

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das Grundstück Gemarkung Schönau, Flurstück Nr. 1271
Torweg 41 in 69250 Schönau

10. März 2025
Eingang 6



Auftraggeber:

Amtsgericht Heidelberg - Abteilung 50 -
Kurfürsten-Anlage 15, 69115 Heidelberg

AZ: 2 K 64/23

Zweck der Wertermittlung:

Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen einer Zwangsversteigerung

Ortsbesichtigung:

24. Januar 2025

Wertermittlungstichtag:

24. Januar 2025

Qualitätsstichtag:

24. Januar 2025

Grundbuchangaben:

Grundbuch von Schönau Nr. **1535**, BV 1
Gemarkung Schönau, Flurstück Nr. **1271**
Torweg 41, Gebäude- und Freifläche **1.001 m²**

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wird zum Stichtag **24.01.2025** ermittelt mit rd.

75.000,00 EUR

(i. W.: Fünfundsiebzigtausend Euro)

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 16 Seiten. Hierin sind Anlagen mit insgesamt 5 Seiten enthalten.
Das Gutachten wurde in **3 Ausfertigungen** in Papierform + 1 CD-ROM + 1 PDF-Datei erstellt.

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2
1. Vorbemerkungen	3
2. Lage-/Grundstücksbeschreibung	5
2.1 Lagebeschreibung	5
2.2 Grundstücksbeschreibung	5
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	6
2.5.3 Belastungen	6
2.5.4 Denkmalschutz	7
2.5.5 Planungs- und Bodenordnungsrecht	7
2.5.6 Entwicklungszustand	7
3. Verkehrswertermittlung	8
3.1 Verfahrenswahl mit Begründung	8
3.2 Bodenwertermittlung	8
3.2.1 Bodenrichtwert	8
3.2.2 Bodenwertentwicklung	8
3.2.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	9
4. Verkehrswert	10
5. Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur	11
5.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien	11
5.2 Verwendete Literatur	11

Anlagen

Anlage 1	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	12
Anlage 2	Objektfotos vom 24.01.2025 (2 Aufnahmen)	13
Anlage 3	Bebauungsplan „Oberes Tal“ 1. Teiländerung	14
Anlage 4	Bodenrichtwertkarte	15
Anlage 5	Auszug Baulastenverzeichnis	16

1. Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Heidelberg , Abt. 50, Kurfürsten-Anlage 15, 69115 Heidelberg
AZ Auftraggeber:	2 K 64/23
Schuldner:	siehe gesonderte Anlage
Gläubiger:	siehe gesonderte Anlage
Bewertungsgegenstand:	Gemarkung Schönau, Flurstück Nr. 1271 , 1.001 m² Gebäude- und Freifläche, Torweg 41
Grundbuch:	Grundbuch von Schönau Nr. 1535 , BV 1
Ortsbesichtigung:	24. Januar 2025
Wertermittlungstichtag:	24. Januar 2025
Qualitätsstichtag:	24. Januar 2025
Mieter/Nutzer:	nicht bekannt
Zubehör gem. §§ 97 + 98 BGB:	nicht vorhanden

Mit Schreiben vom 27.12.2024 wurden alle Verfahrensbeteiligten durch die Unterzeichnerin zum Ortstermin am 24.01.2025 geladen.

Das Grundstück Torweg 41 in 69250 Schönau wurde am **24.01.2025** einer Besichtigung unterzogen. Das Grundstück war nicht zugänglich.

Am Ortstermin nahm außer der Sachverständigen niemand teil.

Bei der Ortsbesichtigung wurden auch die anliegenden Fotos gefertigt.

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 Heidelberg mit Beschluss vom 12.11.2024 und Anschreiben vom 12.11.2024 schriftlich erteilte Auftrag
- die von der Sachverständigen am 24.01.2025 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 Schönau Nr. 1535, amtlicher Ausdruck vom 26.05.2023
- Auszüge aus den Bauakten des Grundstücks (Stadtverwaltung Schönau)

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 24. Januar 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.

2. Lage-/Grundstücksbeschreibung

2.1 Lagebeschreibung

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in der Stadt **Schönau**. Schönau liegt im Bundesland Baden-Württemberg und gehört zum Rhein-Neckar-Kreis, Regierungsbezirk Karlsruhe. Schönau hat etwa 4.500 Einwohner und erstreckt sich über eine Gesamtfläche von ca. 22,5 km².

Schönau liegt am Südhang des Odenwaldes etwa 40 km südöstlich von Mannheim und etwa 18 km nordöstlich von Heidelberg. Das Stadtgebiet grenzt im Norden an Heiligkreuzsteinach, im Nordosten an Heddesbach, im Osten an die Stadt Hirschhorn und im Südosten an die Stadt Neckarsteinach, im Süden an die Stadt Neckargemünd und im Westen an die Gemeinde Wilhelmsfeld sowie an die Stadt Heidelberg.

Schönau verfügt über die wesentlichen infrastrukturellen Einrichtungen. Es gibt mehrere Kindergärten, zwei Grundschulen (hiervon eine im Stadtteil Altneudorf), und eine Haupt- und Werkrealschule. Weiterführende Schulen befinden sich in den umliegenden Gemeinden und in Heidelberg. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie kommunale Einrichtungen und Dienstleistungsunternehmen sind im Ortszentrum vorhanden.

Die überregionale Verkehrsanbindung ist als durchschnittlich anzusehen. Schönau liegt etwa 3,5 km nördlich der Bundesstraße 37, die die Verbindung zu Heidelberg und Mannheim herstellt. Nächste Autobahnanschlussstelle A 656 in Heidelberg in ca. 25 km Entfernung.

Das Bewertungsgrundstück liegt im nordwestlichen Bereich von Schönau. Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über den Torweg. Es handelt sich um eine gering bis normal befahrene Durchgangsstraße. Die Fahrbahn ist befestigt, keine abgetrennten Gehwege in Höhe des Bewertungsgrundstücks, Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum sind vorhanden.

Das Bewertungsgrundstück liegt auf der westlichen Seite des Torwegs wenige Meter südlich des Ostheimergrunds. Die Umgebungsbebauung ist geprägt von freistehenden, ein- bis zweigeschossigen Wohnbauten, zumeist Ein- und Zweifamilienhäuser, überwiegend in Hanglage. Insgesamt ruhige, durchgrünte Wohnlage.

Anschluss an das öffentliche Nahverkehrsnetz über regionale Buslinien. Nächster Regionalbahnanschluss in Neckarsteinach ca. 6,0 km entfernt.

2.2. Gestalt und Form

Das **1.001 m²** große Grundstück Flurstück Nr. **1271** ist annähernd rechteckig geschnitten (siehe Lageplan **Anlage 1**). Die mittlere Grundstücksbreite in nordsüdlicher Richtung beträgt ca. 23,30 m, die mittlere Grundstückstiefe in westöstlicher Richtung beträgt ca. 43,00 m. Das Grundstück weist ein Gefälle, von der Straße aus ansteigend auf.

Das Grundstück ist, bis auf eine straßenseitig angeordnete Garage (eingeschossig, nicht unterkellert, Grundfläche ca. 5,00 m x 6,50 m, Höhe ca. 2,50 m), **unbebaut**. Die Grundstücksfläche ist mit Rasen, Büschen, Sträuchern sowie kleineren Bäumen bewachsen und mit Maschendraht bzw. einem Holzjägerzaun teilweise eingefriedet. Straßenseitig ist die Hanglage durch eine Mauer aus Bruchsteinen bzw. Beton partiell gestützt.

Belichtung und Besonnung des Grundstücks sind aufgrund der Ausrichtung und der Umgebungsbebauung als gut einzuschätzen.

2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzung bestimmen sich nach dem Bebauungsplan „Oberes Tal“ 1. Teiländerung, rechtsverbindlich seit 18.02.1981 (siehe hierzu Pkt. 2.5.5).

2.4 Erschließungszustand

Die versorgungstechnische Erschließung des Grundstücks entspricht dem ortsüblichen Standard, d. h. Elektrizität, Telefon, Wasser und Abwasser sind in den anliegenden Straßen verlegt, die Hausanschlüsse müssen noch hergestellt werden.

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

Grundbuch von Schönau Nr. 1535, Abteilung II, BV 1:

lfd. Nr. 1: **Wasserleitungsrecht** für die **Stadt Schönau b.H.**

Bezug: Bewilligung vom 10. Juli 1967.

Eingetragen am 15. September 1967 und von Grundbuch Nr. 907 hierher übertragen am 02. Februar 1995. AS. 3ff.

Nr. 1 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 12. März 2003

Die vorgenannte Eintragung wird in diesem Gutachten auftragsgemäß nicht berücksichtigt. Der Verkehrswert wird lastenfrei ermittelt.

lfd. Nr. 2: Die **Zwangsversteigerung** ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Heidelberg –Vollstreckungsgericht- vom 17.05.2023 (2 K 64/23).

Eingetragen (MAN022/145/2023) am 26.05.2023.

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 Bauamtes der Stadt Schönau ist für das Bewertungsgrundstück Flurstück Nr. 1271 eine Baulast verzeichnet. Es handelt sich um eine **Stellplatzbaulast** (Baulastenblatt Nr. 98) zugunsten von Flurstück Nr. 1271/3.

Die Baulast besagt, dass der jeweilige Eigentümer des Flurstücks Nr. 1271 zwei Stellplätze für Kraftfahrzeuge herzustellen oder herstellen zu lassen hat und diese jederzeit uneingeschränkt zugunsten des Flurstücks Nr. 1271/3 zur Verfügung zu stellen hat.

Die Übernahme einer Baulast bewirkt eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung gegenüber der Baubehörde. Mit der Baulast wird die Genehmigungsfähigkeit eines Vorhabens geschaffen, das ansonsten nicht genehmigungsfähig wäre. Die Baulast verpflichtet den belasteten Eigentümer nicht, die Nutzung auch tatsächlich zu dulden. Der begünstigte Eigentümer hat auch keinen Nutzungs-

anspruch. Eine Duldungspflicht entsteht erst durch eine zusätzliche privatrechtliche Vereinbarung (z. B. zivilrechtliche Absicherung durch einen Vertrag bzw. eine Grunddienstbarkeit). Ob dies im vorliegenden Fall erfolgt ist, konnte nicht geklärt werden. Im Grundbuch Nr. 1535 ist hierzu keine Dienstbarkeit verzeichnet.

Auch ohne zivilrechtliche Absicherung stellt die Baulast für den Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 1271 einen Makel dar, der mit gewissen Nachteilen verbunden ist. Im weiteren Gutachtenverlauf wird hierfür ein entsprechender Abschlag vorgenommen.

Der Auszug aus dem Baulastenverzeichnis ist diesem Gutachten als **Anlage 5** beigelegt.

Altlasten: Laut Email-Auskunft vom 04.03.2025 des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, ist das Bewertungsgrundstück nicht in der Erhebung altlastenrelevanter Flächen aus dem Jahr 2018 und nicht im aktuellen 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 „Oberes Tal“ 1. Teiländerung, rechtsverbindlich seit dem 18.02.1981 (vgl. **Anlage 3**). Dieser weist für den Bereich des Bewertungsgrundstücks folgende Nutzungsschablone aus:

WR	=	reines Wohngebiet
II (1-2)	=	2 Vollgeschosse, jedoch bergseits nur ein und talseits nur zwei Geschosshöhen sichtbar
0,3	=	Grundflächenzahl 0,3
0,5	=	Geschossflächenzahl 0,5
o	=	offene Bauweise

Baugrenzen festgesetzt

Weitere Vorgaben hinsichtlich der Bebaubarkeit sind in den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes enthalten.

Aufgrund der örtlichen Verhältnisse und der bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten ist davon auszugehen, dass das **Flurstück Nr. 1271** einer baulichen Nutzung zugeführt werden kann. Eine konkrete Beurteilung der möglichen Bebaubarkeit kann nur im Rahmen einer Bauvoranfrage rechtsverbindlich geklärt werden.

Das zu bewertende Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

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. Verkehrswertermittlung

3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Vorgaben der Wertermittlungsverordnung ist der Wert unbebauter Grundstücke in der Regel im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 24 Abs. 1 ImmoWertV).

Das Vergleichswertverfahren ermittelt den Wert eines Grundstücks aus **Vergleichspreisen**, 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.

Nach Rücksprache mit dem zuständigen Gutachterausschuss Nördlicher Rhein-Neckar-Kreis beinhaltet die Kaufpreissammlung keine ausreichende Anzahl an Kaufpreisen unbebauter Grundstücke in der Richtwertzone des Bewertungsgrundstücks.

Neben oder an Stelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete **Bodenrichtwerte** zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 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.

3.2 Bodenwertermittlung

3.2.1 Bodenrichtwert

Nach den vom zuständigen Gutachterausschuss Nördlicher Rhein-Neckar-Kreis zum Stichtag **01.01.2024** herausgegebenen Richtwerten für die Bodenpreise unbebauter, aber bebaubarer Grundstücke sind für die Lage des Bewertungsgrundstücks **90,00 EUR/m²** (Zone 30150006 vgl. **Anlage 4**) angegeben.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand	=	Baureifes Land
Art der Nutzung	=	Wohnbaufläche
beitragsrechtlicher Zustand	=	beitragsfrei

3.2.2 Bodenwertentwicklung

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

3.2.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Flurstück Nr. **1271** **1.001 m²** Gebäude- und Freifläche

Entsprechend den Örtlichen Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte 2024 des Gutachterausschusses Nördlicher Rhein-Neckar-Kreis wird das Grundstück wie folgt aufgeteilt:

Vorderland **840 m²** Baulandfläche (bis ca. 35 m Tiefe)

Hinterland **161 m²** hausnahes Gartenland

1. Bodenwert Vorderland **840 m²** Grundstücksfläche

Ausgangsbodenwert: **90,00 EUR/m²**

Anpassungen hinsichtlich Erschließungszustand, Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt sind aus Sicht der Sachverständigen nicht erforderlich.

Somit wird für das Vorderland ein Bodenwert von **90,00 EUR/m²** als angemessen in Ansatz gebracht.

Der spezifische Bodenwert **Vorderland** beträgt somit:

$$840 \text{ m}^2 \times 90,00 \text{ EUR/m}^2 = 75.600,00 \text{ EUR}$$

2. Bodenwert Hinterland **161 m²** Grundstücksfläche

Ausgangsbodenwert: **90,00 EUR/m²**

Nach den vorhandenen Gegebenheiten, nach Lage und Beschaffenheit des Grundstücks, nach seinem Erschließungszustand, der möglichen Bebauung und Nutzung wird das Hinterland als **hausnahes Gartenland** eingestuft. Für das Hinterland wird ein Bodenwert von **45,00 EUR/m²**, entspricht rd. **50%*)** vom Bodenrichtwert, als angemessen in Ansatz gebracht.

Der spezifische Bodenwert **Hinterland** beträgt somit:

$$161 \text{ m}^2 \times 45,00 \text{ EUR/m}^2 = \underline{7.245,00 \text{ EUR}}$$

Bodenwert Flurstück Nr. 1271 82.845,00 EUR rd. **83.000,00 EUR**

*) Nach den Vorgaben des Gutachterausschusses Wertansatz für Hinterland zwischen 35 m und 50 m Tiefe zwischen 30% und 70% des Bodenrichtwertes.

Das Grundstück ist mit baulichen Anlagen versehen (Garage, Einfriedungen), die aus wirtschaftlichen Gründen für eine Neubebauung abzureißen sind.

Gemäß § 8 Abs. 3 Satz 2 ImmoWertV sind bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) zu berücksichtigen.

Auf den Ansatz von Abbruchkosten wird verzichtet, da die Grundstücksmarktsituation in diesem Teilmarkt durch eine erhöhte Nachfrage bei geringem Angebot geprägt ist und aus Sicht der Marktteilnehmer die relativ geringen Kosten für den Abriss der baulichen Anlagen erfahrungsgemäß als kaum wertbeeinflussend beurteilt werden.

4. Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes werden am Wertermittlungstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am **Vergleichswert** orientieren.

Der spezifische Bodenwert für das **Flurstück Nr. 1271** wurde anhand von Vergleichswerten = Bodenrichtwerten mit rd. **83.000,00 EUR** ermittelt.

Aufgrund des Eintrags im Baulastenverzeichnis (vgl. Pkt. 2.5.3 und Anlage 5), der für den jeweiligen Eigentümer des Grundstück Flst. Nr. 1271 mit gewissen Nachteilen verbunden ist, erfolgt ein **Pauschalabschlag** in Höhe von **10 %** des unbelasteten Bodenwertes.

Bodenwert des nicht belasteten Grundstücks	83.000,00 EUR
Pauschalabschlag 83.000 EUR x 10 %	- 8.300,00 EUR
	74.700,00 EUR

Zusammenfassend schätzt die Unterzeichnerin den **Verkehrswert** für das Grundstück **Flurstück Nr. 1271, Torweg 41, 69250 Schönau** entsprechend den vorangegangenen Ausführungen zum Wertermittlungstichtag **24.01.2025** gerundet auf:

75.000,00 EUR

(i. W.: Fünfundsiebzigtausend 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, 7. März 2025

Dipl.-Ing. (FH) Angelika Richter

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



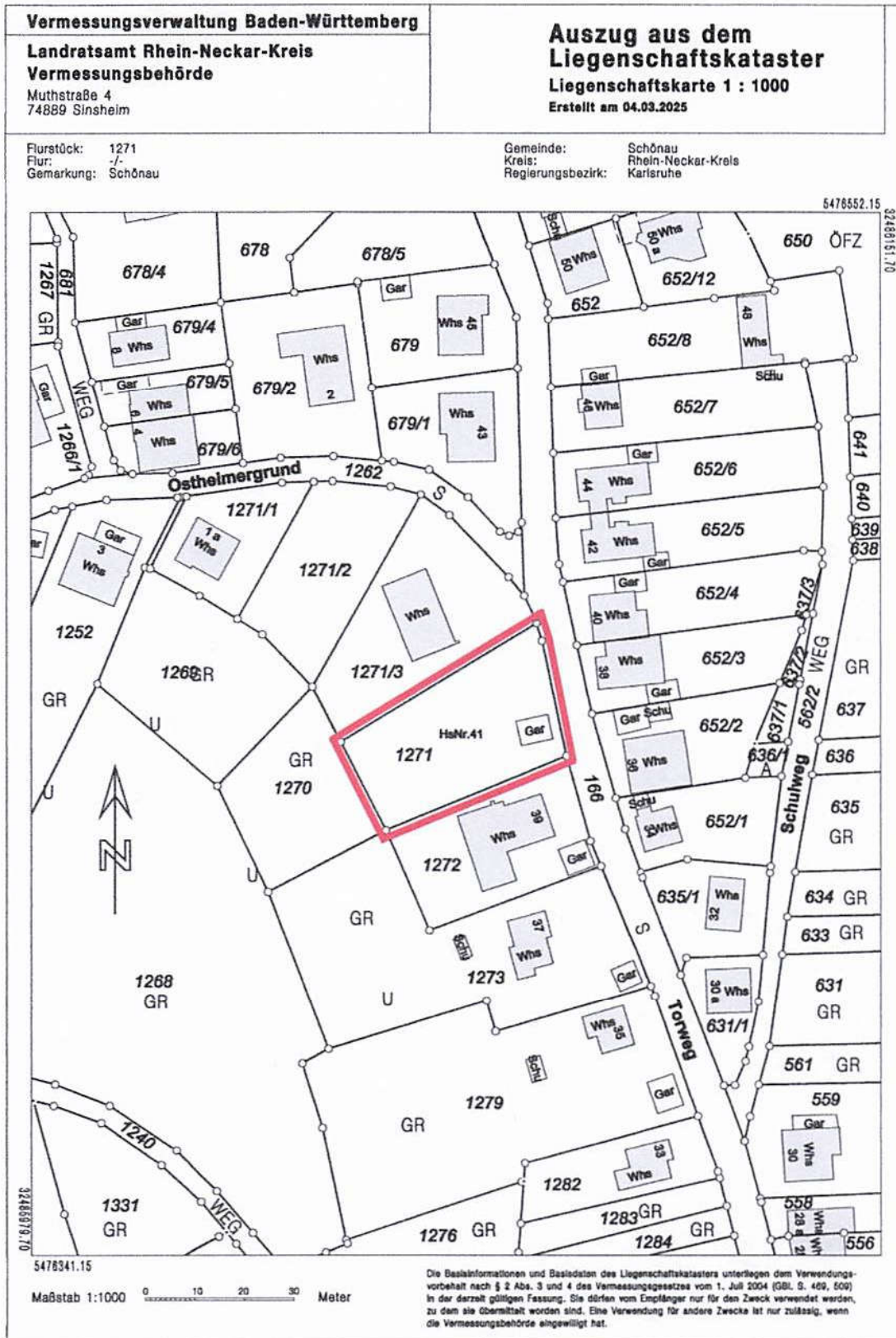
5. Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur

5.1 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)

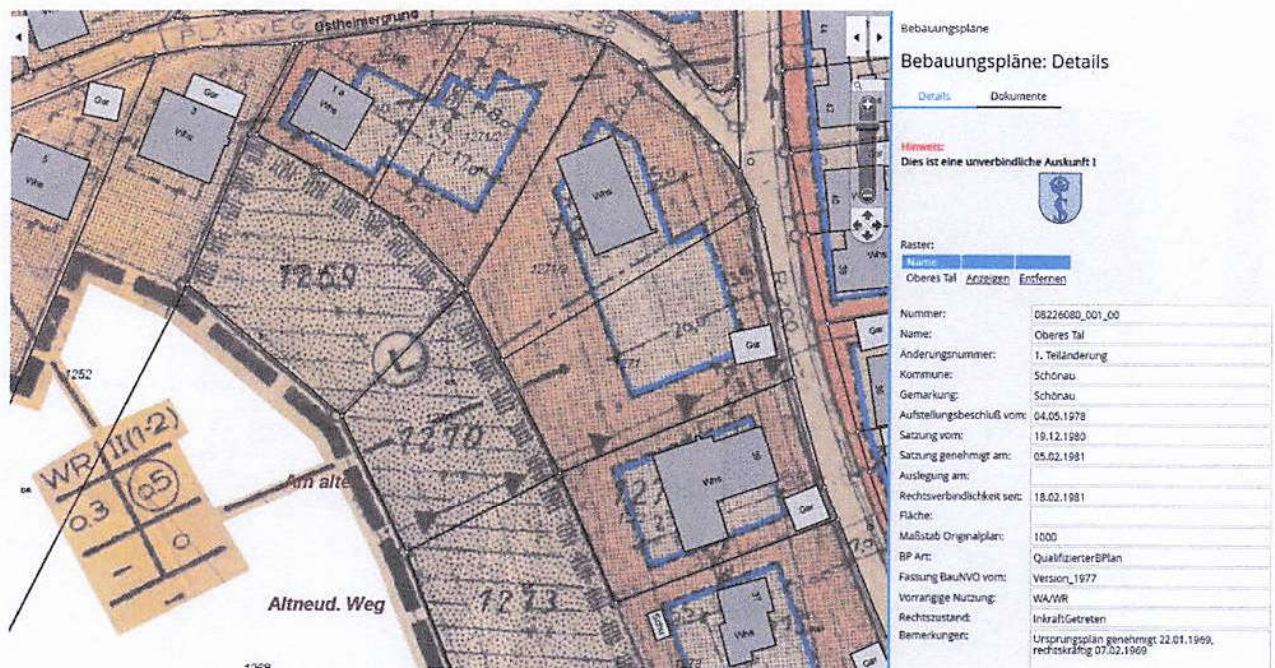
5.2 Verwendete Literatur

- 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)

ANLAGE 2: OBJEKTFOTOS



ANLAGE 3: BEBAUUNGSPLAN „Oberes Tal“ 1. Teiländerung

ANLAGE 4: BODENRICHTWERTKARTE

Auszug aus dem
Bodenrichtwertinformationssystem
Baden-Württemberg



Gutachterausschuss Nördlicher Rhein-Neckar-Kreis
Obertorstraße 9, 69469 Weinheim
Tel.: 06201 82-292

Ausgabe aus BORIS-BW, Stichtag 01.01.2024

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Schönau. Die Darstellung dieses Kartenbereichs kann durch den Anwender individuell beeinflusst werden, z.B. durch Ändern der Klickposition, des Zoommaßstabs oder der Auswahl der Hintergrundkarte.

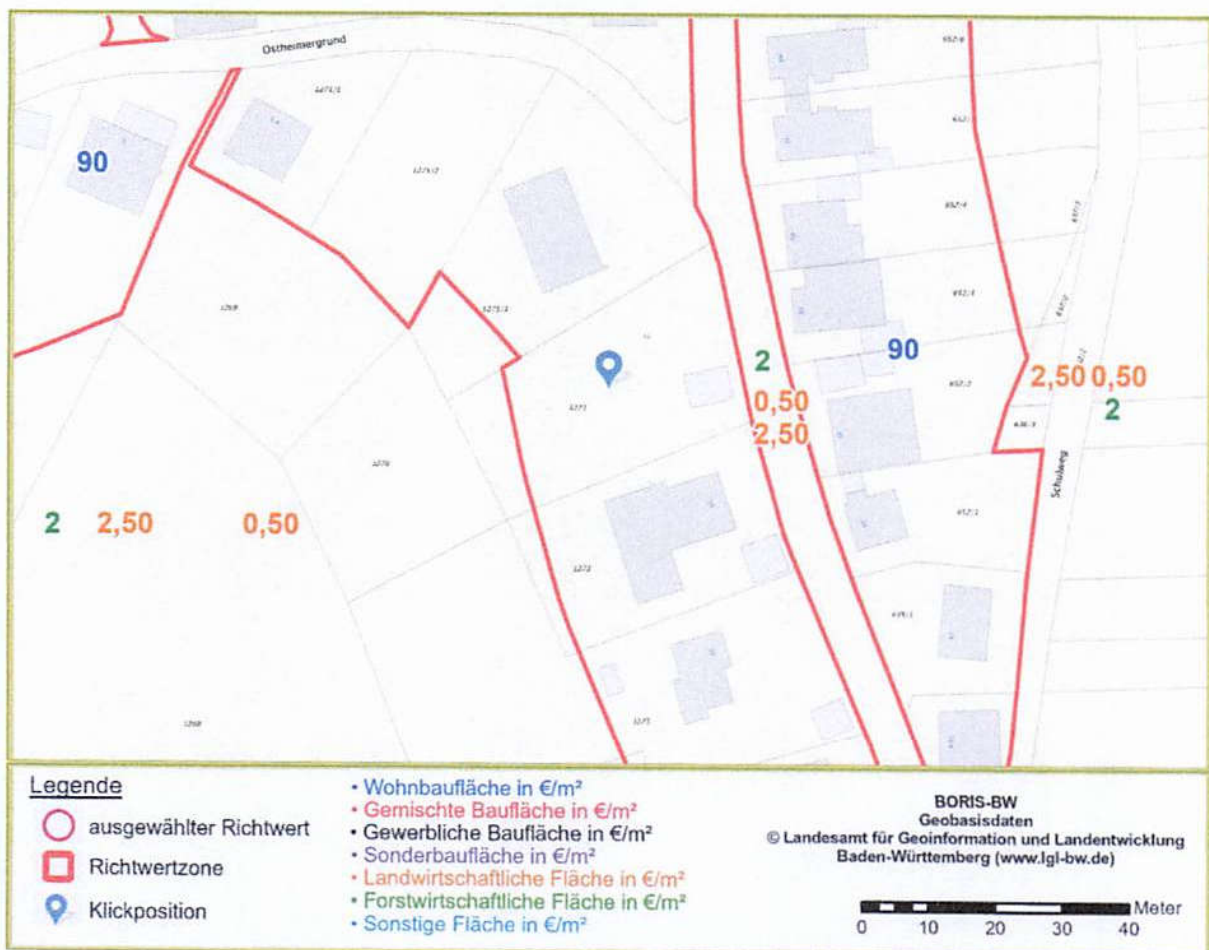


Abbildung 2: zentralisierte Darstellung der Klickposition mit den gewählten Einstellungen von Maßstab und Hintergrundkarte am Bildschirm

ANLAGE 5: AUSZUG BAULASTENVERZEICHNIS

Baulastenverzeichnis von 69250 Schönau b.H. (Gemeinde)		Grundstück — Flurstück Nummer 1271	Baulastenblatt Nr. 98
Gemarkung Schönau b.H.		Torweg	Seite 41
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Änderungen und Löschungen	
1	2	3	
1	hat als Eigentümerin des Flst. Nr. 1271 am 05.01.1994 zu Protokoll für sich und ihre Rechtsnachfolger die baurechtliche Verpflichtung übernommen, auf ihrem Grundstück Flst. Nr. 1271 2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge herzustellen oder herstellen zu lassen und diese jederzeit uneingeschränkt zugunsten des Baugrundstücks Flst. Nr. 1271/3 zur Verfügung zu stellen. Schönau b.H., den 20. Januar 1994 Der Baulastenverzeichnisführer : 		
		Folgende Seite	