

Kein Original
Gutachten!

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

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

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das **Einfamilienwohnhaus mit Garage** auf dem Flurstück Nr. **734/8**
Schulstraße 26 in 68775 Ketsch



Auftraggeber:

Amtsgericht Mannheim
-Zwangsversteigerungsgericht-
A2, 1 (Palais Bretzenheim), 68159 Mannheim
AZ: 2 K 272/24

Zweck der Wertermittlung: Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen einer Zwangsversteigerung

Ortsbesichtigung: 20. Juni 2025

Wertermittlungstichtag: **20. Juni 2025**

Qualitätsstichtag: 20. Juni 2025

Grundbuchangaben: Grundbuch von Ketsch Nr. **5158**
Gemarkung Ketsch, Flurstück Nr. **734/8**
Schulstraße 26, Gebäude- und Freifläche, **309 m²**

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wird zum Stichtag **20.06.2025** ermittelt mit rd.

686.000,00 EUR

(i. W.: Sechshundertsechszigtausend Euro)

Ausfertigung Nr.

Dieses Gutachten besteht aus 30 Seiten. Hierin sind Anlagen mit insgesamt 8 Seiten enthalten.
Das Gutachten wird in **4 Ausfertigungen** in Papierform eingereicht und als PDF per E-Mail übersandt.
Die gesonderte Anlage zum Gutachten wird in 4 Ausfertigungen in Papierform mitgeliefert.

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2
1. Vorbemerkungen	3
2. Lage-/Grundstücksbeschreibung	5
2.1 Lagebeschreibung	5
2.2 Gestalt und Form	6
2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung	6
2.4 Erschließungszustand	6
2.5 Rechtliche Gegebenheiten	6
2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte	6
2.5.2 Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte	7
2.5.3 Belastungen	7
2.5.4 Denkmalschutz	7
2.5.5 Planungs- und Bodenordnungsrecht	7
2.5.6 Entwicklungszustand	8
3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	8
3.1 Vorbemerkungen	8
3.2 Gebäudebeschreibung	8
3.3 Ausführung und Ausstattung	10
3.4 Außenanlagen	10
3.5 Objektzustand, Bauzustand, Baumängel/Bauschäden	11
4. Verkehrswertermittlung	12
4.1 Verfahrenswahl und Begründung	12
4.2 Bodenwertermittlung	13
4.2.1 Allgemeines	13
4.2.2 Bodenrichtwert	13
4.2.3 Bodenwertentwicklung	13
4.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	13
4.3 Sachwertermittlung	14
4.3.1 Allgemeines	14
4.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	16
4.3.3 Sachwertberechnung	20
5. Verkehrswert	21
6. Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur	22
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 20.06.2025 (6 Aufnahmen) 28
Anlage 4	Baulastenauskunft 29

1. Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Mannheim –Zwangsversteigerungsgericht- A 2, 1 (Palais Bretzenheim), 68159 Mannheim
AZ Auftraggeber:	2 K 272/24
Schuldnerin:	siehe gesonderte Anlage
Gläubigerin:	siehe gesonderte Anlage
Bewertungsgegenstand:	Einfamilienwohnhaus mit Garage , Schulstraße 26, 68775 Ketsch, Flurstück Nr. 734/8
Grundstücksgröße:	309 m² Gebäude- und Freifläche
Grundbuch:	Grundbuch von Ketsch Nr. 5158
Ortsbesichtigung:	20. Juni 2025
Wertermittlungsstichtag:	20. Juni 2025
Qualitätsstichtag:	20. Juni 2025
Mieter:	Eigennutzung durch die Schuldnerin
Zubehör gemäß §§ 97 + 98 BGB:	nicht vorhanden

Mit Schreiben vom 12.05.2025 wurden alle Verfahrensbeteiligten durch die Unterzeichnerin zum Ortstermin am 27.05.2025 geladen. Aufgrund eines Schreibfehlers in der Anschrift der Schuldnerin konnte die Terminladung der Schuldnerin nicht zu gestellt werden. Deshalb wurde ein neuer Besichtigungstermin für den 11.06.2025 angesetzt. Auf dringendes Anliegen der Schuldnerin wurde der Ortstermin auf den 20.06.2025 verlegt.

Gebäude und Grundstück Schulstraße 26 in 68775 Ketsch wurden am **20.06.2025** einer Besichtigung unterzogen. **Das Grundstück sowie alle Räumlichkeiten im Objekt konnten uneingeschränkt besichtigt werden.**

Teilnehmer am Ortstermin siehe gesonderte Anlage.

Bei der Ortsbesichtigung wurden auch die anliegenden Fotos gefertigt (vgl. **Anlage 3**). **Auf ausdrücklichen Wunsch der Schuldnerin werden keine Innenaufnahmen des Wohnhauses im Gutachten veröffentlicht.**

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 16.04.2025 und Anschreiben vom 22.04.2025 schriftlich erteilte Auftrag
- die von der Sachverständigen am 20.06.2025 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 Ketsch Nr. 5158, amtlicher Ausdruck vom 02.05.2024

- Auszüge aus der Bauakte des Grundstücks (Bauamt der Gemeinde Ketsch)
- von der Schuldnerin zur Verfügung gestellte Unterlagen: Formblatt Wohnflächenberechnung vom 21.05.2008, Lageplan vom 12.06.2008
- mündliche Angaben zum Ortstermin

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 20. Juni 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:	Gemeinde Ketsch , ca. 13.000 Einwohner
überörtliche Anbindungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Heidelberg (ca. 14 km), Mannheim (ca. 18 km), Speyer (ca. 11 km) <u>Nachbargemeinden:</u> Brühl, Schwetzingen, Hockenheim, Otterstadt <u>Autobahnen:</u> A6; Anschlussstelle Schwetzingen/Hockenheim (ca. 6,0 km), A 61; Anschlussstelle Hockenheim (ca. 5,0 km) <u>Bundesstraßen:</u> B 36 (ca. 1,0 km) <u>Bahnhof:</u> Schwetzingen (ca. 5,0 km) <u>diverse Buslinien</u> <u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main (ca. 90,0 km)

Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortskernlage in einem klassisch gewachsenen Wohngebiet, südwestlich der Schulstraße, zwischen Gutenbergstraße und der Straße „Hinter der alten Schule“, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Apotheken, Bäckereien und gastronomische Einrichtungen sind fußläufig erreichbar, KIGA, Grund-, Gemeinschafts- und Realschule im Ort, weitere Schulen in Schwetzingen und Hockenheim, nächste Bushaltestelle fußläufig entfernt zentrale, ruhige Wohnlage
Umgebungsbebauung:	überwiegend Wohnbebauung, kleinere Handwerksbetriebe und Dienstleister
Beeinträchtigungen:	keine erkennbar
Straßenart:	Durchgangsstraße, geringes Verkehrsaufkommen, Fahrbahn asphaltiert, beidseitig befestigte Gehwege, Straßenbeleuchtung, öffentliche Parkmöglichkeiten in näherer Umgebung vorhanden
Grenzverhältnisse:	Wohnhaus: zweiseitige Grenzbebauung, einseitig an das Nachbargebäude direkt angebaut Garage: einseitige Grenzbebauung, partiell direkt an das Wohnhaus angebaut

2.2. Gestalt und Form

Das **309 m²** große Grundstück Flurstück Nr. **734/8** ist annähernd rechteckig geschnitten (siehe Lageplan **Anlage 1**). Die straßenanliegende Grundstücksbreite beträgt ca. 10,00 m, die Grundstückstiefe beträgt ca. 30,00 m. Das Grundstück ist relativ eben, es hat zur Straße und zu den Nachbargrundstücken normale Höhenlage.

Überbaute Flächen:

Wohnhaus	ca. 82,00 m ²
Garage	ca. 19,00 m ²

2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Grundstück ist mit einem **Einfamilienwohnhaus** und einer **Garage** bebaut. Bei dem Wohnhaus handelt es sich um eine Doppelhaushälfte. Das Gebäude besteht aus Erdgeschoss, Obergeschoss, ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden, es ist nicht unterkellert. Die Garage ist eingeschossig und nicht unterkellert.

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

Auf die Ermittlung der Geschossflächenzahl kann in vorliegendem Fall verzichtet werden, da den vom 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, 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 Ketsch Nr. 5158** bestehen folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 1: Ein **Sanierungsverfahren** wird durchgeführt.
Eingetragen am 21.01.2015.

Das Bewertungsgrundstück liegt in dem förmlich festgelegten **Sanierungsgebiet „Ortsmitte“**. Grundstücksveräußerung, bauliche Veränderungen sowie Abschluss neuer Nutzungsverträge sind von der zuständigen Sanierungsverwaltungsstelle zu genehmigen. Weiterhin kann nach Aufhebung des Sanierungsbescheids seitens der Stadt ein Ausgleichsbetrag für eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung erhoben werden. Nach Aussage des Bauamtes der Gemeinde Ketsch befindet sich das Sanierungsverfahren in der Abrechnung.

Die vorgenannte Eintragung wird in diesem Gutachten auftragsgemäß nicht berücksichtigt.

lfd. Nr. 2, 3: gelöscht

Der unter lfd. Nr. 4 in Abteilung II eingetragene Zwangsversteigerungsvermerk beeinflusst in der Regel nicht den Wert des Grundstücks.

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

2.5.2 Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte

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

2.5.3 Belastungen

Baulasten: Laut Auskunft des Baurechtsamtes der Gemeinde Ketsch ist für das Flurstück Nr. **734/8** eine **Baulast** eingetragen. Es handelt sich dabei um eine **Überbaubaulast** zugunsten des südwestlichen Nachbargrundstücks Schulstraße 28 (Flst. Nr. 734/7) vom 06.05.2008, eingetragen am 13.06.2008.

Auszug aus dem Baulastenblatt Nr. 217:

„Der Grundstückseigentümer des Flst. Nr. 734/7 an der Schulstr. 28 beabsichtigt sein giebelständiges Hintergebäude an der Grundstücksgrenze zum Anwesen Schulstr. 26 (Flst. Nr. 734/8) zu isolieren und mit einem Vollwärmeschutz zu versehen. Der Grundstückseigentümer des Flst. Nr. 734/8 genehmigt und duldet die damit verbundene Überbauung der dortigen Grundstücksgrenze um ca. 15 cm.“

Die Überbauung betrifft einen schmalen Grundstücksstreifen von ca. 0,15 m Breite und ca. 8,75 m Länge, also insgesamt ca. 1,30 m² Fläche im hinteren Teil der südöstlichen Grundstücksgrenze zu Flst. Nr. 734/7. Die Baulast wird als nicht wesentlich wertbeeinflussend eingeschätzt.

Der Auszug aus dem Baulastenverzeichnis ist diesem Gutachten als **Anlage 4** beigelegt.

Altlasten: Laut Mail-Auskunft des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, vom 11.07.2025 ist das Bewertungsgrundstück nicht in der Erhebung altlastenrelevanter Flächen aus dem Jahr 2018 und nicht im aktuellen Bodenschutz- und Altlastenkataster verzeichnet. Damit liegt für das Grundstück nach derzeitigem Kenntnisstand kein Altlastenverdacht vor.

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

2.5.4 Denkmalschutz

Denkmalschutz besteht nicht.

2.5.5 Planungs- und Bodenordnungsrecht

Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Quartier I – 3. Änderung“, rechtskräftig seit 21.03.2013. Dieser weist für den Bereich des Bewertungsgrundstücks folgende Nutzungsschablone auf:

MI	Mischgebiet
III*	drei Vollgeschosse, oberstes Geschoss ist im Dachraum unterzubringen
0,6	Grundflächenzahl 0,6
1,2	Geschossflächenzahl 1,2
o	offene Bauweise
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser
SD/KWD 40-46°	Satteldach/Krüppelwalmdach, Dachneigung 40 bis 46°

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 mit einem **Einfamilienwohnhaus** und einer **Garage** bebaut. Bei dem Wohnhaus handelt es sich um eine Doppelhaushälfte. Das Gebäude besteht aus Erdgeschoss (EG), Obergeschoss (OG), ausgebautem Dachgeschoss (DG) und Spitzboden, es ist nicht unterkellert. Die Garage ist eingeschossig und nicht unterkellert.

Die Bebauung wurde angabegemäß **2009/2010** errichtet. Das baubehördliche Kenntnissgabeverfahren datiert zum 04.08.2008.

Wohnhaus

Die gesamte Wohnfläche im EG, OG und DG beträgt ca. **179,00 m²**.

Raumaufteilung	Wohnfläche
EG: Wohnen/Essen/Kochen, Garderobe, WC/DU, Diele	ca. 63,00 m ²
OG: 2 Zimmer, Bad, Hauswirtschaftsraum, Diele	ca. 62,00 m ²
DG: 1 Zimmer, Studio, Schrankraum	ca. <u>54,00 m²</u>
Summe Wohnfläche EG, OG	ca. <u>179,00 m²</u>

Die Wohnflächen wurden dem von der Schuldnerin zur Verfügung gestellten Formblatt vom 21.05.2008 entnommen. Das Formblatt beinhaltet keine detaillierten Angaben zu einzelnen Räumen. Der Bauakte lag keine Wohnflächenberechnung bei, die Grundrisse enthalten ebenfalls keine Flächenangaben. Die Wohnflächen wurden von mir anhand der Bauzeichnungen aus der Bauakte (vgl. **Anlage 2**) auf Plausibilität überprüft. Ein

örtliches Aufmaß der Räumlichkeiten wurde von mir nicht vorgenommen. Die Ergebnisse sind ausschließlich als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Der Spitzboden ist über eine Einschubtreppe vom Studio des Dachgeschosses erreichbar. Er ist bis zum First gedämmt und als Abstell-/Lagerfläche nutzbar. Die lichte Höhe bis zum First beträgt ca. 3,00 m.

Dem Wohnhaus ist gartenseitig eine Terrasse vorgelagert. Die befestigte Fläche beträgt ca. 25,00 m². Die Terrasse ist mit einer Überdachung in Holzleichtbauweise mit transluzenter Eindeckung versehen.

Die Nutzfläche der Garage beträgt ca. **16,00 m²**. Da in der Garage die Heizungsanlage samt Warmwasserbehälter untergebracht ist, kann hier nur ein sehr kleiner Pkw abgestellt werden. Die Wärmepumpe ist auf dem Garagendach installiert.

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

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

3.3 Ausführung und Ausstattung

Einfamilienhaus

Fundamente:	Streifenfundamente und Bodenplatte aus Beton, Wärmedämmung gegen Erdreich
Umfassungswände:	Mauerwerk, Trennwände zum Nachbarhaus in zweischaliger Ausführung
Innenwände tragend:	Mauerwerk
Innenwände nicht tragend:	Mauerwerk
Decken:	über EG und OG Stahlbetondecken, über DG Holzbalkendecke
Fassade:	Rauputz mit hellem Anstrich
Dach:	Satteldach, Dachneigung 45°, Pfettendach, Holzkonstruktion, Betondachstein-eindeckung, bis zum First gedämmt, Rinnen und Fallrohre aus Titanzinkblech
Außentüren:	Hauseingangstür aus Kunststoffprofilen mit Isolierglaseinsätzen
Fenster:	Kunststofffenster mit 2-fach-Isolierverglasung, ein Fenster erneuert mit 3-fach-Verglasung, manuell betriebene Außenrollläden aus Kunststoff, ein Rollladen elektrisch betrieben, schräge Dachflächenfenster aus Kunststoff
Treppe:	Geschosstreppe zwischen EG und DG mit Trittstufen aus Holz, Holzeinschub-treppe zum Spitzboden
Besondere Bauteile:	keine
Sanitärausstattung:	EG: flache Duschtasse, Hänge-WC mit Einbauspülkasten, Handwaschbecken OG: eingeflieste Badewanne, Waschtisch mit zwei Waschbecken, Hänge-WC mit Einbauspülkasten, bodengleicher Duschbereich (ohne Duschtasse), Hauswirtschaftsraum mit Wasser- und Abwasseranschluss
Küchenausstattung:	Die Küchenmöblierung ist <u>nicht</u> Gegenstand dieser Wertermittlung!
Elektroanlage:	verdeckte Installation, baualtersgerechte Ausführung, SAT-Kabel, Satellitenan-lage
Heizung:	Luft/Wasser-Wärmepumpe (Wärmepumpe auf dem Garagendach)
Heizverteilung:	Fußbodenheizung
Warmwasser:	zentral über die Wärmepumpe
Fußböden:	gesamtes EG und Bad im OG Fliesen, ansonsten OG + DG Laminatböden
Innenwände:	verputzt, tapeziert und/oder gestrichen, Sanitärbereiche partiell gefliest
Decken:	geputzt und gestrichen
Innentüren:	Holzplattentüren, Farbe weiß
Sonstiges:	Kaminofen im Wohnbereich EG

Garage

Massivbau, Streifenfundamente Beton, Wände Mauerwerk, Fassaden geputzt und gestrichen, Flachdach, Be-tondecke mit Dichtungsbahnen, Fußboden Estrich, elektrisches Garagentor, Tür zum Garten, Elektroan-schluss.

3.4 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsleitungen (Elektrizität, Telefon, Wasser/Abwasser) von den öffentlichen Lei-tungen in der Straße bis an das Gebäude, Zuwegung und Garagenzufahrt befestigt, Terrassenfläche mit Natursteinen befestigt, Überdachung in Holzbauweise mit transluzenter Eindeckung, Gartenge-räteschuppen, Begrünungen, Einfriedungen.

3.5 Objekteinschätzung, Bauzustand, Baumängel/Bauschäden

Der Bauzustand des **Wohnhauses** ist dem Baualter entsprechend angemessen, augenscheinlich sind keine Baumängel/Bauschäden erkennbar. Die Haustechnik entspricht heutigen Anforderungen und energetischen Standards. Wesentliche Modernisierungs-/Sanierungsmaßnahmen sind seit der Fertigstellung des Objektes im Jahr 2010 angebegemäß nicht vorgenommen worden.

Ein Energieausweis wurde mir nicht vorgelegt.

Die Bebauung befindet sich in gutem, gepflegtem Unterhaltungszustand, es ist kein wesentlicher Instandhaltungsrückstau erkennbar. Im Innenbereich besteht normaler, baualtersgemäßer Renovierungsbedarf. An der Geschosstreppe zwischen Erd- und Dachgeschoss fehlt ein Geländer als Absturzsicherung.

Die Grundrissgestaltung ist zweckmäßig und funktional. Die Ausstattung ist zeitgemäß. Beides entspricht heutigen Anforderungen an derartige Objekte.

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

Als nachteilig ist der fehlende Keller zu bewerten, es sind, bis auf den Spitzboden, keine weiteren Lagerflächen im Wohnhaus vorhanden.

Die **Garage** befindet sich in normalem, altersgerechten Zustand. Wesentliche Schäden/Mängel konnten beim Ortstermin augenscheinlich nicht festgestellt werden. Da in der Garage die Heizungsanlage samt Warmwasserbehälter untergebracht ist, ist sie zum Abstellen eines Pkw eher ungeeignet. Die Wärmepumpe ist auf dem Garagendach installiert.

Die **Außenanlagen** befinden sich in gepflegtem Zustand. Der rückwärtige Garten ist nach Südwesten ausgerichtet.

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

4. Verkehrswertermittlung

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

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

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

4.2 Bodenwertermittlung

4.2.1 Allgemeines

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

4.2.2 Bodenrichtwert

Nach den vom zuständigen Gemeinsamen Gutachterausschuss Südwestlicher Rhein-Neckar-Kreis zum Stichtag **01.01.2024** herausgegebenen Richtwerten für die Bodenpreise unbebauter, aber bebaubarer Grundstücke ist für die Lage des Bewertungsgrundstücks ein Bodenwert von **580,00 EUR/m²** (Zone 30955014) angegeben.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand	=	Baureifes Land
Art der Nutzung	=	Wohnbaufläche
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. **734/8** **309 m²** Gebäude- und Freifläche

Nach den vorhandenen Gegebenheiten, nach Lage und Beschaffenheit des Grundstücks, Größe und Zuschnitt, nach seinem Erschließungszustand, der vorhandenen und möglichen Bebauung und Nutzung wird für das Bewertungsgrundstück ein spezifischer Bodenwert von **580,00 EUR/m²** als angemessen in Ansatz gebracht.

309 m ²	x	580,00 EUR/m ²	=	179.220 EUR
Bodenwert Flurstück Nr. 734/8				rd. <u>179.000 EUR</u>

4.3 Sachwertermittlung

4.3.1 Allgemeines

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sachwertfaktor

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

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

4.3.2. Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Bruttogrundfläche

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

Wohnhaus

Erdgeschoss	82,02 m ²	7,22 x 11,36
Obergeschoss	82,02 m ²	wie vor
Dachgeschoss	82,02 m ²	wie vor
Summe	246,06 m ²	

BGF Wohnhaus rd. **246,00 m²**

Garage

Erdgeschoss	19,37 m ²	2,98 x 6,50
-------------	----------------------	-------------

BGF Garage rd. **19,00 m²**

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen der Wertermittlungsliteratur auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre **2010** (Basisjahr) angesetzt. Der Ansatz der NHK erfolgt gemäß Anlage 4 zu § 12 Absatz 5 Satz 3 ImmoWertV. Die NHK beziehen sich auf den m² Bruttogrundfläche und verstehen sich inkl. MwSt. und inkl. Baunebenkosten.

Gebäudetyp gemäß Anlage 4 ImmoWertV

Wohnhaus

Typ 2.31 Einfamilienhaus, Doppelhaus, 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 %	199
Dach			1,0			15 %	130
Fenster und Außentüren			1,0			11 %	95
Innenwände und -türen			1,0			11 %	95
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11 %	95
Fußböden			1,0			5 %	43
Sanitäreinrichtungen			0,5	0,5		9 %	86
Heizung				1,0		9 %	94
Sonstige technische Ausstattung			0,5	0,5		6 %	57
Kostenkennwerte in EUR/m² BGF	675	750	865	1040	1300	100 %	
Ergebnis: (gewichteter) Kostenkennwert in EUR/m² BGF							894

Gewichteter Kostenkennwert **894,00 EUR/m² BGF** → Standardstufe rd. **3,2**

Zuschlag Spitzboden + 2,5%
22,35 EUR/m²
916,35 EUR/m²

Regionalfaktor lt. ImmoWertV *)
x 1,20
1.099,62 EUR/m² BGF

*) Lt. Gemeinsamen Gutachterausschuss Südwestlicher Rhein-Neckar-Kreis, Stichtag 01.01.2024

Ansatz Normalherstellkosten 2010 rd. **1.100,00 EUR/m²** Bruttogrundfläche.

Besondere Bauteile/Einbauten (Kaminofen) werden mit einem anrechenbaren **Zeitwert** von **500,00 EUR** berücksichtigt.

Die **Garage** wird mit einem anrechenbaren Zeitwert von **15.000 EUR** berücksichtigt.

Baukostenindex

Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wurde beim Statistischen Bundesamt Deutschland erfragt. Bezogen auf das Basisjahr 2010 = 100 % beträgt der aktuelle Baupreisindex (Stand 1. Quartal/2025) **187,2 %**.

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 Jahre¹⁾ - 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	-
Modernisierung Fenster und Außentüren	2	-
Modernisierung Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	-
Modernisierung Heizungsanlage	2	-
Wärmedämmung der Außenwände	4	-
Modernisierung Bäder	2	-
Modernisierung Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	-
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	-
Summe	20	0

¹⁾ Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauteile noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

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

0 Punkte = nicht modernisiert

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

	GND	Alter ¹⁾	RND ²⁾	modifizierte RND ³⁾
Wohnhaus	80 Jahre	15 Jahre	65 Jahre	65 Jahre

¹⁾ Bewertungsjahr 2025 – Baujahr 2009/2010 = Alter 15 Jahre

²⁾ GND 80J. – Alter 15J. = RND 65 Jahre

³⁾ 0 Punkte = nicht modernisiert → modifizierte RND = rechnerische RND **65 Jahre**

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 65/80 Jahre = $(80 - 65) / 80 \times 100 = 18,75 \% \rightarrow$ rd. **19,00 %**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Wegen des fehlenden Geländers an der Geschosstreppe wird ein Abschlag von pauschal **2.500 EUR** vorgesehen.

Sachwertfaktor

Der für die Gemeinde Ketsch zuständige Gemeinsame Gutachterausschuss Südwestlicher Rhein-Neckar-Kreis hat im **Grundstücksmarktbericht 2023** (Auswertungsjahr 2023) folgende Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht:

Stichtag	Mittelwert	Spanne
01.01.2024	1,0	0,7 – 1,4

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 nachfolgender Grafik sind die ausgewerteten Kaufverträge des Jahres 2023 mit dem Verhältnis von vorläufigem nicht marktangepasstem Sachwert zum Sachwertfaktor abgebildet.

Quelle: Gemeinsamer Gutachterausschuss Südwestlicher Rhein-Neckar-Kreis, Grundstücksmarktbericht für das Jahr 2023

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.

In vorliegendem Bewertungsfall handelt es sich um ein gut ausgestattetes, gepflegtes Einfamilienhaus mit funktionaler Grundrissaufteilung in zentraler Wohnlage. Es ist sofort bezugsfertig, größere Investitionen, insbesondere auch in energetischer Hinsicht, sind nicht notwendig. Es eignet sich gut für Familien mit bis zu 2 Kindern. Der potenzielle Käuferkreis ist entsprechend groß. Als nachteilig ist der fehlende Keller in die Bewertung einzubeziehen.

In Abhängigkeit von der Höhe des vorläufigen Sachwertes **626.000 EUR** (vgl. Pkt. 4.3.3) und unter Würdigung von Objekt-, Lage- und Nachfragekriterien wird der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor in vorliegendem Bewertungsfall mit **1,1** 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 I. Quartal/2025 Bundesgebiet	187,2 % (2010 = 100 %)
Bruttogrundfläche	Wohnhaus 246,00 m ²
Baujahr	2009/2010
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	65 Jahre
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010	Wohnhaus 1.100,00 EUR/m ²
Bodenwert	179.000 EUR
Anrechenbarer Zeitwert Besondere Bauteile/Einbauten	500 EUR
Anrechenbarer Zeitwert Garage	15.000 EUR

Neubauwert Basis 2010:

Herstellkosten Wohnhaus 246,00 m² x 1.100,00 EUR/m² = 270.600 EUR

Neubauwert am Stichtag: 270.600 EUR x 187,2 % = 506.563 EUR

Gesamtlebensdauer rd. 80 Jahre, RND 65 Jahre

Abzug technische Alterswertminderung ‚linear‘ rd. 19 %

506.563 EUR x 19 % = 96.247 EUR - 96.247 EUR

Bauwert Wohnhaus als anrechenbarer Zeitwert 410.316 EUR

Besondere Bauteile/Einbauten als anrechenbarer Zeitwert + 500 EUR

Garage als anrechenbarer Zeitwert + 15.000 EUR

Bauwert **Gebäude** als anrechenbarer Zeitwert = **425.816 EUR**

Außenanlagen

Zeitwert der Außenanlagen pauschal 5 % des Gebäudezeitwertes:

425.816 EUR x 5 % = 21.291 EUR + 21.291 EUR

Wert der Gebäude und Außenanlagen = 447.107 EUR

Wert der baulichen Anlagen rd. **447.000 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 447.000 EUR

Bodenwert + 179.000 EUR

vorläufiger Sachwert bebaut = 626.000 EUR

objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor x 1,10

marktangepasster vorläufiger Sachwert bebaut 688.600 EUR

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - 2.500 EUR

Sachwert = 686.100 EUR

Sachwert gerundet rd. **686.000 EUR**

Der Sachwert entspricht rd. 3.830 EUR/m² Wohnfläche (ca. 179,00 m²).

5. Verkehrswert

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

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

Der Sachwert wurde mit rd. **686.000,00 EUR** ermittelt, dies entspricht rd. **3.830 EUR/m²** Wohnfläche (ca. 179,00 m²).

Zusammenfassend schätzt die Unterzeichnerin den **Verkehrswert** für das mit einem **Einfamilienhaus** mit **Garage** bebaute Grundstück **Flurstück Nr. 734/8, Schulstraße 26, 68775 Ketsch** entsprechend den vorangegangenen Ausführungen zum Wertermittlungsstichtag **20.06.2025** gerundet auf:

686.000,00 EUR

(i. W.: Sechshundertsechszigtausend 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, 21. Juli 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

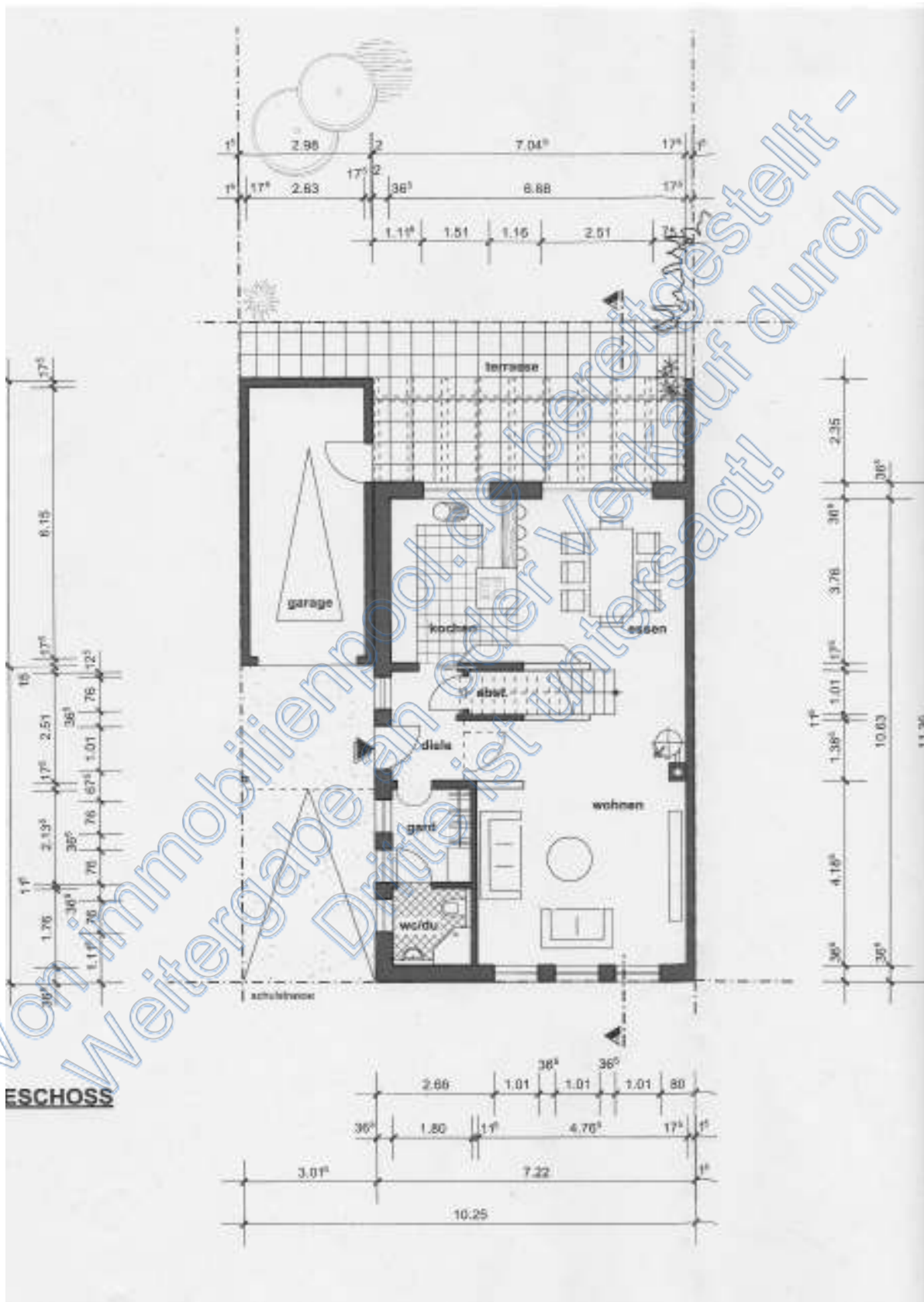
- Sprengnetter Immobilienbewertung
Marktdaten und Praxishilfen (Stand März 2016)
- Kleiber, Simon
Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV (Bundesanzeiger, 9. 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)

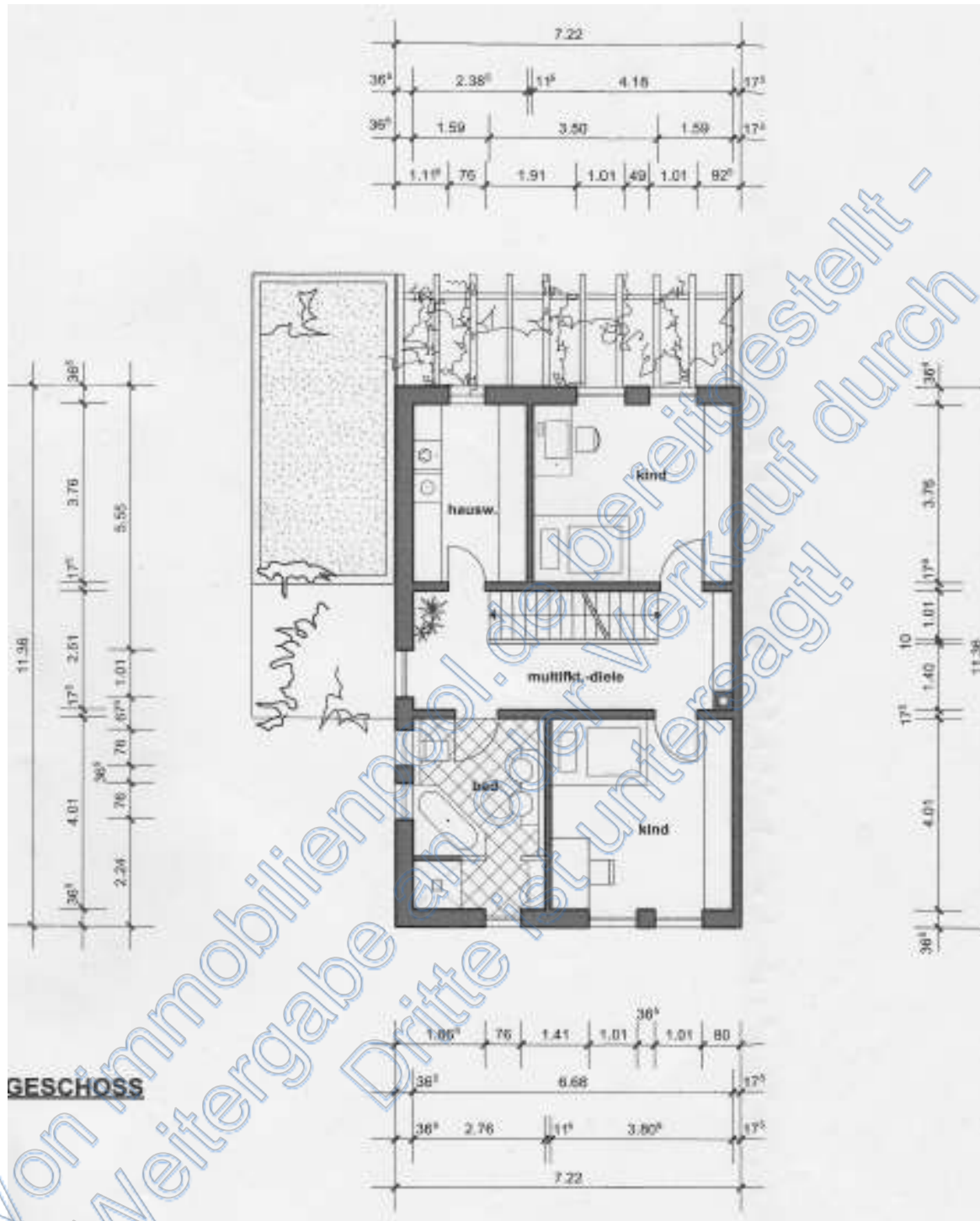
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

ANLAGE 2: BAUZEICHNUNGEN (ohne Maßstab)

Grundriss Erdgeschoss

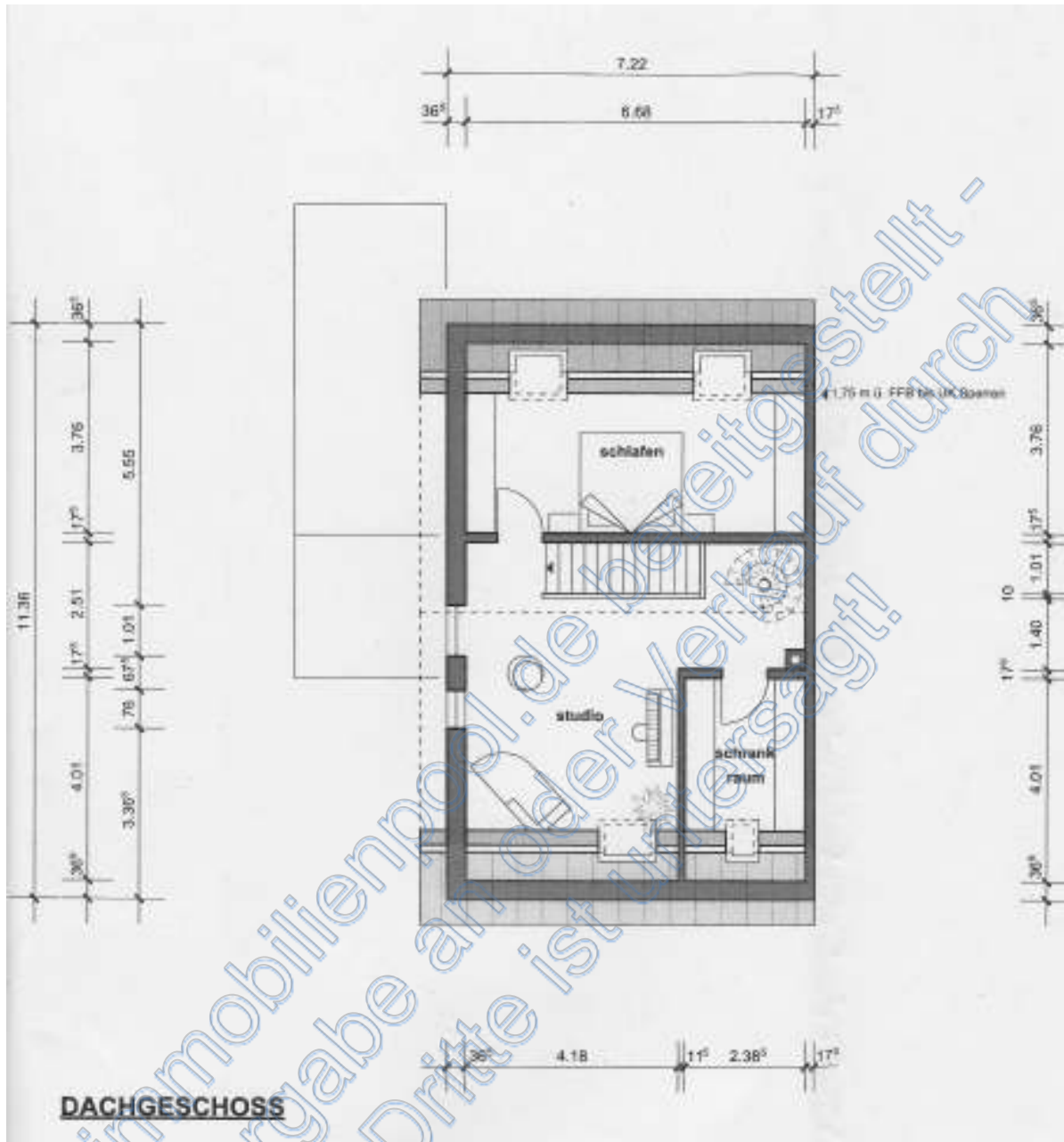


Grundriss Obergeschoss



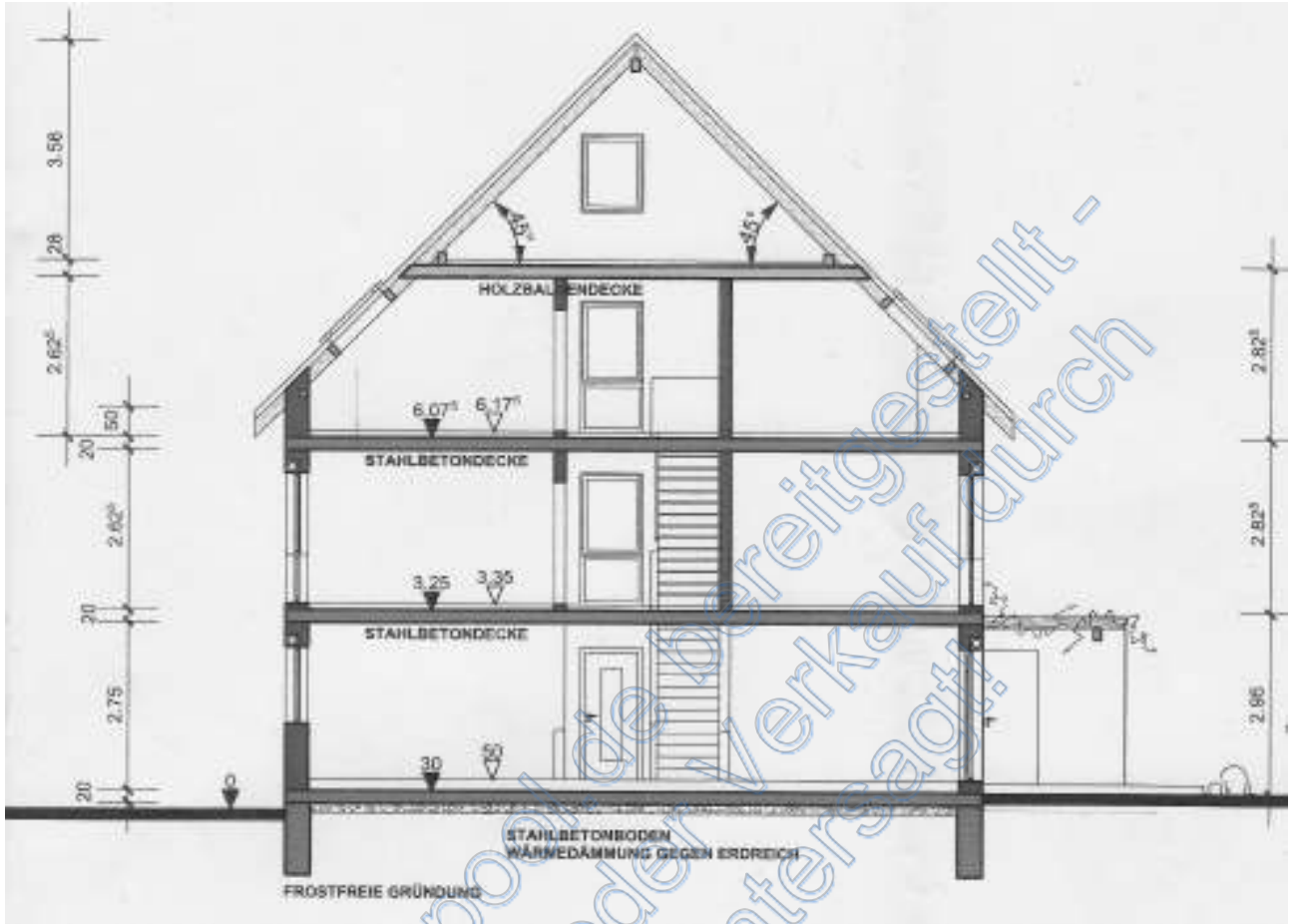
Von Immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an dritter Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Grundriss Dachgeschoss



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

Schnitt



ANLAGE 3:

OBJEKTFOTOS



Straßenansicht



Gartenansicht



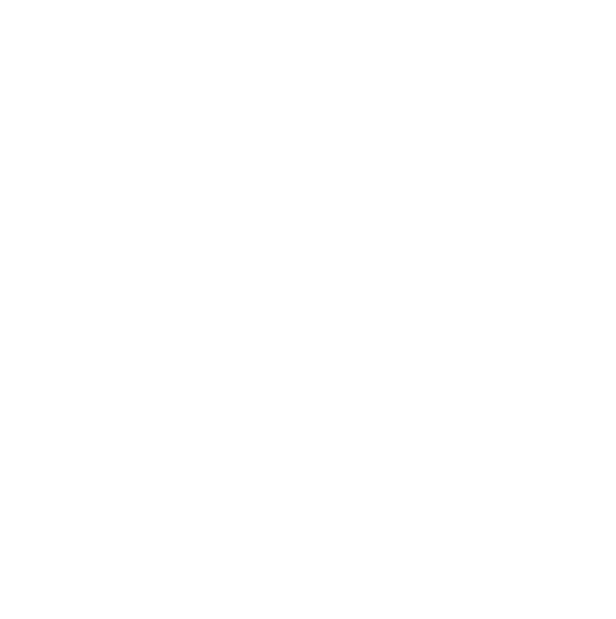
Blick von der Terrasse in den Garten



Gartengeräteschuppen



Garage



Blick in die Garage

ANLAGE 4:

BAULASTENAUSKUNFT

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

Lageplan zur Baulast

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