

VERKEHRSWERTERMITTLUNG

nach § 194 Baugesetzbuch



Allgemeine Angaben

Objektart	Wohnimmobilie
Unterart	Dreifamilienhaus mit Garage
Straße	Bahnhofstraße 7
Flt. Nr.	38/1
PLZ, Ort	69181 Leimen
Orts-/Stadtteil	St. Ilgen
Landkreis	Rhein-Neckar-Kreis
Bundesland	Baden-Württemberg
Stichtag(e) zum	22.10.2024
Besichtigung am	22.10.2024
Fertigstellung am	10.12.2024
Besonderheiten	Instandhaltungstau u. Schäden am Gebäude Belastungen in Abt. II

Verkehrswert - gerundet	542.000 €
Verkehrswert in €/m ² Mietfläche	2.675 €/m ²
Verkehrswert als x-faches des Jahresrohertrags	21,1-faches

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

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

Zertifizierter* Immobiliengutachter
für finanzwirtschaftliche Zwecke
CIS HypZert (F)

Zertifizierter* Sachverständiger
für Immobilienbewertung DIAZert
(alle Immobilienarten LF)

* Die Überprüfung erfolgte auf den Grundlagen der
akkreditierten Zertifizierungsstellen unter Einhaltung
der Anforderungen der DIN EN ISO/IEC 17024

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

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

[PDF-Version](#)

Mathias Pölitz

[PDF-Version ohne personenbezogene Daten](#)

Eine Druckversion versteht sich für die Unterlagen des Verfassers.

I. Zusammenfassung

Zusammenfassung zum Objekt	
Baujahr	1953
An-/Umbauten	1968
Ø wirtschaftliche RND [#]	30 Jahre
Ø übliche GND	80 Jahre
Mietfläche (m ²)	203 m ²
Wohnen [Flächen-/ Ertragsanteil]	100% / 100%
Gewerbe [Flächen-/ Ertragsanteil]	0% / 0%

*Bei mehreren Gebäuden handelt es sich um durchschnittliche Angaben.
 [#] nach fiktiver Teilmodernisierung und Instandsetzung*

Zusammenfassung zum Ertragswert	
Jahresrohertrag (Euro)	25.664 €
Ø marktübliche Miete (Euro/m ²) [*]	Ø 10,31 €/m ²
Bewirtschaftungskosten (Euro)	4.807 €
Bewirtschaftungskosten (%)	19%
Jahresreinertrag (Euro)	20.857 €
rentierlicher Bodenwert (Euro)	242.550 €
Ø Liegenschaftszinssatz (%)	2,20%
vorläufiger Ertragswert (Euro)	581.000 €

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

Zusammenfassung zum Bodenwert	
Grundstücksgröße (m ²)	450 m ²
Bodenrichtwert (Euro/m ²)	550 €/m ²
Ø Bodenwertansatz (Euro/m ²)	Ø 539 €/m ²
Bodenwert (Euro) - gesamt	242.550 €
Bodenwert (Euro) - rentierlich	242.550 €
Bodenwertanteil (%) - gesamt	44,8%
Verkehrswert je m ² Grundstück	Ø 1.204 €/m ²

Einzelparameter aus Bodenwertermittlung übernommen

Zusammenfassung zum Sachwert	
Σ NeubauHK (NHK 2010)	674.148 €
Baunebenkosten	enthalten
Alterswertminderung (%) *	-62,50%
Σ Zeitwert bes. Bauteile (Euro)	6.000 €
Σ Zeitwert Gebäude (Euro)	250.130 €
rentierlicher Bodenwert (Euro)	242.550 €
Sachwertfaktor	1,130
vorläufiger Sachwert (Euro)	581.000 €

*Einzelparameter aus Sachwertermittlung übernommen
 * Bezogen auf das Hauptgebäude*

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

Wirkung	Art	Beschreibung	Betrag
Abschlag für:	Instandhaltungsrückstau & Beschädigungen	Details siehe unter Instandhaltungszustand in diesem Wertgutachten	-37.000 €
Abschlag für:	Lichtrecht zugunsten des Grundstücks Flst. Nr. 38a.	Ersatzwert - pauschal	-1.000 €
Abschlag für:	Das Umlegungsverfahren ist eingeleitet	Ersatzwert - pauschal	-1.000 €

Vergleichsparameter	ohne BoG	mit BoG
Verkehrswert €/m ²	2.868 €/m ²	2.675 €/m ²
x-faches JRoE	22,6-faches	21,1-faches
Bruttoanfangsrendite (BAR)	4,42%	4,74%
Nettoanfangsrendite (NAR)	3,59%	3,85%

Verkehrswertableitung	
vorläufiger maßgeblicher Wert	581.000 €
Summe aller Abschläge (6,7%)	-39.000 €
Summe aller Zuschläge	0 €
Verkehrswert - gerundet	542.000 €

*BAR = JRoE ÷ Verkehrswert | **NAR = JRE ÷ Verkehrswert
 Faktoren und Renditen basieren auf marktüblichen Mieten
 Objekt selbst erwirtschaftet keinen Mietertrag.

Inhaltsübersicht

I. Zusammenfassung	2	Instandhaltungszustand.....	26
1 Vorbemerkungen, Auftrag und Zweck	4	Schadstoffe in Gebäuden.....	29
Verwendungshinweise	4	Energetische Eigenschaften	30
Auftraggeber	5	Nachhaltigkeit	31
Bewertungsobjekt.....	5	Nachrüstpflichten CO ₂ -Abgabe CO ₂ KostAufG.....	31
Auftrag.....	6	Nutzungsdauer	35
Neutralität.....	6	Baujahr, Alter, An-/Umbauten	35
Zweck, Beschluss, Fragestellung.....	6	Gesamtnutzungsdauer	35
Stichtag(e).....	7	Modernisierungen.....	36
Ortstermin	7	Restnutzungsdauer.....	37
Unterlagen	8	Nebengebäude Garage.....	38
2 Standortbeschreibung	10	5 Grundbuch	40
Makrostandort.....	10	zu Abt.-II lfd. Nr. 1 Lichtrecht.....	41
Mikrostandort, Nachbarschaft	13	zu Abt.-II lfd. Nr. 3 Umlegungsverfahren.....	41
3 Grundstücksbeschreibung	15	6 Rechte und Lasten außerhalb des Grundbuchs...	42
Bezeichnung, Größe, Zuschnitt	15	Baulasten	42
Topografie, Ausrichtung, Baugrund	15	Altlasten	42
Erschließung, Entwicklungszustand, Zugang.....	16	Denkmalschutz	42
Gewässer, Hochwassergefährdung.....	16	Sonstige Belastungen.....	42
Leitungen, Wege.....	16	7 Nutzung und Drittverwendungsfähigkeit	43
Grenzbebauung, Überbau.....	16	Stichtagsaktuelle Nutzung.....	43
Außenanlagen	17	Drittverwendungsfähigkeit	43
Parkierung	18	8 Zusammenfassung und Beurteilung	44
Bauplanungsrecht	18	9 Wertermittlung	45
Flächennutzungsplan	18	Allgemeines	45
Zulässigkeit von Vorhaben	18	Modellkonformitätsgrundsatz	46
Baugenehmigung.....	18	Übergangszeit von ImmoWertV 2010 - 2021	46
Laufende Bodenordnungsverfahren	18	Stichtagsprinzip zurückliegende Stichtage	46
Bauordnungsrecht.....	19	Begründung der Methodenwahl	47
Bau-/Nutzungsbeschränkungen.....	19	10 Bodenwert	48
4 Objektbeschreibung	19	Allgemeines	48
Grundriss, Erschließung, Belichtung	19	Bodenrichtwert	48
Flächen	20	Bodenwertermittlung.....	49
Mietfläche.....	20	11 Sachwert	50
Flächenhinweise	20	Verfahrensaufbau und Modellskizze.....	50
Brutto-Grundfläche	21		
Plausibilitätsprüfung.....	22		
Baubeschreibung.....	22		

Kostenkennwert	51	Entwicklung der Immobiliennachfrage	72
Baunebenkosten	52	Demografie	72
Baupreisindex	52	15 Immobilienmarkt.....	73
Regionalisierungsfaktor	52	16 Verkehrswertableitung	75
Außenanlagen	52	Definition	75
Alterswertminderungsfaktor	53	Bewertungsergebnisse	75
Besondere Bauteile	53	Verkehrswertableitung.....	76
Sachwertfaktor	54	Schlussbemerkungen.....	76
Sachwertermittlung	55	17 Bilderprotokoll	77
12 Ertragswert	56	Außenansichten	77
Allgemeines und Modellskizze.....	56	Erdgeschoss Wohnung Nr. 1	79
Ist-Mieten Mietvertragsauswertung.....	56	Erdgeschoss Wohnung Nr. 2	81
Leerstand im Objekt.....	56	Obergeschoss Wohnung Nr. 3.....	84
Marktübliche Mieten.....	57	Dachgeschoss.....	87
Marktüblicher Mietansatz	58	Keller	89
Überblick zur Mietgesetzgebung.....	59	18 Anlagen	93
Liegenschaftszinssatz.....	61	Lageplan.....	93
Bewirtschaftungskosten	63	Kellergeschoss	94
Bodenwertverzinsungsbetrag.....	63	Erdgeschoss.....	95
Kapitalisierungsfaktor	64	Obergeschoss.....	96
Ertragswertermittlung	65	Gebäudeschnitt.....	97
13 Objektspezifische Grundstücksmerkmale	66	Flächen.....	99
Methodik.....	66	Nachweise	100
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	67	II. Literatur	102
14 Allgemeine Wertverhältnisse.....	68	III. Abkürzungsverzeichnis.....	103
Allgemeines.....	68	IV. Rechtsgrundlagen (letzte Seite)	104
Wirtschaft und Zinsumfeld	68		
Hinweise zu stichtagsaktuellen Marktsituationen.....	69		
Preisniveauentwicklung	70		

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. Jede Weitergabe, Vervielfältigung oder gar Veröffentlichung (trotz Ausschluss) kann Ansprüche etwaiger Rechteinhaber auslösen. Wer dieses Wertgutachten - ganz oder teilweise - in welcher Form auch immer 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.	38/1
Adresse	Bahnhofstraße 7 in 69181 Leimen, St. Ilgen
Objektart	Wohnimmobilie, Dreifamilienhaus mit Garage

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 **11.07.2024** unter Bezugnahme auf den Beschluss vom **11.07.2024**.

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) Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Beschluss Es liegt ein richterlicher Beschluss mit dem Aktenzeichen 1 K 9/24 zugrunde.

Versteigerungsobjekt:					
Eingetragen im Grundbuch von St. Ilgen					
Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	m ²	Blatt
St. Ilgen	38/1	Gebäude- und Freifläche	Bahnhofstraße 7 Überbau siehe Flst. 38	450	3476

Fragestellungen Entsprechend dem Beschluss sind folgende Fragestellungen zu beantworten:

Frage	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?	nein
Wohnpreisbindung gem. § 17 Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG)?	Es bestehen keine Hinweise auf eine Wohnungsbindung.
Ist ein Gewerbebetrieb vorhanden?	nein
Sind Maschinen und/oder Betriebseinrichtungen vorhanden?	nein
Besteht ein Energieausweis im Sinne des Gebäudeenergiegesetz (GEG)?	ja

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

Stichtag(e)

Wertermittlungsstichtag nach § 2 Abs. 4 ImmoWertV 2021 ist der **22.10.2024**. Es werden die an diesem Tag geltenden üblichen Wert- und Preisverhältnisse zugrunde gelegt.

Qualitätsstichtag nach § 2 Abs. 5 ImmoWertV 2021 ist der **22.10.2024**. Es wird der Grundstücks- und Gebäudezustand zugrunde gelegt, wie er sich an diesem Tag darstellt bzw. darstellte.

Ortstermin

Am **22.10.2024** von 10:00 Uhr bis etwa 11:10 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:

-
-

Umfang war zum Ortstermin gesundheitlich verhindert. Es konnte jedoch vor Ort ein kurzes Telefonat mit geführt werden. Es fand eine Innen- und Außenbesichtigung inkl. Besprechung der vorhandenen Unterlagen statt.

Unterlagen

Folgende Unterlagen und Auskünfte liegen dieser Wertschätzung zugrunde.

Vom **Gericht** zur Verfügung gestellte Unterlagen

- Beschluss
- Grundbuchauszug

Vom **Antragsteller** zur Verfügung gestellte Unterlagen

- Grundbuchauszug
- Flurkarte – Ausdruck aus Geoportal
- Grundsteuerbescheid (Anm. unrelevant)
- Versicherungsnachweis (Anm. unrelevant)
- Grundrisszeichnungen EG, OG und KG sowie Ansichten und Gebäudeschnitte
- Energieausweis vom 29.11.2022
- Angebote für Heizungstausch
- Bodenrichtwerte 01.01.2022 (Anm. unrelevant)
- Maklerexposé undatiert

Vom **Antragsgegner** zur Verfügung gestellte Unterlagen

- Grundbuchauszug
- Modernisierungsbogen (Anm. Dokument des SV)
- Grundrisszeichnungen EG, OG und KG sowie Ansichten und Gebäudeschnitte
- Energieausweis vom 29.11.2022
- Maklerexposé undatiert
- Bodenrichtwerte 01.01.2022 (Anm. unrelevant)

Vom **Sachverständigen** recherchierte Unterlagen

- Auskunft aus der Bauakte, d.h.
 - Wohnflächenberechnung vom 18.12.196
 - Genehmigter Lageplan vom 13.07.1966 und 09.02.1971
 - Baugenehmigung „Neubau einer Garage“ vom 09.02.1971
 - Baubeschreibung „Erweiterung Wohnhaus“ vom 18.12.1967
 - Grundrisse, Ansichten und Schnitte mit Genehmigungsdatum vom 09.02.1971
- Baulastenauskunft vom 21.10.2024
- Erschließungsbeitragsauskunft vom 21.10.2024
- Altlastenauskunft vom 25.10.2024
- Informationen zum Umlegungsgebiet vom 05.12.2024
- Bodenrichtwerte mit Stichtag vom 01.01.2023 | Onlineauskunft
- Baurechtsinformationen | Onlineauskunft
- Immobilienmarktdaten
 - Liegenschaftszinssätze diverser Quellen
 - Sachwertfaktoren

- Mietmarkt von 2022 bis 1.HJ 2024
- Kaufmarkt von 2022 bis 1.HJ 2024

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 Neubewertung 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. Die folgenden Informationen basieren auf allgemein öffentlich zugänglichen Quellen und dienen dazu dem Gutachtenverwender einen groben Überblick über die Bewertungslage zu verschaffen.

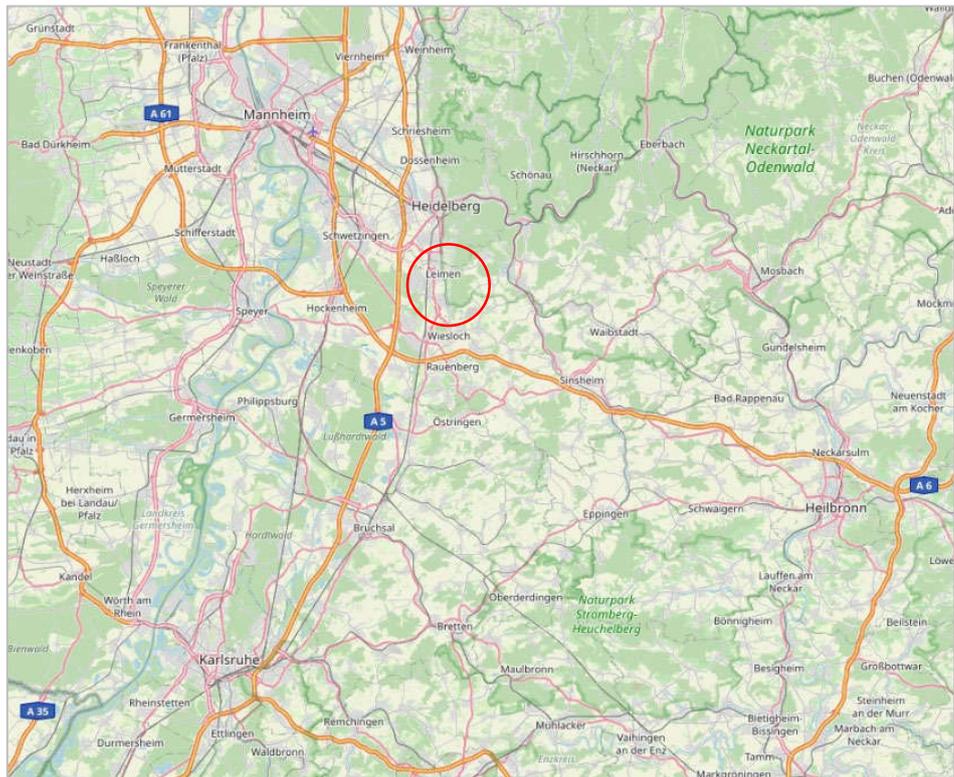


Abbildung: Makrostandort

Aktualität: Datenabruf Q3:2024, Markierung zeigt Bewertungslage

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

Bundesland

Baden-Württemberg

Landkreis

Rhein-Neckar-Kreis

Ort | Ortsteil

Leimen | St. Ilgen

Kurzdarstellung

Die Stadt Leimen liegt im nordwestlichen Baden-Württemberg und gehört zu der Metropolregion Rhein-Neckar. Die Stadt befindet sich rund sieben Kilometer südlich von Heidelberg und ist nach Weinheim und Sinsheim die drittgrößte Stadt des Rhein-Neckar-Kreises. Das Stadtgebiet Leimens besteht aus den fünf Stadtteilen Gauangelloch, Leimen, Lingental, St. Ilgen und Ochsenbach.

MIV-Anbindung

Zwischen der Kernstadt und dem Stadtteil St. Ilgen verläuft die Bundesstraße B3 (Heidelberg – Bruchsal). Leimen ist über die Bundesautobahn A5 Karlsruhe – Heidelberg (Anschlussstellen Walldorf/Wiesloch oder Heidelberg/Schwetzingen) zu erreichen.

ÖPNV-Anbindung Der nächste Bahnhof (St. Ilgen / Sandhausen) liegt im Stadtteil St. Ilgen, welcher an die Rheintalbahn angebunden ist. Hier halten Züge der S-Bahn, welche dem Tarifgebiet des Verkehrsverbundes Rhein-Neckar angehören, sowie vereinzelt Regionalbahnen- und Regional-Express-Züge. Darüber hinaus bedienen mehrere Buslinien den öffentlichen Personennahverkehr.

Bildung Leimen selbst verfügt über eine Gemeinschaftsschule, Grundschule, sowie eine Realschule. In Stadtteil Gauangelloch ist zusätzlich eine Grundschule vorhanden. St. Ilgen selbst besitzt eine Gemeinschaftsschule. Für die Betreuung von Kleinkindern gibt es mehrere Kindertageseinrichtungen mit verschiedenen Betreuungskonzepten und Angebotsformen.

Versorgung Die Stadt Leimen und seine Stadtteile besitzen hinreichende Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Für die ärztliche Versorgung mit mehreren Allgemeinmediziner, Zahnärzten und Fachärzten ist gesorgt. Ortsansässige Apotheken runden das medizinische Angebot ab.

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
Rhein-Neckar-Kreis	Sehr hohe Chancen	18	109	17	278	28	15	100
Mannheim, Universitätsstadt	Hohe Chancen	72	280	55	24	93	37	349
Karlsruhe, Landkreis	Hohe Chancen	81	312	61	194	133	82	101
Neckar-Odenwald-Kreis	Ausgeglichene Chancen/Risiken	237	324	211	170	260	256	91

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 **Gemeinde Leimen** (Gemeindenummer 226.041) um die Raumkategorie „**Verdichtungsräume**“.

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 [Leimen]	[Anzahl]	[%]
Gemarkungsgröße [ha]	2.064	
Einwohner 2022 [Anzahl] etwa	27.142	
davon männlich [Anzahl]	13.410	
davon Ausländer [Anzahl]	5.165	
Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre [%]		0,3
Anzahl der Beschäftigten 2023 [Anzahl]	4.577	
davon produzierendes Gewerbe [Anzahl]	1.041	
davon Handel / Verkehr [Anzahl]	1.510	
Berufsauspendler 2023 [Anzahl]	10.469	
Berufseinpender 2023 [Anzahl]	3.239	
Anzahl der Haushalte 2011	11.603	
EH relevante Kaufkraft 2023 je Einwohner [Euro]	7.195,00	
EH relevanter Kaufkraftindex 2023 [Index]	96,4	
Zentralitätswert 2023 [Index]	52,1	

Quelle[n]: u.a. heidelberg.de, IHK Rhein-Neckar, statistik-bw.de, etc., Datenstand 2011-2023

Daten zum regionalen Immobilienmarkt [Leimen]	[Stücke]	[%]
Gebäude mit Wohnraum [Stücke]	5.111	
Anzahl der Wohnungen [Stücke]	12.380	
Durchschnittliche Anzahl an Wohnungen je Gebäude [Stücke]	2,5	
Durchschnittliche Wohnungsgröße [m ² WFL]	95,0	
Gebäude mit 1 Wohnung [Stücke und %]	2.890	56,5%
Gebäude mit 2 Wohnungen [Stücke und %]	1.108	21,7%
Gebäude mit 3-6 Wohnungen [Stücke und %]	785	15,4%
Gebäude mit 7-12 Wohnungen [Stücke und %]	214	4,2%
Gebäude mit 13 und mehr Wohnungen [Stücke und %]	114	2,2%
Anteil des selbstgenutzten Wohneigentums [%]		45,3%
Mieterquote [%]		51,7%
Leerstandsquote (Wohnungen) [%]		3,0%

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



Straße in Richtung Norden



Straße in Richtung Süden

Ortsteillage St. Ilgen
Standort Die Bewertungslage befindet sich etwa 150 m vom Zentrum (Luftlinie zum Rathaus in Leimen – St. Ilgen) entfernt.
Gebietscharakter Wohnnutzung innerhalb einer gewachsenen Wohnlage
Umgebungsbebauung Wohngebäude, Wohn-/Geschäftsgebäude

Lageentwicklung	augenscheinlich abgeschlossen
Geschäftslage	keine Geschäftslage bzw. für Bewertungsobjekt nicht von Relevanz
Sichtpräsenz	durchschnittlich
Wohnlage	überwiegend mittlere Wohnlage

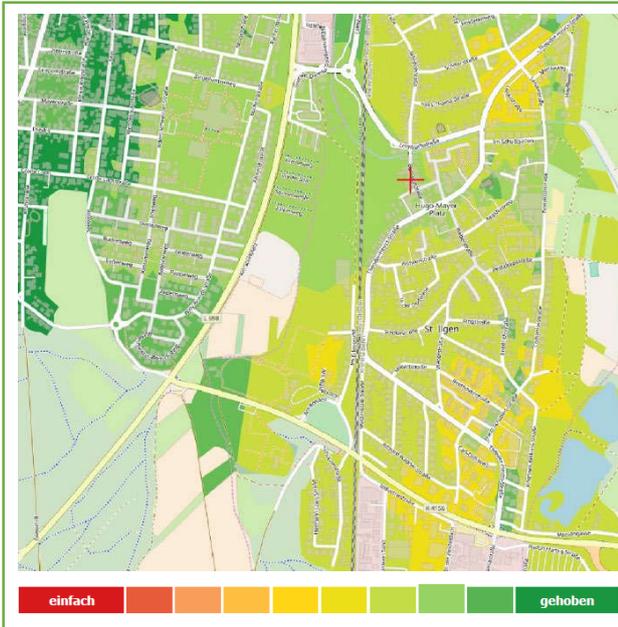


Abb. Wohnlagenkarte, Vergleich Wohnlage zum LK
Quelle: ongeo, OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

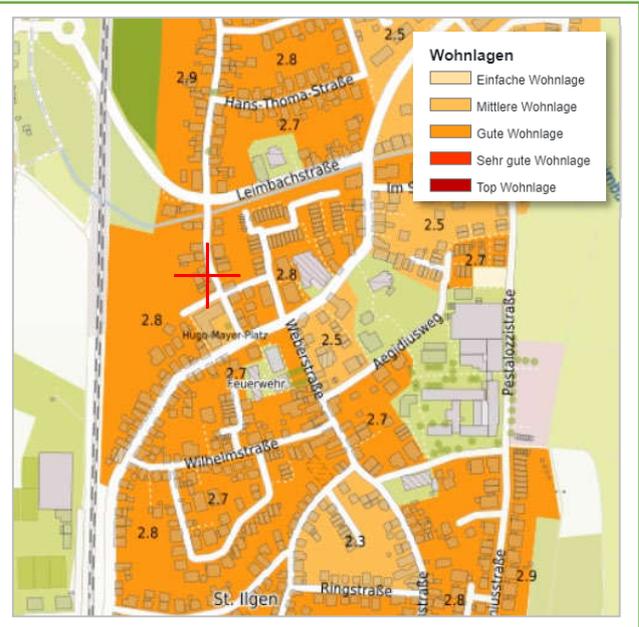


Abb. Wohnlagenkarte
Quelle: capital-Immobilienkompass, iib-Institut Schwetzingen

Leerstände	keine Leerstände in der Umgebung wahrnehmbar
Straße	Erschließungsstraße
Ausbau Straße	Fahrbahn ohne Gehweg mit Beleuchtung
Verkehrsaufkommen	durchschnittlich, lagetypisch normal
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. Westlich des Bewertungsgrundstücks verlaufen jedoch die Bahngleise.
ÖPNV	Bushaltestelle in direkter Umgebung vorhanden. Entfernung etwa 180 Meter
MIV	Die nächste Bundesautobahn A5 Anschlussstelle Kreuz Heidelberg / Schwetzingen ist binnen 8 Autominuten bzw. in 6,1 km zu erreichen.
Versorgung	Für den täglichen Bedarf vor Ort gegeben.
Parkierung (öffentlich)	Fahrbahnbegleitend einzelne Stellplätze vorhanden.
Sonstiges	-

3 Grundstücksbeschreibung

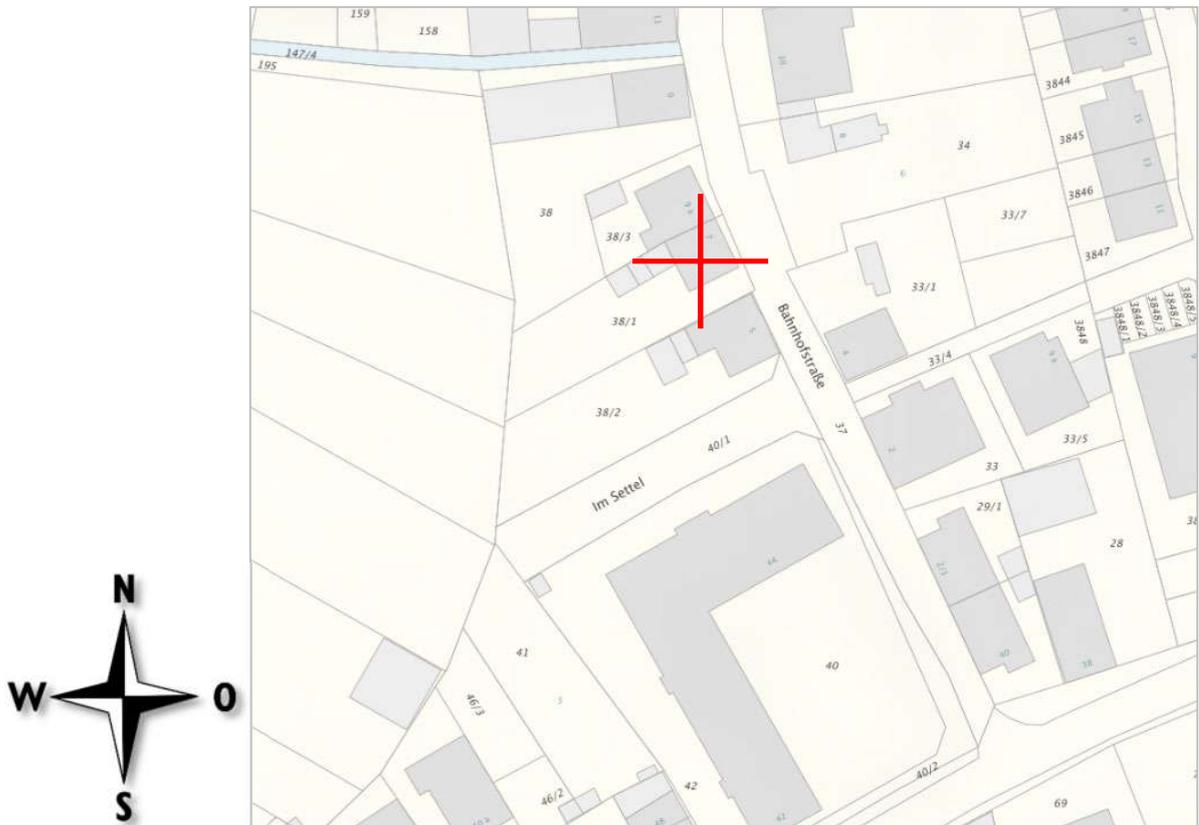


Abbildung: Lageplanskizze
Quelle: © Geoportal BW

Bezeichnung, Größe, Zuschnitt

Bezeichnung, Größe Flst. Nr. 38/1, Gebäude- und Freifläche, 450 m²
Umrisslänge etwa 102 Meter
nördliche Grundstückstiefe etwa 35 m | südliche Grundstückstiefe etwa 41 m

Zuschnitt regelmäßig, näherungsweise rechteckig

Topografie, Ausrichtung, Baugrund

Topografie eben

Ausrichtung Der Garten ist südwestlich ausgerichtet.

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. Nach vorliegendem Schreiben (siehe Nachweise in Anlage) sind alle Erschließungs- und Anschlussbeiträge bezahlt. Es wird von vollständig erhobenen und gänzlich endabgerechneten Erschließungskosten ausgegangen.
Zugang	Auf Höhe des östlich 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

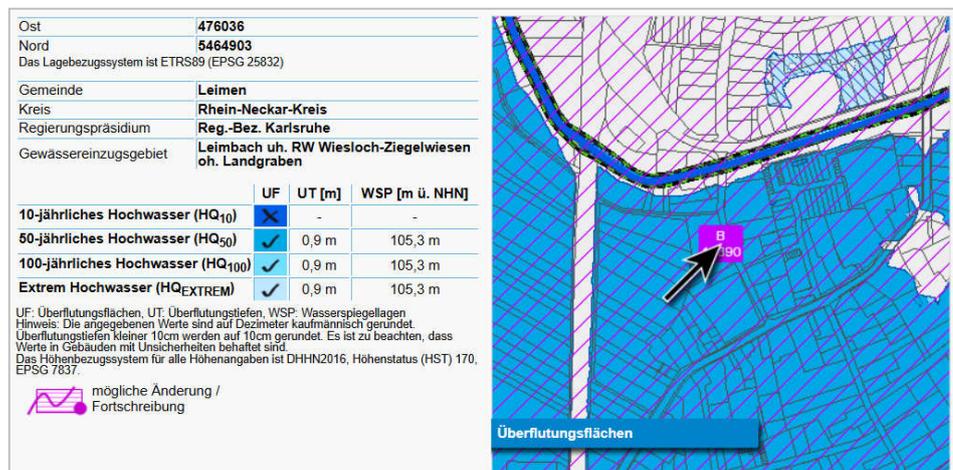


Abbildung: Überflutungsflächen

Aktualität: Datenabruf Q3:2024, 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.

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, einseitig
---------------	---------------

Überbau augenscheinlich sowie nach Aktenstand kein Überbau vorhanden. Auf die Hinweise im Grundbuch (Herrschaftsvermerk) wird Bezug genommen – siehe unter Grundbuch in diesem Wertgutachten.

Außenanlagen



Mechanisches Metalltor, Hof mit Betonpflaster befestigt



Durchgang zum Garten mit Metalltüre



Rückwärtiger Garten, Maschendrahtzaun



kl. Teich (Kunststoffwanne)



Pergola in Holzkonstruktion, Kunststoffdoppelstegplatten



Betonplatten, Größe Pergola etwa 3,15 m x 5,03 m = 15,84 m²

Zustand	Fahrspuren in Einfahrt erkennbar, deutliche Moosbildung im Hof, Garten zugewachsen, ansonsten baujahrestypischer, üblicher Allgemeinzustand
Beschädigungen	übliche altersbedingte Abnutzungen, d.h. in AWM bzw. RND hinreichend berücksichtigt

Parkierung

In Garage (siehe unter Nebengebäude) möglich. Der Bereich vor der Garage versteht sich als Zufahrt bzw. Zuwegung und nicht als separat vermietbarer Stellplatz bei gleichzeitiger Nutzung der Garage. Dauerhaft markierte Pkw-Stellflächen waren auf dem Grundstück nicht zu erkennen.

Hinweis

Es wird als Prämisse unterstellt, dass die notwendigen Parkierungsflächen für die aktuelle Nutzung und die Nutzung im Rahmen der üblichen Drittverwendungsfähigkeit nachgewiesen sind bzw. kosten/wertneutral nachweisbar sind. Ein Stellplatznachweis lag nicht vor!

Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan

Darstellung als Wohnbaufläche (W) Bestand

Zulässigkeit von Vorhaben

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach § 34 BauGB (Bauen im Zusammenhang bebauter Ortsteile – sog. Innenbereich).

Das bewertungsgegenständliche Grundstück ist hinreichend lagetypisch bebaut.

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

Baugenehmigung

In der Bauakte konnten genehmigte Pläne vom 04.04.1968 für eine Wohnhauserweiterung recherchiert werden. Darüber hinaus lag eine Baugenehmigung für Neubau einer Garage vom 09.02.1971 vor. Die ursprüngliche Baugenehmigung konnte nicht recherchiert werden.

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 in ein Umlegungsverfahren eingebunden. Details hierzu siehe unter Grundbuch in diesem Wertgutachten.

Das Grundstück ist darüber hinaus und stichtagsaktuell nach Akten- und Informationsstand in kein 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



Straßenansicht



Rückansicht | Teilbereich

Objektart	Wohnimmobilie
Objektunterart	Dreifamilienhaus
Unterkellerung	voll unterkellert
Geschosse	Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachspeicher straßenseitig
Nutzung	Wohnnutzung
Anzahl Einheiten	drei Wohneinheiten EG (straßenseitig) = Wohnung Nr. 1 Whg. 1 EG (rückwärtig) = Wohnung Nr. 2 Whg. 2 OG = Wohnung Nr. 3 Whg. 2
Hinweis	Das Gebäude teilt sich in einen straßenseitigen Bestandsbau und in einen rückwärtigen Anbau auf.

Grundriss, Erschließung, Belichtung

Untergeschoss	hausinterner Kellerabgang vom Treppenhaus kommend, Erschließungsflur, straßenseitige Kellerlager als Durchgangsräume, hofseitiger Kellerraum, rückwärtig zwei weitere Kellerlager, Öltankraum, Heizungsraum
Erdgeschoss	Hauptzugang vom Hof kommend, Erschließungsflur und Treppenhaus

	Wohnung Nr. 1:	Diele, innenliegendes Badezimmer, hofseitige Küche, zwei straßenseitige Individualzimmer als Durchgangsräume
	Wohnung Nr. 2:	Diele, hofseitige Küche, zwei rückwärtige Individualzimmer jeweils mit Zugang zum Balkon, innenliegendes Badezimmer
1. Obergeschoss	Treppenaufgang mit kleinem Vorplatz vor Wohnung Nr. 3	
	Wohnung Nr. 3	Diele, straßenseitiges Wohnzimmer, hofseitige Küche mit Abstellkammer, innenliegendes WC, hofseitiges Individualzimmer, zwei rückwärtige Individualzimmer jeweils mit Zugang zum Balkon, innenliegendes Bad
Dachgeschoss	Zugang von der Wohnung Nr. 3 im 1.Obergeschoss. Feste Decke und Stehhöhe im straßenseitigen Bestandsgebäude gegeben. Höhe UK First etwa 3,77 m. Nutzung zu einfachen Abstellzwecken. Rückwärtig (Anbau) keine Stehhöhe gegeben.	
Erschließung	Interne Erschließung zwischen Unter- und Dachgeschoss mittels ortsfester Treppe. Teilweise bestehen Durchgangszimmer innerhalb der Wohnungen.	
Belichtung	Das Gebäude besitzt eine bauartbedingte übliche natürliche Belichtung.	
Deckenhöhe	Baujahrestypische bzw. übliche Deckenhöhe in den Obergeschossen. Das Kellergeschoss (straßenseitig) besitzt eine lichte Deckenhöhe von 1,73 m (Stichprobe).	
Brandschutz	Dem Baujahr entsprechend. Es wurden keine besonderen Maßnahmen getroffen.	
Schallschutz	Dem Baujahr entsprechend. Es wurden keine besonderen Maßnahmen getroffen.	
Barrierefreiheit	Entsprechend den Erkenntnissen am Ortstermin ist das bewertungsgegenständliche Gebäude nicht barrierefrei. Die Sanitärflächen sind barrierearm ausgestaltet – siehe Bilderprotokoll.	

Flächen

Mietfläche

Es steht eine Flächenermittlung zur Verfügung. Diese gibt jedoch nicht hinreichend den tatsächlichen Flächenbestand wieder. Die Flächenhinweise sind entsprechend zu beachten.

Geschoss	Fläche	Bemerkung
Erdgeschoss	45,10 m ²	Wohnung Nr. 1
Erdgeschoss	50,30 m ²	Wohnung Nr. 2 inkl. Balkon zu 50%
Obergeschoss	107,20 m ²	Wohnung Nr. 3 inkl. Balkon zu 50%
Summe	202,60 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, ILBV bzw. WoFlV sowie MF-G abweichen und dürfen nur für dieses Wertgutachten verwendet werden. Sie sind daher nicht als Grundlage für Mieterstreitigkeiten geeignet.

- Aufgrund von Rohbaumaßen bei Grundrissflächenangaben wurde ein Putzabschlag i.H.v. 3,0% berücksichtigt.
- Aufgrund der Grundrissanordnung befinden sich einzelne Flächenteilbereiche außerhalb der ansonsten abgeschlossenen Wohnungen. Diese Teilbereiche werden im vorliegenden Bewertungsfall mit drei Wohnungen nicht berücksichtigt und herausgerechnet, d.h.
 - *Erschließungsflächen (Flure) außerhalb der ansonsten abgeschlossenen Wohnungen i.H.v. 11,15 m² im Erd- und Obergeschoss bleiben unberücksichtigt.*
- Die Grundflächen der Balkone wurden aufgrund des Nutzwertes (d.h. Grundrissanbindung, Himmelsausrichtung, Größe, etc.) mit einem Flächenanteil von ½ der Mietfläche hinzugerechnet.
- Ein eigenes Flächenmaß war nicht geschuldet.

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 vorliegende BGF wurde den Grundrissplänen entnommen.

Geschoss	Messungen in Meter (m)												m ²	m ² gerundet
	L	x	B	+	L	x	B	+	L	x	B	=		
Untergeschoss	(8,00	x	8,00)	+	(9,70	x	7,63)					=	138,01	138,01 m ²
Erdgeschoss	(8,00	x	8,00)	+	(9,70	x	7,63)	+	-(3,77	x	1,45)	=	132,54	132,54 m ²
Obergeschoss	(8,00	x	8,00)	+	(9,70	x	7,63)	+	-(0,38	x	1,45)	=	137,46	137,46 m ²
Dachgeschoss	(8,00	x	8,00)									=	64,00	64,00 m ²
													Summe	472,01 m ²
													Summe gerundet	472,00 m ²

Hinweise

Das Maß 7,63 m ergibt sich durch die Mittelwertbildung von 7,25 m und 8,0 m.

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
Untergeschoss	138,01 m ²	0,00 m ²	-	
Erdgeschoss	138,01 m ²	95,40 m ²	0,69	plausibel
Obergeschoss	138,01 m ²	107,20 m ²	0,78	plausibel
Dachgeschoss	64,00 m ²	0,00 m ²	-	
Summe rd.	478,00 m ²	202,60 m ²	0,42	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	Kellerwände	jeweils Betonwände in baujahrestypischer Ausführung	
	Obergeschosse	straßenseitig: Ziegelsteinmauerwerk rückwärtig: HBL-Mauerwerk	
Fassade	Putzfassade mit abgesetztem Sockelbereich, letzter Anstrich nach Angaben etwa 1998		
Decken	straßenseitig: Kappendecke über KG, ansonsten Holzbalkendecken rückwärtig: Stahlbetondecken		
Innenwände	Mischmauerwerk		
Dach	Form	straßenseitig: Satteldach rückwärtig: Pultdach	
	Eindeckung	straßenseitig: Ziegeleindeckung mit Unterspannung rückwärtig: Wellfaserzementplatten	
	Dämmung	ohne	
	Entwässerung	Dachrinnen, Fallrohre aus Zinkblech	
	Dachaufbauten	ohne	
Treppen/Erschließung	Innen	EG-UG	einfache Massivtreppe mit Anstrich
		EG-OG	Holztreppe, Holzgeländer
		OG-DS	einfache Holztreppe
	Außen	Eingangstreppe mit Kunststeinbelag	
Fenster	Rahmen	Kunststoffrahmen/-flügel	
	Verglasung	Isolierglas, Wärmeschutzglas	
	Einbaujahr	straßenseitig: überwiegend 2010 rückwärtig: überwiegend 1986	
	Verschattung	Kunststoffpanzerrollläden, mechanische Gurtwickler	
	Sonstiges	ohne	
Zugang, Zugänge, etc.	Außentüre	Eingangelement, einflügelig	
	Ausstattung	Kunststoff mit Glasausschnitt	
	Einbaujahr	wahrscheinlich 2010	
	Klingel	jeweils Klingel- und Gegensprechanlage, einfache Klingel am Gebäude bei Hoftor	
	Sonstiges	ohne	
	Wohnungstüren	leichte Wohnungstüren tlw. mit Glasfüllung	
Heizung	Art	Öl-Zentral-Heizung (Brenner Kessel)	
	Modell, Baujahr	Viessmann, EBJ 1991 Heizung defekt!	
	Heizflächen	Heizkörper (Rippenheizkörper) mit Thermostatventilen	
	Brennstoffvorrat	Kellertank mit etwa 11.500 Liter Volumen Nach Angaben jedoch nur 10.000 Liter Volumen	
	Warmwasser	zentral	
	Lüftung	Fensterlüftung, außer Bäder	
	Kühlung	ohne	

Leitungen	Frischwasser	unterschiedliche Materialien (siehe Bilderprotokoll)
	Abwasser	unterschiedliche Materialien (siehe Bilderprotokoll)
	Heizungsleitungen	unterschiedliche Materialien (siehe Bilderprotokoll)
	Grundleitungen	aus dem ursprünglichen Baujahr
Gebäudeelektrik	baujahrestypische Gebäudeelektrik mit Verbesserungen aus 2010	
	Zählerkasten mit Hauptsicherung und Zwischensicherung, 2x ohne FI-Schalter	

Ausstattung der Wohnung Nr. 1 | Erdgeschoss straßenseitig

Innentüren	handelsübliche Flügeltüren mit passenden Zargen, EBJ etwa 2010	
Ausbau	Böden	Laminat, Kunststoffboden
	Wände	überwiegend tapeziert und gestrichen
	Decken	überwiegend tapeziert und gestrichen
Badezimmer	Böden, Wände	Fliesenboden, Wandfliesen raumhoch
	Objekte	WC wandhängend mit Vorwandmontage, Waschbecken mit Einhebelmischbatterie, Dusche mit flacher Duschwanne, Klarglaskabine
	Heizung, Lüftung	motorbetriebene Abluft, Flachheizkörper, feststehendes Fenster ins Treppenhaus (ehem. Außenwand)
	Zeitgeschmack	Optik Mitte der 2000er Jahre, zeitgemäß
sonstige Einbauten	Einbauküche (Zubehör)	

Ausstattung der Wohnung Nr. 2 | Erdgeschoss rückwärtig

Innentüren	baujahrestypische Flügeltüren mit Metallzargen gestrichen	
Ausbau	Böden	Fliesen, Laminat
	Wände	überwiegend tapeziert und gestrichen
	Decken	überwiegend tapeziert und gestrichen
Badezimmer	Böden, Wände	Fliesenboden, Wandfliesen halbhoch, darüber Wandputz
	Objekte	WC wandhängend mit Vorwandmontage, Waschbecken mit Einhebelmischbatterie, Dusche mit flacher Duschwanne, Klarglaskabine
	Heizung, Lüftung	motorbetriebene Abluft, Handtuchheizkörper
	Zeitgeschmack	Optik Mitte der 2000er Jahre, zeitgemäß
Sanitär (Sonstiges)	Waschmaschinenanschluss im Bad	
sonstige Einbauten	ohne	
Balkon	Betonplatte, Fliesenbelag, Metallgeländer	

Ausstattung der Wohnung Nr. 3 | Obergeschoss

Innentüren	baujahrestypische Flügeltüren mit passenden Zargen aufbereitet	
Ausbau	Böden	Laminat, Kunststoffböden
	Wände	überwiegend tapeziert und gestrichen
	Decken	Holzdecken bzw. Deckenpaneelen in Holzoptik
Gäste-WC	Böden, Wände	Bodenbelag, Wände verputzt und gestrichen
	Objekte	WC stehend mit Druckspülung
	Heizung, Lüftung	Abluft, Flachheizkörper
	Zeitgeschmack	Optik der 1970er Jahre
Badezimmer	Böden, Wände	Fliesenboden, Wandfliesen halbhoch, darüber Wandputz
	Objekte	WC wandhängend mit Vorwandmontage, Waschbecken mit Einhebelmischbatterie, mit flacher Duschwanne und Klarglaskabine
	Heizung, Lüftung	motorbetriebene Abluft, Handtuchheizkörper
	Zeitgeschmack	Optik Mitte der 2000er Jahre, zeitgemäß
Sanitär (Sonstiges)	Waschmaschinenanschluss im Bad	
sonstige Einbauten	Einbauküche und diverse Einbauschränke Zubehör	
Balkon	Betonplatte, Fliesenbelag, Metallgeländer	

Instandhaltungszustand

Bei der Ortsbesichtigung waren einzelne 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: straßenseitige Fassade, Sockel

Zu sehen: Überblick



Bauteil: Fassade, Sockel

Zu sehen: Farb-/Putzabplatzungen



Bauteil: Balkon

Zu sehen: Überblick



Bauteil: Balkonplatte

Zu sehen: überstrichene Putzablösungen



Bauteil: hofseitige Sockellecke
Zu sehen: hohl liegender Sockelputz, korrodierte Stoßkante



Bauteil: Zentralheizung
Zu sehen: defekte Zentralheizung
Hinweis: Heizung nach Angaben seit 3 Jahren defekt



Bauteil: Heizungsverrohrung, 1.OG, Anbau
Zu sehen: Überblick



Bauteil: Heizungsverrohrung
Zu sehen: Korrosion an Heizungsrohr – exemplarisch

Wertung

In der Gesamtschau befindet sich das Gebäude in einem **baujahrestypischen durchschnittlichen Zustand jedoch mit 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).

MFH, bis zu 6 WE, mittlerer 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	37.000 €
marktangepasster Abschlag je m ² Mietfläche	182,63 €/m ²
marktangepasster Abschlag je m ² Brutto-Grundfläche	77,41 €/m ²
marktangepasster Abschlag in % von NeubauHK (BKI 2020)	3,43%
marktangepasster Abschlag in % vom Zeitwert (BKI 2020)	9,14%

Hinweis

Obiger Betrag berücksichtigt die GEG-Nachrüstverpflichtung zur Dämmung der obersten begehbaren Geschossdecke entsprechend. Bei Heizungstausch ist das EWärmeG BW zu berücksichtigen.

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 | Verbot etwa

Hinweis

Aufgrund des Gebäudealters sind Gebäudeschadstoffe nicht gänzlich auszuschließen. Die Dacheindeckung des Anbaus ist baujahrestypisch wahrscheinlich mit Asbest belastet.

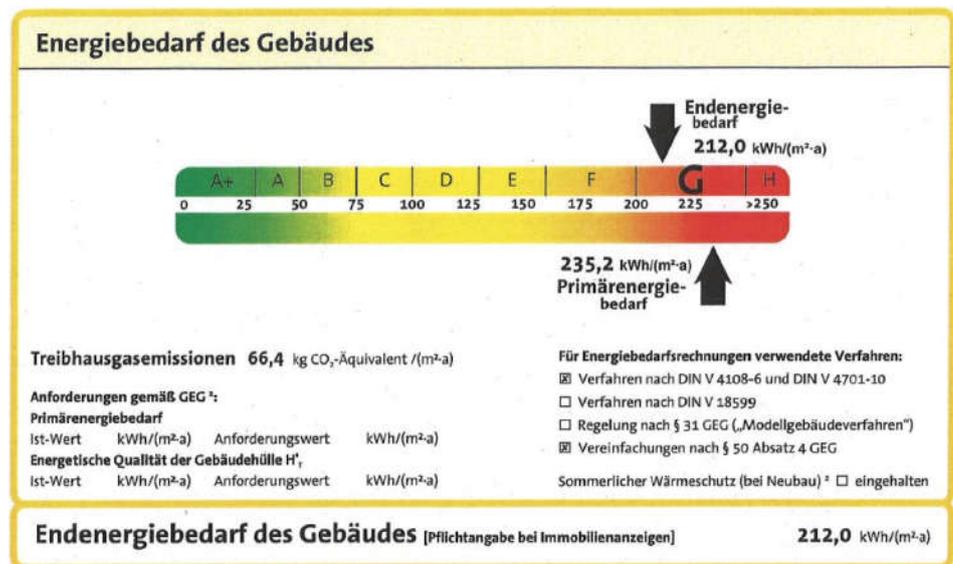
Energetische Eigenschaften

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.

Energieausweis Hierbei handelt es sich um ein Dokument, welches ein Gebäude energetisch bewertet. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Änderungen oder Erweiterungen des Gebäudes bzw. Verkauf und Vermietung ein Energieausweis vorgelegt werden muss, in dem neben dem Energiebedarf bzw. Energieverbrauch auch die Treibhaus- bzw. Kohlendioxidgasemission und die Energieeffizienzklasse des Gebäudes (Skala A+ bis H) ausgewiesen werden.

Es lag ein Energieausweis mit Gültigkeit bis zum 28.11.2032 vor. Der Endenergiebedarf dieses Gebäudes liegt bei 212 kWh/(m²·a) | Pflichtangabe für Immobilienanzeigen. Nachstehende Darstellung zeigt einen Auszug des Energieausweises.



Beurteilung

Unter Berücksichtigung von ...

[1] Art u. Alter der Heizung	Art	Zentral-Heizung	
	Energieträger	Öl	
	Sonstiges	Heizung defekt, fiktiver Austausch mit gleichem Energieträger	
[2] Art des Außenwandaufbaus	monolithischer	Wandaufbau ohne Wärmedämmung	
[3] Art der Fenster * überwiegendes Einbaujahr	Art	Kunststoffrahmen/-flügel	
	Einbaujahre	2010	d.h. vor 14 Jahren
		1986	d.h. vor 38 Jahren
[4] der Dachdämmung	Art	ohne, Nachrüstverpflichtung	

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

Hinweis 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 WSWO 1995	Gebäude mit Standards nach WSWO 1995, 0 Wohngebäudebestand	Gebäude mit Standards der 2. WSWO von 1982, MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert	Gebäude mit Standards der 2. WSWO von 1982, EFH energetisch nicht wesentliche modernisiert	vor WSWO 1977, Altbauten unsaniert bzw. energetisch nicht wesentlich modernisiert

Abb. eigene Darstellung zur groben Orientierung

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). Zum 1. Januar 2024 trat die Novellierung des GEG in Kraft.

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.

Wärmeplanung	<p>Seit der Novellierung des GEG zum 01.01.2024 müssen in Bestandsobjekten neu eingebaute Heizungen in Abhängigkeit der kommunalen Wärmeplanung spätestens bis zum 30. Juni 2026 (Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern) bzw. spätestens bis zum 30. Juni 2028 (Städte/Gemeinden mit weniger als 100.000 Einwohnern) mit mindestens 65 % erneuerbarer Energie betrieben werden.</p> <p>Bis zum Ablauf dieser Fristen können in Bestandsobjekten weiterhin noch neue Gas-Heizungen eingebaut werden. Jedoch muss bei diesen Heizungen ab 1. Januar 2029 ein Anteil von mindestens 15,0 % erneuerbare Energien eingesetzt werden, der sich stufenweise auf einen Anteil von 60,0 % in 2040 erhöht.</p> <p>Intakte Heizungen, die vor dem 1. Januar 2024 eingebaut wurden, können noch bis zum 31. Dezember 2044 mit fossilem Erdgas betrieben werden. Jedoch wird ein Austausch unter Inanspruchnahme von Fördermitteln seitens des Gesetzgebers empfohlen.</p>
Betriebsverbot	<p>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 GEG) oder wenn kein Anschluss an ein Gasversorgungsnetz oder ein Fernwärmenetz hergestellt werden kann (§ 72 GEG).</p>
Dämmung Leitungen	<p>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.</p>
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	<p>Die Bundesförderung für effiziente Gebäude (Abk. BEG) fasst frühere Förderprogramme zur Förderung von Energieeffizienz und erneuerbaren Energien im Gebäudebereich zusammen</p>

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.

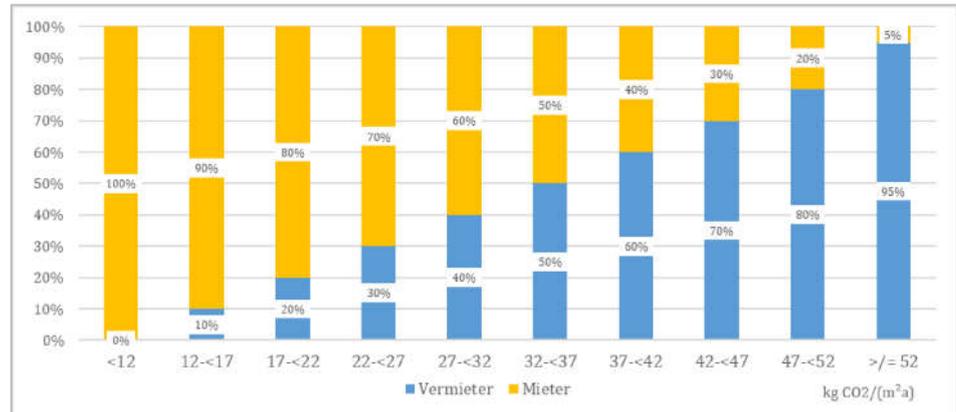


Abb. Stufenmodell für die Aufteilung der CO₂-Kosten von Wohngebäuden zwischen Mieter und Vermieter ab 01.01.2023 in Abhängigkeit vom CO₂-Ausstoß eigene Darstellung | Quelle: HypZert Fachgruppe Energie & Umwelt Januar 2023

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 stehen, müssen im Rahmen der Wertermittlung Annahmen getroffen werden. *Die vermierterseitig anfallenden CO₂-Kosten stellen somit nicht umlagefähige Betriebskosten dar, die im Rahmen des Ertragswertverfahrens zu berücksichtigen sind – Details hierzu sie unter Ertragswert. Hierbei handelt es sich aufgrund von jährlich unterschiedlichen Verbräuchen um eine stichtagsbezogene Momentaufnahme.*

Wertung

Im vorliegenden Bewertungsfall wird davon ausgegangen, dass etwaige Nachrüstpflichten erfüllt sind, im Rahmen der laufenden Instandhaltung oder im Rahmen der angesetzten Beträge (sofern getätigt) abgegolten werden können. Potenzielle objektrelevante Kostentreiber werden, sofern marktüblich und nicht anderweitig internalisiert berücksichtigt, im Marktkorrektiv der Bewertungsmethoden, d.h. im objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor und/oder im objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz gewürdigt.

Nutzungsdauer

Baujahr, Alter, An-/Umbauten

Baujahr, Alter 1953 Das Gebäudealter beträgt zum Stichtag 71 Jahre.

Hinweis Baujahresangabe etwa 1952/1953.

An-/Umbauten Es wurden nachstehende bauliche Maßnahmen durchgeführt.

Wann?	Was?
1968	d.h. vor 56 Jahren rückwärtiger Anbau

fiktives Baujahr Aufgrund von **An-/Umbauten** leitet sich ein gewichtetes Bau ab. Dieses "fiktive Baujahr" ist ausschließlich als methodische Eingangsgröße für die Wertermittlung notwendig. Die Gewichtung erfolgt nach der Brutto-Grundfläche (BGF).

Bauteil	Baujahr	m ² /m ³	Anteil (%)	fikt. Baujahr
ursprüngliches Gebäude	1953	250,0	53,0%	1034
rückwärtiger Anbau	1968	222,0	47,0%	926
Summen & Ergebnis		472,0	100,0%	1960

Hinweis Aufgrund von An-/Umbauten hat sich das Bewertungsobjekt baulich "verjüngt".

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) orientiert sich an den einschlägigen Verordnungen und Richtlinien zur Wertermittlung. Die als üblich erachtete GND orientiert sich darüber hinaus im Wesentlichen an der Modellkonformität.

Typisierte GND nach Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV 2021:

Mehrfamilienhäuser = 80 Jahre

Ein-/Zweifamilienhäuser = 80 Jahre

Ansatz i.H.v. rd. **80 Jahren**

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.

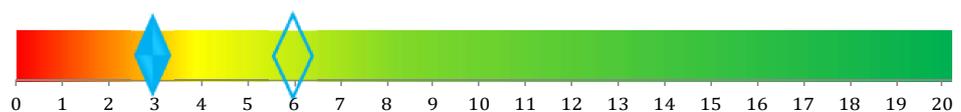
Hinweis Bei der Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer mittels der nachstehenden Punktrastermethode wurde aufgrund von fiktiven Verbesserungen davon ausgegangen, dass der gewöhnliche Geschäftsverkehr entsprechende Maßnahmen vornehmen wird. Entsprechende Ansätze erfolgen unter „kalk.Pkt.“ in folgender Tabelle. Kalkulatorische Aufwendungen werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wertmindernd berücksichtigt.

Modernisierungen

Modernisierungselemente	max. Pkt	Ist-Pkt.	kalk.Pkt
<i>Tabelle nach Anlage 2 ImmoWertV 2021 / SW-RL</i>			
Dacherneuerung inkl. Verbesserung Wärmedämmung			
<i>Kurzbeschreibung:</i> <i>fiktive Dachdämmung der obersten begehbaren Geschossdecke GEG-Nachrüstverpflichtung</i>	4		1,0
Modernisierung Fenster und Außentüren			
<i>Kurzbeschreibung:</i> <i>Fenster straßenseitig erneuert im Jahr 2010 sowie rückwärtig im Jahr 1986</i>	2	0,8	
Modernisierung Leitungssysteme			
<i>Kurzbeschreibung:</i> <i>Teilmodernisierung zw. 2010-2017 im Zuge der Sanitärflächen</i>	2	0,7	
Modernisierung Heizungsanlage			
<i>Kurzbeschreibung:</i> <i>fiktive Erneuerung der Heizung inkl. Warmwasserbereitung (EWärmeG BW beachten)</i>	2		2,0
Wärmedämmung Außenwände			
<i>Kurzbeschreibung:</i> <i>letzter Fassadenanstrich im Jahr 1998</i>	4		
Modernisierung von Bädern			
<i>Kurzbeschreibung:</i> <i>Wohnung Nr. 1 = 2010 ansonsten 2017 aber WC in Whg Nr. 3 nicht modernisiert</i>	2	1,3	
Modernisierung Innenausbau			
<i>Kurzbeschreibung:</i> <i>Teilmodernisierung Innenausbau im Jahr 2017</i>	2	0,3	
Wesentliche Verbesserungen Grundrissgestaltung <i>ohne</i>	2		
Summe(n) - auf die ganze Zahl gerundet	20	3,0	3,0

Summe(n) - auf die ganze Zahl gerundet nach fiktiver Modernisierung Σ 6 Pkt

Skalierung



Modernisierungsgrad Ist-Zustand, 3 Pkt "kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung"

Soll-Zustand, 6 Pkt "mittlerer Modernisierungsgrad"

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.

Restnutzungsdauer Ableitung der wirtsch. RND unter Berücksichtigung von Modernisierungen.

$$Formel\ zur\ Ableitung\ der\ RND = a \cdot \frac{Alter^2}{GND} - b \cdot Alter + c \cdot GND$$

Ist-Zustand, 3 Pkt a: 0,9 b: 1,93 c: 1,25 = 23 Jahre

Soll-Zustand, 6 Pkt a: 0,62 b: 1,34 c: 1,06 = 30 Jahre

Zusammenfassung	maßgeblicher Stichtag der Wertermittlung	22.10.2024
	maßgebliches Stichtagsjahr	2024
	maßgebliches Baujahr (tatsächliches Baujahr <u>oder</u> fiktives Baujahr)	1960
	Alter (Baujahr - Stichtagsjahr)	64 Jahre
	maßgebliche typisierte Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
	linear ermittelte Restnutzungsdauer (GND ./ Alter)	16 Jahre
	relatives Gebäudealter (Alter ÷ GND x 100)	80%
	Modernisierungsmodell anwendbar ab einem relativen Alter von:	30%
	wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach Ist-Modernisierung	23 Jahre
	wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach fiktiver Modernisierung	30 Jahre
	maßgebliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer	30 Jahre
	Alterswertminderungsfaktor nach § 38 ImmoWertV 2021	0,3750

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

Nebengebäude | Garage

Beschreibung	Pkw-Garage mit einem Einstellplatz, Mauerwerk verputzt, Trapezblecheindeckung, mechanisch betriebenes Metallschwingtor, Metalltüre als Seitentüre, rückwärtiger Anbau in Holzkonstruktion mit Kunststoffeindeckung (siehe hierzu auch unter Außenanlagen)
Größe	etwa 24,3 m ² Brutto-Grundfläche
Nutzung	zu Parkierungs- und Abstellzwecken
Nutzungsdauer	Baujahr 1972 Alter zum Stichtag 52 Jahre übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) 60 Jahre wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) geschätzt unter Berücksichtigung des Ist-Zustandes etwa 15 Jahre
Zustand	baujahrestypischer, üblicher Allgemeinzustand, Schäden internalisiert in Alterswertminderung bzw. Restnutzungsdauer hinreichend berücksichtigt
Beschädigungen	Rissbildungen (siehe Bild), flächige Farbablösungen an der Garagendecke (siehe Bild), ansonsten übliche altersbedingte Abnutzungen, d.h. in AWM bzw. RND berücksichtigt



Totalansicht



Rissbildungen



Seitenansicht



Trapezblecheindeckung



Innenansicht, rückwärtig Glasbausteine



Metallschwinger, Farbablösung an Garagendecke

5 Grundbuch

Hinweis	ohne
Datum	18.03.2024
Qualität	Kopie eines unbeglaubigten Grundbuchauszugs
Amtsgerichtsbezirk	Mannheim
Gemeinde	Leimen
Grundbuch von	St. Ilgen
Blatt Nummer	3.476
Herrschvermerk	Überbau siehe Flst. Nr. 38 Hinweis: Am Ortstermin sowie nach Befragung der Beteiligten und vorliegendem Aktenstand konnte kein Überbau erkundet werden. Es wird insoweit von einer Wertneutralität des Herrschvermerks ausgegangen.

Bestandsverzeichnis

lfd.Nr.	Karte	Flst. Nr.	Wirtschaftsart	Lage	Größe [m ²]
1	52.88	38/1	Gebäude- und Freifläche	Bahnhofstraße 7	450 m ²

Erste Abteilung

lfd.Nr.	Eigentümer
1	siehe Grundbuchauszug

Zweite Abteilung (Darstellung auszugsweise)

lfd.Nr.	betr.	Lasten Beschränkungen	eingetragen	Bemerkungen
1	1	Lichtrecht zugunsten des Grundstücks Flst. Nr. 38a.	10.03.1900	Bewertung siehe Freitext im Gutachten.
3	1	Das Umlegungsverfahren ist eingeleitet	07.03.1996	Bewertung siehe Freitext im Gutachten.
5	1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.	18.03.2024	Vermerk 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.

zu Abt.-II lfd. Nr. 1 | Lichtrecht

Die Bewilligungsurkunde konnte nicht recherchiert werden. Das Recht ist zum Stichtag 124 Jahre im Grundbuch eingetragen. Das Flst. Nr. 38a existiert nicht mehr.

Tatsächlich ist auf Flst. Nr. 38/2 (Bahnhofstraße 5) ein grenzständiges Gebäude errichtet. In der hofseitigen Grenzwand (Giebelseite) sind insgesamt vier Fenster vorhanden.



Blick vom Anbau in Richtung Flst. Nr. 38/2



Lageplanskizze

Weitere Gebäude mit Fenstern zum Bewertungsgrundstück sind nicht vorhanden.

Das Licht- od. auch Fensterrecht regelt, ob und inwieweit ein Grundstückseigentümer in seinem Bauwerk Fenster mit Sicht auf das Nachbargrundstück einbauen darf. Darüber hinaus handelt es sich um keine Grenzwand bzw. Brandwand. Etwaige Abstandsflächen sind einzuhalten.

Wertung

Im vorliegenden Bewertungsfall beeinträchtigt das Lichtrecht den baulichen Bestand und die marktübliche Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes nicht. Hinderlich wäre das Lichtrecht im Zuge einer baulichen Erweiterung des Gebäudes bspw. bei einer Überbauung der Hofeinfahrt. Ob dies im Rahmen des § 34 BauGB, d.h. im Zusammenhang bebauter Ortsteile überhaupt möglich wäre, kann hier nicht beurteilt werden.

Hinweis

Der, durch das Lichtrecht berechnete Grundstückseigentümer, wird nicht bereit sein, das Lichtrecht aufzugeben, da sich hierdurch eine erhebliche Verschlechterung der Belichtungsverhältnisse einstellt.

Pauschaler Ersatzwert demnach 1.000 €

zu Abt.-II lfd. Nr. 3 | Umlegungsverfahren

Nach persönlicher Rücksprache bei der Stadt Leimen (Hauptamtsleiter) ist das Bewertungsgrundstück förmlich in ein Umlegungsverfahren einbezogen. Das Umlegungsgebiet befindet sich westlich bzw. rückwärtig des Bewertungsgrundstücks. Das Verfahren wurde Mitte der 1990er Jahre förmlich eingeleitet, ist jedoch ins Stocken geraten. Für den Bebauungsplan besteht ein Aufstellungsbeschluss, jedoch kein Satzungsbeschluss und somit kein Baurecht. Das

Verfahren ruht auf unbestimmte Zeit. Insbesondere wurde auf die aktuelle Hochwassergefahrenkarte mit der Darstellung von geringer als HQ 100 hingewiesen.

Pauschaler Ersatzwert demnach 1.000 €

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 21.10.2024 bestehen keine Baulasten. Es wird demnach von Baulastenfremigkeit 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.).

Nach vorliegender schriftlicher Information (siehe Nachweise in Anlage) handelt es sich um keine altlastenverdächtige Fläche.

Prämisse

Es wird von gänzlicher Altlastenfremigkeit 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.

Sonstige Belastungen

Mietpreisbindung

Eine Mietpreisbindung besteht bzw. bestand nach Aktenstand und Information der Beteiligten am Ortstermin nicht.

Bergschaden

Aufgrund der Lage wird von keinem Bergschadensverzicht ausgegangen.

Hausgelder

Für das Bewertungsobjekt im Volleigentum nicht relevant.

Mietverträge

Es bestehen keine schuldrechtlichen Mietverhältnisse.

Kampfmittel

Es wird von Kampfmittelfremigkeit 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 den Beteiligten nichts bekannt.

7 Nutzung und Drittverwendungsfähigkeit

Stichtagsaktuelle Nutzung

Die Wohnung Nr. 1 wird eigengenutzt. Die Wohnungen Nr. 2 und 3 stehen stichtagsaktuell leer. Vormalig wurde das Gebäude überwiegend familienintern eigengenutzt.

Drittverwendungsfähigkeit

Für das Bewertungsobjekt wird auch zukünftig aufgrund der rechtlichen und tatsächlichen Eigenschaften eine Wohnnutzung in Frage kommen. Aufgrund der Gebäudeart kommt sowohl eine Eigennutzung sowie eine Fremdnutzung (Vermietung) in Betracht. Die Prämisse zum Stellplatznachweis gilt es zu berücksichtigen.

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

Dreifamilienhaus mit Garage im Verdichtungsraum in einer Region mit sehr hohen Zukunftschancen

wie folgt zusammengefasst:

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

Marktattraktivität

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

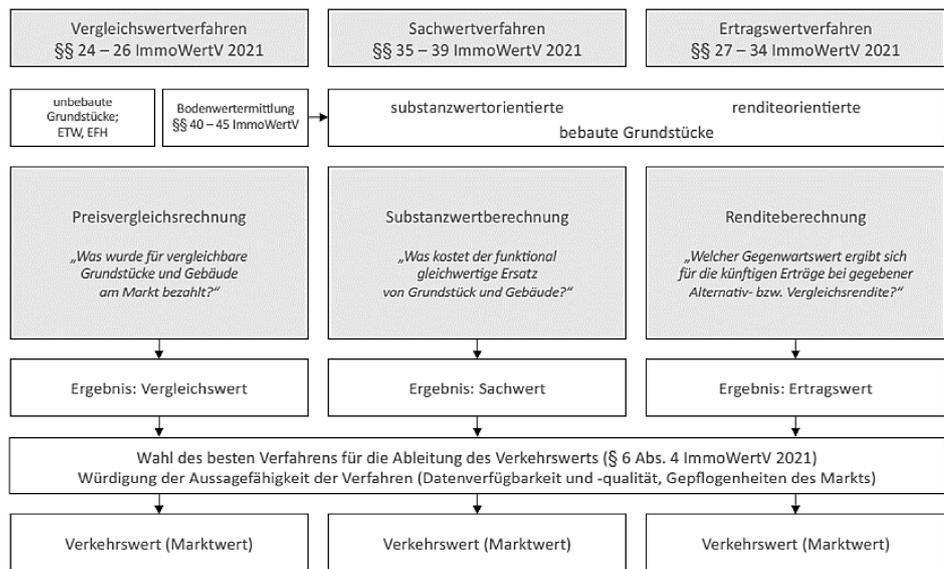
Hinweis

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 renditenunabhängigen 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.

Stichtagsprinzip | zurückliegende Stichtage

Nach Nr. 2.(4) ImmoWertA 2023 sind bei einem in der Vergangenheit liegenden Wertermittlungsstichtag die allgemeinen Wertverhältnisse und die für die Wertermittlung erforderlichen Daten maßgeblich, welche zum damaligen Zeitpunkt vorgelegen haben bzw. bekannt waren bzw. hätten in Erfahrung gebracht werden können. Entsprechend den Hinweisen unter 9.(1).3 ImmoWertA 2023 sind der Wertermittlung die am Wertermittlungsstichtag bereits vorliegenden für die Wertermittlung erforderlichen Daten (d.h. SWF, LZS, etc.) zugrunde zu legen. In der Regel erfassen diese nicht den Wertermittlungsstichtag; gleichwohl ist die Entwicklung der allgemeinen Wertverhältnisse zwischen dem Stichtag dieser Daten und dem Wertermittlungsstichtag bei der Wertermittlung angemessen und erforderlichenfalls durch eine Anpassung der Daten zu berücksichtigen.

Begründung der Methodenwahl

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Übergangsbereich von Sach- und Ertragswert, d.h. beide Bewertungsmethoden führen unter der Voraussetzung von entsprechendem Datenmaterial zum Verkehrswert. Aufgrund von methodischen Einschränkungen im Sachwert hinsichtlich des Kostenkennwertes und der Sachwertfaktoren wird der Ertragswert als die maßgebliche Bewertungsmethode herangezogen. Der Sachwert wird zur Plausibilisierung des Ertragswertes ermittelt und diesem gegenübergestellt.

Die zur Durchführung des Vergleichswertverfahrens notwendige Zahl an tatsächlichen Vergleichsfällen bebauter Grundstücke 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	Leimen
Gemarkungsname	St. Ilgen
Gemarkungsnummer	083112
Bodenrichtwertnummer	31120040
Bodenrichtwert	550 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2023
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei
Art der Nutzung	Wohnbaufläche
Ergänzung zur Art der Nutzung	Ein- und Zweifamilienhäuser
Tiefe	40 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.		550 €/m ²			
Zu-/Abschläge					
Anpassungsparameter	Bemerkung	Faktor	Einzelbetrag		
1. Stichtagsbezug	Richtwertstichtag liegt etwa zwei Jahre zurück, moderate Anpassung des Richtwertniveaus aufgrund der allgemeinen Immobilienmarktlage	📉 0,980	(-11,00 €)		
Bodenrichtwert auf den Wertermittlungstichtag angepasst Zwischenergebnis gerundet			539 €/m ²		
2. Zonenlage	zonentypische Lage Hinweis: Das HQ50-Gebiet betrifft die gesamte Richtwertzone und wird demnach als "lagetypisch" eingeschätzt.	📊 1,000	(0,00 €)		
3. Grundstücksgröße	zonentypische, übliche Größe	📊 1,000	(0,00 €)		
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			539 €/m ²		
Beschreibung	rentierlich	Flst. Nr.	Fläche	€/m ²	Bodenwert
Gebäude- und Freifläche	Ja	38/1	450 m ²	539 €/m ²	242.550 €
Summe(n)			450 m ²		242.550 €
Bodenwertanteil am Verkehrswert in % [Bodenwert / Verkehrswert]					44,75%

Hinweis Modellkonform ist der volle Bodenrichtwert bis zu einer Grundstückstiefe von 40 Metern zu berücksichtigen. Die tatsächliche Ø Grundstückstiefe liegt bei etwa 38 m d.h. (35 m + 41 m) ÷ 2).

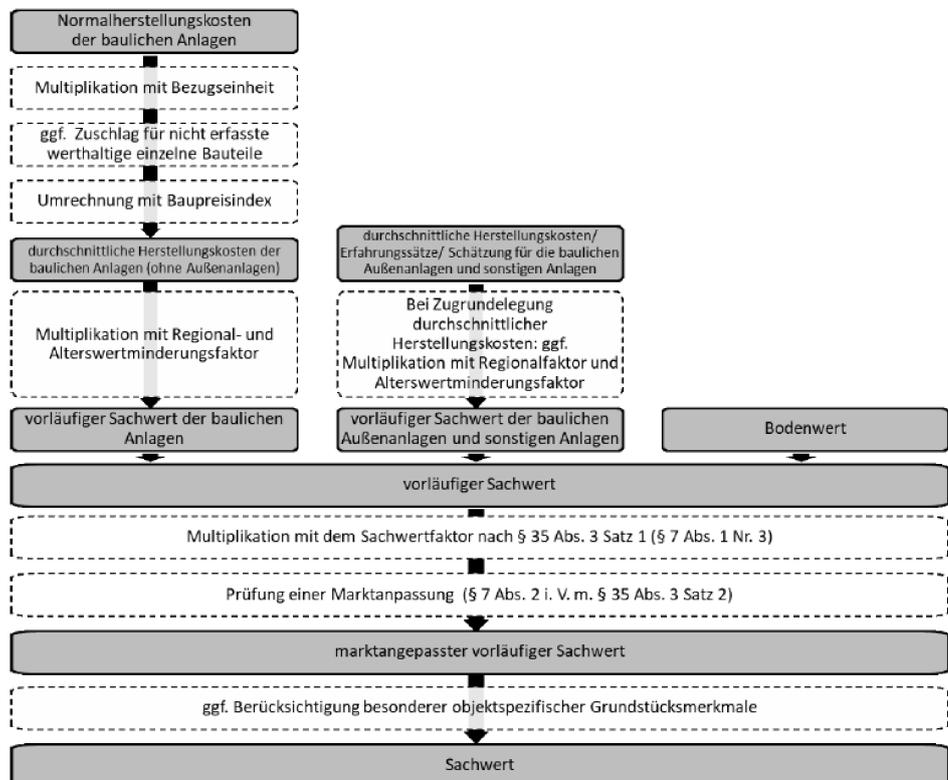
11 Sachwert

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.

Keller-, Erd-, Obergeschoss 	Dachgeschoss nicht ausgebaut 					Flachdach oder flach geneigtes Dach 						
	Standardstufe	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.12	570	635	730	880	1 100	1.13	665	740	850	1 025	1 285
Doppel- und Reihenhäuser	2.12	535	595	685	825	1 035	2.13	625	695	800	965	1 205
Reihenmittelhäuser	3.12	505	560	640	775	965	3.13	585	650	750	905	1 130

Gebäudeart:	Standardstufe					Wägungsanteil	
NHK 2010 Typ 2.12 u. 2.13	1	2	3	4	5		
Außenwände	50%	50%	0%	0%	0%	23%	
Dächer [fiktiv mod.]	45%	45%	0%	10%	0%	15%	
Außentüren und Fenster	0%	50%	50%	0%	0%	11%	
Innenwände und -türen	0%	0%	100%	0%	0%	11%	
Deckenkonstruktion und Treppen	0%	50%	50%	0%	0%	11%	
Fußböden	0%	0%	100%	0%	0%	5%	
Sanitäreinrichtungen	0%	0%	100%	0%	0%	9%	
Heizung [fiktiv mod.]	0%	0%	70%	30%	0%	9%	
Sonstige technische Ausstattung	10%	40%	50%	0%	0%	6%	
Kostenkennwert je m² BGF	577 €	642 €	739 €	891 €	1.115 €	100%	
gewogener Kostenkennwert in € je m² BGF						684 €/m²	
Zu-/Abschläge:							
	Zuschlag für Zweifamilienhaus nach SW-RL					5,0%	34 €/m ²
	Zuschlag für weitere Wohnung im Gebäude					7,0%	48 €/m ²
	Abschlag wegen geringerer Deckenhöhe im Keller des Vorderhauses					-2,0%	-14 €/m ²
angepasster Kostenkennwert in € je m² BGF						752 €/m²	
lagetypischer Regionalfaktor	ohne, d.h. = 1,0						0 €/m ²
angepasster und regionalisierter Kostenkennwert in € je m² BGF						752 €/m²	

Hinweis

Bei der Ableitung des Kostenkennwertes wurden die mit der Markierung [fiktiv mod.] markierten Gewerke fiktiv als modernisiert bzw. in einem besseren Standard berücksichtigt. Entsprechende Aufwendungen werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gewürdigt.

Aufgrund der grenzständigen Bebauung wurde der Kostenkennwert für Doppelhäuser gewählt. Die Modellkonformität zum passenden Sachwertfaktor ist vorhanden. Der Kostenkennwert wird aufgrund der abweichenden Bauausführung gewichtet berücksichtigt. Gewichtung nach BGF 53% zu 47%.

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.“

Die Normalherstellungskosten für das Nebengebäude orientiert sich an 14.1 Garagen Stufe 4 i.H.v. 485 €/m².

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	2015
Indexstand zum Stichtag	BPI Stand 3/2024	165,7	2015
umbasierter Baupreisindex zum Stichtag		1,839	

Hinweis: Der verwendete Index wurde am 10.10.2024 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 der Faktor 1,0 berücksichtigt.

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 6,0% (d.h. übliche Standards 4,0% - 8,0%) 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 €
Balkon pauschal bis 10 m ²	Stück	2	1,84	10.298 €	15.632 €	20.965 €	16.000 €
				10.298 €	15.632 €	20.965 €	16.000 €
Alterswertminderung in Anlehnung an BWO						-62,50%	- 10.000,00 €
Betrag für besondere Bauteile gerundet							Σ 6.000 €
Prozentualer Anteil der besonderen Bauteile am Zeitwert des Objektes:							2,45%

Hinweis Die Eingangstreppe ist im Normbaukörper berücksichtigt.

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.

Für die Objektart bestehen in **Leimen** keine empirisch abgeleiteten Sachwertfaktoren (SWF), sodass auf umliegende sowie hinreichend vergleichbare Grundstücksmärkte und Erfahrungswerte Bezug genommen wird.

Der gemeinsame Gutachterausschuss in **Sinsheim** leitet für sein Zuständigkeitsgebiet (östlicher Rhein-Neckar-Kreis) im Immobilienmarktbericht 2021 (Grundstücksmarkt 2019-20) Sachwertfaktoren ab. Diese werden jedoch aufgrund der stichtagsaktuellen Immobilienmarktlage verworfen und nicht angewendet.

Der gemeinsame Gutachterausschuss **Bruchsal** leitet für sein Zuständigkeitsgebiet Sachwertfaktoren mit **Stichtag 01.01.2024** ab. Zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung waren die Faktoren beschlossen, jedoch noch nicht veröffentlicht und abschließend grafisch dargestellt.

Der Sachwertfaktor (SWF) basiert demnach auf folgender Funktion:

$$y = -0,000000850144x + 1,519802717338$$
$$R^2 = 0,338010111248$$

SWF Gebäudetyp 2+3 (DHH, REH, RMH) zum 01.01.2024 inkl. Ausreißer

vorläufiger Sachwert	514.080 €
kalkulatorischer Sachwertfaktor auf Basis der Regressionsfunktion	1,08
Anpassung wegen sonstiger nicht erfasster Objekteigenschaften - Lageanpassung wg. benachbartem Grundstücksmarkt	1,05
Anpassung wegen stichtagsaktuell abweichender Marktlage	1,00
objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV 2021)	1,13

Der Faktor zur Anpassung wegen nicht erfasster Objekteigenschaften wird aufgrund der abweichenden und im vorliegenden Fall besseren Lage als notwendig und marktüblich erachtet.

Unter Berücksichtigung der Objektart, des vorläufigen Sachwertes und des Bodenwertniveaus sowie der Lage **von Leimen St. Ilgen** 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	472,00 m ²	752 €/m ²	1,839	652.742 €	80	30	-62,50%	244.778 €			
Garage	24,00 m ²	485 €/m ²	1,839	21.406 €	60	15	-75,00%	5.352 €			
<i>Erläuterungen der Abkürzungen siehe Glossar</i>											
Summe(n)								674.148 €	250.130 €		
zzgl. besondere Bauteile außerhalb des Normbaukörpers inkl. BNK und AWM								+	6.000 €		
Gebäudesachwerte [Zeitwerte Normgebäude und besondere Bauteile]								=	256.130 €		
zzgl. Außenanlagen (Rundung wegen Pauschalansatz) i.H.v.								6,0%	+	15.400 €	
Sachwert der Gebäude, bauliche Anlage(n) und Außenanlage(n)								=	271.530 €		
zzgl. Bodenwertanteil (rentierlich)								+	242.550 €		
vorläufiger Verfahrenswert (Sachwert)								=	514.080 €		
Sachwertfaktor nach § 35 (3) S. 1 i.V.m. § 7 (1) Nr. 3 ImmoWertV 2021								1,130	±	66.830 €	
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)								=	580.910 €		
Betrag zur Rundung								±	90 €		
marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Sachwert) - gerundet								=	581.000 €		

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.

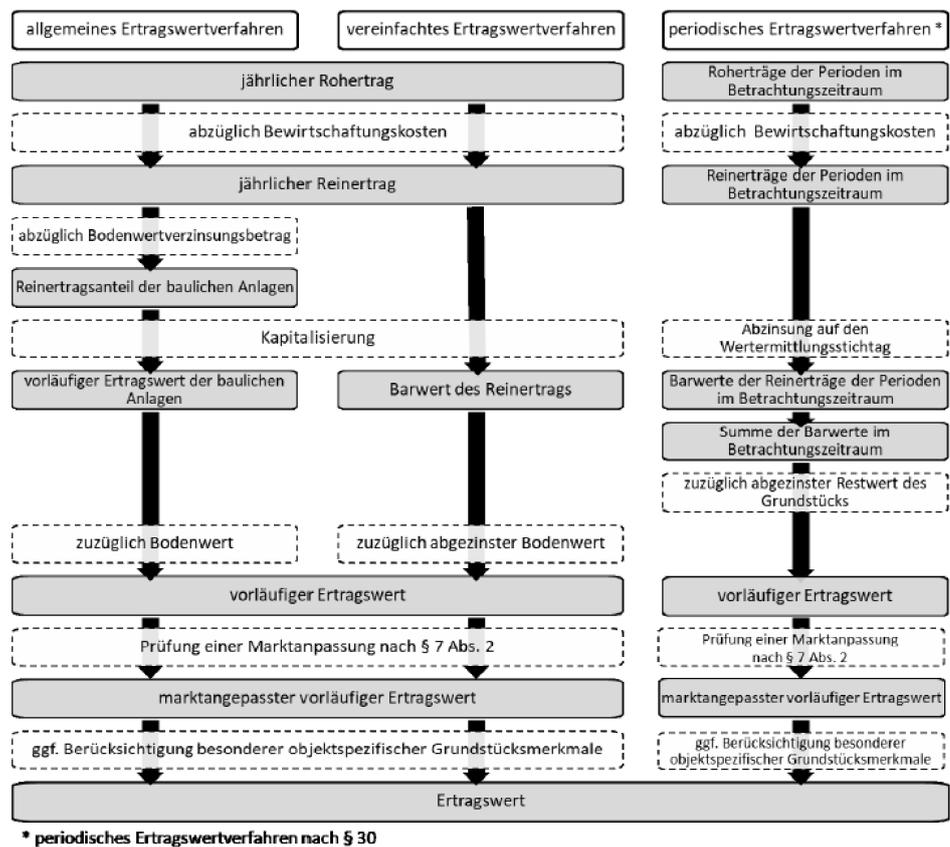
12 Ertragswert

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

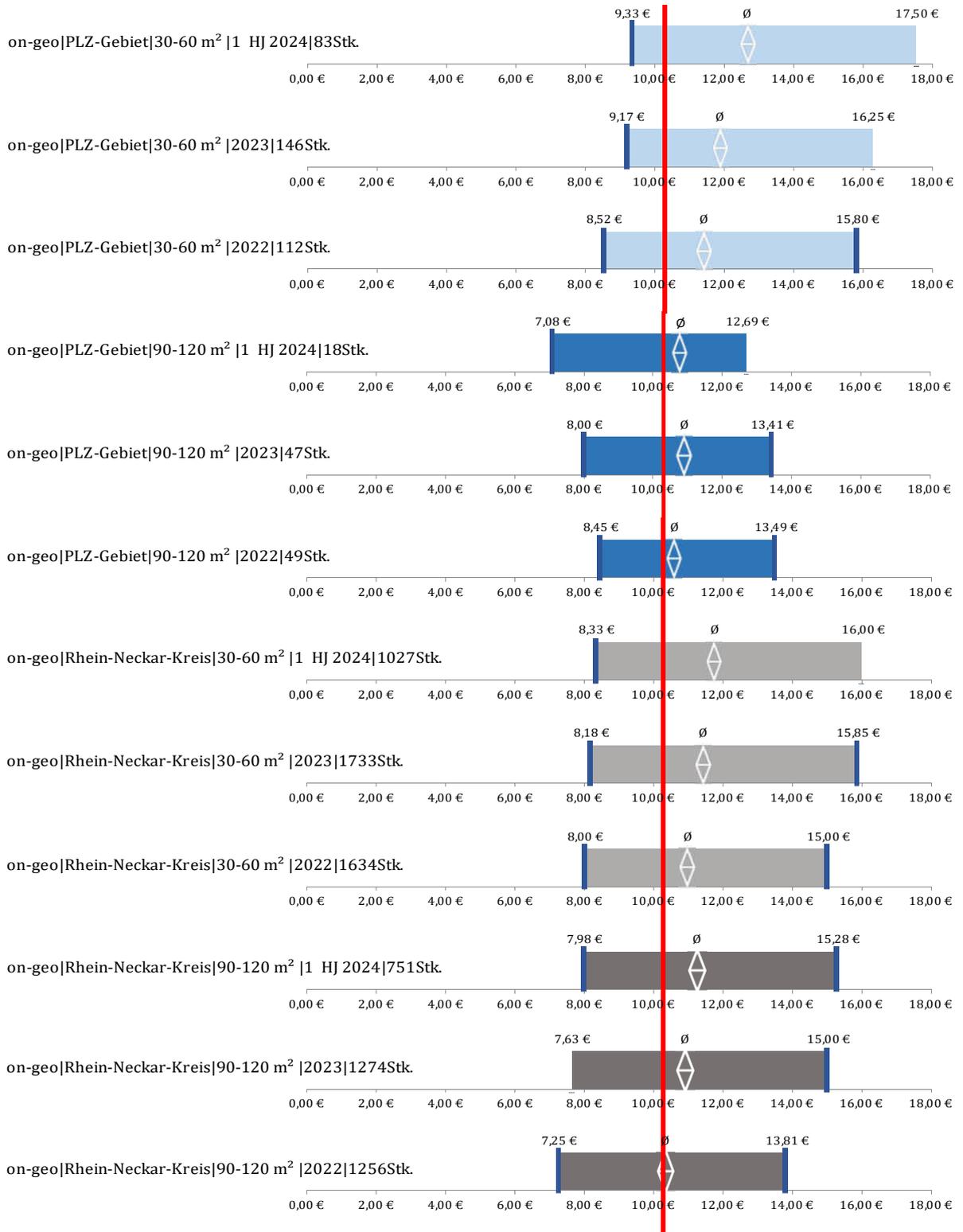
ohne

Leerstand im Objekt

Im Bewertungsobjekt stehen Flächen leer. Es wird entsprechend der Marktverhältnisse von einem vorübergehenden, d.h. nicht dauerhaften Leerstand ausgegangen.

Marktübliche Mieten

Wohnwirtschaftliche Mieten befinden sich zum Stichtag in folgenden Spannen.



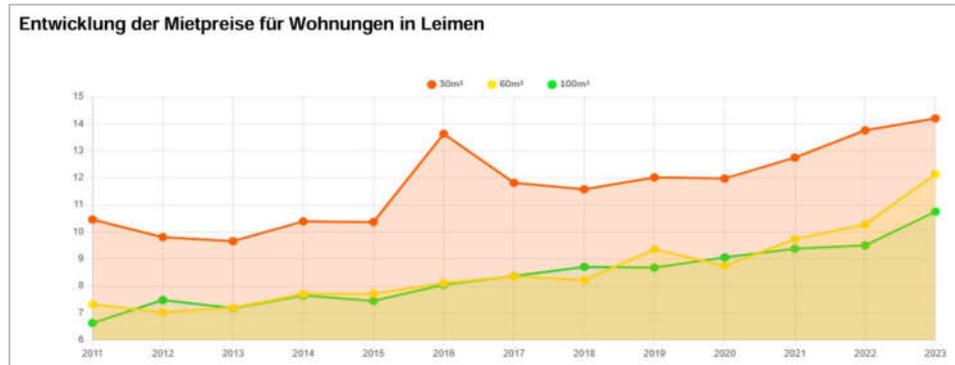
Zeichenerklärung

Ø Marktmiete

Ø Ist-Miete | sofern vorhanden

Die Nachfrage nach wohnwirtschaftlichen Mietobjekten kann als **stark überdurchschnittlich** beurteilt werden.

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



Quelle: Wohnungsboerse.net

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

ohne

Überblick zur Mietgesetzgebung

Allgemeines	<p>Das wohnwirtschaftliche Mietpreisniveau unterliegt stichtagsaktuell einer nicht unerheblichen Anzahl von gesetzlichen Regulierungen. Diese sind namentlich:</p> <ul style="list-style-type: none"><input checked="" type="checkbox"/> Mietrechtsänderungsgesetz (2013)<input checked="" type="checkbox"/> Mietrechtsnovellierungsgesetz (2015)<input checked="" type="checkbox"/> Mietrechtsanpassungsgesetz (2018)<input checked="" type="checkbox"/> Verlängerung und Verschärfung der Mietpreisbremse (2020) <p>Die grundsätzlich zulässige Miethöhe bei Mietbeginn ist in § 556 b BGB geregelt. Regelungen zur Miethöhe sind in den §§ 557 bis 561 BGB.</p>
Mietanpassung	<p>Mieterhöhung nach Mietrechtsänderungsgesetz bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 BGB)</p> <ul style="list-style-type: none"><input checked="" type="checkbox"/> innerhalb von drei Jahren bzw. alle drei Jahre<input checked="" type="checkbox"/> maximal 20% (sog. Kappungsgrenze) bzw. in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt maximal 15%<input checked="" type="checkbox"/> Mietanpassung frühestens ein Jahr nach der letzten Erhöhung möglich.<input checked="" type="checkbox"/> Obergrenze bildet die ortsübliche Vergleichsmiete.
o.ü. Vergleichsmiete	<p>Die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Abs. 2 BGB) ist ein</p> <ul style="list-style-type: none"><input checked="" type="checkbox"/> repräsentativer Querschnitt von üblichen Entgelten (Mieten) in einer Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde<input checked="" type="checkbox"/> für nicht preisgebundenen Wohnraum,<input checked="" type="checkbox"/> für Wohnungen vergleichbarer [1] Art, [2] Größe, [3] Ausstattung, [4] Beschaffenheit und [5] Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit,<input checked="" type="checkbox"/> die bei bestehenden Mietverhältnissen in den letzten sechs (6) Jahren vereinbart wurden.
Angespannter Mietmarkt	<p>Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten sind</p> <ul style="list-style-type: none"><input checked="" type="checkbox"/> Gebiete mit besonderer Gefährdung der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen<input checked="" type="checkbox"/> Die Rechtsverordnungen sind bis 31.12.2020 in Kraft; Laufzeit der Verordnung 5 Jahre<input checked="" type="checkbox"/> Verlängerung bis 2025 zzgl. Verschärfung (sog. Mietrückforderungsrecht) <p>Kriterien für einen angespannten Mietmarkt sind</p> <ul style="list-style-type: none"><input checked="" type="checkbox"/> Die Mieten steigen deutlich stärker als im bundesweiten Durchschnitt.<input checked="" type="checkbox"/> Die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte übersteigt den bundesweiten Durchschnitt deutlich.<input checked="" type="checkbox"/> Die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder<input checked="" type="checkbox"/> Geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht. <p>Nachstehend sei der Anwendungsbereich der Mietpreisbegrenzungsverordnung Baden-Württemberg (MietBVGVO BW) vom 26.Mai 2020 dargestellt.</p>

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, Enningen unter Achalm, Esslingen am Neckar, Ettlingen, 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, Staufen 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. Vorbehaltlich einzelner Modellunterschiede in den Ableitungen, geben die Summe der Einzelwerte ein regionales Zinssatzniveau an.

Regional- und Zeitbezug	Min	Max	Ø1	Ø2	Parameter
Philippsburg gGAA, Ein-/Zweifamilienhäuser, IMB Philippsburg, 2022	1,0%	2,0%		1,5%	Beschluss vom 14.06.2022 zum 01.01.2022
Deutschland, Vierfamilienhaus bis Mehrfamilienhaus, IVD e.V., 2022	1,5%	4,5%		3,0%	GND 60-80 Jahre BWK 20-35% Auswertung für 2021
Deutschland, EFH mit Einliegerwohnung bis Dreifamilienhaus, IVD e.V., 2022	1,0%	4,0%		2,5%	GND 60-80 Jahre BWK 18-35% Auswertung für 2021
Philippsburg gGAA, Mehrfamilienhausgrundstücke ab 4 Wohnungen, IMB Philippsburg, 2022	2,5%	4,0%		3,3%	Beschluss vom 14.06.2022 zum 01.01.2022
Karlsruhe, Ein-/Zweifamilienhäuser, IMB KA 2022, 2022	-0,7%	3,0%	1,2%	1,2%	81 Stück MF 83 - 417 m ² Ø 195 m ² Norm.KP 2.600 €/m ² - 7.968 €/m ² Ø 4.708 €/m ² ME 9,55 €/m ² - 13,35 €/m ² Ø 10,83 €/m ² RND 21-65 Ø 34 Jahre
Karlsruhe, Doppel-/Reihenendhäuser, IMB KA 2022, 2022	-0,8%	2,3%	0,6%	0,8%	33 Stück MF 75 - 180 m ² Ø 139 m ² Norm.KP 2.953 €/m ² - 6.133 €/m ² Ø 4.771 €/m ² ME 9,55 €/m ² - 11,80 €/m ² Ø 10,42 €/m ² RND 22-62 Ø 39 Jahre
Karlsruhe, Mehrfamilienhaus mit drei Wohnungen, IMB KA 2022, 2022	-0,7%	2,7%	1,0%	1,0%	39 Stück MF 157 - 370 m ² Ø 240 m ² Norm.KP 2.378 €/m ² - 4.510 €/m ² Ø 3.374 €/m ² ME 6,85 €/m ² - 10,21 €/m ² Ø 8,64 €/m ² RND 25-55 Ø 32 Jahre
Heidelberg, Wohngebäude (EFH, ZFH, RH, DHH), GMB HD 2023, 2022	-0,4%	1,4%	0,5%	0,5%	21 Stück Lageklasse 3 (gelb) Jahrgang 2022
Heidelberg, MFH & WGH Lageklasse 2, IMB HD 2023, 2022	-0,1%	1,8%	0,9%	0,9%	GND i.d.R. 75 Jahre, 12 Kauffälle, Jahr 2022
Deutschland, Vierfamilienhaus bis Mehrfamilienhaus, IVD e.V., 2023	2,5%	5,5%		4,0%	GND 60-80 Jahre BWK 20-35% Auswertung für 2022
Deutschland, EFH mit Einliegerwohnung bis Dreifamilienhaus, IVD e.V., 2023	1,5%	4,5%		3,0%	GND 60-80 Jahre BWK 18-35% Auswertung für 2022
Philippsburg gGAA, Ein- und Zweifamilienhäuser, IMB Philippsburg, 2023	1,0%	2,0%		1,5%	Beschluss zum 01.01.2023
Karlsruhe, Ein- und Zweifamilienhäuser, IMB KA 2023, 2023	0,1%	3,6%	1,6%	1,6%	56 Stück MF 80 - 420 m ² Ø 190 m ² Norm.KP 2.600 €/m ² - 8.420 €/m ² Ø 4.830 €/m ² Median 4.450 €/m ² ME 9,50 €/m ² - 13,40 €/m ² Ø 11,30 €/m ² RND 20-63 Ø 30 Jahre

Der örtliche Gutachterausschuss veröffentlicht keine Liegenschaftszinsen.

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.

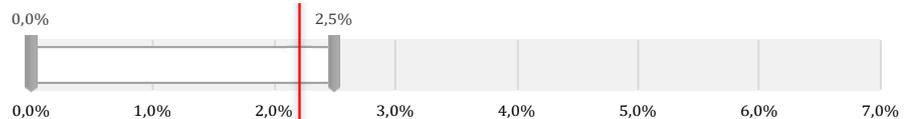
Eine rein mathematische Betrachtung bzw. eine beliebige Aneinanderreihung der Auswirkungen der einzelnen Merkmale führt vor dem Hintergrund der komplexen Wirkungszusammenhänge zu einem unsachgemäßen und nicht marktgerechten Ergebnis.

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

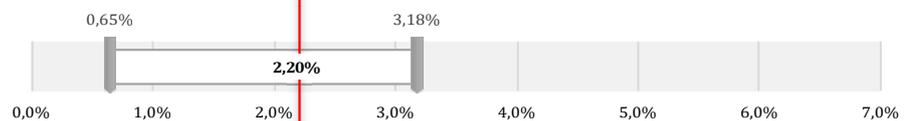
Die wesentlichen Einflussfaktoren zur Ableitung des **objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes** nach § 33 ImmoWertV 2021 werden nachstehend wie folgt dargestellt.

Ableitung	Wertungskriterium für ...	Wirkung	Beurteilung	Anteil [%]
	[1] Makrostandort	besser ↘ schlechter ↗	durchschnittlich	10,0%
	[2] Mikrostandort	besser ↘ schlechter ↗	durchschnittlich	15,0%
	[3] Mietfläche	kleiner ↘ größer ↗	durchschnittlich	10,0%
	[4] Gewerbeanteil*	geringer ↘ höher ↗	ohne Relevanz	0,0%
	[5] Miethöhe	niedriger ↘ höher ↗	etwas geringer	10,0%
	[6] Restnutzungsdauer	kürzer ↘ länger ↗	durchschnittlich	10,0%
	[7] Wirtschaftslage	besser ↘ schlechter ↗	schlechter	15,0%
	[8] Marktsituation	besser ↘ schlechter ↗	schlechter	15,0%
	[9] Erschwinglichkeit	besser ↘ schlechter ↗	schlechter	15,0%
	<i>* nur bei Mischnutzung</i>			Σ 100,0%
	Unter Berücksichtigung obiger Kriterien abgeleiteter Zinssatz			= 2,17%
	Betrag zur Rundung			± 0,03%
	vorläufiges objektspezifisches Liegenschaftszinssatzniveau			= 2,20%
	Sonstige nicht erfasste Eigenschaften			0,00% ± 0,00%
	Begründung: ohne			
	objektspezifisches Liegenschaftszinssatzniveau			= 2,20%

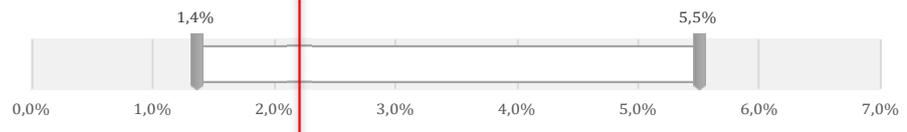
Spanne des unteren Zinsniveaus



Zinsniveauspanne von | bis | Ansatz



Spanne des oberen Zinsniveaus

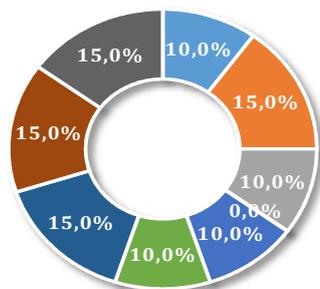


Hinweis

Bei der Ableitung des objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes ist die stichtagsaktuelle Marktsituation maßgeblich. Beurteilung im Kontext der recherchierten Daten.

Verteilung der Wägungskriterien

Sachverständige Gewichtung der Einflusskriterien, 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. **Der Endenergieverbrauch musste aufgrund der fiktiven Verbesserung der Heizung überschlägig auf Basis des energetischen Gesamtzustandes geschätzt werden (hier Ø Energieeffizienzklasse E, d.h. etwas besser als im Ist-Zustand).** Dieser stellt jedoch lediglich eine Momentaufnahme dar, da der tatsächliche CO2-Verbrauch vom nutzerabhängigen Verhalten bestimmt wird und sich jährlich ändern kann. Der Emissionsfaktor orientiert sich am wesentlichen Energieträger. Weitere Details hierzu siehe unter „Nachrüstpflichten | CO2-Abgabe | CO2KostAufG“ in diesem Wertgutachten.

Hinweis	gültig für Stichtage ab dem 01.01.2023	WST: 22.10.2024
Zuordnung	Objektart <u>Wohngebäude</u>	Info: Stufenmodell anwenden
Vorauswahl	Endergiebedarfswert aus Energieausweis	
	oder <u>Energieeffizienzklasse E 130 - 159 kWh/(m²·a)</u>	Ø 145 kWh/m ² ·a
	<small>Info: Gebäude mit Standards nach WSVÖ 1995, Ø Wohngebäudebestand</small>	
	Auswahl >>	145 kWh/m²·a
Kalkulation	Brennstoff <u>Heizöl EL</u>	Emissionsfaktor 0,2664 kg CO2/kWh
	Spezifische CO2 Emissionen je m ² in kg p.a.	38,6 kg CO2/kWh/m ² ·a
	Zertifikatpreis je Tonne CO2 im Jahr ... 2024	45 €/t
	Zwischenergebnis Nettobetrag	1,74 €/m ² ·a
	zzgl. MwSt. i.H.v. 19%	2,07 €/m ² ·a
	vom Vermieter zu tragender Anteil Vermieteranteil	60%
	= nicht umlagefähige Betriebskosten Brutto	1,24 €/m ² ·a

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) (€/m²)	Marktmiete (€/m²)	Jahres-Rohertrag (bez. auf die marktübliche Miete)	% am Ertrag	wirt. RND
w	EG Wohnung Nr. 1	45,10 m²	- €	11,50 €	6.224 €	24%	30 Jahre
w	EG Wohnung Nr. 2	50,30 m²	- €	11,50 €	6.941 €	27%	30 Jahre
w	OG Wohnung Nr. 3	107,20 m²	- €	9,25 €	11.899 €	46%	30 Jahre
w	Pkw-Garage	1 Stück	- €	50,00 €	600 €	2%	15 Jahre
Σ Mietfläche		202,60 m²		Σ Jahresrohertrag	25.664 €	100%	Ø rd. 30 Jahre
Durchschnittsmiete <u>ohne</u> Nebenflächen und ggf. Einstellplätzen Ø 10,31 €/m²							

Bewirtschaftungskosten

Indexierung der BWK zum Stand per: 2024 | Oktober

1. Verwaltungskosten				BWK in €	BWK in %	Bemerkung
355,00 €	pro Einheit bei:	3	Einheit(en) rund:	1.065,00 €	4,1%	
46,00 €	pro Nebengeb. bei:	1	Einheit(en) rund:	46,00 €	0,2%	
2. Instandhaltungskosten						
13,92 €	je m² Fläche bei:	203 m²	rund:	2.826,00 €	11,0%	
104,73 €	Pauschale bei:	1	Einheit(en) rund:	105,00 €	0,4%	
3. Mietausfallwagnis						
2,00%	von	25.664 €	entsprechen rund	513,00 €	2,0%	W = 2,0% G = 4,0%
4. nicht umlagefähige Betriebskosten						
1,24 €	je m² Fläche bei:	203 m²	rund:	252,00 €	1,0%	
Summe(n)				4.807,00 €	18,7%	

Ertragswertermittlung

Jahresrohertrag	=	25.664 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten gerundet	-	4.807 €
Jahresreinertrag	=	20.857 €
abzgl. Bodenwertverzinsung (rent. Bodenwert i.H.v. 242.550 € x LZS i.H.v. 2,20%)	-	5.336 €
Gebäudeertragsanteil	=	15.521 €
Kapitalisierungsfaktor (bei einem LZS i.H.v. 2,20% und einer wirt. RND von Ø 30 Jahren)	x	21,7930
Ertragswert der baulichen Anlage	=	338.249 €
zzgl. Bodenwert (rentierlich)	+	242.550 €
vorläufiger Verfahrenswert (Ertragswert)	=	580.799 €
sonstige Markt Anpassung: nach § 7 (2) ImmoWertV 2021 <i>ohne, da hinreichend in den Bewertungsparametern berücksichtigt</i>	±	- €
marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Ertragswert)	=	580.799 €
Betrag zur Rundung	±	201 €
marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Ertragswert) - gerundet		581.000 €

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:	Instandhaltungsrückstau & Beschädigungen	Details siehe unter Instandhaltungszustand in diesem Wertgutachten	-37.000 €

14 Allgemeine Wertverhältnisse

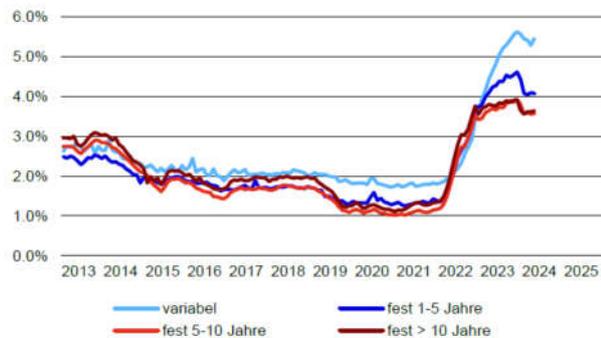
Allgemeines

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)



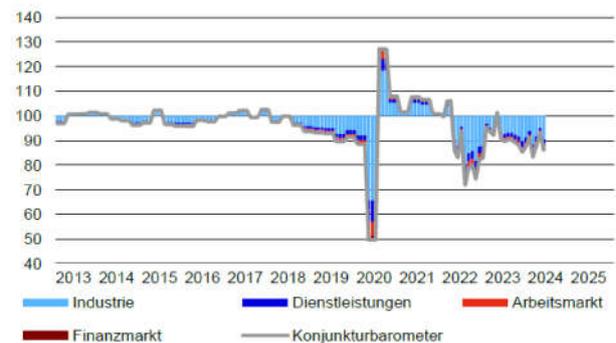
Wohnbauzinsen | Zinssätze für Wohnungsbaukredite an private Haushalte | Quelle Bundesbank



GfK Konsumklima | Die Ergebnisse basieren auf monatlich rund 2.000 Verbraucherinterviews, die im Auftrag der EU-Kommission durchgeführt werden. Werte über 0 zeigen an, dass Verbraucher optimistisch sind.



ifo Geschäftsklimaindex | Das ifo Geschäftsklima basiert auf ca. 9.000 monatlichen Meldungen von Unternehmen des Verarbeitenden Gewerbes, des Dienstleistungssektors, des Handels und des Bauhauptgewerbes.

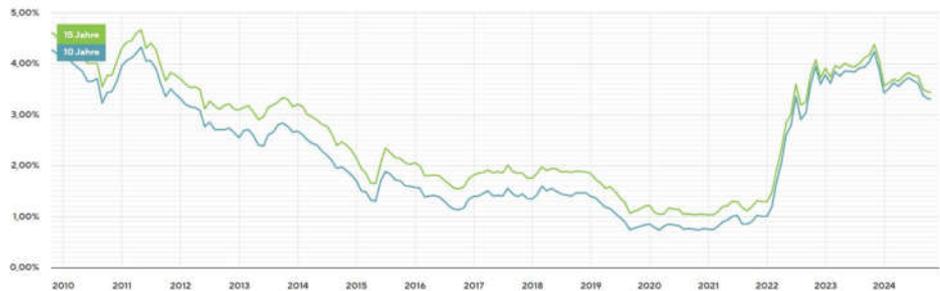


DIW Konjunkturbarometer | Es handelt sich um Monatswerte. Indexstand in Punkten (100 = neutraler Wert, entspricht im Durchschnitt Wachstum von etwa einem Drittel Prozent).

Hinweise zu stichtagsaktuellen 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 Q3:2024

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 sowie das erste Halbjahr 2024 sind die Handelsvolumen sehr deutlich zurückgegangen.

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

Preisniveauentwicklung

Untenstehende Grafiken verdeutlichen die Preisdynamik der jüngeren Vergangenheit. Als Quelle werden die Daten des vdp (Verband Deutscher Pfandbriefbanken) 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 Q2:2024 | Basis 2010



Abbildung: Preisentwicklung MFH-Kapitalwerte
 Quelle: vdp-Immobilienpreisindex Q2:2024 | Basis 2010

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.

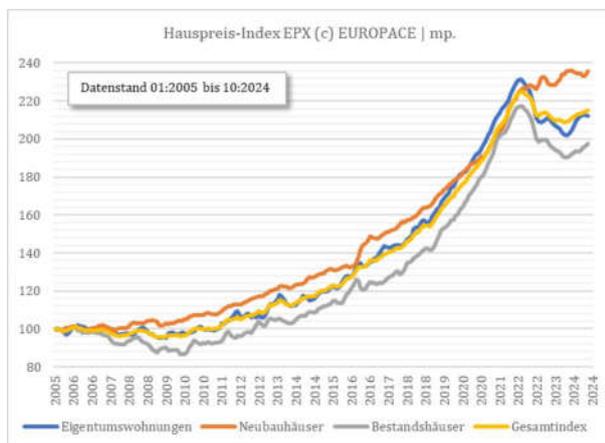


Abb. eigene Darstellung | Datenstand 10-2024
 Datenquelle: Europace

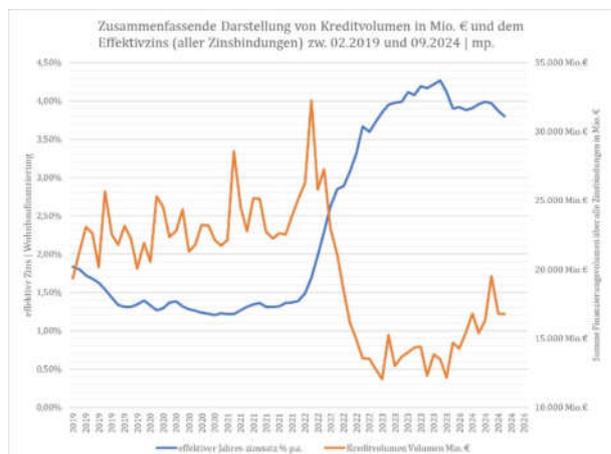


Abb. Finanzierungsvolumen und Ø Hypothekenzinssatz
 Quelle: Bundesbank | eigene Darstellung

Hinweis Aus der obigen Grafik ist beginnend ab Juli 2022 eine Preistrendumkehr in Form eines Abknickens der Indexreihe dokumentiert. Zum Datenstand 10/2024 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 10:2024 (Stand)	212,23	235,48	197,43	215,05
Veränderung (Max zu Stand)	-8,24%	-0,29%	-9,22%	-4,37%
Veränderung (Min zu Stand)	123%	138%	128%	125%
Veränderung (Min zu MAX)	143%	139%	151%	135%

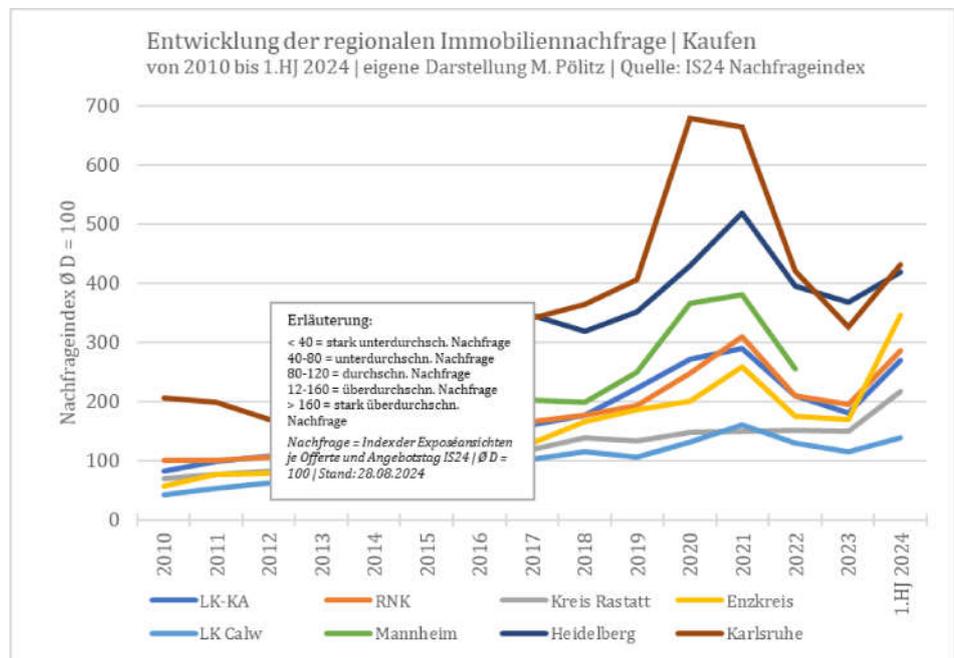
Handelsvolumen Aus den Indexzahlen ist das **Handelsvolumen** nicht abzulesen. Nach den Daten der Bundesbank ist das Kreditvolumen aller besicherten Wohnbaukredite in Deutschland von März 2022 mit Höchststand i.H.v. 32.270 Mio. € zum Jahr 2024 auf ein Niveau zw. 12.000 bis 19.500 Mio. € gefallen.

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 deutlicher 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. Im ersten Halbjahr 2024 ist eine Belebung der Nachfrage zu verzeichnen. Nicht abgebildet wird, in welche Immobilienkategorie sich die Nachfrage fokussiert.



Quelle: ongeo IS24 | eigene Darstellung

Demografie

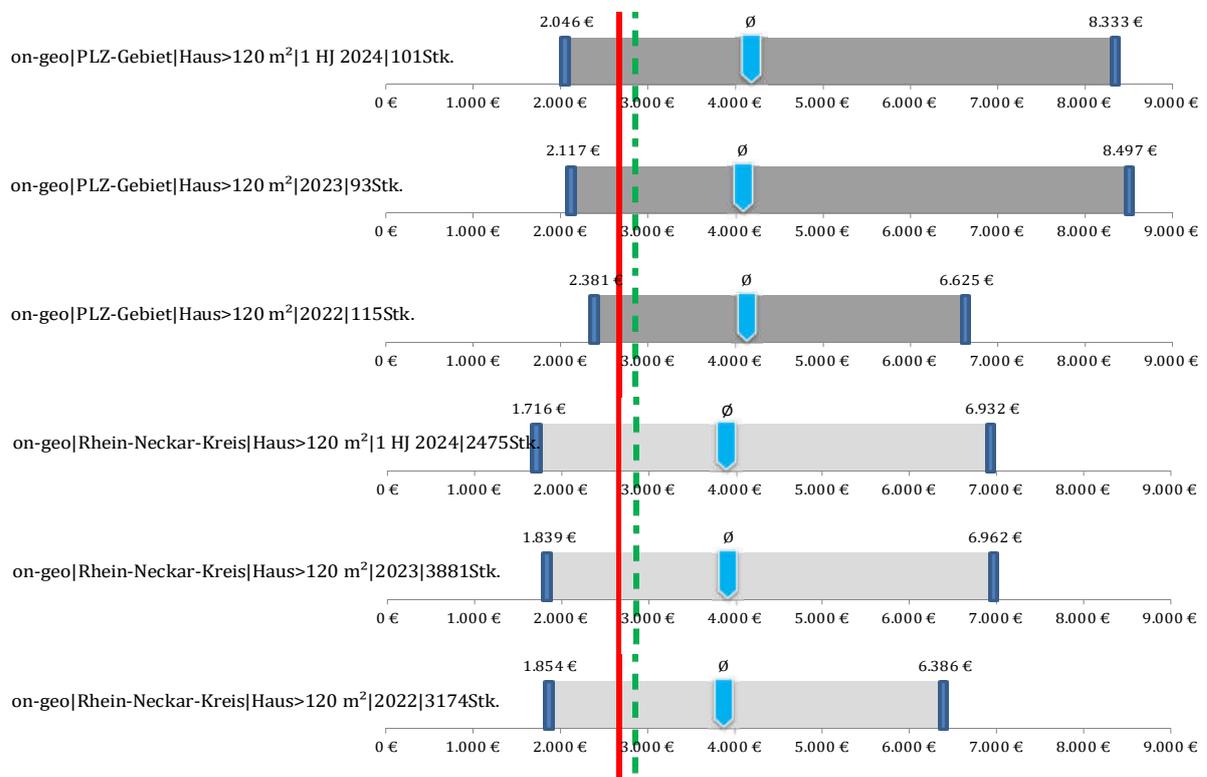
Die demografische Situation wird als überwiegend stabil eingeschätzt.

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 2023/2024 müssen sich jedoch die Anbieter der gefallenen Nachfrage unterordnen (sog. Käufermarkt).

Es musste beginnend mit dem **Jahr 2021** und bis zum **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 Preisentcheidungen 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	plausibilisierende Bewertungsmethode	581.000 €
Ertragswert	maßgebliche Bewertungsmethode	581.000 €

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		581.000 €
Abschlag für:	Instandhaltungsrückstau & Beschädigungen	-6,4% -37.000 €
Abschlag für:	Lichtrecht zugunsten des Grundstücks Flst. Nr. 38a	-0,2% -1.000 €
Abschlag für:	Das Umlegungsverfahren ist eingeleitet	-0,2% -1.000 €
maßgeblicher Verfahrenswert inkl. Zu-/Abschläge		542.000 €
Betrag zur Rundung (+/-)		0 €
Verfahrenswert = Verkehrswert - gerundet		542.000 €

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.	38/1
Adresse	Bahnhofstraße 7 in 69181 Leimen, St. Ilgen
Objektart	Wohnimmobilie, Dreifamilienhaus mit Garage
zum Stichtag	22.10.2024

Verkehrswert - gerundet	542.000 €
Verkehrswert in €/m ² Mietfläche	2.675 €/m ²
Verkehrswert als x-faches des Jahresrohertrags [JRoE]	21,1-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



Straßenansicht



Straßen-/Seitenansicht



Straßenseitige Dachentwässerung aus Zinkblech



Außenputz, einfache Klingel



Hofseitiger Giebel



rückwärtiger Anbau, Hofansicht



Rückwärtige Balkone



Unterseite Balkon EG



Eingangstreppe



Hauptzugang, Eingangstüre aus Kunststoff in Holzoptik



Klingel- und Gegensprechanlage bei Eingang



Zählerkasten (Holzkasten) mit drei Zählerplätzen

Erdgeschoss | Wohnung Nr. 1



Treppenhaus vor Wohnungszugang (Pfeil)



Diele



Innenliegendes Badezimmer mit WC



wie nebenstehend



Hofseitige Küche



Heizkörper – exemplarisch



Hofseitige Kunststoffrahmenfenster



Zimmertüre und Bodenbelag



Heizkörper im Schlafzimmer



Beschläge der Fenster



Glasstempel Fenster mit Hinweis auf EBJ 2010



ehem. Außenwand jetzt Flur/Treppenhaus, Fenster zum Bad

Erdgeschoss | Wohnung Nr. 2



Diele mit Fliesenbelag, leichte Wohnungstüre



hofseitige Küche mit Fliesen



Kunststoffrahmenfenster EBJ 2010

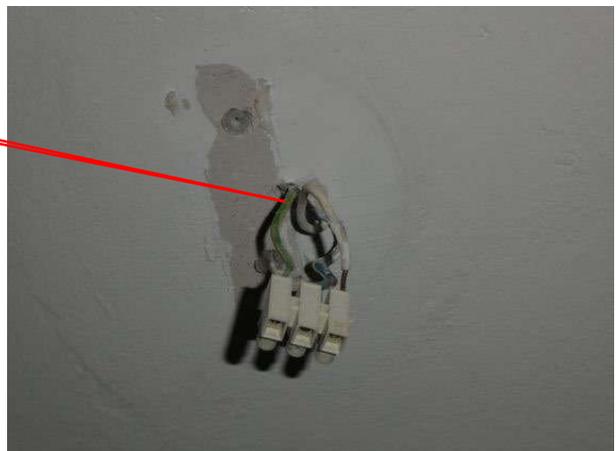
Kunststoffpanzerrollläden älteren Datums (wahrscheinlich 1970er Jahre)



Heizkörper – exemplarisch



Rückwärtiges Individualzimmer (Laminat)



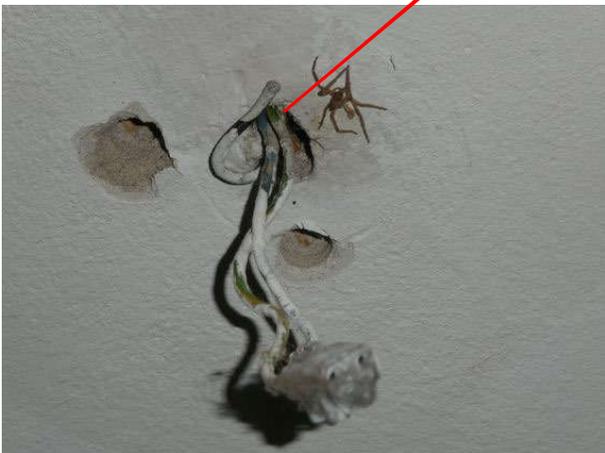
Stichprobe Deckenauslass



Balkon mit Fliesenbelag und Metallgeländer



rückwärtiges Individualzimmer



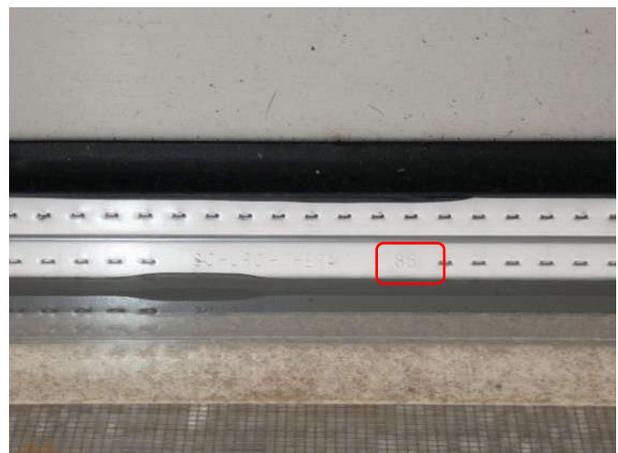
Stichprobe Deckenauslass



Heizkörper – exemplarisch



Kunststoffrahmenfenster



Gasstempel mit Hinweis auf EBJ 1986



Badezimmertüre



Badezimmer



Badezimmer mit Glasbausteinen



wie nebenstehend Blick 180° gedreht

Obergeschoss | Wohnung Nr. 3



Treppenaufgang



kleiner Vorplatz vor Wohnungsabschluss



Diele



wie nebenstehend



Innenliegendes WC



Abluft



Hofseitige Küche



Abstellraum



straßenseitiges Wohnzimmer



Heizkörper - exemplarisch



Zimmertüre, Laminatboden



Diele im Anbau



Zwischensicherung im Wandschrank in Diele



hofseitiges Individualzimmer



Rückwärtiges Individualzimmer



Balkon



Rückwärtiges Individualzimmer mit Blick zur Diele



Badezimmer



wie nebenstehend

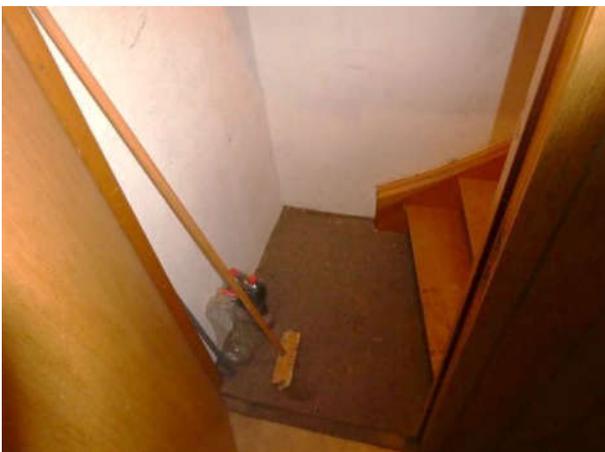


Glasbausteine im oberen Wandbereich



Dusche bodeneben

Dachgeschoss



Treppenaufgang aus der Wohnung Nr. 3



Treppenaufgang mittels Holzterappe



Gebälk, straßenseitig



Gebälk rückwärtig



Kamin



Giebel, Ziegelsteinmauerwerk erkennbar, ohne Firstbalken



Schlupfloch zum Anbau



Pulldach bei Anbau



Wellfaserzementplatten



wie nebenstehend

Keller



Kellerabgang



Vorplatz



Sicherung für Wohnung Nr. 1



straßenseitiger Keller



Medienanschlüsse



Wasseranschluss



Abwasserrohr aus Kunststoff



Kellerlager, Kappendecke ausbetoniert



Flur im Keller des Anbaus, HBL-Mauerwerk



Frischwasserrohr an Kellerdecke



Verrohrung an Kellerdecke



Kelleraußenwand in Ortbeton



Kellerraum



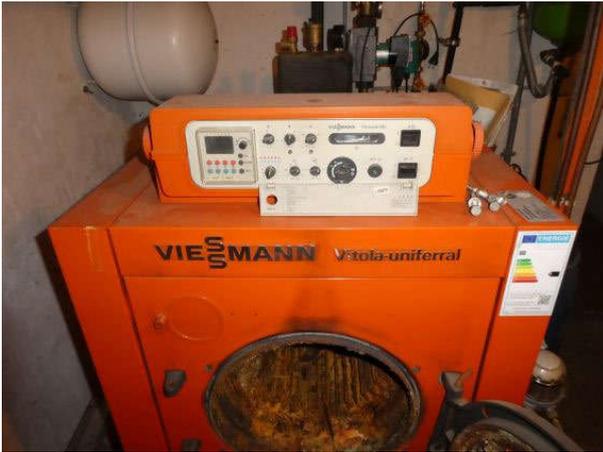
Kelleraußenwand in Beton, Innenwand HBL-Mauerwerk



Kellerrundtank



Heizungsraum



Öl-Zentral-Heizung (defekt)



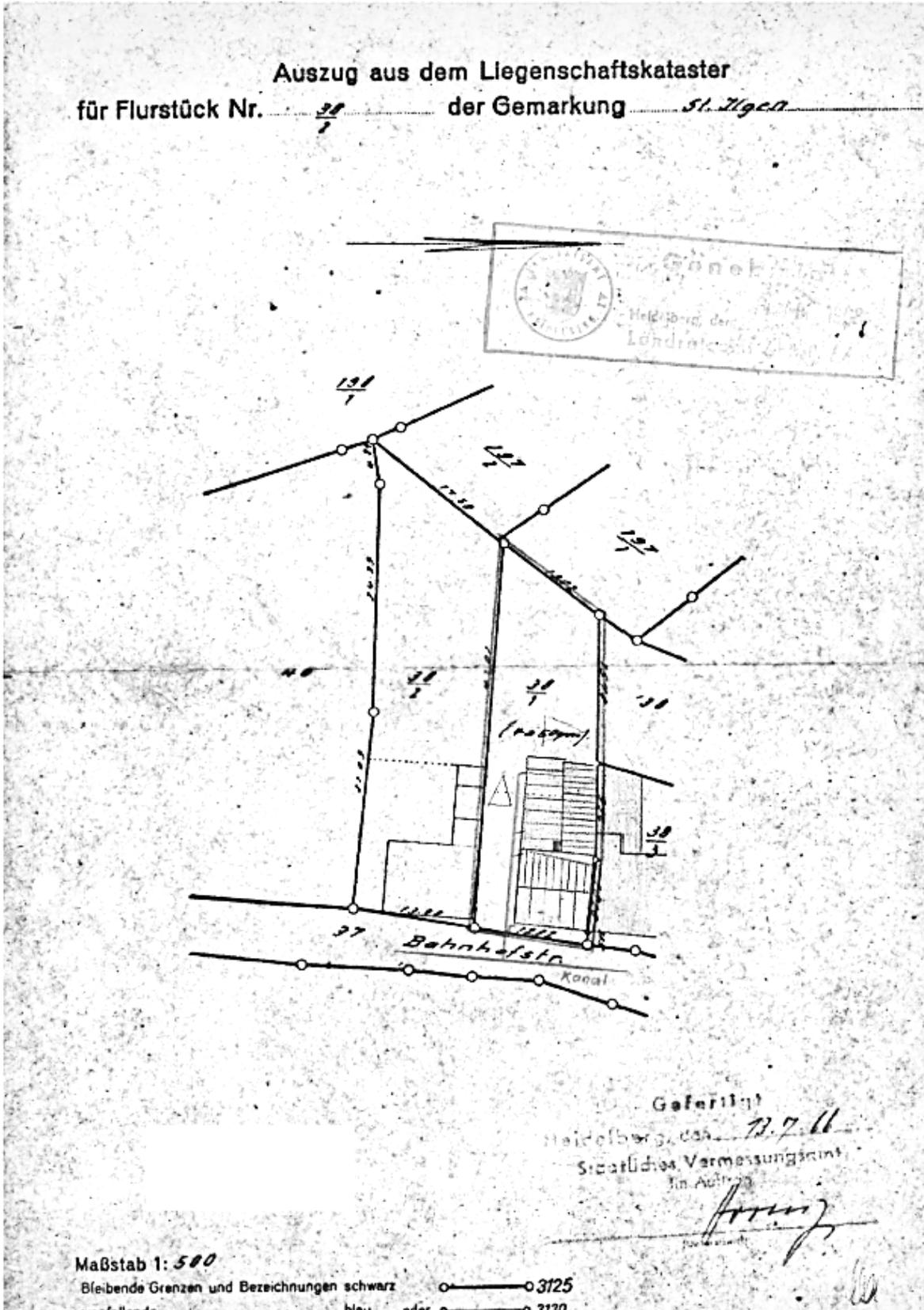
Plakette



Kelleraußenwand und Anbau

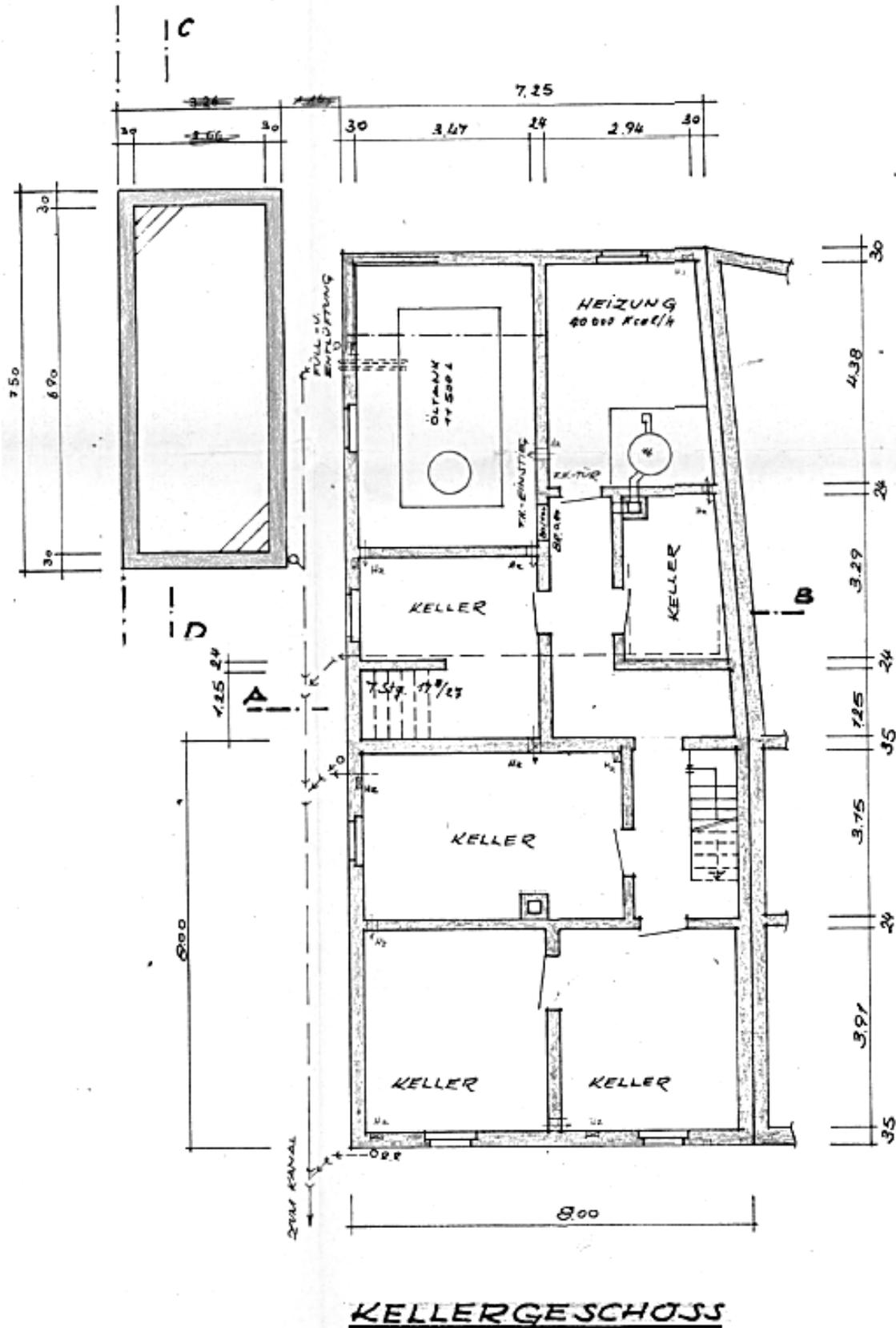
18 Anlagen

Lageplan



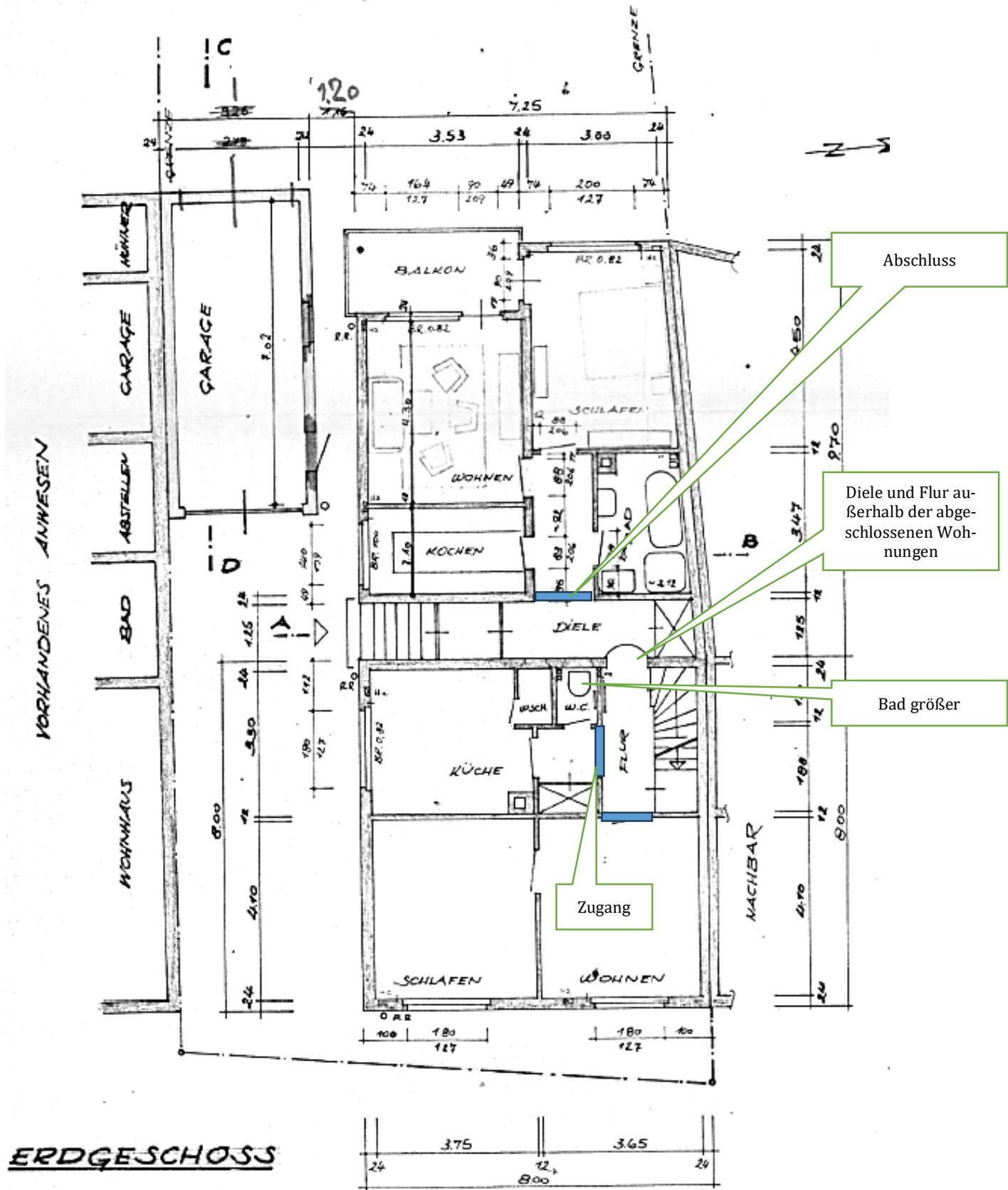
Lageplan unmaßstäblich

Kellergeschoss



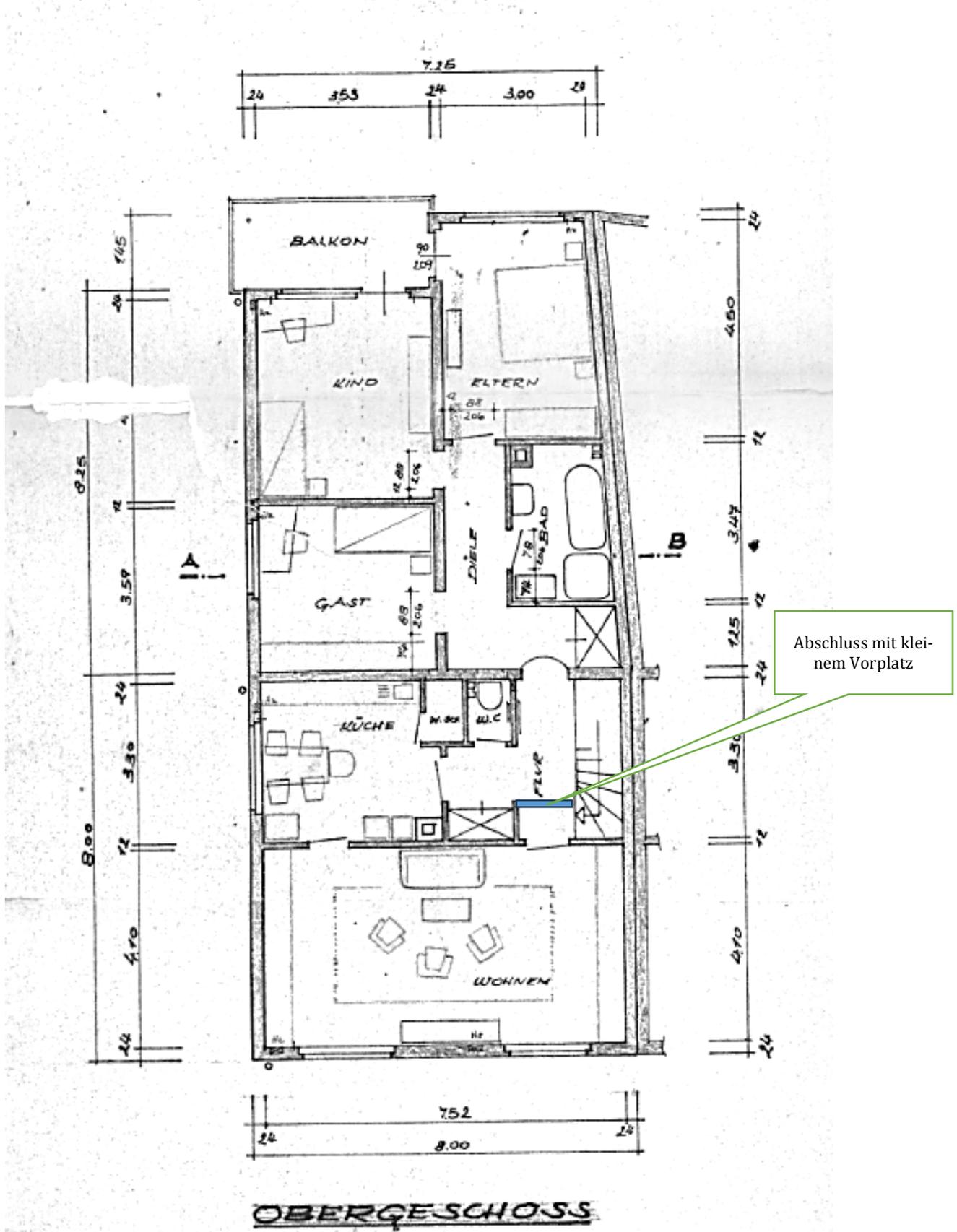
Grundriss unmaßstäblich

Erdgeschoss



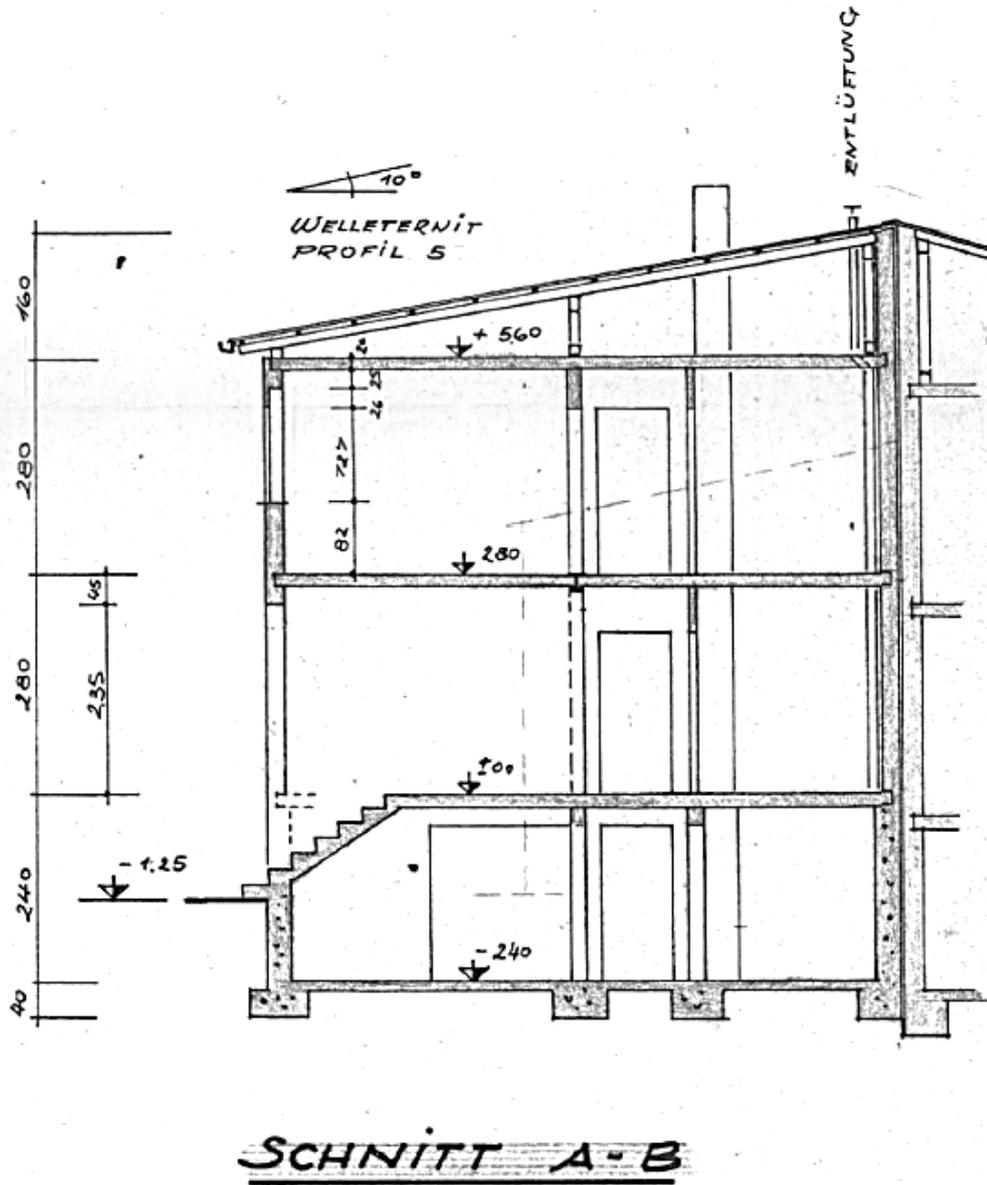
Grundriss unmaßstäblich

Obergeschoss



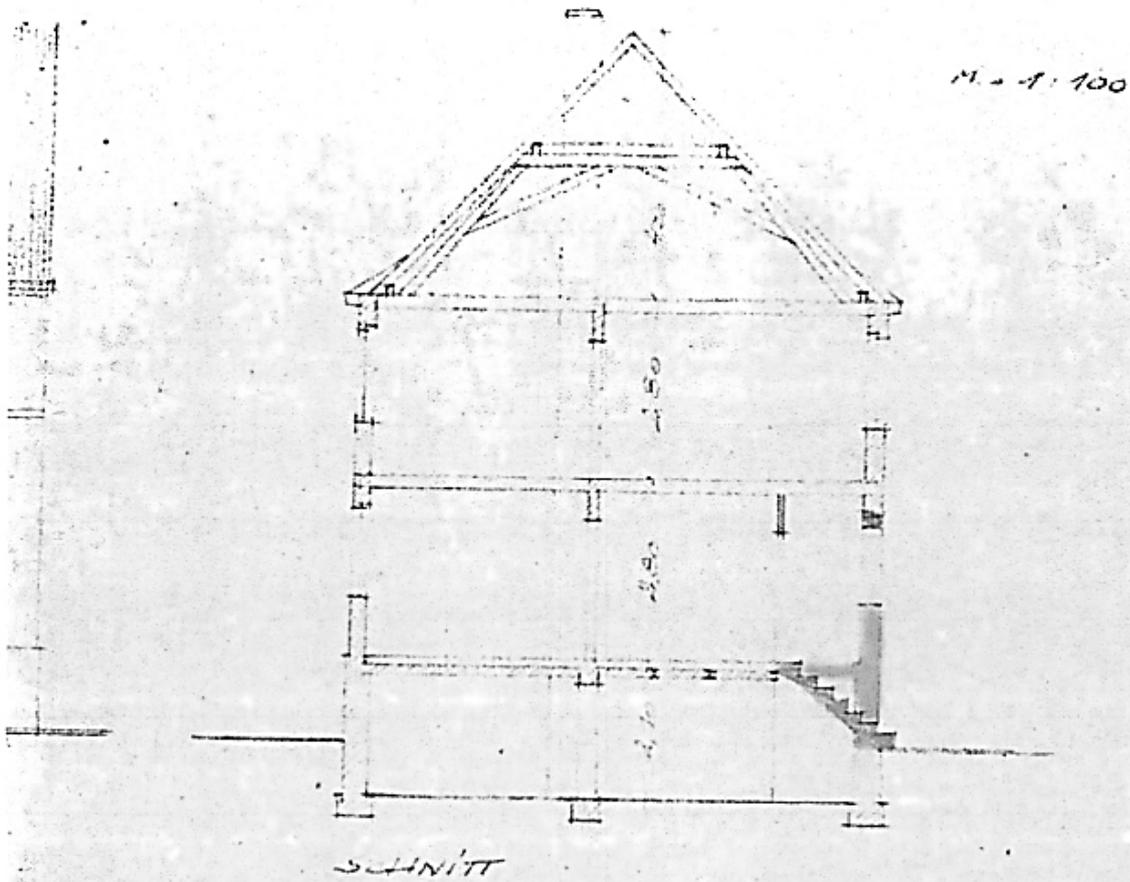
Grundriss unmaßstäblich

Gebäudeschnitt



Gebäudeschnitt Anbau | Darstellung unmaßstäblich

ANSICHT IN STÄUBEN



PLAN

M = 1:500

HEIDELBERG IM APRIL 1952

Gebäudeschnitt Vorderhaus | Darstellung unmaßstäblich

Flächen

Wohnflächenberechnung zum Wohnhausumbau

des Herrn in St. Ilgen.

Neue Wohnfläche zus. 113,78 qm
=====

Sandhausen, den 18.12.1967 Der Architekt:

1) Alte Wohnfläche:

<u>Erdgeschoss:</u>		
Wohnen:	4.10 x 3.65	14.97 qm
Schlafen:	4.10 x 3.75	15.38 "
Küche:	(3.30 x 3.75) - (0.50 x 1.85)	11.45 "
Wandschrank:	1.25 x 0.75	0.94 "
WC:	1.25 x 0.90	1.13 "
Flur:	(1.35 x 1.85) + (3.30 x 1.15)	7.42 "
	<u>51.29 qm</u>	
	./.. 3 % für Putz	1.54 "
		<u>49.75 qm</u>
		=====
<u>Obergeschoss:</u>		
Wohnen:	7.52 x 4.10	30.83 qm
Küche:	(3.30 x 3.75) - (0.50 x 1.85)	11.45 "
Wandschrank:	1.25 x 0.75	0.94 "
WC:	1.25 x 0.90	1.13 "
Flur:	(1.35 x 1.85) + (3.30 x 1.15)	7.42 "
	<u>51.77 qm</u>	
	./.. 3 % für Putz	1.55 "
		<u>50.22 qm</u>
		=====

Alte Wohnfläche zus. 99,97 qm
=====

2) Neue Wohnfläche:

<u>Erdgeschoss:</u>		
Wohnen:	4.30 x 3.53	15.18 qm
Schlafen:	4.50 x 3.15	14.18 "
Kochen:	2.10 x 3.53	7.41 "
Bad:	(3.47 x 2.00) - (0.50 x 0.50)	6.69 "
Diele:	(4.74 x 1.25) + (2.20 x 1.25)	8.67 "
Balkon:	4.10 x 1.90/2	3.89 "
	<u>56.02 qm</u>	
	./.. 3 % für Putz	1.68 "
		<u>54.34 qm</u>
		=====
<u>Obergeschoss:</u>		
Eltern:	3.15 x 4.50	14.12 qm
Kind:	3.53 x 4.30	15.18 "
Gast:	3.59 x 3.53	12.67 "
Bad:	(3.47 x 2.00) - (0.50 x 0.50)	6.69 "
Diele:	(4.74 x 1.25) + (2.20 x 1.25)	8.67 "
Balkon:	4.10 x 1.90/2	3.89 "
	<u>61.28 qm</u>	
	./.. 3 % für Putz	1.84 "
		<u>59.44 qm</u>
		=====

Hinweise innerhalb des Wertgutachtens beachten.

**Stellungnahme aus umweltschutzrechtlicher Sicht
Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Leimen
Flst.-Nr. 38/1 Bahnhofstraße 7**

sehr geehrte

aus umweltschutzrechtlicher Sicht nehmen wir zu Ihrer Anfrage wie folgt Stellung:
Nach Einsicht in das Altlastenkataster können wir Ihnen mitteilen, dass das Grundstück **keine** altlastenverdächtige Fläche ist.

Mit freundlichen Grüßen

Große Kreisstadt Leimen
Rathausstraße 1-3
69181 Leimen

Ordnungsamt Abt. 3.1
Straßenverkehrsbehörde

Neues Verwaltungsgebäude
1. OG - Zimmer 1.15

Tel.: 06224 704-301, Fax: 06224 704-350

E-Mail allgemein: strassenverkehrsbehoerde@leimen.de

E-Mail persönlich: _____@leimen.de

www.leimen.de

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, **Marktwertermittlung 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 2020/21** 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

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:

Erbbaurecht	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)