Dipl.-Ing. Kristina Wulf
Von der IHK Rhein-Neckar öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Professional Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS)

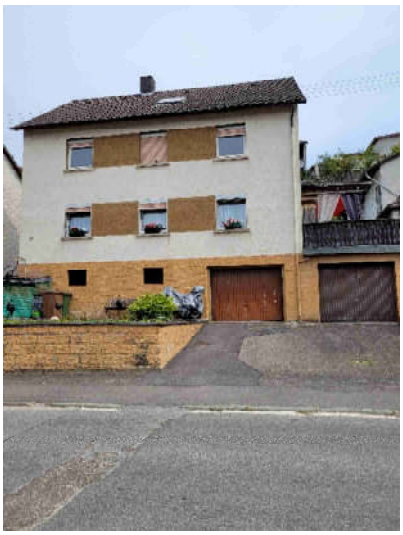
Dipl.-Ing. Kristina Wulf · Adlerstraße 12 · 68199 Mannheim

Telefon: + 49 176 57 97 1541
E-Mail: info@kwulf-bewertung.de

G U T A C H T E N

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

des im Grundbuch von Meckesheim Blatt 22284 eingetragenen bebauten Grundstücks Gemarkung Meckesheim Flurstück 6679 Eschelbronner Straße 33 in 74909 Meckesheim



Auftraggeber	Amtsgericht Heidelberg mit dem AZ 2 K 11/25
Auftragsnummer	2025-02517
Objektart	Zweifamilienhaus mit Garagen
Wertermittlungsstichtag	20.08.2025
Qualitätsstichtag	20.08.2025
Ausfertigungsdatum	27.10.2025
Ausfertigung	Dieses Gutachten besteht aus 53 Seiten inkl. 8 Anlagen mit insgesamt 14 Seiten.

Verkehrswert
§ 194 Baugesetzbuch

300.000 €

ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE DES GUTACHTENS

Objekt	Zweifamilienhaus, freistehend, teilweise unterkellert, Dachgeschoss ausbaufähig
Wertermittlungsstichtag	20.08.2025
Qualitätsstichtag	20.08.2025
Baujahr des Gebäudes	1954, Anbau 1961
Bruttogrundfläche Wohnhaus	ca. 364 qm
Bruttogrundfläche Einzelgarage	18 qm
Wohnfläche	rd. 144 qm
PKW-Stellplatz/Garage	Einzelgarage im KG, separate Einzelgarage
Bodenwert/qm	280 €/qm (Bodenrichtwert 280 €/qm)
Bodenwert	147.840 €
Grundstücksgröße	528 qm
Herstellungskosten Haus 2024 (NHK 2010)	487.752 €
Herstellungskosten Garage 2024	13.989 €
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre (Garage 60 Jahre)
Restnutzungsdauer	20 Jahre
Alterswertminderung	75% (Garage 67%)
Vorläufiger nicht marktangepasster Sachwert	281.710 €
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	1,15
Vorl. Marktangepasster Sachwert:	323.967 €
Bemerkungen	Risikoabschlag fehlende Innenbesichtigung 24.000 €
Sachwert:	rd. 300.000 €
Verkehrswert gerundet	300.000 €
Mitzubewertendes Zubehör	-

INHALTSVERZEICHNIS

1. Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung 4

2. Vorbemerkungen 6

3. Allgemeine Angaben 7

3.1. Gutachtenauftrag 7

3.2. Angaben zum Wertermittlungsobjekt 8

3.3. Durchführung der Wertermittlung 9

3.4. Allgemeine Hinweise und Besonderheiten 10

4. Beschreibung der tatsächlichen Eigenschaften 12

4.1. Lage und Standort 12

4.2. Grundstücksgröße, -zuschnitt und -oberfläche 13

4.3. Erschließung und Baugrund 13

4.4. Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen 15

5. Beschreibung der rechtlichen Eigenschaften 18

5.1. Grundbuch und Grundakten 18

5.2. Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten 18

5.3. Zivilrechtliche Gegebenheiten 19

6. Markt 20

6.1. Beschreibung der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen 20

6.2. Marktanalyse 20

7. Wertermittlung 22

7.1. Verkehrswert 22

7.2. Wertermittlungsverfahren 22

7.3. Wahl des Verfahrens 24

7.4. Bodenwert 24

7.5. Sachwertverfahren 25

7.6. Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale 36

8. Verkehrswert 38

9. Schlussformel 39

10. Anlagenverzeichnis 39

1. Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BGB
Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung v. 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 14 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

BauGB
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

BauNVO
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

ImmoWertV 2021
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021, in Kraft getreten am 01.01.2022

ImmoWertA 2022
Vorgelegt vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen. Die Fachkommission Städtebau hat diese Muster-Anwendungshinweise am 20. September 2023 zur Kenntnis genommen.

II. BV
Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), die zuletzt durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614) geändert worden ist

WoFlV
Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), In-Kraft-Treten: 01.01.2004

LBO BW
Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65, 73)

BBodSchG
Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

BImSchG
Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225, Nr. 340) geändert worden ist

GEG
Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist

vor 08/ 2020 relevant: EnEV
Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), die zuletzt durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789) geändert worden ist

ErbbauRG
Erbbaurechtsgesetz BGBl. III, Gliederungsnr. 403-6, zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 7 des Gesetzes vom 1.10.2013 (BGBl. I S. 3719)

Vor Inkrafttreten der ImmoWertV 2021:
ImmoWertV 2010
Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S.639), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26. November 2019 (BGBl. I S. 1794)

WertR
(Teil der) Wertermittlungsrichtlinien in der Fassung vom 01.03.2006 (BAnz. Nr. 108a, ber. Nr. 121)

BW-RL
Bodenrichtwert-Richtlinie vom 11.01.2011 (BAnz. Nr. 24 S. 597)

SW-RL
Sachwert-Richtlinie vom 19.05.2012 (BAnz. AT 18.10.2012 B1)

VW-RL
Vergleichswert-Richtlinie vom 20.03.2014 (BAnz. AT 11.04.2014 B3)

EW-RL
Ertragswert-Richtlinie vom 12.11.2015 (BAnz. AT 04.12.2015 B4)

*Stand Januar 2025

2. Vorbemerkungen

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zur tatsächlichen Eigenschaft der baulichen Anlage sowie des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich nach den auftraggeberseits zur Verfügung gestellten Unterlagen und den Erkenntnissen aus der Ortsbesichtigung. Bei der Ortsbesichtigung wurden für das Gutachten keine Bauteilöffnungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Funktionsprüfungen haustechnischer Anlagen und keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Alle Feststellungen der Sachverständigen erfolgten durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

Die Flächen und Massen wurden aus den auftraggeberseits vorgelegten Unterlagen übernommen und stichpunktartig auf Plausibilität geprüft bzw. ergänzend überschlägig ermittelt (vgl. Gutachtenanlage). Eine Überprüfung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen einschl. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des vorhandenen Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die der Sachverständigen gegeben worden sind und auf vorgelegten Unterlagen beruhen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden. Eine Kontamination von Baustoffen und Bauteilen wurde nicht geprüft. Es wird davon ausgegangen, dass keine Kontamination vorliegt.

Mit dem Sachverständigenvertrag werden nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur der/die Auftraggeber/in und die Sachverständige können aus dem Sachverständigenvertrag und dem Gutachten gegenseitige Rechte geltend machen.

Das Gutachten wurde nach der derzeit gültigen Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV vom 14. Juli 2021) erstellt. Hinsichtlich der Regelungen zum Vergleichswert, Ertragswert- und Sachwertverfahren wird auf die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021), Teil 3 verwiesen. Eine genaue Erläuterung zu den einzelnen Bewertungsverfahren ist dort in den Abschnitten 1 bis 3 zu finden. Im Gutachten wird entsprechend einer modellkonformen Anwendung darauf Bezug genommen. Danach ist der Verkehrswert (Marktwert) nach dem Preis zu bestimmen, der am Stichtag der Wertermittlung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (vgl. § 194 BauGB). Die Erläuterungen der am 20. September 2023 von der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz zur Kenntnis genommenen dazugehörigen Muster-Anwendungshinweise (ImmoWertA 2023) werden z.T. ergänzend zitiert.

Hinweis:
Am 01.01.2022 ist die ImmoWertV 2021 in Kraft getreten. Die textlichen Erläuterungen zu den gesetzlichen Vorgaben der Wertermittlungsmethodik sowie die Vorgehensweise im Gutachten beziehen sich daher auf diese (neue) Verordnung. Die stichtagsbezogen zur Anwendung kommenden veröffentlichten Daten der Gutachterausschüsse sind jedoch teilweise noch nach der gleichzeitig außer Kraft getretenen ImmoWertV 2010 und den dazugehörigen Richtlinien (Bodenrichtwert-, Sachwert-, Vergleichswert- und Ertragswertrichtlinie) abgeleitet worden. Diese Daten sind modellkonform zu verwenden; auf Abweichungen, sofern sie für das Verständnis des Gutachtens relevant sind, wird an entsprechender Stelle hingewiesen (vgl. auch „Rechtsgrundlagen“ unter Punkt 1).

3. Allgemeine Angaben

3.1. Gutachtenauftrag

Auftragsnummer:	2025-02517
Auftragnehmer[1]:	Dipl.-Ing. Kristina Wulf Adlerstraße 12 68199 Mannheim
Auftraggeber:	Amtsgericht Heidelberg Vollstreckungsgericht Kurfürsten-Anlage 15 69115 Heidelberg Auftrag vom 16.05.2025 (Datum des Auftragsschreibens)
Inhalt des Auftrages:	Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) nach § 194 Baugesetzbuch des bebauten Grundstücks Eschelbronner Straße 33 in 74909 Meckesheim.
Zweck der Wertermittlung:	Verwendung der Ergebnisse des Gutachtens im Rahmen einer Zwangsversteigerung. Gemäß Auftragsschreiben des Amtsgerichts Heidelberg vom 16.05.2025 soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten Beweis erhoben werden (Beweisbeschluss vom 22.04.2025).
Verwendung des Gutachtens:	Ausschließliche Verwendung des Gutachtens für den oben genannten Zweck. Es darf nur für diesen Zweck, insbesondere nicht für steuerliche und/oder versicherungstechnische Zwecke verwendet werden. Insgesamt werden drei Ausfertigungen in Papierform (mit Anlagen) erstellt sowie Digitalversion im PDF-Format erzeugt.

[1] Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird im Folgenden auf die gleichzeitige Verwendung weiblicher und männlicher Sprachformen verzichtet und das generische Maskulinum verwendet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

Wertermittlungsstichtag:	20.08.2025 (Tag der zweiten Ortsbesichtigung) Nach § 2 Abs. 4 ImmoWertV §2 ist der Wertermittlungsstichtag der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.
Qualitätsstichtag:	20.08.2025 (Tag der zweiten Ortsbesichtigung) Nach § 2 Abs. 5 ImmoWertV ist der Qualitätsstichtag der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

3.2. Angaben zum Wertermittlungsobjekt

Lagebezeichnung:	Eschelbronner Straße 33 74909 Meckesheim
Katasterbezeichnungen:	Gemarkung Meckesheim Flst. 6679 mit 528 qm Gebäude- u. Freifläche
Grundbuchbezeichnung:	Amtsgericht Tauberbischofsheim Grundbuch von Meckesheim Blatt 22284 Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis 1 Flst. 6679
Grundbuchausdruck vom:	17.03.2025 Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde anhand des vorliegenden Grundbuchs und der Flurkarte zweifelsfrei festgestellt. Die Grundstücksgröße wurde anhand der Flurkarte plausibilisiert.
Vorhandene Bebauung:	Das Bewertungsgrundstück ist mit einem freistehenden, zweigeschossigen, teilunterkellerten

Wohnhaus mit Anbau, Garage im KG und separater Einzelgarage bebaut. Das Dachgeschoss ist laut Bauakte nicht ausgebaut, aber ausbaufähig.

3.3. Durchführung der Wertermittlung

Datum der Ortsbesichtigung: 20.08.2025

Das Wertermittlungsobjekt konnte **ausschließlich von außen** besichtigt werden. Innenaufnahmen wurden gestattet.

Teilnehmer der Ortsbesichtigung:
- die Sachverständige
- Mitarbeiterin des Sachverständigenbüros

Alle Verfahrensbeteiligten wurden per Einwurfeinschreiben ordnungsgemäß geladen.

Gutachter: Vermessungsassessorin
Diplom-Ingenieurin Kristina Wulf

Von der Industrie- und Handelskammer Rhein Neckar öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Professional Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS)

Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt:
- Grundbuchauszug vom 17.03.2025

Eigene Recherche:
- Flurkarte vom 18.08.2025 (Auszug Geoportal Baden-Württemberg)
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Gemeindeverwaltung mit E-Mail vom 23.07.2025
- Online-Auskunft der Gemeinde Meckesheim zum geltenden Bauplanungsrecht (Bebauungsplan), E-Mail vom 23.07.2025
- Schriftliche Auskunft zum abgabenrechtlichen Zustand der Gemeindeverwaltung Meckesheim mit E-Mail vom

23.07.2025
- Schriftliche Altlastenauskunft des Landratsamts Rhein-Neckar-Kreis mit E-Mail vom 28.08.2025
- Bauakteneinsicht beim Bauamt bei der Gemeindeverwaltung Meckesheim am 17.09.2025
- Grundstücksmarktberichte der umliegenden Städte und Kreise, z.B. Mannheim, Heidelberg, Sinsheim, Bruchsal u.a.
- Bodenrichtwertauskunft zum Stichtag 01.01.2024, BORIS.BW
- Recherchen zur konjunkturellen Entwicklung sowie des Preis- und Mietniveaus für den Bereich des Wertermittlungsobjekts, Wohnungsmarktanalyse Rhein-Neckar-Kreis, Bergstraße, Metropolregion Rhein-Neckar etc.

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

3.4. Allgemeine Hinweise und Besonderheiten

Rechte und Belastungen Abt. II:

Im Zwangsversteigerungsverfahren werden Rechte und Lasten aus Abteilung II des Grundbuches nicht berücksichtigt. Es wird belastungsfrei bewertet. Sollten Rechte oder Lasten bestehen, sind diese in einer Wertermittlung außerhalb des Zwangsversteigerungsverfahrens zu berücksichtigen. Nur das Gericht erteilt Auskünfte, welche Rechte oder Lasten im Zwangsversteigerungsverfahren bestehen bleiben. Im Abschnitt 5.1 „Grundbuch und Grundakten” erfolgt eine Auflistung der

	Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches zur Kenntnis des Lesers; soweit möglich wird eine wertmäßige Aussage getroffen.
Mieter/Pächter:	Ja (Erdgeschosswohnung)
Zwangsverwaltung:	Nein
Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG	Nein
Gewerbebetrieb vorhanden	Nein
Zubehör, Maschinen, Betriebseinrichtungen:	Keine
Bauauflagen, Baubehördliche Beschränkungen/ Beanstandungen:	s. Erläuterungen Kap. 5.2.2 „Bauplanungs- und Bauordnungsrecht“ und Kap. 5.2.3 „Baulasten“
Energieausweis:	hat nicht vorgelegen

4. Beschreibung der tatsächlichen Eigenschaften

4.1. Lage und Standort

4.1.1. Makrolage

Bundesland / Region:	Baden-Württemberg / Metropolregion Rhein-Neckar, Rhein-Neckar-Kreis
Stadt / Einwohner:	Gemeinde Meckesheim / 5.298 Einwohner[2]
Bevölkerungsdichte:	324 Einwohner/km²
Kaufkraft:	107,4[3]
Arbeitslosenquote:	4,7%[4]
Einzugsbereich:	Grundzentrum

4.1.2. Mikrolage

Stadtbezirk / Ortsteil:	Meckesheim
Innerörtliche Lage:	Zentrale Lage im südöstlichen Bereich der bebauten Ortslage von Meckesheim, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergärten, Grundschule und Gemeinschaftsschule im Ortskern bzw. Ortsteil Mönchzell
Art d. Bebauung, Nutzungen Nachbarschaft:	Vorwiegend Wohnnutzung mit Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern
Lagequalität:	Mittlere Wohnlage in Meckesheim an der Ortsausgangsstraße
Immissionen:	Lagetypischen Verkehrsimmissionen
Verkehrsanbindung:	Anbindung an das Straßennetz mit direkter Anbindung an die benachbarten Ortschaften sowie übergeordneten Straßen (Bundesstraße 45, Autobahn 6 u.a.); Bahnhof Meckesheim nördlich mit Regional- und S-Bahn-Anschluss im Verkehrsverbund Rhein-Neckar; diverse Buslinien zur Anbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden.
Entfernungen:	Ortsteil Mönchzell: ca. 3 km

[2] Stat. Landesamt Baden-Württemberg; Stand: 31.12.2024

[3] Rhein-Neckar-Kreis, 2024, MB Research GmbH Nürnberg

[4] Rhein-Neckar-Kreis, Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand: Juli 2025

Neckargemünd: ca. 9 km
Heidelberg: ca. 20 km
Mannheim: ca. 40 km
Sinsheim: ca. 13 km
Wiesloch: ca. 13 km
Karlsruhe: ca. 60 km
Heilbronn: ca. 45 km
Flughafen Karlsruhe/Baden: ca. 91 km
Flughafen Frankfurt (Fraport): ca. 100 km

4.2. Grundstücksgröße, -zuschnitt und -oberfläche

Zuschnitt / Gestalt:	Rechteckig / Gartenausrichtung Ost
Straßenfront / Tiefe:	Ca. 15 m / ca. 35 m
Topographie:	Ausgeprägte Hanglage, starker Anstieg nach Osten

4.3. Erschließung und Baugrund

Baugrund:	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Ausbauzustand der Straße:	Voll ausgebaut, zweispurige Fahrbahn aus Asphalt; größtenteils gepflasterte Gehwege, Straßenbeleuchtung vorhanden, kostenfreie Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum
Öffentlicher Zugang / Straßenanbindung:	Von der Eschelbronner Straße
Versorgungsanlagen:	Strom, Wasser, Telefon/Internet
Entsorgungsanlagen:	Abwasser an öffentlichen Kanal
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Unteren Bodenschutzbehörde beim Wasserrechtsamt Rhein-Neckar-Kreis vom 28.08.2025 ist das Bewertungsgrundstück der Gemarkung Meckesheim, Eschelbronner Straße 33, Flurstück Nr. 6679, nicht im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) verzeichnet. Damit liegt für dieses Grundstück nach derzeitigem Kenntnisstand kein Altlastenverdacht vor. Diese Angabe beruht auf dem Stand der (Nach-)Erhebungen altlastverdächtiger Flächen aus dem Jahr 2018. Deshalb ist bei Gewerbestandorten, die nach o.g. Datum aufgege-

ben wurden bzw. auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wurde, nicht auszuschließen, dass eine altlastverdächtige Fläche vorliegt. Im Folgenden wird im Bestand auf einen altlastenfreien Zustand abgestellt.

4.4. Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen

Grundlage der Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, die zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen sowie Auskünfte vom Eigentümer (vgl. hierzu auch Fotodokumentation Gutachtenanlage). Das Gebäude und die Außenanlagen werden nachfolgend insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten für die anschließende Verkehrswertermittlung erforderlich ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können jedoch Abweichungen von diesen Beschreibungen auftreten. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortsbesichtigung bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen, baujahrestypischen Ausführungen. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft. Die Funktionsfähigkeit wird im Gutachten unterstellt. Bautechnische Beanstandungen wurden lediglich insoweit aufgenommen, wie sie im Rahmen der Ortsbesichtigung zerstörungsfrei (d.h. offensichtlich und augenscheinlich) erkennbar waren. Die Auswirkungen ggf. vorhandener bautechnischer Beanstandungen (Schäden, Mängel, Beeinträchtigungen) auf den Verkehrswert werden im Rahmen dieses Gutachtens hinsichtlich Ihrer Relevanz für den Verkehrswert über pauschale Ansätze berücksichtigt. Ebenfalls sind über den Augenschein hinausgehende Untersuchungen auf pflanzliche und/oder tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädliche Baumaterialien nicht durchgeführt worden. Sofern hierzu genauere Aufstellungen gewünscht werden, wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung durch einen Sachverständigen für Schäden an Gebäuden bzw. aus dem entsprechenden Gewerk vornehmen zu lassen.

4.4.1. Bauteil A – Zweifamilienhaus

Objektart:	Freistehendes teilweise unterkellertes Zweifamilienhaus, nicht ausgebautes Dachgeschoss. Garage im Keller, separate Einzelgarage. Stallgebäude im Hof
Baujahr:	1954 1961 Wohnhausanbau 1969 Neubau Einzelgarage
Nutzungsaufteilung:	KG: Kellerräume, Flur, Garage. EG: 4-Zimmerwohnung, Küche, Waschküche, WC, Flur. OG: 4-Zimmerwohnung, Küche, Bad, WC, Flur.
Rohbau	
Konstruktion:	Massivbauweise.
Außenwände:	Massiv.

Fassade:	Putz mit Anstrich.
Innenwände:	Massiv.
Decken:	Massivdecken, Holzbalkendecke zum DG.
Treppen:	Halbgewendelte U-Treppe.
Dach:	Holz-Satteldach mit Ziegeleindeckung, Dachentwässerung Zinkblech. Garage mit bituminöser Flachdacheindeckung.

Ausbau

Elektroinstallation:	Standardinstallationen.
Sanitäre Installation:	EG: Tageslicht-WC und Waschküche. OG: Tageslicht-WC, Tageslicht-Bad.
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Kunststoffrollläden.
Türen:	Hauseingangstür älteren Baujahrs aus Vollholz mit Glasausschnitten. Garagen mit manuellen Sektionaltoren aus Stahl.

Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen

Besondere Bauteile, Einrichtungen und sonstige Vorrichtungen	Eingangstreppe, Eingangsüberdachung.

Außenanlagen

Ver-/Entsorgungsanlagen:	Siehe oben.
Bodenbefestigungen:	Betonierte und gepflasterte Stellplatz- und Wegeflächen, ansonsten Rasen.

Bau- und Unterhaltungszustand

Unterhaltungszustand:	Aufgrund der äußeren Inaugenscheinnahme befindet sich das Wertermittlungsobjekt in einem gepflegten Unterhaltungszustand. Gleichzeitig sind augenscheinlich größere Modernisierungsmaßnahmen ausgeblieben, der Gesamtzustand ist überaltert (Fenster, Dach, Türen). Laut Aussagen der Mieter sind größere Modernisierungsmaßnahmen im Innenbereich nicht vorgenommen worden.

Bauschäden:	Abseits üblicher Abnutzungserscheinungen aufgrund des fortgeschrittenen Gebäudealters waren aufgrund der äußeren Inaugenscheinnahme keine wesentlichen Bauschäden erkennbar.

5. Beschreibung der rechtlichen Eigenschaften

5.1. Grundbuch und Grundakten

In Abteilung II des Grundbuchs von Meckesheim Blatt 22284 befindet sich folgende das Wertermittlungsobjekt betreffende Eintragung:

Lfd. Nr. (6)
Grunddienstbarkeit (Entsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 6661/3, derzeit eingetragen im Grundbuch von Meckesheim (Meckesheim), Blatt Nr. 22199.

Eine Eintragungsbewilligung hat nicht vorgelegen. Eine signifikante Einschränkung im Bestand durch das Leitungsrecht zugunsten des rückwärtig angrenzenden Gartengrundstücks wird nicht erkannt. Die Grunddienstbarkeit hat daher keinen signifikanten Werteinfluss.

Lfd. Nr. (9)
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Heidelberg vom 13.03.2025 (2 K 11/25).

Der Zwangsversteigerungsvermerk wird nach Abschluss des Verfahrens gelöscht. Er wird nachfolgend nicht weiter berücksichtigt.

5.2. Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

5.2.1. Erschließung und öffentlich-rechtliche Beiträge

Das Wertermittlungsobjekt ist über die Eschelbronner Straße erschlossen. Es verfügt über folgende Ver- und Entsorgungsanschlüsse:

- Wasser, Abwasser
- Strom
- Telefon/Internet, Kabel

Gemäß schriftlicher Auskunft der Gemeindeverwaltung Meckesheim mit E-Mail vom 23.07.2025 sind die Beiträge und Abgaben für die erstmalige Herstellung der Erschließungseinrichtungen nach § 127 BauGB und § 7 ff Kommunalabgabengesetz Baden-Württemberg (KAG BW) für das zu bewertende Grundstück berechnet und beglichen. Ausbaubeiträge für den Ausbau, die Verbesserung bzw. Veränderung bestehender Erschließungsanlagen gibt es in Baden-Württemberg nicht, Kanalbaukostenbeiträge werden über die laufenden Abwassergebühren finanziert. Im Zuge der Wertermittlung wird auf einen erschließungsbeitragsfreien Zustand abgestellt.

5.2.2. Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Gemäß schriftlicher Auskunft der Gemeindeverwaltung Meckesheim mit E-Mail vom 23.07.2025 liegt das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben orientiert sich aufgrund der Lage im unbeplanten Innenbereich an § 34 Baugesetzbuch (Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile), d.h. im Wesentlichen nach der Eigenart der näheren Umgebung.

Die vorhandene bauliche Nutzung kann im Wesentlichen als planungsadäquat eingestuft werden, Baugenehmigungsunterlagen für den Wohnhausneubau, eine Wohnhauserweiterung und den Bau einer neuen Einzelgarage konnten im örtlichen Bauaktenarchiv recherchiert werden.

Die Wertermittlung wird auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen wurde stichprobenartig geprüft (Gebäudeaußenmaße durch graphischen Abgriff aus der Flurkarte). Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

5.2.3. Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft der Gemeindeverwaltung Meckesheim mit E-Mail vom 23.07.2025 besteht keine das Grundstück Flurstück 6679 betreffende Baulast.

5.2.4. Denkmalschutz / Naturschutz

Es besteht kein Denkmalschutz. Naturschutzrechtliche Belange bleiben unberücksichtigt.

5.3. Zivilrechtliche Gegebenheiten

5.3.1. Mietverhältnisse

Die Wohnung im Erdgeschoss ist zum Zeitpunkt der Besichtigung augenscheinlich vermietet. Nähere Details konnten nicht recherchiert werden. Die Wohnung im Obergeschoss ist augenscheinlich unbewohnt, am Klingelschild stand der Name des Schuldners. Laut Auskunft der Mieter beim Ortstermin besteht das Mietverhältnis seit mehr als 40 Jahren, Angaben über die Höhe des Mietzinses wurden nicht gemacht.

5.3.2. Sonstige zivilrechtliche Gegebenheiten

Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen außerhalb des Grundbuches sind dem Unterzeichner nicht bekannt geworden. Darüber hinaus gehende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

6. Markt

6.1. Beschreibung der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen

Der Immobilienmarkt in Deutschland befindet sich im Jahr 2025 nach den Turbulenzen der vergangenen Jahre in einer Phase der Konsolidierung. Nach deutlichen Rückgängen bei Transaktionen und einer Anpassung der Preise in den Jahren 2022 und 2023 haben sich die Märkte seit 2024 stabilisiert. Die Preisentwicklung zeigt aktuell wieder eine leicht positive Tendenz, wobei insbesondere gute und zentrale Lagen profitieren, während einfache und periphere Standorte weiterhin verhalten bleiben. Die Nachfrage wird trotz gestiegener Finanzierungskosten durch die demografische Entwicklung und die anhaltende Wohnraumknappheit gestützt. Die Bauzinsen haben sich auf einem Niveau von über 3% für zehnjährige Darlehen eingependelt und dämpfen damit die Kaufkraft, gleichzeitig achten Käufer stärker auf Preis-Leistungs-Verhältnisse und Energieeffizienz. Verkäufer müssen ihre Preisvorstellungen zunehmend an realistische Marktbedingungen anpassen. Insgesamt ist der Markt von regional unterschiedlichen Entwicklungen geprägt, zeigt sich aber stabiler als noch vor zwei Jahren, mit vorsichtig optimistischen Perspektiven für die kommenden Quartale.

6.2. Marktanalyse

Die Gemeinde Meckesheim liegt im Rhein-Neckar-Kreis südöstlich von Heidelberg im Kraichgau und gehört zur Metropolregion Rhein-Neckar. Durch die Nähe zu Heidelberg, Mannheim und Karlsruhe sowie zu wichtigen regionalen Arbeitgebern besteht eine kontinuierliche Nachfrage nach Wohneigentum. Meckesheim bietet eine gute örtliche Versorgung mit Kindertagesstätten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten sowie Sport- und Freizeitangeboten. Über den Bahnhof mit S-Bahn-Anschluss in Richtung Heidelberg und Sinsheim sowie über die B 45 ist die Gemeinde verkehrstechnisch gut angebunden.

Der Markt für Wohneigentum war in den Jahren 2022 und 2023 von Preisrückgängen und einem deutlichen Rückgang der Transaktionen geprägt, ausgelöst durch gestiegene Bauzinsen und allgemeine Unsicherheiten. Seit 2024 zeigt sich jedoch eine Stabilisierung mit tendenziell wieder leicht steigenden Preisen in gefragten Lagen. Käufer legen verstärkt Wert auf Energieeffizienz und wirtschaftliche Finanzierbarkeit, wodurch modernisierte oder energetisch günstige Objekte eine bessere Marktstellung haben.

Die Marktgängigkeit des Bewertungsobjekts in Meckesheim ist vor diesem Hintergrund und der spezifischen Lage- und Objekteigenschaften insgesamt als durchschnittlich einzuschätzen. Die Lage innerhalb der Metropolregion sichert eine anhaltende Nachfrage im Eigentumssegment, auch wenn energetische Anforderungen und der vorhandene Gebäudezustand wertmindernd berücksichtigt werden müssen. Während die Lage grundsätzlich eine Wertstabilität aufweist, konkurriert

das Wohnhaus fortgeschrittenen Baujahrs an der vergleichsweise vielbefahrenen Ortsausgangsstraße hinsichtlich des allgemein bautechnischen sowie energetischen Standards, Wohnungsgrößen und Zuschnitt mit zeitgemäßeren Objekten am Wohnungsmarkt. Der potentielle Käuferkreis ist trotz der Vermietungssituation vornehmlich im Eigennutzerbereich einzuordnen, insbesondere die energetischen Nachrüstverpflichtungen sind wertmindernd zu berücksichtigen.

7. Wertermittlung

7.1. Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

7.2. Wertermittlungsverfahren

Grundsätzlich stehen der Wertermittlung drei normierte Verfahren zur Verfügung, die in der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) beschrieben sind.

a) Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren i.S.d. §§ 24 ff. ImmoWertV wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ImmoWertV ermittelt. Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden.

b) Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV geregelt. Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich dabei aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen und dem Bodenwert (§§ 40 bis 43 ImmoWertV). Der Wert des Bodens ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren oder auf Basis von Bodenrichtwerten zu ermitteln. Der Wert der Gebäude wird auf der Grundlage von Normalherstellungskosten gemäß Anlage 4 (zu § 12 (5), Satz 3) unter Berücksichtigung des Regionalfaktors sowie des Alterswertminderungsfaktors ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) kann nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden. Der aus dieser Summe - „vorläufige Sachwerte der baulichen Anlagen, der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und des Bodenwerts – gebildete „vorläufige Sachwert des Grundstücks“ (§ 35 (2)) muss dann an die örtlichen Marktverhältnisse angepasst werden.

Wesentlicher Bestandteil des Sachwertverfahrens ist daher die Marktanpassung mit Hilfe des sogenannten Sachwertfaktors. Diese werden von den örtlichen Gutachterausschüssen unter Anwendung bestimmter Modellparameter auf der Grundlage von Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt und veröffentlicht. Sie dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind (vgl. § 21 ImmoWertV). Die Verwendung von Sachwertfaktoren setzt voraus, dass die Modellkonformität gewahrt wird. Zur Ermittlung des objektspezifischen Sachwertfaktors ist der nach § 21 (3) ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung i.S.d. § 9 (1), Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 (1), Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen (vgl. auch Nr. 39.1 bis 39.3 der ImmoWertA 2023). Dem Sachverständigen obliegt es, den objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV) auf den vorläufigen Sachwert anzuwenden, die Prüfung einer (erneuten) Marktanpassung (§ 7 (2) u. § 35 (3)) und im Anschluss ggf. vorhandene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) zu berücksichtigen.

Das Ergebnis stellt den sogenannten Verfahrenswert dar und wird als „Sachwert des Grundstücks“ bezeichnet. Damit sind das Grundstück inklusive der aufstehenden Gebäude, der Außenanlagen und der fest dazugehörigen Bestandteile gemeint

c) Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV geregelt. Der Ertragswert wird auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt, und zwar aus dem nach den §§ 40 bis 43 ImmoWertV zu ermittelnden Bodenwert und dem um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts verminderten und sodann kapitalisierten Reinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV); der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags ist der für die Kapitalisierung maßgebliche Liegenschaftszinssatz gem. § 21 Abs. 2 ImmoWertV zugrunde zu legen.

d) Ermittlung des Verkehrswerts

In allen genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse;
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Sie gliedern sich in folgende Verfahrensschritte:

- Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts bzw. des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts (zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse);
- Ermittlung des Verfahrenswerts (unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale).

Der Verkehrswert ist sodann aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

7.3. Wahl des Verfahrens

Die Wertermittlungsverfahren sind gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Dementsprechend und unter Berücksichtigung der sonstigen Umstände des Einzelfalls wird der Verkehrswert von Ein- und Zweifamilienhäusern vorrangig aus dem Sachwert abgeleitet.

Eine Abfrage aus der Kaufpreissammlung beim zuständigen Gutachterausschuss Östlicher Rhein-Neckar-Kreis lieferte zehn Vergleichskauffälle von Zweifamilienhäusern in der näheren Umgebung aus den vergangenen zwei Jahren. Da keine örtlichen Umrechnungskoeffizienten zur Erfassung der Abweichungen zwischen Wertermittlungsobjekt und Vergleichsobjekten vorliegen und diese Anpassungen lediglich aufgrund von Erfahrungswerten vorgenommen werden können, wird zur Ableitung des Verkehrswerts der vornehmlich zur Eigennutzung konzipierten Wohnimmobilie auf das Sachwertverfahren abgestellt, das indirekte Vergleichswertverfahren wird im vorliegenden Fall nur zur Plausibilisierung herangezogen.

7.4. Bodenwert

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 Vergleichswertverfahren (vgl. § 25 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Es kann auch ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert zur Ableitung des Bodenwerts herangezogen werden (vgl. § 26 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV). Nach § 13 Abs. 1 ImmoWertV ist der Bodenrichtwert bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der nach § 15 gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Der zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legende Zustand des Grundstücks bestimmt sich nach § 2 ImmoWertV insbesondere nach folgenden Grundstücksmerkmalen:

Merkmale nach ImmoWertV	Bewertungsgrundstück
Entwicklungszustand (§ 2 (3) Nr. 1)	Baureifes Land (§ 34 BauGB, Erschließung gesichert)
Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 2 (3) Nr. 2)	Entsprechend Umgebungsnutzung bzw. BauNVO: Wohnbaufläche
wertbeeinflussende Rechte und Belastungen (§ 2 (3) Nr. 12)	Keine signifikanten vorhanden

beitragsrechtlicher Zustand (§ 2 (3) Nr. 4)	Erschließungsbeitragsfreiheit nach BauGB und KAG BW
Lagemerkmale (§ 2 (3) Nr. 5)	Berücksichtigung von Standortstärken, -schwächen, -risiken und -chancen: - Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen teilweise im Ort fußläufig erreichbar - Ruhiges naturnahes Wohnumfeld - Noch gute Erreichbarkeit der Großstädte und großen Arbeitgeber der Region
weitere Merkmale (§ 2 (3) Nr. 3, 5-11)	- Grundstücksgröße 528 qm, Grundstückstiefe 35 m - Stark hängige Topografie - Zuschnitt generalisiert betrachtet rechteckig, Gartenausrichtung Ost

Der Gemeinsame Gutachterausschuss für Immobilienwerte bei der Stadt Sinsheim gibt zum Ermittlungsstichtag 01.01.2025 einen zonalen Bodenrichtwert für den Bereich des Bewertungsgrundstücks mit folgenden Merkmalen heraus:

BRW [EUR/qm]	Entwicklungszustand	Beitragszustand	Nutzungsart	Tiefe [m]
280	Baureifes Land	frei	Wohnbaufläche	50

Aufgrund der übereinstimmenden Merkmale vom Bodenrichtwertgrundstück und Bewertungsgrundstück wird der Bodenrichtwert ohne Anpassung übernommen. Der Bodenwert beläuft sich demnach auf

Grundstück	528 qm	x	280 €/qm	=	147.840 €
Gesamt	**528 qm**				**147.840 €**

7.5. Sachwertverfahren

7.5.1. Herstellungskosten / Normalherstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden (vgl. § 36). Es handelt sich um modellhaft abgeleitete bundesdurchschnittliche Kostenkennwerte für unterschiedliche Gebäudearten. Derzeit sind die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) für die jeweilige Gebäudeart unter Berücksichtigung des Gebäudestandards je Flächeneinheit zugrunde zu legen (vgl. Anl. 4 zu § 12 Absatz 5 Satz 3 ImmoWertV). Sie besitzen die Dimension „€/qm“ Bruttogrundfläche des Gebäudes einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer. Bei der Zuordnung zu einem Kostenkennwert der NHK 2010 ist auf die

Nutzung am Qualitätsstichtag abzustellen. Eine konkret absehbare andere Nutzung ist nach Maßgabe des § 11 zu berücksichtigen (vgl. ImmoWertA 2023, 36.(2).3).

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der diesbezüglich aktuelle und zur jeweiligen Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes zu verwenden (§ 36 ImmoWertV). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wurde beim Statistischen Bundesamt Deutschland erfragt. Der zum Wertermittlungsstichtag aktuelle Baupreisindex für Wohngebäude (II/2025) beträgt 135,5 bezogen auf die Basis 2021 = 100, für das Basisjahr der NHK 2010 beträgt er 70,8.

Bauteil A – Wohnhaus

Gebäudetyp 1.12/1.32/2.32	Freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser, teilweise unterkellert, Erd-, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss, einfacher Gebäudestandard (Bezug NHK 2010)
Normalherstellungskosten:	690 €/qm BGF inkl. 19% Baunebenkosten und 5% Zuschlag wegen Zweifamilienhausnutzung, exkl. Baupreisindex
Bruttogrundfläche[5]:	391 qm (Berechnung siehe Gutachtenanlage).

Bauteil B – Garage

Gebäudetyp 14.1	Einzel-/Mehrfachgarage, mittlerer bis gehobener Gebäudestandard (wegen Massivbauweise, Bezug NHK 2010)
Normalherstellungskosten:	400 €/qm BGF inkl. 12% Baunebenkosten, exkl. Baupreisindex
Bruttogrundfläche:	18 qm (Berechnung siehe Gutachtenanlage).

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (Anlage 4, I. 1. (3) ImmoWertV), welche als Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen definiert sind. Die Höhe der Baunebenkosten hängt bei Neubauprojekten von der Gebäudeart, von den Gesamtherstellungskosten der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung, der Ausstattung der Gebäude und sonstigen Einflussfaktoren ab. Bei Anwendung der NHK 2010 (Modellkosten) sind die Baunebenkosten in Abhängigkeit von der Gebäudeart in den Kostenkennwerten bereits enthalten.

[5] Die Bruttogrundfläche ist in Anlehnung an DIN 277-1:2005-02 unter Berücksichtigung der jeweiligen Modellvorgaben zu ermitteln.

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste Bauteile - § 36 (2) ImmoWertV

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussende Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, ggf. auch Balkone und Dachgauben. Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten × Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall werden Außentreppen in Anlehnung an übliche Herstellungskosten zusätzlich in Ansatz gebracht.

7.5.2. Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND, § 4 (2) und § 12 (5) ImmoWertV) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann; im Unterschied dazu kann die technische Standdauer unter Umständen wesentlich länger sein. Zur Sicherstellung der Modellkonformität (§ 10 (1) ImmoWertV) ist bei der Wertermittlung dieselbe Gesamtnutzungsdauer zugrunde zu legen, die auch der Ermittlung der verwendeten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde lag (vgl. § 12 (5) Satz 1). Die ImmoWertV 2021 enthält in Anlage 1 Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer, die nach einer Übergangsfrist (bis Ende 2024) bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde zu legen sind.

Im hier vorliegenden Fall wird die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes mit **80 Jahren** für das zu bewertende Wohnhaus zum Ansatz gebracht. Für die Garage wird eine Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren angesetzt. Dies entspricht den Modellen der verwendeten Daten.

7.5.3. Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer (RND, § 4 (3) und § 12 (5) ImmoWertV) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Als Restnutzungsdauer ist zunächst die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag zugrunde gelegt. Diese wird dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche

Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Unter Modernisierungen sind dabei Maßnahmen zu verstehen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse und/ oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken. Anlage 2 der ImmoWertV enthält ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer, das im Rahmen der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten bei Modernisierungen von Wohngebäuden anzuwenden ist. Es kann bei der Modernisierung von Verwaltungs-, Büro- und Geschäftsgebäuden entsprechende Anwendung finden. Das Modell soll einer nachvollziehbaren Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen dienen. Die Modernisierungspunkte können dabei entweder aufgrund einer Punktevergabe für durchgeführte Maßnahmen oder aufgrund einer Zuordnung zu einem Modernisierungsgrad ermittelt werden.

Das exakte Baujahr des Wohnhauses ist unbekannt. Diverse Hinweise deuten auf eine Errichtung in den 1950er Jahren. Im Jahr 1961 wurde ein Anbau errichtet, im Jahr 1969 eine Einzelgarage. In Anlehnung an Anlage 2 ImmoWertV – Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen – wird unter Berücksichtigung eines überwiegend baujahrstypischen Zustands eine gewichtete wirtschaftliche Restnutzungsdauer von **20 Jahren** angesetzt.

Der Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV) entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

$$\text{Alterswertminderungsfaktor (AWMF)} = \frac{\text{Restnutzungsdauer}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}}$$

Des Weiteren ist – als vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter – ein **Regionalfaktor** anzuwenden, der der Anpassung der Herstellungskosten an die Unterschiede zwischen dem bundesdurchschnittlichen und dem regionalen Baukostenniveau dienen soll (vgl. ImmoWertA 2023, 36,(3)). Im vorliegenden Fall wird dieser mit 1,0 ausgegeben.

Durch Multiplikation der durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne bauliche Außenanlagen) mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor wird der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen ermittelt.

7.5.4. Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Der Ansatz für Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV) ist i.d.R. eine Modellgröße. Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege, Plätze und Terrassen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere

ortsübliche Gartenanlagen. Weichen bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen erheblich vom Üblichen ab, ist ein bestehender Werteinfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen (ImmoWertA 2023, vgl. auch § 8 Absatz 3 Satz 2; Nummer 8.(3).1 sowie Nr. 37.1 und 37.2 ImmoWertA 2023).

Der Wertansatz für die Außenanlagen erfolgt im vorliegenden Fall pauschal mit 6% des Gebäudezeitwertes und besteht im Einzelnen aus:

- Anschluss an die Ver- und Entsorgungsleitungen bis an die Grundstücksgrenze
- Einfriedung zu den Nachbargrundstücken und dem öffentlichen Raum
- Befestige Zufahrts-, Zuwegungs- und Stellplatzflächen, auch zu den Garagen
- Bäume, Sträucher und Büsche inkl. Treppen und Gartenanlage
- Stallgebäude

7.5.5. Ermittlung des (vorläufigen) Sachwertes

Wahl des NHK- Typs					
Gebäudetyp (NHK 2010):	1.12 ZFH freistehend (KG, EG, OG, DG nicht ausgebaut)				
Tatsächliches Baujahr	1954	Gebäudealter			71 Jahre
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	Mod. Restnutzungsdauer			20 Jahre
BGF - Ansatz					364 qm
NHK- Ansatz					690 €/qm
Anpassungen					
Regionalfaktor				×	1,00
Anpassung Baupreisindex Bund					
Für das Basisjahr	70,8				
Zum Stichtag: 08/2025	135,5			×	1,91
					1.318 €/qm
Herstellungskosten		1.318 €/qm	**x** 364 qm	**=**	**479.752 €**
Besondere nicht in der BGF erfasste Bauteile					
1) Außentreppen				+	8.000 €
Herstellungskosten gesamt				=	**487.752 €**
Wertminderung wegen Alters					
Methode	Linear	(75,0%)		-	365.814 €
Sachwert Wohnhaus					**121.938 €**
Zusammenstellung					
Sachwert Wohnhaus					121.938 €
Sachwert Garage				+	4.616 €
Zeitwert der Außenanlagen		6%		+	7.316 €
Bodenwert				+	147.840 €
vorläufiger nicht marktangepasster Sachwert					**281.710 €**

Nebenrechnung Garage:

Wahl des NHK- Typs					
Gebäudetyp (NHK 2010):	14.1 Einzelgarage				
Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre	Mod. Restnutzungsdauer			20 Jahre
BGF - Ansatz					18 qm
NHK- Ansatz					400 €/qm
Anpassungen					
Anpassung Baupreisindex Bund					
Für das Basisjahr	70,8				
Zum Stichtag: 08/2025	135,5			×	1,91
					764 €/qm
Herstellungskosten		764 €/qm	**x** 18 qm	**=**	**13.989 €**
Wertminderung wegen Alters					
Methode	Linear	(67,0%)		-	9.373 €
Sachwert Garage					**4.616 €**

7.5.6. Marktanpassung

Der im Sachwertverfahren ermittelte vorläufige Sachwert spiegelt noch nicht die Lage am ortsüblichen Immobilienmarkt am Wertermittlungsstichtag wider. Der bisher rein substanzorientierte Sachwert ist in der Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch, die Anpassung erfolgt mittels des so genannten Sachwertfaktors gem. § 39 ImmoWertV. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus tatsächlichen Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“. Die Höhe erforderlicher Zu- oder Abschläge (Verhältnis zwischen Sachwert und Verkehrswert) ist von der örtlichen Angebots- und Nachfragesituation am Wertermittlungsstichtag abhängig. Der modellhaft und modellkonform gemäß § 35 (2) ImmoWertV ermittelte „vorläufige Sachwert“ wird durch Multiplikation mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (vgl. § 39) zum „vorläufigen marktangepassten Sachwert“.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der nach § 21 Absatz 3 ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen. Dabei ist zu beachten, dass Sachwertfaktoren i.d.R. aus Kaufpreisen von Objekten einer bestimmten vergleichbaren Kategorie/ Gebäudegruppe abgeleitet werden. Für diesen Vorgang werden die Kaufpreise möglichst um alle Wertanteile für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) bereinigt, so dass es für den/ die Sachverständige/n von großer Wichtigkeit ist, vor der Durchführung eines Wertermittlungsverfahrens zu erkennen, für welches „Normobjekt“ der jeweils ermittelte Sachwertfaktor gilt. Der Ausschluss von Wertanteilen die auf

„Baumängeln und Bauschäden“ oder auf „besonderen Ertragsverhältnissen“ basieren ist dabei ebenso zu berücksichtigen wie die Separierung von nicht marktüblichen Flächenanteilen („selbstständig nutzbare oder sonstige Teilflächen“ gem. § 41), „grundstücksbezogenen Rechten und Lasten“ oder sonstigen Besonderheiten (i.S.v. „boG“, vgl. § 8 (3)).

Der örtliche Gutachterausschuss hat zuletzt in seinem Immobilienmarktbericht 2021 Sachwertfaktoren veröffentlicht. Für mittelpreisige Wohnlagen (Bodenrichtwertniveau 200-349 €/qm) und einem vorläufigen Sachwert von rd. 290.000 € wurde ein mittlerer Sachwertfaktor von ca. 1,25 veröffentlicht. Unter Berücksichtigung der Makro- und Mikrolageeigenschaften des Wertermittlungsobjekts, der Gebäudegröße und -struktur inkl. der allgemein bautechnischen und energetischen Eigenschaften sowie insbesondere der Kapital- und Immobilienmarktentwicklungen bis hin zum Wertermittlungsstichtag wird im vorliegenden Fall ein Ansatz von **1,15** (+15%) gewählt:

vorläufiger nicht marktangepasster Sachwert	**281.710 €**
Sachwertfaktor	115%
vorläufiger marktangepasster Sachwert	**323.967 €**

7.5.7. Wohnfläche

Eine offizielle Wohnflächenberechnung zum Bauantrag hat nicht vorgelegen. Die Grundrisspläne waren nur teilweise bemaßt, so dass hier lediglich überschlägig eine Wohnfläche abgegriffen wurde (vgl. Gutachtenanlage). Hierbei ergab sich eine Wohnfläche je Stockwerk von rd. 72 qm:

EG:	72 qm
OG:	72 qm
Gesamt:	**144 qm**

Anmerkung:

Die abgeleitete Wohnfläche erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit hinsichtlich der Vorgaben der Wohnflächenverordnung. Sie wurde zum Zwecke der Wertermittlung (Grundlage des indirekten Vergleichswertverfahrens als Plausibilisierung des führenden Sachwertverfahrens) mit hinreichender Genauigkeit geschätzt und ist ausschließlich in diesem Rahmen zu verwenden.

7.5.8. Ermittlung des Vergleichswerts

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 bis 26 ImmoWertV beschrieben. Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungsstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken kann neben oder anstelle von Vergleichspreisen ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor i.S.d. § 26 Abs. 1 ImmoWertV herangezogen werden. Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte) und werden ermittelt auf der Grundlage von

1. geeigneten Kaufpreisen und
2. der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit.

Der Vergleichswert ergibt sich durch Vervielfachung der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem ermittelten Vergleichsfaktor.

Seitens der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Östlicher Rhein-Neckar-Kreis wurden nach einer Abfrage aus der Kaufpreissammlung zehn Vergleichskauffälle nach folgenden Selektionskriterien zur Verfügung gestellt.

- Teilmarkt: Zweifamilienhäuser, Weiterverkauf
- Wohnfläche: 130-180 qm
- Baujahre: 1950-1980
- Kaufpreise ab 01.01.2023
- Lage: Gemarkungen Meckesheim, Mauer, Waibstadt, Zuzenhausen

Zu A. Konjunkturelle Anpassung

Grundlage für die Anpassung der Vergleichspreise an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag bildet näherungsweise der bundesweit ermittelte Häuserpreisindex nach siedlungsstrukturellen Kreistypen (hier: städtische Kreise) vom Statistischen Bundesamt.

Zu B. Qualitative Anpassung

Da keine örtlichen Umrechnungskoeffizienten abgeleitet wurden, wurde im vorliegenden Fall weitestgehend auf Erfahrungswerte zurückgegriffen.

Zur Auswertung:

Das arithmetische Mittel der 10 Vergleichskaufpreise wurde im Hinblick auf eine statistisch größere Aussagekraft über die Abweichung der 1,5-fachen Standardabweichung bereinigt, neun Fälle konnten zur endgültigen Ableitung des (vorläufigen) Vergleichswerts herangezogen werden.

Ausgangsdaten Vergleichswertberechnung											
Lage/Quelle (s.u.)	**Bew.objekt**	V1	V2	V3	V4	V5	V6	V7	V8	V9	V10
Wohnfläche [qm]	144	166	186	147	170	195	140	130	132	160	176
rel. Kaufpreis [€/qm]		2.111,00	1.774,00	3.061,00	2.518,00	2.231,00	3.393,00	2.308,00	2.424,00	1.875,00	2.466,00
A. Konjunkturelle Anpassung (Häuserpreisindex Stat. Bundesamt)											
Kaufdatum/Stichtag	8/25	4/23	4/23	4/24	6/24	7/24	7/24	6/24	10/24	12/24	8/24
Faktor		0,99	0,99	1,05	1,03	1,03	1,03	1,03	1,02	1,02	1,03
Vergleichskaufpreis am Stichtag		**2.089,89**	**1.756,26**	**3.214,05**	**2.593,54**	**2.297,93**	**3.494,79**	**2.377,24**	**2.472,48**	**1.912,50**	**2.539,98**
B. Qualitative Anpassung (wg. abweichender Grundstücksmerkmale)											
Wohnfläche [qm]	144	166	186	147	170	195	140	130	132	160	176
Faktor		1,07	1,16	1,00	1,09	1,20	1,02	0,95	0,95	1,05	1,11
Standardstufe	2,1	2,4	2,3	2,1	2,0	2,4	2,2	2,0	2,2	1,9	2,5
Faktor		0,90	0,93	1,00	1,03	0,90	0,96	1,03	0,96	1,00	0,87
angep. rel. Vergleichskaufpreis		**2012,56**	**1894,65**	**3214,05**	**2911,77**	**2481,76**	**3422,10**	**2326,13**	**2254,90**	**2008,13**	**2452,86**
Ausreißerbeseitigung											
Mittelwert	2.497,89 €/qm										
Standardabweichung	523,71 €/qm										
Auswahlspanne	1.712,32 €/qm	bis	3.283,46 €/qm								
Stichprobe ohne Ausreißer		2012,56	1894,65	3214,05	2911,77	2481,76		2326,13	2254,90	2008,13	2452,86
bereinigter Mittelwert	**2.395,20 €/qm**										
Vorl. Vergleichswert	**344.909 €**										
rd.	**345.000 €**										

Mit einer Abweichung zum vorläufigen Sachwert (S. 31: 323.967 €) von rd. 6,5% werden die gewählten Wertermittlungsparameter hinreichend plausibilisiert.

7.6. Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Sicherheitsabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung

Da das Wertermittlungsobjekt zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht zugänglich war und somit sowohl über den Ausbaugrad, die Ausstattung als auch über den Zustand keine verlässlichen Angaben vorliegen, muss ein Sicherheitsabschlag am Bewertungsverfahren vorgenommen werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens können keine detaillierten Aussagen über den Zustand der nicht besichtigten Bereiche getroffen werden. Vielmehr wird hier – entsprechend der Mechanismen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs – eine Wertminderung in Ansatz gebracht, die ein potentieller Käufer im Zuge seiner Kaufpreisbildung als Risikoabschlag auf Basis überschlägig geschätzter Pauschalansätze für mögliche Renovierungen einpreisen wird. Unter Berücksichtigung der Größe und Objektart sowie des Gesamteindrucks der Immobilie wird ein Risikoabschlag von 24.000 €, mithin ca. 7,4% am wertbestimmenden Sachwert in Ansatz gebracht.

vorläufiger marktangepasster Sachwert		**323.967 €**
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Risikoabschlag fehlende Innenbesichtigung	-	24.000 €
Sachwert		**299.967 €**
	rd.	**300.000 €**

Vorläufiger Vergleichswert		**344.909 €**
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Risikoabschlag fehlende Innenbesichtigung	-	24.000 €
Vergleichswert		**320.909 €**
	rd.	**321.000 €**

8. Verkehrswert

Die beiden Wertermittlungsverfahren führen zu folgendem Ergebnis:

Sachwert	300.000 €
Vergleichswert	321.000 €

Die beiden Verfahren führen mit einer Abweichung von ca. 3% vor dem Hintergrund der Unschärfe des Immobilienmarktes zu sich bestätigenden Ergebnissen. Der Verkehrswert wird aus dem Sachwertverfahren abgeleitet.

Unter Berücksichtigung aller bekannten wertbildenden Faktoren wird der Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag 20.08.2025 für das Wertermittlungsobjekt Eschelbronner Straße 33, Gemarkung Meckesheim Flurstück 6679 eingetragen im Grundbuch von Meckesheim Blatt 22284 ermittelt zu

rd. 300.000 €
(in Worten: dreihunderttausend Euro)

Dieses Gutachten ist nur mit der Originalunterschrift gültig. Die der/dem Sachverständigen überlassenen Materialien und eine Ausfertigung dieses Gutachtens werden in ihrem/seinem Büro archiviert. Die Aufbewahrungsfrist beträgt 10 Jahre. Die Sachverständige erklärt, dass sie dieses Gutachten in ihrer Verantwortung, frei von jeder Bindung, ohne persönliches Interesse am Ergebnis und ohne die Verfolgung von wirtschaftlichen Interessen Dritter oder im Auftrag Dritter erstellt hat. Dier Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Die Sachverständige erklärt, dass das Gutachten ohne die Mitwirkung Dritter erstellt wurde.

9. Schlussformel

Dieses Gutachten genießt Urheberschutz. Das Urheberrecht liegt bei der Unterzeichnerin. Es ist ausschließlich für den Auftraggeber und den vereinbarten Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit vorheriger 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.

Mannheim, den 27.10.2025



Vermessungsassessorin
Diplom-Ingenieurin Kristina Wulf (MRICS)

10. Anlagenverzeichnis

Anlage 1:	Weitere Grundlagen und einschränkende Bedingungen
Anlage 2:	Lage des Wertermittlungsobjektes
Anlage 3:	Lageplan
Anlage 4:	Bauzeichnungen Wohnhausanbau 1961
Anlage 5:	Bauzeichnungen Einzelgarage 1969
Anlage 6:	Wohnflächenschätzung
Anlage 7:	Berechnung der Bruttogrundfläche
Anlage 8:	Aufnahmen des Wertermittlungsobjektes

ANLAGE 1: Weitere Grundlagen und einschränkende Bedingungen zum Wertgutachten

Hinsichtlich der Richtigkeit der der Sachverständigen zur Verfügung gestellten Unterlagen und Auskünfte besteht insoweit ein Vorbehalt, als dass eine umfassende Prüfung im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht in jedem Fall möglich ist. Insbesondere können aufgrund dieses Gutachtens keine baurechtlichen oder miet- und wohnungsrechtlichen Ansprüche hergeleitet werden.

Es wird an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in diesem Gutachten gemachten Angaben zu den Grundbüchern nur nachrichtlich aus dem Grundbuch übernommen wurden und keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben. Ebenso wird eine wortwörtliche Übereinstimmung mit den Grundbüchern nicht garantiert. Aus den hier gemachten Angaben können keine eigentumsrechtlichen Ansprüche abgeleitet werden.

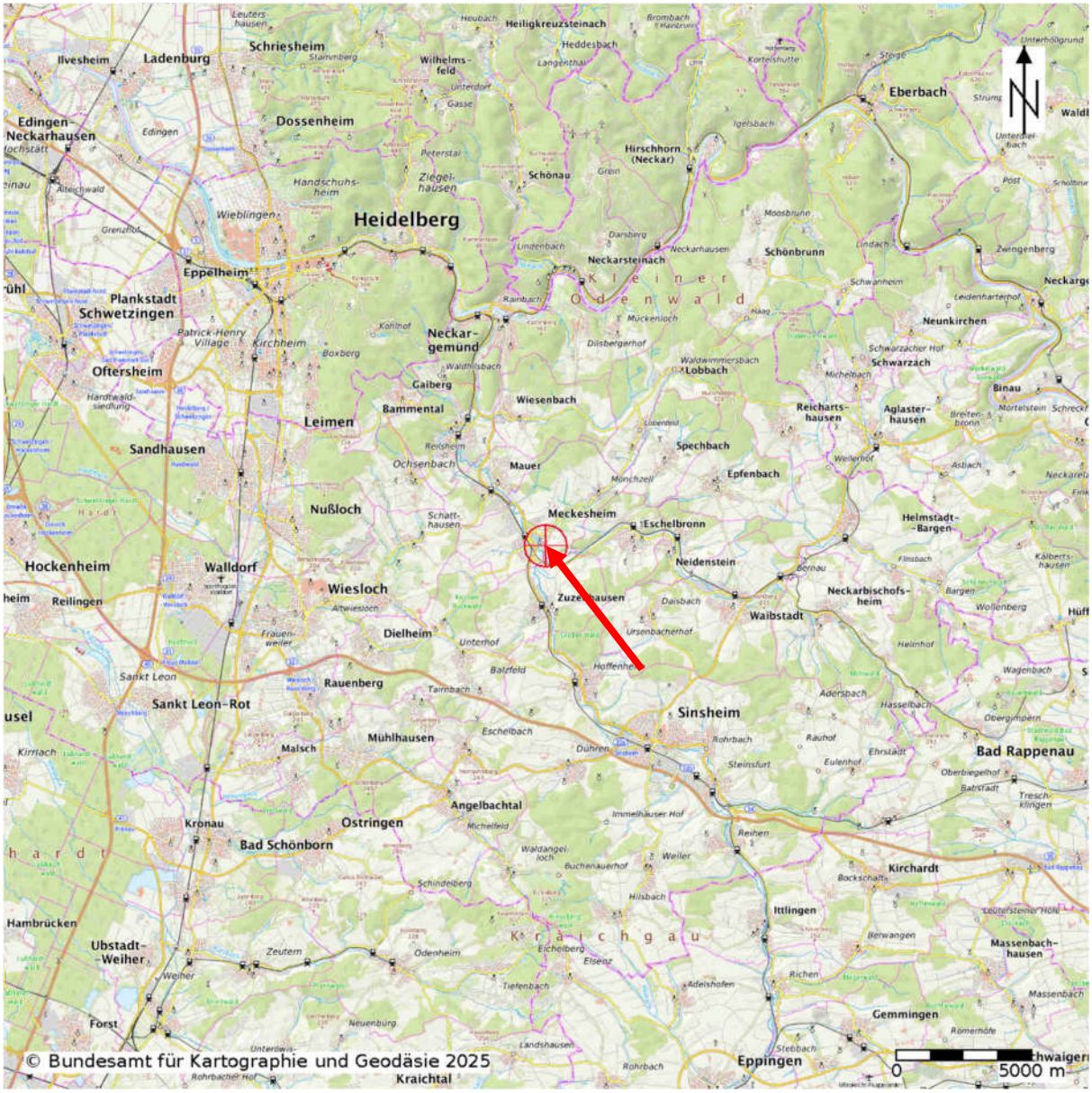
Schuldverhältnisse, die ggf. in Abt. III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Hypotheken, Grund- oder Rentenschulden beim Verkauf gelöscht oder bei Übernahme des Darlehens durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Des Weiteren wurde im Rahmen dieses Gutachtens nicht untersucht, ob die baulichen Anlagen die Vorschriften des „Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG) und die „Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden“ (Energieeinsparverordnung - EnEV) erfüllt.

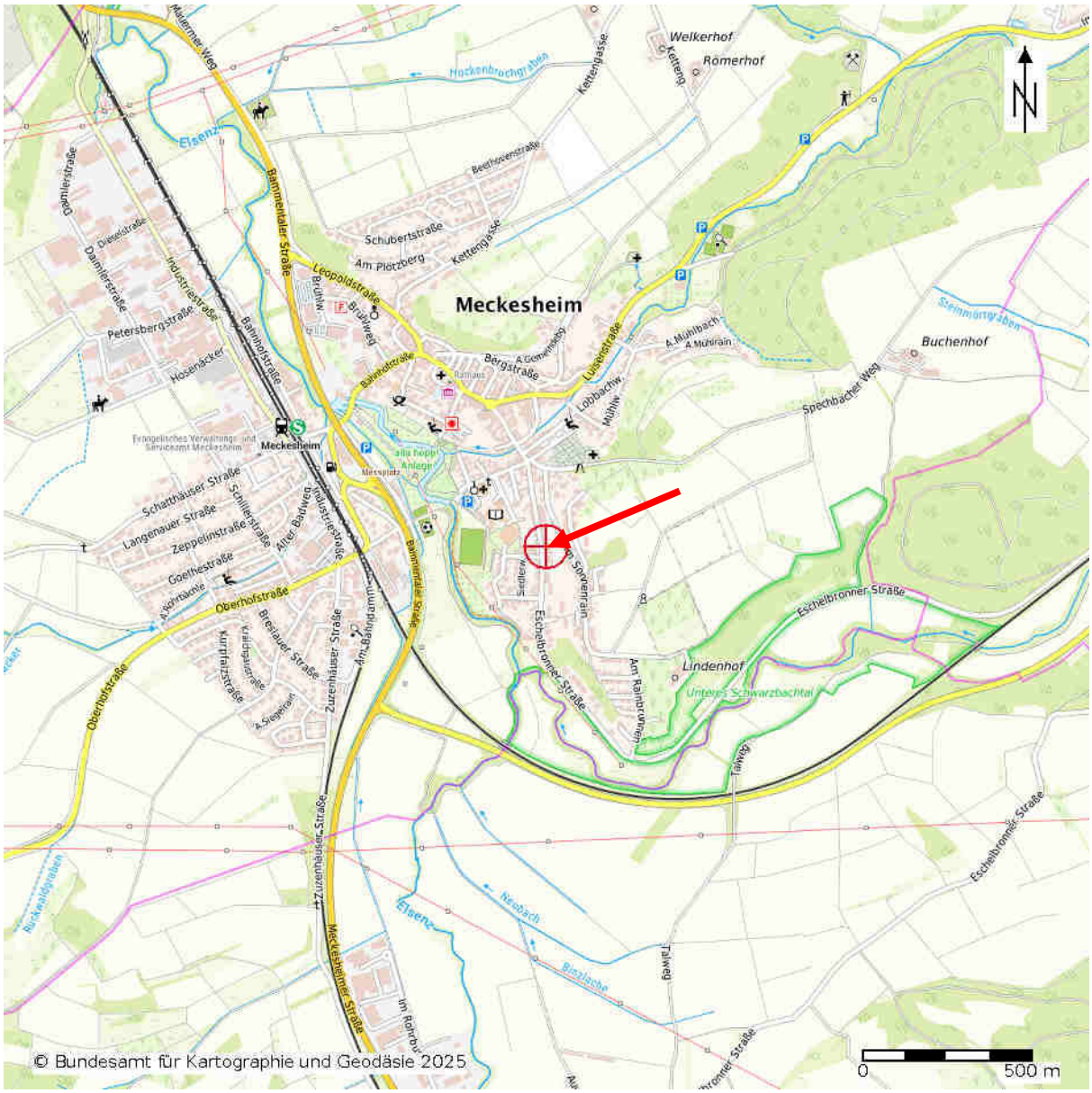
Zubehör sind nach § 97 BGB bewegliche Sachen, die, ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem Zwecke der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen und insoweit Gegenstand der Wertermittlung sind. Eine Sache ist allerdings nicht Zubehör, wenn sie im Grundstücksverkehr nicht als Zubehör angesehen wird und ist in diesem Falle nicht Gegenstand der Wertermittlung.

Abweichungen bei den Zwischenergebnissen der einzelnen Rechenschritte rühren von Rundungsungenauigkeiten der auf zwei Nachkommastellen gerundeten Euro-Beträge und den auf den vollen Quadratmeter gerundeten Flächenangaben her. Die Rundungsgenauigkeiten wurden so gewählt, dass Ergebnisse von Rechenschritten nicht signifikant beeinflusst werden.

ANLAGE 2: Lage des Wertermittlungsobjekts

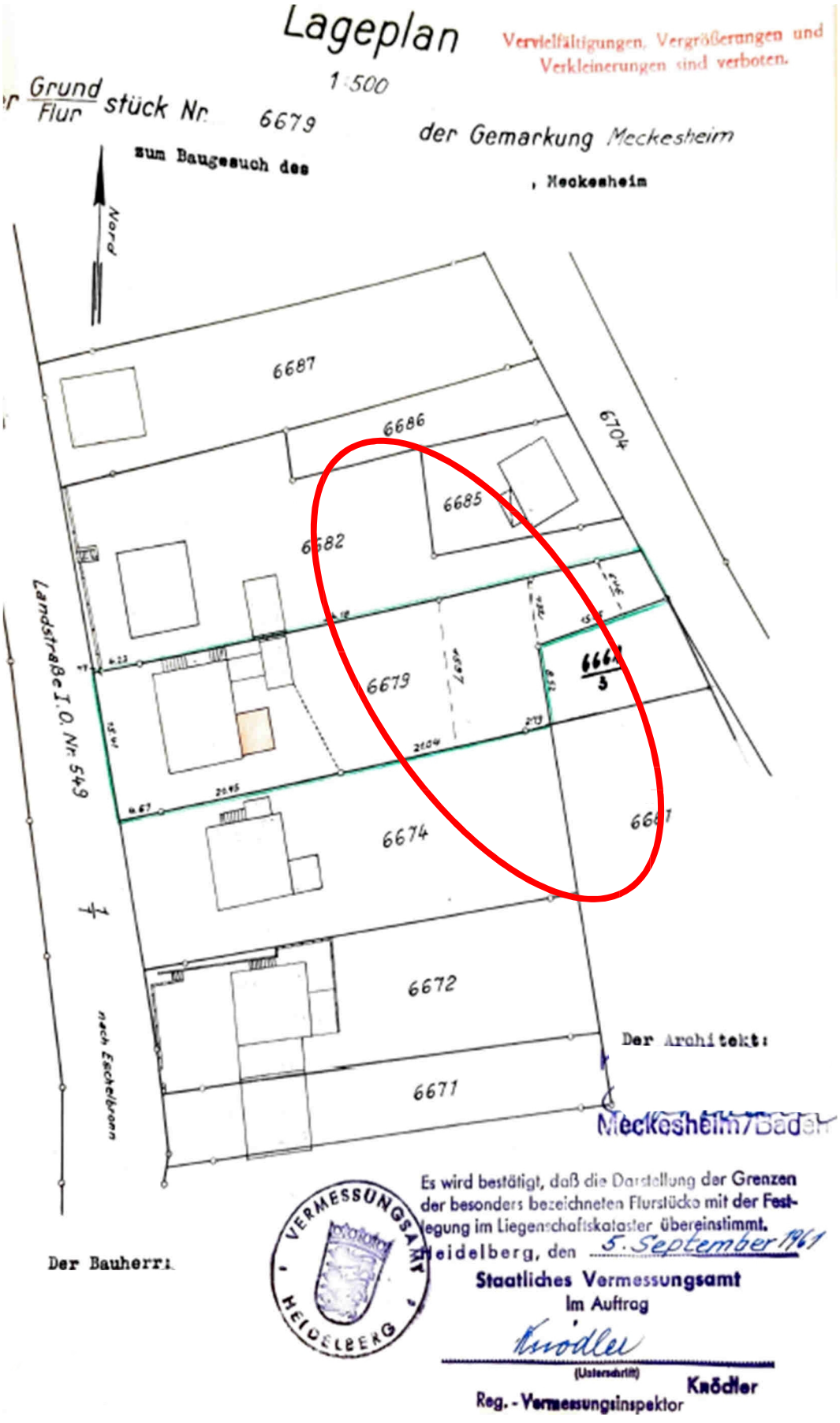


Quelle:	TopPlus-Web-Open © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2025 Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2. 0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) Datenquellen: sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf www.bkg.bund.de
Aktualität:	02.10.2025
Maßstab:	1:250.000



Quelle: TopPlus-Web-Open
© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2025
Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
Datenquellen:
sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf
www.bkg.bund.de
Aktualität: 02.10.2025
Maßstab: 1:20.000

ANLAGE 3: Lageplan



ANLAGE 4: Bauzeichnungen Wohnhausanbau 1961

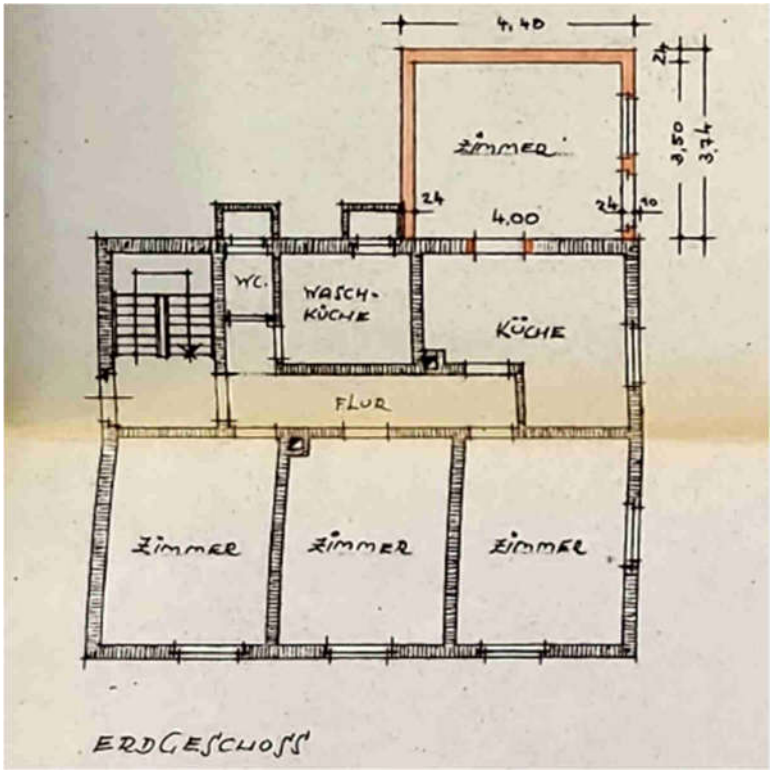


Abbildung 1: Grundriss Erdgeschoss

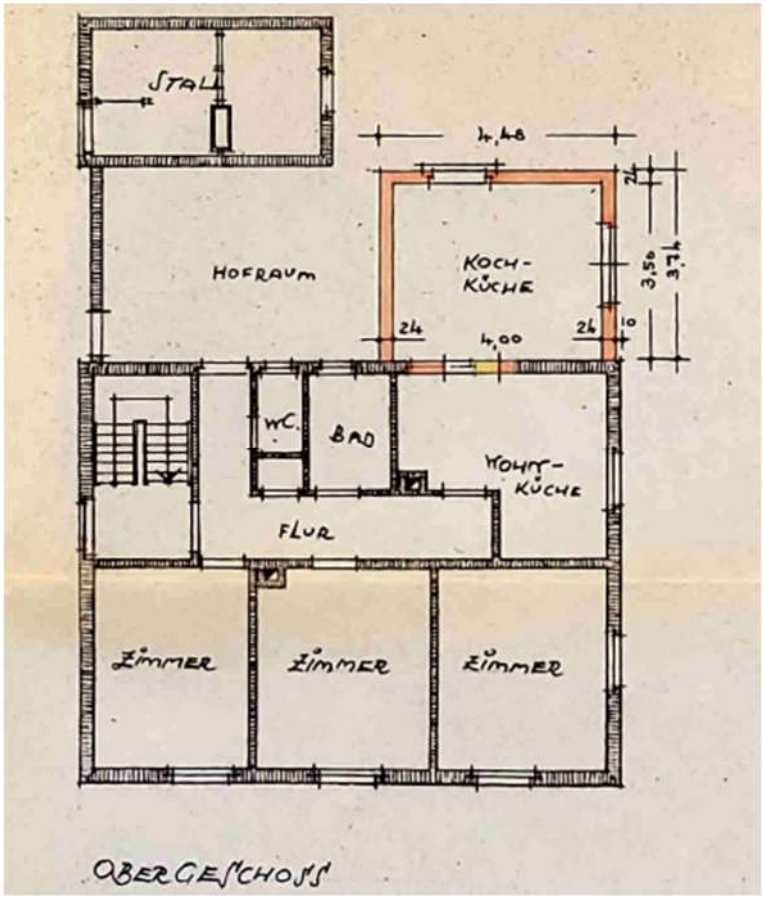


Abbildung 2: Grundriss Obergeschoss

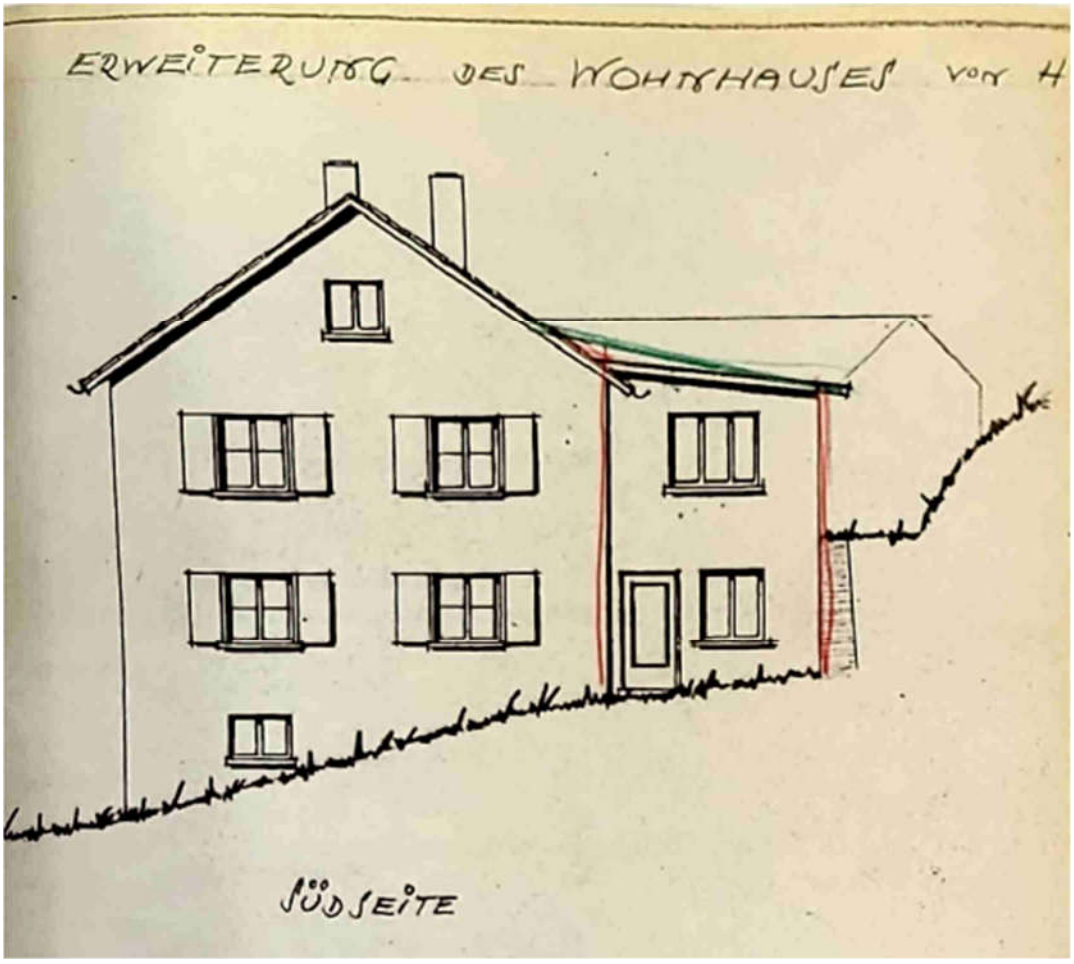


Abbildung 3: Südansicht

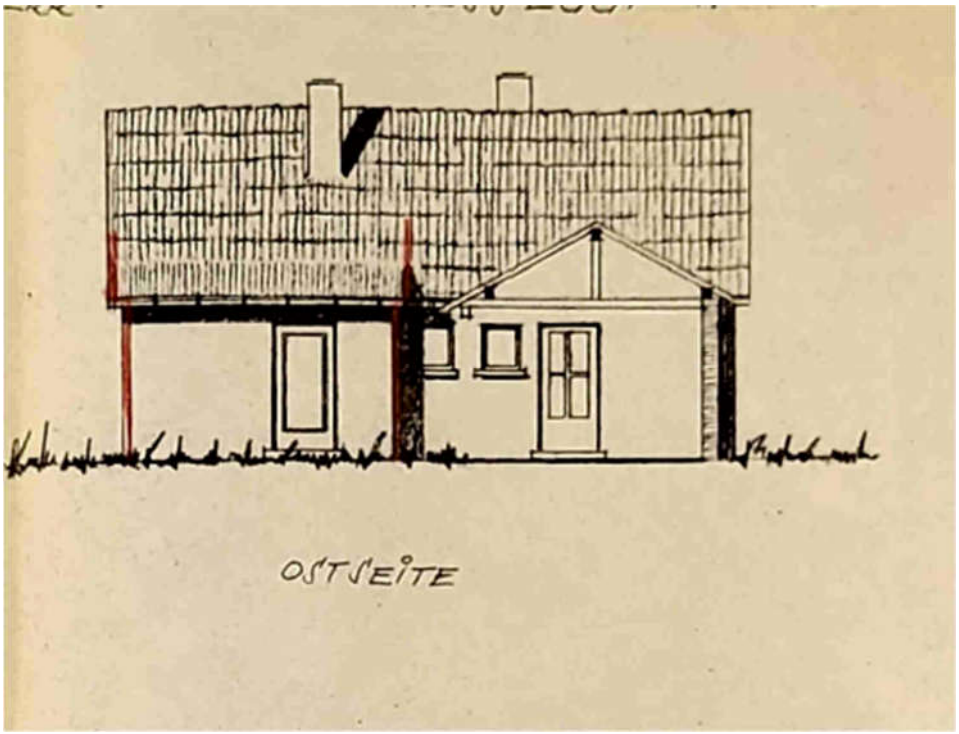


Abbildung 4: Ostansicht

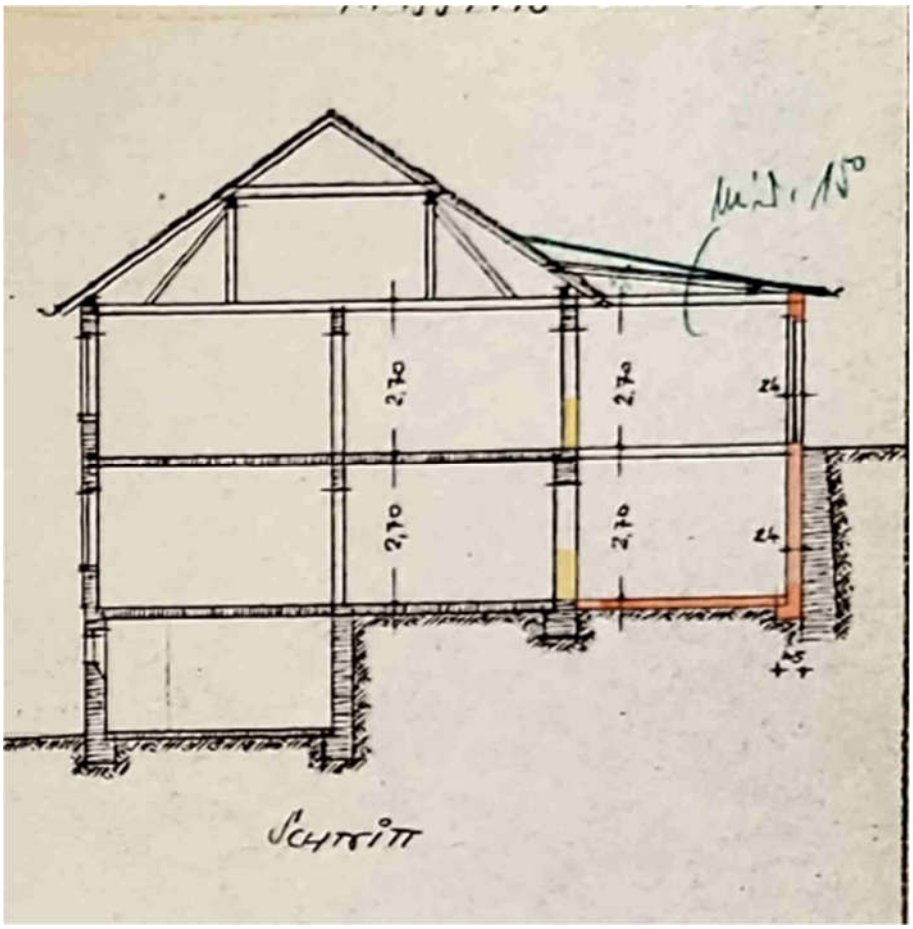


Abbildung 5: Schnitt

ANLAGE 5: Bauzeichnungen Einzelgarage 1969

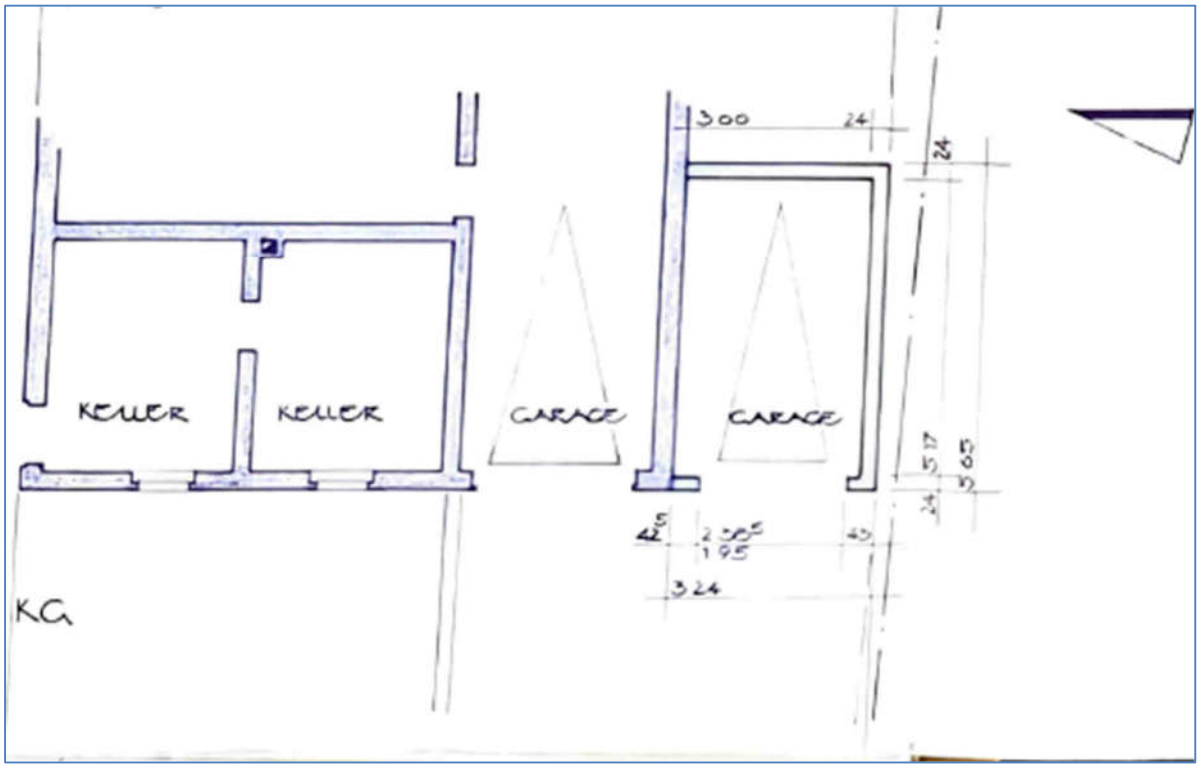


Abbildung 6: Grundriss Kellergeschoss

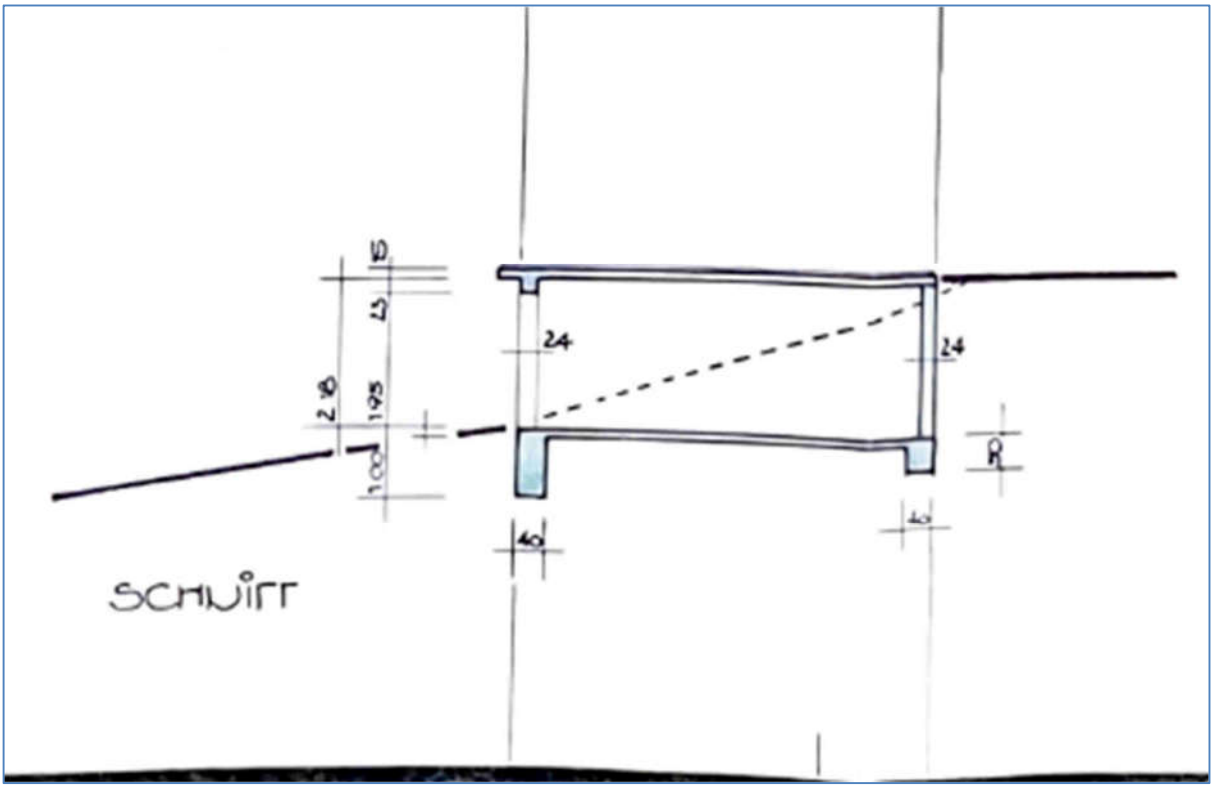


Abbildung 7: Schnitt



Abbildung 8: Westansicht

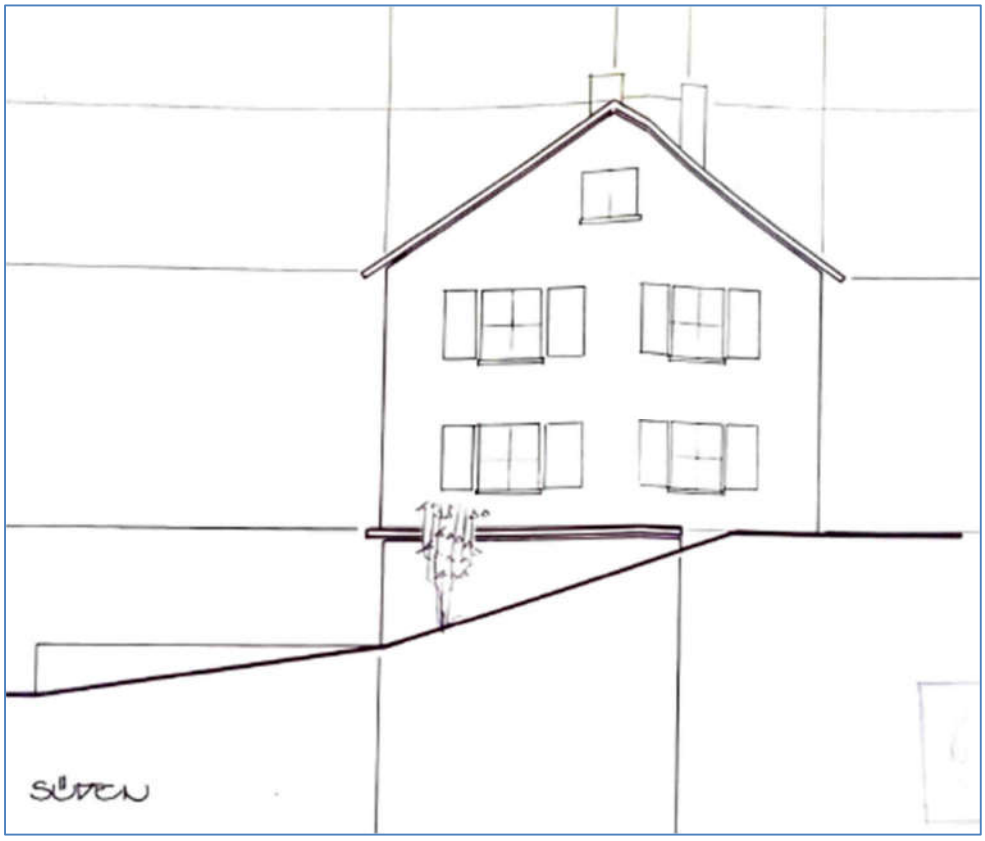


Abbildung 9: Südansicht

ANLAGE 6: Wohnflächenschätzung

	Maß 1 [m]	Maß 2 [m]	Faktor	Fläche [qm]
Erdgeschoss				
Zimmer	4,000	3,000	0,970	11,64
Zimmer	4,000	3,400	0,970	13,19
	0,400	0,400	-0,970	-0,16
Zimmer	4,000	3,250	0,970	12,61
Flur	5,500	1,000	0,970	5,34
Waschküche	2,500	2,200	0,970	5,34
Küche	3,800	2,200	0,970	8,11
	1,200	2,000	0,970	2,33
	0,400	0,400	-0,970	-0,16
Kochküche	3,500	4,000	0,970	13,58
Summe EG				**71,82**
				rd. 72,00

Zusammenfassung	
Bezeichnung	**Fläche [qm]**
Erdgeschoss	72,00
Obergeschoss	72,00
Gesamt	**144,00**

Anmerkung:
Die vorstehend aufgeführten Maße wurden den Bauzeichnungen zum Bauantrag (Wohnhausanbau) entnommen bzw. grob abgegriffen. Die ermittelten Wohn-/Nutzflächen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit hinsichtlich der Vorgaben der Wohnflächenverordnung bzw. DIN 276, sondern wurden ausschließlich zum Zwecke der Wertermittlung mit hinreichender Genauigkeit zusammengetragen.

ANLAGE 7: Berechnung der Bruttogrundfläche

Bauteil A - Wohnhaus

Bauteil A - Wohnhaus: Bruttogrundfläche

	Maß 1	Maß 2	Faktor	Fläche
Kellergeschoss				
	10,500	*6,000*	1,000	63,00
Summe KG				**63,00**
Erdgeschoss				
	10,500	*8,500*	1,000	89,25
	3,740	4,480	1,000	16,76
Summe EG				**106,01**
Obergeschoss				
	10,500	*8,500*	1,000	89,25
	3,740	4,480	1,000	16,76
Summe OG				**106,01**
Dachgeschoss				
	10,500	*8,500*	1,000	89,25
Summe DG				**89,25**
Zusammenfassung BGF				
Summe KG				63,00
Summe EG				106,01
Summe OG				106,01
Summe DG				89,25
Summe BGF				**364**

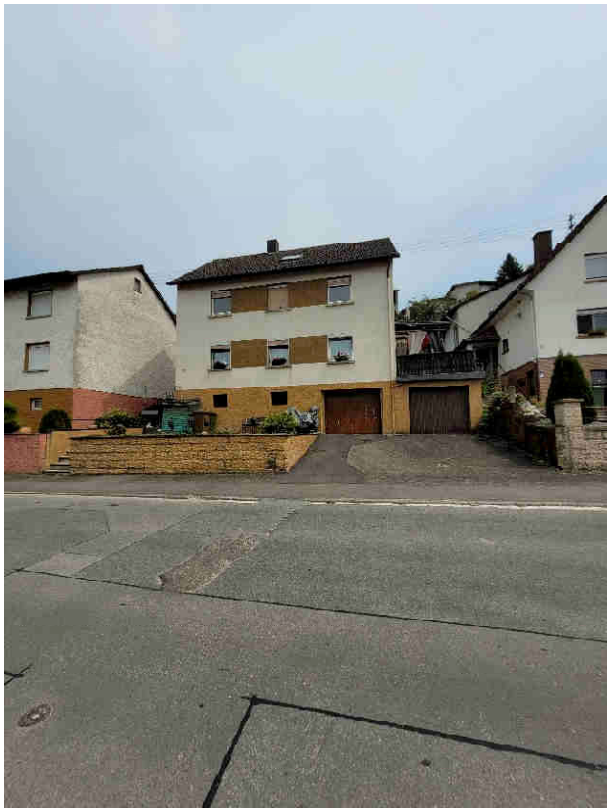
Bauteil B - Garage

Bauteil B - Garage: Bruttogrundfläche

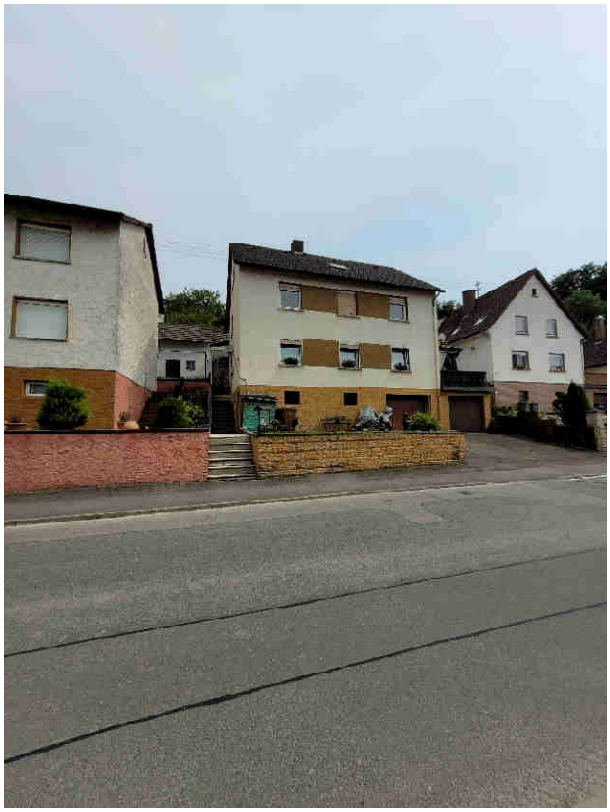
	Maß 1	Maß 2	Faktor	Fläche
Kellergeschoss				
	3,240	5,650	1,000	18,31
Summe KG				**18,31**
Zusammenfassung BGF				
Summe EG				18,31
Summe BGF				**18**

Anmerkung:
Die Berechnung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit hinsichtlich der Vorgaben der DIN 277, sondern wurde zum Zwecke der Wertermittlung mit hinreichender Genauigkeit auf Basis der vorliegenden Bauzeichnungen durchgeführt (Stand 1961 und 1969). Die Maße wurden durch graphischen Abgriff aus Plänen und der digitalen Flurkarte plausibilisiert. Fehlende Maße wurden mit hinreichender Genauigkeit aus der digitalen Flurkarte graphisch abgegriffen und sind *kursiv* dargestellt.

ANLAGE 8: Aufnahmen des Wertermittlungsobjekts



Aufnahme 1: Straßenansicht West



Aufnahme 2: Straßenansicht Nordwest



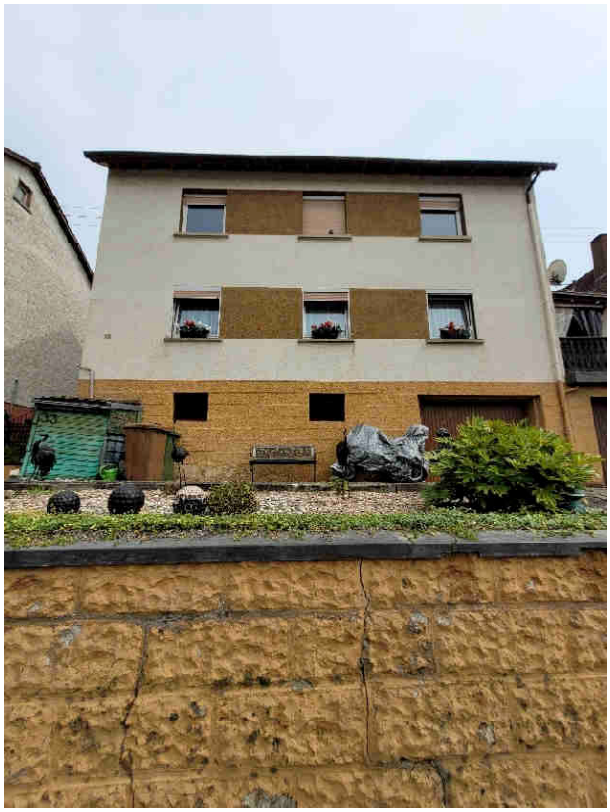
Aufnahme 3: Aufgang zur Eingangstür und zum Hof mit Überdachung



Aufnahme 4: Hauseingangstür



Aufnahme 5: Eingangstreppe



Aufnahme 6: Frontansicht