

Gutachten-Nr.:
25.072

Ausfertigung-Nr.:
4

Sachverständigenbüro Weiss
Albstraße 11
76275 Ettlingen

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

Web: www.weiss-sv.de
E-Mail: 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

IBP-NETZWERK.DE
IMMOBILIENWERTUNG

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
WEISS
IMMOBILIENBEWERTUNG

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

WEISS
IMMOBILIENBEWERTUNG

Justiz Heidelberg

09. Okt. 2025

Eingang 5

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

-im Sinne des § 194 Baugesetzbuch -

Auftraggeber: Amtsgericht Heidelberg
-Vollstreckungsgericht-
Kurfürsten-Anlage 15, 69115 Heidelberg

Aktenzeichen: **1 K 12/25**



Ort: **69168 Wiesloch-Baiertal**

Straße: **Rudolf-Diesel-Straße 14**

Objektart: **Wohnhaus mit Gewerbehalle
auf Flst.Nr. 4096 im Gewerbegebiet**

Wertermittlungsstichtag: **10.07.2025**

VERKEHRSWERT (MARKTWERT)
498.000EUR

In Worten: Vierhundertachtundneunzigtausend Euro

Das Gutachten besteht aus 46 Seiten und 9 Anlagen mit 22 Seiten.
Es wurden 4 Ausfertigungen erstellt; davon eine für die Akten des Sachverständigen.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. ZUSAMMENFASSUNG DER KENNZAHLEN	3
2. ALLGEMEINE ANGABEN	4
2.1 Vorbemerkungen	4
2.2 Auftrag	5
2.3 Wertermittlungsgrundlagen	6
3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN	6
3.1 Grundbucheintragungen	6
3.2 Bauplanungsrechtliche Situation	7
3.3 Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten	8
4. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	9
4.1 Örtliche Lage	9
4.2 Grundstücksbeschaffenheit	12
5. GEBÄUDEBESCHREIBUNG	15
5.1 Vorbemerkungen	15
5.2 Bauweise und Nutzung	15
5.3 Baubeschreibung nach Rohbau und Ausbau	16
5.4 Beurteilung der vorhandenen Bebauung	20
5.5 Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit	20
6. WERTERMITTLUNG	21
6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	21
6.2 Bodenwert	25
6.3 Sachwert	27
6.4 Ertragswert	37
6.5 Verkehrswert	44
6.6 Sonstige Angaben zum Auftragsbeschluss	45
7. RECHTSGRUNDLAGEN, QUELLENANGABEN	46
8. ANLAGEN	Seitenanzahl
Anlage 1: Ermittlung der Bruttogrundfläche	1
Anlage 2: Ermittlung der Wohn-/Nutzungsfläche	2
Anlage 3: Baupläne, unmaßstäblich	4
Anlage 4: Lageplan, M 1 : 1000	1
Anlage 5: Stadtplan, M 1 : 20.000	1
Anlage 6: Fotografien vom Bewertungsobjekt	10
Anlage 7: Ermittlung des Kostenkennwerts	1
Anlage 8: Starkregenkarte	1
Anlage 9: Hochwasserrisikokarte	1

1. ZUSAMMENFASSUNG DER KENNZAHLEN

Bewertungsobjekt	Zweigeschossiges, nicht unterkellertes Wohnhaus (Einfamilienwohnhaus) sowie angebaute eingeschossige, nicht unterkellerte Gewerbehalle (Kaltlagerhalle)	
Wertermittlungstichtag	10.07.2025	
F1st.Nr.	4096	
Grundstücksgröße	1.956 m ²	
Vermietbare Fläche	Geb. 1: Wohnhaus (EFH) im EG und OG	170,74 m ²
	Geb. 2: Gewerbehalle	361,15 m ²
Bruttogrundfläche	Geb. 1: Wohnhaus (EFH) im EG und OG	394,74 m ²
	Geb. 2: Gewerbehalle	382,50 m ²
Baujahr	1974/1978	
Jahres-Rohertrag	35.712 EUR	
Bewirtschaftungskosten	20,10%	
Liegenschaftszinssatz	4,50%	
Vervielfältiger	13,01	
Restnutzungsdauer (in Jahren)	20	
Bodenwert	283.620 EUR	
Sachwert	508.458 EUR	
Ertragswert	497.762 EUR	
Verkehrswert (Marktwert)	498.000 EUR	
Wert pro m ² Wohn-/Nutzfläche	936 EUR	
Rohertragsfaktor (Verkehrswert/Rohertrag)	13,94	
Bruttomietrendite (Rohertrag/Verkehrswert)	7,17%	
Nettomietrendite (Reinertrag/Verkehrswert)	5,73%	
Grundstücksfaktor (Bodenwert/Wohnfläche)	533 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 Scheingenaugigkeit 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. Der Sachverständige forderte die Baupläne aus der Bauakte vom Bauamt in Wiesloch an. Es wird davon ausgegangen, dass zwischen dem Abrufdatum des Grundbuchauszugs und dem Wertermittlungstichtag 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- Kurfürsten-Anlage 15, 69115 Heidelberg
Auftragsinhalt:	Feststellung des Verkehrswertes gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG im Zwangsversteigerungsverfahren laut Beschluss des Amtsgerichts Heidelberg vom 15.05.2025 (1 K 12/25)
Ort:	69168 Wiesloch-Baiertal
Straße:	Rudolf-Diesel-Straße 14
Flst.Nr.:	4096
Landkreis:	Rhein-Neckar-Kreis
Objektbesichtigung:	Am 10.07.2025
Teilnehmer:	(des Eigentümers) sowie der unterzeichnende Sachverständige.
Wertermittlungstichtag:	10.07.2025 (= Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, § 2 Absatz 4 ImmoWertV)
Qualitätsstichtag:	10.07.2025 (= Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht, § 2 Absatz 5 ImmoWertV)

2.3. Wertermittlungsgrundlagen

Vom Auftraggeber übergebene
Unterlagen:

- Grundbuchauszug vom 03.03.2025 mit Eintragungsbekanntmachung vom 14.05.2025
- Beschluss zur Gutachtenerstellung vom 16.05.2025

Von den Beteiligten übergebene
Unterlagen (Gläubigerseite)

- Makler Exposé
- Baupläne, Teilauszüge Grundrisse, handschriftliche Grundrisszeichnungen
- Auszug Bebauungsplan

Erhebungen des
Sachverständigen:

- Auszüge aus der Bauakte, übersendet als digitale Datei vom Baurechtsamt Wiesloch am 22.07.2025:
Baugenehmigung vom 14.03.1974: Neubau einer Verkaufshalle
und Baugenehmigung vom 14.08.1974: Einbau einer Wohnung im OG
mit Baugenehmigung und Nachtragsplänen vom 04.08.1978: Neubau einer Lagerhalle mit Büro- und Wohngebäude
- Schriftliche Auskunft der Stadtverwaltung Wiesloch, Steuern und Abgaben, vom 16.07.2025 bzgl. Erschließungsbeiträge
- Auskunft bzgl. Bebauungsplan über die Internetseite der Stadt Wiesloch (geoportal) am 16.07.2025
- Aktueller Bodenrichtwert aus dem Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg (BORIS), abgerufen am 16.07.2025
- Schriftliche Auskunft des Baurechtsamts Wiesloch vom 16.07.2025 bzgl. Baulasten
- Schriftliche Stellungnahme des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt vom 21.07.2025 bzgl. Dokumentation altlastenverdächtiger Flächen
- Anforderung des Lageplans, des Stadtplans, der Starkregenkarte sowie der Hochwasserrisikokarte über "<https://geoport.on-geo.de>"
- Anforderung der Mietpreisauswertung von immoscout24 über "www.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 03.03.2025, Eintragungsbekanntmachung zur 2. Abt. vom 14.05.2025
Eigentümer:	Laut 1. Abteilung des Grundbuches ist als Eigentümer unter der lfd. Nr. 2 eingetragen: 2.
Grundbuch von:	Wiesloch-Baiertal
Amtsgerichtsbezirk:	Mannheim
Gemarkung:	Baiertal

Blatt:	Nr. 2378
Flurstücksnummer, Wirtschaftsart, Bezeichnung und Größe:	<i>Eingetragen im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1:</i> Flst. Nr. 4096 Rudolf-Diesel-Straße 14, Gebäude- und Freifläche mit einer Größe von: 1.956 m ²
Eintragungen in der Abteilung 2. des Grundbuches (Lasten und Beschränkungen):	Lfd. Nr. 1) bis 3) Die Eintragungen sind gelöscht Lfd. Nr. 4) Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Heidelberg -Vollstreckungsgericht- vom 19.02.2025 (1 K 12/25). Eingetragen (MAN020/54/2025) am 03.03.2025. Lfd. Nr. 5) Über das Vermögen des Eigentümers Abteilung I lfd. Nr. 2 () ist das Insolvenzverfahren eröffnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts -Insolvenzvermerk- Heidelberg vom 17.03.2025 (84 IN 77/25). Eingetragen (MAN004/29/2025) am 14.05.2025.
Wertung der Eintragung:	Die Eintragungen haben für die Ermittlung des Verkehrswertes des Grundbesitzes keine Wertbeeinflussung. Der Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren ist ohne etwaige Belastungen aus Einträgen in der 2. Abteilung des Grundbuches zu ermitteln.
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, gibt es den Bebauungsplan "Erweiterung Wasenteich", welcher am 14.03.1977 in Kraft getreten ist.
Zulässige Art der baulichen Nutzung:	Gewerbegebiet (GE); Ausnahmen nach § 8 (3), 2 BauNVO 1968 sind nicht zulässig (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke)
Zulässiges Maß der baulichen Nutzung:	GRZ 0,5, GFZ 1,0, zwei Vollgeschosse, offene Bauweise, Dachneigung 0 - 20°

Baulasten:	Gemäß der schriftlichen Auskunft des Baurechtsamts Wiesloch vom 16.07.2025 ist für das zu bewertende Grundstück keine Baulast eingetragen.
Denkmalschutz:	Das Gebäude steht aufgrund des Baujahres und des Erscheinungsbildes vermutlich nicht unter Denkmalschutz. Vom Sachverständigen wurden deshalb 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:	Das Wohnhaus ist gemäß Baugenehmigung als Büro- und Wohngebäude genehmigt. Eine Nutzungsänderungsgenehmigung für eine reine Wohnnutzung ist nicht vorhanden. Es gilt zu beachten, dass sich das Objekt in einem Gewerbegebiet befindet. Das bedeutet, dass Wohnungen nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie von Betriebsinhabern oder Betriebsleitern genutzt werden, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind! Es wird hierzu auf § 8 der Baunutzungsverordnung verwiesen. Ansonsten sind nach den gesetzlichen Grundlagen (BauGB, LBO, Bebauungsplan und Baunutzungsverordnung) keine Baubeschränkungen bekannt.

3.3. Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten

Mietverhältnisse:	Das Wohngebäude ist vom Eigentümer mit Familie eigengenutzt. Auf dem Klingelschild ist außer dem Familiennamen noch ein Firmennamen vorhanden. Gemäß Angabe ist der Gewerbebetrieb aufgegeben. Es wurde zum Stichtag kein Gewerbebetrieb mehr geführt. Die Gewerbehalle dient als privater Unterstand/Lagerfläche. Es sind keine Betriebseinrichtungen
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Über sonstige, nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen ist dem Sachverständigen gemäß Aktenlage nichts bekannt.

4. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

4.1. Örtliche Lage

Makrolage

Wiesloch ist eine Stadt im Bundesland Baden-Württemberg mit ungefähr 27.600 Einwohnern. Wiesloch gehört zum Rhein-Neckar-Kreis und liegt ca. 18 km südlich von Heidelberg und ca. 30 km südöstlich von Mannheim sowie rund 38 km nordwestlich von Karlsruhe.

Wiesloch besteht aus der Kernstadt und den Stadtteilen Frauenweiler, Baiertal und Schatthausen.

Der Stadtteil Baiertal hat ca. 4.700 Einwohner und befindet sich ca. 1 km östlich der Kernstadt.

Wirtschaftsdaten:

Die Stadt Wiesloch nimmt eine wichtige zentralörtliche Funktion im Süden der Metropolregion Rhein-Neckar wahr. Zusammen mit der Nachbarstadt Walldorf bildet sie ein gemeinsames Doppelzentrum (Mittelzentrum). Wiesloch und Walldorf profitieren besonders von ihrer günstigen geographischen Lage am Schnittpunkt der Bundesautobahnen A 5 und A 6 mit den Anschlussstellen Wiesloch-Walldorf und Wiesloch-Rauenberg. Ebenso liegt die Stadt am Schnittpunkt der Bundesstraßen B 3 und B 39 sowie an der Bundesbahnstrecke Frankfurt-Mannheim-Heidelberg-Karlsruhe bzw. Stuttgart mit dem Bahnhof Wiesloch-Walldorf.

Einpendler an SvB: 84,1 %

Auspendler an SvB 75,1 %

(Quelle: www.wegweiser-kommune.de, www.wiesloch.de)

Konjunktur (bezogen auf Baden-Württemberg):

Baden-Württemberg zählt zu den wirtschaftlich stärksten Regionen Deutschlands und Europas. Die Konjunktur im Land zeigt sich Mitte 2025 insgesamt stabil mit leichten Erholungstendenzen nach einer Phase verhaltener Entwicklung in den Vorjahren..

Das Bruttoinlandsprodukt wächst moderat, getragen vor allem von der exportstarken Industrie, dem Maschinenbau sowie innovationsorientierten Branchen wie der Medizintechnik und der IT. Auch der Dienstleistungssektor zeigt sich robust. Der Arbeitsmarkt ist weitgehend stabil – mit einer im bundesweiten Vergleich unterdurchschnittlichen Arbeitslosenquote – und die Konsumlaune der Bevölkerung bleibt trotz globaler Unsicherheiten verhalten positiv.

Zinssenkungen und eine insgesamt rückläufige Inflation haben zu einer leichten Belebung im Investitionsklima beigetragen, was sich auch im Immobilienmarkt durch steigende Transaktionen und eine allmählich zunehmende Bautätigkeit widerspiegelt. Trotz regionaler Unterschiede bleibt die Nachfrage nach Wohnraum in vielen Teilen des Landes – insbesondere in den Verdichtungsräumen rund um Stuttgart, Karlsruhe und Freiburg – hoch.

Insgesamt zeigt sich Baden-Württemberg 2025 als wirtschaftlich gut aufgestelltes Bundesland mit soliden Fundamentaldaten, die auch im Hinblick auf die Immobilienbewertung eine wichtige Rolle spielen.

Das IAW prognostiziert für das zweite Quartal 2025 ein reales BIP-Wachstum von +0,5 %, bei gleichzeitig niedriger Arbeitslosigkeit (Apr 2025: 4,9 %) und moderater Inflation (~2 %). Diese stabile Gesamtwirtschaft bildet eine solide Basis für den Immobilienmarkt.

Industrie:

Baden-Württemberg zählt zu den stärksten Industrieregionen Europas. Die Wirtschaft ist geprägt von einer hochentwickelten, exportorientierten Industrie mit Schwerpunkten in der Automobil- und Zulieferbranche, dem Maschinenbau, der Elektrotechnik sowie der Medizintechnik.

Mittelständische Unternehmen – häufig Technologieführer in ihren Nischen – prägen die Struktur ebenso wie international agierende Konzerne. Die Industrie befindet sich aktuell im Wandel, insbesondere durch Digitalisierung, Elektromobilität und nachhaltige Technologien.

Dank starker Forschungslandschaft und enger Vernetzung zwischen Wirtschaft und Wissenschaft bleibt der Standort innovativ, wettbewerbsfähig und zukunftsorientiert

Arbeitsmarkt / Inflation:

Der Arbeitsmarkt in Baden-Württemberg zeigt sich im Jahr 2025 stabil. Die Arbeitslosenquote liegt mit rund 4,9 % weiterhin unter dem Bundesdurchschnitt und spiegelt die hohe Beschäftigungsdichte sowie die starke Stellung des produzierenden Gewerbes und des Dienstleistungssektors im Land wider. Besonders in den urbanen Zentren wie Stuttgart, Karlsruhe und Freiburg herrscht nahezu Vollbeschäftigung, während ländliche Regionen ebenfalls von stabiler Nachfrage profitieren.

Der Fachkräftemangel bleibt jedoch in vielen Branchen – insbesondere im technischen und gesundheitlichen Bereich – eine Herausforderung, was langfristig die Standortattraktivität durch gezielte Fachkräfteprogramme und Zuwanderungskonzepte beeinflusst.

Die Inflation hat sich im Vergleich zu den Vorjahren deutlich beruhigt. Mitte 2025 liegt die Teuerungsrate in Baden-Württemberg bei etwa 2,0–2,3 %, im Rahmen des EZB-Ziels. Insbesondere gesunkene Energiepreise und stabilisierte Lieferketten tragen zur Entspannung bei.

Bausektor / Nachfrage Immobilien:

Der Bausektor in Baden-Württemberg befindet sich im Jahr 2025 in einer Phase der langsamen Erholung nach einer spürbaren Dämpfung in den Jahren 2022 bis 2024. Gründe für den vorherigen Rückgang lagen vor allem in gestiegenen Baukosten, Lieferengpässen, hohen Finanzierungskosten und unsicheren Rahmenbedingungen. Inzwischen haben sich die Rahmenbedingungen etwas stabilisiert: Die Zinsen sind leicht rückläufig, Materialpreise haben sich normalisiert, und staatliche Förderprogramme für energieeffizientes Bauen und Sanieren zeigen Wirkung.

Trotz dieser Erholung bleibt das Neubauvolumen unter dem landesweit benötigten Niveau. Insbesondere im Geschosswohnungsbau und im sozialen Wohnungsbau bestehen erhebliche Defizite. Genehmigungszahlen und Fertigstellungen liegen weiterhin unter den politischen Zielvorgaben.

Parallel zur verhaltenen Bautätigkeit bleibt die Nachfrage nach Immobilien – insbesondere nach Wohnraum – hoch, vor allem in Ballungsräumen wie Stuttgart, Karlsruhe, Freiburg und den wirtschaftlich starken Regionen entlang des Neckars. Getrieben wird diese Nachfrage durch: ein anhaltend positives Wanderungssaldo, stabile Beschäftigung, den Wunsch nach energetisch effizientem Wohnraum und die zunehmende Verknappung von Bestandsimmobilien.

Besonders gefragt sind gut angebundene Lagen, energieeffiziente Gebäude und Immobilien mit Entwicklungspotenzial. Während sich der Preisanstieg insgesamt abgeschwächt hat, bleibt das Preisniveau in vielen Regionen hoch. In ländlicheren Gegenden mit guter Infrastruktur zeigt sich zudem eine steigende Nachfrage durch Berufspendler und Investoren.

Ausblick: Die konjunkturellen Rahmenbedingungen in Baden-Württemberg zeigen für das zweite Halbjahr 2025 und das Jahr 2026 eine verhalten positive Entwicklung. Die wirtschaftliche Erholung setzt sich moderat fort, gestützt durch stabile Konsumausgaben, eine robuste Exportwirtschaft und eine zunehmend investitionsfreundliche Zinspolitik.

Demographischer Wandel: Gemäß "www.wegweiser-kommune.de" wird die Bevölkerungszahl in Wiesloch vom Jahr 2020 bis zum Jahre 2040 um etwa 7,2 % zunehmen.

Demographietyp: Demographietyp 8 (Wohlhabende Städte und Gemeinden in wirtschaftlich dynamischen Regionen).

Immobilienmarkt: Gemäß der Mietbeobachtung von Immobilienscout 24 (abgerufen über "www.on-geo.de") in der Zeit von Januar bis Juni 2025 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist der Postleitzahlbezirk 69168 (Wiesloch) durch eine stark überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Mietwohnraum geprägt.

Gemäß der Mietbeobachtung von Immobilienscout 24 (abgerufen über "www.on-geo.de") in der Zeit von Januar bis Juni 2025 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist der Postleitzahlbezirk 69168 (Wiesloch) durch eine überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Gewerbemietraum geprägt.

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

Wohnfläche pro Person in Wiesloch: 46,3 m²

(Vergleich Baden-Württemberg: 44,7 m²)

Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in Hockenheim: 49,7 %

(Vergleich Baden-Württemberg: 49,6 %)

(Quelle: wegweiser-kommune.de)

Mikrolage

Das zu bewertende Objekt befindet sich im westlichen Stadtteil Baiertal, etwa 1 km östlich der Kernstadt in einem kleinen Gewerbegebiet im Südosten von Baiertal in der Rudolf-Diesel-Straße.

Bauweise: Offene Bauweise

Wohnlage: Keine Wohnlage bzw. einfache Wohnlage im Gewerbegebiet

Gewerbelage: Mittlere Gewerbelage

Geschäftslage: Keine Geschäftslage im Sinne einer 1 A- oder 1 B-Lage

Umliegende Bebauung: Überwiegend eingeschossige Gewerbegebäude, teils mit Wohnnutzung

Entfernung zur Stadtmitte: Bis zur Stadtmitte von Wiesloch (Stadtverwaltung) beträgt die Entfernung ungefähr 4,8 km.

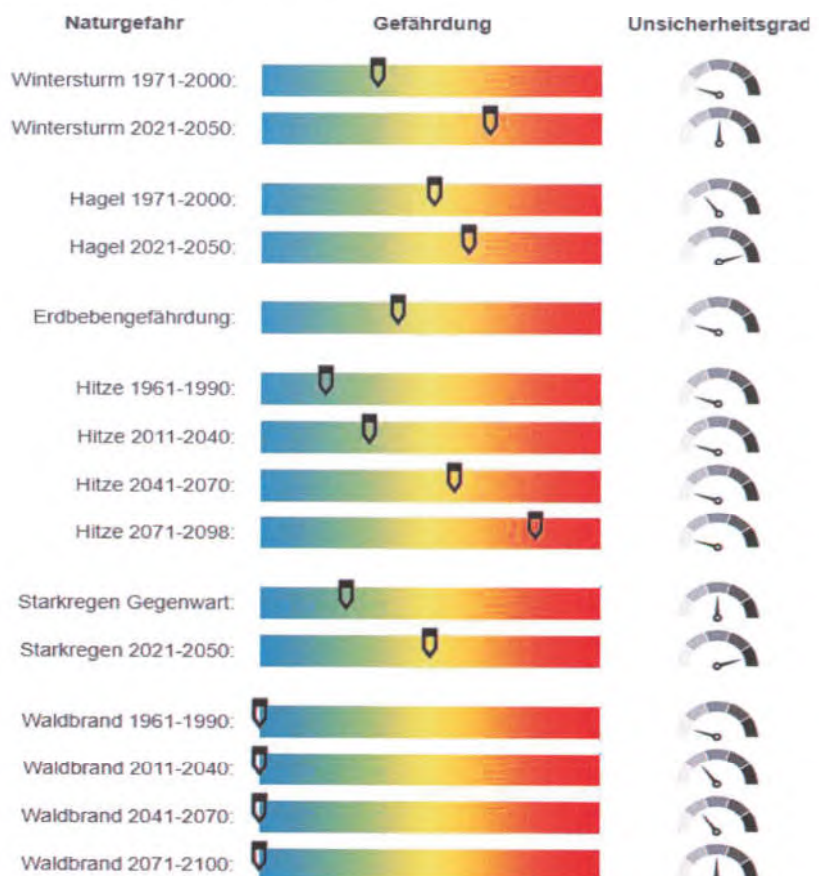
Infrastruktur

Individualverkehr:	Die Bundesstraße 3 verläuft westlich von Wiesloch in Nord-Süd-Richtung. Die nächste Auffahrt ist rund 7,7 km vom Bewertungsobjekt entfernt. Die Bundesautobahn A 6 verläuft in Ost-West-Richtung südlich vom Objekt. Die nächste Autobahnauffahrt (Anschlussstelle Wiesloch-Rauenberg) ist rund 7,5 km entfernt.
ÖPNV:	Es gibt innerstädtische Busverbindungen sowie zwischen den umliegenden Orten. Die nächste Bushaltestelle ist ca. 450 m vom Objekt entfernt. Der nächste Bahnhof (Walldorf/Wiesloch) mit Verbindungen nach Karlsruhe und Heidelberg befindet sich in ca. 7 km Entfernung.
Schulen:	Sämtliche allgemeinbildende Schulen sind in Wiesloch vorhanden. Im Stadtteil Baiertal gibt es eine Grundschule.
Einkaufsmöglichkeiten:	Einkaufsmöglichkeiten für Dinge des täglichen Bedarfs sind in Wiesloch gegeben.
Öffentliche Einrichtungen:	Die für eine Stadt dieser Größe üblichen, öffentlichen Einrichtungen sind vorhanden.
Beschaffenheit der Straßen und Gehwege:	Die Rudolf-Diesel-Straße ist zweispurig ausgebaut, asphaltiert mit Gehwegen zu beiden Seiten. Die westlich am Grundstück führende verlängerte Stichstraße der Rudolf-Dieselstraße ist einspurig ausgebaut ohne Gehwege.
Öffentliche oder private Straßen:	Öffentliche Straße
Störende Betriebe in der Nachbarschaft:	Keine bekannt
Sonstige Beeinträchtigungen, Immissionen:	Definition: 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. Bei der Objektbesichtigung wurden keine besonderen Immissionen festgestellt.
Zusammenfassende Beurteilung:	Einfache Wohnlage in einem kleinen Gewerbegebiet im südöstlichen Ortsgebiet von Wiesloch-Baiertal.
Anmerkung:	Wegen der Mikrolage und der Infrastruktur wird auch auf das Internet verwiesen: www.wiesloch.de

4.2. Grundstücksbeschaffenheit

Grundstücksform:	Bei dem zu bewertenden Grundstück Flst. Nr. 4096 handelt es sich um ein ungefähr trapezförmig zugeschnittenes Grundstück. Es wird in diesem Zusammenhang auch auf den als Anlage beigefügten Lageplan verwiesen.
------------------	--

Grundstücksbreite:	Ca. 24 m, nach hinten (Südwesten) schräg zulaufend
Grundstückstiefe:	Zwischen ca. 65 m bis ca. 100 m
Grenzbebauung-/überbauung:	Das Wohnhaus mit angebauter Gewerbehalle ist mit keiner Gebäudeseite bis an die Nachbargrenzen gebaut. Eine Grenzüberbauung besteht augenscheinlich 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.
Naturgefahren:	Gemäß der Auswertungen von Geoport ist die Lage in Bezug auf das Starkregenrisiko als "sehr stark" einzustufen. Es wird hierzu auf die Starkregengefährdungskarte (Anlage 8 des Gutachtens) hingewiesen. Gemäß der Auswertungen von Geoport ist die Lage in Bezug auf das Hochwasserrisiko als GK 1 (sehr geringe Gefährdung) einzustufen. Es wird hierzu auf die Hochwassergefährdungskarte (Anlage 9 des Gutachtens) hingewiesen. Bezüglich weiterer Naturgefahren ist Risiko für Blitzschlag, Wintersturm, Hagel und das Hitzerisiko 2041-2070 leicht erhöht. Stark erhöht ist das Hitzerisiko ab dem Jahr 2071.



Blitzschlag Gegenwart:



Schneelast Gegenwart:



Tabelle zur Einstufung der Risiken bei den unterschiedlichen Naturgefahren abgerufen von www.gisimmorisknaturgefahren.de

Topographie:

Das Gelände ist relativ eben. Die Höhenlage zu der Straße 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.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamts Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, vom 21.07.2025 ist das zu bewertende Grundstück, Flst.Nr. 4096, im Bodenschutz- und Altlastenkataster unter der Objekt-Nr. 03881-000 "AS Kfz-Werkstatt Rohrer, Rudolf-Diesel-Straße 14" verzeichnet.

Das Grundstück ist als sogenannter A-Fall (Archivieren und Ausscheiden) auf Beweisniveau 1 für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser Laut den Erhebungsunterlagen ist nicht von (relevanten) Schadstoffeinträgen in den Untergrund auszugehen. Damit liegt für diese Flächen nach derzeitigem Kenntnisstand kein Altlastenverdacht vor. Eine generelle Schadstofffreiheit kann für diese Grundstücke jedoch nicht bestätigt werden.

Diese Abgabe beruht auf dem Stand der (Nach-)Erhebungen 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 der altlastenfreie Bodenzustand sowie nicht verunreinigtes Grundwasser unterstellt!

Unterirdische Leitungen:

Nicht benannte, unterirdische Leitungen sind wertmäßig in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Erschließung:

Voll erschlossen; öffentlich und gesichert

Erschließungskosten:

Sind keine mehr zu erwarten, da es sich um ein bereits voll erschlossenes Gebiet handelt.

Laut schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Wiesloch, Steuern und Abgaben, vom 16.07.2025 fallen derzeit keine Erschließungs- oder Ausbaubeiträge mehr an. Derzeit bestehen auch keine offenen Forderungen hierzu.

Hausanschlüsse:

Strom, Wasser, Telefon, Kanalisation

Einfriedigung:	Einfriedigung teils mit hoher Thujahecke, zu den Straßen größtenteils ohne Einfriedigung
Außenanlagen:	Befestigte Stellplätze mit Betonverbundsteinen, ein Gartenhaus, verwilderte gärtnerische Anlage mit Bäumen, Büschen, Kinderspielgeräte, eine Holzschuppen, ein älterer Pool. Die Außenanlage befindet sich in ungepflegtem, verwilderten Zustand.
Parkmöglichkeiten:	Auf dem Grundstück ist keine Garage vorhanden. Auf der befestigten Fläche sind etwa sechs Stellplätze vorhanden. Im öffentlichen Straßenraum sind ausreichend (kostenlose) Parkmöglichkeiten vorhanden.

5. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

5.1. Vorbemerkungen

Die Baubeschreibung bezieht sich auf den Zustand am Wertermittlungstichtag.

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. Der Sachverständige hat die Baugenehmigungen und die genehmigten Baupläne vom Bauamt Wiesloch auszugsweise übersendet bekommen.

5.2. Bauweise und Nutzung

Bauweise/Zugang:	Auf dem Flurstück Nr. 4096 befindet sich ein zweigeschossiges, nicht unterkellertes Wohnhaus sowie eine angebaute eingeschossige Gewerbehalle (Kaltlagerhalle).
------------------	---

Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt von der Ostseite, für die ehemals als Büro-/Verkaufsräume genutzten Räume im EG gibt es einen separaten Zugang von der Straßenseite (Nordseite) aus.

Nutzung :

Gebäude 1: Wohnhaus

EG:

Vier Zimmer, WC und Waschküche

OG:

Wohn-/Esszimmer, Küche, zwei Zimmer und Bad/WC

DG:

Ausgebauter Dachraum.

Die Wohnfläche im EG und OG beläuft sich auf ca. 171 m².

Das ausgebaute Dachgeschoss kann nicht zur Wohnfläche gerechnet werden, da die vorhandene Raumhöhe gemäß LBO Baden-Württemberg nicht den Vorgaben für Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen entspricht.

Gebäude 2: Gewerbehalle

EG:

Lagerhalle, unterteilt in zwei Abschnitte

Die Nutzungsfläche beträgt ca. 361 m².

5.3. Baubeschreibung nach Rohbau und Ausbau

Gebäude 1:

Wohnhaus

Baujahr: 1974/1978 (gemäß Baugenehmigungen)

Renovierung / Modernisierung /

Umbau: - Renovierung der Wohnräumlichkeiten um 2005
- Erneuerung der Fenster um 2005

Anzahl der Geschosse: Zwei Vollgeschosse

Unterkellerung: Nicht unterkellert

Dachausbau: Das Dachgeschoss ist zu Wohnzwecken ausgebaut (wegen der geringen Dachneigung 20° und dem nicht vorhandenen Kniestock ist der ausgebaute Dachraum nur beschränkt nutzbar, lichte Raumhöhe unter 2 m); gemäß Landesbauordnung kein Aufenthaltsraum und somit auch keine Wohnfläche

Rohbau

Fundamente: Vermutlich Beton- bzw. Stahlbetonfundamente

Geschosswände: Außenwände aus Mauerwerk, Innenwände aus Mauerwerk

Geschossdecken: Massivdecke über EG; über OG Holzbalkendecke

Dach: Satteldach mit Trapezblecheindeckung

Fassade: Putzfassade

Treppe: Holztreppe mit Holzgeländer, Holzraumspartreppe zum Dachgeschoss

Ausbau

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung (2-fach)

Rollläden: Teils Kunststoffrollläden (überwiegend in der Wohnung)

Türen: Furnierte Holztüren mit Holzzargen; übliche Haustüre mit Glaseinsatz

Installation:	Vermutlich bauzeitübliche Installationen, evtl. teils mit Renovierungen um 2005 verbessert
Heizung:	Mit (alten) Nachtstromspeichergeräten, ein Heizkamin im Wohnzimmer
Warmwasserversorgung:	Dezentral über Boiler
Bodenbeläge:	EG: Fliesen OG: Laminat, Küche Fliesen DG: Laminat
Sanitärräume:	EG: WC mit Waschbecken, Boden gefliest OG: Bad mit Wanne, WC und Waschbecken, Boden gefliest, raumhoch geflieste Wände ; WC mit Waschbecken, raumhoch geflieste Wände, Boden gefliest
Wände:	Raufaser
Decken:	Holzdecken, im OG mit sichtbaren Holzbalken und Nut- und Federbrettern dazwischen
Balkone, Terrasse:	Keine vorhanden
Wärmedämmung / Schallschutz / Brandschutz:	Diese bauphysikalischen Eigenschaften sind vermutlich baujahrtypisch. Es wird unterstellt, dass sie den zum Baujahr gültigen Vorschriften entsprechen. Vom SV wurden diesbezüglich aber keine Untersuchungen/ Nachforschungen angestellt. Der Wärmeschutz wurde mit dem Einbau der Kunststoffenster mit Zweischeibenverglasung geringfügig verbessert.
Energieausweis:	Ein Energieausweis ist nach Angabe nicht vorhanden.
Energetische Beurteilung:	Aufgrund des Baujahres und der verwendeten Baumaterialien sind die energetischen Eigenschaften mit "nicht mehr zeitgemäß und verbesserungswürdig" zu beurteilen.
Grundrissgestaltung, Belichtung etc.:	Es handelt sich um ein zweigeschossiges Wohnhaus. Die ehemaligen gewerblichen Räume sind nachträglich zu Wohnzwecken ausgebaut worden. Daher ist der Grundrisszuschnitt etwas unüblich, da sich die gemeinschaftlichen Räume Wohn-/Esszimmer und Küche im OG befinden und vier Individualzimmer im EG. Die Raumabmessungen sind durchschnittlich. Der Grundrisszuschnitt ist ansonsten einigermaßen zeitgemäß. Die Belichtung ist befriedigend. Vom Wohn-/Esszimmer gelangt man zum ausgebauten Dachgeschoss (als Schlafzimmer und Büro genutzt), was wegen der geringen Kopfhöhe nicht als Wohnfläche angerechnet werden kann. Wegen der Größe und Lage der Räumlichkeiten wird auf die beigelegten Baupläne verwiesen.

Bauzustand, Mängel u. Schäden: Das Gebäude befindet sich teils in befriedigendem, teils renovierungsbedürftigem Bauzustand. Folgender Renovierungs- bzw. Instandhaltungsstau sowie nachfolgende Schäden sind vorhanden:

- Fassade und Sockelputz sind renovierungsbedürftig
- Eingangstüre ist beschädigt
- Treppenhaus und Treppe sind komplett renovierungsbedürftig
- Maler- und Tapezierarbeiten sind im Innenbereich erforderlich

Bei der Wertermittlung wird die unterlassene Instandhaltung bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen als Abschlag (marktorientiert) berücksichtigt. Es wird darauf hingewiesen, dass eine unterlassene Instandhaltung auch zu einer geringeren wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes führen kann.

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: Drei Klimageräte und ein Heizkamin; eine Photovoltaikanlage auf dem Wohnhaus und der Gewerbehalle ist außerdem vorhanden.

Dem Sachverständigen wurden bei der Ortsbesichtigung keine Angaben über die PV-Anlage gemacht. Vom Insolvenzverwalter wurden Vertrag und Angaben angefordert. Es wurden dem Sachverständigen allerdings keine Unterlagen zur Verfügung gestellt. Auch vom Eigentümer wurden keinerlei Angaben zu der Photovoltaikangabe übermittelt. Dem Sachverständigen ist die Laufzeit, die Größe, die Leistung und die Vertragsart der PV-Anlage (Einspeiseanlage, Überschussanlage oder Eigenverbrauch) nicht bekannt. Laut Maklerexpose wurde die Photovoltaikanlage im Jahre 2012 installiert.

Aufgrund fehlender Angaben kann der Zeitwert der Photovoltaikanlage nur pauschal geschätzt werden. Dies erfolgt unter Punkt 6.3 bei den "besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen".

Sonstiges Zubehör: Die Wertermittlung bezieht sich auf den Zustand ohne jegliches Inventar bzw. ohne Betriebseinrichtung.
Evtl. vorhandene Einbauküchen werden ebenfalls nicht mitbewertet.

Gebäude 2:

Gewerbehalle (Kaltlagerhalle)

Baujahr: 1974/1978 (gemäß Baugenehmigungen)

Renovierung / Modernisierung /
Umbau:

Nicht bekannt

Anzahl der Geschosse:	Ein Vollgeschoss
Unterkellerung:	Nicht unterkellert
Dachausbau:	Nicht ausgebaut
Rohbau	
Fundamente:	Vermutlich Beton- bzw. Stahlbetonfundamente
Geschosswände:	Außenwände aus Mauerwerk, eine Trennwand im Innenbereich
Dach:	Satteldach in Stahlkonstruktion mit Trapezblecheindeckung, ungedämmt
Fassade:	Putzfassade
Ausbau	
Türen:	Ein Holzschiebetor, zwei Sektionaltore
Installation:	Strom, Wasser
Heizung:	Unbeheizt
Warmwasserversorgung:	Entfällt
Bodenbeläge:	Betonboden
Sanitärräume:	Keine
Grundrissgestaltung, Belichtung etc.:	Es handelt sich um eine einfache Gewerbehalle (Kaltlagerhalle), welche in zwei Bereiche unterteilt ist (ca. 250 m² und ca. 111 m²). Die Höhe beträgt, gemäß Gebäudeschnitt, ca. 4 m bis ca. 5,75 m. Wegen der Größe und Lage der Räumlichkeiten wird auf die beigelegten Baupläne verwiesen.
Bauzustand, Mängel u. Schäden:	Das Gebäude befindet sich teils befriedigendem, teils renovierungsbedürftigem Bauzustand. Folgender Renovierungs- bzw. Instandhaltungsschaden sowie nachfolgende Schäden sind vorhanden: - Fassade teilweise schadhaft und insgesamt komplett renovierungsbedürftig - Setzrisse an der Außenwand vorhanden Bei der Wertermittlung wird die unterlassene Instandhaltung bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen als Abschlag (marktorientiert) berücksichtigt. Es wird darauf hingewiesen, dass eine unterlassene Instandhaltung auch zu einer geringeren wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes führen kann. 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: Photovoltaikanlage auf Wohnhaus und der Gewerbehalle.

Dem Sachverständigen wurden bei der Ortsbesichtigung keine Angaben über die PV-Anlage gemacht. Vom Insolvenzverwalter wurden Vertrag und Angaben angefordert. Es wurden dem Sachverständigen allerdings keine Unterlagen zur Verfügung gestellt. Auch vom Eigentümer wurden keinerlei Angaben zu der Photovoltaikangabe übermittelt. Dem Sachverständigen ist die Laufzeit, die Größe, die Leistung und die Vertragsart der PV-Anlage (Einspeiseanlage, Überschussanlage oder Eigenverbrauch) nicht bekannt. Laut Maklerexpose wurde die Photovoltaikanlage im Jahre 2012 installiert.

Aufgrund fehlender Angaben kann der Zeitwert der Photovoltaikanlage nur pauschal geschätzt werden. Dies erfolgt unter Punkt 6.3 bei den "besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen".

5.4. Beurteilung der vorhandenen Bebauung

Abschließende Beurteilung: Zweigeschossiges Wohnhaus mit angebauter Gewerbehalle; insgesamt befriedigender, im Bereich Fassade, Treppe und Malerarbeiten renovierungsbedürftiger Zustand. Die Bebauung ist in die Umgebung eingefügt (kleines Gewerbegebiet, teils mit Wohnnutzung)

5.5. Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit

Derzeitige Nutzung: Das Gebäude ist eigengenutzt als Wohnhaus. Der Gewerbebetrieb wird nicht mehr ausgeführt. Die Gewerbehalle dient nur noch als private

Alternative Nutzung
bzw. zukünftige
Nutzung:

Aufgrund der rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten wird auch zukünftig für das Gebäude eine gemischte Nutzung in Frage kommen. Baurechtlich genehmigt ist für das Wohnhaus eine gemischte Nutzung als Büro- und Wohngebäude.

Es gilt zu beachten, dass sich das Objekt in einem Gewerbegebiet befindet. Das bedeutet, dass Wohnungen nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie von Betriebsinhabern oder Betriebsleitern genutzt werden, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind! Es wird hierzu auf § 8 der Baunutzungsverordnung verwiesen.

Für das Anwesen wird auch zukünftig eine gemischte Nutzung (Gewerbebetrieb mit Hallennutzung und Wohnung) in Frage kommen. Für bauliche Änderungen und Umnutzungen muss jedenfalls bei der zuständigen Baurechtsbehörde ein Nutzungsänderungsantrag gestellt werden. Außerdem sind insbesondere die Vorschriften der Baunutzungsverordnung und des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Für bauliche Änderungen und Umnutzungen muss jedenfalls bei der zuständigen Baurechtsbehörde ein Nutzungsänderungsantrag gestellt werden. Außerdem sind die Vorschriften der Baunutzungsverordnung und des Baugesetzbuches zu berücksichtigen.

Für die Wertermittlung wird auch zukünftig eine gemischte Nutzung (Gewerbe und Wohnung) unterstellt.

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.

Wertermittlungsverfahren (§ 6 ImmoWertV)

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.

In den genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse;
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Die genannte Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgende Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts;
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts;
3. Ermittlung des Verfahrenswerts

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist in §§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 gemischt genutztes Anwesen, welches zum Wertermittlungsstichtag vom Eigentümer und Familienangehörigen genutzt war.

Bei dem hier zu bewertenden Anwesen **wird der Verkehrswert in Anlehnung an den Ertragswert ermittelt**, weil bei derartigen Objekten üblicherweise die Rendite im Vordergrund stehen wird. Auch bei Interessenten mit Eigennutzungsabsicht wird sich der Kaufpreis -wegen einer eventuellen Wiederverwertung- am Ertragswert orientieren. Es wird hierbei das allgemeine Ertragswertverfahren (§ 28 ImmoWertV) herangezogen.

Unterstützend zum Ertragswert wird aber auch der Sachwert ermittelt, da bei der vergleichenden Gegenüberstellung von Ertrags- und Sachwert eine Kontrolle und vor allem 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 Gutachterausschuss des südöstlichen Rhein-Neckar-Kreises gibt einen Bodenrichtwert von **150,- Euro pro m²** Grundstücksfläche für unbebaute Grundstücke (gewerbliche Baufläche), inkl. Erschließungskosten, in diesem Gebiet an (abgerufen über das Internetportal Bodenrichtwertinformationssystem BW, boris-BW). Der Bodenrichtwert wurde zum Stichtag 01.01.2025 festgelegt.

Beurteilung

Da keine Definitionen mit dem Bodenrichtwert verbunden sind (z. B. wGFZ, Baumasse, Angabe Grundstücksgröße etc.) ist diesbezüglich keine Bodenwertanpassung vorzunehmen. Das zu bewertende Grundstück weist allerdings im Zuschnitt erkennbaren Abweichungen von den Grundstücken auf, welche sich in der Bodenrichtwertzone befinden. Das zu bewertende Grundstück ist nach hinten schräg spitz zugeschnitten, weswegen der rückwärtige Grundstücksbereich sowohl gewerblich als Lagerfläche oder als private Grünfläche nur eingeschränkt nutzbar ist.

Ein Abschlag von 5,- Euro wird aufgrund des Zuschnitts für markt- und sachgerecht erachtet.

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 **145,- Euro pro m²** für das zu bewertende Grundstück als angemessen und marktgerecht angesetzt.

Eine Veränderung des Richtwertes seit der Festsetzung bis zum Wertermittlungsstichtag ist nicht festzustellen.

Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert:	150 EUR	
Abschlag wegen Zuschnitt	-5 EUR	
Bodenwert angepasst:	145 EUR	
<u>Berechnung:</u>		
<i>Flst. Nr. 4096 mit einer Größe von 1.956 m²:</i>		
1.956	m ² x	145EUR = 283.620 EUR
Bodenwert gesamt = 283.620EUR		

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 derer 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/m² 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.

**Alterswertminderungs-
faktor (§ 38
ImmoWertV)**

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Alterswertminderungsfaktor =
$$\text{RND} / \text{GND} \times \text{durchschnittliche Herstellungskosten.}$$

**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

Wohnhaus

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

Die ermittelte BGF beträgt: 394,74 m²

Kostenkennwert

NHK 2010

Einfamilienhaus, Typ 1.31, freistehend, nicht unterkellert, DG ausgebaut

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

Kostenkennwert in EUR/m² BGF: 841 EUR /m² BGF
 Durchschnittliche Standardstufe: 2,3

Korrekturen, Zu-/Abschläge

Gemäß Anlage 4 der ImmoWertV sind fehlende Drenpel, 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.

Anpassungen sind u. a. vorzunehmen, wenn das zu bewertende Gebäude besondere Abweichungen zum Gebäudenormtyp aufweist.

Die Anpassung erfolgt bei der Berechnung des vorläufigen Sachwertes.

Anzusetzende Korrekturfaktoren/Zu-/Abschläge:

Fehlender Kniestock, niedrige Dachneigung,
 dadurch eingeschränkte Nutzbarkeit des DGs -4%

Summe der Zu- und Abschläge: + -4%

Anzusetzender Korrekturfaktor: 0,96

Baupreisindex

Baupreisindex am Wertermittlungstichtag
 (Basisjahr 2010 = 100) = 1,886 -Stand 2. Quartal 2025-

Baujahr

1974/1978

Gebäudealter

etwa 49 Jahre

**Modernisierungspunkte
/ Modernisierungsgrad**

Renovierung vor etwa 20 Jahre, Fenstererneuerung.

Unter Berücksichtigung der durchgeführten Renovierungsmaßnahmen bzw. Umbaumaßnahmen sowie der notwendigen Renovierungsmaßnahmen werden die Modernisierungspunkte anhand einer Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente ermittelt:

Modernisierungselemente	max. Punkte	Bewertungsobjekt
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung d. Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0,5
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Summe der Punkte	20	3

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:

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

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

Daher können die im Anhang der ImmoWertA zu Anlage 2 veröffentlichten Tabelle b 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:	49	Jahre
Ermittelte Modernisierungspunkte:	3	Punkte

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

RND	33	Jahre
-----	----	-------

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen

Kostenkennwert in EUR/m ² :	841,00EUR
--	-----------

Korrekturfaktoren, Zu-/Abschläge:	0,960	=	807,36EUR
-----------------------------------	-------	---	-----------

Indexierter Kostenkennwert:	x	1,886	=	1.522,68EUR
-----------------------------	---	-------	---	-------------

Bruttogrundfläche in m ²	x	394,74	=	601.063 EUR
-------------------------------------	---	--------	---	-------------

Herstellungskosten des Gebäudes	601.063 EUR
---------------------------------	-------------

in der BGF nicht erfasste Bauteile:

Drei Klimageräte, Heizkamin	=	13.000 EUR
-----------------------------	---	------------

Herstellungskosten der baulichen Anlage	614.063 EUR
---	-------------

x Regionalfaktor (soweit vom GAA ermittelt)
-entfällt-

-

x Alterswertminderungsfaktor (RND/GND)

$$614.063 \times 0,4125 = 253.301 \text{ EUR}$$

Wohnhaus = 253.301 EUR

Gebäude 2:**Gewerbehalle (Lagerhalle)****Bruttogrundfläche**

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

Die ermittelte BGF beträgt: 382,50 m²

Kostenkennwert

NHK 2010

Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager, Typ 16.1

Ermittlung des Kostenkennwerts unter Berücksichtigung der

Kostenkennwert in EUR/m² BGF: 350 EUR /m² BGF

Durchschnittliche Standardstufe: 3,0

Korrekturen, Zu-/Abschläge

Anpassungen sind u. a. vorzunehmen, wenn das zu bewertende Gebäude besondere Abweichungen zum Gebäudenormtyp aufweist.

Die Anpassung erfolgt bei der Berechnung des vorläufigen Sachwertes.

Im vorliegenden Fall ist kein Zu- oder Abschlag vorzunehmen.

Anzusetzende Korrekturfaktoren/Zu-/Abschläge:

Entfällt 0%

Summe der Zu- und Abschläge: + 0%

Anzusetzender Korrekturfaktor: 1,00

Baupreisindex

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag

(Basisjahr 2010 = 100) = 1,886 -Stand 2. Quartal 2025-

Baujahr

1974/1978

Gebäudealter

etwa 49 Jahre

**Modernisierungspunkte
/ Modernisierungsgrad**

Keine bekannt

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

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:

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

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

Daher können die im Anhang der ImmoWertA zu Anlage 2 veröffentlichten Tabelle b 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:	50	Jahre
Gebäudealter:	49	Jahre
Ermittelte Modernisierungspunkte:	0	Punkte

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

RND	8	Jahre
-----	---	-------

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen

Kostenkennwert in EUR/m ² :			350,00EUR
Korrekturfaktoren, Zu-/Abschläge:	>	1,000	= 350,00EUR
Indexierter Kostenkennwert:	x	1,886	= 660,10EUR
Bruttogrundfläche in m ²	x	382,50	= 252.488 EUR
Herstellungskosten des Gebäudes			252.488 EUR
in der BGF nicht erfasste Bauteile:			
Entfällt (PV-Anlage ist nicht berücksichtigt)		=	0 EUR
Herstellungskosten der baulichen Anlage			252.488 EUR

Herstellungskosten der baulichen Anlage				252.488 EUR
x Regionalfaktor (soweit vom GAA ermittelt)				
-entfällt-				-
x Alterswertminderungsfaktor (RND/GND)				
252.488	x	0,1600	=	40.398 EUR
Gewerbehalle				= 40.398 EUR

Vorläufiger Sachwert

Geb. 1: Wohnhaus	=	253.301 EUR
Geb. 2: Gewerbehalle	=	40.398 EUR
Vorläuf. Sachwert der baulichen Anlagen	=	293.699 EUR
Bauliche Außenanlagen (pauschaler Zeitwert)	3,50% =	10.279 EUR
Vorläuf. Sachwert aller baulicher Anlagen		303.978 EUR
zzgl. Bodenwert		283.620 EUR
Vorläufiger Sachwert		587.598EUR

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

Die Schadensbeseitigungskosten für Baumängel und Bauschäden sind in marktrelevanter Höhe zu berücksichtigen. Ein Abzug der vollen Schadenbeseitigungskosten 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:

- Fassade und Sockelputz sind renovierungsbedürftig
- Eingangstüre ist beschädigt
- Treppenhaus und Treppe sind komplett renovierungsbedürftig
- Maler- und Tapezierarbeiten sind im Innenbereich erforderlich

Wertminderung (marktorientiert) aufgrund des Instandhaltungssstaus und der Schäden/Mängel (Instandhaltungssstau der über die Alterswertminderung hinaus geht) = -40.000EUR

b) Abzug wegen Mängeln und Schäden oder wegen Renovierungs- und Instandhaltungssstau an der Gewerbehalle:

- Fassade teilweise schadhaft und insgesamt komplett renovierungsbedürftig
- Setzrisse an der Außenwand vorhanden

Wertminderung (marktorientiert) aufgrund des Instandhaltungssstaus und der Schäden/Mängel (Instandhaltungssstau der über die Alterswertminderung hinaus geht) = -25.000EUR

Sonstiges

Auf beiden Gebäuden befindet sich eine Photovoltaikanlage. Leider hat der Sachverständige keinerlei Auskunft darüber bekommen; weder vom Insolvenzverwalter, noch vom Eigentümer. Aus dem Maklerexpose geht hervor, dass die Anlage angeblich im Jahre 2012 installiert worden ist.

Da dem Sachverständigen bezüglich der PV-Anlage keine Unterlagen zur Verfügung gestellt wurden und auch ansonsten keine Angaben gemacht wurden, kann die **Bewertung nur überschlägig** erfolgen.

Die Anlage ist auf der gesamten Dachfläche montiert. Es handelt sich somit um eine Fläche von ungefähr 450 m². Aufgrund der Fläche ergibt sich eine Leistung von ungefähr 85 bis 100 kW Peak. Aufgrund der Anlagengröße kann von einer Einspeisevergütung von ungefähr 1.000,-- bis 1.400,-- Euro pro Monat ausgegangen werden.

Die PV-Anlage wurde 2012 in Betrieb genommen (gemäß ungeprüfter Angabe im Makler Expose). Der Vertrag mit dem Energieversorger läuft in der Regel 20 Jahre. Das bedeutet, dass die Restlaufzeit noch 8 Jahre beträgt.

Geschätzte, durchschnittliche Einspeisevergütung pro Jahr:

1.200 EUR x 12 = 14.400 EUR

Abzug für Bewirtschaftungskosten

in Höhe von 20 % (für Betrieb,

Wartung, Zählermiete, Reinigung -2.880 EUR

Geschätzter Reinertrag pro Jahr 11.520 EUR

Barwert bei 8 Jahren Restlaufzeit

Barwertfaktor bei

8	Jahren Laufzeit und		
5,00%	Liegenschaftszinssatz	x	6,46
	(für PV-Anlagen)		
11.520 EUR	x	6,46	=
74.419 EUR			

Barwert der PV-Anlage, grob gerundet, da nur geschätzter Barwert wegen fehlender Angaben

74.000EUR

Liegenschaftszins 5%
(in Anlehnung an Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken 2019 sowie Erhebungen Viell Immobilienbewertung Seminar 2023)

Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale =

9.000EUR

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 Gutachterausschuss

Der Gutachterausschuss südöstlicher Rhein-Neckar-Kreis hat noch keine Sachwertfaktoren herausgegeben.

Region

Der benachbarte Gutachterausschuss östlicher Rhein-Neckar-Kreis hat seit 2021 keinen Grundstücksmarktbericht mehr herausgegeben.

Die Stadt Mannheim hat in ihrem Grundstücksmarktbericht 2024 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser herausgegeben. Demnach liegt der Sachwertfaktor für den vorliegenden vorläufigen Sachwert und ein Bodenrichtwertniveau von 420,- bis 650,- Euro pro m² bei 1,0. Für gemischte Anwesen (Wohnen und Gewerbe) im Gewerbegebiet mit deutlich niedrigeren Bodenrichtwerten hat der Gutachterausschuss keine Sachwertfaktoren ermittelt.

Für gemischt genutzte Anwesen werden üblicherweise von den Gutachterausschüssen keine Sachwertfaktoren abgeleitet.

Da der Verkehrswert von Wohn- und Geschäftshäusern üblicherweise aus dem Ertragswertverfahren, bzw. vorrangig im Vergleichswertverfahren, wenn geeignete Vergleichspreise zur Verfügung stehen, abgeleitet wird, ermitteln die Gutachterausschüsse keine Sachwertfaktoren für diese Objekte.

Die Gutachterausschüsse der umliegenden Städte haben ebenfalls keine Sachwertfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser ermittelt. In Heidelberg werden Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhäuser, allerdings nur für Drei- bis Vierfamilienhäuser herausgegeben. Aufgrund des Regionalfaktors von 1,2 sind die Sachwertfaktoren von Heidelberg wegen nicht vorhandener Modellkonformität hier nicht anzuwenden.

Zusammenfassung

Eine belastbare Marktanpassung im Sachwertverfahren kann deshalb nicht erfolgen.

Der Sachverständige erachtet in diesem Falle einen überschlägigen Sachwertfaktor von 0,85 für angemessen und marktgerecht. Er orientiert sich hierbei an den Auswertungen für freistehende EFH und ZFH des Gutachterausschusses Mannheim. Wegen der Lage im Gewerbegebiet und der gewerblichen Teilbebauung sowie des deutlich niedrigeren Bodenrichtwertes ist ein entsprechender Abschlag berücksichtigt. Die Preisentwicklung auf diesem Immobilienteilmarkt ist ebenfalls beinhaltet (seit Mitte 2022 rückläufige Preise, insbesondere für energetisch nicht sanierte Objekte).

Sachwert

Vorläufiger Sachwert	=	587.598EUR
Sachwertfaktor: 0,85		
das entspricht einem Zuschlag von -15,00%	=	-88.140 EUR
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		499.458EUR
Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale	= +	9.000EUR
Sachwert	=	508.458EUR

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.) 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

a. 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,

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

c. 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.

5.) Die Betriebskosten werden üblicherweise auf den Mieter umgelegt und sind deshalb nicht von den Mieteinnahmen abzuziehen. Aus diesem Grunde sind die Betriebskosten in der nachfolgenden Berechnung nicht

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 19 % und 22 %**. Die Bewirtschaftungskosten sind auch von der Restnutzungsdauer des Gebäudes und insbesondere von der Miethöhe abhängig. Im vorliegenden Fall werden pauschalisierte **Bewirtschaftungskosten in Höhe von 20,10 %** 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 Bundesamts festgestellte Verbraucherpreisindex anzupassen.

Verwaltungskosten:

34.632,00EUR	3,0%	Gewerbeinh.	=	1.039EUR
359,00EUR	1	Einheit	=	359EUR

Instandhaltungsrücklage:

5,50EUR	361,15	m² Nutzfläche	=	1.986EUR
14,00EUR	170,74	m² Wohnfläche	=	2.390EUR

Mietausfallwagnis:

34.632,00EUR	4,0%	Gewerbeinh.	=	1.385EUR
1.080,00EUR	2,0%	Wohnen	=	22EUR

Co2-Bepreisung - nicht umlegbarer Anteil :

Entfällt, da keine Co2-Abgabe bei
Nachtspeicherheizung (Strom) anfällt.

Bewirtschaftungskosten insgesamt **7.181EUR**

Das entspricht ungefähr **20,10%**

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.

Regionalbezug

Der Gutachterausschuss des südöstlichen Rhein-Neckar-Kreises hat keine örtlichen Liegenschaftszinssätze ermittelt.

Der Gutachterausschuss von Heidelberg hat im Grundstücksmarktbericht 2024 folgende Liegenschaftszinssätze ausgewiesen:

EFH Lageklasse 3	0,90%
WGH Lageklasse 3	1,70%

Der Gutachterausschuss von Mannheim hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2024 folgende Liegenschaftszinssätze ermittelt.

Ein-/Zweifamilienhäuser (20-65 Jahre RND)	3,9 - 5,5 %
-nur drei auswertbare Fälle-	(im Mittel 3,9 %)

Mischgrundstücke mit gewerblichem Anteil < 50 % (20-50 Jahre RND)	4,2 - 5,6 %
-nur drei auswertbare Fälle-	(im Mittel 4,8 %)

Gewerblich genutzte Gebäude (20-40 Jahre RND)	1,9 - 5,2 %
	(im Mittel 3,8 %)

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) hat ebenfalls marktübliche Liegenschaftszinssätze für verschiedene Objekttypen herausgegeben (bundesweite Erhebung, Stand Januar 2025):

Freistehendes EFH	1,50 - 4,00 %
Wohn- und Geschäftshäuser, bis 20 % Gewerbeflächenanteil:	3,50 - 7,00 %
Wohn- und Geschäftshäuser, 20 % bis 80 % Gewerbeflächenanteil:	4,00 - 7,50 %
Lager- und Produktionshalle	4,50 - 8,50 %

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:**

4,50%

(Einstufungskriterien: Wohnhaus mit Gewerbehalle in einem kleinen Gewerbegebiet in Wiesloch-Baiertal, durchschnittliche Grundstücksausnutzung, gewerblicher Nutzflächenanteil ca. 68 %, Eigennutzung, unterdurchschnittliche infrastrukturelle Gegebenheiten).

**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:

33	Jahre	x	1.441EUR	=	47.553EUR
8	Jahre	x	1.445EUR	=	11.560EUR
					59.113EUR
59.113 EUR	/		2.886 EUR	=	20,48
gerundet	=	20	Jahre		
Die mittlere Restnutzungsdauer		20	Jahre		

Ertragswertermittlung:

Wohnfläche

Die Wohn-/Nutzflächen wurden anhand der Baupläne ermittelt, welche teils an die vorhandenen Raumaufteilungen angepasst wurden.

Die ermittelte Wohn-/Nutzungsfläche beträgt:

Wohnfläche Gebäude 1 Wohnhaus:

EG	70,75	m ²
OG	99,99	m ²
Wohnfläche Wohnhaus	170,74	m ²

Nutzungsfläche Gebäude 2:

Gewerbehalle EG	361,15	m ²
-----------------	--------	----------------

Mietsituation

Das Wohngebäude ist vom Eigentümer mit Familie eigengenutzt. Auf dem Klingelschild ist außer dem Familiennamen noch ein Firmennamen vorhanden.

Gemäß Angabe ist der Gewerbebetrieb aufgegeben. Es wurde zum Stichtag kein Gewerbebetrieb mehr geführt. Die Gewerbehalle dient als privater Unterstand/Lagerfläche. Es sind keine Betriebseinrichtungen

Ortsübliche Vergleichsmiete

Für die Stadt Wiesloch gibt es keinen qualifizierten Mietspiegel.

Marktüblich erzielbare Miete

Für die Ertragswertermittlung wird eine marktüblich erzielbare Nettokaltmiete angesetzt.

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

Gemäß der Mietbeobachtung von Immobilienscout 24 (abgerufen über "www.on-geo.de") in der Zeit von Januar bis Juni 2025 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist der Postleitzahlbezirk 69168 (Wiesloch) durch eine stark überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Mietwohnraum geprägt.

Mietpreise: PLZ-Bezirk 69168				
	Angebote			Gesuche
Größe	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Mietangebote	194	12,03 €	9,04 € - 15,62 €	1.426
Wohnungen	179 (92,3%)	12,09 €	8,95 € - 15,75 €	1.290 (90,5%)
<=30 m²	5 (2,6%)	15,18 €	13,33 € - 17,86 €	833 (58,4%)
>30 - 60 m²	59 (30,4%)	12,04 €	9,23 € - 15,28 €	991 (69,5%)
>60 - 90 m²	65 (33,5%)	11,83 €	9,04 € - 15,55 €	972 (68,2%)
>90 - 120 m²	35 (18%)	12,67 €	9,26 € - 19,50 €	878 (61,6%)
>120 - 160 m²	11 (5,7%)	11,11 €	7,69 € - 14,84 €	824 (57,8%)
>160 m²	4 (2,1%)	10,94 €	8,24 € - 16,79 €	817 (57,3%)
Häuser	15 (7,7%)	11,32 €	9,41 € - 14,69 €	136 (9,5%)
<=90 m²	1 (0,5%)	11,61 €	-	124 (8,7%)
>90 - 120 m²	2 (1%)	11,79 €	10,65 € - 12,93 €	120 (8,4%)
>120 - 160 m²	8 (4,1%)	11,80 €	9,49 € - 14,69 €	118 (8,3%)
>160 m²	4 (2,1%)	10,06 €	9,41 € - 10,84 €	116 (8,1%)

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

Über die Plattform www.wohnpreis.de werden Marktmietenspiegel für verschiedene Städte veröffentlicht. Herausgeber ist das "iib- Institut" in Schwetzingen.

Demnach beträgt die Marktmiete für Bestandswohnungen in Wiesloch im Durchschnitt 11,16 Euro pro m² Wohnfläche (Spanne 7,91 bis 16,58 Euro).

Gemäß der Mietbeobachtung von Immobilienscout 24 (abgerufen über "www.on-geo.de") in der Zeit von Januar bis Juni 2025 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist der Postleitzahlbezirk 69168 (Wiesloch) durch eine überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Gewerbemietraum

Gewerbemieten: PLZ-Bezirk 69168				
	Angebote			Gesuche
Immobilientyp	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Angebote	22	12,35 €	3,94 € - 19,05 €	8
Büro / Praxis	10 (45,5%)	14,11 €	7,90 € - 25,42 €	1 (12,5%)
Einzelhandel	7 (31,8%)	14,62 €	9,17 € - 17,77 €	1 (12,5%)
Hallen / Produktion	3 (13,6%)	<u>3,49 €</u>	1,67 € - <u>4,87 €</u>	5 (62,5%)
Sonstige	1 (4,5%)	11,12 €	-	0 (0%)

(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 derzeitige Marktmiete für vergleichbare, bauzeitgemäße Wohnungen bei rund **8,-- Euro pro m² Wohnfläche**. Eine derartige Miete scheint aus heutiger Sicht auch nachhaltig erzielbar und wird deshalb bei der nachfolgenden Ertragswertermittlung angesetzt. Die Größe der Wohnung und die Lage im Gewerbegebiet wurde hierbei berücksichtigt.

Für die Gewerbehalle (reine Kaltlagerhalle ohne Nebenräume in Baiertal) wird eine Miete von **4,-- Euro pro m²** als marktüblich und nachhaltig erzielbar erachtet.

Berechnung

Bauteil/Geschoss	Wohn-/Nutzfläche in m ²	Miete pro m ² -Nettokaltmiete-	Miete pro Monat -Nettokaltmiete-
1) Wohnhaus im EG und OG	170,74	8,00EUR	1.366EUR
2) ausgebauter Raum im DG -pauschaler Zuschlag-			75EUR
3) Lagerhalle	361,15	4,00EUR	1.445EUR
4) 6 Stellplätze im Freien	6,00	15,00EUR	90EUR
Nachhaltig erzielbare Einnahmen im Monat			= 2.976EUR
Nachhaltig erzielbare Einnahmen im Jahr (Jahresrohertrag)			= 35.712EUR
Bewirtschaftungskosten gemäß Berechnung			= -7.181EUR
Reinertrag			= 28.531EUR
Verzinsungsbetrag des Bodenwertes:			
283.620EUR	x	4,50%	= -12.763EUR
Ertrag der baulichen Anlagen			= 15.768EUR
Barwertfaktor bei			
20 Jahren RND			
4,50% Liegenschaftszinssatz		x	13,01
Ertragswert der baulichen Anlagen			= 205.142EUR
zzgl. Bodenwert			= 283.620EUR
Vorläufiger Ertragswert			= 488.762EUR
Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale (entsprechend der Sachwertberechnung)			= + 9.000EUR
Ertragswert			= 497.762EUR

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	508.458EUR
ERTRAGSWERT	497.762EUR

Ableitung des Verkehrswertes

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

Mangels belastbarer Faktoren konnte der Sachwert nur überschlägig an die örtliche Immobilienteilmarktlage angepasst werden (mittels eines vom Gutachterausschuss ermittelten Sachwertfaktors).

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 69168 Wiesloch, Rudolf-Diesel-Straße 14, Flst. Nr. 4096 -zum Wertermittlungstichtag 10.07.2025- ermittelt:

VERKEHRSWERT (MARKTWERT)	498.000EUR
(in Worten: Vierhundertachtundneunzigtausend Euro)	

Anmerkung:

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

Es wird nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Wertermittlung der Photovoltaikanlage auf Annahmen des Sachverständigen beruht. Dem Sachverständigen wurden nämlich keinerlei Unterlagen zur PV-Anlage zur Verfügung gestellt.

6.6. Sonstige Angaben zum Auftragsbeschluss

Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamts Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, vom 21.07.2025 ist das zu bewertende Grundstück, Flst.Nr. 4096, im Bodenschutz- und Altlastenkataster unter der Objekt-Nr. 03881-000 "AS Kfz-Werkstatt Rohrer, Rudolf-Diesel-Straße 14" verzeichnet. Das Grundstück ist als sogenannter A-Fall (Archivieren und Ausscheiden) auf Beweisniveau 1 für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser verzeichnet. Laut den Erhebungsunterlagen ist nicht von (relevanten) Schadstoffeinträgen in den Untergrund auszugehen. Damit liegt für diese Flächen nach derzeitigem Kenntnisstand kein Altlastenverdacht vor. Eine generelle Schadstofffreiheit kann für diese Grundstücke jedoch nicht bestätigt werden. Diese Abgabe beruht auf dem Stand der (Nach-)Erhebungen 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 der altlastenfreie Bodenzustand sowie nicht verunreinigtes Grundwasser unterstellt!
Verwalter:	Es ist kein externer Verwalter vorhanden.
Mietsituation:	Das Wohngebäude ist vom Eigentümer mit Familie eigengenutzt. Auf dem Klingelschild ist außer dem Familiennamen noch ein Firmennamen vorhanden. Gemäß Angabe ist der Gewerbebetrieb aufgegeben. Es wurde zum Stichtag kein Gewerbebetrieb mehr geführt. Die Gewerbehalle dient als privater Unterstand/Lagerfläche. Es sind keine Betriebseinrichtungen
Wohnpreisbindung:	Es besteht keine Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG.
Gewerbe:	Zum Wertermittlungsstichtag wurde kein Gewerbebetrieb mehr geführt.
Zubehör:	Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden, die nicht mitgeschätzt wurden. Die Wertermittlung bezieht sich auf den Zustand ohne jegliches Inventar bzw. ohne Betriebseinrichtung.
Energieausweis:	Es liegt offenbar kein Energieausweis vor.

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, 06.10.2025

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 Wertermittlungssichttag 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 Heidelberg 2024
- Immobilienmarktbericht Mannheim 2024

Bruttogrundflächenberechnung

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

Gebäude 1: **Wohnhaus**
Unterlagen: Baupläne, Ortsbesichtigung
Aufmaß: Nein

Raum	Länge in m		Breite in m	Faktor	Fläche in m ²	Geschoss-summe BGF
Erdgeschoss	12,240	x	10,750	=	131,58	131,58 m ²
Obergeschoss	12,240	x	10,750	=	131,58	131,58 m ²
Dachgeschoss	12,240	x	10,750	=	131,58	131,58 m ²

Bruttogrundfläche des Wohnhauses **394,74 m²**

Gebäude 2: **Gewerbehalle**
Unterlagen: Baupläne, Ortsbesichtigung
Aufmaß: Nein

Raum	Länge in m		Breite in m	Faktor	Fläche in m ²	Geschoss-summe BGF
Erdgeschoss	31,250	x	12,240	=	382,50	382,50 m ²

Bruttogrundfläche der Gewerbehalle **382,50 m²**

Wohn- /Nutzungsflächenberechnung

(in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003)

Gebäude 1: Wohnhaus
Geschoss: Erdgeschoss, Obergeschoss
Fläche: Wohnfläche
Unterlagen: Baupläne von 1973/ 1978 , Ortsbesichtigung, Grundrisskizzen
Aufmaß: Nein
Hinweis: Der ausgebaute Raum im Dachgeschoss wird nicht zur Wohnfläche angerechnet, da die vorliegende Raumhöhe gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg nicht den Vorgaben für Aufenthaltsräume in Dachgeschossen entspricht.

Raum	Länge in m	Breite in m	Faktor	Fläche in m ²	Raum- summe	Abzug für Putz 1,50%	Wohnfläche
<u>Erdgeschoss</u>							
Zimmer	5,600 x	2,565	=	14,36	14,36	0,22	14,14 m ²
Zimmer	8,145 x	3,715	=	30,26	30,26	0,45	29,81 m ²
WC	1,600 x	1,385	=	2,22	2,22	0,03	2,19 m ²
Zimmer	3,500 x	2,000	=	7,00	10,43	0,16	10,27 m ²
	2,000 x	1,715	=	3,43			
Zimmer	4,150 x	2,565	=	10,64	10,64	0,16	10,48 m ²
Flur	2,565 x	1,530	=	3,92	3,92	0,06	3,86 m ²
Summe EG							70,75 m ²
<u>Obergeschoss</u>							
Zimmer	4,515 x	3,510	=	15,85	15,85	0,24	15,61 m ²
Wohnen/Essen	6,520 x	4,515	=	29,44	36,68	0,55	36,13 m ²
	3,715 x	2,355	=	8,75			
	-1,100 x	0,500	=	-0,55			
	-1,600 x	0,600	=	-0,96			
Küche	4,650 x	2,330	=	10,83	10,83	0,16	10,67 m ²
Bad	3,525 x	2,260	=	7,97	7,97	0,12	7,85 m ²
Flur	2,260 x	1,010	=	2,28	2,28	0,03	2,25 m ²
Zimmer	4,650 x	3,010	=	14,00	14,00	0,21	13,79 m ²
WC	2,240 x	1,010	=	2,26	2,26	0,03	2,23 m ²
Diele	5,190 x	2,240	=	11,63	11,63	0,17	11,46 m ²
Summe OG							99,99 m ²
Summe der Wohnfläche des Wohnhauses im EG und OG							170,74 m²
-gerundet-							171 m²

Gebäude 2: Gewerbehalle
 Fläche: Nutzfläche
 Unterlagen: Baupläne, Ortsbesichtigung
 Aufmaß: Nein

Raum	Länge in m	Breite in m	Faktor	Fläche in m ²	Raum- summe	Abzug für Putz 0,00%	Nutzfläche
------	---------------	----------------	--------	-----------------------------	----------------	----------------------------	------------

Erdgeschoss

Lagerhalle	21,250 x	11,760	=	249,90	249,90	0,00	249,90 m ²
Werkstatt	9,460 x	11,760	=	111,25	111,25	0,00	111,25 m ²

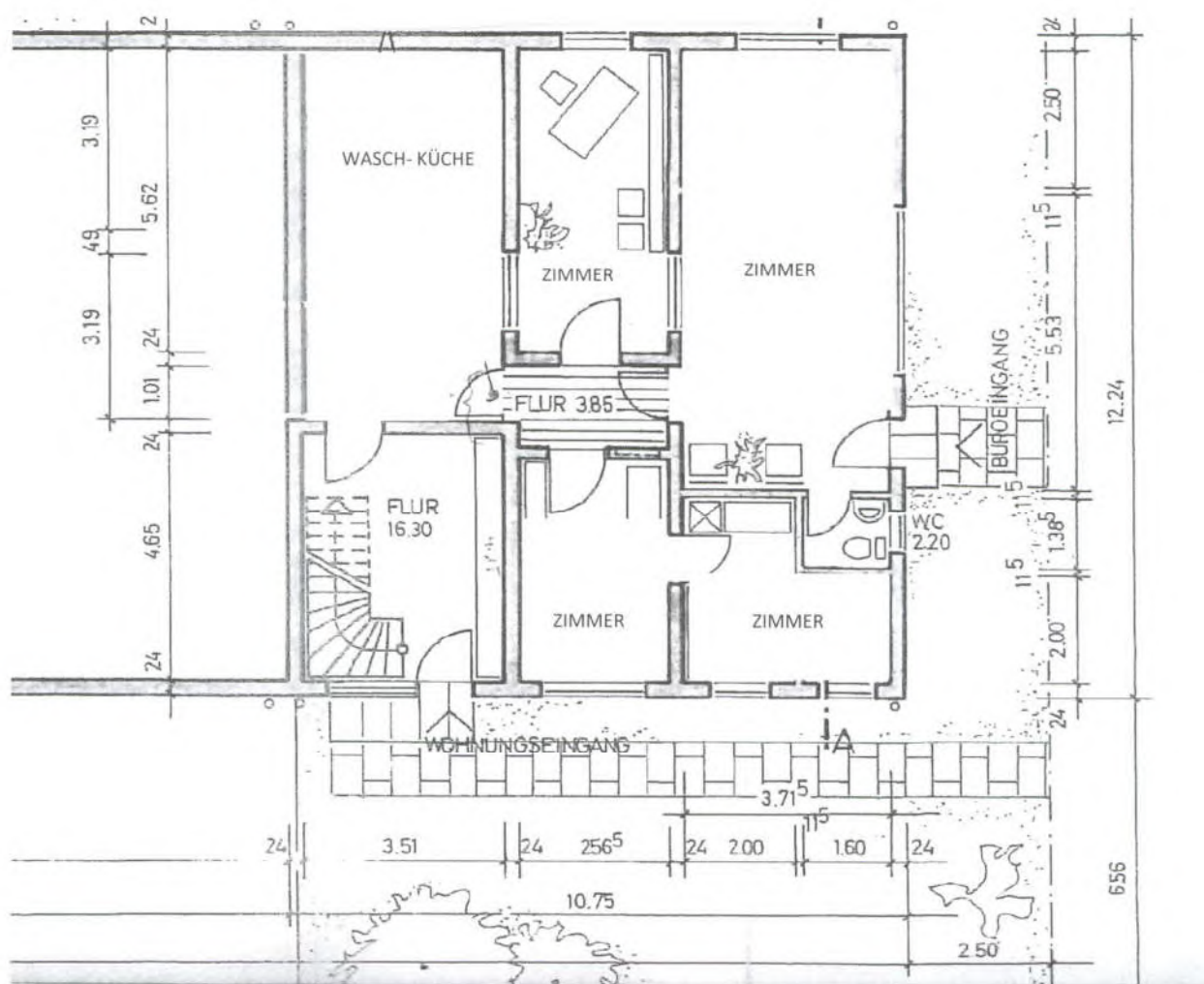
Summe der Nutzfläche der Gewerbehalle							361,15 m²
						-gerundet-	361 m²

Baupläne; unmaßstäblich

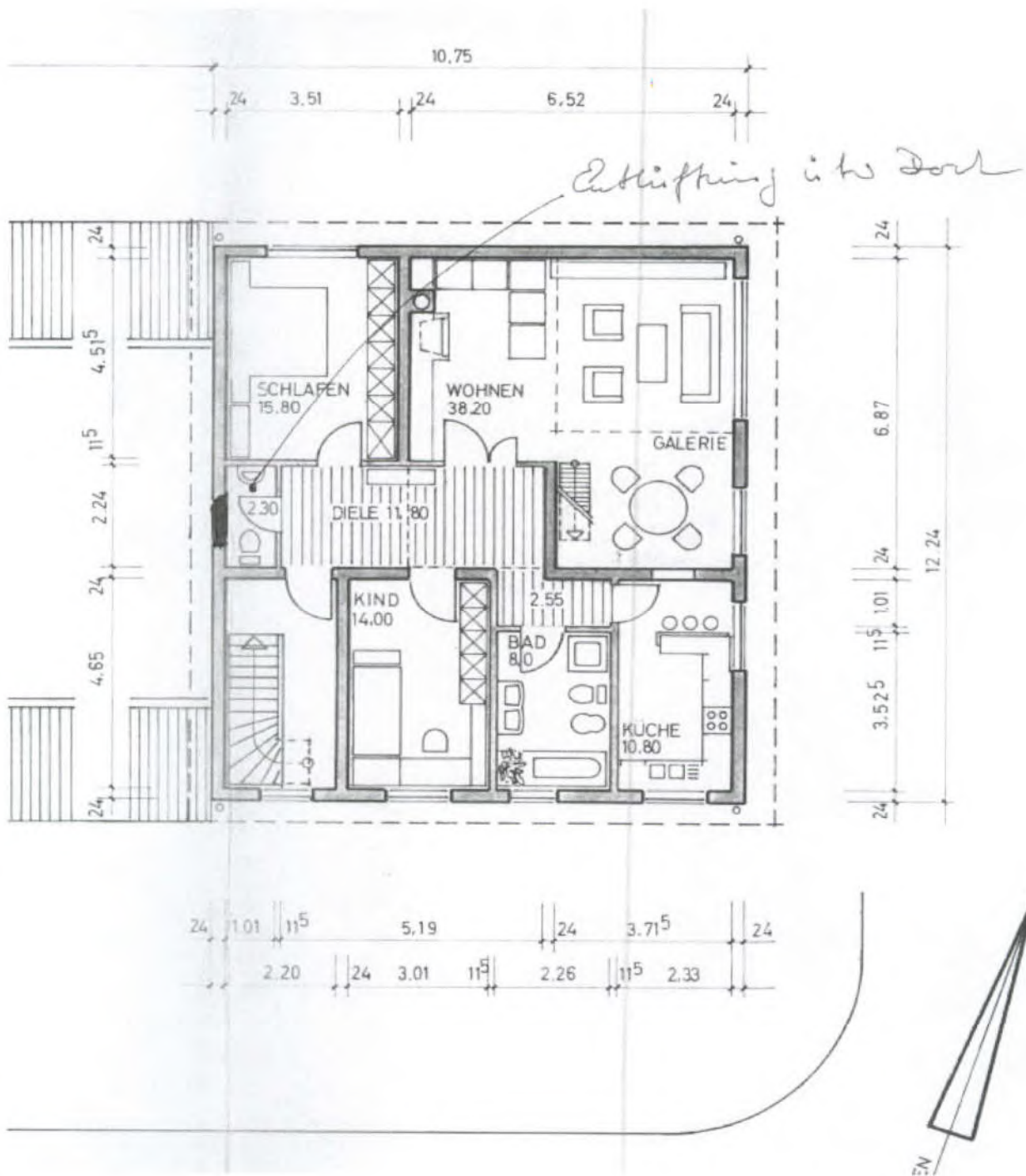
Wohnhaus mit Gewerbehalle

hier: Gebäude 1: Wohnhaus

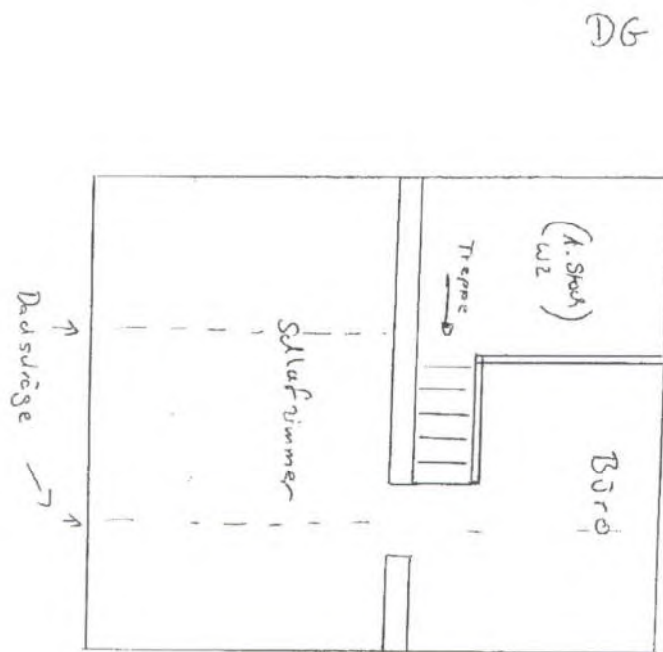
Grundriss Erdgeschoss (Hinweis: Zimmerbeschriftung den Gegebenheiten vor Ort angepasst)



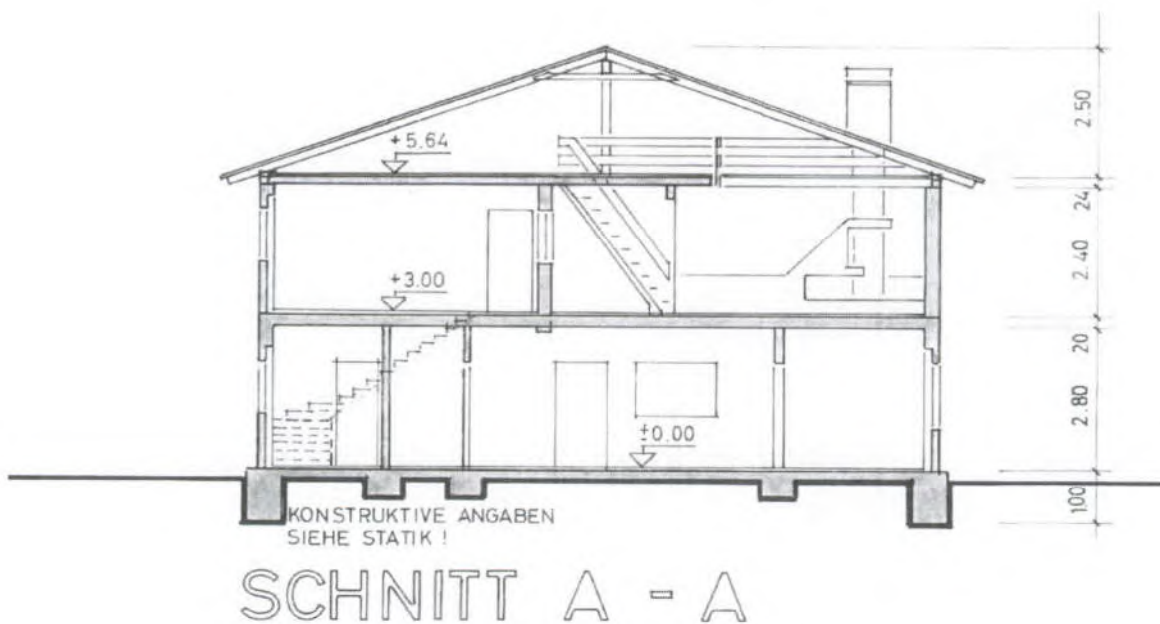
Grundriss Obergeschoss



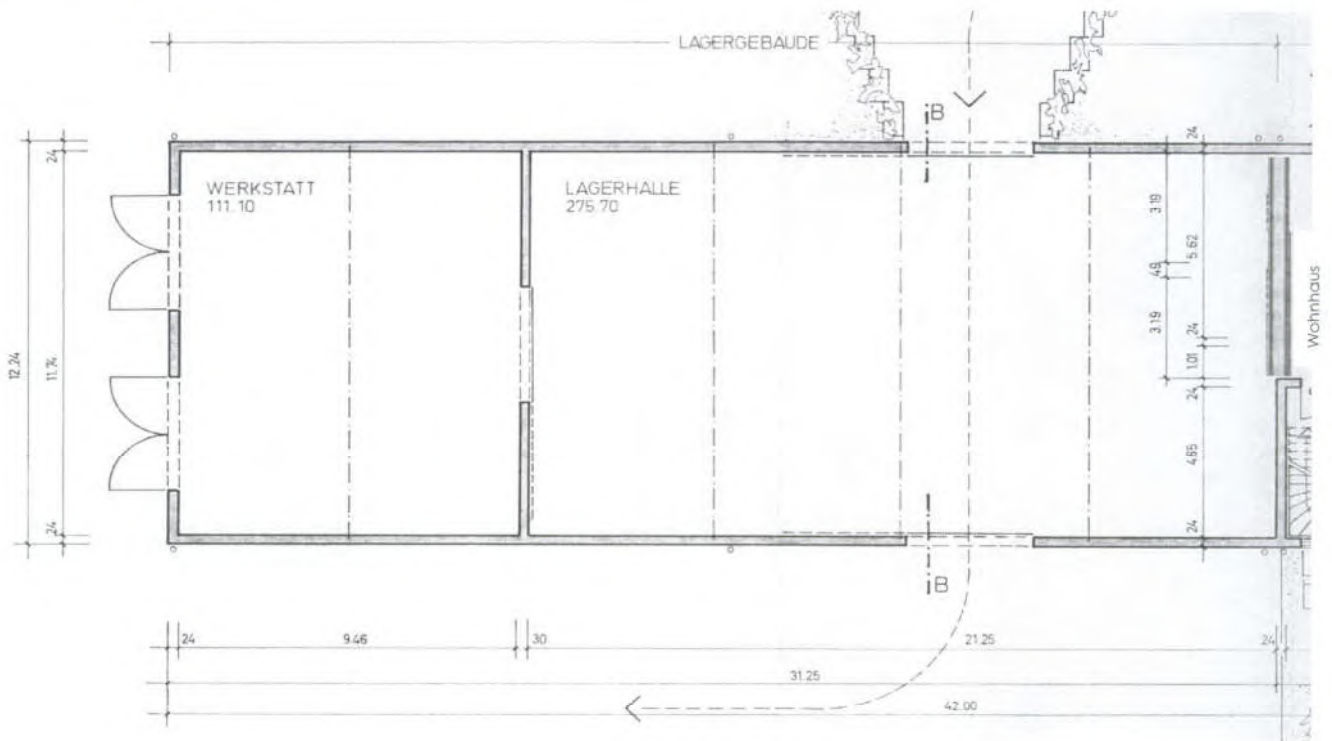
Grundriss-Skizze Dachgeschoss (keine Wohnfläche)



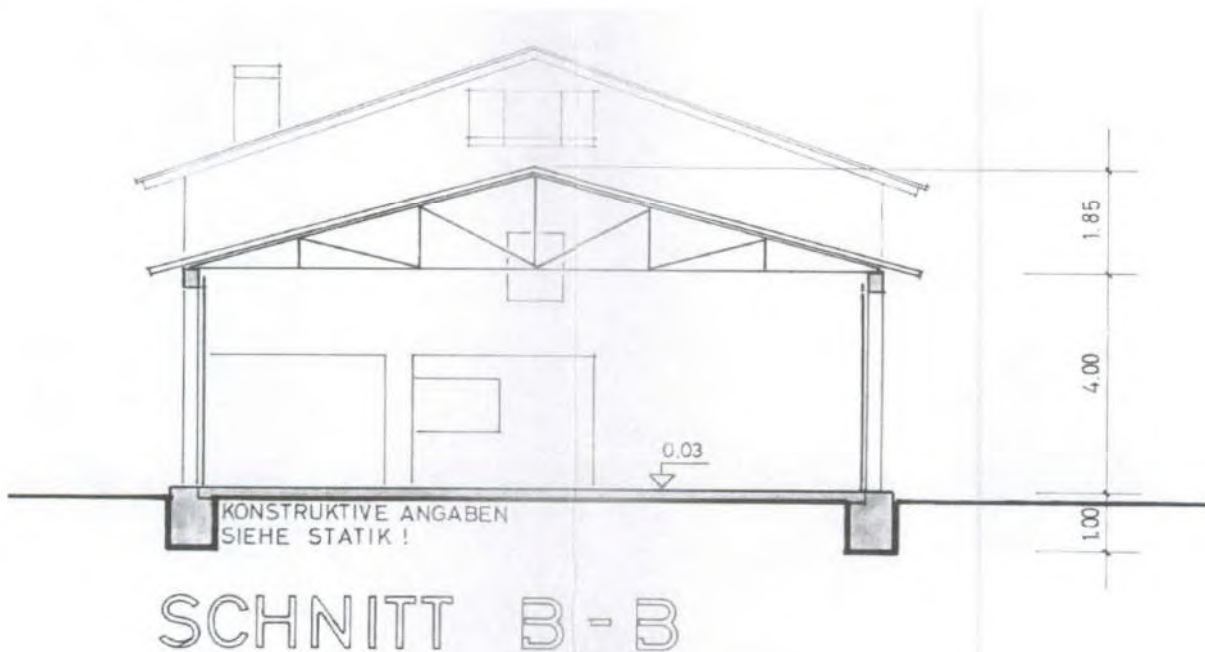
Gebäudeschnitt



Wohnhaus mit Gewerbehalle
hier: Gebäude 2: Gewerbehalle
Grundriss Erdgeschoss



Gebäudeschnitt



Lageplan M 1 : 1.000



08.09.2025 | 03664554 | © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m



Auszug von Teilmitteln 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: September 2025

Stadtplan M 1 : 20.000



Quelle: Straßenkarte 1 : 20.000, MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

Lizenziert über <https://geoport.on-geo.de>

Fotos vom Bewertungsobjekt



Foto 1:
Ansicht von der
Rudolf-Diesel-Straße aus



Foto 2:
Ansicht von der
Rudolf-Diesel-Straße aus



Foto 3:
Ansicht vom
Weg aus



Foto 4:
Ansicht Gebäude 1 und 2
vom Weg aus gesehen



Foto 5:
Ansicht Gebäude 2,
Südwestseite



Foto 6:
Südostseite,
Gebäude 2



Foto 7:
Ansicht vom
Nachbaranwesen aus



Foto 8:
Ansicht vom
Nachbaranwesen aus



Foto 9:
Einfriedigung entlang
des Weges



Foto 10:
Garten



Foto 11:
Gartenbereich



Foto 12:
Pool im
Gartenbereich



Foto 13:
Setzriss an
Außenbereich
Gebäude 2

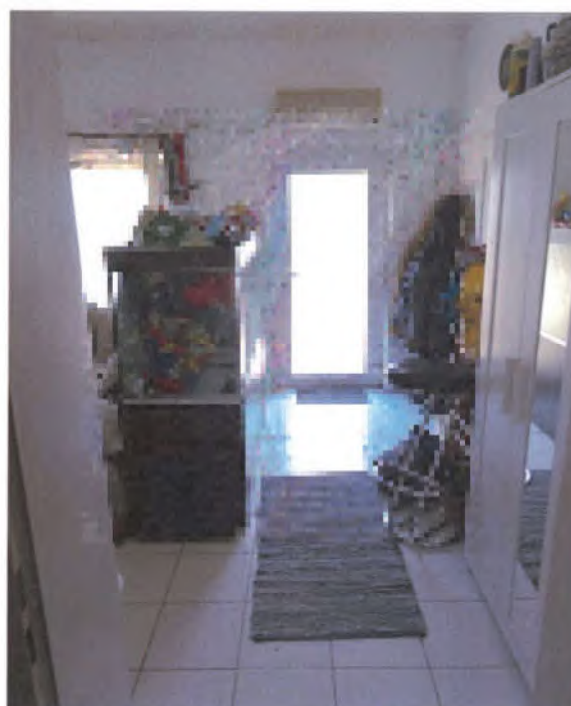


Foto 14:
Eingangsbereich, EG



Foto 15:
Zimmer, EG



Foto 16:
Wohnzimmer mit
Heizkamin



Foto 17:
Bad mit WC
im OG



Foto 18:
WC im OG



Foto 19:
Küche im OG



Foto 20:
Wohnzimmer, OG

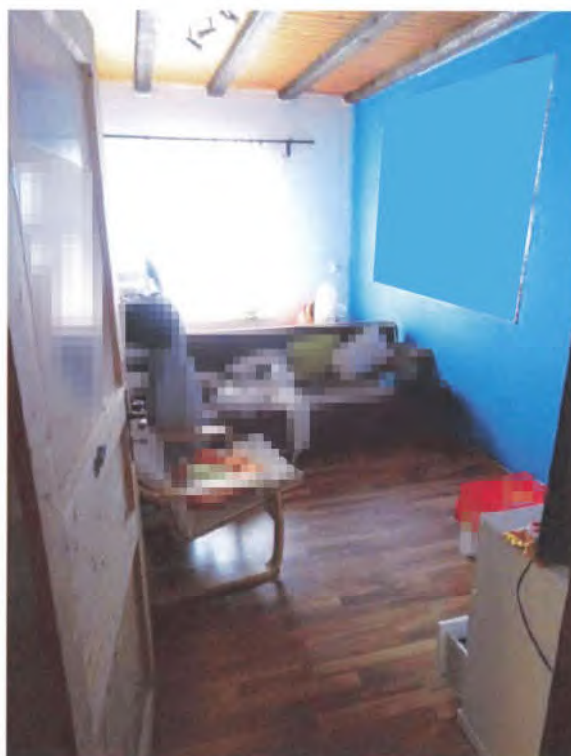


Foto 21:
Zimmer, OG



Foto 22:
Raumspartreppe
zum DG



Foto 23:
Dachgeschoss



Foto 24:
Gebäude 2



Foto 25:
Gebäude 2



Foto 26:
Halle, Gebäude 2



Foto 27:
Gebäude 2

Ermittlung des Kostenkennwerts

Gebäude 1:

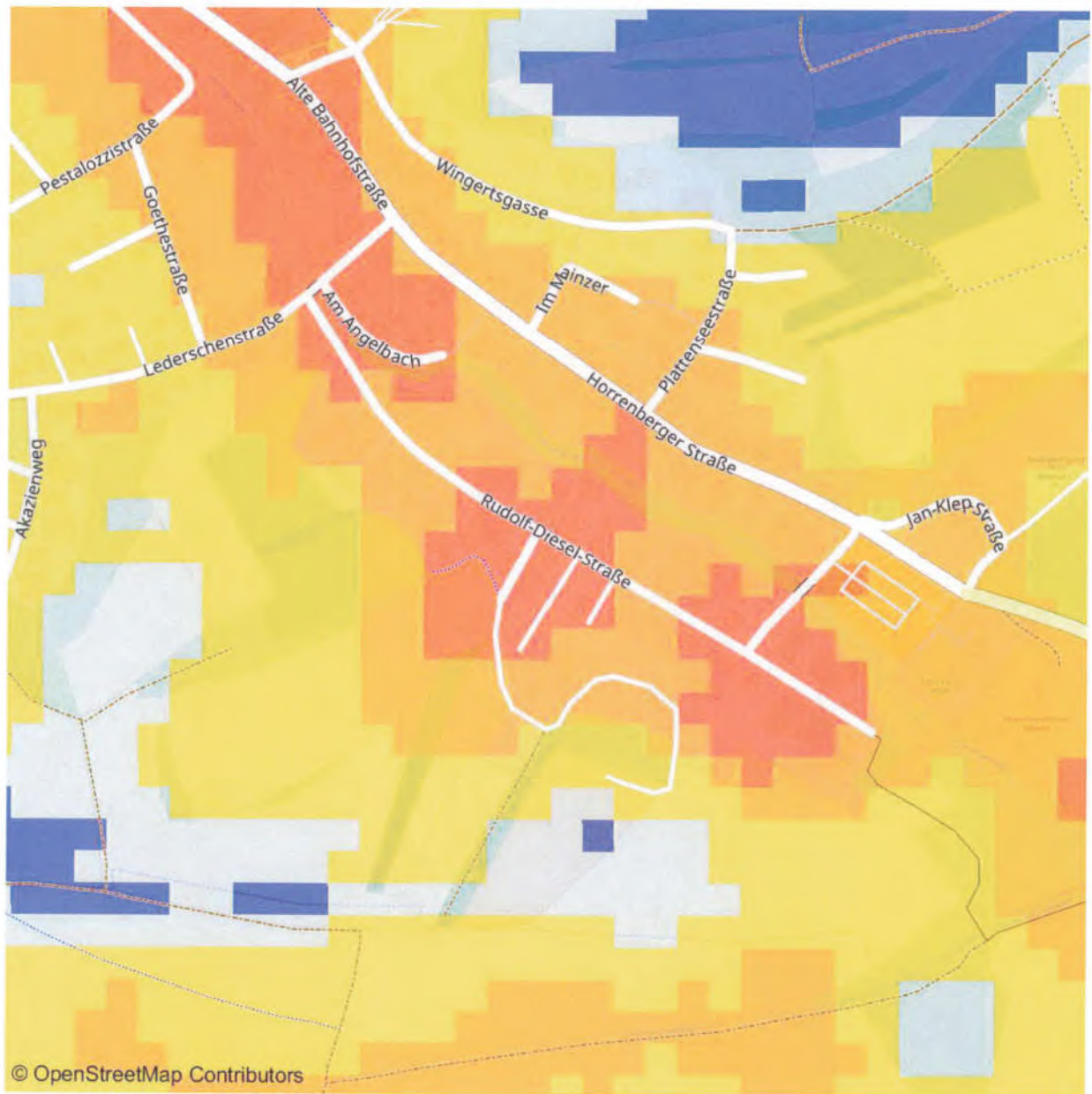
Einfamilienwohnhaus Typ 1.31 (EG und OG ausgebaut, nicht unterkellert, DG ausgebaut, Standardstufen in derzeitigem Zustand)

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

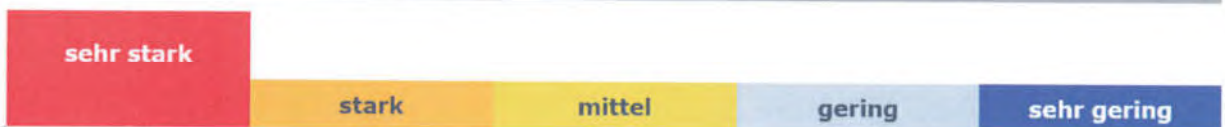
Kostenkennwerte in EUR/m² BGF	720	800	920	1105	1385	100%
-------------------------------	-----	-----	-----	------	------	------

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23%	184 EUR/m²	0,46
Dächer	15%	120 EUR/m²	0,3
Außentüren und Fenster	11%	101 EUR/m²	0,33
Innenwände und -türen	11%	95 EUR/m²	0,28
Deckenkonstruktion und Treppen	11%	88 EUR/m²	0,22
Fußböden	5%	46 EUR/m²	0,15
Sanitäreinrichtungen	9%	83 EUR/m²	0,27
Heizung	9%	72 EUR/m²	0,18
Sonst. techn. Ausstattung	6%	52 EUR/m²	0,15
Kostenkennwert in EUR/m²		841 EUR/m²	
durchschnittliche Standardstufe, gerundet			2,3

Starkregengefährdung



Gefährdungsklasse der Objektadresse



Starkregengefährdung:

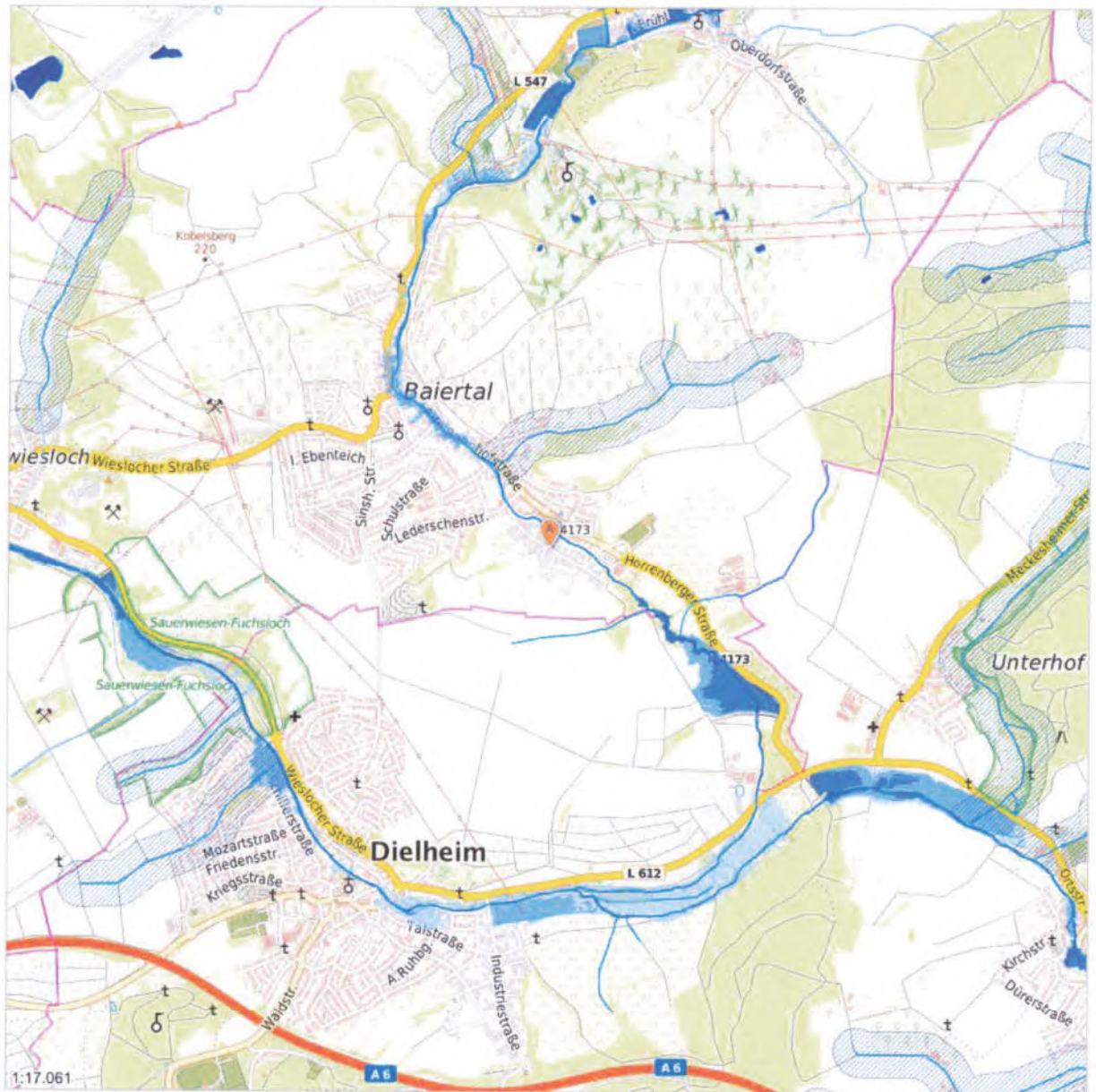
Auch fern von Flüssen und Seen kann es durch überraschenden Starkregen zu schweren Überschwemmungen kommen. Wissenschaftler des EOC (Earth Observation Center) haben ein System zur Risikobewertung entwickelt. Dadurch kann die Starkregengefährdung für jeden Haushalt in Deutschland ermittelt werden.

Datenquelle

Quelle: Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR); Datenbereitstellung 2017

Kartengrundlage: OpenStreetMap - Deutschland, © OpenStreetMap - Mitwirkende, Stand: 2025 (CC BY-SA 2.)

Hochwassergefährdungskarte



GK1

GK2

GK3

GK4

- GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQextrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft).
- GK 2: Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Deich).
- GK 3: Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 - 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, der mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasser ausgelegt ist; nur Risiken vor dem Deich).
- GK 4: Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der HQfrequent-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, nur Risiken vor dem Deich.)

Datenquellen: Ergebnis der Gefährdungsklassen-Analyse auf der Grundlage von GeoVeris © VDS; Hintergrundkarte: TopPlusOpen © GeoBasis-DE / BKG 2021; Luftbilder mit Beschriftungen: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, I-cubed, USDA FSA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community; Hauskoordinaten © GeoBasis-DE 2021; Flussnetz © GeoBasis-DE / BKG 2016; Die Grundlagendaten wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörden entnommen.