



ANDREA DRAXLER

Freie Architektin Dipl.-Ing. (FH)
Ö. b. v. Sachverständige f. Wertermittlung (AK Rhl.-Pf.)

A. & M. Draxler, Hölderlinstraße 47, 69493 Hirschberg-Leutershausen

Amtsgericht Heidelberg
- Abteilung 50 -
Kurfürsten-Anlage 15
69115 Heidelberg

Hölderlinstraße 47
69493 Hirschberg a. d. B.

Tel. 0 62 01 / 98 65 40

e-mail: info@draxler-architekten.de

www.draxler-architekten.de

An der Ziegelhütte 29
66484 Schmitshausen

Tel. 0 63 75 / 99 35 10



Hirschberg, 18.02.2026
Az.: 1 K 26/25

GUTACHTEN

über den Verkehrs-/Marktwert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in
74931 Lobbach-Waldwimmersbach, Hauptstraße 25



Ansicht von Südosten

Gemeinde:	Lobbach
Gemarkung:	Waldwimmersbach
Flurstück:	278
Grundbuch:	Waldwimmersbach Blatt Nr. 26724
Eigentümer lt. Grundbuchauszug vom 09.04.2025:	Siehe separates Deckblatt

Zum **Wertermittlungstichtag 22.01.2026** wurde der Verkehrs-/Marktwert des Grundstücks
mit **350.000,- €**
ermittelt.

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben.....	3
2.	Grundstücksbeschreibung	4
2.1.	Tatsächliche Eigenschaften.....	4
2.2.	Gestalt und Form (vgl. Anlage 4)	5
2.3.	Erschließungszustand	5
2.4.	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen).....	6
2.5.	Entwicklungszustand des Bewertungsgrundstücks	7
3.	Gebäudebeschreibung.....	8
3.1.	Wohngebäude	8
3.2.	Ausführung und Ausstattung	9
3.3.	Dach	11
3.4.	Besondere Bauteile	11
3.5.	Außenanlagen	11
3.6.	Zustand des Wohnhauses.....	11
4.	Verkehrswertermittlung	12
4.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	12
4.2	Bodenwertermittlung	13
4.3	Sachwertermittlung.....	15
4.3.1	Erläuterung der Wertermittlungsansätze	16
4.3.2	Sachwert.....	18
4.4	Ertragswertermittlung	21
4.4.1	Erläuterung der Wertermittlungsansätze	22
4.4.2	Berechnung der Wohn-/Nutzflächen	24
4.4.3	Ertragswert	25
4.5	Verkehrswert.....	26
Anlagen:		
Anlage 1:	Rechtsgrundlagen und DIN-Normen zur Verkehrswertermittlung	27
Anlage 2:	Verwendete Literatur zur Wertermittlung	28
Anlage 3:	Auszug a. d. Stadtplan mit Kennzeichnung der Lage des Objekts	29
Anlage 4:	Auszug aus dem Liegenschaftskataster (nicht maßstabsgetreu).....	30
Anlage 5:	Fotos (21 Fotos auf 4 Seiten)	31
Anlage 6:	Grundrisse, Schnitt (2 Seiten, nicht maßstabsgetreu, Quelle Bauamt Lobenfeld)	35

Dieses Gutachten enthält insgesamt 36 Seiten, davon 6 Anlagen mit 10 Seiten.
Es wurde in 5 Papieraussfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.
Außerdem wurde eine PDF-Datei an den Auftraggeber versendet.

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Heidelberg - Abteilung 50 - Kurfürsten-Anlage 15 69115 Heidelberg
Eigentümer laut Grundbuchauszug:	Siehe separates Deckblatt
Auftrag vom:	17.09.2025
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:	22.01.2026
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zur Vorbereitung des Versteigerungstermins im Zwangsversteigerungsverfahren
Das Gutachten stützt sich auf folgende Unterlagen:	Grundbuchauszug Nr. 26724 (ohne Abt. 3), Stand 09.04.2025, erhalten vom Auftraggeber am 04.10.25; Auskunft über bauplanungs-, beitragsrechtlichen Zustand, Baulasten, Überschwemmungsgebiet, Denkmalschutz erhalten von der Gemeinde Lobbach am 13.01.26; Bauakteneinsicht, Bauzeichnungen, Berechnungen erhalten beim Bauamt Lobenfeld am 22.01.26; Auskunft aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster erhalten vom Wasserrechtsamt Rhein-Neckar-Kreis am 08.01.26; Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 07.01.26, Flurstücks- und Eigentüternachweis vom 06.01.26 erhalten vom Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Vermessungsbehörde Sinsheim; Hochwasserrisikomanagement-Abfrage, Abfrage Schutzgebiete über „udo.lubw.baden-württemberg.de“ am 30.01.26 und 06.02.26; Vergleichsdaten, Stadtplan über on-geo Erfurt am 09.02.26 und Internetrecherche; Bodenrichtwert erfragt über das Onlineportal „BORIS-BW“; örtliche Feststellungen, Fotos am Ortstermin
Angewandte Vorschriften und Gesetze (siehe Anlage 1):	Baugesetzbuch (BauGB), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der jeweils gültigen Fassung
Literatur (allgemein erforderliche Daten, siehe Anlage 2):	Sprengnetter „Wissensdatenbank für die Immobilienbewertung“; Wolfgang Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“
Ortsbesichtigung:	
Tag der Ortsbesichtigung:	22.01.2026
Teilnehmer am Ortstermin:	Ein Eigentümer (siehe separates Deckblatt); die Sachverständige Frau Dipl.-Ing. (FH) Andrea Draxler.
Bemerkungen:	Das Wohnhaus konnte, bis auf ein Zimmer im OG, besichtigt werden.
Angaben zu Mieten:	Das Anwesen wird selbst genutzt. Es werden keine Mieten erzielt.
Zwangsverwalter:	Es ist kein Zwangsverwalter bestellt.
Zubehör:	Augenscheinlich ist kein Zubehör vorhanden

2. Grundstücksbeschreibung

2.1. Tatsächliche Eigenschaften

Bundesland:	Baden-Württemberg
Kreis:	Rhein-Neckar-Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Lobbach (Waldwimmersbach und Lobenfeld) hat ca. 2.350 Einwohner (Stand Dezember 2024) und liegt im nördlichen Kraichgau am Rande des Kleinen Odenwaldes ca. 23 km von der Universitätsstadt Heidelberg und ca. 19 km von der Stadt Sinsheim entfernt. Die Gemeinde gehört zur Metropolregion Rhein-Neckar und ist dem Tarifverbund des Verkehrsverbunds Rhein-Neckar angeschlossen. Durch Lobbach führen die Landesstraßen L532 (Verbindung Heidelberg-Mosbach), die L530 Richtung Sinsheim und die L595 Richtung Eberbach. Der Anschluss an die A 6 erfolgt in Sinsheim (ca. 19 km) oder Wiesloch-Rauenberg (ca. 21 km); der Anschluss an die A5 in Heidelberg (ca. 32 km) oder Wall-dorf (ca. 31 km). Die nächsten zivilen Flughäfen befinden sich in Frankfurt (ca. 100 km) und Stuttgart (ca. 117 km entfernt). Lobbach entstand 1974 aus dem Zusammenschluss der beiden Orte Waldwimmersbach und Lobenfeld.
Infrastruktur:	Die Gemeinde Lobbach verfügt über Versorgungs-, Bildungs-, Sport- und Freizeiteinrichtungen. Geschäfte für den täglichen Bedarf sind vorhanden (Entfernung zum nächsten Nahversorger (Metzgerei) fußläufig ca. 500 m, Discounter ca. 1,0 km entfernt). Es gibt es eine Grundschule, zwei Kindergärten und zwei Kleinkindbetreuungen. Weiterführende Schulen und Sonderschulen liegen in den Nachbargemeinden Neckargemünd (ca. 9,4 km entfernt) und Meckesheim (ca. 9,2 km entfernt). Für die medizinische Versorgung gibt es in der Gemeinde einen Arzt, eine Zahnarztpraxis, Tierärzte und eine Apotheke.
Innerörtliche Lage:	Das Objekt liegt im westlichen Bereich Waldwimmersbachs, unweit vom Rathaus (Entfernung ca. 300 m).
Anbindung an Landes- und Bundesstraßen, sowie Autobahnen:	Befriedigend
Bundesstraße:	Die Entfernung zur Bundesstraße B45 beträgt ca. 8,4 km.
Autobahnen:	Die Entfernung zur Autobahn A5 (AS Kreuz Heidelberg-Schwetzingen) beträgt ca. 24 km. Zur Autobahn A6 (AS Sinsheim) sind es ca. 19 km.
Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr:	Gut
Bushaltestelle:	Bushaltestellen „Waldwimmersbach-Mühlweg“ oder „Waldwimmersbach-Post“ fußläufig jeweils ca. 170 m entfernt
Anbindung an den öffentlichen Regional- und Fernverkehr:	Befriedigend

S-/DB-Bahnhof:	Haltestelle „Meckesheim, Bahnhof“ ca. 9,3 km entfernt
Wohn- und Geschäftslage:	Einfache Lage, als Geschäftslage bedingt geeignet
Parksituation:	Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum (Hauptstraße) eingeschränkt vorhanden
Art der umgebenen Bebauung:	Überwiegend wohnbauliche Nutzungen in 2-geschossiger, offener, teilweise geschlossener Bauweise
Immissionen:	Sehr stark durch Straßenverkehr
Topographische Grundstückslage:	Hanglage

2.2. Gestalt und Form (vgl. Anlage 4)

Straßenfront:	Ca. 11 m
Mittlere Tiefe:	Ca. 14,5 m
Grundstücksgröße:	161 m ²
Grundstückszuschnitt:	Nahezu rechteckig
Bemerkungen:	Nord-Süd-orientiert
Oberflächenbeschaffenheit:	Bebaut mit einem Wohnhaus, ansonsten Wegefläche

2.3. Erschließungszustand

Straßenart:	Hauptstraße: Wohn- und Geschäftsstraße mit starkem Verkehr Nördliche Straße „Wengert“ (Haupteingang des Gebäudes): Schmale Wohnstraße mit geringem Anliegerverkehr
Straßenausbau:	Hauptstraße: Voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, beidseitige Gehwege und Parkstreifen gepflastert, Straßenbeleuchtung Wengert: Fahrbahn asphaltiert, keine Gehwege, Straßenbeleuchtung
Höhenlage zur Straße:	Von der (Haupt)Straße ansteigend
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser, Kanalanschluss, Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Beidseitige Grenzbebauung des Wohnhauses
Baugrund, Grundwasser:	Nicht bekannt; gewachsener, normal tragfähiger Baugrund wird unterstellt. Das Grundstück ist nicht im Altlasten-/Bodenschutzkataster verzeichnet; es liegt nicht im Überschwemmungsgebiet

Anmerkung: *Im Rahmen dieses Gutachtens können Prüfungen der Bodenverhältnisse und Grundwassereinflüsse nicht erbracht werden. Dazu sind Untersuchungen von speziellen Fachfirmen erforderlich.*
Deshalb können ggf. vorhandene kontaminierte Bodenverhältnisse, bzw. Grundwassereinflüsse, in diesem Gutachten nicht berücksichtigt werden.
Evtl. vorhandene Altlasten sind gesondert zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.
In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.

2.4. Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuchs von Waldwimmersbach Blatt Nr. 26724 besteht folgende Eintragung:

Lfd. Nr. 1: Das Sanierungsverfahren ist eingeleitet.
Eingetragen (AS 1) am 09.05.2012.

Anmerkung: Gemäß Bauamt Lobenfeld ist dieser Eintrag nicht mehr aktuell und kann gelöscht werden.

Lfd. Nr. 4: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.
Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Heidelberg vom 07.04.2025 (1 K 26/25). Eingetragen (TBB025/226/2025) am 09.04.2025.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten):
Es sind keine bekannt (sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen).

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Es bestehen keine Eintragungen in das Baulastenverzeichnis.

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:

Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenverordnungsverfahren einbezogen.

Denkmalschutz:

Es besteht keine Eintragung in der Denkmalliste.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Kein Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen.
Örtliche Bauvorschriften bestehen nicht.

2.5. Entwicklungszustand des Bewertungsgrundstücks

Allgemein:

Die Entwicklungszustände von Grund und Boden sind in § 3 ImmoWertV definiert.

Die Einteilung erfolgt in 5 Stufen:

1. Flächen der Land- und Forstwirtschaft
2. Bauerwartungsland
3. Rohbauland
4. Baureifes Land
5. Sonstige Flächen

Die Bodenwertermittlung insgesamt und auch die Wertspannen zwischen den einzelnen Zustandsstufen lassen sich weder absolut, noch generell bestimmen;

diese schwanken örtlich, situations- und konjunkturbedingt sehr stark.

4. Baureifes Land sind gem. § 3 (4) ImmoWertV Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

Grundstück Flst. Nr. 278:

Bei dem Grundstück handelt es sich um ein mit einem Einfamilienwohnhaus bebautes Grundstück. Das Grundstück befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage und ist in seiner Bebaubarkeit nach § 34 BauGB zu beurteilen. Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen und laut Bürgermeisteramt Lobbach beitragsfrei.

Einordnung:

Es handelt sich bei dem Grundstück um:

Erschlossenes baureifes Land

Baurecht:

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des ausgeführten Bauvorhabens mit Unterstützung der vorliegenden Planzeichnungen und Berechnungen aus 1998 durchgeführt. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft.

Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen:

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen auf persönlichen Recherchen der Sachverständigen.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

3. Gebäudebeschreibung

Vorbemerkungen zu der Gebäudebeschreibung

Beschrieben sind vorherrschende Bauausführungen, die in Teilbereichen abweichen können. Die Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf vorliegenden Unterlagen, Hinweisen oder dem Bauniveau entsprechenden Annahmen und sind deshalb unverbindlich. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft. Baumängel und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren.

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

Aussagen über Mängel oder Schäden können deshalb unvollständig sein.

Generell wird bei Umgang mit vorhandener Bausubstanz das Hinzuziehen eines Baubiologen und eines Statikers empfohlen.

3.1. Wohngebäude

Art des Gebäudes:	Einfamilienhaus (Mittelhaus) - zweigeschossig - zu Wohnzwecken genutzt - beidseitig angebaut - unterkellert - das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut
Baujahr:	Unbekannt
Anmerkung:	In der Bauakte befindet sich ein Baubescheid für die Veränderung des Wohnhauses aus 1930.
Umbauten/Modernisierung:	1999: Teilabbruch und Wiederaufbau des Wohnhauses (Baugenehmigung vom 08.12.1998)
Fiktives Baujahr unterstellt: (unter Berücksichtigung der erhalten gebliebenen Gebäudeteile)	1985
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

3.1.1. Raumaufteilung des Wohnhauses (→ siehe Anlage 6)

Kellergeschoss:	2 Kellerräume (davon ein Gewölbekeller, ein Kellerraum mit Kochzeile), WC, Garage
Erdgeschoss:	1 Zimmer, Küche, WC, Abstellraum
1. Obergeschoss:	3 Zimmer, Bad, Flur, Balkon
Dachgeschoss:	Speicherraum

3.2. Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau
Kellerwände:	Mauerwerk, Beton
Umfassungswände:	Mauerwerk, neuer Aufbau mit porositätsverminderndem Ziegelstein-Mauerwerk
Außenverkleidung:	Rau verputzt, ab EG mit Wärmedämmung
Innenwände:	Ziegel-, Kalksandstein-Mauerwerk
Geschossdecken:	Gewölbedecke (in einem Kellerraum), Beton-, Holzbalkendecke
Geschoßstreppe:	Kellertreppe: Beton mit Fliesenbelag, kein Geländer Geschosstreppe: Offene Holztreppe (Buche) mit Stahl-/Holzgeländer Zum Dachraum: Holzeinschubtreppe Anmerkung: Treppenaue zum DG vorbereitet, mit Holzbrettern verschlossen
Fußböden:	Kellergeschoss: Glatte Estrich, Betonpflaster, kleinformige Fliesen, Bodenablauf im WC Erdgeschoss: Fliesen 1. Obergeschoss: Fliesen Dachraum: Spanplatten
Innenflächen:	Kellergeschoss: Rau verputzt, teilweise Gipskartonplatten-Verkleidung, Fliesen an Kochzeile, WC bis ca. 1,70 m hoch gefliest, ansonsten rau verputzt Erdgeschoss: Rau verputzt, WC bis ca. 1,20 m hoch gefliest, ansonsten rau verputzt, Küche Fliesen im Arbeitsbereich, ansonsten rau verputzt 1. Obergeschoss: Rau verputzt, Bad teilweise bis raumhoch gefliest, ansonsten rau verputzt
Deckenflächen:	Kellergeschoss: Rau verputzt Erdgeschoss: Rau verputzt, teilweise abgehängte Kunststoff-Paneeelen mit Einbauleuchten 1. Obergeschoss: Rau verputzt, teilweise abgehängte Kunststoff-Paneeelen mit Einbauleuchten
Fenster:	Kunststofffenster, schallschutzverglast, teilweise Ornament-, Milchglas; Fensterbänke: Innen Marmor, außen Aluminium eloxiert Rollläden: Kunststoff

Türen:	Haupteingangstür:	Aluminiumhaustür mit Ornamentglasfeldern
	Nebeneingangstür zum KG:	Aluminiumhaustür mit Ornamentglasfeldern
	Innentüren:	Holztüren, teilweise mit Ornamentglasfeld, Stahltür zum WC im KG
	Garagentor:	Segmentrolltor (elektrisch betrieben)

Technische Ausstattung und Installationen

Elektroinstallation: Gute Ausstattung, Türsprechanlage, Satelliten-Anlage, Terrasse mit Außensteckdose, elektrischer Garagentorantrieb, elektrisch betriebene Fußbodenheizung, Stromanschluss im Dachraum vorhanden

Anmerkung: Nach Angabe am Ortstermin kann die Hausschließanlage smart gesteuert werden, ist jedoch deaktiviert worden.

Sanitäre Installation:

WC KG:	Tageslicht-WC: Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten, Waschbecken, Duschbrause vorhanden (Wasser-Bodenablauf)
WC EG:	Tageslicht-WC: Wandhängendes WC mit Unterputz-Spülkasten, Waschbecken, Urinal
Bad 1. OG:	Tageslicht-Bad: Eck-Badewanne, Waschbecken mit Unterschrank, bodengleiche Dusche, wandhängendes WC mit Unterputz-Spülkasten, Waschmaschinenanschluss
Ausstattung:	WC KG einfache, ansonsten gute Ausstattung und Qualität, im KG beige, ansonsten weiße Sanitärobjekte, Einhebelmischarmaturen
Sonstiges:	Wasseranschluss (Spüle) im Kellerraum

Küchenausstattung: Nicht in der Wertermittlung enthalten

Heizung: Warmluftkachelofen (Brennstoff: Holz), elektrisch betriebene Fußbodenheizung, wassergeführt (bis auf den Eingangsbereich im EG überall), zusätzlich werden in den Räumen vom Eigentümer mobile Elektroheizungen (nicht in der Wertermittlung enthalten) eingesetzt

Anmerkung: Nach Rücksprache mit dem Bezirksschornsteinfegermeister darf die Heizung nach jetzigem Gesetz weiterbetrieben werden. Laut Schornsteinfegermeister bietet sich der Warmluftkachelofen als Hauptheizquelle an, während die elektrisch erwärmte Fußbodenheizung mit hohen Stromkosten einhergeht.

Warmwasserversorgung: Zentral über Warmwasserstandspeicher im KG

Schornstein: Einzügiger Schornstein aus Formsteinen, Kaminkopf über Dach mit Blech verkleidet

3.3. Dach

Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform:	Satteldach mit Zwerchhaus
Dacheindeckung:	Betondachsteine, Traufunterseite und Ortgang mit Blechverkleidung, Wärmedämmung augenscheinlich auf der obersten Geschossdecke vorhanden
Dachrinnen und Fallrohre aus:	Zinkblech, Schneefanggitter vorhanden

3.4. Besondere Bauteile

Zu nennen sind:	Balkon (Fliesenbelag mit Bodenablauf, Überdachung Holzkonstruktion, Glasdeckung, Zinkrinne, Holzgeländer, Mauer rau verputzt, Balkonrand mit Blechabdeckung, seitlich zuzuziehende Sichtschutzmarkise)
-----------------	--

3.5. Außenanlagen

Zu nennen sind:	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen, Kanalanschluss, Außenwasseranschluss, Wegebefestigung, straßenseitig als Stellplatzfläche genutzt (Betonpflaster)
-----------------	---

3.6. Zustand des Wohnhauses

Grundrissgestaltung:	Ausrichtung der Wohnräume Richtung Süden, jedoch zur stark befahrenen Hauptstraße hin. Der Balkon ist nach Norden hin ausgerichtet.
Belichtung und Besonnung:	Von Süden her gut
Baumängel-/Bauschäden (ohne Anspruch auf Vollständigkeit):	Rissbildung mit Putzabplatzung Wand im Flur OG, Einbauleuchten Decke teilweise nicht funktionsfähig, Anstrichmängel, Haarrisse teilweise an der Fassade
Wirtschaftliche Wertminderung:	Teilweise unwirtschaftliche Heiztechnik durch elektrisch betriebene Fußbodenheizung. Zu bedenken ist weiterhin, dass die Holzlagerung für den Warmluftkachelofen augenscheinlich nur im KG erfolgen kann (in den Wertermittlungsansätzen berücksichtigt).
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist augenscheinlich gut. Es besteht geringer Unterhaltungstau.
Anmerkung:	Generell ist zu sagen, dass nicht modernisierte Installationen und tlw. Konstruktionen, in einem Gebäude in der Baualterklasse, erneuerungsbedürftig sind/sein können. Der Zustand entspricht nicht heutigem Neubaustandard. Die Verkehrswertermittlung wird auf der Grundlage des Ist-Zustandes erstellt. Der Gebäudezustand ist im Wesentlichen in den Wertermittlungsansätzen (u.a. Normalherstellungskosten, Restnutzungsdauer, Miete) berücksichtigt.

4. Verkehrswertermittlung

für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück, Hauptstraße 25, 74931 Lobbach

Gemarkung: Waldwimmersbach

Flurstück: 278

Grundstücksgröße: 161 m²

zum Wertermittlungstichtag: 22.01.2026

ALLGEMEINES

DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

Der Verkehrswert (Marktwert) ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: "Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

4.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen (Wert der Gebäude, der besonderen Betriebseinrichtungen und der baulichen Außenanlagen) und Wert der sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung durchgeführt. Das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (dort zur Beurteilung der Auswirkungen der erzielbaren Erträge) herangezogen.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen.

4.2 Bodenwertermittlung

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV).

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

BODENWERT DES BEWERTUNGSOBJEKTS

Der Bodenrichtwert beträgt in der Lage des Bewertungsobjekts
zum Stichtag 01.01.2025 120,- €/m²

Der Wert wurde bei BORIS-BW abgefragt.

Grundstücke in der Richtwertzone 31268100 weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf:

Stichtag:	01.01.2025
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Baufläche/Baugebiet:	Gemischte Baufläche
Beitragsrechtlicher Zustand:	Frei
Grundstückstiefe:	50 m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks Flst.Nr. 278:

Wertermittlungsstichtag:	22.01.2026
Baufläche/Baugebiet:	Gemischte Baufläche
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand:	Frei
Grundstückstiefe:	Ca. 14,5 m
Grundstücksgröße:	161 m ²

Unter Berücksichtigung
der Bodenpreisentwicklung – keine Veränderung bis zum Wertermittlungsstichtag,
der Lage,
der Grundstücksgröße (siehe auch örtliche Fachinformationen des Gutachterausschusses < 300 m²
Grundstücksfläche, bis zu 30 % Wertzuschlag),
wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 22.01.2026 wie folgt geschätzt:

Bodenrichtwert für erschließungs- und abgabenbeitragsfreies
baureifes Land (vgl. § 3 i.V.m. § 5 ImmoWertV): 120,- €/m²

Wertzuschläge/Wertabschläge zur **Anpassung** an die Zustandsmerkmale des
Bewertungsgrundstücks (vgl. § 2 und § 5 ImmoWertV):

- Wertzuschlag zur Anpassung an die Grundstücksgröße (< 300 m²
Grundstücksfläche ca. + 30 %),
jedoch dadurch eingeschränkte Belichtungs- und Grundrissqualität
mit wenig Freifläche (ca. - 10 %),
Wertzuschlag insgesamt geschätzt ca. + 20 %
 - Wertabschlag stark immissionsbelastete Lage (nur - 5 %, da sehr
viele Grundstücke im BRW-Bereich an der Hauptstraße liegen),
geschätzt ca. - 5 %
- + 15 %

Wertzu-/abschläge insgesamt geschätzt rd.	+ 18,- €/m ²
Angepasster Bodenwert je m²:	138,- €/m²
Grundstücksgröße: 161 m ²	
- erschlossenes baureifes Land	
161 m ² x 138,- €/m ² = 22.218,- €	
Bodenwert:	rd. 22.000,- €

4.3 Sachwertermittlung

Das Sachwertverfahren ist in §§ 35 bis 39 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Sachwert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Sachwert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen (Gebäude und bauliche Außenanlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Herstellungswerten ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) darf auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden.

NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN - (vgl. § 36 Abs. 2 ImmoWertV i. V. m. Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV)

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt.

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr (2010 = 100) zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Bruttogrundfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Baunebenkosten und Mehrwertsteuer.

WERTMINDERUNG WEGEN ALTERS - § 38 ImmoWertV

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

WERTMINDERUNG WEGEN BAUFEHLERN UND BAUSCHÄDEN - § 8 (3) ImmoWertV

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

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder als Mangelfolgeschaden zurückzuführen.

Die diesbezüglichen Wertminderungen werden auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zur Beseitigung der - behebbarer - Schäden und Mängel aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze od. durch auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Sachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei und augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung des entsprechenden Sachverständigen notwendig),
- grundsätzlich keine Berechnungen zum Nachweis des gesetzlichen Mindestwärmeschutzes erfolgen,
- grundsätzlich keine Nachforschungen und Untersuchungen über brandschutztechnische Auflagen erfolgen (sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen).

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung in diesem Sinne als objekt- und zustandsnah ohne jegliche Bestandsaufnahme oder Planungstätigkeit i.S.d. HOAI anzusehen sind.

RESTNUTZUNGSDAUER - § 4 (3) ImmoWertV

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

GESAMTNUTZUNGSDAUER

Auch hier ist die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer GND gemeint - nicht die technische Standdauer, die natürlich wesentlich länger sein kann.

SONSTIGE BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE - § 8 ImmoWertV
Sonstige bisher durch die Wertminderungen wegen Alters - § 38 ImmoWertV - und Baumängel und Bauschäden - § 8 (3) ImmoWertV - noch nicht erfasste, den Verkehrswert beeinflussende Umstände (insbesondere wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand aber auch wohnungs- und mietrechtliche Bindungen, d.h. Abweichungen der tatsächlichen Miete von der ortsüblichen Miete) werden einzelfallbezogen in geeigneter Weise durch Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt.

SACHWERTFAKTOR- § 21 (3) ImmoWertV

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich erzielbaren Preis zu ermitteln. Das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit diesen Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels der Sachwertfaktoren. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“.

4.3.1 Erläuterung der Wertermittlungsansätze

NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN

Die Herstellungskosten werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Diese werden im vorliegenden Bewertungsfall in Anlehnung an die in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021), Anlage 4, angegebenen Normalherstellungskosten gewählt. Dabei handelt es sich um die derzeit aktuellsten Werte (NHK 2010).

Dort werden für die vorliegende Gebäudeart Normalherstellungskosten (Kostenkennwerte) für das Jahr 2010 inklusive Baunebenkosten (17 % EFH/ZFH) angegeben.

BAUPREISINDEX

Der Baupreisindex (Basis 2010 = 100) wurde aus Sprengnetter, Bd. 4, Tab. in 4.04. entnommen – Stand November 2025: **190,6**.

GESAMTNUTZUNGSDAUER

Die übliche Gesamtnutzungsdauer ergibt sich aus der Bauweise und ist deshalb „wertermittlungstechnisch“ den Normalherstellungskosten zuzuordnen. Dem Objekt wird eine Gesamtnutzungsdauer von **80 Jahren** zugeordnet (siehe auch ImmoWertV 2021, Teil 5, Anlage 1).

RESTNUTZUNGSDAUER

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus „üblicher Gesamtnutzungsdauer“ abzüglich „tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag“ zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsschadens sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Das ursprünglich vor 1930 erbaute Gebäude wurde 1999 (Baufreigabe) zum Großteil wiederaufgebaut und umfassend modernisiert.

Deshalb wird das Jahr des Wiederaufbaus und der Erneuerung unter Berücksichtigung der nicht erneuerten Gebäudeteile mit einem prozentualen Abschlag versehen. Dieser ergibt, bezogen auf die übliche Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes, das fiktive Baujahr.

Jahr der Erneuerung 1999 abzüglich ca. 18 % von 80 Jahren GND = 1999 – 14 Jahre = **1985**

Es wird eine modifizierte Restnutzungsdauer (§ 4 (3) ImmoWertV) von 39 Jahren ermittelt und das fiktive Baujahr 1985 unterstellt.

80 Jahre GND – 41 Jahre LA = **39 Jahre RND**

Anmerkung: Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das Modell nach der aktuellen ImmoWertV, Anlage 2, verwendet, welches der Orientierung zur Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen bei der Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer dient.

WERTMINDERUNG WEGEN ALTERS

Die Alterswertminderung erfolgt **linear**; siehe auch Sprengnetter Bd. 3., 3.02.1.

SACHWERTFAKTOR

Der gemeinsame Gutachterausschuss „Östlicher Rhein-Neckar-Kreis“ bei der Stadt Sinsheim hat regionale Sachwertfaktoren abgeleitet.

Laut Immobilienmarktbericht 2025 liegt der durchschnittliche Sachwertfaktor für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser in niedrigpreisigen Wohnlagen (Bodenrichtwertniveau 100,- bis 199,- €/m²) bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 300.000,- €, bei ca. 1,0 (die Standardabweichung beträgt beim Referenzobjekt ± 0,17).

Der durchschnittliche Kaufpreis liegt in diesen Lagen bei 2.340,- €/m² (Ø 1.155,- bis 4.465,- €/m², 125 Kauffälle).

Vergleichsfaktoren Immobilienportale:

In Lobbach herrscht eine stark überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Immobilien (ImmobilienScout24, über geoport, Stand Sept. 2025).

In einer Auswertung der on-geo-Vergleichsdatenbank wurde eine Preisspanne von 1.461,- bis 2.107,- €/m² (Ø 1.754,- €/m²) für ein nicht freistehendes Einfamilienhaus unter Berücksichtigung der Lage, Wohnfläche, Grundstücksgröße, Baualtersklasse, Ausstattung und Zustand des Bewertungsobjekts angegeben (5 Vergleichsobjekte, durchschnittliche Entfernung 1,0 km, Stand Sept. 2025).

Lt. allgemeiner Auswertung (Jan. 2023 bis Sept. 2025) von ImmobilienScout24 über geoport lagen im Postleitzahlenbezirk 74931 die Angebotspreise für Wohnhäuser insgesamt durchschnittlich bei 1.430,- bis 4.246,- €/m² Wohnfläche (Ø 2.611,- €/m², 53 Angebote).

Angebotspreise für Häuser > 160 m² bis 300 m² beliefen sich auf 1.015,- €/m² bis 5.090,- €/m² (Ø 2.234,- €/m², 19 Angebote).

Der mittlere Angebotspreis liegt für Einfamilienhäuser > 160 m² bei 2.186,- €/m².

Laut Immobilienpreisspiegel von „wohnungsboerse.net“ liegt der durchschnittliche Kaufpreis (Stand Nov. 2025) für Wohnhäuser mit 200 m² Wohnfläche bei 2.085,- €/m² Wohnfläche.

(Zu beachten ist, dass es sich bei diesen Werten um Angebotspreise handelt, d.h. es ist unbekannt, zu welchem Preis die Objekte schlussendlich verkauft wurden, außerdem können auch Erstverkäufe enthalten sein, welche preislich i. d. R. deutlich über den Verkaufswerten für Bestandsobjekte liegen.)

Unter Würdigung der Marktentwicklung, der o.g. Vergleichsdaten, der Lage und der Objektart (Reihenmittelhaus), wird bei dem vorläufigen Sachwert von rd. 310.000,- € (ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale), ein Marktanpassungszuschlag von + 15 % vorgenommen. Es wird ein Sachwertfaktor von **1,15** als angemessen erachtet.

BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Hier sind die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend zu berücksichtigen.

Diese Besonderheiten sind in Abzug zu bringen, da diese Investitionen wertermittlungstichtags- bzw. kaufzeitpunktsnah vom Erwerber zusätzlich zum Kaufpreis aufzubringen sind (wie z.B. Aufwendungen zur Beseitigung eines Instandhaltungszustands, Baumangels oder Bauschadens. Hierzu gehören auch Modernisierungsaufwendungen, die beim Ansatz der NHK und RND als bereits durchgeführt unterstellt werden.). Als Abschlag werden die Beträge angesetzt, wie sie auch bei der Preisbildung am Grundstücksmarkt berücksichtigt werden (marktübliche Zu- bzw. Abschläge nach § 8 (3) ImmoWertV).

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Sinne der §§ 6 und 8 ImmoWertV erfolgt eine Wertminderung aufgrund des Zustands der baulichen Anlagen, die hier mit einem Wertabschlag von geschätzt pauschal rd. - **5.000,- €** (Reparaturstau den normalen (altersbedingten) Zustand übersteigend) berücksichtigt wird.

4.3.2 Sachwert

(Differenzierte Sachwertermittlung auf der Grundlage der „Normalherstellungskosten 2010“, Anlage 4, ImmoWertV 2021)

4.3.2.1 Einfamilienwohnhaus

Berechnung der Bruttogrundfläche

Die Ermittlung der Bruttogrundfläche wurde von der Sachverständigen anhand der vorliegenden Grundrisspläne durchgeführt.

Diese Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277, 1987) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Gebäude	Geschoss	Länge in m	Breite in m	Geschoss- anzahl	Bruttogrundfläche in m² ca.
Wohnhaus	KG	10,65	8,37	1	89,14
	EG	10,65	8,37	1	89,14
		2,88	10,65	1	30,62
	OG	10,65	8,37	1	89,14
		2,60	4,00	1	10,40
	DG	10,65	8,37	1	89,14
		2,60	4,00	1	10,40
					408

Bruttogrundfläche (BGF)

rd. 408 m²

Fiktives Baujahr des Gebäudes:

1985

Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten 2010“, Anlage 4 ImmoWertV

Einfamilienhäuser, Reihemittelhäuser, Typ 3.12, KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG

			Ausstattung					Gewichtung
			1	2	3	4	5	100 %
	1.12	EFH freist.	570	635	730	880	1.100	
	2.12	DHH / REH	535	595	685	825	1.035	
	3.12	RMH	505	560	640	775	965	100%
			505	560	640	775	965	100%

Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe erfolgt auf der Basis der Beschreibung der Gebäudestandards aus Anlage 4 der ImmoWertV.

Diese beziehen sich ebenfalls auf das Jahr 2010 sind abhängig von folgenden Merkmalen:

- Außenwände
- Dach
- Fenster und Außentüren
- Innenwände und -türen
- Deckenkonstruktion und Treppen
- Fußböden
- Sanitäreinrichtungen
- Heizung
- Sonstige technische Ausstattung

Im vorliegenden Fall ergibt sich nachfolgende Wertung im Sinne der Anlage 4 der ImmoWertV:

Standardmerkmal	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Außenwände			1		
Dach			1		
Fenster und Außentüren			0,8	0,2	
Innenwände und -türen			1		
Deckenkonstruktion und Treppen			0,5	0,5	
Fußböden			1		
Sanitäreinrichtungen				1	
Heizung		0,8		0,2	
Sonstige technische Ausstattung			0,5	0,5	
Kostenkennwert für Gebäudeart:	505	560	640	775	965
	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²

➤ Ausstattungsstandard: Stufe 3 (3,1)

Kostenkennwert im Basisjahr 2010 (inkl. 17 % Baunebenkosten) 663,- €/m²

➤ Korrekturen und Anpassungen

- Es muss berücksichtigt werden, dass die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten sich auf das Jahr 2010 beziehen, der Wertermittlungstichtag jedoch im Jahr 2026 liegt.

Korrektur wegen der Baupreisentwicklung:

➤ Baupreisindex am Wertermittlungstichtag (Basisjahr 2010 = 100) 190,6

➤ Normalherstellungskosten zum Wertermittlungstichtag: 22.01.2026
 $663,- \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 190,6 / 100 = \text{rd.}$ 1.264,- €/m² BGF

Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungstichtag ohne besondere Bauteile:

➤ Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten
 $408 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 1.264,- \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$ 515.712,- €

➤ Besondere Bauteile und Einrichtungen

Herstellungswert der besonderen Bauteile wie Balkon, Überdachung geschätzt rd. + 45.000,- €

Herstellungswert des Gebäudes zum Wertermittlungstichtag: 560.712,- €

➤ Wertminderung wegen Alters (linear) Gesamtnutzungsdauer (geschätzt) 80 Jahre

➤ wirtschaftliche Restnutzungsdauer (geschätzt) 39 Jahre

➤ 51 % des Herstellungswerts - 285.963,- €

Gebäudezeitwert Wohnhaus (inkl. Baunebenkosten) **274.749,- €**

Übertrag - Gebäudezeitwert Wohnhaus 274.749,- €

➤ Außenanlagen

Die Außenanlagen werden bei vergleichbaren Objekten in der Regel prozentual mit 4% bis zu 10% der Gebäudewerte veranschlagt und berücksichtigt. Die Außenanlagen des Bewertungsobjektes werden mit 5 % des Gebäudewertes bewertet.

5 % aus 274.749,- € = 13.738,- €

Zeitwert der Außenanlagen (inkl. BNK) + 13.738,- €

Wert der baulichen und sonstigen Anlagen (inkl. BNK) 288.487,- €

Bodenwert des Grundstücks + 22.000,- €

Vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks (Bodenwert + Wert der baulichen und sonstigen Anlagen + Baunebenkosten) 310.487,- €

4.3.2.4 Anpassung an den Grundstücksmarkt

Vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks 310.487,- €

Sachwertfaktor (siehe Pkt. 4.3.1) x 1,15

Marktangepasster vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt (ohne Berücksichtigung der besonderen wertbeeinflussenden Umstände) 357.060,- €
(entspricht rd. 2.017,- €/m² Wohnfläche)

➤ Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

- Wertminderung wegen Unterhaltungs-, Reparaturstau (stichtagsnahe Investitionen, inkl. Baunebenkosten unterstellt – eine differenzierte Untersuchung und Kostenermittlung wird empfohlen)

Unterhaltungs-, Reparaturstau den normalen (altersbedingten) Zustand übersteigend, notwendigste Investitionen, Wertabschlag geschätzt ca. - 5.000,- €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale insgesamt - 5.000,- €

Sachwert des Grundstücks 352.060,- €

rd. 350.000,- €

4.4 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertverfahren ist in § 27ff ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen wird im Ertragswertverfahren auf Grundlage des Ertrages (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Anteils) ermittelt. Die zur Ertragswertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

ERTRAGSVERHÄLTNISSE

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem marktüblich zu erzielenden jährlichen Reinertrag auszugehen (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV). Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Dabei ist der Reinertrag um den Betrag zu mindern, der sich durch die allgemeine Verzinsung des Bodenwerts ergibt (§ 28 ImmoWertV). Der um diesen Betrag verminderte Reinertrag ist mit dem mit dem jeweiligen Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer des Gebäudes zu kapitalisieren (§ 28 ImmoWertV in Verbindung mit § 34 ImmoWertV).

ROHERTRAG

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbare Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Der Ermittlung des Rohertrags sind nicht die tatsächlichen Mieten, sondern die marktüblich zu erzielenden Mieten zugrunde zu legen (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV).

BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

Die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Bewirtschaftungskosten umfassen die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis (§ 32 ImmoWertV).

LIEGENSCHAFTSZINSSATZ

Liegenschaftszinssätze (§ 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BauGB) sind Zinssätze, mit denen der Verkehrswert im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV).

Er wird regelmäßig aus Marktdaten (Kaufpreise und den ihnen zugeordneten Reinerträgen) abgeleitet. Welcher Zinssatz (Liegenschaftszinssatz) der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objekts und der zum Wertermittlungstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnisse.

WIRTSCHAFTLICHE RESTNUTZUNGSDAUER

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV).

GESAMTNUTZUNGSDAUER

Auch hier ist die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer GND gemeint - nicht die technische Standdauer, die natürlich wesentlich länger sein kann (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV).

BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beizumisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen. Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen (§ 6 Abs. 2 und § 8 Abs. 3 ImmoWertV).

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören im Wesentlichen vorhandene Baumängel und Bauschäden. Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden bestimmt sich nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungstichtag erforderlichen Kosten.

Weiterhin können auch eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen sowie besondere Ertragsverhältnisse besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale darstellen.

4.4.1 Erläuterung der Wertermittlungsansätze

ROHERTRAG

Marktüblich erzielbare Miete:

Es handelt sich hier um ein Anwesen in immissionsbehafteter Lage Lobbachs, im Ortsteil Waldwimmersbach.

Im Postleitzahlenbezirk herrscht eine unterdurchschnittliche Nachfragesituation nach Mietobjekten (Immobilienscout24 über geoport, Stand Sept. 2025).

Gemäß immoscout24 beträgt die Durchschnittsmiete für Bestandsimmobilien (Häuser) in Lobbach rd. 10,- €/m² (Stand 1. Quart. 2026).

Lt. einer allgemeinen Auswertung von ImmoScout24 über geoport (Auswertung Jan. 2023 bis Sept. 2025) betragen im Postleitzahlengebiet die Mietangebotspreise für Häuser durchschnittlich 8,84 bis 13,54 €/m² (Ø 11,20 €/m², 5 Angebote).

In einer Auswertung der on-geo-Vergleichsdatenbank wurde eine Mietpreisspanne von 7,17 bis 8,78 €/m² (Ø 7,93 €/m²) unter Berücksichtigung der Lage, Wohnfläche, Baualtersklasse, Ausstattung und Zustand des Bewertungsobjekts angegeben (10 Vergleichsobjekte, durchschnittliche Entfernung 0,8 km, Stand Sept. 2025).

(Zu beachten ist, dass es sich bei den v. g. Werten um Angebotspreise handelt, d.h. es ist unbekannt, zu welchem Preis die Objekte schlussendlich vermietet wurden, außerdem können auch Erstvermietungen enthalten sein, welche preislich i. d. R. deutlich über den Mieten für Bestandsobjekte liegen.)

Unter Berücksichtigung der Lage, des Baujahres, der Größe, der Art und der Ausstattung des Gebäudes, wird die marktüblich erzielbare Miete, bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und normaler Unterhaltung, auf rd. **8,- €/m²** geschätzt.

Für die Garage wird eine Miete von **50,- €/Monat** als angemessen erachtet.

BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

Die (nicht umlegbaren) Bewirtschaftungskosten setzen sich, in Anlehnung an Anlage 3 ImmoWertV, aus folgenden Faktoren zusammen:

- Verwaltungskosten durchschnittlich auf ca.	2 %
- Instandhaltungskosten, durchschnittlich auf rd. 14,90 €/m ² Wohnfläche, inkl. Garage, ca.	15 %
- Mietausfallwagnis durchschnittlich auf ca.	2 %
insgesamt	19 %

des jährlichen Rohertrages geschätzt (siehe auch Sprengnetter Bd. II, 3.05/4/3 ff.).

LIEGENSCHAFTSZINSSATZ

Der gemeinsame Gutachterausschuss „Östlicher Rhein-Neckar-Kreis“ bei der Stadt Sinsheim hat regionale Liegenschaftszinssätze abgeleitet.

Laut Immobilienmarktbericht 2021 (im aktuellen Immobilienmarktbericht 2025 wurden keine LSZ für Ein-/Zweifamilienhäuser veröffentlicht) beträgt der Liegenschaftszinssatz für Ein-/Zweifamilienhäuser, bei einem Bodenrichtwertniveau 50,- bis 199,- €/m², durchschnittlich 2,2 % (Standardabweichung ± 1,1).

Liegenschaftszinssätze für freistehende Einfamilienhäuser belaufen sich, zum Vergleich, lt. IVD-Bewertungshilfe, Stand Jan. 2025, auf 1,5 bis 4,0 %.

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage der für das Bewertungsgrundstück nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten und der Restnutzungsdauer des Gebäudes bestimmt.

Unter Berücksichtigung der Lage, der Objektart und der Restnutzungsdauer, wird für das Objekt ein Liegenschaftszinssatz von **2,5 %** als angemessen erachtet.

GESAMTNUTZUNGSDAUER

Die übliche Gesamtnutzungsdauer ergibt sich aus der Bauweise und ist deshalb „wertermittlungstechnisch“ den Normalherstellungskosten zuzuordnen. Dem Objekt wird eine Gesamtnutzungsdauer von **80 Jahren** zugeordnet (siehe auch ImmoWertV 2021, Teil 5, Anlage 1).

RESTNUTZUNGSDAUER

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Das ursprünglich vor 1930 erbaute Gebäude wurde 1999 (Baufreigabe) zum Großteil wiederaufgebaut und umfassend modernisiert.

Deshalb wird das Jahr des Wiederaufbaus und der Erneuerung unter Berücksichtigung der nicht erneuerten Gebäudeteile mit einem prozentualen Abschlag versehen. Dieser ergibt, bezogen auf die übliche Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes, das fiktive Baujahr.

Jahr der Erneuerung 1999 abzüglich ca. 18 % von 80 Jahren GND = $1999 - 14 \text{ Jahre} = 1985$

Es wird eine modifizierte Restnutzungsdauer (§ 4 (3) ImmoWertV) von 39 Jahren ermittelt und das fiktive Baujahr 1985 unterstellt.

80 Jahre GND – 41 Jahre LA = **39 Jahre RND**

Anmerkung: Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das Modell nach der aktuellen ImmoWertV, Anlage 2, verwendet, welches der Orientierung zur Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen bei der Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer dient.

BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Hier sind die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend zu berücksichtigen. Diese Besonderheiten sind in Abzug zu bringen, da diese Investitionen wertermittlungstichtags(- bzw. kaufzeitpunkts)nah vom Erwerber zusätzlich zum Kaufpreis aufzubringen sind (wie z.B. Aufwendungen zur Beseitigung eines Instandhaltungsstaus, Baumangels oder Bauschadens. Hierzu gehören auch Modernisierungsaufwendungen, die beim Ansatz der Miete und RND als bereits durchgeführt unterstellt werden.). Als Wertabschlag werden die Beträge angesetzt, wie sie auch bei der Preisbildung am Grundstücksmarkt berücksichtigt werden (marktübliche Zu- bzw. Abschläge nach § 8 (3) ImmoWertV).

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Sinne der §§ 6 und 8 ImmoWertV erfolgt eine Wertminderung aufgrund des Zustands der baulichen Anlagen, die hier mit einem Wertabschlag von geschätzt pauschal rd. - **5.000,- €** (Schadensbeseitigungskosten) berücksichtigt wird (siehe auch Pkt. 4.3.1).

4.4.2 Berechnung der Wohn-/Nutzflächen

Die Berechnung der Wohnfläche wurde aus der Bauakte (Berechnungen zu den Grundrissplänen vom 15.10.98) entnommen. Der Balkon im OG wurde wohnwertabhängig zu ½ der Fläche hinzugerechnet. Diese Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV, DIN 277, ehem. II. BV, DIN 283) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Wohnflächenberechnung:

Wohnfläche, neuer Zustand (1. Obergeschoss)

Wohnen	:	=	43,61 m ²
Essen	:	=	14,36 m ²
Kochen	:	=	10,09 m ²
WC	:	=	3,39 m ²
Flur	:	=	16,30 m ²
Abstellraum	:	=	3,93 m ²

= 91,68 m²

Wohnfläche, neuer Zustand (2. Obergeschoss)

Schlafen	:	=	16,20 m ²
Kind	:	=	18,96 m ²
Arbeiten	:	=	11,74 m ²
Bad	:	=	11,38 m ²
Flur	:	=	18,15 m ²

= 76,43 m²

Summe Wohnfläche neuer Zustand = 168,11 m²

(Quelle: Bauakte)

Geschoss	Raum	Länge in m	Breite in m	Faktor Raum	Raumgröße in m ² ca.	Wohnungsgröße in m ² ca.
EG/OG						168,11
OG	Balkon			0,5	9,21	9,21
Wohnfläche insgesamt ca.						177

4.4.3 Ertragswert

Die Ertragswertermittlung wird auf Grundlage der für das Bewertungsobjekt marktüblich erzielbaren (Netto-Kalt-) Miete durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV).

- Nettokaltmiete (marktüblich erzielbare Miete)

Mieteinheit	Wohn-/Nutzfläche		Nettokaltmiete	
	m ²	€/m ² rd.	monatlich €	jährlich €
Wohnhaus	177	8,-	1.416,-	16.992,-
Garage			50,-	600,-
jährliche Nettokaltmiete gesamt	177	8,28	1.466,-	17.592,-

jährliche Nettokaltmiete 17.592,- €

- Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt in v.H. der Nettokaltmiete = 19 % - 3.342,- €

- jährlicher Reinertrag 14.250,- €

- Reinertrag des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist)

Liegenschaftszinssatz	*	Bodenwert	
2,5 %	*	22.000,- €	- 550,- €

- Reinertragsanteil der baulichen Anlagen 13.700,- €

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes (geschätzt) rd. 39 Jahre

- Barwertfaktor bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 39 Jahren (geschätzt) und 2,5 % Liegenschaftszinssatz x 24,730

Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen 338.801,- €

Bodenwert + 22.000,- €

Vorläufiger Ertragswert 360.801,- €

Marktanpassung - im Liegenschaftszinssatz berücksichtigt

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Grundstücks 360.801,- €

- Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

- Wertminderung wegen Unterhaltungs-, Reparaturstau (stichtagsnahe Investitionen, inkl. Baunebenkosten unterstellt – eine differenzierte Untersuchung und Kostenermittlung wird empfohlen)

Unterhaltungs-, Reparaturstau den normalen (altersbedingten) Zustand übersteigend, notwendige Investitionen, Wertabschlag geschätzt ca.

- 5.000,- €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale insgesamt - 5.000,- €

Ertragswert insgesamt 355.801,- €

rd. 355.000,- €

4.5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden am Wertermittlungstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren. Deshalb wird der Verkehrswert aus dem Sachwert abgeleitet.

Der Sachwert wurde mit rd. 350.000,- € ermittelt.
Er wird durch den Ertragswert gestützt.

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück, Hauptstraße 25, 74931 Lobbach

Gemarkung: Waldwimmersbach

Flurstück: 278

wird zum Wertermittlungstichtag 22.01.2026 insgesamt mit rd.

350.000,- €

in Worten: **Dreihundertfünfzigtausend EURO**

geschätzt.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir am 22.01.2026 besichtigt.
Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.



Hirschberg, 18.02.2026

Andrea Draxler, Dipl.-Ing. (FH) Freie Architektin

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Anlage 1: **Rechtsgrundlagen und DIN-Normen** zur Verkehrswertermittlung

BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des BauGBuaÄndG vom 03. Juli 2023 (BGBl. I, Nr. 176)

BauNVO

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 176).

ImmoWertV 2021

Immobilienwertermittlungsverordnung - Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten vom 14. Juli 2021 BGBl. I S. 2805)

ImmoWertA

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA). Vorgelegt vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen. Die Fachkommission Städtebau hat diese Muster-Anwendungshinweise m 20. September 2023 zur Kenntnis genommen.

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 72)

LBO - Landesbauordnung

LBO vom 8. August 1995 in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. Nr. 25)

WoFIV - Wohnflächenverordnung

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche, vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), geändert durch Artikel 34 Absatz 15 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 03. Mai 2012 (BGBl. I S. 958)

DIN 277

Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau, Ausgabe Juni 1987

GEG

Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist.
Die §§ 60b u. 60c treten gem. Art. 6 Abs. 2 G v. 16.10.2023 I Nr. 280 am 1.10.2024 in Kraft

Anlage 2: Verwendete **Literatur** zur Wertermittlung

Wolfgang Kleiber

Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten
(Verkehrswerten), Beleihungswerten sowie zur steuerlichen
Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV
7. Auflage 2014, 8. Auflage 2017
Bundesanzeiger Verlag

Sprengnetter.de

Sprengnetter books - Wissensdatenbank für die Immobilienbewertung
Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler

Kröll/Hausmann

Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung
von Grundstücken
4. Auflage 2011
Luchterhand Verlag

Rössler/Langner

Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten
8. Auflage 2004
Luchterhand Verlag

Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel

Baukosten 2024/25,
Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung,
25. Auflage,
Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Essen,
Stand 2024/2025

Schmitz/Gerlach/Meisel

Baukosten 2024/25,
Bauen von Ein- und Mehrfamilienhäusern
23. Auflage,
Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Essen,
Stand 2024/2025

BKI

Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern
Baukosten 2025

Anlage 3: Auszug a. d. **Stadtplan** mit Kennzeichnung der Lage des Objekts (nicht maßstabsgetreu)

Stadtplan on-geo

74931 Lobbach, Baden, Hauptstr. 25



Geoport



09.02.2026 | 04017652 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



0

1.000 m

Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar
Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2026



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04017652 vom 09.02.2026 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

Seite 1

Quelle: geoport

Anlage 4: Auszug aus dem **Liegenschaftskataster** (nicht maßstabsgetreu)
(Standort → Richtung der Aufnahme mit Fotonummer)



Quelle: Vermessungsbehörde Sinsheim

Anlage 5: Fotos (21 Fotos auf 4 Seiten)



1. Blick von Nordwesten



2. WC EG



3. WC EG



4. Küche EG



5. Kaminofen



6. Bad OG



7. Bad OG



8. Bad OG (links neben der Waschmaschine Warmluftschacht vom Kaminofen)



9. Rissbildung Flur OG



10. Nord-Balkon OG



11. Einschubtreppe zum Dachraum



12. Dachraum



13. Technik Einbauleuchten im DG



14. Dachraum



15. Sicherungskasten EG



16. Wohnen, Schornstein, Kaminofen



17. Treppe zum KG



18. Gewölbekeller



19. Keller mit Küchenzeile



20. Stromkästen

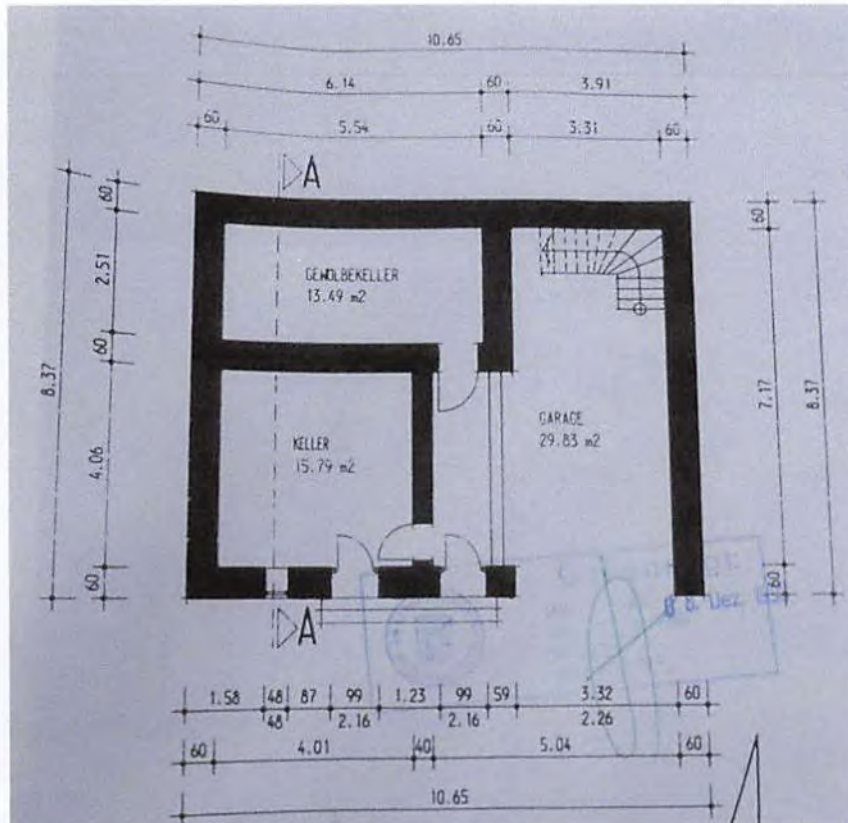


21. WC/Dusche KG

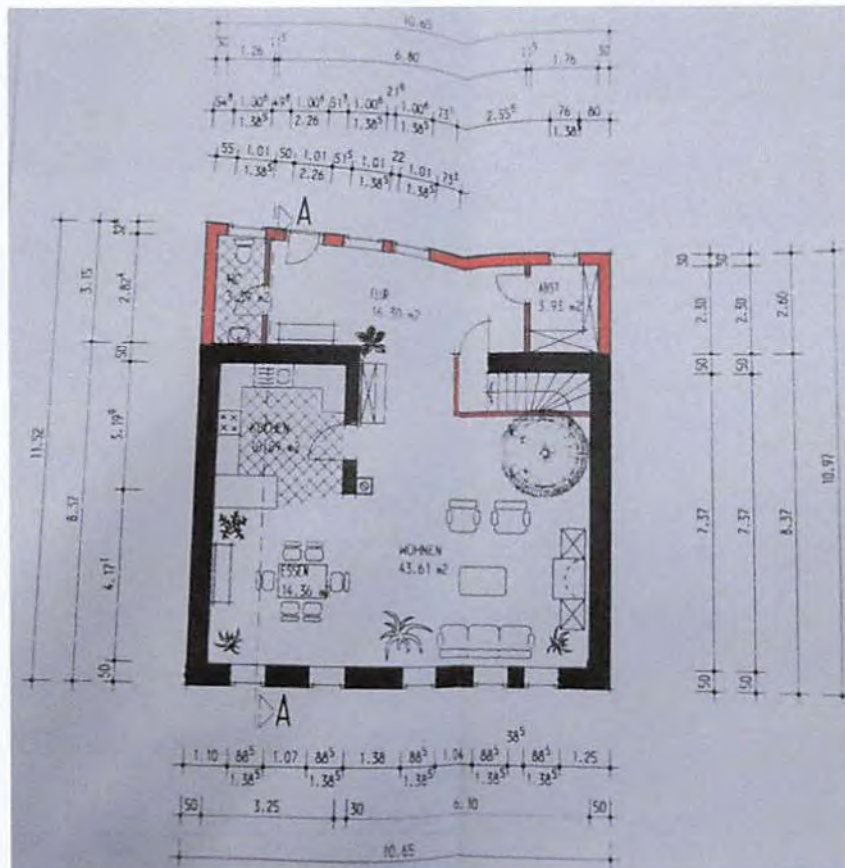


22. Garage KG

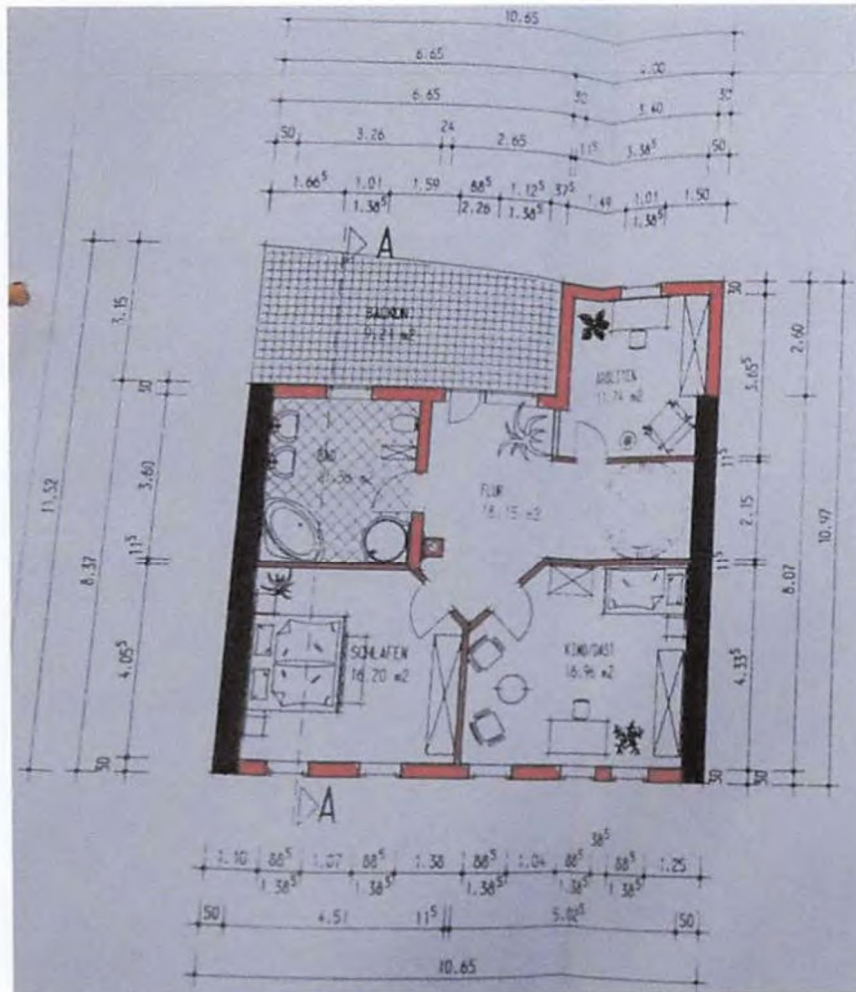
Anlage 6: **Grundrisse, Schnitt** (2 Seiten, nicht maßstabsgetreu, Quelle Bauamt Lobenfeld)



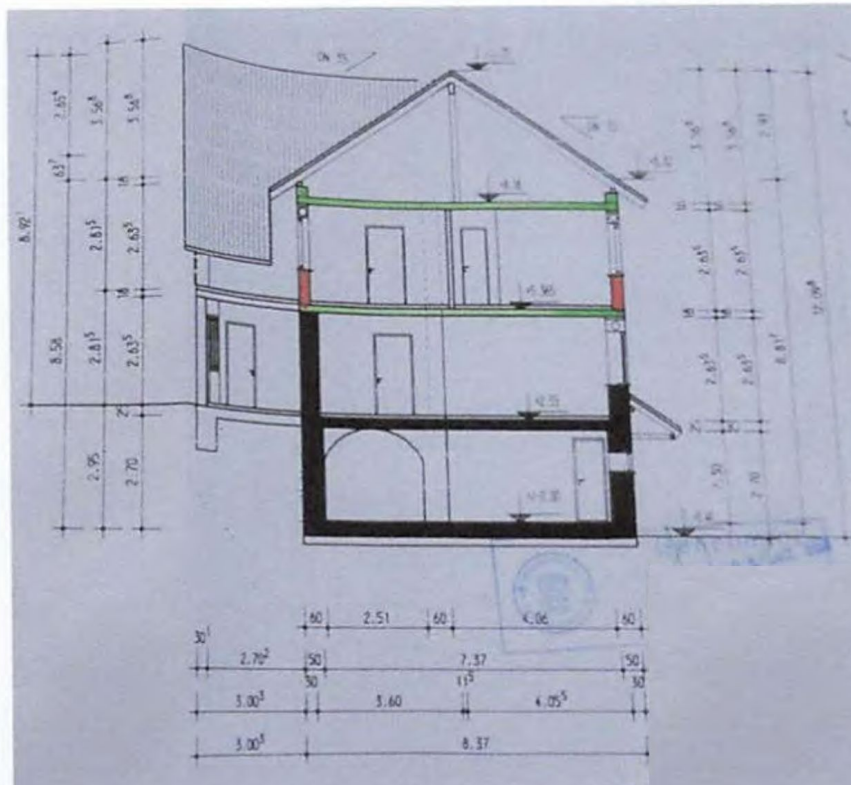
Kellergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



Schnitt