

Gutachten-Nr.:  
24.002

Ausfertigung-Nr.:

Sachverständigenbüro Weiss  
Albstraße 11  
76275 Ettlingen

Tel: 07243-324081-0  
Fax: 07243-324081-5

Web: [www.weiss-sv.de](http://www.weiss-sv.de)  
E-Mail: [info@weiss-sv.de](mailto:info@weiss-sv.de)

**Reimund Weiß**

Immobilienwirt (Dipl. VWA)  
Staatl. gepr. Bautechniker



Von der IHK Karlsruhe  
öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger  
für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten  
Grundstücken

von der DIAzert zertifizierter  
Sachverständiger für  
Immobilienbewertung

Ein Unternehmen im  
[www.IBP-NETZWERK.de](http://www.IBP-NETZWERK.de)

**IBP-NETZWERK.DE**  
SACHVERSTÄNDIGENBÜRO | ARCHITECTUR | ENGINEERING

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO  
**WEISS**  
IMMOBILIENBEWERTUNG

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO  
**WEISS**  
IMMOBILIENBEWERTUNG

## VERKEHRSWERTGUTACHTEN

-im Sinne des § 194 Baugesetzbuch -

Auftraggeber: Amtsgericht Heidelberg  
-Vollstreckungsgericht-  
Kurfürstenanlage 15, 69115 Heidelberg

Aktenzeichen: (3) 2 K 121/23



Ort: 68789 St. Leon-Rot

Straße: Im Halbmond 3

Objektart: Einfamilienwohnhaus mit  
Doppelgarage und Einzelgarage  
auf Flst. Nr. 7199

Wertermittlungsstichtag: 21.02.2024

**VERKEHRSWERT (MARKTWERT)**  
**498.000EUR**

In Worten: Vierhundertachtundneunzigtausend Euro

Das Gutachten besteht aus 43 Seiten und 7 Anlagen mit 18 Seiten.  
Es wurden 4 Ausfertigungen erstellt; davon eine für die Akten des Sachverständigen.

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1. ZUSAMMENFASSUNG DER KENNZAHLEN</b>	<b>3</b>
<b>2. ALLGEMEINE ANGABEN</b>	<b>4</b>
2.1 Vorbemerkungen	4
2.2 Auftrag	5
2.3 Wertermittlungsgrundlagen	6
<b>3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN</b>	<b>6</b>
3.1 Grundbucheintragungen	6
3.2 Bauplanungsrechtliche Situation	7
3.3 Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten	8
<b>4. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG</b>	<b>8</b>
4.1 Örtliche Lage	8
4.2 Grundstücksbeschaffenheit	11
<b>5. GEBÄUDEBESCHREIBUNG</b>	<b>12</b>
5.1 Vorbemerkungen	12
5.2 Bauweise und Nutzung	13
5.3 Baubeschreibung nach Rohbau und Ausbau	13
5.4 Beurteilung der vorhandenen Bebauung	17
5.5 Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit	17
<b>6. WERTERMITTLUNG</b>	<b>18</b>
6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	18
6.2 Bodenwert	23
6.3 Sachwert	24
6.4 Ertragswert	35
6.5 Verkehrswert	41
6.6 Sonstige Angaben zum Auftragsbeschluss	42
<b>7. RECHTSGRUNDLAGEN, QUELLENANGABEN</b>	<b>43</b>
<b>8. ANLAGEN</b>	<b>Seitenanzahl</b>
Anlage 1: Ermittlung der Bruttogrundfläche	1
Anlage 2: Ermittlung der Wohnfläche	2
Anlage 3: Baupläne, unmaßstäblich	4
Anlage 4: Lageplan, M 1 : 500	1
Anlage 5: Stadtplan, M 1 : 20.000	1
Anlage 6: Fotografien vom Bewertungsobjekt	8
Anlage 7: Ermittlung des Kostenkennwerts	1

## 1. ZUSAMMENFASSUNG DER KENNZAHLEN

Bewertungsobjekt	Eineinhalbgeschossiges, unterkellertes Einfamilienwohnhaus sowie eine Doppelgarage und eine angebaute Einzelgarage	
Wertermittlungsstichtag	21.02.2024	
Flst.Nr.	7199	
Grundstücksgröße	604 m <sup>2</sup>	
Vermietbare Fläche	Wohnfläche	133,67 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche	Einfamilienwohnhaus	289,33 m <sup>2</sup>
	Doppelgarage	42,12 m <sup>2</sup>
	Garage	18,00 m <sup>2</sup>
Baujahr	Einfamilienwohnhaus	1987
	Doppelgarage	1991
	Garage	1987
Jahres-Rohertrag	16.716 EUR	
Bewirtschaftungskosten	19,00%	
Liegenschaftszinssatz	1,80%	
Vervielfältiger	28,82	
Restnutzungsdauer (in Jahren)	41	
Bodenwert	332.200 EUR	
Sachwert	498.111 EUR	
Ertragswert	495.002 EUR	
<b>Verkehrswert (Marktwert)</b>	<b>498.000 EUR</b>	
Wert pro m <sup>2</sup> Wohnfläche	3.726 EUR	
Rohertragsfaktor (Verkehrswert/Rohertrag)	29,79	
Bruttomietrendite (Rohertrag/Verkehrswert)	3,36%	
Nettomietrendite (Reinertrag/Verkehrswert)	2,72%	
Grundstücksfaktor (Bodenwert/Wohnfläche)	2.485 EUR	

## 2. ALLGEMEINE ANGABEN

---

### 2.1 Vorbemerkungen

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche in diesem Gutachten verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich -sofern nicht anders kenntlich gemacht – auf alle Geschlechter.

Bei der Lektüre und späteren Verwendung des Gutachtens muss der Auftraggeber und mögliche Dritte, denen das Gutachten zugänglich gemacht wird, auf Folgendes achten:

Ein Verkehrswertgutachten ist eine sachverständige Meinungsäußerung zum Verkehrswert des zu bewertenden Grundbesitzes. Es handelt sich im Grunde um die Prognose des am Grundstücksmarkt für das Grundstück erzielbaren Preises. Welcher Preis am Grundstücksmarkt im Falle eines Verkaufs tatsächlich erzielt wird, hängt allerdings vom Ergebnis der Verhandlungen der Parteien des Grundstückskaufvertrages ab (BGH-Urteil vom 25.10.1966).

Für die Verhandlungen liefert das Verkehrswertgutachten Argumente zum Wert des Grundstücks. Es reicht deshalb überhaupt nicht aus, wenn, was sehr häufig geschieht, der Auftraggeber und mögliche Dritte nur das Ergebnis des Gutachtens zur Kenntnis nehmen, also nur den letztlich vom Sachverständigen ermittelten Verkehrswert. Entscheidend ist der gedankliche und argumentative Weg, den der SV eingeschlagen hat, um den Verkehrswert ermitteln zu können. Dies beginnt schon mit der Erhebung der Daten, die für die Bewertung relevant sind, sowie den vorh. Unterlagen. Es gehört deshalb zur Sorgfalt des Auftraggebers und möglicher Dritter sich selbst gegenüber, das ganze Gutachten zur Kenntnis zu nehmen und mitzudenken.

Die Berechnungen im vorliegenden Gutachten sind maschinell erstellt. Die Werte werden i.d.R. bis auf zwei Nachkommastellen dargestellt und berechnet. Es kann daher vereinzelt zu Rundungsdifferenzen im Nachkommastellenbereich kommen. Die Rundungsdifferenzen sind vernachlässigbar gering und haben daher keine Auswirkungen auf das Endergebnis, den Verkehrswert (Marktwert). Eine Scheingenauigkeit wird durch die Darstellung mit zwei Nachkommastellen nicht suggeriert, da bei der Ableitung des Verkehrswertes gemäß § 6 ImmoWertV 2021 die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten u.a. durch eine Rundung auf mindestens drei Stellen vor dem Komma berücksichtigt werden.

Das vorliegende Verkehrswertgutachten ist kein Altlasten-, Bausubstanz-, Bauschaden- oder Brandschutzgutachten. Überprüfungen und Untersuchungen, die über den üblichen Umfang eines Verkehrswertgutachtens hinausgehen wurden vom Auftraggeber nicht beauftragt und vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Dementsprechend wurden bei der Orts- und Objektbesichtigung keine bautechnischen Untersuchungen durchgeführt. Das bewertungsrelevante Grundstück und die baulichen Anlagen wurden nicht hinsichtlich Schädlingsbefall, gesundheitsgefährdender Stoffe oder evtl. vorhandener Altlasten und Kontaminationen untersucht. Die Funktionsfähigkeit aller gebäudetechnischen und sonstigen Anlagen und Leitungen wird vorausgesetzt. Eine Überprüfung der Anlagen und Leitungen, die über das augenscheinlich Feststellbare hinausgeht, wurde nicht durchgeführt.

Für Angaben, die vom Auftraggeber für die Wertermittlung zur Verfügung gestellt wurden und die vom Sachverständigen nicht auf Basis unabhängiger Auskünfte oder augenscheinlicher Feststellungen überprüft werden konnten, wird keine Gewährleistung übernommen. Dies gilt u.a. für Angaben zum Grundbuch, zu Baulasten, zu Flächen, zu Altlasten, zum Denkmalschutz, zum Baurecht, zu Bereichen, die bei der Orts- und Objektbesichtigung nicht zugänglich waren und daher nicht besichtigt werden konnten. Alle Flächenangaben werden auf der Basis von Planzeichnungen (Grundrisspläne, Lagepläne etc.) einem stichprobenartigen Aufmaß vor Ort und statistisch abgesicherten Verhältniskennzahlen (Ausbauverhältnis) auf Plausibilität geprüft. Die im Gutachten angegebenen Flächen sind daher für die Zwecke einer Wertermittlung hinreichend genau.

Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen erfüllt sind. Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass zwischen dem Abrufdatum des Grundbuchauszugs und dem Wertermittlungsstichtag keine wertbeeinflussenden Eintragungen im Grundbuch vorgenommen wurden.

Die Verwertung des Gutachtens ist nur dem Auftraggeber für den nachfolgend genannten Zweck gestattet.

## 2.2. Auftrag

Auftraggeber:	Amtsgericht Heidelberg -Vollstreckungsgericht- Kurfürstenanlage 15, 69115 Heidelberg
Aktenzeichen:	<b>(3) 2 K 121/23</b>
Beschluss:	Vom 19.12.2023
Auftragsinhalt:	Feststellung des Verkehrswertes gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG im Zwangsversteigerungsverfahren laut Beschluss des Amtsgerichts Heidelberg vom 19.12.2023 ((3) 2 K 121/23).
Ort:	<b>68789 St. Leon-Rot</b>
Straße:	<b>Im Halbmond 3</b>
Flst.Nr.:	7199
Landkreis:	Rhein-Neckar-Kreis
Objektbesichtigung:	Am 21.02.2024
Teilnehmer:	Frau xxxx (Mieterin) sowie der unterzeichnende Sachverständige.
<b>Wertermittlungsstichtag:</b>	<b>21.02.2024</b> (= Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, § 2 Absatz 4 ImmoWertV)
Qualitätsstichtag:	<b>21.02.2024</b> (= Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht, § 2 Absatz 5 ImmoWertV)

## 2.3. Wertermittlungsgrundlagen

Vom Auftraggeber übergebene  
Unterlagen:

- Beschluss vom 19.12.2023 mit Auftragsschreiben vom 22.12.2023
- Grundbuchauszug vom 17.10.2023

Von den Beteiligten übergeben  
Unterlagen:

- Mietvertrag, per Mail von der Gläubigerin gesendet

Erhebungen des  
Sachverständigen:

- Schriftliche Auskunft des Landratsamts Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, vom 23.02.2024 bzgl. Altlastenverdacht
- Schriftliche Auskunft (E-Mail) der Gemeinde St. Leon-Rot vom 23.02.2024 bzgl. Baulasten sowie Übersendung von Kopien aus der Bauakte (Baugenehmigung vom 30.12.1986; Wohnhausneubau sowie Baugenehmigung vom 22.10.1991; Erstellung einer Garage)
- Angaben zum Bebauungsplan von der Homepage der Gemeinde St. Leon-Rot
- Abrufen des Bodenrichtwertes über das BORIS-BW Geoportal (Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg) am 22.02.2024
- Schriftliche/telefonische Auskunft der Gemeindekasse der Gemeinde St. Leon-Rot vom 22.02.2024/10.04.2024 bzgl. Erschließungskosten und Abgaben
- Anforderung des Lageplans und des Stadtplans über "<https://geoport.on-geo.de>"
- Anforderung der Mietpreisauswertung von immoscout24 über "<https://geoport.on-geo.de>"
- Recherchen in der eigenen Datenbank und in den Medien bzgl. Vergleichsobjekten

Bewertungsmerkmale:

Die nachfolgenden Beschreibungen der Lage, der Grundstücke, der Baulichkeiten usw. dienen der allgemeinen Darstellung; sie gelten nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten.

## 3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

---

### 3.1. Grundbucheintragungen

Datum: Vom 17.10.2023

Eigentümer: Laut 1. Abteilung des Grundbuches ist als Eigentümerin unter der lfd. Nr. 1 eingetragen:  
xxxx

Grundbuch von: St. Leon-Rot

Amtsgerichtsbezirk: Mannheim

Gemarkung: Rot

Blatt: Nr. 2516

### 3.3. Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten

Mietverhältnisse:	<p>Das Anwesen ist vermietet. Gemäß Angabe bei der Ortsbesichtigung beträgt die monatliche Nettokaltmiete 1.290,-- Euro für das Gesamtanwesen.</p> <p>Nebenkosten werden nur für die Grundsteuer in Höhe von 70,- Euro bezahlt. Sonstige Verbrauchskosten werden direkt beglichen (diese betragen etwa 4.000,-- Euro für Öl und ca. 2.400,-- Euro für Strom, jährlich - gemäß ungeprüfter, mündlicher Angabe der Mieterin-).</p> <p>Gemäß Mietvertrag läuft das Mietverhältnis seit 01.12.2018 auf unbestimmte Zeit. Die Miete betrug bereits bei Abschluss 1.290,-- Euro und ist somit seit 2018 unverändert.</p>
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	<p>Über sonstige, nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen ist dem Sachverständigen gemäß Aktenlage nichts bekannt.</p>

## 4. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

---

### 4.1. Örtliche Lage

Makrolage	<p>St. Leon-Rot ist eine Gemeinde im Süden des Rhein-Neckar-Kreises in Baden-Württemberg in der Nähe von Heidelberg und Speyer. St. Leon-Rot hat rund 14.000 Einwohner. St. Leon-Rot liegt in der Kraichbachniederung, dem Oberrheingraben zugehörig, rund 18 Kilometer südlich von Heidelberg, gehört zum Rhein-Neckar-Kreis und ist Teil der Metropolregion Rhein-Neckar.</p>
Wirtschaftsdaten:	<p>Die rheinnahe und verkehrsgünstige Lage im Ballungsraum des Rhein-Neckar-Dreiecks macht St. Leon-Rot in erster Linie als Wohngemeinde interessant. Aber auch der nordöstlich gelegene Gewerbepark ist seit dem Zuzug der SAP eine begehrte Adresse für weitere Firmen. Auf dem ehemals brachliegenden Gelände des Gewannes Stegerfeld befindet sich heute eine Industrie- und Gewerbeansiedlung mit dem Flair eines Parks mit sehr guter Autobahnanbindung.</p> <p>Einpendler an SvB: 84,8 % Auspendler an SvB : 79,9 % (Quelle: <a href="http://www.wegweiser-kommune.de">www.wegweiser-kommune.de</a>, <a href="http://www.st-leon-rot.de">www.st-leon-rot.de</a>)</p>
Konjunktur (bezogen auf Baden-Württemberg):	<p>Die Wirtschaftsleistung Baden-Württembergs ist im 3. Quartal 2023 gesunken. Der indikatorgestützten ersten Berechnung des realen Bruttoinlandsprodukts (BIP) zufolge sank die Wirtschaftsleistung um 2,8 % zum Vorjahresquartal und saison- und arbeitstäglich bereinigt um 0,5 % gegenüber dem Vorquartal (Schaubild 1; Tabelle 2). Längerfristig zeigt sich anhand der gleitenden Jahreswachstumsrate ein durchschnittlicher BIP-Rückgang von 1,8 % der vergangenen vier Quartalswerte gegenüber den vier Quartalswerten zuvor. Die Ergebnisse der BIP Schätzung können im Rahmen des schwierigen wirtschaftlichen Umfelds allerdings eine größere Unsicherheit aufweisen. Die als Konjunkturindikator zusammengefassten Frühindikatoren wie z.B. die Auftragseingänge im Verarbeitenden Gewerbe oder der L-Bank-ifo-Geschäftsklimaindex signalisieren für den weiteren Konjunkturverlauf zunächst keine Erholung.</p>

Flurstücksnummer, Wirtschaftsart,  
Bezeichnung und Größe:

*Eingetragen im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 4:*  
Flst. Nr. 7199, Im Halbmond 3, Gebäude- und Freifläche mit einer Größe  
von:  
604 m<sup>2</sup>

Eintragungen in der Abteilung 2.  
des Grundbuches (Lasten  
und Beschränkungen):

Lfd. Nr. 1)  
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.  
Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts -Vollstreckungsgericht- Heidelberg vom  
09.10.2023 (2 K 121/23). Eingetragen (MAN023/197/2023) am 17.10.2023.

Wertung der Eintragungen:

Die Eintragung hat keine wertrelevante Auswirkung.  
Im übrigen wird im Zwangsversteigerungsverfahren nur der lastenfreie  
Verkehrswert (Marktwert) ausgewiesen. Das bedeutet, dass eventuelle  
Wertbeeinflussungen aus Einträgen in der 2. Abteilung des Grundbuches  
beim Verkehrswert unberücksichtigt bleiben.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, welche gegebenenfalls in der 3. Abteilung des  
Grundbuches verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten  
wertmäßig nicht berücksichtigt.  
Diese beeinflussen den Verkehrswert des Grundstücks nicht. Es wird  
davon ausgegangen, dass diese gegebenenfalls beim Verkauf oder durch  
Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen  
berücksichtigt werden.

## 3.2. Bauplanungsrechtliche Situation

### Bebauungsplan

Für das Gebiet in dem das zu bewertende Grundstück liegt, gilt der  
Bebauungsplan "Halbmond, 4. Änderung, welcher am 19.09.1997 in Kraft  
getreten ist.

Zulässige Art der  
baulichen Nutzung:

WA (allgemeines Wohngebiet)

Zulässiges Maß der  
baulichen Nutzung:

GRZ 0,4, GFZ 0,7, max. 2 Vollgeschosse, offene Bauweise

Baulasten:

Laut schriftlicher Auskunft des Bauamts St.Leon-Rot vom 23.02.2024 sind  
für das zu bewertende Grundstück keine Baulasten eingetragen.

Denkmalschutz:

Das Gebäude steht aufgrund des Baujahres und des äußeren  
Erscheinungsbildes vermutlich nicht unter Schutz. Vom Sachverständigen  
wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Sanierungsverfahren:

Das Grundstück liegt nicht innerhalb eines Sanierungsgebietes.

Grundstücksqualität:

Baureifes Land, bebaut (gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV)

Baubeschränkungen:

Außer den gesetzlichen Grundlagen (BauGB, LBO, Bebauungsplan und  
Baunutzungsverordnung) sind keine Baubeschränkungen bekannt.

Die realen Inlandsumsätze im Verarbeitenden Gewerbe sanken im 3. Quartal 2023 saison- und arbeitstäglich bereinigt gegenüber dem Vorquartal um 1,2 % und die realen Auslandsumsätze im selben Zeitraum um 1,5 %. Für das 4. Quartal dürften sich die Umsatzrückgänge zum Vorquartal jeweils nochmal verstärken.

Am Arbeitsmarkt waren im 3. Quartal 2023 mit durchschnittlich 4,91 Millionen (Mill.) Menschen 1,0 % mehr als im Vorjahr sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Die Arbeitslosigkeit stieg im 3. und im 4. Quartal 2023 im Vergleich zum Vorjahr an (+7,2 % bzw. +9,5 %). Die Arbeitslosenquote lag damit im 4. Quartal bei 3,9 %.

Die Inflationsrate lag im 3. Quartal 2023 bei 6,3 %. Im 4. Quartal flachte die Teuerung nochmal ab und fiel auf 3,9 %. Dabei gingen die Preise in fast allen Teilbereichen zurück. Besonders nahm die Teuerung durch den Rückgang der Heizöl- und Kraftstoffpreise ab, mit einem Minus von 35,0 % bzw. 6,1 % zum Vorjahr. Die Preissteigerung der Nahrungsmittel schwächte sich auf eine Wachstumsrate von 5,0 % im Vergleich zum Vorjahr ab.

(Quelle: [www.statistik-bw.de](http://www.statistik-bw.de), Auszüge Konjunkturbericht 2024/1 vom Januar 2024)

**Demographischer Wandel:** Gemäß "[www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de)" wird die Bevölkerungszahl in St. Leon-Rot von 2020 bis zum Jahre 2040 um etwa 4,2 % zunehmen.

**Demographietyp:** Demographietyp 11 (sehr wohlhabende Städte und Gemeinden in Regionen der Wissensgesellschaft)

**Immobilienmarkt:** Gemäß der Mietbeobachtung von Immobilienscout24 (abgerufen über "[www.geoport-on-geo.de](http://www.geoport-on-geo.de)") in der Zeit von April bis Dezember 2023 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist St. Leon-Rot durch eine stark überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Mietwohnraum geprägt.  
(Quelle: Mietpreise Immobilienscout24, abgerufen über [www.geoport.de](http://www.geoport.de))

Wohnfläche pro Person in St. Leon-Rot: 50,6 m<sup>2</sup>

(Vergleich Baden-Württemberg: 44,9 m<sup>2</sup> )

Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in St. Leon-Rot: 70,9 %

(Vergleich Baden-Württemberg: 49,7 % )

(Quelle: [wegweiser-kommune.de](http://wegweiser-kommune.de))

**Mikrolage** Das zu bewertende Objekt befindet sich im östlichen Ortsgebiet von Rot in der Straße "Im Halbmond" in einem Wohngebiet.

**Bauweise:** Offene Bauweise

**Wohnlage:** Mittlere Wohnlage

**Geschäftslage:** Keine

**Gewerbelage:** Keine Gewerbelage

**Umliegende Bebauung:** Wohngebäude, überwiegend ein- bis zweigeschossig.

**Entfernung zur Stadtmitte:** Bis zur Ortsmitte von Rot (Hauptstraße) beträgt die Entfernung ca. 900 m, bis zum Rathaus beträgt die Entfernung etwa 2 km.

## Infrastruktur

Individualverkehr:	Direkter Anschluss an das regionale Straßennetz. Das Autobahnkreuz Walldorf befindet sich etwa 2,5 km nordöstlich des Bewertungsanwesens. Am Autobahnkreuz Walldorf kreuzen die A5 (Karlsruhe - Frankfurt) und die A6 (Nürnberg - Mannheim). Die nächste Auffahrt zur A 5 (Anschlussstelle Walldorf/Wiesloch) ist rund 6,5 km entfernt.
ÖPNV:	<p>St. Leon-Rot liegt im Versorgungsgebiet des Verkehrsverbunds Rhein-Neckar (VRN). Die S-Bahn Rhein-Neckar und die Buslinien garantieren die mobile Grundversorgung und ermöglichen es, zu den Nachbargemeinden Malsch, Malschenberg, Östringen, Rettigheim, Sandhausen, Walldorf, zum Mittelzentrum Wiesloch und zum Oberzentrum Heidelberg zu gelangen. Die S-Bahn und Regionalbahnhaltestelle ist etwa 2,5 km vom zu bewertenden Anwesen entfernt (Haltestelle Rot-Malsch).</p> <p>Innerhalb des Ortes und der umliegenden Gemeinden gibt es einen Busverkehr. Die nächste Bushaltestelle ist ca. 170 m entfernt.</p>
Schulen:	Es gibt zwei staatlichen Schulen, eine Grundschule (Mönchsbergschule) und eine Grundschule mit Gemeinschaftsschule (Parkringschule), sowie ein Privatgymnasium in St. Leon-Rot . Alle weiterführenden Schulen sind in Walldorf und Wiesloch bzw. in Heidelberg vorhanden.
Einkaufsmöglichkeiten:	Einkaufsmöglichkeiten für Dinge des täglichen Bedarfs sind in St. Leon-Rot vorhanden.
Öffentliche Einrichtungen:	Alle üblichen, öffentlichen Einrichtungen einer Gemeinde dieser Größe sind vorhanden.
Beschaffenheit der Straßen und Gehwege:	Zweispurig ausgebaute, asphaltierte Straße mit beidseitigem Gehweg
Öffentliche oder private Straßen:	Öffentliche Straße
Störende Betriebe in der Nachbarschaft:	Keine bekannt
Sonstige Beeinträchtigungen, Immissionen:	<p><b>Definition:</b></p> <p>Unter dem Sammelbegriff "Immissionen" werden alle auf ein Grundstück einwirkenden unkörperlichen Störungen, wie z. B. Störungen durch Lärm, Rauch, Staub, Gerüche, Erschütterungen und dergleichen verstanden.</p> <p>Während der Objektbesichtigung wurden keine erhöhten Immissionen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt.</p>
<b>Zusammenfassende Beurteilung:</b>	Mittlere Wohnlage im Ortsgebiet von Rot in einem Wohngebiet.
Anmerkung:	Wegen der Mikrolage und der Infrastruktur wird auch auf das Internet verwiesen: <a href="http://www.st-leon-rot.de">www.st-leon-rot.de</a>

## 4.2. Grundstücksbeschaffenheit

- Grundstücksform:** Bei dem zu bewertenden Grundstück Flst. Nr. 7199 handelt es sich um ein rechteckig zugeschnittenes Reihengrundstück.  
Es wird in diesem Zusammenhang auch auf den als Anlage beigefügten Lageplan verwiesen.
- Grundstücksbreite:** 17,50 m -gemäß Lageplan zur Baueingabe-
- Grundstückstiefe:** 34,50 m -gemäß Lageplan zur Baueingabe-
- Grenzbebauung-/überbauung:** Gemäß Lageplan und örtlicher Inaugenscheinnahme ist sowohl die Einzel- als auch die Doppelgarage mit einer Gebäudeseite bis an die Grundstücksgrenze gebaut.  
Das Wohnhaus ist mit keiner Seite bis an die Grundstücksgrenze gebaut.  
  
Eine Grenzüberbauung besteht offenbar nicht. Es wird in diesem Zusammenhang auch auf den als Anlage beigefügten Lageplan verwiesen. Vom Sachverständigen wurde keine Grenzüberprüfung vorgenommen.
- Untergrundverhältnisse:** Das Erscheinungsbild des Geländes lässt auf keine negativen Untergrundverhältnisse für Bauwerke schließen.  
In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende, vertiefende Untersuchungen wurden nicht angestellt.
- Topographie:** Das Gelände ist relativ eben. Die Höhenlage zu den Straßen und zu den Nachbargrundstücken ist normal.
- Altlasten:** Im Gutachten sind umweltgefährdende bzw. umweltrelevante Altlasten, Kontaminationen, Abfall usw. in den Baulichkeiten bzw. im Grund und Boden sowie Grundwasser nicht berücksichtigt (z. B. Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen und Aufhaldungen).  
Es waren bei der Ortsbesichtigung oberflächlich keine Negativeinwirkungen erkennbar.  
  
Laut schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, vom 23.02.2024 ist das Grundstück Flst. Nr. 7199 nicht im Bodenschutz- und Altlastenkataster verzeichnet. Damit liegt für diese Fläche nach derzeitigem Kenntnisstand kein Altlastenverdacht vor.  
Diese Angabe beruht auf dem Stand der (Nach-) Erhebung altlastenverdächtiger Flächen aus dem Jahr 2018. Deshalb ist bei Gewerbestandorten, die nach o.g. Datum aufgegeben wurden bzw. auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wurde, nicht auszuschließen, dass eine altlastenverdächtige Fläche vorliegt.  
  
Bei der Wertermittlung wird deshalb der altlastenfreie Bodenzustand sowie nicht verunreinigtes Grundwasser angenommen.
- Unterirdische Leitungen:** Nicht benannte, unterirdische Leitungen sind wertmäßig in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
- Erschließung:** Voll erschlossen; öffentlich und gesichert

Erschließungskosten:	<p>Gemäß schriftlicher Auskunft der Gemeinde St. Leon-Rot, Gemeindekasse, vom 22.02.2024 und telefonsicher Auskunft vom 10.04.2024 sind die Erschließungsbeiträge abgerechnet.</p> <p>Es bestanden zum Stichtag Rückstände bei der Verbrauchsabrechnung 2023 und bei der Grundsteuer, welche allerdings im März beide beglichen wurden.</p> <p>Es wird daher unterstellt, dass zum Wertermittlungsstichtag alle wertbeeinflussenden, öffentlich-rechtlichen Abgaben und Gebühren erhoben und geleistet wurden.</p>
Hausanschlüsse:	Strom, Wasser, Telefon, Kanalisation
Einfriedigung:	Einfriedigung mit Maschendrahtzaun
Außenanlagen:	<p>Hofbefestigung mit Rasengittersteinen, teils mit Betonpflastersteinen, gärtnerische Anlage.</p> <p>Die Außenanlagen befinden sich in normalem Unterhaltungszustand. Im Eingangsbereich ist allerdings die Hofbefestigung etwa abgesackt.</p>
Parkmöglichkeiten:	<p>Auf dem Grundstück ist eine Doppelgarage und eine angebaute Einzelgarage vorhanden.</p> <p>Im öffentlichen Straßenraum sind ausreichend kostenlose Parkmöglichkeiten vorhanden.</p>

## 5. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

---

### 5.1. Vorbemerkungen

Die Baubeschreibung bezieht sich auf den Zustand am Wertermittlungsstichtag. Es konnten alle Räumlichkeiten des zu bewertenden Objektes besichtigt werden.

Grundlage für die Baubeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die Bauunterlagen und Beschreibungen, soweit vorhanden.

Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Nachvollziehbarkeit der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen aufgeführt. In den 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. auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Bauausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung/Installationen wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Die materielle und formelle Legalität der baulichen Anlagen wird in diesem Gutachten unterstellt, soweit nichts anderes vermerkt ist.

**Für den Wintergarten im Erdgeschoss gibt es offenbar keine Baugenehmigung. In den genehmigten Bauplänen (Wohnhausneubau) ist in diesem Bereich eine Terrasse eingezeichnet. Eine weitere Genehmigung betrifft lediglich den Neubau der Doppelgarage.**

## 5.2. Bauweise und Nutzung

**Bauweise/Zugang:** Auf dem Flurstück Nr. 7199 befindet sich ein eineinhalbgeschossiges, unterkellertes Einfamilienwohnhaus in Massivbauweise sowie eine an das Wohnhaus angebaute, unterkellerte Einzelgarage und eine separate Doppelgarage.  
Der Zugang erfolgt von der Straße aus, die Doppelgarage ist über die Hofeinfahrt anfahrbar.

**Nutzung :**

### Gebäude 1: Einfamilienwohnhaus

*KG:*

Heizraum mit Öllager, Hobbyraum, Waschküche, Abstellraum

*EG:*

Wohn-/Esszimmer, Küche, Arbeitszimmer, Dusche/WC, Wintergarten und Diele

*DG:*

Drei Zimmer, Bad/Dusche/WC, Balkon

*2. DG:*

Speicher.

Die Wohnfläche des Einfamilienhauses im EG und DG beläuft sich auf insgesamt 133,67 m<sup>2</sup>.

### Gebäude 2: Doppelgarage

Eingeschossiges, nicht unterkellerte, freistehende Doppelgarage

### Gebäude 3: Garage

Eingeschossige, nicht unterkellerte, angebaute Einzelgarage

## 5.3. Baubeschreibung nach Rohbau und Ausbau

### Gebäude 1:

### Einfamilienwohnhaus

**Baujahr:** 1987 (Baugenehmigung vom 30.12.1986)

**Renovierung / Modernisierung /**

**Umbau:**

- Erneuerung der Fenster um 2007

- Erneuerung der Heizung vermutlich um 2001

**Anzahl der Geschosse:**

Ein Vollgeschoss

**Unterkellerung:**

Vollunterkellerung

**Dachausbau:**

Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut, 2. DG nicht ausgebaut

### **Rohbau**

**Fundamente:**

Beton- bzw. Stahlbetonfundamente

**Kellerwände:**

Außenwände aus Stahlbeton

**Geschosswände:**

Außenwände aus Mauerwerk, 30 cm stark; Innenwände aus Mauerwerk, im KG Innenwände aus Kalksandsteinmauerwerk

**Geschossdecken:**

Massivdecken, Holzbalkendecke über dem DG

Dach:	Satteldach in Holzkonstruktion mit Betondachsteindeckung und bauzeitüblicher Zwischensparrendämmung (alukaschiert)
Fassade:	Putzfassade
Treppe:	Holzfertigteiltreppe mit Metallgeländer, Massivtreppe mit Fliesenbelag zum KG, eine Einschubtreppe zum 2. DG
<b>Ausbau</b>	
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (2-fach), Holzfenster mit Isolierverglasung (2-fach) im Wintergarten
Rollläden:	Kunststoffrollläden
Türen:	Furnierte Holztüren mit Holzzargen; höherwertige Haustüre (vermutlich 2007 erneuert)
Installation:	Bauzeitübliche Hausinstallationen; ein Hauswasserwerk (Brunnen)
Heizung:	Ölzentralheizung mit Wärmeabgabe über Heizkörper im DG, über Fußbodenheizung im EG (Wohnzimmer, Küche, Dusche/WC); drei Öltanks à 1.000 Liter im KG
Warmwasserversorgung:	Zentral
Bodenbeläge:	KG: Fliesen EG: Fliesen, im Arbeitszimmer Parkett DG: Parkett (Mosaikparkett)
Sanitärräume:	EG: Dusche mit WC und Waschbecken, raumhoch geflieste Wände, Boden gefliest DG: Bad mit Wanne, Dusche, WC und Waschbecken, raumhoch geflieste Wände und Boden gefliest
Wände:	Raufaser, Rauputz im Treppenhaus
Decken:	Holzverkleidung
Balkone, Terrasse:	Ein Balkon im DG mit Fliesenbelag und Metall-/Holzgeländer
Wärmedämmung / Schallschutz / Brandschutz:	Diese bauphysikalischen Eigenschaften sind baujahrtypisch. Es wird unterstellt, dass sie den zum Baujahr gültigen Vorschriften entsprechen. Vom SV wurden diesbezüglich aber keine Untersuchungen/ Nachforschungen angestellt.
Energieausweis:	Ein Energieausweis ist nicht vorhanden
Energetische Beurteilung:	Aufgrund des Baujahres und der verwendeten Baumaterialien sind die energetischen Eigenschaften mit "baujahrestypisch und nicht mehr ganz zeitgemäß" zu beurteilen.

Grundrissgestaltung,  
Belichtung etc.:

Es handelt sich um ein eineinhalbgeschossiges, unterkellertes Einfamilienhaus. Der Grundrisszuschnitt ist zweckmäßig und noch zeitgemäß. Die Raumabmessungen sind durchschnittlich. Es sind keine Durchgangszimmer vorhanden. Alle Räume sind natürlich belichtet und belüftet.

Wegen der Größe und Lage der Räumlichkeiten wird auf die beigelegten Baupläne verwiesen.

Bauzustand, Mängel u. Schäden:

Das Gebäude befindet sich in befriedigendem Bauzustand mit folgendem Renovierungs- und Instandhaltungsstau bzw. Mängeln und Schäden:

- der Sockelputz ist teils schadhaf
- die Fenster im Wintergarten sind teilweise erneuerungsbedürftig
- das äußere Holzwerk am Wintergarten ist renovierungsbedürftig
- der Parkettbelag im EG ist erneuerungsbedürftig
- eine Rückstausicherung im KG ist nicht vorhanden (ursächlich für Wasserschaden im Jahr 2020)
- Wasserrohrbruch im Jahr 2021 und zum Stichtag im Erdgeschoss vorhanden (seit 20.02.2024), sichtbar im KG, Schaden war bei Besichtigung noch nicht behoben
- drei Fliesen im Bodenbelag KG fehlen (wegen Wasserschaden)
- Fliesen im KG sind insgesamt unfachmännisch verlegt (unregelmäßige Fugen)
- bei den Öltanks ist offenbar ein Verschluss undicht (im oberen Bereich)
- Belag Kellertreppe teilweise beschädigt
- einige bauliche Arbeiten sind in Eigenleistung ausgeführt und nicht fachmännisch ausgeführt

Zerstörende Untersuchungen sowie Funktionsprüfungen der haustechnischen Einrichtungen wurden nicht durchgeführt. Es wird davon ausgegangen, dass alle erforderlichen Genehmigungen und Abnahmebescheinigungen erteilt sind.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Bei der Wertermittlung wird vorausgesetzt, dass das Objekt frei von tierischen oder pflanzlichen Schädlingen ist und, dass keine versteckten Schäden bzw. Mängel vorhanden sind.

Besondere Ausstattungsmerkmale: Kelleraußentreppe, Loggia.

Sonstiges Zubehör: Einbauküche; diese wird bei der Wertermittlung nicht mitbewertet

### Gebäude 2:

### Doppelgarage

Baujahr: 1991

Renovierung / Modernisierung /  
Umbau: Entfällt

Anzahl der Geschosse: Ein Vollgeschoss

Unterkellerung: Nicht unterkellert

### **Rohbau**

Fundamente: Beton- bzw. Stahlbetonfundamente

Geschosswände: Mauerwerk

Dach: Satteldach mit Betondachsteindeckung

Fassade: Putzfassade

Türen/Tore: Stahlblechschwingtor

Installationen: Strom

Bodenbeläge: Beton

Bauzustand, Mängel u. Schäden: Das Gebäude befindet sich in befriedigendem Bauzustand ohne besonderen Renovierungs- und Instandhaltungsstau bzw. ohne besondere Mängel und Schäden.

Zerstörende Untersuchungen sowie Funktionsprüfungen der haustechnischen Einrichtungen wurden nicht durchgeführt. Es wird davon ausgegangen, dass alle erforderlichen Genehmigungen und Abnahmebescheinigungen erteilt sind.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Bei der Wertermittlung wird vorausgesetzt, dass das Objekt frei von tierischen oder pflanzlichen Schädlingen ist und, dass keine versteckten Schäden bzw. Mängel vorhanden sind.

### **Gebäude 3:**

### **Garage (Fertiggerage)**

Baujahr: 1987

Renovierung / Modernisierung /  
Umbau: Entfällt

Anzahl der Geschosse: Ein Vollgeschoss

Unterkellerung: Nicht unterkellert

### **Rohbau**

Fundamente: Beton- bzw. Stahlbetonfundamente

Geschosswände: Stahlbeton

Dach: Stahlbetonflachdach

Fassade: Putzfassade

Türen/Tore:	Stahlschwingtor
Bodenbeläge:	Beton
Bauzustand, Mängel u. Schäden:	<p>Das Gebäude befindet sich in gutem bis befriedigendem Bauzustand ohne besonderen Renovierungs- und Instandhaltungstau mit folgenden Mängeln und Schäden:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Schloss ist defekt</li></ul> <p>Zerstörende Untersuchungen sowie Funktionsprüfungen der haustechnischen Einrichtungen wurden nicht durchgeführt. Es wird davon ausgegangen, dass alle erforderlichen Genehmigungen und Abnahmebescheinigungen erteilt sind.</p> <p>Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.</p> <p>Bei der Wertermittlung wird vorausgesetzt, dass das Objekt frei von tierischen oder pflanzlichen Schädlingen ist und, dass keine versteckten Schäden bzw. Mängel vorhanden sind.</p>

#### 5.4. Beurteilung der vorhandenen Bebauung

Abschließende Beurteilung:	Eineinhalbgeschossiges Wohngebäude (Einfamilienwohnhaus) mit durchschnittlicher Wohnfläche und eine angebaute Fertiggarage sowie eine Doppelgarage. Das Erscheinungsbild ist in die Umgebungsbebauung eingefügt.
----------------------------	--

#### 5.5. Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit

Derzeitige Nutzung:	Das Objekt wurde am 30.12.1986 als Wohnhaus genehmigt und seither offenbar auch so genutzt.
Alternative Nutzung bzw. zukünftige Nutzung:	<p>Aufgrund der rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten wird auch zukünftig hauptsächlich eine Wohnnutzung als Einfamilienwohnhaus in Frage kommen. Denkbar wäre eventuell noch eine Teilnutzung für freiberufliche, gewerbliche o.ä. Zwecke. Eine Nutzungsänderung bedarf allerdings in jedem Falle der baurechtlichen Genehmigung durch das zuständige Baurechtsamt. Die Vorschriften der Landesbauordnung, des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung müssen hierbei berücksichtigt werden.</p> <p>Für die Wertermittlung wird auch zukünftig eine wohnwirtschaftliche Nutzung als Einfamilienwohnhaus unterstellt.</p>

## 6. WERTERMITTLUNG

---

### 6.1. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

#### Verfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert "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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre." Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung- ImmoWertV-) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste (oder besser noch: die geeignetsten) Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden.

Nach den Vorschriften der **Immobilienwertermittlungsverordnung 2021** sind zur Ermittlung des Verkehrswertes

- das *Vergleichswertverfahren*
- das *Ertragswertverfahren* und
- das *Sachwertverfahren*

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

#### Allgemeine Kriterien für die Eignung

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf der Verfahren soll den Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) der auf diesem Grundstücksteilmarkt vorrangig tätigen Personen entsprechen. Die Bewertung, inklusive Verfahrenswahl, ist zudem auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten (notigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall abzustellen (Prinzip: Orientierung am "gewöhnlichen Geschäftsverkehr" im nächsten Kauffall);
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses (Rechenprobe; Reduzierung der Risiken bei Vermögensdispositionen des Gutachtenverwenders und des Haftungsrisikos des Sachverständigen);

- Hauptaufgabe ist es, den Verkehrswert (i.S.d. § 194 BauGB) möglichst zutreffend zu ermitteln. Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten (i.S.d. § 193 Abs.3 BauGB i.V.m.d. ImmoWertV, Abschnitt 2) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

## Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24 - 26 der ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens bei bebauten und unbebauten Grundstücken ist, dass eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen oder ein geeigneter Vergleichsfaktor bzw. Bodenrichtwert oder sonstige geeignete Daten für eine statistische Auswertung vorliegen.

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

1. auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
2. durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors ist der nach § 20 ermittelte Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

## Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 der ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert ermittelt.

Der marktangepasste, vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor.

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden.

Das Sachwertverfahren eignet sich nur für solche Grundstücke, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht. Das sind in erster Linie Ein- und Zweifamilienhäuser.

Auch Zweifamilienwohnhäuser, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht, können nach dem Sachwertverfahren berechnet werden. Bei Sachwertobjekten ist der Substanzwert wichtiger als die Rendite (laut BGH-Urteil vom 13.07.1970 - VII ZR 189/68 -).

## Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 - 34 der ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen), und

2. dem Bodenwert.

Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Im vereinfachten Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag zum Wertermittlungsstichtag (Barwert des Reinertrags) und

2. dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert.

Der Kapitalisierung des jährlichen Reinertrags und der Abzinsung des Bodenwerts ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungs- oder Abzinsungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Im periodischen Ertragswertverfahren kann der vorläufige Ertragswert ermittelt werden durch Bildung der Summe aus

1. den zu addierenden und auf den Wertermittlungsstichtag abgezinsten, aus gesicherten Daten abgeleiteten Reinerträgen der Perioden innerhalb des Betrachtungszeitraums und

2. dem über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungsstichtag abgezinsten Restwert des Grundstücks.

Das Ertragswertverfahren eignet sich für Grundstücke, die zur Ertragserzielung bestimmt sind. Dem Käufer eines derartigen Objektes, kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital einbringt. Der Sachwert wird bei Renditeobjekten erst in zweiter Linie interessieren, etwa wegen der Qualität der verwendeten Baustoffe und der daran abzuleitenden Dauer der Erträge. Hierunter fallen vor allem Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke.

#### **Grundsatz der Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV)**

Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 5 Satz 3 erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen.

Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

#### **Indexreihen (§ 18 ImmoWertV)**

Indexreihen dienen der Berücksichtigung von im Zeitablauf eintretenden Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse.

Indexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraums zu den Preisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben. Die Indexzahlen können auch auf bestimmte Zeitpunkte innerhalb des Erhebungs- und Basiszeitraums bezogen werden.

Die Indexzahlen werden aus geeigneten Kaufpreisen für Grundstücke bestimmter räumlicher und sachlicher Teilmärkte ermittelt.

#### **Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV)**

Umrechnungskoeffizienten dienen der Berücksichtigung von Wertunterschieden, ansonsten gleichartiger Grundstücke, die sich aus Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale, insbesondere aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung oder der Grundstücksgröße und -tiefe, ergeben. Umrechnungskoeffizienten geben das Verhältnis des Wertes eines Grundstücks mit einer bestimmten Ausprägung eines Grundstücksmerkmals zum Wert eines Grundstücks mit einer bestimmten Basisausprägung der Grundstücksmerkmale (Normgrundstück) an.

#### **Vergleichsfaktoren (§ 20 ImmoWertV)**

Vergleichsfaktoren dienen der Ermittlung von Vergleichswerten insbesondere für bebaute Grundstücke. Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte).

#### **Liegenschaftszinssätze; Sachwertfaktoren (§ 21 ImmoWertV)**

Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwertes zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

### **Begründung der Verfahrenswahl**

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Einfamilienwohnhaus mit zwei Garagen. Das Objekt ist vermietet.

Bei dem hier zu bewertenden Anwesen **wird der Verkehrswert in Anlehnung an den Sachwert ermittelt**, weil bei derartigen Objekten üblicherweise die Eigennutzung und somit der Substanzwert im Vordergrund stehen wird. Es wird hierbei das Sachwertverfahren (§ 35 ImmoWert V) herangezogen.

Unterstützend zum Sachwert wird auch der Ertragswert ermittelt, da bei der vergleichenden Gegenüberstellung von Ertrags- und Sachwert eine Kontrolle und vor allem auch eine Abwägung aller wertbestimmenden Faktoren möglich ist.

## 6.2. Bodenwert

### Verfahren

Gemäß § 40 ImmoWertV ist der Bodenwert vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe von § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 166 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungsstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Absatz 2 des Baugesetzbuchs zu ermitteln.

Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:

1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;
2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;
3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 3 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.

Da keine, oder nicht ausreichende, Vergleichswerte gemäß § 40 ImmoWertV zur Verfügung stehen, wird bei diesem Gutachten als Ausgangspunkt für die Ermittlung des Bodenwertes der vom Gutachterausschuss für das dortige Gebiet festgestellte Bodenrichtwert (durchschnittlicher Lagewert gemäß § 196 BauGB) herangezogen, wobei jedoch der Wert mit dem durchschnittlichen Lagewert nicht identisch sein muss, da der durch den Preis bestimmt wird, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielen wäre.

### Bodenrichtwert

Der gemeinsame Gutachterausschuss südöstlicher Rhein-Neckar-Kreis gibt einen Bodenrichtwert von **550,- Euro pro m<sup>2</sup>** Grundstücksfläche für unbebaute Grundstücke, inkl. Erschließungskosten, in diesem Gebiet an (abgerufen über das boris-geoportal [www.gutachterausschuesse-bw.de](http://www.gutachterausschuesse-bw.de)). Der Bodenrichtwert wurde zum Stichtag 01.01.2023 festgelegt und bezieht sich auf baureifes Land, Wohnbaufläche, Ein- und Zweifamilienhäuser sowie eine Grundstückstiefe von 40 m.

Die vorhandene Grundstückstiefe beträgt 34,50 m, weswegen keine Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund der Grundstückstiefe in Betracht gezogen werden muss.

**Beurteilung**

Aufgrund der Lage des Grundstücks, der Ausnutzung, der Größe und des Zuschnitts sowie der Bebauung und der sonstigen rechtlichen Eigenschaften und tatsächlichen Gegebenheiten, wird nach sachverständigem Ermessen ein Bodenwert von **550,- Euro pro m<sup>2</sup>** für das zu bewertende Grundstück als angemessen und marktgerecht angesetzt. Hierbei wurde vom Bodenrichtwert ausgegangen.

Zum Wertermittlungsstichtag (seit Festsetzung des Bodenrichtwertes) hat sich das Preisniveau nicht wesentlich verändert, so dass keine Anpassung (Zu-/Abschlag) zum Stichtag erforderlich ist.

**Bodenwertermittlung**

Bodenrichtwert:	550 EUR	
evtl. Zu- /Abschlag	0 EUR	
Bodenwert angepasst:	550 EUR	
<b><u>Berechnung:</u></b>		
<i>Flst. Nr. 7199 mit einer Größe von 604 m<sup>2</sup>:</i>		
604	m <sup>2</sup> x	550EUR = 332.200 EUR
<b>Bodenwert gesamt</b>		<b>= 332.200EUR</b>

**6.3. Sachwert**
**Vorläufiger Sachwert  
der baulichen Anlagen;  
durchschnittliche  
Herstellungskosten  
(§ 36 ImmoWertV)**

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge zu den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstückmarkt.

Im Rahmen der Modellkonformität können nur Regionalfaktoren der Gutachterausschüsse zur Anwendung kommen, deren Sachwertfaktoren für die Wertermittlung herangezogen werden.

Der Ermittlung der Herstellungskosten werden die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) zugrunde gelegt, welche in der Anlage 4 der ImmoWertV21 veröffentlicht sind.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in Euro/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche (BGF) angegeben.

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Das Wertermittlungsobjekt ist entsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren.

In den NHK 2010 sind teilweise Korrekturfaktoren angegeben, die eine Anpassung des jeweiligen Kostenkennwertes wegen der speziellen Merkmale des Bewertungsobjekts erlauben.

#### **Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)**

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Alterswertminderungsfaktor =  
 $RND/GND \times$  durchschnittliche Herstellungskosten.

#### **Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)**

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

In der Anlage 1 der ImmoWertV sind Modellansätze für verschiedene Gebäudetypen angegeben.

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Die Restnutzungsdauer ist unabhängig von dem zur Anwendung kommenden Wertermittlungsverfahren. Dementsprechend ist bei allen zur Anwendung kommenden Wertermittlungsverfahren dieselbe übliche Restnutzungsdauer anzusetzen

Bei Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden im Fall von Modernisierungen ist das in Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) beschriebene Modell zugrunde zu legen.

Es kann bei der Bewertung von Verwaltungs-, Büro- und Geschäftsgebäuden entsprechende Anwendung finden. Das Modell soll einer nachvollziehbaren Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen dienen.

Die Modernisierungspunkte können ermittelt werden

1. durch Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente (Tabelle 1) oder
2. auf der Grundlage einer sachverständigen Einschätzung des Modernisierungsgrades (Tabelle 2)

Die Verwendung des Modells ersetzt nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalls. Bei kernsanierten Modellen ist als fiktives Baujahr das Jahr der fachgerechten Sanierung zugrunde zu legen. Die teilweise noch verbleibende alte Bausubstanz ist durch einen Abschlag zu berücksichtigen, welcher bei einer kompletten Kernsanierung 10 % beträgt.

## **Modernisierung/ Instandhaltung**

Modernisierung (§ 16 Abs.3 Wohnraumförderungsgesetz)

(3) Modernisierungen sind bauliche Maßnahmen, die

1. den Gebrauchswert des Wohnraums oder des Wohngebäudes erhöhen,
2. die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder
3. nachhaltige Einsparung von Energie und Wasser bewirken.

Instandsetzungen, die durch Maßnahmen der Modernisierung verursacht werden, fallen unter die Modernisierung.

Die Instandhaltung soll sicherstellen, dass der funktionsfähige Zustand einer baulichen Anlage erhalten bleibt oder bei Ausfall wiederhergestellt wird.

Die Instandhaltung eines Gebäudes gewährleistet auf Dauer den physischen Erhalt eines Gebäudes, allerdings weitgehend in dem Zustand, in dem es errichtet wurde. Das Gebäude hat damit zwar physisch eine unendliche Lebensdauer, jedoch schwindet seine wirtschaftliche Nutzungsfähigkeit aufgrund der sich wandelnden Anforderungen an das Gebäude. Die Instandhaltung und Modernisierung stehen somit in einer Wechselbeziehung zur prognostizierten Restnutzungsdauer sowie zum Reinertrag eines Gebäudes.

## **Gebäudewertermittlung:**

### **Gebäude 1:**

#### **Bruttogrundfläche**

#### **Einfamilienwohnhaus**

Die Bruttogrundfläche (BGF) wurde anhand der Baupläne ermittelt und liegt dem Gutachten als Anlage 1 bei.

Die ermittelte BGF beträgt: 289,33 m<sup>2</sup>

#### **Kostenkennwert**

NHK 2010

Einfamilienhaus, Typ 1.01 (EG, DG ausgebaut, unterkellert, freistehend)

Ermittlung des Kostenkennwerts unter Berücksichtigung der Standardstufen gemäß der Anlage 4 der ImmoWertV (im derzeitigen Zustand).

Kostenkennwert in EUR/m<sup>2</sup> BGF: 775 EUR /m<sup>2</sup> BGF

Durchschnittliche Standardstufe: 2,5

**Korrekturen, Zu-/Abschläge**

Gemäß Anlage 4 der ImmoWertV sind fehlende Drepel, ein ausgebauter Spitzboden usw. durch Zu- oder Abschläge auf die Kostenkennwerte zu berücksichtigen. Die Höhe des entsprechenden Abschlags bzw. Zuschlags ist hierbei vom Sachverständigen zu begründen.

Für Zweifamilienhäuser ist zudem ein Korrekturfaktor auf den Kostenkennwert von 1,05 vorzunehmen.

Die Anpassung erfolgt bei der Berechnung des vorläufigen Sachwertes.

Anzusetzende Korrekturfaktoren/Zu-/Abschläge:

Im vorliegenden Fall ist ein Zuschlag für den ausgebauten und beheizten Hobbyraum im KG vorzunehmen. Der Zuschlag wird mit 1 % für sach- und marktgerecht erachtet.

Ansonsten sind keine Zu- oder Abschläge vorzunehmen.

Ausgebauter Raum im KG 1%

Summe der Zu- und Abschläge: + 1%

Anzusetzender Korrekturfaktor: 1,01

**Baupreisindex**

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag

(Basisjahr 2010 = 100) = 1,790 -Stand 4. Quartal 2023-

**Baujahr**

1987

**Gebäudealter**

37 Jahre

**Modernisierungspunkte  
/ Modernisierungsgrad**

Es wurden bislang wenig Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Im Jahr 2007 wurden die Fenster und die Haustüre erneuert. Um das Jahr 2001 wurde die Heizung erneuert.

Unter Berücksichtigung der durchgeführten und durchzuführenden Renovierungsmaßnahmen ist der Modernisierungsstandard des zu bewertenden Objekts gemäß der Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades in den Sachwertrichtlinien sachverständig wie folgt ermittelt worden:

Modernisierungselemente	max. Punkte	Bewertungsobjekt
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2
Modernisierung d. Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
<b>Summe der Punkte</b>	<b>20</b>	<b>3</b>

Wenn detaillierte Angaben zu Modernisierungen fehlen und sich eine präzise Punktzahl anhand der Punktetabelle nicht ermitteln lässt, können die Modernisierungspunkte sachverständig durch eine grobe Zuordnung zu einem Modernisierungsgrad erfolgen, aus dem die Gesamtpunktzahl für die Modernisierung ermittelt werden kann.

## Eingruppierung:

0-1 Punkt	= nicht modernisiert
2-5 Punkte	= kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
6-10 Punkte	= mittlerer Modernisierungsgrad
11-17 Punkte	= überwiegend modernisiert
18 -20 Punkte	= umfassend modernisiert

**Restnutzungsdauer**

Die Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen ergibt sich in Abhängigkeit von Gesamtnutzungsdauer, Gebäudealter und Modernisierungsgrad.

Der Ermittlung liegt ein theoretischer Modellansatz zugrunde und wird nach der folgenden Formel berechnet:

$$\text{RND} = a \times \text{Alter}^2 / \text{GND} - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND}$$

Bei der Formel ist zu beachten, dass Modernisierungen erst ab einem gewissen Alter der baulichen Anlagen Auswirkungen auf die Restnutzungsdauer haben.

In diesem Fall handelt es sich um ein Gebäude von 1986 (mittleres Gebäudealter), welches bislang nicht wesentlich modernisiert wurde.

Daher können die in Tabelle b zu Anlage 2 der ImmoWertA veröffentlichten Tabellen verwendet werden, in denen in Abhängigkeit von Gesamtnutzungsdauer, Gebäudealter und Modernisierungspunkten die modifizierte Restnutzungsdauer direkt abgelesen werden kann. Die Tabellenwerte sind auf die volle Jahreszahl gerundet.

Ausgangsparameter:

Gesamtnutzungsdauer:	80	Jahre
Gebäudealter:	37	Jahre
Ermittelte Modernisierungspunkte:	3	Punkte

Aufgrund des Gebäudealters, des ermittelten Modernisierungsgrad und aufgrund der Gesamtnutzungsdauer ergibt sich folgende Restnutzungsdauer:

RND	43	Jahre
-----	----	-------

**Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen**

Kostenkennwert in EUR/m <sup>2</sup> :			775,00EUR
Korrekturfaktoren, Zu-/Abschläge:	x	1,010	= 782,75EUR
Indexierter Kostenkennwert:	x	1,790	= 1.401,12EUR
Bruttogrundfläche in m <sup>2</sup>	x	289,33	= 405.386 EUR
<hr/>			
Herstellungskosten des Gebäudes			405.386 EUR
in der BGF nicht erfasste Bauteile:			
Kelleraußentreppe, Balkon, Vordach			9.000 EUR
<hr/>			
Herstellungskosten der baulichen Anlage			414.386 EUR

Herstellungskosten der baulichen Anlage				414.386 EUR
x Regionalfaktor (soweit vom GAA ermittelt)				-
-entfällt-				
x Alterswertminderungsfaktor (RND/GND)				
414.386 EUR	x	0,5375	=	222.732 EUR
<b>Einfamilienwohnhaus</b>				<b>= 222.732 EUR</b>

**Gebäude Nr. 2:****Doppelgarage****Bruttogrundfläche**

Die Bruttogrundfläche (BGF) wurde anhand der Baupläne ermittelt und liegt dem Gutachten als Anlage 1 bei.

Die ermittelte BGF beträgt: 42,12 m<sup>2</sup>

**Kostenkennwert**

NHK 2010

ähnlich Garage Typ 14.1 Einzelgarage/Mehrfachgarage, mittlerer Standard

Ermittlung des Kostenkennwerts unter Berücksichtigung der Standardstufen gemäß der ImmoWertV.

Kostenkennwert in EUR/m<sup>2</sup> BGF: 413 EUR /m<sup>2</sup> BGF

Durchschnittliche Standardstufe: 3,7

**Korrekturen, Zu-/Abschläge**

Anzusetzende Korrekturfaktoren/Zu-/Abschläge:

Entfällt 0%

Summe der Zu- und Abschläge: + 0%

Anzusetzender Korrekturfaktor: 1,00

**Baupreisindex**

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag

(Basisjahr 2010 = 100) = 1,790 -Stand 4. Quartal 2023-

**Baujahr**

1991

**Gebäudealter**

33 Jahre

**Modernisierungspunkte / Modernisierungsgrad**

In diesem Fall handelt es sich um ein Gebäude von 1991, welches bislang nicht wesentlich modernisiert wurde.

Daher können die in Tabelle b zu Anlage 2 der ImmoWertA veröffentlichten Tabellen verwendet werden, in denen in Abhängigkeit von Gesamtnutzungsdauer, Gebäudealter und Modernisierungspunkten die modifizierte Restnutzungsdauer direkt abgelesen werden kann. Die Tabellenwerte sind auf die volle Jahreszahl gerundet.

Ausgangsparameter:

Gesamtnutzungsdauer: 60 Jahre

Gebäudealter: 33 Jahre

Ermittelte Modernisierungspunkte: 0 Punkte

Aufgrund des Gebäudealters, des ermittelten Modernisierungsgrad und aufgrund der Gesamtnutzungsdauer ergibt sich folgende Restnutzungsdauer:

RND 27 Jahre

**Berechnung**

Kostenkennwert in EUR/m <sup>2</sup> :				413,00EUR
evtl. Korrekturfaktoren:	x	1,000	=	413,00EUR
Indexierter Kostenkennwert:	x	1,790	=	739,27EUR
Bruttogrundfläche in m <sup>2</sup>	x	42,12	=	31.138 EUR
<hr/>				
Herstellungskosten des Gebäudes				31.138 EUR
in der BGF nicht erfasste Bauteile:				
Entfällt			=	0 EUR
<hr/>				
Herstellungskosten der baulichen Anlage				31.138 EUR
x Regionalfaktor (soweit vom GAA ermittelt)				
-entfällt-				-
x Alterswertminderungsfaktor (RND/GND)				
31.138 EUR	x	0,4500	=	14.012 EUR
<hr/>				
<b>PKW-Garage</b>			=	<b>14.012EUR</b>

**Gebäude Nr. 3:****Garage****Bruttogrundfläche**

Die Bruttogrundfläche (BGF) wurde anhand der Baupläne ermittelt und liegt dem Gutachten als Anlage 1 bei.

Die ermittelte BGF beträgt: 18,00 m<sup>2</sup>

**Kostenkennwert**

NHK 2010

ähnlich Garage Typ 14.1 Einzelgarage/Mehrfachgarage, mittlerer Standard

Ermittlung des Kostenkennwerts unter Berücksichtigung der

Kostenkennwert in EUR/m<sup>2</sup> BGF: 317 EUR /m<sup>2</sup> BGF

Durchschnittliche Standardstufe: 3,3

**Korrekturen, Zu-/Abschläge**

Anzusetzende Korrekturfaktoren/Zu-/Abschläge:

Entfällt 0%

Summe der Zu- und Abschläge: + 0%

Anzusetzender Korrekturfaktor: 1,00

**Baupreisindex**

Baupreisindex am Wertermittlungstichtag

(Basisjahr 2010 = 100) = 1,790 -Stand 4. Quartal 2023

**Baujahr**

1987

<b>Gebäudealter</b>	37	Jahre																																																																	
<b>Modernisierungspunkte / Modernisierungsgrad</b>	In diesem Fall handelt es sich um ein Gebäude von 1987, welches bislang nicht wesentlich modernisiert wurde.																																																																		
	Daher können die in Tabelle b zu Anlage 2 der ImmoWertA veröffentlichten Tabellen verwendet werden, in denen in Abhängigkeit von Gesamtnutzungsdauer, Gebäudealter und Modernisierungspunkten die modifizierte Restnutzungsdauer direkt abgelesen werden kann. Die Tabellenwerte sind auf die volle Jahreszahl gerundet.																																																																		
	Ausgangsparameter:																																																																		
	Gesamtnutzungsdauer:	60	Jahre																																																																
	Gebäudealter:	37	Jahre																																																																
	Ermittelte Modernisierungspunkte:	0	Punkte																																																																
<b>Restnutzungsdauer</b>	Aufgrund des Gebäudealters, des ermittelten Modernisierungsgrad und aufgrund der Gesamtnutzungsdauer ergibt sich folgende Restnutzungsdauer:																																																																		
	RND	23	Jahre																																																																
<b>Berechnung</b>	<table border="0"> <tr> <td>Kostenkennwert in EUR/m<sup>2</sup>:</td> <td></td> <td></td> <td>317,00EUR</td> </tr> <tr> <td>evtl. Korrekturfaktoren:</td> <td>x</td> <td>1,000</td> <td>= 317,00EUR</td> </tr> <tr> <td>Indexierter Kostenkennwert:</td> <td>x</td> <td>1,790</td> <td>= 567,43EUR</td> </tr> <tr> <td>Bruttogrundfläche in m<sup>2</sup></td> <td>x</td> <td>18,00</td> <td>= 10.214 EUR</td> </tr> <tr> <td colspan="4"><hr/></td> </tr> <tr> <td>Herstellungskosten des Gebäudes</td> <td></td> <td></td> <td>10.214 EUR</td> </tr> <tr> <td>in der BGF nicht erfasste Bauteile:</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Entfällt</td> <td></td> <td>=</td> <td>0 EUR</td> </tr> <tr> <td colspan="4"><hr/></td> </tr> <tr> <td>Herstellungskosten der baulichen Anlage</td> <td></td> <td></td> <td>10.214 EUR</td> </tr> <tr> <td>x Regionalfaktor (soweit vom GAA ermittelt)</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>-entfällt-</td> <td></td> <td></td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>x Alterswertminderungsfaktor (RND/GND)</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>10.214 EUR</td> <td>x</td> <td>0,3833</td> <td>= 3.915 EUR</td> </tr> <tr> <td colspan="4"><hr/></td> </tr> <tr> <td><b>PKW-Garage</b></td> <td></td> <td>=</td> <td><b>3.915EUR</b></td> </tr> </table>			Kostenkennwert in EUR/m <sup>2</sup> :			317,00EUR	evtl. Korrekturfaktoren:	x	1,000	= 317,00EUR	Indexierter Kostenkennwert:	x	1,790	= 567,43EUR	Bruttogrundfläche in m <sup>2</sup>	x	18,00	= 10.214 EUR	<hr/>				Herstellungskosten des Gebäudes			10.214 EUR	in der BGF nicht erfasste Bauteile:				Entfällt		=	0 EUR	<hr/>				Herstellungskosten der baulichen Anlage			10.214 EUR	x Regionalfaktor (soweit vom GAA ermittelt)				-entfällt-			-	x Alterswertminderungsfaktor (RND/GND)				10.214 EUR	x	0,3833	= 3.915 EUR	<hr/>				<b>PKW-Garage</b>		=	<b>3.915EUR</b>
Kostenkennwert in EUR/m <sup>2</sup> :			317,00EUR																																																																
evtl. Korrekturfaktoren:	x	1,000	= 317,00EUR																																																																
Indexierter Kostenkennwert:	x	1,790	= 567,43EUR																																																																
Bruttogrundfläche in m <sup>2</sup>	x	18,00	= 10.214 EUR																																																																
<hr/>																																																																			
Herstellungskosten des Gebäudes			10.214 EUR																																																																
in der BGF nicht erfasste Bauteile:																																																																			
Entfällt		=	0 EUR																																																																
<hr/>																																																																			
Herstellungskosten der baulichen Anlage			10.214 EUR																																																																
x Regionalfaktor (soweit vom GAA ermittelt)																																																																			
-entfällt-			-																																																																
x Alterswertminderungsfaktor (RND/GND)																																																																			
10.214 EUR	x	0,3833	= 3.915 EUR																																																																
<hr/>																																																																			
<b>PKW-Garage</b>		=	<b>3.915EUR</b>																																																																

**Vorläufiger Sachwert**

Einfamilienhauses	=	222.732 EUR
PKW-Garage	=	14.012 EUR
PKW-Garage	=	3.915 EUR
<hr/>		
Vorläuf. Sachwert der baulichen Anlagen	=	240.659 EUR
Bauliche Außenanlagen (pauschaler Zeitwert)	4,00% =	9.626 EUR
<hr/>		
Vorläuf. Sachwert aller baulicher Anlagen		250.285 EUR
zzgl. Bodenwert		332.200 EUR
<hr/>		
<b>Vorläufiger Sachwert</b>		<b>582.485EUR</b>

**Besondere objektspezifische  
Grundstücksmerkmale**Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsstau:

Die Schadensbeseitigungskosten für Baumängel und Bauschäden sind in marktrelevanter Höhe zu berücksichtigen. Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss. Dabei ist gegebenenfalls ein Vorteilsausgleich ("neu für alt") vorzunehmen (vgl. ImmoWertA zu § 8.3.2).

Eine Wertminderung wegen unterlassener Instandhaltung (Instandhaltungsstau) ist nur zu berücksichtigen, soweit sie noch nicht bei Anwendungen des jeweils herangezogenes Verfahrens berücksichtigt worden ist (ggf. durch Verkürzung der RND o.ä.)

Somit ist eine Wertminderung aufgrund von Baumängeln, Bauschäden bzw. Instandhaltungsstau nur insoweit anzusetzen, in welcher Höhe diese im Grundstücksverkehr tatsächlich berücksichtigt wird. Bei der Verkehrswertermittlung sind nämlich grundsätzlich Kosten nicht dem Wert gleichzusetzen. Es kommt entscheidend darauf an, in welcher Höhe Baumängel und Bauschäden (Instandhaltungsstau) sich im Marktwert (Verkehrswert) niederschlagen.

a) Abzug wegen Mängeln und Schäden oder wegen Renovierungs- und Instandhaltungsstau am Wohnhaus:

- der Sockelputz ist teils schadhaft
- die Fenster im Wintergarten sind teilweise erneuerungsbedürftig
- das äußere Holzwerk am Wintergarten ist renovierungsbedürftig
- der Parkettbelag im EG ist erneuerungsbedürftig
- eine Rückstausicherung im KG ist nicht vorhanden (ursächlich für Wasserschaden im Jahr 2020)
- Wasserrohrbruch im Jahr 2021 und zum Stichtag im Erdgeschoss vorhanden (seit 20.02.2024), sichtbar im KG, Schaden war bei Besichtigung noch nicht behoben
- drei Fliesen im Bodenbelag KG fehlen (wegen Wasserschaden)
- die Fliesen im KG sind insgesamt unfachmännisch verlegt (unregelmäßige Fugen)
- bei den Öltanks ist offenbar ein Verschluss undicht (im oberen Bereich)
- der Belag der Kellertreppe ist teilweise beschädigt

- einige bauliche Arbeiten in Eigenleistung ausgeführt und nicht fachmännisch ausgeführt

Wertminderung (marktorientiert) aufgrund des Instandhaltungsstaus und der Schäden/Mängel (Instandhaltungsstau der über die Alterswertminderung hinaus geht): = 50.000EUR

b) Abzug wegen Mängeln und Schäden oder wegen Renovierungs- und Instandhaltungsstau an der Doppelgarage:  
Entfällt = 0EUR

c) Abzug wegen Mängeln und Schäden oder wegen Renovierungs- und Instandhaltungsstau an der Garage:  
- Schloss ist defekt

Wertminderung (marktorientiert) aufgrund des Instandhaltungsstaus und der Schäden/Mängel: = 250EUR

Sonstiges:

Der Wintergartenanbau im Erdgeschoss erfolgte offenbar ohne Baugenehmigung. Für das Risiko zur Erlangung einer nachträglichen Genehmigung bzw. Duldung und den damit verbundenen Gebühren oder Auflagen/Änderungen usw. ist ein Abschlag vorzunehmen. Dieser wird geschätzt auf = 5.000EUR

**Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale = 55.250EUR**

**Sachwertfaktoren (§ 21 ImmoWertV)**

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlichen (d.h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse, ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis "vorläufiger Sachwert" ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Das bedeutet, dass ein eventueller Käufer oder ein Investor seinen Kaufpreis nicht direkt am Sachwert orientiert, sondern gewisse Zu- oder Abschläge - abhängig von der Lage, der Art, der Größe, des Zustands und der Beschaffenheit des Objektes - vornimmt.

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwertes zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

### Sachwertfaktoren vom zuständigen Gutachterausschuss

Der Gutachterausschuss des südöstlichen Rhein-Neckar-Kreises hat bislang noch keine Sachwertfaktoren auf Grundlage der NHK 2010 ermittelt.

### Benachbarte Gutachterausschüsse

Der Gutachterausschuss Heidelberg hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2023 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelt.

Die aktuellen Sachwertfaktoren wurden unter Berücksichtigung eines Regionalfaktors in Höhe von 1,25 ermittelt. Der Gutachterausschuss südöstlicher Rhein-Neckar-Kreis gibt keinen Regionalfaktor an.

Die Sachwertfaktoren von Heidelberg können daher für St. Leon-Rot in Bezug auf die Modellkonformität nicht verwendet werden.

Der Gutachterausschuss der Stadt Mannheim hat im Grundstücksmarktbericht 2022 Sachwertfaktoren auf Grundlage der NHK 2010 und auf Basis linearer Abschreibung für Ein- und Zweifamilienhäuser, ausgewiesen.

Für das Bodenrichtwertniveau von 420,-- bis 540 Euro,-- pro m<sup>2</sup> wird für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser bei dem vorliegenden vorläufigen Sachwert ein Sachwertfaktor von ca. 1,38 ausgewiesen, bei dem Bodenrichtwertniveau von 560,--bis 910,-- Euro pro m<sup>2</sup> ein Sachwertfaktor von etwa 1,50.

Im Immobilienmarktbericht 2022 von Karlsruhe sind Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser ausgewiesen. Bei dem ermittelten vorläufigen Sachwert und einem Bodenwertniveau von 600,- Euro beläuft sich demnach der Sachwertfaktor auf etwa 1,07. Für niedrigere Bodenwerte gibt es keine Auswertung.

Der Gemeinsame Gutachterausschuss bei der Stadt Sinsheim hat im Immobilienmarktbericht 2021 des östlichen Rhein-Neckar-Kreis für die beteiligten Städte und Gemeinden Sachwertfaktoren ermittelt bzw. veröffentlicht.

Demnach würde sich der Sachwertfaktor für EFH und ZFH bei dem ermittelten, vorläufigen Sachwert auf 1,05 belaufen, bezogen auf einen Bodenwert ab 350,- Euro.

Für 2023 wurde noch keine neuer Grundstücksmarktbericht veröffentlicht.

### Zusammenfassung

Aufgrund der Lage, Größe, Art, Ausstattung und Beschaffenheit des Bewertungsobjektes (Einfamilienhaus, überwiegend baujahresgemäße Ausstattung, mittlere Wohnlage im Ortsteil Rot, hoher Bodenwert) wird ein Sachwertfaktor von 0,95 als angemessen erachtet. Hierbei wurde der Lagewertunterschied im Vergleich zu Sinsheim, Mannheim und Karlsruhe entsprechend berücksichtigt. Die von den Gutachterausschüssen ausgewiesenen Sachwertfaktoren orientieren sich noch nach der ImmoWertV2010 und der Sachwertrichtlinie. Nach diesen Vorschriften beläuft sich der vorläufige Sachwert auf rund 560.000,-- Euro. Hierauf beziehen sich auch die Sachwertfaktoren der Gutachterausschüsse.

Beim Ansatz des Sachwertfaktors wurde auch die Tatsache berücksichtigt, dass seit Mitte 2022 Preisrückgänge für Wohnimmobilien zu verzeichnen sind, welche energetisch nicht auf dem neuesten Stand sind und auch ansonsten renovierungsbedürftig sind. Gründe für die Preisrückgänge sind die in kurzer Zeit stark gestiegenen Bauzinsen, die hohe Inflation, die Unsicherheit bezüglich der zukünftigen Beheizung der Gebäude, die zwischenzeitlich stark gestiegenen Gas- und Ölpreise sowie die unsicher wirtschaftliche Lage.

## Sachwert

Vorläufiger Sachwert	=	582.485EUR
Sachwertfaktor:	0,95	
das entspricht einem Zuschlag von	-5,00%	= -29.124 EUR
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		553.361EUR
Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale	= -	55.250EUR
<b>Sachwert</b>	<b>=</b>	<b>498.111EUR</b>

## 6.4 Ertragswert

### Reinertrag, Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

### Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Zu den Bewirtschaftungskosten gehören:

1. die Verwaltungskosten,
2. die Instandhaltungskosten,
3. das Mietausfallwagnis,
4. die Co2-Abgabe
5. die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs

1) die Verwaltungskosten,  
Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

2) Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.

3) das Mietausfallwagnis umfasst

1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,

2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie

3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

4.) Für die Co2-Bepreisung ist die Aufteilung der Kohlendioxidkosten zwischen Vermieter und Mieter zu ermitteln, gemäß Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (seit 01.01.2023 in Kraft getreten). Dies betrifft Immobilien welche mit Heizöl, Gas oder anderen Brennstoffen beheizt werden bzw. wenn durch diese Brennstoffe das Warmwasser erzeugt wird.

Als Bewirtschaftungskosten sind üblicherweise die durchschnittlich und nachhaltig (d. h. im langjährigen Durchschnitt und nicht in einer zufällig ausgewählten Periode angefallenen) aufzuwendenden Kosten anzusetzen. So dürfen z. B. überdurchschnittliche Kosten infolge unsachgemäßer Bewirtschaftung oder unterdurchschnittliche Kosten infolge einer Idealbewirtschaftung nicht in Ansatz gebracht werden. Es sollen deshalb Erfahrungs- (d. h. Durchschnitts-) sätze vergleichbarer Grundstücke herangezogen werden.

#### Zusammensetzung der Bewirtschaftungs- kosten

Für Objekte dieser Art liegen die vom Eigentümer zu tragenden **Bewirtschaftungskosten i. d. R. zwischen 18 % und 20 %**. Die Bewirtschaftungskosten sind auch von der Restnutzungsdauer des Gebäudes und insbesondere von der Miethöhe abhängig. Im vorliegenden Fall werden pauschalisierte **Bewirtschaftungskosten in Höhe von 19,00 %** des Rohertrags als angemessen und ausreichend angesehen und bei der Wertermittlung angesetzt.

Für die Bewirtschaftungskosten sind die in der Anlage 3 der ImmoWertV dargestellten Modellansätze zugrunde zu legen.

Die Werte sind jährlich auf Basis des vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex anzupassen.

#### Verwaltungskosten:

351,00EUR	1	Einheit	=	351EUR
46,00EUR	3	Garagen	=	138EUR

#### Instandhaltungsrücklage

13,80EUR	133,67	m <sup>2</sup> Wohnfläche	=	1.845EUR
103,90EUR	3	Garagen	=	312EUR

#### Mietausfallwagnis:

16.716,00EUR	2,0%		=	334EUR
--------------	------	--	---	--------

Co2-Bepreisung - nicht umlegbarer Anteil:

Es ist kein Energieausweis vorhanden.

Anhand des Heizspiegels für Deutschland 2023 wird ein mittlerer Energieverbrauch für Einfamilienhäuser unterstellt und anhand der Angaben mit Hilfe des CO2-Rechentools ermittelt

In diesem Fall trägt der Vermieter 60% der gesamten Kohlendioxidkosten.

= 190EUR

(<https://co2kostenaufteilung.bmwk.de/>;

<https://www.heizspiegel.de/fileadmin/hs/heizspiegel-2023/heizspiegel-2023-flyer.pdf>)

**Bewirtschaftungskosten insgesamt**

**3.170EUR**

**Das entspricht ungefähr**

**19,00%**

**Anmerkung:**

Betriebskosten sind umlagefähig und werden deshalb bei den Bewirtschaftungskosten nicht berücksichtigt.

**Liegenschaftszinssätze  
(§ 21 ImmoWertV)**

Liegenschaftszinssätze dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

**Objektspezifisch  
angepasster  
Liegenschaftszinssatz  
(§ 33 ImmoWertV)**

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Absatz 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

**Einflussfaktoren**

Die Höhe des Liegenschaftszinses ist abhängig von der Grundstücksart, der Bebauung, der Restnutzungsdauer, der Grundstücksausnutzung, der Lage und insbesondere von der derzeitigen Situation auf dem Grundstücksmarkt derartiger Objekte.

**Einflussfaktoren**

Allgemein kann man sagen, dass der Liegenschaftszins um so höher ist, je größer das Risiko der Kapitalanlage ist. Weiterhin ist der LZ zu erhöhen, bei schwer verkäuflichen Grundstücken, bei geringer Nachfrage und bei Wohnanlagen mit sehr vielen Wohneinheiten. Dagegen ist der LZ zu mindern bei Objekten mit besserer Wohnqualität, bei schlechter Grundstücksausnutzung, bei Grundstücken mit älteren Gebäuden und wenn die Nachfrage größer ist als das Angebot.

## Zuständiger Gutachterausschuss

Der Gemeinsame Gutachterausschuss südöstlicher Rhein-Neckar-Kreis, welcher auch für die Gemeinde St-Leon-Rot zuständig ist, hat noch keinen Immobilienmarktbericht bzw. Liegenschaftsszinssätze veröffentlicht.

## Benachbarte Gutachterausschüsse

Gutachterausschüsse umliegender Gemeinden haben teilweise Marktberichte mit Liegenschaftsszinssätzen veröffentlicht. Diese werden zu Vergleichszwecken für die Bewertung hinzugezogen.

Im Grundstückmarktbericht 2023 von Heidelberg wurden Liegenschaftsszinssätze in der Zeitreihe 2014 bis 2022 ermittelt.

Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass die LZ für Eigenheime nur nachrichtlich aufgelistet werden. Die eingeschränkte Aussagekraft wird durch die sehr hohe Standardabweichung deutlich.

Auswertungszeitraum 2020/21	LZ	Standardabw.
EFH freistehend Lageklasse 3	0,70%	1,06
EFH freistehend Lageklasse 4	0,70%	1,40
Für 2022 gab es nur wenige Kauffälle (6 bzw. 7 Stück)		
Auswertungszeitraum 2022		
EFH freistehend Lageklasse 3	0,29%	1,12
EFH freistehend Lageklasse 4	0,07%	0,78

Im Grundstückmarktbericht 2022 von Mannheim sind ebenfalls Liegenschaftsszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht.

Ein- und Zweifamilienhaus mit einer Restnutzungsdauer von 20 bis 40 Jahre: 2,20 %  
(für diese RND konnten nur 5 Fälle ausgewertet werden)

Der Gutachterausschuss von Karlsruhe hat in seinem Immobilienmarktbericht 2022 u. a. folgende Liegenschaftsszinssätze für Karlsruhe und Stadtteile ermittelt:

Ein-/Zweifamilienhäuser (nicht vermietete Objekte) 1,20 %  
(Spanne -0,70 bis 3,00 %)

Der gemeinsame Gutachterausschuss bei der Stadt Sinsheim hat im Immobilienmarktbericht östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2021 Liegenschaftsszinssätze ermittelt.

EFH/ZFH für Bodenrichtwerte ab 350 EUR/m<sup>2</sup> 1,60%

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) hat ebenfalls marktübliche Liegenschaftsszinssätze für verschiedene Objekttypen herausgegeben (bundesweite Erhebung, Stand Januar 2024):

Freistehendes EFH 1,50 - 4,00 %

## Ansatz Liegenschaftszins

Unter Berücksichtigung der Charakteristiken des zu bewertenden Objektes, der Bebauung, insbesondere aber unter Beachtung der derzeitigen Situation auf dem Grundstücksmarkt bei Objekten solcher Art, wird nach sachverständigem Ermessen folgender **Liegenschaftszinssatz angesetzt:**

**1,80%**

(Einstufungskriterien: etwas unterdurchschnittliche Grundstücksausnutzung, mittleres Mietniveau, mittlere Wohnlage in Rot, vermietet, durchschnittliche Wohnfläche, durchschnittliche Restnutzungsdauer, geringe Modernisierungen). Die Entwicklung der Liegenschaftszinsen seit der o. g. Ermittlungen ist berücksichtigt.

Beim Ansatz des Liegenschaftszinssatzes wurde auch die Tatsache berücksichtigt, dass seit Mitte 2022 Preisrückgänge für Wohnimmobilien zu verzeichnen sind, welche energetisch nicht auf dem neuesten Stand sind und auch ansonsten renovierungsbedürftig sind. Gründe für die Preisrückgänge sind die in kurzer Zeit stark gestiegenen Bauzinsen, die hohe Inflation, die Unsicherheit bezüglich der zukünftigen Beheizung der Gebäude, die zwischenzeitlich stark gestiegenen Gas- und Ölpreise sowie die unsicher wirtschaftliche Lage.

### Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Bei mehreren Gebäuden muss eine mittlere Restnutzungsdauer bestimmt werden. Diese wird abgeleitet aus den einzelnen Nutzungsdauern der Gebäude zum Wertverhältnis (Mietansatz).

Ermittlung der mittleren Restnutzungsdauer:

43	Jahre	x	1.243EUR	=	53.449EUR
27	Jahre	x	100EUR	=	2.700EUR
23	Jahre	x	50EUR	=	1.150EUR
					57.299EUR
57.299 EUR	/		1.393 EUR	=	41,13
gerundet	=	41	Jahre		

Die mittlere Restnutzungsdauer beträgt: 41 Jahre

### Ertragswertermittlung:

#### Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde anhand der Baupläne ermittelt und liegt dem Gutachten als Anlage 2 bei.

Die ermittelte Wohnfläche beträgt:

#### Einfamilienwohnhaus:

Wohnfläche im EG und DG 133,67 m<sup>2</sup>

#### Mietsituation

Das Anwesen ist vermietet. Gemäß Angabe bei der Ortsbesichtigung beträgt die monatliche Nettokaltmiete 1.290,-- Euro für das Gesamtanwesen.

Nebenkosten werden nur für die Grundsteuer in Höhe von 70,- Euro bezahlt. Sonstige Verbrauchskosten werden direkt beglichen (diese betragen etwa 4.000,-- Euro für Öl und ca. 2.400,-- Euro für Strom, jährlich - gemäß ungeprüfter, mündlicher Angabe der Mieterin-).

Gemäß Mietvertrag läuft das Mietverhältnis seit 01.12.2018 auf unbestimmte Zeit. Die Miete betrug bereits bei Abschluss 1.290,-- Euro und ist somit seit 2018 unverändert.

## Marktüblich erzielbare Miete

Für die Ertragswertermittlung wird eine marktüblich erzielbare Nettokaltmiete angesetzt.

Für St. Leon-Rot gibt es keinen qualifizierten Mietspiegel.

Zur Ermittlung der marktüblichen Miete wurde in der Datenbank des Sachverständigen sowie in den Medien recherchiert.

Gemäß der Mietbeobachtung von Immobilienscout24 (abgerufen über "www.geoport-on-geo.de") in der Zeit von April bis Dezember 2023 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist St. Leon-Rot durch eine stark überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Mietwohnraum geprägt.

Mietpreise: PLZ-Bezirk 68789				
Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m <sup>2</sup>	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Mietangebote	66	10,95 €	8,18 € - 14,29 €	34.997
Wohnungen	53 (80,3%)	10,91 €	8,18 € - 13,60 €	27.124 (77,5%)
<=30 m <sup>2</sup>	1 (1,5%)	33,33 €	-	17.637 (50,4%)
>30 - 60 m <sup>2</sup>	11 (16,7%)	11,91 €	10,00 € - 14,29 €	20.781 (59,4%)
>60 - 90 m <sup>2</sup>	22 (33,3%)	10,46 €	7,06 € - 12,35 €	21.486 (61,4%)
>90 - 120 m <sup>2</sup>	10 (15,2%)	9,41 €	8,18 € - 10,55 €	18.598 (53,1%)
>120 - 160 m <sup>2</sup>	5 (7,6%)	9,92 €	9,02 € - 10,71 €	17.445 (49,9%)
>160 m <sup>2</sup>	4 (6,1%)	9,98 €	9,00 € - 11,52 €	17.237 (49,2%)
Häuser	13 (19,7%)	11,11 €	8,00 € - 16,67 €	7.873 (22,5%)
<=90 m <sup>2</sup>	2 (3%)	14,67 €	12,67 € - 16,67 €	6.536 (18,7%)
>90 - 120 m <sup>2</sup>	1 (1,5%)	16,67 €	-	6.723 (19,2%)
>120 - 160 m <sup>2</sup>	6 (9,1%)	10,26 €	9,00 € - 12,58 €	6.439 (18,4%)
>160 m <sup>2</sup>	4 (6,1%)	9,23 €	8,00 € - 10,28 €	6.096 (17,4%)

(Quelle: Mietpreise Immobilienscout24, abgerufen über www.geoport.de)

Es wird darauf hingewiesen, dass die Mietauswertungen der diversen Online-Portale deutlich von den tatsächlich am Markt erzielbaren Mieten abweichen können. Das liegt vor allem daran, dass sich diese Portale auf Angebote beziehen und nicht auf tatsächliche, abgeschlossene Mietverträge. Außerdem werden in der Auswertung Neubau- und Bestandsimmobilien zusammen betrachtet.

Gemäß Recherchen liegt die Marktmiete für derartige Einfamilienhäuser mit durchschnittlicher Wohnfläche und durchschnittlichem Ausstattungsstandard in St. Leon-Rot bei etwa 9,30 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche. Diese Miete scheint aus heutiger Sicht auch nachhaltig erzielbar und wird deshalb bei der nachfolgenden Ertragswertermittlung angesetzt.

Die tatsächliche Miete liegt etwas unterhalb der angesetzten marktüblichen Miete. Das Mietverhältnis besteht allerdings seit 2018 ohne Mieterhöhung, so dass die Miete gemäß den gesetzlichen Vorgaben auf die marktübliche Miete angepasst werden könnte.

**Berechnung**

Bauteil/Geschoss	Wohn-/Nutzfläche in m <sup>2</sup>	Miete pro m <sup>2</sup> -Nettokaltemiete-	Miete pro Monat -Nettokaltemiete-
1) EFH	133,67	9,30EUR	1.243EUR
2) Doppelgarage		-pauschal-	100EUR
3) Garage		-pauschal-	50EUR
<b>Nachhaltig erzielbare Einnahmen im Monat</b>			<b>= 1.393EUR</b>
Nachhaltig erzielbare Einnahmen im Jahr (Jahresrohertrag)			= 16.716EUR
Bewirtschaftungskosten gemäß Berechnung			= -3.170EUR
<b>Reinertrag</b>			<b>= 13.546EUR</b>
Verzinsungsbetrag des Bodenwertes:			
332.200EUR	x	1,80%	= -5.980EUR
<b>Ertrag der baulichen Anlagen</b>			<b>= 7.566EUR</b>
Barwertfaktor bei			
41	Jahren RND		
1,80%	Liegenschaftszinssatz	x	28,82
Ertragswert der baulichen Anlagen			= 218.052EUR
zzgl. Bodenwert			= 332.200EUR
<b>Vorläufiger Ertragswert</b>			<b>= 550.252EUR</b>
Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale (entsprechend der Sachwertberechnung)			= -55.250EUR
<b>Ertragswert</b>			<b>= 495.002EUR</b>

**6.5. Verkehrswert****Definition**

"Der Verkehrswert (Marktwert) 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 sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre" (BauGB, § 194).

**Zusammenstellung der ermittelten Werte**

SACHWERT	498.111EUR
ERTRAGSWERT	495.002EUR

## Ableitung des Verkehrswertes

Wie bereits erwähnt, **erfolgt die Festsetzung des Verkehrswertes in diesem Falle in Anlehnung an den ermittelten Sachwert.** Zur Vervollständigung und zur Abwägung aller wertrelevanten Faktoren wurde für das Bewertungsgrundstück auch der Ertragswert ermittelt.

Die zwei nach verschiedenen Verfahren ermittelten Werte (Sachwert und Ertragswert) lassen sich plausibilisieren.

Der Sachwert wurde mittels eines Sachwertfaktors an die örtliche Immobilienteilmarktlage angepasst.

Die Anpassung des Ertragswertes an die örtliche Marktsituation erfolgte insbesondere durch den Liegenschaftszinssatz sowie den Ansatz der marktüblichen Miete und der Bewirtschaftungskosten.

Somit wird folgender Verkehrswert für den Grundbesitz in 68789 St. Leon-Rot, Im Halbmond 3, Flst. Nr. 7199 -zum Wertermittlungsstichtag 21.02.2024- ermittelt:

<b>VERKEHRSWERT (MARKTWERT)</b>	<b>498.000EUR</b>
( in Worten: Vierhundertachtundneunzigtausend Euro)	

### Anmerkung:

**Sämtliche Erhebungen, Beschreibungen und Pläne zum Gutachten beziehen sich auf den Wertermittlungsstichtag, der im Gutachten angegeben ist. Der in diesem Gutachten ermittelte Wert ist der Verkehrswert (Marktwert) am Wertermittlungsstichtag.**

## 6.6. Sonstige Angaben zum Auftragsbeschluss

- Alllasten:** Laut schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, vom 23.02.2024 ist das Grundstück Flst. Nr. 7199 nicht im Bodenschutz- und Alllastenkataster verzeichnet. Damit liegt für diese Fläche nach derzeitigem Kenntnisstand kein Alllastenverdacht vor.
- Verwalter:** Es ist kein externer Verwalter vorhanden.
- Mietsituation:** Das Anwesen ist vermietet. Gemäß Angabe bei der Ortsbesichtigung beträgt die monatliche Nettokaltmiete 1.290,-- Euro für das Nebenkosten werden nur für die Grundsteuer in Höhe von 70,- Euro. Gemäß Mietvertrag läuft das Mietverhältnis seit 01.12.2018 auf unbestimmte Zeit. Die Miete betrug bereits bei Abschluss 1.290,-- Euro und ist somit seit 2018 unverändert.
- Wohnpreisbindung:** Es besteht keine Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG.
- Gewerbe:** Zum Wertermittlungsstichtag wird kein Gewerbebetrieb in den zu bewertenden Räumlichkeiten geführt.
- Zubehör:** Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden, die nicht mitgeschätzt wurden.

Energieausweis: Es wurde noch kein Energieausweis erstellt.

Baubehördliche Auflagen:

Sind nicht bekannt; es wird aber nochmals darauf hingewiesen, dass es für den Wintergartenanbau keine Baugenehmigung gibt.

### Schlussfeststellungen

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



Ettlingen, 16.04.2024

Sachverständigenbüro Weiss

Der Sachverständige, Reimund Weiß

## 7. RECHTSGRUNDLAGEN, QUELLENANGABEN

### Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021)
- ImmoWertV -Anwendungshinweise (ImmoWertA)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)  
*in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen bzw. aktuellen Fassung*

### Literatur

- Grundstückswertermittlung von Sprengnetter (ständig aktualisierte Loseblattsammlung)
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken von Prof. W. Kleiber, Dr. R. Fischer, U. Werling (8. Auflage, 2017)
- Verkehrswertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken von Fischer, Lorenz, Biederbeck, Astl- Fallstudien (Aufl. 2005)
- Rechte und Belastungen in der Grundstücksbewertung von K. Gablenz (4. Auflage, 2008)
- Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung von R. Kröll, A. Hausmann, A. Rolf (4. Auflage, 2015)
- Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung von D. Unglaube (2021)
- Spezialimmobilien von A bis Z, G. Bobka (3. Auflage 2018)
- Fachzeitschriften (z. B. GuG, Immobilien & bewerten, Informationsdienst für Sachverständige und weitere Fachliteratur)
- Immobilienmarktbericht Mannheim 2020
- Immobilienmarktbericht Heidelberg 2023
- Immobilienmarktbericht Karlsruhe 2022

## Bruttogrundflächenberechnung

(in Anlehnung an die DIN 277-1, Ausgabe Januar 2016 und ImmoWertV2021)

**Gebäude 1:** **Einfamilienhaus**  
 Unterlagen: Baupläne, Lageplan, Ortsbesichtigung  
 Aufmaß: Nein

Raum	Länge in m		Breite in m	Faktor	Fläche in m <sup>2</sup>	Geschoss-summe BGF
Kellergeschoss	11,000	x	8,600	=	94,60	90,61 m <sup>2</sup>
	-3,990	x	1,000	=	-3,99	
Erdgeschoss	11,000	x	8,600	=	94,60	108,11 m <sup>2</sup>
	-3,990	x	1,000	=	-3,99	
Wiga-Anbau	5,000	x	3,500	=	17,50	
Dachgeschoss	11,000	x	8,600	=	94,60	90,61 m <sup>2</sup>
	-3,990	x	1,000	=	-3,99	
<b>Bruttogrundfläche des Wohnhauses</b>						<b>289,33 m<sup>2</sup></b>

**Gebäude 2:** **Doppelgarage**  
 Unterlagen: Bauplan, Lageplan, Ortsbesichtigung  
 Aufmaß: Nein

Raum	Länge in m		Breite in m	Faktor	Fläche in m <sup>2</sup>	Geschoss-summe BGF
Erdgeschoss	6,490	x	6,490	=	42,12	42,12 m <sup>2</sup>
<b>Bruttogrundfläche der Doppelgarage</b>						<b>42,12 m<sup>2</sup></b>

**Gebäude 3:** **Garage**  
 Unterlagen: Bauplan, Lageplan, Ortsbesichtigung  
 Aufmaß: Nein

Raum	Länge in m		Breite in m	Faktor	Fläche in m <sup>2</sup>	Geschoss-summe BGF
Erdgeschoss	6,000	x	3,000	=	18,00	18,00 m <sup>2</sup>
<b>Bruttogrundfläche der Einzelgarage</b>						<b>18,00 m<sup>2</sup></b>

### Wohnflächenberechnung

(in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003)

Gebäude: Einfamilienwohnhaus  
 Geschoss: Erdgeschoss, Dachgeschoss  
 Fläche: Wohnfläche  
 Unterlagen: Baupläne von 1986, Ortsbesichtigung  
 Aufmaß: Nein  
 Hinweis: Der Wintergarten ist in den Bauplänen nicht vorhanden (hier ist eine Terrasse vorgesehen).  
 Im Lageplan zum Neubau der Doppelgarage im Jahr 1991 ist eine Kubatur des Wintergartens dargestellt. Diese Abmessungen werden für die Flächenberechnung übernommen.  
 Eine Baugenehmigung für den Wintergartenanbau besteht offenbar nicht.

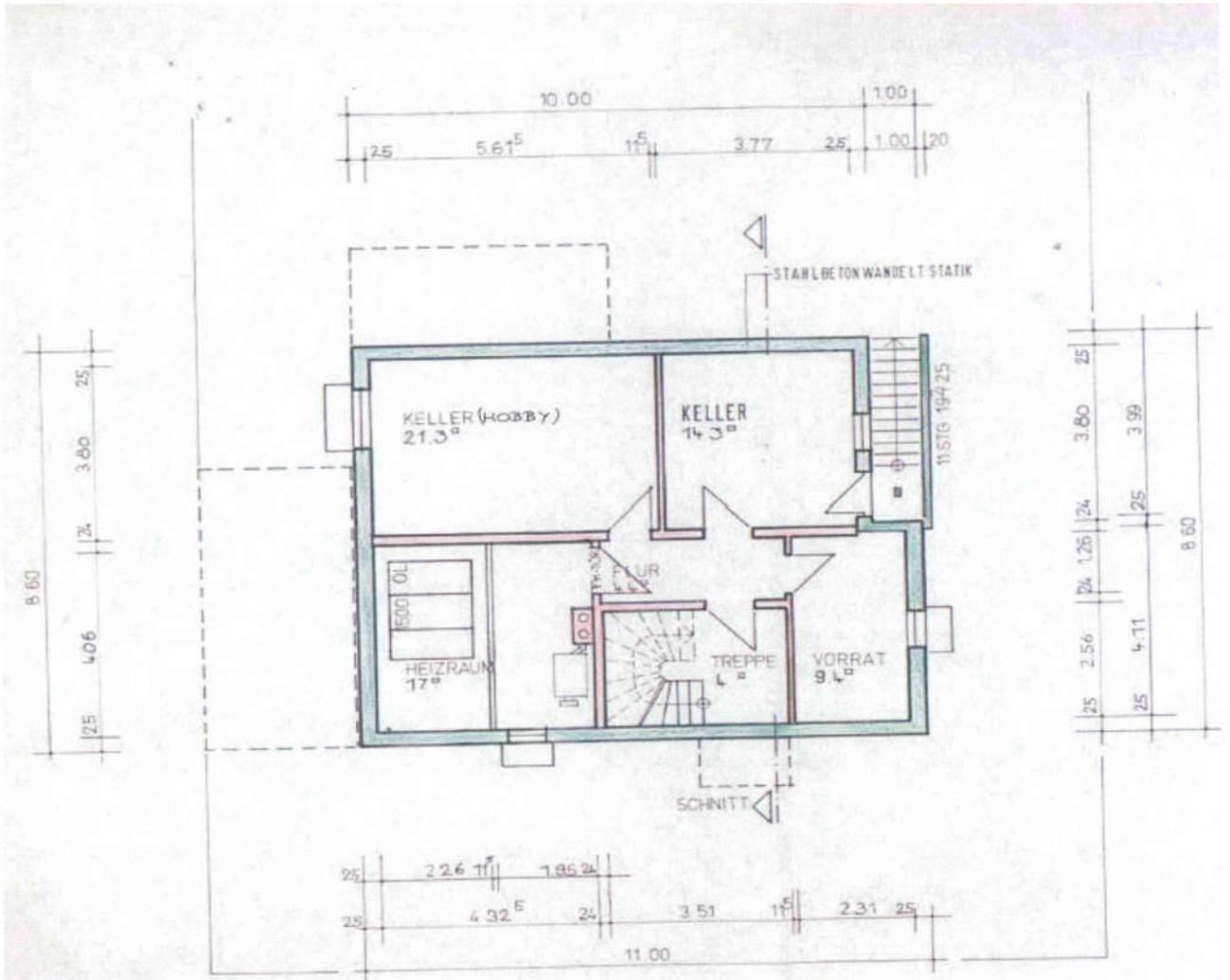
Raum	Länge in m	Breite in m	Faktor	Fläche in m <sup>2</sup>	Raum- summe	Abzug für Putz 1,50%	Wohnfläche
<u>Erdgeschoss</u>							
Küche	4,010 x	2,260	=	9,06	9,06	0,14	8,92 m <sup>2</sup>
Essen	3,750 x	3,500	=	13,13	13,36	0,20	13,16 m <sup>2</sup>
	2,000 x	0,115	=	0,23			
Wohnen	5,785 x	3,750	=	21,69	21,69	0,33	21,36 m <sup>2</sup>
Gast /Arbeitsz.	4,010 x	2,760	=	11,07	10,18	0,15	10,03 m <sup>2</sup>
	-0,885 x	1,000	=	-0,89			
DU/WC	2,510 x	1,400	=	3,51	4,01	0,06	3,95 m <sup>2</sup>
	-0,700 x	0,400	=	-0,28			
	0,885 x	0,885	=	0,78			
Diele	5,150 x	1,260	=	6,49	6,49	0,10	6,39 m <sup>2</sup>
Windfang	2,510 x	1,750	=	4,39	4,39	0,07	4,32 m <sup>2</sup>
Wintergarten zu 1/2	5,000 x	3,500	0,5 =	8,75	8,75	0,13	8,62 m <sup>2</sup>
Summe EG							76,75 m <sup>2</sup>



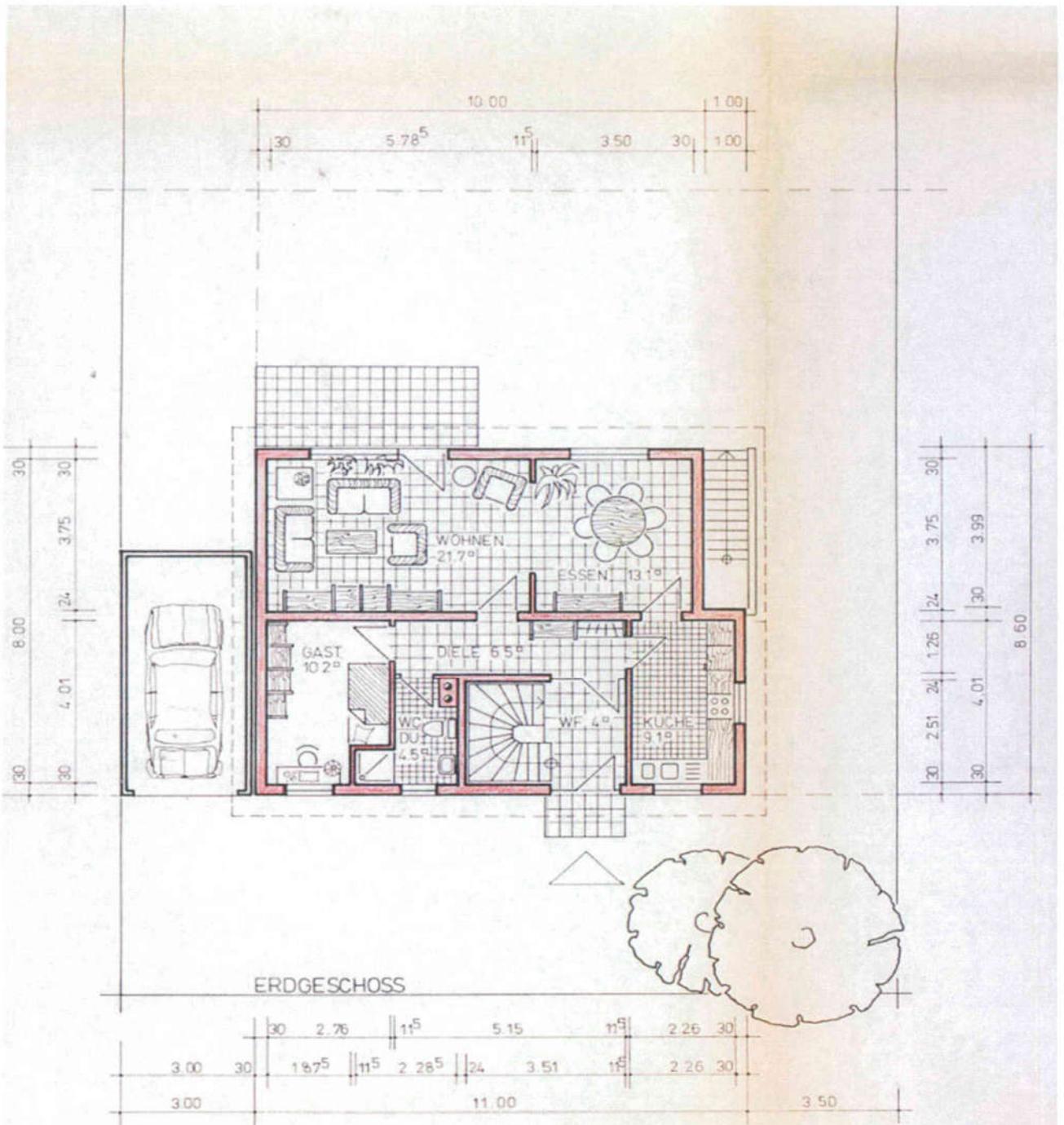
Baupläne unmaßstäblich

Gebäude 1: Einfamilienwohnhaus

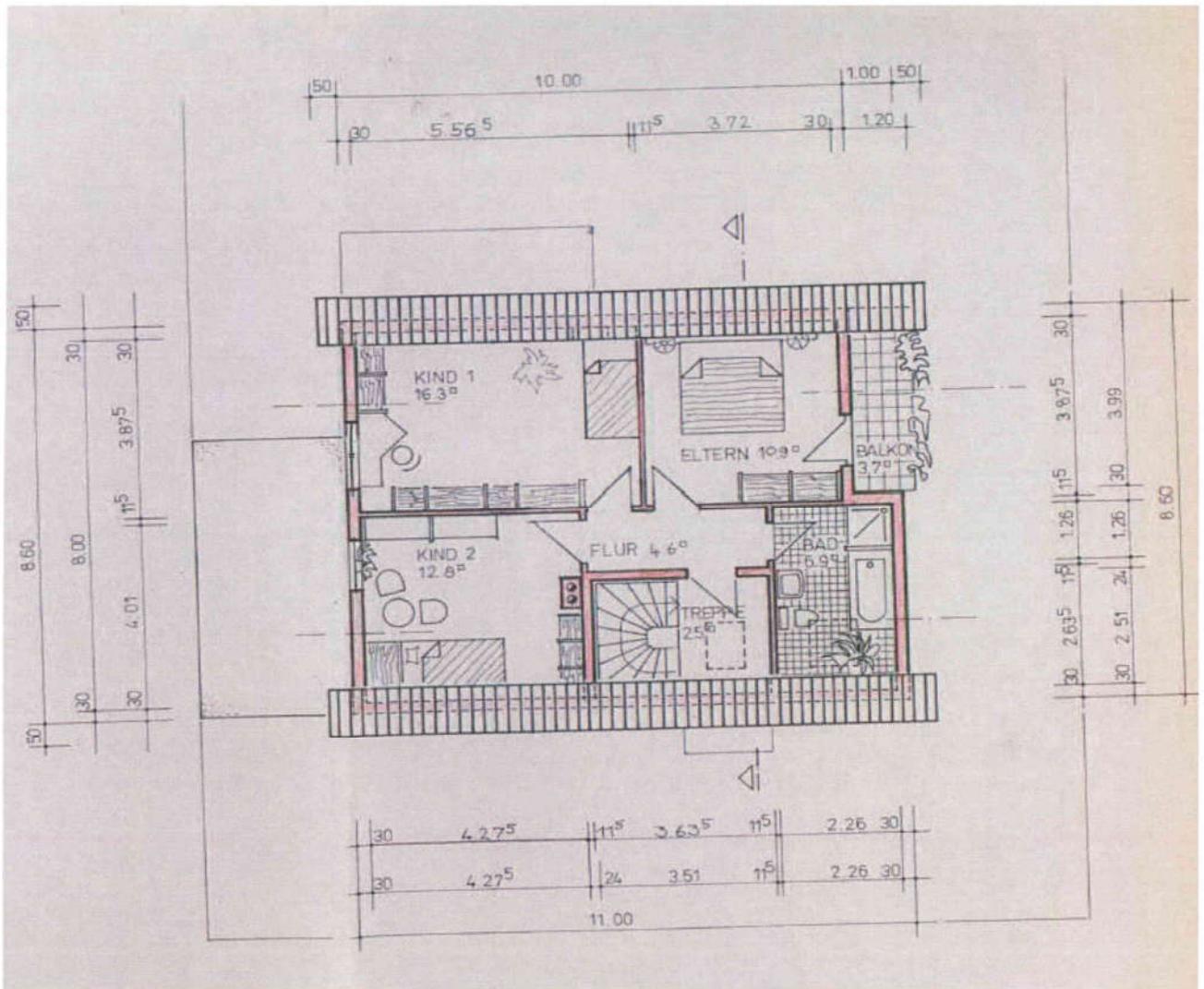
Grundriss Kellergeschoss



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss





### Lageplan M 1 : 500



Maßstab (im Papierdruck): 1:500  
Ausdehnung: 85 m x 85 m



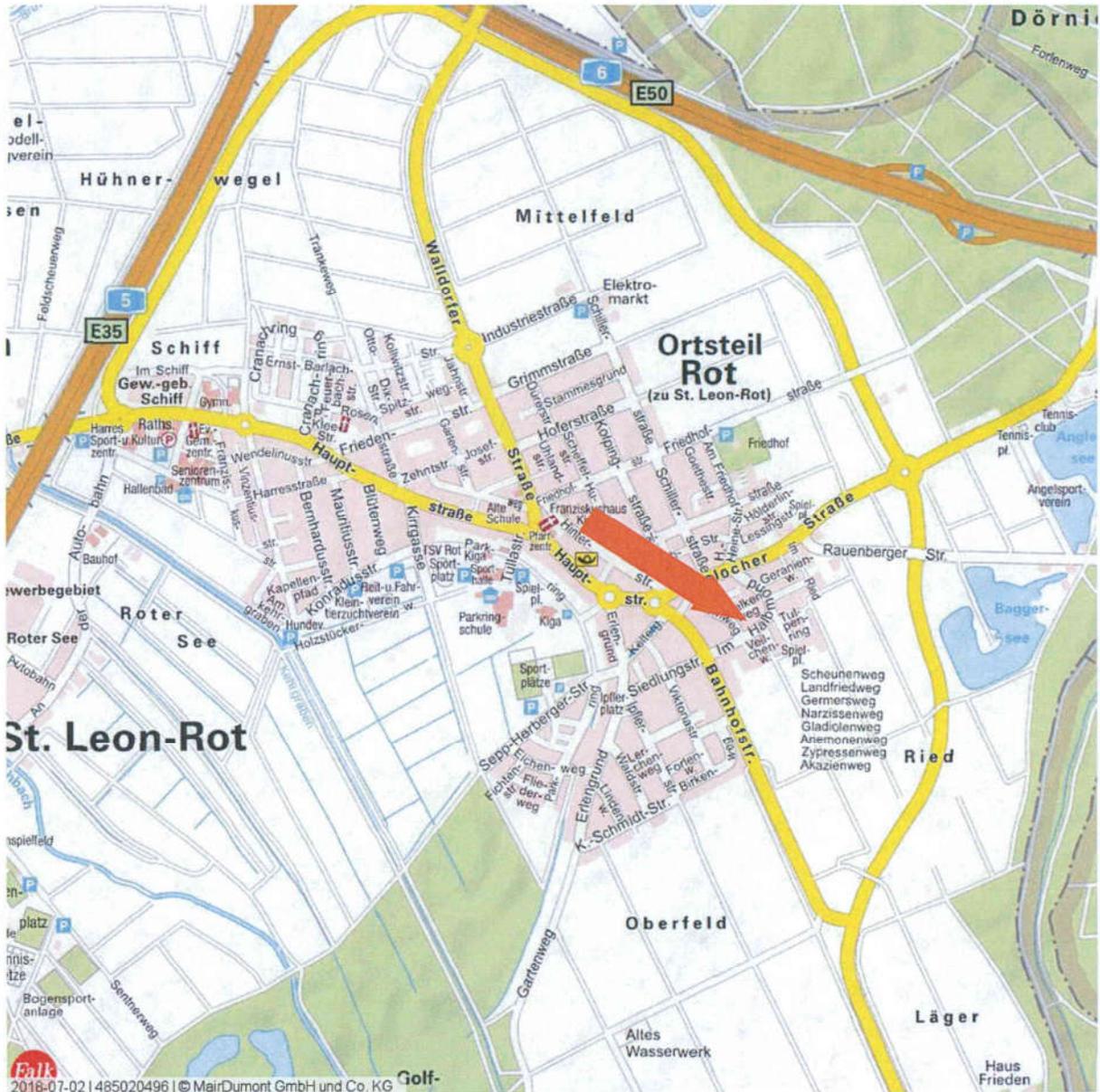
**Auszug von Teilmhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)**

Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern.

**Datenquelle**

Amtliche Karte Baden-Württemberg, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg Stand: April 2024

### Stadtplan M 1 : 20.000



Quelle: Straßenkarte 1 : 20.000, MAIRDUMONT PROMOTION, Ostfildern (Kemnat)  
Lizensiert über [www.geoport.de](http://www.geoport.de)

Fotos vom Bewertungsobjekt



**Foto 1:**  
Ansicht des  
Wohnhauses mit Garage  
von der Straße aus  
(Südostseite)



**Foto 2:**  
Ansicht des  
Wohnhauses mit Garage  
und Doppelgarage von  
der Straße aus  
(Südost- und Nordostseite)



**Foto 3:**  
Ansicht Doppelgarage  
vom Garten aus



**Foto 4:**  
Rückwärtige Ansicht des  
Wohnhauses sowie seitliche  
Teilansicht der Doppelgarage  
vom Garten aus  
(Nordwestseite)



**Foto 5:**  
Schaden am Sockelputz  
im Bereich der Kelleraußentreppe



**Foto 6:**  
Kelleraußentreppe

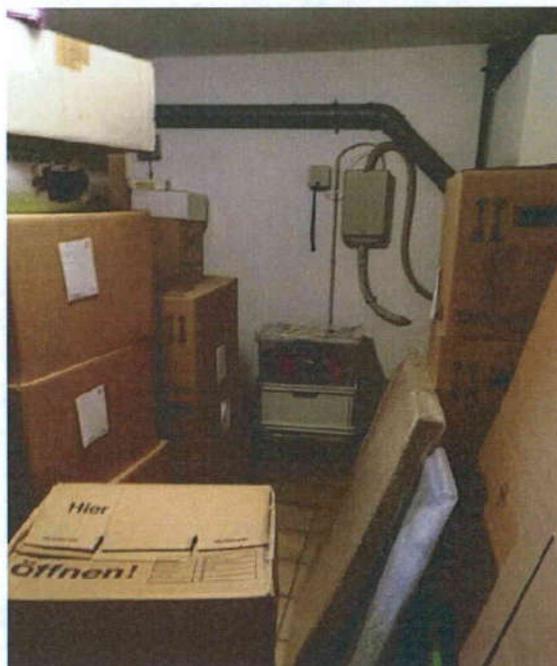
Innenaufnahmen Wohnhaus (Gebäude 1)



**Foto 7:**  
Heizraum mit  
Öllagerraum  
im Kellergeschoss



**Foto 8:**  
Wasserschaden im  
Heizraum (Leistungsdefekt)



**Foto 9:**  
Kellerraum



**Foto 10:**  
Hobbyraum im  
Kellergeschoss



**Foto 11:**  
Waschküche im  
Kellergeschoss



**Foto 12:**  
Kellertreppe



**Foto 13:**  
Küche im  
Erdgeschoss



**Foto 14:**  
Wohnen/Essen im  
Erdgeschoss



**Foto 15:**  
Wintergarten im  
Erdgeschoss



**Foto 16:**  
Arbeitszimmer im  
Erdgeschoss



**Foto 17:**  
Dusche/WC im  
Erdgeschoss



**Foto 18:**  
Treppe vom  
Erdgeschoss zum  
Dachgeschoss



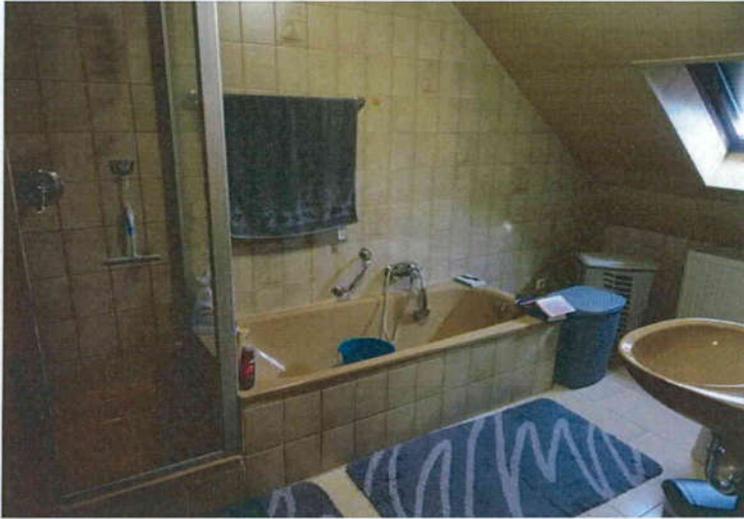
**Foto 19:**  
Flur im  
Dachgeschoss



**Foto 20:**  
Zimmer im  
Dachgeschoss



**Foto 21:**  
Zimmer im  
Dachgeschoss  
(Ankleide)



**Foto 22:**  
Bad/WC  
im Dachgeschoss



**Foto 23:**  
Loggia im  
Dachgeschoss



**Foto 24:**  
Blick in das 2. DG (Speicher)

Anlage 7

zum Verkehrswertgutachten von dem Grundbesitz in 68789 St. Leon-Rot, Im Halbmond 3

**Ermittlung des Kostenkennwerts**

Gebäude:

EFH Typ 1.01 ,  
unterkellert, Dachgeschoss ausgebaut  
Standardstufen in derzeitigem Zustand

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägung	Anmerkung
	1	2	3	4	5		
Außenwände		1				23%	
Dächer		1				15%	
Außentüren und Fenster			1			11%	Haustüre und Fenster erneuert
Innenwände und -türen		1				11%	
Deckenkonstruktion und Treppen		0,5	0,5			11%	
Fußböden			0,8	0,2		5%	
Sanitäreinrichtungen			0,8	0,2		9%	
Heizung		0,5	0,5			9%	
Sonst. techn. Ausstattung			1			6%	

Kostenkennwerte in EUR/m <sup>2</sup> BGF	655	725	835	1005	1260	100%
---	-----	-----	-----	------	------	------

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23%	167 EUR/m <sup>2</sup>	0,46
Dächer	15%	109 EUR/m <sup>2</sup>	0,3
Außentüren und Fenster	11%	92 EUR/m <sup>2</sup>	0,33
Innenwände und -türen	11%	80 EUR/m <sup>2</sup>	0,22
Deckenkonstruktion und Treppen	11%	86 EUR/m <sup>2</sup>	0,28
Fußböden	5%	43 EUR/m <sup>2</sup>	0,16
Sanitäreinrichtungen	9%	78 EUR/m <sup>2</sup>	0,29
Heizung	9%	70 EUR/m <sup>2</sup>	0,23
Sonst. techn. Ausstattung	6%	50 EUR/m <sup>2</sup>	0,18
<b>Kostenkennwert in EUR/m<sup>2</sup></b>		<b>775 EUR/m<sup>2</sup></b>	
durchschnittliche Standardstufe, gerundet			<b>2,5</b>