

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 **Einfamilienreihenhaus** mit **Garage** auf dem Flurstück Nr. **16801/89**
Valentin-Streuber-Straße 53 in 68199 Mannheim – Neckarau (Almenhof)



Auftraggeber:

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

AZ: 3 K 345/24

Zweck der Wertermittlung:

Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen einer Zwangsversteigerung

Ortsbesichtigung:

9. April 2025

Wertermittlungsstichtag:

9. April 2025

Qualitätsstichtag:

9. April 2025

Grundbuchangaben:

Grundbuch von Mannheim Nr. **59097**
Gemarkung Mannheim, Flurstück Nr. **16801/89**
Gebäude- und Freifläche, Valentin-Streuber-Straße 53, **155 m²**

Der **Verkehrswert** wird zum Stichtag **09.04.2025** ermittelt mit rd.

300.000,00 EUR

(i. W.: Dreihunderttausend Euro)

Ausfertigung Nr.

Dieses Gutachten besteht aus 25 Seiten. Hierin sind Anlagen mit insgesamt 4 Seiten enthalten.
Das Gutachten wird in **3 Ausfertigungen** in Papierform eingereicht und als PDF per E-Mail übersandt.
Die gesonderte Anlage zum Gutachten wird in 3 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	5
2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung	6
2.4 Erschließungszustand	6
2.5 Rechtliche Gegebenheiten	6
2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte	6
2.5.2 Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte	6
2.5.3 Belastungen	7
2.5.4 Denkmalschutz	7
2.5.5 Planungs- und Bodenordnungsrecht	7
2.5.6 Entwicklungszustand	7
3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	8
3.1 Vorbemerkungen	8
3.2 Gebäudebeschreibung	8
3.3 Wohnflächenberechnung	9
3.4 Ausführung und Ausstattung	10
3.5 Außenanlagen	10
3.6 Objektzustand, Bauzustand, Baumängel/Bauschäden	10
4. Verkehrswertermittlung	12
4.1 Verfahrenswahl und Begründung	12
4.2 Bodenwertermittlung	13
4.2.1 Allgemeines	13
4.2.2 Bodenrichtwert	13
4.2.3 Bodenwertentwicklung	13
4.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	13
4.3 Sachwertermittlung	14
4.3.1 Allgemeines	15
4.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	16
4.3.3 Sachwertberechnung	19
5. Verkehrswert	20
6. Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur	21
6.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien	21
6.2 Verwendete Literatur	21

Anlagen

Anlage 1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster	22
Anlage 2 Bauzeichnungen	23
Anlage 3 Objektfotos vom 09.04.2025 (2 Aufnahmen)	24
Anlage 4 Baulastenauskunft	25

1. Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Mannheim –Zwangsversteigerungsgericht- A2, 1 (Palais Bretzenheim), 68159 Mannheim
AZ Auftraggeber:	3 K 345/24
Schuldner:	siehe gesonderte Anlage
Gläubiger:	siehe gesonderte Anlage
Bewertungsgegenstand:	Einfamilienreihenhaus mit Garage , Valentin-Streuber-Straße 53, 68199 Mannheim, Flurstück Nr. 16801/89
Grundstücksgröße:	155 m² Gebäude- und Freifläche
Grundbuch:	Grundbuch von Mannheim Nr. 59097
Ortsbesichtigung:	9. April 2025
Wertermittlungstichtag:	9. April 2025
Qualitätsstichtag:	9. April 2025
Mieter/Nutzer:	Eigennutzung
Zubehör gem. §§ 97 + 98 BGB:	keine Aussage möglich
Hinweis:	Das Objekt konnte nur von außen besichtigt werden; hinsichtlich Nutzung, Ausstattung, Zustand und Wohnbarkeit werden im Gutachten Annahmen getroffen. Wohnfläche und Bruttogrundfläche werden aus den in der Bauakte des Marchivum Mannheim enthaltenen Bauzeichnungen ermittelt.

Mit Schreiben vom 25.03.2025 wurden alle Verfahrensbeteiligten durch die Unterzeichnerin zum Ortstermin am 09.04.2025 geladen.

Grundstück und Gebäude Valentin-Streuber-Straße 53 in 68199 Mannheim wurden am **09.04.2025** einer Besichtigung unterzogen. **Grundstück und Gebäude waren nicht zugänglich. Das Objekt konnte nur von der Straße aus besichtigt werden. Der rückwärtige Grundstücksteil sowie die hintere Gebäudefassade waren nicht einsehbar.**

Am Ortstermin nahm außer der Sachverständigen niemand teil.

Bei der Ortsbesichtigung wurden auch die anliegenden Fotos gefertigt.

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

Grundlagen des Gutachtens:

- der der Sachverständigen durch das Amtsgericht Mannheim mit Beschluss vom 11.02.2025 und Anschreiben vom 12.02.2025 schriftlich erteilte Auftrag
- die von der Sachverständigen am 09.04.2025 durchgeführte Ortsbesichtigung
- die von der Sachverständigen durch Erhebung bei gemeindeeigenen oder städtischen Verzeichnissen erhaltenen Unterlagen bzw. Angaben
- die von der Sachverständigen erhobenen Daten und Unterlagen, insbesondere die Infrastruktur und konjunkturellen Entwicklungen sowie des Mietniveaus im Bewertungsgebiet betreffend
- die von der Sachverständigen durchgeführten Markterhebungen und Marktforschungen, die Nutzungsart des Objektes betreffend
- Grundbuch von Mannheim Nr. 59097, amtlicher Ausdruck vom 13.12.2024
- Bauakten des Grundstücks (Marchivum Mannheim)

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 9. April 2025** ermittelt. Rechtliche Grundlagen der Wertermittlung sind Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der jeweils zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung.

BauGB: § 194 – **Verkehrswert**

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

Von 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 Neckarau. 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 Neckarau liegt im Südwesten Mannheims und hat etwa 31.000 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.

Das Bewertungsgrundstück liegt im Stadtbezirk **Neckarau**, hier im statistischen Bezirk **Almenhof**. Angrenzende Stadtbezirke sind Lindenhof, Neuhermsheim und Rheinau. Auf der gegenüberliegenden Rheinseite liegen Ludwigshafen und Altrip.

Das Bewertungsgrundstück liegt auf der südlichen Straßenseite der Valentin-Streuber-Straße zwischen Struvestraße und August-Bebel-Straße. Bei der Valentin-Streuber-Straße handelt es sich um eine vorwiegend 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. Einzelhandelsgeschäfte des täglichen Bedarfs sind in fußläufiger Entfernung erreichbar. Unweit westlich befindet sich der 48er Platz, ein zentraler öffentlicher Sport- und Spielplatz. Insgesamt gefragte, ruhige und dennoch zentrumsnahe Wohnlage mit erhöhtem Grünflächenanteil und gut ausgeprägter Infrastruktur in näherer Umgebung. Bis zur Stadtmitte (Paradeplatz) sind es etwa 3,5 km.

Laut Wohnlageklasseneinstufung des Gutachterausschusses der Stadt Mannheim liegt das Objekt in der Lageklasse 3, Gebiete mit geschlossener Bauweise, tlw. hochwertige Wohnanlagen, starke Durchgrünung und Besonnung, ausreichend Freiflächen, geringe Immissionen, überwiegend ruhiges Wohnen.

Anschluss an das öffentliche Nahverkehrsnetz über in der Nähe verkehrende Bus- und Straßenbahnlinien, nächste Haltestellen fußläufig entfernt. Nächster Regionalbahnhof „Ma.-Neckarau“ in ca. 2,5 km Entfernung.

2.2. Gestalt und Form

Das **155 m²** große Grundstück Flurstück Nr. **16801/89** ist etwa rechteckig geschnitten (siehe Lageplan **Anlage 1**). Die straßenanliegende Grundstücksbreite beträgt ca. 5,00 m, die Grundstückstiefe beträgt ca. 31,00 m. Das Grundstück ist relativ eben, es hat zur Straße und zu den Nachbargrundstücken normale Höhenlage. Der Garten ist gegenüber dem Straßenniveau abgesenkt.

2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Grundstück ist mit einem **Einfamilienreihenhaus** und einer **Garage** bebaut. Das Wohnhaus besteht aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss.

Da das Dachgeschoss straßen- und gartenseitig mit je einer Dachgaube ausgestattet ist, wird für diese Bewertung unterstellt, dass das Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut ist.

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 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.

Nach Auskunft des örtlichen Versorgungsträgers ist in der Valentin-Streuber-Straße eine Fernwärmeleitung vorhanden, das Bewertungsgrundstück ist jedoch nicht angeschlossen.

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

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 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte

In Abteilung II des **Grundbuchs von Mannheim Nr. 59097** bestehen folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 1, 2, 4, 5, 6: gelöscht

lfd. Nr. 3: **Persönliche Dienstbarkeit** wegen Verwendung des Grundstücks für **Stadt Mannheim**.

Bezug: Bewilligung vom 16. Juni 1943 (AS 3).

Eingetragen am 13. August 1943 (AS 21).

Das vorgenannte Recht wird in diesem Gutachten auftragsgemäß nicht berücksichtigt.

Der unter lfd. Nr. 7 in Abteilung II, eingetragene Zwangsversteigerungsvermerk beeinflusst in der Regel nicht den Wert des Grundstücks.

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

2.5.2 Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte

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

2.5.3 Belastungen

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

Die Auskunft wurde im Zusammenhang mit der Erstellung des Verkehrswertgutachtens in dem Verfahrens 2 K 55/21 im Jahr 2021 eingeholt. Laut telefonischer Aussage der zuständigen Behörde vom 17.06.2025 ist die seinerzeit erteilte Auskunft zum Wertermittlungsstichtag 09.04.2025 uneingeschränkt gültig.

Altlasten: Laut Auskunft der Stadt Mannheim, Fachbereich Baurecht und Umweltschutz, ist das Grundstück Flurstück Nr. 16801/89, Valentin-Streuber-Straße 53, Gemarkung Mannheim nicht im Kataster altlastenverdächtiger Flächen verzeichnet.

2.5.4 Denkmalschutz

Aufgrund des Gebäudebaujahres wird davon ausgegangen, 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 Grundstück ist mit einem **Einfamilienwohnhaus**, bestehend aus Kellergeschoss (KG), Erdgeschoss (EG), Obergeschoss (OG) und Dachgeschoss (DG) bebaut. Bei dem Wohnhaus handelt es sich um ein **Reihenmittelhaus**. Das Gebäude ist in zweiseitiger Grenzbebauung unmittelbar an die Nachbargebäude angebaut.

Da das Dachgeschoss straßen- und gartenseitig mit je einer Dachgaube ausgestattet ist, wird für diese Bewertung unterstellt, dass das Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut ist.

Auf dem hinteren Grundstücksteil befindet sich eine **Garage**, die ebenfalls in zweiseitiger Grenzbebauung errichtet wurde. Die Garage ist von einem an der Rückseite des Grundstücks verlaufendem Weg befahrbar.

Das **Wohnhaus** wurde vermutlich etwa **1932** errichtet und nach Kriegszerstörung etwa **1946** wiederaufgebaut.

Die **Wohnfläche** im EG, OG, DG beträgt ca. **90,00 m²** (Berechnung siehe Pkt. 3.3).

Raumaufteilung lt. Aktenlage

EG 1 Zimmer, Küche, Flur	ca. 38,00 m²	
OG 2 Zimmer, Flur, Bad, Terrasse	ca. 33,00 m²	inkl. Terrasse zu ½
DG 1 Zimmer	ca. 19,00 m²	

Die Bauakte enthält keinen Grundriss des Kellergeschosses. Ausgehend vom Querschnitt und den Ansichten wird unterstellt, dass das Gebäude vollständig unterkellert ist.

Die **Garage** wurde lt. Aktenlage etwa in den **1980er** Jahren errichtet. Die Nutzfläche beträgt ca. **25,00 m²**.

3.3 Wohnflächenberechnung

Die Wohnfläche wird überschlägig aus den vorliegenden Bauzeichnungen (vgl. **Anlage 2**) ermittelt. Innenbesichtigung und Aufmaß der Örtlichkeiten waren nicht möglich. Die Berechnung erfolgt unter Zuhilfenahme der einschlägigen Vorschriften (DIN 277, DIN 283, Wohnflächenverordnung WoFIV), der WF Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (WMR) sowie der Rechtsprechung. Die Ergebnisse gelten deshalb ausschließlich für diese Wertermittlung.

Erdgeschoss

Zimmer 1	25,21 m ²		
Küche	8,62 m ²		
Flur	<u>5,04 m²</u>		
	38,87 m ²	./. 3% Putz ¹⁾	= 37,70 m ²

Obergeschoss

Zimmer 2	10,76 m ²		
Zimmer 3	12,32 m ²		
Bad	3,24 m ²		
Flur	3,31 m ²		
Terrasse zu ½ ²⁾	<u>4,14 m²</u>		
	33,77 m ²	./. 3% Putz	= 32,76 m ²

Dachgeschoss

Zimmer 4	ca. 20,00 m ²	./. 3% Putz	= <u>19,40 m²</u>
			89,86 m ²
Summe der Wohnflächen		rd.	<u>90,00 m²</u>

¹⁾ Nach den für die Verkehrswertermittlung geltenden Vorschriften zur Berechnung der Wohnfläche (DIN 283, WoFIV), 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.

²⁾ Die Flächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind entsprechend der für die Verkehrswertermittlung geltenden Vorschriften zur Berechnung der Wohnfläche (DIN 283, WoFIV) in der Regel zu einem Viertel bis max. zur Hälfte anzurechnen.

3.4 Ausführung und Ausstattung

Wohnhaus	nach Augenschein, Aktenlage bzw. baujahrtypischer Bauweise
Fundamente:	Streifenfundamente und Bodenplatte Beton
Kelleraußenwände:	Beton, Mauerwerk
Kellerinnenwände:	Mauerwerk
Geschossaußenwände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Decken:	Massivdecken
Fassade:	Rauputz mit Anstrich
Dach:	Satteldach, Holzkonstruktion, Betonstein- bzw. Ziegeleindeckung, Rinnen und Fallrohre aus Kunststoff
Türen:	Hauszugangstür aus Leichtmetall mit Ornamentverglasung
Fenster:	Holzfenster mit Außenrollläden aus Kunststoff
Heizung:	nicht bekannt
Besondere Bauteile:	Hauseingangstreppe, Eingangstürüberdachung, Terrasse mit Überdachung und Einhausung in Leichtbauweise, 2 Dachgauben

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Grundstück und Gebäude nicht zugänglich war. Zu den nicht einsehbaren Teilen der Gebäudehülle und zum Innenausbau können somit keine konkreten Angaben gemacht werden. Ausgehend vom äußerlich erkennbaren Gesamtzustand des Gebäudes wird für die Bewertung eine einfache bis mittlere Ausstattung unterstellt, die in Anlehnung an die gemäß ImmoWertV Anlage 4, Tabelle 1 veröffentlichte Beschreibung des Ausstattungsstandards in die **Standardstufe 2,0** eingeordnet wird.

Garage

Massivbau, Fassaden geputzt und gestrichen, Flachdach, Eindeckung vermutlich mit bituminösen Dichtungsbahnen, Stahlschwinger mit Tür verzinkt bzw. gestrichen, Tür zum Garten.

3.5 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsleitungen (Elektrizität, Gas, Telefon, Wasser/Abwasser) von den öffentlichen Leitungen in der Straße bis an das Gebäude, Wege- und Sitzplatzbefestigungen, Überdachung in Leichtbauweise, Begrünungen, Einfriedungen.

3.6 Objekteinschätzung, Bauzustand, Baumängel/Bauschäden

Grundstück und Gebäude befinden sich dem äußeren Anschein nach in durchschnittlichem Unterhaltungszustand. An den Holzfenstern sind partiell Witterungsschäden vorhanden.

Die Bauausführung der von außen sichtbaren Bauteile entspricht weitestgehend dem Standard des Baujahres. Ob wesentliche Modernisierungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen, hier auch Maßnahmen zur Verbesserung der energetischen Gebäudesituation, in den letzten 20 Jahren durchgeführt worden sind, ist mir nicht bekannt geworden. Die Gebäudehülle entspricht nicht vollumfänglich den heutigen Anforderungen an Wärmeschutz und Energieeffizienz. Die Außenwände sind mit 25-er Mauerwerk verhältnismäßig dünn.

Es ist nicht bekannt geworden, ob für das Objekt ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne der EnEV vorliegt.

Grundrissgestaltung und Ausstattung können wegen fehlender Innenbesichtigung nicht hinreichend beurteilt werden. Ausgehend vom äußeren Gesamteindruck wird eine einfache bis mittlere Ausstattung unterstellt. Belichtung und Besonnung der Wohnräume werden als ausreichend eingeschätzt.

Die Gesamtwohnfläche ist mit ca. 90,00 m² für heutige Ansprüche an derartige Objekte relativ gering.

Die **Außenanlagen** waren nicht vollständig einsehbar. Für die Bewertung wird ein durchschnittlicher, altersgerechter Zustand unterstellt. Der rückwärtige Gartenbereich ist nach Südosten ausgerichtet.

Wegen fehlender Innenbesichtigung wird im weiteren Gutachtenverlauf ein Sicherheitsabschlag vorgenommen.

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

Es ist davon auszugehen, dass kurz- bis mittelfristig in diesem Bereich größere Investitionen anstehen! Das Alter der Bausubstanz sowie der Ausstattungsstandard werden im Kontext der Wertermittlung beim Ansatz der Normalherstellkosten und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer entsprechend berücksichtigt.

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

4. Verkehrswertermittlung

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Das **Vergleichswertverfahren** (§§ 24 – 26 ImmoWertV) ermittelt den Wert eines Grundstücks aus Kaufpreisen, die in der Vergangenheit für vergleichbare Objekte bezahlt wurden. Gleichartige Objekte sind solche, die insbesondere nach Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Die Zustandsmerkmale der Vergleichsgrundstücke sollten hinreichend mit dem zu bewertenden Objekt übereinstimmen. Außerdem sollten die Kaufpreise der Vergleichsgrundstücke zu einem dem 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 **790,00 EUR/m²** (Zone 33101956) angegeben.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

4.2.3 Bodenwertentwicklung

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

4.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Flurstück Nr. **16801/89** **155 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 spezifischer Bodenwert von **790,00 EUR/m²** als angemessen in Ansatz gebracht.

155 m ²	x	790,00 EUR/m ²	=	122.450 EUR
Bodenwert Flurstück Nr. 16801/89				= <u>122.000 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 überschlägig auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen in einer für die Zwecke eines Wertgutachtens ausreichenden Genauigkeit wie folgt ermittelt:

Wohnhaus

Kellergeschoss	4,85 m x 9,90 m	=	48,02 m ²
Erdgeschoss	wie KG	=	48,02 m ²
Obergeschoss	4,85 m x 7,85 m	=	38,07 m ²
Dachgeschoss	wie OG	=	38,07 m ²
Summe			172,18 m ²

BGF Wohnhaus rd. **172,00 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 3.11 Einfamilienhaus, Reihemittelhaus, KG, EG, OG, ausgebautes DG
Standardstufe unterstellt **2,0**

Normalherstellkosten 2010	640,00 EUR/m² BGF
Regionalfaktor lt. ImmoWertV *)	x 1,00
	640,00 EUR/m² BGF

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

Ansatz Normalherstellkosten 2010 rd. **640,00 EUR/m²** Bruttogrundfläche.

Besondere Bauteile werden mit einem anrechenbaren **Zeitwert** von pauschal **6.000 EUR** berücksichtigt.

Besondere Bauteile:	Hauseingangstreppe	1.000 EUR	
	Eingangstürüberdachung	500 EUR	
	Terrasse	3.000 EUR	inkl. Überdachung + Einhausung
	2 Dachgauben	<u>1.500 EUR</u>	
	Zeitwert	6.000 EUR	

Für die **Garage** wird ein Zeitwert von pauschal **10.000 EUR** angesetzt.

Baupreisindex

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

Außenanlagen

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

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) orientiert sich an der Gebäudeart. Für Ein- und Zweifamilienhäuser wird die GND mit 80 Jahren (Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV) angegeben. 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 Wertermittlungsstichtag zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungssaus sowie zur Modernisierung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer (RND) werden die wesentlichen Modernisierungen - vorwiegend innerhalb der letzten 20 Jahre¹⁾ - nach der Punktrastermethode aus der ImmoWertV, Anlage 2 erfasst und danach der Modernisierungsgrad wie folgt ermittelt:

Modernisierungselement	Punkte maximal	Punkte unterstellt
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	1
Modernisierung Fenster und Außentüren	2	0,5
Modernisierung Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung Heizungsanlage	2	0,5
Wärmedämmung der Außenwände	4	-
Modernisierung Bäder	2	-
Modernisierung Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	-
Summe	20	4

¹⁾ Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauteile noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben. Die Vergabe von Modernisierungspunkten für Anlage 2 Tabelle 1 erfolgt in Orientierung an die ImmoWertV-Anwendungshinweise - ImmoWertA.

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

4 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND), dem Gebäudealter und dem ermittelten Modernisierungsgrad wird die modifizierte Restnutzungsdauer (RND) ermittelt:

	GND	Alter ¹⁾	RND ²⁾	modifizierte RND ³⁾	fiktives Baujahr
Einfamilienhaus	70 Jahre	> 70 Jahre	11 Jahre	19 Jahre	1974

¹⁾ Bewertungsjahr 2025 – unterstelltes Baujahr 1946 = Alter > 70 Jahre

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

³⁾ 4 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung → modifizierte RND **19 Jahre**

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) wird mit **19 Jahren** festgesetzt (fiktives Baujahr 1974).

Alterswertminderung

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:

$$\text{RND/GND von 19/70 Jahre} = (70 - 19) / 70 \times 100 = 72,86 \% \rightarrow \text{rd. } \mathbf{73,00 \%}$$

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

In vorliegendem Fall wird wegen fehlender Innenbesichtigung ein Sicherheitsabschlag von **5 %** vom vorläufigen Sachwert vorgenommen.

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.

In der Kategorie Bodenrichtwertniveau 720 – 950 EUR/m² beginnt die Verlaufskurve der ausgewerteten Kauffälle erst bei einem vorläufigen Sachwert von ca. 240.000 EUR, hier liegt der durchschnittliche Sachwertfaktor bei etwa 1,8. Für niedrigere vorläufige Sachwerte liegen keine Kauffälle vor.

Der vorläufige Sachwert des hier zu bewertenden Einfamilienhauses beträgt **197.000 EUR** (vgl. Sachwertberechnung Pkt. 4.3.3).

Allgemein gilt, je niedriger der vorläufige Sachwert ist, desto höher fällt der Sachwertfaktor aus und umgekehrt.

Das Bewertungsgrundstück weicht insbesondere hinsichtlich Baujahr (etwa 1946), Wohnfläche (ca. 90 m²) und Gebäudestandard (2,0) deutlich von den durchschnittlichen Merkmalen der Auswertungskauffälle für den Sachwertfaktor ab. Insbesondere für ältere, noch nicht energetisch sanierte Objekte sind die Kaufpreise aktuell eher rückläufig bzw. in guten bis sehr guten Wohnlagen stagnierend.

Der Sachwertfaktor wird unter Berücksichtigung der individuellen Merkmale des Bewertungsgrundstücks sowie der aktuellen Angebots- und Nachfragesituation mit **1,6** festgesetzt.

4.3.3 Sachwertberechnung

Wert der baulichen Anlagen

Wert-Basisjahr	2010
Baukostenindex Stand 1. Quartal/2025 Bundesgebiet	187,2 % (2010 = 100 %)
Bruttogrundfläche	172,00 m ²
Baujahr	unterstellt 1946, fiktiv 1974
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	19 Jahre
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010	640,00 EUR/m ²
Bodenwert	122.000 EUR

Neubauwert Basis 2010:

Herstellkosten Wohnhaus $172,00 \text{ m}^2 \times 640,00 \text{ EUR/m}^2 = 110.080 \text{ EUR}$

Neubauwert am Stichtag: $110.080 \text{ EUR} \times 187,2 \% = 206.070 \text{ EUR}$

Gesamtlebensdauer rd. 70 Jahre, RND 19 Jahre

Abzug technische Alterswertminderung ‚linear‘ rd. 73 %

$206.070 \text{ EUR} \times 73 \% = 150.431 \text{ EUR}$ - 150.431 EUR

Bauwert Wohnhaus als anrechenbarer Zeitwert 55.639 EUR

Besondere Bauteile als anrechenbarer Zeitwert + 6.000 EUR

Garage als anrechenbarer Zeitwert + 10.000 EUR

Bauwert **Gebäude** als anrechenbarer Zeitwert = **71.639 EUR**

Außenanlagen

Zeitwert der Außenanlagen pauschal 5 % des Gebäudezeitwertes:

$71.639 \text{ EUR} \times 5 \% = 3.582 \text{ EUR}$ + 3.582 EUR

Wert der Gebäude und Außenanlagen = 75.221 EUR

Wert der baulichen Anlagen rd. **75.000 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 75.000 EUR

Bodenwert + 122.000 EUR

vorläufiger Sachwert = 197.000 EUR

Sachwertfaktor x 1,60

marktangepasster vorläufiger Sachwert 315.200 EUR

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - 15.760 EUR

- Sicherheitsabschlag 5% wegen fehlender Innenbesichtigung

Sachwert = 299.400 EUR

Sachwert gerundet rd. **299.000 EUR**

Der marktangepasste vorläufige Sachwert 315.200 EUR – ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - entspricht rd. 3.500 EUR/m² Wohnfläche (ca. 90,00 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. **299.000,00 EUR** ermittelt.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert 315.200 EUR – ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - entspricht rd. 3.500 EUR/m² Wohnfläche (ca. 90,00 m²).

Zusammenfassend schätzt die Unterzeichnerin den **Verkehrswert** für das Grundstück, **Flurstück Nr. 16801/89, Valentin-Streuber-Straße 53 in 68199 Mannheim** entsprechend den vorangegangenen Ausführungen zum Wertermittlungstichtag **09.04.2025** orientiert am Sachwert gerundet auf:

300.000,00 EUR

(i. W.: Dreihunderttausend 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, 20. Juni 2025

Dipl.-Ing. (FH) Angelika Richter

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

6. Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur

6.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien

- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 – **ImmoWertV 2021**) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2850)
- Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**BauNVO**) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 14.07.2021 (BGBl. I S. 1802, 1807)
- Baugesetzbuch – **BauGB** – in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (**II. BV**) vom 23.11.2007 (BGBl. I S. 2614, 2628)
- Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (**WoFIV**) vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)
- Bürgerliches Gesetzbuch - **BGB** – vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert am 12.08.2021 (BGBl. I S. 3515)

6.2 Verwendete Literatur

- Sprengnetter Immobilienbewertung
Marktdaten und Praxishilfen (Stand März 2016)
- Kleiber, Simon
Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV (Bundesanzeiger, 9. aktualisierte Auflage, 2020)
- Kleiber
WertR 06 – Wertermittlungsrichtlinien 2006
Sammlung amtlicher Texte zur Wertermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken mit Normalherstellungskosten – NHK 2000 (Bundesanzeiger, 9. Auflage, 2006)
- Ross-Brachmann, Holzner, Renner
Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen (29. Auflage, 2005)

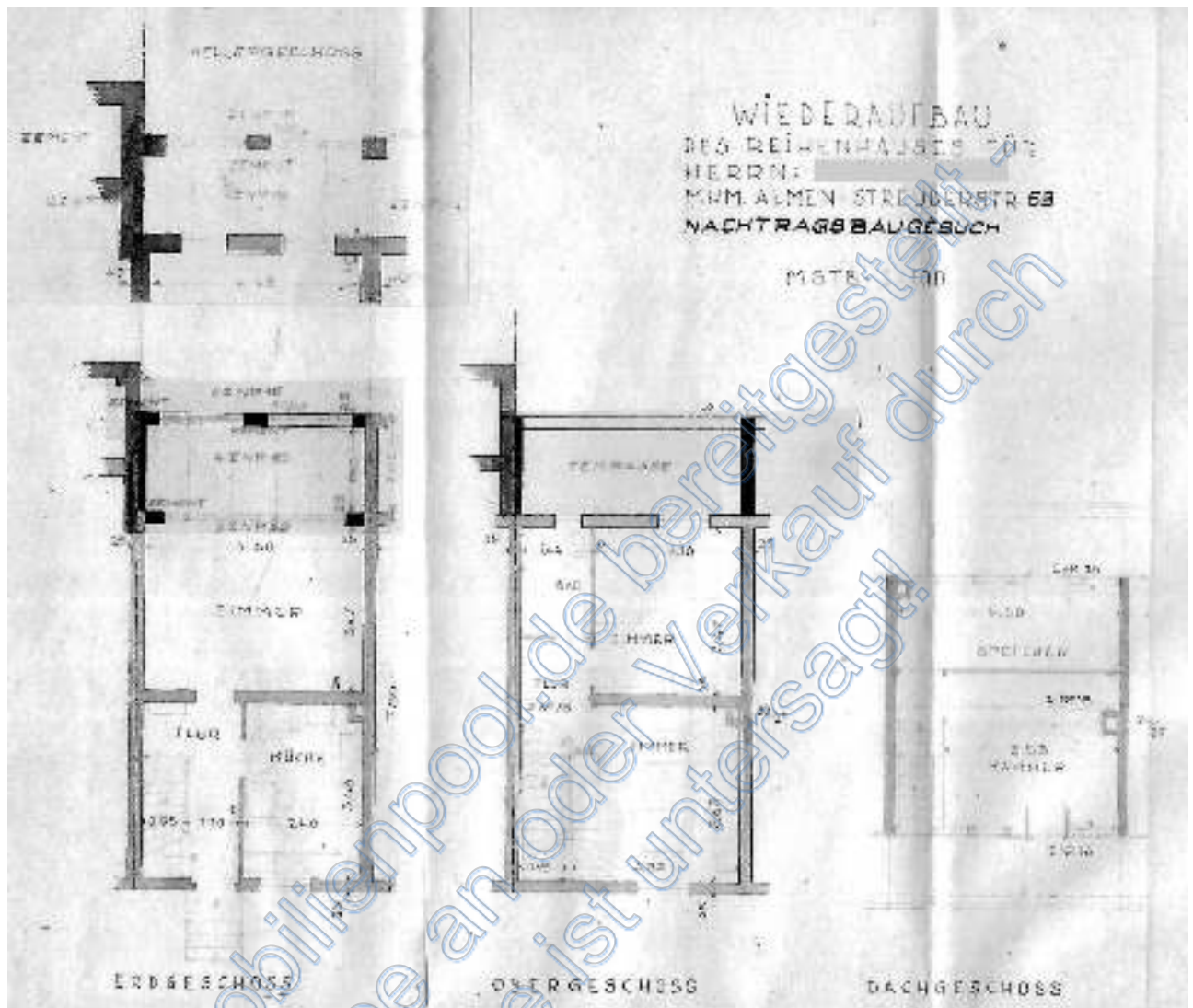
ANLAGE 1: AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER (ohne Maßstab)

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

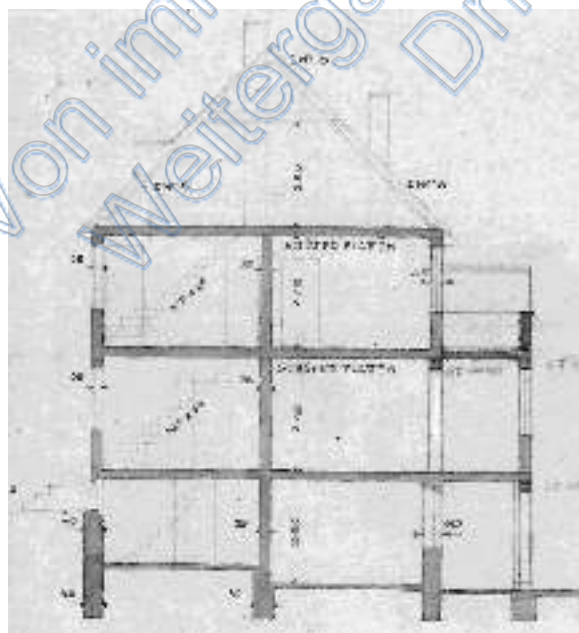


ANLAGE 2: BAUZEICHNUNGEN (ohne Maßstab)

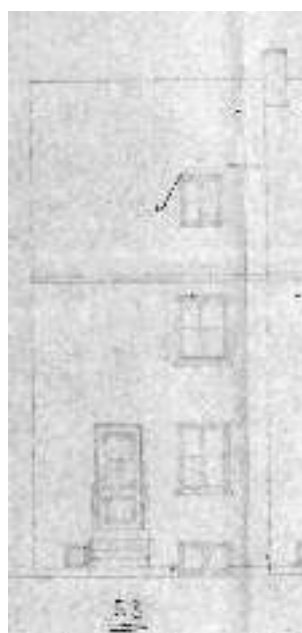
Grundrisse



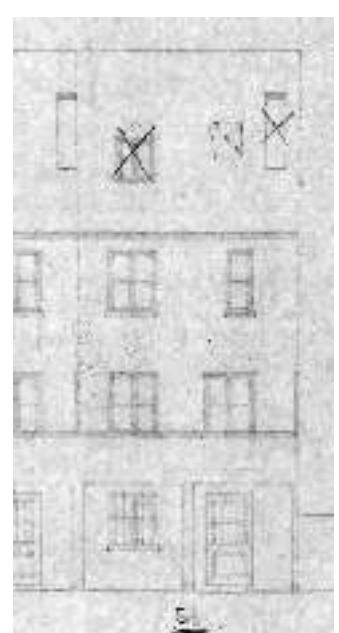
Schnitt



Straßenansicht



Gartenansicht



ANLAGE 3: OBJEKTFOTOS



Straßenansicht Valentin-Streuber-Straße 53



Garage