

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!**

SV-Büro Strunck & Meinzer ♦ Thaddenstr. 14 A ♦ 69469 Weinheim

Amtsgericht Mannheim
Vollstreckungsgericht
Schloss, Westflügel
Bismarckstr. 14
68159 Mannheim

Claus-Dieter Meinzer
Dipl. Wirtschaftsingenieur
Sachverständiger für Immobilienbewertung

www.BewertungvonImmobilien.de

Datum: 17.10.2025

AZ.: MA 2 K 235/24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem

**Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück
in 68799 Reilingen, Hauptstr. 144**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
04.08.2025 ermittelt mit rd.

590.000 €.

Risikoabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung mit 106.000 € wertmindernd berücksichtigt

Dieses Gutachten besteht aus 40 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 16 Seiten.
Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine digital und eine für unsere Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	4
1.5	Fragen des Gerichts	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	7
2.5.2	Bauplanungsrecht	7
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	7
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	7
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	8
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	8
3.2	Wohn- und Geschäftshaus	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	9
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	9
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	9
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	10
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	10
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	11
3.3	Nebengebäude.....	11
3.4	Außenanlagen.....	11
4	Ermittlung des Verkehrswerts	12
4.1	Grundstücksdaten	12
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	12
4.3	Bodenwertermittlung	13
4.4	Ertragswertermittlung	14
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	14
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	14
4.4.3	Ertragswertberechnung.....	17
4.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	18
4.5	Verkehrswert.....	22
4.6	Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung	22
5	Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur	23
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	23
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	23
6	Verzeichnis der Anlagen	24

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus
Objektadresse:	Hauptstr. 144, 68799 Reilingen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Reilingen, Blatt 6, lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Reilingen, Flurstück 310/7, Fläche 331 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Mannheim Vollstreckungsgericht Schloss, Westflügel, Bismarckstr. 14 68159 Mannheim Auftrag vom 23.06.2025 (Datum des Beschlusses)
---------------	---

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	04.08.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	04.08.2025 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Bewertungsobjekt konnte mangels Zutrittes zum Grundstück nur von der Straße aus besichtigt werden (siehe weitere Erläuterungen unter Punkt 1.4)
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt: • beglaubigter Grundbuchauszug vom 19.08.2024 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Auszug aus dem Liegenschaftskataster • Straßenkarten über Sprengnetter Marktdatenportal • Bauakte (auszugsweise) • Berechnung der Gebäudeflächen • Auskünfte aus Flächennutzungs-/Bebauungsplänen • Auskunft aus dem Altlastenkataster • Auskünfte der Stadt Reilingen • Auskünfte des Gemeinsamen Gutachterausschuss Südwestlicher Rhein-Neckar-Kreis • Auskünfte aus dem Sprengnetter Marktdatenportal • Auskünfte zu Vergleichsmieten • Immobilienmarktbericht Südhessen 2025

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Das nachfolgende Gutachten wird zunächst im Sinne des § 194 BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV21) erstellt.

Im Zwangsversteigerungsverfahren werden Rechte und Lasten aus der Abteilung II des Grundbuches allerdings nicht berücksichtigt. Es wird belastungsfrei bewertet. Sollten solche Rechte und Lasten bestehen, wären diese in einer Wertermittlung außerhalb des Zwangsversteigerungsverfahrens zu berücksichtigen. Auskünfte, welche Rechte oder Lasten im Zwangsversteigerungsverfahren bestehen bleiben, erteilt ausschließlich das Gericht. Unter dem nachstehenden Punkt "Privatrechtliche Situation" erfolgt eine Auflistung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches zur Kenntnis des Lesers; soweit möglich wird eine wertmäßige Aussage getroffen.

Das Bewertungsobjekt liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "Ortskern Reilingen III" (Grundbucheintrag vom 23.06.2015). Nach BauGB § 153 Abs.1-4 wäre außerhalb des Zwangsversteigerungsverfahrens der sanierungsunbeeinflusste Verkehrswert zu ermitteln. Dieser unterscheidet sich darin, dass keine sanierungsbedingten Wertsteigerungen berücksichtigt werden dürfen, solange die sogenannten Ausgleichsbeträge für die aus der Sanierung resultierenden Bodenwertsteigerungen nicht angefordert und beglichen sind. Die Gemeinde verzichtet aber grundsätzlich auf die Erhebung solcher Ausgleichsbeträge (vereinfachtes Verfahren), sodass auch außerhalb der Wertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren keine (wesentlichen) Veränderung der Verfahrensergebnisse zu erwarten wäre. Im Folgenden wird hierauf kein weiterer Bezug genommen.

Das Wohn- und Geschäftshaus konnte nicht von innen besichtigt werden. Alle Annahmen basieren somit auf den zur Verfügung stehenden Unterlagen. Als Bewertungsgrundlage für das Objekt wird ein (bauzeittypischer) mittlerer Ausbaustandard zu Grunde gelegt. Der nicht möglichen Innenbesichtigung wird durch einen Sicherheitsabschlag von 20 % auf den Ertragswert der baulichen Anlagen (rund 106.000,00 €) Rechnung getragen. Dieser Sicherheitsabschlag ist als Pauschale zu sehen und ersetzt nicht ggf. auftretende Sanierungs- oder Instandsetzungskosten. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keinerlei Gewähr für den angenommenen Zustand der Gebäude und Gebäudeteile übernommen werden kann.

1.5 Fragen des Gerichts

Mieter oder Pächter:	Objekt gemäß Melderegister fremdvermietet (OG/DG) Erdgeschoss leerstehend
Hausverwalter:	nicht bestellt
Gewerbebetrieb:	wird augenscheinlich nicht geführt
Maschinen/Betriebseinrichtungen:	mangels Innenbesichtigung nicht feststellbar
Verdacht auf Hausschwamm:	mangels Innenbesichtigung nicht feststellbar
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:	bestehen nach Aktenlage nicht
Energieausweis:	liegt nicht vor
Altlasten:	keine

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Baden-Württemberg
Kreis:	Rhein-Neckar-Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Reilingen (ca. 8.400 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Heidelberg ca. 18 km, Mannheim ca. 30 km, Karlsruhe ca. 45 km <u>Landeshauptstadt:</u> Stuttgart ca. 100 km <u>Bundesstraßen</u> B 39 (Hockenheim) ca. 4 km, B 291 (Walldorf) ca. 5 km <u>Autobahnzufahrt:</u> A 5 (AS Walldorf/Wiesloch) ca. 5 km <u>Bahnhof:</u> Neulußheim, Hockenheim, Wiesloch-Walldorf <u>Flughafen:</u> Mannheim ca. 26 km, Frankfurt ca. 93 km, Stuttgart ca. 116 km

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Stadtkern mittlere Wohnlage, mittlere bis gute Geschäftslage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen offene und geschlossene, ein bis zweigeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	überdurchschnittlich durch Straßenverkehr (Durchgangsstraße)
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 17 m (Hauptstraße) ca. 23 m (Friedrichstraße) <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 20 m <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 331 m ² <u>Bemerkungen:</u> trapezförmige Grundstücksform Eckgrundstück
-------------------	---

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohn- und Geschäftsstraße Straße mit regem Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen, Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein Parkmöglichkeiten begrenzt am Straßenrand vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telekommunikation
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	zweiseitige Grenzbebauung des Wohn- und Geschäftshauses Grundstücksgrenzen fast vollständig durch Wohn- und Geschäftshaus bebaut
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis (Wasserrechtsamt) vom 11.10.2024 ist das Bewertungsgrundstück nicht im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) verzeichnet. Bei der Ortsbesichtigung ergaben sich keine weiteren Hinweise auf Altlasten. Es wurden keine weiteren Untersuchungen vorgenommen.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 19.08.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Reilingen folgende Eintragungen: • Sanierungsvermerk • Zwangsversteigerungsvermerk Der Zwangsversteigerungsvermerk wird nach Abschluss des Zwangsversteigerungsverfahrens gelöscht. Er ist nicht wertrelevant. Zum Sanierungsvermerk verweise ich auf die Ausführungen unter Punkt 1.4 (Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers) dieses Gutachtens.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte oder besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind, soweit ersichtlich, nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Reilingen vom 21.10.2024 sind für das Bewertungsgrundstück keine belastenden oder begünstigenden Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht nach schriftlicher Auskunft der Stadt Reilingen vom 21.10.2024 nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Bodenordnungsverfahren: Das Grundstück ist zum Wertermittlungstichtag gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Reilingen vom 21.10.2024 in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Reilingen vom 21.10.2024 sind für das Bewertungsgrundstück keine Erschließungskosten mehr zu entrichten.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, mündlich eingeholt, bzw. auf Grund der Inaugenscheinnahme dem Gutachten zu Grunde gelegt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Gemäß Melderegisterauskunft der Stadt Reilingen sind an der Anschrift des Bewertungsobjekts 3 Personen gemeldet. Der Eigentümer ist nicht dort gemeldet. Insofern kann von einer Fremdvermietung der beiden Wohnungen im 1. Obergeschoss und der Wohnung im Dachgeschoss ausgegangen werden. Das Erdgeschoss (frühere Zahnarztpraxis) ist zum Wertermittlungstichtag nicht vermietet.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass alle Angaben zu den Gebäudebeschreibungen nach bestem Wissen und Gewissen und ohne jegliche Gewähr abgegeben werden.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

In der nachfolgenden Wertermittlung werden nur Kosten für Arbeiten berücksichtigt, die das Bewertungsobjekt für die gewählte Restnutzungsdauer nutzbar machen. Modernisierungsarbeiten, die zu einer nachhaltigen Verlängerung der Restnutzungsdauer führen, wurden zu Grunde gelegt. Für die Ermittlung des Verkehrswertes fließen Aufwendungen für Instandsetzungen pp. nur in dem Maße ein, wie sie von den Marktteilnehmern berücksichtigt werden.

Wertmäßig gefasste Aussagen über Bauschäden oder Baumängel (auch im Bewertungsteil) beruhen auf überschlägigen Berechnungen bzw. Schätzungen. Die Wertangaben sollen als Anhaltspunkt der vermuteten Beseitigungskosten der Bauschäden und Baumängel dienen und stellen nicht die Kosten einer tatsächlichen Behebung der Bauschäden und Baumängel dar. Konkrete Aussagen über das genaue Maß solcher Kosten lassen sich nur durch Angebotseinholung bei entsprechenden Fachfirmen im Einzelfall darstellen.

Für einen möglichen Erwerber ist zu beachten, dass sich aus den Instandhaltungsmaßnahmen gesetzliche Verpflichtungen zur energetischen Aufwertung ergeben können. Ebenso sind bereits bestehende Nachrüstpflichten zu beachten. Nicht ausdrücklich genannte Aufwendungen hierfür sind in diesem Gutachten nicht erfasst.

Insbesondere wurde nicht geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

Wegen fehlender Innenbesichtigungsmöglichkeit unterbleibt eine detaillierte Beschreibung der Innenausstattung des Bewertungsobjektes.

3.2 Wohn- und Geschäftshaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	zweigeschossiges, zweiseitig angebautes, teilunterkellertes Wohn- und Geschäftshaus mit tlw. ausgebautem Dachgeschoss
Baujahr:	1967 (1966 gemäß Bauakte zzgl. 12 Monate Bauzeit)
Modernisierung:	aufgrund mangelnder Innenbesichtigung unbekannt Die Räumlichkeiten im Erdgeschoss wurden im Rahmen einer Umnutzung (Zahnarztpraxis) in 2013 augenscheinlich modernisiert. Die Fassade des Hauses wurde partiell mit einer Wärmedämmung versehen.
Flächen und Rauminhalte	Die gesamte Wohnfläche (OG/DG) beträgt rd. 203 m ² . Die Nutzfläche im Erdgeschoss beträgt rd. 156 m ² .
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Der Dachboden des nordwestlichen Gebäudeteils (Friedrichstraße) ist möglicherweise ausbaufähig.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen teilweise farblich abgesetzter Gebäudesockel

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Räume für Heiztechnik und Heizöllager

Erdgeschoss:

Gewerberäumlichkeiten mit 10 Räumen, 2 Fluren und 2 WCs

Obergeschoss:

Wohnung mit 2 Zimmer, Küche, Bad, Flur und Balkon

Wohnung mit 3 Zimmer, Küche, Bad, Flur und Balkon

Dachgeschoss:

Wohnung mit 2 Zimmer, Bad und Flur

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente aus Beton
Keller:	Mauerwerk (35 cm) gemäß Planunterlagen
Umfassungswände:	Mauerwerk (25 cm) gemäß Baubeschreibung
Innenwände:	Mauerwerk (25 cm) gemäß Baubeschreibung und vermutlich Trockenbau gemäß Planunterlagen

Geschossdecken:	Stahlbetonmassivdecken gemäß Baubeschreibung
Treppen:	unbekannt (vermutlich Stahlbeton)
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff/Aluminium, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton) Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech ein nordwestlich gelegener, eingeschossiger Gebäudeteil (Schuppen) verfügt über ein Flachdach mit Dachpappe

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	vermutlich zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	vermutlich Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	nicht feststellbar
Heizung:	Öl-Heizung gemäß Baubeschreibung
Lüftung:	vermutlich keine besonderen Lüftungsanlagen (Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	vermutlich zentral über Heizung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbaurzustand

Bodenbeläge:	Gewerberäume im Erdgeschoss (soweit von außen einsehbar) überwiegend mit Fliesenbelag
Wandbekleidungen:	Gewerberäume im Erdgeschoss (soweit von außen einsehbar) mit Raufaser, teilweise ohne Wandbelag
Deckenbekleidungen:	Gewerberäume im Erdgeschoss (soweit von außen einsehbar) mit Kassettendecken
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung Fensterbänke außen aus Betonwerkstein Rollläden aus Kunststoff
Türen:	Gewerberäume im Erdgeschoss (soweit von außen einsehbar) mit Türen aus Holz/Holzwerkstoff in Holzzargen

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: Balkone, Eingangstreppe

besondere Einrichtungen: nicht feststellbar

Besonnung und Belichtung: vermutlich normal bis gut

Bauschäden und Baumängel:

- verschmutzte Außenfassade
- Außenfassade mit Putzrissen und abblättrender Farbe
- Gebäude-Nordostseite mit fehlendem Wandputz
- Beschädigungen der Geschossdecke im Innenhof
- beschädigtes bzw. unsachgemäß eingebautes Dachflächenfenster an der Gebäude-Nordwestseite
- Erdgeschoss mit partiell fehlenden Wandbelägen

Die Auflistung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und zeigt lediglich bei der Außenbesichtigung des Objektes visuell festgestellte Bauschäden und Baumängel.

wirtschaftliche Wertminderungen: vermutlich mangelnde Wärmedämmung, da die Gebäudefassade nur partiell gedämmt wurde

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist befriedigend bis ausreichend.

Es besteht ein Unterhaltungsstau.

Zum Zustand im Inneren kann auf Grund der fehlenden Innenbesichtigungsmöglichkeit keine Aussage getroffen werden.

3.3 Nebengebäude

Garage im Innenhof

Schuppengebäude an der Gebäude-Nordwestseite

Für beide Nebengebäude erfolgt aufgrund ihres baulichen Zustandes kein Wertansatz in der Ertragswertermittlung.

3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück in 68799 Reilingen, Hauptstr. 144 zum Wertermittlungsstichtag 04.08.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Reilingen	6	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Reilingen		310/7	331 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks der marktüblich erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht.

Der Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 Satz 1 ImmoWertV 21) ergibt sich als Summe von Bodenwert und dem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen sowie des Bodens.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **490,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	04.08.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	331 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 04.08.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	490,00 €/m²
---	---	--------------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	04.08.2025	× 1,090	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	534,10 €/m²	
Fläche (m²)	keine Angabe	331	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	534,10 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	534,10 €/m²
Fläche		× 331 m²	
beitragsfreier Bodenwert		=	176.787,10 € <u>rd. 177.000,00 €</u>

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - Stichtagsanpassung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Index für Baureifes Land (Deutschland)

	Datum	Index
Wertermittlungsstichtag	04.08.2025	285,00
BRW-Stichtag	01.01.2024	261,60

Anpassungsfaktor (Stichtag) = Index (Wertermittlungsstichtag) / Index (BRW-Stichtag) = **1,09**

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind.

Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

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

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

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

4.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn- und Geschäfts- haus	1	Praxis/Büro EG	156,00		11,00	1.716,00	20.592,00
	2	Wohnung 1. OG links	81,00		10,50	850,50	10.206,00
	3	Wohnung 1. OG rechts	65,00		11,00	715,00	8.580,00
	4	Wohnung DG	57,00		11,00	627,00	7.524,00
Summe			359,00	-		3.908,50	46.902,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	46.902,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 8.070,64 €
jährlicher Reinertrag	= 38.831,36 €
Reinertragsanteil des Bodens 4,00 % von 177.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 7.080,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 31.751,36 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 4,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 28 Jahren Restnutzungsdauer	× 16,663
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 529.072,91 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 177.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 706.072,91 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 706.072,91 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 116.000,00 €
Ertragswert	= 590.072,91 €
	rd. 590.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt bzw. soweit vorhanden aus Bauakten oder sonstigen Unterlagen übernommen und auf Plausibilität überprüft. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohn- bzw. nutzwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind. Die Berechnungen weichen demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die Auswertungen von Immobilienangeboten durch die Firma Immoscout24 sowie die Immobilienportale smartmiete.de, immobilienportal.com und wohnungsboerse.net haben in Reilingen für Wohnungen eine Mietpreisspanne von 10,00 bis 15,00 €/m² ergeben. Aus gutachterlicher Sicht ist für die Wohnung im 1. OG links ein Mietpreis von 10,50 €/m² und für die Wohnungen im 1. OG rechts und im Dachgeschoss ein Mietpreis von 11,00 €/m² Wohnfläche als angemessen anzusehen. Für die Praxis-/Bürofläche im Erdgeschoss wird ein Mietpreis von 11,00 €/m² angesetzt.

Bewirtschaftungskosten

Gemäß § 32 Abs. 1 Satz 1 der ImmoWertV 21 sind die Bewirtschaftungskosten (BWK) in der Höhe anzusetzen, wie sie bei gewöhnlicher Bewirtschaftung marktüblich entstehen.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für die Mieteinheit Praxis-/Bürräume Erdgeschoss:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	----	617,76
Instandhaltungskosten	----	14,00	2.184,00
Mietausfallwagnis	4,00	----	823,68
Summe			3.625,44 (ca. 18 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Wohnung 1. Obergeschoss links:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	359,00
Instandhaltungskosten	----	14,00	1.134,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	204,12
Summe			1.697,12 (ca. 17 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Wohnung 1. Obergeschoss rechts:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	359,00
Instandhaltungskosten	----	14,00	910,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	171,60
Summe			1.440,60 (ca. 17 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Wohnung Dachgeschoss:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	359,00
Instandhaltungskosten	----	14,00	798,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	150,48
Summe			1.307,48 (ca. 17 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der gemeinsame Gutachterausschuss Südwestlicher Rhein-Neckar-Kreis leitet nach telefonischer Auskunft bisher keine Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser ab.

Der benachbarte Gutachterausschuss für den Bereich des Landkreises Bergstraße weist in seinem Immobilienmarktbericht Südhessen 2025 für gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser bei einem Bodenrichtwert von 300 bis 499 €/m² einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 3,3 % (Standardabweichung +/- 1,6 %-Punkte) aus.

Aufgrund der Lage und der Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes, und unter Berücksichtigung einer Praxis-/Büronutzung im Erdgeschoss, ist der Ansatz eines Liegenschaftszinssatzes von 4,00 % aus sachverständiger Sicht als angemessen und marktgerecht zu betrachten.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse werden in diesem Gutachten durch den Ansatz eines marktorientierten (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes sowie marktüblicher Mieten und Bewirtschaftungskosten ausreichend berücksichtigt. Eine zusätzliche Marktanpassung durch Zu- oder Abschläge ist nicht erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Die Festlegung der Gesamtnutzungsdauer (GND) erfolgt modellkonform in Anlehnung an die in Anlage 1 zur ImmoWertV 2021 veröffentlichten Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer.

Ermittlung des Gebäudestandards für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	38,0 %	62,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Das (1966 gemäß Bauakte zzgl. 12 Monate Bauzeit) ca. 1967 errichtete Gebäude wurde tlw. modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 4 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0		
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5	0,0		
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5	0,0		
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	0,0		
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,5	0,0		
Modernisierung von Bädern	2	0,5	0,0		
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0		
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,0	0,0		
Summe		4,0	0,0		

Ausgehend von den 4 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1967 = 58 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 58 Jahre =) 22 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 28 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1973.
-

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel	-10.000,00 €
• Baumängel und Bauschäden (siehe Punkt 3.2.6) -10.000,00 €	
Weitere Besonderheiten	-106.000,00 €
• Risikoabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung (rd. 20% des Ertragswerts der baulichen Anlagen) -106.000,00 €	
Summe	-116.000,00 €

4.5 Verkehrswert

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **590.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück in 68799 Reilingen, Hauptstr. 144

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Reilingen	6	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Reilingen		310/7

wird zum Wertermittlungsstichtag 04.08.2025 mit rd.

590.000 €

in Worten: fünfhundertneunzigtausend Euro

geschätzt.

Risikoabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung mit 106.000 € wertmindernd berücksichtigt

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Weinheim, den 17. Oktober 2025

Claus-Dieter Meinzer



4.6 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte sind nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist.

5 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr
- [3] Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger-Verlag
- [4] Simon, Kleiber: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Verlag Luchterhand, Neuwied, Kriftel, Berlin
- [5] Kröll, Hausmann, Rolf: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Verlag Luchterhand, Neuwied, Kriftel, Berlin
- [6] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2020 Instandsetzung / Sanierung, Verlag Hubert Wingen, Essen
- [7] Schmitz, Gerlach, Meisel: Baukosten 2020 Neubau, Verlag Hubert Wingen, Essen
- [8] Stumpe, Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung, Arbeitshilfen für die Praxis, Bundesanzeiger-Verlag

[Auszug]

6 Verzeichnis der Anlagen

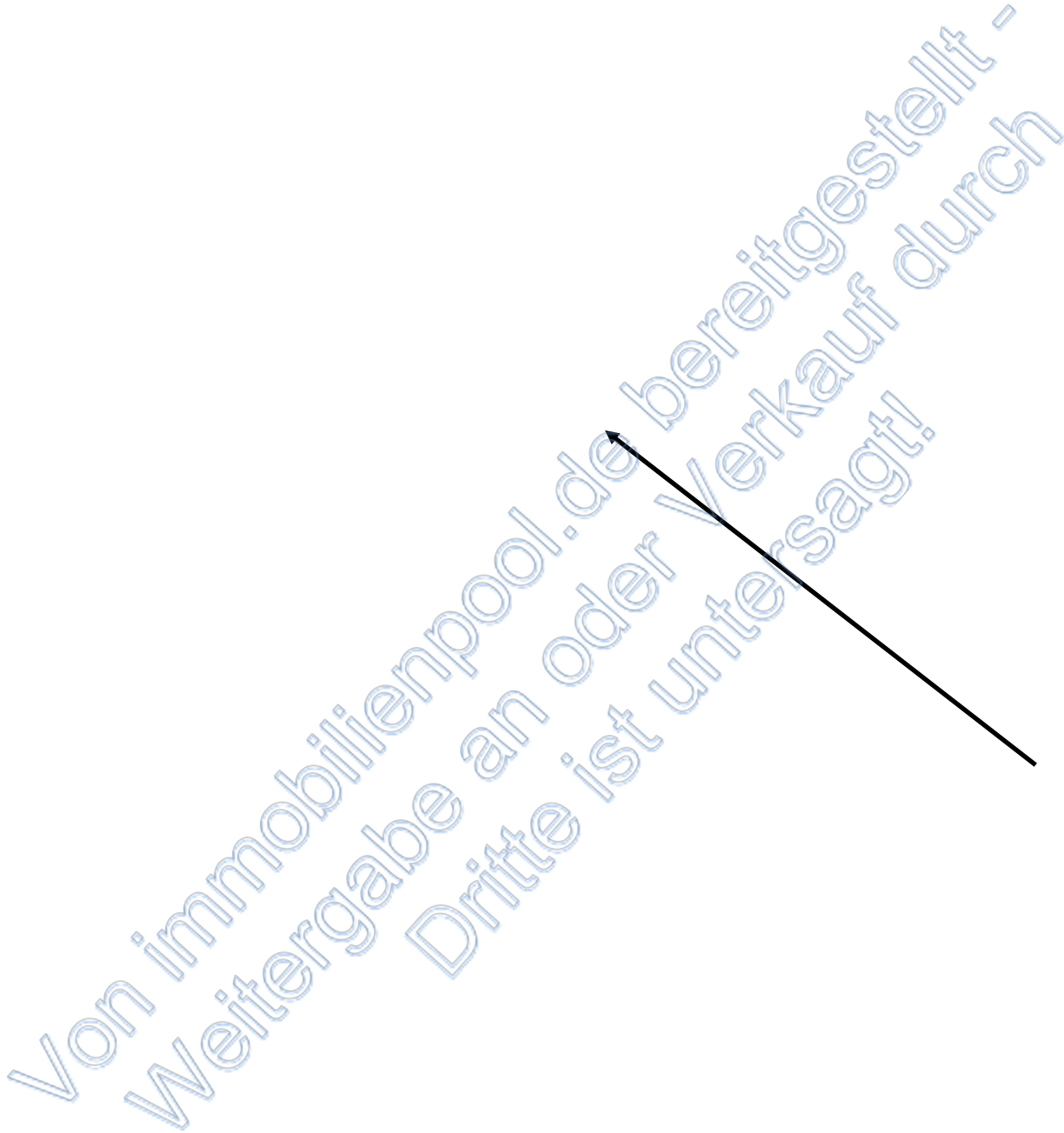
- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 4: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 5: Fotos

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

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte

Seite 1 von 1

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



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan

Seite 1 von 1

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



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte

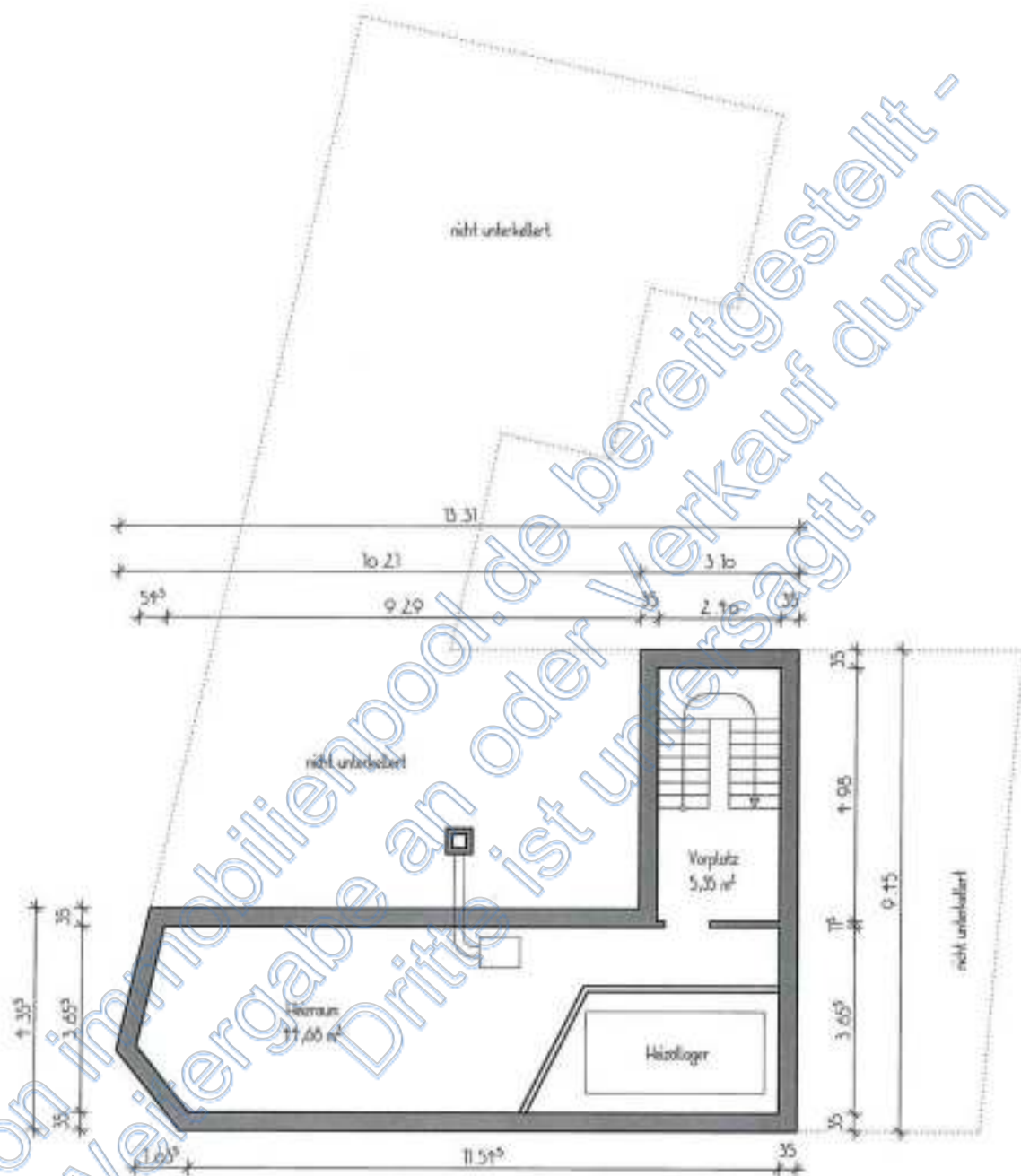
Seite 1 von 1



Quelle: Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis - Vermessungsbehörde
bezogen über GeodatenShop Baden-Württemberg - www.lgl-bw.de

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

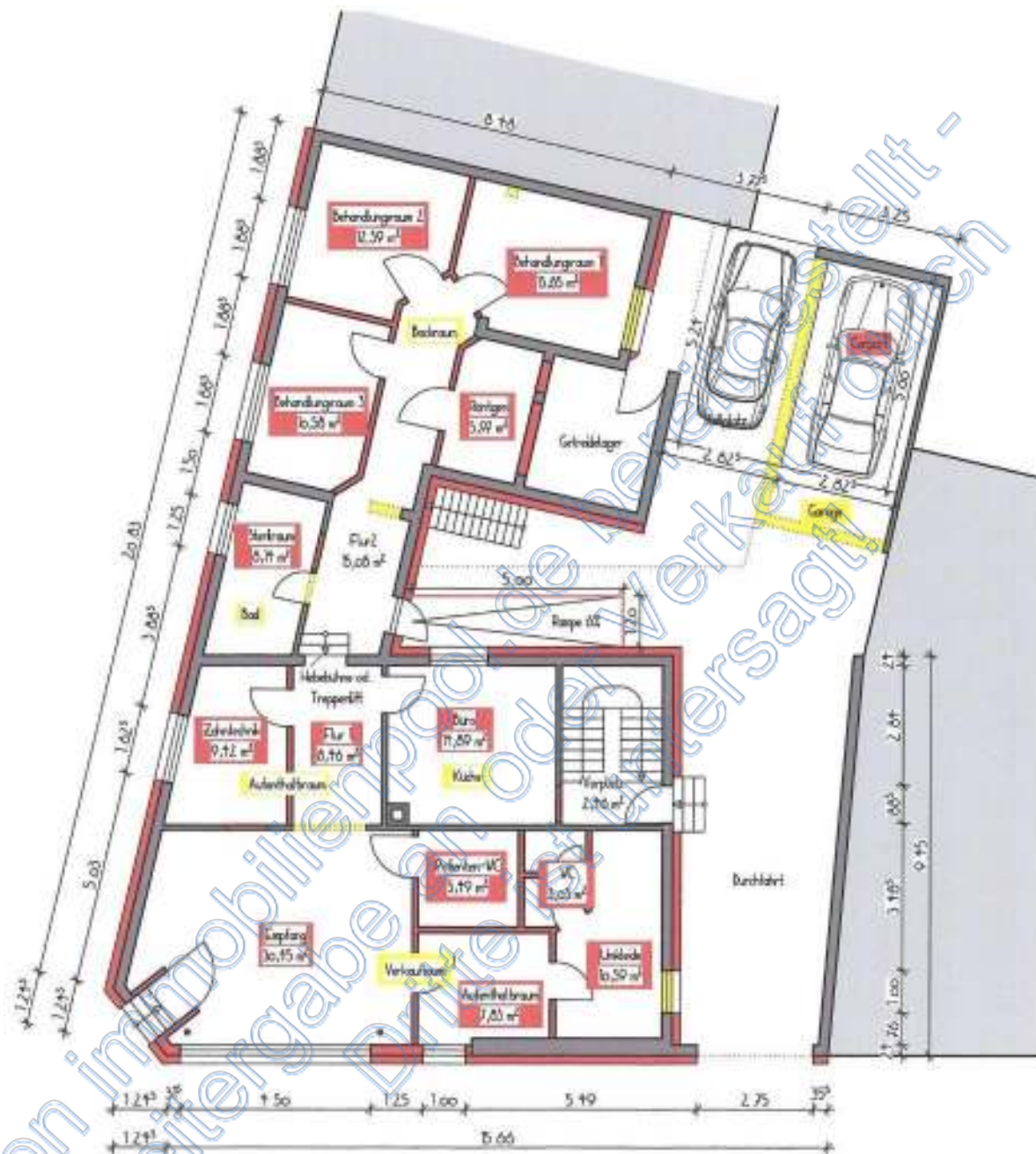
Seite 1 von 6



Grundriss Kellergeschoss von 2013 (aus Bauakte)

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 2 von 6



Grundriss Erdgeschoss von 2013 (aus Bauakte)

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

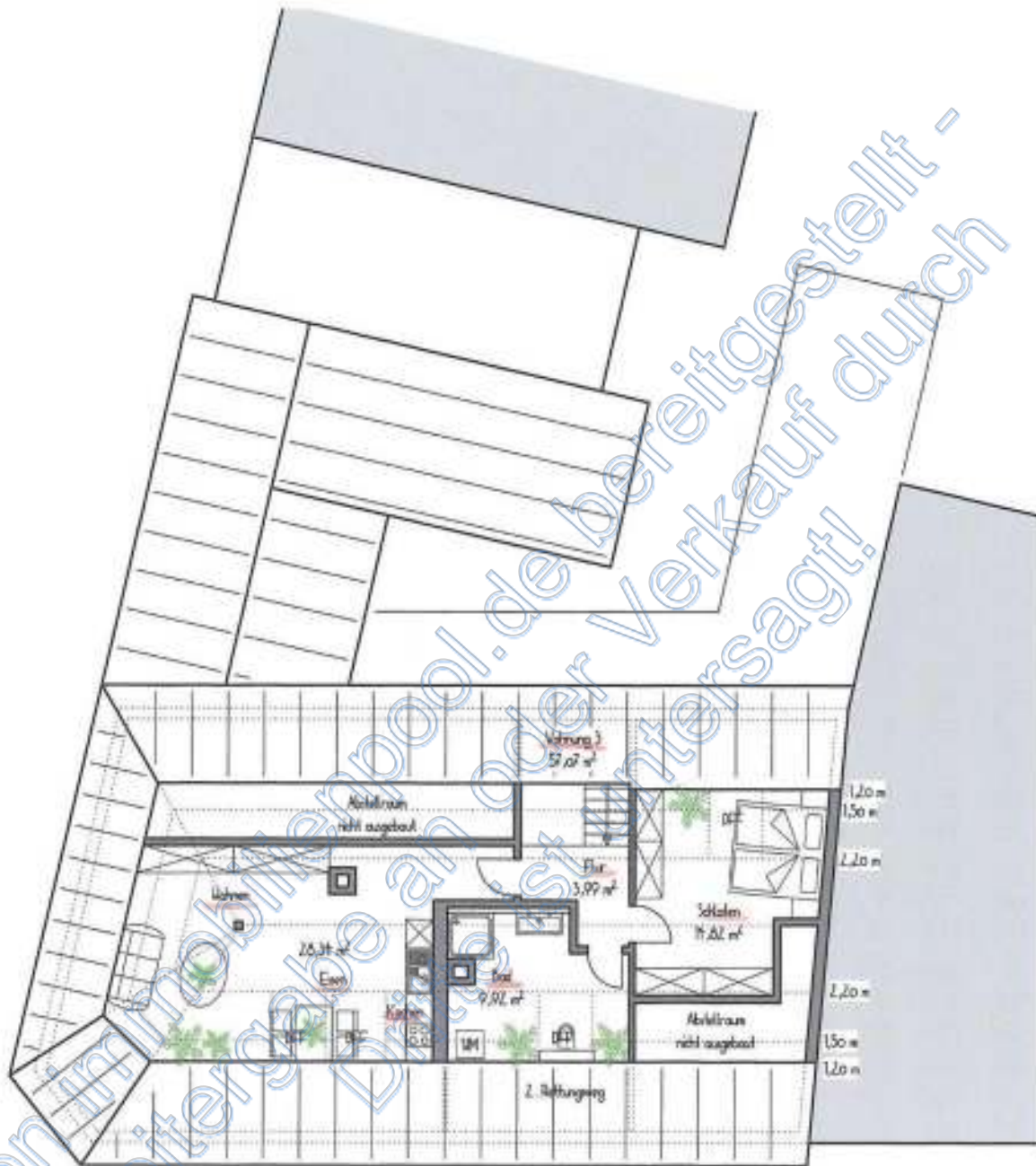
Seite 3 von 6



Grundriss Obergeschoss von 2013 (aus Bauakte)

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

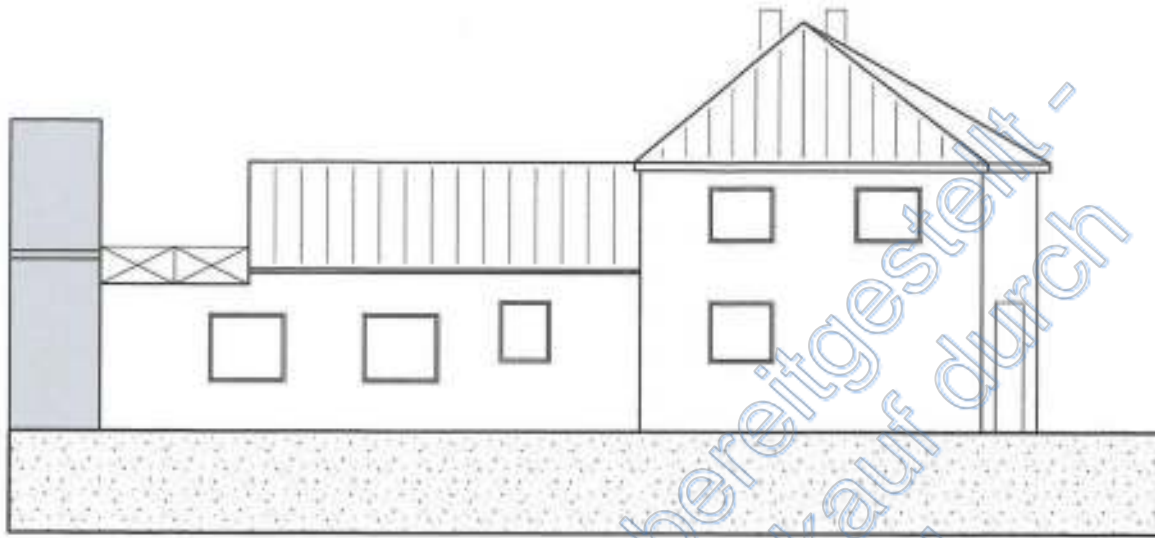
Seite 4 von 6



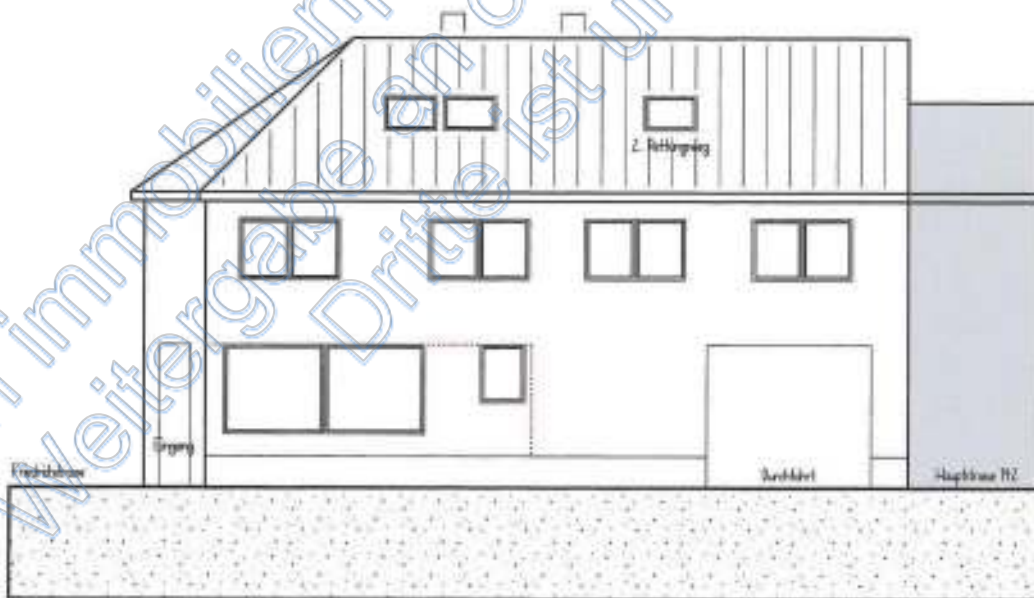
Grundriss Dachgeschoss von 2013 (aus Bauakte)

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 5 von 6



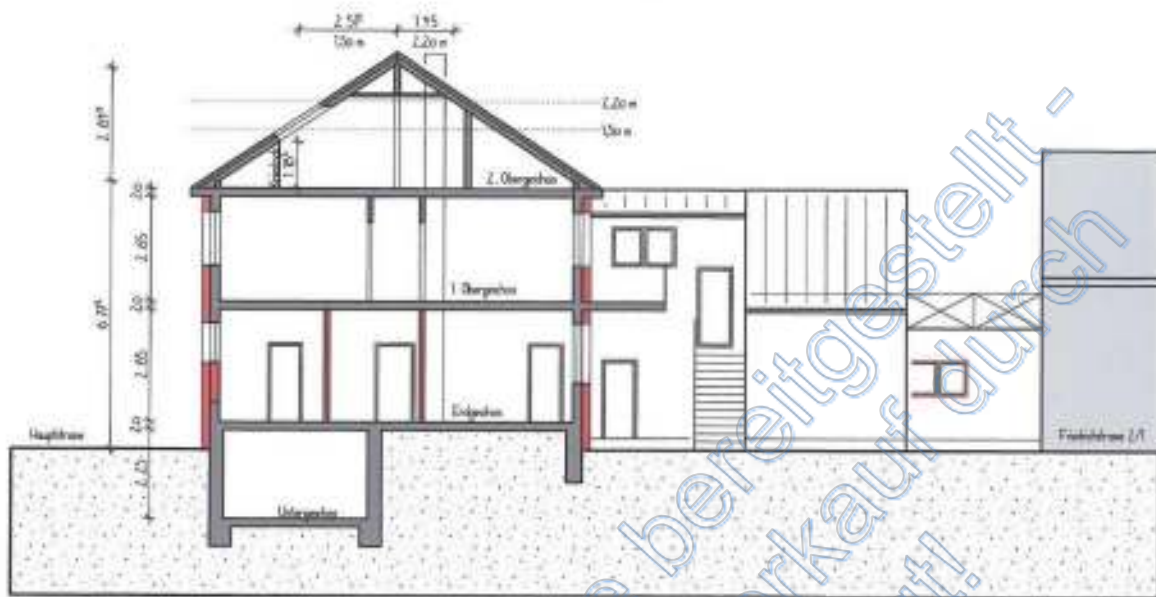
Ansicht von Südwesten 2013 (aus Bauakte)



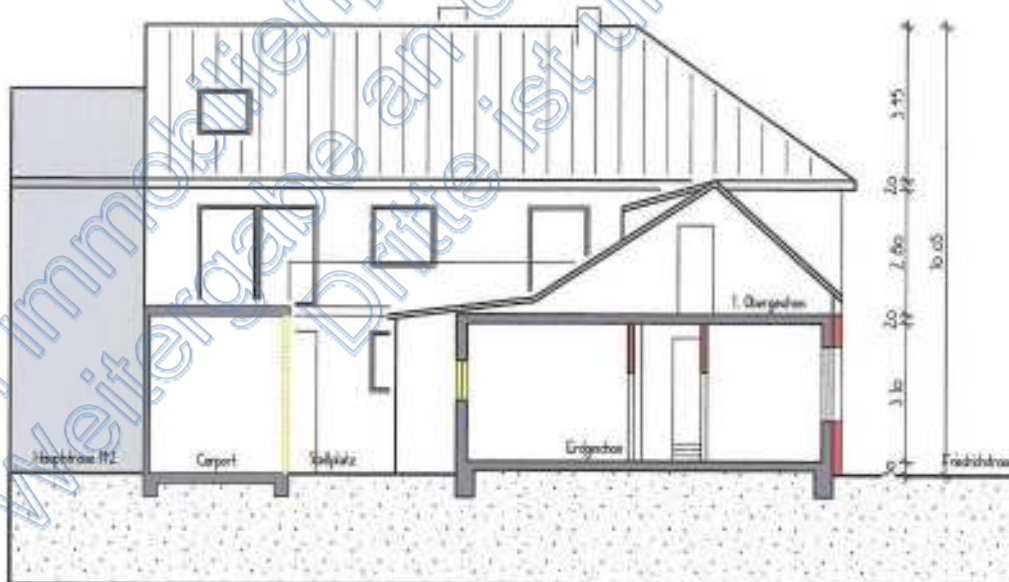
Ansicht von Südosten 2013 (aus Bauakte)

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 6 von 6



Schnitt mit Ansicht von Nordosten 2013 (aus Bauakte)



Schnitt mit Ansicht von Nordwesten 2013 (aus Bauakte)

Anlage 5: Fotos

Seite 1 von 7



Bild 1: Gebäudeansicht von Süden (Hauptstraße/Friedrichstraße)



Bild 2: Gebäudeansicht von Osten (Hauptstraße)

Anlage 5: Fotos

Seite 2 von 7



Bild 3: Gebäudeansicht von Südwesten (Friedrichstraße)



Bild 4: Gebäudeansicht von Westen (Friedrichstraße)

Anlage 5: Fotos

Seite 3 von 7



Bild 5: Innenhof / Durchfahrt mit Zugang zu den Wohnungen und Blick nach Nordwesten



Bild 6: Innenhof / Durchfahrt mit Zugang zu den Wohnungen und Blick zur Hauptstraße

Anlage 5: Fotos

Seite 4 von 7



Bild 7: Beschädigungen im Deckenbereich des Innenhofes

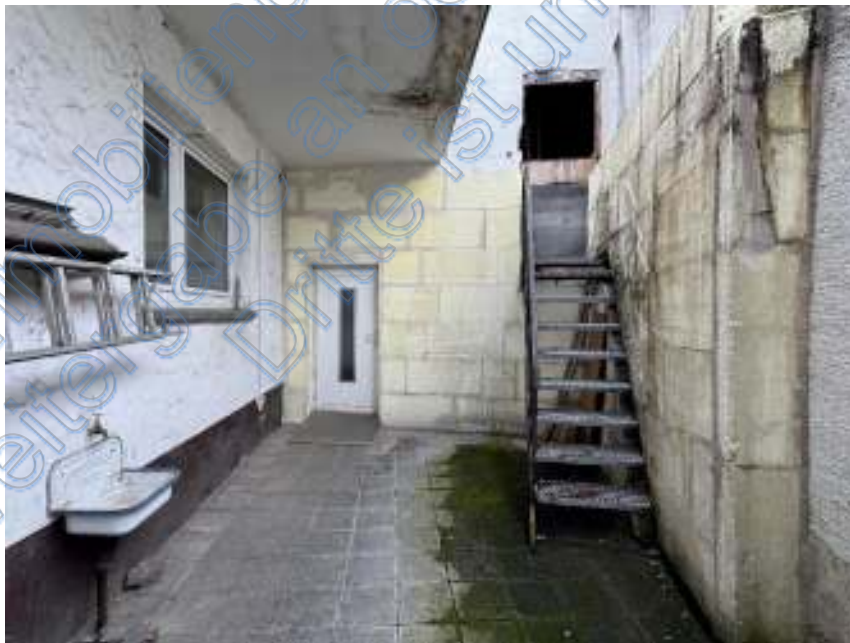


Bild 8: Gebäuderückseite (Innenhof) mit Blick nach Südwesten

Anlage 5: Fotos

Seite 5 von 7



Bild 9: Innenhof (Gebäuderückseite) mit Unterstand



Bild 10: Balkone der beiden Obergeschosswohnungen

Anlage 5: Fotos

Seite 6 von 7



Bild 11: Dachboden des nordwestlichen Gebäudeteils (Friedrichstr.)



Bild 12: Eckraum im Erdgeschoss (Zugang zu den Gewerberäumen)

Anlage 5: Fotos

Seite 7 von 7

Bild 13: Umgebungsbebauung an der Hauptstraße mit Blick nach Nordosten

Bild 14: Umgebungsbebauung an der Hauptstraße mit Blick nach Südwesten