

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.:
25.125PG

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
Marktwertermittlung
aller Immobilienarten
- DIN EN ISO/IEC 17024

Ein Unternehmen im
www.IBP-NETZWERK.de



VERKEHRSWERTGUTACHTEN

-im Sinne des § 194 Baugesetzbuch -

Auftraggeber:

Amtsgericht Mannheim
-Vollstreckungsgericht-
68149 Mannheim

Aktenzeichen:

2 K 188/25



Ort:

68307 Mannheim-Sandhofen

Straße:

Webereistraße 38 / Faserweg 5

Objektart:

Wohnungseigentum Nr. 1 in Form eines
Einfamilienhauses als Doppelhaushälfte
nebst Abstellschuppen Nr. 1 im Garten
(1/2 Miteigentumsanteil an Flst. Nr. 30424/12)

Wertermittlungstichtag: 20.02.2026

VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

-WE Nr. 1-

320.000EUR

(in Worten: dreihundertzwanzigtausend Euro)

Das Gutachten besteht aus 43 Seiten und 9 Anlagen mit 18 Seiten.
Es wurden 4 Ausfertigungen erstellt; davon eine für die Akten des Sachverständigen.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. ZUSAMMENFASSUNG DER KENNZAHLEN	3
2. ALLGEMEINE ANGABEN	4
2.1 Vorbemerkungen	4
2.2 Auftrag	5
2.3 Wertermittlungsgrundlagen	6
3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN	6
3.1 Grundbucheintragungen	6
3.2 Bauplanungsrechtliche Situation	8
3.3 Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten	8
4. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	9
4.1 Örtliche Lage	9
4.2 Grundstücksbeschaffenheit	14
5. GEBÄUDEBESCHREIBUNG	16
5.1 Vorbemerkungen	16
5.2 Bauweise und Nutzung	16
5.3 Baubeschreibung nach Rohbau und Ausbau	17
5.4 Beurteilung der vorhandenen Bebauung	19
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 Verkehrswert	40
6.6 Sonstige Angaben zum gemäß Beschluss	42
7. RECHTSGRUNDLAGEN, QUELLENANGABEN	43
8. ANLAGEN	Seitenanzahl
Anlage 1: Ermittlung der Wohnfläche	1
Anlage 2: Ermittlung der anteiligen Bruttogrundfläche	1
Anlage 3: Pläne, 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 in Form eines Einfamilienhauses als Doppelhaushälfte.	
Wertermittlungstichtag	20.02.2026	
Flst.Nr.	30424/12	
Miteigentumsanteil	1/2	
Grundstücksgröße	168 m ²	
Vermietbare Fläche	Vierzimmerwohnung Nr. 1 im EG - DG	89,03 m ²
Anteilige Bruttogrundfläche	181,54 m ²	
Baujahr	Um 1930	
Jahres-Rohertrag	12.072 EUR	
Bewirtschaftungskosten	16,50%	
Liegenschaftszinssatz	2,00%	
Vervielfältiger	34,46	
Restnutzungsdauer (in Jahren)	59	
Bodenwert	35.280 EUR	
Sachwert	321.633 EUR	
Ertragswert	323.343 EUR	
Verkehrswert (Marktwert) Wohnungseigentum Nr. 1	320.000 EUR	
Wert pro m ² Wohnfläche	3.594 EUR	
Rohertragsfaktor (Verkehrswert/Rohertrag)	26,51	
Bruttomietrendite (Rohertrag/Verkehrswert)	3,77%	
Nettomietrendite (Reinertrag/Verkehrswert)	3,15%	
Grundstücksfaktor (Bodenwert/Wohnfläche)	396 EUR	

2. ALLGEMEINE ANGABEN

2.1 Vorbemerkungen

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

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

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

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

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

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

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

Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen erfüllt sind. Der Sachverständige besorgte sich die Teilungserklärung und die Abgeschlossenheitspläne. Die Pläne stimmten mit dem tatsächlichen, vor Ort angetroffenen Zustand überein. Desweiteren wird davon ausgegangen, dass zwischen dem Abrufdatum des Wohnungsgrundbuchauszugs und dem Wertermittlungsstichtag keine wertbeeinflussenden Eintragungen im Grundbuch vorgenommen wurden. Die baurechtliche Legalität der baulichen Anlagen wird in diesem Gutachten unterstellt. Eine Baugenehmigung konnte dem Sachverständigen zur Ausarbeitung nicht zur Verfügung gestellt werden. Gemäß Angaben der zuständigen Behörde wurde die ursprüngliche Akte im 2. Weltkrieg vernichtet.

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 188/25

Auftragsinhalt: Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren laut Beschluss des Amtsgerichts Mannheim vom 09.12.2025 (2 K 188/25).

Ort: **68307 Mannheim-Sandhofen**

Straße: **Webereistraße 38 / Faserweg 5**

Flst. Nr.: Flst. Nr. 30424/12 (davon 1/2 Miteigentumsanteil)

Landkreis: Stadt Mannheim

Objektbesichtigung: Am 15.01.2026 und am 20.02.2026

Teilnehmer: Zum ersten schriftlich anberaumten Ortstermin war niemand der Prozessbeteiligten anwesend. Am zweiten Besichtigungstag wurde der Schuldner angetroffen. Der Sachverständige konnte alle Räume begutachten.

Wertermittlungsstichtag: 20.02.2026
(= Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, § 2 Absatz 4 ImmoWertV)

Qualitätsstichtag:

20.02.2026

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

2.3 Wertermittlungsgrundlagen

Auftraggeberseits

überlassene Unterlagen:

- Wohnungsgrundbuchauszug Nr. 95216 vom 20.11.2025
- Beschluss zur Gutachtenerstellung vom 09.12.2025

Erhebungen des

Sachverständigen:

- Teilungserklärung vom 20.02.2007 mit Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 06.02.2007 und Aufteilungspläne vom 18.01.2007
- Schriftliche Auskunft der Stadt Mannheim, Amt für Geoinformation und Stadtplanung, vom 22.12.2025 bzgl. Baulasten
- Maklerexposé mit Plänen und Wohnflächenberechnung (ohne Datum) und Energieausweis vom 21.04.2020
- Auskunft zur Baugenehmigung von der zuständigen Baubehörde vom 20.02.2026
- Auskunft bzgl. Denkmalschutz über das Geoportal Baden-Württemberg vom 22.12.2025
- Schriftliche Auskunft der Stadt Mannheim, Amt für Baurecht, Bauverwaltung und Denkmalschutz bzgl. Stand der Erschließungskosten, vom 14.01.2026
- Auskunft bzgl. Bebauungsplan über die Internetseite der Stadt Mannheim am 22.12.2026
- Bodenrichtwert gemäß § 196 BauGB von der Homepage des Bodenrichtwertinformationssystems Baden-Württemberg (boris-bw) am 20.02.2026
- Schriftliche Auskunft bzgl. Altlasten von der Stadt Mannheim, Amt für Klima, Natur und Umwelt, vom 21.01.2026
- 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 20.11.2025

Eigentümer:

Laut 1. Abteilung des Grundbuches sind als Eigentümer unter der lfd. Nr. 4 eingetragen:

4.1 xxxx

4.2 xxxx

- in Errungenschaftsgemeinschaft nach kosovarischem Recht -

Grundbuch von:

Mannheim

Amtsgerichtsbezirk: Mannheim
Gemarkung: Mannheim
Blatt: Nr. 95216

Flurstücksnummer, Wirtschaftsart,
Bezeichnung und Größe:

Eingetragen im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1:

1/2 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. Nr. 30424/12 Gebäude- und Freifläche, Stadtteil Sandhofen, Faserweg 5, Webereistraße 38 mit einer Größe von 168 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohneinheit unter der Adresse "Webereistraße 38" nebst Abstellraum Nr. 1 im Garten.

Es sind Sondernutzungsrechte begründet.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Nr. 95216 und Nr. 95217).

Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch das zu dem anderen Miteigentumsanteil gehörende Sondereigentumsrecht beschränkt.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 26.02.2007 (Notariat Mannheim, 5 UR 346/07) Bezug genommen.

Aus Grundbuch Nr. 56165, 1 hierher übertragen.
Eingetragen (AS 121) am 26.04.2007.

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

Lfd. Nr. 1 - 3) Die Eintragungen wurden gelöscht.

Lfd. Nr. 4) Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Mannheim - Vollstreckungsgericht - vom 12.11.2025 (2 K 188/25).

Eingetragen (MAN026/305/2025) am 20.11.2025.

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

Das zu bewertende Grundstück liegt im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans namens "Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Domstiftstraße, Bürstadter Straße und Sandhofer Straße". Der Plan ist seit dem 22.05.1964 rechtskräftig. Die letzte Änderung ist seit dem 15.09.1984 rechtskräftig.

Zulässige Art der
baulichen Nutzung:

Reines Wohngebiet

Zulässiges Maß der
baulichen Nutzung:

Festlegung von Baufluchten und Baufenstern. Desweiteren sind die Geschossigkeit, Dachform und Firstrichtung definiert. Teils sind auch Angaben bzgl GRZ und GFZ festgelegt. Bauvorhaben werden ansonsten nach dem § 34 Baugesetzbuch (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilt.

Baulasten:

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Mannheim, Fachbereich Geoinformation und Stadtplanung, vom 22.12.2025 ist für das zu bewertende Grundstück Flst. Nr. 30424/12 keine Baulast eingetragen.

Denkmalschutz:

Gemäß geoportal Baden-Württemberg, abgerufen am 22.12.2025, ist das zu bewertende Gebäude kein Kulturdenkmal. Das Grundstück ist nicht in der Liste der Kulturdenkmale verzeichnet.

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, Bebauungsplan und BauNVO) sind keine Baubeschränkungen bekannt.

3.3 Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten

Mietverhältnisse:

Die Wohnung war zum Bewertungsstichtag eigengenutzt. Eine Innenbesichtigung wurde dem Sachverständigen zum 2. angesetzten Termin ermöglicht (20.02.2026). Sachdienliche Angaben zum Objekt wurden dem Sachverständigen teilweise vor Ort gemacht.

Hausverwaltung:

Eine externe Verwaltung des Objekts besteht nicht. Es handelt sich um eine Eigentumswohnung in Form eines Einfamilienhauses.

Hausmeister:

Ein Hausmeisterdienst ist nicht beauftragt. Es handelt sich um eine Eigentumswohnung in Form eines Einfamilienhauses.

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

Mannheim ist die zweitgrößte Stadt Baden-Württembergs und hat rund 310.000 Einwohner. Mannheim bietet den Unternehmen durch die einzigartige Verbindung von zentraler Lage und optimaler Infrastruktur kurze Wege zu den europäischen Absatz- und Beschaffungsmärkten. Alle Verkehrs- und Kommunikationsmittel stehen zur Verfügung und bilden den strategischen und kostengünstigen Wettbewerbsvorteil. Bahn, LKW, Schiff und Flugzeug lassen sich wie sonst fast nirgendwo kombinieren. Dies zeichnet Mannheim gegenüber anderen Standorten aus.

Wirtschaftsdaten:

Mannheim ist das kulturelle und wirtschaftliche Zentrum der Metropolregion Rhein-Neckar und Deutschlands siebtgrößter Ballungsraum. Mit seinen berühmten Museen, Theatern und Konzerthäusern bietet Mannheim ein Kulturangebot, dessen Einzugsgebiet der ganze Südwesten Deutschlands ist. Vielfältige Freizeitangebote, attraktive Wohngegenden, gepflegte Stadtparks, dazu die Landschaft zwischen Pfalz und Odenwald, gewährleisten eine hohe Lebensqualität.

Auspendler an den SvB: 43,6 %

Einpender an den SvB: 62,0 %

(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 0,5 % abnehmen.

Demographietyp:

Demographietyp 7 (Großstädte und Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik)

Immobilienmarkt:

Gemäß der Mietbeobachtung von Immobilienscout 24 (abgerufen über "www.on-geo.de") in der Zeit von Januar bis September 2025 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist der Postleitzahlenbezirk 68307 durch eine stark überdurchschnittliche 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 Januar bis September 2025 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist der Postleitzahlenbezirk 68307 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 nördlich der Mannheimer Innenstadt, im Stadtteil Sandhofen, an der Ecke Webereistraße/Faserweg. Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage. Einge der Gebäude in der Nachbarschaft sind nahezu baugleich.

Bauweise:

Offene Bauweise

Wohnlage:

Mittlere Wohnlage in Mannheimer Stadtteil Sandhofen

Geschäftslage:

Keine Geschäftslage

Gewerbelage:

Keine Gewerbelage

Umliegende Bebauung:

Überwiegend zwei bis dreigeschossige Wohnbebauung

Entfernung zur Stadtmitte:

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtteil Sandhofen, bis zum Stadtzentrum sind es ca. 7,0 km.

Infrastruktur

Individualverkehr:

Durch Mannheim verlaufen mehrere Bundesstraßen (B 36, 37, 38, 38 a und 44). Die Zufahrt zur B 44 ist ca. 900 m entfernt.

Insgesamt gibt es fünf Autobahnen um Mannheim. Die nächstgelegene Autobahnauffahrt (A 6, Anschlussstelle 24 Mannheim-Sandhofen) ist ca. 2 km vom Bewertungsobjekt entfernt, die Auffahrt auf die A 650 ist ca. 8 km entfernt.

ÖPNV:

Insgesamt beste Anbindung an die europäischen Verkehrswege. Der Mannheimer Hauptbahnhof ist einer der bedeutendsten Knotenpunkte im europäischen Schnellbahnnetz. Der internationale Flughafen Frankfurt/Main ist etwa 70 km von Mannheim entfernt.

Sehr gut ausgebautes überregionales ÖPNV-Netz über den gesamten Rhein-Neckar-Raum bis in die Regionen Mainz und Karlsruhe. Die nächstgelegene Straßenbahn- und Bushaltestelle (Sandhofen Hanfstraße) ist etwa 150 m entfernt. Der Hauptbahnhof Mannheim ist etwa 8 km entfernt.

Schulen:

In Mannheim sind sämtliche allgemeinbildenden Schulen sowie diverse Berufsschulen vorhanden. Mannheim ist Sitz einer Universität und einer Fachhochschule sowie der deutschlandweit einzigartigen Pop-Akademie und weiterer Hochschulen und Akademien.

Einkaufsmöglichkeiten:	Sind in Mannheim mit komplettem Angebot gegeben.
Öffentliche Einrichtungen:	Alle üblichen, öffentlichen Einrichtungen einer Großstadt sind vorhanden.
Beschaffenheit der Straßen und Gehwege:	Bei der Webereistraße handelt es sich um eine zweispurig ausgebaute, asphaltierte Straße mit Gehwegen zu beiden Seiten. Beim Faserweg handelt es sich um eine einspurige, asphaltierte Straße ohne Gehwege.
Öffentliche oder private Straßen:	Öffentliche Straße
Störende Betriebe in der Nachbarschaft:	Keine bekannt
Sonstige Beeinträchtigungen, Immissionen:	Definition: Unter dem Sammelbegriff "Immissionen" werden alle auf ein Grundstück einwirkenden unkörperlichen Störungen, wie z. B. Störungen durch Lärm, Rauch, Staub, Gerüche, Erschütterungen und dergleichen verstanden. Während der Objektbesichtigung wurden normale innerstädtische Immissionen festgestellt. Es muss mit gewissen Immissionen durch die nahegelegene Bundesstraße und Bundesautobahn gerechnet werden.
Lärmschutz:	Gemäß Lärmkartierung 2022 des Daten- und Kartendienstes LUBW ist das Bewertungsobjekt tagsüber und nachts nicht von Lärmeinflüssen durch Straßen- und Schienenverkehr sowie Fluglärm 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 "sehr gering" einzustufen. Es wird hierzu auf die Starkregengefährdungskarte (Anlage 9 des Gutachtens) hingewiesen. Für sonstige Naturgefahren (Wintersturm, Erdbeben, Waldbrand , Schneelast etc.) besteht derzeit am Bewertungsstandort kein erhöhtes Risiko. Das Hitzerrisiko gilt ab dem Jahre 2041 als erhöht, sowie das gegenwärtige Risiko für Blitzschläge und das Risiko für Hagel.

(Quelle: Tabelle zur Einstufung der Risiken bei den unterschiedlichen Naturgefahren
abgerufen von www.gisimmorisknaturgefahren.de)

Zusammenfassende

Beurteilung:

Mittlere Wohnlage im Stadtteil Sandhofen, ca. 7,0 km nördlich der Mannheimer Innenstadt, an der Ecke Webereistraße / Faserweg.

Anmerkung:

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

4.2 Grundstücksbeschaffenheit

Grundstücksform:

Bei dem zu bewertenden Grundstück Flst. Nr. 30424/12 handelt es sich um ein rechteckig zugeschnittenes Eckgrundstück.

Grundstücksbreite:

Ca. 8 m

Grundstückstiefe:

Ca. 19,50 m

Grenzbebauung-/überbauung:

Gemäß Lageplan und örtlicher Inaugenscheinnahme ist das Gebäude mit zwei Seiten bis zu den Nachbargrenzen (Flst. Nr. 30424/28, 30424/13 und 30424/7) 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 ist relativ eben. 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 der Stadt Mannheim, Amt für Klima, Natur, Umwelt vom 21.01.2026 ist für das Bewertungsgrundstück keine Altlast bzw. altlastenverdächtige Fläche verzeichnet.

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 des Stadt Mannheim, Amt für Baurecht, Bauverwaltung und Denkmalschutz, vom 14.01.2026 ist für das Grundstück Flst. Nr. 30424/12 in Mannheim-Sandhofen die erstmalige Herstellung der bestehenden Erschließungsanlage erfolgt. Es kommen keine Erschließungskosten mehr zur Anforderung.

Diese Erklärung gilt für Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch (BauGB) bzw. dem Kommunalabgabengesetz Baden-Württemberg (KAG) § 20 ff.

Ausbaubeiträge für den Ausbau, die Verbesserung bzw. Veränderung bestehender Erschließungsanlagen gibt es in Baden-Württemberg nicht. In Mannheim fallen für die Kanalisation keine Kanalbaukostenbeiträge an, da die Kanalisation über die laufenden Abwassergebühren finanziert wird.

Hausanschlüsse: Strom, Wasser, Gas, Telefon, Internet und Kanalisation

Einfriedigung: Einfriedigung teils durch Grenzbebauung, teils durch Metallzaun mit Tor und teils mit Holzzaun

Außenanlagen: Gepflasterte Hoffläche und Hauszugang
Die Außenanlagen befinden sich insgesamt in einem gepflegten Zustand.

Parkmöglichkeiten:

Auf dem Bewertungsgrundstück gibt es keine Parkmöglichkeiten.

Dem Wohnungseigentum Nr. 1 ist kein Stellplatz zugeteilt.

Im öffentlichen Straßenraum sind ausreichend kostenlose Parkmöglichkeiten vorhanden.

5. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

5.1 Vorbemerkungen

Die Baubeschreibung bezieht sich auf den Zustand zum Bewertungsstichtag. Änderungen, welche zwischen dem Stichtag und dem Besichtigungzeitpunkt stattgefunden haben, bleiben außer Betracht. Zum Besichtigungstag war die zu bewertende Wohneinheit eigengenutzt. 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.

Es lagen vollständige Aufteilungspläne durch das Amtsgericht Mannheim - Grundbuchamt - vor, sowie die Teilungserklärung aus dem Jahre 2007.

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

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

Die materielle und formelle Legalität der baulichen Anlagen wird in diesem Gutachten unterstellt soweit nichts anderes vermerkt ist. Die Aufteilungspläne lagen zur Erstellung der Wertermittlung vor. Die ursprüngliche Baugenehmigung konnte nicht vorgelegt werden, da die Akten hierzu während des 2. Weltkrieges vernichtet wurden.

5.2 Bauweise und Nutzung

Bauweise/Zugang:

Auf dem Flurstück Nr. 30424/12 befindet sich ein zweigeschossiges, unterkellertes Zweifamilienwohnhaus als Doppelhaus. Bewertungsgegenstand ist das Wohnungseigentum Nr. 1 in Form eines Einfamilienhauses als Doppelhaushälfte (Erschließung von der Webereistraße).

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

Bewertet wird in diesem Gutachten das Wohnungseigentum Nr. 1 als Einfamilienhaus, nebst Abstellschuppen Nr. 1 im Garten.

Die Zugang erfolgt von der Webereistraße aus.

Nutzung :

Eigentumswohnung Nr. 1, bestehend aus einer Vierzimmerwohnung mit Küche, Badezimmer, Gäste-WC, Dachterrasse und Diele.
Die Wohnfläche beträgt 89,03 m². Die Wohnfläche wurde anhand der Aufteilungspläne ermittelt. Die Berechnung liegt dem Gutachten als Anlage 1 bei.
Zum Wohnungseigentum Nr. 1 gehört, laut Teilungserklärung der Abstellschuppen Nr. 1 im Garten. Tatsächlich befindet sich im Garten kein Abstellschuppen.

5.3 Baubeschreibung nach Rohbau und Ausbau

Gebäude:

Einfamilienwohnhaus als Doppelhaushälfte (ETW Nr. 1)

Baujahr:

Um 1930

Renovierung / Modernisierung /
Umbau:

Nicht bekannt

Dem Sachverständigen konnten hierzu keine Angaben gemacht werden. Nach Auffassung des Sachverständigen fand in den Jahren 2010 - 2015 eine Kernsanierung statt. Dabei wurden sämtliche Wand-, Boden- und Deckenbeläge erneuert, die Fenster ausgetauscht, die Sanitärräume sowie die Fassade saniert.

Das Dach wurde ebenfalls im Laufe der Zeit renoviert (gedämmt und neu eingedeckt).

Desweiteren wurden die Heizung und die Installationen (Elektro, Heizung, Sanitär) im Rahmen der Kernsanierung erneuert.

Anzahl der Geschosse:

Zwei Vollgeschosse

Unterkellerung:

Vollunterkellerung

Dachausbau:

Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut

Rohbau

Fundamente:

Stein- oder Betonfundamente

Kellerwände:

Außen- und Innenwände vermutlich aus Beton und/oder Mauerwerk

Geschosswände:

Außenwände aus Mauerwerk, Innenwände teils Mauerwerk

Geschossdecken:

Massivdecken

Dach:

Pultdach in Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung (gedämmt)

Fassade:

Putzfassade

Haustür:

Erneuerte Haustüre (vermutlich von 2011)

Treppe:

Stahltreppe mit Holzstufen und Metallgeländer

Wohnungseigentum:**Wohnungseigentum Nr. 1 als Einfamilienhaus**

Innenrenovierung:

Kernsanierung in den Jahren 2010 - 2015

Ausbau

Fenster:

Kunststofffenster aus dem Jahre 2011 mit Zweischeibenisolierverglasung

Rollläden:

Kunststoffrollläden

Türen:

Holztüren mit Holzzargen

Installation:

Erneuerte Hausinstallationen (ca. 2015)

Heizung:

Gasbrennwerttherme mit Wärmeabgabe über Heizkörper

Warmwasserversorgung:

Zentral

Bodenbeläge:

Fliesen

Sanitärräume:

EG:

Gäste-WC mit Waschbecken

OG:

Ein Badezimmer mit Wanne, WC und Waschbecken

DG:

Vorbereitungen (Leitungen) für ein Badezimmer. Bislang keine Sanitärgegenstände montiert

Wände:

Tapeten

Decken:

Gipskartonplatten gestrichen

Balkone, Terrasse:

Eine Dachterrasse mit Fliesenbelag und Mauerwerksbrüstung

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:

Dem Sachverständigen lag ein vorläufiger Energieausweis vom 21.04.2020 vor. Es handelt sich um einen Bedarfsausweis. Demnach beträgt der Endenergiebedarf der Immobilie 146,2 (kWh/m²xa).

Energetische Beurteilung:

Aufgrund des Baujahres und der verwendeten Materialien können die energetischen Eigenschaften mit "durchschnittlich und noch zeitgemäß" eingeschätzt werden.

Grundrissgestaltung:

Es handelt es sich um eine Vierzimmerwohnung in Form eines Einfamilienhauses mit zweckmäßigem Grundrisszuschnitt und unterdurchschnittlichen Raumabmessungen. Es ist eine Dachterrasse vorhanden. Die Wohnungsgröße ist mit rund 89 m² für diesen Gebäudetyp als kleine einzustufen. Es gibt keine Gartenfläche, lediglich eine kleine gepflasterte Hoffläche. Sämtliche Räume sind natürlich zu belichten und zu belüften.

Wegen der Größe und Lage der einzelnen Räumlichkeiten wird auf die beiliegenden Grundrisspläne verwiesen.

Belichtung: Die Belichtungsverhältnisse sind befriedigend. Die Wohnung ist von Südwesten und Nordosten belichtet.

Bauzustand, Mängel u. Schäden: Gemeinschaftseigentum der Wohnanlage:
Das Gemeinschaftseigentum befindet sich in durchschnittlichem Bauzustand ohne Renovierungs- und Instandhaltungsstau.

Wohnungseigentum Nr. 1:

Das Wohnungseigentum befindet sich in durchschnittlichem Bauzustand mit folgendem, gewissem Renovierungs- und Instandhaltungsstau:

- an der Decke im Badezimmer im OG ist es, vermutlich aufgrund von schlechtem Lüftungsverhalten, zu einem Feuchteschaden an der Decke gekommen (vermutlich Schimmelschäden).
- die Fassade ist renovierungsbedürftig (neuer Anstrich erforderlich)
- die Bodenbeläge (Fliesen) sind teils schadhaft (gerissen und verfärbt)
- die Kopfhöhe an der Treppe ist teils zu gering
- das Steigungsmaß der Treppe stimmt nicht, die Stufen weisen teils unterschiedliche Höhen auf
- eine Außenwand im UG weist ein Schadensbild durch eingedrungene Feuchtigkeit auf
- der Bodenbelag auf der Terrasse ist stark verschmutzt und möglicherweise schadhaft. Hier muss eine Reinigung und eventuell ein Austausch des Fliesenbelags erfolgen.
- in den Wohnräumen sind teils große Löcher in den Wänden. Hier sind Putz- und Malerarbeiten erforderlich um die Öffnungen zu verschließen

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: Dachgaube, Dachterrasse, Eingangstreppe mit Vordach

Sonstiges Zubehör: Entfällt; Einbauküchen werden beim Verkehrswert nicht berücksichtigt

Gemeinschaftseigentum: Die nicht den Wohneinheiten zugeteilte Grundstücksfläche

5.4 Beurteilung der vorhandenen Bebauung

Abschließende Beurteilung: Vierzimmerwohnung in Form eines Einfamilienwohnhauses (als Doppelhaushälfte). Das Gemeinschaftseigentum befindet sich in durchschnittlichem Bauzustand ohne sichtbare Mängel/Schäden. Das Wohnungseigentum befindet sich in ebenfalls in durchschnittlichem Bauzustand mit gewissem Instandhaltungsstau.

5.5 Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit

Derzeitige Nutzung:

Die Räumlichkeiten wurden bislang zu Wohnzwecken genutzt. Es handelt sich um eine kleine Vierzimmerwohnung als Einfamilienhaus mit Küche, Badezimmer, Gäste-WC, Diele und Dachterrasse. Desweiteren sollte ein Abstellschuppen im Garten zu der Wohneinheit gehören. Bei der Objektbesichtigung wurde kein Schuppen bzw. keine weiteren Nebengebäude vorgefunden.

Das Wohnungseigentum war zum Wertermittlungsstichtag eigengenutzt und nicht fremd vermietet.

Alternative Nutzung bzw. zukünftige Nutzung:

Laut Teilungserklärung handelt es sich um eine Wohnung.

Bzgl. der Nutzung des Wohnungsgeigentums sind keine weiteren Regelungen in der Teilungserklärung zu finden. Es wird auf das BGB verwiesen.

Der Sachverständige geht deshalb davon aus, dass eine anderweitige Nutzung nicht genehmigungsfähig ist. Auf jeden Fall müsste ein Nutzungsänderungsantrag bei der Baurechtsbehörde gestellt werden.

Für die Wertermittlung wird auch zukünftig eine wohnwirtschaftliche Nutzung (als Vierzimmerwohnung als EFH) 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 genannten 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 Wertermittlungstichtag 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 eigengenutzte Wohnungseigentumseinheit in Form eines Einfamilienhauses.

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. Da es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein Einfamilienhaus handelt, konnte der zuständige Gutachterausschuss keine ausreichende Anzahl an Vergleichspreisen zur Verfügung stellen.

Bei dem hier zu bewertenden Anwesen wird der Verkehrswert in Anlehnung an den Sachwert ermittelt, weil bei derartigen Objekten üblicherweise die Eigennutzung und somit der Substanzwert im Vordergrund stehen wird. Es wird hierbei das Sachwertverfahren (§ 35 ImmoWert V) herangezogen.

Unterstützend zum Sachwert wird auch der Ertragswert ermittelt, da bei der vergleichenden Gegenüberstellung von Ertrags- und Sachwert eine Kontrolle und vor allem auch eine Abwägung aller wertbestimmenden Faktoren möglich ist.

6.2 Bodenwert

Verfahren

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

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

Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 166 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungstichtag 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 von Mannheim gibt einen Bodenrichtwert von **420,-- Euro pro m²** Grundstücksfläche für unbebaute Grundstücke, inkl. Erschließungskosten, in diesem Gebiet an (abgerufen über das Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg). Der Bodenrichtwert wurde zum Stichtag 01.01.2025 festgelegt. Der Richtwert bezieht sich auf reines Wohngebiet, baureifes Land und Ein- und Zweifamilienhäuser. 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 in Form eines EFH handelt und der sonstigen rechtlichen Eigenschaften und tatsächlichen Gegebenheiten, wird nach sachverständigem Ermessen ein Bodenwert von **420,- 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. Das Bewertungsgrundstück weist keine besonderen Abweichungen in Bezug auf die Lage, Größe, den Zuschnitt, die Topographie und die sonstigen maßgeblichen Eigenschaften im Vergleich mit den weiteren Grundstücken dieser Richtwertzone auf.

Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert:	420 EUR
Evtl. Zu- oder Abschlag Entfällt	0 EUR
Bodenwert angepasst:	420 EUR

Berechnung:

Flst. Nr. 30424/12 mit einer Größe von 168 m²:

$$168 \text{ m}^2 \times 420 \text{ EUR} = 70.560 \text{ EUR}$$

Anteiliger Bodenwert WE Nr. 1

$$\text{davon } 1/2 \text{ Miteigentumsanteil} = 35.280 \text{ EUR}$$

$$\text{Bodenwert WE Nr. 1} = 35.280 \text{ EUR}$$

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)

Davon abweichend kann die Restnutzungsdauer bei kernsanierten Objekten bis zu 90 Prozent der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer betragen. Durch eine Kernsanierung wird das Gebäude in einen Zustand versetzt, der nahezu einem neuen Gebäude entspricht. Bei einer Kernsanierung ist als Baujahr das Jahr der fachgerechten Sanierung zugrunde zu legen. Die teilweise noch verbliebene alte Bausubstanz oder der von neuen Gebäuden abweichende Zustand z. B. des Kellers ist durch einen Abschlag zu berücksichtigen.

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:

Einfamilienwohnhaus

hier: Wohnungseigentum Nr. 1

Bruttogrundfläche

Die Ermittlung der anteiligen Bruttogrundfläche (BGF) erfolgte anhand der Aufteilungspläne und liegt dem Gutachten als Anlage 2 bei.

Die ermittelte BGF beträgt: 181,54 m²

Kostenkennwert

NHK 2010

Doppel- und Reihenhendhaus Typ 2.11, Keller-, Erd-, Ober- und ausgebauten Dachgeschoss

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

Kostenkennwert in EUR/m² BGF: 764 EUR /m² BGF

Durchschnittliche Standardstufe: 2,8

Korrekturen, Zu-/Abschläge

Gemäß Anlage 4 der ImmoWertV sind fehlende Drepel, ein ausgebauter Spitzboden usw. durch Zu- oder Abschläge auf die Kostenkennwerte zu berücksichtigen. Die Höhe des entsprechenden Abschlags bzw. Zuschlags ist hierbei vom Sachverständigen zu begründen.

Die Anpassung erfolgt bei der Berechnung des vorläufigen Sachwertes. In diesem Falle wird ein Zuschlag für die Dachgaube angesetzt.

Anzusetzende Korrekturfaktoren/Zu-/Abschläge:

Zuschlag für die Dachgaube 6%

Summe der Zu- und Abschläge: + 6%

Anzusetzender Korrekturfaktor: 1,06

Baupreisindex

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag

(Basisjahr 2010 = 100) = 1,906 -Stand IV. Quartal 2025-

Baujahr

Um 1930

Gebäudealter

96

Jahre zum Wertermittlungsstichtag = größer als GND

Modernisierungspunkte/

Modernisierungsgrad

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Gebäude, das vermutlich um das Jahr 1930 errichtet wurde. Eine Kernsanierung fand in den Jahren 2010 - 2015 statt.

Im Hinblick auf die durchgeführten Maßnahmen und des vor Ort angetroffenen Bauzustandes 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	3
Modernisierung der Fenster und Außentüren		2	2
Modernisierung d. Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)		2	2
Modernisierung der Heizungsanlage		2	2
Wärmedämmung der Außenwände		4	1
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	14

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

Da bei dem zu bewertenden Anwesen eine Kernsanierung durchgeführt wurde, wird gemäß den Angaben der ImmoWertV2021 das Jahr der Kernsanierung als maßgebliches Baujahr für die Bewertung in Ansatz gebracht. Zur Beachtung der alten Bausubstanz werden dabei als Gesamtnutzungsdauer ca. 90 % (= 70 Jahre) der üblichen Gesamtnutzungsdauer dieses Gebäudetyps zugrunde gelegt.

Jahr der Kernsanierung: 2015

Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre

Gebäudealter zum

Wertermittlungstichtag: 11 Jahre

Restnutzungsdauer: 59 Jahre

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen

Kostenkennwert in EUR/m ² :				764,00EUR
Korrekturfaktoren, Zu-/Abschläge:	x	1,060	=	809,84EUR
Indexierter Kostenkennwert:	x	1,906	=	1.543,56EUR
Bruttogrundfläche in m ²	x	181,54	=	280.218 EUR

Herstellungskosten des Gebäudes 280.218 EUR

in der BGF nicht erfasste Bauteile:
Eingangstreppe, Vordach 5.000 EUR

Herstellungskosten der baulichen Anlage 285.218 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 = 285.218 EUR

x Alterswertminderungsfaktor (RND/GND)
285.218 EUR x 0,8429 = 240.410 EUR

Wohnungseigentum Nr. 1 = 240.410 EUR

Vorläufiger Sachwert

Wohnungseigentum Nr. 1	=	240.410 EUR
Vorläuf. Sachwert der baulichen Anlagen	=	240.410 EUR
Bauliche Außenanlagen -anteilig- (pauschaler Zeitwert; Hofffläche)	4,00% =	9.616 EUR
Vorläuf. Sachwert aller baulicher Anlagen		250.026 EUR
zzgl. Bodenwert		35.280 EUR
Vorläufiger Sachwert		285.306EUR

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:
Entfällt

Anteilige Wertminderung (marktorientiert) aufgrund des Renovierungsstaus am Gemeinschaftseigentum: =

0EUR

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

Das Wohnungseigentum befindet sich in durchschnittlichem Bauzustand mit folgendem, gewissem Renovierungs- und Instandhaltungsstau:

- an der Decke im Badezimmer im OG ist es, vermutlich aufgrund von schlechtem Lüftungsverhalten, zu einem Feuchteschaden an der Decke gekommen (vermutlich Schimmelschäden).
- die Fassade ist renovierungsbedürftig (neuer Anstrich erforderlich)
- die Bodenbeläge (Fliesen) sind teils schadhaft (gerissen und verfärbt)
- die Kopfhöhe an der Treppe ist teils zu gering
- das Steigungsmaß der Treppe stimmt nicht, die Stufen weisen teils unterschiedliche Höhen auf
- eine Außenwand im UG weist ein Schadensbild durch eingedrungene Feuchtigkeit auf
- der Bodenbelag auf der Terrasse ist stark verschmutzt und möglicherweise schadhaft. Hier muss eine Reinigung und eventuell ein Austausch des Fliesenbelags erfolgen
- in den Wohnräumen sind teils große Löcher in den Wänden. Hier sind Putz- und Malerarbeiten erforderlich um die Öffnungen zu verschließen

Wertminderung (marktorientiert) aufgrund des Instandhaltungsstaus und der Schäden/Mängel am Wohnungseigentum Nr. 1: =

35.000EUR

c) Sonstiges
Entfällt

0EUR

Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale

=

35.000EUR

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

Im Grundstücksmarktbericht 2024 von Mannheim sind Sachwertfaktoren für Doppel-, Reihen- und Reihenendhäuser ausgewiesen.

Demnach beträgt der Sachwertfaktor, bei dem ermittelten vorläufigen Sachwert, ca 1,32 %.

Zusammenfassung

Die wesentlichen Merkmale des Wertermittlungsmodells zur Ermittlung der Sachwertfaktoren in den o.g. Immobilienmarktberichten sind noch auf Grundlage der Parameter der Sachwertrichtlinie abgeleitet. Hierbei kann es zu Unterschieden u.a. im Ansatz der Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer im Gegensatz zur ImmoWertV2021 kommen. Grundsätzlich gilt jedoch der Ansatz der Modellkonformität.

Die Sachwertfaktoren müssen daher in der Übergangsphase sachverständig auf Eignung beurteilt werden.

Nach dem Modell der **ImmoWertV2010** würde sich ein vorläufiger Verkehrswert von rund **277.000,-- Euro** ergeben. Die o. g. Sachwertfaktoren beziehen sich auf diesen vorläufigen Sachwert nach dem Modell ImmoWertV2010.

Aufgrund der Lage, Größe, Art, Ausstattung und Beschaffenheit des Bewertungsobjektes wird ein Sachwertfaktor von 1,25 als angemessen erachtet.

Insbesondere die Tatsache, dass es sich um ein Wohnungseigentum in Form eines Einfamilienhauses, um ein sehr kleines Grundstück und ein Wohnhaus mit unterdurchschnittlicher Wohnfläche sowie ohne nutzbare Rasenfläche, ohne Abstellmöglichkeit für einen PKW und ohne Nebengebäude handelt, führt zum Ansatz eines niedrigeren Sachwertfaktors. Die Lage in diesem Wohngebiet von Mannheim-Sandhofen wurde ebenfalls durch den Ansatz des Sachwertfaktors berücksichtigt.

Es sind keine weiteren Korrekturfaktoren anzusetzen. Seit Festlegung der Sachwertfaktoren konnten keine Veränderungen der Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt festgestellt werden.

Sachwert

Vorläufiger Sachwert	=	285.306EUR
Sachwertfaktor: 1,25 das entspricht einem Zuschlag von 25,00%	=	71.327 EUR
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		356.633EUR
Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale	= -	35.000EUR
Sachwert	=	321.633EUR

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 15 % und 20 %. Die Bewirtschaftungskosten sind auch von der Restnutzungsdauer des Gebäudes und insbesondere von der Miethöhe abhängig. Im vorliegenden Fall werden pauschalisierte Bewirtschaftungskosten in Höhe von **16,50 %** 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 Verbraucherpreisindexes anzupassen.

Verwaltungskosten:

429,00EUR	1	Einheit	=	429EUR
-----------	---	---------	---	--------

Instandhaltungsrücklage:

14,00EUR	89,03	m² Wohnfläche	=	1.246EUR
----------	-------	---------------	---	----------

Mietausfallwagnis:

12.072,00EUR	2,0%		=	241EUR
--------------	------	--	---	--------

Co2-Bepreisung - nicht umlegbarer Anteil (brutto):

Dem Sachverständigen lag ein vorläufiger Energieausweis vom 21.04.2020 vor. Es handelt sich um einen Bedarfsausweis. Demnach beträgt der Endenergiebedarf der Immobilie 146,2 (kWh/m²xa).

Mit Hilfe des Co2-Rechentools wurden die Co2-Kosten ermittelt. In diesem Falle trägt der Vermieter/Eigentümer 40% der gesamten Kohlendioxidkosten.

=

75EUR

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

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

Bewirtschaftungskosten insgesamt**1.991EUR****Das entspricht ungefähr****16,50%****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 von Mannheim hat im Grundstücksmarktbericht 2024 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%**

RND: 46 - 60 Jahre **12 Fälle**
Wohnfläche: 51 - 90 m² **1,60%** (Spanne 1,1 - 1,9 %)

Ein- und Zweifamilienhäuser **nur 3 Fälle**
RND: 20 - 65 Jahre RND **3,90%**

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) hat ebenfalls marktübliche Liegenschaftszinssätze für verschiedene Objekttypen herausgegeben (bundesweite Erhebung, Stand Januar 2026):

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

Nicht freistehendes EFH, Doppel-/Reihenhaus **1,50 - 4,50 %**

Ansatz Liegenschaftszins

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

2,00%

(Einstufungskriterien: eigengenutzte Vierzimmerwohnung als Einfamilienhaus, im Mannheimer Stadtteil Sandhofen, mittlere Wohnlage, gute infrastrukturelle Gegebenheiten, durchschnittliches Mietniveau, unterdurchschnittliche Wohnfläche, stark überdurchschnittliche Nachfrage nach derartigen Objekten zum Kauf und stark überdurchschnittliche Nachfrage nach Wohnungen zur Miete, überdurchschnittliche Restnutzungsdauer, Instandhaltungsstau vorhanden, sehr gute Grundstücksausnutzung). Insbesondere der Instandhaltungsstau und die lange Restnutzungsdauer rechtfertigt den etwas höheren Ansatz des 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: 59 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 als EFH: 89,03 m²

Mietsituation

Die Wohnung war zum Bewertungsstichtag eigengenutzt. Eine Innenbesichtigung wurde dem Sachverständigen zum 2. angesetzten Termin ermöglicht (20.02.2026). Sachdienliche Angaben zum Objekt wurden dem Sachverständigen teilweise vor Ort gemacht.

Der Sachverständige geht davon aus, dass das Wohnungseigentum sofort zu den marktüblichen Mieten veräußerbar ist.

Mietspiegel

Für die Stadt Mannheim gibt es einen Mietspiegel.

Gemäß Online-Rechner der Stadt Mannheim auf Grundlage des Mietspiegels 2025/2026, der seit dem 16.12.2024 gültig ist, ergeben sich für das zu bewertende Objekt folgende ortsübliche Vergleichsmieten:

Ortsübliche Vergleichsmiete pro m ²	Mietpreisspanne für die zu bewertende Eigentumswohnung
10,89 EUR	(9,26 bis 12,74 Euro)

Hierbei wurden die Ausstattung, die Lage, das Baujahr sowie die Wohnungsgröße berücksichtigt.

Der Mietspiegel weist die ortsübliche Vergleichsmiete aus. Diese ergibt sich aus Neuabschlüssen und Mieterhöhungen der letzten sechs Jahre. Bei der Wertermittlung ist die zum Wertermittlungsstichtag am Markt erzielbare Miete anzusetzen, welche i. d. R. etwas von der ortsüblichen Miete abweicht.

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 ebenfalls beachtet.

Gemäß www.immoportal.com belaufen sich die Mieten für Wohnhäuser in Mannheim bei Bestandswohnungen im Durchschnitt auf 12,68 Euro.

Gemäß www.wohnungsboerse.net belaufen sich die Mieten in Mannheim im Durchschnitt auf 12,62 Euro/m² für Wohnungen bis 100 m² Größe.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Mietauswertungen verschiedener Online-Portale deutlich von den tatsächlich am Markt erzielbaren Mieten abweichen können. Dies ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass sich diese Portale überwiegend auf Angebotsmieten und nicht auf tatsächlich abgeschlossene Mietverträge beziehen. Zudem werden in den Auswertungen teilweise Neubau- und Bestandsimmobilien gemeinsam betrachtet. In manchen Fällen wird darüber hinaus auf eine differenzierte Auswertung nach Baujahren und Stadtteilen verzichtet.

Gemäß Recherchen liegt die derzeitige Marktmiete für vergleichbare Wohnungen (in Form von Einfamilienhäusern) bei rund 11,00 - 11,50 Euro pro m² Wohnfläche (im derzeitigen Zustand). Die Lage, Ausstattung, Art, Beschaffenheit und Größe wurden hierbei entsprechend berücksichtigt.

Es wird deshalb eine Miete in Höhe von **11,30 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.

Berechnung

Bauteil/Geschoss	Wohn-/Nutzfläche in m²	Miete pro m² -Nettokaltmiete-	Miete pro Monat -Nettokaltmiete-
WE Nr. 1	89,03	11,30EUR	1.006EUR
Nachhaltig erzielbare Einnahmen im Monat			= 1.006EUR
Nachhaltig erzielbare Einnahmen im Jahr (Jahresrohertrag)			= 12.072EUR
Bewirtschaftungskosten gemäß Berechnung			= -1.991EUR
Reinertrag			= 10.081EUR
Verzinsungsbetrag des Bodenwertes: 35.280EUR x 2,00%			= -706EUR
Ertrag der baulichen Anlagen			= 9.375EUR
Barwertfaktor bei 59 Jahren RND 2,00% Liegenschaftszinssatz x 34,46			
Ertragswert der baulichen Anlagen			= 323.063EUR
zzgl. Bodenwert			= 35.280EUR
Vorläufiger Ertragswert			= 358.343EUR
Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale (entsprechend der Sachwertberechnung)			= -35.000EUR
Ertragswert			= 323.343EUR

6.5 Verkehrswert**Definition**

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

**Zusammenstellung der
ermittelten Werte**

SACHWERT	321.633EUR
ERTRAGSWERT	323.343EUR

**Ableitung des
Verkehrswertes**

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

Die zwei nach verschiedenen Verfahren ermittelten Werte (Sachwert und Ertragswert) lassen sich plausibilisieren und stimmen auch gut überein.

Der Sachwert wurde mittels eines Sachwertfaktors an die örtliche Immobilienteilmarktlage angepasst.

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

Somit wird folgender Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag 20.02.2026 ermittelt:

1/2 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. Nr. 30424/12, Gebäude- und Freifläche, Stadtteil Sandhofen, Faserweg 5, Webereistraße 38 in 68307 Mannheim, verbunden mit der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohnung unter der Adresse "Webereistraße 38" nebst Abstellschuppen Nr. 1 im Garten:

VERKEHRSWERT (MARKTWERT)	320.000EUR
-Wohnungseigentum Nr. 1-	
(in Worten: dreihundertzwanzigtausend 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.

6.6 Sonstige Angaben zum gemäß Beschluss

Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Mannheim, Amt für Klima, Natur, Umwelt vom 21.01.2026 ist für das Bewertungsgrundstück keine Altlast bzw. altlastenverdächtige Fläche verzeichnet.
Hausverwalter:	Eine externe Verwaltung des Objekts besteht nicht. Es handelt sich um eine Eigentumswohnung in Form eines Einfamilienhauses.
Mietsituation:	Die Wohnung war zum Bewertungsstichtag eigengenutzt. Eine Innenbesichtigung wurde dem Sachverständigen zum 2. angesetzten Termin ermöglicht (20.02.2026). Sachdienliche Angaben zum Objekt wurden dem Sachverständigen teilweise vor Ort gemacht.
Wohnpreisbindung:	Es besteht keine Wohnpreisbindung.
Gewerbe:	Zum Wertermittlungsstichtag wird kein Gewerbebetrieb in den zu bewertenden Räumlichkeiten geführt.
Maschinen, Betriebseinrichtungen:	Nicht vorhanden
Energieausweis:	Dem Sachverständigen lag ein vorläufiger Energieausweis vom 21.04.2020 vor. Es handelt sich um einen Bedarfsausweis. Demnach beträgt der Endenergiebedarf der Immobilie 146,2 (kWh/m ² xa).
Bauauflagen, baubehör- liche Beschränkungen:	Sind keine bekannt.
Verdacht auf Hausschwamm:	Es besteht äußerlich kein Verdacht auf Hausschwamm.

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: 2026.03.30
13:21:14 +02'00'

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)
- Mietspiegel Mannheim 2025/26
- Grundstücksmarktbericht Mannheim 2024

Anlage 1
zum Verkehrswertgutachten von dem Wohnungseigentum Nr. 1
in 68307 Mannheim-Sandhofen, Webereistr. 38

Wohnflächenberechnung

(in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003)

Gebäude: Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) als Wohnungseigentum
Geschoss: Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss
Fläche: Wohnfläche der Doppelhaushälfte mit 4 Zimmern
Unterlagen: Pläne vom April 2020, Ortsbesichtigung
Aufmaß: Nein

Raum	Länge in m	Breite in m	Faktor	Fläche in m ²	Raum- summe	Abzug für Putz 1,50%	Wohnfläche
<u>Erdgeschoss</u>							
Flur	1,350 x	1,390	=	1,88	1,88	0,03	1,85 m ²
Gäste-WC	1,390 x	0,830	=	1,15	1,15	0,02	1,13 m ²
Wohnzimmer	5,500 x	4,360	=	23,98			
./ Treppe	-1,000 x	1,400	=	-1,40			
	-1,400 x	0,700	=	-0,98	21,60	0,32	21,28 m ²
Küche	2,150 x	4,360	=	9,37			
./ Kamin	-0,200 x	0,500	=	-0,10	9,27	0,14	9,13 m ²
<u>Obergeschoss</u>							
Flur	1,680 x	1,100	=	1,85	1,85	0,03	1,82 m ²
Badezimmer	2,360 x	1,400	=	3,30			
	1,800 x	1,680	=	3,02			
./ Kamin	-0,300 x	0,500	=	-0,15	6,17	0,09	6,08 m ²
Schlafzimmer	3,800 x	4,520	=	17,18			
./ Kamin	-0,200 x	0,500	=	-0,10	17,08	0,26	16,82 m ²
Kinderzimmer	2,180 x	4,520	=	9,85			
./ Kamin	-0,200 x	0,500	=	-0,10	9,75	0,15	9,60 m ²
<u>Dachgeschoss</u>							
Schlafzimmer	3,020 x	8,030	=	24,25			
	0,260 x	3,940	=	1,02			
./ Treppe	-1,800 x	1,100	=	-1,98			
./ Höhe < 1m	-0,100 x	4,290	=	-0,43			
./ Höhe 1-2m	-1,600 x	4,260	0,5 =	-3,41	19,45	0,29	19,16 m ²
Dachterrasse	2,360 x	1,650	0,25 =	0,97			
	3,940 x	1,240	0,25 =	1,22	2,19	0,03	2,16 m ²

Summe der Wohnfläche der Vierzimmerwohnung im EG, OG und DG **89,03 m²**

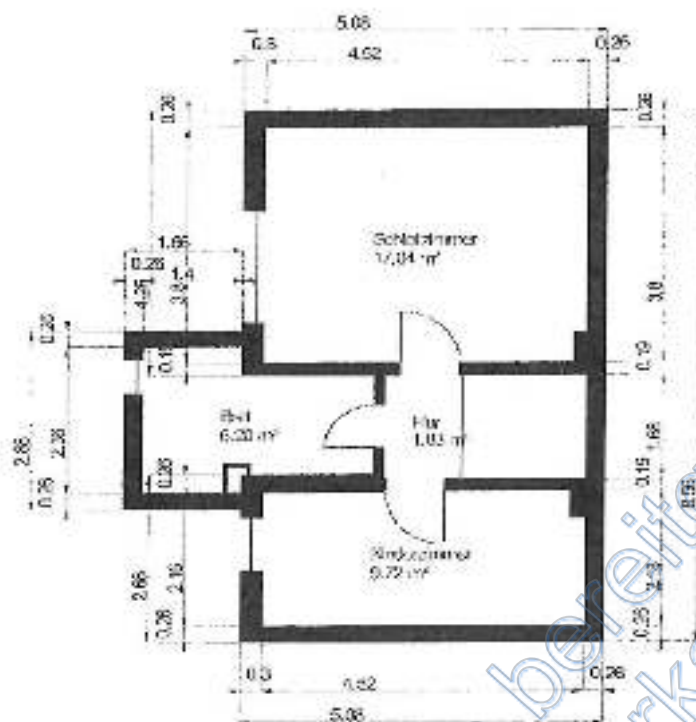
Bruttogrundflächenberechnung

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

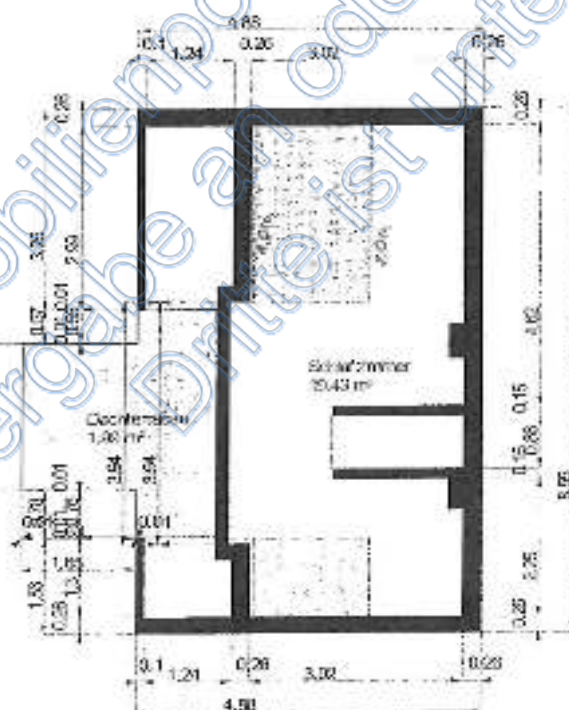
Gebäude 1: **Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) als Wohnungseigentum**
Unterlagen: Planunterlagen und Flächenberechnung vom April 2020, Ortsbesichtigung vom 15.01.2026 und 20.02.2026
Aufmaß: nein

Raum	Länge in m	Breite in m	Faktor	Fläche in m ²	Geschoss-summe BGF
Kellergeschoss	5,060 x	8,560	=	43,31	43,31 m ²
Erdgeschoss	5,100 x	8,540	=	43,55	48,25 m ²
	1,650 x	2,850	=	4,70	
Obergeschoss	5,080 x	8,560	=	43,48	48,26 m ²
	2,880 x	1,660	=	4,78	
Dachgeschoss	4,880 x	8,550	=	41,72	41,72 m ²
Bruttogrundfläche des Einfamilienhauses (Doppelhaushälfte) als Wohnungseigentum					181,54 m²

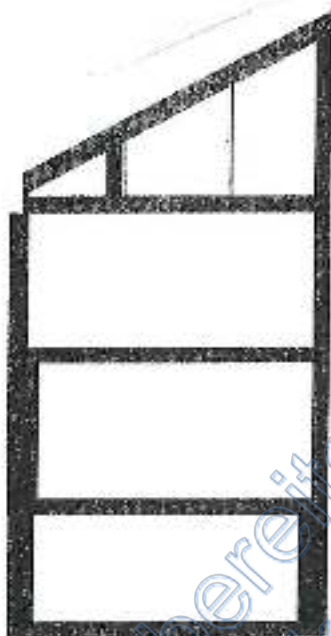
Grundriss Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Gebäudeschnitt



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

Lageplan M 1 : 500



Berechnete Fläche des Flurstückes 30424/12: 168 m²

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

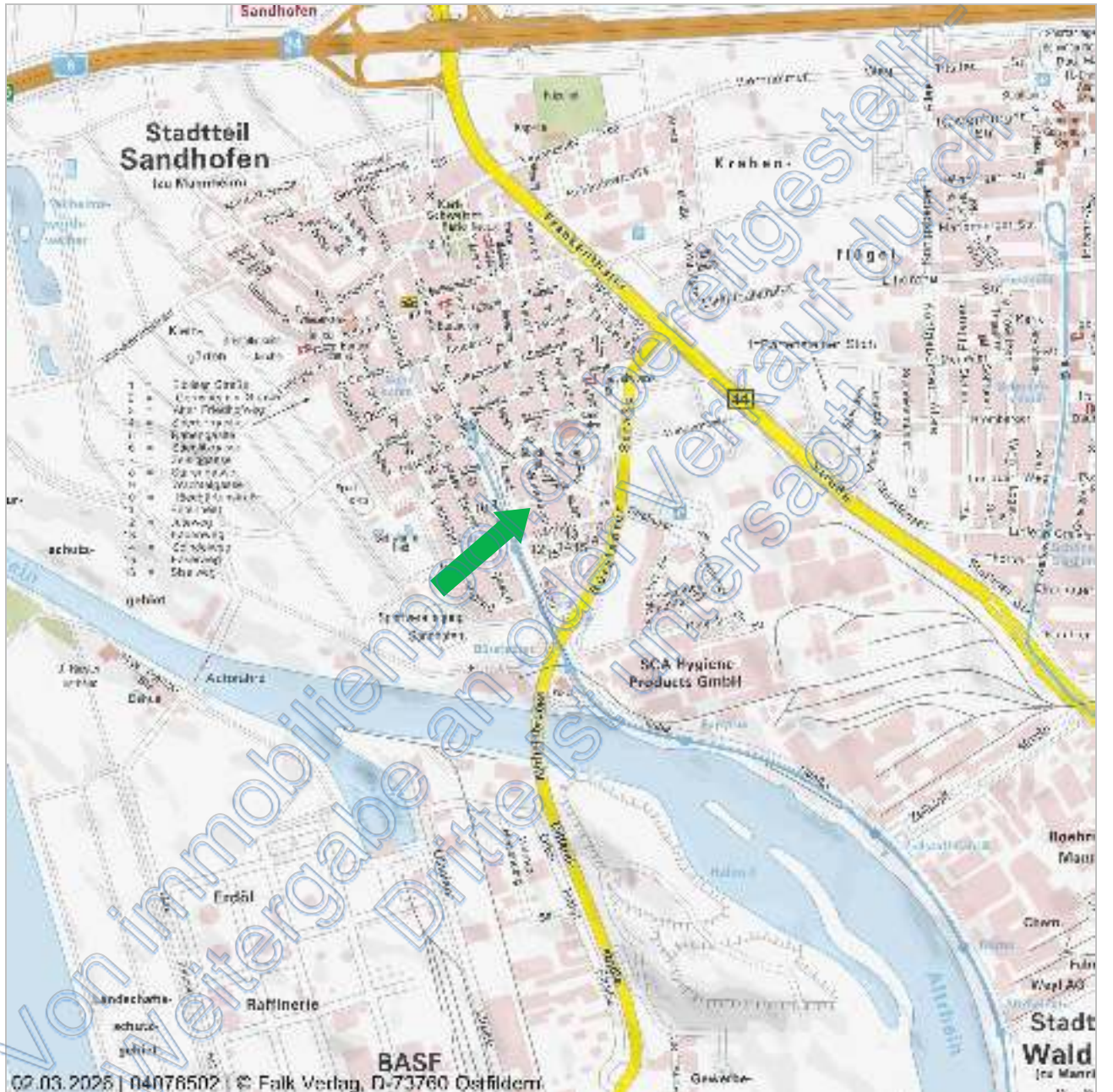
Auszug von Teilmitteln aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)

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: März 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 Wohnhauses
von der Webereistraße aus



Foto 2:
Ansicht des Wohnhauses
von der Webereistraße aus

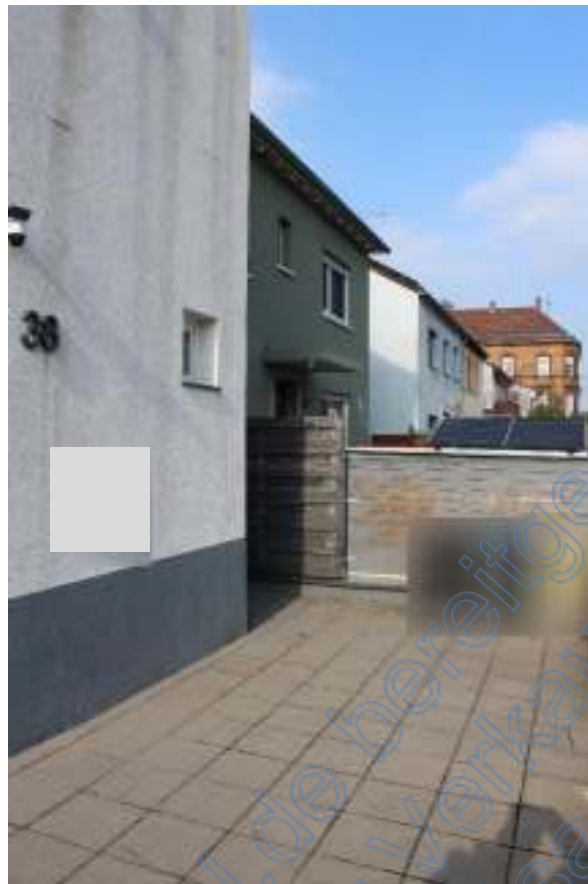


Foto 3:
Blick auf den Hof
des Wohnhauses



Foto 4:
Blick auf die Eingangstüre
der zu bewertenden
Wohneinheit



Foto 5:
Blick auf die Außenwand im
Kellerraum mit einem
Feuchteschaden



Foto 6:
Blick auf den Flurbereich
im Kelleregeschoss mit
Waschmaschinen- und
Wäschetrockneranschluss



Foto 7:
Blick auf die Gastherme im
UG des Wohnhauses



Foto 8:
Gäste WC im EG
des Wohnhauses

Foto 9:
Blick in den Wohnbereich
im EG des Wohnhauses

Foto 10:
Blick auf den Küchenbereich
im EG des Wohnhauses



Foto 11:

Blick auf die Geschosstreppe
Die Treppe ist teils zu steil,
das Steigungsmaß ist nicht gut
geplant und die Kopfhöhe
ist stellenweise zu gering



Foto 12:

Zimmer im Obergeschoss
des Wohnhauses



Foto 12:
schadhafte Wand im Zimmer
im OG des Wohnhauses



Foto 13:
schadhafte / verfärbte Wand
im OG des Wohnhauses



Foto 14:
Schimmelschaden an der
Badezimmerdecke im OG
des Wohnhauses



Foto 15:
Badezimmer im OG des
Wohnhauses

Foto 16:
Zimmer im OG des
Wohnhauses



Foto 17:
Anschluss für eine Dusche
im DG des Wohnhauses



Foto 18:
Blick in das offene Dachstudio



Foto 19:
Blick auf die Dachterrasse
des Wohnhauses



Foto 20:
schadhafter Fliesenbelag
auf der Dachterrasse

Anlage 7

zum Verkehrswertgutachten von dem Wohnungseigentum Nr. 1 in 68307 Mannheim-Sandhofen, Webereistraße 38

Ermittlung des Kostenkennwerts

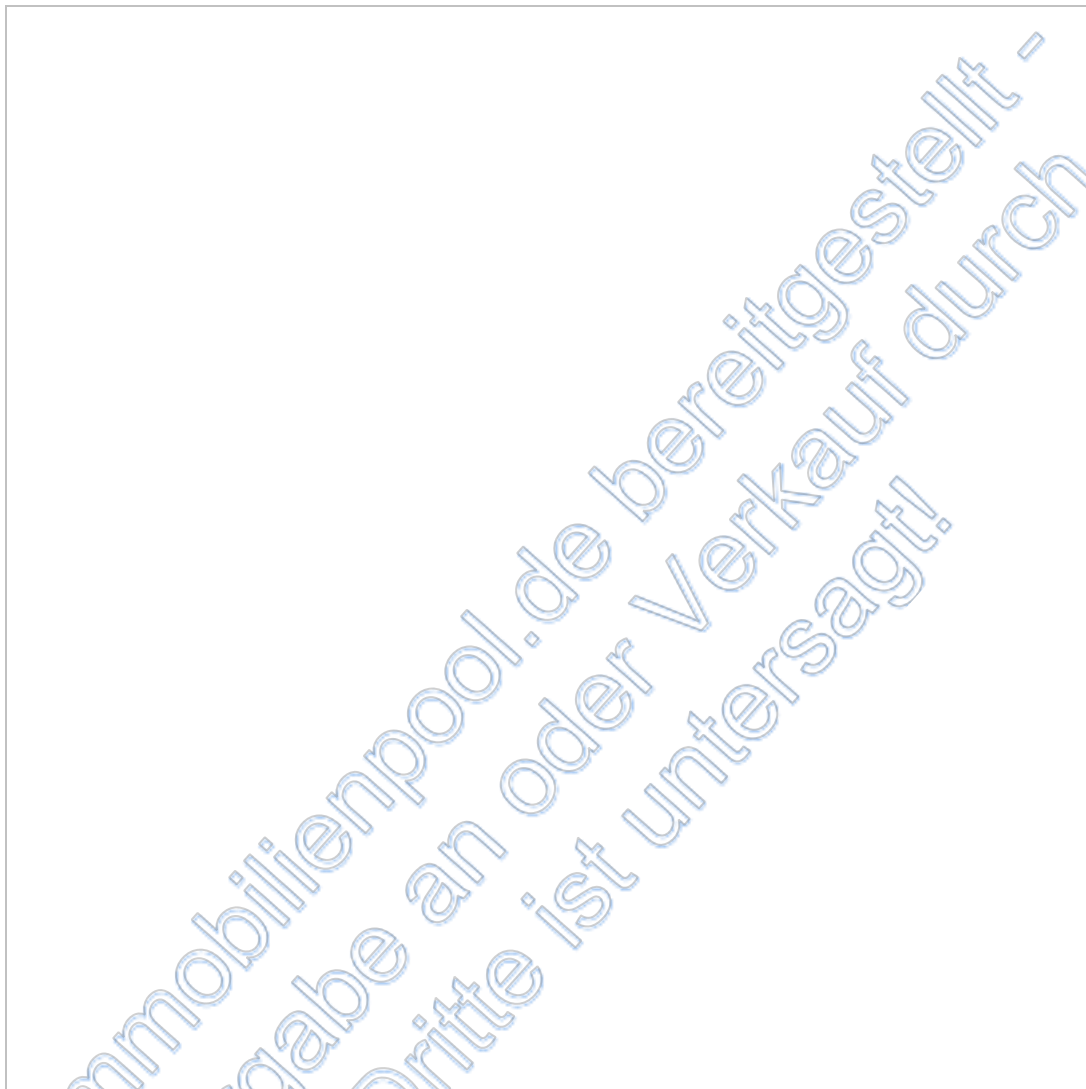
Gebäude: Doppel- und Reihenendhäuser, Gebäudetyp 2.11, Keller-, Erd-, Ober- und ausgebauten Dachgeschoss, Standardstufe im derzeitigen Zustand

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägung	Anmerkung
	1	2	3	4	5		
Außenwände		0,5	0,5			23%	
Dächer		0,5	0,5			15%	
Außentüren und Fenster			1			11%	
Innenwände und -türen			1			11%	
Deckenkonstruktion			1			11%	
Fußböden			1			5%	
Sanitäreinrichtungen			0,7	0,3		9%	
Heizung			1			9%	
Sonst. techn. Ausstattung			1			6%	

Kostenkennwerte in EUR/m² BGF	615	685	785	945	1180	100%
-------------------------------	-----	-----	-----	-----	------	------

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23%	169 EUR/m²	0,58
Dächer	15%	110 EUR/m²	0,38
Außentüren und Fenster	11%	86 EUR/m²	0,33
Innenwände und -türen	11%	86 EUR/m²	0,33
Deckenkonstruktion und Treppen	11%	86 EUR/m²	0,33
Fußböden	5%	39 EUR/m²	0,15
Sanitäreinrichtungen	9%	75 EUR/m²	0,3
Heizung	9%	71 EUR/m²	0,27
Sonst. techn. Ausstattung	6%	47 EUR/m²	0,18
Kostenkennwert in EUR/m²		769 EUR/m²	
durchschnittliche Standardstufe, gerundet			2,9

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

Gefährdungsklasse der Objektadresse

sehr stark

stark

mittel

gering

sehr gering

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.)