

Kein Original!
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**

Gutachten-Nr.:
25.122PG

Ausfertigung-Nr.:

Sachverständigenbüro Weiss
Albstraße 11
76275 Ettlingen

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

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



Sachverständiger:
Benjamin Weiß M.A.

Diplom-Sachverständiger (DIA)
für die Bewertung von
bebauten und unbebauten
Grundstücken, Mieten und
Pachten.

Zertifizierter
Immobiliensachverständiger
DIAZert für die
Marktwertmittlung
aller Immobilienarten
- DIN EN ISO/IEC 17024

Ein Unternehmen im
www.IBP-NETZWERK.de



VERKEHRSWERTGUTACHTEN

-im Sinne des § 194 Baugesetzbuch -

Auftraggeber: Amtsgerecht Mannheim
-Vollstreckungsgericht-
68149 Mannheim

Aktenzeichen: **2 K 170/25**



Ort: 69514 Laudenbach

Straße: Hauptstr. 19

Objektart: Wohnungseigentum Nr. 1 im 2. OG
mit Kellerraum Nr. 1 sowie Sondernutzungsrecht
an dem mit der Nr. 1 bezeichneten PKW-Stellplatz
(140,68/1000 Miteigentumsanteil an Flst. Nr. 424)

Wertermittlungstichtag: **15.01.2026**

VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

-WE Nr. 1- 230.000EUR

(in Worten: zweihundertdreißigtausend Euro)

Das Gutachten besteht aus 44 Seiten und 9 Anlagen mit 18 Seiten.
Es wurden 5 Ausfertigungen erstellt; davon eine für die Akten des Sachverständigen.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. ZUSAMMENFASSUNG DER KENNZAHLEN	3
2. ALLGEMEINE ANGABEN	4
2.1 Vorbemerkungen	4
2.2 Auftrag	5
2.3 Wertermittlungsgrundlagen	6
3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN	6
3.1 Grundbucheintragungen	6
3.2 Bauplanungsrechtliche Situation	8
3.3 Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten	9
4. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	9
4.1 Örtliche Lage	9
4.2 Grundstücksbeschaffenheit	15
5. GEBÄUDEBESCHREIBUNG	16
5.1 Vorbemerkungen	16
5.2 Bauweise und Nutzung	17
5.3 Baubeschreibung nach Rohbau und Ausbau	17
5.4 Beurteilung der vorhandenen Bebauung	20
5.5 Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit	20
6. WERTERMITTLUNG	20
6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	20
6.2 Bodenwert	25
6.3 Sachwert	26
6.4 Ertragswert	34
6.5 Vergleichswert	40
6.6 Verkehrswert	41
6.7 Sonstige Angaben zum gemäß Beschluss	42
7. RECHTSGRUNDLAGEN, QUELLENANGABEN	44
8. ANLAGEN	Seitenanzahl
Anlage 1: Ermittlung der Wohnfläche	1
Anlage 2: Ermittlung der anteiligen Bruttogrundfläche	1
Anlage 3: Aufteilungspläne, unmaßstäblich	3
Anlage 4: Lageplan, M 1 : 500	1
Anlage 5: Stadtplan, M 1 : 20.000	1
Anlage 6: Fotografien vom Bewertungsobjekt	8
Anlage 7: Ermittlung des Kostenkennwerts	1
Anlage 8: Hochwassergefährdungskarte	1
Anlage 9: Starkregengefährdungskarte	1

1. ZUSAMMENFASSUNG DER KENNZAHLEN

Bewertungsobjekt	Wohnungseigentum Nr. 1 (Vierzimmerwohnung mit Küche, Bad/WC, Gäste-WC und Flur) im 2. Obergeschoss des Mehrfamilienwohnhauses mit einer Gewerbeeinheit im Erdgeschoss, sowie Kellerraum Nr. 1 im KG und dem Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz Nr. 1	
Wertermittlungstichtag		15.01.2026
Flist.Nr.		424
Miteigentumsanteil		140,68/1000
Grundstücksgröße		885 m ²
Vermietbare Fläche	Vierzimmerwohnung Nr. 1 im 2.OG	100,87 m ²
Anteilige Bruttogrundfläche		164,00 m ²
Baujahr		1973
Jahres-Rohertrag		13.068 EUR
Bewirtschaftungskosten		18,80%
Liegenschaftszinssatz		3,20%
Vervielfältiger		22,66
Restnutzungsdauer (in Jahren)		41
Bodenwert		59.138 EUR
Sachwert		163.103 EUR
Ertragswert		231.733 EUR
Vergleichswert		230.175 EUR
Verkehrswert (Marktwert) Wohnungseigentum Nr. 1		230.000 EUR
Wert pro m ² Wohnfläche		2.280 EUR
Rohertragsfaktor (Verkehrswert/Rohertrag)		17,60
Bruttomietrendite (Rohertrag/Verkehrswert)		5,68%
Nettomietrendite (Reinertrag/Verkehrswert)		4,61%
Grundstücksfaktor (Bodenwert/Wohnfläche)		586 EUR

2. ALLGEMEINE ANGABEN

2.1 Vorbemerkungen

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

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

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

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

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

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

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

Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen erfüllt sind. Dem Sachverständigen wurden Baugenehmigungsunterlagen sowie die Aufteilungspläne zur Verfügung gestellt. Die Pläne stimmen nicht mit dem tatsächlichen Zustand vor Ort überein. Es wurden einige, geringe Grundrissänderungen vorgenommen. Die zu bewertende Wohnung wurde von einer Drei- zu einer Vierzimmerwohnung umgebaut. Desweiteren wird davon ausgegangen, dass zwischen dem Abrufdatum des Grundbuchauszugs und dem Wertermittlungsstichtag keine wertbeeinflussenden Eintragungen im Grundbuch vorgenommen wurden.

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

2.2 Auftrag

Auftraggeber:	Amtsgericht Mannheim -Vollstreckungsgericht- 68149 Mannheim
Aktenzeichen:	2 K 170/25
Auftragsinhalt:	Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren laut Beschluss des Amtsgerichts Mannheim vom 25.11.2025 (2 K 170/25).
Ort:	69514 Laudenbach
Straße:	Hauptstr. 19
Flst. Nr.:	Flst. Nr. 424 (davon 140,68/1000 Miteigentumsanteil)
Landkreis:	Rhein-Neckar-Kreis
Objektbesichtigung:	Am 07.01.2026 und am 15.01.2026 Am ersten Besichtigungstag wurde keine Innenbesichtigung ermöglicht. Am zweiten Besichtigungstag konnte die Immobilie von innen und außen besichtigt werden.
Teilnehmer:	Der unterzeichnende Sachverständige sowie der Eigentümer Herr xxx
Wertermittlungsstichtag:	15.01.2026 (= Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, § 2 Absatz 4 ImmoWertV)

Qualitätsstichtag:

15.01.2026

(= Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht, § 2 Absatz 5 ImmoWertV)

2.3 Wertermittlungsgrundlagen

Auftraggeberseits

überlassene Unterlagen:

- Wohnungsgrundbuchauszug Nr. 1.491 vom 11.11.2025
- Beschluss zur Gutachtenerstellung vom 25.11.2025

Von den Beteiligten

überlassene Unterlagen:

- Keine

Erhebungen des
Sachverständigen:

- Teilungserklärung vom 13.01.1997 (UR 45/1997) mit Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 19.07.1995 und auszugsweise Plänen
- Schriftliche Auskunft der Gemeinde Laudenbach vom 10.12.2025 bzgl. Baulasten
- Auskunft bzgl. Denkmalschutz über das geoportal Baden-Württemberg vom 10.12.2025
- Schriftliche Auskunft der Gemeinde Laudenbach vom 11.12.2025 bzgl. Stand der Erschließungskosten
- Auskunft bzgl. Bebauungsplan über die Internetseite der Gemeinde Laudenbach am 10.12.2025
- Bodenrichtwert gemäß § 196 BauGB von der Homepage des Bodenrichtwertinformationssystems Baden-Württemberg (boris-bw) am 10.12.2025
- Baugenehmigung und Planunterlagen von der Gemeinde Laudenbach, Bau- und Umweltamt vom 23.01.2026
- Schriftliche Stellungnahme des Landratsamts Rhein-Neckar-Kreis - Wasserrechtsamt vom 11.12.2025 bzgl. Altlasten
- Anforderung des Lageplans, des Stadtplans, der Starkregen- und der Hochwassergefährdungskarte über "<https://geoport.on-geo.de>"
- Anforderung der Miet- und Kaufpreisauswertung von immoscout24 über "<https://geoport.on-geo.de>"
- Recherchen in der eigenen Datenbank und in den Medien bzgl. Vergleichsobjekten

Bewertungsmerkmale:

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

3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

3.1 Grundbucheintragungen

Wohnungseigentums-
grundbuch:

Vom 11.11.2025

Eigentümer:

Laut 1. Abteilung des Grundbuches ist als Eigentümer unter der lfd. Nr. 5 eingetragen:
5. xxxxx

Grundbuch von:

Laudenbach

Amtsgerichtsbezirk: Mannheim

Gemarkung: Laudenbach

Blatt: Nr. 1491

Flurstücksnummer, Wirtschaftsart,
Bezeichnung und Größe:

Eingetragen im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1:

140,68/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. Nr. 424 Gebäude- und Freifläche, Hauptstraße 19 mit einer Größe von 885 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohneinheit im 2. Obergeschoss nebst Kellerraum Nr. 1

Es sind Sondernutzungsrechte begründet. Zugeordnet ist das Sondernutzungsrecht an dem im Plan mit Nr. 1 bezeichneten, rot eingefärbten PKW-Stellplatz.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Grundbuch von Laudenbach Nr. 1491 bis 1494)

Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 31.01.1997 (Notariat .., UR 45/97) Bezug genommen.

Dieser Miteigentumsanteil ist bei Bildung von Wohnungs- und Teileigentum aus dem Grundbuch von Laudenbach Nr. 450 hierher übertragen worden. Eingetragen am 17.03.1997.

Hinweis zu der lfd. Nr. 1:

2) Aus Blatt 450 BV-Nr. 10 übertragen (AS 523, Nr. 450) am 30.12.2010

1,2) Grundstück Flst. Nr. 423/2 mit 296 m² (hier Anteil BV-Nr. 2/zu 1) dem Grundstück Flst. Nr. 424 unter Einbeziehung in das Raumeigentum BV-Nr.1 gemäß VN 2010/11 als Bestandteil zugeschrieben.

Neu Größe des Grundstücks Flst. Nr. 424 = 885 m²

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

Lfd. Nr. 2 bis 9) Die Eintragungen sind bereits gelöscht.

Lfd. Nr. 10) Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Mannheim - Vollstreckungsgericht vom 31.10.2025 (2 K 170/25).

Eingetragen (MAN021/361/2025) am 11.11.2025

Wertung der Eintragungen:

Die Eintragungen haben für die Ermittlung des Verkehrswertes des Grundbesitzes keine Wertbeeinflussung. Der Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren ist ohne etwaige Belastungen aus Einträgen in der 2. Abteilung des Grundbuches zu ermitteln.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, welche gegebenenfalls in der 3. Abteilung des Grundbuches verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten wertmäßig nicht berücksichtigt.

Diese beeinflussen den Verkehrswert des Grundstücks nicht. Es wird davon ausgegangen, dass diese gegebenenfalls beim Verkauf oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

3.2 Bauplanungsrechtliche Situation

Bebauungsplan

Für das zu bewertende Objekt gibt es keinen gültigen Bebauungsplan.

**Zulässige Art der
baulichen Nutzung:**

Wohnbaufläche gemäß Flächennutzungsplan

**Zulässiges Maß der
baulichen Nutzung:**

Bauvorhaben werden nach dem § 34 Baugesetzbuch (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilt.

Baulasten:

Laut schriftlicher Auskunft der Gemeinde Laudenbach, Bau- und Umweltamt, vom 10.12.2025 ist für das zu bewertende Grundstück Flst. Nr. 424 folgende Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen:

Baulastenblatt Nr. 88 des Baulastenverzeichnisses von Laudenbach:

- a) Der Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 424 (nach Vermessung entsprechend der Teilungsgenehmigung vom 23.9.98) übernimmt die Verpflichtung in einem Abstand von 5 m, gemessen von der nördlichen Außenwand des bestehenden Wohngebäudes auf dem noch zu bildenden Grundstück Flst. Nr. 423/1 sein Grundstück nicht zu überbauen und
- b) bei einer künftigen Bebauung seines Grundstücks die gesetzlichen Abstände einzuhalten.

Die Abstandsfläche ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan (grün dargestellt).

Wertung:

Das Grundstück wurde zwischenzeitlich neu aufgeteilt. Die erforderlichen Grenzabstände sind eingehalten. Für das zu bewertende Wohnungseigentum erachtet der Sachverständige die Baulast als nicht wertbeeinflussend.

Denkmalschutz:

Gemäß Geoportal Baden-Württemberg, abgerufen am 10.12.2025, ist das zu bewertende Gebäude nicht in der Liste der Kulturdenkmale verzeichnet. Auch aufgrund des äußeren Erscheinungsbildes besteht kein Verdacht, dass das Gebäude bzw. Gebäudeteile unter Denkmalschutz stehen könnten.

Vom Sachverständigen wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Sanierungsverfahren:

Das Grundstück liegt nicht innerhalb eines Sanierungsgebietes.

Grundstücksqualität:

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

Baubeschränkungen: Außer nach den gesetzlichen Grundlagen (BauGB, LBO, Denkmalschutzgesetz und BauNVO) sind keine Baubeschränkungen bekannt.

3.3 Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten

Mietverhältnisse: Die Wohnung war zum Besichtigungstag unvermietet und leerstehend.

Hausverwaltung: xxxx
xxxx
xxxx
Die Anfragen bei der zuständigen Hausverwaltung, bzgl. geplanten und durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen, Höhe Hausgeld, Höhe Instandhaltungsrücklagen sowie Energieausweis blieben leider unbeantwortet.

Hausmeister: Vermutlich kein Hausmeisterservice beauftragt. Hierzu konnten dem Sachverständigen keine Angaben gemacht werden.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte: Über sonstige, nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen ist dem Sachverständigen gemäß Aktenlage nichts bekannt.

4. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

4.1 Örtliche Lage

Makrolage Die Gemeinde Laudenbach liegt im Norden des Bundeslandes Baden-Württemberg und gehört zum Rhein-Neckar-Kreis. Sie befindet sich in der Metropolregion Rhein-Neckar, einer der wirtschaftsstärksten Regionen Deutschlands, und liegt zwischen den Oberzentren Mannheim, Heidelberg und Weinheim. Laudenbach grenzt unmittelbar an die Stadt Hemsbach sowie an die Gemeinden Hirschberg an der Bergstraße und Heppenheim (Hessen). Die Lage an der Bergstraße zeichnet sich durch ein mildes Klima, eine landschaftlich attraktive Umgebung sowie eine hohe Wohn- und Lebensqualität aus. Laudenbach hat rund 6.500 Einwohner.

Wirtschaftsdaten: In wirtschaftlicher Hinsicht profitiert Laudenbach von der Nähe zu den bedeutenden Wirtschafts- und Wissenschaftsstandorten der Metropolregion Rhein-Neckar. In der Region sind zahlreiche international tätige Unternehmen, Forschungseinrichtungen sowie Hochschulen angesiedelt. Laudenbach selbst ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt und weist nur begrenzte gewerbliche Strukturen auf.

Auspendler an den SvB: 92,5 %

Einpender an den SvB: 80,4 %

(Quelle: www.wegweiser-kommune.de)

Konjunktur (bezogen auf Baden-Württemberg):

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

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

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

Die Inflationsrate lag im 2. Quartal 2023 bei 6,9 %. Gegenüber dem Vorjahr stiegen die Preise in den Bereichen Haushaltsenergie (+17,9%) und Nahrungsmittel (+15,6 %) besonders stark an. Im 3. Quartal fiel die Inflation auf 6,3 %, wobei sich die Preissteigerung der Nahrungsmittel abschwächte (+9,2 %) Dämpfend wirkte dabei besonders der Rückgang der Heizölpreise.

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

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

Industrie:

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

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

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

Arbeitsmarkt / Inflation:

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

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

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

**Bausektor / Nachfrage
Immobilien:**

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

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

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

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

Ausblick:

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

Demographischer Wandel:

Gemäß "www.wegweiser-kommune.de" wird die Bevölkerungszahl in Mannheim von 2020 bis zum Jahre 2040 um etwa 9,9 % zunehmen.

Demographietyp:

Demographietyp 5 (Moderat wachsende Städte und Gemeinden mit regionaler Bedeutung)

Immobilienmarkt:

Gemäß der Mietbeobachtung von Immobilienscout 24 (abgerufen über "www.on-geo.de") in der Zeit von Oktober 2024 bis Juni 2025 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist der Postleitzahlenbezirk 69514 durch eine durchschnittliche Nachfragesituation nach Mietwohnraum geprägt.

(Quelle: Mietpreise von Immobilienscout 24, Immobilien Scout GmbH, Berlin)

Gemäß der Kaufbeobachtung von Immobilienscout 24 (abgerufen über "www.on-geo.de") in der Zeit von Oktober 2024 bis Juni 2025 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist der Postleitzahlenbezirk 69514 durch eine stark überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Wohnraum zum Kauf geprägt.

(Quelle: Kaufpreise von Immobilienscout 24, Immobilien Scout GmbH, Berlin)

Mikrolage

Das zu bewertende Objekt befindet sich an der Durchfahrtsstraße von Laudenbach (Hauptstraße / B 3).

Bauweise: Offene Bauweise

Wohnlage: Mittlere Wohnlage, in der Nähe des Ortszentrums

Geschäftslage: Keine Geschäftslage

Gewerbelage: Keine Gewerbelage

Umliegende Bebauung: Überwiegend zweigeschossige Wohnbebauung, im EG des Bewertungsobjektes befindet sich eine KFZ-Werkstatt. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite gibt es einen Schnellimbiss.

Entfernung zur Stadtmitte: Das Bewertungsobjekt liegt in der Nähe des Zentrums der Gemeinde. Das Rathaus ist ca. 350 m entfernt.

Infrastruktur

Individualverkehr:	Die verkehrliche Anbindung ist als gut zu bewerten. Über die nahegelegene Bundesautobahn A5 (Frankfurt–Karlsruhe) ist eine schnelle Anbindung an das überregionale Straßennetz gegeben. Zudem verläuft die Bundesstraße B3 durch das Gemeindegebiet bzw. in unmittelbarer Nähe. Die B3 verläuft unmittelbar vor dem Bewertungsobjekt. Die nächste Auffahrt auf die A5 (Anschlussstelle Hemsbach) liegt ca. 3,5 km entfernt.
ÖPNV:	Der öffentliche Personennahverkehr ist durch Busverbindungen sowie durch die Nähe zu den Bahnhöfen in Hemsbach und Heppenheim gewährleistet, die Anschluss an das regionale und überregionale Die nächste Bushaltestelle ist rund 200 m entfernt. Der Bahnhof von Hemsbach befindet sich in rund 2,5 km Entfernung.
Schulen:	In Laudenbach gibt es eine Grundschule sowie Kindergärten und Kindertagesstätten. Weiterführende Schulen sind in Hemsbach und Weinheim vorhanden.
Einkaufsmöglichkeiten:	Sind in Laudenbach nur stark begrenzt, für Dinge des täglichen Bedarfs, gegeben.
Öffentliche Einrichtungen:	Alle üblichen, öffentlichen Einrichtungen einer Gemeinde dieser Größenordnung sind gegeben.
Beschaffenheit der Straßen und Gehwege:	Bei der Hauptstraße handelt es sich um eine zweispurige, asphaltierte Straße mit beidseitigem Gehweg.
Öffentliche oder private Straßen:	Öffentliche Straße
Störende Betriebe in der Nachbarschaft:	Eine KFZ-Werkstatt im EG der Immobilie.
Sonstige Beeinträchtigungen, Immissionen:	Definition: Unter dem Sammelbegriff "Immissionen" werden alle auf ein Grundstück einwirkenden unkörperlichen Störungen, wie z. B. Störungen durch Lärm, Rauch, Staub, Gerüche, Erschütterungen und dergleichen verstanden. Während der Objektbesichtigung wurden normale innerstädtische Immissionen festgestellt. Es muss mit erhöhten Lärmeinflüssen durch die direkte Lage an der stärker frequentierten B 3 gerechnet werden. Zudem gehen von der KFZ-Werkstatt im EG Immissionen aus, die die Wohnnutzung in gewissem Maße beeinflussen können.
Lärmschutz:	Gemäß Lärmkartierung 2022 des Daten- und Kartendienstes LUBW ist das Bewertungsobjekt tagsüber und nachts von Lärmeinflüssen durch Straßenverkehr betroffen (tagsüber über 75 dB(A) und nachts 60 - 64 dB(A)). Von Lärmeinflüssen durch Schienenverkehr sowie Fluglärm ist das Objekt nicht betroffen.

Naturgefahren:

Gemäß der Auswertungen von Geoport ist die Lage in Bezug auf das Hochwasserrisiko als GK 1 (sehr geringe Gefährdung) einzustufen. Es wird hierzu auf die Hochwassergefährdungskarte (Anlage 8 des Gutachtens) hingewiesen.

Gemäß der Auswertungen von Geoport ist die Lage in Bezug auf das Starkregenrisiko als "stark" einzustufen. Es wird hierzu auf die Starkregengefährdungskarte (Anlage 9 des Gutachtens) hingewiesen.

Für sonstige Naturgefahren (Wintersturm, Erdbeben, Waldbrand und Schneelast etc.) besteht derzeit am Bewertungsstandort kein erhöhtes Risiko. Das Hitzerrisiko ab dem Jahre 2041, sowie das gegenwärtige Risiko für Hagel und Blitzschläge gelten als erhöht.

Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

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

Zusammenfassende**Beurteilung:**

Mittlere Wohnlage an der Durchfahrtsstraße B3 / Hauptstraße in Nähe des Zentrums von Laudenbach.

Anmerkung:

Wegen der Mikrolage und der Infrastruktur wird auch auf das Internet verwiesen: www.laudenbach.de

4.2 Grundstücksbeschaffenheit

Grundstücksform:	Bei dem zu bewertenden Grundstück Flst. Nr. 424 handelt es sich um ein unregelmäßig zugeschnittenes Grundstück.
Grundstücksbreite:	Ca. 15 - 33 m
Grundstückstiefe:	Bis ca. 35 m
Grenzbebauung-/überbauung:	Gemäß Lageplan und örtlicher Inaugenscheinnahme ist das Gebäude nicht bis an die Grenzen der Nachbargrundstücke gebaut. Eine Grenzüberbauung besteht nicht. Es wird in diesem Zusammenhang auch auf den als Anlage beigefügten Lageplan verwiesen. Vom Sachverständigen wurde keine Grenzüberprüfung vorgenommen.
Untergrundverhältnisse:	Das Erscheinungsbild des Geländes lässt auf keine negativen Untergrundverhältnisse für Bauwerke schließen. In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende, vertiefende Untersuchungen wurden nicht angestellt.
Topographie:	Das Gelände weist eine Hanglage auf. In Richtung Westen steigt die Topographie um einige Meter an. Die Höhenlage zur Straße und zu den Nachbargrundstücken ist normal.
Altlasten:	Im Gutachten sind umweltgefährdende bzw. umweltrelevante Altlasten, Kontaminationen, Abfall usw. in den Baulichkeiten bzw. im Grund und Boden sowie Grundwasser nicht berücksichtigt (z. B. Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen und Aufhaldungen). Es waren bei der Ortsbesichtigung oberflächlich keine Negativeinwirkungen erkennbar. Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamts Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, vom 11.12.2025 ist das Bewertungsgrundstück derzeit nicht im Bodenschutz- und Altlastenkataster verzeichnet. Damit liegt für dieses Grundstück nach derzeitigem Kenntnisstand kein Altlastenverdacht vor. Bei der Wertermittlung wird der altlastenfreie Bodenzustand sowie nicht verunreinigtes Grundwasser angenommen.
Unterirdische Leitungen:	Nicht benannte, unterirdische Leitungen sind wertmäßig in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Erschließung:	Voll erschlossen; öffentlich und gesichert
Erschließungskosten:	Laut schriftlicher Auskunft der Gemeinde Laudenbach, Kämmereiamt, vom 11.12.2025 wurden die Anlieger- und Erschließungskosten für das Grundstück Flst. Nr. 424 vollständig abgerechnet.
Hausanschlüsse:	Strom, Wasser, Telefon, Kanalisation und Internet

Einfriedigung:	Keine
Außenanlagen:	Betonierte Hoffläche, verwilderte Gartenfläche mit einigen Bäumen auf der Westseite, lange Treppe zur Erschließung des 1. Obergeschosses an der Giebelseite. Die Außenanlagen befinden sich insgesamt in etwas unterdurchschnittlichem Unterhaltungszustand.
Parkmöglichkeiten:	Im Hof befinden sich drei PKW-Stellplätze. Die restliche Fläche gilt als Gemeinschaftseigentum. Der größte Teil dieser Fläche wird von der KFZ-Werkstatt genutzt. Der zu bewertenden Einheit ist ein Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz Nr. 1 auf der Hoffläche zugeordnet. Die Stellplätze sind per Sondernutzungsrechten den einzelnen Eigentumswohnungen zugeordnet. Dem Wohnungseigentum Nr. 1 ist das Sondernutzungsrecht an dem mit Nr. 1 bezeichnetem PKW- Stellplatz zugeordnet. Im öffentlichen Straßenraum sind kostenlose Parkmöglichkeiten vorhanden, allerdings herrscht insgesamt eine etwas erschwerte Parkplatzsituation.

5. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

5.1 Vorbemerkungen

Die Baubeschreibung bezieht sich auf den am Besichtigungstag angetroffenen Zustand! Es konnten alle Räumlichkeiten des zu bewertenden Wohnungseigentums besichtigt werden.

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

Die Baubeschreibung bezieht sich auf den Zustand am Wertermittlungsstichtag (= Tag der Besichtigung).

Es lagen vollständige Aufteilungspläne durch das Grundbuchzentralarchiv Kornwestheim vor. Der Zustand der Räumlichkeiten vor Ort stimmte nicht mit den Aufteilungsplänen überein.

Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Nachvollziehbarkeit der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen aufgeführt. In den einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Bauausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung/Installationen wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Die Baugenehmigung wurde beim zuständigen Bauamt angefordert. Das Gebäude wurde im Jahre 1973 als Neubau mit Wohnung und Werkstatt genehmigt.

5.2 Bauweise und Nutzung

Bauweise/Zugang:

Auf dem Flurstück Nr. 424 befindet sich ein zweieinhalbgeschossiges, unterkellertes Mehrfamilienwohnhaus mit einer Gewerbeeinheit im EG, in Massivbauweise mit insgesamt 3 Wohnungen.

Das Gesamtobjekt ist nach dem Wohnungseigentumsgesetz in Wohnungs- und Teileigentumseinheiten aufgeteilt.

Bewertet wird in diesem Gutachten das Wohnungseigentum Nr. 1 im 2. Obergeschoss, links (von der Straße aus gesehen), mit Kellerraum Nr. 1 im Kellergeschoss.

Die Zugang erfolgt über einen Treppenaufgang an der nördlichen Giebelseite. Der Eingang des Gebäudes liegt an der westlichen Seite.

Nutzung :

Eigentumswohnung Nr. 1, bestehend aus einer Vierzimmerwohnung mit Küche, Badezimmer, Gäste-WC, Abstellraum und Flur im 2. Obergeschoss, links (von der Straße aus gesehen).

Die Wohnfläche beträgt rund 101 m². Die Wohnfläche wurde anhand der Aufteilungspläne ermittelt. Die Berechnung liegt dem Gutachten als Anlage 1 bei.

Zum Wohnungseigentum Nr. 1 gehört der Kellerraum Nr. 1 (Kellerraum) im Kellergeschoss.

Desweiteren ist ein Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz Nr. 1 auf der Hoffläche zugeteilt.

5.3 Baubeschreibung nach Rohbau und Ausbau

Gebäude:

Mehrfamilienwohnhaus

Baujahr:

1973

Renovierung / Modernisierung /
Umbau:

Am Gemeinschaftseigentum fanden seit dem Baujahr vermutlich kaum nennenswerten Renovierungen statt. Dem Sachverständigen wurden hierzu lediglich Angaben durch den Schuldner gemacht. Die Anfrage bei der Hausverwaltung blieb leider unbeantwortet.

- Die Heizung wurde in den 90er Jahren erneuert.
- Das Treppenhaus wurde vermutlich im Jahre 2021 vom 1.OG - bis zum 2. OG neu gestrichen.

Anzahl der Geschosse:

Zwei Vollgeschosse

Unterkellerung:

Vollunterkellerung

Dachausbau:

Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut

Rohbau

Fundamente:

Vermutlich Stahlbetonfundamente

Kellerwände:

Außenwände aus Stahlbeton; Innenwände aus Stahlbeton oder Mauerwerk.

Geschosswände:

Außen- und Innenwände aus Mauerwerk und teils Trockenbauwände

Geschossdecken:

Massivdecken

Dach:	Satteldach mit Ziegeleindeckung aus Holzkonstruktion. Keine Angaben zur Dämmung vorhanden.
Fassade:	Die Fassade ist verputzt und verwittert. Hier ist ein neuer Anstrich erforderlich.
Haustür:	Einfache, alte Haustüre. Die Türe ist undicht und sollte erneuert werden.
Treppe:	Massivtreppe mit Natursteinbelag und Metallgeländer
<u>Wohnungseigentum:</u>	<u>Wohnungseigentum Nr. 1 im 2. Obergeschoss</u>
Innenrenovierung:	Es wurde eine Kernsanierung der Wohneinheit in den Jahren 2020/2021 durchgeführt. Dabei wurden folgende Maßnahmen durchgeführt: Grundrissänderung, Erneuerung der Wand-, Boden-, und Deckenbeläge, Sanierung der Sanitärräume, Erneuerung der Hausinstallationen (Wasser, Abwasser, Strom und Heizung), Einbau neuer Kunststofffenster, Erneuerung der Heizkörper
Ausbau	
Fenster:	In der zu bewertenden Wohneinheit Kunststofffenster mit 3-Scheibenisolierverglasung
Rollläden:	Elektrische Kunststoffrollläden
Türen:	Holztüren mit Holzzargen, furniert; teils Glastüren
Installation:	2020/2021 Erneuerung sämtlicher Hausinstallationen innerhalb der Wohneinheit.
Heizung:	Ölzentralheizung (Niedertemperatur aus den 90er Jahren) mit Wärmeabgabe über Heizkörper
Warmwasserversorgung:	Zentral
Bodenbeläge:	Fliesen
Sanitärräume:	Badezimmer mit Wanne, WC und Waschbecken, Bodenfliesen. Ein Gäste-WC mit Waschbecken.
Wände:	Glatt gestrichen, es wurde eine Innendämmung an die Außenwände angebracht
Decken:	Glatt gestrichen
Balkone, Terrasse:	Keine
Wärmedämmung / Schallschutz / Brandschutz:	Diese bauphysikalischen Eigenschaften sind baujahrtypisch. Es wird unterstellt, dass sie den zum Baujahr gültigen Vorschriften entsprechen. Vom SV wurden diesbezüglich aber keine Untersuchungen/ Nachforschungen angestellt.
Energieausweis:	Es wurde kein Energieausweis vorgelegt.

Energetische Beurteilung:	Aufgrund des Baujahres und der verwendeten Materialien können die energetischen Eigenschaften mit "durchschnittlich und noch zeitgemäß" eingeschätzt werden. Durch den Austausch der Fenster und den Einbau der Innendämmung wurden die energetischen Eigenschaften verbessert.
Grundrissgestaltung:	Es handelt es sich um eine Vierzimmerwohnung mit zweckmäßigem Grundrisszuschnitt und durchschnittlichen bis großzügigen Raumabmessungen. Es ist kein Balkon vorhanden. Wegen der Größe und Lage der einzelnen Räumlichkeiten wird auf die beiliegenden Grundrisspläne verwiesen. Es gab während der Umbauphase im Jahre 2020/2021 geringe Grundrissänderungen welche in den Planunterlagen noch nicht dargestellt sind.
Belichtung:	Die Belichtungsverhältnisse sind befriedigend. Die Wohnung ist nach Osten, Norden und Westen hin orientiert. Das Gäste-WC ist innenliegend.
Bauzustand, Mängel u. Schäden:	<u>Gemeinschaftseigentum der Wohnanlage:</u> Das Gemeinschaftseigentum befindet sich überwiegend in einem befriedigenden, teils unterdurchschnittlichem Bauzustand mit gewissem Renovierungs- und Instandhaltungsstau bzw. mit Mängeln/Bauschäden (soweit dies vom Sachverständigen im Rahmen der Besichtigung beurteilt werden konnte). - Die Fassade ist renovierungsbedürftig und sollte neu gestrichen werden - Im Treppenhaus, vor allem im Erd- und Kellergeschoss, ist ein neuer Anstrich erforderlich - Im Flur sind noch alte Holzfenster verbaut. Diese sind in absehbarer Zeit auszutauschen. - Die Hauseingangstüre wirkt sehr einfach. Hier ist nahezu kein Einbruchschutz vorhanden. Zudem gibt es große Luftspalten, sodass die Tür als nicht dicht schließend beurteilt werden kann. Die Türe ist durch eine moderne Eingangstüre zu ersetzen. - Von der Straßenseite sieht der Abschluss der rechten Dachhälfte defekt aus. Hier sollte die Dacheindichtung und die Dachentwässerung geprüft werden. <u>Wohnungseigentum Nr. 1:</u> Die zu bewertende Wohneinheit befindet sich überwiegend in gutem und renoviertem Zustand ohne sichtbare Mängel und/oder Schäden. Ein Instandhaltungsstau war ebenfalls nicht erkennbar. Bei der Wertermittlung wird vorausgesetzt, dass das Objekt frei von tierischen oder pflanzlichen Schädlingen ist und, dass keine versteckten Schäden bzw. Mängel vorhanden sind.
Besondere Ausstattungsmerkmale:	Keine
Sonstiges Zubehör:	Entfällt; Einbauküchen werden beim Verkehrswert nicht berücksichtigt
Gemeinschaftseigentum:	Treppenhaus, Kellerflur, Heizraum, Flur

5.4 Beurteilung der vorhandenen Bebauung

Abschließende Beurteilung: Vierzimmerwohnung im 2. Obergeschoss eines zweieinhalbgeschossigen Mehrfamilienwohnhauses mit einer KFZ-Werkstatt im EG. Das Gemeinschaftseigentum befindet sich in befriedigendem, teils etwas unterdurchschnittlichem Bauzustand. Das Wohnungseigentum befindet sich in gutem und renoviertem Zustand. Die Bebauung ist in die Umgebung eingefügt.

5.5 Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit

Derzeitige Nutzung: Die Räumlichkeiten wurden bislang zu Wohnzwecken genutzt. Es handelt sich um eine Vierzimmerwohnung mit Küche, Bad/WC, Flur, Abstellraum und Gäste-WC. Desweiteren gehört der Kellerraum Nr. 1 im Kellergeschoss zum Wohnungseigentum.

Das Wohnungseigentum war zum Wertermittlungsstichtag nicht vermietet und leerstehend.

Alternative Nutzung bzw. zukünftige Nutzung:

Laut Teilungserklärung handelt es sich um eine Wohnung.

In der Teilungserklärung ist unter dem § 4 vermerkt, dass das Wohnungseigentum lediglich zu Wohnzwecken genutzt werden darf.

Auch falls eine andere Genehmigung, z.B. zu freiberuflichen Zwecken oder Ähnlichem zulässig wäre, muss für die anderweitige Nutzung auf jeden Fall ein Nutzungsänderungsantrag bei der Baurechtsbehörde gestellt werden.

Für die Wertermittlung wird auch zukünftig eine wohnwirtschaftliche Nutzung (als Vierzimmerwohnung) unterstellt.

6. WERTERMITTLUNG

6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

**Wertermittlungsverfahren
(§ 6 ImmoWertV)**

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

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

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

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

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

Die genannte Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgende Verfahrensschritte:

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

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

Vergleichswertverfahren

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

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

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

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

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

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

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

Sachwertverfahren

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

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

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

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

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

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

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

Ertragswertverfahren

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

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

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

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

Im vereinfachten Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag zum Wertermittlungstichtag (Barwert des Reinertrags) und
2. dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert.

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

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

1. den zu addierenden und auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten, aus gesicherten Daten abgeleiteten Reinerträgen der Perioden innerhalb des Betrachtungszeitraums und
2. dem über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten Restwert des Grundstücks.

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

Grundsatz der Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV)

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

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

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV)

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

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

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

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV)

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

Vergleichsfaktoren (§ 20 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Begründung der
Verfahrenswahl**

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine zum Besichtigungszeitpunkt nicht vermietete Wohnungseigentumseinheit in einem Mehrfamilienwohnhaus.

Das beste Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes ist bei Wohnungs- und Teileigentum das Vergleichswertverfahren. Wie bereits erwähnt, setzt dieses Verfahren voraus, dass ausreichende Vergleichspreise zur Verfügung stehen. Für das Bewertungsobjekt steht in diesem Falle keine ausreichende Anzahl an Vergleichspreisen zur Verfügung. Dem Gutachterausschuss lagen zudem die Wohnungsgrößen der ausgewerteten Verkaufsfälle nicht vor, sodass das Vergleichswertverfahren in diesem Falle nicht angewandt werden konnte.

Der Verkehrswert bei dem hier zu bewertenden Wohnungseigentum **wird deshalb in Anlehnung an den Ertragswert** ermittelt.

Die anderen Wertermittlungsverfahren werden der Vollständigkeit halber und zur Untermauerung herangezogen.

6.2 Bodenwert

Verfahren

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

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

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

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

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

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

Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss des Nördlichen Rhein-Neckar-Kreises gibt einen Bodenrichtwert von **475,- Euro pro m²** Grundstücksfläche für unbebaute Grundstücke, inkl. Erschließungskosten, in diesem Gebiet an (abgerufen über das Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg). Der Bodenrichtwert wurde zum Stichtag 01.01.2024 festgelegt. Der Richtwert bezieht sich auf Wohnbaufläche und baureifes Land. Weitere Parameter (z. B. Grundstücksgröße, wGFZ etc.) sind beim Bodenrichtwert nicht hinterlegt.

Beurteilung

Aufgrund der Lage des Grundstücks, der Ausnutzung, der Größe und des Zuschnitts sowie der Bebauung und der Tatsache, dass es sich um Wohnungseigentum handelt und der sonstigen rechtlichen Eigenschaften und tatsächlichen Gegebenheiten, wird nach sachverständigem Ermessen ein Bodenwert von **475,- Euro pro m²** für das zu bewertende Grundstück als angemessen und marktgerecht angesetzt. Eine Veränderung des Bodenwertes seit Festsetzung durch den Gutachterausschuss bis zum Wertermittlungsstichtag ist nicht festzustellen.

Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert:	475 EUR
Evtl. Zu- oder Abschlag	0 EUR
Bodenwert angepasst:	475 EUR

<u>Berechnung:</u>			
<i>Flst. Nr. 424 mit einer Größe von 885 m²:</i>			
885	m ²	x	475EUR = 420.375 EUR
Anteiliger Bodenwert WE Nr. 1			
davon 140,68/1.000 Miteigentumsanteil		=	59.138 EUR
Bodenwert WE Nr. 1			
		=	59.138EUR

6.3 Sachwert

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

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

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

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

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

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

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

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in Euro/m² Bruttogrundfläche (BGF) angegeben.

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

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

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

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Modernisierungspunkte können ermittelt werden

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

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

Modernisierung/ Instandhaltung

Modernisierung (§ 16 Abs.3 Wohnraumförderungsgesetz)

(3) Modernisierungen sind bauliche Maßnahmen, die

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

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

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

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

Gebäudewertermittlung:

Gebäude:

Mehrfamilienwohnhaus mit Gewerbeeinheit
hier: Wohnungseigentum Nr. 1

Bruttogrundfläche

Die Ermittlung der anteiligen Bruttogrundfläche (BGF) erfolgte anhand der Wohnfläche und den Aufteilungsplänen in Verbindung mit der Ortsbesichtigung und liegt dem Gutachten als Anlage 2 bei.
 Die ermittelte BGF beträgt: 164,00 m²

Kostenkennwert

NHK 2010

Mehrfamilienwohnhaus Typ 4.1, mit bis zu 6 WE

Der Charakter des Gesamtanwesens entspricht eher dem eines Mehrfamilienhauses. Der Gebäudetyp „Wohnhäuser mit Mischnutzung“ der NHK weist zwar höhere Ausgangswerte auf als der Gebäudetyp 4.1. Der Sachverständige erachtet die Ausstattung bzw. den Ausbaustandard der Kfz-Werkstatt jedoch als einfacher. Somit wäre der Ansatz eines Gebäudetyps mit höheren NHK-Kosten, wie sie beim Gebäudetyp 4.1 (Mehrfamilienhaus) zugrunde gelegt werden, nicht gerechtfertigt.

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

Kostenkennwert in EUR/m² BGF: 866 EUR /m² BGF
 Durchschnittliche Standardstufe: 3,3

Korrekturen, Zu-/Abschläge

Für Mehrfamilienhäuser sind Korrekturfaktoren wegen Wohnungsgröße und Grundrissart vorzunehmen.

Anzusetzende Korrekturfaktoren/Zu-/Abschläge:

Wohnungsgröße (Ø 114 m ²)	X	-11%
-(anhand TE übernommen)-		
Grundrissart (Zweispänner)	X	0%
Summe der Zu- und Abschläge:	+	-11%

Anzusetzender Korrekturfaktor: 0,89

Baupreisindex

Baupreisindex am Wertermittlungstichtag
 (Basisjahr 2010 = 100) = 1,896 -Stand III. Quartal 2025-

Baujahr

1973

Gebäudealter

53 Jahre zum Wertermittlungstichtag

Modernisierungspunkte/ Modernisierungsgrad

In diesem Fall handelt es sich um ein Gebäude, welches im Jahre 1973 erbaut wurde. Angaben über Renovierungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum wurden dem Sachverständigen nicht gemacht. Lediglich die Heizung wurde in den 90 er Jahren ausgetauscht und das Treppenhaus gestrichen. Das Gebäude weist ansonsten weitestgehend den Zustand aus dem Baujahr auf. Das zu bewertende Wohnungseigentum wurde im Jahre 2020/2021 umfassend renoviert.

Im Hinblick auf die durchgeführten Maßnahmen und die eingerechneten, durchzuführenden Maßnahmen ist der Modernisierungsstandard des zu bewertenden Objekts gemäß der Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades in der ImmoWertA sachverständig wie folgt ermittelt worden:

Modernisierungselemente	max. Punkte	Bewertungsobjekt
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,5
Modernisierung d. Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	1,5
Modernisierung von Bädern	2	2
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Summe der Punkte	20	9

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

Eingruppierung:

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

Restnutzungsdauer

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

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

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

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

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

Ausgangsparameter:

Gesamtnutzungsdauer:	80	Jahre
Gebäudealter:	53	Jahre
Ermittelte Modernisierungspunkte:	9	Punkte

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

RND 41 Jahre

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen

Kostenkennwert in EUR/m ² :			866,00EUR
Korrekturfaktoren, Zu-/Abschläge:	x	0,890	= 770,74EUR
Indexierter Kostenkennwert:	x	1,896	= 1.461,32EUR
Bruttogrundfläche in m ²	x	164,00	= 239.656 EUR
Herstellungskosten des Gebäudes			239.656 EUR
in der BGF nicht erfasste Bauteile: Entfällt			0 EUR
Herstellungskosten der baulichen Anlage			239.656 EUR
x Regionalfaktor (soweit vom GAA ermittelt) Vom zuständigen Gutachterausschuss werden keine Regionalfaktoren angesetzt, daher wird ein Faktor von 1,0 angesetzt.			= 1,00
An den Teilmarkt angepasste Herstellungskosten 239.656,00EUR	x	1,00	= 239.656 EUR
x Alterswertminderungsfaktor (RND/GND)			
239.656 EUR	x	0,5125	= 122.824 EUR
Wohnungseigentum Nr. 1			= 122.824 EUR

Vorläufiger Sachwert

Wohnungseigentum Nr. 1			= 122.824 EUR
Vorläuf. Sachwert der baulichen Anlagen			= 122.824 EUR
Bauliche Außenanlagen -anteilig- (pauschaler Zeitwert)	5,00%		= 6.141 EUR
Vorläuf. Sachwert aller baulicher Anlagen			128.965 EUR
zzgl. Bodenwert			59.138 EUR
Vorläufiger Sachwert			188.103EUR

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

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

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

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

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

- Die Fassade ist renovierungsbedürftig und sollte neu gestrichen werden
- Im Treppenhaus, vor allem im Erd- und Kellergeschoss, ist ein neuer Anstrich erforderlich
- Im Flur sind noch alte Holzfenster verbaut. Diese sind in absehbarer Zeit auszutauschen.
- Die Hauseingangstüre wirkt sehr einfach. Hier ist nahezu kein Einbruchschutz vorhanden. Zudem gibt es große Luftspalten, sodass die Tür als nicht dicht schließend beurteilt werden kann. Die Türe ist durch eine moderne Eingangstüre zu ersetzen.
- Von der Straßenseite sieht der Abschluss der rechten Dachhälfte defekt aus. Hier sollte die Dacheindichtung und die Dachentwässerung geprüft werden.

Anteilige Wertminderung (marktorientiert) aufgrund des Renovierungsstaus am Gemeinschaftseigentum:

= 25.000EUR

b) Abzug wegen Mängeln und Schäden oder wegen Renovierungs- und Instandhaltungsstau am Wohnungseigentum:

- Die zu bewertende Wohneinheit befindet sich überwiegend in gutem und renoviertem Zustand ohne sichtbare Mängel und/oder Schäden. Ein Instandhaltungsstau war ebenfalls nicht erkennbar.

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

= 0EUR

c) Sonstiges

Entfällt

0EUR

Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale = 25.000EUR**Sachwertfaktoren
(§ 21 ImmoWertV)**

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

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

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

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

**Zuständiger
Gutachterausschuss**

Der Gutachterausschuss Nördlicher Rhein-Neckar-Kreis hat keinen aktuellen Marktbericht veröffentlicht. Die letzten Daten stammen aus den Jahren 2017/2018. Der zuständige Gutachterausschuss hat auf die Veröffentlichungen des Gutachterausschusses des Landes Hessen verwiesen.

**Benachbarter
Gutachterausschuss**

Die zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen hat im Immobilienmarktbericht 2025 keine Sachwertfaktoren für Eigentumswohnungen ausgewiesen.

Im Immobilienmarktbericht 2024 von Mannheim sind ebenfalls keine Sachwertfaktoren für Wohnungseigentum ausgewiesen.

Auch im Immobilienmarktbericht für Südhessen 2025 wurden keine Sachwertfaktoren für Eigentumswohnungen veröffentlicht.

Mangels verwertbarer Grundlagen (Sachwertfaktoren) wird kein Marktanpassungsfaktor angesetzt. Das Sachwertverfahren dient zur Plausibilisierung der anderen Wertermittlungsverfahren.

Sachwert

Vorläufiger Sachwert	=	188.103EUR
Sachwertfaktor:	--	
das entspricht einem Zuschlag von	0,00%	= 0 EUR
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		188.103EUR
Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale	= -	25.000EUR
Sachwert	=	163.103EUR

6.4 Ertragswert**Reinertrag, Rohertrag
(§ 31 ImmoWertV)**

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

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

**Bewirtschaftungskosten
(§ 32 ImmoWertV)**

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

Zu den Bewirtschaftungskosten gehören:

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

1.) die Verwaltungskosten

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

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

3.) Das Mietausfallwagnis umfasst

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

- b. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie
- c. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

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

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

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

Zusammensetzung der Bewirtschaftungs- kosten

Für Objekte dieser Art liegen die vom Eigentümer zu tragenden Bewirtschaftungskosten i. d. R. zwischen 17 % und 20 %. Die Bewirtschaftungskosten sind auch von der Restnutzungsdauer des Gebäudes und insbesondere von der Miethöhe abhängig. Im vorliegenden Fall werden pauschalierte Bewirtschaftungskosten in Höhe von **18,80 %** des Rohertrags als angemessen und ausreichend angesehen und bei der Wertermittlung angesetzt.

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

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

Verwaltungskosten:

429,00EUR	1	Einheit	=	429EUR
30,00EUR	1	PKW-Stellpl.	=	30EUR

Instandhaltungsrücklage:

14,00EUR	100,87	m² Wohnfläche	=	1.412EUR
40,00EUR	1	PKW-Stellpl.	=	40EUR

Mietausfallwagnis:

13.068,00EUR	2,0%		=	261EUR
--------------	------	--	---	--------

Co2-Bepreisung - nicht umlegbarer Anteil (brtto):

Es ist kein Energieausweis vorhanden.

Der Energieverbrauch wurde anhand des Heizspiegels Deutschland überschlägig ermittelt. Mit Hilfe des Co2-Rechentools wurde, die Kosten für die Co2-Abgabe berechnet. Im vorliegenden Fall trägt der Vermieter 80% der gesamten Kohlendioxidkosten.

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

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

= 284EUR

Bewirtschaftungskosten insgesamt**2.456EUR****Das entspricht ungefähr****18,80%****Liegenschaftszinssätze
(§ 21 ImmoWertV)**

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

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

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

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

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

Einflussfaktoren

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

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

**Zuständiger
Gutachterausschuss**

Der Gutachterausschuss Nördlicher Rhein-Neckar-Kreis hat keinen aktuellen Immobilienmarktbericht veröffentlicht. Die letzten Daten stammen aus den Jahren 2017/2018. Der zuständige Gutachterausschuss verwies auf die Auswertungen im Immobilienmarktbericht von Südhessen und Heidelberg.

Benachbarte Gutachterausschuss

Im Immobilienmarktbericht 2025 für Südhessen wurden folgende Liegenschaftszinssätze ermittelt:

Für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern mit bis zu 10 Wohneinheiten und einem Bodenrichtwertniveau von 400,-- bis 599,-- Euro liegt der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz bei 3,0%. Hierbei wurden 148 Verkaufsfälle ausgewertet.

Der Gutachterausschuss von Mannheim hat im Grundstücksmarktbericht 2024 folgende Liegenschaftszinssätze ermittelt:

Wohneigentum nach WEG

RND: 30 - 45 Jahre	16 Fälle	
Wohnfläche: 30 - 50 m²	1,50%	(Spanne 0,3 - 2,6 %)
RND: 30 - 45 Jahre	50 Fälle	
Wohnfläche: 51 - 90 m²	1,10%	(Spanne 0,2 - 2,2 %)
RND: 46 - 60 Jahre	nur 3 Fälle	
Wohnfläche: 30 - 50 m²	1,00%	(Spanne 0,5 - 1,3 %)
RND: 46 - 60 Jahre	12 Fälle	
Wohnfläche: 51 - 90 m²	1,60%	(Spanne 1,1 - 1,9 %)

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

Eigentumswohnung (Wohnimmobilien) 1,50 - 4,50 %

Der Gutachterausschuss von Heidelberg hat im Grundstücksmarktbericht 2024 Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum im Wiederverkauf ausgewertet. Demnach liegt der Liegenschaftszinssatz für Wohnungen in der Lageklasse 4 bei 1,20 %.

Ansatz Liegenschaftszins

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

3,20%

(Einstufungskriterien: nicht vermietete Vierzimmerwohnung im 2. Obergeschoss eines zweieinhalbgeschossigen Mehrfamilienhauses mit KFZ-Werkstatt im EG, mittlere Wohnlage, gute infrastrukturelle Gegebenheiten, durchschnittliches Mietniveau, durchschnittliche Wohnfläche, stark überdurchschnittliche Nachfrage nach derartigen Objekten zum Kauf und durchschnittliche Nachfrage nach Wohnungen zur Miete, durchschnittliche Restnutzungsdauer, guter und renovierter Zustand der Wohnung, Lage an stark befahrener Straße). Insbesondere die etwas überdurchschnittliche Restnutzungsdauer rechtfertigt den Ansatz eines etwas höheren Liegenschaftszinssatzes.

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

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

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

In diesem Fall ist nur ein Gebäude zu bewerten.

Die Restnutzungsdauer beträgt: 41 Jahre

Ertragswertermittlung:**Wohnfläche**

Die Wohnfläche wurde anhand der Aufteilungspläne ermittelt und liegt dem Gutachten als Anlage 1 bei.

Die ermittelte Wohnfläche beträgt:

WE Nr. 1 im 2. OG: 100,87 m²

Mietsituation

Die Wohnung war zum Besichtigungstag unvermietet und leerstehend. Weder der Eigentümer noch die Hausverwaltung hat Anfragen zur Miete, Nebenkosten, Wohngeld und Instandhaltungsrücklagen beantwortet.

Mietspiegel

Für die Gemeinde Laudenbach gibt es einen Mietspiegel.

**Marktüblich erzielbare
Miete**

Für die Ertragswertermittlung wird eine marktüblich erzielbare Nettokaltmiete angesetzt.

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

Die Auswertungen unter Punkt 4.1 "Immobilienmarkt" wurden ebenso beachtet.

Gemäß www.miete-aktuell.de belaufen sich die Mieten in Laudenbach bei Bestandswohnungen im Durchschnitt auf 11,78 Euro/m².

Gemäß www.ohne-makler.net belaufen sich die Mieten in Laudenbach für Bestandswohnungen mit mehr als 90 m² Wohnfläche im Durchschnitt auf 11,24 Euro/m².

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

Gemäß Recherchen liegt die derzeitige Marktmiete für vergleichbare Wohnungen bei rund 10,00 - 11,00 Euro pro m² Wohnfläche (im derzeitigen Zustand). Die Lage an der stark befahrenen Straße und über der KFZ-Werkstatt, Ausstattung, Art, Beschaffenheit und Größe wurden hierbei berücksichtigt.

Es wird deshalb eine Miete in Höhe von **10,50 Euro pro m² Wohnfläche** bei der Ertragswertermittlung als marktüblich und nachhaltig erzielbar in Ansatz gebracht.

Angemerkt wird in diesem Zusammenhang dennoch, dass gemäß § 57a ZVG ein **Sonderkündigungsrecht im Zwangsversteigerungsverfahren besteht:**

"Der Ersteher ist berechtigt, das Miet- oder Pachtverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Frist zu kündigen. Die Kündigung ist ausgeschlossen, wenn sie nicht für den ersten Termin erfolgt, für den sie zulässig ist."

Das bedeutet, das Sonderkündigungsrecht ist ausgeschlossen, wenn es nicht für den ersten zulässigen Termin ausgeübt wird.

Es wird darauf hingewiesen, dass auch bei Ausübung des Sonderkündigungsrechts erforderlich ist, dass die Ersteher ein berechtigtes Interesse (i.d.R. Eigenbedarf) an der Beendigung des Mietverhältnisses gemäß § 573 BGB begründen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine leerstehende und nicht vermietete Wohnung. Es besteht somit kein laufender Mietvertrag.

Berechnung

Bauteil/Geschoss	Wohn-/Nutzfläche in m ²	Miete pro m ² -Nettokaltmiete-	Miete pro Monat -Nettokaltmiete-
1) WE Nr. 1	100,87	10,50EUR	1.059EUR
2) PKW-Stellplatz		-pauschal-	30EUR
Nachhaltig erzielbare Einnahmen im Monat			= 1.089EUR
Nachhaltig erzielbare Einnahmen im Jahr (Jahresrohertrag)			= 13.068EUR
Bewirtschaftungskosten gemäß Berechnung			= -2.456EUR
Reinertrag			= 10.612EUR
Verzinsungsbetrag des Bodenwertes:			
59.138EUR	x	3,20%	= -1.892EUR
Ertrag der baulichen Anlagen			= 8.720EUR

Übertrag = 8.720EUR ||

Übertrag = 8.720EUR ||

Ertrag der baulichen Anlagen		=	8.720EUR
Barwertfaktor bei			
41 Jahren RND			
3,20% Liegenschaftszinssatz	x	22,66	
Ertragswert der baulichen Anlagen		=	197.595EUR
zzgl. Bodenwert		=	59.138EUR
Vorläufiger Ertragswert		=	256.733EUR
Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale (entsprechend der Sachwertberechnung)		=	-25.000EUR
Ertragswert		=	231.733EUR

6.5 Vergleichswert

Allgemein

Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen (§ 25 ImmoWertV).

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.

Vergleichspreise aus dem Grundstücksmarktbericht

Gemäß Immobilienmarktbericht für Südhessen 2025 beläuft sich der Wiederverkaufswert von Eigentumswohnungen im Odenwaldkreis auf durchschnittlich 2.040,-- Euro pro m² Wohnfläche (Spanne: 950,-- bis 3.700,-- Euro). Für den Kreis Bergstraße lag der durchschnittliche Preis mit 2.900,-- Euro pro m² Wohnfläche deutlich höher (Spanne: 990,-- bis 5.220,-- Euro).

Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Nördlichen Rhein-Neckar-Kreises konnte keine verwertbare Kaufpreisauswertung zur Verfügung stellen.

Sonstige**Vergleichspreise**

Die Auswertungen unter dem Punkt 4.1 Immobilienmarkt wurden ebenfalls beachtet.

Der Vergleichswert wird lediglich zur Plausibilisierung des Verkehrswertes, welcher sich aus dem Ertragswertverfahren ableitet, berechnet. Da der Gutachterausschuss keine Vergleichspreise, welche mit den Merkmalen des zu bewertenden Wohnungseigentums übereinstimmen, liefern konnte, kann das Vergleichswertverfahren nicht als wertbestimmendes Verfahren angesetzt werden.

Der Sachverständige geht zur Bewertung vom Mittelwert der Durchschnittswerte für den Odenwaldkreis und den Kreis Bergstraße aus (= 2.470,--). Aufgrund des renovierten Zustandes wird allerdings ein geringer Zuschlag vorgenommen. Somit wird zur Bewertung ein Preis pro m² Wohnfläche von 2.500,-- Euro pro m² Wohnfläche in Ansatz gebracht.

Berechnung

Wohnfläche in m ²		Preis /m ²	
100,87	x	2.500 EUR	= 252.175 EUR
Zuzüglich SNR an einem PKW-Stellplatz im Freien		=	3.000 EUR
Vorläufiger Vergleichswert			255.175 EUR
Besondere objektsspezif. Grundstücksmerkmale (entsprechend der Sachwert- und Ertragswertberechnung)		=	-25.000 EUR
Vergleichswert			= 230.175 EUR

6.6 Verkehrswert**Definition**

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

Zusammenstellung der ermittelten Werte

SACHWERT	163.103EUR
ERTRAGSWERT	231.733EUR
VERGLEICHSWERT	230.175 EUR

Ableitung des Verkehrswertes

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

Die nach verschiedenen Verfahren ermittelten Werte lassen sich plausibilisieren.

Der Sachwert weicht deutlich vom Ertrags- und Vergleichswert nach unten ab, was aber zum Wertermittlungstichtag plausibel ist. Derartige Objekte werden deutlich über dem vorläufigen Sachwert veräußert.

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

Eine Anpassung des Vergleichswertes an die örtliche Immobilienteilmarktlage erfolgt in der Regel durch den Ansatz von indexierten Vergleichspreisen, welche aus dem Markt abgeleitet wurden.

Somit wird folgender Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag 15.01.2026 ermittelt:

140,68/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. Nr. 424, Hauptstraße 19, Gebäude- und Freifläche, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der Nr. 1 bezeichneten Wohnung im 2. Obergeschoss nebst Kellerraum Nr. 1 und dem Sondernutzungsrecht an dem mit der Nr. 1 bezeichneten PKW-Stellplatz im Freien:

VERKEHRSWERT (MARKTWERT)	230.000EUR
-Wohnungseigentum Nr. 1-	
(in Worten: zweihundertdreißigtausend Euro)	

Anmerkung:

Sämtliche Erhebungen, Beschreibungen und Pläne zum Gutachten beziehen sich auf den Wertermittlungstichtag, der im Gutachten angegeben ist.

Der in diesem Gutachten ermittelte Wert ist der Verkehrswert (Marktwert) am Wertermittlungstichtag.

6.7 Sonstige Angaben zum gemäß Beschluss

Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamts Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, vom 11.12.2025 ist das Bewertungsgrundstück derzeit nicht im Bodenschutz- und Altlastenkataster verzeichnet. Damit liegt für dieses Grundstück nach derzeitigem Kenntnisstand kein Altlastenverdacht vor.
Hausverwalter:	XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX
Mietsituation:	Die Wohnung war zum Besichtigungstag unvermietet und leerstehend.
Wohnpreisbindung:	Es besteht keine Wohnpreisbindung.
Gewerbe:	Zum Wertermittlungsstichtag wird kein Gewerbebetrieb in den zu bewertenden Räumlichkeiten geführt.
Maschinen, Betriebseinrichtungen:	Nicht vorhanden
Energieausweis:	Es wurde kein Energieausweis vorgelegt.
Bauauflagen, baubehörd- liche Beschränkungen:	Sind keine bekannt
Verdacht auf Hausschwamm:	Nein

Schlussfeststellungen

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



Digital
unterschieden
von Benjamin
Weiß
Datum:
2026.02.13
13:59:27 +01'00'

7. RECHTSGRUNDLAGEN, QUELLENANGABEN

Rechtliche Grundlagen

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

Literatur

- Grundstückswertermittlung von Sprengnetter (ständig aktualisierte Loseblattsammlung)
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken von Prof. W. Kleiber, Dr. R. Fischer, U. Werling (8. Auflage, 2017)
- Verkehrswertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken von Fischer, Lorenz, Biederbeck, Astl- Fallstudien (Aufl. 2005)
- Rechte und Belastungen in der Grundstücksbewertung von K. Gablenz (4. Auflage, 2008)
- Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung von R. Kröll, A. Hausmann, A. Rolf (4. Auflage, 2015)
- Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung von D. Unglaube (2021)
- Spezialimmobilien von A bis Z, G. Bobka (3. Auflage 2018)
- Fachzeitschriften (z. B. GuG, Immobilien & bewerten, Informationsdienst für Sachverständige und weitere Fachliteratur)
- Grundstücksmarktbericht des Landes Hessen 2025
- Immobilienmarktbericht Südhessen 2025
- Grundstücksmarktbericht Mannheim 2024

Anlage 1
zum Verkehrswertgutachten von dem Wohnungseigentum Nr. 1
in 69514 Laudenbach, Hauptstraße 19

Wohnflächenberechnung

(in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003)

Gebäude: Mehrfamilienwohhaus mit Gewerbeeinheit im EG
Geschoss: 2. Obergeschoss
Fläche: Wohnfläche der Vierzimmerwohnung Nr. 1 im 2.OG
Unterlagen: Aufteilungspläne vom April 1995, Ortsbesichtigung vom 07.01.2026
Aufmaß: Nein

Raum	Länge in m	Breite in m	Faktor	Fläche in m ²	Raum- summe	Abzug für Putz 1,50%	Wohnfläche
<u>2.Obergeschoss</u>							
Flur					11,90	0,18	11,72 m ²
WC					1,78	0,03	1,75 m ²
Bad ./ . Kamin					6,64	0,10	6,54 m ²
Küche	Die Fläche wurde den Aufteilungsplänen entnommen und auf Plausibilität überprüft.				8,76	0,13	8,63 m ²
Wohnzimmer					35,18	0,53	34,65 m ²
Esszimmer					10,82	0,16	10,66 m ²
Elternschlafzimmer					16,39	0,25	16,14 m ²
Kinderzimmer					10,94	0,16	10,78 m ²
Summe der Wohnfläche der Vierzimmerwohnung Nr. 1 im 2.OG							100,87 m²

Bruttogrundflächenberechnung

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

Gebäude: Mehrfamilienwohnhaus mit Gewerbeeinheit im EG
Unterlagen: Aufteilungspläne vom April 1995, Ortsbesichtigung vom 07.01.2026
und Wohnflächenberechnung des Sachverständigen

1. Verfahren des Sachverständigen

Nettowohnfläche:				100,87 m ²
Faktor zur Erfassung des Gemeinschaftseigentums:				1,33
Bruttogrundfläche: des WE Nr. 1	100,87 m ² x	1,33	=	134,16 m ²
Zuzüglich Keller: im KG		-überschlägig-		23 m ²
Gesamte anteilige Bruttogrundfläche des WE Nr.1:				157,16 m²
		gerundet	=	157 m²

2. Verfahren nach Sprengnetter

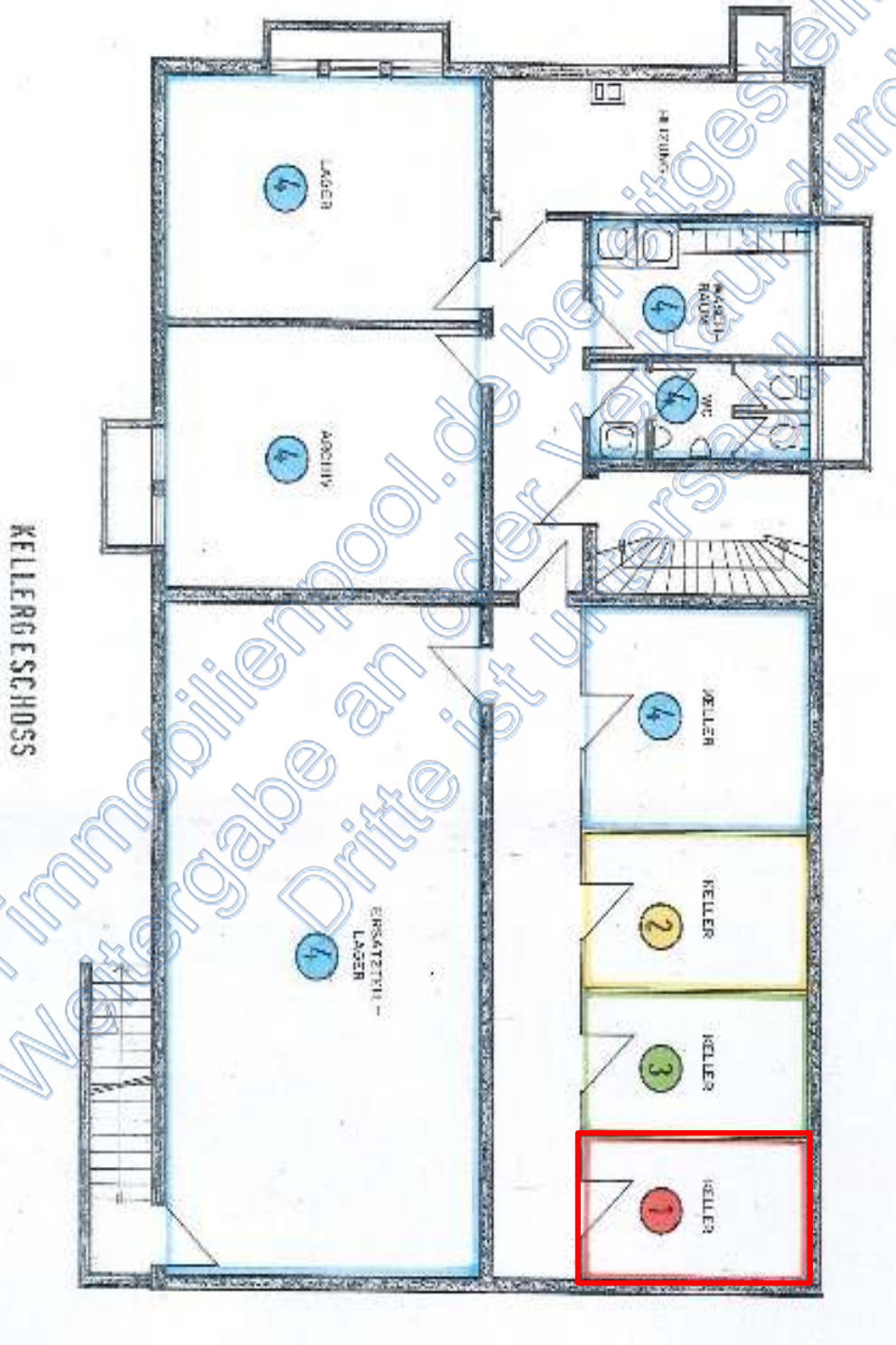
-gem. Tabelle zur Ermittlung der Bruttogrundfläche aus der Nettowohn-/nutzungsfläche-
(Quelle: Sprengnetter Grundstücksbewertung, ständig aktualisierte Loseblattsammlung, Band III, Seite 3.11/7)

Nettowohnfläche:				100,87 m ²
Durchschn. Grundflächenaufwand bei derartigen Gebäuden (3 VG, unterkellert, DG ausgebaut)				1,69
Bruttogrundfläche des WE Nr.1:	100,87 m ² x	1,69	=	170,47 m ²
		gerundet	=	170 m²

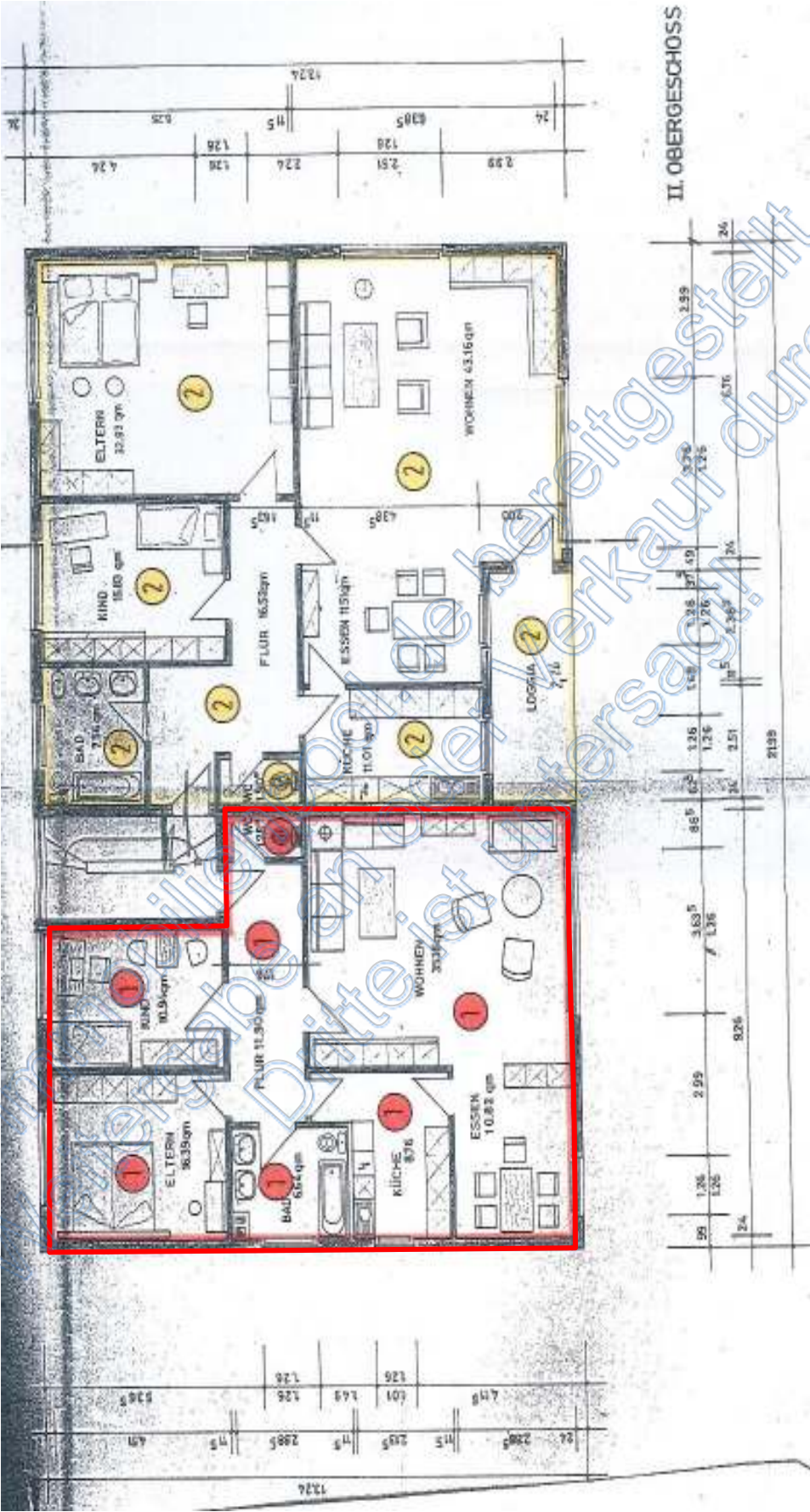
Durchschnittswert aus beiden Berechnungen:	164 m²
---	--------------------------

Baupläne - unmaßstäblich

Mehrfamilienwohnhaus mit Gewerbeeinheit im EG
Grundriss Kellergeschoss

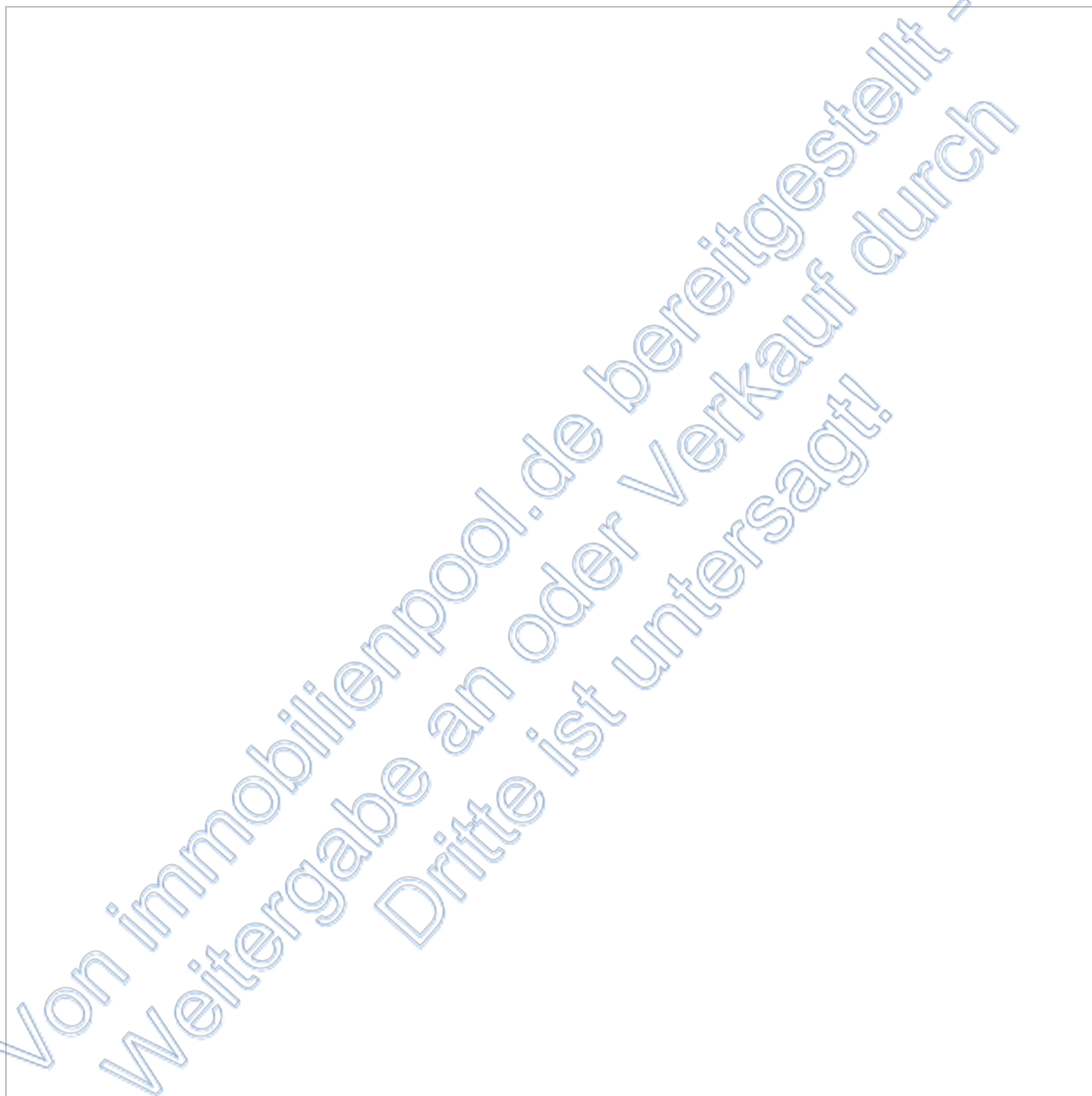


Grundriss 2.Obergeschoss



Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Lageplan M 1 : 500



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



Berechnete Fläche des Flurstückes 424: 885 m²

Die Grundstücksfläche wurde auf Basis des amtlichen Liegenschaftskatasters berechnet. Die Flächenangaben dienen ausschließlich der Plausibilisierung.

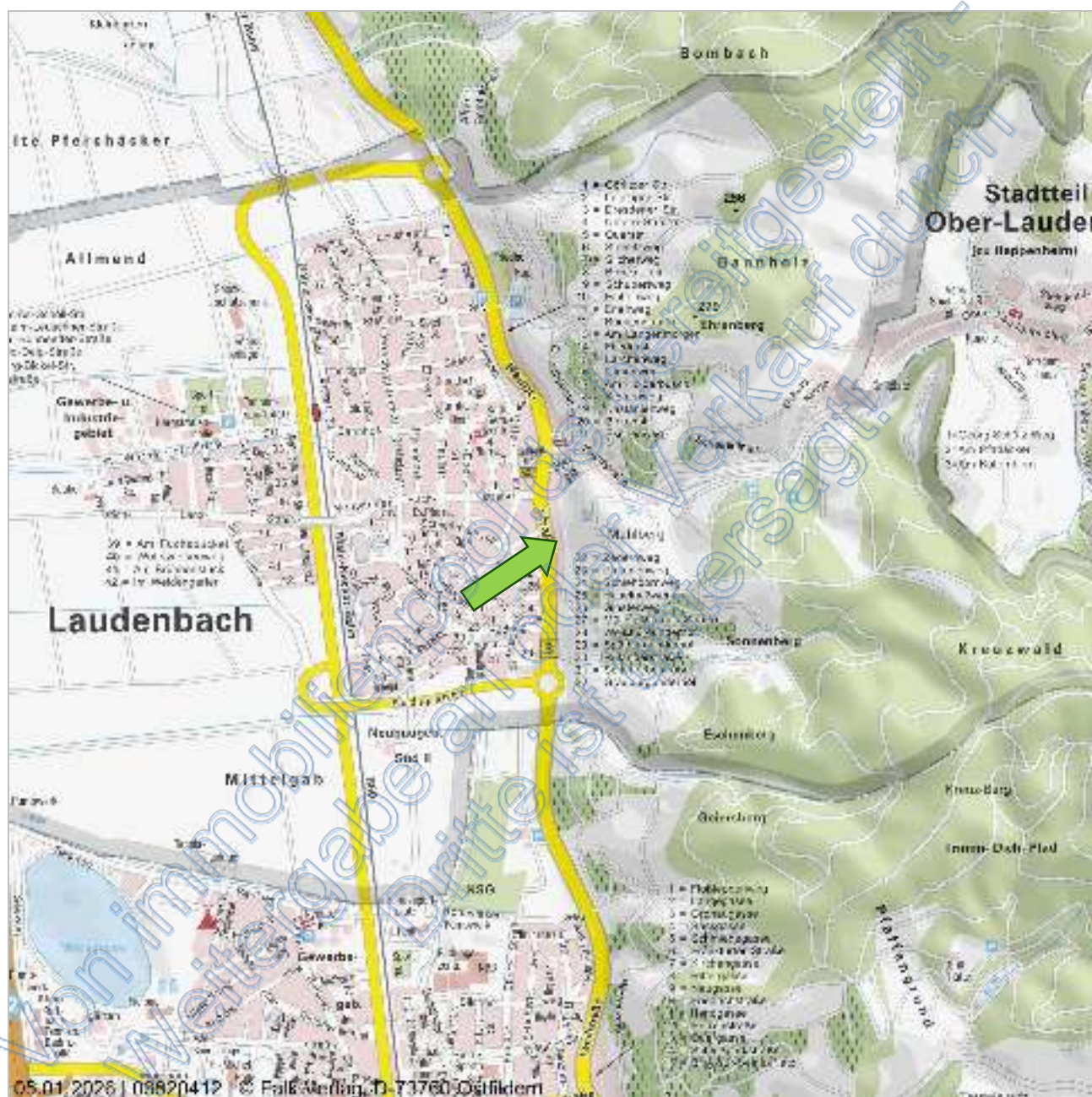
Auszug von Teilmitteln aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)

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

Datenquelle

Amtliche Karte Baden-Württemberg, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg Stand: Januar 2026

Stadtplan M 1 : 20.000



Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m



0

2.000 m

Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2026

Fotos vom Bewertungsobjekt



Foto 1:
Ansicht des Bewertungsobjektes
von der Hauptstraße aus



Foto 2:
Blick auf die Nordfassade des
Bewertungsobjektes



Foto 3:
Blick auf den Hauseingang auf der
Ostseite



Foto 4:
Blick auf den Hauszugang



Foto 5:
Blick auf den Hauseingang auf der Ostseite



Foto 6:
Flur im 1. Obergeschoss



Foto 7:
Blick aus dem Fenster im Flur



Foto 8:
Blick auf die Eingangstüre zur
Einheit Nr. 1 im 2. Obergeschoss



Foto 9:
Blick auf den Flur und die Treppe
vom 1. OG zum EG

Foto 10:
Kellerabteil der zu bewertenden
Wohneinheit Nr. 1



Foto 11:
Heizraum im UG des
Wohn- und Geschäftshauses



Foto 12:
Flur der Wohneinheit Nr. 1
im 2. OG



Foto 13:
Blick in ein Zimmer der
Wohneinheit Nr. 1 im 2. OG



Foto 14:

Blick in ein Zimmer der Wohneinheit Nr. 1 im 2. OG



Foto 15:

Abstellraum der Wohneinheit Nr. 1 im 2. OG



Foto 16:

Badezimmer der Wohneinheit Nr. 1 im 2. OG



Foto 17:
Badezimmer der Wohneinheit
Nr. 1 im 2. OG



Foto 18:
Blick in das Wohnzimmer der
Wohneinheit Nr. 1 im 2. OG



Foto 19:
Blick in das Esszimmer der
Wohneinheit Nr. 1 im 2. OG



Foto 20:
Gäste-Wc der Wohneinheit Nr. 1
im 2. OG



Foto 21:
Küche der Wohneinheit Nr. 1
im 2. OG

Ermittlung des Kostenkennwerts

Gebäude: Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE, Gebäudetyp 4.1

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägung	Anmerkung
	1	2	3	4	5		
Außenwände			0,7	0,3		23%	mit Innendämmung
Dächer			1			15%	
Außentüren und Fenster				1		11%	3-fach Verglsung in der ETW
Innenwände und -türen			1			11%	
Deckenkonstruktion			1			11%	
Fußböden			0,7	0,3		5%	erneuert
Sanitäreinrichtungen			0,7	0,3		9%	saniert
Heizung			1			9%	90er Jahre
Sonst. techn. Ausstattung			0,5	0,5		6%	teilerneuert

Kostenkennwerte in EUR/m² BGF			825	985	1190	100%
-------------------------------	--	--	-----	-----	------	------

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23%	201 EUR/m²	0,76
Dächer	15%	124 EUR/m²	0,45
Außentüren und Fenster	11%	108 EUR/m²	0,44
Innenwände und -türen	11%	91 EUR/m²	0,33
Deckenkonstruktion und Treppen	11%	91 EUR/m²	0,33
Fußböden	5%	44 EUR/m²	0,17
Sanitäreinrichtungen	9%	79 EUR/m²	0,3
Heizung	9%	74 EUR/m²	0,27
Sonst. techn. Ausstattung	6%	54 EUR/m²	0,21
Kostenkennwert in EUR/m²		866 EUR/m²	
durchschnittliche Standardstufe, gerundet			3,3

Hochwassergefährdungskarte



Gefährdungsklasse der Objektadresse

GK1

GK2

GK3

GK4

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

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

Starkregengefährdungskarte

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Gefährdungsklasse der Objektadresse



Starkregengefährdung:

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

Datenquelle

Quelle: Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR); Datenbereitstellung 2017
Kartengrundlage: OpenStreetMap - Deutschland, © OpenStreetMap - Mitwirkende, Stand: 2026 (CC BY-SA 2.)