

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!**

Arne Uhl
Dipl.-Ing. (FH)

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



Ettlinger Straße 11
76137 Karlsruhe
Telefon:
E-Mail:
Internet:

0173 – 68 58 551
info@sv-uhl.de
www.sv-uhl.de

Geschäftszeichen 2 K 17/23

Ausfertigung __ von 5

Gutachten-Nr.: 250643

Verkehrswertgutachten



Straßenansicht

Straße Am Damm 5
Ort 68766 Hockenheim
Wertermittlungsstichtag 29.01.2025
Ortstermin 29.01.2025

Bewertungsgegenstand

Erbaurecht an einem mit einem Wohnhaus und Nebengebäuden bebauten Flurstück (Flurstück 4128/1 mit einer Größe von 680 m², Am Damm 5, Blatt-Nr. 1292) in Hockenheim. Das Wohnhaus verfügt über eine Wohnfläche von rd. 160 m².

Das Gutachten besteht inklusive Anhangs aus 44 Seiten.

Von diesem Gutachten wurden gefertigt:

- vier gedruckte Ausfertigungen für den Auftraggeber
- eine gedruckte Ausfertigung als Belegexemplar für den Sachverständigen
- eine digitale Ausfertigung für den Auftraggeber

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis..... 2

1. Wesentliche Ergebnisse der Wertermittlung..... 5

 1.1 Zusammenfassung..... 6

 1.2 Sonstige Angaben..... 6

2. Allgemeine Angaben..... 7

 2.1 Bewertungszweck..... 7

 2.2 Auftraggeber..... 7

 2.3 Ortstermin..... 7

 2.4 Stichtage..... 7

 2.5 Bewertungsrelevante Dokumente und Informationen..... 8

 2.6 Verwendete Literatur..... 8

 2.7 Wesentliche rechtliche Grundlagen..... 8

3. Wertrelevante Merkmale..... 9

 3.1 Großräumige Lage (Makrolage)..... 9

 3.2 Demographie..... 9

 3.3 Kleinräumige Lage (Mikrolage)..... 9

 3.4 Grundstücksbeschreibung..... 10

 3.5 Grenzbebauung..... 10

 3.6 Bodenbeschaffenheit..... 11

 3.7 Planungsrechtliche Gegebenheiten..... 11

 3.7.1 Bebauungsplan..... 11

 3.7.2 Lärmkartierung..... 14

 3.7.3 Schutzgebiete..... 14

 3.7.4 Hochwassergefährdung..... 14

 3.7.5 Starkregengefährdung..... 14

 3.8 Baulasten..... 14

 3.9 Denkmalschutz..... 14

 3.10 Abgabenrechtlicher Zustand..... 14

 3.11 Entwicklungszustand..... 15

 3.12 Erbbaugrundbuch..... 15

 3.13 Beschreibung der baulichen Anlagen..... 17

 Wohnhaus (freistehendes Zweifamilienhaus)..... 19

 Nebengebäude..... 21

 Außenanlagen..... 21

Inhaltsverzeichnis

3.14	Zustand der baulichen Anlagen.....	21
3.15	Energetischer Zustand	21
3.16	Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit	22
3.17	Beurteilung.....	22
4.	Verfahrenswahl	23
4.1	Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs	23
5.	Wert des Erbbaurechts.....	26
5.1	Wert des fiktiven Volleigentums	26
5.2	Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks	27
5.3	Herstellungswert der baulichen Anlagen	28
5.3.1	Wahl des Gebäudetyps	28
5.3.2	Bruttogrundfläche	28
5.3.3	Kosten der Bruttogrundfläche	29
5.4	Baupreisentwicklung	30
5.5	Regionalfaktor.....	30
5.6	Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	31
5.7	Restnutzungsdauer	31
5.8	Alterswertminderung	32
5.9	Bauliche Außenanlagen	32
5.10	Besonders zu veranschlagenden Bauteilen.....	32
5.11	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.....	32
5.12	Marktanpassung.....	33
5.13	Berechnung des Wert des fiktiven Volleigentums.....	34
5.1	Kapitalisierte Differenz aus angemessenen und erzielbaren Erbbauzins.....	35
5.1.1	Erbbauzins	35
5.1.2	Restlaufzeit des Erbbaurechts	35
5.1.3	Wert des Erbbaurechts.....	36
6.	Verkehrswert.....	37
6.1	Ziel.....	37
6.2	Ableitung des Verkehrswertes.....	37
6.3	Abschließendes Ergebnis.....	37
7.	Anhang.....	39
7.1	Wohnflächenermittlung.....	39
7.2	Darstellung der baurechtswidrigen baulichen Anlagen	40
7.3	Fotos.....	41
7.4	Grundrisse	42

Inhaltsverzeichnis

7.5	Stadtplanausschnitt.....	43
7.6	Unbeglaubigter Auszug aus dem Liegenschaftskataster.....	44

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

Wesentliche Ergebnisse der Wertermittlung

1. Wesentliche Ergebnisse der Wertermittlung¹

Erbaurecht an einem mit einem Wohnhaus und Nebengebäuden bebauten Flurstück (Flurstück 4128/1 mit einer Größe von 680 m², Am Damm 5, Blatt-Nr. 1292) in Hockenheim. Das Wohnhaus verfügt über eine Wohnfläche von rd. 160 m².

Objektart	Erbaurecht (Wohnhaus mit Nebengebäuden)
Objektadresse	Am Damm 5 68766 Hockenheim
Grundstücksgröße	680 m ²
Ortstermin	29.01.2025
Wertermittlungstichtag	29.01.2025
Qualitätstichtag	29.01.2025
Fiktiver Bodenwert	400.000 €
Restnutzungsdauer	16 Jahre
Fiktiver Wert Volleigentum	450.000 €
Restlaufzeit Erbaurecht	21 Jahre
jährlicher Erbbauzins (tatsächlich)	645,25 €
Jährlicher Erbbauzins (erzielbar)	16.000 €
Kapitalisierte Differenz aus angemessenen und erzielbaren Erbbauzins	215.000 €
Verkehrswert Erbaurecht	260.000 €

¹ gerundete Werte

Wesentliche Ergebnisse der Wertermittlung

1.1 Zusammenfassung

Das errichtete Wohnhaus und das Nebengebäude befinden sich soweit erkennbar in einem Gesamtzustand entsprechend der Baualtersklasse bzw. dem Jahr der Veränderungen und liegen in einer mittleren Wohnlage am Ortsrand von Hockenheim. Die Außenanlagen waren fertig gestellt. Die Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse sind aufgrund der Bebauung etwas eingeschränkt. Stoß- und Querlüftung ist möglich. Abstellmöglichkeiten für PKW sind auf dem Grundstück (überdachter Stellplatz) als auch eingeschränkt im öffentlichen Straßenraum vorhanden. Die Anbindung an das über-/örtliche Straßensystem ist ebenso wie die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr insgesamt als befriedigend zu bezeichnen.

1.2 Sonstige Angaben

- Der Bewertungsgegenstand konnte beim Ortstermin eingeschränkt vom öffentlichen Straßenraum besichtigt werden.
- Eine Innenbesichtigung der baulichen Anlagen war nicht möglich.
- Es wird vermutlich kein Gewerbebetrieb in den Räumlichkeiten geführt.
- Es sind vermutlich keine Maschinen- oder Betriebseinrichtungen vorhanden.
- Mietsituation: nicht bekannt
- Ein Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.
- Ein Energieausweis lag nicht vor.
- Eine Wohnpreisbindung gemäß § 17 Wohnungsbindungsgesetz ist nicht bekannt.
- Nach Angabe der örtlichen Stadtverwaltung (Fachbereich Bauen und Wohnen) wurde auf dem Grundstück (Flurstück 4128/1) gegenüber dem Erbbaurechtsnehmer (und dessen Rechtsvorgänger) im Jahr 1987 ein Anbau an das Wohnhaus im Westen genehmigt. Eine Erweiterung des Wohnhauses in südlicher Richtung wurde im Jahr 1985 genehmigt. Eine weitere Erweiterung und Überdachung einer Garage mit Abstellräumen wurde im Jahr 2000 genehmigt. Seither wurden keine weiteren Genehmigungen für das Grundstück beantragt oder genehmigt. Allerdings wurden vom heutigen Erbbaurechtsnehmer verschiedene bauliche Veränderungen vorgenommen, die nicht genehmigt sind. Vor diesem Hintergrund wurde ein bauordnungsrechtlicher Vorgang wegen Errichtung ungenehmigter baulicher Anlagen (Beseitigungsanordnung) seitens der örtlichen Stadtverwaltung in die Wege geleitet (auf die entsprechenden Ausführungen in Kapitel 3.7 Planungsrechtliche Gegebenheiten wird verwiesen).

2. Allgemeine Angaben

2.1 Bewertungszweck

Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen der Zwangsversteigerung zur Vorbereitung des Versteigerungstermins (Beschluss des Amtsgerichts Mannheim vom 10.12.2024, Aktenzeichen 2 K 17/23).

2.2 Auftraggeber

Amtsgericht Mannheim
Vollstreckungsgericht
Bismarckstraße 14
68159 Mannheim

2.3 Ortstermin

Während eines Ortstermins am 29.01.2025 wurden die baulichen Anlagen des Bewertungsgegenstandes vom öffentlichen Straßenraum besichtigt. Eine Innenbesichtigung der baulichen Anlagen sowie eine Begehung des Grundstückes war nicht möglich. Für etwaige nicht besichtigte bzw. nicht zugängliche Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und insoweit Schadens- und Mängelfreiheit besteht. Alle Beteiligten wurden ordnungsgemäß geladen. Anwesend war der Sachverständige.

2.4 Stichtage

Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag ist der 29.01.2025. Die Wertermittlung wurde am 22.07.2025 abgeschlossen.

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

Es wird vorausgesetzt, dass in dem Zeitraum zwischen dem Wertermittlungsstichtag und dem Tag des Abrufs der behördlichen Auskünfte sowie der Fertigstellung des Gutachtens keine wertrelevanten Änderungen stattgefunden haben.

Allgemeine Angaben

2.5 Bewertungsrelevante Dokumente und Informationen

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

- Verschiedene Angaben der örtlichen Stadtverwaltung (z. B. Auskunft aus dem Baulastkataster, Informationen über den abgabenrechtlichen Zustand, planungsrechtliche Informationen).
- Bodenrichtwerte gemäß §196 BauGB, festgestellt vom örtlichen Gutachterausschuss
- Lageinformationen / unbeglaubigter Auszug aus dem Liegenschaftskataster der On-Geo GmbH vom 16.12.2024
- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 12.04.2023
- Informationen zur Stadt Hockenheim unter www.hockenheim.de
- Eigene Aufzeichnungen (Protokoll und Fotodokumentation) vom Ortstermin

2.6 Verwendete Literatur

- Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Kommentar und Handbuch, Bundesanzeiger Verlag Köln, 9. neu bearbeitete Auflage 2020
- Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2024/25 – Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen Essen, 25. Auflage
- Kröll, Hausmann, Rolf, Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage 2015

2.7 Wesentliche rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in seiner zum Wertermittlungstichtag gültigen Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 01. Januar 2022 (BGBl 2021, 2805). In Kraft getreten am 01.01.2022 (BGBl 2021, 2805).

3. Wertrelevante Merkmale

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

3.1 Großräumige Lage (Makrolage)

Die Große Kreisstadt Hockenheim ist eine der sechs größten Städte des Rhein-Neckar-Kreises und gehört zum Mittelbereich Schwetzingen im Bereich des Oberzentrums Mannheim. Mit den Nachbargemeinden Altlußheim, Neulußheim und Reilingen bildet die Stadt Hockenheim eine vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft.

3.2 Demographie

Einwohnerzahl (Stand: 31.12.2023)	rd. 21.600
Fläche	rd. 35 km ²
Bevölkerungsdichte	rd. 621 Einw ./km ²
Kaufkraftindex (Stand 2023)	100,1
Kaufkraftbindungsquote (Stand 2023)	128 %
Arbeitslosenquote	4,6 %

3.3 Kleinräumige Lage (Mikrolage)

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

Lage	Ortsrand
Straße	Es handelt sich bei der fertig ausgebauten Straße „Am Damm“ um eine innerörtliche Sammel-/Erschließungsstraße. Öffentliche Parkmöglichkeiten stehen eingeschränkt zur Verfügung.
Nähere Umgebung	Die nähere Umgebung des Bewertungsgegenstandes ist überwiegend mit wohnwirtschaftlich genutzten zweigeschossigen Gebäuden sowie Nebengebäuden bebaut.
Immissionen	Es sind nutzer- und lagetypische Immissionen vorhanden.

Wertrelevante Merkmale

Öffentliche Einrichtung	Der Sitz der Verwaltung ist in Hockenheim. Kindergärten und allgemeinbildende sowie weiterführende Schulen sind im Stadtgebiet vorhanden und teils fußläufig erreichbar.
Infrastruktur	Infrastrukturelle Einrichtungen (zum Beispiel Ladengeschäfte für den täglichen Bedarf, Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtungen) sind im Stadtgebiet vorhanden und teils fußläufig erreichbar.
Lage	Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage, als Geschäftslage im Sinne des Einzelhandels nicht geeignet.

Verkehrsanbindung des Bewertungsgegenstandes²

Flughafen (national) Baden-Airpark	70 km
Flughafen (international) Frankfurt	82 km
Bahnhof Hockenheim	0,8 km
Nächster ICE-Bahnhof (Heidelberg)	13 km
Autobahnauffahrt Schwetzingen/Hockenheim	3,5 km
Bushaltestelle	0,1 km

Nächst gelegene Zentren²

Mannheim (Marktplatz)	20 km
Hockenheim (Marktplatz)	0,7 km

3.4 Grundstücksbeschreibung

Das Flurstück 4128/1 verfügt über eine mittlere Länge von rund 21 m zur Straßenfront (Am Damm) bei einer mittleren Tiefe von rund 45 m und zeigt einen unregelmäßigen Zuschnitt. Das Flurstück ist nahezu eben zum angrenzenden Straßenniveau und mit einem Wohnhaus sowie Nebengebäuden bebaut.

3.5 Grenzbebauung

Es liegt eine Grenzbebauung vor (siehe Kapitel 7.6 Unbeglaubigter Auszug aus dem Liegenschaftskataster). Es wurde keine Grenzüberprüfung vorgenommen.

² Entfernungsangaben: ca.-Angaben Luftlinie

3.6 Bodenbeschaffenheit

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

Vom Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis (Wasserrechtsamt) wurde am 18.12.2024 schriftlich mitgeteilt,

[...]

das Grundstück der Gemarkung Hockenheim, Am Damm 5, Flurstück Nr. 4128/1, ist nicht in unserem 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 altlastenverdächtige Flächen aus dem Jahr 2018. Deshalb ist bei Gewerbestandorten, die nach oben genanntem Datum aufgegeben wurden bzw. auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wurde, nicht auszuschließen, dass eine altlastenverdächtige Fläche vorliegt.

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

3.7 Planungsrechtliche Gegebenheiten

3.7.1 Bebauungsplan

Der Bewertungsgegenstand liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die Bebaubarkeit ist nach § 34 Baugesetzbuch (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen. Im aktuellen Flächennutzungsplan ist der Bewertungsgegenstand als Wohnbaufläche dargestellt.

Die schriftlichen Festsetzungen der planungsrechtlichen Grundlagen sind hier nicht abschließend und nicht vollständig aufgeführt. Die vorerwähnten Kriterien dienen lediglich der Ermittlung des Bodenwertes. Es wird empfohlen vor Durchführung von Baumaßnahmen weitere Auskünfte bei den zuständigen Behörden einzuholen.

Wertrelevante Merkmale

Nach Angabe der Stadtverwaltung Hockenheim (Fachbereich Bauen und Wohnen) sind auf dem Grundstück folgende nicht abschließend aufgeführte materielle und formelle baurechtswidrige Zustände beispielsweise bezüglich fehlender baurechtlicher Genehmigungen sowie fehlende Standsicherheitsnachweise als auch Verstöße gegen Abstandsflächen anzutreffen:

- Balkonerweiterung mit Schaffung eines Wintergartens im ersten Obergeschoss an der Stirnseite des Wohngebäudes.
- Neubau Abstellschuppen
- Terrassenerweiterungen und Überdachungen
- Errichtung eines Lager- und Werkstattgebäudes

Nach Sichtung der Bauakten konnte zumindest für einen Teil der oben genannten baulichen Anlagen keine baurechtliche Genehmigung festgestellt werden. Inwieweit die tatsächlich errichteten baulichen Anlagen dem genehmigten Stand entsprechen, konnte im Rahmen dieses Gutachtens nicht abschließend geklärt werden.

Die örtliche Stadtverwaltung (Fachbereich Bauen und Wohnen) hat am 3. Februar 2025 hierzu schriftlich mitgeteilt:

[...]

Ferner hat dieser bis zum heutigen Zeitpunkt keinerlei prüfungsfähige Planunterlagen vorgelegt, welche alle baulichen Anlagen nebst deren tatsächlicher Nutzung darstellen.

Daher ist festzuhalten, dass für die orange hervorgehobenen Anlagen keine Genehmigung besteht und keine Informationen über deren tatsächliche Nutzung vorliegen. Daher kann gegenwärtig keine Aussage dazu getroffen werden, ob die errichteten Anlagen standsicher sind, nach den Regeln der Technik errichtet wurden und ob eine nachträgliche Legitimierung durch Genehmigung überhaupt erfolgen könnte. Da insbesondere zur tatsächlichen Nutzung keine Informationen vorliegen, kann auch keine Aussage darüber getroffen werden, ob es sich bei den orange hervorgehobenen baulichen Anlagen um Haupt- oder Nebenanlagen im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) handelt. Dies könnte u.a. hinsichtlich der gesetzlichen Abstandsflächen für eine spätere Beurteilung der baurechtlichen Zulässigkeit relevant sein.

Zu den übrigen baulichen Anlagen, die im Wesentlichen der Kubatur nach dem genehmigten Stand entsprechen dürften, können folgende Aussagen getroffen werden:

Wertrelevante Merkmale

Ob die heutige tatsächliche Nutzung der einzelnen Räume / Anlagen noch dem genehmigten Stand entsprechen kann mangels Betretungsmöglichkeit nicht ausgesagt werden.

Generell kann auch keine verlässliche Aussage zum allgemeinen Zustand der baulichen Anlagen gemacht werden, unabhängig davon, ob sie dem genehmigten oder ungenehmigten Teil angehören. Ob sich innerhalb der baulichen Anlagen bauliche Änderungen gegenüber dem genehmigten Stand ergeben haben, ist nicht bekannt.

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass auch keine rechtsverbindliche Aussage darüber getroffen werden kann, ob zwischenzeitlich weitere bauliche Anlagen errichtet, oder bestehende Anlagen erweitert oder verändert wurden, die vom Luftbild abweichen oder auf diesem nicht zu erkennen sind.

Möglichen künftigen Eigentümern ist zu empfehlen, frühzeitig mit der zuständigen Baurechtsbehörde Kontakt aufzunehmen um eine vollumfängliche Begutachtung und Aufnahme des tatsächlich errichteten Bestands und der tatsächlichen Nutzung zu ermöglichen. In der Folge würden aktuelle, vollständige und prüfungsfähige Planunterlagen benötigt werden, um eine verbindliche Prüfung über die baurechtliche Zulässigkeit oder Unzulässigkeit der baulichen Anlagen zu ermöglichen. Erst danach kann eine verbindlichere Aussage über die Genehmigungsfähigkeit, mögliche notwendige Anträge und sonstige baurechtliche Anforderungen an die baulichen Anlagen getroffen werden.

Im ungünstigsten Fall müssten sämtliche ungenehmigte bauliche Anlagen vollständig zurückgebaut werden. Darüber hinaus könnten sich weitere Verpflichtungen hinsichtlich der genehmigten Teile ergeben, falls diese zwischenzeitlich derart baulich verändert wurden, dass sie nicht mehr von einer erteilten Genehmigung abgedeckt wären, aber einer Genehmigung bedürfen würden.

In diesem Zusammenhang wird auf die im vorgehenden Text angesprochene orangene Darstellung der betroffenen baulichen Anlagen in Kapitel 7.2 Darstellung der baurechtswidrigen baulichen Anlagen hingewiesen.

Wertrelevante Merkmale

3.7.2 Lärmkartierung

Der Bewertungsgegenstand liegt innerhalb einer verkehrslärmbeeinflussten Zone Straßenverkehr und zeigt ein Lärmlevel von bis zu 69 dB(A) an (Datenabruf am 16.12.2024 unter <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/>).

3.7.3 Schutzgebiete

Der Bewertungsgegenstand liegt nicht innerhalb eines Schutzgebietes (Datenabruf am 16.12.2024 unter <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/>).

3.7.4 Hochwassergefährdung

Der Bewertungsgegenstand liegt im Bereich einer sehr geringen Gefährdung (Gefährdungsklasse 1 nach ZÜRS-Hochwassergefährdung - sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQextrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft) (Datenabruf am 16.12.2024).

3.7.5 Starkregengefährdung

Auch fern von Flüssen und Seen kann es durch überraschenden Starkregen zu schweren Überschwemmungen kommen. Wissenschaftler des EOC (Earth Observation Center) haben ein System zur Risikobewertung entwickelt. Dadurch kann die Starkregengefährdung für jeden Haushalt in Deutschland ermittelt werden. Der Bewertungsgegenstand liegt im Bereich einer mittleren Gefährdung (Datenabruf am 16.12.2024, Datenquelle: Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt; Stand 2017).

3.8 Baulasten

Für den Bewertungsgegenstand ist keine Baulast zu Gunsten oder zu Lasten eingetragen (schriftliche Auskunft der örtlichen Stadtverwaltung -Fachbereich Bauen und Wohnen- vom 19.12.2024).

3.9 Denkmalschutz

Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsgegenstandes, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

3.10 Abgabenrechtlicher Zustand

In dem Gebiet des Bewertungsgegenstandes sind keine Erschließungs- und auch aktuell keine Abwasserbeiträge offen (schriftliche Auskunft der örtlichen Stadtverwaltung vom 20.12.2024).

Wertrelevante Merkmale

Im Folgenden wird davon ausgegangen, dass für den Bewertungsgegenstand nach derzeitiger Sach- und Rechtslage die erstmalige Herstellung der bestehenden Erschließungsanlagen nach dem Kommunalabgabengesetz und dem Baugesetzbuch erfolgte.

3.11 Entwicklungszustand

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

3.12 Erbbaugrundbuch³

Amtsgericht	Mannheim
Gemeinde	Hockenheim
Grundbuch von	Hockenheim
Blattnummer	1292

Bestandsverzeichnis

Lfd.-Nr. 1 Erbbaurecht, eingetragen auf dem in Grundbuch von Hockenheim Nummer 10.362 unter Bestandsverzeichnis Nummer 1 verzeichneten Grundstück:

Flurstück 4128/1, Gebäude- und Freifläche, Am Damm 5, mit einer Größe von 680 m² in Abteilung II Nummer 1 auf die Dauer von 99 Jahren ab 11.11.1947.

Die Erbbauberechtigten bedürfen zur Belastung des Erbbaurechts mit Hypotheken, Grund- oder Rentenschulden und zur Veräußerung des Erbbaurechts der Zustimmung der Grundstückseigentümerin.

Als Eigentümerin des belasteten Grundstücks ist die Evangelische Stiftung Pflege Schönau in Heidelberg eingetragen.

Abteilung II (Rechte und Lasten)

Lfd.-Nr. 1 Erbbauzinsreallast in Höhe von jährlich 35,79 € jährlich ab 11.11.1947 für den jeweiligen Grundstückseigentümer.
Bezug: Bewilligung vom 22.10.1948

³Auszugsweise ohne Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit wiedergegeben

Wertrelevante Merkmale

- Lfd.-Nr. 2 Erbbauzinsreallast in Höhe von jährlich 125,27 € jährlich für den jeweiligen Grundstückseigentümer.
Bezug: Bewilligung vom 14.10.1974
- Lfd. Nr. 3 Erbbauzinsreallast in Höhe von jährlich 43,46 € für den jeweiligen Grundstückseigentümer
Bezug: Bewilligung vom 28.3.1980
- Lfd. Nr. 4 Erbbauzinsreallast in Höhe von jährlich 35,79 € für den jeweiligen Grundstückseigentümer
Bezug: Bewilligung vom 23.7.1986
- Lfd. Nr. 6 Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Grundstückseigentümer. Rang nach Abteilung II Nummer 7 und 9 und nach Abteilung III Nummer 3; Rang nach Abteilung II Nr. 10; Rang nach Abteilung II Nr. 13
Bezug: Bewilligung vom 29.9.1986
- Lfd. Nr. 7 Erbbauzinsreallast in Höhe von jährlich 73,11 € für den jeweiligen Grundstückseigentümer
Hat Rang vor Abteilung II Nummer 6 und vor Abteilung III Nummer 3
Bezug: Bewilligung vom 17.11.1994
- Lfd. Nr. 9 Erbbauzinsreallast in Höhe von jährlich 28,63 € für den jeweiligen Grundstückseigentümer
Rang vor Abteilung II Nummer 6
Bezug: Bewilligung vom 4.12.1998
- Lfd. Nr. 5,8 bereits gelöscht
- Lfd. Nr. 10 Erbbauzinsreallast in Höhe von jährlich 64,57 € für den jeweiligen Grundstückseigentümer
Rang vor Abteilung II Nummer 6
Bezug: Bewilligung vom 26.9.2008
- Lfd. Nr. 11, 12 bereits gelöscht

Wertrelevante Merkmale

- Lfd. Nr. 13 Erbbauzinsreallast in Höhe von jährlich 238,63 € für den jeweiligen Grundstückseigentümer Flst. Nr. 4128/1
Rang vor Abteilung II Nummer 6
Bezug: Bewilligung vom 13.10.2016 sowie Versäumnisurteil vom 5.5.2017
- Lfd. Nr. 14 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.
Bezug: Bewilligung des Amtsgerichts –Vollstreckungsgericht– Mannheim vom 20.3.2023 (2 K 17/23)

Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

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

3.13 Beschreibung der baulichen Anlagen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die in vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsgegenstandes zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

Es wurden keine zerstörenden Untersuchungen ausgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine dem

Wertrelevante Merkmale

Standard des Baujahres entsprechende Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden.

Ansonsten wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen ist nicht erfolgt. Es wurden keine Maß-, Baustoff- und Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen vorgenommen. Messbescheinigungen zum Nachweis der Einhaltung geforderter Emissionsgrenzwerte sowie Bescheinigungen über das Ergebnis der regelmäßigen Überwachungen lagen nicht vor.

Eine fachspezifische Untersuchung etwaiger Bauschäden oder Baumängel ist nicht Gegenstand des Gutachtens. Augenscheinlich nicht erkennbare Mängel sind nicht berücksichtigt. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens werden nicht die Fragen bezüglich Baumängel / Bauschäden und bedingte Anforderungen bzw. Nachrüstpflichten des Gebäudeenergiegesetzes beurteilt. Bei der Erstellung des Verkehrswertgutachtens sind bei bebauten Grundstücken unter anderem der bauliche Zustand und damit auch Baumängel / Bauschäden einfließen zu lassen. Daraus folgt gerade nicht die Pflicht, die im Rahmen einer möglichen Renovierung bzw. Sanierung entstehenden Kosten genau zu ermitteln und die erforderlichen Maßnahmen vollständig zu beschreiben. Es wird davon ausgegangen, dass die Prüf- und Anzeigepflichten der Trinkwasserverordnung eingehalten wurden. Sie betreffen vor allem Großanlagen zur Trinkwassererwärmung oder Warmwasserleitungen mit mehr als 3 Liter Inhalt zwischen Trinkwasserspeicher und Entnahmestelle.

Hinweis:

Eine Begehung des Grundstücks sowie eine Innenbesichtigung der baulichen Anlagen war nicht möglich. Der Beschrieb sowie die Flächenangaben der baulichen Anlagen wurden soweit möglich den vorhandenen Unterlagen (Bauakten) entnommen. Eine entsprechende Plausibilisierung der Flächen sowie der Nutzungen konnte nicht durchgeführt werden.

Die Beschreibung der baulichen Anlagen begrenzt sich überwiegend auf die baurechtlich genehmigten Anlagen (Wohnhaus und Nebengebäude).

Wertrelevante Merkmale

Wohnhaus (freistehendes Zweifamilienhaus)

Das teil unterkellerte Wohnhaus wurde rd. 1947 in Massivbauweise errichtet. Das Gebäude hat zur Straße hin eine mittlere Breite von rund 9 m und eine mittlere Tiefe von rund 11 m. Im Jahr 1987 wurde ein westlicher eingeschossiger nicht unterkellertes Anbau an das Wohnhaus genehmigt. Eine Erweiterung des Wohnhauses in südlicher Richtung wurde im Jahr 1985 genehmigt.

Raumaufteilung:	Grundrisse siehe Anlage Kapitel 7.4 Wohnflächenermittlung siehe Anlage Kapitel 7.1
Kellergeschoss (KG)	Lager-/Abstellräume
Erdgeschoss (EG)	Wohnen
Dachgeschoss (DG)	Wohnen Spitzboden
Gründungsart	Streifenfundament, Betonplatte
Tragkonstruktion	Mauerwerk Stahlbeton
Außenwände	Mauerwerk Hochlochziegel, Proton Gasbetonsteine
Decken	Stahlbeton-, Holzdecke
Treppen	massiv
Dachkonstruktion	Pult-/Satteldach in zimmermannsgerechter Ausführung Betondachstein, Wellfaserzementplatten ohne Aufbauten
Heizungsart	Ölzentralheizung (1995) Flachheizkörper mit Ventilsteuerung

Wertrelevante Merkmale

Warmwasserbereitung zentral

Anschlüsse an kommunale Ver-/Entsorgungssysteme

Die wertrelevanten Ausstattungsmerkmale des Innenausbaus sind aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht bekannt. Es wird ein mittlerer Ausstattungsstandard für die weiteren Berechnungen unterstellt.

Belichtung und Belüftung

Wohn-/ Schlafräume direkt belichtet und belüftet

Küche direkt belichtet und belüftet

Sanitäre Anlagen direkt belichtet und belüftet

Bodenbeläge Fliesen, Laminat

Wandflächen

Wohn-/Schlafräume überwiegend tapeziert/gestrichen/verputzt

Sanitäre Anlagen raumhoch umlaufend gefliest

Küche Fliesenspiegel

Deckenflächen überwiegend tapeziert/gestrichen/verputzt

Türen überwiegend Holzfüllungstüren,
teils mit Glasausschnitt
Futter und Bekleidung

Fenster Kunststofffenster mit Isolierverglasung
manuelle Rollläden

Elektroinstallationen bauzeitübliche Schalter und Sicherungen, Lichtauslässe und Steckdosen

Sanitärinstallationen Handwaschbecken, Hänge-WC, Badewanne, Dusche

Wertrelevante Merkmale

Grundrissgestaltung	funktionsgerecht teils mit Freisitz
Küchenausstattung	vorhanden wird in der Wertermittlung nicht berücksichtigt
Vermietung	nicht bekannt

Nebengebäude

Das Nebengebäude wurde rund 1948 in Massivbauweise als Garage mit Kleintierstall errichtet. Im Jahr 2000 erfolgte die Erneuerung des Daches sowie der Anbau eines Carports (mittlere Breite von 6 m bei einer mittleren Tiefe von 3 m). Das Gebäude schließt sich direkt in nördlicher Richtung an die Rückseite des Wohnhauses an und verfügt über eine mittlere Tiefe von rund 7 m bei einer mittleren Breite von rund 11 m.

Außenanlagen

Zu den Außenanlagen gehören nach DIN 276 auch die auf dem Grundstück vorhandenen unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen. Über deren Zustand und Lage ist nichts bekannt. Die befestigten Flächen dienen als Zuwegung/Zufahrt/Abstellfläche. Der Gartenbereich ist in sich eben und mit Büschen, Sträucher und Rasen angelegt.

3.14 Zustand der baulichen Anlagen

Der Bewertungsgegenstand entspricht soweit erkennbar in seiner Konstruktion und seinem Grundrissaufbau sowie seinem Allgemeinzustand dem Standard der Baualtersklasse bzw. dem Jahr der Veränderungen. Aufgrund der unterschiedlichen Baualtersklassen können sich Einschränkungen bezüglich des Brand- und Feuchteschutzes sowie des Schall- und Wärmeschutzes ergeben. Die Außenanlagen waren fertiggestellt und nutzbar.

3.15 Energetischer Zustand

Bezüglich des energetischen Zustands des Bewertungsgegenstandes können über die Beschreibung der baulichen Anlagen sowie der Innenausstattung hinaus keine weiteren Aussagen getroffen werden. Diese Fragestellungen können nur sachgerecht von einem Sachverständigen auf dem jeweiligen Fachgebiet bzw. einem Energieberater beantwortet werden. Ein Energiebedarfsausweis lag nicht vor.

3.16 Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit

Für das bebaute Grundstück wird aufgrund der Lage, der Ausstattung und Grundrissgestaltung zukünftig überwiegend eine wohnwirtschaftliche Nutzung in Frage kommen.

3.17 Beurteilung

Das errichtete Wohnhaus und das Nebengebäude befinden sich soweit erkennbar in einem Gesamtzustand entsprechend der Baualtersklasse bzw. dem Jahr der Veränderungen und liegen in einer mittleren Wohnlage am Ortsrand von Hockenheim. Die Außenanlagen waren fertig gestellt. Die Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse sind aufgrund der Bebauung etwas eingeschränkt. Stoß- und Querlüftung ist möglich. Abstellmöglichkeiten für PKW sind auf dem Grundstück (überdachter Stellplatz) als auch eingeschränkt im öffentlichen Straßenraum vorhanden. Die Anbindung an das über-/örtliche Straßensystem ist ebenso wie die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr insgesamt als befriedigend zu bezeichnen.

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

4. Verfahrenswahl

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

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

4.1 Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs

In vorliegendem Fall wurde der Bewertungsgegenstand in der Vergangenheit für wohnwirtschaftliche Zwecke konzipiert und genutzt.

Die Eigenheit von Erbbaurechten besteht darin, dass der Boden nicht vom Erbbauberechtigten erworben wird. Für den Erbbauberechtigten steht die Nutzung des Grundstücks im Vordergrund. Diese Nutzung ist durch die vertragliche Gestaltung des Erbbaurechtsvertrages im Bewertungsfall zeitlich begrenzt. Der Erbbaurechtsnehmer zahlt für die Möglichkeit, auf oder unter einem fremden Grundstück ein Bauwerk zu haben, einen Erbbauzins. Der Erbbaurechtsnehmer erwirbt kein Grundstück und hat jedoch hierfür die volle Verfügungsgewalt, obwohl das Grundstück im Eigentum eines Dritten steht.

Im Bewertungsfall handelte es sich um ein mit einem Wohnhaus (und einem Nebengebäude) bebautes Erbbaurecht. Der Verkehrswert des Erbbaurechts ist unter Berücksichtigung der vertraglichen Vereinbarungen und den sonstigen wertbeeinflussenden Umständen in Abhängigkeit der zur Verfügung stehenden Daten zu ermitteln. Zu den zu berücksichtigenden vertraglichen Vereinbarungen zählen insbesondere die Höhe des erzielbaren Erbbauzinses sowie die Restlaufzeit des Erbbaurechts.

Verfahrenswahl

Der Verkehrswert des Erbbaurechts kann im Vergleichsverfahren oder auf andere geeignete Weise ermittelt werden. Der Wert des Erbbaurechts kann insbesondere ermittelt werden mit dem finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts ausgehend vom Wert des fiktiven Volleigentums. Der Wert des fiktiven Volleigentums ist der Wert des fiktiv unbelasteten Grundstücks, der dem marktangepassten vorläufigen Sachwert ohne Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen entspricht. Der Wert des fiktiven Volleigentums entspricht im Bewertungsfall dem Wert eines nach dem Grundstückszustand vergleichbaren Grundstücks zunächst ohne die Berücksichtigung des Erbbaurechts. Als Wert des fiktiven Volleigentums ist der jeweils marktangepasste Sachwert anzusetzen. Durch den Ansatz des marktangepassten vorläufigen Sachwertes des fiktiven Volleigentums sind die allgemeinen Wertverhältnisse bereits im Wert des fiktiven Volleigentums berücksichtigt.

Ausgangsgröße für die Ermittlung des finanzmathematischen Werts des Erbbaurechts ist der Wert des fiktiven Volleigentums. Der finanzmathematische Wert des Erbbaurechts wird ermittelt durch Bildung der Summe aus dem Wert des fiktiv unbelasteten Grundstücks und der über die Restlaufzeit kapitalisierten Differenz aus dem angemessenen und dem erzielbaren Erbbauzins.

Der angemessene Erbbauzins wird in der Regel auf der Grundlage des angemessenen Erbbauzinssatzes und des Bodenwerts des Grundstücks, an dem das Erbbaurecht bestellt wird, ermittelt. Der angemessene Erbbauzinssatz ist der Zinssatz, der sich bei der Neubestellung von Erbbaurechten der betroffenen Grundstücksart am Wertermittlungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ergibt oder ein anderer geeigneter Zinssatz.

Der erzielbare Erbbauzins ist der Betrag, der sich aus dem Erbbaurechtsvertrag vereinbarten Erbbauzins unter Berücksichtigung vertraglich vereinbarter und gesetzlich zulässiger Anpassungsmöglichkeit ergibt.

Vom örtlichen Gutachterausschuss werden keine Erbbaurechtfaktoren oder Erbbaurechtseffizienten veröffentlicht. Darüber hinaus liegt eine ausreichende Anzahl von Kauffällen veräußerten Erbbaurechten nicht vor, so dass ein Vergleichsverfahren nicht möglich ist. Der örtliche Gutachterausschuss veröffentlicht kein Bewertungsmodell für die Bewertung von Erbbaurechten.

Verfahrenswahl

Es ergibt sich folgendes Ablaufschema für die Ermittlung des finanzmathematischen Wert für das Erbbaurecht.

	Wert des fiktiven Volleigentums
-	Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks
+	kapitalisierte Differenz aus angemessenem und erzielbarem Erbbauzins
=	finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts

Für die Berechnung werden in Anlehnung an die Bewertungsmodelle des Gutachterausschusses die Wertermittlungsansätze entsprechend ermittelt.

Bei der Wertermittlung werden nur die baulichen Anlagen berücksichtigt, für die eine baurechtliche Genehmigung vorliegt (Wohnhaus und Nebengebäude).

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

5. Wert des Erbbaurechts

5.1 Wert des fiktiven Volleigentums

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

Der Wert des fiktiven Volleigentums des Bewertungsgegenstandes wird mit folgendem Schema berechnet:

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

Die aufgeführten Eingangsgrößen werden im Folgenden zunächst quantifiziert. Anschließend wird die Sachwertberechnung mit den ermittelten Eingangsgrößen in Anlehnung an das

Wert des Erbbaurechts

Bewertungsmodell des örtlichen Gutachterausschusses durchgeführt. Im Rahmen der Berechnungen können sich Abweichungen durch Rundungen ergeben.

5.2 Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks

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

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

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

Der örtliche Gutachterausschuss gibt folgenden Bodenrichtwert zum 01.01.2024 an:

Bodenrichtwert	590 €/m ²
Bodenrichtwertkennung	Zonal
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	beitragsfrei
Art der Nutzung	Wohnbaufläche
Ergänzung zur Art der Nutzung	Ein- und Zweifamilienhäuser
Verfahrenszustand	sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung

Im Bewertungsfall wird auf eine konjunkturelle Anpassung zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwertes (01.01.2024) und dem Wertermittlungsstichtag (29.01.2025) als nicht notwendig erachtet.

Wert des Erbbaurechts

Der Bodenwert für den Bewertungsgegenstand errechnet sich aufgrund der Lage und Beschaffenheit des zu bewertenden Grundstücks, der Nutzung und Bebauung, der Größe und des Zuschnitts wie folgt:

Bodenrichtwert 590 €/m²
Grundstücksgröße m² 680 m²

Grundstücksgröße		Bodenrichtwert	Bodenwert
680 m ²	x	590 €/m ² =	401.200 €
gerundet			400.000 €

5.3 Herstellungswert der baulichen Anlagen

5.3.1 Wahl des Gebäudetyps

Als Grundlage für die weiteren Berechnungen wird folgender Gebäudetypen für das Wohnhaus gewählt:

- Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser
freistehendes Zweifamilienhaus
Gebäudetyp 1.01 Keller-, Erd-, ausgebautes Dachgeschoss
Gebäudetyp 1.21 Erd-, ausgebautes Dachgeschoss
Gebäudetyp 1.23 Erdgeschoss, Flachdach

5.3.2 Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Die Maße wurden teils grafisch aus den vorhandenen Unterlagen (Bauakte) entnommen. Hierdurch sind Ungenauigkeiten nicht auszuschließen. Die Bruttogrundfläche wurde in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt.

Wert des Erbbaurechts

Beschreibung	Länge	Breite	Größe
Wohnhaus			
Kellergeschoss	9,0 m	x 6,6 m	= 59,4 m ²
	-3,3 m	x 1,5 m	= -5,0 m ²
Erdgeschoss	9,0 m	x 6,6 m	= 59,4 m ²
	-3,3 m	x 1,5 m	= -5,0 m ²
	3,3 m	x 1,5 m	= 5,0 m ²
	6,3 m	x 6,0 m	= 37,8 m ²
	2,0 m	x 2,8 m	= 5,6 m ²
Dachgeschoss	9,0 m	x 6,6 m	= 59,4 m ²
	-3,3 m	x 1,5 m	= -5,0 m ²
	3,3 m	x 1,5 m	= 5,0 m ²
Summe			163,20 m ² 43,40 m ² 10,00 m ²
			75% 20% 5%
			Typ 1.01 Typ 1.23 Typ 1.21
Summe gerundet			216,60 217 m ²

5.3.3 Kosten der Bruttogrundfläche

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

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

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

Wert des Erbbaurechts

Standardmerkmal	Standardstufe (Gewichtung)					Wägungs- anteile	Anteil am Kosten- kennwert in €/m ²	
	1	2	3	4	5			
Außenwände		1,0				23%	191	
Dach		1,0				15%	125	
Fenster und Außentüren		1,0				11%	92	
Innenwände und -türen			1,0			11%	105	
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11%	105	
Fußböden			1,0			5%	48	
Sanitäreinrichtungen			1,0			9%	86	
Heizung			1,0			9%	86	
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6%	57	
						100%	895	
objektspezifische Merkmale								
Summe							895	
gerundet							895	
Kostenmerkmale für Gebäudeart €/m ²	750	832	958	1.153	1.445			
Gebäudestandardkennzahl								2,5

Unter Berücksichtigung objektspezifischer Eigenschaften sind die Kosten der Bruttogrundfläche (inklusive Baunebenkosten) für das Wohngebäude angemessen und werden in die weiteren Berechnungen eingeführt. Entsprechend dem Modell des örtlichen Gutachterausschusses werden die Nebengebäude mit einem Zeitwert in die weiteren Berechnungen eingepflegt.

5.4 Baupreientwicklung⁴

Die Baupreientwicklung für Wohngebäude vom Zeitpunkt der Normalherstellungskosten (2010) bis zum Wertermittlungsstichtag (2025) liegt aufgrund der Daten des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindizes) für das Basisjahr 2010 bei 184,7 % (Stand: Q4 2024).

5.5 Regionalfaktor

Der Regionalfaktor im Geltungsbereich des gemeinsamen Gutachterausschusses Bezirk Schwetzingen wird mit 1,20 (Stichtag 1.1.2024) angegeben.

⁴ Die Indizes zum Basisjahr 2010 = 100 wurden durch Umbasierung der amtlichen Indizes zum Basisjahr 2015 = 100 berechnet.

5.6 Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer

Im vorliegenden Bewertungsfall wird aufgrund der Art, der Eigenschaften und der wirtschaftlichen Nutzungsfähigkeit der baulichen Anlagen eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren in die weiteren Berechnungen eingepflegt.

5.7 Restnutzungsdauer

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

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

Die angesetzte Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße und wird in einer üblichen Größenordnung von 80 Jahren in die weiteren Berechnungen eingepflegt. Es ergibt sich im Wertermittlungsjahr 2025 ein tatsächliches Gebäudealter von 78 Jahren (dies entspricht Wertermittlungsjahr 2025 abzüglich dem der Wertermittlung zugrunde gelegten Baujahr 1947). Vor diesem Hintergrund ergibt sich eine rechnerische Restnutzungsdauer von zwei Jahren (dies entspricht einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren abzüglich einem Alter von 78 Jahren).

Unter Berücksichtigung des vorgefundenen Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung des Modells zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen ergibt sich eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer. Es ergibt sich ein Zeitraum von 16 Jahren, in denen der Bewertungsgegenstand bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann (wirtschaftliche Restnutzungsdauer). Dieser Wert wird in die weiteren Berechnungen eingeführt.

5.8 Alterswertminderung

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

5.9 Bauliche Außenanlagen

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

5.10 Besonders zu veranschlagenden Bauteilen

Einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen, sofern sie mit den herangezogenen Normalherstellungskosten nicht erfasst werden. Werthaltige, bei der Berechnung der Bruttogrundfläche nicht erfasste Bauteile, sind in Ansatz zu bringen. Beim Bewertungsgegenstand wird aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung der Außenanlagen und der baulichen Anlagen kein diesbezüglicher Wertansatz in die weiteren Berechnungen eingestellt.

5.11 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

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

Renovierungs-/Instandhaltungsstau

Die angegebenen Kosten werden in einem beim Wertermittlungsstichtag offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt. Für die Beseitigung eines Renovierungs-/Instandhaltungsstaus wird, falls erforderlich, eine differenzierte Untersuchung zur Kostenermittlung empfohlen. Ob ein neuer Eigentümer sämtliche aufgeführten Arbeiten ausführt, ist von den individuellen Vorstellungen

Wert des Erbbaurechts

und Möglichkeiten abhängig. Die Wertminderung für einen marktüblich handelnden Eigentümer kann aufgrund des Zustandes der baulichen Anlagen nur grob geschätzt werden. Bei den dargestellten Kosten handelt es sich um Durchschnittswerte. Dies bedeutet, dass regionale und konjunkturbedingte Preisunterschiede sowie gewerkweise Eigenarten und konstruktive Besonderheiten nicht berücksichtigt werden können. Für Rundungszwecke wird ggf. ein pauschaler Wertansatz in die weiteren Berechnungen eingepflegt.

5.12 Marktanpassung

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

Im Grundstücksmarktbericht 2023 des örtlichen Gutachterausschusses werden Sachwertfaktoren (Stichtag 01.01.2024) mit einem Mittelwert von 1,0 bei einer Spanne von 0,7 bis 1,4 angegeben.

Ein anonymisierter Auszug aus der Kaufpreissammlung für die Jahre 2023 bis 2024 zeigt vier Kauffälle in vergleichbaren Lagen. Die mittlere Wohnfläche beträgt rund 190 m² (Median: 190 m²) Die vergleichbaren Kauffälle zeigen einen mittleren Wert von rund 3400 €/m² (Median rund 3500 €/m²) bei einer Spanne von rund 2800 €/m² bis rund 4100 €/m². Eine Innen-/Außenbesichtigung der Kauffälle war nicht möglich.

Vor diesem Hintergrund wird aufgrund der Lage, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit des Bewertungsgegenstandes, wird ein objektspezifischer Sachwertfaktor in Höhe von 0,9 als angemessen erachtet und in die weiteren Berechnungen eingeführt.

5.13 Berechnung des Wert des fiktiven Volleigentums

		Wohnhaus
Bruttogrundfläche		217 m ²
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010		895 €/m ²
Herstellungskosten der baulichen Anlagen bezogen auf das Basisjahr 2010		194.215 €
Regionalfaktor	x	1,2
	=	233.058 €
Besondere Bauteile	+	0 €
Summe	=	233.058 €
Baupreisindex	x	184,7%
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	=	430.458 €
Alterswertminderung		
Gesamtnutzungsdauer Jahre	80	
Restnutzungsdauer Jahre	16	
prozentual	80%	
Betrag	-	344.366 €
Altersgeminderter Herstellungswert	=	86.092 €
Wert der Außenanlagen		
prozentual	5%	
in €	+	4.305 €
Wert der Gebäude und Außenanlagen	=	90.397 €
Bodenwert	+	400.000 €
vorläufiger Sachwert	=	490.397 €
Sachwertfaktor	x 0,9	
Zwischenwert	=	441.357 €
Zeitwert Nebengebäude	+	10.000 €
Wert des fiktiven Volleigentums	=	451.357 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Rundung	-	1.357 €
Wert des fiktiven Volleigentums	=	450.000 €

Bezogen auf 160 m² Wohnfläche ergibt sich ein relativer Wert von rund 2800 €/m² Wohnfläche (dies entspricht 450.000 € geteilt durch 160 m² Wohnfläche). Dieser Wert liegt unter Berücksichtigung objektspezifischer Eigenschaften (zum Beispiel unklare Situation bezüglich der

Wert des Erbbaurechts

nicht genehmigten baulichen Anlagen) im unteren Bereich der angegebenen Kaufpreisspanne und stützt den ermittelten Wert.

5.14 Kapitalisierte Differenz aus angemessenen und erzielbaren Erbbauzins

Mit dem Ansatz der kapitalisierten Differenz aus angemessenen und erzielbaren Erbbauzins soll der Wert von Teil des Erbbauberechtigten berücksichtigt werden, der sich dadurch ergibt, dass der tatsächlich gezahlte Erbbauzins in der Regel geringer ist, als der, der bei Neuabschluss zu zahlen wäre. Dies betrifft Erbbaurechte, die für eine Wohnnutzung bestellt wurden, weil bei denen eine Anpassung des Erbbauzinses nur entsprechend der Entwicklung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse und nicht aber entsprechend der Entwicklung der Bodenwerte erfolgen kann.

5.14.1 Erbbauzins

Nach Angabe des Erbbaurechtsgebers beträgt der jährliche Erbbauzins 645,25 €.

Auf der Internetseite des Erbbaurechtsgebers wird der anfängliche Erbbauzins für Wohnnutzung mit bis zu drei Wohneinheiten mit 4 % angegeben⁵. Der angemessene Erbbauzins wird unter Berücksichtigung eines Kapitalisierungszinssatzes von 4 % des fiktiven Bodenwerts ermittelt.

5.14.2 Restlaufzeit des Erbbaurechts

Aufgrund des vorliegenden Grundbuchauszugs wurde das Erbbaurecht bis November des Jahres 2046 geschlossen. Die Restlaufzeit beträgt demnach am Wertermittlungsstichtag noch 21 Jahre (dies entspricht Ende des Erbbaurechts 2046 abzüglich Jahreszahl Wertermittlungsstichtag 2025).

⁵ Datenabruf am 8.6.2025

Wert des Erbbaurechts

Bodenwert	400.000 €	
angemessener Erbbauzinssatz		
Erbbauzinssatz	4%	16.000 €
erzielbarer Erbbauzinssatz		645,25 €
jährlich	645,25 €	
Differenz		15.355 €
Kapitalisierung		
Barwertfaktor	14,03	215.427 €
angemessen	4%	
Restlaufzeit	21 Jahre	
gerundet		215.000 €

5.14.3 Wert des Erbbaurechts

	Wert des fiktiven Volleigentums	450.000 €
-	Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks	400.000 €
+	kapitalisierte Differenz aus angemessenem und erzielbarem Erbbauzins	215.000 €
=	finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts	265.000 €
	gerundet	260.000 €

Ein anonymisierter Auszug aus der Kaufpreissammlung für die Jahre 2023 bis 2024 zeigt sechs Kauffälle in vergleichbaren Lagen. Die mittlere Wohnfläche beträgt rund 130 m² (Median: 130 m²). Die vergleichbaren Kauffälle zeigen einen mittleren Wert von rund 3100 €/m² (Median rund 3300 €/m²) bei einer Spanne von rund 1700 €/m² bis rund 4200 €/m². Eine Innen-/Außenbesichtigung der Kauffälle war nicht möglich.

Bezogen auf 160 m² Wohnfläche ergibt sich ein relativer Wert von rund 1.600 €/m² Wohnfläche (dies entspricht 260.000 € geteilt durch 160 m² Wohnfläche). Dieser Wert liegt unter Berücksichtigung objektspezifischer Eigenschaften unterhalb der angegebenen Spanne und stützt den ermittelten Wert.

6. Verkehrswert

6.1 Ziel

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

6.2 Ableitung des Verkehrswertes

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

6.3 Abschließendes Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller rechtlichen, tatsächlichen und wirtschaftlichen Umstände, den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs sowie aller wertbeeinflussender Merkmale, wird der Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag ermittelt auf

260.000 €

In Worten Zweihundertsechzigtausend Euro

Verkehrswert

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

Karlsruhe, den 22.07.2025

Arne Uhl

Von der Industrie- und Handelskammer Karlsruhe öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied im Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten und sonstige Wertermittlungen in Karlsruhe

Stellvertretender Vorsitzender und Gutachter des Gutachterausschusses Mannheim

signiert von:

Arne Uhl

am: 22.07.2025

mit:

digiseal®
by secrypt



7. Anhang

7.1 Wohnflächenermittlung

Die Werte wurden den zur Verfügung stehenden Unterlagen (Bauakte) entnommen und auf Plausibilität überprüft. Eine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit der übergebenen Unterlagen kann aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung der baulichen Anlagen sowie des Grundstücks nicht übernommen werden. Die Flächen wurden in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt. Sie haben nur innerhalb dieses Gutachtens Gültigkeit. Die Flächenangaben sind nicht für weitere Zwecke wie Mieterhöhungsverlangen oder Mietfestsetzungen geeignet und werden aufgrund der Verfahrenswahl nur nachrichtlich wiedergegeben.

		Fläche
Erdgeschoss		
Essen	=	30,0 m ²
Küche	=	13,0 m ²
Bad	=	5,8 m ²
Kind 2	=	8,8 m ²
Kind 1	=	8,8 m ²
Flur	=	12,5 m ²
Schlafen	=	20,7 m ²
Windfang	=	2,0 m ²
Bad	=	5,9 m ²
WC	=	2,3 m ²
		<hr/>
		109,80 m ²
Dachgeschoss		
Schlafen	=	19,50 m ²
Flur	=	4,70 m ²
Zimmer	=	20,10 m ²
Zimmer	=	2,90 m ²
Summe	=	<hr/>
		47,20 m ²
Summe		<hr/>
		157,00 m ²
Balkon		<hr/>
		2 m ²
		<hr/>
		159,00 m ²
gerundet		160 m ²

7.2 Darstellung der baurechtswidrigen baulichen Anlagen

Abbildung 1 farbliche Darstellung der baurechtswidrigen baulichen Anlagen

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

7.3 Fotos

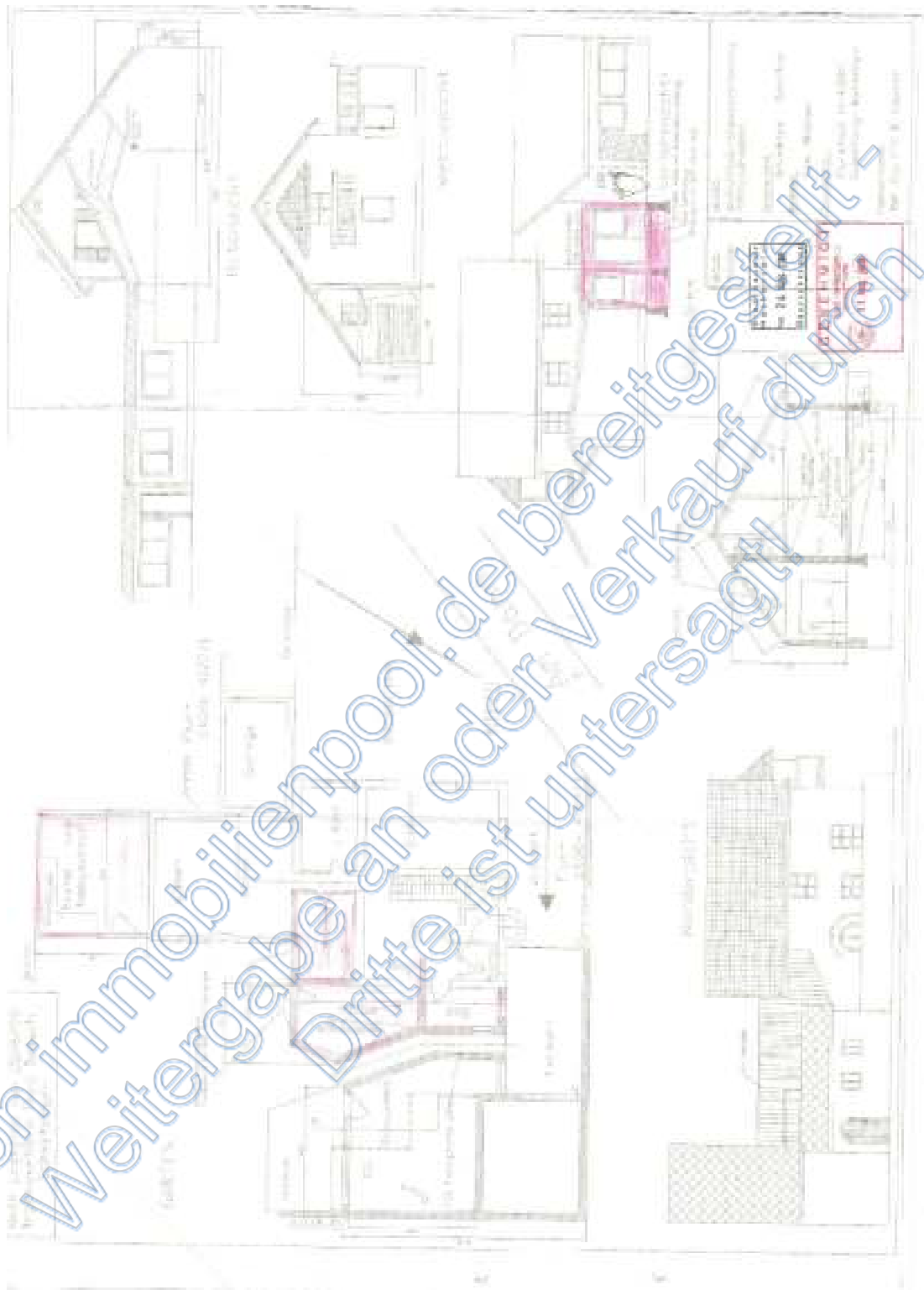
Eine Veröffentlichung von Innenraumaufnahmen ist aufgrund der fehlenden Begehung der baulichen Anlagen sowie des Grundstücks nicht möglich.



Foto 1 Straßenansicht

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

7.4 Grundrisse⁶



Grundriss 1 Planunterlagen von 2009

⁶ Die Darstellung dient nur der Orientierung. Sie ist nicht maßstäblich und kann in Teilbereichen abweichen.

7.5 Stadtplanausschnitt



Quelle: MairDumont, MairDumont GmbH und Co. KG

Stand: 2025

Bewertungsgegenstand



7.6 Unbeglaubigter Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Quelle: siehe Planausschnitt und eigene Ergänzungen

Aktualität: 16.12.2024



Bewertungsgegenstand