

VERKEHRSWERTERMITTLUNG

nach § 194 Baugesetzbuch



Mathias Pölitz | MRICS
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Dipl.-Sachverständiger (DIA)
Immobilienfachwirt (IMI)
Betriebswirt (Dipl.-VWA)

Von der Industrie- und Handelskammer
Karlsruhe öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken (1400)

Nach DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierter
Immobilienfachwirt für finanz-
wirtschaftliche Zwecke | CIS HypZert (F)

Nach DIN EN ISO /IEC 17024 zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienbewertung
DIAZert (alle Immobilienarten LF)

Im Frohnig 6/1 - 76709 Kronau
Landkreis Karlsruhe | Baden-Württemberg

Telefon +49-7253 . 93 50 94
info@poelitz-ImmoWert.de
www.poelitz-ImmoWert.de

Allgemeine Angaben

Objektart	Wohnimmobilie
Unterart	Einfamilienhaus
Straße	Rathausgasse 1
Flst. Nr.	133
PLZ, Ort	74889 Sinsheim
Orts-/Stadtteil	Reihen
Landkreis	Rhein-Neckar-Kreis
Bundesland	Baden-Württemberg
Stichtag(e) zum	16.04.2024
Besichtigung am	16.04.2024
Fertigstellung am	17.05.2024
Besonderheiten	Schäden am Gebäude unfachmännische, laienhafte Modernisierungen

Verkehrswert - gerundet	149.000 €
Verkehrswert in €/m ² Mietfläche	1.144 €/m ²
Verkehrswert als x-faches des Jahresrohertrags	13,2-faches

PDF

Mathias Pölitz

[PDF-Version](#)

Eine Druckversion versteht sich für die Unterlagen des Verfassers.

I. Zusammenfassung

Zusammenfassung zum Objekt		
Baujahr	1930	
letzte Modernisierung	2013	
Ø wirtschaftliche RND	21 Jahre	
Ø übliche GND	80 Jahre	
Mietfläche (m ²)	130 m ²	
Wohnen [Flächen-/ Ertragsanteil]	100%	/ 100%
Gewerbe [Flächen-/Ertragsanteil]	0%	/ 0%

Bei mehreren Gebäuden handelt es sich um durchschnittliche Angaben.

Zusammenfassung zum Ertragswert	
Jahresrohertrag (Euro)	11.327 €
Ø marktübliche Miete (Euro/m ²)	Ø 7,25 €/m ²
Bewirtschaftungskosten (Euro)	2.384 €
Bewirtschaftungskosten (%)	21%
Jahresreinertrag (Euro)	8.943 €
rentierlicher Bodenwert (Euro)	28.463 €
Ø Liegenschaftszinssatz (%)	1,86%
vorläufiger Ertragswert (Euro)	174.000 €

*Einzelparameter aus Ertragswertermittlung übernommen
 Σ = Summe, Ø = Durchschnitt, [*/#] Hinweis - siehe oben*

Zusammenfassung zum Bodenwert	
Grundstücksgröße (m ²)	99 m ²
Bodenrichtwert (Euro/m ²)	230 €/m ²
Ø Bodenwertansatz (Euro/m ²)	Ø 288 €/m ²
Bodenwert (Euro) - gesamt	28.463 €
Bodenwert (Euro) - rentierlich	28.463 €
Bodenwertanteil (%) - gesamt	19,1%
Verkehrswert je m ² Grundstück	Ø 1.505 €/m ²

Einzelparameter aus Bodenwertermittlung übernommen

Zusammenfassung zum Sachwert	
Σ NeubauHK (NHK 2010)	331.466 €
Baunebenkosten	enthalten
Alterswertminderung (%) *	-73,75%
Σ Zeitwert bes. Bauteile (Euro)	420 €
Σ Zeitwert Gebäude (Euro)	87.010 €
rentierlicher Bodenwert (Euro)	28.463 €
Sachwertfaktor	1,480
vorläufiger Sachwert (Euro)	174.000 €

*Einzelparameter aus Sachwertermittlung übernommen
 * Bezogen auf das Hauptgebäude*

Folgende Sachverhalte wurden als **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)** berücksichtigt.

Wirkung	Art	Beschreibung	Betrag
Abschlag für:	Beschädigungen am Gebäude	Details siehe unter Instandhaltungszustand in diesem Wertgutachten	-22.000 €
Abschlag für:	HQ-50 Lage im Bereich einer Überflutungsfläche	Details hierzu siehe unter Punkt 3 Grundstücksbeschreibung Gewässer, Hochwassergefährdung - Ansatz i.H.v. 10% vom Bodenwert	-3.000 €

Vergleichsparameter	ohne BoG	mit BoG
Verkehrswert €/m ²	1.336 €/m ²	1.144 €/m ²
x-faches JRoE	15,4-faches	13,2-faches
Bruttoanfangsrendite (BAR)	6,51%	7,60%
Nettoanfangsrendite (NAR)	5,14%	6,00%

Verkehrswertableitung	
vorläufiger maßgeblicher Wert	174.000 €
Summe aller Abschläge (14,4%)	-25.000 €
Summe aller Zuschläge	0 €
Verkehrswert - gerundet	149.000 €

*BAR = JRoE ÷ Verkehrswert | **NAR = JRE ÷ Verkehrswert
 Faktoren und Renditen basieren auf marktüblichen Mieten
 Ist-Miete ist aufgrund Teilvermietung im OG geringer als marktübliche Miete

Inhaltsübersicht

I. Zusammenfassung	2	Schadstoffe in Gebäuden.....	30
1 Vorbemerkungen, Auftrag und Zweck	4	Energetische Eigenschaften	31
Verwendungshinweise	4	Nachhaltigkeit	32
Auftraggeber	5	Nachrüstpflichten CO ₂ -Abgabe CO ₂ KostAufG.....	32
Bewertungsobjekt.....	6	Nutzungsdauer	35
Auftrag.....	6	Baujahr, Alter, An-/Umbauten	35
Zweck, Beschluss, Fragestellung.....	6	Gesamtnutzungsdauer	35
Stichtag(e).....	7	Modernisierungen.....	36
Ortstermin	7	Restnutzungsdauer.....	37
Unterlagen	8	5 Grundbuch	38
2 Standortbeschreibung	9	6 Rechte und Lasten außerhalb des Grundbuchs...	39
Makrostandort.....	9	Baulasten	39
Mikrostandort, Nachbarschaft	13	Altlasten	39
3 Grundstücksbeschreibung	15	Denkmalschutz	39
Bezeichnung, Größe, Zuschnitt	15	Sonstige Belastungen.....	40
Topografie, Baugrund	15	7 Nutzung und Drittverwendungsfähigkeit	40
Erschließung, Entwicklungszustand, Zugang.....	15	Stichtagsaktuelle Nutzung.....	40
Gewässer, Hochwassergefährdung.....	16	Drittverwendungsfähigkeit	40
Leitungen, Wege.....	17	8 Zusammenfassung und Beurteilung	41
Grenzbebauung, Überbau.....	17	9 Wertermittlung	42
Außenanlagen	17	Allgemeines	42
Parkierung	17	Modellkonformitätsgrundsatz	43
Bauplanungsrecht	18	Übergangszeit von ImmoWertV 2010 - 2021	43
Flächennutzungsplan	18	Begründung der Methodenwahl	43
Zulässigkeit von Vorhaben	18	10 Bodenwert	44
Baugenehmigung.....	18	Allgemeines	44
Laufende Bodenordnungsverfahren	19	Bodenrichtwert	44
Bauordnungsrecht	19	Bodenwertermittlung.....	45
Bau-/Nutzungsbeschränkungen	19	11 Sachwert	47
4 Objektbeschreibung	20	Verfahrensaufbau und Modellskizze.....	47
Grundriss, Erschließung, Belichtung	20	Kostenkennwert.....	48
Flächen	21	Baunebenkosten	49
Mietfläche.....	21	Baupreisindex	49
Flächenhinweise	21	Regionalisierungsfaktor	49
Brutto-Grundfläche	22	Außenanlagen	49
Plausibilitätsprüfung.....	22		
Baubeschreibung.....	23		
Instandhaltungszustand.....	26		

Alterswertminderungsfaktor	49	Demografie	70
Besondere Bauteile.....	49		
Sachwertfaktor	51	15 Immobilienmarkt.....	71
Sachwertermittlung	53		
12 Ertragswert	54	16 Verkehrswertableitung	73
Allgemeines und Modellskizze.....	54	Definition	73
Ist-Mieten Mietvertragsauswertung.....	54	Bewertungsergebnisse	73
Leerstand im Objekt.....	56	Verkehrswertableitung.....	74
Marktübliche Mieten.....	56	Schlussbemerkungen.....	74
Marktüblicher Mietansatz	57	17 Bilderprotokoll	75
Überblick zur Mietgesetzgebung.....	57	Außenansichten	75
Liegenschaftszinssatz.....	59	Erdgeschoss.....	76
Bewirtschaftungskosten	61	Obergeschoss.....	80
Bodenwertverzinsungsbetrag.....	61	Dachgeschoss.....	83
Kapitalisierungsfaktor	61	Dachspitz	87
Ertragswertermittlung	62	Gebäudetechnik und Details	88
13 Objektspezifische Grundstücksmerkmale	63	18 Anlagen	89
Methodik.....	63	Lageplan.....	89
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	64	Erdgeschoss.....	90
14 Allgemeine Wertverhältnisse.....	65	Obergeschoss.....	91
Allgemeines.....	65	Dachgeschoss.....	92
Wirtschaft und Zinsumfeld	65	Gebäudeschnitt.....	93
Hinweise zu stichtagsaktuellen besonderen Marktsituationen	66	Flächen.....	94
Preisniveaumentwicklung	66	Archäologischer Listentext.....	95
Preiserwartungen	68	II. Literatur	96
Entwicklung der Immobiliennachfrage.....	70	III. Abkürzungsverzeichnis.....	97
		IV. Rechtsgrundlagen (letzte Seite)	98

1 Vorbemerkungen, Auftrag und Zweck

Verwendungshinweise

Die Verwender dieser Wertermittlung werden auf folgende Sachverhalte hingewiesen. Unter einem Wert versteht man im Unterschied zum Preis, welcher das Ergebnis einer konkreten Tauschaktion zwischen zwei tatsächlich vorhandenen Marktteilnehmern ist, die aggregierte Preisvorstellung einer Gruppe von wirtschaftlich denkenden und handelnden Marktteilnehmern. Daher kann man den Wert auch als objektivierten Preis verstehen. Zwischen dem, subjektiven Einflüssen unterliegenden Preis und einem objektiven Wertniveau sind Abweichungen möglich und je nach Marktlage üblich (vgl. BGH-Urteil vom 25. Oktober 1967, AZ. VIII ZR 215/66: "Der Preis einer Sache muss ihrem Wert nicht entsprechen").

Beim vorliegenden Wertgutachten handelt es sich um eine mit besonderer Sachkunde, Fachwissen und Erfahrung begründete Stellungnahme, mit Tatsachenfeststellungen und Werturteilen hinsichtlich der zu bewertenden Immobilienart in Verbindung mit dem jeweiligen Immobilienteilmarkt zum maßgeblichen Stichtag der Wertermittlung. In diesem Zusammenhang ist dem Sachverständigen bei seiner Schätzung ein Beurteilungsspielraum zuzubilligen (vgl. OLG Karlsruhe, Urt. vom 30.05.2014 – 4 U 248/13). Demzufolge reicht es nicht aus, lediglich den Wert als einzelnen Betrag in Euro zur Kenntnis zu nehmen. Es ist das gesamte Wertgutachten mit all seinen entsprechenden Wertansätzen zu würdigen. Einzelne Hinweise sind entsprechend zu beachten.

Im Wertgutachten wurden Fotos, Grafiken und Abbildungen zu Layoutzwecken sowie zum besseren Verständnis der Verwender genutzt, für die ggf. keine umfassenden Nutzungsrechte vorlagen. Quellenangaben sind bei Verwendung vorhanden. Jede kommerzielle Weitergabe, Vervielfältigung oder gar Veröffentlichung außerhalb des Zweckbezugs der Zwangsversteigerung kann Ansprüche etwaiger Rechteinhaber auslösen. Wer dieses Wertgutachten - ganz oder teilweise - in welcher Form auch immer außerhalb des Zweckbezugs der Zwangsversteigerung weitergibt, vervielfältigt oder veröffentlicht, übernimmt das volle Haftungsrisiko gegenüber den Inhabern der Rechte, stellt Mathias Pölitz von allen Ansprüchen Dritter frei und trägt die Kosten der ggf. notwendigen Abwehr, welche durch solche Ansprüche entstehen.

Die enthaltenen Beschreibungen der Lage, des Grundstücks und der Bebauung etc. dienen der allgemeinen Darstellung und gelten nicht als vollständige Aufzählung sämtlicher Einzelheiten und Details. Bei den im Wertgutachten enthaltenen Berechnungen handelt es sich um die Wiedergabe der Ergebnisse eines mittels Datenverarbeitung unterstützten Rechengangs. In den Nachkommastellen sind daher ggf. im Gutachtentext Rundungen vorgenommen worden. Demzufolge kann der Nachvollzug der händischen Kalkulation mit den aufgeführten gerundeten Werten zu geringen Abweichungen führen. Darüber hinaus ist zu beachten, dass der Verkehrswert einer Immobilie regelmäßig nur annäherungsweise und nicht exakt im Sinne einer mathematischen Genauigkeit ermittelt werden kann. Sowohl die Wahl der Wertermittlungsmethode (d.h. Sach-, Ertrags- und/oder Vergleichswert) als auch die Ermittlung selbst unterliegen notwendig werdenden Einschätzungen, welche nicht geeignet sind, die Gewissheit zu vermitteln, das bewertungsgegenständliche Objekt werde bei einer Veräußerung genau den ermittelten Wert erzielen (vgl. BGH Urt. vom 10.10.2013 – III ZR 345/12 und BGH Beschluss vom 19.06.2008 – V ZB 129/07; NJW-RR 2008, 1741, 1742 Rn. 11). Demnach sind mehr oder weniger unterschiedliche Ergebnisse - in gewissen Toleranzen - unvermeidbar (vgl. BGH Urt. vom 02.07.2004 – V ZR 213/03). Sämtliche Rechte am Wertgutachten, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei Mathias Pölitz.

Auftraggeber

Amtsgericht Heidelberg – Vollstreckungsgericht, Kurfürsten-Anlage 15 in 69115 Heidelberg

Bewertungsobjekt

Grundstück Flst. Nr.	133
Adresse	Rathausgasse 1 in 74889 Sinsheim Reichen
Objektart	Wohnimmobilie, Einfamilienhaus

Auftrag

Es soll der Verkehrswert nach § 194 BauGB i.V.m. ImmoWertV (2021) ermittelt werden. Die Benennung zum Sachverständigen erfolgte durch das Amtsgericht Heidelberg mit Schreiben vom **25.01.2024** unter Bezugnahme auf den Beschluss vom 16.01.2024.

Dieser Sachverständigenauftrag begründet keine Schutzverpflichtung zugunsten Dritter. Eine vertragliche oder vertragsrechtliche Haftung des Sachverständigen gegenüber Dritten ist auch im Wege der Abtretung ausgeschlossen. Dieses Wertgutachten wurde ausschließlich zur Verwendung durch den/die Auftraggeber erstellt. Nur bei gesetzlicher Auskunftspflicht darf dessen Inhalt ohne die Einwilligung des Verfassers zur Kenntnis gebracht werden. Etwaige Schlüsse und/oder Umkehrschlüsse von Dritten sind ohne schriftliche Zustimmung des Verfassers nicht zulässig. Das Wertgutachten gilt als Ganzes und darf nicht getrennt werden. Es wird ebenfalls darauf hingewiesen, dass das vorliegende Wertgutachten abweichend von den RICS Valuation – Global Standards 2017, Abschnitt VPS 3, Valuation Reports erstellt wird.

Neutralität

Mathias Pölitz bestätigt hiermit, dass er keinem potenziellen Interessenkonflikt bei der Durchführung des vorliegenden Wertgutachtens ausgesetzt ist; weder in Bezug auf den Auftraggeber noch im Verhältnis zu den bewertungsgegenständlichen Liegenschaften. Darüber hinaus wird bestätigt, dass er neben dem vereinbarten Honorar für die Erstellung des vorliegenden Wertgutachtens keinen zusätzlichen Nutzen zieht.

Zweck, Beschluss, Fragestellung

Zweck(e)	Wertfeststellung im Rahmen einer Zwangsversteigerung.
Beschluss	Es liegt ein Beschluss des Amtsgericht Heidelberg mit Aktenzeichen 1 K 48/23 vom 16.01.2024 zugrunde.

Versteigerungsobjekt:

Eingetragen im Grundbuch von (Sinsheim) Reichen

Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	m ²	Blatt
Reichen	133	Gebäude- und Freifläche	Rathausgasse 1	99	34524

Fragestellungen Entsprechend dem Beschluss sind folgende Fragestellungen zu beantworten:

Fragen	Antworten
Verdacht auf ökologische Altlasten?	Es ist keine Eintragung im Altlastenverzeichnis vorhanden. Es besteht keine Nutzung, welche den Verdacht einer Bodenkontamination erregen.
Besteht eine Hausverwaltung?	Es besteht keine Hausverwaltung
Gibt es Mieter/Pächter?	Ja, es besteht ein Mietverhältnis mit Bezug zum OG des Gebäudes - Details siehe unter Ertragswert.
Wohnpreisbindung gem. § 17 Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG)?	Es bestehen keine Hinweise auf eine Wohnungsbindung.
Besteht ein Energieausweis im Sinne des Gebäudeenergiegesetz (GEG)?	nein

Hinweis Weitere Details zu den obigen Antworten befinden sich innerhalb des Wertgutachtens.

Stichtag(e)

Wertermittlungsstichtag nach § 2 Abs. 4 ImmoWertV 2021 ist der **16.04.2024**. Es werden die an diesem Tag geltenden üblichen Wert- und Preisverhältnisse zugrunde gelegt.

Qualitätsstichtag nach § 2 Abs. 5 ImmoWertV 2021 ist der **16.04.2024**. Es wird der Grundstücks- und Gebäudezustand zugrunde gelegt, wie er sich an diesem Tag darstellt bzw. darstellte.

Ortstermin

Am **16.04.2024** von 10:00 Uhr bis etwa 11:00 Uhr wurde die Aufnahme aller wesentlichen Details des Grundstücks sowie der relevanten aufstehenden Gebäude mit der notwendigen Sorgfalt und ohne zerstörende Untersuchungen vorgenommen. Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel an nicht zugänglichen Bauteilen sowie für sonstige bei der Besichtigung nicht festgestellte Grundstücksgegebenheiten wird ausgeschlossen. Bei der Ortsbesichtigung wurden - soweit nicht gesondert angegeben - keine Maßprüfungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch Augenscheinnahme (d.h. rein visuelle Untersuchung). Üblicherweise werden die zu den baulichen Anlagen gehörenden technischen Einrichtungen, wie z.B. Heizungsanlagen, Sanitärausstattungen und Elektroinstallationen mitbewertet. Besondere Einrichtungen, soweit nicht gesondert aufgeführt, wurden nicht festgestellt.

Teilnehmer

Als aktive Teilnehmer des Besichtigungstermins waren außer dem unterzeichnenden Gutachter anwesend:

- Herr - Zwangsverwalter
- Frau - Gläubigervertreterin

Umfang

Es fand eine Innen- und Außenbesichtigung inkl. Besprechung der vorhandenen Unterlagen statt.

Unterlagen

Folgende Unterlagen und Auskünfte liegen dieser Wertschätzung zugrunde.

Grundbuchangaben		
<input checked="" type="checkbox"/>	Grundbuchauszug	15.05.2023
Objektunterlagen		
<input checked="" type="checkbox"/>	Lageplan digital	undatiert
<input checked="" type="checkbox"/>	Lageplan (zeichnerischer Teil)	18.10.1977
<input checked="" type="checkbox"/>	Grundrisskizzen	undatiert
<input checked="" type="checkbox"/>	Gebäudeschnitt	25.04.1977
<input checked="" type="checkbox"/>	Flächenberechnung	undatiert
<input checked="" type="checkbox"/>	eigenes Flächenmaß	16.04.2024
Behördenauskünfte & Marktdaten		
<input checked="" type="checkbox"/>	Baulastenauskunft	16.04.2024
<input checked="" type="checkbox"/>	Altlastenauskunft	17.04.2024
<input checked="" type="checkbox"/>	Auskunft aus Denkmalliste	16.04.2024
<input checked="" type="checkbox"/>	Auskunft zu Erschließungsbeiträgen	16.04.2024
<input checked="" type="checkbox"/>	Auskunft Bauplanungsrecht	undatiert
<input checked="" type="checkbox"/>	Auskunft zu Bodenrichtwerten	17.04.2024
<input checked="" type="checkbox"/>	Allgemeine Immobilienmarktdaten	diverse
Bei Vermietung		
<input checked="" type="checkbox"/>	Mietvertrag Obergeschoss	31.01.2024
Vorgutachten / Sonstiges		
<input checked="" type="checkbox"/>	sonstige Informationen:	diverse

Hinweis

Es wird ungeprüft davon ausgegangen, dass die vom Auftraggeber vorgelegten Unterlagen und gegebenen Informationen zum jeweiligen Stichtag der Wertermittlung uneingeschränkt Gültigkeit haben, uneingeschränkt zutreffend und umfassend sind. Sofern keine Auskunft vorlag, wurde eine sachlogische Annahme getroffen. Sofern dies der Fall sein sollte, wird an entsprechender Stelle darauf hingewiesen. Im Falle hiervon abweichender Sachverhalte ist ggf. eine Nachbewertung notwendig. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen oder eventuell privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund- und Bodens sowie der baulichen Anlagen erfolgt durch den Sachverständigen nicht. Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte wird keine Gewährleistung übernommen. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bzgl. des Bewertungsobjektes zu den objektbezogenen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle eine amtliche schriftliche Bestätigung einzuholen.

Das Ende der Bearbeitung und Recherche ist das Datum der Fertigstellung.

2 Standortbeschreibung

Makrostandort

Definition Als „Makrostandort“ wird ein Verdichtungs- oder Ballungsraum beschrieben, in dem sich die bewertungsgegenständliche Immobilie befindet.

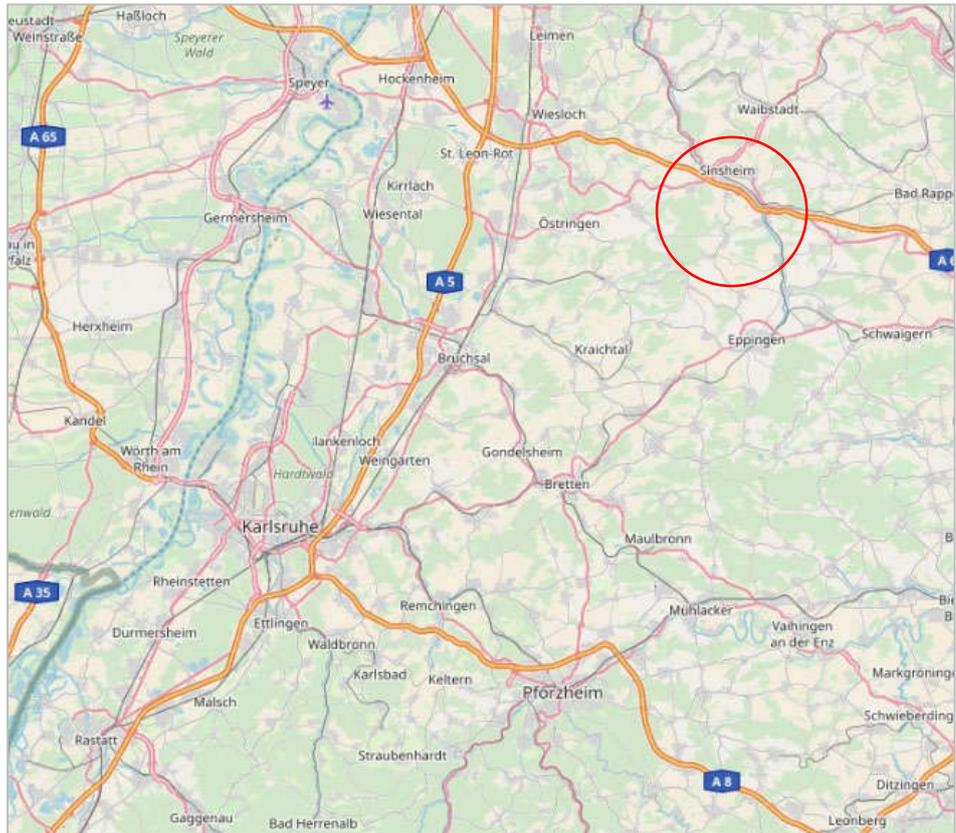


Abbildung: Makrostandort

Aktualität: Datenabruf Q1:2024, Markierung zeigt Bewertungslage

Quelle: © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Bundesland Baden-Württemberg

Landkreis Rhein-Neckar-Kreis

Ort | Ortsteil Sinsheim | Reihen

Kurzdarstellung Sinsheim ist eine große Kreisstadt innerhalb des Rhein-Neckar-Kreises im Nordwesten Baden-Württembergs, ca. 22 km südöstlich von Heidelberg und ca. 28 km nordwestlich von Heilbronn. Sinsheim ist nach Weinheim die zweitgrößte Stadt des Rhein-Neckar-Kreises und ein Mittelzentrum in der Metropol-Region Rhein-Neckar. Das nächstgelegene Oberzentrum ist Heidelberg. Das Stadtgebiet Sinsheims gliedert sich in die Kernstadt und in die Stadtteile Adersbach, Dühren, Ehrstädt, Eschelbach, Hasselbach, Hilsbach, Hoffenheim, Reihen, Rohrbach, Steinsfurt, Waldangelloch und Weiler.

Der Stadtteil Reihen mit ca. 2.381 Einwohnern liegt südöstlich von Sinsheim.

MIV-Anbindung Sinsheim liegt direkt an der A 6 Mannheim–Heilbronn. Die Stadt ist über die Anschlussstellen Sinsheim, Sinsheim-Süd und Sinsheim-Steinsfurt zu erreichen. Darüber hinaus führen die Bundesstraßen 39, 45 und 292 durch das Stadtgebiet.

ÖPNV-Anbindung In der Stadt befinden sich mehrere Bahnhöfe an der Elsenzalbahn Heilbronn–Heidelberg (Steinsfurt, Sinsheim Museum/Arena, Sinsheim (Elsenz) Hbf. Hoffenheim). In Steinsfurt zweigt die Kraichgau-Stromberg-Bahn ab, an der sich in Reihen ein Haltepunkt befindet, und die in Eppingen Anschluss an die Kraichgaubahn Karlsruhe–Heilbronn herstellt. Auf der Elsenzalbahn verkehren die S-Bahn-Linie S5 der S-Bahn RheinNeckar (Heidelberg–Sinsheim–Eppingen), die Regionalexpress-Linie RE 2 (Mannheim–Heilbronn) und die Linie S42 (Heilbronn–Sinsheim; zuvor RB 74). Den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) bedienen mehrere Buslinien des Sinsheimer Stadtbusses der in den Verkehrsverbund Rhein-Neckar (VRN) eingebunden ist.

Reihen besitzt einen Haltepunkt an der Bahnstrecke Steinsfurt–Eppingen. Hier verkehren Züge der S-Bahn RheinNeckar.

Bildung Sinsheim ist eine Schulstadt für das gesamte Umland. Die Stadt ist Standort mehrerer Gymnasien, der Kraichgau-Realschule, der Carl-Orff-Förderschule sowie von zwei Grund- und Werkrealschulen. Ferner gibt es Grundschulen in den Stadtteilen Dühren, Eschelbach, Hilsbach-Weiler, Hoffenheim, Reihen, Rohrbach und Waldangelloch. Darüber hinaus bestehen berufsbildende Schulen und zwei private Schulen in den Gebäuden des ehemaligen Benediktinerstifts. Kindertageseinrichtungen sind in allen Ortschaften vorhanden.

Versorgung Neben den örtlichen Bäcker- und Metzgereien gibt es einzelne Fachgeschäfte. Niedergelassene Ärzte der Allgemeinmedizin und Fachärzte, Zahnärzte und mehrere Apotheken befinden sich ebenfalls in Sinsheim und den Stadtteilen. Mit dem Gesundheitszentrum Sinsheim verfügt die Stadt über ein Krankenhaus, eine Geriatrische Rehaklinik und ein Pflegeheim.

Internet Entsprechend dem Breitbandatlas des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur (BMVI) ist die Datenversorgung bei 100 Mbit/s tendenziell mit >75% bis 95% der Haushalte gut.

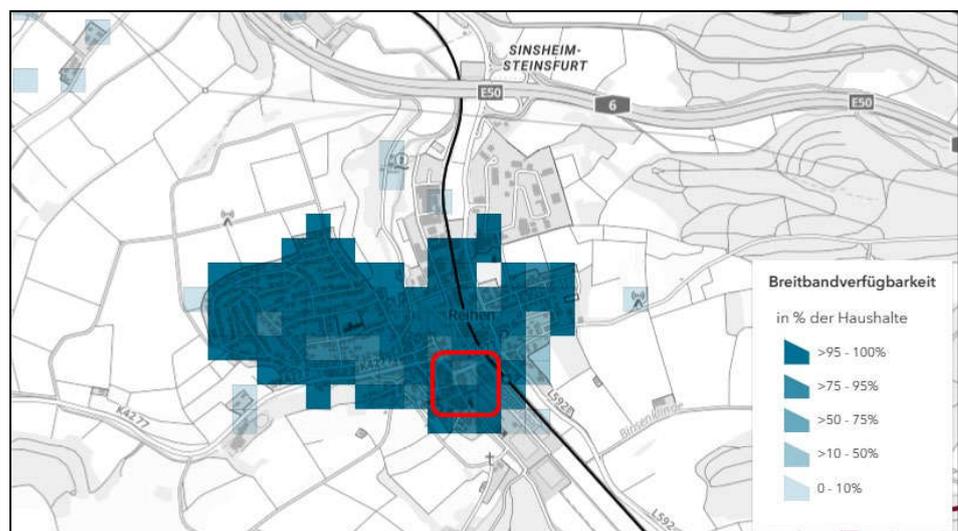


Abb. Kartenauszug Breitbandatlas; Markierung zeigt Lage | Quelle und ©: BMVI

Hinweis Wie hoch die konkrete Mbit/s-Leistung in der Straße ist, konnte nicht in Erfahrung gebracht werden.

Zukunftschancen

Der Prognos Zukunftsatlas® bewertet die Zukunftschancen und -risiken aller 401 Kreise und kreisfreien Städte Deutschlands. Er erscheint alle drei Jahre seit 2004.

Der Bewertungslage werden auf Landkreisebene sehr hohe Zukunftschancen beigemessen.

Landkreis	Beurteilung	Gesamt	Dynamik	Stärke	Demografie	Arbeitsmarkt	Innovation	Wohlstand
Heidelberg, Stadt	Sehr hohe Chancen	13	49	15	28	6	62	286
Karlsruhe, Stadt	Sehr hohe Chancen	23	51	22	154	14	51	293
Rhein-Neckar-Kreis	Sehr hohe Chancen	18	109	17	278	28	15	100
Karlsruhe, Landkreis	Hohe Chancen	81	312	61	194	133	82	101

Abbildung: Kartendarstellung und Ranking

Aktualität: 2022 | Quelle: © Prognos Zukunftsatlas, Prognos AG Berlin

Raumkategorisierung

Entsprechend den Raumkategorien in Baden-Württemberg nach dem Landesentwicklungsplan 2002 handelt es sich bei der **Stadt Sinsheim** (Gemeindenummer 226.085) um die Raumkategorie "**Ländlicher Raum im engeren Sinne**".

Quelle: https://www.lsl-web.de/app/ds/lsl/a3/Online_Kartendienst_extern/Karten/45622/index.html

Statistiken

Die folgenden Informationen basieren auf öffentlich zugänglichen Quellen und dienen dazu dem Gutachtenverwender einen Überblick über die Bewertungslage zu verschaffen. Aufgrund von abweichenden Stichtagen sind Veränderungen möglich. Die jeweiligen Quellen sind angegeben.

Sozioökonomische Daten [Sinsheim]	[Anzahl]	[%]
Gemarkungsgröße [ha]	12.699	
Einwohner 2022 [Anzahl] etwa	36.601	
davon männlich [Anzahl]	18.207	
davon Ausländer [Anzahl]	5.997	
Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre [%]		0,8
Anzahl der Beschäftigten 2020 [Anzahl]	15.589	
davon produzierendes Gewerbe [Anzahl]	5.096	
davon Handel / Verkehr [Anzahl]	3.461	
Berufsauspendler [Anzahl]	8.539	
Berufseinpender [Anzahl]	9.267	
Anzahl der Haushalte	k.A.	
EH relevante Kaufkraft 2023 je Einwohner [Euro]	7.340,90	
EH relevanter Kaufkraftindex 2023 [Index]	98,4	
Zentralitätskennziffer 2023 [Index]	115,9	

Quelle[n]: u.a. Statistische Berichte Baden-Württemberg, heidelberg.de, sinsheim.de, etc., Datenstand 2011-2023

Sozioökonomische Daten [Sinsheim_Reihen]	[Anzahl]	[%]
Gemarkungsgröße [ha]	1.095	
Einwohner 2023 [Anzahl] etwa	2.381	

Quelle[n]: u.a. Statistische Berichte Baden-Württemberg, heidelberg.de, IHK Rhein-Neckar, etc., Datenstand 2011-2023

Daten zum regionalen Immobilienmarkt [Sinsheim]	[Stücke]	[%]
Gebäude mit Wohnraum [Stücke]	9.056	
Anzahl der Wohnungen [Stücke]	15.519	
Durchschnittliche Anzahl an Wohnungen je Gebäude [Stücke]	1,7	
Durchschnittliche Wohnungsgröße [m ² WFL]	108,0	
Gebäude mit 1 Wohnung [Stücke und %]	5.905	65,2%
Gebäude mit 2 Wohnungen [Stücke und %]	2.057	22,7%
Gebäude mit 3-6 Wohnungen [Stücke und %]	924	10,2%
Gebäude mit 7-12 Wohnungen [Stücke und %]	143	1,6%
Gebäude mit 13 und mehr Wohnungen [Stücke und %]	27	0,3%
Anteil des selbstgenutzten Wohneigentums [%]		58,5%
Mieterquote [%]		37,0%
Leerstandsquote (Wohnungen) [%]		4,0%

Quelle[n]: Statistische Berichte Baden-Württemberg, Bautätigkeit und Wohnungswesen, Datenstand 2011

Mikrostandort, Nachbarschaft

Definition Als „Mikrostandort“ bezeichnet man das unmittelbare Umfeld der bewertungsgegenständlichen Immobilie.

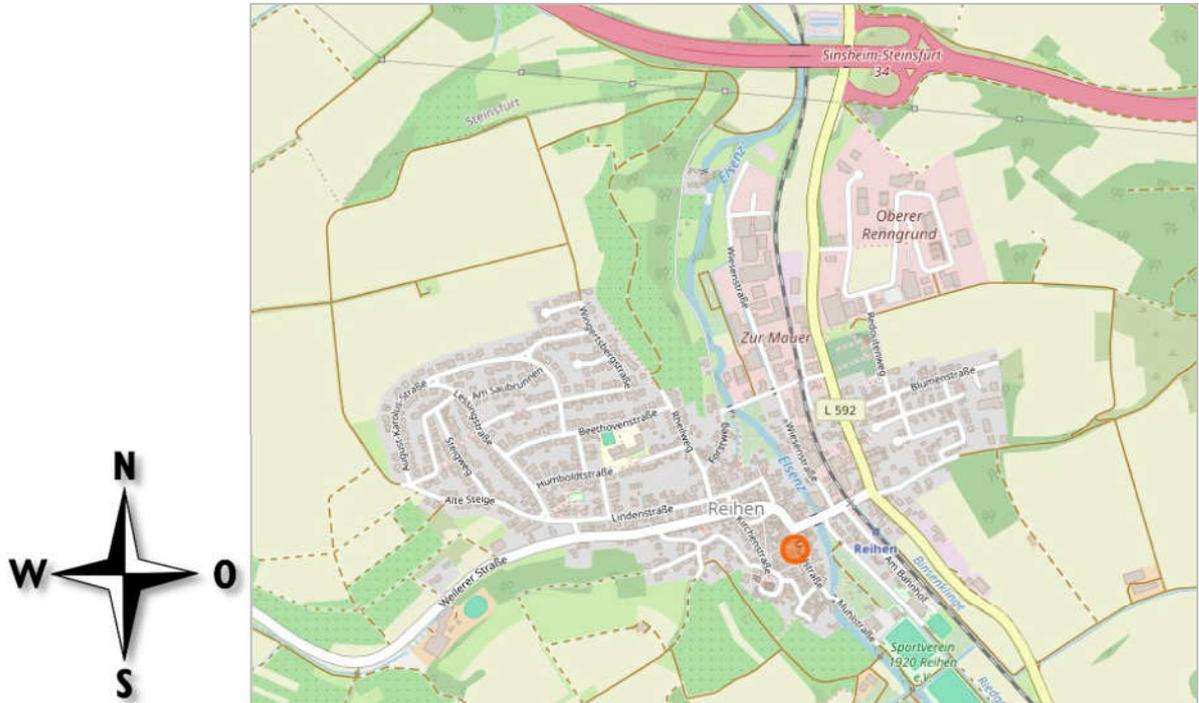


Abbildung: Mikrostandort und Nachbarschaft
Markierung zeigt Bewertungslage; Quelle: © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA



Mühlstraße in Richtung Nordwesten



Rathausstraße in Richtung Westen

Stadtteillage	Sinsheim-Reihen
Standort	Die Bewertungslage befindet sich etwa 67 m vom Zentrum (Luftlinie zur Verwaltungsstelle Reihen) und 5,0 km vom Zentrum (Luftlinie zum Rathaus in Sinsheim) entfernt.
Gebietscharakter	Wohnnutzung innerhalb einer gewachsenen Wohnlage, Ortslage
Umgebungsbebauung	Wohngebäude, Mischnutzung sowie im weiteren Verlauf öffentliche Nutzung (Feuerwehr)

Lageentwicklung	abgeschlossen
Geschäftslage	keine Geschäftslage bzw. für Bewertungsobjekt nicht von Relevanz
Sichtpräsenz	durchschnittlich
Wohnlage	einfache Wohnlage



Abb. Wohnlagenkarte, Vergleich Wohnlage zum Landkreis
 Quelle: ongeo und © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA



Abb. Wohnlagenkarte
 Quelle: © capital-Immobilienkompass u. iib-Institut Schwetzingen

Leerstände	Leerstände in Objekten mit Einschränkungen bzw. Defiziten wahrnehmbar
Straße	Erschließungsstraße, Ecklage
Ausbau Straße	Fahrbahn ohne Gehweg mit Beleuchtung
Verkehrsaufkommen	durchschnittlich, lagetypisch normal, am Ortstermin einzeln LKW-Verkehr sowie landwirtschaftlicher Verkehr wahrnehmbar
Immissionen	Unter dem zusammenfassenden Begriff „Immissionen“ werden sämtliche auf ein Grundstück einwirkenden unkörperlichen Störungen wie bspw. Lärm, Rauch, Staub, Gerüche, Erschütterungen, etc. sowie Kombinationen hieraus verstanden. Am Ortstermin wurden keine Immissionen wahrgenommen.
ÖPNV	Bushaltestelle in direkter Umgebung vorhanden. Entfernung etwa 160 Meter
MIV	Die nächste Bundesautobahn A6 Anschlussstelle Sinsheim-Steinsfurt ist binnen 3 Autominuten bzw. in 1,3 km zu erreichen.
Versorgung	Für den täglichen Bedarf vor Ort gegeben.
Parkierung (öffentlich)	Keine in der direkten Umgebung.
Sonstiges	-

3 Grundstücksbeschreibung

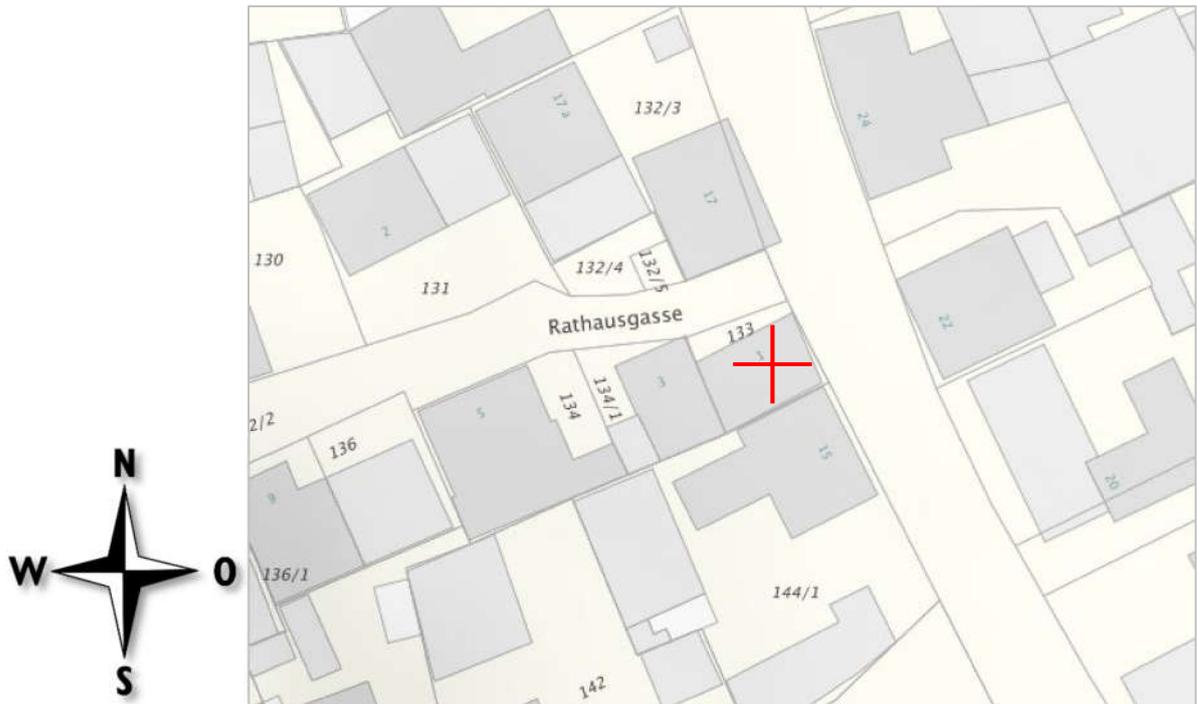


Abbildung: Lageplanskizze
Quelle: © Geoportal BW

Bezeichnung, Größe, Zuschnitt

Bezeichnung, Größe Flst. Nr. 133, Gebäude- und Freifläche, 99 m²

Straßenfrontbreite etwa 8-9 Meter

Grundstücktiefe etwa 10-11 Meter

Umrisslänge etwa 40 Meter

Zuschnitt regelmäßig, rechteckig

Topografie, Baugrund

Topografie eben

Baugrund Der Baugrund, soweit augenscheinlich ersichtlich, ist natürlich gewachsen und normal tragfähig. In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinaus gehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

Erschließung, Entwicklungszustand, Zugang

Erschließung Augenscheinlich voll erschlossen und an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Es wird von vollständig erhobenen und gänzlich endabgerechneten Erschließungskosten ausgegangen.

Bestätigung Mit Schreiben vom 16.04.2024 der Stadt Sinsheim erging folgende Nachricht: „das Grundstück Flst. Nr. 133 liegt an zwei voll ausgebauten Straßen (Rathausgasse und Mühlstraße). Alle bislang angefallenen Erschließungs- und Anschlussbeiträge sind abgegolten.“

Zugang Auf Höhe des nördlich gelegenen Straßenniveaus.

Entwicklungszustand baureifes Land nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021

Gewässer, Hochwassergefährdung

Gewässerangrenzung kein Gewässerrandstreifen vorhanden

Hochwassergefährdung 50-jähriges Hochwasser (HQ50) – siehe untenstehende Grafik

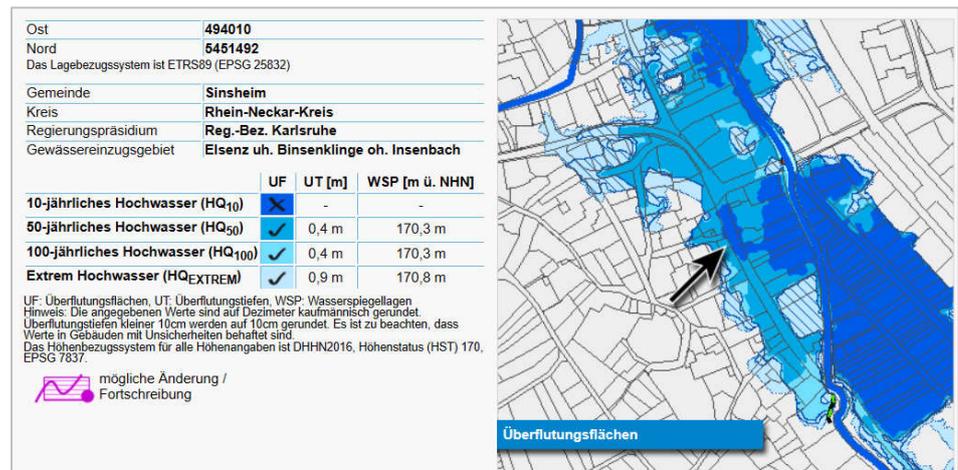


Abbildung: Überflutungsflächen

Aktualität: Datenabruf Q1:2024, Markierung zeigt Bewertungsgrundstück | Quelle: © LUBW

Sofern sich das/die bewertungsgegenständliche(n) Gebäude in einem Überschwemmungsgebiet (d.h. HQ100 oder weniger) befindet/befinden, gilt das Verbot nach § 78 Abs. 4 WHG, wonach die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des BauGB untersagt ist. Die zuständige Behörde kann abweichend von § 78 Abs. 4 Satz 1 WHG die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen. Für die bestehenden Gebäude gilt der Bestandsschutz, da sich die Regelungen auf die (Neu-)Errichtung bzw. Erweiterung von baulichen Anlagen beziehen.

Werteinfluss

Für die Ermittlung des Werteinflusses der Lage in einem Hochwasserrisiko-/ Überschwemmungsgebiet ist gemäß Fachliteratur zunächst zu unterscheiden, zwischen den Auswirkungen des Hochwasserrisikos auf den Grundstückswert und den merkantilen Minderwerten im Zusammenhang mit dem Hochwasserrisiko und/ oder -schaden. Auf Grundlage der Erkenntnisse des Sachverständigen am Immobilienmarkt wird davon ausgegangen, dass die Grundstückswerte in den von Hochwasserereignissen betroffenen (Kartierungs-) Bereichen kurzzeitig zurückgingen bzw. stagnierten, jedoch grundsätzlich keine Negativentwicklung festgestellt werden kann. Grundlegend wird daher angenommen, dass sich das Hochwasserrisiko im vorliegenden Bewertungsfall primär im Boden(richt)wert niederschlägt. Gemäß Fachliteratur (vgl. u.a. Brumme „Merkantiler Minderwert bei Baumängeln und Grundstücksmängeln - Schlichtungs- und Schiedsordnung SOBau“, GuG 2015 Heft 5) liegen darüber hinaus merkantile Minderwerte bei Risiken der tatsächlichen - zum Teil wiederholten - Überschwem-

mung und Kennzeichnung als überschwemmungsgefährdetes Flurstück in den entsprechenden kommunalen Verzeichnissen vor. In der Fachliteratur werden merkantile Minderwerte für die Lage in einem Überschwemmungs-/ Hochwasserrisikogebiet zwischen ca. 6 und 14% des Gesamtverkehrswertes angegeben. Bei Vorliegen eines konkreten Hochwasserereignisses können die Abschläge auch die 20%-Marke überschreiten. Gemäß Lehmann („Gebäudeschadensermittlungen nach Hochwasser-Ereignissen, Grundstücksbewertung in Überschwemmungsgebieten“, GuG 2007) kommen bei einem Wohngrundstück in einem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet ca. 11-14% Minderwert des Gesamtverkehrswertes im Vergleich zu ungefährdeten Objekten in Betracht. Laut Katzung („Hochwasser drückt die Grundstückswerte - aber wie?“, Immobilien Zeitung vom 05.12.2013) gilt ein pauschaler Abschlag zwischen 6-10% bei Immobilien mit Hochwasserrisiko als angemessen.

Wertung

Vor dem Hintergrund, dass lediglich ein Teilbereich der Bodenrichtwertzone von den Überflutungsflächen betroffen sind, sind sowohl mögliche betroffene als auch nicht betroffene Grundstücke beinhaltet. Demnach spiegelt das Bodenrichtwertniveau die Überflutungsgefahr nicht hinreichend wider, sodass ein Abschlag gerechtfertigt erscheint. Dieser Abschlag ist jedoch vor dem Hintergrund der Lage, dem statistischen Ausmaß und der Gesamterthöhe zu beurteilen. Um etwaigen Risiken entgegenzuwirken, ist auf einen entsprechenden Versicherungsschutz zu achten.

Leitungen, Wege**Leitungen**

Nach Aktenstand und Augenschein am Ortstermin wurden keine Leitungen für Dritte erkundet. Die gleiche Annahme bezieht sich auch auf etwaige unterirdische Versorgungsleitungen. Nicht bekannte unterirdische Leitungen spiegeln sich im ermittelten Wert nicht wider.

Wege

Nach Aktenstand und Augenschein am Ortstermin wurden keine Wege für Dritte erkundet.

Grenzbebauung, Überbau**Grenzbebauung**

ja, mehrseitig

Überbau

augenscheinlich sowie nach Aktenstand kein Überbau vorhanden

Außenanlagen**Hinweis**

Aufgrund der dreiseitig grenzständigen Bebauung ist keine besondere bauliche Außenanlage vorhanden. Der nördliche Teilbereich zur Rathausstraße ist asphaltiert.

Zustand

baujahrestypischer, üblicher Allgemeinzustand

Beschädigungen

übliche altersbedingte Abnutzungen, d.h. in AWM bzw. RND hinreichend berücksichtigt

Parkierung

Dauerhaft markierte Pkw-Stellflächen waren auf dem Grundstück nicht zu erkennen. Es wird als Prämisse unterstellt, dass die für die Drittverwendung notwendige Anzahl an Parkierungsflächen nachgewiesen sind und/oder wert-/kostenneutral nachgewiesen werden können.

Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan

Darstellung als gemischte Baufläche (M) Bestand

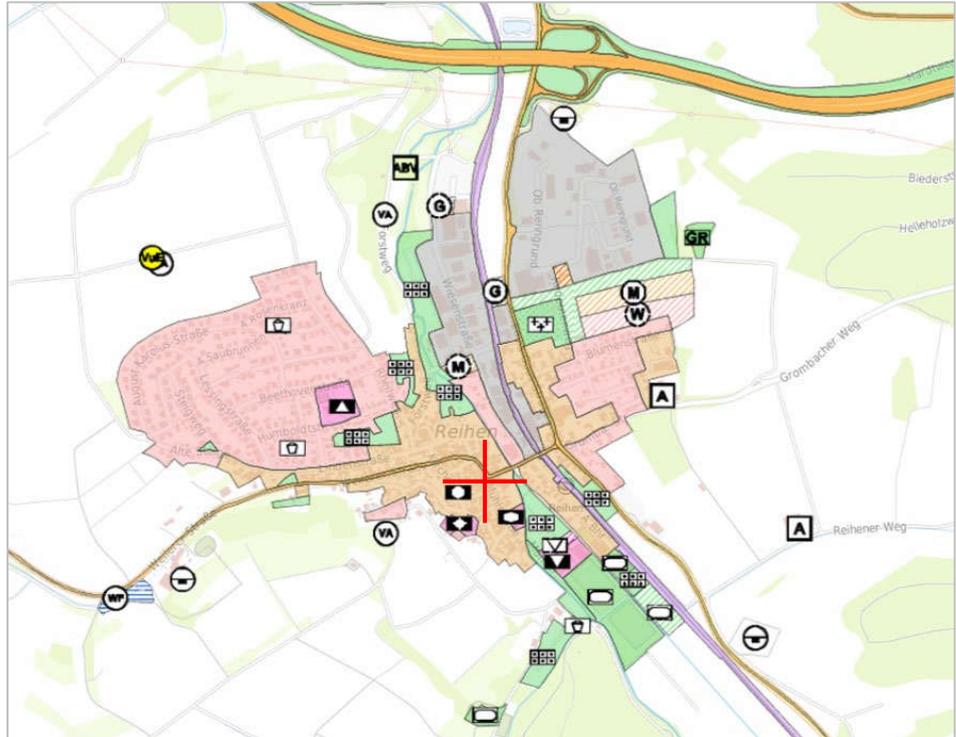


Abbildung: Flächennutzungsplan
Quelle: Geoportal Raumordnung BW

Zulässigkeit von Vorhaben

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach § 34 BauGB (Bauen im Zusammenhang bebauter Ortsteile – sog. Innenbereich). Etwaige Satzungen sind nicht bekanntgemacht worden.

Darstellungen zum Bauplanungsrecht nachrichtlich im Rahmen einer Verkehrswertermittlung. Rechtsverbindliche Informationen sind ausschließlich dem Originaldokument zu entnehmen.

Baugenehmigung

Es wurde die Bauakte eingesehen. Die ursprüngliche Baugenehmigung konnte nicht recherchiert werden. Es lag eine Baugenehmigung für den Umbau eines Wohnhauses vom 18.10.1977 vor. Die Schlussabnahme der Umbaumaßnahme datiert auf den 24.10.1979.

Für die Wertermittlung wird als Prämisse unterstellt, dass sämtliche Gebäude und deren stichtagsaktuelle Nutzungen ordentlich genehmigt und demnach bauplanungsrechtlich sowie bauordnungsrechtlich legal sind. Bei hiervon abweichenden Tatbeständen wäre eine Nachbewertung notwendig.

Laufende Bodenordnungsverfahren

Das Grundstück ist stichtagsaktuell nach Akten- und Informationsstand in kein Umlegungs-, Flurbereinigungs- und/oder Sanierungsverfahren einbezogen.

Bauordnungsrecht

Ungeachtet der vorliegenden Informationen und der Baulichkeiten vor Ort wird von einer materiellen und formellen Legalität der Bebauung und Nutzung ausgegangen.

Bau-/Nutzungsbeschränkungen

Über die gesetzlichen Regelwerke, d.h. BauGB, LBO und BauNVO hinausgehende Beschränkungen sind nicht bekannt.

4 Objektbeschreibung



Ostansicht von Mühlstraße



Nordansicht von Rathausstraße, Hauptzugang

Objektart	Wohnimmobilie
Objektunterart	Einfamilienhaus Hinweise zum Grundriss beachten.
Unterkellerung	nicht unterkellert
Geschosse	Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss
Nutzung	Wohnnutzung
Anzahl Einheiten	Im Wohngebäude befinden sich aktuell drei <u>nicht</u> in sich abgeschlossene Einheiten.
Hinweis Prämisse	Aufgrund der internen Erschließungs- und Grundrissituation wird das Gebäude als ein Einfamilienwohnhaus bewertet.

Grundriss, Erschließung, Belichtung

Erdgeschoss	Hauptzugang mit Vorplatz, Seitenzimmer (Standort des Schachtes für Wasseranschluss), Diele/Flur, Abstellfläche unterhalb der (offenen) Treppe, Badezimmer, Wohnzimmer als Durchgangszimmer zur Küche
1. Obergeschoss	Treppenaufgang, Diele/Flur, Küche als Durchgangszimmer zum Duschbad mit WC und Schlafzimmer, Wohnzimmer als Durchgangsraum zum Individualraum
Dachgeschoss	Treppenaufgang, kleine Diele mit Wandschrank, Individualzimmer, Duschbad mit WC, Individualzimmer als Durchgangszimmer zur Küche
Dachspitz	Zugang mittels Einschubtreppe. Keine Stehhöhe und keine feste Decke gegeben. Keine Nutzung.
Erschließung	Interne Erschließung zwischen Unter- und Dachgeschoss mittels ortsfester Treppe. Innerhalb der Geschosse bestehen diverse Durchgangszimmer. Die Fläche im Dachgeschoss ist durch die Fläche im Obergeschoss (d.h. Diele/Flur) erschlossen. Die Fläche im Erdgeschoss ist ebenfalls durch den Treppenaufgang mit Vorplatz (Eingang) getrennt. Die Einzelflächen im Erd-/Ober- und Dachgeschoss können <u>nicht</u> als – in sich - abgeschlossen bezeichnet werden. Die Grundrissituation wird insgesamt als mäßig beurteilt.

Belichtung	Das Gebäude besitzt eine bauartbedingte nur eingeschränkte natürliche Belichtung.
Deckenhöhe	tendenziell geringe Deckenhöhen. Stichprobe lichte Deckenhöhe im DG 2,04 m. Durchgangshöhe Zimmertüre etwa 1,73 m.
Brandschutz	Dem Baujahr entsprechend. Es wurden keine besonderen Maßnahmen getroffen. Rauchwarnmelder waren <u>nicht</u> vorhanden.
Schallschutz	Dem Baujahr entsprechend. Es wurden keine besonderen Maßnahmen getroffen.
Barrierefreiheit	Entsprechend den Erkenntnissen am Ortstermin ist das bewertungsgegenständliche Gebäude <u>nicht</u> barrierefrei.

Flächen

Mietfläche

Es steht eine Flächenermittlung zur Verfügung. Diese gibt jedoch nach ergänzenden Informationen des Aktenstandes nicht hinreichend den tatsächlichen Flächenbestand wieder. Am Ortstermin wurde ein überschlägiges Flächenmaß genommen.

Die Flächenhinweise sind entsprechend zu beachten.

Geschoss	m ²	Bemerkung
Erdgeschoss	45,30 m ²	inkl. Eingang/Vorplatz
Obergeschoss	53,70 m ²	
Dachgeschoss	31,20 m ²	gemessen auf lichter Höhe 1,50 m
Summe	130,20 m ²	

Flächenhinweise

Die Flächenermittlung gibt ausschließlich eine Orientierung zur Gesamtgröße der Flächen und dient der Einschätzung und Plausibilisierung.

Sämtliche Flächen- und Volumenangaben könnten in geringem Maße von den Messvorschriften der DIN 277, DIN 283, II.BV bzw. WoFIV sowie MF-G/W abweichen und dürfen nur für dieses Wertgutachten verwendet werden. Sie sind daher nicht als Grundlage für Mieterstreitigkeiten geeignet.

- Die Mietfläche orientiert sich an der Nutzung als Einfamilienwohnhaus. Demnach wurde der Eingang/Vorplatz mitberücksichtigt.
- Aufgrund von Möblierung wurde auf unterschiedlichen lichten Höhen gemessen.
- Bei augenscheinlich nicht rechtwinkligen Räumen wurde näherungsweise von Raummitte zu Raummitte gemessen.
- Bei Messungen im Dachgeschoss wurde näherungsweise auf einer lichten Höhe von etwa 1,50 Meter gemessen. Demnach ist die Grundfläche des Raumes größer als die dargestellte Mietfläche.

- Die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss wurde nicht überprüft und demnach als gegeben vorausgesetzt.
- Die vor Ort genommenen Maße befinden sich in der Anlage.
- Die vor Ort aufgenommene Mietfläche weicht um -14,57% bzw. -22,2 m² von der vorliegenden Flächenberechnung ab. Die vorliegende Flächenermittlung wird als unplausibel verworfen.

Brutto-Grundfläche

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 (siehe Sachwert) beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

In Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

- Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,
- Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,
- Bereich c: nicht überdeckt.

Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen.

Nicht zur BGF gehören z.B. nach 4.1.1.4 SW-RL bzw. Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 2021 die Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z.B. über abgehängten Decken. Nach 4.1.1.5 Abs. 3 SW-RL bzw. Anlage 4 Nr. 3 Abs. 5 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 2021 ist jedoch ein zu Wohnzwecken ausgebauter Spitzboden - *sofern vorhanden* - als zusätzliche Ebene im Dachgeschoss durch Zuschläge zu berücksichtigen.

Die Außenmaße wurden vor Ort aufgenommen.

Geschoss	Messungen in Meter (m)				m ²	m ² gerundet
	L	x	B	=		
Erdgeschoss	(10,23	x	7,22)	=	73,86	73,86 m ²
Obergeschoss	(10,23	x	7,22)	=	73,86	73,86 m ²
Dachgeschoss	(10,23	x	7,22)	=	73,86	73,86 m ²
					Summe	221,58 m ²
					Summe gerundet	222,00 m ²

Plausibilitätsprüfung

Die Plausibilisierung der Mietflächen erfolgt mittels der Brutto-Grundfläche. Beide Flächen werden in ein Verhältnis gesetzt, um einen Flächenfaktor zu erhalten. Dieser muss sich in einem plausiblen Verhältnis befinden.

Geschoss	BGF [m ²]	Mietfläche [m ²]	Flächenfaktor	Bemerkung
Erdgeschoss	73,86 m ²	45,30 m ²	0,61	plausibel
Obergeschoss	73,86 m ²	53,70 m ²	0,73	plausibel
Dachgeschoss	73,86 m ²	31,20 m ²	0,42	geringer wegen Dachgeschoss
Summe rd.	222,00 m ²	130,20 m ²	0,59	insgesamt plausibel

Das Flächenverhältnis von Mietfläche zu BGF befindet sich in einem plausiblen Verhältnis. Ein- und Zweifamiliengebäude liegen nach den BKI 2018 überwiegend in einer Spanne von 0,38 bis 0,60.

Baubeschreibung

Es wird darauf hingewiesen, dass im Folgenden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben werden, die im Rahmen einer einmaligen Besichtigung erkundet werden konnten. Insofern stellt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung keine zugesicherte Eigenschaft, sondern eine Beschreibung dar.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Bauausführung im Baujahr. Des Weiteren ist die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung und Installationen, wie z.B. Heizung, Elektroinstallationen, Wasser usw. nicht geprüft worden. Im vorliegenden Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Zerstörende Untersuchungen wurden ebenfalls nicht durchgeführt.

Untersuchungen auf einen eventuellen pflanzlichen und/oder tierischen Schädlingsbefall sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien und/oder Schadstoffbelastungen wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt. Ebenso wenig wurde die Qualität der Statik, des Schall- und Wärmeschutzes sowie Brandschutzes überprüft, da hierzu besondere Kenntnisse und Untersuchungen notwendig sind, die im Rahmen einer üblichen Verkehrswertermittlung nicht erbracht werden können.

Weitere und ergänzende Informationen sind dem Bilderprotokoll zu entnehmen.

Einzelgewerk	Beschreibung
Konstruktion	Wand-/Deckentragwerk
Außenwände	Sockel unklar, wahrscheinlich Mischmauerwerk, Bruchsteinmauerwerk möglich
	Obergeschosse Mischmauerwerk, Ziegelsteine, HBL
Fassade	zweiseitige Putzfassade (WDVS) mit abgesetztem Sockelbereich, südlicher Teilbereich zu Flst Nr. 144/1 lediglich grob verputzt
Decken	Holzbalkendecken
Innenwände	Mischmauerwerk, Ziegelsteine

Dach	Form	Satteldach
	Eindeckung	Ziegeleindeckung, EBJ 1978
	Dämmung	Zwischensparrendämmung, wahrscheinlich unzureichend
	Entwässerung	Dachrinnen, Fallrohre aus Zinkblech
	Dachaufbauten	ohne
	Sonstiges	ohne
Treppen	EG-DG	Einholmmontagetreppe (Metall) mit Holzstufen
	DG-DS	Einschubtreppe in Holzausführung
	Außen Eingang	Eingangstreppe mit Kunststeinblockstufen und leichter Eingangsüberdachung
Fenster	Rahmen Glas EBJ	Holzrahmen/-flügel, Isolierglas, EBJ 1978
	Verschattung	Kunststoffpanzerrollläden, mechanische Gurtwickler
	Sonstiges	Dachflächenfenster als Kunststoffrahmenfenster neueren Baujahrs
Zugang, Zugänge, etc.	Außentüre	Eingangselement, einflügelig
	Ausstattung	Kunststoff
	Einbaujahr	etwa 2010-2015
	Klingel	einfache Klingel, Gegensprechanlage außer Betrieb
	Wohnungstüren	leichte Flügeltüren, beschädigt u. tlw. stark beschädigt
Innentüren		einfache, leichte Flügeltüren mit Zargen
	Einbaujahr	aus dem ursprünglichen Baujahr, zw 2010-2015 aufbereitet, insb. im DG stark beschädigt
Ausbau	Böden	Laminat, PVC-Böden, einzeln Fliesen
	Wände	überwiegend verputzt und gestrichen
	Decken	überwiegend tapeziert und gestrichen, einzeln Holzdecke bzw. Decke in Holzoptik
Sanitär	Böden, Wände	Fliesenboden, Wandfliesen raumhoch
EG : Bad	Objekte	WC wandhängend mit Vorwandmontage, Waschbecken mit Einhebelmischbatterie, Badewanne eingebaut
	Heizung, Lüftung	Fensterlüftung, Elektroheizer
	Zeitgeschmack	Optik der 2000er Jahre, hinreichend zeitgemäß

Sanitär OG : Bad	Böden, Wände	Fliesenboden, Wandfliesen raumhoch
	Objekte	WC wandhängend mit Vorwandmontage, Waschbecken mit Einhebelmischbatterie, bodengleiche Dusche
	Heizung, Lüftung	Fensterlüftung, ohne Heizung
	Zeitgeschmack	Optik der 2000er Jahre, hinreichend zeitgemäß
Sanitär DG : Bad	Böden, Wände	Fliesenboden, Wandfliesen raumhoch
	Objekte	WC stehend mit Spülkasten auf Putz, Waschbecken, Dusche mit Vorhang
	Heizung, Lüftung	Fensterlüftung, ohne Heizung
	Zeitgeschmack	Optik der 1990er Jahre
Heizung	Art	Stromheizung, Einzelöfen
	Modell, Baujahr	Dimplex, EBJ zw. 2010-2015
	Heizflächen	Einzelheizkörper
	Brennstoffvorrat	ohne
	Warmwasser	EG mittels Elektroboiler, OG u. DG mittels Durchlauferhitzer
	Lüftung	Fensterlüftung
	Kühlung	ohne
	Sonstiges	ohne
Leitungen	Frischwasser	Materialien siehe Bilderprotokoll
	Abwasser	Materialien siehe Bilderprotokoll
	Heizungsleitungen	ohne, da Elektroheizung
	Grundleitungen	wahrscheinlich überwiegend aus dem ursprünglichen Baujahr
Gebäudeelektrik	baujahrestypische Gebäudeelektrik mit einzelnen Verbesserungen aus 2013	
	Zählerkasten mit Hauptsicherung und Zwischensicherung, einzeln FI-Schalter vorhanden Hinweis : Die gesamte Elektrik ist zwingend auf Funktionssicherheit zu prüfen!	
Sonstige Einbauten	Einbauküche(n) - ohne Bewertungsansatz	

Instandhaltungszustand

Bei der Ortsbesichtigung waren diverse Merkmale zu erkennen, welche einer Instandhaltung bzw. Instandsetzung bedürfen und demnach über den Rahmen der laufenden Instandhaltungsmaßnahmen hinausgehen.

Nachstehend sind die, im Rahmen einer einmaligen Besichtigung, erkundeten Merkmale aufgeführt, wobei die Aufzählung keinen endgültigen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt:



Bauteil: Erdgeschoss, Küche, Außen-/Innenwand
Zu sehen: flächige Färbung im Sockelbereich



Bauteil: Erdgeschoss, Küche, Außen-/Innenwand
Zu sehen: wie nebenstehend, Blick rechts



Bauteil: Erdgeschoss, Individual-/Seitenraum
Zu sehen: Überblick



Bauteil: Sockelbereich, Innenwand bei Badezimmer
Zu sehen: Feuchtigkeit und Färbung am Wandsockel



Bauteil: Laminatboden im OG | Wohnzimmer (Bild)
auch Böden im Dachgeschoss betroffen
Zu sehen: deutliche und flächige Schäden



Bauteil: Wasserversorgung, Frischwasser
Zu sehen: Wasserrohr
Hinweis: Nach Aktenstand besteht ein Wasserschaden, das Wasser im Dachgeschoss ist abgedreht. Leckstelle ist nicht lokalisiert.



Bauteil: Deckenauslass im OG Flur
Zu sehen: Überblick



Bauteil: Deckenauslass im OG Flur
Zu sehen: Aufputzkabel mit Bauschaum befestigt



Bauteil: OG, Badezimmer, Fenster bei Dusche
Zu sehen: deutliche Schwarzfärbung



Bauteil: Innenausbau, Dachgeschoss, Bild exemplarisch
Zu sehen: Vandalismusschäden im gesamten Dachgeschoss



Bauteil: Sanitärinstallation, Dachgeschoss
Zu sehen: unsachgemäße Ausführung



Bauteil: Dachgeschoss, Heizungselektrik
Zu sehen: unsachgemäße Installation
Anm.: Dunkelfärbung an allen Heizkörpern



Bauteil: Dachgeschoss, Elektrik
Zu sehen: unsachgemäße Installation

In der Gesamtschau befindet sich das Gebäude in einem **mäßigen Zustand mit diversen Beschädigungen**.

In der vorliegenden Betrachtung wird im Rahmen dieser Wertermittlung ein pauschaler Betrag berücksichtigt, der einen normalen sowie hinreichend gebrauchsfähigen und insbesondere alterstypischen Bauzustand herstellen soll. Dieser Bauzustand schließt sich am allgemeinen Objektzustand an und berücksichtigt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes entsprechend, d.h. etwaige tatsächliche oder subjektive Kosten (auch im Rahmen der Instandhaltung) können davon abweichen.

Für die Kalkulation der potenziellen Aufwendungen wird auf die indexierten Baukosten des Baukosteninformationszentrums BKI 2020 und sodann auf die Bauteiltabelle zurückgegriffen. Bei der Bauteiltabelle handelt es sich um Prozentanteile der Kosten für Leistungen nach STLB (Kosten des Bauwerks nach DIN 276).

EFH, ZFH nicht unterkellert, einfacher Standard

Gebäudeart nach BKI 2020 (näherungsweise) mit Bewertungsobjekt vergleichbar; Abweichungen zu den Normalherstellungskosten (NHK 2010) bei modellkonformer Anwendung im Sachwert sind möglich.

marktangepasster Abschlag Wertminderung	22.000 €
marktangepasster Abschlag je m ² Brutto-Grundfläche	99,10 €/m ²
marktangepasster Abschlag in % von NeubauHK (BKI 2020)	5,22%
marktangepasster Abschlag in % vom Zeitwert (BKI 2020)	19,89%

Hinweis

Für [...] erforderliche **Schönheitsreparaturen** (z.B. Innenanstriche, Tapeten) und kleinere Modernisierungen (z.B. tlw. kleinere/einzelne Bodenbelagerneuerungen) ist grundsätzlich **kein Wertabzug** vorzunehmen: Weil die Vergleichskaufpreise bei ihrer Auswertung diesbezüglich nicht reduziert werden, sind diese Kosten bereits in den Wertermittlungsdaten (Liegenchaftszinssätze, Sachwertfaktoren und Vergleichsfaktoren) enthalten. Ein zusätzlicher Ansatz würde somit zu einer Doppelberücksichtigung führen.

Die üblichen, in den Vergleichskaufpreisen bereits berücksichtigten Aufwendungen für Schönheitsreparaturen betragen erfahrungsgemäß 3 % bis 6 % vom Kaufpreis bzw. Marktwert der Immobilie¹.

Der Bewertungssachverständige kann regelmäßig die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei und augenscheinlich untersucht wird und grundsätzlich **keine Bauschadensbegutachtung** erfolgt.

Für etwaigen weiteren Klärungsbedarf des Instandhaltungszustands seitens des Auftraggebers oder sonstiger Dritte, denen das Gutachten zugänglich gemacht wird, ist die Anhörung eines Bausachverständigen (SV der Industrie- und Handelskammer) oder neutralen/objektiven Fachhandwerkers (SV der Handwerkskammer) notwendig. In Erfahrung gebrachte Detailkenntnisse (bspw. durch Bauteilöffnungen, Baustoffprüfungen, Ausschreibungen, etc.) sind ggf. erneut im Rahmen der Immobilienbewertung bzw. Nachbewertung zu würdigen.

Es sei darauf hingewiesen, dass etwaige Kosten bzw. Einzelpreise nicht 1:1 mit einer Wertminderung bzw. Werterhöhung gleichgesetzt werden dürfen. Sämtliche Kostenansätze bedürfen einer Marktanpassung.

¹ Vgl. Sprengnetter 1x1 der Immobilienbewertung, Seite 266 sowie Marktdaten & Praxishilfen [1] Kapitel 3.02.2 Abschnitt 2.3

Schadstoffe in Gebäuden

Schadstoffe innerhalb von Gebäuden stellen eine potenzielle Gefahr für die Nutzer dar. Je nach Art und Baujahr des Gebäudes bzw. Einbaujahr des möglicherweise betroffenen Bauteils könnten Schadstoffe vorhanden sein.

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung wird keine Untersuchung nach Gebäudeschadstoffen durchgeführt. Hierzu bedarf es besonderer Kenntnisse und ggf. Laboruntersuchungen.

Dennoch werden die Verwender des Wertgutachtens anhand nachstehender Tabelle sensibilisiert, ab welchem Jahr die Anwendung von (Schad-)Stoffen verboten wurden.

Stoffe	Anwendung	Verbot
Asbest	Spritzasbest	1979
	Schwach gebundene Produkte	1982
	Jegliche Produkte in Deutschland	1994
	Jegliche Produkte in Europa	2005
Künstliche Mineralfasern (KMF)	Dämmstoffe	2000
	Jegliche Produkte in Deutschland	1989
Polychlorierte Biphenyle (PCB)	Kondensatoren < 100 ml	kein
	Kondensatoren > 100 ml	2010
Pentachlorphenol (PCP)/ Lindan/DDT	in Aufenthaltsräumen	1978 - 1989
	Holzschutzmittel in Innenräumen	1986/ 1989
	Inverkehrbringen	1989
Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK)	Holzschutz: Teerölverordnung	1991
	Verklebung Stabparkett	1979
	Verklebung Holzpflaster	1995

Tabelle der Gebäudeschadstoffe

Hinweis

Aufgrund des Gebäudealters sind Gebäudeschadstoffe nicht gänzlich auszuschließen.

Energetische Eigenschaften

Fremdnutzung In Bezug auf die Energieeffizienz ist bei wohnwirtschaftlichen Mietobjekten eine geringere Sensibilität des Käuferkreises anzunehmen, da Energiekosten i.d.R. vom Mieter zu tragen sind. **Aufgrund der stark gestiegenen Kosten ist eine deutlich erhöhte Aufmerksamkeit im Hinblick auf die energetischen Eigenschaften festzustellen.**

Eigennutzung In Bezug auf die Energieeffizienz ist bei eigennutzungsfähigen Immobilien eine hohe Sensibilität des Käufer-/Nutzerkreises anzunehmen.

Es lag kein Energieausweis zur Auswertung vor. Demnach basieren die Informationen aus den Erkenntnissen des Ortstermins sowie der vorliegenden Unterlagen. Diese Informationen ersetzen keinen ordentlichen Energieausweis und dienen der Orientierung.

Das Gebäude wurde vor dem Gültigkeitszeitraum der Wärmeschutzverordnung (WSVO) 1977 erbaut.

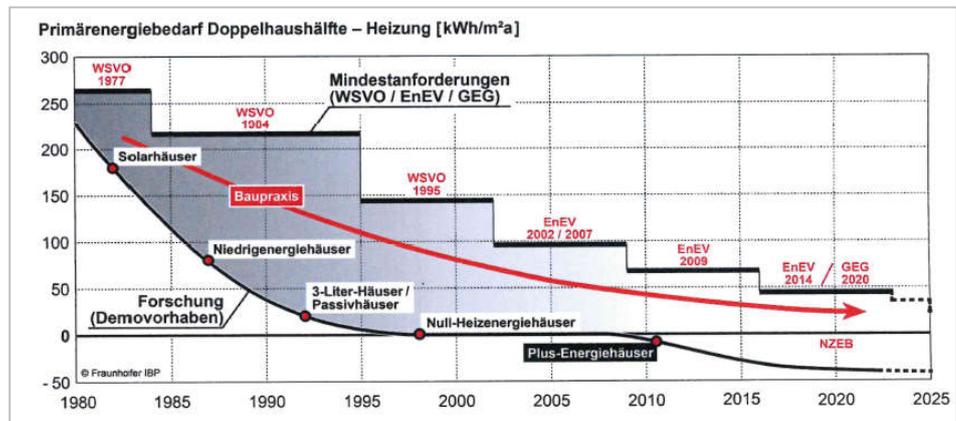


Abb. Zeitachse der Verordnungsgebungen zum Wärmeschutz am Beispiel einer DHH
 Quelle & © Fraunhofer IBP | Klimaschutz & Nachhaltigkeit

Beurteilung Unter Berücksichtigung von ...

[1] Art u. Alter der Heizung	Art	Stromheizung, Einzelöfen/Heizer
	Energieträger	Strom
	Einbaujahr	2013 d.h. vor 11 Jahren
	letzte Mod.	ohne
[2] Art des Außenwandaufbaus	zweiseitiges WDVS	
[3] Art der Fenster * überwiegendes Einbaujahr	Art	Holzrahmen/-flügel
	Einbaujahr*	1978 d.h. vor 46 Jahren
[4] der Dachdämmung	Art	Zwischensparrendämmung, unzureichend
	Einbaujahr	2013 d.h. vor 11 Jahren

... wird von einem insgesamt mäßigen Energiestandard im Ist-Zustand ausgegangen.

Hinweis Zum Bewertungsstichtag ist weiterhin unklar, ob die kurzfristig stark angestiegenen Energiepreise im Jahresverlauf 2022 einen nur temporären oder länger anhaltenden Effekt haben.

Die energetische Gebäudequalität wird unter Berücksichtigung der lokalen Marktverhältnisse (Angebots-/ Nachfragesituation) und der Standortqualität nach sachverständigem Ermessen berücksichtigt.

Die nachstehende Skalierung gibt einen Überblick, über mögliche energetische Standards wohnwirtschaftlicher Gebäude.

Energieeffizienzklasse	A+	A	B	C	D	E	F	G	H
Endenergie kWh/(m ² ·a)	bis 30 kWh/(m ² ·a)	31 - 49 kWh/(m ² ·a)	50 - 74 kWh/(m ² ·a)	75 - 99 kWh/(m ² ·a)	100 - 129 kWh/(m ² ·a)	130 - 159 kWh/(m ² ·a)	160 - 199 kWh/(m ² ·a)	200 - 249 kWh/(m ² ·a)	über 250 kWh/(m ² ·a)
Info: Gebäudetyp-exemplarisch	gilt meist für Passivhaus und KfW-40+-Haus	Gebäude mit EnEV 2014 Standard und KfW-70-Haus	Gebäude nach EnEV 2009	Gebäude nach EnEV 2002/2007, EFH energetisch gut modernisiert	Gebäude mit Standards nach WSVÖ 1995	Gebäude mit Standards nach WSVÖ 1995, Ø Wohngebäudebestand	Gebäude mit Standards der 2. WSVÖ von 1982, MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert	Gebäude mit Standards der 2. WSVÖ von 1982, EFH energetisch nicht wesentliche modernisiert	vor WSVÖ 1977, Althäuten unsaniert bzw. energetisch nicht wesentlich modernisiert

Nachhaltigkeit

Regenerative Energien Zur Deckung des Energiebedarfs werden keine auf dem Grundstück erzeugten regenerativen Energien eingesetzt (bspw. Solarthermie zur Brauchwassererwärmung, Photovoltaik mit/ohne Pufferspeicher).

Trinkwassereinsparung Es besteht keine Grauwassernutzung (bspw. zur Bewässerung der Außenanlagen oder zur Nutzung in WC-Spülungen)

Elektromobilität Es ist keine Lademöglichkeit für Elektromobilität (Wallbox) vorhanden.

Nachrüstpflichten | CO₂-Abgabe | CO₂KostAufG

Hinweis Seit dem 1. November 2020 gilt das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG). Mit Inkrafttreten des Gebäudeenergiegesetzes treten gleichzeitig außer Kraft: das Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG).

Nachrüstung Sofern an beheizten oder gekühlten Räumen eines Gebäudes Außenbauteile erneuert, ersetzt oder eingebaut werden, müssen die Vorgaben des GEG eingehalten werden. Ausgenommen sind kleine Flächen von bis zu 10% der jeweiligen Bauteilgruppe oder ggf. denkmalgeschützte Bauteile.

Nachrüstpflicht Das Gebäudeenergiegesetz beschreibt eine generelle Nachrüstpflicht für alle Bestandsgebäude unabhängig von baulichen Maßnahmen.

Oberste Geschossdecken Hier müssen Eigentümer von Wohn- und Nichtwohngebäuden, die jährlich min. vier Monate lang auf 19°C oder wärmer beheizt werden, alle obersten Geschossdecken dämmen, sofern diese nicht den Mindestwärmeschutz einhalten. Es ist ein Wärmedurchgangskoeffizient (U-Wert) von maximal 0,24 W/(m²·K) zu erreichen.

Nachrüstung Anlagentechnik Betriebsverbot für ältere Heizkessel und Ölheizungen nach § 72 GEG. Heizkessel, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen beschickt werden, dürfen ab einem Alter von 30 Jahren (EBJ vor dem 01.01.1991) nicht mehr betrieben werden. Ausgenommen sind Niedertemperatur-Heizkessel, Brennwertkessel und Heizkessel mit einer Nennleistung von weniger als 4 kW oder mehr als 400 kW.

Betriebsverbot	Der Neueinbau von Heizkesseln, die mit Heizöl oder festen fossilen Brennstoffen beschickt werden, wird ab dem 01.01.2026 gänzlich verboten. Ausnahmen bestehen für Gebäude, bei denen der Wärme- und Kältebedarf anteilig durch erneuerbare Energien gedeckt ist (§ 72 Abs. 4 Satz 1-3 GEG) oder wenn kein Anschluss an ein Gasversorgungsnetz oder ein Fernwärmenetz hergestellt werden kann (§ 72 Abs. 4 Satz 4 GEG).
Dämmung Leitungen	Nach dem Gebäudeenergiegesetz müssen Gebäudeeigentümer ungedämmte und zugängliche Wärmeverteilungsleitungen, Warmwasserleitungen und Armaturen nachträglich dämmen. Die genauen Bestimmungen zur Ausführung der Wärmedämmung sind in Anlage 8 GEG beschrieben.
Ausnahmen	<p>Von den Bestimmungen des GEG und den damit verbundenen Nachrüstverpflichtungen sind grundsätzlich alle Gebäude betroffen, die beheizt oder gekühlt werden genauso wie die darin eingebauten, technischen Anlagen. Es gilt der "Grundsatz der Wirtschaftlichkeit" § 5 GEG – alle Anforderungen und Pflichten müssen nach dem Stand der Technik erfüllbar und wirtschaftlich vertretbar sein. Ist dies nicht gegeben, kann auf Antrag eine Befreiung von den Anforderungen in Frage kommen.</p> <p>Stehen die Auflagen des Gebäudeenergiegesetzes in unlösbarem Widerspruch zu anderen Vorschriften, z.B. bei Auflagen an Baudenkmäler oder bei Vorschriften zum Schutz und zur Sicherheit, kann ebenso eine teilweise oder auch komplette Befreiung der Anforderungen des GEG möglich sein.</p> <p>Eine weitere Ausnahme besteht für Ein- und Zweifamilienwohngebäude. Hat der Eigentümer eine Wohnung darin am 1. Februar 2002 selbst bewohnt, dann ist dieser automatisch von den Nachrüstverpflichtungen befreit. Kam es jedoch nach dem 1. Februar 2002 zu einem Eigentümerwechsel, so sind die Anforderungen innerhalb einer Frist von zwei Jahren zu erfüllen.</p>
Förderungen	Die Bundesförderung für effiziente Gebäude (Abk. BEG) fasst frühere Förderprogramme zur Förderung von Energieeffizienz und erneuerbaren Energien im Gebäudebereich zusammen und unterstützt unter anderem den Einsatz neuer Heizungsanlagen, die Optimierung bestehender Heizungsanlagen, Maßnahmen an der Gebäudehülle und den Einsatz optimierter Anlagentechnik.
BImSchV	Für Einzelraumfeuerstätten (sofern vorhanden) gelten nach § 26 der 1. Bundesimmissionschutzverordnung BImSchV 2015 Immissionsgrenzwerte. Ist eine Nachrüstung bspw. mit Filteranlagen nicht ausreichend, so verbleibt regelmäßig nur die Außerbetriebnahme der betroffenen Einzelraumfeuerstätte.

Von	Bis	Nachrüstung oder Außerbetriebnahme bis
-	31.12.1974*	31.12.2014
01.01.1975	31.12.1984	31.12.2017
01.01.1985	31.12.1994	31.12.2020
01.01.1995	21.03.2010	31.12.2024

* oder nicht feststellbares Datum

Nicht von der 1. BImSchV betroffen sind Grundöfen, Kachelöfen, Badeöfen, Backöfen, offene Kamine und Öfen, die vor 1950 in Betrieb genommen worden sind.

EWärmeG BW

Das EWärmeG BW ist ein Landesgesetz in Baden-Württemberg, welches für Gebäude gilt, die vor dem 1. Januar 2009 errichtet wurden. Nach einem Heizungstausch muss der Eigentümer fortan erneuerbare Energien bei der Wärmeversorgung einsetzen. Zur Erfüllung der Anforderungen stehen zahlreiche Erfüllungsoptionen zur Verfügung, welche im Detail ausschließlich durch einen zugelassenen Fachmann (bspw. Energieberater oder Schornsteinfegermeister) beurteilt werden können.

CO₂-Bepreisung

Im Klimaschutzprogramm 2030 vom 09.10.2019 wurde eine Einführung einer CO₂-Bepreisung in den Sektoren Wärme und Verkehr angekündigt. Im Dezember 2019 wurde ein nationales Emissionshandelssystem (nEHS) eingeführt und das „Gesetz über einen nationalen Zertifikatehandel für Brennstoffemissionen (Brennstoffemissionshandelsgesetz BEHG)“ verabschiedet. Seit 01.01.2021 werden Brennstoffe (u.a. Ottokraftstoffe, Diesel, Erdgas, Heizöl) mit einer Abgabe belegt. Zwischen 2021 und 2025 werden jährlich steigende Festpreise pro Tonne CO₂ fällig, die von Anbietern, die Brennstoffe in Verkehr bringen, zu zahlen sind. Es ist damit zu rechnen, dass die erhöhten Kosten an die Verbraucher bzw. Nutzer der Gebäude durchgereicht werden, was mit steigenden Betriebskosten einhergeht. Die CO₂ Abgabe beträgt im Jahr 2021 = 25 EUR/t CO₂ und steigt bis 2025 auf 55 EUR/t CO₂ an. Das nationale Emissionshandelssystem hat zum Ziel, Immobilieneigentümer über die Steuerungsgröße des Preises verstärkt zu energetischen Sanierungsmaßnahmen anzuregen.

CO₂KostAufG

Das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG) vom 05.12.2022 wurde am 08.12.2022 im Bundesgesetzblatt (BGBl.) veröffentlicht und regelt die Aufteilung der CO₂-bedingten Mehrkosten zwischen Mieter und Vermieter seit dem 01.01.2023. Hierbei wird zwischen Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden unterschieden. Für Wohngebäude gilt ein Stufenmodell, das die quotale Aufteilung vom CO₂-Ausstoß der Immobilie abhängig macht.

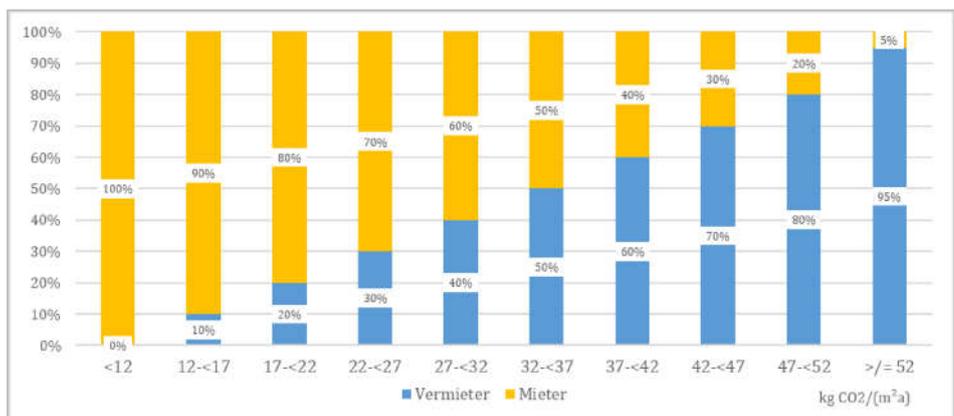


Abb. Stufenmodell für die Aufteilung der CO₂-Kosten von Wohngebäuden zwischen Mieter und Vermieter ab 01.01.2023 in Abhängigkeit vom CO₂-Ausstoß eigene Darstellung | Quelle: HypZert Fachgruppe Energie & Umwelt Januar 2023

Für Nichtwohngebäude wird zunächst eine hälftige Teilung der CO₂-Abgabe vorgegeben. Ein Stufenmodell für Nichtwohngebäude soll Ende 2025 eingeführt werden. Die Bestimmungen des CO₂KostAufG gehen den Regelungen der Verordnung über die Heizkostenabrechnung vor. Da die notwendigen Daten immer erst am Ende einer Abrechnungsperiode zur Verfügung

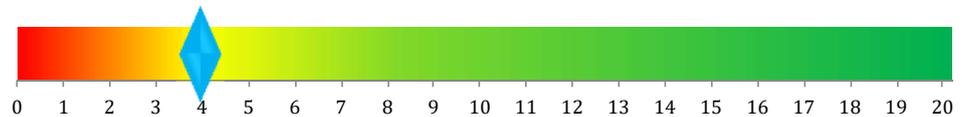
Modernisierungen

Hierbei handelt es sich um Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Erkundete Maßnahmen wurden unter Berücksichtigung ihres Umfangs und Alters in folgende Punktetabelle übersetzt. Sofern Maßnahmen weiter zurück lagen, wurden geringere Werte angesetzt.

Modernisierungselemente	max. Pkt	Ist-Pkt.
<i>Tabelle nach Anlage 2 ImmoWertV 2021 / SW-RL</i>		
Dacherneuerung inkl. Verbesserung Wärmedämmung		
<i>Kurzbeschreibung:</i> <i>Dacheindeckung erneuert im Jahr 1978, Dämmung wahrscheinlich im Jahr 2013 ertüchtigt</i>	4	1,0
Modernisierung Fenster und Außentüren		
<i>Kurzbeschreibung:</i> <i>Fenster erneuert im Jahr 1978, letzter Anstrich wahrscheinlich im Jahr 2013</i>	2	0,2
Modernisierung Leitungssysteme		
<i>Kurzbeschreibung:</i> <i>Teilmodernisierung im Jahr 2013</i>	2	0,7
Modernisierung Heizungsanlage		
<i>Kurzbeschreibung:</i> <i>Erneuerung Elektroheizer wahrscheinlich im Jahr 2013</i>	2	0,7
Wärmedämmung Außenwände		
<i>Kurzbeschreibung:</i> <i>Anbau zweiseitiges WDVS im Jahr 2013</i>	4	0,6
Modernisierung von Bädern		
<i>Kurzbeschreibung:</i> <i>Teilmodernisierung der Sanitärflächen im Jahr 2013</i>	2	1,0
Modernisierung Innenausbau		
<i>ohne</i>	2	
Wesentliche Verbesserungen Grundrissgestaltung		
<i>ohne</i>	2	
Summe(n) - auf die ganze Zahl gerundet	20	4,0

Skalierung



Modernisierungsgrad	
≤ 1 Punkt	= nicht modernisiert
4 Punkte	= kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8 Punkte	= mittlerer Modernisierungsgrad
13 Punkte	= überwiegend modernisiert
≥ 18 Punkte	= umfassend modernisiert

Restnutzungsdauer

Hierunter ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch *wirtschaftlich* genutzt werden können, zu verstehen. Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Zusammenfassung	maßgeblicher Stichtag der Wertermittlung	16.04.2024
	maßgebliches Stichtagsjahr	2024
	maßgebliches Baujahr (tatsächliches Baujahr <u>oder</u> fiktives Baujahr)	1944
	Alter (Baujahr - Stichtagsjahr)	80 Jahre
	maßgebliche typisierte Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
	linear ermittelte Restnutzungsdauer (GND ./ . Alter)	0 Jahre
	relatives Gebäudealter (Alter ÷ GND x 100%)	100%
	Modernisierungsmodell anwendbar ab einem relativen Alter von:	40%
	wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach Ist-Modernisierung	21 Jahre
	maßgebliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer	21 Jahre
	Alterswertminderungsfaktor nach § 38 ImmoWertV 2021	0,2625

Dieser Ansatz entspricht einem interpolierten modellkonformen Tabellenwert.

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
	modifizierte Restnutzungsdauer				
50	30	33	41	50	60
55	25	30	38	48	59
60	21	27	37	47	58
65	17	25	35	46	57
70	15	23	34	45	57
75	13	22	33	44	56
≥ 80	12	21	32	44	56

Tabelle zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen; Anlage 4 SW-RL

5 Grundbuch

Datum	15.05.2023
Qualität	Kopie eines unbeglaubigten Grundbuchauszugs
Amtsgerichtsbezirk	Tauberbischofsheim
Gemeinde	Sinsheim
Grundbuch von	Reihen
Blatt Nummer	34.524

Bestandsverzeichnis

lfd.Nr.	Karte	Flst. Nr.	Wirtschaftsart	Lage	Größe [m ²]
1	65.106	133	Gebäude- und Freifläche	Rathausgasse 1	99 m ²

Erste Abteilung

lfd.Nr.	Eigentümer
1	siehe Grundbuchauszug

Zweite Abteilung (Darstellung auszugsweise)

lfd.Nr.	betr.	Lasten Beschränkungen	eingetragen	Bemerkungen
1	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet	15.05.2023	ohne Einfluss auf den Verkehrswert

Dritte Abteilung

lfd.Nr.	Hypotheken Grundschulden Rentenschulden
-	Ohne nachhaltigen Einfluss auf den Verkehrswert, d.h. Schuldverhältnisse, die gegebenenfalls in der dritten Abteilung eingetragen sein könnten, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt

Hinweis(e) Die Grundstücksgröße wurde anhand des vorliegenden Lageplans plausibilisiert. Es wird unterstellt, dass seit dem Abrufdatum des Grundbuchauszugs keine wesentlichen, den Wert der Immobilie beeinflussenden Eintragungen in der zweiten Abteilung vorgenommen wurden. Für Grundbuchangaben wird keine Haftung übernommen. Maßgeblich ist der tatsächliche Grundbuchauszug. Es wurde keine Einsicht in die Grundakte genommen.

6 Rechte und Lasten außerhalb des Grundbuchs

Baulasten

Hierbei handelt es sich um eine (freiwillig übernommene) öffentlich-rechtliche Verpflichtung gegenüber der Baurechtsbehörde, die den Grundstückseigentümer zu einem, sein Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen verpflichtet, dass sich nicht aus dem öffentlichen Baurecht ergibt.

Nach vorliegender schriftlicher Auskunft vom 16.04.2024 bestehen keine Baulasten. Es wird demnach von Baulastfreiheit ausgegangen.

Altlasten

Altlasten im Boden und Grundwasser sind das Resultat des unsachgemäßen Umganges mit Schadstoffen. Sie stellen im Bewertungsfall ein schwer kalkulierbares Risiko für die menschliche Gesundheit und die Umwelt dar. Sie können Einschränkungen in der Nutzbarkeit von Grundstücken und bedeutende finanzielle Belastungen verursachen. Ob und in welchem Umfang Verunreinigungen von Böden oder Gewässern inkl. Grundwasser vorliegen und zu sanieren sind, kann erst im Rahmen von Untersuchungen festgestellt werden. Im Wertgutachten sind umweltgefährdende bzw. umweltrelevante Altlasten, Kontaminationen, Abfall usw. in den Baulichkeiten bzw. im Grund und Boden sowie im Grundwasser nicht berücksichtigt (z.B. Versickerung im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen, Aufhaldungen, etc.).

Bestätigung

Mit Schreiben des Rhein-Neckar-Kreises vom 17.04.2024 wurde folgendes mitgeteilt: *„Das Grundstück mit der Flst. Nr.: 133 in Sinsheim, Rathausgasse 1 ist nicht in unserem Bodenschutz- und Altlastenkataster verzeichnet. Damit liegt für diese Fläche nach derzeitigem Kenntnisstand kein Altlastenverdacht vor. Diese Angabe beruht auf dem Stand der (Nach-)Erhebungen altlastverdächtiger 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 altlastverdächtige Fläche vorliegt.“*

Prämisse

Es wird von gänzlicher Altlastenfreiheit ausgegangen.

Denkmalschutz

Die Eintragung eines Objektes in die Denkmalschutzliste ist eine zulässige öffentlich-rechtliche Beschränkung des Grundeigentums. Aufgrund der Gebäudeart und Nutzung wird davon ausgegangen, dass das Objekt nicht unter Denkmalschutz steht.

Bestätigung

Mit Schreiben vom 16.04.2024 der Stadt Sinsheim wird ausgeführt: *„Das Objekt ist nicht in der Baudenkmalliste geführt.“*

Hinweis

Das Bewertungsgrundstück Flst. Nr. 133 Rathausgasse 1 wird unter dem Merkmal „archäologische Siedlung und sodann unter dem Listentext „mittelalterliche und frühzeitliche Siedlung Reihen“ geführt. Listentext siehe Anlage. Für den Bestand wird die Eintragung als lagetypisch und insoweit wertneutral beurteilt.

Sonstige Belastungen

Mietpreisbindung	Eine Mietpreisbindung besteht bzw. bestand nach Information der Beteiligten am Ortstermin nicht. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte aus der Objektart und/oder der Nutzung.
Bergschaden	Aufgrund der Lage wird von keinem Bergschadensverzicht ausgegangen.
Hausgelder	Für das Bewertungsobjekt im Volleigentum nicht relevant.
Mietverträge	Es besteht ein schuldrechtliches Mietverhältnis - siehe Ertragswert.
Kampfmittel	Es wird von Kampfmittelfreiheit im Boden ausgegangen.
Rechtsstreitigkeiten	Nach Informationen am Ortstermin bestehen keine Rechtsstreitigkeiten mit der Nachbarschaft.
Ableben	Nach vorliegenden Informationen gab es keinen wertrelevanten Todesfall im Bewertungsobjekt.
Sonstiges	Über sonstige nicht eingetragene Lasten, Beschränkungen und gegebenenfalls begünstigende Rechte ist dem Sachverständigen nach Aktenstand und Rücksprache mit dem Auftraggeber nichts bekannt.

7 Nutzung und Drittverwendungsfähigkeit

Stichtagsaktuelle Nutzung

Das Obergeschoss ist vermietet. Das Erd- und Dachgeschoss steht zum Stichtag leer.

Drittverwendungsfähigkeit

Für das Bewertungsobjekt wird auch zukünftig aufgrund der rechtlichen und tatsächlichen Eigenschaften eine Wohnnutzung in Frage kommen. Aufgrund der Gebäudeart steht die renditeunabhängige Eigennutzung im Vordergrund der Betrachtung. Aufgrund der Grundrissituation steht die Nutzung als Einfamilienhaus im Fokus.

8 Zusammenfassung und Beurteilung

In Summe seiner wesentlichen Eigenschaften wird die Lage und das Objekt in Bezug auf den regionalen Markt und den zeittypischen Erfordernissen für den Teilmarkt **Einfamilienhaus im ländlichen Raum im engeren Sinne in einer Region mit hohen Zukunftschancen**

wie folgt zusammengefasst:

Kriterium	Beurteilung
Makrostandort (Bundesland, Region, etc.)	gut
Mikrostandort (Standort, Umfeld, etc.)	gut mittel, einfache Wohnlage
Grundstückssituation (Zuschnitt, Baurecht, etc.)	mittel mäßig
Äußere Objektgestaltung (Architektur, Präsenz, Sichtbarkeit, etc.)	gut mittel, optischer Ersteindruck
Innere Objektgestaltung (Grundriss, Flächeneffizienz, etc.)	mäßig
Standard (Ausstattung, Zeitgeschmack)	mittel mäßig
Bauzustand (Allgemeinzustand, Schäden)	mäßig schlecht, Investitionen notwendig
Energetischer Standard (Nachhaltigkeit, Energieeffizienz)	mittel mäßig
Flexibilität/Nutzungsbreite (Drittverwendungsfähigkeit)	gegeben
Verkäuflichkeit (An-/Verkauf, Vermarktungsdauer, etc.)	mittel
Vermietbarkeit (An-/Vermietung, Vermarktungsdauer, etc.)	mäßig, Investitionen notwendig

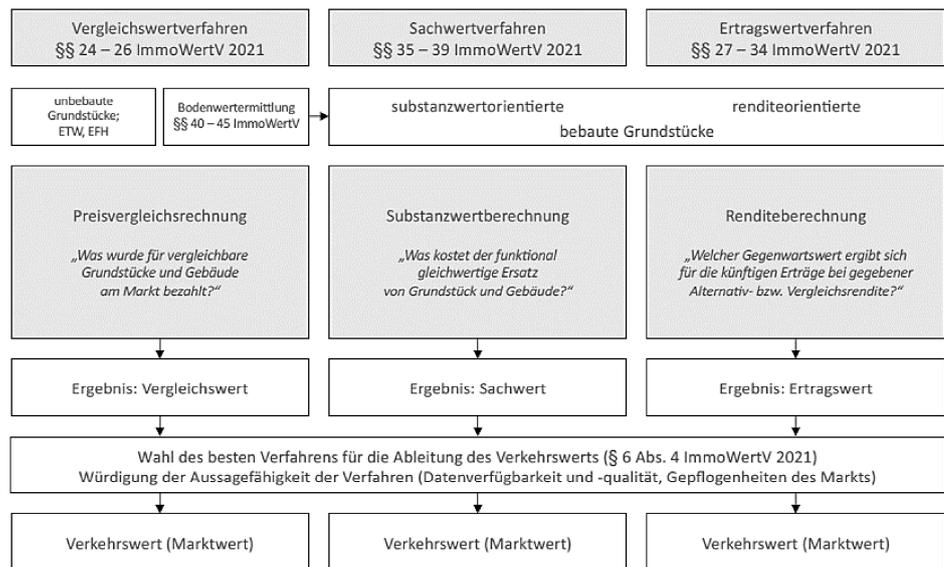
Marktattraktivität Normal, d.h. in Bezug auf den regionalen Grundstücksmarkt kann von einer durchschnittlichen Marktattraktivität des Bewertungsobjektes ausgegangen werden.

Hinweis Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Marktattraktivität zum Wertermittlungsstichtag im Vergleich zur jüngeren Vergangenheit deutlich abgeschwächt hat. Details hierzu siehe unter Preisniveauentwicklung in diesem Wertgutachten.

9 Wertermittlung

Allgemeines

Zur Wahl des Wertermittlungsverfahrens ist in § 6 Abs. 1 der ImmoWertV 2021 ausgeführt, dass „Grundsätzlich zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen sind. 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.“



Vergleichswert

Das Vergleichswertverfahren leitet den Verkehrswert aus den Preisen anderer Objekte ab. Es ist dann heranzuziehen, wenn eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen vorliegt, die mit dem zu bewertenden Objekt hinreichend übereinstimmende Merkmale aufweisen. Für unbebaute Grundstücke und Wohnungseigentum ist regelmäßig das Vergleichswertverfahren anzuwenden.

Ertragswert

Bei ertragsorientierten Objekten steht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der marktüblich erzielbare Reinertrag im Vordergrund und ist preisbestimmend. Dieses Verfahren eignet sich für bebaute Grundstücke, die üblicherweise zur Ertragserzielung dienen. Auf das Ertragswertverfahren abzustellen ist dann sinnvoll und demnach auch sachgerecht, wenn marktübliche Erträge zu erzielen sind. Dies ist der Fall bei Mietobjekten, sowie bei Geschäfts- und Gewerbegrundstücken. Den Erwerber eines solchen Objektes interessieren vor allem die marktübliche Rendite bzw. die künftigen und marktüblichen/nachhaltigen Erträge seiner Investition. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass sich die Ertragswertermittlung als ein renditebasiertes Wertermittlungsverfahren versteht, jedoch eine ausschließliche Betrachtung von Immobilienkapitalanlagen damit **nicht** verbunden ist. Als wesentliches Marktkorrektiv kommt ein objekt- und lagespezifischer Liegenschaftszinssatz zur Anwendung, der je nach Größenordnung auch den Aspekt der Eigennutzung widerspiegelt. Die Bodenwertermittlung erfolgt in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren.

Sachwert

Hier ist davon auszugehen, dass im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Ersatzbeschaffungskosten preisbestimmend sind und nicht der erzielte Ertrag aus der Nutzung. Dies eignet sich vordergründig für Objekte, die nicht auf eine möglichst hohe Rendite im Verhältnis zu den aufgewendeten Kosten ausgelegt sind. Üblicherweise sind das Eigenheime (Ein- bis Zweifamilienhäuser) die in erster Linie zum Zwecke der renditenuabhängigen Eigennutzung gebaut oder gekauft wurden und werden.

Modellkonformitätsgrundsatz

Nach § 10 Abs. 1 ImmoWertV 2021 sind bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität).

Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach der ImmoWertV 2021 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.

Übergangszeit von ImmoWertV 2010 - 2021

Seit dem 01.01.2022 ist die neue Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) in Kraft und sodann bei der Verkehrswertermittlung zur Anwendung vorgeschrieben – vgl. § 53 Abs. 1 ImmoWertV 2021. Mit dem Inkrafttreten wurden zahlreiche Änderungen an wesentlichen Bewertungsparametern vorgenommen. Als Beispiele seien u.a. die geänderten Gesamtnutzungsdauern und die (wieder) neu eingeführten Regionalfaktoren genannt. Im Sinne der Modellkonformität kann die neue Verordnung in der Bewertungspraxis jedoch erst gänzlich zur Anwendung kommen, wenn die regionalen Gutachterausschüsse die sogenannten für die Wertermittlung erforderlichen Daten (vgl. Teil 2 § 12 ImmoWertV 2021) nach den neuen Regeln der ImmoWertV 2021 abgeleitet und veröffentlicht haben. In § 53 Abs. 2 ImmoWertV 2021 ist hierfür ein Übergangszeitraum bis zum 31.12.2024 definiert.

Begründung der Methodenwahl

Entsprechend den obigen Ausführungen ist der Verkehrswert des vorliegenden Bewertungsobjektes nach dem **Sachwertverfahren** zu ermitteln, da selbstgenutzte bzw. eigennutzungsfähige Immobilien üblicherweise nicht zu Erzielung von Erträgen bestimmt sind und der Aspekt der renditenuabhängigen Eigennutzung im Vordergrund steht.

Das **Ertragswertverfahren** wird zur Plausibilitätsprüfung („Zwei-Säulen-Prinzip“) des maßgeblichen Sachwertes angewendet. Die zur Durchführung des Vergleichswertverfahrens notwendige Zahl an tatsächlichen Vergleichsfällen liegt nicht vor.

Die Bewertungsergebnisse werden über stichtagsaktuelle Marktdaten plausibilisiert.

10 Bodenwert

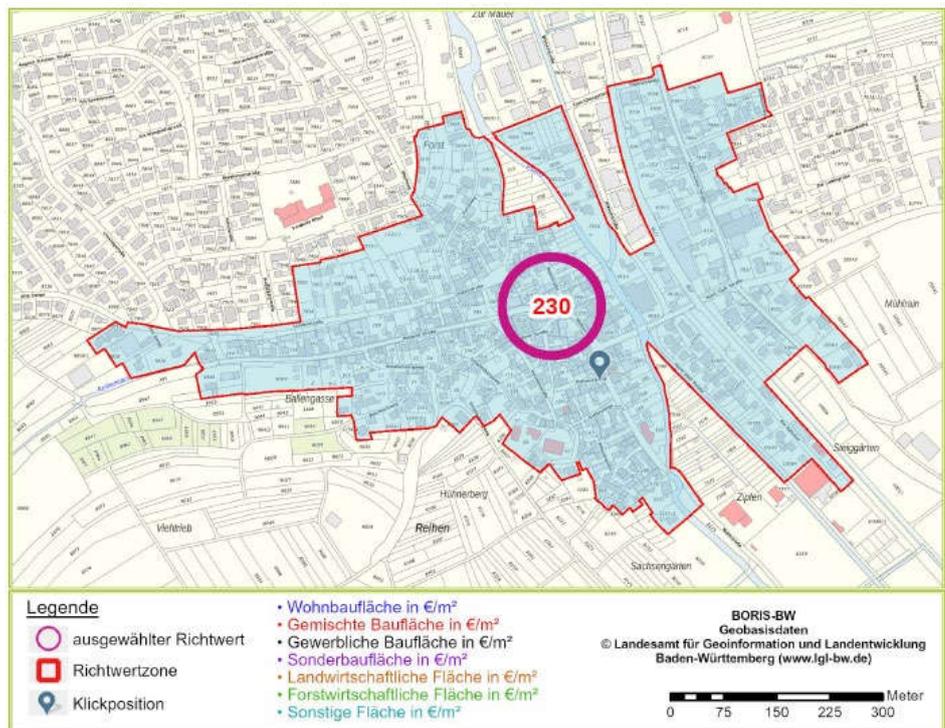
Allgemeines

Nach § 40 Abs. 1 ImmoWertV 2021 ist der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV 2021) zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert (BRW) ist ein durchschnittlicher Lagewert. Er wird vom regional zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte für eine Mehrzahl von Grundstücken eines Gebietes (Bodenrichtwertzone) ermittelt, in dem annähernd gleiche Nutzungsverhältnisse vorliegen.

Lage und Wert	
Gemeinde	Sinsheim
Gemarkungsname	Reihen
Gemarkungsnummer	083288
Bodenrichtwertnummer	32881000
Bodenrichtwert	230 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2023
Beschreibende Merkmale	
Bodenrichtwertzonenname	Ortskern Reihen
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei
Art der Nutzung	gemischte Baufläche (auch Baufläche ohne nähere Spezifizierung)
Tiefe	50 m



Auszug aus der Richtwerttabelle / Richtwertkarte | Quelle & © Gutachterausschuss

Bodenwertermittlung

Der markt- und modellkonforme Bodenwert einzelner Grundstücke kann je nach Beschaffenheit vom Bodenrichtwert nach oben oder unten abweichen und ist für die Einzelbewertung unter Einbezug objektspezifischer Bewertungsfaktoren zu beurteilen.

Bodenrichtwert ebf i.H.v.		230 €/m ²		
		Zu-/Abschläge		
Anpassungsparameter	Bemerkung		Faktor	Einzelbetrag
1. Stichtagsbezug	Richtwertstichtag mit hinreichendem Bezug zum Stichtag		1,000	(0,00 €)
2. Zonenlage	zonentypische Lage		1,000	(0,00 €)
3. Grundstücksgröße	Grundstück deutlich kleiner als zonentypisch Anpassung mittels Umrechnungskoeffizienten (URK) Details siehe unten im Begründungstext		1,250	(57,50 €)
4. Grundstückszuschnitt	regelmäßiger und zonentypischer Zuschnitt		1,000	(0,00 €)
5. Topografie	zonentypische Grundstückstopografie		1,000	(0,00 €)
6. Nutzungsart	zonentypische Nutzung		1,000	(0,00 €)
7. Maß baulicher Nutzung	ohne relevanten Bezug		1,000	(0,00 €)
8. Sonstiges			1,000	(0,00 €)
Grundstücksspezifischer Bodenwert je m ² Grundstücksfläche gerundet				288 €/m ²

Beschreibung	rentierlich	Flst. Nr.	Fläche	€/m ²	Bodenwert
Gebäude- und Freifläche	Ja	133	99 m ²	288 €/m ²	28.463 €
			Summe(n)	99 m ²	28.463 €
Bodenwertanteil am Verkehrswert in % [Bodenwert / Verkehrswert]					19,10%

Hinweis zu 3. Grundstücksgröße

Die Grundstücksgröße weicht mit 99 m² sehr deutlich von den ansonsten üblichen Grundstückgrößen der Bodenrichtwertzone ab. Der zuständige Gutachterausschuss leitet die Bodenrichtwerte unter Zugrundelegung einer Grundstückstiefe von 50 m ab, d.h. Flächenanteile ab einer Grundstückstiefe von 50 m sind abweichend zu bewerten.

Eine Regelung bei besonders kleinen Grundstücken fehlt bzw. ist nicht kommuniziert. Aufgrund dessen wird zur Berücksichtigung der abweichenden Grundstücksgröße auf die Fachliteratur näherungsweise zurückgegriffen.

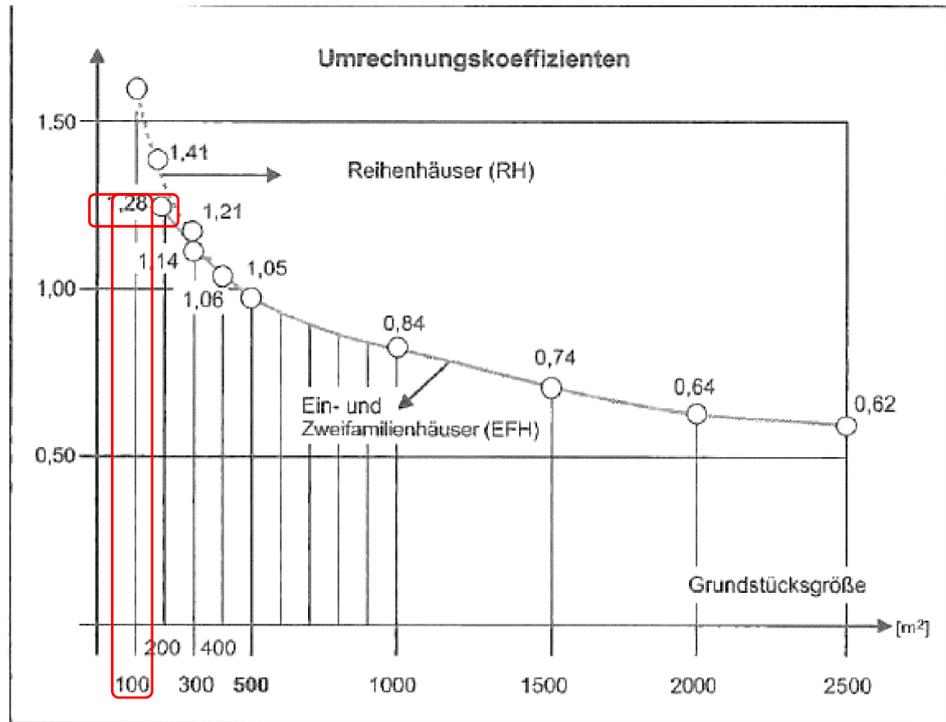


Abb. Umrechnungskoeffizienten (URK) zur Anpassung an die Grundstücksgröße

Quelle: Tillmann, Kleiber, Seitz, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes und des Beleihungswertes von Grundstücken, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag Köln 2017

Ansatz i.H.v. 1,25, d.h. 25% Zuschlag

Plausibilisierung

Plausibilisiert wird der Umrechnungskoeffizient durch die Anlage 36 des Bewertungsgesetzes, wonach sich ein URK i.H.v. 1,24 ableitet.

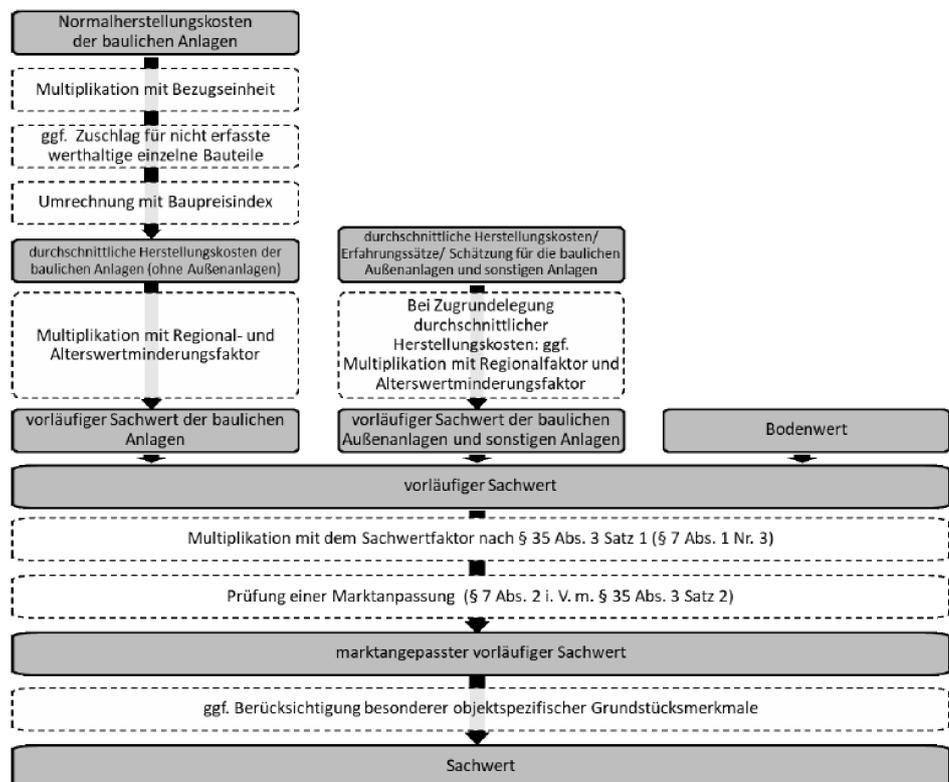
11 Sachwert

Das Verfahren zur Ermittlung des Sachwertes ist in Abschnitt 3 - §§ 35 bis 39 ImmoWertV 2021 geregelt.

Verfahrensaufbau und Modellskizze

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der **vorläufige Sachwert** des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und dem nach den §§ 40 bis 43 ImmoWertV 2021 zu ermittelnden Bodenwert. Der **marktangepasste vorläufige Sachwert** des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39 ImmoWertV 2021. Der **Sachwert des Grundstücks als Verfahrenswert** ergibt sich schlussendlich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (BoG) des Wertermittlungsobjekts.

Modellskizze nach ImmoWertA 2023



Kostenkennwert

In der nachstehenden Tabelle werden die einzelnen Standardmerkmale der betreffenden Gebäudeart den jeweiligen Bauteilen zugeordnet. Die Zuordnung der Bauteile in die Standardstufen erfolgt nach den Erkenntnissen aus dem Ortstermin und den vorliegenden Unterlagen.

Zur Anwendung kommen die NHK 2010, d.h. Kostenkennwerte für die Kostengruppen 300 und 400 in Euro je m² Brutto-Grundfläche einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer zum Kostenstand im Jahr 2010.

Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut				
		1	2	3	4	5
Standardstufe						
freistehende Einfamilienhäuser ³	1,31	720	800	920	1 105	1 385
Doppel- und Reihenendhäuser	2,31	675	750	865	1 040	1 300
Reihenmittelhäuser	3,31	635	705	810	975	1 215

Gebäudeart:	Standardstufe					Wägungs- anteil	
NHK 2010 Typ 1.31	1	2	3	4	5		
Außenwände	15%	50%	30%	5%	0%	23%	
Dächer	0%	90%	10%	0%	0%	15%	
Außentüren und Fenster	0%	100%	0%	0%	0%	11%	
Innenwände und -türen	50%	50%	0%	0%	0%	11%	
Deckenkonstruktion und Treppen	10%	90%	0%	0%	0%	11%	
Fußböden	0%	100%	0%	0%	0%	5%	
Sanitäreinrichtungen	0%	0%	100%	0%	0%	9%	
Heizung	0%	100%	0%	0%	0%	9%	
Sonstige technische Ausstattung	0%	0%	100%	0%	0%	6%	
Kostenkennwert je m² BGF	720 €	800 €	920 €	1.105 €	1.385 €	100%	
gewogener Kostenkennwert in € je m² BGF						824 €/m²	
Zu-/Abschläge:	ohne					0,0%	0 €/m ²
angepasster Kostenkennwert in € je m² BGF						824 €/m²	
lagetypischer Regionalfaktor	ohne, d.h. = 1,0						0 €/m ²
angepasster und regionalisierter Kostenkennwert in € je m² BGF						824 €/m²	

Hinweis

Trotz der grenzständigen Bebauung besitzt das Gebäude den Charakter eines freistehenden Wohnhauses, was den Gebäudetyp entsprechend rechtfertigt.

Hinsichtlich der Zuordnung zur Standardstufe wird in den NHK 2010 auf folgendes hingewiesen. „Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale auflisten. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Die in der Tabelle angegebenen Jahreszahlen beziehen sich auf die im jeweiligen Zeitraum gültigen Wärmeschutzanforderungen; in Bezug auf das konkrete Bewertungsobjekt ist zu prüfen, ob von diesen Wärmeschutzanforderungen abgewichen wird. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK (Jahr 2010). Bei nicht mehr zeitgemäßen Standardmerkmalen ist ein Abschlag sachverständig vorzunehmen.“

Baunebenkosten

Für die Baunebenkosten (Architekten- und Ingenieurleistungen, Gebühren und sonstige Abgaben) orientiert sich der Ansatz in Anlehnung an die Richtwerte der Normalherstellungskosten der NHK 2010. Demnach sind die Baunebenkosten in den Normalherstellungskosten bereits enthalten.

Baupreisindex

Zur Umrechnung der Normalherstellungskosten auf den Wertermittlungsstichtag ist nach § 36 Abs. 2 ImmoWertV 2021 der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Aufgrund der Basisänderung des Baupreisindex von 2010 auf 2015 wurde der Baupreisindex zur Anwendung der NHK 2010 auf das Jahr 2010 umbasiert.

Bundesbaupreisindex	Bezug	Indexstand	Basis
Mittelwert des Jahres 2010	Ø 2010	90,1	2010
Indexstand zum Stichtag	BPI Stand 1/2024	163,3	2015
umbasierter Baupreisindex zum Stichtag		1,812	

Hinweis: Der verwendete Index wurde am 10.04.2024 veröffentlicht.

Regionalisierungsfaktor

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Entsprechend dem stichtagsaktuellen Sachwertmodell wird dieser bislang nicht zur Anwendung gebracht.

Außenanlagen

Nach § 37 ImmoWertV 2021 wird der Sachwert der Außenanlagen nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt. Die Außenanlagen werden im vorliegenden Bewertungsfall mit **2,0% (d.h. einfache Standards 2,0% - 4,0%)** der Herstellungskosten pauschal berücksichtigt. Aufgrund der pauschalen prozentualen Berücksichtigung wird der Betrag in Euro innerhalb der Sachwertermittlung mathematisch gerundet.

Alterswertminderungsfaktor

Der Alterswertminderungsfaktor nach § 38 ImmoWertV 2021 entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Hieraus leitet sich eine gleichmäßige Alterswertminderung ab. Die Höhe der Alterswertminderung kann der Sachwertermittlung entnommen werden.

Besondere Bauteile

Mit den Normalherstellungskosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen (d.h. Kelleraußentreppen, Eingangstreppen, Balkone, Gauben, etc.) sind

durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem modellkonformen Vorgehen des zuständigen Gutachterausschusses bzw. dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Im vorliegenden Bewertungsfall wurden folgende Bauteile außerhalb des Normbaukörpers als besondere Bauteile erfasst.

Quelle GuG Fachinformationen, Normalherstellungskosten für besondere Bauteile und Einrichtungen (2010) einschließlich Umsatzsteuer und Baunebenkosten

Bezeichnung/Tätigkeit	Einheit	Anzahl	KF	min. €	Ø €	max. €	Ansatz €
Hauseingangstreppe bis 5 Stufen pauschal	Stück	1	1,81	1.033 €	1.558 €	2.084 €	1.600 €
				1.033 €	1.558 €	2.084 €	1.600 €
Alterswertminderung in Anlehnung an BWO						-73,75%	- 1.180,00 €
Betrag für besondere Bauteile gerundet							Σ 420 €
Prozentualer Anteil der besonderen Bauteile am Zeitwert des Objektes:							0,48%

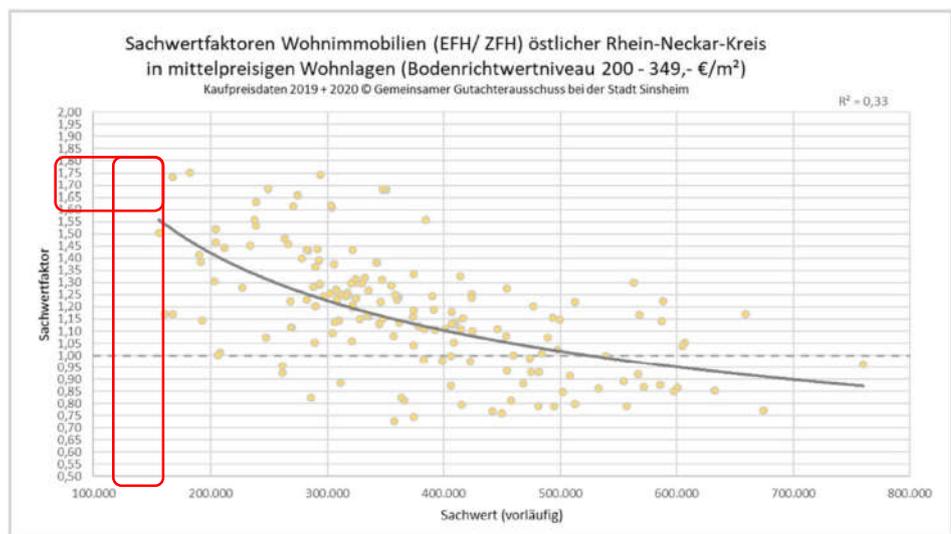
Hinweis Einzelne besondere Bauteile wurden in Anlehnung an die Normalherstellungskosten zugeordnet, da nicht für alle besondere Bauteile ein Normbauteil zur Verfügung steht.

Sachwertfaktor

Das Sachwertverfahren führt in der Regel nicht unmittelbar zum Verkehrswert. Deshalb ist eine marktgerechte und modellkonforme Anpassung des ermittelten vorläufigen Sachwertes zur Verkehrswertableitung regelmäßig erforderlich. Hierzu eignen sich durch den örtlichen Gutachterausschuss auf Grundlage der Kaufpreissammlung empirisch ermittelte Sachwertfaktoren. Die Anwendung von Sachwertfaktoren ist integraler Bestandteil der Sachwertermittlung. Aufgrund vernachlässigter Regionalisierung der Herstellungskosten kommt der Sachwertfaktor darüber hinaus einem Regionalisierungsfaktor gleich.

SWF öRNK

Der gemeinsame Gutachterausschuss **Sinsheim** leitet für sein Zuständigkeitsgebiet im Immobilienmarktbericht 2021 (Grundstücksmarkt 2019-2020) nachstehende Sachwertfaktoren ab.



Merkmale der ausgewerteten Kauffälle und der Referenzimmobilie

Anzahl Kauffälle	166
Bestimmtheitsmaß R ²	0,33
Ø Sachwertfaktor (SWF)	1,18
Standardabweichung SWF	± 0,23
Ø vorl. Sachwert [€]	370.000
Ø Grundstücksgröße [m ²]	490
Ø Bodenwert €/m ²	275
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	53
Ø Standardstufe	2,9
Ø Bruttogrundfläche [m ²]	305
Ø Wohnfläche [m ²]	160
Ø Bodenwertanteil am Kaufpreis [%]	33
Ø Kaufpreis [€/m ² WF]	2.760
Standardabweichung Kaufpreis [€/m ² WF]	± 780
Ø Min - Max Kaufpreis [€/m ² WF]	1.180 – 4.830

Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser BRW-Niveau ab 200,- bis 349,- EUR/m² für den östlichen Rhein-Neckar-Kreis der Kauffälle 2019 und 2020

Der Faktor zur Anpassung an die stichtagsaktuelle Marktlage wird aufgrund der sich umfangreich geänderten Nachfragesituation (siehe Ausführungen zum Immobilienmarkt) als notwendig und marktüblich erachtet.

vorläufiger Sachwert	117.593 €
kalkulatorischer Sachwertfaktor auf Basis der Regressionsfunktion	1,72
Anpassung wegen sonstiger nicht erfasster Objekt-/Lageeigenschaften hier: u.a. Stadtteil Reihen	0,98
Anpassung wegen stichtagsaktuell abweichender Marktlage	0,88
objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV 2021)	1,48

Unter Berücksichtigung der Objektart, des vorläufigen Sachwertes und des Bodenwertniveaus sowie der Lage **Sinsheim-Reihen** im Rhein-Neckar-Kreis wird der oben abgeleitete Sachwertfaktor als sachgerecht und stichtagsaktuell marktüblich erachtet. Der abgeleitete Sachwertfaktor versteht sich als objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor nach § 39 ImmoWertV 2021. Darüber hinaus spiegelt sich das Sachwertergebnis plausibel innerhalb der stichtagsaktuellen Marktverhältnisse.

Sachwertermittlung

Bezeichnung	Einheiten m ² / m ³ / Stk	Kosten- kennwert € je m ²	BPI	Neuwert Normgebäude	GND Jahre	RND Jahre	AWMF linear	Zeitwert des Normgebäudes			
Wohnhaus	222,00 m ²	824 €/m ²	1,812	331.466 €	80	21	-73,75%	87.010 €			
<i>Erläuterungen der Abkürzungen siehe Glossar</i>											
Summe(n)								331.466 €	87.010 €		
zzgl. besondere Bauteile außerhalb des Normbaukörpers inkl. BNK und AWM								+	420 €		
Gebüdesachwerte [Zeitwerte Normgebäude und besondere Bauteile]								=	87.430 €		
zzgl. Außenanlagen (Rundung wegen Pauschalansatz) i.H.v.								2,0%	+	1.700 €	
Sachwert der Gebäude, bauliche Anlage(n) und Außenanlage(n)								=	89.130 €		
zzgl. Bodenwertanteil (rentierlich)								+	28.463 €		
vorläufiger Verfahrenswert (Sachwert)								=	117.593 €		
Sachwertfaktor nach § 35 (3) S. 1 i.V.m. § 7 (1) Nr. 3 ImmoWertV 2021								1,480	±	56.445 €	
Marktanpassung nach § 7 (2) i.v.m. § 35 (3) S. 2 ImmoWertV 2021								<i>ohne, da hinreichend in den Bewertungsparametern berücksichtigt</i>		±	0 €
marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Sachwert)								=	174.038 €		
Betrag zur Rundung								±	-38 €		
marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Sachwert) - gerundet								=	174.000 €		

Hinweis(e): Beim oben ermittelten Sachwert handelt es sich um den **vorläufigen marktangepassten Verfahrenswert (Sachwert)**. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale spiegeln sich in diesem Zwischenergebnis noch nicht wider.

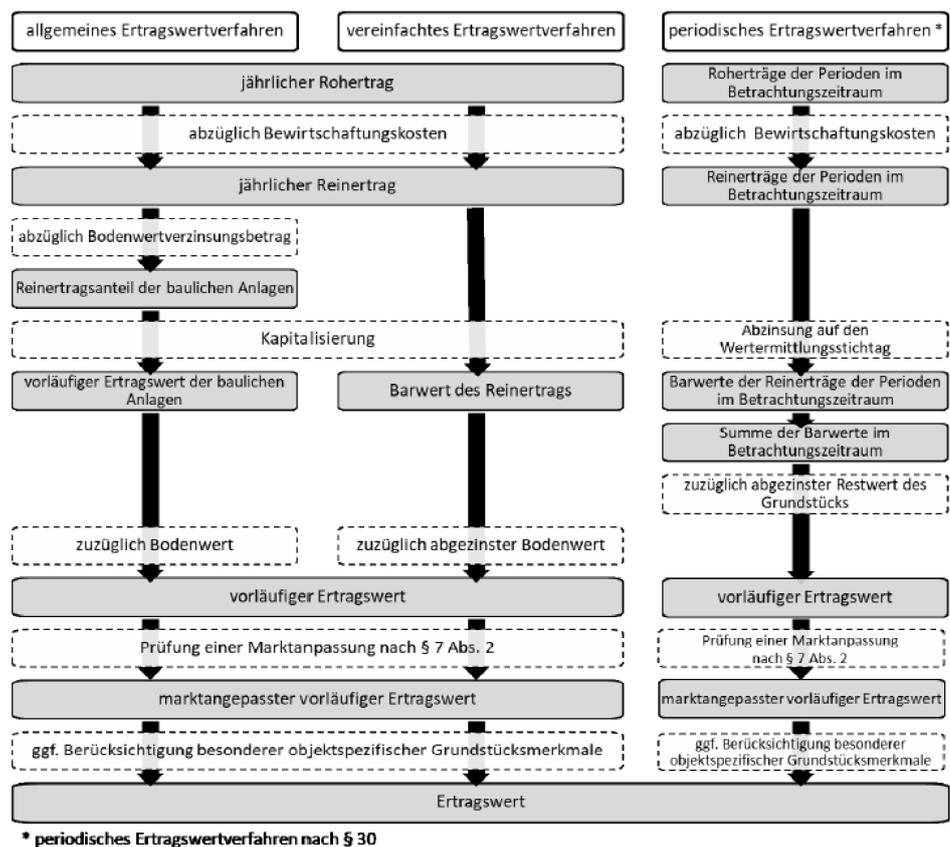
12 Ertragswert

Allgemeines und Modellskizze

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) kennt drei verschiedene Methoden der Ertragswertermittlung, welche sich nur in der Art der Rechenschritte, nicht jedoch im Ergebnis unterscheiden. Nachfolgend wird die Ertragswertermittlung in der Form des § 28 ImmoWertV 2021 (sog. **Allgemeines Ertragswertverfahren**) durchgeführt.

Nach § 27 Abs. 1 ImmoWertV wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Nach § 31 Abs. 2 ImmoWertV ergibt sich der Rohertrag aus den, bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung, marktüblich erzielbaren Erträgen.

Modellskizze nach ImmoWertA 2023



Ist-Mieten | Mietvertragsauswertung

Allgemeines

Nachfolgend werden die wesentlichen Inhalte des wohnwirtschaftlichen Mietvertrags unter sachverständigen Gesichtspunkten für ein Wertgutachten dargestellt. Eine formal juristische Betrachtung ist damit nicht verbunden.

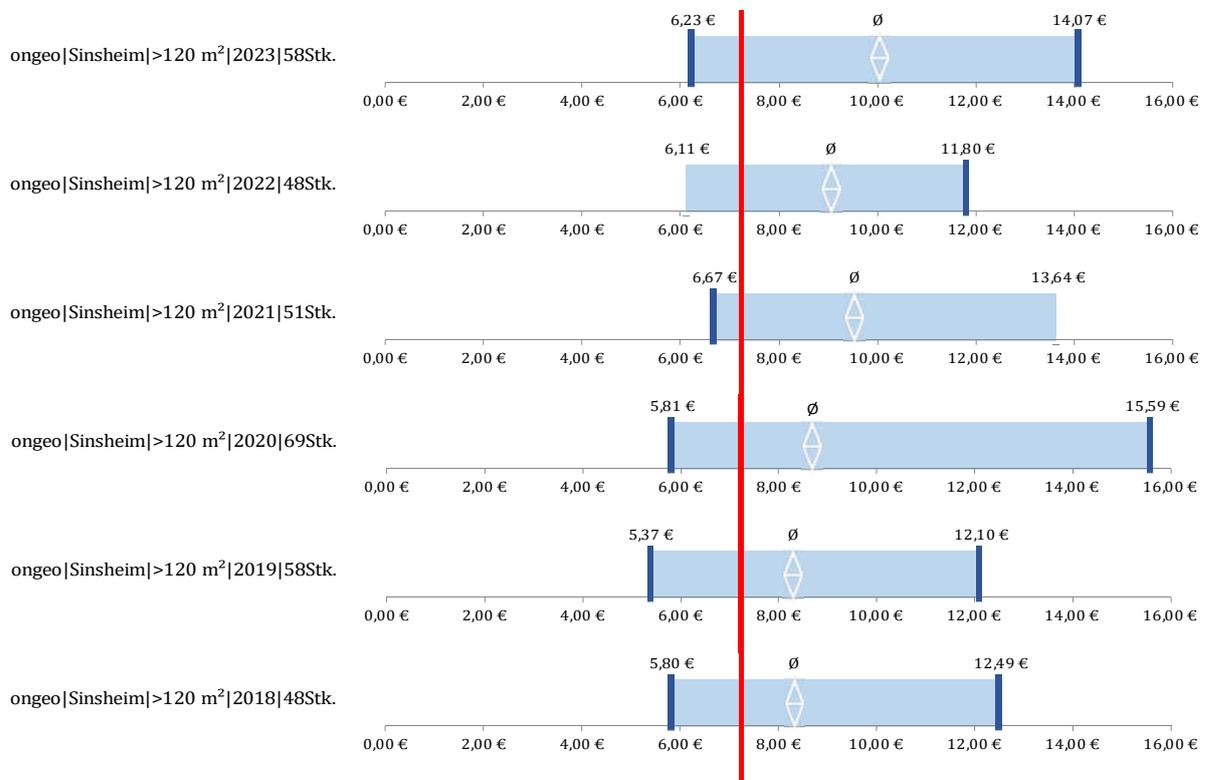
Prüfparameter	
Vertragsart	Individualvertrag maschinell abgefasst durch Zwangsverwalter
Miet-/Pachtgegenstand	Wohnung im Obergeschoss des Anwesens Rathausgasse 1, 74889 Sinsheim-Reihen (Mietobjekt)
Parkierung	ohne
Mietfläche lt. Vertrag	o.A.
Bemerkung	<i>Im Mietvertrag ist keine Fläche vertraglich vereinbart. Es wird insoweit auf die Mietfläche im Wertgutachten, d.h. 53,70 m² abgestellt.</i>
Vertragsbeginn (Datum)	01.01.2024
Mietzeit seit Beginn	0,29 Jahre
Vertragslaufzeit	unbegrenzt
Bemerkung	<i>Das bestehende Mietverhältnis wurde durch Zwangsverwalter neu vereinbart.</i>
Vertragsmiete	467,00 €/mtl.
Bemerkung	<i>zzgl. Nebenkosten i.H.v. 130 €/mtl.</i>
Wertsicherung	Indexanpassung
Indexorientierung	Verbraucherpreisindex
Anpassung bei ...	Veränderung um min. 3,0% (explizit nicht %-Punkte) vom Indexstand 12/2023 i.H.v. 117,4
Indexfaktor/ Wirkungsgrad	vollumfänglich, d.h. 100%
letzte Mietanpassung	durch Neuvertragsabschluss
Betriebskosten	Vorauszahlung und Abrechnung
Rückstände, Minderungen	keine
Kautionszahlung	Im bisherigen Mietvertrag war eine Kautionszahlung in Höhe von 1.320,- € vereinbart, die vom Mieter geleistet worden war. Da Herr nicht die ordnungsgemäße Anlage der von den Mietern geleisteten Kautionszahlung nachgewiesen hatte, hat der Mieter für die Monate April und Mai 2023 Mietzahlungen in Gesamthöhe von 1.300,- € einbehalten. Eine neuerliche Kautionsabrede oder Kautionszahlung ist im Hinblick auf diesen Sachverhalt nicht beabsichtigt.
Sonderbestimmungen aufgrund Zwangsverwaltung	Aufgrund der Verpflichtung nach § 6 Abs. 2 ZwVwV wird Folgendes vereinbart: <ol style="list-style-type: none"> Der Mieter ist nicht berechtigt, Ansprüche aus dem Vertrag zu erheben, wenn das Grundstück vor der Überlassung an den Mieter im Wege der Zwangsversteigerung veräußert wird. Für den Fall der Veräußerung des Grundstücks im Wege der Zwangsversteigerung nach der Überlassung der Mietsache an den Mieter und der Nichterfüllung der sich aus dem Mietverhältnis für den Ersteher ergebenden Pflichten des Vermieters, wird die gesetzliche Haftung des Vermieters für den daraus vom Ersteher dem Mieter zu ersetzenden Schaden ausgeschlossen. Der Vermieter ist von einem sich auf Grund oder infolge der Ausübung des Sonderkündigungsrechts des Erstehers nach § 57 a Satz 1 ZVG, 111 InsO möglicherweise ergebenden Schadensersatzanspruch freigestellt. <p>2. Eventuell vorhandene Ansprüche des Mieters gegen einen Ersteher bleiben unberührt.</p> <p>3. Der Mieter hat Kenntnis davon, dass das Zwangsversteigerungsverfahren neben dem Zwangsverwaltungsverfahren betrieben werden kann. Die Konsequenzen einer eventuellen Versteigerung sind dem Mieter bekannt. Auf die Folgen der §§ 57, 57a ZVG, 111 InsO wurde hingewiesen</p>

Leerstand im Objekt

Die Flächen im Erd- und Dachgeschoss stehen zum Stichtag leer. Das Obergeschoss ist vermietet – siehe oben. Aufgrund der Grundrissituation i.V.m. dem als maßgeblich erachteten Grundstücksteilmarkt für Ein-/Zweifamilienwohnhäuser wird der Leerstand als vorübergehend beurteilt. Jedoch blockiert die Nutzung im Obergeschoss die Nutzung als Gesamtobjekt. Auf die vertraglichen Regelungen wird hingewiesen. Fristen sind zu beachten. Demnach wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt gänzlich und unterjährig zur Verfügung steht.

Marktübliche Mieten

Wohnwirtschaftliche Mieten befinden sich zum Stichtag in folgenden Spannen.

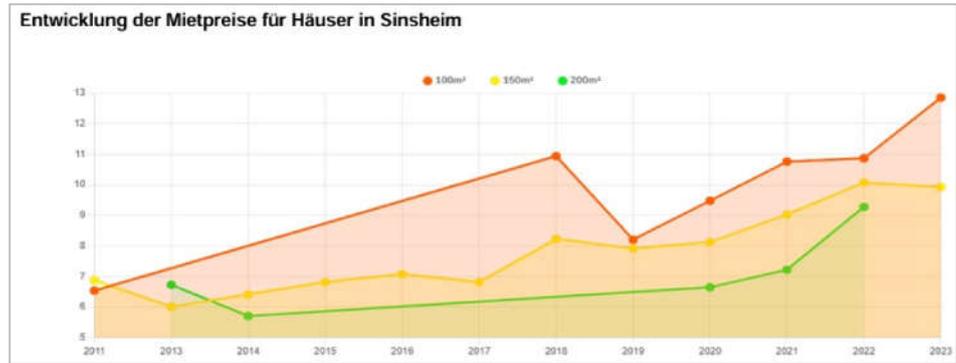


Zeichenerklärung

Ø Marktmiete

Hinweis Als maßgebliche Miete wird die Miete des Gesamtobjektes erachtet. Die Nachfrage nach wohnwirtschaftlichen Mietobjekten kann als **überdurchschnittlich** beurteilt werden.

Nachstehende Grafik verdeutlicht die Mietpreisdynamik der letzten 12 Jahre (d.h. 2011 bis 2023) in **Sinsheim**.



Quelle: Wohnungsboerse.net | Abfrage am 13.05.2023

Mietspiegel

Einen qualifizierten Mietspiegel gibt es in der Bewertungslage nicht.

Hinweis

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist eine politisch beeinflusste Miete, welche lediglich einen Hinweis auf die Marktüblichkeit des Mietniveaus im Rahmen einer Wertermittlung gibt. Die politische Beeinflussung wird insbesondere durch die Ausweitung des Betrachtungszeitraumes von vormals 4 Jahren auf 6 Jahren zur Ableitung der ortsüblichen Vergleichsmiete deutlich. Die Ausweitung besitzt in einem dynamischen Mietumfeld eine dämpfende Wirkung.

Marktüblicher Mietansatz

Dieser wurde unter Berücksichtigung des Stichtags, der Objektart, der Nutzungsart, der Lage, der Größe, der Ausstattung und der Beschaffenheit sowie unter Würdigung etwaiger Ist-Mieten (sofern vorhanden) und der marktüblichen Mietpreisspannen abgeleitet. Der Ansatz berücksichtigt sowohl die Angebots- als auch die Nachfragesituation auf dem Mietmarkt entsprechend. Die Mieten verstehen sich zzgl. Nebenkosten und ggf. MwSt. bei Gewerbe – sofern üblich. Aufgrund einer sich verändernden jeweiligen Marktsituation kann sich die Marktüblichkeit der gewählten Mietansätze ändern. Beim marktüblichen Mietansatz handelt es sich um kein Begründungsmittel für eine Mieterhöhung sowie um kein eigenständig verwendbares Mietwertgutachten.

Hinweis

Beim Mietansatz ist zu berücksichtigen, dass Teilbereiche fiktiv instandgesetzt wurden. Die marktüblichen Aufwendungen werden als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

Überblick zur Mietgesetzgebung

Allgemeines

Das wohnwirtschaftliche Mietpreisniveau unterliegt stichtagsaktuell einer nicht unerheblichen Anzahl von gesetzlichen Regulierungen. Diese sind namentlich:

- Mietrechtsänderungsgesetz (2013)
- Mietrechtsnovellierungsgesetz (2015)
- Mietrechtsanpassungsgesetz (2018)
- Verlängerung und Verschärfung der Mietpreisbremse (2020)

Die grundsätzlich zulässige Miethöhe bei Mietbeginn ist in § 556 b BGB geregelt. Regelungen zur Miethöhe sind in den §§ 557 bis 561 BGB.

- Mietanpassung** Mieterhöhung nach Mietrechtsänderungsgesetz bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 BGB)
- innerhalb von drei Jahren bzw. alle drei Jahre
 - maximal 20% (sog. Kappungsgrenze) bzw. in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt maximal 15%
 - Mietanpassung frühestens ein Jahr nach der letzten Erhöhung möglich.
 - Obergrenze bildet die ortsübliche Vergleichsmiete.

- o.ü. Vergleichsmiete** Die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Abs. 2 BGB) ist ein
- repräsentativer Querschnitt von üblichen Entgelten (Mieten) in einer Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde
 - für nicht preisgebundenen Wohnraum,
 - für Wohnungen vergleichbarer [1] Art, [2] Größe, [3] Ausstattung, [4] Beschaffenheit und [5] Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit,
 - die bei bestehenden Mietverhältnissen in den letzten sechs (6) Jahren vereinbart wurden.

- Angespannter Mietmarkt** Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten sind
- Gebiete mit besonderer Gefährdung der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen
 - Die Rechtsverordnungen sind bis 31.12.2020 in Kraft; Laufzeit der Verordnung 5 Jahre
 - Verlängerung bis 2025 zzgl. Verschärfung (sog. Mietrückforderungsrecht)

Kriterien für einen angespannten Mietmarkt sind

- Die Mieten steigen deutlich stärker als im bundesweiten Durchschnitt.
- Die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte übersteigt den bundesweiten Durchschnitt deutlich.
- Die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder
- Geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.

Nachstehend sei der Anwendungsbereich der Mietpreisbegrenzungsverordnung Baden-Württemberg (MietBjVO BW) vom 29. Juni 2015 sowie vom 26. Mai 2020 dargestellt.

Folgende 68 Kommunen in Baden-Württemberg waren von der 2015 erlassenen Verordnung zur Mietpreisbremse erfasst:

Altbach, Asperg, Bad Krozingen, Bad Säckingen, Baienfurt, Bietigheim-Bissingen, Brühl, Denkendorf, Denzlingen, Dossenheim, Durmersheim, Edingen-Neckarhausen, Eggenstein-Leopoldshafen, Emmendingen, Eppelheim, Fellbach, Filderstadt, Freiberg am Neckar, Freiburg im Breisgau, Friedrichshafen, Grenzach-Wyhlen, Gundelfingen, Heidelberg, Heilbronn, Heitersheim, Hemsbach, Iffezheim, Karlsruhe, Kirchentellinsfurt, Konstanz, Leimen, Linkenheim-Hochstetten, Lörrach, March, Merzhausen, Möglingen, Müllheim, Neckarsulm, Neuenburg am Rhein, Neuhausen auf den Fildern, Offenburg, Pfinztal, Plochingen, Radolfzell am Bodensee, Rastatt, Ravensburg, Remchingen, Renningen, Reutlingen, Rheinfeld (Baden), Rheinstetten, Rielasingen-Worblingen, Sandhausen, Sindelfingen, Singen (Hohentwiel), Steinen, Stutensee, Stuttgart, Teningen, Tettngang, Tübingen, Ulm, Umkirch, Waldkirch, Weil am Rhein, Weingarten, Wendlingen am Neckar, Winnenden

Abb. Anwendungsbereich des MietBjVO BW mit Geltungszeitraum: 01.11.2015 bis 3.6.2020

Folgende 89 Kommunen in Baden-Württemberg sind von der 2020 erlassenen Verordnung zur Mietpreisbremse erfasst:

Backnang, Bad Bellingen, Bad Krozingen, Badenweiler, Balgheim, Bietigheim-Bissingen, Bodelshausen, Breisach am Rhein, Bretten, Bubsheim, Büsingen am Hochrhein, Denkendorf, Denzlingen, Dettingen an der Erms, Ditzingen, Eichstetten am Kaiserstuhl, Eigeltingen, Eisingen/Fils, Emmendingen, Eningen unter Achalm, Esslingen am Neckar, Ettligen, Fellbach, Filderstadt, Fischingen, Freiburg im Breisgau, Friedrichshafen, Grenzach-Wyhlen, Güglingen, Gundelfingen, Hartheim am Rhein, Heidelberg, Heilbronn, Heimsheim, Kandern, Kappel-Grafenhausen, Karlsruhe, Kehl, Kernen im Remstal, Kirchheim unter Teck, Kirchzarten, Konstanz, Kornwestheim, Lahr/Schwarzwald, Lauchringen, Leinfelden-Echterdingen, Leonberg, Lörrach, Ludwigsburg, Mannheim, March, Meißenheim, Merzhausen, Möglingen, Müllheim, Neckarsulm, Neuenburg am Rhein, Neuried, Nürtingen, Offenburg, Pliezhausen, Radolfzell am Bodensee, Reichenau, Remseck am Neckar, Reutlingen, Rheinfelden/Baden, Riegel am Kaiserstuhl, Rümmingen, Schallbach, Schallstadt, Sindelfingen, Singen/Hohentwiel, St. Blasien, Staufeu im Breisgau, Stuttgart, Tübingen, Überlingen, Ulm, Umkirch, Waiblingen, Waldkirch, Wannweil, Weil am Rhein, Weingarten, Weinheim, Weinstadt, Wendlingen am Neckar, Wernau/Neckar und Winnenden.

Abb. Anwendungsbereich des MietBVG BW mit Geltungszeitraum: 01.11.2020 bis 30.6.2025

Bei der Bewertungslage handelt es sich zum Stichtag um **keinen** angespannten Mietmarkt.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem sich das im Verkehrswert gebundene Kapital verzinst, wobei sich der Zinsertrag, nach dem aus der Immobilie marktüblich erzielbaren Jahresreinerträgen im Verhältnis zum Marktwert bemisst. Der angemessene Liegenschaftszinssatz wurde nach der Art der Immobilie und der Lage auf dem Grundstücksmarkt abgeleitet.

In der nachstehenden Tabelle sind die recherchierten Liegenschaftszinssatzspannen und Einzelwerte² zusammengefasst.

Regional- und Zeitbezug	Min	Max	Ø1	Ø2	Parameter
öRNK, EFH/ZFH BRW 200-349 €/m ² , IMB öRNK 2021, 2020	0,9%	2,7%	1,8%	1,8%	ME 5,70-8,40 Ø 7,20 €/m ² , RND 53], Ø 155 m ² Wfl., 166 KV, BRW 200-349 €/m ²

Der angesetzte Liegenschaftszinssatz [LZS] weist eine Abhängigkeit zu Parametern auf, die in der Lage, im Objekt mit seinen Merkmalen und in den sonstigen Einflussfaktoren begründet sind.

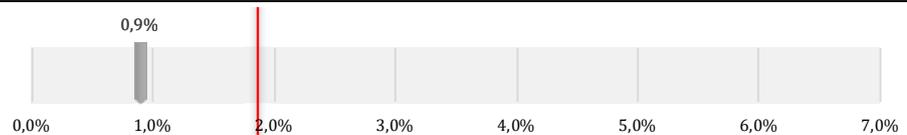
Eine rein mathematische Betrachtung bzw. eine beliebige Aneinanderreihung der Auswirkungen der einzelnen Merkmale führt vor dem Hintergrund der komplexen Wirkungszusammenhänge zu einem unsachgemäßen und nicht marktgerechten Ergebnis.

Die wesentlichen Einflussfaktoren zur Ableitung des **objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes** nach § 33 ImmoWertV 2021 werden nachstehend wie folgt dargestellt.

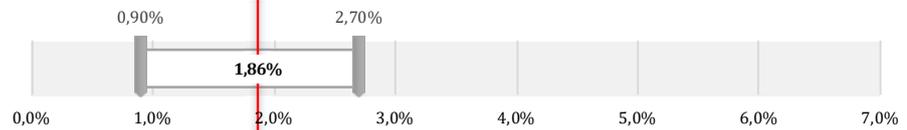
² Ø1 = vom GAA festgesetzter Einzel-/Durchschnittswert | Ø2 = arithmetischer Mittelwert der Zinssatzspanne

Ableitung	Wertungskriterium für ...	Wirkung	Beurteilung	Anteil [%]
	[1] Makrostandort	besser ↘ schlechter ↗	in Datensatz enthalten	0,0%
	[2] Mikrostandort	besser ↘ schlechter ↗	etwas schlechter	20,0%
	[3] Mietfläche	kleiner ↘ größer ↗	durchschnittlich	15,0%
	[4] Gewerbeanteil*	geringer ↘ höher ↗	ohne Relevanz	0,0%
	[5] Miethöhe	niedriger ↘ höher ↗	geringer	15,0%
	[6] Restnutzungsdauer	kürzer ↘ länger ↗	deutlich kürzer	15,0%
	[7] Wirtschaftslage	besser ↘ schlechter ↗	schlechter	10,0%
	[8] Marktsituation	besser ↘ schlechter ↗	viel schlechter	10,0%
	[9] Erschwinglichkeit	besser ↘ schlechter ↗	viel schlechter	15,0%
* nur bei Mischnutzung				Σ 100,0%
Unter Berücksichtigung obiger Kriterien abgeleiteter Zinssatz				= 1,86%
Betrag zur Rundung				± 0,00%
vorläufiges objektspezifisches Liegenschaftszinssatzniveau				= 1,86%
Sonstige nicht erfasste Eigenschaften				0,00% ± 0,00%
Begründung: ohne				
objektspezifisches Liegenschaftszinssatzniveau				= 1,86%

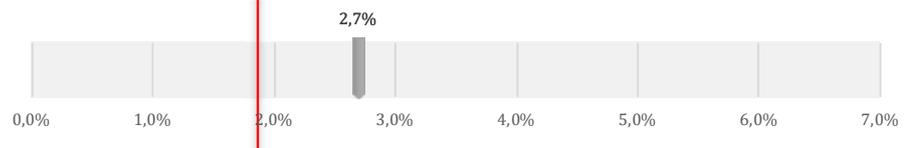
Spanne des unteren Zinsniveaus



Zinsniveauspanne
von | bis | Ansatz



Spanne des oberen Zinsniveaus

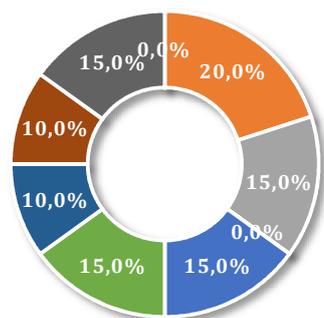


Hinweis

Der Liegenschaftszinssatz orientiert sich überwiegend am regionalem Zinssatzniveau.

Verteilung der
Wägungskriterien

Sachverständige Gewichtung der Einflusskriterien mit Bezug zum regionalen Immobilienmarkt, jedoch ohne Gewerbeanteil, da dieser nur bei Mischnutzung relevant ist.



- [1] Makrostandort
- [2] Mikrostandort
- [3] Mietfläche
- [4] Gewerbeanteil*
- [5] Miethöhe
- [6] Restnutzungsdauer
- [7] Wirtschaftslage
- [8] Marktsituation
- [9] Erschwinglichkeit

Bewirtschaftungskosten

Hierunter sind die, für eine ordentliche Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu verstehen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Konkret handelt es sich um:

- **Verwaltungskosten** nach § 32 Abs. 2 ImmoWertV 2021
- **Instandhaltungskosten** nach § 32 Abs. 3 ImmoWertV 2021
- **Mietausfallwagnis** nach § 32 Abs. 4 ImmoWertV 2021
- (*nicht umlagefähige*) **Betriebskosten** nach § 32 Abs. 1 Nr. 4 ImmoWertV 2021

Hinweis

Hinsichtlich der Betriebskosten wird davon ausgegangen, dass eine vollumfängliche Umlage auf den Mieter möglich ist. Die Regelungen zum Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO2KostAufG) werden, sofern stichtagsaktuell marktüblich relevant internalisiert berücksichtigt. Die Ableitung der Bewirtschaftungskosten kann der Ertragswertermittlung entnommen werden.

Bodenwertverzinsungsbetrag

Der Bodenwertverzinsungsbetrag stellt die Verzinsung ausschließlich der, der jeweiligen Bebauung rentierlich zuzurechnenden Grundstücksfläche dar. Er umfasst somit nur das im Grund und Boden gebundene Kapital, welches für die Bebauung notwendig ist.

Er wird im allgemeinen Ertragswertverfahren aus dem zugehörigen Bodenwert und dem Liegenschaftszinssatz ermittelt (d.h. Bodenwertverzinsungsbetrag = Bodenwert (rentierlich) x Liegenschaftszinssatz). Bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags bleiben selbstständig nutzbare Teilflächen unberücksichtigt.

Kapitalisierungsfaktor

Nach § 34 Abs. 1 ImmoWertV 2021 sind „*Der Kapitalisierung und der Abzinsung Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen*“.

Beim Reinertrag der baulichen Anlagen handelt es sich um einen bis zum Ende der abgeleiteten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer jährlich anfallenden Betrag. Dieser Betrag wird mit dem Kapitalisierungsfaktor (KF) kapitalisiert, womit sich der Wert ergibt, den zukünftige Zahlungen in der Gegenwart besitzen. Die Restnutzungsdauer und der objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz bestimmen demnach die Höhe des Kapitalisierungsfaktors (KF) und somit den Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

Der Rentenbarwert basiert auf der Formel einer jährlich nachschüssigen Zahlungsweise.

$$\text{Formel: } \text{KF} = \frac{q^n - 1}{q^n * (q - 1)}$$

[n] = Restnutzungsdauer in Jahren

[q] = 1+p

[i] = Liegenschaftszinssatz in Dezimalschreibweise

[p] = Liegenschaftszinssatz = i/100

Der Kapitalisierungsfaktor (KF) ist auf die dritte Nachkommastelle ermittelt und kann der Berechnung entnommen werden.

Ertragswertermittlung

w - g	Beschreibung/ Nutzung	Mietfläche bzw. Stück	Ist-Miete (sofern vorhanden) (€/m ²)	Marktmiete (€/m ²)	Jahres- Rohertrag (bez. auf die marktübliche Miete)	% am Ertrag	wirt. RND
w	Wohnhaus	130 m ²	- €	7,25 €	11.327 €	100%	21 Jahre
	Σ Mietfläche	130,20 m ²		Σ Jahresrohertrag	11.327 €	100%	Ø rd. 21 Jahre
	Durchschnittsmiete inkl. Nebenflächen und ggf. Einstellplätzen Ø 7,25 €/m ²						

Bewirtschaftungskosten

Indexierung der BWK zum Stand per: 2024 | April

1. Verwaltungskosten			BWK in €	BWK in %	Bemerkung	
353,00 €	pro Einheit bei:	1	Einheit(en) rund:	353,00 €	3,1%	nach EW-RL
2. Instandhaltungskosten						
13,88 €	je m ² Fläche bei:	130 m ²	rund:	1.804,00 €	15,9%	nach EW-RL
3. Mietausfallwagnis						
2,00%	von	11.327 €	entsprechen rund	227,00 €	2,0%	W = 2,0% G = 4,0%
4. nicht umlagefähige Betriebskosten						
- €	je m ² Fläche bei:	130 m ²	rund:	- €	0,0%	ohne
			Summe(n)	2.384,00 €	21,0%	

Ertragswertermittlung			
Jahresrohertrag		=	11.327 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten gerundet		-	2.384 €
Jahresreinertrag		=	8.943 €
abzgl. Bodenwertverzinsung	(rent. Bodenwert i.H.v. 28.463 € x LZS i.H.v. 1,86 %)	-	529 €
Gebäudeertragsanteil		=	8.414 €
Kapitalisierungsfaktor	(bei einem LZS i.H.v. 1,86% und einer wirt. RND von 21 Jahren)	x	17,2540
Ertragswert der baulichen Anlage		=	145.175 €
zzgl. Bodenwert (rentierlich)		+	28.463 €
vorläufiger Verfahrenswert (Ertragswert)		=	173.638 €
sonstige Marktanpassung: nach § 7 (2) ImmoWertV 2021	<i>ohne, da hinreichend in den Bewertungsparametern berücksichtigt</i>	±	- €
marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Ertragswert)		=	173.638 €
Betrag zur Rundung		±	362 €
marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Ertragswert) - gerundet			174.000 €

Hinweis(e)

Beim oben ermittelten Ertragswert handelt es sich um den **vorläufigen marktangepassten Verfahrenswert (Ertragswert)**. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale spiegeln sich in diesem Zwischenergebnis noch nicht wider. Auf eine zusätzliche Marktanpassung wird verzichtet, da die einzelnen Bewertungsparameter (hier insb. der Liegenschaftszinssatz)

einen hinreichenden Marktbezug widerspiegeln. Die Gesamthöhe der Bewirtschaftungskosten von etwa 10,0% - 25,0% befindet sich - ungeachtet der Einzeleinsätze - in einer plausiblen Größenordnung.

13 Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Methodik

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst

Allgemeine Merkmale **Allgemeine Grundstücksmerkmale** sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.

Besondere Merkmale **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. 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.

Hinweis Diesem Umstand wird in der Wertermittlung dadurch Rechnung getragen, dass die boG am maßgeblichen Verfahrenswert Berücksichtigung finden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

In der vorliegenden Bewertung wurden **folgende Merkmale** als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

Wirkung	Art	Beschreibung	Betrag
Abschlag für:	Beschädigungen am Gebäude	Details siehe unter Instandhaltungszustand in diesem Wertgutachten	-22.000 €
Abschlag für:	HQ-50 Lage im Bereich einer Überflutungsfläche	Details hierzu siehe unter Punkt 3 Grundstücksbeschreibung Gewässer, Hochwassergefährdung - Ansatz i.H.v. 10% vom Bodenwert	-3.000 €

14 Allgemeine Wertverhältnisse

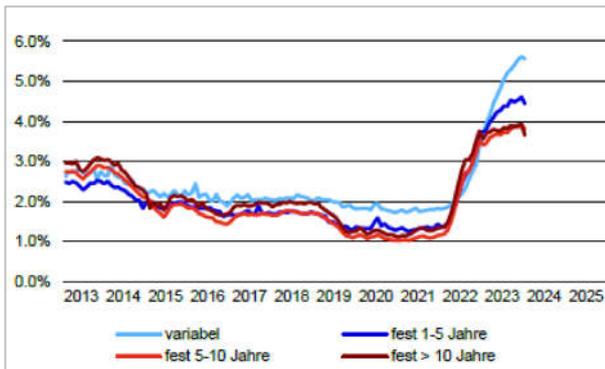
Allgemeines

Nach § 2 Abs. 2 ImmoWertV 2021 richten sich die allgemeinen Wertverhältnisse nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.

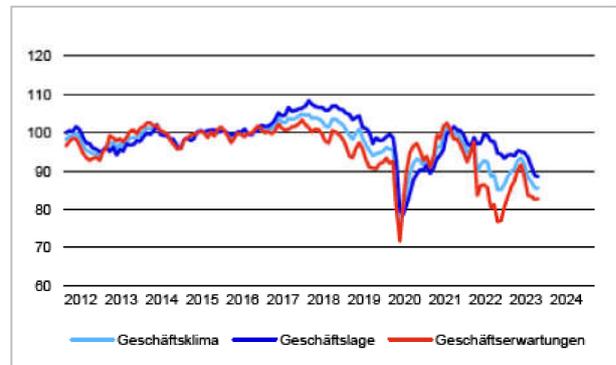
Wirtschaft und Zinsumfeld

Überwiegend volatiles und heterogenes Wirtschaftsumfeld.

Überdurchschnittliches Zinsumfeld (Zeitraum 10 Jahre, kurzfristig stark ansteigend)



Zinssätze für Wohnungsbaukredite an private Haushalte



ifo Geschäftsklimaindex

	2024							Ø*	2025							Ø*
	BuBa	DIW	SVR**	ifo	ifW	BuRe**	SVR**		DIW	ifW	BuBa	DIW	ifW	ifo	BuRe**	
BIP real	0.4	0.6	0.7	0.9	0.9	1.3	0.7	→	-	1.0	1.2	1.2	1.3	1.5	1.2	→
Arbeitslosenquote	5.5	5.7	5.8	5.8	5.9	5.9	5.9	↗	-	5.5	5.5	5.5	5.6	5.6	5.6	→
Teuerungsrate	2.2	2.3	2.4	2.6	2.6	2.7	2.4	→	-	1.8	1.8	2.0	2.0	2.5	2.0	→

Quelle und Stand der Prognose: Bundesbank (BuBa): 18.12.2023; Bundesregierung (BuRe): 11.10.2023; Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW): 13.12.2023; ifo Institut (ifo): 14.12.2023; Institut für Weltwirtschaft Kiel (ifW): 12.12.2023; Sachverständigenrat (SVR): 8.11.2023.

Die Pfeile bei den Mittelwerten (Spalten ganz rechts) zeigen die Veränderungen der Mittelwerte zur Metaanalyse des Vormonats auf.

DIW, ifo Institut, ifW, IWH und RWI prognostizieren in ihrer Gemeinschaftsdiagnose für das Jahr 2024 und 2025 jeweils 1,3% und 1,6% BIP-Wachstum, eine Arbeitslosenquote von 5,6% und 5,3% sowie eine Teuerungsrate von 2,6% und 2,1% (Stand: 22.09.2023).

*Für Mittelwerte werden nur Prognosen ab Anfang Dezember 2023 berücksichtigt; **Prognose für Mittelwerte nicht berücksichtigt.

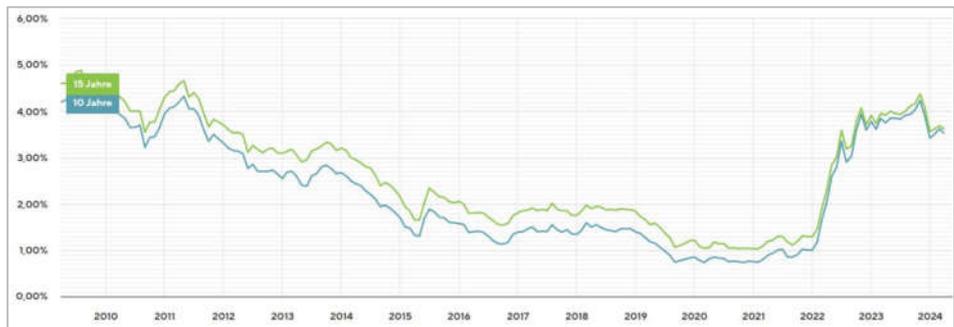
Hinweis

Für die Jahre 2024 und 2025 handelt es sich um Prognosen der jeweiligen Quellen, d.h. BuBa = Bundesbank, ifo = Leibnitz-Institut für Wirtschaftsforschung, SVR = Sachverständigenrat, BuRe = Bundesregierung, ifW = Institut für Wirtschaft

Hinweise zu stichtagsaktuellen besonderen Marktsituationen

„Zinswende“

Im Laufe des Jahres 2022 haben sich die Baufinanzierungszinsen aufgrund von Inflation, Inflationserwartungen, gestiegenen Kapitalmarktzinsen und gestiegenem Leitzins deutlich verteuert. Im Vergleich von Januar (rd. 1,0% bei ZB 10 Jahre) zum vierten Quartal 2022 (bis zu 4,0% bei ZB 10 Jahre) bedeutet dies ein Anstieg von rd. 300%. Aufgrund der Fremdkapitalabhängigkeit von Immobilien hat dieser – so noch nie dagewesene - Sachverhalt einen direkten Einfluss auf die Erschwinglichkeit beim Erwerb von Immobilien. Diese Situation ist für die Anbieter und Nachfrager neu, sodass sich dieser Umstand nicht in den dargestellten Marktdaten insbesondere mit Bezug zum Jahr 2020-2021 (bzw. bis Q2:2022) widerspiegelt.



Quelle: Interhyp Zinschart | Abrufdatum Ende Q1:2024

Wertung

Fakt ist, dass der Immobilienmarkt ein schwerfälliger Markt ist, was bedeutet, dass dieser „Spätzyklischer“ länger benötigt, um Reaktionen zu zeigen. **Verändern sich jedoch die Einflussfaktoren für die Marktteilnehmer umfangreich und nachhaltig dauerhaft, so verändern sich mit einer deutlichen Verzögerung die Immobilienpreise als Reaktion hierauf.** Für das Jahr 2023 sind die Handelsvolumen sehr deutlich zurückgegangen.

Die Hinweise zur Preisniveaumentwicklung sind zu beachten. Darüber hinaus ist mit längeren Vermarktungszeiten zu rechnen.

Preisniveaumentwicklung

Untenstehende Grafiken verdeutlichen die Preisdynamik der jüngeren Vergangenheit. Als Quelle werden die Daten des vdp (Verband Deutscher Pfandbriefbanken), der OECD (Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung) und von Europace (unabhängige Immobilienfinanzierungsplattform) herangezogen. Bei den Daten handelt es sich um jeweils durchschnittliche Preisentwicklungen. Diese wird getragen von den Metropolen und gebremst von den ländlichen Regionen.

vdp

Der Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) veröffentlicht vierteljährlich Indizes, die die reine Preisentwicklung von Wohn- und Gewerbeimmobilien aufzeigen. Sie basieren auf echten Transaktionsdaten, die vom Analysehaus vdpResearch ausgewertet werden. Die Ergebnisse sind Bestandteil der Immobilienpreisbeobachtung der Deutschen Bundesbank.



Abbildung: Preisentwicklung Wohnimmobilienmarkt
 Quelle: vdp-Immobilienpreisindex Q4:2023 | Basis 2010



Abbildung: Preisentwicklung Wohn-/Gewerbe
 Quelle: vdp-Immobilienpreisindex Q4:2023 | Basis 2010



Abbildung: Preisentwicklung Büro/Verwaltung-Kapitalwerte
 Quelle: vdp-Immobilienpreisindex Q4:2023 | Basis 2010

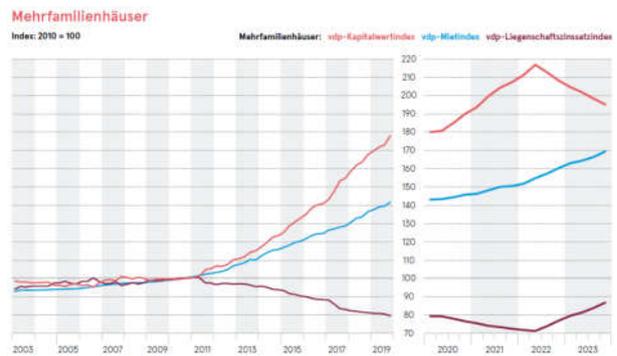


Abbildung: Preisentwicklung MFH-Kapitalwerte
 Quelle: vdp-Immobilienpreisindex Q4:2023 | Basis 2010

OECD

Im „House-Price-Index“ der OECD wird die durchschnittliche Immobilienpreisentwicklung von Wohnimmobilien ohne nähere Differenzierung in 127 Städten in Deutschland vierteljährlich gemessen. Der Preisindex steht als nominale und reale Reihe zur Verfügung. Bei der realen Indexreihe wurde die nationale Inflationsrate herausgerechnet, sodass der langfristige Immobilienzyklus erkannt werden kann.

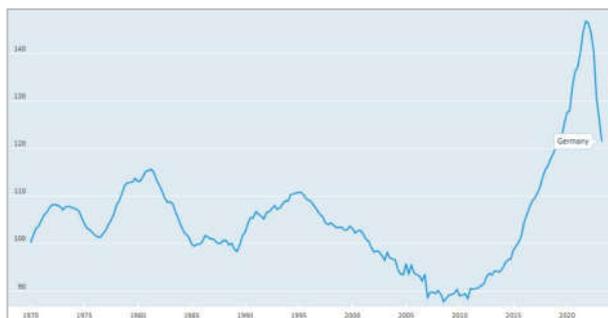


Abbildung: reale Preisentwicklung von Wohnimmobilien in Deutschland | Betrachtungszeitraum: Q1:1970-Q2:2023 | Quelle & ©: OECD (2023), Housing prices (indicator)

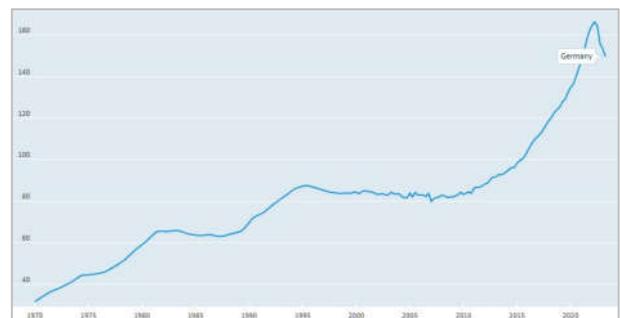


Abbildung: nominale Preisentwicklung von Wohnimmobilien in Deutschland | Betrachtungszeitraum: Q1:1970-Q2:2023 | Quelle & ©: OECD (2023), Housing prices (indicator)

Aufgrund der anhaltend hohen Inflationsrate (im Jahr 2022 i.H.v. Ø 7,9%, d.h. Höchstwert im Oktober 2022 i.H.v. 10,4% | Die Zielmarke der EZB liegt bei 2,0 %) fällt der Rückgang der realen Immobilienpreisindexreihe sehr viel deutlicher und prägnanter aus.

Europace

Der EPX hedonic basiert auf Transaktionsdaten privater Immobilienfinanzierungen der unabhängigen Europace-Plattform. Über Europace werden rund **20 Prozent** aller Immobilienfinanzierungen für Privatkunden in Deutschland abgewickelt. Der EPX wurde im Jahr 2005

gemeinsam mit dem Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung BBR entwickelt und wird seitdem monatlich erhoben. Ziel dieser hedonischen Regressionsanalyse ist es, den reinen Preiseffekt pro betrachtete Periode herauszustellen. Der Gesamtindex besteht aus den Daten der Einzelindizes für Bestands- und Neubauhäuser sowie für Eigentumswohnungen und wird monatlich veröffentlicht.

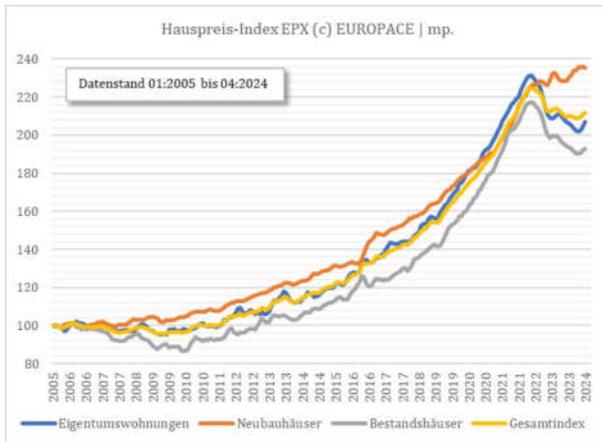


Abb. eigene Darstellung | Datenstand 04-2024
 Datenquelle: Europace



Abb. Finanzierungsvolumen und Ø Hypothekenzinssatz
 Quelle: Bundesbank | eigene Darstellung

Hinweis Aus der obigen Grafik ist beginnend ab Juli 2022 eine Preistrendumkehr in Form eines Abknickens der Indexreihe dokumentiert. Zum Datenstand April 2024 sind – bis auf den Neubau – alle Teilmärkte betroffen. Ausgehend vom Höchststand und geringstem Indexstand hat sich der Immobilienmarkt wie folgt entwickelt:

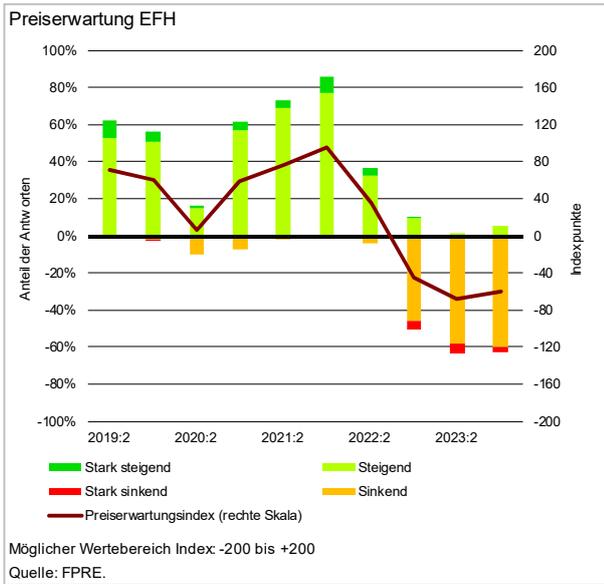
Objektarten	Eigentumswohnungen	Neubauhäuser	Bestandshäuser	Gesamtindex
MIN Indexpunkte	95,24	98,96	86,65	95,5
MAX Indexpunkte	231,29	236,17	217,47	224,87
Ist Indexstand per 04:2024 (Ist)	206,96	235,38	192,76	211,67
Veränderung (Max zu Ist)	-10,52%	-0,33%	-11,36%	-5,87%
Veränderung (Min zu Ist)	117%	138%	122%	122%
Veränderung (Min zu MAX)	143%	139%	151%	135%

Handelsvolumen Aus den Indexzahlen ist das **Handelsvolumen nicht** abzulesen. Nach den Daten der Bundesbank ist das Kreditvolumen aller besicherten Wohnbaukredite in Deutschland von März 2022 mit Höchststand i.H.v. 32.270 Mio. € zum 2023 auf ein Niveau zw. 12.000 bis 15.000 Mio. € gefallen.

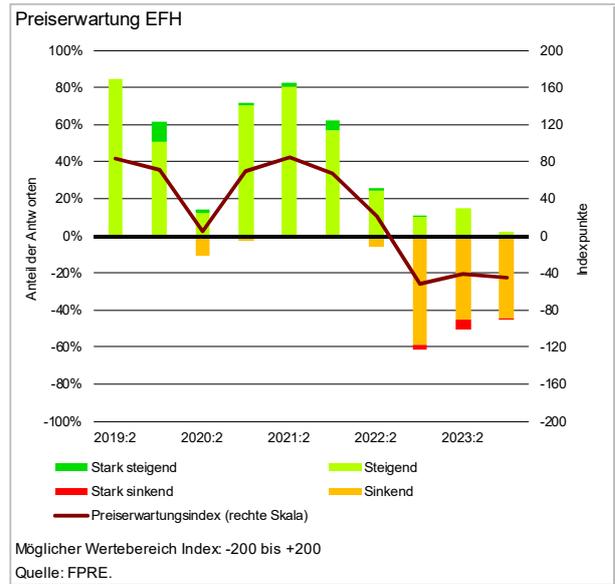
Preiserwartungen

Ausgangsbasis In der Herbstumfrage 2023 mit Ergebnissen vom 12.11.2023 von Fahrländer und Partner wurden über 600 Immobilienexperten in Deutschland zu ihren Preiserwartungen in den kommenden 12 Monaten (d.h. für das laufende Jahr 2023/2024) befragt.

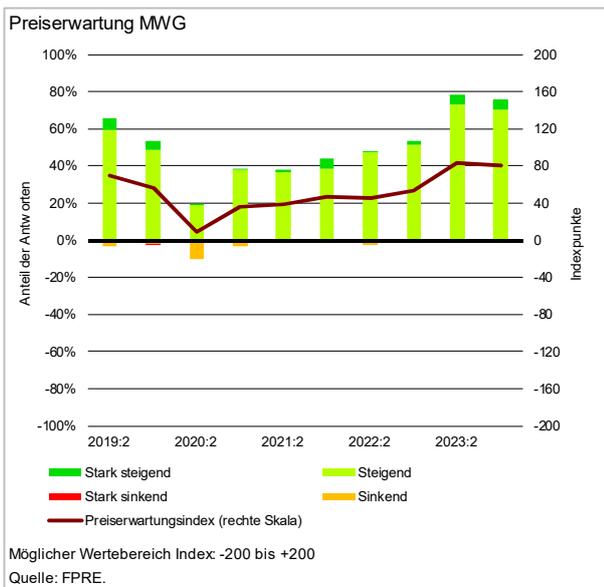
Teilmarkt einschätzung Bei den Preiserwartungen setzt sich die pessimistische Erwartungshaltung vom Frühjahr 2023 fort. Eine weitere Verschlechterung des Ausblicks ist immerhin ausgeblieben.



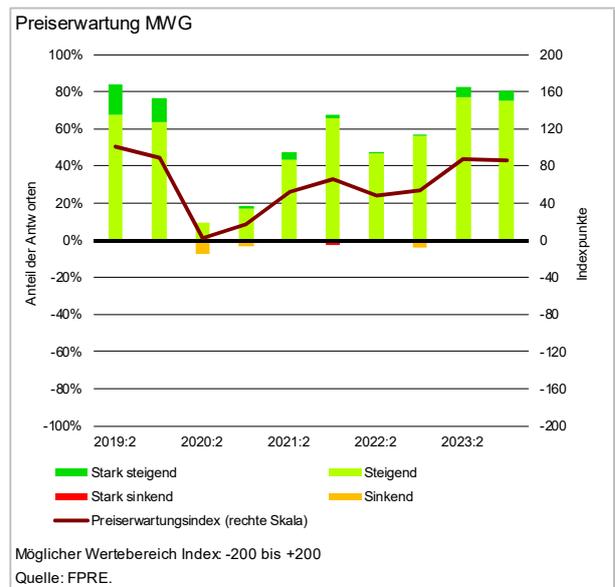
Preisenerwartungen EFH in **Baden-Württemberg**



Preisenerwartungen EFH in **Region Rhein-Neckar**



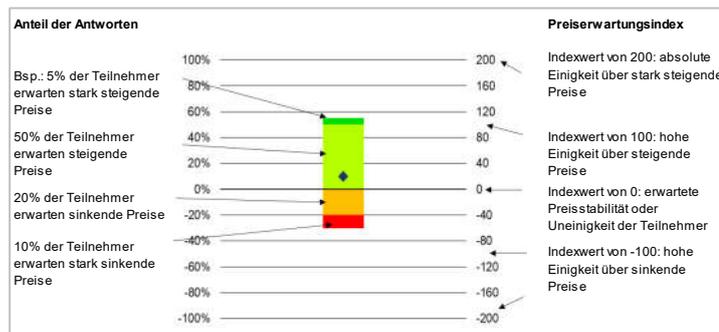
Preisenerwartungen Wohnungsmieten in **Baden-Württemberg**



Preisenerwartungen Wohnungsmieten in **Region Rhein-Neckar**

Hinweis

Zur Interpretation des Preisenerwartungsindex sei auf folgende Grafik verwiesen:

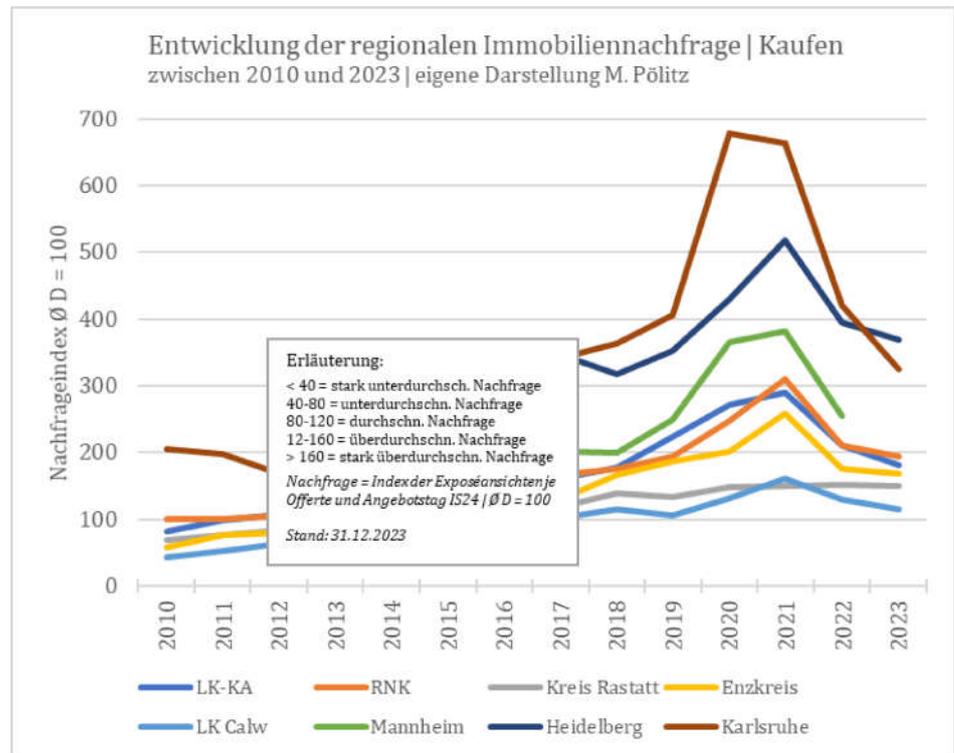


Entwicklung der Immobiliennachfrage

Ausgangsbasis

Nachstehend wird die Nachfrage nach wohnwirtschaftlichen Immobilien im Zeitverlauf sowie in Bezug auf Stadt- und Landkreise dargestellt. Die Nachfrage bzw. das Interesse an Immobilien wird dabei durch die Ansichten von Exposés je Angebot und Angebotstag gemessen. Aufgrund der Art der Messung handelt es sich um einen Indikator der Immobiliennachfrage. Der Bundesdurchschnitt liegt bei 100.

Bezogen auf das Jahr 2023 ist ein weiterer Rückgang der Nachfrage zu verzeichnen. Dennoch befinden sich die regionalen Nachfragen – außer die Landkreise Rastatt und Calw sowie nach aktuellen Erkenntnissen – noch im Bereich der überdurchschnittlichen Nachfrage.



Quelle: ongeo IS24 | eigene Darstellung

Demografie

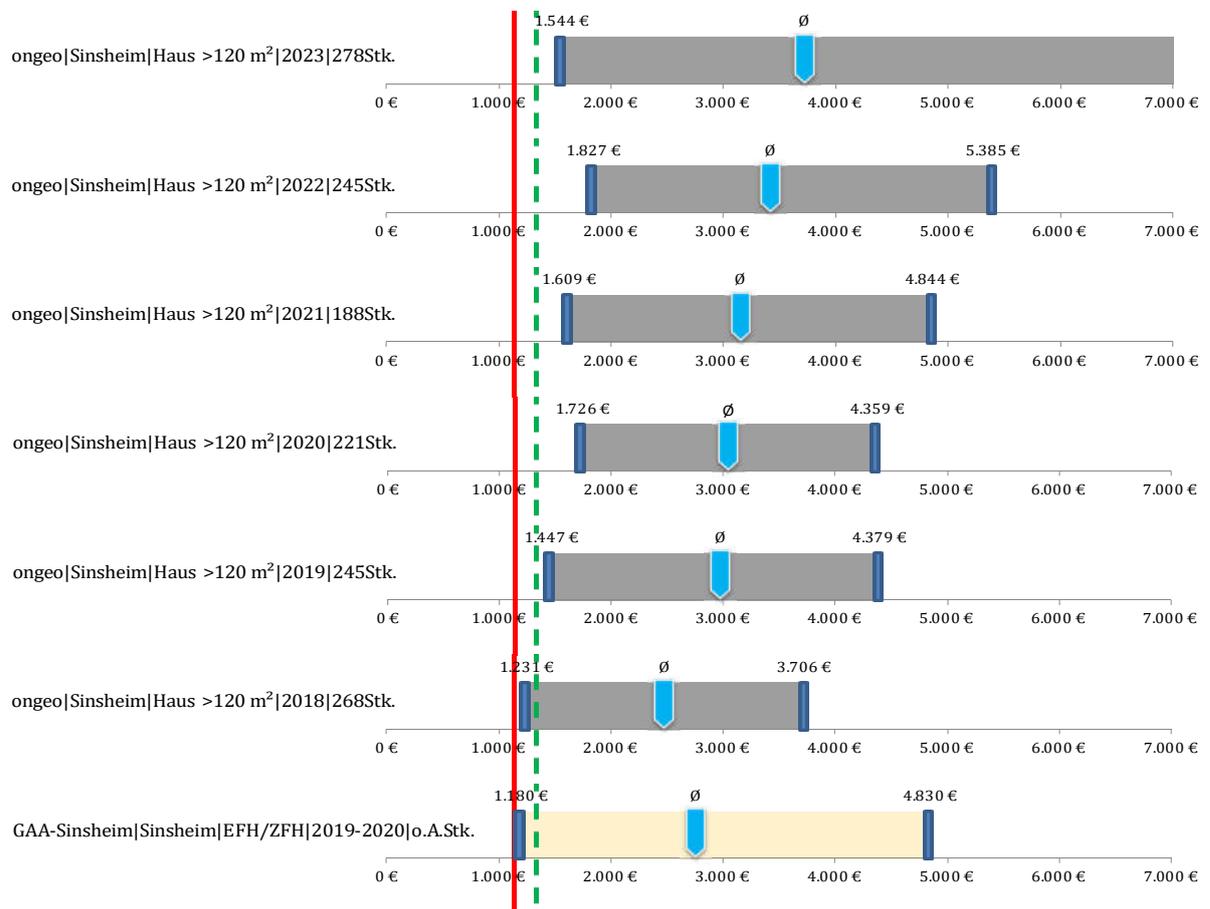
Die demografische Situation wird als überwiegend stabil eingeschätzt.

15 Immobilienmarkt

Die Marktgängigkeit einer Immobilie beschreibt die Investitionsbereitschaft potenzieller Käufer/Investoren und somit welche Nachfrage das Objekt am Markt findet. Hierunter ist der freihändige Verkauf ohne Zwang in einer angemessenen Vermarktungszeit zu verstehen.

Es ist von einer Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eines wettbewerbsbestimmten Marktes auszugehen. Ungewöhnliche und/oder persönliche Verhältnisse können im Einzelfall die individuelle Preisbildung auf dem Grundstücksmarkt beeinflussen. Diese Faktoren bleiben unberücksichtigt.

In der nachstehenden Grafik wird das ermittelte Wertniveau (maßgeblicher Verfahrenswert) in die marktüblichen Preisspannen verschiedener Immobilienteilmärkte eingesetzt. Die unterschiedlichen Spannen zeigen deutlich die Heterogenität des Immobilienmarktes. Die jeweiligen Quellen sind angegeben.



Hinweise

Unter Berücksichtigung der *objektspezifischen Bewertungsparameter* und der Teilmarktspannen befindet sich das Objekt im **unteren Bereich** der marktüblichen Preisspannen.

- Der graue Balken gibt die Marktpreisspanne der jeweiligen Quelle an.
- Die blauen Markierungen geben die Spannengrenzen in €/m² an.
- Der hellblaue Pfeil gibt den Mittelwert (Ø) der jeweiligen Quelle an.
- Die rote Linie gibt das ermittelte Wertniveau mit BoG an.

Die grüne Linie gibt das ermittelte Wertniveau ohne BoG an.

Wichtig >>

Sofern es sich nicht um tatsächliche Verkaufsfälle handelt, verstehen sich die Marktdaten als statistisch aufbereitete Angebotspreise vor Verhandlung und Abschluss. Da es sich hierbei um keine hedonisch aufbereiteten Daten handelt, welche ausschließlich die Preissteigerung messen, sind die Preisverhältnisse bzw. Preisspannen auch durch die jeweils regional angebotenen Objekte und Objektqualitäten beeinflusst. Darüber hinaus spiegelt das Angebotspreisniveau lediglich *eine* Marktseite. Bei konstanten bzw. wenig volatilen Einflussfaktoren auf die Nachfrage bildet sich das Preisniveau entsprechend. In den Marktverhältnissen des Jahres 2023 müssen sich jedoch die Anbieter der gefallenen Nachfrage unterordnen (sog. Käufermarkt).

Es musste im **Jahr 2021** und im **ersten Halbjahr 2022** festgestellt werden, dass einzelindividuelle Kaufpreisentcheidungen als Ergebnis einer konkreten Verhandlung zwischen den Vertragsparteien teilweise deutlich über dem objektiven Wertniveau lagen. Diese einzelindividuellen und objektiv tlw. nicht nachvollziehbaren Preisentscheidungen gänzlich unbekannter Marktakteure spiegeln sich im Wertansatz nach Definition des Verkehrswertes nicht wieder.

zum Jahr 2023

Die Überbewertungen in den Städten gingen 2023 deutlich zurück. Schätzergebnisse der Bundesbank³ zeigen, dass die Preise für Wohnimmobilien in den Städten zwischen 15% und 20% über demjenigen Niveau lagen, das aufgrund soziodemografischer und wirtschaftlicher Fundamentaldaten angemessen ist. Besonders stark war der Rückgang in den sieben Großstädten. Das Kaufpreis- Jahresmiete- Verhältnis bei Wohnungen in den Städten lag etwa 20% über seinem längerfristigen Mittelwert. Das gesamtwirtschaftliche Kaufpreis- Einkommen- Verhältnis übertraf 2023 den Referenzwert um gut 20%. **Die Langfristbeziehung zwischen Immobilienpreisen, Zinsen und Einkommen zeigt für das Jahr 2023 Überbewertungen in einer Spanne von 10% bis 15% an.** In der Gesamtschau dürften die Überbewertungen trotz beträchtlicher Ermäßigung noch nicht vollständig abgebaut sein. Damit besteht auch weiterhin ein gewisses Risiko von Preiskorrekturen.

³ Deutsche Bundesbank, Monatsbericht Februar 2024, 76. Jahrgang Nr. 2

16 Verkehrswertableitung

Definition

Nach § 194 Baugesetzbuch 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 Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Bewertungsergebnisse

Nachstehend sind die Bewertungsergebnisse als **marktangepasste vorläufige Verfahrenswerte** dargestellt.

marktangepasste vorläufige Verfahrenswerte		
Sachwert	maßgebliche Bewertungsmethode	174.000 €
Ertragswert	plausibilisierende Bewertungsmethode	174.000 €

0,00 % beträgt die Abweichung zw. den Bewertungsergebnissen

BoG (Sonderwerte)

Auf Basis des maßgeblichen vorläufigen und marktangepassten Verfahrenswertes werden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wertmindernd oder werterhöhend berücksichtigt.

Nach Würdigung dieser Zu-/Abschläge leitet sich der Verfahrenswert und sodann der Verkehrswert wie folgt ab.

maßgeblicher vorläufiger marktangepasster Verfahrenswert		174.000 €
Abschlag für: Beschädigungen am Gebäude	-12,6%	-22.000 €
Abschlag für: HQ-50 Lage im Bereich einer Überflutungsfläche	-1,7%	-3.000 €
maßgeblicher Verfahrenswert inkl. Zu-/Abschläge		149.000 €
Betrag zur Rundung (+/-)		0 €
Verfahrenswert = Verkehrswert - gerundet		149.000 €

Verkehrswertableitung

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Ausführungen, der vorgenommenen Ermittlungen und unter Abwägung der wertbeeinflussenden Faktoren sowie unter Berücksichtigung der Lage auf dem Immobilienmarkt schätze ich den Verkehrswert des Bewertungsobjektes

Grundstück Flst. Nr.	133
Adresse	Rathausgasse 1 in 74889 Sinsheim Reihen
Objektart	Wohnimmobilie, Einfamilienhaus
zum Stichtag	16.04.2024

Verkehrswert - gerundet	149.000 €
Verkehrswert in €/m ² Mietfläche	1.144 €/m ²
Verkehrswert als x-faches des Jahresrohertrags [JRoE]	13,2-faches

Schlussbemerkungen

Das vorliegende Wertgutachten wurde vom Verfasser auf Grundlage der Ortsbesichtigung und der vorliegenden, unterstellt vollständigen Daten und Unterlagen sowie unter Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben erstellt. Die Erstellung erfolgte unabhängig und ohne persönliches Interesse nach bestem Wissen. Mit der Unterschrift bestätigt der Sachverständige, dass keine Ablehnungsgründe – insbesondere wegen Befangenheit – bestehen.

Die Unterschrift des Sachverständigen befindet sich auf dem Deckblatt.

17 Bilderprotokoll

Außenansichten



Ostansicht



Nordostecke



Südseite ohne WDVS



Sockel entlang Mühlstraße



Rathausstraße



Dacheindeckung, Dachanschluss zu HNR. 3



WDVS verputzt, Außenfensterbänke erneuert

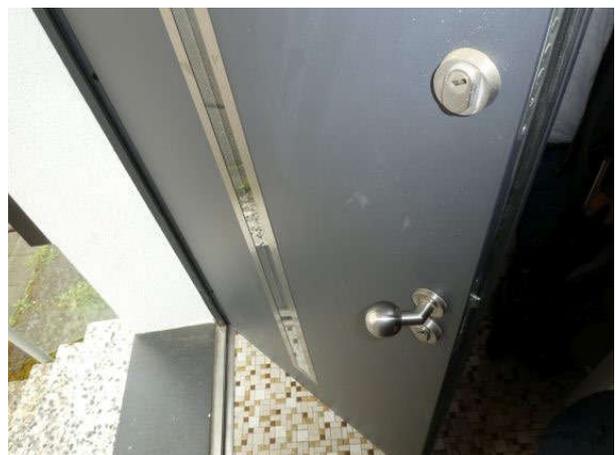


Kunststoffpanzerrollläden, Holzrahmenfenster gestrichen

Erdgeschoss



Eingangstreppe, Kunststeinblockstufen



Zugangstüre aus Kunststoff



Vorplatz, Fliesennetz



Abschlussstüre zum Erdgeschoss, rechts Treppe ins OG/DG



Individualraum



wie nebenstehend andere Blickrichtung



Frischwasseranschluss



Zimmertüre schadhaft, Laminatboden



Elektroheizkörper



wie nebenstehend



Diele



Abstellfläche unterhalb offener Treppe



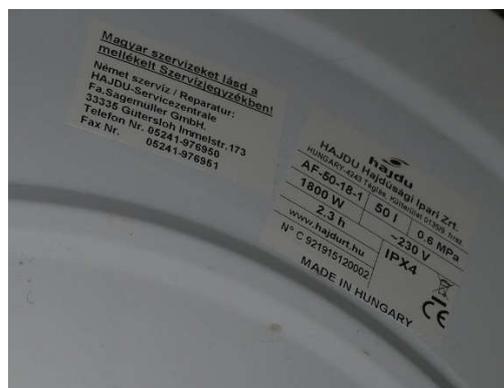
Badezimmer



WC mit Vorwandmontage



Elektroboiler



Plakette auf Unterseite des Boilers



Wandschrank im Badezimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer mit Blick zur Küche



Küche



Küche, Fliesenspiegel, Holzdecke



Küche mit Blick zum Wohnzimmer

Obergeschoss



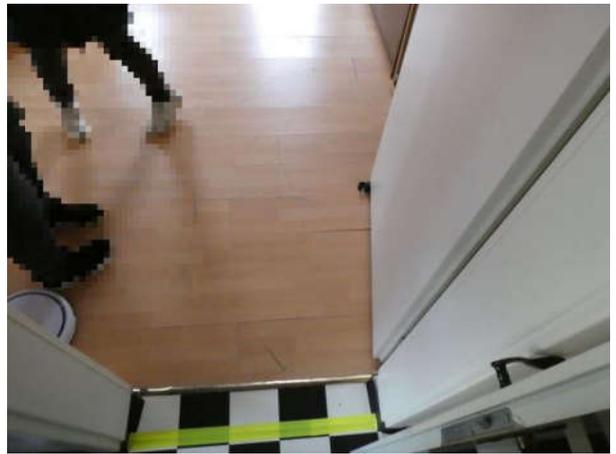
Treppenaufgang



Diele, PVC-Bodenbelag, Zuwegung zum DG



Wohnzimmer



beschädigter Laminatboden



Holzrahmenfenster



Glasstempel mit Hinweis auf Produktionsjahr 1978



Falttüre zum Wohnzimmer



Individualzimmer



Küche als Durchgangsraum



Küche mit Blick zum Bad



Duschbad mit WC



Dusche



Durchlauferhitzer



Fensterlüftung, massive Färbung



Elektroheizkörper im Schlafzimmer



Zimmertüre zum Schlafzimmer



Schlafzimmerfenster



Glasstempel mit Hinweis auf Produktionsjahr 1978



Hauptsicherungs- und Zählerschrank in Diele



Hinweis auf Einbaujahr



Zählerplätze und Hauptsicherungen



wie nebenstehend, Detail

Dachgeschoss



Treppenaufgang durch Wohnung im OG



wie nebenstehend



Zugangstüre stark beschädigt und nicht gängig



Laminatboden stark beschädigt



Individualzimmer, lichte Deckenhöhe 2,04 m



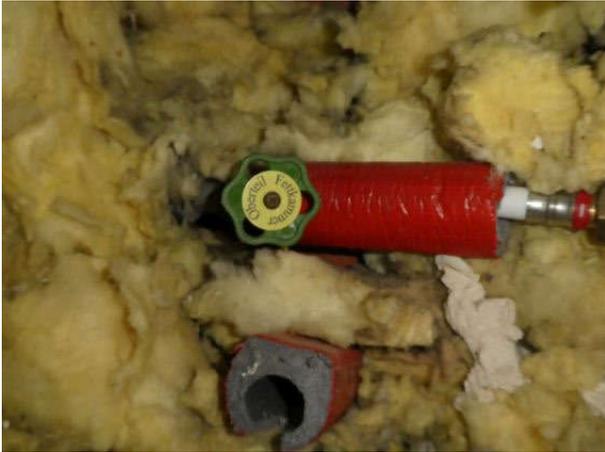
wie nebenstehend, Blick 180° gedreht



Wasseruhr in Abseite



wie nebenstehend



wie vorstehend



Elektroheizkörper



Abstellnische



Zwischensicherung in Abstellnische, Funktion fraglich



Badezimmer, WC stehend, Durchlauferhitzer



unsachgemäße Installation



Dusche mit Vorhang



Dachflächenfenster neueren Datums



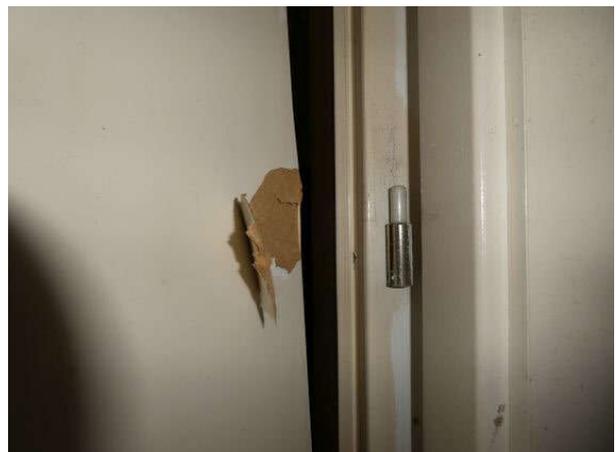
Individualzimmer



unsachgemäße Installation des Elektroheizkörpers



leichte und insgesamt stark beschädigte Innentüren



wie nebenstehend



Küche



wie nebenstehend, Deckenbalken offen

Dachspitz



Zugang mittels Einschubtreppe



Einschubtreppe neueren Datums



Dachspitz, lichte Höhe UK First etwa 1,06 m
Dämmung mittels Styroporplatten



Zwischensparrendämmung vorhanden insgesamt jedoch unsachgemäß



Innengiebel, HBL erkennbar,
Dachstuhl nach Bauakte 1978 erneuert



Dacheindeckung



Dachziegelunterseite



Hinweis zum Herstelljahr 1978 auf den Dachziegeln

Gebäudetechnik und Details



Stromanschluss im Erdgeschoss, Vorplatz



Zwischensicherung Erdgeschoss

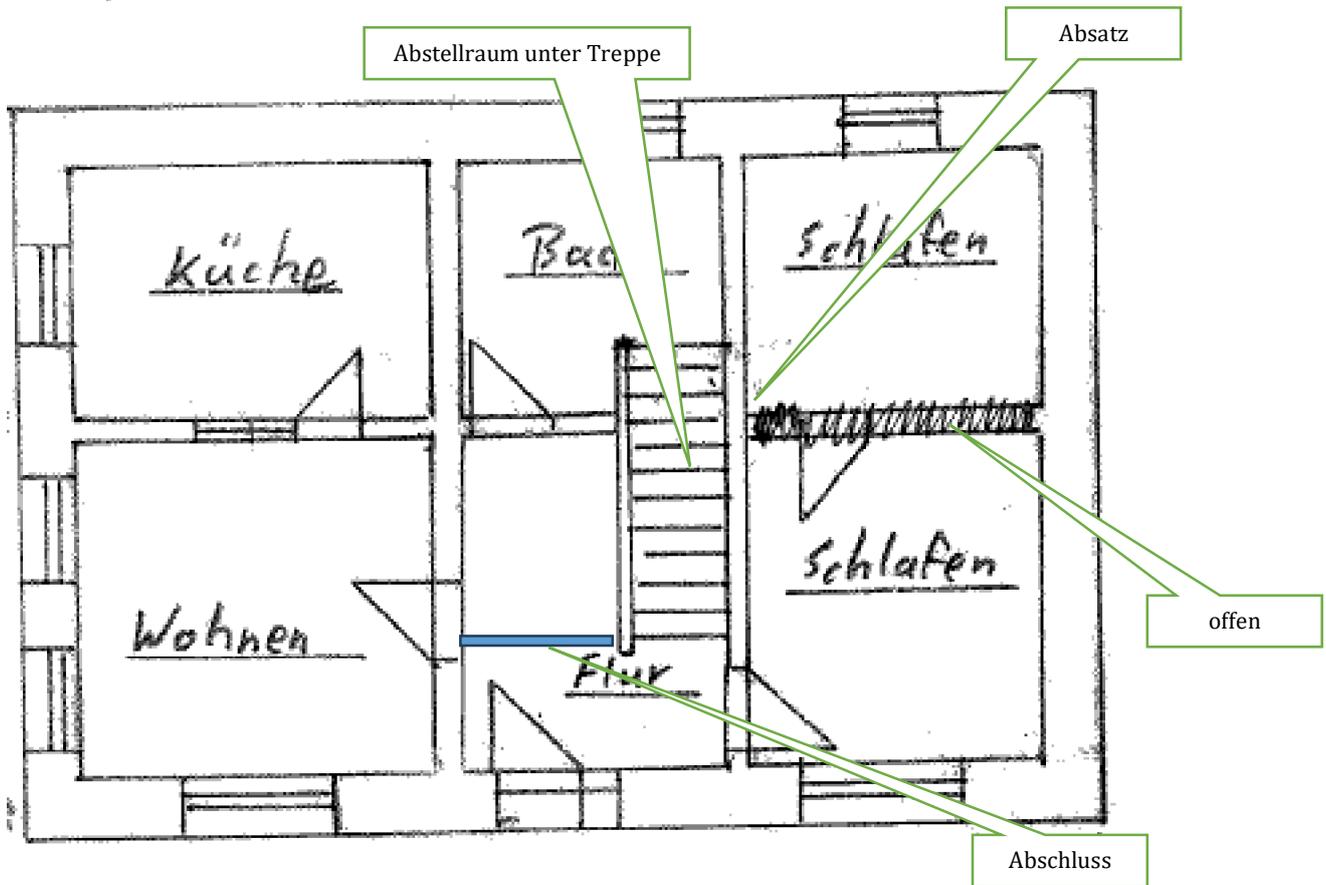
18 Anlagen

Lageplan



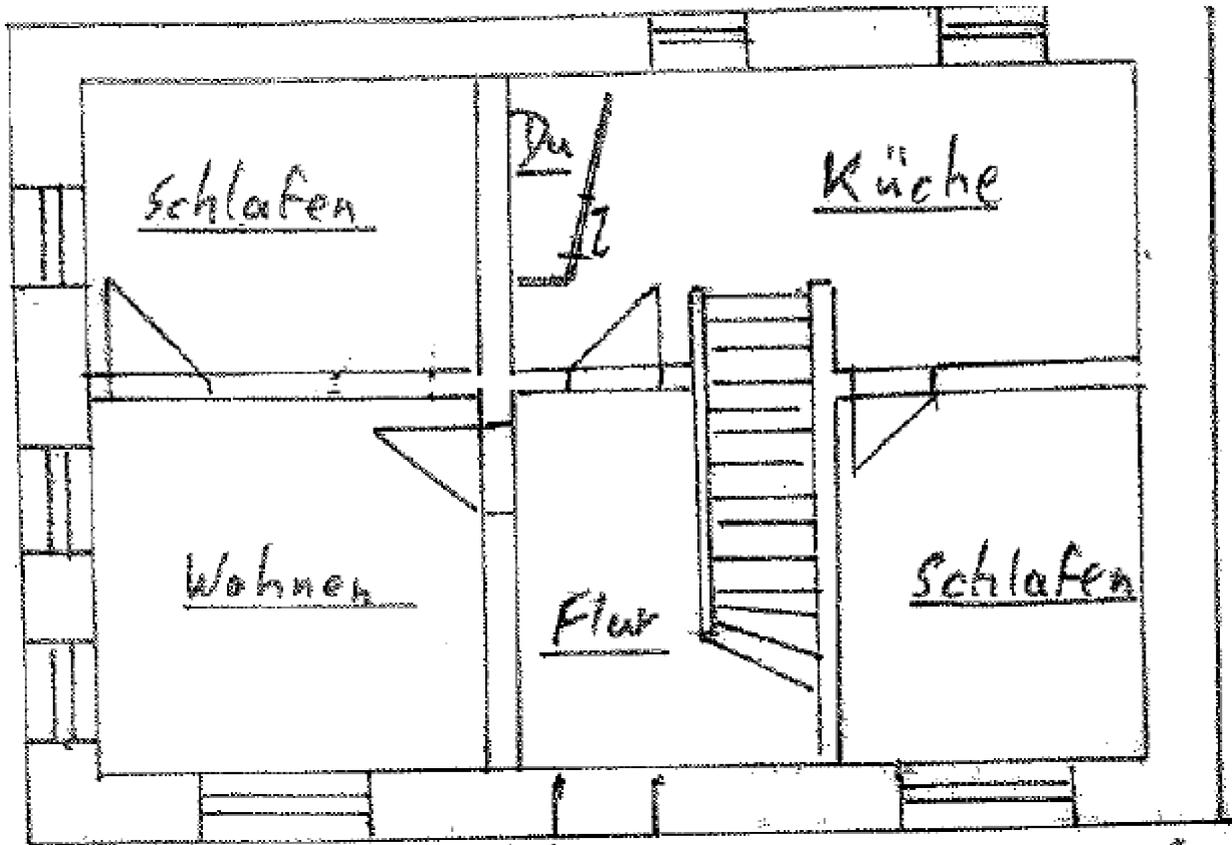
Lageplan unmaßstäblich

Erdgeschoss



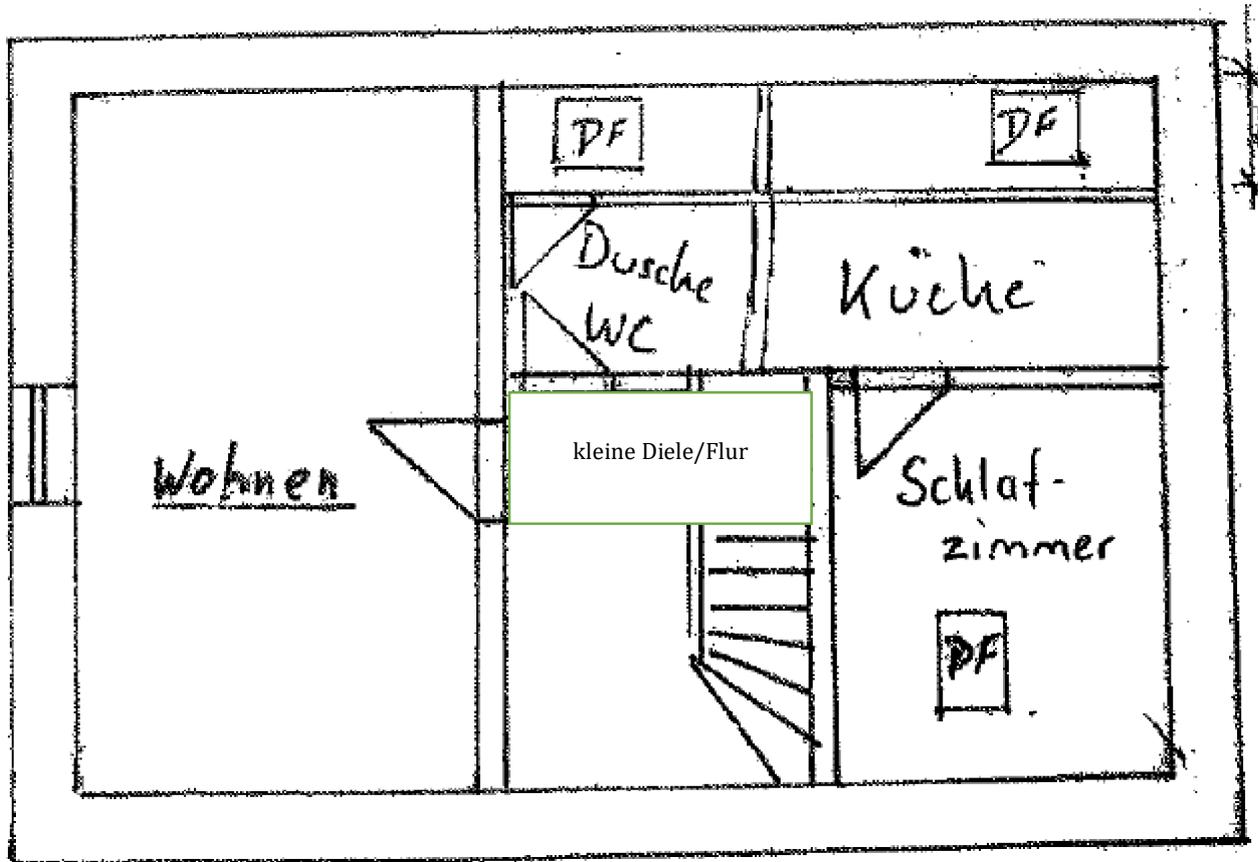
Grundriss unmaßstäblich, die ursprünglich dargestellten Maße sind nicht korrekt
Es bestehen Abweichungen zur Ist-Situation

Obergeschoss



Grundriss unmaßstäblich, die ursprünglich dargestellten Maße sind nicht korrekt
Es bestehen Abweichungen zur Ist-Situation

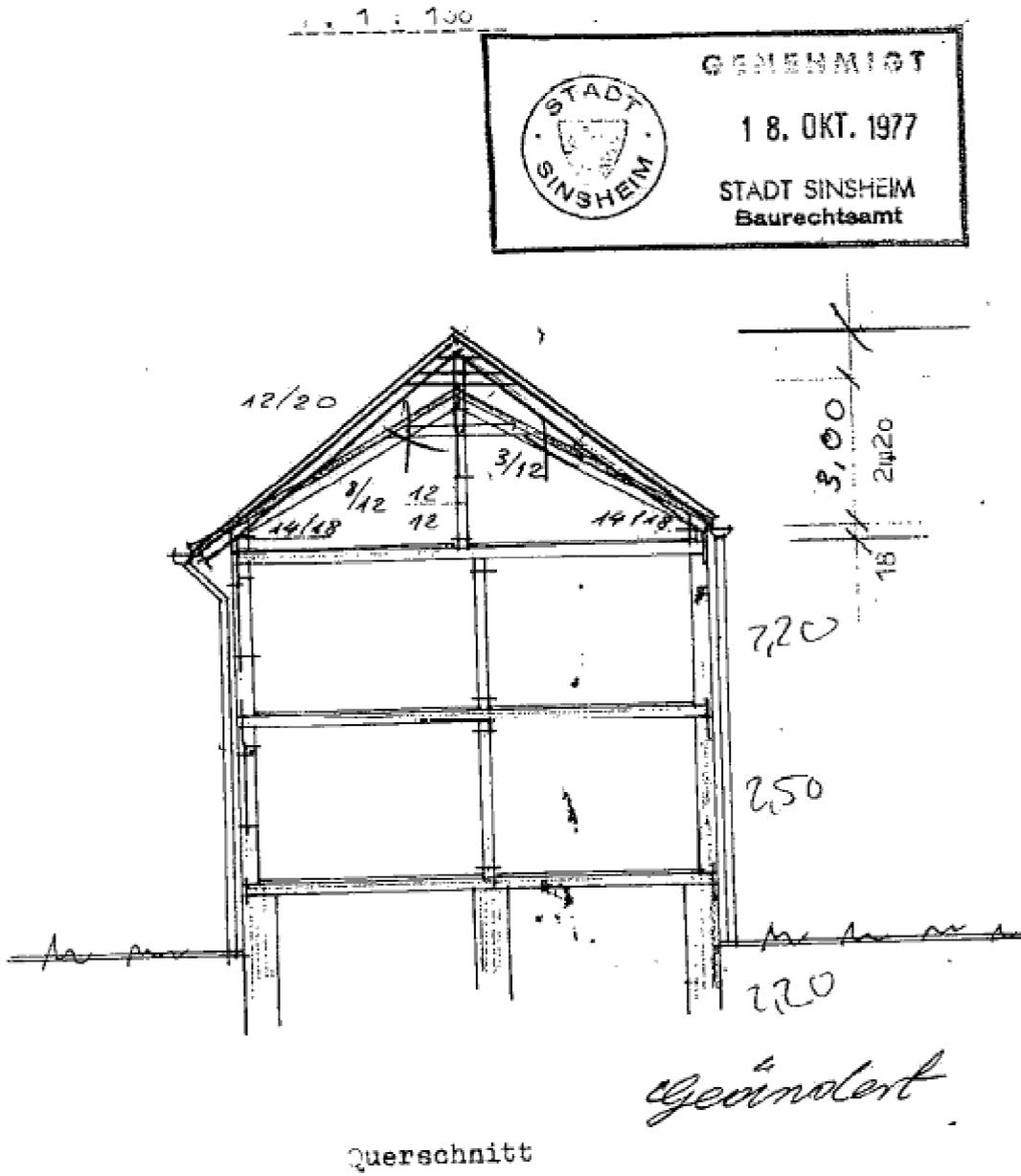
Dachgeschoss



Grober Grundriss unmaßstäblich, die ursprünglich dargestellten Maße sind nicht korrekt

Es bestehen Abweichungen zur Ist-Situation

Gebäudeschnitt



Darstellung unmaßstäblich

Flächen

Geschoss	Raum	Messungen in Meter (m)									m ²	Anrechnung	m ² gerundet	Anteil			
		L	x	B	+	L	x	B	+	L					x	B	
EG	Eingang/Vorplatz	(1,929	x	0,886)								=	1,71 m ²	100%	1,71 m ²	3,77%	
	Zimmer	(2,868	x	3,041)	+	(2,479	x	2,679)				=	15,36 m ²	100%	15,36 m ²	33,88%	
	Diele/Flur	(0,934	x	2,207)								=	2,06 m ²	100%	2,06 m ²	4,54%	
	Abstell unter Treppe	(0,618	x	0,820)								=	0,51 m ²	100%	0,51 m ²	1,12%	
	Bad/WC	(2,334	x	2,301)	+	(-1,208	x	0,538)	+	(0,600	x	0,513)	=	5,03 m ²	100%	5,03 m ²	11,09%
	Wohnen (Durchgangszimmer)	(3,636	x	3,317)								=	12,06 m ²	100%	12,06 m ²	26,60%	
	Küche (zum Wohnzimmer offen)	(2,390	x	3,602)								=	8,61 m ²	100%	8,61 m ²	18,99%	
											45,34 m ²	Summe	45,34 m ²	100,00%			
											Summe gerundet		45,30 m²				

Geschoss	Raum	Messungen in Meter (m)									m ²	Anrechnung	m ² gerundet	Anteil		
		L	x	B	+	L	x	B	+	L					x	B
OG	Diele/Flur	(0,883	x	3,885)								=	3,43 m ²	100%	3,43 m ²	6,39%
	Wohnen	(4,057	x	3,930)								=	15,94 m ²	100%	15,94 m ²	29,68%
	Zimmer	(3,205	x	2,432)								=	7,79 m ²	100%	7,79 m ²	14,51%
	Küche (Durchgangsraum)	(5,000	x	2,512)	+	(-0,598	x	0,574)				=	12,22 m ²	100%	12,22 m ²	22,76%
	Bad/WC	(0,874	x	2,200)								=	1,92 m ²	100%	1,92 m ²	3,58%
	Schlafen	(3,931	x	3,154)								=	12,40 m ²	100%	12,40 m ²	23,09%
											53,71 m ²	Summe	53,70 m ²	100,00%		
											Summe gerundet		53,70 m²			

Geschoss	Raum	Messungen in Meter (m)									m ²	Anrechnung	m ² gerundet	Anteil		
		L	x	B	+	L	x	B	+	L					x	B
DG	Zimmer	(4,016	x	3,669)								=	14,73 m ²	100%	14,73 m ²	47,29%
	Bad/WC	(0,966	x	1,635)								=	1,58 m ²	100%	1,58 m ²	5,07%
	Durchgangszimmer	(0,625	x	1,369)	+	(2,678	x	2,305)				=	7,03 m ²	100%	7,03 m ²	22,57%
	Küche	(1,380	x	3,286)	+	(-0,565	x	0,831)				=	4,07 m ²	100%	4,07 m ²	13,07%
	Diele/Flur	(1,164	x	2,240)	+	(0,729	x	0,510)				=	2,98 m ²	100%	2,98 m ²	9,57%
	Abstellnische	(0,769	x	0,983)								=	0,76 m ²	100%	0,76 m ²	2,44%
											31,14 m ²	Summe	31,15 m ²	100,00%		
											Summe gerundet		31,20 m²			

Hinweise innerhalb des Wertgutachtens beachten.

Archäologischer Listentext

ADAB-Id. 103377901
Arch.

Sinsheim (Ortsteil Reithen) Kr. Rhein-Neckar-Kreis

Gemarkung Reithen

Entengasse 1, 2, 3, 7, Keltersteige 1, 2, 3, 4, 7, Kirchenstraße 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 9a, 10, 11, 12, 13, 14, 14a, 15, 16, 16a, 18, 20, 21, 23, 25, Lindenstraße 1, 3, 3a, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 15a, 19, Mühlestraße 5, 5 a, 5A, 7, 7 a, 7A, 9, 11, 13, 15, 17, 17 a, 17A, 19, 21, 23, 25, Nonnengasse 1, 2, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 15, 15 a, 15A, 17, 19, 19a, 21, Pflastergasse 1, 2, 3, 4, 5, 6, 9, Schallenbergweg 1, 2, 4, 6, Weilerer Straße 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 10 a, 10A, 11, 12, 13, 15, 17, 18, 19, 20, 22, 24

FlNr: 0-32, 0-34, 0-40/1, 0-57-59, 0-59/1, 0-60-61, 0-61/1, 0-62-63, 0-64/1, 0-65, 0-65/1, 0-100, 0-100/1, 0-100/2, 0-102-106, 0-108/1, 0-108/3, 0-109, 0-111, 0-112/1, 0-113-116, 0-116/1, 0-117-118, 0-118/1, 0-119-121, 0-121/1, 0-122-126, 0-126/1, 0-128-131, 0-132/2, 0-132/3, 0-132/4, 0-132/5, 0-133-134, 0-134/1, 0-136, 0-136/1, 0-137-142, 0-144/1, 0-145-158, 0-159/1, 0-159/2, 0-160, 0-160/1, 0-161, 0-163, 0-164/1, 0-165/1, 0-165/3, 0-165/5, 0-166-167, 0-167/1, 0-168-170, 0-170/1, 0-275-276, 0-277/1, 0-278, 0-278/2, 0-279, 0-282/1, 0-283, 0-283/1, 0-284-285, 0-285/4, 0-285/5, 0-285/6, 0-285/7, 0-285/8, 0-286-288, 0-290-296, 0-297/1, 0-300, 0-307/1, 0-307, 0-307/1, 0-308, 0-308/1, 0-309, 0-309/1, 0-310, 0-310/1, 0-311, 0-312, 0-313, 0-314, 0-315, 0-316, 0-317, 0-318, 0-319, 0-320, 0-321, 0-322, 0-323, 0-324, 0-325, 0-326, 0-327, 0-328, 0-329, 0-330, 0-331, 0-332, 0-333, 0-334, 0-335, 0-336, 0-337, 0-338, 0-339, 0-340, 0-341, 0-342, 0-343, 0-344, 0-345, 0-346, 0-347, 0-348, 0-349, 0-350, 0-351, 0-352, 0-353, 0-354, 0-355, 0-356, 0-357, 0-358, 0-359, 0-360, 0-361, 0-362, 0-363, 0-364, 0-365, 0-366, 0-367, 0-368, 0-369, 0-370, 0-371, 0-372, 0-373, 0-374, 0-375, 0-376, 0-377, 0-378, 0-379, 0-380, 0-381, 0-382, 0-383, 0-384, 0-385, 0-386, 0-387, 0-388, 0-389, 0-390, 0-391, 0-392, 0-393, 0-394, 0-395, 0-396, 0-397, 0-398, 0-399, 0-400, 0-401, 0-402, 0-403, 0-404, 0-405, 0-406, 0-407, 0-408, 0-409, 0-410, 0-411, 0-412, 0-413, 0-414, 0-415, 0-416, 0-417, 0-418, 0-419, 0-420, 0-421, 0-422, 0-423, 0-424, 0-425, 0-426, 0-427, 0-428, 0-429, 0-430, 0-431, 0-432, 0-433, 0-434, 0-435, 0-436, 0-437, 0-438, 0-439, 0-440, 0-441, 0-442, 0-443, 0-444, 0-445, 0-446, 0-447, 0-448, 0-449, 0-450, 0-451, 0-452, 0-453, 0-454, 0-455, 0-456, 0-457, 0-458, 0-459, 0-460, 0-461, 0-462, 0-463, 0-464, 0-465, 0-466, 0-467, 0-468, 0-469, 0-470, 0-471, 0-472, 0-473, 0-474, 0-475, 0-476, 0-477, 0-478, 0-479, 0-480, 0-481, 0-482, 0-483, 0-484, 0-485, 0-486, 0-487, 0-488, 0-489, 0-490, 0-491, 0-492, 0-493, 0-494, 0-495, 0-496, 0-497, 0-498, 0-499, 0-500, 0-501, 0-502, 0-503, 0-504, 0-505, 0-506, 0-507, 0-508, 0-509, 0-510, 0-511, 0-512, 0-513, 0-514, 0-515, 0-516, 0-517, 0-518, 0-519, 0-520, 0-521, 0-522, 0-523, 0-524, 0-525, 0-526, 0-527, 0-528, 0-529, 0-530, 0-531, 0-532, 0-533, 0-534, 0-535, 0-536, 0-537, 0-538, 0-539, 0-540, 0-541, 0-542, 0-543, 0-544, 0-545, 0-546, 0-547, 0-548, 0-549, 0-550, 0-551, 0-552, 0-553, 0-554, 0-555, 0-556, 0-557, 0-558, 0-559, 0-560, 0-561, 0-562, 0-563, 0-564, 0-565, 0-566, 0-567, 0-568, 0-569, 0-570, 0-571, 0-572, 0-573, 0-574, 0-575, 0-576, 0-577, 0-578, 0-579, 0-580, 0-581, 0-582, 0-583, 0-584, 0-585, 0-586, 0-587, 0-588, 0-589, 0-590, 0-591, 0-592, 0-593, 0-594, 0-595, 0-596, 0-597, 0-598, 0-599, 0-600, 0-601, 0-602, 0-603, 0-604, 0-605, 0-606, 0-607, 0-608, 0-609, 0-610, 0-611, 0-612, 0-613, 0-614, 0-615, 0-616, 0-617, 0-618, 0-619, 0-620, 0-621, 0-622, 0-623, 0-624, 0-625, 0-626, 0-627, 0-628, 0-629, 0-630, 0-631, 0-632, 0-633, 0-634, 0-635, 0-636, 0-637, 0-638, 0-639, 0-640, 0-641, 0-642, 0-643, 0-644, 0-645, 0-646, 0-647, 0-648, 0-649, 0-650, 0-651, 0-652, 0-653, 0-654, 0-655, 0-656, 0-657, 0-658, 0-659, 0-660, 0-661, 0-662, 0-663, 0-664, 0-665, 0-666, 0-667, 0-668, 0-669, 0-670, 0-671, 0-672, 0-673, 0-674, 0-675, 0-676, 0-677, 0-678, 0-679, 0-680, 0-681, 0-682, 0-683, 0-684, 0-685, 0-686, 0-687, 0-688, 0-689, 0-690, 0-691, 0-692, 0-693, 0-694, 0-695, 0-696, 0-697, 0-698, 0-699, 0-700, 0-701, 0-702, 0-703, 0-704, 0-705, 0-706, 0-707, 0-708, 0-709, 0-710, 0-711, 0-712, 0-713, 0-714, 0-715, 0-716, 0-717, 0-718, 0-719, 0-720, 0-721, 0-722, 0-723, 0-724, 0-725, 0-726, 0-727, 0-728, 0-729, 0-730, 0-731, 0-732, 0-733, 0-734, 0-735, 0-736, 0-737, 0-738, 0-739, 0-740, 0-741, 0-742, 0-743, 0-744, 0-745, 0-746, 0-747, 0-748, 0-749, 0-750, 0-751, 0-752, 0-753, 0-754, 0-755, 0-756, 0-757, 0-758, 0-759, 0-760, 0-761, 0-762, 0-763, 0-764, 0-765, 0-766, 0-767, 0-768, 0-769, 0-770, 0-771, 0-772, 0-773, 0-774, 0-775, 0-776, 0-777, 0-778, 0-779, 0-780, 0-781, 0-782, 0-783, 0-784, 0-785, 0-786, 0-787, 0-788, 0-789, 0-790, 0-791, 0-792, 0-793, 0-794, 0-795, 0-796, 0-797, 0-798, 0-799, 0-800, 0-801, 0-802, 0-803, 0-804, 0-805, 0-806, 0-807, 0-808, 0-809, 0-810, 0-811, 0-812, 0-813, 0-814, 0-815, 0-816, 0-817, 0-818, 0-819, 0-820, 0-821, 0-822, 0-823, 0-824, 0-825, 0-826, 0-827, 0-828, 0-829, 0-830, 0-831, 0-832, 0-833, 0-834, 0-835, 0-836, 0-837, 0-838, 0-839, 0-840, 0-841, 0-842, 0-843, 0-844, 0-845, 0-846, 0-847, 0-848, 0-849, 0-850, 0-851, 0-852, 0-853, 0-854, 0-855, 0-856, 0-857, 0-858, 0-859, 0-860, 0-861, 0-862, 0-863, 0-864, 0-865, 0-866, 0-867, 0-868, 0-869, 0-870, 0-871, 0-872, 0-873, 0-874, 0-875, 0-876, 0-877, 0-878, 0-879, 0-880, 0-881, 0-882, 0-883, 0-884, 0-885, 0-886, 0-887, 0-888, 0-889, 0-890, 0-891, 0-892, 0-893, 0-894, 0-895, 0-896, 0-897, 0-898, 0-899, 0-900, 0-901, 0-902, 0-903, 0-904, 0-905, 0-906, 0-907, 0-908, 0-909, 0-910, 0-911, 0-912, 0-913, 0-914, 0-915, 0-916, 0-917, 0-918, 0-919, 0-920, 0-921, 0-922, 0-923, 0-924, 0-925, 0-926, 0-927, 0-928, 0-929, 0-930, 0-931, 0-932, 0-933, 0-934, 0-935, 0-936, 0-937, 0-938, 0-939, 0-940, 0-941, 0-942, 0-943, 0-944, 0-945, 0-946, 0-947, 0-948, 0-949, 0-950, 0-951, 0-952, 0-953, 0-954, 0-955, 0-956, 0-957, 0-958, 0-959, 0-960, 0-961, 0-962, 0-963, 0-964, 0-965, 0-966, 0-967, 0-968, 0-969, 0-970, 0-971, 0-972, 0-973, 0-974, 0-975, 0-976, 0-977, 0-978, 0-979, 0-980, 0-981, 0-982, 0-983, 0-984, 0-985, 0-986, 0-987, 0-988, 0-989, 0-990, 0-991, 0-992, 0-993, 0-994, 0-995, 0-996, 0-997, 0-998, 0-999, 1000

Listen-Nr. MA 1
MA 1

Pruffall (Arch.) (Juni 1983)

Listentext:
Mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlung Reithen
(Kirch 01.02.2021)

Begründungstext:
Die ältesten urkundlichen Überlieferungen des zwischen Elenz und Schallenberg gelegenen Dorfes Reithen sind nur schwerer zu unterscheiden. Sicher zweifelbar dürfte die 858 genannte „Villa Rien“ sein, auch die einige Jahre später erwähnte „Rithers marca“. Neben kleineren Lorscheit Besitztungen dürfte hier vor allem das Kloster Sinsheim begütert gewesen sein. Im 13. Jahrhundert war Reithen dann Zubehör der Reichsstadt Sinsheim. 1332 ging die Oberhoheit an die Pfalz über, die Ortschaft kam im 15. und frühen 16. Jahrhundert von den von Neippberg und den von Venningen an Pfalz-Mosbach bzw. Kurpfalz, wobei die von Venningen einen Kondominatsanteil unter pfälzischer Landeshoheit behielten.
Die pfälzischen Anteile kamen 1803 an das Fürstentum Leiningen. 1806 kam Reithen unter badische Souveränität.
Zu Füßen des Schallenberg breitet sich die heute noch homogene Dachlandschaft des durch bäuerliche Wohn- und Wirtschaftsgebäude des 17. bis 19. Jahrhunderts geprägten Haufendorfes aus. Der ursprüngliche Charakter der Ortschaft wird vor allem noch in Bauteilen der Keltersteige, der Kirchstraße, der Mühlestraße sowie der Nonnengasse, der Rathausgasse und der Weilerer Straße deutlich. Aus der Ortsfluchtlinie haben sich besonders die katholische und evangelische Kirche auf dem Schallenberg hervorgehoben.
(13.03.2012)

Literatur für Begründungstext:
Landesarchivdirektion Baden-Württemberg (Hrsg.), Das Land Baden-Württemberg. Antliche Beschreibung nach Meissen und Gemeinden Band 5 (Stuttgart 1976) 409 f.
(Pollanka 04.11.2014)

Objektmerkmale:
ma: 1
Siedlung (Arch) (Mittelalter / 858)

Denkmalangaben:
Denkmalstatus: Pruffall (Arch.)
Bearbeiter: Pruffall (Arch.)
Verf. Stand: vollzogen
Gemarkung: Reithen
Nummer: MA 1
Datum: Juni 1983
Dr. Seidenspinner

Hinweise innerhalb des Wertgutachtens beachten.

II. Literatur

Kleiber u. Simon, **Verkehrswertermittlung von Grundstücken**, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Bundesanzeiger Verlag Köln, 9. Auflage 19, zzgl. Kleiber-digital.de

Kleiber, **Marktwertmittlung nach ImmoWertV**, Praxisnahe Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag, 7. Auflage 2012

Kröll, Hausmann, Rolf, **Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken**, Werner Verlag, 5. Auflage 2015

Petersen, Schnoor, Seitz, **Verkehrswertermittlung von Immobilien**, 3. Auflage 2018, Verlag Boorberg

Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel, **Baukosten 2017/2018** Instandsetzung / Sanierung, Verlag Huber Wings, Essen

Freise Jörn, **Die ImmoWertV in der Praxis**, 1. Auflage 2016, Verlag W. Kohlhammer, Stuttgart

Tillmann, Kleiber, Seitz, **Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes und des Beleihungswertes von Grundstücken**, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag Köln 2017

Sprengnetter, Kierig, Drießen, **Grundlagen marktkonformer Wertermittlung**, 2. Auflage, Sprengnetter Verlag und Software GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler

Sprengnetter **Immobilienmarktdaten und Praxishilfen**, Loseblattsammlung, 2018, Sprengnetter Verlag und Software GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler

Sprengnetter **Lehrbuch und Kommentar** (Band 5-16), Loseblattsammlung 2018/2019, Sprengnetter Verlag und Software GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler

Rössler/ Langer, Schätzung und Ermittlung von Grundstücken, Luchterhand, 3. Auflage 1975

Bienert, Wagner, **Bewertung von Spezialimmobilien**, SpringerGabler, 2. Auflage 2018

Jardin, Roscher, **Die Immobilienwertermittlung aus steuerlichen Anlässen**, NWB Verlag GmbH & Co. KG, Herne 2019

Neufert, **Bauentwurfslehre**, 43. Auflage, Springer Vieweg

BKI 2020 | Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern | Baukosten Gebäude Neubau | statistische Kostenkennwerte

Oswald, Abel | **Hinzunehmende Unregelmäßigkeiten bei Gebäuden** | Vieweg Verlag | 3. Auflage 2005

GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert – Fachzeitschrift | Werner Verlag

u.w.m.

III. Abkürzungsverzeichnis

In einem Gutachten sind Abkürzungen nicht vollständig zu vermeiden. Um dem Leser bzw. Verwender die Bedeutung der Abkürzung zu beschreiben, sei nachstehend das Abkürzungsverzeichnis dargestellt.

Abkürzung	Bedeutung der Abkürzung
AWM	Alterswertminderung
AWMF	Alterswertminderungsfaktor
BauGB	Baugesetzbuch
BelWertV	Beleihungswertermittlungsverordnung
BGF	Brutto-Grundfläche
BoG	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BPI	Baupreisindex des Bundes
BRW	Bodenrichtwert
BWK	Bewirtschaftungskosten
BWO	Bewertungsobjekt, Gegenstand der Wertermittlung
DFH	Dreifamilienwohnhaus
DG	Dachgeschoss
DoGa	Doppelgarage
ebf	erschließungsbeitragsfrei
EBJ	Einbaujahr
EFH/ZFH	Einfamilien-/Zweifamilienhaus
EG	Erdgeschoss
ELW	Einliegerwohnung
EnEv	Energieeinsparverordnung
ETW	Eigentumswohnung bzw. Wohnungseigentum
EWärmeG BW	Erneuerbare-Wärme-Gesetz Baden-Württemberg
EW-RL	Ertragswertrichtlinie
Flst. / Flst. Nr.	Flurstück / Flurstücksnummer
GA	Gutachten
GAA	Gutachterausschuss für Grundstückswerte
GB	Grundbuch
GEG 2020	Gebäude Energie Gesetz
GND	Gesamtnutzungsdauer
IMB/GMB	Immobilien-/Grundstücksmarktbericht
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010
ImmoWertV 2021	Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021
JRoE	Jahresrohertrag
KZS	Kapitalisierungszinssatz
LZS	Liegenschaftszinssatz
MEA	Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum nach WEG
MF	Mietfläche bzw. marktüblich vermietbare Flächen
MIV	Motorisierter Individualverkehr
NF	Nutzfläche nach DIN 277:2016 und älter (bspw. 2005)
NFL	gewerblich genutzte Mietfläche
NGF	Netto-Grundfläche = Brutto-Grundfläche abzgl. Konstruktionsgrundfläche
NUF	Nutzungsfläche nach DIN 277:2021
OG	Obergeschoss
RND	Restnutzungsdauer
Stpl.	Pkw-Stellplatz
SW-RL	Sachwertrichtlinie
UG	Unter-/Kellergeschoss
vgl.	vergleiche
VH/HH	Vorderhaus/Hinterhaus
VOT	Vor-Ort-Termin, d.h. Tag der Besichtigung des BWO
WFL	wohnwirtschaftlich genutzte Mietfläche
WGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl
Whg.	Wohnung

IV. Rechtsgrundlagen (letzte Seite)

Gesetze, Verordnungen und Richtlinien in jeweils gültiger bzw. aktueller Fassung

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung)
ImmoWertV 2021	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten
ImmoWertA 2023	Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise ImmoWertA)

Seit 01.01.2022 außer Kraft gesetzte Wertermittlungsverordnungen-/Richtlinien

ImmoWertV 2010	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung)
WertR 2006	Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken
SW-RL	Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (Sachwertrichtlinie)
VW-RL	Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswertes (Vergleichswertrichtlinie)
EW-RL	Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie)

Sofern ein *Erbbaurecht* bewertet wurde, wurde zusätzlich berücksichtigt:

ErbbauRG	Gesetz über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz)
-----------------	--

Sofern ein *Beleihungswert* ermittelt wurde, wurde zusätzlich berücksichtigt:

PfandBG	Pfandbriefgesetz
BelWertV	Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung)