

Kein Original  
Gutachten!

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

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

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das **Zweifamilienwohnhaus mit Scheune** auf dem Flurstück Nr. **989**  
**Leopoldstraße 13 in 68766 Hockenheim**



Auftraggeber:

**Amtsgericht Mannheim**  
-Zwangsversteigerungsgericht-  
A2, 1 (Palais Bretzenheim), 68159 Mannheim  
**AZ: 2 K 117/25**

Zweck der Wertermittlung: Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen einer Zwangsversteigerung

Ortsbesichtigung: 22. Oktober 2025

Wertermittlungsstichtag: **22. Oktober 2025**

Qualitätsstichtag: 22. Oktober 2025

Grundbuchangaben: Grundbuch von Hockenheim Nr. 776  
Gemarkung Hockenheim, Flurstück Nr. 989  
Leopoldstraße 13, Gebäude- und Freifläche, **854 m<sup>2</sup>**

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wird zum Stichtag **22.10.2025** ermittelt mit rd.

**540.000,00 EUR**

(i. W.: Fünfhundertvierzigtausend Euro)

Ausfertigung Nr.

Dieses Gutachten besteht aus 27 Seiten. Hierin sind Anlagen mit insgesamt 5 Seiten enthalten.

Das Gutachten und die gesonderte Anlage werden in **3 Ausfertigungen** in Papierform und in **digitaler Form per eRV** (elektronischer Rechtsverkehr) an das Gericht übersandt.

# INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2
<b>1. Vorbemerkungen</b>	<b>3</b>
<b>2. Lage-/Grundstücksbeschreibung</b>	<b>5</b>
2.1 Lagebeschreibung	5
2.2 Gestalt und Form	6
2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung	6
2.4 Erschließungszustand	6
2.5 Rechtliche Gegebenheiten	6
2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte	6
2.5.2 Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte	7
2.5.3 Belastungen	7
2.5.4 Denkmalschutz	7
2.5.5 Planungs- und Bodenordnungsrecht	7
2.5.6 Entwicklungszustand	7
<b>3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b>	<b>8</b>
3.1 Vorbemerkungen	8
3.2 Gebäudebeschreibung	8
3.3 Ausführung und Ausstattung	9
3.4 Außenanlagen	9
3.5 Objektzustand, Bauzustand, Baumängel/Bauschäden	10
<b>4. Verkehrswertermittlung</b>	<b>11</b>
4.1 Verfahrenswahl und Begründung	11
4.2 Bodenwertermittlung	12
4.2.1 Allgemeines	12
4.2.2 Bodenrichtwert	12
4.2.3 Bodenwertentwicklung	12
4.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	12
4.3 Sachwertermittlung	13
4.3.1 Allgemeines	13
4.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	15
4.3.3 Sachwertberechnung	20
<b>5. Verkehrswert</b>	<b>21</b>
<b>6. Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur</b>	<b>22</b>
6.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien	22
6.2 Verwendete Literatur	22
<hr/>	
<u>Anlagen</u>	
Anlage 1	Auszug aus dem Liegenschaftskataster 23
Anlage 2	Bauzeichnungen 24
Anlage 3	Objektfotos vom 22.10.2025 (2 Aufnahmen) 26
Anlage 4	Baulastenauskunft 27

## 1. Vorbemerkungen

Auftraggeber:	<b>Amtsgericht Mannheim</b> –Zwangsversteigerungsgericht- A 2, 1 (Palais Bretzenheim), 68159 Mannheim
AZ Auftraggeber:	<b>2 K 117/25</b>
Schuldner:	siehe gesonderte Anlage
Gläubigerin:	siehe gesonderte Anlage
Bewertungsgegenstand:	<b>Zweifamilienwohnhaus</b> mit <b>Scheune</b> , Leopoldstraße 13, 68766 Hockenheim, Flurstück Nr. <b>989</b>
Grundstücksgröße:	<b>854 m<sup>2</sup></b> Gebäude- und Freifläche
Grundbuch:	Grundbuch von Hockenheim Nr. <b>776</b>
Ortsbesichtigung:	22. Oktober 2025
Wertermittlungsstichtag:	<b>22. Oktober 2025</b>
Qualitätsstichtag:	22. Oktober 2025
Mieter:	Eigennutzung durch den Schuldner zu 2)
Zubehör gem. §§ 97 + 98 BGB:	keine Aussage möglich
Hinweis:	<b>Das Objekt konnte nur von außen besichtigt werden; hinsichtlich Nutzung, Ausstattung, Zustand und Bewohnbarkeit werden im Gutachten Annahmen getroffen. Die Bewertung erfolgt auf Basis der Außenbesichtigung sowie der Aktenlage und unter Berücksichtigung der telefonisch gemachten Angaben der Schuldnerin zu 1) zum Objekt.</b>

Mit Schreiben vom 26.09.2025 wurden alle Verfahrensbeteiligten durch die Unterzeichnerin zum Ortstermin am 22.10.2025 geladen.

Gebäude und Grundstück Leopoldstraße 13 in 68766 Hockenheim wurden am **22.10.2025** einer Besichtigung unterzogen.

**Grundstück und Gebäude waren nicht zugänglich. Die Bebauung konnte nur von der Leopoldstraße aus besichtigt werden. Der rückwärtige Grundstücksteil sowie die hinteren Fassaden des Wohnhauses und die Scheune waren nicht einsehbar.**

Am Ortstermin nahm außer der Sachverständigen niemand teil.

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

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

Grundlagen des Gutachtens:

- der der Sachverständigen durch das Amtsgericht Mannheim mit Beschluss vom 13.08.2025 und Anschreiben vom 14.08.2025 schriftlich erteilte Auftrag
- die von der Sachverständigen am 22.10.2025 durchgeführte Ortsbesichtigung
- die von der Sachverständigen durch Erhebung bei gemeindeeigenen oder städtischen Verzeichnissen erhaltenen Unterlagen bzw. Angaben
- die von der Sachverständigen erhobenen Daten und Unterlagen, insbesondere die Infrastruktur und konjunkturellen Entwicklungen sowie des Mietniveaus im Bewertungsgebiet betreffend

- die von der Sachverständigen durchgeführten Markterhebungen und Marktforschungen, die Nutzungsart des Objektes betreffend
- Grundbuch von Hockenheim Nr. 776, amtlicher Ausdruck vom 30.07.2025
- Auszüge aus der Bauakte des Grundstücks (Bauamt der Gemeinde Ketsch)
- von der Schuldnerin zu 1) telefonisch zur Verfügung gestellte Angaben zum Bewertungsobjekt

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

Auftragsgemäß wird nachfolgend der Verkehrswert zum **Stichtag 22. Oktober 2025** ermittelt. Rechtliche Grundlagen der Wertermittlung sind Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der jeweils zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung.

BauGB: § 194 – **Verkehrswert**

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

Von Immobilienpooling bereitgestellt  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt

## 2. Lage-/Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Lagebeschreibung

#### Großräumige Lage

Bundesland:	Baden-Württemberg
Regierungsbezirk:	Karlsruhe
Landkreis:	Rhein-Neckar-Kreis
Landeshauptstadt:	Stuttgart
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt <b>Hockenheim</b> , ca. 22.000 Einwohner
überörtliche Anbindungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Heidelberg (ca. 13 km), Mannheim (ca. 20 km) <u>Nachbargemeinden:</u> Ketsch, Schwetzingen, Offersheim, Leimen, Reilingen, Neulußheim, Altlußheim <u>Autobahnen:</u> A 61, A 6; Anschluss Autobahndreieck Hockenheim A 5; Anschluss Autobahnkreuz Walldorf <u>Bundesstraßen:</u> B 39 (ca. 500 m) <u>Bahnhof:</u> Hockenheim (ca. 1,0 km) <u>diverse Buslinien</u> <u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main

#### Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	zentraler Ortsbereich, ca. 300 m südöstlich des Stadtzentrums, nordöstlich der Leopoldstraße, zwischen Luisenstraße und Karl-Theodor-Straße, Geschäfte des täglichen Bedarfs im Umkreis bis ca. 1,0 km Entfernung, KIGA, Grund-, Haupt- Werkrealschule, Gymnasium im Ort, weitere Schulen in Walldorf, Wiesloch, Heidelberg, Mannheim, Bushaltestelle fußläufig entfernt insgesamt mittlere Wohnlage
Umgebungsbebauung:	Wohnbebauung, überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser
Beeinträchtigungen:	keine erkennbar
Straßenart:	normal befahrene Durchgangsstraße, in Höhe des Bewertungsgrundstücks als Einbahnstraße ausgebildet, Fahrbahn asphaltiert, beidseitig befestigte Gehwege, Straßenbeleuchtung, Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum stark eingeschränkt vorhanden
Grenzverhältnisse:	Wohnhaus: zweiseitige Grenzbebauung Scheune: zweiseitige Grenzbebauung

## 2.2. Gestalt und Form

Das **854 m<sup>2</sup>** große Grundstück Flurstück Nr. **989** ist annähernd rechteckig geschnitten (siehe Lageplan **Anlage 1**). Die straßenanliegende Grundstücksbreite beträgt ca. 16,00 m, die rückwärtige Grundstücksbreite beträgt ca. 13,50 m, die mittlere Grundstückstiefe beträgt ca. 55,00 m. Das Grundstück ist relativ eben, es hat zur Straße und zu den Nachbargrundstücken normale Höhenlage.

Überbaute Flächen:

Wohnhaus	ca. 115,00 m <sup>2</sup>
Scheune	ca. 116,00 m <sup>2</sup>

## 2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Grundstück ist straßenseitig mit einem **Zweifamilienwohnhaus** bebaut. Das Gebäude besteht aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss. Die Bauakte enthält keinen Grundriss des Dachgeschosses. Für die Bewertung wird aufgrund der Aussage der Schuldnerin zu 1) unterstellt, dass das Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut ist.

Auf dem mittleren Grundstücksteil befindet sich eine **Scheune**. Die Bauakte enthält keine Zeichnungen von der Scheune. Für die Bewertung wird unterstellt, dass die Scheune 1½-geschossig und nicht unterkellert ist.

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

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

## 2.4 Erschließungszustand

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

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

## 2.5 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

### 2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte

In Abteilung II des vorliegenden **Grundbuchs von Hockenheim Nr. 776** bestehen keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

lfd. Nr. 1: gelöscht

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

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

### 2.5.2 Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte

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

### 2.5.3 Belastungen

Baulasten: Laut schriftlicher Auskunft vom 26.08.2025 der Stadt Hockenheim, Fachbereich Bauen und Wohnen sind für das Bewertungsgrundstück keine Baulasten verzeichnet (vgl. **Anlage 4**).

Altlasten: Laut Mail-Auskunft des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, vom 13.11.2025 ist das Bewertungsgrundstück nicht in der Erhebung altlastenrelevanter Flächen aus dem Jahr 2018 und nicht im aktuellen Bodenschutz- und Altlastenkataster verzeichnet. Damit liegt für das Grundstück nach derzeitigem Kenntnisstand kein Altlastenverdacht vor.

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

### 2.5.4 Denkmalschutz

Denkmalschutz besteht nicht.

### 2.5.5 Planungs- und Bodenordnungsrecht

Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes. Die zulässige Bebaubarkeit regelt sich nach § 34 BauGB, im Zusammenhang bebauter Ortsteile. Ein Neubau muss sich in Art und Maß der baulichen Nutzung der Umgebungsbebauung anpassen und die Erschließung muss gesichert sein.

Das zu bewertende Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

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

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind der Unterzeichnerin nicht bekannt geworden.

### 2.5.6 Entwicklungszustand

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

### 3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Unterlagen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen (Heizung, Elektroanlagen, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht ausgeführt.

#### 3.2 Gebäudebeschreibung

Das Grundstück ist straßenseitig mit einem **Zweifamilienwohnhaus** bebaut. Das Gebäude besteht aus Kellergeschoss (KG), Erdgeschoss (EG), Obergeschoss (OG) und Dachgeschoss (DG). Die Bauakte enthält keinen Grundriss des Dachgeschosses. Für die Bewertung wird aufgrund der Aussage der Schuldnerin zu 1) unterstellt, dass das Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut ist.

Auf dem mittleren Grundstücksteil befindet sich eine **Scheune**. Die Bauakte enthält keine Zeichnungen der Scheune. Für die Bewertung wird unterstellt, dass die Scheune 1½-geschossig und nicht unterkellert ist.

Die Bauakte enthält keine Angaben zum Ursprungsbaujahr der Gebäude. Nach Aussage der Schuldnerin zu 1) wurde die Bebauung etwa um **1908** errichtet. Laut Bauakte erfolgte etwa **1958** ein Umbau des Wohnhauses mit Veränderungen im Erdgeschoss sowie einer Teilaufstockung des Gebäudes. In späteren Jahren erfolgten verschiedene Modernisierungsmaßnahmen. Etwa **2010** wurde der Dachstuhl des Wohnhauses vollständig erneuert und das Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut und mittels Raumpartreppe mit der Wohnung im Obergeschoss verbunden.

Das Wohngebäude enthält **2 Wohnungen** mit insgesamt ca. **218,00 m<sup>2</sup>**.

##### Gebäudegliederung Wohnhaus

Wohnung 1	<b>EG</b>	4 Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele	ca.	85,60 m <sup>2</sup>	zzgl. Terrasse
Wohnung 2	<b>OG</b>	4 Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele	ca.	87,60 m <sup>2</sup>	zzgl. Balkon
	<b>DG</b>	1 Zimmer	ca.	45,00 m <sup>2</sup>	
Summe Wohnflächen			ca.	<u>218,20 m<sup>2</sup></u>	rd. <u>218,00 m<sup>2</sup></u>

Die Wohnfläche von Erd- und Obergeschoss wurde den vorliegenden Bauzeichnungen Stand 1958 (vgl. **Anlage 3**) entnommen. Da für das Dachgeschoss keine Zeichnung und keine Berechnung vorliegt, wurde die Fläche überschlägig geschätzt. Innenbesichtigung und örtliches Aufmaß waren nicht möglich.

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

Die ebenerdige Nutzfläche der **Scheune** beträgt, überschlägig aus dem Lageplan ermittelt, ca. **110,00 m<sup>2</sup>** (Außenabmessungen Breite ca. 14,50 m x Tiefe ca. 8,00 m x Faktor 0,95).

### 3.3 Ausführung und Ausstattung

<b><u>Wohnhaus</u></b>	nach Zeichnung, äußerem Anschein, baujahrtypischer Bauweise und Angaben
Fundamente:	Streifenfundamente und Bodenplatte Beton
Außenwände:	Bruchsteine, Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Decken:	über KG alte Gewölbedecke, ansonsten Holzbalkendecken
Fassade:	mittelgrober Rauputz mit hellem Anstrich, Sockel Bruchsteinmauerwerk, Südostgiebel Schindelverkleidung
Dach:	Satteldach, Holzkonstruktion, Eindeckung aus Betondachsteinen, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Fenster:	isolierverglaste Kunststoff- bzw. Holzfenster mit Außenrollläden aus Kunststoff, im Dachgeschoss schräge Dachflächenfenster
Heizung:	nach Angabe 2 Gas-Etagenheizungen
Warmwasseraufbereitung:	über die Heizungen
Besondere Bauteile:	Hauseingangstreppe mit Überdachung, Balkon, Terrasse, Kelleraußentreppe
Besondere Einbauten:	2 Klimageräte (nach Angabe)

#### Ausbau

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Gebäude nicht zugänglich war. Zum Innenausbau können somit keine konkreten Angaben gemacht werden. Ausgehend vom äußerlich erkennbaren Zustand des Gebäudes sowie der Angaben der Schuldnerin zu 1) wird für die Bewertung eine mittlere Ausstattung unterstellt, die in Anlehnung an die gemäß ImmoWertV Anlage 4, Tabelle 1 veröffentlichte Beschreibung des Ausstattungsstandards in die **Standardstufe** von etwa **2,5** eingeordnet wird.

**Scheune** nach baujahrtypischer Bauweise

Einfache Mauerwerks-/Holzbauweise, Satteldach mit Ziegeleindeckung, Fußboden Estrich, Holztor.

### 3.4 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsleitungen (Elektrizität, Gas, Telefon, Wasser/Abwasser) von den öffentlichen Leitungen in der Straße bis an das Gebäude, Hoffläche zwischen Wohnhaus und Scheune teilweise befestigt, Begrünungen auf dem rückwärtigen Grundstücksteil, Einfriedungen.

Nach Angabe der Schuldnerin zu 1) sind auf der Hoffläche zwischen Wohnhaus und Scheune etwa 5 Pkw-Stellplätze realisierbar.

### 3.5 Objekteinschätzung, Bauzustand, Baumängel/Bauschäden

Die von der Straße einsehbaren Bauteile befinden sich weitestgehend in normalem, altersgerechtem Zustand.

Im unteren Fassadenbereich, an den Fenstergesimsen sowie am Einfahrtstor sind partiell Witterungsschäden vorhanden (Farb- und Putzablösungen, leichte Risse, Rostschäden).

Laut Angabe der Schuldnerin zu 1), die das Objekt bis 05/2023 bewohnt hatte, befand sich das Objekt zu diesem Zeitpunkt in normalem, altersgerechtem Unterhaltungszustand. Nach dem Erwerb des Objektes durch die jetzigen Eigentümer im Jahr 2008 sind angabegemäß folgende Baumaßnahmen durchgeführt worden: Erneuerung des Dachstuhles samt Dämmung und Eindeckung, Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken (1 Zimmer, Leitungen für Badeinbau angelegt aber nicht fertiggestellt), Verbindung des Dachgeschosses mit dem Obergeschoss mittels Raumsparterre, Gas-Etagenheizung für OG/DG erneuert, 2 Klimageräte im OG und DG eingebaut, Elektrik im OG tlw. erneuert.

Angabegemäß wurden vor dem Jahr 2008 die Sanitärbereiche im OG modernisiert, die Fenster weitestgehend (bis auf 4 alte Fenster im EG) erneuert und eine Gas-Etagenheizung im EG eingebaut, der genaue Zeitpunkt dieser Maßnahmen konnte nicht benannt werden.

Davon und vom äußeren Gesamteindruck ausgehend wird eine einfache bis mittlere Ausstattung unterstellt, die in Anlehnung an die gemäß ImmoWertV Anlage 4, Tabelle 1 veröffentlichte Beschreibung des Ausstattungsstandards etwa in die **Standardstufe 2,5** eingeordnet wird.

Es ist nicht bekannt geworden, ob für das Objekt ein Energieausweis im Sinne der Energieeinsparverordnung (EnEV) bzw. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vorliegt.

Ausgehend von den Genehmigungszeichnungen aus dem Jahr 1958 ist die Grundrissaufteilung als funktional einzuschätzen.

Wegen fehlender Innenbesichtigung wird im weiteren Gutachtenverlauf ein Sicherheitsabschlag vorgenommen.

Hinweis: Die im Auszug aus dem Liegenschaftskataster (vgl. **Anlage 1**) an der Grenze zum rechten Nachbargrundstück eingetragenen Nebengebäude (Schuppen, Stall) gibt es nach Aussage der Schuldnerin zu 1) nicht mehr.

## 4. Verkehrswertermittlung

### 4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

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

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

## 4.2 Bodenwertermittlung

### 4.2.1 Allgemeines

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

### 4.2.2 Bodenrichtwert

Nach den vom zuständigen Gemeinsamen Gutachterausschuss Südwestlicher Rhein-Neckar-Kreis zum Stichtag **01.01.2025** herausgegebenen Richtwerten für die Bodenpreise unbebauter, aber bebaubarer Grundstücke ist für die Lage des Bewertungsgrundstücks ein Bodenwert von **590,00 EUR/m<sup>2</sup>** (Zone 32200022) angegeben.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

### 4.2.3 Bodenwertentwicklung

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

### 4.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Flurstück Nr. **989**                      **854 m<sup>2</sup>** Gebäude- und Freifläche

Nach telefonischer Auskunft des Baurechtsamtes der Stadt Hockenheim ist aufgrund der seit 06/2025 veränderten Gesetzgebung bezüglich der Vereinfachung von Wohnraumbeschaffung der Ausbau der Scheune auf dem mittleren Grundstücksteil zu Wohnzwecken möglich.

**Eine konkrete Beurteilung der baulichen Möglichkeiten kann rechtsverbindlich nur im Rahmen einer Bauvoranfrage abgeklärt werden!**

Laut örtlichen Fachinformationen des zuständigen Gutachterausschusses zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte ist für überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Bebauungen in im Zusammenhang bebauten Ortsteilen (angelehnt an § 34 BauGB) eine Fläche bis 20 m Tiefe, gemessen ab der voraussichtlich genehmigungsfähigen Bebauungstiefe, als Baulandfläche heranzuziehen und mit dem Bodenrichtwert zu bewerten. Für die darüberhinausgehende Fläche (hausnahes Gartenland) ist von **35 %** des Bodenrichtwertes auszugehen.

In Anlehnung an diese Vorgaben wird das Grundstück wie folgt aufgeteilt:

Bauland	750 m <sup>2</sup>	x	590,00 EUR/m <sup>2</sup>	=	442.500 EUR	15,00 m x 50,00 m = rd. 750,00 m <sup>2</sup>
Gartenland	<u>104 m<sup>2</sup></u>	x	206,50 EUR/m <sup>2</sup>	=	<u>21.476 EUR</u>	
Summe	854 m <sup>2</sup>			=	463.976 EUR	
<b>Bodenwert Flurstück Nr. 989</b>				rd.	<b><u>464.000 EUR</u></b>	

## 4.3 Sachwertermittlung

### 4.3.1 Allgemeines

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die diesbezüglichen Wertminderungen werden auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zur Beseitigung der – behebbaren – Schäden und Mängel aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch

pauschale Ansätze oder durch auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen. Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die erforderlichen Aufwendungen zu Herstellung eines normalen altergerechten Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt. Hierzu ist ggf. die Beauftragung eines Bauschadenssachverständigen notwendig.

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

### **Sachwertfaktor**

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

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

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

#### Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche (BGF) wird auf Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen (vgl. **Anlage 2**) in einer für die Zwecke eines Wertgutachtens ausreichenden Genauigkeit ermittelt.

#### Wohnhaus

Kellergeschoss	115,00 m <sup>2</sup>	11,50 x 10,00
Erdgeschoss	115,00 m <sup>2</sup>	wie vor
Obergeschoss	115,00 m <sup>2</sup>	wie vor
Dachgeschoss	115,00 m <sup>2</sup>	wie vor
Summe	460,00 m <sup>2</sup>	

**BGF Wohnhaus** rd. **460,00 m<sup>2</sup>**

#### Normalherstellungskosten

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

#### Gebäudetyp gemäß Anlage 4 ImmoWertV

#### Wohnhaus

**Typ 1.11** Einfamilienhaus<sup>1)</sup>, freistehend, KG, EG, OG, DG voll ausgebaut

Kostenkennwerte gem. Anlage 4 ImmoWertV, Tabelle 1 unter Berücksichtigung der Ausstattung:

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil	Zwischen- ergebnisse
	1	2	3	4	5		
Außenwände		1,0				23 %	167
Dach			0,5	0,5		15 %	138
Fenster und Außentüren		0,5	0,5			11 %	86
Innenwände und -türen		0,5	0,5			11 %	86
Deckenkonstruktion und Treppen		1,0				11 %	80
Fußböden			1,0			5 %	42
Sanitäreinrichtungen		0,5	0,5			9 %	70
Heizung			1,0			9 %	75
Sonstige technische Ausstattung		0,5	0,5			6 %	47
<b>Kostenkennwerte in EUR/m<sup>2</sup> BGF</b>	655	725	835	1005	1260	<b>100 %</b>	
<b>Ergebnis: (gewichteter) Kostenkennwert in EUR/m<sup>2</sup> BGF</b>							<b>791</b>

Gewichteter Kostenkennwert

<sup>1)</sup> Korrekturfaktor freistehendes ZFH

Regionalfaktor lt. ImmoWertV <sup>2)</sup>

**791,00 EUR/m<sup>2</sup> BGF** → Standardstufe rd. **2,5**

x 1,05

830,55 EUR/m<sup>2</sup>

x 1,20

996,66 EUR/m<sup>2</sup> BGF

<sup>2)</sup> Lt. Gemeinsamen Gutachterausschuss Südwestlicher Rhein-Neckar-Kreis, Stichtag 01.01.2025

Ansatz Normalherstellkosten 2010 rd. **995,00 EUR/m<sup>2</sup>** Bruttogrundfläche.

Besondere Bauteile/Einbauten werden mit einem anrechenbaren **Zeitwert** von **5.000,00 EUR** berücksichtigt.

Die **Scheune** wird mit einem anrechenbaren Zeitwert von **10.000 EUR** berücksichtigt.

### Baukostenindex

Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wurde beim Statistischen Bundesamt Deutschland erfragt. Bezogen auf das Basisjahr 2010 = 100 % beträgt der aktuelle Baupreisindex (Stand 3. Quartal/2025) **189,6 %**.

### Außenanlagen

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

### Gesamtnutzungsdauer

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

### Restnutzungsdauer

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

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

Modernisierungselement	Punkte maximal	Punkte vorhanden
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	2
Modernisierung Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	-
Modernisierung Bäder	2	1
Modernisierung Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	-
<b>Summe</b>	<b>20</b>	<b>7</b>

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

Entsprechend der ermittelten Gesamtpunktzahl wird der Modernisierungsgrad wie folgt bestimmt:

- 0 bis 1 Punkt = nicht modernisiert
- 2 bis 5 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
- 6 bis 10 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad
- 11 bis 17 Punkte = überwiegend modernisiert
- 18 bis 20 Punkte = umfassend modernisiert

**7 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad**

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

	GND	Alter <sup>1)</sup>	RND <sup>2)</sup>	<b>modifizierte RND <sup>3)</sup></b>	fiktives Baujahr
<b>Wohnhaus</b>	80 Jahre	> 80 Jahre	12Jahre	<b>29 Jahre</b>	1974

<sup>1)</sup> Bewertungsjahr 2025 – Baujahr etwa 1908 = Alter > 80 Jahre

<sup>2)</sup> GND 80J. – Alter > 80 Jahre = RND 12 Jahre (nicht modernisiert, lt. ImmoWertA, Anlage 2)

<sup>3)</sup> **7 Punkte** = mittlerer Modernisierungsgrad → modifizierte RND **29 Jahre**, fiktives Baujahr **1974**

### Alterswertminderungsfaktor

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

**Wohnhaus** RND/GND von 29/80 Jahre =  $(80 - 29) / 80 \times 100 = 63,75 \% \rightarrow$  rd. **64,00 %**

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

In vorliegendem Fall wird wegen fehlender Innenbesichtigung ein Sicherheitsabschlag von **5 %** vom vorläufigen Sachwert vorgenommen.

### Sachwertfaktor

Der für die Stadt Hockenheim zuständige Gemeinsame Gutachterausschuss Südwestlicher Rhein-Neckar-Kreis hat im **Grundstücksmarktbericht 2024** (Auswertungsjahr 2024) folgende Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht:

Stichtag	Mittelwert	Spanne *)
01.01.2025	<b>1,0</b>	<b>0,8 – 1,2</b>

\*) Standardabweichung

Die vorgenannten Sachwertfaktoren verstehen sich ohne Bezug zum vorläufigen Sachwert und zum Bodenrichtwertniveau und gelten für den gesamten Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses (10 Städte und Gemeinden). Laut Gutachterausschuss wurden Sachwertfaktoren < 1,0 vor allem bei Objekten mit hohem Investitionsaufwand festgestellt. Objekte mit hohem Sachwertfaktor zeichnen sich durch eine begehrte Lage, moderne Aufteilung und Größe sowie durch einen guten Objektzustand aus.

In nachfolgenden Grafiken sind die vom Gutachterausschuss ausgewerteten Kaufverträge des Jahres 2024 nach **Gebäudetyp**, nach **Grundstücksgröße** und nach **Bodenwertanteil** mit dem Verhältnis von vorläufigem nicht marktangepasstem Sachwert zum Sachwertfaktor abgebildet.

**Gebäudetyp** freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

## Grundstücksgröße

## Bodenwertanteil

Quelle: Gemeinsamer Gutachterausschuss Südwestlicher Rhein-Neckar-Kreis, Grundstücksmarktbericht für das Jahr 2024

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

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

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

In vorliegendem Bewertungsfall ist der Bodenwertanteil mit 464.000 EUR überdurchschnittlich hoch. Eine zusätzliche Wohnbebauung (Ausbau der Scheune) auf dem mittleren Grundstücksteil ist unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und der neuen Gesetzgebung nach telefonischer Aussage des Baurechtsamtes Hockenheim zwar möglich, verteuert das Grundstück allerdings deutlich, auch im Hinblick auf die Grundsteuer. Damit das Objekt wirtschaftlich ist, müsste ein Eigentümer eine Verdichtung im Innenbereich, ggf. auch eine Realteilung des Grundstücks vornehmen, was mit hohen Investitionen verbunden wäre. Ein Großteil der Marktteilnehmer scheut erfahrungsgemäß derartige Investitionen, was den potenziellen Käuferkreis eingeschränkt.

Zudem ist zu beachten, dass eine konkrete Beurteilung der baulichen Möglichkeiten rechtsverbindlich nur im Rahmen einer Bauvoranfrage abgeklärt werden kann! Die diesbezüglich verbleibende Unsicherheit ist bei der Wahl des Sachwertfaktors ebenfalls zu berücksichtigen.

In Abhängigkeit von der Höhe des vorläufigen Sachwertes **808.000 EUR** (vgl. Pkt. 4.3.3) und unter Würdigung von Objekt-, Lage- und Nachfragekriterien wird der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor in vorliegendem Bewertungsfall mit **0,7** gewählt.

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

### 4.3.3 Sachwertberechnung

#### Wert der baulichen Anlagen

Wert-Basisjahr	2010
Baukostenindex Stand 3. Quartal/2025 Bundesgebiet	189,6 % (2010 = 100 %)
Bruttogrundfläche	Wohnhaus 460,00 m <sup>2</sup>
Baujahr	etwa 1908, Umbau 1958, 2010, fiktives Baujahr 1974
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	29 Jahre
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010	Wohnhaus 995,00 EUR/m <sup>2</sup>
Bodenwert	464.000 EUR
Anrechenbarer Zeitwert Besondere Bauteile/Einbauten	5.000 EUR
Anrechenbarer Zeitwert Scheune	10.000 EUR

#### Neubauwert Basis 2010:

Herstellkosten Wohnhaus 460,00 m<sup>2</sup> x 995,00 EUR/m<sup>2</sup> = 457.700 EUR

Neubauwert am Stichtag: 457.700 EUR x 189,6 % = 867.799 EUR

Gesamtlebensdauer rd. 80 Jahre, RND 29 Jahre

Abzug technische Alterswertminderung ‚linear‘ rd. 64 %

867.799 EUR x 64 % = 555.391 EUR - 555.391 EUR

Bauwert Wohnhaus als anrechenbarer Zeitwert 312.408 EUR

Besondere Bauteile/Einbauten als anrechenbarer Zeitwert + 5.000 EUR

Scheune als anrechenbarer Zeitwert + 10.000 EUR

Bauwert **Gebäude** als anrechenbarer Zeitwert = **327.408 EUR**

#### **Außenanlagen**

Zeitwert der Außenanlagen pauschal 5 % des Gebäudezeitwertes:

327.408 EUR x 5 % = 16.370 EUR + 16.370 EUR

Wert der Gebäude und Außenanlagen = 343.778 EUR

**Wert der baulichen Anlagen** rd. **344.000 EUR**

#### Sachwert

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

Wert der baulichen Anlagen 344.000 EUR

Bodenwert + 464.000 EUR

vorläufiger Sachwert bebaut = 808.000 EUR

objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor x 0,70

marktangepasster vorläufiger Sachwert bebaut 565.600 EUR

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - 28.280 EUR

- Sicherheitsabschlag 5% wegen fehlender Innenbesichtigung

Sachwert = 537.320 EUR

**Sachwert gerundet** rd. **537.000 EUR**

Der Sachwert entspricht rd. 2.465 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche (ca. 218,00 m<sup>2</sup>).

## 5. Verkehrswert

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

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

Der Sachwert wurde mit rd. **537.000,00 EUR** ermittelt, dies entspricht rd. **2.465 EUR/m<sup>2</sup>** Wohnfläche (ca. 218,00 m<sup>2</sup>).

Zusammenfassend schätzt die Unterzeichnerin den **Verkehrswert** für das mit einem **Zweifamilienhaus** und einer **Scheune** bebaute Grundstück **Flurstück Nr. 989, Leopoldstraße 13, 68766 Hockenheim** entsprechend den vorangegangenen Ausführungen zum Wertermittlungsstichtag **22.10.2025** gerundet auf:

**540.000,00 EUR**

(i. W.: Fünfhundertvierzigtausend Euro)

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

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

Mannheim, 5. Dezember 2025



Dipl.-Ing. (FH) Angelika Richter

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

## 6. Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur

### 6.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien

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

### 6.2 Verwendete Literatur

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

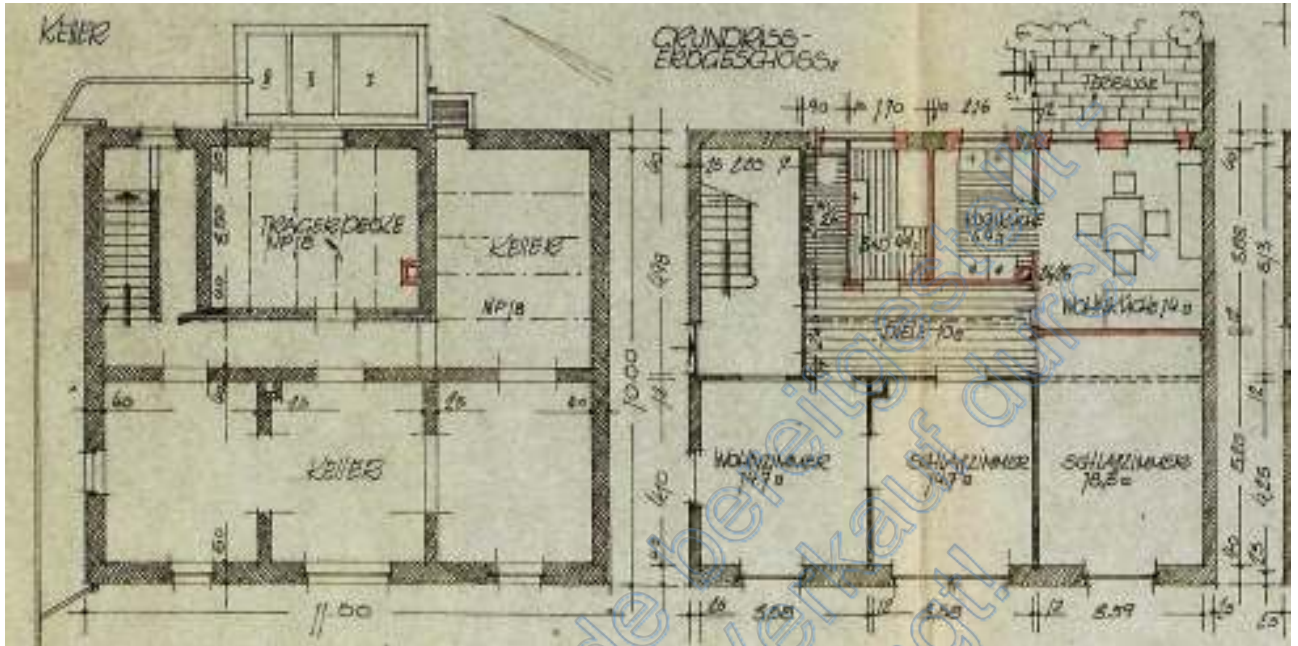
**ANLAGE 1: AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER (ohne Maßstab)**

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

**ANLAGE 2: BAUZEICHNUNGEN (ohne Maßstab)**  
Auszüge aus der Bauakte, Stand 1958

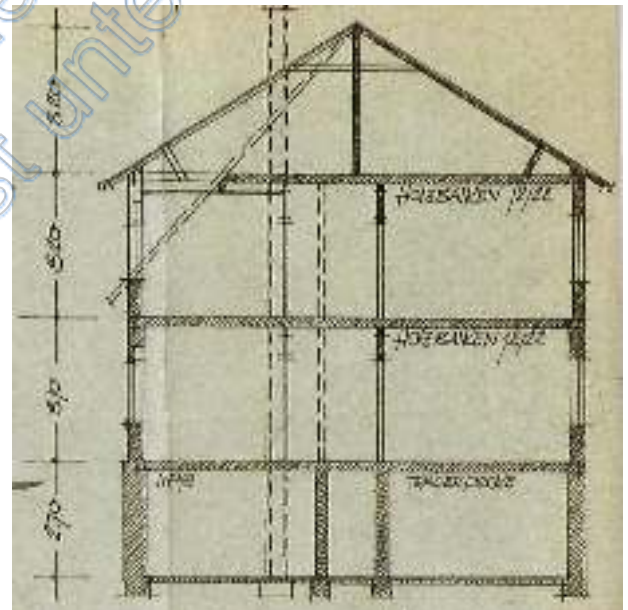
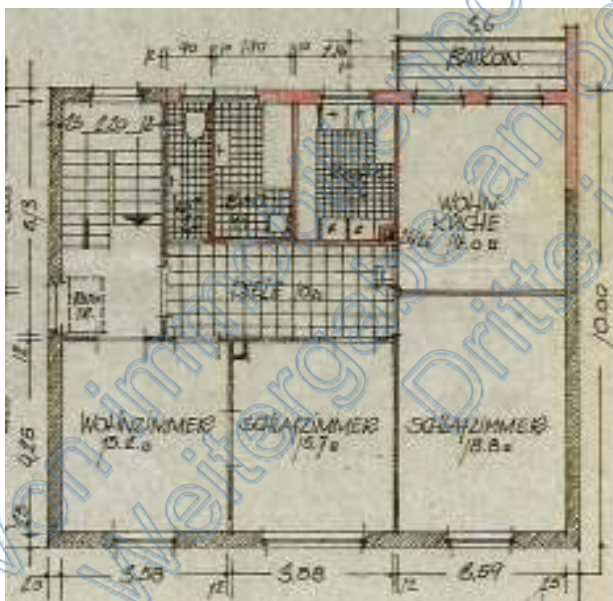
**Grundriss Kellergeschoss**

**Grundriss Erdgeschoss**

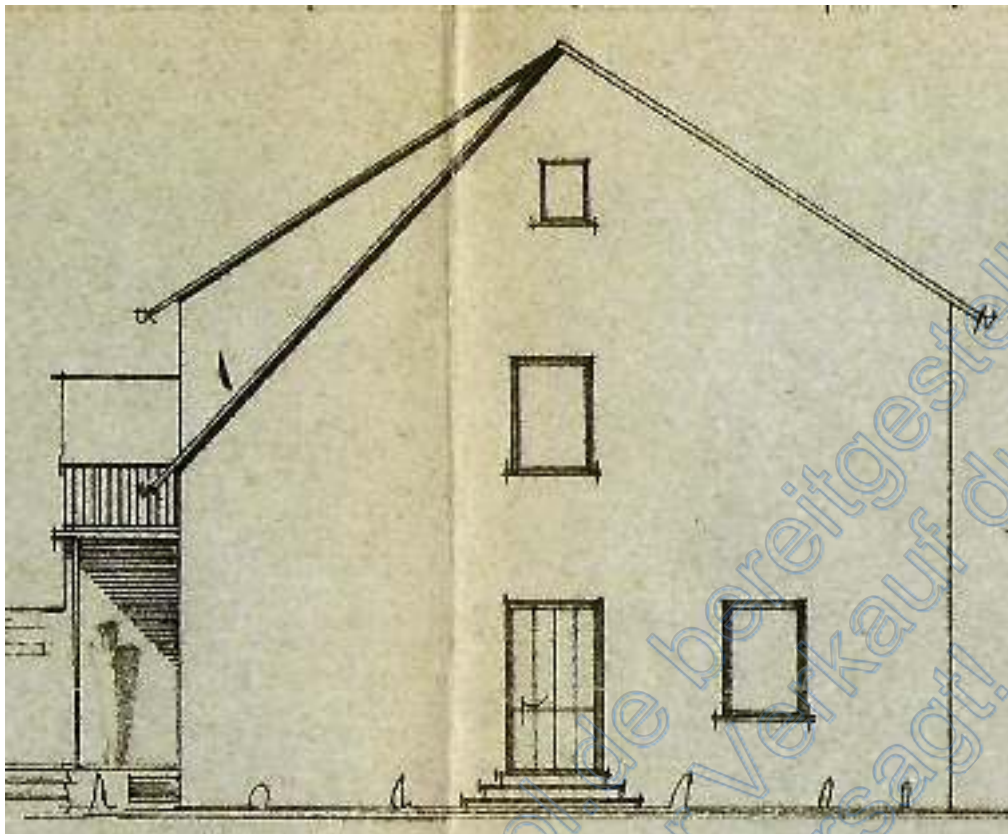


**Grundriss Obergeschoss**

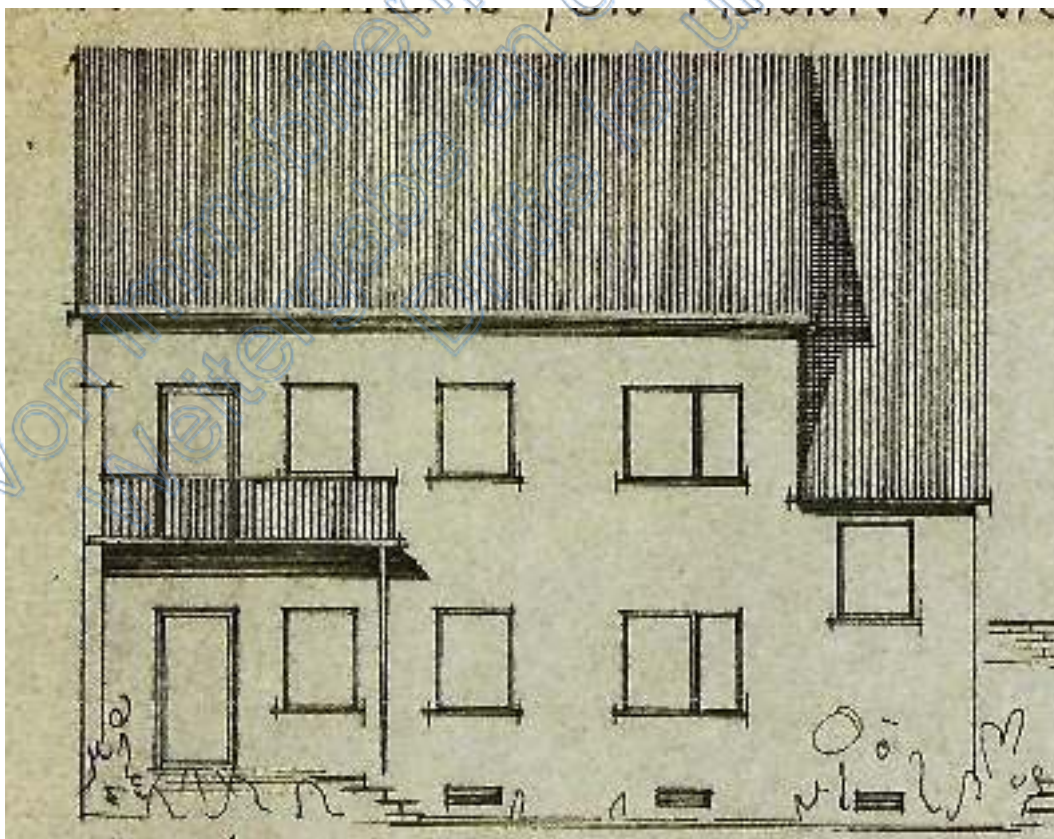
**Schnitt**



### Giebelansicht



### Gartenansicht



**ANLAGE 3:**

**OBJEKTFOTOS**



Straßenansicht und Nordwestgiebel



Straßenansicht und Südostgiebel

**ANLAGE 4:**

**BAULASTENAUSKUNFT**

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