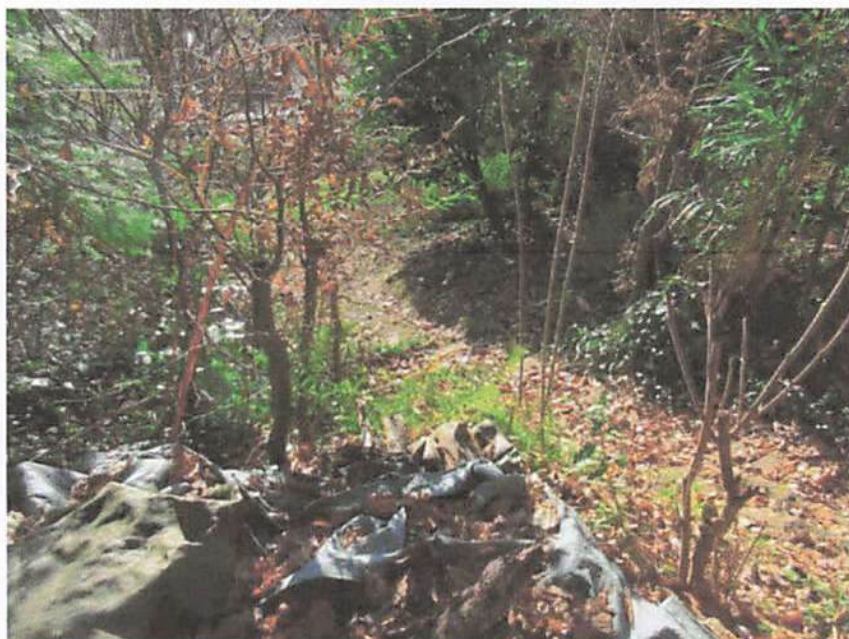


GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das **unbebaute** Grundstück Gemarkung Wilhelmsfeld, Flurstück Nr. **214/2**
Oberer Langerain in 69259 Wilhelmsfeld



Auftraggeber: **Amtsgericht Heidelberg - Abteilung 50 -**
Kurfürsten-Anlage 15, 69115 Heidelberg
AZ: 3 K 21/25

Zweck der Wertermittlung: Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen einer Zwangsversteigerung
zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Ortsbesichtigung: 21. November 2025

Wertermittlungstichtag: **21. November 2025**

Qualitätstichtag: 21. November 2025

Grundbuchangaben: Grundbuch von Wilhelmsfeld Nr. **688**, BV 1
Gemarkung Wilhelmsfeld, Flurstück Nr. **214/2**
Oberer Langerain, Landwirtschaftsfläche **1.144 m²**

Der **Verkehrswert** wird zum Stichtag **21.11.2025** ermittelt mit rd.

29.000,00 EUR

(i. W.: Neunundzwanzigtausend Euro)

Ausfertigung Nr. 7

Dieses Gutachten besteht aus 14 Seiten. Hierin sind Anlagen mit insgesamt 3 Seiten enthalten.
Das Gutachten wird in **1 Ausfertigung** in Papierform eingereicht und als PDF per E-Mail übersandt.
Die gesonderte Anlage zum Gutachten wird in 1 Ausfertigung in Papierform mitgeliefert.

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2
1. Vorbemerkungen	3
2. Lage-/Grundstücksbeschreibung	5
2.1 Lagebeschreibung	5
2.2 Grundstücksbeschreibung	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. Verkehrswertermittlung	8
3.1 Verfahrenswahl mit Begründung	8
3.2 Bodenwertermittlung	8
3.2.1 Bodenrichtwert	8
3.2.2 Bodenwertentwicklung	9
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

<u>Anlagen</u>		
Anlage 1	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	12
Anlage 2	Auszug aus dem Flächennutzungsplan	13
Anlage 3	Objektfotos vom 21.11.2025 (2 Aufnahmen)	14

1. Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Heidelberg , Abt. 50, Kurfürsten-Anlage 15, 69115 Heidelberg
AZ Auftraggeber:	3 K 21/25
Antragsteller:	siehe gesonderte Anlage
Antragsgegner:	siehe gesonderte Anlage
Bewertungsgegenstand:	unbebautes Grundstück , Gemarkung Wilhelmsfeld, Flurstück Nr. 214/2 , 1.144 m² Landwirtschaftsfläche, Oberer Langerain
Grundbuch:	Grundbuch von Wilhelmsfeld Nr. 688 , BV 1
Ortsbesichtigung:	21. November 2025
Wertermittlungstichtag:	21. November 2025
Qualitätstichtag:	21. November 2025
Mieter/Nutzer:	Eigennutzung durch den Antragsgegner
Zubehör gem. §§ 97 + 98 BGB:	nicht vorhanden

Mit Schreiben vom 28.10.2025 wurden alle Verfahrensbeteiligten durch die Unterzeichnerin zum Ortstermin am 18.11.2025 geladen. Auf Anliegen des Antragsgegners wurde der Ortstermin auf den 21.11.2025 verlegt.

Das Grundstück Flurstück Nr. 214/2 Oberer Langerain in 69259 Wilhelmsfeld wurde am **21.11.2025** einer Besichtigung unterzogen. Das Grundstück war zugänglich.

Teilnehmer am Ortstermin siehe gesonderte Anlage.

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

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

Grundlagen des Gutachtens:

- der der Sachverständigen durch das Amtsgericht Heidelberg mit Beschluss vom 14.08.2025 und Anschreiben vom 14.08.2025 schriftlich erteilte Auftrag
- die von der Sachverständigen am 21.11.2025 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 Wilhelmsfeld Nr. 688, amtlicher Ausdruck vom 05.06.2025
- Bauakten des Grundstücks (Baurechtsamt der Gemeinde Wilhelmsfeld)
- vom Antragsgegner zur Verfügung gestellt Unterlagen: externes Wertermittlungsgutachten des vom 21.08.2001 (Wertermittlungstichtag 25.07.2001)
- vom Antragsteller zur Verfügung gestellte Unterlagen: Urkundenrolle 2 UR 2041/12 vom 21./26.09.2012 „Bestellung von Dienstbarkeiten (Wegerechte und Leitungsrechte), Feststellung von Unterhalts- und Verkehrssicherungspflichtigen Grundbuchanträge“
- 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 21. November 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

Großräumige Lage

Bundesland:	Baden-Württemberg
Regierungsbezirk:	Karlsruhe
Landkreis:	Rhein-Neckar-Kreis
Landeshauptstadt:	Stuttgart
Ort und Einwohnerzahl:	Gemeinde Wilhelmsfeld, ca. 3.200 Einwohner
überörtliche Anbindungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Heidelberg (ca. 16 km), Mannheim (ca. 30 km) <u>Nachbargemeinden:</u> Schriesheim, Heiligkreuzsteinach, Schönau, Heidelberg <u>Autobahnen:</u> A5; Anschluss Ladenburg (ca. 13,0 km) <u>Bundesstraßen:</u> B37 (ca. 9,0 km), B3 (ca. 12,0 km) <u>Bahnhof:</u> Heidelberg Hauptbahnhof <u>Buslinien</u> <u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main

Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsteil Unterdorf, nördlich der Straße Oberer Langerain, in zweiter Reihe hinter den straßenanliegenden Grundstücken, Geschäfte des täglichen Bedarfs im Ortskern von Wilhelmsfeld ca. 2,0 km entfernt, KIGA und Grundschule in Wilhelmsfeld, weiterführende Schulen in den Nachbargemeinden sowie in Mannheim und Heidelberg, Bushaltestelle fußläufig entfernt
Umgebung:	Wohnbebauung, überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser, nördlich angrenzend Waldfläche
Beeinträchtigungen:	keine erkennbar
Straßenart:	Durchgangsstraße, gering bis normal frequentiert, Fahrbahn asphaltiert, beidseitig befestigte Gehwege, Straßenbeleuchtung, Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum sehr eingeschränkt vorhanden
Sonstiges:	Nach Angabe des Antragstellers gibt es einen privatrechtlichen Vertrag aus dem Jahr 2012, der u. a. die Möglichkeit der Anfahrt des Grundstücks Flst. Nr. 214/2 mit einem Kraftfahrzeug von der Straße Oberer Langerain, zwischen den Flst. Nr. 211/1 und 212/10 und weiter nördlich der Flst. Nr. 212/14 und 212/5 regelt. Der Antragsgegner bestätigte zum Ortstermin die Möglichkeit der Anfahrt bis zu dem westlich angrenzenden Grundstücks Flst. Nr. 214/1 über einen teilbefestigten Weg. Das Grundbuch von Wilhelmsfeld Nr. 688 enthält <u>keinen</u> Vermerk hinsichtlich dieser Dienstbarkeit.

2.2. Gestalt und Form

Das **1.144 m²** große Grundstück Flurstück Nr. **214/2** ist etwa rechteckig geschnitten (siehe Lageplan **Anlage 1**). Die mittlere Grundstücksbreite in westöstlicher Richtung beträgt ca. 31,50 m, die mittlere Grundstückstiefe in nordsüdlicher Richtung beträgt ca. 36,50 m. Das Grundstück befindet sich in Hanglage, es steigt von Süden nach Norden relativ steil an.

2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Bei dem Flurstück Nr. **214/2** handelt es sich um ein **unbebautes Grundstück** im Innenbereich. Es handelt sich um ein sogenanntes Inselgrundstück ohne eigene Zuwegung bzw. eigenen Straßenzugang. Das Grundstück ist nur über Nachbargrundstücke begehbar. Es wird aktuell in wirtschaftlicher Einheit mit dem westlich angrenzenden Grundstück Flurstück Nr. 214/1 als hausnahes Gartenland genutzt und ist mit Wiese, Obstbäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs versehen und teilweise mit Maschendraht eingefriedet.

2.4 Erschließungszustand

Die versorgungstechnische Erschließung des Grundstücks entspricht dem ortsüblichen Standard, d. h. Elektrizität, Telefon, Wasser und Abwasser sind in der Straße Oberer Langerain verlegt, das Bewertungsgrundstück ist jedoch nicht 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

Grundbuch von Wilhelmsfeld Nr. 688, Abteilung II, BV 1:

lfd. Nr. 1: **Grunddienstbarkeit (Übergangsrecht)** für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks **Flst. Nr. 459**.

Bezug: Bewilligung vom 16.09.1955.

Eingetragen am 02.03.1956.

lfd. Nr. 2: gelöscht

lfd. Nr. 3: **Nießbrauchrecht** für **XXXXXXXXX**.

Bezug: Bewilligungen vom 22.10.1994 und 20.12.1994.

lfd. Nr. 4: **Auf den Erbteil Abteilung I Nr. 2.1:**

Nießbrauchrecht für **XXXXXXXXX**.

Zur Löschung genügt der Nachweis des Todes der Berechtigten.

Bezug: Bewilligung vom 17.10.2001.

Die vorgenannten Eintragungen werden in diesem Gutachten auftragsgemäß nicht berücksichtigt. Der Verkehrswert wird lastenfrei ermittelt.

lfd. Nr. 5: Die **Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft** ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts –Vollstreckungsgericht- Heidelberg vom 22.05.2025 (3 K 21/25).

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 der Gemeindeverwaltung Wilhelmsfeld sind keine Baulasten für das Grundstück **Flst. Nr. 214/2**, Oberer Langerain im Baulastenverzeichnis von Wilhelmsfeld eingetragen.

Altlasten: Laut Email-Auskunft vom 27.01.2026 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 nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes. Die zulässige Bebaubarkeit regelt sich nach § 34 BauGB, im Zusammenhang bebauter Ortsteile. Ein Neubau muss sich in Art und Maß der baulichen Nutzung der Umgebungsbebauung anpassen und die Erschließung muss gesichert sein.

Der überwiegende Teil des Grundstücks Flurstück Nr. 214/2 ist im Flächennutzungsplan (FNP) als „Siedlungsfläche Wohnen“ ausgewiesen. Im nördlichen Bereich liegt der Randstreifen in einem Bereich, der als „Landwirtschaftsfläche“ und „Regionaler Grünzug“ ausgewiesen ist. Die Abgrenzung zwischen diesen beiden Teilflächen verläuft in etwa in Verlängerung der nördlichen Grundstücksgrenze des im Osten angrenzenden Grundstücks Flurstück Nr. 459/2.

Der lt. Landesbauordnung (LBO) Baden-Württemberg, § 4, Abs. 3 vorgeschriebene Mindestabstand von baulichen Anlagen zu Wäldern von 30 m ist zu beachten.

Ob das Flurstück Nr. 214/2 gegebenenfalls einer baulichen Nutzung zugeführt werden kann, ist ausschließlich im Rahmen eines Vollverfahrens/Bauvoranfrage rechtsverbindlich zu klären, was nicht Gegenstand dieser Verkehrswertermittlung ist.

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist und sonstige Informationen nicht vorliegen, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das zu bewertende Grundstück zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

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. Das Grundstück Flst. Nr. **214/2** ist der Entwicklungsstufe (5) „**Sonstige Flächen**“ zuzuordnen. Dies sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen (1) bis (4) *) zuordnen lassen.

*) (1) Flächen der Land- und Forstwirtschaft

(2) Bauerwartungsland

(3) Rohbauland

(4) 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 Wertermittlungstichtag möglichst nahekommendem Zeitpunkt vereinbart worden sein. Die Anwendung dieses Verfahrens setzt voraus, dass eine ausreichende Anzahl an Vergleichspreisen zur Verfügung steht.

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 Gutachterausschuss Nördlicher Rhein-Neckar-Kreis zum Stichtag **01.01.2024** herausgegebenen Bodenrichtwerten sind für die Lage des Bewertungsgrundstücks folgende Richtwerte angegeben:

3,00 EUR/m² Zone 30107000

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand = Fläche der Land- und Forstwirtschaft

Art der Nutzung = Grünland

2,00 EUR/m² Zone 30107003

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand = Fläche der Land- und Forstwirtschaft

Art der Nutzung = forstwirtschaftliche Fläche

Für die benachbarten Wohnbaugrundstücke ist zum Stichtag **01.01.2024** ein Bodenrichtwert von **250,00 EUR/m²** (Zone 30100002) ausgewiesen.

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 aktuellen Marktgeschehens aus Sicht der Sachverständigen nicht gerechtfertigt.

3.2.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Flurstück Nr. **214/2** **1.144 m²** Landwirtschaftsfläche Oberer Langerain

Abweichungen des einzelnen Grundstücks vom Richtwertgrundstück in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie z. B. Lage, Entwicklungs- und Erschließungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße und -zuschnitt u.a. bewirken i.d.R. Abweichungen vom Bodenrichtwert.

Nach Auskunft des Baurechtsamtes der Gemeinde Wilhelmsfeld regelt sich die zulässige Bebaubarkeit des Grundstücks nach § 34 BauGB, im Zusammenhang bebauter Ortsteile. Da die Erschließung des Flurstücks Nr. 214/2 nicht gesichert ist, müsste dies öffentlich-rechtlich mittels einer Erschließungsbaulast über angrenzende Grundstücke geschehen. Das heißt, über angrenzende Grundstücke müssten sowohl Begeh- und Befahrbarkeit, hier insbesondere auch für die Feuerwehr, als auch die Verlegung aller Versorgungsleitungen bis zum Flurstück Nr. 214/2 sichergestellt werden.

Selbst im Falle einer Versteigerung im Gesamtausgebot der beiden Flurstücke Nr. 214/1 und Nr. 214/2 kann die Erschließung von Flurstück Nr. 214/2 nicht als gesichert angenommen werden, da Flurstück Nr. 214/1 teilweise bereits über Dritte erschlossen wird.

Zudem ist der lt. Landesbauordnung (LBO) Baden-Württemberg, § 4, Abs. 3 vorgeschriebene Mindestabstand von baulichen Anlagen zu Wäldern von 30 m zu beachten. Wenn diesbezüglich keine Ausnahmegenehmigung erteilt wird, ist eine Bebauung des Flurstücks Nr. 214/2 nicht möglich.

Das Flurstück Nr. 214/2 könnte im Falle einer Versteigerung im Einzelausgebot über einen Notweg gemäß § 917 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) begangen und als ortsnahes Gartenland bzw. Hausgarten genutzt werden. Im Falle der Versteigerung im Gesamtausgebot mit Flurstück Nr. 214/1 ist diese Nutzung ohne Weiteres sofort möglich.

Der zuständige Gutachterausschuss Nördlicher Rhein-Neckar-Kreis hat in den Örtlichen Fachinformationen zu den Bodenrichtwerten keine Empfehlung für ortsnahes Gartenland bzw. Hausgarten gegeben.

Der Gutachterausschuss Östlicher Rhein-Neckar-Kreis hat in den örtlichen Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte für separate private Grünflächen bzw. Freizeitgartenflächen, in Abhängigkeit von der jeweiligen Größe und Lage einen Wertansatz von **5% bis 15%** des Bodenrichtwertes für Bauland der umschließenden Bodenrichtwertzone angegeben.

Unter Würdigung aller Umstände, wird nach den vorhandenen Gegebenheiten, nach Lage und Beschaffenheit des Grundstücks, nach seinem Erschließungszustand, der bauordnungsrechtlich möglichen Bebauung und Nutzung für das Bewertungsgrundstück ein spezifischer Bodenwert von **25,00 EUR/m²**, entsprechend **10 %** vom Bodenrichtwert der angrenzenden Wohnbaufläche (250,00 EUR/m²), als angemessen in Ansatz gebracht.

1.144 m ²	x	25,00 EUR/m ²	=	28.600 EUR
Bodenwert Flurstück Nr. 214/2			rd.	<u>29.000 EUR</u>

5. Verkehrswert

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

Der spezifische Bodenwert für das **Flurstück Nr. 214/2** wurde anhand von Vergleichswerten = Bodenrichtwerten mit rd. **29.000,00 EUR** ermittelt.

Zusammenfassend schätzt die Unterzeichnerin den **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück **Flurstück Nr. 214/2, Oberer Langerain, 65259 Wilhelmsfeld** entsprechend den vorangegangenen Ausführungen zum Wertermittlungsstichtag **21.11.2025** gerundet auf:

29.000,00 EUR

(i. W.: Neunundzwanzigtausend 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, 10. Februar 2026

Dipl.-Ing. (FH) Angelika Richter

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



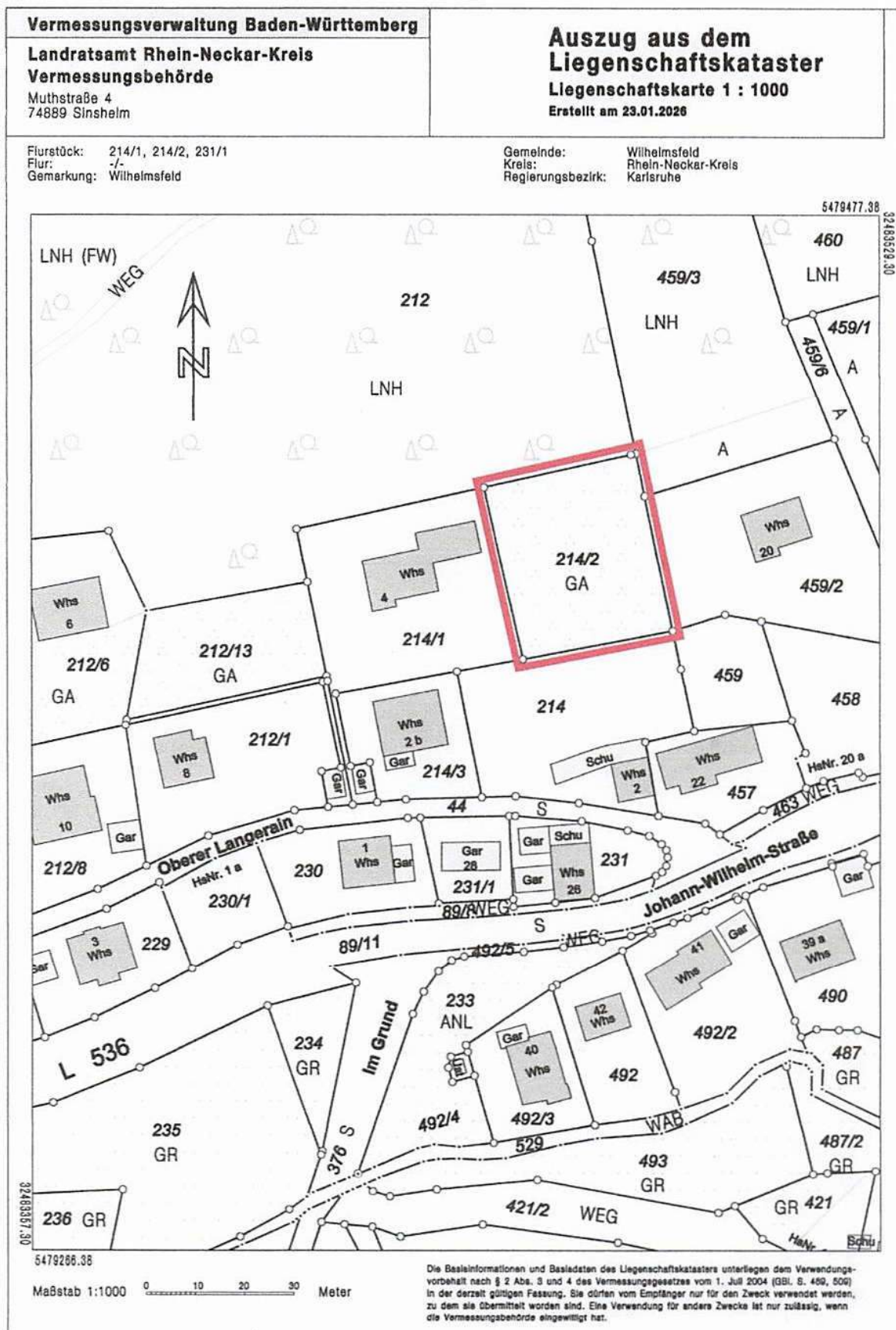
6. Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur

6.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien

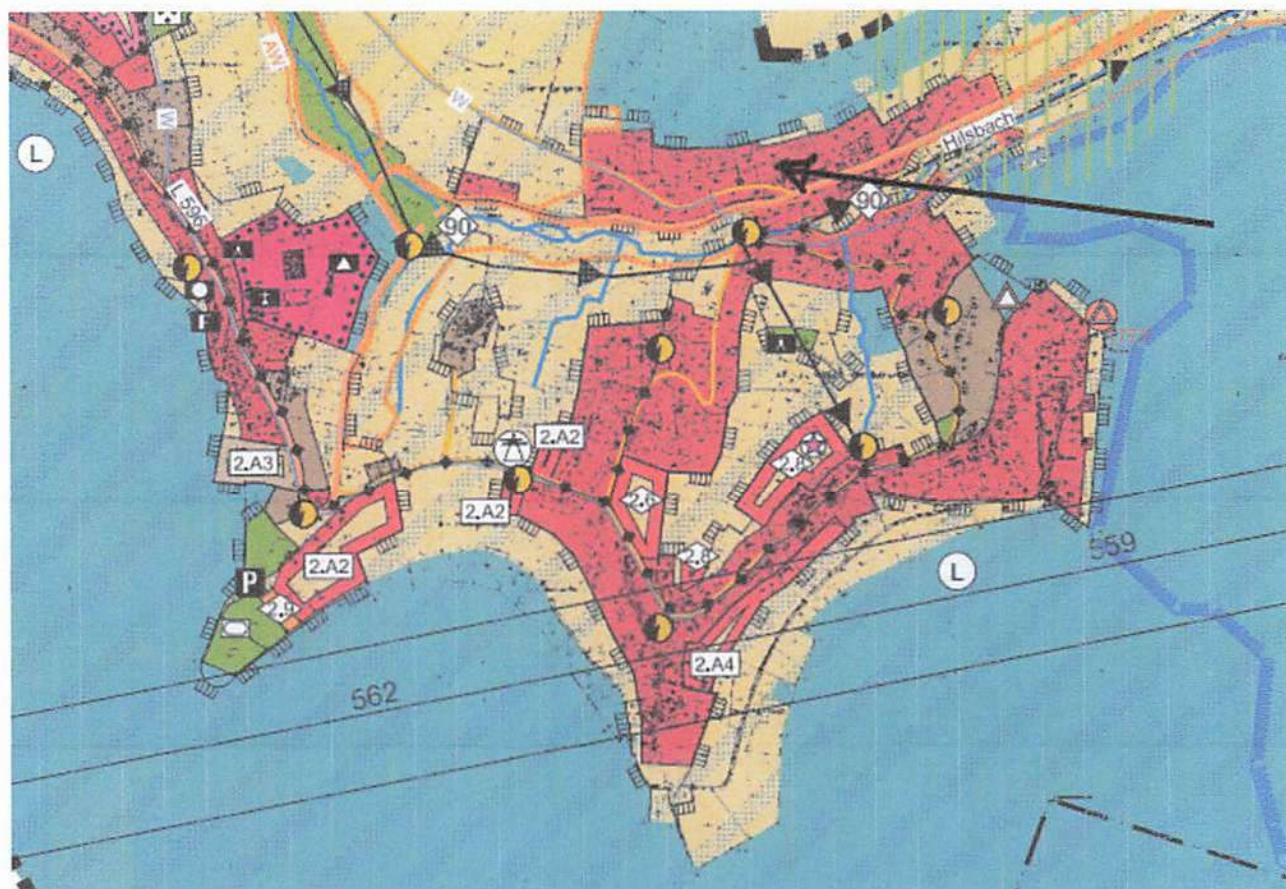
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 – **ImmoWertV 2021**) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2850)
- Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der 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

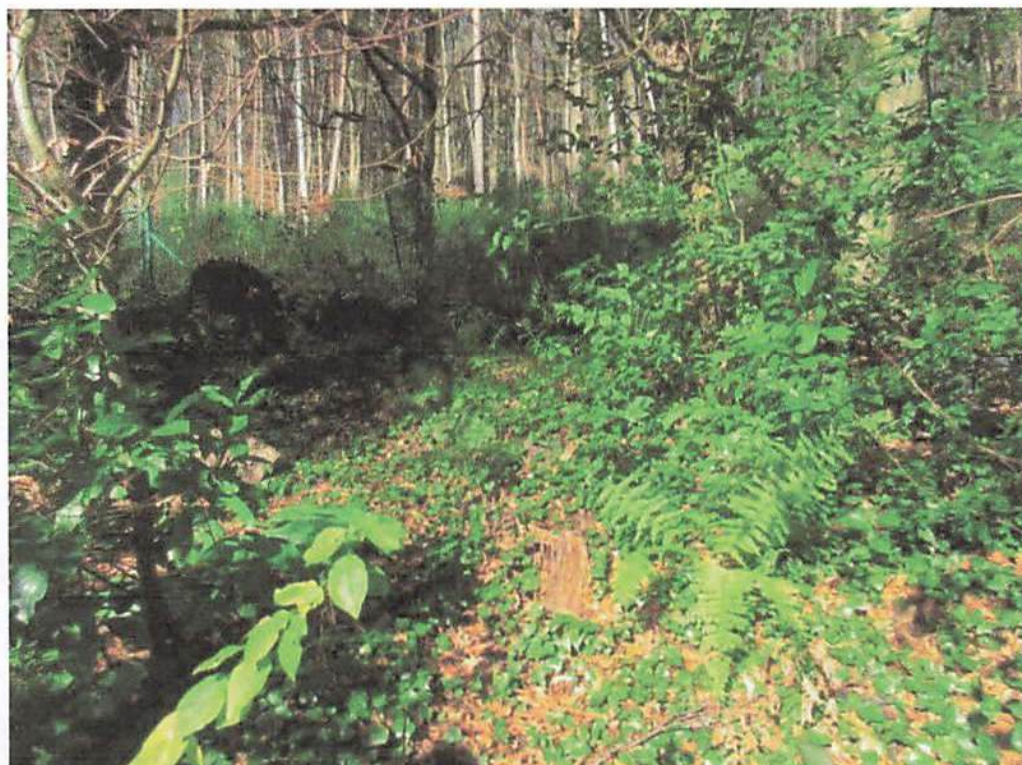
- Sprengnetter Immobilienbewertung
Marktdaten und Praxishilfen (Stand März 2016)
- Kleiber, Simon
Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV (Bundesanzeiger, 9.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

ANLAGE 2: AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



ANLAGE 3: OBJEKTFOTOS



GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem **Einfamilienhaus** mit Anbau und einer **Garage** bebaute Flurstück Nr. **214/1**
Oberer Langerain 4 in 69259 Wilhelmsfeld



Auftraggeber: **Amtsgericht Heidelberg - Abteilung 50 -**
Kurfürsten-Anlage 15, 69115 Heidelberg
AZ: 3 K 21/25

Zweck der Wertermittlung: Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen einer Zwangsversteigerung
zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Ortsbesichtigung: 21. November 2025

Wertermittlungstichtag: **21. November 2025**

Qualitätstichtag: 21. November 2025

Grundbuchangaben: Grundbuch von Wilhelmsfeld Nr. **688**, BV 2
Gemarkung Wilhelmsfeld, Flurstück Nr. **214/1**
Oberer Langerain 4, Gebäude- und Freifläche **1.433 m²**
- Teil auf Flst. 214/3 -

Der **Verkehrswert** wird zum Stichtag **21.11.2025** ermittelt mit rd.

365.000,00 EUR

(i. W.: Dreihundertfünfundsechzigtausend Euro)

Ausfertigung Nr. **1**

Dieses Gutachten besteht aus 30 Seiten. Hierin sind Anlagen mit insgesamt 8 Seiten enthalten.
Das Gutachten wird in **1 Ausfertigung** in Papierform eingereicht und als PDF per E-Mail übersandt.
Die gesonderte Anlage zum Gutachten wird in 1 Ausfertigung 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	9
3.4 Außenanlagen	9
3.5 Objektzustand, Bauzustand, Baumängel/Bauschäden	10
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

Anlagen

Anlage 1	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	23
Anlage 2	Bauzeichnungen	24
Anlage 3	Objektfotos vom 21.11.2025 (12 Aufnahmen)	26
Anlage 4	Baulastenauskunft	28

1. Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Heidelberg , Abt. 50, Kurfürsten-Anlage 15, 69115 Heidelberg
AZ Auftraggeber:	3 K 21/25
Antragsteller:	siehe gesonderte Anlage
Antragsgegner:	siehe gesonderte Anlage
Bewertungsgegenstand:	Einfamilienhaus mit Anbau und einer Garage , Gemarkung Wilhelmsfeld, Flurstück Nr. 214/1 , 1.433 m² Gebäude- und Freifläche, Oberer Langerain 4 - Teil auf Flst. Nr. 214/3 -
Grundbuch:	Grundbuch von Wilhelmsfeld Nr. 688 , BV 2
Ortsbesichtigung:	21. November 2025
Wertermittlungstichtag:	21. November 2025
Qualitätstichtag:	21. November 2025
Mieter/Nutzer:	Eigennutzung durch den Antragsgegner
Miete:	keine Mietzahlung
Zubehör gem. §§ 97 + 98 BGB:	siehe gesonderte Anlage
Hinweise:	Die Bauakte der Gemeinde Wilhelmsfeld enthält keine Bauzeichnungen. Beim Bauamt des Rhein-Neckar-Kreises und beim Kreisarchiv des Rhein-Neckar-Kreises in Ladenburg existieren ebenfalls keine aussagekräftigen Bauunterlagen zum Objekt. Wohnfläche und Bruttogrundfläche werden überschlägig auf der Grundlage der vom Antragsgegner zur Verfügung gestellten Bauzeichnung Stand 1956 ermittelt. Bei dem - Teil auf Flst. Nr. 214/3 - handelt es sich nach Angabe des Vermessungsamtes um einen geringen Überbau von ca. 16 cm im Bereich der Garage.

Mit Schreiben vom 28.10.2025 wurden alle Verfahrensbeteiligten durch die Unterzeichnerin zum Ortstermin am 18.11.2025 geladen. Auf Anliegen des Antragsgegners wurde der Ortstermin auf den 21.11.2025 verlegt.

Grundstück und Gebäude Oberer Langerain 4 in 69259 Wilhelmsfeld wurden am **21.11.2025** einer Besichtigung unterzogen. **Grundstück und Gebäude waren zugänglich. Sämtliche Räumlichkeiten konnten von innen besichtigt werden.**

Teilnehmer am Ortstermin siehe gesonderte Anlage.

Bei der Ortsbesichtigung wurden auch die anliegenden Fotos gefertigt (vgl. **Anlage 3**). Auf ausdrücklichen Wunsch des Antragsgegners werden keine Innenfotos 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 Heidelberg mit Beschluss vom 14.08.2025 und Anschreiben vom 14.08.2025 schriftlich erteilte Auftrag
- die von der Sachverständigen am 21.11.2025 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 Wilhelmsfeld Nr. 688, amtlicher Ausdruck vom 05.06.2025
- Bauakten des Grundstücks (Baurechtsamt der Gemeinde Wilhelmsfeld)
- vom Antragsgegner zur Verfügung gestellt Unterlagen: Bauzeichnung Wohnhaus und Garage Stand 1956 (Grundrisse, Schnitte), externes Wertermittlungsgutachten des vom 21.08.2001 (Wertermittlungsstichtag 25.07.2001)
- vom Antragsteller zur Verfügung gestellte Unterlagen: Urkundenrolle 2 UR 2041/12 vom 21./26.09.2012 „Bestellung von Dienstbarkeiten (Wegerechte und Leitungsrechte), Feststellung von Unterhalts- und Verkehrssicherungspflichten Grundbuchanträge“
- 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 21. November 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

Großräumige Lage

Bundesland:	Baden-Württemberg
Regierungsbezirk:	Karlsruhe
Landkreis:	Rhein-Neckar-Kreis
Landeshauptstadt:	Stuttgart
Ort und Einwohnerzahl:	Gemeinde Wilhelmsfeld, ca. 3.200 Einwohner
überörtliche Anbindungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Heidelberg (ca. 16 km), Mannheim (ca. 30 km) <u>Nachbargemeinden:</u> Schriesheim, Heiligkreuzsteinach, Schönau, Heidelberg <u>Autobahnen:</u> A5; Anschluss Ladenburg (ca. 13,0 km) <u>Bundesstraßen:</u> B37 (ca. 9,0 km), B3 (ca. 12,0 km) <u>Bahnhof:</u> Heidelberg Hauptbahnhof <u>Buslinien</u> <u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main

Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsteil Unterdorf, nördlich der Straße Oberer Langerain, Geschäfte des täglichen Bedarfs im Ortskern von Wilhelmsfeld ca. 2,0 km entfernt, KIGA und Grundschule in Wilhelmsfeld, weiterführende Schulen in den Nachbargemeinden sowie in Mannheim und Heidelberg, Bushaltestelle fußläufig entfernt
Umgebung:	Wohnbebauung, überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser, nördlich angrenzend Waldfläche
Beeinträchtigungen:	keine erkennbar
Straßenart:	Durchgangsstraße, gering bis normal frequentiert, Fahrbahn asphaltiert, beidseitig befestigte Gehwege, Straßenbeleuchtung, Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum sehr eingeschränkt vorhanden
Grenzverhältnisse:	Wohnhaus freistehend, keine Grenzbebauung, Garage zweiseitige Grenzbebauung
Sonstiges:	Nach Angabe des Antragstellers gibt es einen privatrechtlichen Vertrag aus dem Jahr 2012, der u. a. die Möglichkeit der Anfahrt des Grundstücks Flst. Nr. 214/1 mit einem Kraftfahrzeug von der Straße Oberer Langerain, zwischen den Flst. Nr. 211/1 und 212/10 und weiter nördlich der Flst. Nr. 212/14 und 212/5 regelt. Der Antragsgegner bestätigte zum Ortstermin die Möglichkeit der Anfahrt des Flst. Nr. 214/1 mit einem privaten Kraftfahrzeug und zum Zweck der Ölanlieferung über einen teilbefestigten Weg. Das Grundbuch von Wilhelmsfeld Nr. 688 enthält <u>keinen</u> Vermerk hinsichtlich dieser Dienstbarkeit.

2.2. Gestalt und Form

Das **1.433 m²** große Grundstück Flurstück Nr. **214/1** ist unregelmäßig, etwa L-förmig geschnitten (siehe Lageplan **Anlage 1**). Es handelt sich um ein sogenanntes Hammergrundstück mit einem ca. 1,50 m breiten und ca. 23,00 m langen Zugang von der Straße Oberer Langerain. Im Innenbereich ist das Grundstück i. M. ca. 39,00 m breit und i. M. ca. 35,00 m tief. Das Grundstück befindet sich in Hanglage, es steigt von Süden (Oberer Langerain) nach Norden relativ steil an.

2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Flurstück Nr. 214/1 ist mit einem freistehenden **Einfamilienhaus** mit Anbau bebaut. Das Wohnhaus besteht aus Untergeschoss, Erdgeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss. Der Anbau ist eingeschossig und nicht unterkellert. Straßenseitig befindet sich eine **Garage**.

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 zuständigen Gutachterausschuss Nördlicher 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

Grundbuch von Wilhelmsfeld Nr. 688, Abteilung II, BV 2:

lfd. Nr. 1: Grunddienstbarkeit (Übergangsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks **Flst. Nr. 459**.

Bezug: Bewilligung vom 16.09.1955.

Eingetragen am 02.03.1956.

lfd. Nr. 2: gelöscht

lfd. Nr. 3: Nießbrauchrecht für **XXXXXXXXX**.

Bezug: Bewilligungen vom 22.10.1994 und 20.12.1994.

lfd. Nr. 4: Auf den Erbteil Abteilung I Nr. 2.1:

Nießbrauchrecht für **XXXXXXXXX**.

Zur Löschung genügt der Nachweis des Todes der Berechtigten.

Bezug: Bewilligung vom 17.10.2001.

Die vorgenannten Eintragungen werden in diesem Gutachten auftragsgemäß nicht berücksichtigt. Der Verkehrswert wird lastenfrei ermittelt.

lfd. Nr. 5: Die **Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft** ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts –Vollstreckungsgericht– Heidelberg vom 22.05.2025 (3 K 21/25).

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 der Gemeindeverwaltung Wilhelmsfeld sind keine Baulasten zu Lasten des Grundstücks **Flst. Nr. 214/1**, Oberer Langerain 4 im Baulastenverzeichnis von Wilhelmsfeld eingetragen.

Es sind jedoch Baulasten auf den Grundstücken Flst. Nr. 214/3, 230 und 234 zu Gunsten des Grundstücks **Flst. Nr. 214/1**, Oberer Langerain 4 eingetragen. Die Baulasten dienen der Sicherstellung der **Entwässerung** von Flst. Nr. 214/1.

Die Auszüge aus dem Baulastenverzeichnis sind diesem Gutachten als **Anlage 4** beigelegt.

Altlasten: Laut Email-Auskunft vom 26.01.2026 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

Aufgrund des Gebäudebaujahres wird ohne weitere Überprüfung unterstellt, dass kein Denkmalschutz besteht.

2.5.5 Planungs- und Bodenordnungsrecht

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

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist und sonstige Informationen nicht vorliegen, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das zu bewertende Grundstück zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

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

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind der Unterzeichnerin nicht bekannt geworden.

2.5.6 Entwicklungszustand

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

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen

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

3.2 Gebäudebeschreibung

Das Flurstück Nr. 214/1 ist mit einem freistehenden **Einfamilienhaus** mit Anbau bebaut. Das Wohnhaus besteht aus Untergeschoss (UG), Erdgeschoss (EG) und nicht ausgebautem Dachgeschoss (DG). Der Anbau ist eingeschossig und nicht unterkellert. Straßenseitig befindet sich eine **Garage**.

Die Bebauung wurde etwa **1957** errichtet. Die Baugenehmigung datiert auf den 12.05.1956.

Wohnhaus

Aufgrund der Hanglage sind die talseitigen Räume im Untergeschoss tagesbelichtet und zu Wohnzwecken ausgebaut.

Die Wohnfläche im Unter- und Erdgeschoss beträgt ca. **156,00 m²**.

Raumaufteilung lt. Bauzeichnung Stand 1956	Wohnfläche	Nutzfläche
UG: Heizraum/Waschraum, 2 Kellerräume 3,5 Zimmer, Bad/WC, Flur	ca. 61,00 m²	ca. 30,00 m ²
EG: 3 Zimmer, Archiv, Küche, WC, Diele, WF	ca. 95,00 m²	
DG: Speicher		
Summe Wohnfläche UG, EG	ca. 156,00 m² zzgl. Terrassen, Balkon	

Die Wohnfläche wird überschlägig, aber mit einer für den Wertermittlungszweck ausreichenden Genauigkeit, aus der vorliegenden Bauzeichnung Stand 1956 (vgl. **Anlage 2**) ermittelt. Die Örtlichkeit weicht teilweise von der zeichnerischen Darstellung ab. Nach den für die Verkehrswertermittlung geltenden Vorschriften zur Berechnung der Wohnfläche, ist von den Fertigmaßen auszugehen. Werden die Maße aus einer Bauzeichnung entnommen, so sind bei verputzten Wänden die aus den Rohbaumaßen errechneten Grundflächen um 3%

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

Das Dachgeschoss ist über eine Einschubtreppe vom Erdgeschoss aus erreichbar. Das Dachgeschoss ist aufgrund fehlendem DREMPELS, flacher Dachneigung und geringer Firsthöhe (max. 2,00 m) nicht wirtschaftlich sinnvoll ausbaubar.

Der hintere **Anbau** an das Wohnhaus ist aufgrund der einfachen Bauweise, der niedrigen Deckenhöhe, unterdurchschnittlicher Belichtung und Belüftung sowie unter Berücksichtigung von Ausstattung und Zustand aus meiner Sicht nicht zu Wohnzwecken geeignet. Die Räumlichkeiten eignen sich gut als Lager-, Abstell-, Werkstattflächen. Die Nutzfläche beträgt ca. **34,00 m²**.

Garage

Die Einzelgarage ist von der Straße Oberer Langerain befahrbar. Die Nutzfläche beträgt ca. **17,00 m²**.

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

3.3 Ausführung und Ausstattung

Wohnhaus

Fundamente:	Streifenfundamente Beton, Bodenplatte aus Beton
Umfassungswände:	Beton, Mauerwerk
Innenwände tragend:	Mauerwerk
Innenwände nicht tragend:	Mauerwerk
Decken:	über UG Massivdecke, über EG Holzbalkendecke
Fassade:	Putz mit Anstrich, Naturstein
Dach:	ungedämmtes Walmdach aus Holz mit Ziegeldeckung, Anbau Flachdach mit Pappeindeckung, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Treppe:	Plattenstufen / Granit, Metallgeländer mit Kunststoffhandlauf, Holzeinschubtreppe zum Dachgeschoss
Außentüren:	Holztüren, tlw. mit Glasausschnitten
Fenster:	tlw. Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Bj. 2016), tlw. isolierverglaste Holzfenster (Bj. 1982), Wohnraum erneuertes Panoramafenster (etwa 2019), Außenrollläden aus Kunststoff, 3 Stück elektrisch betrieben
Besondere Bauteile:	Balkon im EG, Überdachung Freisitz
Sanitärausstattung:	UG: Bad mit eingefliester Badewanne, Dusche, 2 Waschbecken, Stand-WC mit Aufbauspülkasten EG: Stand-WC mit Aufbauspülkasten, Handwaschbecken
Küchenausstattung:	Küchenmöblierungen sind <u>nicht</u> Gegenstand dieser Wertermittlung.
Elektroanlage:	modernisierte Ausführung, Hauptverteilung mit Kippsicherungen, FI-Schalter vorhanden
Heizung:	Öl-Zentralheizung (Baujahr 1982)
Heizverteilung:	Platten- bzw. Rippenheizkörper, im UG 2 Wohnräume mit elektrischer Fußbodenheizung
Warmwasser:	zentral über die Heizung
Fußböden:	Parkett, Fliesen
Innenwände:	verputzt, tapeziert und/oder gestrichen, Bad partiell Fliesen
Decken:	verputzt, tapeziert und/oder gestrichen, Anbau Holzpaneele
Innentüren:	Holzplattentüren, tlw. Glasausschnitte
Besondere Einbauten:	Holzkaminofen (Baujahr 2021), Holzsauna
Sonstiges:	Die Solarpaneele auf der südlichen Dachfläche (Stromgewinnung Eigenbedarf) werden als Zubehör gem. §§ 97 + 98 BGB bewertet. Der Zeitwert wird in der gesonderten Anlage zum Gutachten ausgewiesen.

Garage

Betonfundamente, Mauerwerkswände, Fassaden überwiegend Sandsteinmauerwerk, tlw. geputzt und gestrichen, Flachdach mit Pappeindeckung und Bekiesung, elektrisch betriebenes Hubschwingtor aus Metall, Fußboden Fliesen, Elektroanschluss.

3.4 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsleitungen (Elektrizität, Telefon, Wasser/Abwasser) von den öffentlichen Leitungen in der Straße bis an das Gebäude, Hauszugang sowie Terrassen-/Freisitzflächen mit Natursteinplatten befestigt, Außentreppenanlagen aus Beton bzw. Sandstein- und Waschbetonplatten, Außenbeleuchtung, Begrünungen, Einfriedungen.

3.5 Objekteinschätzung, Bauzustand, Baumängel/Bauschäden

Die Bebauung wurde etwa **1957** errichtet. In den letzten 20 Jahren sind angabegemäß nur wenige Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen worden. Im Jahr 2016 wurden die Außentüren sowie die bergseitigen Fenster erneuert, 2019 ist talseits im Wohnraum im Erdgeschoss ein neues Panoramafenster eingebaut worden, die Elektrohauptverteilung wurde modernisiert.

Weitere wesentliche Modernisierungs-/Sanierungsmaßnahmen, insbesondere auch Maßnahmen zur Verbesserung der energetischen Gebäudesituation, wurden nicht durchgeführt.

Die Dacheindeckung sowie die Innenausstattungen einschließlich Heizungs- und Sanitärinstalltionen stammen teilweise noch aus dem Baujahr 1957 bzw. aus den 1980-er Jahren. Die Sanitärbereiche sind nur bedingt als zeitgemäß einzuschätzen.

Schall- und Wärmeschutz entsprechen nicht heutigen Anforderungen. Die Dachschrägen sind ungedämmt, die obere Geschossdecke ist mit einer Dämmung ausgestattet.

Der Heizung stammt nach Angabe des zuständigen Schornsteinfegermeisters aus dem Jahr 1982, bei Eigentümerwechsel ist von einem kurzfristig erforderlichen Austausch auszugehen.

Die Grundrissgestaltung ist weitgehend funktional. Belichtung und Besonnung der Wohn- und Aufenthaltsräume sind gut. Bad und Gäste-WC sind tagesbelichtet.

Für das Objekt liegt kein Energieausweis im Sinne der Energieeinsparungsverordnung (EnEV) vor.

Die baulichen Anlagen weisen Instandhaltungsrückstau, Schäden und Mängel wie folgt auf:

- partiell Feuchtigkeitsschäden im Fassadenbereich
- stellenweise Feuchtigkeitsschäden im Innenbereich an den hangseitigen Wänden im Untergeschoss
- Unterseite Balkonplatte Feuchtigkeitsschäden
- Farbablösungen/Rost am Balkongeländer
- Witterungsschäden an äußeren Holzbauteilen
- Putz-/Anstrichschäden, Rissbildung am Fassadenputz der Garage

Wegen vorgenannter Mängel erfolgt ein Pauschalabschlag von **25.000 EUR**, entspricht rd. 160,00 EUR/m² Wohnfläche (ca. 156,00 m²). Enthalten ist hier ein Anteil zur Rücklagenbildung für den kurzfristig erforderlichen Austausch des veralteten Heizkessels.

Der vorgenannte Kostenansatz stellt für die gewählte wirtschaftliche Restnutzungsdauer einen geschätzten Mindestsatz zur Herstellung eines baualtersgerechten Normalzustandes dar, hierin sind keine umfassenden Modernisierungs- bzw. Umbaumaßnahmen enthalten, welche die Bausubstanz auf den neuesten Stand der Technik bringen würden.

Es ist absehbar, dass kurz- bis mittelfristig in diesem Bereich größere Investitionen anstehen! Das Alter der Bausubstanz wird im Kontext der Wertermittlung beim Ansatz der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer angemessen berücksichtigt.

Der hintere **Anbau** an das Wohnhaus ist in augenscheinlich in einfacher Bauweise errichtet und befindet sich im Wesentlichen in alters- und nutzungsgerechtem Zustand. Die Paneeldecke hängt teilweise stärker durch. In vorliegender Bauzeichnung aus dem Jahr 1956 ist die Nutzung mit „Holzlager, Waschküche, Werkstatt/Gartengeräte“ angegeben.

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 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 **250,00 EUR/m²** (Zone 30100002) 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 aktuellen Marktgeschehens aus Sicht der Sachverständigen nicht gerechtfertigt.

4.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Flurstück Nr. **214/1** **1.433 m²** Gebäude- und Freifläche Oberer Langerain 4

Die betreffende Richtwertzone 30100002 ist sehr groß, sie beinhaltet eine Vielzahl unterschiedlicher Grundstücke hinsichtlich Lage, Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße und – zuschnitt sowie Neigung. Dem Bodenrichtwert selbst sind keine weiteren wertbestimmenden Eigenschaften zugeordnet.

Das Flurstück Nr. 214/1 gehört innerhalb dieser Richtwertzone zu den flächenmäßig größeren Grundstücken. Nach telefonischer Rücksprache mit dem zuständigen Gutachterausschuss gibt es bisher keine Auswertungen zum Werteinfluss der Grundstücksgröße. Das in den Örtlichen Fachinformationen des Gutachterausschusses Nördlicher Rhein-Neckar-Kreis zu den Bodenrichtwerten zum Stichtag 01.01.2024 veröffentlichte Bewertungsmodell für übertiefe Grundstücke kann in vorliegendem Bewertungsfall nicht angewendet werden.

Der Gutachterausschuss Östlicher Rhein-Neckar-Kreis hat in den örtlichen Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte für sehr große Wohngrundstücke in Ortslage die marktrelevante Baulandfläche mit ca. 1.000 m² angegeben. Bis zu dieser Größe wird im marktüblichen Grundstücksverkehr der volle Quadratmeterpreis für Bauland normaler Größe bezahlt. Darüberhinausgehende Teile des Grundstücks werden als Ergänzungsfläche oder hausnahes Gartenland angesehen und sind mit ca. 10 – 20% des Bodenrichtwertes zu bewerten.

In Anlehnung an vorgenannte Fachinformationen wird die Gesamtgrundstücksfläche des Flst. Nr. 214/1 für die weitere Berechnung wie folgt aufgeteilt:

1. Baulandfläche 1.000 m²

2. Hausnahes Gartenland 433 m²

1. Bodenwert Baulandfläche 1.000 m²

Ausgangsbodenwert: 250,00 EUR/m²

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

$$1.000 \text{ m}^2 \times 250,00 \text{ EUR/m}^2 = 250.000 \text{ EUR}$$

2. Bodenwert Hausnahes Gartenland 433 m²

Ausgangsbodenwert: 250,00 EUR/m²

Für das hausnahe Gartenland wird ein Bodenwert von 40,00 EUR/m², entspricht rd. 15 % vom Bodenrichtwert, als angemessen in Ansatz gebracht.

$$433 \text{ m}^2 \times 40,00 \text{ EUR/m}^2 = 17.320 \text{ EUR}$$

$$\text{Bodenwert gesamt} = 267.320 \text{ EUR}$$

Bodenwert Flst. Nr. 214/1 rd. **267.000 EUR**

4.3 Sachwertermittlung

4.3.1 Allgemeines

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die diesbezüglichen Wertminderungen werden auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zur Beseitigung der – behebbaren – Schäden und Mängel aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder durch auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen. Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die erforderlichen Aufwendungen zu Herstellung eines normalen altergerechten Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt. Hierzu ist ggf. die Beauftragung eines Bauschadenssachverständigen notwendig.

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

Sachwertfaktor

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

4.3.2. Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche (BGF) wird auf Grundlage der vorliegenden Bauzeichnung Stand 1956 (vgl. **Anlage 2**) in einer für die Zwecke eines Wertgutachtens ausreichenden Genauigkeit ermittelt.

Wohnhaus

Untergeschoss	124,50 m ²	14,00 x 10,50 – 9,00 x 2,50
Erdgeschoss	124,50 m ²	wie vor
Dachgeschoss	124,50 m ²	wie vor
Summe	373,50 m ²	

BGF Wohnhaus rd. **374,00 m²**

Anbau

Erdgeschoss	42,98 m ²	12,20 x 3,58 – 2,20 x 0,36
-------------	----------------------	----------------------------

BGF Anbau rd. **43,00 m²**

Garage

Erdgeschoss	22,00 m ²	5,50 x 4,00
-------------	----------------------	-------------

BGF Garage rd. **22,00 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

Gebäudemix aus

Typ 1.02 Einfamilienhaus, freistehend, KG, EG, DG nicht ausgebaut ca. **33%**

Typ 1.32 Einfamilienhaus, freistehend, EG, OG, DG nicht ausgebaut ca. **67%**

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 %	152
Dach		1,0				15 %	99
Fenster und Außentüren		0,5	0,5			11 %	78
Innenwände und -türen		1,0				11 %	73
Deckenkonstruktion und Treppen		0,5	0,5			11 %	78
Fußböden			0,5	0,5		5 %	42
Sanitäreinrichtungen			1,0			9 %	68
Heizung		1,0				9 %	60
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6 %	46
Kostenkennwerte in EUR/m² BGF *)	595	662	759	917	1.144	100 %	
Ergebnis: (gewichteter) Kostenkenn- wert in EUR/m² BGF							696

*) Aus den Gebäudetypen 1.02 + 1.32 nach den anteiligen Flächen prozentual gemittelt.

Gewichteter Kostenkennwert **696,00 EUR/m² BGF** → Standardstufe rd. **2,34**
 Regionalfaktor lt. ImmoWertV *) **x 1,00**
696,00 EUR/m² BGF

*) Der lt. ImmoWertV 2021 vorzusehende Regionalfaktor wird mit **1,00** festgesetzt, da vom Gutachterausschuss Nördlicher Rhein-Neckar-Kreis bisher kein Regionalfaktor veröffentlicht wurde.

Ansatz Normalherstellkosten 2010 rd. **695,00 EUR/m²** Bruttogrundfläche.

Besondere Bauteile (Balkon, Überdachung Freisitz, Kaminofen, Sauna) werden mit einem anrechenbaren **Zeitwert** von pauschal **10.000 EUR** berücksichtigt.

Anbau in Anlehnung an

Typ 16.2 Lagergebäude Standardstufe 3 (mit bis zu 25% Mischnutzung)

Kostenkennwert 550,00 EUR/m² BGF

Ansatz Normalherstellkosten 2010 rd. **550,00 EUR/m²** Bruttogrundfläche.

Garage

Typ 14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen Standardstufe 4 (Garagen in Massivbauweise)

Kostenkennwert 485,00 EUR/m² BGF

Ansatz Normalherstellkosten 2010 rd. **485,00 EUR/m²** Bruttogrundfläche.

Baukostenindex

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

Außenanlagen

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

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag 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	1
Modernisierung Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5
Modernisierung Heizungsanlage	2	0,5 ²⁾
Wärmedämmung der Außenwände	4	-
Modernisierung Bäder	2	-
Modernisierung Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,5
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	-
Summe	20	2,5

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. Die Vergabe von Modernisierungspunkten für Anlage 2 Tabelle 1 erfolgt in Orientierung an die ImmoWertV-Anwendungshinweise - ImmoWertA.

²⁾ Ansatz wegen unterstellter Rücklagenbildung

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

2,5 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

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⁾	fiktives Baujahr
Einfamilienhaus	80 Jahre	68 Jahre	16 Jahre	20 Jahre	1965

¹⁾ Bewertungsjahr 2025 – Baujahr 1957 = Alter 68 Jahre

²⁾ GND 80J. / Alter 68J. = RND 16J. (nicht modernisiert, lt. ImmoWertA, Anlage 2)

³⁾ 2,5 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung → modifizierte RND **20J.** → fiktives Baujahr **1965**

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:

RND/GND von 20/80 Jahre = $(80 - 20) / 80 \times 100 = 75,00 \% \rightarrow$ rd. **75,00 %**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Wegen Instandhaltungsstau, Schäden und Mängeln erfolgt ein Pauschalabschlag von **25.000 EUR** (siehe Pkt. 3.5).

Sachwertfaktor

Für den Grundstücksmarkt in Wilhelmsfeld werden vom zuständigen Gutachterausschuss Nördlicher Rhein-Neckar-Kreis keine Sachwertfaktoren zur Verfügung gestellt.

Der **Gutachterausschuss Östlicher Rhein-Neckar-Kreis** in Sinsheim hat im **Immobilienmarktbericht 2025** (Untersuchungszeitraum **01/2024** bis **10/2025**) für mit freistehenden **Ein- und Zweifamilienwohnhäusern** bebaute Grundstücke in mittelpreisigen Wohnlagen (Bodenrichtwertniveau 200,- bis 299,- EUR/m²) Sachwertfaktoren abgeleitet.

Anhand der in der Graphik dargestellten Trendlinie kann in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert rd. **424.000 EUR** (vgl. Pkt. 4.3.3) ein durchschnittlicher Sachwertfaktor von ca. **0,93** abgeleitet werden.

Merkmale der Auswertung: 86 Kauffälle, Bestimmtheitsmaß 0,20, Ø Sachwertfaktor 0,96, Standardabweichung SWF +/- 0,15, Ø vorläufiger Sachwert 450.000 EUR, Ø Grundstücksgröße 680 m², Ø Bodenwert 250 EUR/m², Ø RND 37 Jahre, Ø Standardstufe 2,7, Ø Bruttogrundfläche 355 m², Ø Wohnfläche 160 m², Ø Bodenwertanteil am KP 43%, Ø Kaufpreis/m² Wohnfläche 2.730 EUR/m², Standardabweichung Kaufpreis +/- 810 EUR/m² WF, Min-Max Kaufpreis/m² WF 1.000 – 4.850 EUR/m²

Der **Gutachterausschuss beim Amt für Bodenmanagement Heppenheim** hat im **Immobilienmarktbericht Südhessen 2025** (Untersuchungszeitraum **2023 bis 2024**) folgende Sachwertfaktoren (SWF) abgeleitet:

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Bodenrichtwertbereich 200 EUR/n² bis 299 EUR/m²

Vorläufiger Sachwert	durchschnittlicher SWF
400.000 EUR	1,03
450.000 EUR	0,99

Merkmale der Auswertung und Referenzimmobilie: 65 Kauffälle, Standardabweichung +/- 0,17, Ø vorläufiger Sachwert 411.000 EUR, Ø Grundstücksgröße 630 m², Ø Bodenrichtwert angepasst 250 EUR/m², Ø wirtschaftliche RND 32 Jahre, Ø Standardstufe 2,6, Ø Bruttogrundfläche 380 m², Ø Wohnfläche 170 m², Ø Wert Nebengebäude 8.900 EUR, Ø Wert Außenanlage 12.200 EUR, Ø Bodenwertanteil am KP 38%, Ø Kaufpreis/m² Wohnfläche 2.640 EUR/m², Min-Max Kaufpreis/m² Wohnfläche 1.170 – 4.690 EUR/m²

Der Gutachterausschuss für den Bereich Südhessen legt seinem Sachwertmodell, entgegen den Vorgaben der ImmoWertV 2021, eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren zugrunde. Ich habe den Sachwert entsprechend den Vorgaben der ImmoWertV 2021 mit einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren berechnet, so dass bei Anwendung eine entsprechende Korrektur vorzunehmen ist.

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. Der Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert beträgt in vorliegendem Bewertungsfall ca. 63% und liegt damit deutlich über den oben angegebenen Durchschnittswerten von 43% bzw. 38%. Allgemein gilt, je höher der Bodenwertanteil ist, desto niedriger muss der Sachwertfaktor ausfallen.

Niedrigere Sachwertfaktoren werden 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.

Das Objekt weist erhöhten Modernisierungs- und Sanierungsbedarf auf, größere Investitionen, insbesondere auch in energetischer Hinsicht, stehen kurz- bis mittelfristig an. Restnutzungsdauer und Standardstufe des Bewertungsobjektes weichen deutlich von den durchschnittlichen Merkmalen der Auswertungskauffälle für die oben genannten Sachwertfaktoren ab. Insbesondere für ältere, noch nicht energetisch sanierte Objekte sind die Kaufpreise aktuell rückläufig.

Unter Würdigung von Objekt-, Lage- und Nachfragekriterien wird der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor in vorliegendem Bewertungsfall mit **0,92** gewählt.

4.3.3 Sachwertberechnung

Wert-Basisjahr	2010
Baukostenindex Stand II. Quartal/2025 Bundesgebiet	189,6 % (2010 = 100 %)
Bruttogrundfläche	Wohnhaus 374,00 m², Anbau 43,00 m², Garage 22,00 m²
Baujahr	1957, fiktives Baujahr 1965
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	20 Jahre
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010	Wohnhaus 695,00 EUR/m², Anbau 550,00 EUR/m² Garage 485,00 EUR/m²
Bodenwert Flst. Nr. 214/1	267.000 EUR

Neubauwert Basis 2010:

Herstellkosten Wohnhaus	374,00 m²	x	695,00 EUR/m²	=	259.930 EUR
Herstellkosten Anbau	43,00 m²	x	550,00 EUR/m²	=	23.650 EUR
Herstellkosten Garage	22,00 m²	x	485,00 EUR/m²	=	<u>10.670 EUR</u>
					294.250 EUR

Neubauwert am Stichtag: 294.250 EUR x 189,6 % = 557.898 EUR

Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, RND 20 Jahre
Abzug technische Alterswertminderung ‚linear‘ rd. 75 %

557.898 EUR x 75 % = 418.424 EUR - 418.424 EUR

Bauwert Wohnhaus als anrechenbarer Zeitwert 139.474 EUR

Bauwert Besondere Bauteile/Einbauten als anrechenbarer Zeitwert + 10.000 EUR

Bauwert **Gebäude** als anrechenbarer Zeitwert = **149.474 EUR**

Außenanlagen

Zeitwert der Außenanlagen pauschal 5 % des Gebäudezeitwertes:

149.474 EUR x 5 % = 7.474 EUR + 7.474 EUR

Wert der Gebäude und Außenanlagen = 156.948 EUR

Wert der baulichen Anlagen rd. **157.000 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 157.000 EUR

Bodenwert Flst. Nr. 214/1 + 267.000 EUR

vorläufiger Sachwert = 424.000 EUR

objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor x 0,92

marktangepasster vorläufiger Sachwert 390.080 EUR

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - 25.000 EUR

Sachwert = 365.080 EUR

Sachwert gerundet rd. **365.000 EUR**

Der marktangepasste vorläufige Sachwert 390.080 EUR – ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - entspricht rd. 2.500 EUR/m² Wohnfläche (ca. 156,00 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. **365.000,00 EUR** ermittelt.

Zusammenfassend schätzt die Unterzeichnerin den **Verkehrswert** für das mit einem **Einfamilienhaus** mit Anbau und einer **Garage** bebaute Grundstück **Flurstück Nr. 214/1, Oberer Langerain 4, 65259 Wilhelmsfeld** entsprechend den vorangegangenen Ausführungen zum Wertermittlungstichtag **21.11.2025** gerundet auf:

365.000,00 EUR

(i. W.: Dreihundertfünfundsechzigtausend 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, 10. Februar 2026



Dipl.-Ing. (FH) Angelika Richter

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



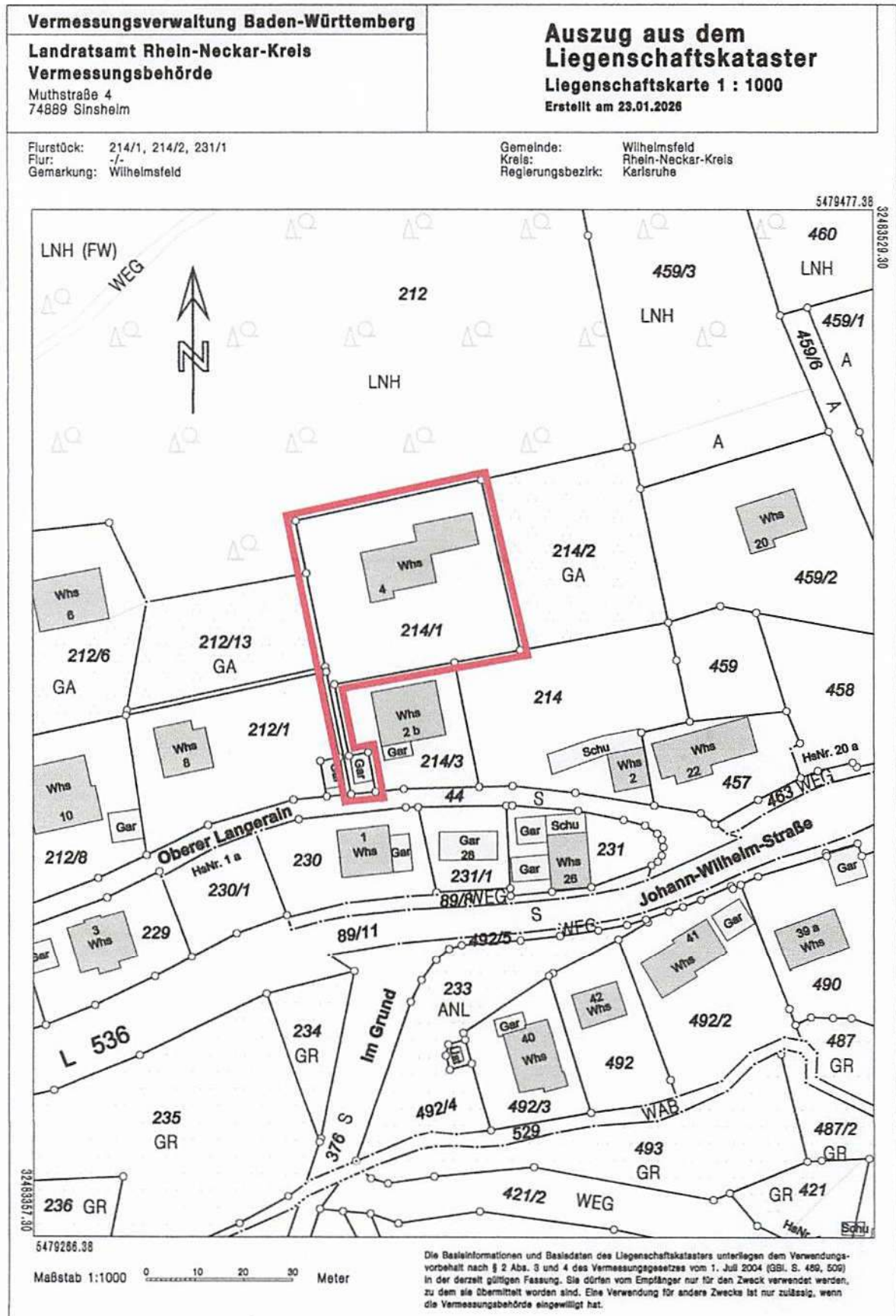
6. Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur

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)

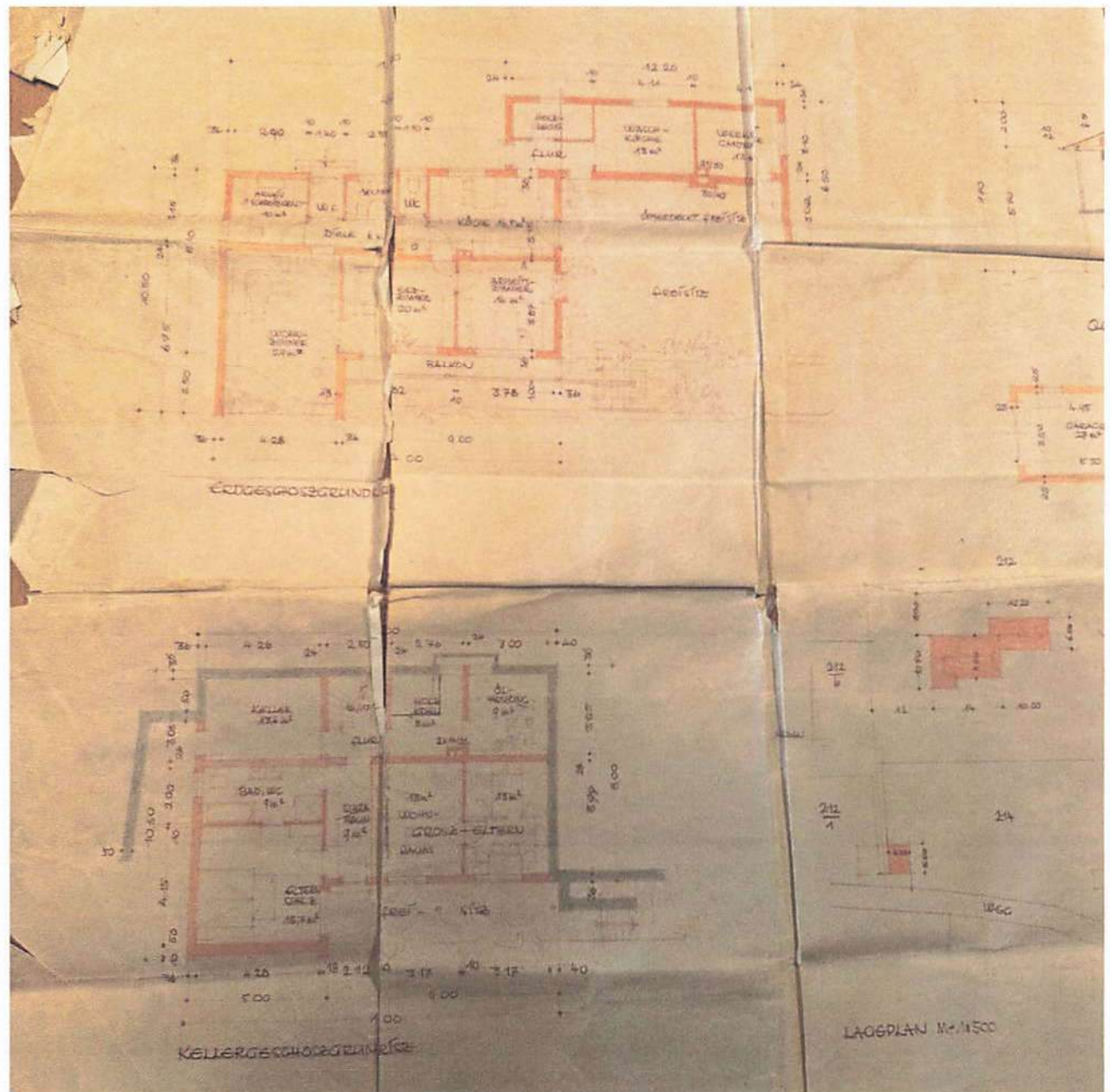
6.2 Verwendete Literatur

- 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)

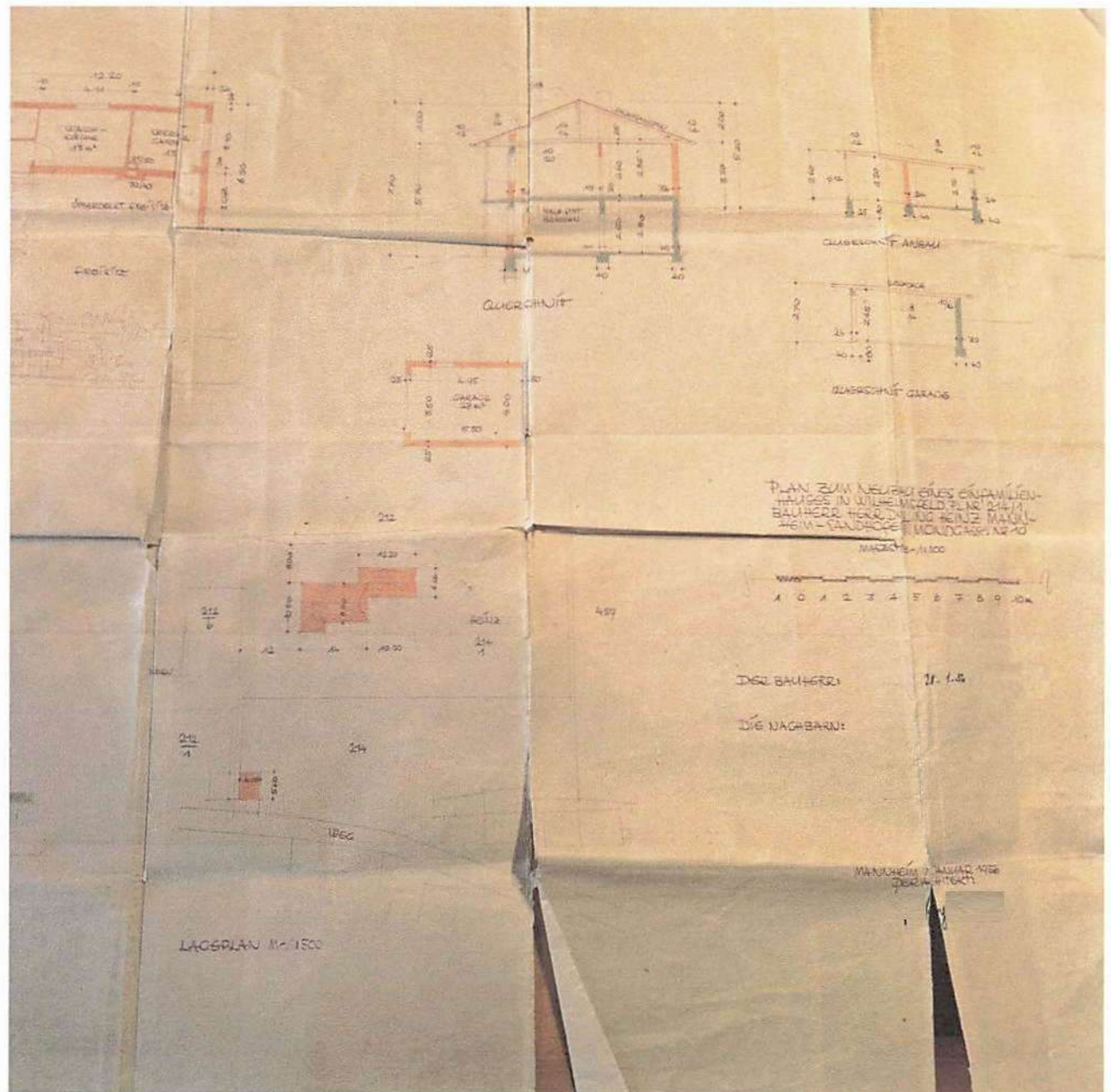
ANLAGE 1: AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER (ohne Maßstab)

ANLAGE 2: BAUZEICHNUNGEN (ohne Maßstab)

GRUNDRISSSE UNTER- UND ERDGESCHOSS WOHNHAUS + ABAU



GRUNDRISS GARAGE + SCHNITTE



ANLAGE 3: OBJEKTFOTOS



Nordansicht Wohnhaus



Ostansicht Wohnhaus



Südansicht Anbau



Freisitz im Erdgeschoss



Blick von Süden auf das Wohnhaus



Schäden Unterseite Balkonplatte



Balkon



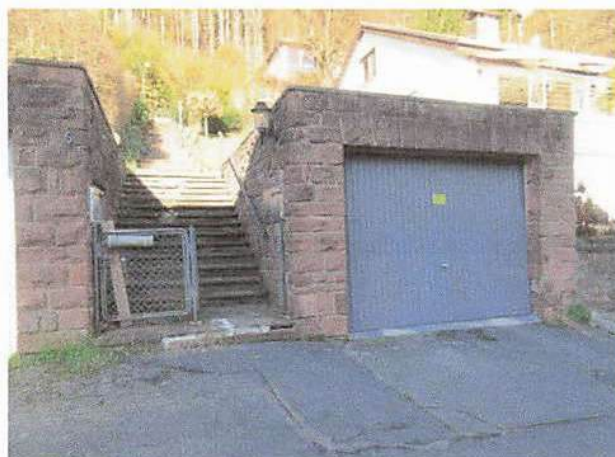
Südansicht Wohnhaus



Freisitz im Untergeschoss



Außenanlagen



Garage und Grundstückszugang



Schäden Ostfassade Garage

ANLAGE 4: BAULASTENAUSKUNFT**Amtlich anerkannter
Luftkurort Wilhelmsfeld**Internet: www.wilhelmsfeld.de

Bürgermeisteramt Postfach 11 20 69259 Wilhelmsfeld

Frau
Dipl. Ing. (FH) Angelika Richter
R7, 33
68161 Mannheim

Sprechzeiten:

Montag: 08:00 – 12:00 Uhr
Dienstag: 08:00 – 12:00 Uhr
Donnerstag: 13:00 – 17:30 Uhr
Freitag: 08:00 – 12:00 Uhr

Termine außerhalb der
Sprechzeiten nach Vereinbarung

Telefon: 06220/509-0
Telefax: 06220/509-35

Steuernummer: 3208200765
Glaubiger-Identifikationsnummer:
DE09ZZZ00000116595

Ihre Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen, Aktenzeichen
Flst./Kr. Az.: 632.4

Telefon, Name, E-Mail
06220/509-

Datum
25.09.2025

post@wilhelmsfeld.de**Eintrag im Baulastenverzeichnis**

**Objekt: Flst.Nr. 214/1, Oberer Langerain 4, Flst.Nr. 214/2, Oberer Langerain und
Flst.Nr. 231/1, Johann-Wilhelm-Straße 28, 69259 Wilhelmsfeld**

Sehr geehrte Frau Richter,

bezüglich Ihrer Anfrage vom teilen wir Ihnen mit, dass keine Baulasten zu Lasten der Grundstücke Flst.Nr. 214/1, Oberer Langerain 4, Flst.Nr. 214/2, Oberer Langerain und Flst.Nr. 231/1, Johann-Wilhelm-Straße 28, 69259 Wilhelmsfeld im Baulastenverzeichnis von Wilhelmsfeld eingetragen sind.

Es sind jedoch Baulasten auf den Grundstücken Flst.Nr. 214/3, Seite 1, 230/0, Seite 1 und 234/0, Seite 1 zu Gunsten des Grundstücks Flst.Nr. 214/1 eingetragen. Eine Kopie der betreffenden Baulasten, Baulastenblatt Nr. 95, Seite 1, Nr. 96, Seite 1 und Nr. 97, Seite 1 des Baulastenverzeichnisses der Gemeinde Wilhelmsfeld sind zu Ihrer Information in der Anlage beigelegt.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage

Dienstgebäude:
Johann-Wilhelm-Straße 61
69259 Wilhelmsfeld
E-Mail: post@wilhelmsfeld.de
Internet: www.wilhelmsfeld.de

Bankverbindungen:
Sparkasse Heidelberg
(BLZ 672 500 20) Konto Nr. 8000859
IBAN: DE27 6725 0020 0008 0008 59
BIC: SOLADES1HDB

Volksbank Kurpfalz H+G Bank eG
(BLZ 672 901 00) Konto Nr. 58082007
IBAN DE75 6729 0100 0058 0820 07
BIC: GENODE51HDB

Baulastenblatt Nr. 95

Baulastenverzeichnis von <u>Wilhelmsfeld</u> (Gemeinde)		Grundstück — Flurstück-Nummer <u>230</u>	Baulastenblatt Nr. <u>95</u>
Gemarkung <u>Wilhelmsfeld</u>		Strasse Nr. <u></u>	Seite <u>1</u>
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Änderungen und Löschungen	
1	2	3	
2	Die Eheleute <u></u> haben als Eigentümer des Flst.Nr. 230 am 30.10.1979 zu Protokoll des Bürgermeistersamts Wilhelmsfeld für sich und ihre Rechtsnachfolger die baurechtliche Verpflichtung übernommen, die Entwässerung des Grundstücks Flst. Nr. 214/1 über die Grundstücke Flst.Nr. 230 und 234 jederzeit zu dulden. Unter Bezugnahme auf die Eintragungsverfügung des Landratsamts des Rhein-Neckar-Kreises in Heidelberg vom 20.11.1979 eingetragen am 5. Dezember 1979. Der Bürgermeister: i.V.		
Folgende Seite			

Baulastenblatt Nr. 96

Baulastenverzeichnis von <u>Wilhelmsfeld</u> Garten (Gemeinde)		Grundstück — Flurstück-Nummer <u>234</u>	Baulastenblatt Nr. <u>96</u>
Gemarkung <u>Wilhelmsfeld</u>		Strasse Nr. <u></u>	Seite <u>1</u>
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Änderungen und Löschungen	
1	2	3	
2	Die Eheleute <u></u> haben als Eigentümer des Flst.Nr. 234 am 30.10.1979 zu Protokoll des Bürgermeistersamts Wilhelmsfeld für sich und ihre Rechtsnachfolger die baurechtliche Verpflichtung übernommen, die Entwässerung des Grundstücks Flst.Nr. 214/1 über die Grundstücke Flst.Nr. 230 und 234 jederzeit zu dulden. Unter Bezugnahme auf die Eintragungsverfügung des Landratsamts des Rhein-Neckar-Kreises in Heidelberg vom 20.11.1979 eingetragen am 5. Dezember 1979. Der Bürgermeister: i.V.		
Folgende Seite			

Baulastenblatt Nr. 97

Baulastenverzeichnis von <u>Wilhelmsfeld</u> (Gemeinde)		Grundstück — Flurstück-Nummer <u>214/3</u>	Baulastenblatt Nr. <u>97</u>
Gemarkung <u>Wilhelmsfeld</u>		<u>Oberer Langer Rain</u>	Seite <u>1</u>
Id. Nr.	Inhalt der Eintragung	Änderungen und Löschungen	
1	2	3	
1	Die Eheleute haben als Eigentümer des Flst.Nr. 214/3 am 30.10.1979 zu Protokoll des Bürgermeisters Wilhelmsfeld für sich und ihre Rechtsnachfolger die baurechtliche Verpflichtung übernommen, die Entwässerung des Grundstücks Flst.Nr. 214/1 über das Grundstück Flst.Nr. 214/3 zu dulden. Unter Bezugnahme auf die Eintragungsverfügung des Landratsamts des Rhein-Neckar-Kreises in Heidelberg vom 20.11.1979 eingetragen am 5. Dezember 1979. Der Bürgermeister: i.V.		
		Folgende Seite	

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem **Garagengebäude** bebaute Flurstück Nr. **231/1**
Johann-Wilhelm-Straße 28 in 69259 Wilhelmsfeld



Auftraggeber: **Amtsgericht Heidelberg - Abteilung 50 -**
Kurfürsten-Anlage 15, 69115 Heidelberg
AZ: 3 K 21/25

Zweck der Wertermittlung: Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen einer Zwangsversteigerung
zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Ortsbesichtigung: 21. November 2025

Wertermittlungstichtag: **21. November 2025**

Qualitätsstichtag: 21. November 2025

Grundbuchangaben: Grundbuch von Wilhelmsfeld Nr. **688**, BV 7
Gemarkung Wilhelmsfeld, Flurstück Nr. **231/1**
Johann-Wilhelm-Straße 28, Gebäude- und Freifläche **285 m²**

Der **Verkehrswert** wird zum Stichtag **21.11.2025** ermittelt mit rd.

49.000,00 EUR

(i. W.: Neunundvierzigtausend Euro)

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 20 Seiten. Hierin sind Anlagen mit insgesamt 4 Seiten enthalten.
Das Gutachten wird in **1 Ausfertigung** in Papierform eingereicht und als PDF per E-Mail übersandt.
Die gesonderte Anlage zum Gutachten wird in 1 Ausfertigung 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	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	7
2.5.4 Denkmalschutz	7
2.5.5 Planungs- und Bodenordnungsrecht	7
2.5.6 Entwicklungszustand	7
3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	8
3.1 Vorbemerkungen	8
3.2 Gebäudebeschreibung	8
3.3 Ausführung und Ausstattung	8
3.4 Außenanlagen	8
3.5 Objektzustand, Bauzustand, Baumängel/Bauschäden	8
4. Verkehrswertermittlung	9
4.1 Verfahrenswahl und Begründung	9
4.2 Bodenwertermittlung	10
4.2.1 Allgemeines	10
4.2.2 Bodenrichtwert	10
4.2.3 Bodenwertentwicklung	10
4.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	10
4.3 Ertragswertermittlung	11
4.3.1 Allgemeines	11
4.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	12
4.3.3 Ertragswertberechnung	14
5. Verkehrswert	15
6. Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur	16
6.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien	16
6.2 Verwendete Literatur	16

Anlagen

Anlage 1	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	17
Anlage 2	Bauzeichnungen	18
Anlage 3	Objektfotos vom 21.11.2025 (5 Aufnahmen)	20

1. Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Heidelberg , Abt. 50, Kurfürsten-Anlage 15, 69115 Heidelberg
AZ Auftraggeber:	3 K 21/25
Antragsteller:	siehe gesonderte Anlage
Antragsgegner:	siehe gesonderte Anlage
Bewertungsgegenstand:	Garagengebäude , Gemarkung Wilhelmsfeld, Flurstück Nr. 231/1 , 285 m² Gebäude- und Freifläche, Johann-Wilhelm-Straße 28
Grundbuch:	Grundbuch von Wilhelmsfeld Nr. 688 , BV 7
Ortsbesichtigung:	21. November 2025
Wertermittlungsstichtag:	21. November 2025
Qualitätsstichtag:	21. November 2025
Mieter/Nutzer:	siehe gesonderte Anlage
Miete:	siehe Pkt. 4.3.2
Zubehör gem. §§ 97 + 98 BGB:	nicht vorhanden

Mit Schreiben vom 28.10.2025 wurden alle Verfahrensbeteiligten durch die Unterzeichnerin zum Ortstermin am 18.11.2025 geladen. Auf Anliegen des Antragsgegners wurde der Ortstermin auf den 21.11.2025 verlegt.

Grundstück und Gebäude Johann-Wilhelm-Straße 28 in 69259 Wilhelmsfeld wurden am **21.11.2025** einer Besichtigung unterzogen. **Das Grundstück war zugänglich. Die Garagen konnten nicht von innen besichtigt werden.**

Teilnehmer am Ortstermin siehe gesonderte Anlage.

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

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

Grundlagen des Gutachtens:

- der der Sachverständigen durch das Amtsgericht Heidelberg mit Beschluss vom 14.08.2025 und Anschreiben vom 14.08.2025 schriftlich erteilte Auftrag
- die von der Sachverständigen am 21.11.2025 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 Wilhelmsfeld Nr. 688, amtlicher Ausdruck vom 05.06.2025
- Bauakten des Grundstücks (Baurechtsamt der Gemeinde Wilhelmsfeld)
- vom Antragsgegner zur Verfügung gestellt Unterlagen: externes Wertermittlungsgutachten des vom 21.08.2001 (Wertermittlungsstichtag 25.07.2001)
- 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 21. November 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

Großräumige Lage

Bundesland:	Baden-Württemberg
Regierungsbezirk:	Karlsruhe
Landkreis:	Rhein-Neckar-Kreis
Landeshauptstadt:	Stuttgart
Ort und Einwohnerzahl:	Gemeinde Wilhelmsfeld, ca. 3.200 Einwohner
überörtliche Anbindungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Heidelberg (ca. 16 km), Mannheim (ca. 30 km) <u>Nachbargemeinden:</u> Schriesheim, Heiligkreuzsteinach, Schönau, Heidelberg <u>Autobahnen:</u> A5; Anschluss Ladenburg (ca. 13,0 km) <u>Bundesstraßen:</u> B37 (ca. 9,0 km), B3 (ca. 12,0 km) <u>Bahnhof:</u> Heidelberg Hauptbahnhof <u>Buslinien</u> <u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main

Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsteil Unterdorf, nördlich der Johann-Wilhelm-Straße und südlich der Straße Oberer Langerain, Geschäfte des täglichen Bedarfs im Ortskern von Wilhelmsfeld ca. 2,0 km entfernt, KIGA und Grundschule in Wilhelmsfeld, weiterführende Schulen in den Nachbargemeinden sowie in Mannheim und Heidelberg, Bushaltestelle fußläufig entfernt
Umgebung:	Wohnbebauung, überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser
Beeinträchtigungen:	keine erkennbar
Straßenart:	Durchgangsstraße, stärker frequentiert, Fahrbahn asphaltiert, beidseitig befestigte Gehwege, Straßenbeleuchtung, Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum sehr eingeschränkt vorhanden
Grenzverhältnisse:	Garagenzeile freistehend, keine Grenzbebauung,

2.2. Gestalt und Form

Das 285 m² große Grundstück Flurstück Nr. 231/1 ist annähernd rechteckig geschnitten (siehe Lageplan **Anlage 1**). Die mittlere Grundstücksbreite in westöstlicher Richtung beträgt ca. 16,50 m, die mittlere Grundstückstiefe in nordsüdlicher Richtung beträgt ca. 17,50 m. Das Grundstück befindet sich in Hanglage, es steigt von Süden (Johann-Wilhelm-Straße) nach Norden relativ steil an.

2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Flurstück Nr. 231/1 ist mit einem freistehenden **Garagegebäude**, bestehend aus **4 Einzelgaragen** bebaut. Das Gebäude 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 zuständigen Gutachterausschuss Nördlicher 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 in der Johann-Wilhelm-Straße verlegt, das Bewertungsgrundstück ist jedoch nicht 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

Grundbuch von Wilhelmsfeld Nr. 688, Abteilung II, BV 7:

lfd. Nr. 1: betrifft Flst. Nr. 214/1 + 214/2

lfd. Nr. 2: gelöscht

lfd. Nr. 3: **Nießbrauchrecht** für **XXXXXXXXX**.

Bezug: Bewilligungen vom 22.10.1994 und 20.12.1994.

lfd. Nr. 4: **Auf den Erbteil Abteilung I Nr. 2.1:**

Nießbrauchrecht für **XXXXXXXXX**.

Zur Löschung genügt der Nachweis des Todes der Berechtigten.

Bezug: Bewilligung vom 17.10.2001.

Die vorgenannten Eintragungen werden in diesem Gutachten auftragsgemäß nicht berücksichtigt. Der Verkehrswert wird lastenfrei ermittelt.

lfd. Nr. 5: Die **Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft** ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts –Vollstreckungsgericht- Heidelberg vom 22.05.2025 (3 K 21/25).

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 der Gemeindeverwaltung Wilhelmsfeld sind keine Baulasten für das Grundstück **Flst. Nr. 231/1**, Johann-Wilhelm-Straße 28 im Baulastenverzeichnis von Wilhelmsfeld eingetragen.

Altlasten: Laut Email-Auskunft vom 27.01.2026 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

Aufgrund des Gebäudebaujahres wird ohne weitere Überprüfung unterstellt, dass kein Denkmalschutz besteht.

2.5.5 Planungs- und Bodenordnungsrecht

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

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist und sonstige Informationen nicht vorliegen, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das zu bewertende Grundstück zum Wertermittlungstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

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

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind der Unterzeichnerin nicht bekannt geworden.

2.5.6 Entwicklungszustand

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

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen

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

3.2 Gebäudebeschreibung

Das Flurstück Nr. 231/1 ist mit einem freistehenden **Garagengebäude**, bestehend aus **4 Einzelgaragen** bebaut. Das Gebäude ist eingeschossig und nicht unterkellert.

Die Bebauung wurde etwa **1972** errichtet. Die Baugenehmigung datiert auf den 23.05.1972.

Das Garagengebäude besteht aus 4 Einzelgaragen. Die Nutzfläche jeder Garage beträgt ca. **16,75 m²** (Breite 2,86 m x Tiefe 5,86 m).

Die Garagen sind von der Straße Oberer Langerain aus befahrbar. Die südliche Grundstücksfläche zur Johann-Wilhelm-Straße ist aufgrund der starken Hanglage nicht nutzbar.

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

3.3 Ausführung und Ausstattung

Garagengebäude

Stahlbetonfertigaragen, Betonfundamente, Außenwände, Decke und Bodenplatte aus Stahlbeton, Fassaden geputzt und gestrichen, Flachdach mit Pappeindeckung, Innenentwässerung mit PVC-Rohr, Stahlblech-Schwingtore, Estrichboden. Die Garagen haben keinen Elektro- und keinen Wasseranschluss.

3.4 Außenanlagen

Zufahrt mit Betonsteinen befestigt, Stützmauern, Metallgeländer, Begrünung als „Wildwuchs“, keine Einfriedungen.

3.5 Objekteinschätzung, Bauzustand, Baumängel/Bauschäden

Die Garagen befinden sich äußerlich in normalem, alters- und nutzungsgerechtem Unterhaltungszustand. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Angabegemäß ist der Innenabfluss der linken Garage schadhaft, die Zufahrtbefestigung vor der linken Garage weist eine leichte Absenkung auf.

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.

Angesichts der Nutzung steht bei dem hier zu bewertenden Objekt die Ertragsdenkweise im Vordergrund. Der Wert des Objektes bestimmt sich maßgeblich durch den Nutzen, den das Grundstück seinem Eigentümer zukünftig gewährt. Für einen potentiellen Erwerber stehen in vorliegendem Fall die nachhaltig erzielbaren Erträge im Vordergrund.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert demzufolge mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** zu ermitteln.

Auf eine zusätzliche Ermittlung des Sachwertes wird verzichtet, da der Sachwert lediglich die reinen Baukosten widerspiegelt und für Garagen vom Gutachterausschuss keine Sachwertfaktoren für die erforderliche Marktanpassung zur Verfügung gestellt werden. Das Sachwertverfahren ist als verkehrswertbestimmende Methode für derartige Objekte ungeeignet.

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 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 **250,00 EUR/m²** (Zone 30100002) 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 aktuellen Marktgeschehens aus Sicht der Sachverständigen nicht gerechtfertigt.

4.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Flurstück Nr. **231/1** **285 m²** Gebäude- und Freifläche Johann-Wilhelm-Straße 28

Abweichungen des einzelnen Grundstücks vom Richtwertgrundstück in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie z. B. Lage, Entwicklungs- und Erschließungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße und –zuschnitt u.a. bewirken i.d.R. Abweichungen vom Bodenrichtwert.

Der zuständige Gutachterausschuss hat in den Örtlichen Fachinformationen zu den Bodenrichtwerten keine Empfehlung für Garagen- und Stellplatzgrundstücke gegeben. Die umliegenden Gutachterausschüsse empfehlen für derartige Grundstücke einen Ansatz von in der Regel 50% des Bodenrichtwertes für Wohnbaugrundstücke.

Unter Würdigung aller Umstände, wird nach den vorhandenen Gegebenheiten, nach Lage und Beschaffenheit des Grundstücks, nach seinem Erschließungszustand, der vorhandenen Bebauung und Nutzung für das Bewertungsgrundstück ein spezifischer Bodenwert von **125,00 EUR/m²**, entsprechend **50%** vom Richtwert, als angemessen in Ansatz gebracht.

285 m²	x	125,00 EUR/m²	=	35.625 EUR
Bodenwert Flurstück Nr. 231/1			rd.	<u>36.000 EUR</u>

4.3 Ertragswertermittlung

4.3.1 Allgemeines

Das **Ertragswertverfahren** ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV geregelt. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Ertragswert der baulichen Anlagen wird auf der Grundlage des Ertrags (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Reinertragsanteils) ermittelt. Ggf. bestehende Grundstücksbesonderheiten sind zusätzlich zu berücksichtigen. Bei der Ermittlung des **Ertragswertes** der baulichen Anlagen ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag des Grundstücks auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 31 ImmoWertV).

Der **Rohertrag** (§ 31 ImmoWertV) umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten auszugehen. Weicht die tatsächliche Nutzung von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten und/oder werden vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags die für eine übliche Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV) sind Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und zulässigen Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Bewirtschaftungskosten umfassen die Instandhaltungskosten, Verwaltungskosten und Mietausfallwagnis sowie nicht umlagefähige Betriebskosten.

Der **Liegenschaftszinssatz** (§ 33 ImmoWertV) ist der Zinssatz mit dem der Verkehrswert von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er wird regelmäßig von den Gutachterausschüssen aus Marktdaten (Kaufpreise und der ihnen zugeordneten Reinerträge) abgeleitet. Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist abhängig von der Grundstücksart, der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen, der räumlichen Lage der Immobilie, der allgemeinen Lage auf dem örtlichen Immobilienmarkt sowie den gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

Als **Restnutzungsdauer** (§ 4 ImmoWertV) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer 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 den **Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen** (§ 8 ImmoWertV) versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand oder von der nachhaltig erzielbaren Miete).

4.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Rohrertrag

Nach Angabe des Antragsgegners sind zum Wertermittlungsstichtag 3 Garagen vermietet, eine Garage wird von ihm selbst genutzt. Die Miete beträgt monatlich jeweils 50,00 EUR. Mietverträge wurden mir nicht zur Verfügung gestellt. Angabegemäß gibt es keine schriftlichen Mietvereinbarungen.

Die Wertermittlung ist auf die ortsübliche Vergleichsmiete abzustellen. Zur Heranziehung von Vergleichswerten sind grundsätzlich die Vergleichsmieten von Einheiten geeignet, die nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar sind.

Laut Immobilienmarktbericht 2025 des Östlichen Rhein-Neckar-Kreises mit Sitz in Sinsheim liegen die Mietpreise für Garagenstellplätze in städtischen/zentralen Lagen im Mittel bei 60,00 EUR/Monat und in ländlichen/dezentralen Lagen im Mittel bei 40,00 EUR/Monat.

Für die weitere Berechnung geht die Sachverständige unter Beachtung von Lage und Zustand der Garagen von einer nachhaltig erzielbaren Miete von monatlich **50,00 EUR** aus.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke bestimmt. Der für diese Wertermittlung gewählte Ansatz der Bewirtschaftungskosten orientiert sich an Anlage 3 zu § 12 Abs. 5 Satz 2 ImmoWertV.

Instandhaltungskosten sind Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung der baulichen Anlagen aufgewendet werden müssen. Die Instandhaltungskosten umfassen sowohl die für die laufende Unterhaltung als auch die für die laufende Erneuerung einzelner Teile aufzuwendenden Kosten. Sie können mit Hilfe von Erfahrungssätzen je m² Wohnfläche oder in Prozentsätzen angegeben werden. Im gegebenen Fall ist von jährlich **106,00 EUR/Garage** auszugehen.

Die **Verwaltungskosten** werden mit jährlich **47,00 EUR/Garage** als angemessen angesetzt.

Das **Mietausfallwagnis** deckt das unternehmerische Risiko ab, welches entsteht wenn Wohn- oder Gewerberaum frei wird und nicht unmittelbar wieder zu vermieten ist. Unter Beachtung der Nutzung der aufstehenden Baulichkeiten wird ein Ansatz von **2%** als gerechtfertigt angesetzt.

Betriebskosten sind die Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen. Sie werden nur berücksichtigt, wenn sie nicht auf die Miete umlegbar sind. In vorliegendem Fall ist eine Berücksichtigung nicht gegeben.

Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- eigener Ableitungen der Sachverständigen

bestimmt und angesetzt. Zusätzlich werden Einflussfaktoren wie Angebot, Nachfrage und Preisniveau am örtlichen Grundstücksmarkt berücksichtigt sowie weitere Literaturhinweise beachtet.

Für den Grundstücksmarkt in Wilhelmsfeld werden vom zuständigen Gutachterausschuss Nördlicher Rhein-Neckar-Kreis keine Liegenschaftszinssätze zur Verfügung gestellt.

Für reine Garagen- bzw. Stellplatzgrundstücke werden auch von den umliegenden Gutachterausschüssen keine spezifischen Liegenschaftszinssätze ermittelt.

Die folgenden Zinssatzspannen sind laut dem Immobilienverband IVD bei einem ausgeglichenen Immobilienmarkt üblich (Stand: Januar 2025):

Art der Immobilie	durchschnittliche Zinsspanne
Villa, großes Einfamilienhaus	1,0 – 3,5 %
Freistehendes Einfamilienhaus	1,5 – 4,0 %
Nicht freistehendes EFH, Doppel-/Reihenhaus	1,5 – 4,5 %
Eigentumswohnung	1,5 – 4,5 %
Mehrfamilienhaus	2,5 – 5,5 %
Büroimmobilie und Geschäftshaus	4,0 – 8,0 %
Lager- und Produktionshallen	4,5 – 8,5 %
Industrieobjekte	6,5 – 9,5 %
Sport- und Freizeitanlage (z. B. Golfplatz)	6,5 – 9,5 %
Klinik-, Pflegeimmobilien und Sozialimmobilien	6,0 – 8,0 %
Hotels	5,0 – 8,5 %

Da Garagen oft als Anlageobjekte mit höherem Risiko (Leerstand, hohe Bewirtschaftungskosten) gelten, liegen die Zinssätze, abhängig von Lage und Mietertrag, tendenziell etwas höher als bei Wohnimmobilien.

Unter Würdigung von Objekt-, Lage- und Nachfragekriterien sowie auch des gewählten Nettokaltmietansatzes und der relativ kurzen Restnutzungsdauer wird der Liegenschaftszinssatz mit **2,0 %** gewählt.

Restnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) orientiert sich an der Gebäudeart. Für **Garagen** wird die GND mit 60 Jahren (Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV) angegeben. Unter Beachtung des Baujahres (etwa 1972) sowie des technischen und wirtschaftlichen Zustandes der Bausubstanz wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) mit **15 Jahren** festgesetzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier sind die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objektes korrigierend zu berücksichtigen.

In vorliegendem Fall sind keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

4.3.3 Ertragswertberechnung

Nettokaltmiete	monatlich 50,00 EUR/Garage
Bewirtschaftungskosten	rd. 28 %
Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen	15 Jahre
Bodenwert Flst. Nr. 231/1	36.000 EUR
Liegenschaftszinssatz	2,0 %
Jahresrohertrag	4 Garagen x 50,00 EUR x 12 Monate = 2.400 EUR
abzgl. Bewirtschaftungskosten p.a.	
• Mietausfallwagnis 2 %	48 EUR
• Verwaltung 4 Garagen x 47,00 EUR	188 EUR
• Instandhaltungskosten 4 Garagen x 106,00 EUR	<u>424 EUR</u>
insgesamt rd. 28 %	660 EUR
Jahresreinertrag	= 1.740 EUR
Anteil des Bodenwertes am Reinertrag	
• Bodenwert 36.000 EUR	
• Liegenschaftszinssatz 2,0 %	
36.000 EUR x 2,0 %	- <u>720 EUR</u>
Anteil der baulichen Anlagen am Reinertrag	= 1.020 EUR
Barwertfaktor RND 15 J. / 2,0 % = 12,85	x <u>12,85</u>
Ertragswert der baulichen Anlagen	= 13.107 EUR
Bodenwert	+ <u>36.000 EUR</u>
vorläufiger Ertragswert	= 49.107 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- <u>0 EUR</u>
Ertragswert	= 49.107 EUR
Ertragswert Garagengrundstück	rd. <u>49.000 EUR</u>

5. Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes werden am Wertermittlungstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am **Ertragswert** orientieren (vgl. Pkt. 4.1).

Der Ertragswert des Garagengebäudes, bestehend aus 4 Einzelgaragen, wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **49.000,00 EUR** ermittelt.

Vom zuständigen Gutachterausschuss Nördlicher Rhein-Neckar-Kreis werden im Immobilienmarktbericht 2024 keine Vergleichskaufpreise für Garagen zur Verfügung gestellt.

Im Immobilienmarktbericht 2025 des Östlichen Rhein-Neckar-Kreises mit Sitz in Sinsheim wurde für Garagen im Wiederverkauf zur Orientierung ein Mittelwert von 15.000 EUR/Garage angegeben (Spanne Min. 8.000 EUR bis Max. 30.000 EUR).

Zusammenfassend schätzt die Unterzeichnerin den **Verkehrswert** für das mit einem **Garagengebäude** bebaute Grundstück **Flurstück Nr. 231/1, Johann-Wilhelm-Straße 28, 65259 Wilhelmsfeld** entsprechend den vorangegangenen Ausführungen zum Wertermittlungstichtag **21.11.2025** gerundet auf:

49.000,00 EUR

(i. W.: Neunundvierzigtausend 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, 10. Februar 2026

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

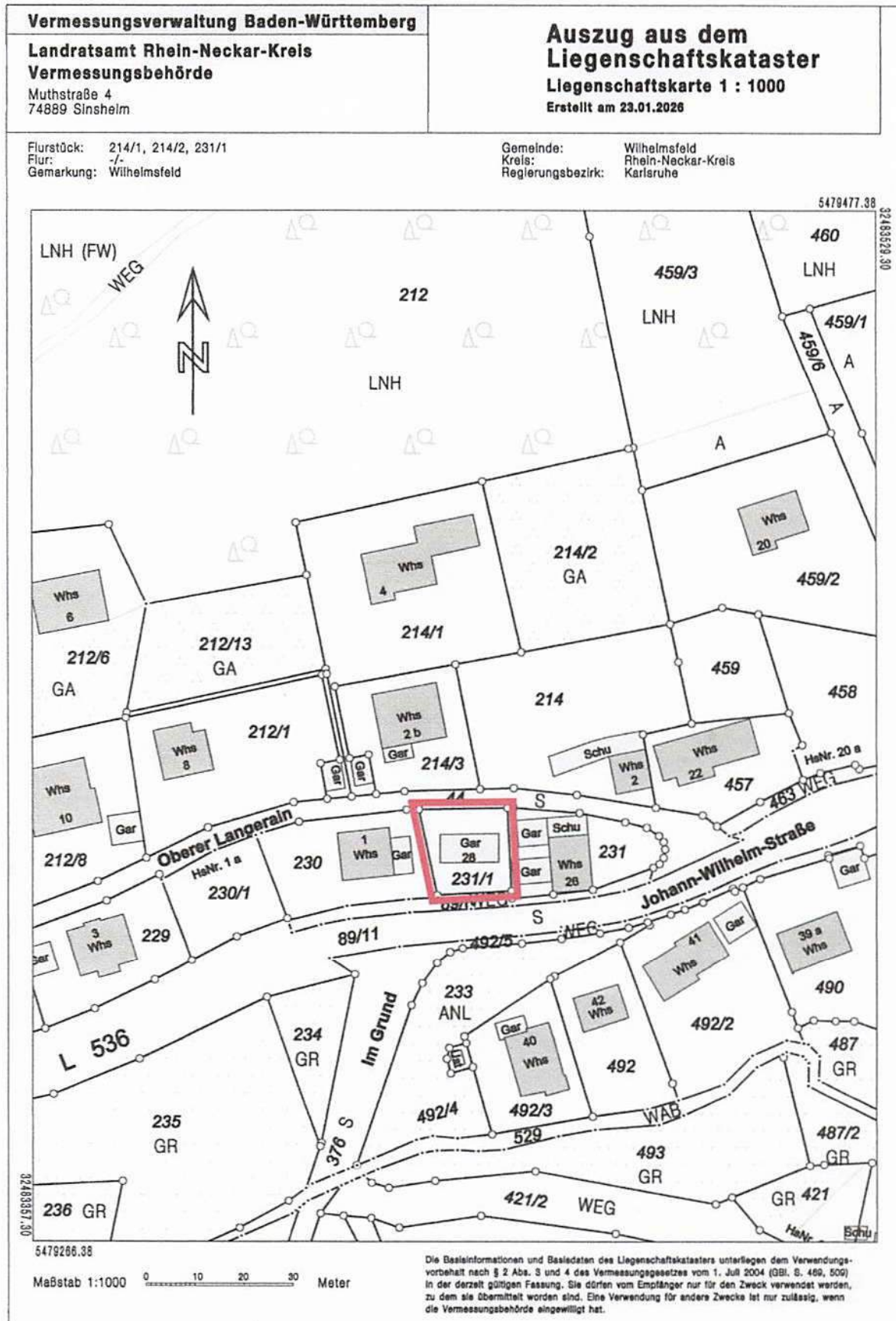
6.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien

- 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)

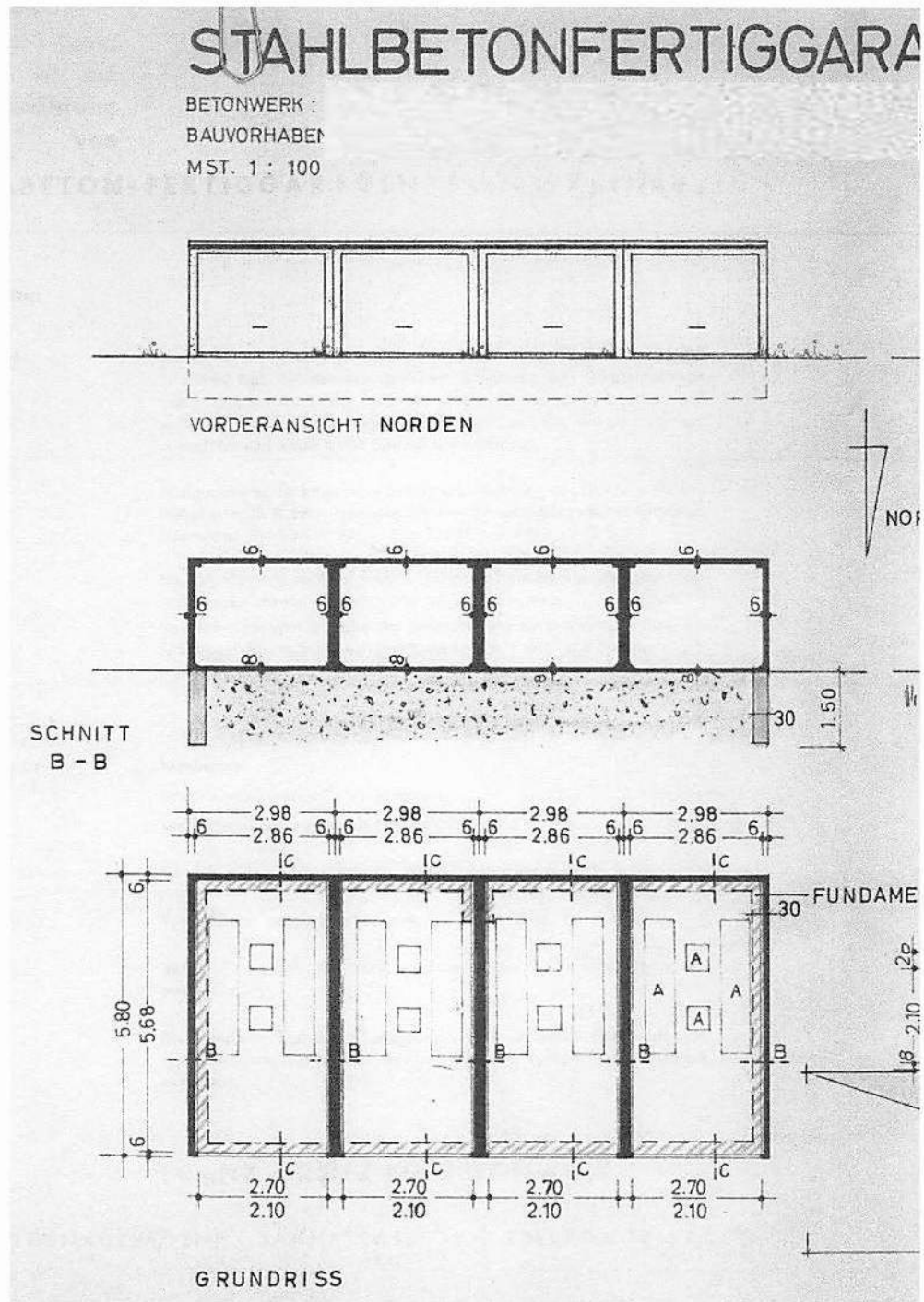
6.2 Verwendete Literatur

- 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)

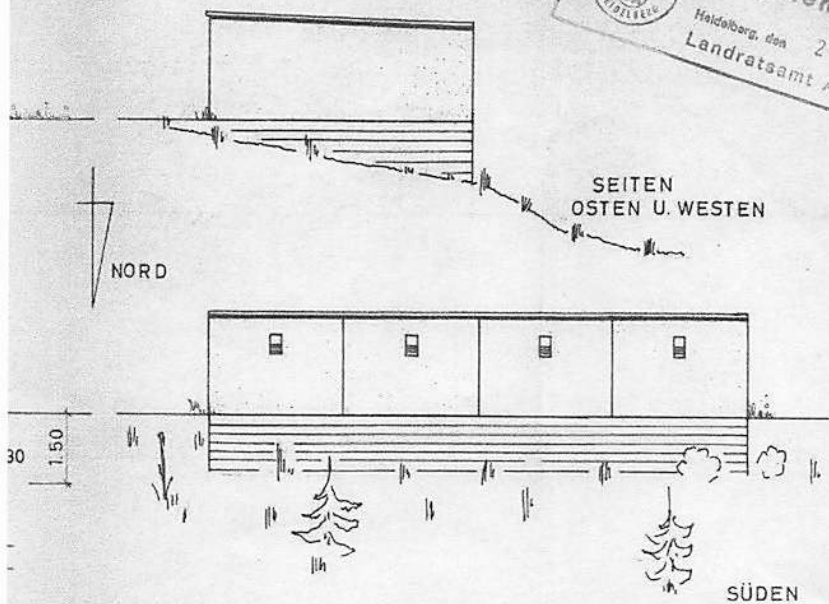


ANLAGE 2: BAUZEICHNUNGEN (ohne Maßstab)

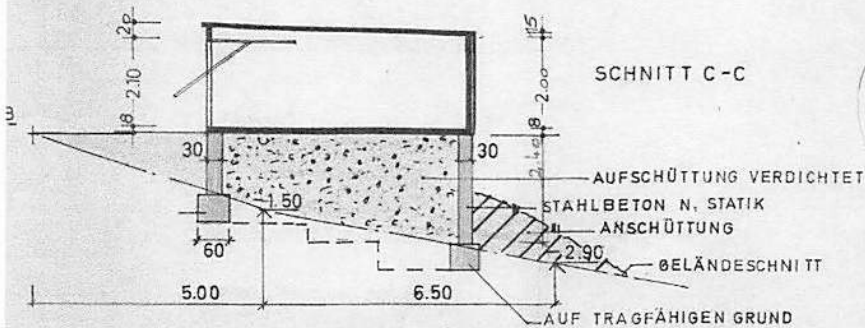


GARAGE: TYP 4 E

SFELD OBERER LANGER RAIN 4



FUNDAMENTWÄNDE



ANLAGE 3: OBJEKTFOTOS



Blick von der Straße Oberer Langerain



Nordansicht Garagengebäude



Nord- und Ostansicht



Westansicht



südlicher Grundstücksteil an der Johann-Wilhelm-Str.