

Kein Original
Gutachten!

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

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

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem **Einfamilienreihenendhaus** bebaute Flurstück Nr. **542/19**
Ruhrstraße 24 in 68167 Mannheim – Neckarstadt/Ost



Auftraggeber:

Amtsgericht Mannheim
-Zwangsversteigerungsgericht-
A2, 1 (Palais Bretzenheim), 68159 Mannheim

AZ: 3 K 294/24

Zweck der Wertermittlung

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

Ortsbesichtigung

11. Oktober 2024

Wertermittlungstichtag:

11. Oktober 2024

Qualitätsstichtag:

11. Oktober 2024

Grundbuchangaben:

Grundbuch von Mannheim Nr. **98929**
Gemarkung Mannheim, Stadtteil Neckarstadt, Flurstück Nr. **542/19**
Ruhrstraße 24, Gebäude- und Freifläche **353 m²**

Der **Verkehrswert** wird zum Stichtag **11.10.2024** ermittelt mit rd.

283.000,00 EUR

(i. W.: Zweihundertdreißigtausend Euro)

Ausfertigung Nr. **7**

Dieses Gutachten besteht aus 30 Seiten. Hierin sind Anlagen mit insgesamt 10 Seiten enthalten.
Das Gutachten wird in **2 Ausfertigungen** in Papierform eingereicht und als PDF per E-Mail übersandt.
Die gesonderte Anlage zum Gutachten wird in 2 Ausfertigungen in Papierform mitgeliefert.

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2
1. Vorbemerkungen	3
2. Lage-/Grundstücksbeschreibung	5
2.1 Lagebeschreibung	5
2.2 Gestalt und Form	6
2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung	6
2.4 Erschließungszustand	6
2.5 Rechtliche Gegebenheiten	6
2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte	6
2.5.2 Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte	6
2.5.3 Belastungen	6
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	9
3.4 Außenanlagen	9
3.5 Objektzustand, Bauzustand, Baumängel/Bauschäden	9
4. Verkehrswertermittlung	11
4.1 Verfahrenswahl und Begründung	11
4.2 Bodenwertermittlung	12
4.2.1 Allgemeines	12
4.2.2 Bodenrichtwert	12
4.2.3 Bodenwertentwicklung	12
4.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	12
4.3 Sachwertermittlung	13
4.3.1 Allgemeines	13
4.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	14
4.3.3 Sachwertberechnung	18
5. Verkehrswert	19
6. Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur	20
6.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien	20
6.2 Verwendete Literatur	20
Anlagen	
Anlage 1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster	21
Anlage 2 Bauzeichnungen	22
Anlage 3 Objektfotos vom 11.10.2024 (18 Aufnahmen)	26
Anlage 4 Baulastenauskunft	29
Anlage 5 Altlastenauskunft	30

1. Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Mannheim –Zwangsversteigerungsgericht- A2, 1 (Palais Bretzenheim), 68159 Mannheim
AZ Auftraggeber:	3 K 294/24
Antragstellerin:	siehe gesonderte Anlage
Antragsgegner:	siehe gesonderte Anlage
Bewertungsgegenstand:	Einfamilienreihenendhaus , Gemarkung Mannheim, Stadtteil Neckarstadt, Flurstück Nr. 542/19 , 353 m² Gebäude- und Freifläche, Ruhrstraße 24
Grundbuch:	Grundbuch von Mannheim Nr. 98929 , BV 3
Ortsbesichtigung:	11. Oktober 2024
Wertermittlungstichtag:	11. Oktober 2024
Qualitätsstichtag:	11. Oktober 2024
Mieter/Nutzer:	Eigennutzung durch den Antragsgegner
Miete:	keine Mietzahlung
Zubehör gem. §§ 97 + 98 BGB:	nicht vorhanden

Mit Schreiben vom 06.09.2024 wurden alle Verfahrensbeteiligten durch die Unterzeichnerin zum Ortstermin am 27.09.2024 geladen. Auf dringendes Anliegen des Antragsgegners wurde der Ortstermin auf den 11.10.2024 verlegt.

Grundstück und Gebäude Ruhrstraße 24 in 68167 Mannheim wurden am **11.10.2024** einer Besichtigung unterzogen. **Grundstück und Gebäude waren zugänglich. Sämtliche Räumlichkeiten konnten von innen besichtigt werden. Der rückwärtige Grundstücksbereich war eingeschränkt begehbar.**

Teilnehmer am Ortstermin siehe gesonderte Anlage.

Bei der Ortsbesichtigung wurden auch die anliegenden Fotos gefertigt. **Auf ausdrücklichen Wunsch des Antragsgegners werden keine Innenfotos der Wohn- und Aufenthaltsräume im Gutachten veröffentlicht.**

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

Grundlagen des Gutachtens:

- der der Sachverständigen durch das Amtsgericht Mannheim mit Beschluss vom 16.08.2024 und Anschreiben vom 26.08.2024 schriftlich erteilte Auftrag
- die von der Sachverständigen am 11.10.2024 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 Mannheim Nr. 98929, amtlicher Ausdruck vom 22.07.2024

- Bauakten des Grundstücks (Marchivum Mannheim)
- 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 11. Oktober 2024** ermittelt. Rechtliche Grundlagen der Wertermittlung sind Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der jeweils zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung.

BauGB: § 194 – **Verkehrswert**

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

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

2. Lage-/Grundstücksbeschreibung

2.1 Lagebeschreibung

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in **Mannheim** im Stadtteil Neckarstadt/Ost. Mannheim liegt im Bundesland Baden-Württemberg und gehört zur Rhein-Neckar-Region, Regierungsbezirk Karlsruhe. Mannheim hat mit seinen 17 Stadtbezirken insgesamt 330.000 Einwohner (Stand 31.12.2023, Datenquelle Stadt Mannheim) und erstreckt sich auf einer Gemarkungsfläche von rd. 145 km². Der Stadtteil Neckarstadt/Ost befindet sich etwa 2,0 km nordöstlich des Stadtzentrums von Mannheim (Paradeplatz) und hat etwa 35.000 Einwohner. Zuständiges Grundbuchamt ist Mannheim, zuständiger Amtsgerichtsbezirk Mannheim.

Mannheim liegt im nördlichen Oberrheingebiet am Mündungsdreieck von Rhein und Neckar, in einer Höhe von 95 m über NN. Es ist neben Heidelberg und Ludwigshafen eines der drei Oberzentren im Ballungsgebiet Rhein-Neckar. Die Stadt liegt ca. 70 km südlich von Frankfurt a. Main und ca. 95 km nordwestlich von der Landeshauptstadt Stuttgart. Die Universitätsstadt Mannheim ist als bedeutende Industrie- und Handelsstadt ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt zwischen Frankfurt und Stuttgart, unter anderem mit dem zweitgrößten Rangierbahnhof Deutschlands und einem der bedeutendsten Binnenhäfen Europas.

Die überregionale Verkehrsanbindung ist als sehr gut anzusehen, über das Autobahn- und Schienennetz ist die Stadt optimal an andere Wirtschaftsräume angebunden. Der Flughafen Frankfurt/Main ist etwa eine Autostunde von Mannheim entfernt und über die Autobahn A5 erreichbar.

Der Stadtteil **Neckarstadt-Ost** bildet gemeinsam mit Wohlgelegen einen der sechs inneren Stadtbezirke von Mannheim und liegt auf dem rechten Ufer des Neckars. Der Stadtbezirk ist mit der Innenstadt durch 2 Straßenbrücken verbunden und gilt als beliebter, zentrumsnaher Wohnstandort.

Das Bewertungsgrundstück liegt auf der östlichen Straßenseite der Ruhrstraße zwischen Jakob-Trumpheller-Straße und Carl-Benz-Straße, etwa 100 m westlich der Bundesstraße 38, welche die Verbindung zwischen dem Autobahnanschluss „Viernheimer Kreuz“ an die BAB 6 und der Mannheimer Innenstadt herstellt.

Bei der Ruhrstraße handelt es sich um eine gering befahrene Anliegerstraße. Die Fahrbahn ist asphaltiert, beidseitig befestigte Gehwege und Straßenbeleuchtung vorhanden.

Die unmittelbare Umgebung ist bebaut mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie kleineren Mehrfamilienhäusern. Etwa 100 m nördlich beginnt das Naherholungszentrum Herzogenriedpark. Einzelhandelsgeschäfte des täglichen Bedarfs sind in fußläufiger Entfernung erreichbar. Bis zum Stadtzentrum (Paradeplatz) mit zahlreichen Ladengeschäften und gastronomischen Einrichtungen sind es etwa 2,5 km.

Laut Wohnlageklasseneinstufung des Gutachterausschusses der Stadt Mannheim liegt das Objekt in der Lageklasse 2, Gebiete mit aufgelockerter Bebauung oder überwiegend geschlossener, stark verdichteter Bauweise, ausreichende Durchgrünung, Besonnung und Freiflächen, befriedigendes Wohnumfeld ohne besondere Vor- und Nachteile, durchschnittliche Immissionen, keine besonderen Lärmbelästigungen.

Anschluss an das öffentliche Nahverkehrsnetz über in der Nähe verkehrende Bus- und Straßenbahnlinien, nächste Haltestellen fußläufig entfernt. Nächster Regionalbahnhof „Ma.-Käfertal“ in ca. 3,0 km Entfernung.

2.2. Gestalt und Form

Das **353 m²** große Grundstück Flurstück Nr. **542/19** ist etwa rechteckig geschnitten (siehe Lageplan Anlage 1). Die straßenanliegende Grundstücksbreite beträgt ca. 14,00 m, die Grundstückstiefe beträgt ca. 25,00 m. Das Grundstück ist relativ eben, es hat zur Straße und zu den Nachbargrundstücken normale Höhenlage. Der Garten ist gegenüber dem Straßenniveau um etwa eine Geschosshöhe abgesenkt.

2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Flurstück Nr. 542/19 ist mit einem einseitig angebauten **Einfamilienwohnhaus** bebaut. Es handelt sich um ein **Endhaus** innerhalb einer **Reihenhauszeile** bestehend aus 4 Einfamilienhäusern. Das Wohnhaus besteht aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss.

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 der Stadt Mannheim veröffentlichten Bodenrichtwerten keine Grundstücksausnutzung zugeordnet ist.

2.4 Erschließungszustand

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

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

2.5 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte

Grundbuch von Mannheim Nr. 98929, Abteilung II:

lfd. Nr. 1: gelöscht

Der unter lfd. Nr. 2 eingetragene Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft beeinflusst in der Regel nicht den Wert des Grundstücks.

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

2.5.2 Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte

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

2.5.3 Belastungen

Baulasten: Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Mannheim, Fachbereich Geoinformation und Vermessung vom 18.11.2024 besteht kein Eintrag im Baulastenverzeichnis (vgl. **Anlage 4**).

Altlasten: Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Mannheim, Fachbereich Grünflächen und Umwelt, vom 20.11.2024 ist das Grundstück Flst. Nr. 542/19, Ruhrstraße 24, Gemarkung Mannheim nicht im Kataster altlastenverdächtiger Flächen verzeichnet (vgl. **Anlage 5**).

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

Das zu bewertende Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

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

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind der Unterzeichnerin nicht bekannt geworden.

2.5.6 Entwicklungszustand

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

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen

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

3.2 Gebäudebeschreibung

Das Flurstück Nr. **542/19** ist mit einem einseitig angebauten **Einfamilienhaus** bebaut. Es handelt sich um ein **Endhaus** innerhalb einer **Reihenhauszeile** bestehend aus 4 Einfamilienhäusern. Das Wohnhaus besteht aus Kellergeschoss (KG), Erdgeschoss (EG), Obergeschoss (OG) und nicht ausgebautem Dachgeschoss (DG).

Die Bebauung wurde etwa **1953** errichtet. Das Wohnhaus ist ursprünglich als Zweifamilienhaus für Bundesbeamte gebaut worden.

Die Wohnfläche im Erd- und Obergeschoss beträgt ca. **108,00 m²**.

Raumaufteilung	Wohnfläche
KG: 2 Kellerräume, Waschküche, Flur (Heizung)	
EG: 2 Zimmer, Küche, WC, Flur, Balkon	ca. 54,00 m² inkl. Balkon zu ¼
OG: 2,5 Zimmer, Hauswirtschaftsraum, Bad, Flur, Balkon	ca. 54,00 m² inkl. Balkon zu ¼
DG: Speicher	
Summe Wohnfläche EG, OG	ca. 108,00 m²

Die Wohnfläche wird überschlägig, aber mit einer für den Wertermittlungszweck ausreichenden Genauigkeit, aus den vorliegenden Bauzeichnungen (vgl. **Anlage 2**) ermittelt. 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. Die Balkone sind zu ¼ ihrer Fläche eingeflossen. Ein örtliches Aufmaß der Räumlichkeiten wurde von mir nicht vorgenommen. Die Ergebnisse sind deshalb ausschließlich als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Das Dachgeschoss ist über eine Einschubtreppe vom Flur des Obergeschosses erreichbar. Das Dachgeschoss ist aufgrund fehlendem Drempe, geringer Dachneigung und mangelnder Firsthöhe nicht wirtschaftlich sinnvoll ausbaubar.

Aufgrund der Geländeabsenkung im Gartenbereich sind die gartenseitigen Kellerräume gut tagesbelichtet.

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

3.3 Ausführung und Ausstattung

Fundamente:	Streifenfundamente Beton, Bodenplatte aus Beton
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände tragend:	Mauerwerk
Innenwände nicht tragend:	Mauerwerk
Decken:	Stahlbetondecken
Fassade:	Wärmedämmfassade mit Rauputz
Dach:	Satteldach aus Holz mit Ziegeldeckung (keine Dämmung), Dachneigung 26°, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Treppe:	Geschosstreppe aus Holz, Holzeinschubtreppe zum Dachgeschoss
Türen:	Hauszugangstür aus Leichtmetall mit Drahtglasausschnitten
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, überwiegend keine Außenrollläden
Besondere Bauteile:	Eingangstürüberdachung, 2 Balkone
Sanitärausstattung:	KG: Dusche und WC (nicht fertig gestellt) EG: Stand-WC mit Aufbauspülkasten, Handwaschbecken OG: eingeflieste Badewanne, Stand-WC mit Aufbauspülkasten, Waschbecken
Küchenausstattung:	Küchenmöblierungen sind <u>nicht</u> Gegenstand dieser Wertermittlung.
Elektroanlage:	insgesamt einfache Ausführung, Hauptverteilung mit Schraubsicherungen aus dem Baujahr, Unterverteilung tlw. Kippsicherungen
Heizung:	1. Gas-Zentraheizungen, Niedertemperaturkessel (Baujahr 2004) 2. Gas-Zentralheizung (Baujahr 1992)
Heizverteilung:	Platten- bzw. Rippenheizkörper
Warmwasser:	tlw. über die Heizung, tlw. Elektro-Durchlauferhitzer und Gasboiler
Fußböden:	überwiegend Fliesen
Innenwände:	verputzt, tapeziert und/oder gestrichen, Bad und Gäste-WC Fliesen
Decken:	verputzt und gestrichen
Türen:	einfache Holzplattentüren
Besondere Einbauten:	Kaminofen im EG (angabegemäß defekt) Laut Aussage des zuständigen Schornsteinfegermeisters darf der Kaminofen ohne umfangreiche Nachrüstungen ab 2025 <u>nicht</u> mehr betrieben werden!

3.4 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsleitungen (Elektrizität, Gas Telefon, Wasser/Abwasser) von den öffentlichen Leitungen in der Straße bis an das Gebäude, befestigte Wegeflächen, Stützmauern, Begrünungen, Einfriedungen.

Das Gartengerätehaus in Leichtbauweise ist offenbar nicht fest mit dem Grundstück verankert und somit nicht Gegenstand dieser Bewertung.

3.5 Objekteinschätzung, Bauzustand, Baumängel/Bauschäden

Das **Einfamilienhaus** weist im Innen- und Außenbereich diverse Mängel und Schäden, bedingt durch Alterung und vernachlässigte laufende Instandhaltung, auf. Es befindet sich in mangelhaftem, unterdurchschnittlichem baulichen Unterhaltungszustand mit stärkeren Verschleißerscheinungen und erheblichem Instandsetzung-, Sanierungs- und Modernisierungsbedarf.

Die an der Gebäudehülle vorgenommenen Wertverbesserungen (Außendämmung, Fenster) sind über 30 Jahre alt. Putz und Anstrich der Außenfassaden weisen diverse Feuchtigkeitsschäden, Ablösungen und Rissbildungen auf. Die Dacheindeckung stammt aus dem Baujahr und ist partiell undicht. Dachschrägen und oberste Geschossdecke sind ungedämmt. Rinnen, Fallrohre und das Gesims des Daches sind stellenweise schadhaft. Wasser- und Abwasserinstallationen sowie teil-

weise auch Elektroinstallationen stammen aus dem Baujahr 1953. Wesentliche Modernisierungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen, hier insbesondere auch Maßnahmen zur Verbesserung der energetischen Situation des Gebäudes, wurden in den letzten 20 bis 30 Jahren nicht durchgeführt. Bei der Heizungsanlage handelt es sich nach Angabe des Antragsgegners um ein Einrohrsystem. Die Hausinstallation (Heizung, Wasser/Abwasser, Elektrik) ist für das ursprünglich geplante Zweifamilienhaus ausgelegt. An den Balkonen fehlen die Geländer, der Fliesenbelag der Balkone ist rissig. Die Kellerwände weisen deutliche Feuchtigkeitsschäden auf, teilweise Schimmelbildung vorhanden. Schall- und Wärmeschutz des Gebäudes entsprechen nicht dem heutigen technischen Standard.

Für das Objekt liegt kein Energieausweis gemäß Energieeinsparungsverordnung (EnEV) vor.

Die Grundrissaufteilung ist weitgehend funktional. Belichtung und Besonnung der Wohnräume sind ausreichend.

Die **Außenanlagen** befinden sich in ungepflegtem Zustand. Begrünungen stellen sich als „Wildwuchs“ dar. Der Garten ist nach Osten ausgerichtet. Es besteht die Möglichkeit, einen Pkw-Stellplatz auf dem Grundstück einzurichten.

Unter Berücksichtigung des zuvor beschriebenen Zustandes der Bausubstanz mit zahlreichen Schäden und Mängeln werden Investitionen für Instandsetzungs-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen wie folgt unterstellt:

108 m ² WF x 1.025 EUR/m ² Wohnfläche ¹⁾	= 110.700 EUR	
Schäden Fassade	+ 10.000 EUR	partielle Instandsetzung/Sanierung
Kellerfeuchtigkeit	+ 10.000 EUR	partielle Dichtungsmaßnahmen
Schäden Außenanlagen pauschal	+ 2.500 EUR	
	133.200 EUR	
Zuschlag 5% für Unvorhergesehenes	+ 6.660 EUR	
	139.860 EUR	
Mod.-/Inst. Wohnhaus	rd. 140.000 EUR	

¹⁾ *Sprengnetter Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Band III, Kapitel 3.02.2*

Pauschalsätze für Ein-/Zweifamilienhäuser in Abhängigkeit von Modernisierungspunkten nach der Punktrasmethode der Sachwertrichtlinie (SW-RL):

Modernisierungspunkte Pauschalsätze für Modernisierungskosten

8 bis 12	585 bis 850 EUR/m ² Wohnfläche	
8 Modernisierungspunkte ²⁾	585,00 EUR/m ² WF	Kostenstand 2010, inkl. 18% BNK
Faktor NHK 2010 Gebäudestandard 3	x 0,88	
Faktor abweichende Wohnfläche	x 1,09	
	561,13 EUR/m ² WF x 182,7% ³⁾	= 1.025,18 EUR/m ²
		rd. 1.025,00 EUR/m² WF

²⁾ Die unterstellten Modernisierungsmaßnahmen entsprechen 8 Modernisierungspunkten gemäß ImmoWertV, Anlage 2 (2 P. tlw. Instandsetzung Dacheindeckung inkl. Verbesserung Wärmedämmung, 1 P. Instandsetzung Fenster und Außentüren, 1 P. Modernisierung Leitungssysteme, 2 P. Modernisierung der Heizungsanlage, 1 P. tlw. Modernisierung der Bäder, 1 P. tlw. Modernisierung Innenausbau)

³⁾ Baupreisindex Stand Mai/2024 lt. Statistischem Bundesamt Deutschland

Hinweis: In diesem Gutachten sind die Auswirkungen ggf. vorhandener Baumängel sowie Kosten für Bauschadensbeseitigungen und Modernisierungserfordernisse auf den Verkehrswert nur pauschal und in dem am Besichtigungstichtag offensichtlichem Ausmaß berücksichtigt worden. Es wird empfohlen eine diesbezügliche vertiefende Untersuchung und darauf aufbauende Kostenermittlung anstellen zu lassen.

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 Wertermittlungstichtag möglichst nahekommendem Zeitpunkt vereinbart worden sein. Die Anwendung dieses Verfahrens setzt voraus, dass eine ausreichende Anzahl an Vergleichspreisen zur Verfügung steht. Da bei dem hier zu bewertenden Wohnungseigentum zu wenige Vergleichsobjekte bekannt sind, kann dieses Wertermittlungsverfahren nicht angewendet werden.

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

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

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

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

4.2 Bodenwertermittlung

4.2.1 Allgemeines

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

4.2.2 Bodenrichtwert

Nach den vom zuständigen Gutachterausschuss der Stadt Mannheim zum Stichtag **01.01.2023** herausgegebenen Richtwerten für die Bodenpreise unbebauter, aber bebaubarer Grundstücke sind für die Lage des Bewertungsgrundstücks **720,00 EUR/m²** (Zone 33102102) angegeben.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand	=	Baureifes Land
Art der Nutzung	=	Wohnbaufläche
Ergänzung zur Art der Nutzung	=	Mehrfamilienhäuser
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. **542/19** **353 m²** Gebäude- und Freifläche

Nach den vorhandenen Gegebenheiten, nach Lage und Beschaffenheit des Grundstücks, Größe und Zuschnitt, nach seinem Erschließungszustand, der vorhandenen Bebauung und Nutzung wird für das Bewertungsgrundstück ein Bodenwert von **720,00 EUR/m²** als angemessen in Ansatz gebracht.

353 m²	x	720,00 EUR/m²	=	254.160 EUR
Bodenwert Flurstück Nr. 542/19			rd.	<u>254.000 EUR</u>

4.3 Sachwertermittlung

4.3.1 Allgemeines

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sachwertfaktor

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

4.3.2. Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Bruttogrundfläche

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

Wohnhaus

Kellergeschoss	68,63 m ²	7,625 x 9,00
Erdgeschoss	68,63 m ²	wie vor
Obergeschoss	68,63 m ²	wie vor
Dachgeschoss	68,63 m ²	wie vor
Summe	274,52 m ²	

BGF Wohnhaus rd. **275,00 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

Typ 2.12 Einfamilienhaus, Reihenendhaus, KG, EG, OG, DG nicht ausgebaut
Standardstufe unterstellt nach Instandsetzung/Modernisierung **3,0**

Normalherstellkosten 2010	685,00 EUR/m² BGF
Regionalfaktor lt. ImmoWertV *)	x 1,00
	685 EUR/m² BGF

Der lt. ImmoWertV 2021 vorzusehende Regionalfaktor wird mit **1,00** festgesetzt, da vom Gutachterausschuss Mannheim bisher kein Regionalfaktor veröffentlicht wurde.

Ansatz Normalherstellkosten 2010 rd. **685,00 EUR/m²** Bruttogrundfläche.

Besondere Bauteile werden mit einem anrechenbaren **Zeitwert** von **4.000 EUR** berücksichtigt.

Besondere Bauteile:	2 Balkone	3.500 EUR
	Eingangstürüberdachung	500 EUR
	Zeitwert	4.000 EUR

Baukostenindex

Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wurde beim Statistischen Bundesamt Deutschland erfragt. Bezogen auf das Basisjahr 2010 = 100 % beträgt der aktuelle Baupreisindex (Stand Mai/2024) **182,7 %**.

Außenanlagen

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

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) orientiert sich an der Gebäudeart. Für Ein- und Zweifamilienhäuser wird die GND mit 80 Jahren (Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV) angegeben. Die Gesamtnutzungsdauer wird entgegen dieser Vorgabe wegen des Grundsatzes der Modellkonformität (§ 10 Abs. 1 + 2 ImmoWertV) ausstattungsunabhängig mit **70 Jahren** angenommen.

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 Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Modernisierungselement	Punkte maximal	Punkte unterstellt
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	2
Modernisierung Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung Heizungsanlage	2	2
Wärmedämmung der Außenwände	4	- > 20 Jahre
Modernisierung Bäder	2	1
Modernisierung Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	-
Summe	20	8

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

Wohnhaus mittlerer Modernisierungsgrad (8 Punkte)

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⁾	modifiziertes Baujahr
Wohnhaus	70 Jahre	> 70 Jahre	11 Jahre	28 Jahre	1982

¹⁾ Bewertungsjahr 2024 – Baujahr 1953 = Alter > 70 Jahre

²⁾ GND 70J. ./ Alter > 70J. = RND 11 Jahre (nicht modernisiert)

³⁾ 8 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad → modifizierte RND **28 Jahre**

Alterswertminderungsfaktor

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

RND/GND von 28/70 Jahre = $(70 - 28) / 70 \times 100 = 60,00 \% \rightarrow$ rd. **60,00 %**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die Investitionen für Sanierungs-/Instandsetzungs-/Modernisierungsmaßnahmen im Verhältnis zur angesetzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer mit **140.000 EUR** berücksichtigt (siehe Pkt. 3.5).

Sachwertfaktor

Der Gutachterausschusses Mannheim hat im **Grundstücksmarktbericht 2023** (Datengrundlage 01.01.2023 – 31.12.2023) Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, Reihen-, Reihenend- und Doppelhausgrundstücke, Bodenrichtwertniveau 720 – 950 EUR/m² aus 23 Kauf-fälle*) abgeleitet.

*) Durchschnittswerte der ausgewerteten Fälle: 23 Kauffälle, Baujahr 2004, Grundstücksfläche 342 m², Bruttogrundfläche 277 m², Wohnfläche 157 m², Gebäudestandard 3,1, NHK 2010 804 EUR/m² BGF, vorläufiger Sachwert 586.665 EUR

Hinweis: Die Sachwertfaktoren wurden so abgeleitet, dass sie immer auf den vorläufigen Sachwert des schadensfreien Objektes ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, wie z. B. auch kurz- bis mittelfristig anstehender Modernisierung-/Sanierungsbedarf, wirken.

Die vorhandene Bebauung auf dem Bewertungsgrundstück ist über 70 Jahre alt. Die durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen liegen in der Regel mehr 20 bis 30 Jahre zurück und können lt. ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA, Anlage 2, Tabelle 1 zur Vergabe von Modernisierungspunkten für die Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer nicht mehr herangezogen werden. Zudem weist die Bausubstanz überdurchschnittliche Schäden und Mängel auf. Es stehen kurzfristig hohe Investitionen für umfangreiche Instandsetzungs-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen an.

Erfahrungsgemäß reagiert das Marktgeschehen bei Grundstücken mit veralteter, unwirtschaftlicher Bausubstanz auf hochwertigem Bauland mit Überlegungen, die Werthaltigkeit des Grundes und Bodens durch Abriss und Neubebauung sowie Minimierung der in diesem Zusammenhang aufzu-

wendenden Kosten zu optimieren. Aus diesem Blickwinkel würde sich der Verkehrswert am Liquidationswert (Bodenwert abzüglich Freilegungskosten) orientieren.

Das verdeutlicht sich in der Sachwertberechnung (vgl. Pkt. 4.3.3) an dem Verhältnis des Wertes der baulichen Anlagen 149.000 EUR zu den angesetzten Investitionskosten für Sanierungs-/Instandsetzungs-/Modernisierungsmaßnahmen mit 140.000 EUR. Nach Abzug der unterstellten Investitionskosten vom Wert der baulichen Anlagen verbleibt für die vorhandene Bausubstanz kaum noch ein Restwert.

Unter Würdigung von Objekt-, Lage- und Nachfragekriterien wird der Sachwertfaktor mit **1,05** festgesetzt.

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

4.3.3 Sachwertberechnung

Wert-Basisjahr	2010
Baukostenindex Stand Mai/2024 Bundesgebiet	182,7 % (2010 = 100 %)
Bruttogrundfläche (BGF)	275,00 m ²
Baujahr	1953, fiktives Baujahr 1982
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	28 Jahre
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010	685,00 EUR/m ² BGF
Bodenwert Flst. Nr. 39139	254.000 EUR

Neubauwert Basis 2010:

Herstellkosten Wohnhaus $275 \text{ m}^2 \times 685,00 \text{ EUR/m}^2 = 188.375 \text{ EUR}$

Neubauwert am Stichtag: $188.375 \text{ EUR} \times 182,7 \% = 344.161 \text{ EUR}$

Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre, RND 28 Jahre

Abzug technische Alterswertminderung ‚linear‘ rd. 60 %

$344.161 \text{ EUR} \times 60 \% = 206.497 \text{ EUR}$ - 206.497 EUR

Bauwert Wohnhaus als anrechenbarer Zeitwert 137.664 EUR

Bauwert Besondere Bauteile als anrechenbarer Zeitwert + 4.000 EUR

Bauwert **Wohnhaus** als anrechenbarer Zeitwert = **141.664 EUR**

Außenanlagen

Zeitwert der Außenanlagen pauschal 5 % des Gebäudezeitwertes:

$141.664 \text{ EUR} \times 5 \% = 7.083 \text{ EUR}$ + 7.083 EUR

Wert der Gebäude und Außenanlagen = 148.747 EUR

Wert der baulichen Anlagen rd. **149.000 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 149.000 EUR

Bodenwert Flst. Nr. 39139 + 254.000 EUR

vorläufiger Sachwert = 403.000 EUR

objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor x 1,05

marktangepasster vorläufiger Sachwert 423.150 EUR

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - 140.000 EUR

Sachwert = 283.150 EUR

Sachwert gerundet rd. **283.000 EUR**

Der marktangepasste vorläufige Sachwert 423.150 EUR – ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - entspricht rd. 3.920 EUR/m² Wohnfläche (ca. 108,00 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. **283.000,00 EUR** ermittelt.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert 423.150 EUR – ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale – entspricht rd. **3.920 EUR/m²** Wohnfläche (ca. 108,00 m²).

Zusammenfassend schätzt die Unterzeichnerin den **Verkehrswert** für das mit einem **Einfamilienreihenendhaus** bebaute Grundstück **Flurstück Nr. 542/19, Ruhrstraße 24, 68167 Mannheim – Neckarstadt/Ost** entsprechend den vorangegangenen Ausführungen zum Wertermittlungsstichtag **11.10.2024** gerundet auf:

283.000,00 EUR

(i. W.: Zweihundertdreißigtausend 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, 2. Dezember 2024

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

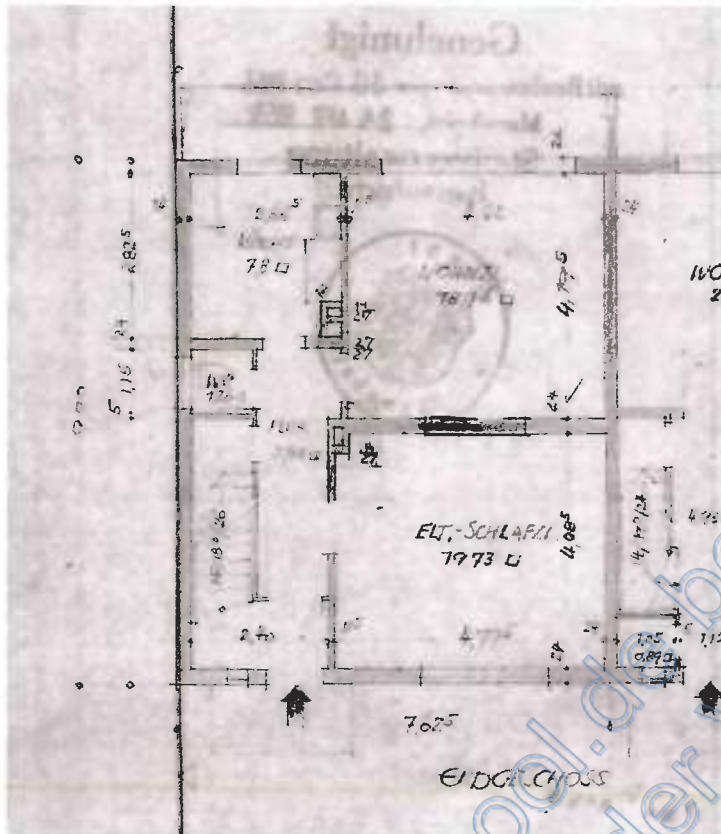
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 – **ImmoWertV 2021**) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2850)
- Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der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

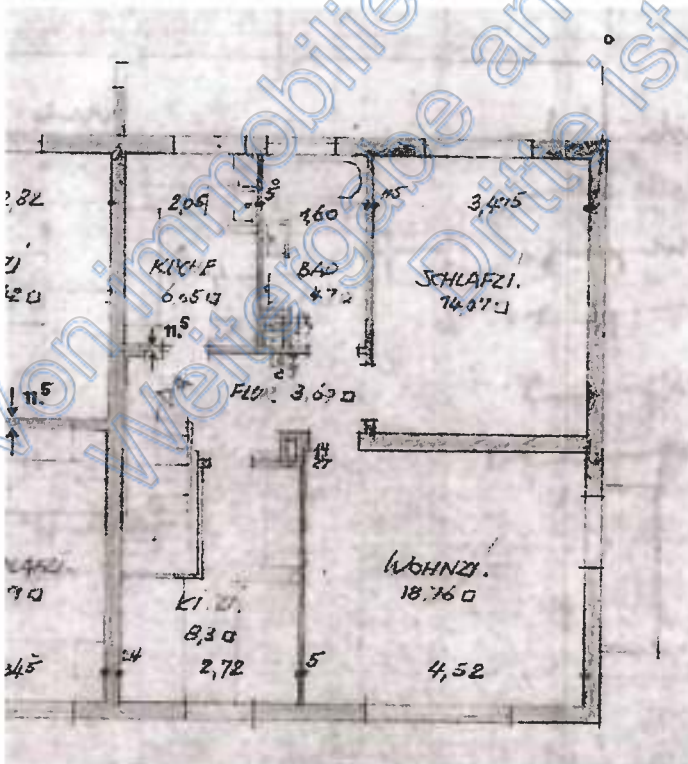
- Sprengnetter Immobilienbewertung
Marktdaten und Praxishilfen (Stand März 2016)
- Kleiber, Simon
Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV (Bundesanzeiger, 9.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

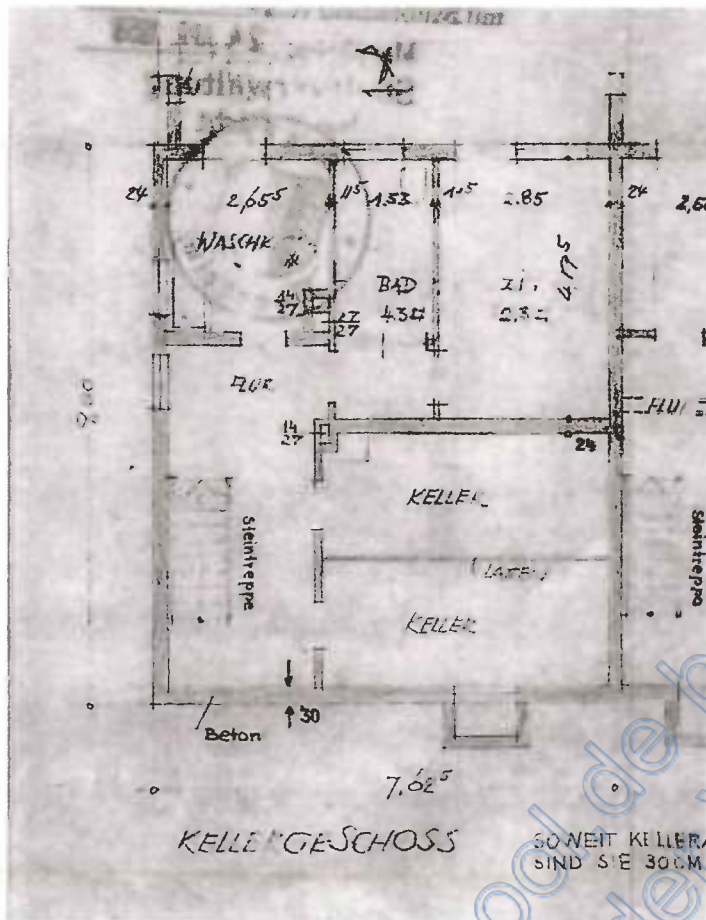
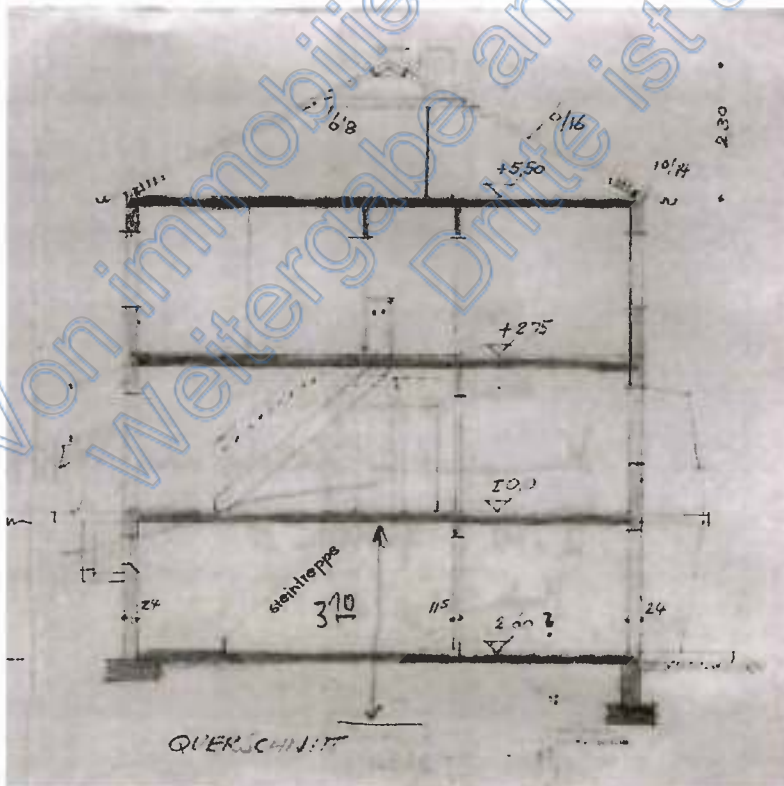
ANLAGE 2: BAUZEICHNUNGEN (ohne Maßstab)

GRUNDRISS ERDGESCHOSS

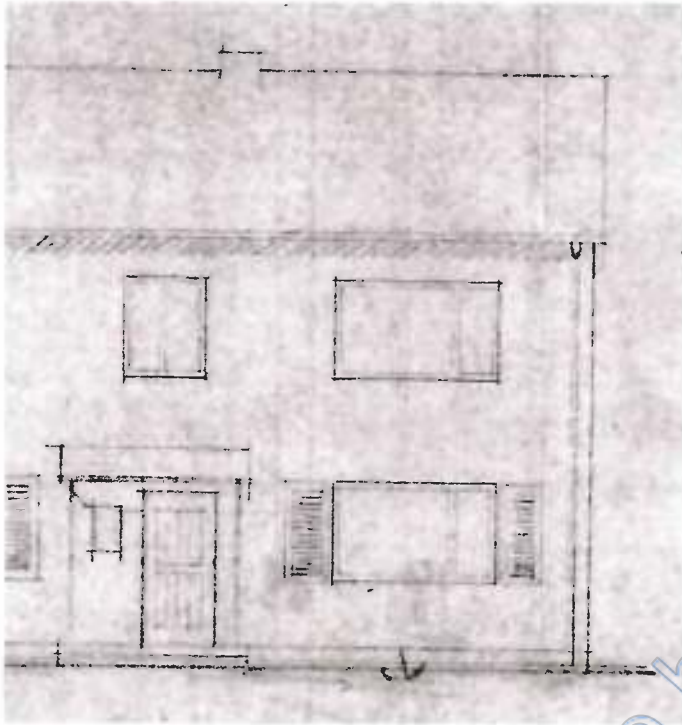


GRUNDRISS OBERGESCHOSS

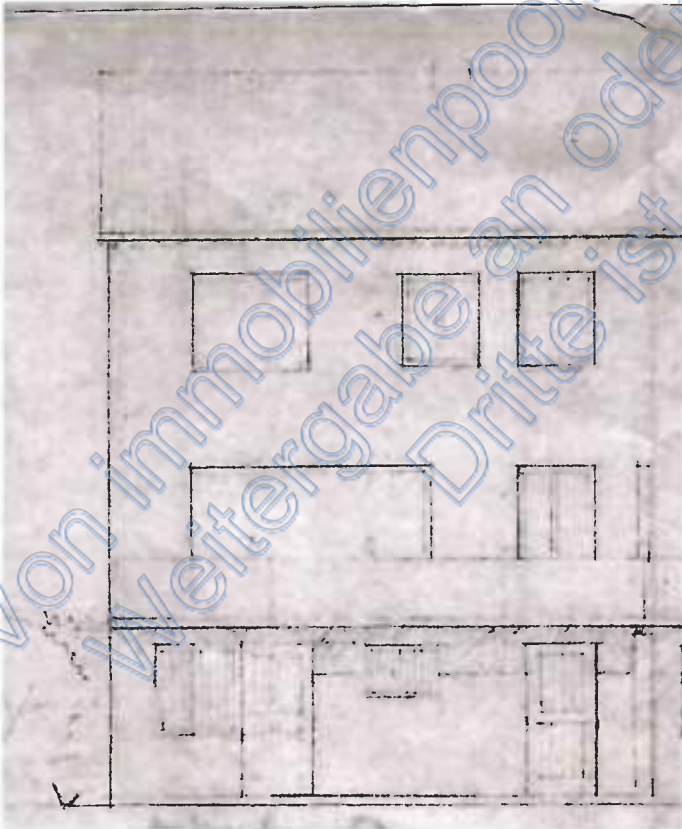


GRUNDRISS KELLERGEOSCHOSS**SCHNITT**

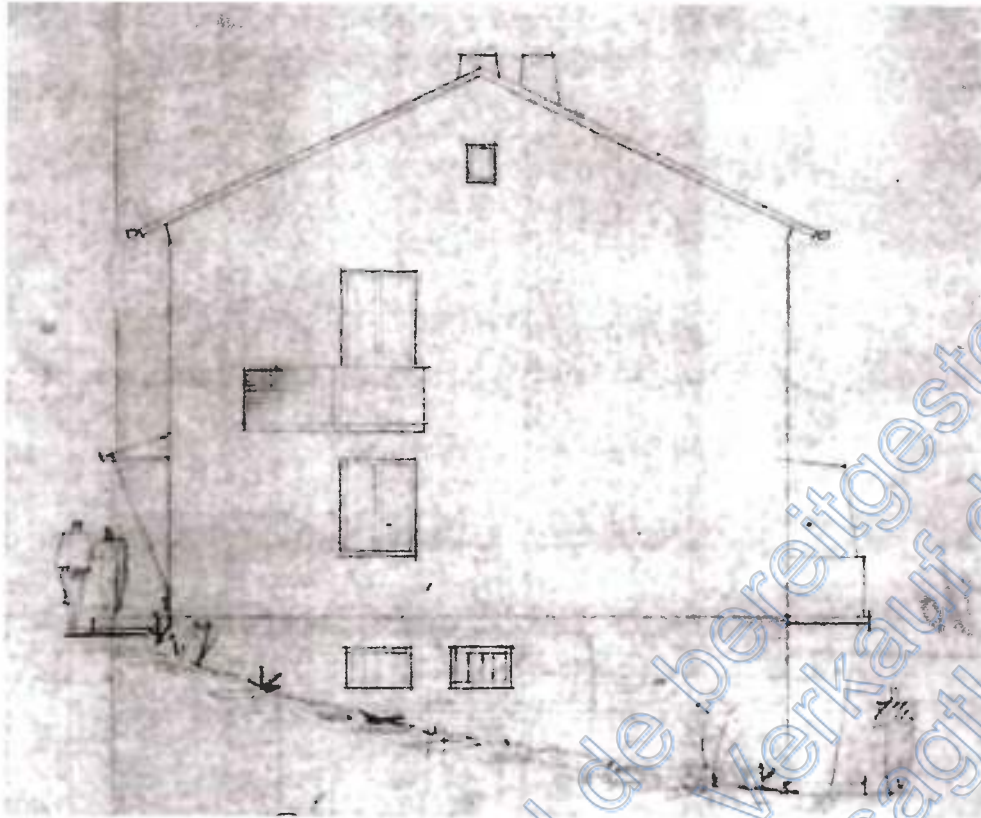
STRASSENANSICHT



RÜCKANSICHT



GIEBELANSICHT



ANLAGE 3: OBJEKTFOTOS



Straßenansicht



Straßenansicht und Südgiebel



Rückansicht



Giebelansicht



Blick in den Garten



Schäden Balkonbodenplatte



Schäden Regenfallrohr



Geschosstreppe zum Obergeschoss



Riss im Balkonbelag



Fassadendetail



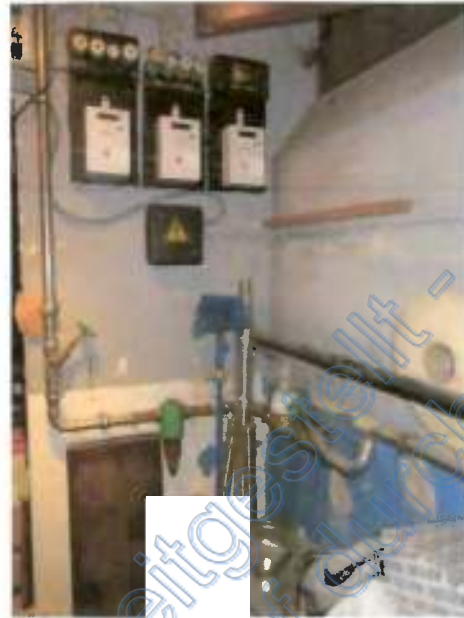
Schäden Balkonbodenplatte



Treppe zum Kellergeschoss



Haustechnik im Kellergeschoss



Haustechnik im Kellergeschoss



Rissbildung und Feuchtigkeit im Kellergeschoss



Rissbildung im Kellergeschoss



Durchlauferhitzer



Kellerraum