

SV-Büro Strunck & Meinzer ♦ Thaddenstr.14 A ♦ 69469 Weinheim

Amtsgericht Heidelberg  
Zwangsversteigerungsabteilung

Kurfürsten-Anlage 15  
69115 Heidelberg

**Claus-Dieter Meinzer**  
Dipl. Wirtschaftsingenieur  
Sachverständiger für Immobilienbewertung

[www.BewertungvonImmobilien.de](http://www.BewertungvonImmobilien.de)

Datum: 19.02.2025

AZ.: HD 3K3/24

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem

**Einfamilienhaus (Abbruchobjekt) bebaute Grundstück**  
**in 69168 Wiesloch, Pfarrstr. 6**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
28.11.2024 ermittelt mit rd.

**87.500 €**

Dieses Gutachten besteht aus **30** Seiten inkl. **5** Anlagen mit insgesamt **x** Seiten. Das Gutachten wurde in **fünf** Ausfertigungen erstellt, davon eine digital und eine für unsere Unterlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

| <b>Nr.</b> | <b>Abschnitt</b>                                                | <b>Seite</b> |
|------------|-----------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>1</b>   | <b>Allgemeine Angaben.....</b>                                  | <b>3</b>     |
| 1.1        | Angaben zum Bewertungsobjekt .....                              | 3            |
| 1.2        | Angaben zum Auftraggeber.....                                   | 3            |
| 1.3        | Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....            | 3            |
| 1.4        | Besonderheiten des Auftrags .....                               | 4            |
| 1.5        | Fragen des Gerichtes .....                                      | 4            |
| <b>2</b>   | <b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>                        | <b>5</b>     |
| 2.1        | Lage.....                                                       | 5            |
| 2.1.1      | Großräumige Lage .....                                          | 5            |
| 2.1.2      | Kleinräumige Lage .....                                         | 5            |
| 2.2        | Gestalt und Form .....                                          | 5            |
| 2.3        | Erschließung, Baugrund etc. ....                                | 6            |
| 2.4        | Privatrechtliche Situation .....                                | 6            |
| 2.5        | Öffentlich-rechtliche Situation.....                            | 7            |
| 2.5.1      | Baulasten und Denkmalschutz .....                               | 7            |
| 2.5.2      | Bauplanungsrecht .....                                          | 7            |
| 2.5.3      | Bauordnungsrecht.....                                           | 7            |
| 2.6        | Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....               | 7            |
| 2.7        | Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....                  | 7            |
| 2.8        | Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....                | 7            |
| <b>3</b>   | <b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....</b>           | <b>8</b>     |
| 3.1        | Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....                     | 8            |
| 3.2        | Einfamilienhaus.....                                            | 8            |
| 3.2.1      | Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....                       | 8            |
| 3.2.2      | Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)..... | 8            |
| 3.2.3      | Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....   | 9            |
| 3.3        | Außenanlagen.....                                               | 9            |
| <b>4</b>   | <b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>                       | <b>10</b>    |
| 4.1        | Grundstücksdaten .....                                          | 10           |
| 4.2        | Verfahrenswahl mit Begründung.....                              | 10           |
| 4.3        | Bodenwertermittlung .....                                       | 11           |
| 4.4        | Sachwertermittlung.....                                         | 12           |
| 4.4.1      | Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung..... | 12           |
| 4.4.2      | Sachwertberechnung .....                                        | 12           |
| 4.5        | Verkehrswert.....                                               | 13           |
| <b>5</b>   | <b>Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur .....</b>          | <b>15</b>    |
| 5.1        | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....               | 15           |
| 5.2        | Verwendete Wertermittlungsliteratur.....                        | 15           |
| <b>6</b>   | <b>Verzeichnis der Anlagen.....</b>                             | <b>16</b>    |

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

|                            |                                                              |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------|
| Art des Bewertungsobjekts: | Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus (Abbruchobjekt) |
| Objektadresse:             | Pfarrstr. 6, 69168 Wiesloch                                  |
| Grundbuchangaben:          | Grundbuch von Wiesloch, Blatt 6.239, lfd. Nr. 1              |
| Katasterangaben:           | Gemarkung Wiesloch, Flurstück 238, Fläche 153 m <sup>2</sup> |

## 1.2 Angaben zum Auftraggeber

|               |                                                                                                                                                         |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Auftraggeber: | Amtsgericht Heidelberg<br>Zwangsversteigerungsabteilung<br>Kurfürsten-Anlage 15, 69115 Heidelberg<br><br>Auftrag vom 18.10.2024 (Datum des Beschlusses) |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

|                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grund der Gutachtenerstellung:                          | Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft<br>(Teilungsversteigerung)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Wertermittlungstichtag:                                 | 28.11.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Qualitätsstichtag:                                      | 28.11.2024 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Tag der Ortsbesichtigung:                               | 28.11.2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Umfang der Besichtigung etc.                            | <p>Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei größtenteils in Augenschein genommen werden.</p> <p>Für ggf. nicht besichtigte oder nicht zugängliche Bereiche (wie z. B. Mansarden oder Abseiten) wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: | <p>Vom Auftraggeber wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 07.02.2024</li></ul> <p>Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Lageplan über Boris Baden-Württemberg</li><li>• Straßenkarten über Sprengnetter Datenportal</li><li>• Luftbild Pfarrstraße Wiesloch über google maps (unlizenziert)</li><li>• Bauakte (auszugsweise)</li><li>• Berechnung der Gebäudeflächen</li><li>• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis</li><li>• Auskunft aus der Denkmalliste</li><li>• Auskünfte aus Flächennutzungs- bzw. Bebauungsplänen</li><li>• Auskunft aus der Altlastenkartei</li></ul> |

## 1.4 Besonderheiten des Auftrags

Das nachfolgende Gutachten wird zunächst im Sinne des § 194 BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV21) erstellt.

Im Zwangsversteigerungsverfahren werden Rechte und Lasten aus der Abteilung II des Grundbuches allerdings nicht berücksichtigt. Es wird belastungsfrei bewertet. Sollten solche Rechte oder Lasten bestehen, wären diese in einer Wertermittlung außerhalb des Zwangsversteigerungsverfahrens zu berücksichtigen. Auskünfte, welche Rechte oder Lasten im Zwangsversteigerungsverfahren bestehen bleiben, erteilt ausschließlich das Gericht. Unter dem nachstehenden Punkt privatrechtliche Situation erfolgt eine Auflistung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches zur Kenntnis des Lesers; soweit möglich wird eine wertmäßige Aussage getroffen.

Die aufstehenden Gebäude sind abbruchreif.

## 1.5 Fragen des Gerichtes

|                                                                          |                                     |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Mieter oder Pächter:                                                     | leerstehend, unbewohnbar            |
| Hausverwalter:                                                           | entfällt                            |
| Zwangsverwalter:                                                         | nicht bestellt                      |
| Gewerbebetrieb:                                                          | es wird kein Gewerbebetrieb geführt |
| Zubehör, Maschinen:                                                      | keine                               |
| Baubehörliche Beschränkungen oder Beanstandungen (siehe auch Baulasten): | nicht bekannt                       |
| Energieausweis:                                                          | liegt nicht vor                     |
| Altlasten:                                                               | kein Verdacht                       |

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

|                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bundesland:                            | Baden-Württemberg                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Kreis:                                 | Rhein-Neckar-Kreis                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Ort und Einwohnerzahl:                 | Wiesloch (ca. 23.000 Einwohner); Innenstadt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| überörtliche Anbindung / Entfernungen: | <u>nächstgelegene größere Städte:</u><br>Heidelberg ca. 13 km, Mannheim ca. 32 km,<br>Karlsruhe ca. 50 km<br><br><u>Landeshauptstadt:</u><br>Stuttgart ca. 100 km<br><br><u>Bundesstraßen:</u><br>B 3<br><br><u>Autobahnzufahrt:</u><br>A 5 und A 6<br><br><u>Bahnhof:</u><br>Wiesloch – Walldorf (S-Bahnanschluss Richtung Heidelberg)<br><br><u>Flughafen:</u><br>Stuttgart ca. 120 km; Frankfurt ca. 100 km |

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

|                                                  |                                            |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| innerörtliche Lage:                              | Stadtmitte von Wiesloch                    |
| Art der Bebauung und Nutzungen<br>in der Straße: | überwiegend wohnbauliche Nutzungen         |
| Beeinträchtigungen:                              | gering (fußläufiger Durchgang zum Zentrum) |
| Topografie:                                      | fast eben                                  |

### 2.2 Gestalt und Form

|                   |                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gestalt und Form: | <u>mittlere Breite:</u><br>ca. 10 m<br><br><u>mittlere Tiefe:</u><br>ca. 15 m<br><br><u>Grundstücksgröße:</u><br>insgesamt 153 m <sup>2</sup><br><br><u>Bemerkungen:</u><br>fast rechteckige Grundstücksform |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

|                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Straßenart:                                                 | Altstadtgasse                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Straßenausbau:                                              | voll ausgebaut, Fahrbahn aus Natursteinpflaster; keine Gehwege; Parkmöglichkeiten nur sehr eingeschränkt vorhanden (Be- und Entladen möglich)                                                                                                                                                  |
| Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: | vermutlich Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss                                                                                                                                                                                                                        |
| Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:            | grenznahe Bebauung des Wohnhauses (Traufgasse)                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): | gewachsener, normal tragfähiger Baugrund                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Altlasten                                                   | <p>Nach schriftlicher Auskunft des Landratsamtes des Rhein-Neckar-Kreises (Wasserrechtsamt) vom 22.07.2024 besteht <u>kein</u> Altlastenverdacht.</p> <p>Bei der Ortsbesichtigung ergaben sich keine weiteren Hinweise auf Altlasten. Es wurden keine weiteren Untersuchungen vorgenommen.</p> |
| Anmerkung:                                                  | In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.              |

## 2.4 Privatrechtliche Situation

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| grundbuchlich gesicherte Belastungen: | <p>Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 07.02.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs folgender Eintrag:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Zwangsversteigerungsvermerk</li></ul> <p>Der Zwangsversteigerungsvermerk wird nach Abschluss des Zwangsversteigerungsverfahrens gelöscht. Er ist nicht wertrelevant.</p> |
| nicht eingetragene Rechte und Lasten: | Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind soweit ersichtlich nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.                                                                                                                                        |

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Bruchsal vom 22.11.2024 enthält das Baulastenverzeichnis keine Eintragungen.

Denkmalschutz: Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Bruchsal vom 02.12.2024 besteht kein Denkmalschutz.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Block 7 von 1983 im Wesentlichen folgende Festsetzungen:

W = Wohnbaufläche  
II + D = 2 Vollgeschosse (max.) + Dachgeschoss

Bodenordnungsverfahren: Das Grundstück ist nach schriftlicher Auskunft der Stadt Wiesloch vom 22.11.2024 in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht abschließend geprüft. Die Inaugenscheinnahme der eingesehenen Bauakte ergab keinen Hinweis auf gravierende Abweichungen. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der bewerteten baulichen Anlagen vorausgesetzt.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

abgabenrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei (schriftliche Auskunft der Stadt Wiesloch vom 27.11.2024).

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

## 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Objekt steht leer und ist im derzeitigen Zustand auch unbewohnbar. Ein Abbruch wird unterstellt.

## 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Es wird ausdrücklich daraufhin gewiesen, dass alle Angaben zu den Gebäudebeschreibungen nach bestem Wissen und Gewissen und ohne jegliche Gewähr abgegeben werden.

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 und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Insgesamt wird von einer Freilegung des Grundstückes ausgegangen, d.h. den bestehenden Gebäuden sollen abgebrochen und das Grundstück für eine Neubebauung hegerichtet werden.

Wertmäßig gefasste Aussagen über die Abbruchkosten beruhen auf überschlägigen Berechnungen bzw. Schätzungen. Die Wertangaben sollen als Anhaltspunkt der vermuteten Beseitigungskosten dienen und stellen nicht die Kosten einer tatsächlichen Freilegung dar. Konkrete Aussagen über das genaue Maß solcher Kosten lassen sich nur durch Angebotseinholung im Einzelfall darstellen.

### 3.2 Einfamilienhaus

#### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

|                         |                                                                                                                       |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebäudeart:             | teilunterkellertes Einfamilienhaus mit Anbau                                                                          |
| Baujahr:                | 1933 (Umbau gemäß Bauakte); Ursprungsbaujahr des vorderen, unterkellerten Bauteils vermutlich im 18./19. Jahrhundert. |
| Flächen und Rauminhalte | der Bruttorauminhalt (BRI) beträgt rd. 750 m <sup>3</sup>                                                             |
| Außenansicht:           | überwiegend verputzt und gestrichen;<br>traufseitig rechts: Holzfachwerk mit Ausfachung                               |

#### 3.2.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

|                        |                                                                                                                                                      |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Konstruktionsart:      | Fachwerk (Nadelholz)                                                                                                                                 |
| Fundamente:            | Bruchstein                                                                                                                                           |
| Keller:                | Gewölbekeller (Bruchsteinmauerwerk)                                                                                                                  |
| Umfassungswände:       | Holzfachwerk mit Ausmauerung                                                                                                                         |
| Innenwände:            | Holzfachwerk mit Ausmauerung                                                                                                                         |
| Geschossdecken:        | Holzbalkendecken                                                                                                                                     |
| Treppen:               | <u>Zugangstreppe:</u><br>Metallkonstruktion mit Gitterrosten<br><br><u>Geschosstreppe:</u><br>Metallkonstruktion mit Stufen aus Holz; Metallhandlauf |
| Hauseingang(sbereich): | Eingangstür aus Holz                                                                                                                                 |

Dach:

Dachkonstruktion:

Holzdach, Pfetten aus Holz

Dachform:

Sattel- oder Giebeldach

Dacheindeckung:

Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech und Kunststoff; vielfach defekt

### 3.2.3 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

|                                  |                                                                                                    |
|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| besondere Bauteile:              | Eingangstreppe                                                                                     |
| besondere Einrichtungen:         | keine vorhanden                                                                                    |
| Besonnung und Belichtung:        | ausreichend bis schlecht                                                                           |
| Bauschäden und Baumängel:        | Wassereinbrüche über Dach mit partiellen Decken-durchbrüchen; nicht bewohnbar; Abbruch unterstellt |
| wirtschaftliche Wertminderungen: | unwirtschaftliche Grundrisse                                                                       |
| Allgemeinbeurteilung:            | Der bauliche Zustand ist schlecht; Abbruch unterstellt.                                            |

### 3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung (desolater Zustand)

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus (Abbruchobjekt) bebaute Grundstück in 69168 Wiesloch, Pfarrstr. 6 zum Wertermittlungstichtag 28.11.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

|           |       |           |                    |
|-----------|-------|-----------|--------------------|
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr.  |                    |
| Wiesloch  | 6.239 | 1         |                    |
| Gemarkung | Flur  | Flurstück | Fläche             |
| Wiesloch  |       | 238       | 153 m <sup>2</sup> |

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt, bzw. bei Abbruchobjekten die Abbruchkosten vom freigelegten Bodenwert abgezogen.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

### 4.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **970,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

|                             |   |                |
|-----------------------------|---|----------------|
| Entwicklungsstufe           | = | baureifes Land |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei           |
| Grundstücksfläche (f)       | = | keine Angabe   |

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

|                         |   |                    |
|-------------------------|---|--------------------|
| Wertermittlungsstichtag | = | 28.11.2024         |
| Entwicklungsstufe       | = | baureifes Land     |
| Grundstücksfläche (f)   | = | 153 m <sup>2</sup> |

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 28.11.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

|                                         |          |                               |
|-----------------------------------------|----------|-------------------------------|
| <b>I. beitragsfreier Bodenrichtwert</b> | <b>=</b> | <b>970,00 €/m<sup>2</sup></b> |
|-----------------------------------------|----------|-------------------------------|

| <b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b> |                     |                      |                  |             |
|----------------------------------------------------|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
|                                                    | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag                                           | 01.01.2024          | 28.11.2024           | × 1,05           | E1          |

| <b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b> |                |                |                                 |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------------------------------|----|
| Lage                                                                                       | mittlere Lage  | Ostausrichtung | × 0,80                          | E2 |
| Fläche (m <sup>2</sup> )                                                                   | keine Angabe   | 153            | × 1,00                          |    |
| Entwicklungsstufe                                                                          | baureifes Land | baureifes Land | × 1,00                          |    |
| <b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>                          |                |                | <b>= 814,80 €/m<sup>2</sup></b> |    |

| <b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>                        |  |                                 | Erläuterung |
|-------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------|-------------|
| <b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b> |  | <b>= 814,80 €/m<sup>2</sup></b> |             |
| Fläche                                                            |  | × 153 m <sup>2</sup>            |             |
| <b>beitragsfreier Bodenwert</b>                                   |  | <b><u>rd. 125.000,00 €</u></b>  |             |

#### Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

##### E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels der durchschnittlichen Baulandpreisentwicklung der Bundesrepublik Deutschland.

##### E2

Bei Wohnbaugrundstücken ist die Ausrichtung (insbesondere die Orientierung des straßenabgewandten Gartens zur Himmelsrichtung) grundsätzlich als wertbeeinflussendes Zustandsmerkmal zu berücksichtigen. Dies ist selbst dann der Fall, wenn die Grundstücke eines (Neu-)Baugebiets trotz unterschiedlicher Orientierung zu gleichen Preisen veräußert wurden. Hier zeigt die Markterfahrung, dass die Grundstücke mit einer vorteilhaften Orientierung regelmäßig zuerst veräußert werden. Bei der ggf. durchzuführenden Boden(richt)wertanpassung wird i. d. R. von folgenden Wertrelationen (Umrechnungskoeffizienten) ausgegangen: Durchschnitt aller Grundstücke in der Bodenrichtwertzone i. d. R. SO bzw. NW = 1,00; SSW = 1,10; NNO = 0,90 (wobei: S = Süd; W = West; O = Ost; N = Nord).

Im vorliegenden Fall ist das Grundstück zwar tlw. nach Süden orientiert. Allerdings steht dort grenzständig ein 3-geschossiges Gebäude, sodass insgesamt eine stark beschattete Situation vorliegt. Ähnlich ist die Ausrichtung nach Westen zu sehen. Auch hier liegt eine eher beschattete Situation vor. Insgesamt ist aus gutachterlicher Sicht ein Abschlag von 20 % auf den Bodenwert angemessen.

**E3**

Bei extrem schmalen Grundstücken ist ein Wertabschlag erforderlich, weil hierdurch unwirtschaftliche Gebäude- und damit Wohnungsgrundrisse bedingt werden. Der Bodenwertabschlag orientiert sich hierbei nicht an der Grundstücksbreite, sondern an der möglichen Bebauung. Der Wertabschlag (hier 33 %) orientiert sich an den von Sprengnetter [1] in Kapitel 3.10.4 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten.

**4.4 Sachwertermittlung****4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung**

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet. Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

**4.4.2 Sachwertberechnung**

|                                                             |            |                     |
|-------------------------------------------------------------|------------|---------------------|
| <b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)  | +          | <b>125.000,00 €</b> |
| <b>vorläufiger Sachwert</b>                                 | =          | <b>125.000,00 €</b> |
| <b>Sachwertfaktor</b>                                       | ×          | <b>1,00</b>         |
| <b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b> | –          | <b>0,00 €</b>       |
| <b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>                | =          | <b>125.000,00 €</b> |
| <b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>      | –          | <b>37.500,00 €</b>  |
| <b>Sachwert</b>                                             | =          | <b>87.500,00 €</b>  |
|                                                             | <b>rd.</b> | <b>87.500,00 €</b>  |

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale |              | Wertbeeinflussung insg. |
|-------------------------------------------------|--------------|-------------------------|
| Weitere Besonderheiten                          |              | -37.500,00 €            |
| • Abbruchkosten (ca. 750 m³ x 50,00 €/m³)       | -37.500,00 € |                         |
| Summe                                           |              | -37.500,00 €            |

## 4.5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **87.500,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus (Abbruchobjekt) bebaute Grundstück in 69168 Wiesloch, Pfarrstr. 6

|           |       |           |
|-----------|-------|-----------|
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr.  |
| Wiesloch  | 6.239 | 1         |
| Gemarkung | Flur  | Flurstück |
| Wiesloch  |       | 238       |

wird zum Wertermittlungsstichtag 28.11.2024 mit rd.

**87.500 €**

**in Worten: siebenundachtzigtausendfünfhundert Euro**

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe Der Sachverständige erklärt hiermit, dass er das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen erstellt hat und er an dem Ergebnis desselben in keiner Weise persönlich interessiert ist. Er bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Weinheim, den 19. Februar 2025

Claus-Dieter Meinzer



### Hinweise zum Urheberschutz

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist.

**Wertermittlungsergebnisse**  
(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Abbruchgrundstück**in **Wiesloch, Pfarrstr. 6**

Flur

Flurstücksnummer **238**Wertermittlungstichtag: **28.11.2024**

| <b>Bodenwert</b> |                        |                                     |                     |                |                       |  |
|------------------|------------------------|-------------------------------------|---------------------|----------------|-----------------------|--|
| Grundstücksteil  | Entwick-<br>lungsstufe | beitrags-<br>rechtlicher<br>Zustand | BW/Fläche<br>[€/m²] | Fläche<br>[m²] | Bodenwert (BW)<br>[€] |  |
| Grundstück       | baureifes<br>Land      | frei                                | 816,99              | 153,00         | 125.000,00            |  |
| Summe:           |                        |                                     | 816,99              | 153,00         | 125.000,00            |  |

| <b>Objektdaten</b>   |                                             |             |             |               |         |                |                |  |
|----------------------|---------------------------------------------|-------------|-------------|---------------|---------|----------------|----------------|--|
| Grundstücks-<br>teil | Gebäude-<br>bezeich-<br>nung / Nut-<br>zung | BRI<br>[m³] | BGF<br>[m²] | WF/NF<br>[m²] | Baujahr | GND<br>[Jahre] | RND<br>[Jahre] |  |
| Gesamtfläche         | Einfamilien-<br>haus                        |             |             |               | 1933    | 80             |                |  |

| <b>Wesentliche Daten</b> |                         |                    |                                |                     |  |
|--------------------------|-------------------------|--------------------|--------------------------------|---------------------|--|
| Grundstücksteil          | Jahresrohertrag RoE [€] | BWK<br>[% des RoE] | Liegenschaftszins-<br>satz [%] | Sachwert-<br>faktor |  |
| Gesamtfläche             | ----                    | ----               | ----                           | 1,00                |  |

| <b>Relative Werte</b>                            |                             |
|--------------------------------------------------|-----------------------------|
| relativer Bodenwert:                             | ---- €/m² WF/NF             |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: | 37.550,00 € (Abbruchkosten) |
| <b>relativer Verkehrswert:</b>                   | <b>---- €/m² WF/NF</b>      |
| <b>Verkehrswert/Rohertrag:</b>                   | <b>----</b>                 |
| <b>Verkehrswert/Reinertrag:</b>                  | <b>----</b>                 |

| <b>Ergebnisse</b>                |                         |
|----------------------------------|-------------------------|
| Ertragswert:                     | ---- (0 % vom Sachwert) |
| Sachwert:                        | 87.500,00 €             |
| Vergleichswert:                  | ---                     |
| <b>Verkehrswert (Marktwert):</b> | <b>87.500,00 €</b>      |
| Wertermittlungstichtag           | 28.11.2024              |

|             |
|-------------|
| Bemerkungen |
|-------------|

## 5 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

**GEG:**

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

### 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr
- [3] Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger-Verlag
- [4] Simon, Kleiber: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Verlag Luchterhand, Neuwied, Kriftel, Berlin
- [5] Kröll, Hausmann, Rolf: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Verlag Luchterhand, Neuwied, Kriftel, Berlin
- [6] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2020 Instandsetzung / Sanierung, Verlag Hubert Wingen, Essen
- [7] Schmitz, Gerlach, Meisel: Baukosten 2020 Neubau, Verlag Hubert Wingen, Essen
- [8] Stumpe, Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung, Arbeitshilfen für die Praxis, Bundesanzeiger-Verlag

[Auszug]

## 6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 4: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 5: Fotos

**Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte**

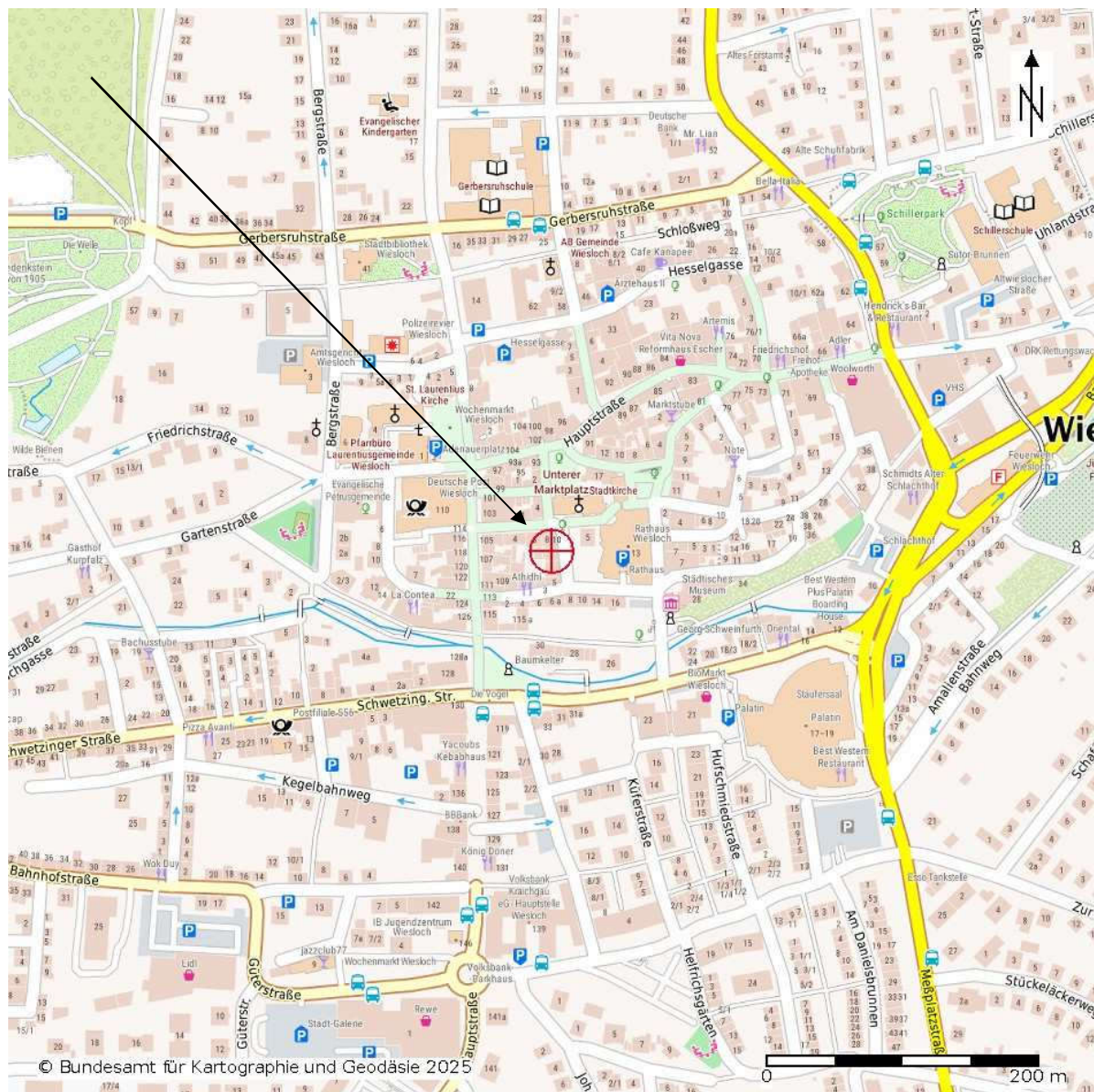
Seite 1 von 1



(lizenziiert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

**Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan**

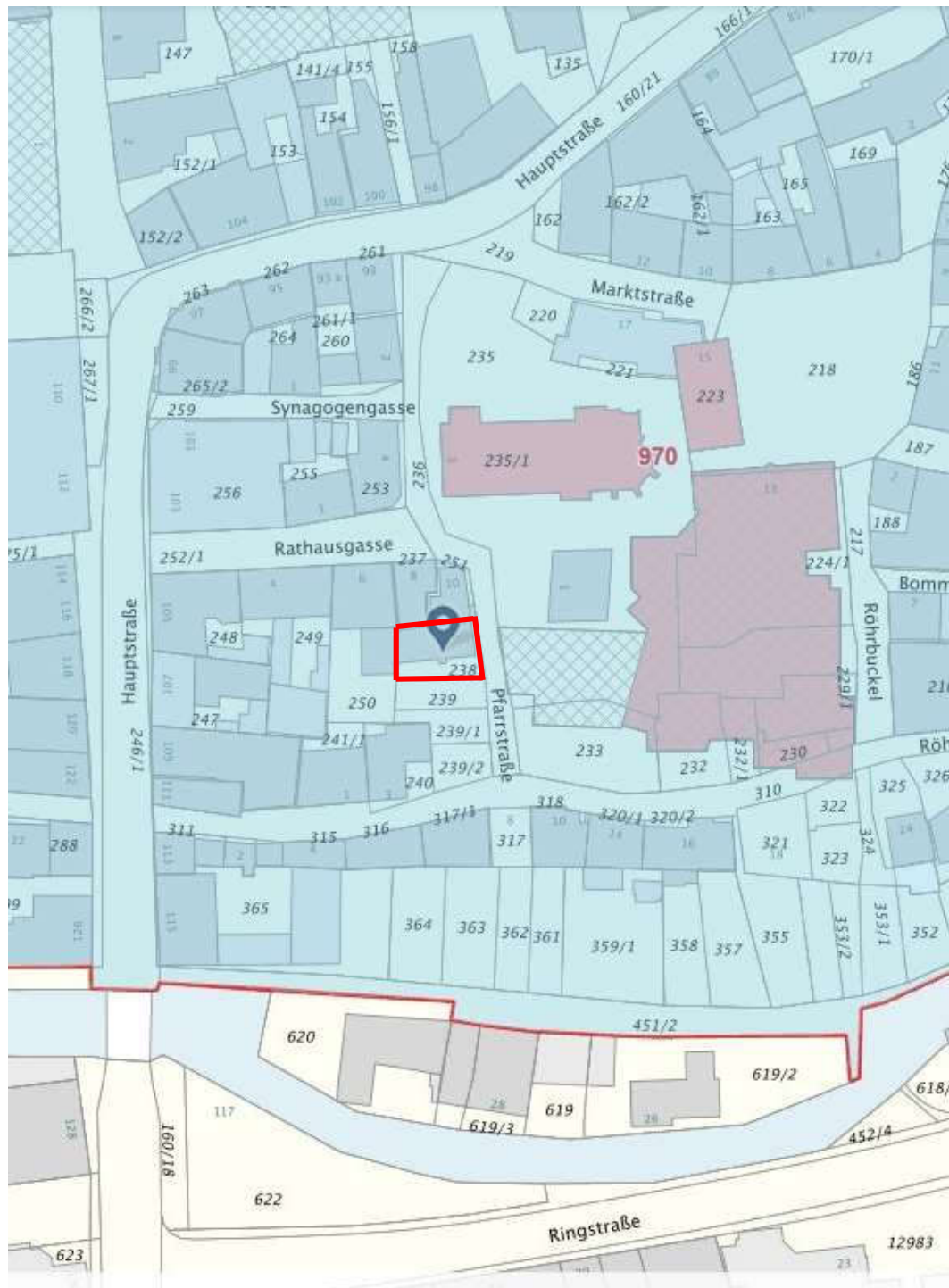
Seite 1 von 1



(lizenzziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

**Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte**

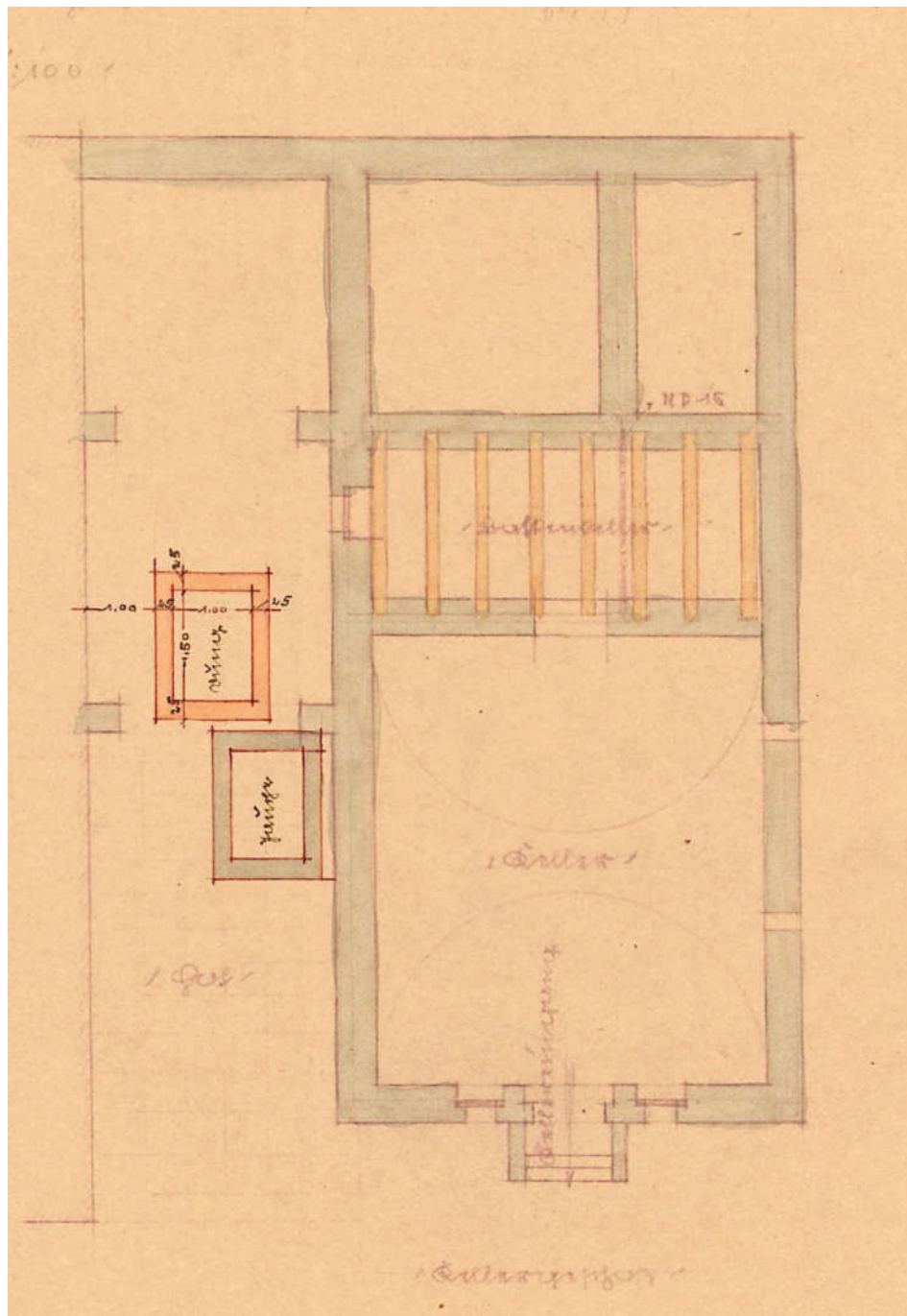
Seite 1 von 1



Lageplan über Boris BW

## Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

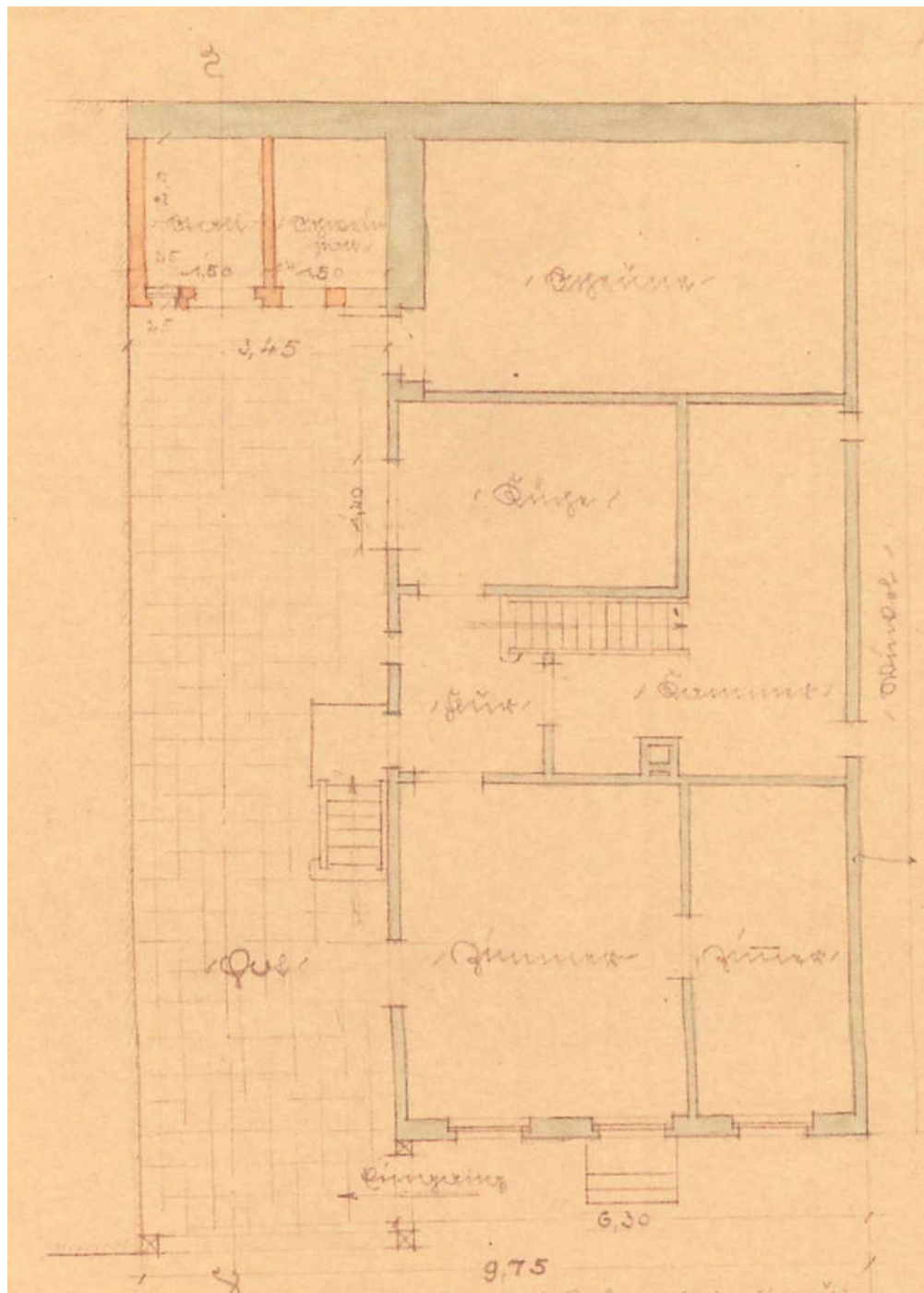
Seite 1 von 5



Grundriss KG (aus Bauakte 1933)

**Anlage 4: Grundrisse und Schnitte**

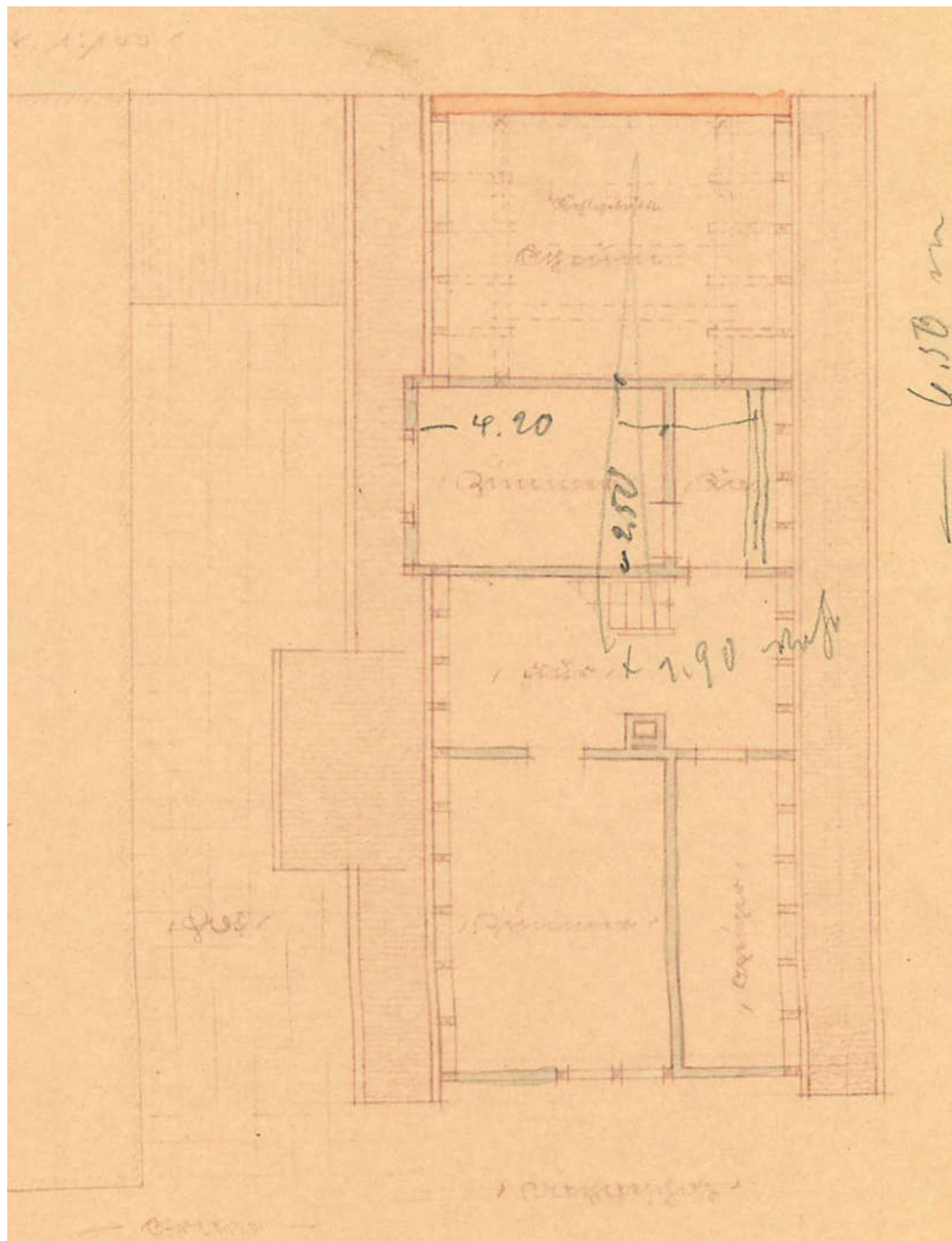
Seite 2 von 5



Grundriss EG (aus Bauakte 1933)

**Anlage 4: Grundrisse und Schnitte**

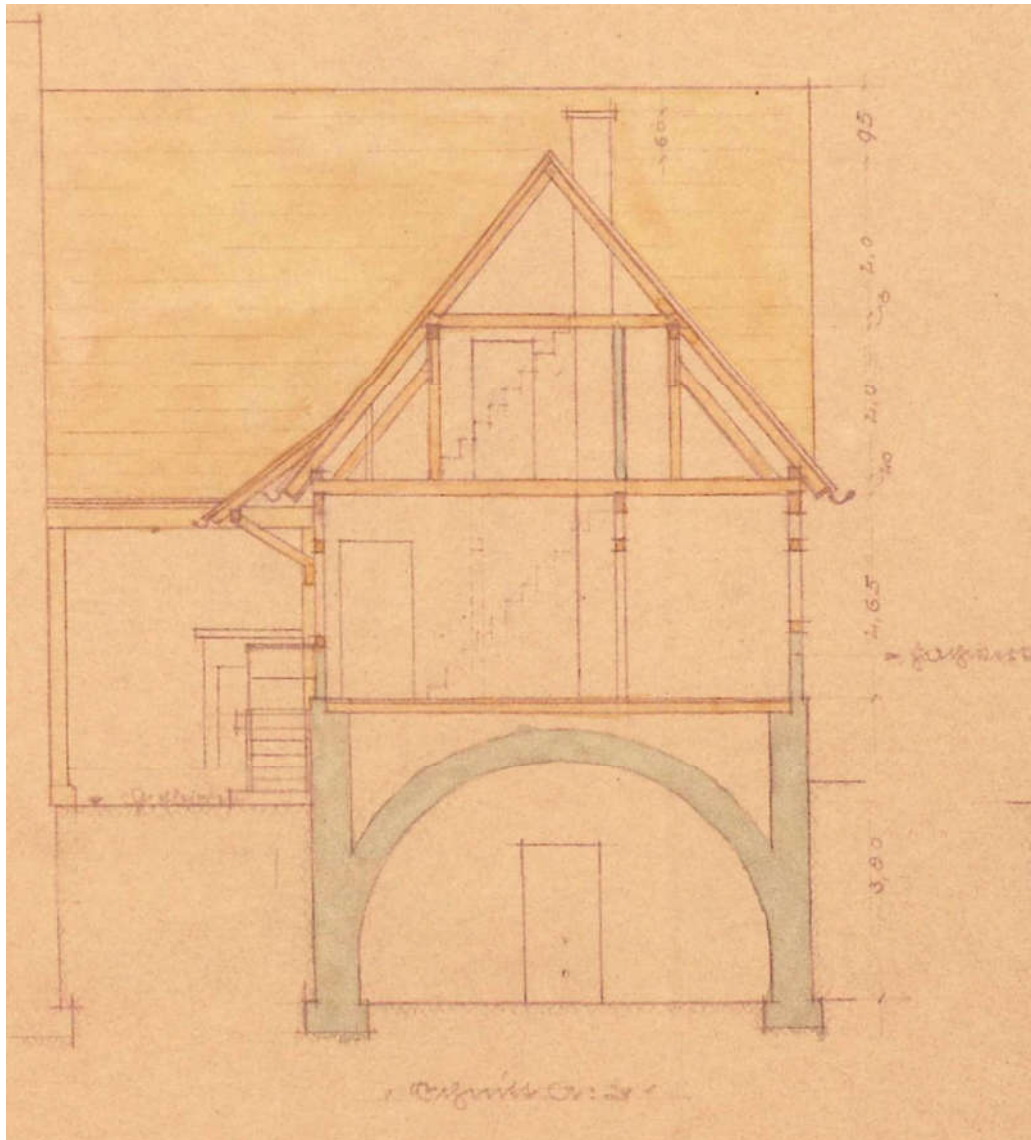
Seite 3 von 5



Grundriss DG (aus Bauakte 1933)

**Anlage 4: Grundrisse und Schnitte**

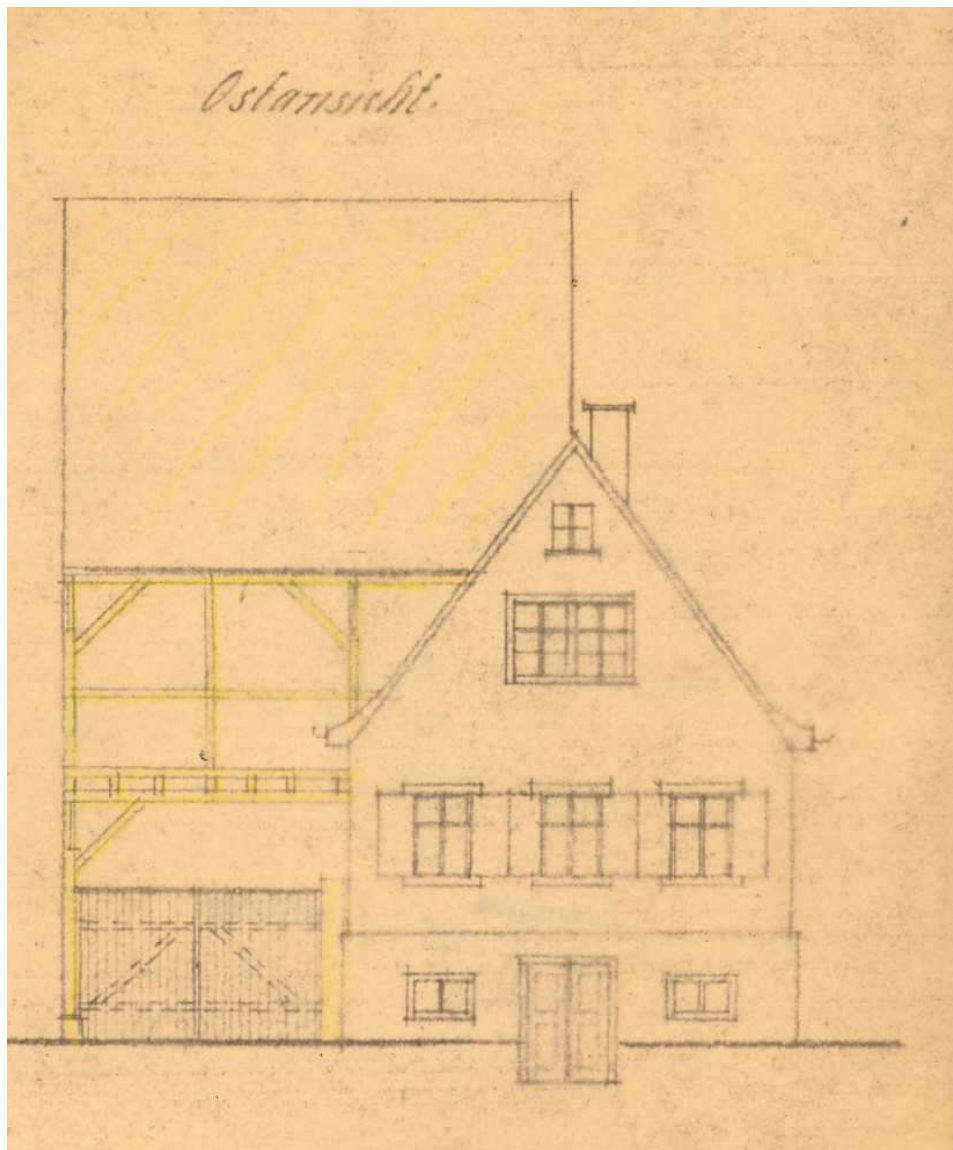
Seite 4 von 5



Schnitt Vorderhaus (aus Bauakte 1933) - die skizzierte Scheune im Hintergrund existiert nicht mehr

**Anlage 4: Grundrisse und Schnitte**

Seite 5 von 5



Ansicht Straßenseite (aus Bauakte 1933) - die skizzierte Scheune im Hintergrund existiert nicht mehr

**Anlage 5: Fotos**

Seite 1 von 6



Bild 1: Straßenansicht



Bild 2: Eingangstreppe und Hof

**Anlage 5: Fotos**

Seite 2 von 6



Bild 3: Innenansicht



Bild 4: Innenansicht

**Anlage 5: Fotos**

Seite 3 von 6



Bild 5: Innenansicht Dachgeschoss Vorderhaus



Bild 6: Speicher Vorderhaus

**Anlage 5: Fotos**

Seite 4 von 6



Bild 7: rückwärtiger Anbau (Bereich ehemalige Scheune - keine Baugenehmigung ersichtlich)



Bild 8: Innenansicht rückwärtiger Anbau

**Anlage 5: Fotos**

Seite 5 von 6



Bild 9: Innentreppe rückwärtiger Anbau



Bild 10: Innenansicht OG rückwärtiger Anbau

**Anlage 5: Fotos**

Seite 6 von 6



Bild 11: Gewölbekeller Vorderhaus



Bild 12: Taufgasse zu Haus Nr. 10 (Ecke Rathausgasse)