

Verkehrswertgutachten

(im Sinne des § 194 BauGB)

über das Grundstück, bebaut mit einem Mehrfamilienhaus und zwei Garagen

mit der Adresse

Tuchbleiche 2, 69181 Leimen



Gutachtennummer G70085140825B

Wertermittlungstichtag 27.09.2025

Qualitätsstichtag 27.09.2025

Ausfertigung 01 von 03



Auftraggeber

Auftragnehmer

Amtsgericht Heidelberg

Alexander Scheuerer

Kurfürsten-Anlage 15
69115 Heidelberg

Straße
PLZ, Ort
Telefon
E-Mail

Peterstaler Straße 149
69118 Heidelberg
+49 15202966083
info@immoexpert-heidelberg.de

Erstellungsdatum

24.11.2025

Gutachtennummer

G70085140825B

Verkehrswertgutachten
(im Sinne des § 194 BauGB)

zum Zweck	der Informationsbeschaffung über den Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren wegen Aufhebung der Gemeinschaft mit dem Aktenzeichen 2 K 25/25
über	das Grundstück, bebaut mit einem Mehrfamilienhaus und zwei Garagen
in	69181 Leimen, Tuchbleiche 2
Gemarkung	Leimen
Flur	k. A.
Flurstücknr.	4583
Wertermittlungstichtag	27.09.2025
Qualitätsstichtag	27.09.2025

Verkehrswert

527.000 €

(in Worten: fünfhundertsiebenundzwanzigtausend Euro)

Dieses Gutachten besteht aus	74	Seiten,
davon	18	Seiten Anlagen,
davon wiederum	7	Seiten Fotodokumentation
mit	38	Fotos
Ausfertigung Nr.	1 von 3	



Inhaltsverzeichnis

1.	Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse	6
2.	Allgemeine Angaben / Vorbemerkungen.....	8
2.1.	Auftrag / Wertermittlungsstichtag	9
2.2.	Zweck des Gutachtens	9
2.3.	Eigentümer	9
2.4.	Ortsbesichtigung	10
2.5.	Objektbezogene Unterlagen und Informationen	11
3.	Grundstück	12
3.1.	Makrolage – Marktbeschreibung, großräumige Lage und Infrastruktur	12
3.2.	Mikrolage – kleinräumige Lage und Infrastruktur	16
3.3.	Demografie – Zahlen und Daten	18
3.4.	Demografietyt	19
3.5.	Grundstücksbeschreibung und -erschließung	21
4.	Objektbeschreibung	23
4.1.	Objekteigenschaften	23
4.2.	Grundbuchangaben, öffentlich-rechtliche Gegebenheiten, Mietverträge	24
4.3.	Gebäudebeschreibung	25
4.3.1.	Baurechtliche Gegebenheiten	25
4.3.2.	Wohnhauskonstruktion	26
4.3.3.	Ausbau und Raumausstattung	26
4.3.4.	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	26
4.3.5.	Besondere Bauteile / Garagen / KFZ-Stellplätze	27
4.3.6.	Befestigungen / Einfriedung / Grünflächen	27
4.3.7.	Raumaufteilungen / Wohnflächen	27
4.4.	Schäden / Beanstandungen	29
4.5.	Zusammenfassende Beurteilung des Bewertungsobjektes	29
5.	Wertermittlung	29
5.1.	Grundsätze der Wertermittlung	29
5.2.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	30
6.	Bodenwertermittlung	31
6.1.	Grundsätze der Bodenwertermittlung	31
6.2.	Bodenwertberechnung	32
7.	Ertragswertermittlung gemäß §§ 27 ff ImmoWertV 2021	33
7.1.	Erforderliche Daten und Modellkonformität	34
7.2.	Gesamtnutzungsdauer (GND) und Restnutzungsdauer (RND)	35
7.3.	Ermittlung des Rohertrags	36
7.4.	Ermittlung der Bewirtschaftungskosten	38
7.5.	Ermittlung des Reinertrags	39
7.6.	Liegenschaftszinssatz, Barwertfaktor, Bodenwertverzinsungsbetrag	39
7.7.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	41
7.8.	Ertragswertberechnung	42



8.	Sachwertermittlung gemäß §§ 35 ff ImmoWertV 2021.....	43
8.1.	Allgemeine Grundlagen.....	43
8.2.	Erforderliche Daten und Modellkonformität.....	44
8.3.	Gebäudestandard, Kostenkennwert.....	45
8.4.	Gesamtnutzungsdauer (GND) und Restnutzungsdauer (RND)	45
8.5.	Alterswertminderung	45
8.6.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG).....	46
8.7.	Außenanlagen.....	46
8.8.	Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF).....	46
8.9.	In der BGF nicht erfasste Bauteile	48
8.10.	Baupreisindex	48
8.11.	Regionalfaktor	49
8.12.	Sachwertfaktor	49
8.13.	Sachwertberechnung	50
9.	Verkehrswert am Wertermittlungstichtag.....	51
10.	Schlussklärung des Sachverständigen	52
	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	54
	Literaturverzeichnis	55
	Anlageverzeichnis	56



Abkürzungen

aD	Ausgebautes Dachgeschoss
AG	Arbeitsgemeinschaft
AGVGA -NRW	AG der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen
AS	Anschlussstelle
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGF	Brutto-Grundfläche
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BPI	Baupreisindex
BRW	Bodenrichtwert
BRW-RL	Bodenrichtwertrichtlinie
BV	Berechnungsverordnung
BWK	Bewirtschaftungskosten
bzgl.	bezüglich
ca.	circa
DG	Dachgeschoss
DIN	Deutsches Institut für Normung
ebf	erschließungsbeitragsfrei
EFH	Einfamilienhaus
EG	Erdgeschoss
EnEV	Energieeinsparverordnung
ETW	Eigentumswohnung
EW	Ertragswert
EW-RL	Ertragswertrichtlinie
ff.	fortfolgend
GAA	Gutachterausschuss
GFZ	Geschossflächenzahl
GMB	Grundstücksmarktbericht
GND	Gesamtnutzungsdauer
GRZ	Grundflächenzahl
i. d. R.	in der Regel

ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
i. S. v.	im Sinne von
i. V. m.	in Verbindung mit
k. A.	keine Angabe
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss
LBodSchG	Landesbodenschutzgesetz
LWG	Landeswassergesetz
max.	maximal
MFH	Mehrfamilienhaus
NHK 2000	Normalherstellungskosten 2000 (s. dazu WertR 2006, Anl. 7)
NHK 2010	Normalherstellungskosten 2010 (s. dazu SW-RL, Anl. 1)
OG	Obergeschoss
OT	Ortsteil
rd.	gerundet
RL	Richtlinie
RND	Restnutzungsdauer
SV	Sachverständiger
SW	Sachwert
SW-RL	Sachwertrichtlinie
tlw.	teilweise
ü. NN	über Normalnull
VV	Verwaltungsvorschrift
VW-RL	Vergleichswertrichtlinie
VwV	Verwaltungsvorschrift
WEG	Wohnungseigentümergeinschaft
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
WEST	Wertermittlungsstichtag
Wfl.	Wohnfläche
WHG	Wasserhaushaltsgesetz
WoFG	Wohnraumförderungsgesetz
WoFIV	Wohnflächenverordnung
ZFH	Zweifamilienhaus



1. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Objektart:	Mehrfamilienhaus
Objektadresse:	Tuchbleiche 2 69181 Leimen
Grundbuchbezeichnung:	Amtsgericht: Mannheim Grundbuch: Leimen Blatt: 935
Katasterbezeichnung:	Gemarkung: Leimen Flur: k. A. Flurstück-Nr.: 4583
Grundstücksgröße:	488 m ²
Gesamtnutzungsdauer (Mehrfamilienhäuser):	80 Jahre
rechnerische Restnutzungsdauer:	13 Jahre
modifizierte Restnutzungsdauer	19 Jahre
Wohnfläche (Mehrfamilienhaus) ca.:	274,5 m ²
Liegenschaftszinssatz	2,5%
Rohertragsvervielfältiger (Verkehrswert / Jahresrohertrag):	15,41
Reinertragsvervielfältiger (Verkehrswert / Jahresreinertrag):	19,48
wertmindernde boG:	46.500 €
Verkehrswert pro m ² Wohnfläche rd.:	1.920 €
Wertermittlungsstichtag:	27.09.2025
Qualitätstichtag	27.09.2025

Teilflächen	Angepasster BRW	Fläche	Erschließungszustand*	Zustand und Entwicklung**
1. Gebäude- und Freifläche	550 €/m ²	488 m ²	1	D

Ergebnis der Bodenwertberechnung	268.400 €
Ergebnis der Sachwertberechnung (inkl. Bodenwert) (rd.)	508.000 €
Ergebnis der Ertragswertberechnung (inkl. Bodenwert) (rd.)	527.000 €
Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag (rd.)	527.000 €



zulässige bauliche Nutzbarkeit			Planungsgrundlage		Wertrelevante Nutzung (Anzahl)		Erschließungs- zustand *		Zustand und Entwicklung **	
	WS	Kleinsiedlungs- gebiet		Baulasten nach dem Baulastenverzeichnis	X	Wohngebäude	(1)	Erschließungs- beitragsfrei (ebf)	(A)	Flächen der LuF
	WR	reines Wohngebiet		Altlasten nach dem Altlastenverzeichnis		EFH / ZFH offene Bebauung	(2)	Erschließungs- beitragspflichtig (ebp)	(B)	Bau- erwartungs- land
X	WA	allgemeines Wohngebiet	X	Bebauungsplan		Doppelhaushälfte als Zweifamilienhaus	(3)	abgegolten / historische Straße ortsüblich erschlossen	(C)	Rohbauland
	WB	besonderes Wohngebiet	X	Flächennutzungsplan		Reihenhaus	(4)	Erschließungs- beiträge teilweise gezahlt	(D)	Baureifes Land
	MD	Dorfgebiet		Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs	X	Mehrfamilienhaus	(5)	nicht feststellbar	(E)	Sonstige Flächen
	MI	Mischgebiet		Denkmalschutz		gemischt genutztes Gebäude	(6)	Auftrags-gemäß nicht geprüft		
	MK	Kerngebiet		Vorhaben- und Erschließungsplan		Wirtschaftsimmobilie				
	GE	Gewerbegebiet		Gebiet nach §33 BauGB	X	Garage / Kfz- Stellplätze				
	GI	Industriegebiet		Gebiet nach §34 BauGB		Gewerbenutzung				
	SO	Sondergebiet		Gebiet nach §35 BauGB	X	Wohnnutzung				
				sonstige, rechtliche Vorgaben						
Erläuterungen: Gebiet nach § 33 BauGB: Zulässigkeit von Bauvorhaben während der Planaufstellung Gebiet nach § 34 BauGB: Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Gebiet nach § 35 BauGB: Zulässigkeit von Bauvorhaben im Außenbereich										



2. Allgemeine Angaben / Vorbemerkungen

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zur tatsächlichen Eigenschaft der baulichen Anlage, sowie des Grundes und Bodens erfolgten ausschließlich nach den vonseiten des Auftraggebers zur Verfügung gestellten Daten und Unterlagen und den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung. Für das Gutachten wurden keine Bauteilöffnungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Funktionsprüfungen haustechnischer Anlagen und keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch die Aufgabenstellung und die Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung). Die Flächen und Massen wurden aus den von der Auftraggeberseite vorgelegten Daten und Unterlagen übernommen und stichpunktartig auf Plausibilität geprüft. Eine Überprüfung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen einschl. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des vorhandenen Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben worden sind und auf vorgelegten Unterlagen beruhen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden. Eine Kontamination von Baustoffen und Bauteilen wurde nicht geprüft. Es wird davon ausgegangen, dass keine Kontamination vorliegt.

Das Gutachten wurde nach der derzeit gültigen Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) vom 01.01.2022 erstellt. Gemäß § 10 ImmoWertV 2021 gilt der Grundsatz der Modellkonformität. Hierbei besagt § 10 Abs. 2 ImmoWertV 2021: „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.“

Danach ist der Verkehrswert (Marktwert) nach dem Preis zu bestimmen, der am Stichtag der Wertermittlung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (vgl. § 194 BauGB). Das Wertermittlungsverfahren ist nach der Lage des Einzelfalles unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen. Die Wahl ist zu begründen (§ 6 Absatz 1 ImmoWertV 2021). Der Bodenwert ist in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln (§ 14 Absatz 1 ImmoWertV 2021). Bei Anwendung dieses Verfahrens können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden.



2.1. Auftrag / Wertermittlungstichtag

Durch Beschluss / Auftrag vom Amtsgericht Heidelberg vom 14.08.2025 im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft mit dem Aktenzeichen 2 K 25/25 hat der unterzeichnende Sachverständige den Verkehrswert (Marktwert) über das mit einem Mehrfamilienhaus und zwei Garagen bebaute Grundstück in der Tuchbleiche 2 in 69181 Leimen ermittelt und das vorliegende Verkehrswertgutachten erstellt.

Als Wertermittlungstichtag gilt im vorliegenden Bewertungsfall der 27.09.2025 (Tag der Ortsbesichtigung). Gem. § 2 ImmoWertV 2021 ist der Qualitätsstichtag der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist. Derartige Gründe liegen im vorliegenden Bewertungsfall nicht vor, sodass der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungstichtag entspricht.

2.2. Zweck des Gutachtens

Das Gutachten dient dem Auftraggeber zur Vorbereitung des Versteigerungstermins. Hierfür ist auftragsgemäß der Verkehrswert des mit einem Mehrfamilienhaus und zwei Garagen bebaute Grundstück zu schätzen. Das Gutachten dient ausschließlich diesem Zweck und darf keinesfalls für andere Zwecke oder von anderen als vom Auftraggeber und dem Sachverständigen genutzt werden.

2.3. Eigentümer

Aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht aufgeführt.



2.4. Ortsbesichtigung

Datum und Uhrzeit der Ortsbesichtigung	27.09.2025 (ca. 12:00 Uhr bis 13:45 Uhr)
Besichtigungsverhältnisse	Leicht bewölkt, trocken
Anwesende	Ein Miteigentümer; aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht aufgeführt Wohnungsmieter; aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht aufgeführt Sachverständiger; Alexander Scheuerer
Besichtigungsmöglichkeit	Gesamtes Objekt <u>ohne die Wohnung im 2. OG rechts, die nicht zugänglich war</u>

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein ca. 1958 in massiver Bauweise errichtetes, freistehendes Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten und 2 Einzelgaragen auf dem Grundstück in der Tuchbleiche 2 in 69181 Leimen mit einer Größe von ca. 488 m². Zu Beginn des Ortstermins erfolgte nach einem einführenden Gespräch mit dem anwesenden Miteigentümer die schrittweise Besichtigung wie folgt:

- a) Wohnungen im 1. OG links und rechts
- b) Wohnung im 2. OG links (2. OG rechts nicht zugänglich)
- c) Dachgeschoss
- d) Wohnungen im EG links und rechts
- e) Kellergeschoss
- f) Außenanlagen, Garagen

Auf Grund der Wetterlage beim Ortstermin waren sowohl außen, als auch im Gebäude die Sichtverhältnisse gut. Entsprechende bei dem Ortstermin gesichtete Einzelheiten wurden mithilfe einer Digitalkamera fotografisch dokumentiert. Ein Auszug der Fotodokumentation wird diesem Gutachten angefügt (Anlage 2).



2.5. Objektbezogene Unterlagen und Informationen

Die verwendeten Unterlagen, die Literatur (siehe Literaturverzeichnis) sowie die entsprechend zu Grunde gelegten Rechtsgrundlagen können im Sachverständigenbüro eingesehen werden.

Verwendete Unterlagen /Informationen	Quelle
Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 19.11.2025 (Abrufdatum)	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Vermessungsbehörde Muthstraße 4 74889 Sinsheim
Grundbuchauszug vom 03.07.2025 (Abrufdatum)	Auftraggeber
Lagepläne zum Objekt	www.openstreetmap.org
Fotodokumentation vom Ortstermin am 27.09.2025	Sachverständiger
Grundrisse, Planunterlagen	Miteigentümer
Auskünfte zu Mieteinnahmen und Modernisierungen	Miteigentümer
Bodenrichtwertauszug & beschreibende Merkmale	BORIS-BW www.gutachterausschuesse-bw.de
Schriftliche Baurechtsauskünfte vom 24.10., 27.10. und 14.11.2025 (Bebauungsplan, Flächennutzungsplan, Erschließungsbeiträge, Baulasten, Satzungen, Altlasten, Baugenehmigungen)	Stadt Leimen Bauamt Rathausstraße 1-3 69181 Leimen
Telefonische Auskunft vom 10.11. und 12.11.2025 Grundstücksmarktbericht, Sachwertfaktor, Regionalfaktor, Liegenschaftszinssatz, Bodenrichtwert	Zweckverband Gutachterausschuss Südöstlicher Rhein-Neckar-Kreis Weberstraße 4 69181 Leimen
Grundstücksmarktbericht Heidelberg 2024	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Heidelberg Gaisbergstraße 7 69115 Heidelberg
Informationen zu Mikro- und Makrolage	www.statistischebibliothek.de www.wegweiser-kommune.de www.baden-wuerttemberg.de www.statistik-bw.de

Darüber hinaus sind die in den Abschnitten Rechtsgrundlagen und Literaturverzeichnis angeführten Literaturquellen und Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung zu beachten.



3. Grundstück

3.1. Makrolage – Marktbeschreibung, großräumige Lage und Infrastruktur

Bundesland:	Baden-Württemberg	
	Einwohnerzahl:	11.245.898 Menschen (Stand: 31.12.2024)
Regierungsbezirk:	Karlsruhe	
	Einwohnerzahl:	2.848.413 Menschen (Stand: 31.12.2024)
Stadt:	Leimen	
	Einwohnerzahl:	26.873 Menschen (Stand: 31.12.2024)
	Siedlungsfläche:	20,64 km ²
	Kaufkraftindex ¹ :	98,1 (Stand: 2025)
	Index BRD = 100	
Stadtteil:	St. Ilgen	
	Einwohnerzahl:	10.760 Menschen (Stand: 31.12.2022)
	Siedlungsfläche:	1,878 km ²

¹Quelle: www.arcgis.com/apps/dashboards/5c4c0c11df974da3be529424a5cbdd2f



Wirtschaftsstruktur²

Leimen ist ein traditionsreicher Weinbauort, was sich auch im Stadtmotto „Sport, Wein- und Europastadt“ widerspiegelt. Unter den Winzern sind vor allem der im Familienbesitz befindliche Großbetrieb Adam Müller und das Weingut Thomas Seeger zu nennen. Am Stadtausgang Richtung Heidelberg befindet sich das Portland-Zementwerk der HeidelbergCement AG, das seit seiner Eröffnung im Jahr 1896 einer der größten Arbeitgeber der Stadt ist. Leimen ist aufgrund der Nähe zu den Universitätsstädten Heidelberg und Mannheim insbesondere für dort beschäftigte Personen und Studenten attraktiv. Leimen ist über die Bundesautobahn 5 Karlsruhe – Heidelberg (Anschlussstellen Walldorf / Wiesloch oder Heidelberg / Schwetzingen) zu erreichen. Zwischen der Kernstadt und dem Stadtteil St. Ilgen verläuft die Bundesstraße 3 Heidelberg – Bruchsal. Im Stadtteil St. Ilgen befindet sich der Bahnhof St. Ilgen / Sandhausen. Hier halten Züge der S-Bahn Rhein-Neckar sowie vereinzelt Regionalbahn- und Regionalexpresszüge. Den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) bedienen darüber hinaus mehrere Buslinien, u.a. nach Heidelberg, Gaiberg, Gauangelloch, Nußloch, Walldorf und Wiesloch. Es gibt außerdem eine Straßenbahnverbindung nach Heidelberg. In Leimen gibt es eine Realschule (Otto-Graf-Realschule), eine Grundschule in Leimen Mitte (Turmschule), eine Werkrealschule mit Grundschule in St. Ilgen (Geschwister-Scholl-Schule) sowie die Grundschule Schlossbergschule im Stadtteil Gauangelloch.

Nachbarstädte und- gemeinden:

Stadt/Gemeinde	Entfernung vom Bewertungsobjekt (ca.)	Bundesland	Land
Sandhausen	3 km	Baden-Württemberg	Deutschland
Nußloch	4 km	Baden-Württemberg	Deutschland
Heidelberg	6 km	Baden-Württemberg	Deutschland
Gaiberg	7 km	Baden-Württemberg	Deutschland
Walldorf	7 km	Baden-Württemberg	Deutschland
Bammatal	10 km	Baden-Württemberg	Deutschland
Oftersheim	13 km	Baden-Württemberg	Deutschland

Autobahnen: A5, A6, A656

Bundesstraßen: B3, B535

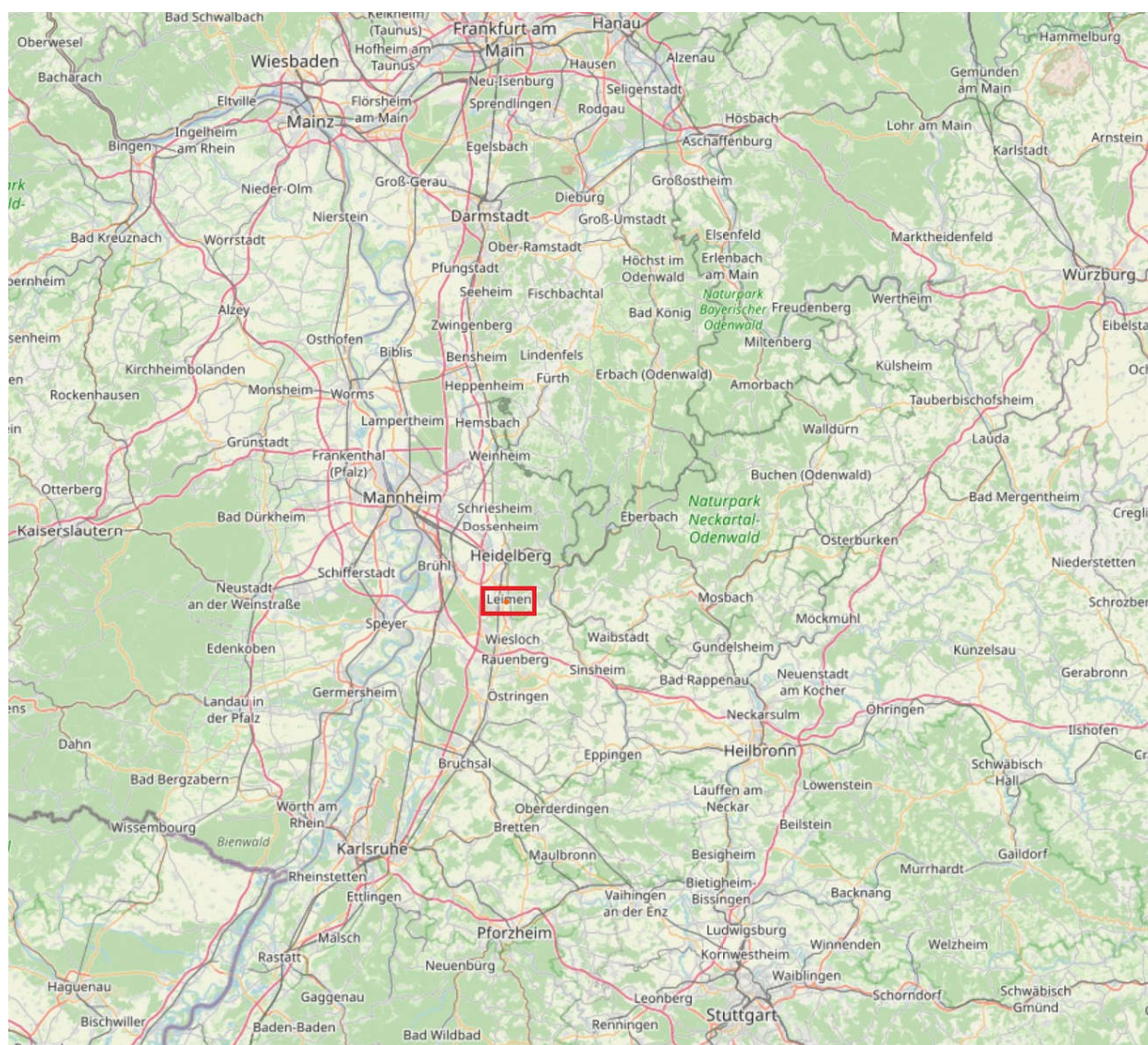
Bahnhöfe: St. Ilgen / Sandhausen, Hauptbahnhof Heidelberg

Flughäfen: Frankfurt, Stuttgart, Karlsruhe / Baden-Baden

²Quelle: www.wikipedia.de

**Entfernung zu größeren Städten:**

Stadt/Gemeinde	Entfernung vom Bewertungsobjekt (ca.)	Bundesland	Land
Heidelberg	6 km	Baden-Württemberg	Deutschland
Mannheim	30 km	Baden-Württemberg	Deutschland
Karlsruhe	50 km	Baden-Württemberg	Deutschland
Heilbronn	55 km	Baden-Württemberg	Deutschland
Darmstadt	65 km	Hessen	Deutschland
Frankfurt	100 km	Hessen	Deutschland
Stuttgart	110 km	Baden-Württemberg	Deutschland

³Abbildung 1³Quelle: www.openstreetmap.org



Arbeitsmarkt⁴:

Berichtsmonat Oktober 2025

Arbeitslosenquote Bund	6,2%
Arbeitslosenquote Bundesland	4,5%
Arbeitslosenquote Rhein-Neckar-Kreis	4,6%

Immobilienmarkt⁵:

Die Preise für Wohnimmobilien (Häuserpreisindex) in Deutschland sind im 2. Quartal 2025 um durchschnittlich 3,2 % gegenüber dem 2. Quartal 2024 gestiegen. Damit stiegen die Wohnimmobilienpreise zum dritten Mal in Folge gegenüber dem jeweiligen Vorjahresquartal, nachdem sie zuvor seit dem 4. Quartal 2022 durchgängig gesunken waren. Im 1. Quartal 2025 hatte der Anstieg im Vorjahresvergleich bei 3,5 % gelegen, im 4. Quartal 2024 bei 1,9 %. Gegenüber dem 1. Quartal 2025 erhöhten sich die Preise für Wohnimmobilien im 2. Quartal 2025 um 1,1 %.

⁴Quelle: www.statistik.arbeitsagentur.de

⁵Quelle: Statistisches Bundesamt Häuserpreisindex, Pressemitteilung Nr. 347 vom 24.09.2025



3.2. Mikrolage – kleinräumige Lage und Infrastruktur

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtteil St. Ilgen von Leimen in einem Wohnbaugebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans Gewinn Tuchbleiche – Hirschmorgen.

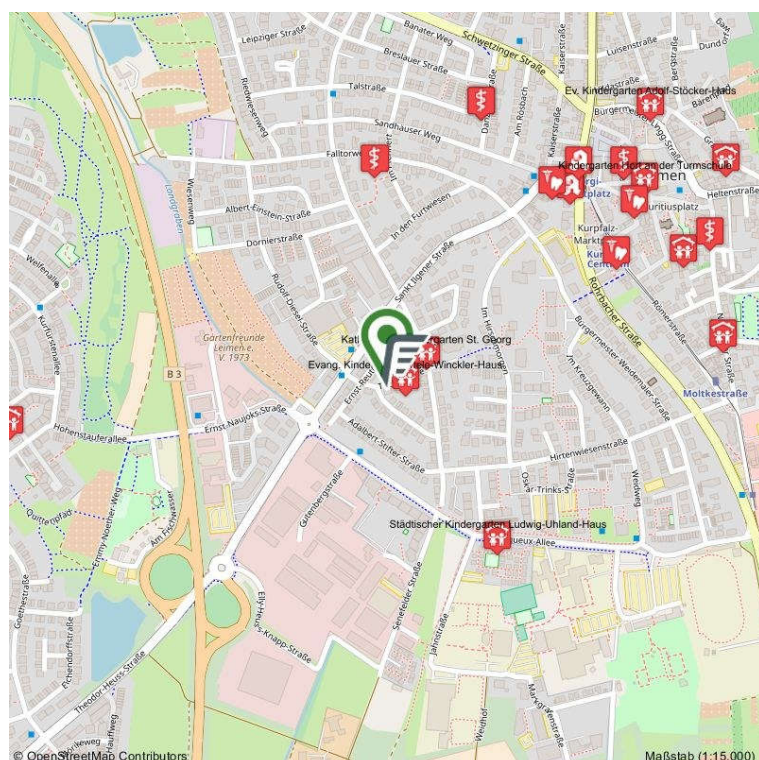
MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Städtische Problemgebiete; Nicht modernisierter Altbau
Typische Bebauung (Quartier)	3-5 Familienhäuser

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Heidelberg/Schwetzingen (4,5 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Sankt Ilgen (1,2 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Heidelberg (6,5 km)
nächster Flughafen (km)	Flughafen Frankfurt am Main [FRA] (79 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Leimen Tuchbleiche (0,1 km)

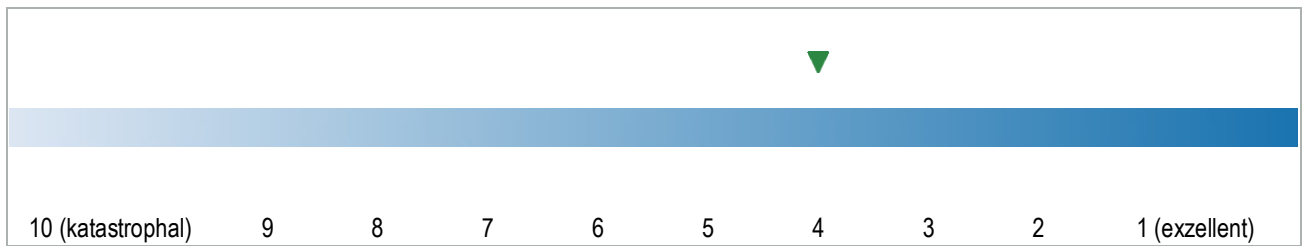
VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein Arzt	(0,5 km)
Zahnarzt	(0,5 km)
Krankenhaus	(6,5 km)
Apotheke	(0,5 km)
LEH Discounter	(0,2 km)
EKZ	(7,2 km)
Kindergarten	(0,0 km)
Grundschule	(2,6 km)
Realschule	(3,9 km)
Hauptschule	(20,2 km)
Gesamtschule	(3,5 km)
Gymnasium	(1,8 km)
Hochschule	(4,3 km)
DB Bahnhof	(1,2 km)
DB Bahnhof ICE	(6,5 km)

**MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 4 - (GUT)**

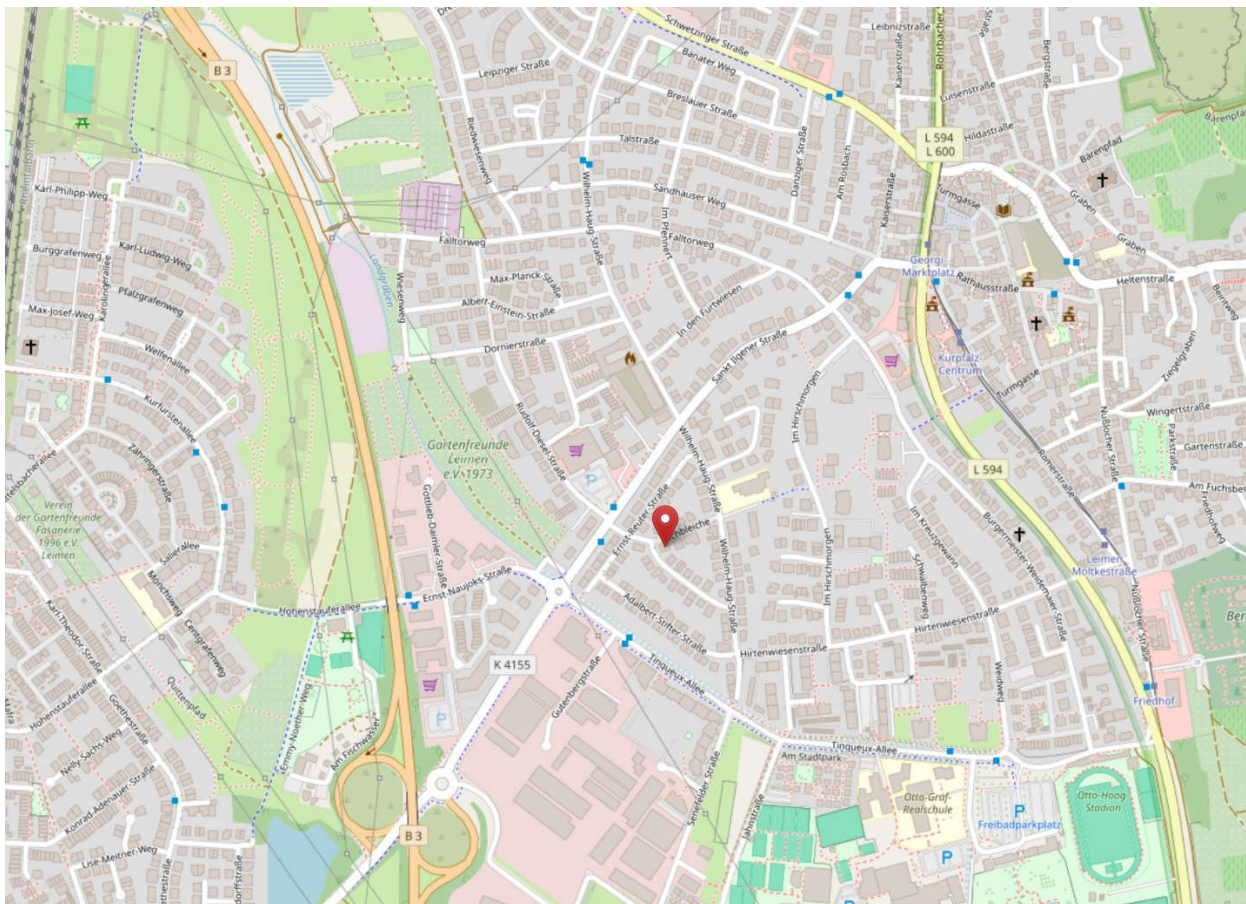
Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Quelle: Mikromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2025

Quelle Bevölkerungsentwicklung: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2017

Quelle Lageeinschätzung: on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2019



⁶Abbildung 2

⁶Quelle: www.openstreetmap.org



3.3. Demografie – Zahlen und Daten⁷

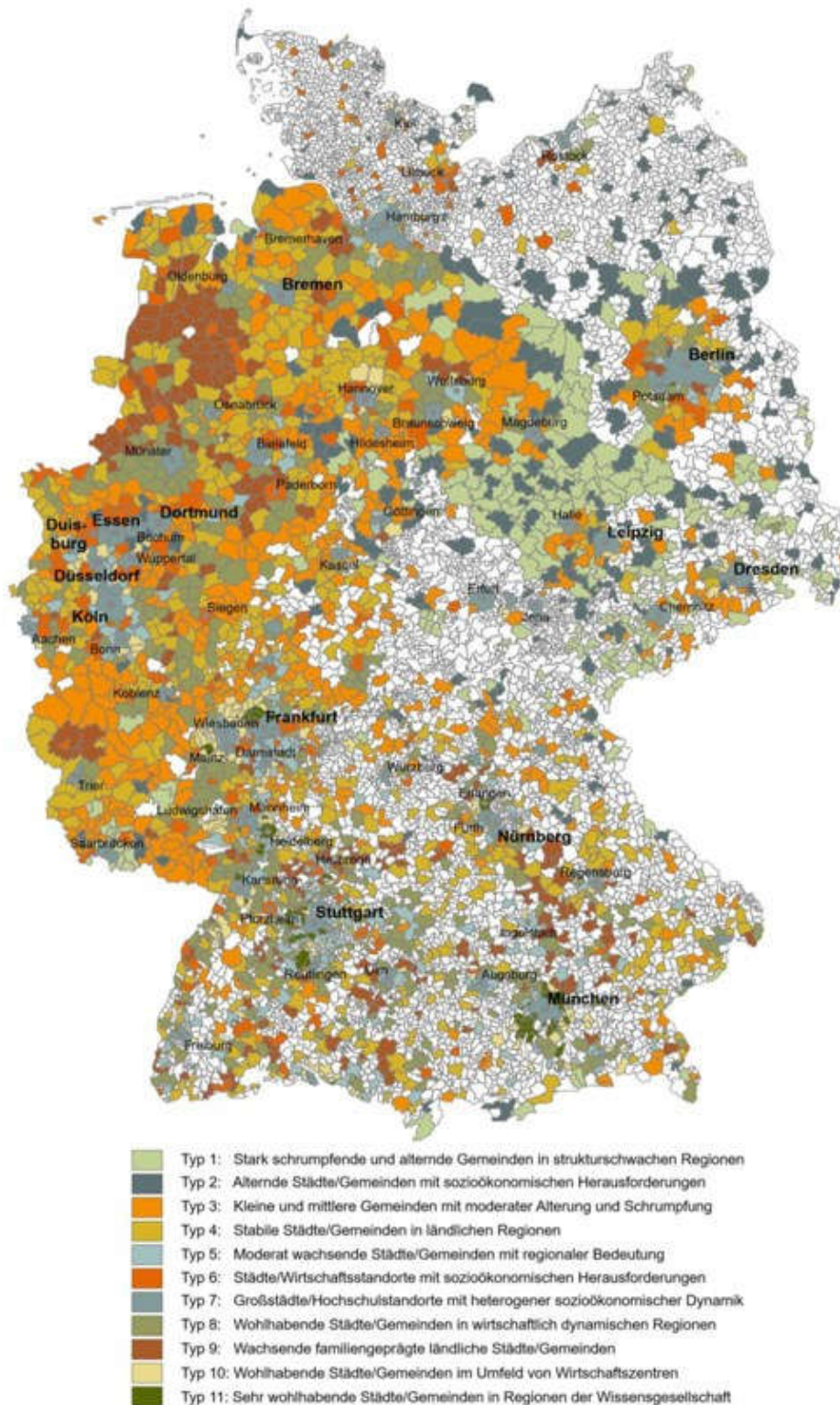
Bevölkerung im Überblick – Leimen (Stand 31.12.2023)	
Bevölkerung insgesamt	27.286
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	7,1
Bevölkerungsentwicklung die letzten 5 Jahre (%)	1,2
Geburten (je 1.000 Einwohner)	10,3
Sterbefälle (je 1.000 Einwohner)	10,4
Durchschnittsalter (Jahre)	43,4
Medianalter (Jahre)	43,2
Anteil unter 18-Jährige (%)	17,7
Anteil Elternjahrgänge (%)	18,8
Anteil 65- bis 79-Jährige (%)	14,9
Anteil ab 80-Jährige (%)	6,3

⁷Quelle: www.wegweiser-kommune.de/daten/demografische-entwicklung+leimen-hd+2019-2023+tabelle

3.4. Demografietyp

Eine Demografietypisierung bezieht sich auf die Klassifizierung von Bevölkerungsgruppen basierend auf bestimmten demografischen Merkmalen wie bspw. Alter, Geschlecht, Einkommen, Bildungsniveau, ethnische Zugehörigkeit und Wohnort. Diese Typisierung kann dazu beitragen, Bevölkerungsgruppen besser zu verstehen, ihre Bedürfnisse und Interessen zu identifizieren und entsprechende Maßnahmen zu planen und umzusetzen. Hier sind einige gängige Demografietypierungen: Die Demografietypisierung auf Basis der Daten der Bertelsmann Stiftung erfolgt mittels multivariater statistischer Verfahren. Mithilfe clusteranalytischer Methoden können dabei jene Städte und Gemeinden, die sich hinsichtlich der in die Analyse eingehenden Merkmale (Indikatoren) ähnlich sind, zu Demografietypen bzw. „Clustern“ zusammengefasst werden. Die Städte und Gemeinden werden dabei so gruppiert, dass die Unterschiede zwischen den Gemeinden innerhalb eines Gemeindetyps möglichst klein, die Unterschiede zwischen den Demografietypen gleichzeitig aber möglichst groß ausfallen. Die auf diese Weise bestimmten Demografietypen lassen sich dann hinsichtlich der Merkmalsausprägungen (Indikatorenausprägung) interpretieren.

Leimen wird dem Demografietyp 5 „Moderat wachsende Städte und Gemeinden mit regionaler Bedeutung“ zugeordnet. Zu Typ 5 zählen 267 überwiegend kleinere Gemeinden mit insgesamt etwa 6,6 Millionen Einwohnern, darunter auch fünf kreisfreie Städte. Regionale Schwerpunkte sind in Nordrhein-Westfalen, Baden-Württemberg und Bayern erkennbar. Über 60 Prozent der Kommunen dieses Typs erreichen eine Bevölkerung von unter 25.000 Einwohnern. Häufig handelt es sich um Klein- und Mittelstädte mit regionaler Bedeutung. Städte und Gemeinden des Typs 5 fallen, im Unterschied zu den Typen 1 bis 4, durch überdurchschnittliche Faktorwerte des Faktors „Urbanität/Wirtschaftsstandort“ auf. Es handelt sich häufig um Klein- bis Mittelstädte mit regionaler Bedeutung, was sowohl an der im Mittel höheren Einwohnerdichte (8 Einwohner je Hektar) als auch an den überdurchschnittlichen Anteilen der Hochqualifizierten zu erkennen ist, die in diesen Städten bzw. Gemeinden wohnen oder auch arbeiten. Am leichten Übergewicht der Hochqualifizierten am Wohnort (17,1 Prozent) gegenüber den Hochqualifizierten am Arbeitsort (13,4 Prozent) lässt sich ablesen, dass auch stabile suburbane Gemeinden zur Gemeindegruppe gehören. Der Faktor „Sozioökonomie“ liegt mit $-0,03$ im Mittel aller typisierten Gemeinden, was für die stabile Gemeindesituation der zugeordneten Kommunen mit einer leicht überdurchschnittlichen Kaufkraft der privaten Haushalte (54.544 Euro), einer leicht unterdurchschnittlichen SGB II-Quote (5,3 Prozent) und einem leicht überdurchschnittlichen Anteil an Einpersonenhaushalten (37,9 Prozent) steht. Der Faktor „Demografie“ zeigt mit $0,50$ einen leicht überdurchschnittlichen Trend. Dies kommt u. a. in einer Bevölkerungszunahme von 4,22 Prozent in den letzten fünf Jahren zum Ausdruck. Die natürliche Saldorate, der Anteil der Kinder und Jugendlichen sowie das Medianalter hingegen bewegen sich eher im durchschnittlichen Bereich. Dies deutet darauf hin, dass sich das Bevölkerungswachstum insbesondere aus Wanderungsgewinnen rekrutiert. Es handelt sich demnach um Kommunen, die in den letzten Jahren durch Zuwanderung an Bevölkerung gewonnen haben.



⁸Abbildung 3 - Verteilung der Demografietypen in Deutschland

⁸Quelle: www.wegweiser-kommune.de



3.5. Grundstücksbeschreibung und -erschließung

Grundstücksform	Polygonale Grundstücksform
Grundstücksabmessungen	
Tiefe	ca. 21 Meter
Breite der Straßenfront „Tuchbleiche“	ca. 18 Meter
Grundstücksgröße ca.	488 m ²

Aufteilung des Grundstücks:

Der vordere Teil des Grundstücks ist mit einem Mehrfamilienhaus bebaut; dahinter befinden sich zwei Einzelgaragen.

Nachbarbebauung:

Das Wertermittlungsobjekt ist umgeben von wohnwirtschaftlich genutzten Häusern.

Bodenverhältnisse:

Die Oberfläche des Grundstücks ist eben und liegt auf dem Niveau der angrenzenden Straßen „Tuchbleiche“ und „Ferdinand-Langer-Straße“.

Einfriedung des Grundstücks:

Vorgarten mit Metallzaun / Metaltür, Hecken, Sträucher, Zaunanlage

Immissionen:

Während der Ortsbesichtigung wurden keine den Verkehrswert negativ beeinflussenden Immissionen festgestellt. Daher wird in diesem Gutachten von keinen weiteren negativen, also den Verkehrswert beeinflussenden, Immissionen ausgegangen.

Liegenschaftskataster:

Die Grundstücksgröße von 488 m² gemäß Angabe im Grundbuchauszug wurde anhand des Auszugs aus dem Liegenschaftskataster vom 19.11.2025 auf Plausibilität überprüft.



Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Leimen vom 24.10.2025 sind keine Altlasten vorhanden.

Baulasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Leimen vom 24.10.2025 liegen im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen vor.

Denkmalschutz:

Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Leimen vom 24.10.2025 steht das Wertermittlungsobjekt nicht unter Denkmalschutz.

Erschließungszustand:

Das Wertermittlungsgrundstück ist über die Straße „Tuchbleiche“ verkehrstechnisch erschlossen, welche sich auf der Nordseite des Wertermittlungsobjektes befindet. Die Zufahrt zu einer der beiden Garagen erfolgt über die Ferdinand-Langer-Straße, die sich auf der Westseite des Wertermittlungsobjektes befindet. Das Grundstück ist über Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz an Kanal, Strom, Wasser und Telefon angeschlossen. Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Leimen vom 24.10.2025 wurden nach derzeitigem Rechtsstand alle Erschließungs- und Anschlussbeiträge erhoben. Über noch offenstehende Rückstände ist nichts bekannt.



4. Objektbeschreibung

4.1. Objekteigenschaften

Anschrift	Tuchbleiche 2, 69181 Leimen
Bebauung	Dreigeschossiges, freistehendes Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten und 2 Einzelgaragen
Mietverhältnisse	Gemäß den erteilten Auskünften sind 4 Wohnungen vermietet, die Wohnung im 2. OG links ist leerstehend und die Wohnung im 2. OG rechts wird von einem der Miteigentümer bewohnt.

Unterhaltungszustand des Grundstücks

Ungepflegter Unterhaltungszustand der Außenanlagen mit Wildwuchs, Unkraut und teilweise vermoosten Steinplatten.

Garagen /Stellplätze

Das Wertermittlungsobjekt verfügt über zwei Garagen und einen KFZ-Stellplatz.

Gebäudekonzeption / Grundrisse

Die Gebäudekonzeption und die Grundrissgestaltung entsprechen den Anforderungen und Bedürfnissen an ein Wohngebäude. Die 2 -Zimmerwohnung im Erdgeschoss rechts, die laut Planunterlagen vom Mai 1956 ursprünglich auch als Wohnung konzeptioniert worden ist, wurde zwischenzeitlich zu einem Ladenlokal umgenutzt und später wieder zu einer Wohnung rückgebaut (vgl. 4.4.).

Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse

Die Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse sind im gesamten Wohngebäude als durchschnittlich zu bewerten.

Objektive und subjektive Drittverwendungsfähigkeit

In der Immobilienwirtschaft bezieht sich der Begriff "objektive Drittverwendungsfähigkeit" auf die Möglichkeit, eine Immobilie für einen anderen als den ursprünglich vorgesehenen Zweck zu nutzen. Es bedeutet, dass eine Immobilie so gestaltet ist, dass sie von einem potenziellen Käufer oder Mieter für eine alternative Nutzung umgebaut oder angepasst werden kann, die nicht unbedingt dem ursprünglichen Verwendungszweck entspricht. Die objektive Drittverwendungsfähigkeit einer Immobilie ist ein wichtiger Aspekt bei der Bewertung von Immobilien und kann deren Attraktivität und Wert erhöhen. Sie bietet Flexibilität für zukünftige Nutzer und Investoren, da sie die Möglichkeit haben, die Immobilie für verschiedene Zwecke anzupassen, ohne größere strukturelle Veränderungen vornehmen zu müssen. Beispielsweise kann eine Wohnimmobilie mit guter objektiver Drittverwendungsfähigkeit als Gewerbeobjekt umgebaut werden. Im vorliegenden Bewertungsfall beschränkt sich eine alternative Nutzung der Wohnimmobilie auf die Wohnräumlichkeiten im Erdgeschoss rechts, die ggf. wieder in ein Ladenlokal umgebaut werden können.



Aufgrund der Standort- und Objekteigenschaften sowie der Gebäudekonstruktion ist die subjektive Drittverwendungsfähigkeit im Bereich der Wohnnutzung vollends gegeben, d.h. es wird gutachterlich davon ausgegangen, dass eine stabile Nachfrage bei Vermietung und Verkauf gegeben ist. Die eher geringe objektive Drittverwendungsfähigkeit hat deshalb im vorliegenden Bewertungsfall keinen negativen Einfluss.

4.2. Grundbuchangaben, öffentlich-rechtliche Gegebenheiten, Mietverträge

Grundbuch	Dem Auftragnehmer liegt ein nicht beglaubigter Grundbuchauszug (Grundbuchblatt-Nr.: 935) vom Amtsgericht Mannheim vom 03.07.2025 vor
Bestandsverzeichnis	Flurstück 4583 Straße Tuchbleiche 2 Wirtschaftsart- und Lage Gebäude- und Freifläche Größe 488 m ²
Grundbuch Abteilung I	Eigentümer Aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht aufgeführt
Grundbuch Abteilung II	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Heidelberg – Vollstreckungsgericht vom 10.06.2025 (2 K 25/25). Eingetragen (MAN018/141/2025 am 26.06.2025.
Grundbuch Abteilung III	Keine Eintragungen
Flächennutzungsplan	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Leimen vom 24.10.2025 ist der Bereich des Wertermittlungsobjektes im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt.
Bebauungsplan	Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Leimen vom 27.10.2025 liegt das Wertermittlungsobjekt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Gewann Tuchbleiche – Hirschmorgen.
Auskunft über Mietverträge	4 Wohnungen, 1 Garage und der KFZ-Stellplatz sind vermietet. Die Wohnung im 2. OG links ist leerstehend. Ein Miteigentümer bewohnt die Wohnung im 2. OG rechts und nutzt die vordere, hofseitige Einzelgarage. Auskünfte über die aktuellen Mieteinnahmen wurden erteilt, <u>Mietverträge wurden jedoch keine vorgelegt.</u>
Natur- und Landschaftsschutz	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Leimen vom 24.10.2025 liegt das Bewertungsobjekt nicht im Bereich eines Natur-, Landschafts- oder Gewässerschutzbereiches.
Satzungen	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Leimen vom 24.10.2025 befindet sich das Bewertungsobjekt nicht im Bereich von städtebaulichen Satzungen, Gestaltungssatzungen oder sonstigen Ortssatzungen.
städtebaulichen Sanierungs- bzw. Entwicklungsgebiet	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Leimen vom 24.10.2025 liegt das Bewertungsobjekt nicht im Geltungsbereich eines städtebaulichen Sanierungs- bzw. Entwicklungsgebietes.



öffentlich-rechtliche Beschränkungen	Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Leimen vom 24.10.2025 ist das Bewertungsobjekt nicht in ein Bodenordnungs-, Umlegungs- oder Flurbereinigungsverfahren einbezogen.
Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)	Laut Bodenrichtwertauskunft (Boris-Baden-Württemberg, Stand: 01.01.2025), ist das zu bewertende Grundstück eingestuft als baureifes Land gemäß § 5 ImmoWertV 2021 und ortsüblich voll erschlossen. Der Entwicklungszustand von Grund und Boden ist in § 5 ImmoWertV 2021 definiert und ist in den vier Entwicklungsstufen baureifes Land, Rohbauland, Bauerwartungsland und Flächen der Land- und Forstwirtschaft eingeteilt. Baureifes Land definiert dabei Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind und deren Erschließung gesichert ist.

4.3. Gebäudebeschreibung

Gebäudeart	Dreigeschossiges, freistehendes und unterkellertes Mehrfamilienhaus (nicht ausgebautes Dachgeschoss) mit 6 Wohneinheiten	
Gebäudetyp	NHK 2010 Typ 4.1 - Mehrfamilienhaus mit bis 6 Wohneinheiten	
Baujahr	ca. 1958	Gesamtobjekt – Mehrfamilienhaus
	Fenster, Elektroinstallationen ca. 90ziger Jahre, sanitäre Anlage ca. 70ziger bis 90ziger Jahre, Heizungsanlage ca. Baujahr 2001, Dachbodendämmung jüngerer Datums	
Energieeffizienz	Es liegt kein Energieausweis vor	

4.3.1. Baurechtliche Gegebenheiten

Entwicklungszustand	baureifes Land
planungsrechtliche Art der baulichen Nutzung zulässige Vollgeschosse Bauweise	Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA) Zulässige Vollgeschosse: 3 Bauweise: k. A.
tatsächliche Art der baulichen Nutzung vorhandene Vollgeschosse	3
planungsrechtliches Maß der baulichen Nutzung	GRZ = 0,3 GFZ = 0,7*
tatsächliches Maß der baulichen Nutzung	GRZ = 0,25 (überschlägig ermittelt) GFZ = 0,76* (überschlägig ermittelt) *da das Gebäude älter ist als der Bebauungsplan (27.11.1963) wird davon ausgegangen, dass im vorliegenden Bewertungsfall Bestandschutz vorliegt



4.3.2. Wohnhauskonstruktion

Konstruktionsart	Konventionelle Massivbauweise	
Fundamente	Vorhanden, kein Nachweis	
Keller	Mauerwerk	
Umfassungswände	Mauerwerk	
Innenwände	Mauerwerk	
Geschossdecken	Stahlbeton / Holzbalken	
Geschosstreppen	Steintreppen	
Dach	Dachform	Satteldach
	Dacheindeckung	Harte Dacheindeckung
	Dachentwässerung	Außenliegend durch Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech

4.3.3. Ausbau und Raumausstattung

Fenster	Kunststofffenster isolierverglast
Briefkästen / Klingelanlage	Briefkasten innenliegend mit Einwurfklappe und Klingel für jede Wohnung
Innentüren	Türelemente aus Holz mit Holzzargen
Bodenbeläge	Fliesen, Laminat, PVC, Teppich, Holz
Wandbekleidungen	Tapeziert, gestrichen; Bäder gefliest, Fliesenspiegel in den Küchen
Deckenbekleidungen	Tapeziert, gestrichen
Ausstattungsqualität	Normale Ausstattung von einfacher bis mittlerer Art und Güte
Zustand	Teilweise renovierungsbedürftig (vgl. 4.4).

4.3.4. Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasser- und Abwasserinstallation	Zentrale Wasserversorgung über das öffentliche Trinkwassernetz, Ableitung in das kommunale Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation	Unterputzinstallationen, den jeweiligen Anforderungen entsprechend, ausreichend Steckdosen und Lichtschalter
Strom	Stromanschlussleitung in Kellergeschoss; Stromzähler vorhanden, ausreichend Anschlussleistung der Ladengröße und Nutzung entsprechend
Heizung / Warmwasseraufbereitung	Ölzentralheizung (Bj. ca. 2001), Heizkörper mit Thermostatköpfen; dezentrale Warmwasseraufbereitung mit E-Boiler in den einzelnen Wohnungen
Lüftung	Mechanische Be-/Entlüftung
Sanitärinstallation/-ausstattung	Die Bäder in den Wohnungen (sämtlich mit Aufputzarmaturen) verfügen jeweils über ein WC, ein Waschbecken und über eine Badewanne. Die Ausstattungsqualität der Bäder ist von einfacher bis mittlerer Art und Güte.



4.3.5. Besondere Bauteile / Garagen / KFZ-Stellplätze

Besondere Bauteile	Kelleraußentreppe
Garagen	Zwei Einzelgaragen in massiver Bauweise
KFZ-Stellplätze	Ein KFZ-Stellplatz

4.3.6. Befestigungen / Einfriedung / Grünflächen

Befestigungen	Pflastersteine KFZ-Stellplatz, Steinplatten Zufahrt / Hof
Einfriedung	Vorgarten mit Metallzaun, Hecken, Sträucher, Zaunanlage
Grünflächen	Vorgarten, Wildwuchs / Hecken / Sträucher im hinteren, südwestlichen Grundstücksteil

4.3.7. Raumaufteilungen / Wohnflächen

Wohnung Erdgeschoss rechts:

Wohnfläche: Ca. 54,22 m²

Räumlichkeiten: 2 Zimmer, Küche, Bad/WC, Flur

Wohnung Erdgeschoss links:

Wohnfläche: Ca. 37,28 m²

Räumlichkeiten: 1 Zimmer, Küche, Bad/WC, Flur

Wohnung 1. Obergeschoss rechts:

Wohnfläche: Ca. 54,22 m²

Räumlichkeiten: 2 Zimmer, Küche, Bad/WC, Flur

Wohnung 1. Obergeschoss links:

Wohnfläche: Ca. 37,28 m²

Räumlichkeiten: 1 Zimmer, Küche, Bad/WC, Flur



Wohnung 2. Obergeschoss rechts:

Wohnfläche: Ca. 54,22 m²

Räumlichkeiten: 2 Zimmer, Küche, Bad/WC, Flur

Wohnung 2. Obergeschoss links:

Wohnfläche: Ca. 37,28 m²

Räumlichkeiten: 2 Zimmer, Küche, Bad/WC, Flur

Gesamtwohnfläche: Ca. 274,50 m²

Die Ermittlung der Wohnflächen erfolgte anhand der vorgelegten Planunterlagen bzw. gemäß der Wohnflächenberechnung des Planverfassers vom Mai 1956. Treppenhaus und Kellerräume wurden bei der Wohnflächenberechnung nicht berücksichtigt. Da statt „lichte Maßen“ für Putz ein Abschlag von 3% vorgenommen wurde, weicht die Berechnung diesbezüglich von den Vorschriften der Wohnflächenverordnung (WoFIV) ab. Sie ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.



4.4. Schäden / Beanstandungen

Die leerstehende 1-Zimmerwohnung im 2. Obergeschoss links und die 1-Zimmerwohnung im 1. Obergeschoss links sind renovierungsbedürftig (vgl. Anlage 2 Fotodokumentation). Die Renovierungskosten für Maler- und Tapezierarbeiten einschließlich Instandsetzung / Erneuerung der sanitären Anlagen wird je Wohnung auf überschlägig 10.000 € inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer geschätzt. Die 2-Zimmerwohnung im 2. Obergeschoss war beim Besichtigungstermin nicht zugänglich. Vorsorglich evtl. erforderlicher Renovierungsarbeiten wird ein Risikoabschlag von 10.000 € inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer vorgenommen. Im Erdgeschoss rechts befand sich zwischenzeitlich ein baurechtlich genehmigtes Ladenlokal. Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Leimen vom 14.11.2025 ist der Rückbau bzw. die Nutzungsänderung zurück zur Wohnung jedoch nicht aktenkundig. Nach aktueller Landesbauordnung ist die Nutzungsänderung im Innenbereich hin zu Wohnraum zwar mittlerweile verfahrensfrei, dennoch sind die jeweiligen baurechtlichen Vorschriften zu beachten. Ob der Rückbau hinsichtlich Schall- und Brandschutz, Stellplätzen und Barrierefreiheit etc. den baurechtlichen Vorschriften entspricht, kann ohne genauere Prüfung nicht beurteilt werden. Diesbezüglich wäre die Beauftragung eines Architekten erforderlich. Für evtl. im Nachgang noch durchzuführende Arbeiten wird vorsorglich ein Risikoabschlag von 15.000 € inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer vorgenommen. Die Kosten für die Beseitigung des Wildwuchses / Unkraut und für die Reinigung der vermoosten Steinplatten (vgl. 4.1.) werden auf überschlägig 1.500 € geschätzt. Insgesamt ergibt sich ein Gesamtbetrag in Höhe von überschlägig ca. 46.500 € (inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer) für die Beseitigung vorstehender Schäden und Beanstandungen. Dieser Betrag ist unter „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ wertmindernd zu erfassen (vgl. 7.7.).

4.5. Zusammenfassende Beurteilung des Bewertungsobjektes

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein ca. 1958 in massiver Bauweise errichtetes, unterkellertes, dreigeschossiges und freistehendes Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten, zwei Einzelgaragen und einem KFZ-Abstellplatz auf einem ca. 488 m² großen Grundstück. Ausstattung und Ausstattungsqualität sind von einfacher bis mittlerer Art und Güte. Bis auf die Erneuerung der Heizungsanlage und der Dachbodendämmung wurden innerhalb der letzten 25 Jahre keine Modernisierungen durchgeführt. 2 (bzw. ggf. 3) der 6 Wohnungen sind renovierungsbedürftig (vgl. 4.4.).

5. Wertermittlung

5.1. Grundsätze der Wertermittlung

Der Verkehrswert (Marktwert), wie er in § 194 BauGB normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises zu einem zuvor festgelegten Qualitäts- und Wertermittlungstichtag.



Das Gutachten wurde auf der Grundlage der zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen sowie der durchgeführten Recherchen und Kalkulationen erstellt. Der Verkehrswertermittlung liegen insbesondere folgende Annahmen und Prämissen zugrunde:

- Es sind keine wertrelevanten belastenden oder begünstigenden Baulasten vorhanden.
- Die vorhandenen baulichen Anlagen sind bauordnungs- und bauplanungsrechtlich zulässig oder aber genießen Bestandsschutz.
- Aus dem Bewertungsobjekt sind derzeit keine öffentlich-rechtlichen Beiträge oder Abgaben zu entrichten.
- Es wird eine wohnungsbindungsfreie Situation unterstellt.
- Es sind weder Altlasten, Altstandorte noch schädliche Bodenveränderungen registriert und auch keine bergbaulichen Einflüsse vorhanden.
- Die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik und Brandschutz) sind eingehalten worden.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV 2021 stehen zur Ermittlung des Verkehrswerts folgende drei normierte Verfahren zur Verfügung:

Verfahren:	Fragestellung:
Vergleichswertverfahren	Welche Preise wurden für vergleichbare Objekte auf dem Immobilienmarkt tatsächlich gezahlt?
Ertragswertverfahren	Welcher Wert ergibt sich aus dem Grund und Boden sowie dem Barwert aus Mieten, Restnutzungsdauer und Zinssatz?
Sachwertverfahren	Welcher Wert ergibt sich aus dem Grund und Boden, sowie dem über Baukosten kalkulierten Gebäudebestand?

Grundsätzlich sind alle drei Wertermittlungsverfahren als gleichwertig anzusehen. Die Anwendung eines oder mehrerer Verfahren ist in Anbetracht der Art des Bewertungsobjekts, der Marktgepflogenheiten und der Datengrundlage zu wählen. Die aktuell tatsächliche Nutzung ist dabei nicht zwingend maßgeblich. Der Verkehrswert ist dann aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

5.2. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Auswahl des Wertermittlungsverfahrens oder der Wertermittlungsverfahren hängt vom Gegenstand der Wertermittlung ab und ist nach § 6 ImmoWertV 2021 zu begründen. Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens (gem. §§ 24 - 26 ImmoWertV 2021) ist im vorliegenden Fall nicht möglich, da nach telefonischer Auskunft vom 10.11.2025 des Gutachterausschusses Südöstlicher Rhein-Neckar-Kreis weder ein Grundstücksmarktmarktbericht noch geeignete Vergleichskaufpreise zur Verfügung stehen.



Mit dem Sachwertverfahren (gem. §§ 35 - 39 ImmoWertV 2021) werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden, wie dies üblicherweise bei Ein- und Zweifamilienhäuser der Fall ist. Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten bei dem für potenzielle Käufer die Renditeerzielung im Vordergrund steht. Das Sachwertverfahren ist deshalb nicht das geeignete Bewertungsverfahren und wird im vorliegenden Bewertungsfall nur zur Plausibilisierung herangezogen.

Beim Ertragswertverfahren (gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV 2021) stehen die marktüblich erzielbaren Erträge im Vordergrund. Dies ist hauptsächlich bei Mehrfamilienhäusern und Eigentumswohnungen der Fall und trifft auf das Bewertungsobjekt zu. Vor diesem Hintergrund wird das Ertragswertverfahren als das vorrangig geeignete Verfahren zur Bestimmung des Verkehrswertes angesehen und der Verkehrswert wird deshalb aus dem Ergebnis dieses Verfahrens abgeleitet.

6. Bodenwertermittlung

6.1. Grundsätze der Bodenwertermittlung

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den allen Marktteilnehmern (z.B. durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte, aber auch Zeitungsannoncen und Maklerexposés) bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke. Der Bodenwert ist deshalb (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke - dort, getrennt vom Wert der baulichen Anlagen und der Außenanlagen) i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 2021) zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 2021). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand
- der Art der Nutzung
- dem Maß der baulichen Nutzung nach § 5 Abs. 1 ImmoWertV 2021
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung
- der Grundstückgröße
- der Grundstückstiefe und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl,
- den örtlichen Verhältnissen,
- dem Erschließungssituation sowie dem abgabenrechtliche Zustand und
- der jeweils vorherrschende Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 9 Abs. 3 ImmoWertV 2021).



Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche). Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - wie z.B. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwertes von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 25 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 2021).

6.2. Bodenwertberechnung

Der im Bodenrichtwertinformationssystem von Baden-Württemberg (Boris-BW) zum 01.01.2025 veröffentlichte Bodenrichtwert im Bereich des Bewertungsobjektes beträgt 550 €/m². Der Bodenrichtwert gilt für Ein- und Zweifamilienhäuser mit einer Grundstücksgröße von bis 700 m² und einer Grundstückstiefe von bis 40 Meter. Nach telefonischer Rücksprache mit dem Gutachterausschuss Südöstlicher Rhein-Neckar-Kreis vom 12.11.2025 ist für Mehrfamilienhäuser keine spezielle Bodenrichtwertanpassung vorgesehen. Das Bewertungsgrundstück hat eine Größe von 488 m² und eine Grundstückstiefe von ca. 21 Meter, weshalb diesbezüglich keine Anpassung des Bodenrichtwertes erfolgt. Auch aufgrund der Lage und des Grundstückszuschnitts des Bewertungsgrundstücks erfolgt gutachterlich keine objektspezifische Anpassung des Bodenrichtwertes.

Gesamtfläche Grundstück:	488 m ²
Beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert	550 €/m ²
Herkunft des Bodenrichtwertes:	Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg (Boris-BW)
Gemarkungsnummer	083110
Bodenrichtwertnummer	31100087

Vergleich	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Größe	Bis 700m ²	488 m ²	x 1,00
Tiefe	Bis 40 Meter	Ca. 21 Meter	x 1,00
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00
Nutzungsart	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	x 1,00
Ergänzende Art d. Nutzung	Ein- und Zweifamilienhäuser	Mehrfamilienhaus	x 1,00
Grundstückszuschnitt	k. A.	Polygonal	x 1,00
Stichtag	01.01.2025	27.09.2025	x 1,00
Angepasster Bodenrichtwert:			550 €/m ²



Bodenwertberechnung		
Grundstücksfläche marktübliche objektbezogene Grundstücksfläche in m ²	an die tatsächlichen Grundstücksverhältnisse angepasster Bodenrichtwert (rd.) BRW x Abweichung gesamt in €/m ²	= Bodenwert marktübliche objektbezogene Grundstücksfläche in €
488	550	268.400
Bodenwert in €		268.400

7. Ertragswertermittlung gemäß §§ 27 ff ImmoWertV 2021

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV 2021 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 (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 2021) 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 **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar).

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

Der (Ertrags-) **Wert der baulichen und sonstigen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein-) Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen 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 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.

7.1. Erforderliche Daten und Modellkonformität

Die zur Wertermittlung erforderlichen Daten (Kaufpreise, Bodenrichtwerte, Zinssätze, Umrechnungskoeffizienten, Anpassungsfaktoren, Indexreihen, sowie sonstige erforderliche Daten) sind nach § 9 ImmoWertV 2021 geeignet, wenn die Daten hinsichtlich ihrer Aktualität bezogen auf den Wertermittlungsstichtag und bezogen auf die Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden. Etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts können berücksichtigt werden. Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge, oder in anderer Weise zu berücksichtigen. Die Modellkonformität in § 10 ImmoWertV 2021 besagt, dass bei der Anwendung von relevanten Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden sind, die bei der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen. 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.



7.2. Gesamtnutzungsdauer (GND) und Restnutzungsdauer (RND)

Bei dem bewertungsgegenständlichen Gebäude handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten (NHK 2010 Typ 4.1 gem. Anlage 1 ImmoWertV) mit Baujahr ca. 1958. Die Gesamtnutzungsdauer (GND) für Mehrfamilienhäuser wird nach ImmoWertV mit 80 Jahren angegeben. Der Gutachterausschuss Südöstlicher Rhein-Neckar-Kreis hat bisher noch keinen Grundstücksmarktbericht veröffentlicht. Der benachbarte Gutachterausschuss Südwestlicher-Rhein-Neckar-Kreis hat zwar einen Grundstücksmarktbericht 2023 veröffentlicht, für Mehrfamilienhäuser werden aber weder Liegenschaftszinssätze noch Sachwertfaktoren ausgegeben. Im vorliegenden Bewertungsfall wird deshalb auf den Grundstücksmarktbericht 2024 des benachbarten Gutachterausschusses von Heidelberg zurückgegriffen. Gemäß Angabe im Grundstücksmarktbericht Heidelberg 2024 beträgt die Gesamtnutzungsdauer von Mehrfamilienhäusern ebenfalls 80 Jahre, weshalb im vorliegenden Bewertungsfall eine GND von 80 Jahre festgelegt wird.

Daraus resultierend lässt sich zunächst die reguläre Restnutzungsdauer (RND) des Bewertungsobjektes wie folgt ermitteln:

Baujahr	1958
Gebäudealter zum WEST in Jahren	67
Gesamtnutzungsdauer (GND) in Jahren	80
Restnutzungsdauer (RND) in Jahren	

Das relative Alter bestimmt sich aus

$$\frac{\text{Gebäudealter}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} = \frac{67}{80} = 83,75 \%$$

Die Restnutzungsdauer bestimmt sich aus

$$\text{GND} - \text{Gebäudealter zum WEST} = 80 - 67 = 13$$

Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer

Vor dem Hintergrund der unaufschiebbaren Renovierung von 2 (bzw. ggf. 3) Wohnungen ist diese Maßnahme bei der Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer entsprechend zu berücksichtigen. Bis auf die Erneuerung der Heizungsanlage und der Dachbodendämmung wurden innerhalb der letzten 25 Jahre keine Modernisierungen durchgeführt. Durch die Vergabe von Modernisierungspunkten nach dem Punktesystem des AGVGA-NRW gemäß Vorgabe im Grundstücksmarktbericht Heidelberg 2024 kann nach Anlage 2 ImmoWertV 2021 die modifizierte Restnutzungsdauer und das modifizierte Baujahr des Bewertungsobjektes wegen Modernisierung ermittelt werden.



Modernisierungselemente	max. Punkte	tats. Punkte
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	1
Modernisierung Fenster und Außentüren	2	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage*	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbau (Decken, Böden, Treppen etc.)	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Summe:	20	2

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

$$\text{modifizierte RND} = 1,0767 \times \frac{4489}{80} - 2,2757 \times 67 + 1,3878 \times 80$$

$$\text{modifizierte RND} = 18,9684 \text{ Jahre}$$

$$\text{modifizierte RND} = 19 \text{ Jahre gerundet}$$

mod. Baujahr =	WEST	+	RND	-	GND	=	
	2025	+	19	-	80	=	1964

*Nach dem Punktesystem des AGVGA-NRW wird für eine Heizungsanlage älter 15 Jahre kein Modernisierungspunkt vergeben

7.3. Ermittlung des Rohertrags

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. 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. Die Ertragssituation des Wertermittlungsobjektes stellt sich wie folgt dar:



Lage	Wohnfläche in m ²	Tatsächliche mtl. Miete in € zum WEST	Tatsächliche Miete in €/m ² zum WEST	Mtl. Mietansatz in € zum WEST	Mtl. Mietansatz in €/m ² zum WEST	Erläuterungen
Erdgeschoss rechts	54,22	450	8,30	515	9,50	E01
Erdgeschoss links	37,28	355	9,52	380	10,19	E01
1. Obergeschoss rechts	54,22	520 (inkl. KFZ- Stellplatz)	9,59 (inkl. KFZ- Stellplatz)	515	9,50	E01
KFZ-Stellplatz (zu Whg. 1. Obergeschoss rechts)				25		E02
1. Obergeschoss links	37,28	355	9,52	380	10,19	E01
2. Obergeschoss rechts	54,22	von Miteigentümer bewohnt	von Miteigentümer bewohnt	515	9,50	E01
2. Obergeschoss links	37,28	Leerstand	Leerstand	380	10,19	E01
Garage 1 (hofseitig)		von Miteigentümer genutzt		70		E02
Garage 2 (F.-Langer-Str.)		50		70		E01/02

Erläuterung zu den Mietansätzen

E01	Die Gemeinde Leimen hat keinen Mietspiegel. Gemäß Recherche im Internet ⁹ liegt die durchschnittliche Miete in Leimen im 3. Quartal 2025 bei ca. 11,27 €/m ² . Aufgrund der hohen Nachfrage von Studenten und Singles liegt der Mietpreis für 1-Zimmerwohnungen i. d. R. etwas höher als der Mietpreis für 2-Zimmerwohnungen. Aufgrund des Baujahrs, dem mäßigen Modernisierungszustand und vor dem Hintergrund, dass sämtliche Wohnungen keinen Balkon / Freisitz haben, beträgt der realisierbare, monatliche Mietpreis für die 1-Zimmerwohnungen mit jeweils einer Wohnfläche von ca. 37,28 m ² rd. 380 € (10,19 €/m ²) und der realisierbare, monatliche Mietpreis für die 2-Zimmerwohnungen mit jeweils einer Wohnfläche von ca. 54,22 m ² rd. 515 € (9,50 €/m ²). Die vereinnahmten Mieten betragen weniger als die realisierbaren Mieten. Es wird gutachterlich davon ausgegangen, dass die Mieten der vermieteten Wohnungen / Garage Nr. 2 durch Mieterhöhungsverlangen kurzfristig / zeitnah angepasst und die Betriebskosten mietvertraglich auf die Mieter umgelegt werden können (vgl. hierzu 4.2. Auskunft über Mietverträge), weshalb kein Abschlag wegen „Mindererträge“ erfolgt.
E02	Die hofseitige Garage wird von einem der Miteigentümer selbst genutzt und die Garage mit der Zufahrt über die Ferdinand-Langer-Straße ist nach den vorliegenden Informationen für monatlich 50 € an einen Nachbar vermietet. Die realisierbare, monatliche Miete für eine Garage beträgt nach gutachterlicher Einschätzung 70 €. Nach Auskunft eines Miteigentümers gehört der KFZ-Stellplatz mietvertraglich zur Wohnung im 1. Obergeschoss rechts. Die erzielbare, monatliche Miete für den KFZ-Stellplatz wird auf 25 € geschätzt.

⁹Quelle: www.immobilienscout24.de/immobilienpreise/baden-wuerttemberg/rhein-neckar-kreis/leimen/mietspiegel?mapCenter=49.337071%2C8.68611%2C12.704990413055558; Aufruf vom 13.11.2025



Der Rohertrag berechnet sich im vorliegenden Bewertungsfall wie folgt:

Nr.	Lage	Monatlicher Mietansatz in €	Tage/ Monate	Jahresrohertrag in €
1.	Erdgeschoss rechts	515	12 Monate	6.180
2.	Erdgeschoss links	380	12 Monate	4.560
3.	1. Obergeschoss rechts	515	12 Monate	6.180
4.	KFZ-Stellplatz	25	12 Monate	300
5.	1. Obergeschoss links	380	12 Monate	4.560
6.	2. Obergeschoss rechts	515	12 Monate	6.180
7.	2. Obergeschoss links	380	12 Monate	4.560
8.	Garage 1	70	12 Monate	840
9.	Garage 2	70	12 Monate	840
Summe =				34.200
Jahresrohertrag in €				

7.4. Ermittlung der Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere des Gebäudes) laufend erforderlich sind und nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind, sondern vom Eigentümer zu tragen sind. Die jährlichen Bewirtschaftungskosten berechnen sich nach § 32 und Anlage 3 der ImmoWertV 2021 modellkonform mit dem Grundstücksmarktbericht Heidelberg 2024 zum WEST 27.09.2025 wie folgt:

Verwaltungskosten 6 Wohnungen in Mehrfamilienhaus	=	2.154,00 €
Verwaltungskosten 2 Garagen, 1 KFZ-Stellplatz	=	141,00 €
Instandhaltungskosten Mehrfamilienhaus 14,00 EUR/m ² x 274,50 m ²	=	3.843,00 €
Instandhaltungskosten 2 Garagen, KFZ-Stellplatz	=	318,00 €
<u>Mietausfallwagnis 2% aus 34.200 €</u>	=	<u>684,00 €</u>
Gesamtbetrag	=	7.140,00 €



7.5. Ermittlung des Reinertrags

Der Reinertrag ergibt sich aus dem um die (im Rohertrag noch enthaltenen) Bewirtschaftungskosten verminderten Rohertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV 2021) und berechnet sich im vorliegenden Bewertungsfall wie folgt.

Berechnung des Reinertrags		
Jahresrohertrag	=	34.200 €
Jährliche Bewirtschaftungskosten	-	7.140 €
Jahresreinertrag	=	27.060 €

7.6. Liegenschaftszinssatz, Barwertfaktor, Bodenwertverzinsungsbetrag

Liegenschaftszinssatz	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 (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 2021). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind. Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf Grundlage der für das Bewertungsgrundstück nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten und der Restnutzungsdauer des Gebäudes auf der Basis • der Auswertung des örtlichen Gutachterausschusses und/oder • der Fachliteratur angesetzt. Im vorliegenden Bewertungsfall wird auf den Grundstücksmarktbericht Heidelberg 2024 zurückgegriffen (vgl. hierzu 7.2.), der für Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäftshäuser im Wiederverkauf in der Lageklasse 3) im Auswertungszeitraum 2023 (keine Daten für 05-10 Familienhäuser und keine Daten für die vergleichbare Lageklasse 4) einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 1,7 % (Standardabweichung 0,8 %) ausweist. Je besser die Lage und je höher das Mietpreisniveau (Mietpreis/m²) umso geringer ist das Risiko und umso geringer ist der anzusetzende Liegenschaftszinssatz. Die Immobilienpreise sind in 2025 zwar gestiegen (vgl. 3.1. „Immobilienmarkt“), aufgrund der fiktiven Einstufung in die Lageklasse 4, den unterdurchschnittlichen Mieteinnahmen und dem mäßigen Modernisierungszustand des Bewertungsobjektes hat gutachterlich eine objektspezifische Anpassung des Liegenschaftszinssatzes nach oben zu erfolgen¹⁰. Vor dem Hintergrund der vorliegenden Informationen und Daten, des Objektgesamtzustandes, sowie der Objektlage und -eigenschaften wird sachverständig ein Liegenschaftszinssatz von 2,50 % bestimmt.
------------------------------	---

¹⁰Quelle: Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV 2021 und BauGB; ständig aktualisiert, Seite 1870 ff.)



Barwertfaktor	Gemäß § 34 Abs. 1 ImmoWertV 2021 sind „Der Kapitalisierung und Abzinsung [...] Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen.“ Beim Reinertrag der baulichen Anlagen handelt es sich um einen bis zum Ende der geschätzten Restnutzungsdauer jährlich anfallenden Betrag. Dieser Betrag wird mit dem Kapitalisierungsfaktor bzw. Barwertfaktor (BWF) kapitalisiert. Daraus ergibt sich der Wert, welchen zukünftige Zahlungen in der Gegenwart besitzen. Dieser Barwert wird als Ertragswert der baulichen Anlagen bezeichnet. RND und Liegenschaftszinssatz (LSZ) bestimmen die Höhe des BWF und somit den Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen. Für die Kapitalisierung sind die Barwertfaktoren nach der folgenden Berechnungsformel für den Rentenbarwertfaktor einer jährlich nachschüssig zahlbaren Zeitrente zu errechnen (§ 34 Abs. 2 ImmoWertV 2021). $\text{Kapitalisierungsfaktor (KF)} = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}$ $= \frac{1,025^{19} - 1}{1,025^{19} \times (1,025 - 1)}$ $q = LZ + 1$ $LZ = \frac{p}{100}$ $n = \text{Laufzeit (RND)}$ BWF = 14,979
Bodenwertverzinsungsbetrag	Er stellt den jährlichen Ertrag dar, der allein durch den Bodenwert erwirtschaftet und als Abzugsposition vom Rohertrag verwendet wird. Er berechnet sich aus dem Bodenwert multipliziert mit dem Liegenschaftszinssatz. Im vorliegenden Fall beträgt der Bodenwertverzinsungsbetrag 6.710 € (268.400 € x 2,5 %).



7.7. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen nach § 8 ImmoWertV 2021 versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts wie z.B. wirtschaftliche Überalterung, über- oder unterdurchschnittlicher Unterhaltungszustand, Baumängel und Bauschäden (bautechnische Beanstandungen) oder von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge (Mehrertrag, Minderertrag oder wohnungs- und mietrechtliche Bindungen). Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften, z.B. durch mangelhafte Planung oder Ausführung. 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, durch Herabsetzen der Restnutzungsdauer oder durch auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen. Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da im Rahmen der Ortsbesichtigung nur zerstörungsfrei und augenscheinlich untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadenssachverständigen erforderlich). Die beim Ortstermin vorgefundenen bautechnischen Beanstandungen sowie der vorhandene Instandhaltungs- und Modernisierungszustand können ggf. durch einen pauschalen Ansatz berücksichtigt werden. Gemäß § 8 ImmoWertV 2021 sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale regelmäßig nach der erfolgten Marktanpassung in den einzelnen Verfahren zu berücksichtigen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die grobe Kostenschätzung der Bauschadensbeseitigung für das Bewertungsobjekt auf einer nicht beauftragten groben Bauzustandsanalyse beruht. Die Maßnahmen werden in dem Umfang berücksichtigt, wie sie ein potenzieller durchschnittlicher Käufer bei seiner Kaufentscheidung einschätzt. Die später beim Erwerber tatsächlich entstehenden Kosten können hiervon abweichen. Im vorliegenden Bewertungsfall betragen die wertmindernd zu berücksichtigenden „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ insgesamt rd. 46.500 € (vgl. 4.4. Schäden / Beanstandungen).



7.8. Ertragswertberechnung

Der Ertragswert ergibt sich aus der Summe von Bodenwert und der während der Nutzungsdauer zum Wertermittlungstichtag anfallenden Erträge unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale. Er berechnet sich im vorliegenden Bewertungsfall wie folgt:

		Mehrfamilienhaus	2 Garagen, 1 KFZ-Stellplatz
Jahresrohertragsanteile in €/Jahr	=	32.220	1.980
Jahresrohertrag in €/Jahr	=	34.200	
Betrag der Bewirtschaftungskosten in €/Jahr je Rohertragsanteil	=	6.641	499
Gesamtbetrag der Bewirtschaftungskosten in €/Jahr (rd.)	=	7.140	
Jahresreinertragsanteile in €/Jahr	=	25.579	1.481
Jahresreinertrag in €/Jahr gesamt	=	27.060	
Liegenschaftszinssatz in %		2,50	
Bodenwert in €	x	268.400	
Bodenwertverzinsung in €/Jahr	=	6.710	
Reinertrag der baulichen Anlagen in €/Jahr (Jahresreinertrag - Bodenwertverzinsung)	=	20.350	
Restnutzungsdauer in Jahren		19	
Barwertfaktor	x	14,979	
Ertragswert der baulichen Anlagen in € (gesamt)	=	304.823	
Bodenwert in €	+	268.400	
Vorläufiger Ertragswert in €	=	573.223	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale hier: Schäden / Beanstandungen in €	-	46.500	
Ertragswert in €	=	526.723	
gerundeter Ertragswert in €	~	527.000	
	≙	15,41-fache des Jahresrohertrags	
	≙	19,48-fache des Jahresreinertrags	



8. Sachwertermittlung gemäß §§ 35 ff ImmoWertV 2021

8.1. Allgemeine Grundlagen

Im Sachwertverfahren wird zunächst der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjektes ermittelt. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus 1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen zzgl. 2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und 3. dem zu ermittelnden Bodenwert. Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen zu ermitteln, 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 bei 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. Die Herstellungskosten sind im Anschluss mit dem Regionalfaktor zu multiplizieren. Der Regionalfaktor nach § 36 ImmoWertV 2021 wird vom zuständigen Gutachterausschuss festgelegt und dient zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Von den Gesamtherstellungskosten ist die Alterswertminderung abzuziehen, die unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt wird. Der Sachwert der baulichen Außenanlagen kann zum einen in Form von Zu- und Abschlägen auf Basis von Erfahrungswerten ermittelt werden. Der Wert liegt in der Regel zwischen 4% und 8% vom Zeitwert der baulichen Anlagen. Zum anderen kann der Wert über die Normalherstellungskosten und einer angemessenen Alterswertminderung hergeleitet werden. Bei der Ermittlung des Bodenwertes kommen originäre Preise oder geeignete Bodenrichtwerte zur Anwendung. Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks berechnet sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts (vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen zzgl. vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen zzgl. Bodenwert) mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor gemäß § 39 ImmoWertV 2021, mit dem eine Anpassung des Sachwertes an die tatsächliche Marktlage erfolgen soll und der i.d.R. von den zuständigen Gutachterausschüssen aus einer statistisch ausreichenden Zahl von Kauffällen bestimmt wird. Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert unter Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (u.a. Schäden und Beanstandungen, Minder- oder Mehrerträge), die gemäß § 8 ImmoWertV 2021 wertmindernd oder werterhöhend zu erfassen sind.



Abbildung 4 - Ablaufschema Sachwertverfahren

8.2. Erforderliche Daten und Modellkonformität

Die Modellkonformität in § 10 ImmoWertV 2021 besagt, dass bei der Anwendung von relevanten Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden sind, die bei der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (vgl. hierzu die Ausführungen in 7.1.).



8.3. Gebäudestandard, Kostenkennwert

Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes erfolgt gemäß Angabe im Grundstücksmarktbericht Heidelberg 2024 nach der NHK 2010 (Normalherstellungskosten 2010) entsprechend Anlage 4 der ImmoWertV 2021. Der Kostenkennwert für Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 Wohneinheiten (NHK 2010 Typ 4.1, unterste Standardstufe 3) beträgt gemäß Anlage 4 der ImmoWertV 2021 zum Basisjahr 2010 825 € je m² Bruttogrundfläche (BGF). Korrekturen aufgrund der Grundrissart (Zweispänner) und der Wohnungsgrößen (Ø rd. 46 m²) erfolgen nicht. Der Kostenkennwert der beiden Einzelgaragen (NHK 2010 Gebäudetyp 14.1, Standardstufe 4 - massive Bauweise) beträgt gemäß Anlage 4 der ImmoWertV 2021 zum Basisjahr 2010 485 € / m² BGF.

8.4. Gesamtnutzungsdauer (GND) und Restnutzungsdauer (RND)

Die Gesamtnutzungsdauer ist nach § 4 Abs. 2 ImmoWertV 2021 die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen und nicht die technische Standdauer, die wesentlich höher sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer des Bewertungsobjektes beträgt im vorliegenden Bewertungsfall 80 Jahre und die modifizierte Restnutzungsdauer wurde im vorliegenden Bewertungsfall auf 19 Jahre bestimmt (vgl. hierzu die Ausführungen in 7.2.).

8.5. Alterswertminderung

Die Alterswertminderung nach § 38 ImmoWertV 2021 ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln und entspricht den Angaben im Grundstücksmarktbericht Heidelberg 2024. Die Alterswertminderung berechnet sich im vorliegenden Fall wie folgt:

Mehrfamilienhaus	Wertermittlungsstichtag 27.09.2025
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	19 Jahre
Alterswertminderung	$61/80 = 0,763$ (76,3%)



8.6. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Im vorliegenden Bewertungsfall betragen die wertmindernd zu berücksichtigenden „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ insgesamt rd. 46.500 € (vgl. 4.4. und 7.7.).

8.7. Außenanlagen

Außenanlagen sind die außerhalb der Gebäude befindlichen und mit dem Grundstück fest verbundenen baulichen Anlagen (insbesondere Versorgungs- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zum Anschluss an das öffentliche Netz, Einfriedungen, Wege- und Hofbefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen). Gemäß dem Grundstücksmarktbericht Heidelberg 2024 sind die Außenanlagen (Ver- und Entsorgungsleitungen, Anpflanzungen, Wege, Einfriedungen, ...) mit einem pauschalen Prozentsatz zwischen 4% und 8%, durchschnittlich mit 5% zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall sind die Außenanlagen als „durchschnittlich“ einzustufen. Aufgrund des vorhandenen KFZ-Stellplatzes werden die Außenanlagen pauschal mit 6% des Gebäudezeitwertes inkl. Baunebenkosten berücksichtigt.

8.8. Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF)

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Bruttogrundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. In Anlehnung an die DIN 277:2021-08 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

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

Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen (s. nachfolgende Abbildung). Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen. Die Berechnung der Bruttogrundfläche wurde auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen durchgeführt. Die Berechnung kann teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277) abweichen. Sie ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen können insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen sein, z.B.:

- nur Anrechnung von üblichen / wirtschaftlich vollwertigen Geschosshöhen,
- nur Anrechnung der Gebäudeteile a und teilweise b, bzw.
- Nichtanrechnung der Gebäudeteile c (z.B. Balkone)

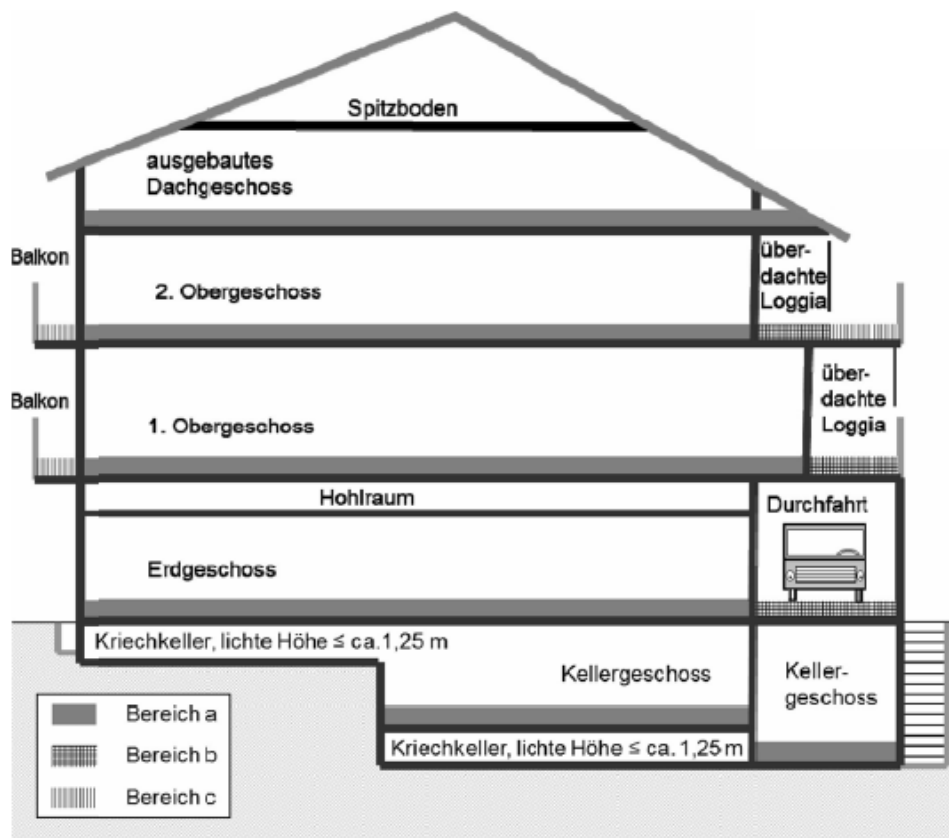


Abbildung 5 - Zuordnung der Grundflächen zu den Bereichen a, b, c

Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) (überschlägig) anhand der vorgelegten Unterlagen nach Anlage 4 ImmoWertV 2021 in Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02

Mehrfamilienhaus

Geschoss	Flächenfaktor / Sonderform	Länge in [m]	Breite in [m]	Bereich (a, b)	Bruttogrundfläche (m²)	
					Bereich a	Bereich b
Kellergeschoss	1,00	13,60	9,10	a	123,76	0
Erdgeschoss	1,00	13,60	9,10	a	123,76	0
1. Obergeschoss	1,00	13,60	9,10	a	123,76	0
2. Dachgeschoss	1,00	13,60	9,10	a	123,76	0
Dachgeschoss	1,00	13,60	9,10	a	123,76	0
Summe der Einzelbereiche in [m²] =					618,80	0
Bruttogrundfläche gesamt (Bereiche a + b) in [m²] rd. =					619	

Garagen

Geschoss	Flächenfaktor / Sonderform	Länge in [m]	Breite in [m]	Bereich (a, b)	Bruttogrundfläche (m²)	
					Bereich a	Bereich b
Erdgeschoss Garage Nr. 1	1,00	5,50	3,00	a	16,50	0
Erdgeschoss Garage Nr. 2	1,00	5,50	3,00	a	16,50	0
Summe der Einzelbereiche in [m²] =					33,00	0
Bruttogrundfläche gesamt (Bereiche a + b) in [m²] =					33	



8.9. In der BGF nicht erfasste Bauteile

Werthaltige, bei der Berechnung der Bruttogrundfläche nicht erfasste Bauteile, wie z. B. Dachgauben, Balkone, Terrassen und Kelleraußentreppen sind gemäß § 36 (2) ImmoWertV 2021 in Ansatz zu bringen. Im vorliegenden Bewertungsfall ist eine Kelleraußentreppe vorhanden. In Anlehnung an das Sachwertmodell der AGVGA-NRW werden die Herstellungskosten auf ca. 11.000 € geschätzt.

8.10. Baupreisindex

Nach § 36 ImmoWertV 2021 sind die ermittelten Normalherstellungskosten mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen. Die Anpassung der NHK 2010 mit dem Basisjahr 2010 an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses der Baupreisindizes am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 100). Als Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag ist gem. ImmoWertV 2021 der zum Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden (<http://www.destatis.de>). Im vorliegenden Fall beträgt der zum Wertermittlungstichtag veröffentlichte Baupreisindex II Quartal 2025 133,6. Aufgrund der unterschiedlichen Basisjahre der NHK 2010 und des zum Wertermittlungstichtag aktuellen Baupreisindex (2021 = 100) muss eine „Umbasierung“ des Baupreisindex erfolgen. Dies erfolgt gem. ImmoWertA 2021 bzw. gem. Vorgabe des Statistischen Bundesamtes durch Division des aktuellen BPI durch den Durchschnittswert im Jahr 2010 zum Basisjahr 2021 und damit wie folgt:

$$\text{BPI II/2025 (2021 = 100)} = 133,6$$

$$\text{BPI } \emptyset 2010 \text{ (2021 = 100)} = 70,9$$

$$\text{BPI II/2025 (2010 = 100)} = (133,6 / 70,9) \times 100 = \underline{\underline{188,43 \text{ (umbasiert)}}}$$



8.11. Regionalfaktor

Der Regionalfaktor nach § 36 ImmoWertV 2021 wird vom zuständigen Gutachterausschuss festgelegt und dient zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Gemäß Angabe im Grundstücksmarktbericht Heidelberg 2024 beträgt der Regionalfaktor 1,25 (+25%).

8.12. Sachwertfaktor

Nach § 21 ImmoWertV 2021 sollen mittels Sachwertfaktoren die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden, soweit sie nicht auf andere Weise bereits berücksichtigt worden sind. Im Rahmen des Sachwertverfahrens sind Sachwertfaktoren nach § 193 Abs. (5) Satz 2 Nr. 2 des BauGB zu verwenden. Sachwertfaktoren sind insbesondere Faktoren zur Anpassung des Sachwerts, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet worden sind. Der objektartspezifische Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor) wird auf der Grundlage der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses bestimmt und angesetzt. Der Sachwert ist eine Größe, die überwiegend aus Kostenüberlegungen heraus entsteht (Erwerbskosten des Bodens und Herstellungskosten des Gebäudes). Aus diesem Grund muss bei der Ableitung des endgültigen Sachwerts immer noch die Marktsituation berücksichtigt werden, denn reine Kostenüberlegungen führen in den meisten Fällen nicht zu einem Preis, der auf dem Grundstücksmarkt am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre. Das tatsächliche Marktgeschehen und somit das Verhältnis von Verkehrswert zu Sachwert lässt sich über so genannte Sachwertfaktoren bestimmen. Demnach muss bei Sachwerten vergleichbarer Objekte ein Zu- bzw. Abschlag vorgenommen werden, welcher sich an der Höhe des vorläufigen Sachwertes der Gebäude und des Grundstücks orientiert. Im vorliegenden Bewertungsfall wird auf den Grundstücksmarktbericht Heidelberg 2024 zurückgegriffen (vgl. hierzu 7.2.), der im Auswertungszeitraum 2022 / 2023 für Wohnhäuser der Lageklasse 3 (keine Daten für 05-10 Mehrfamilienhäuser und keine Daten für die mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Lageklasse 4) einen durchschnittlichen Sachwertfaktor von 1,02 (Standardabweichung 0,22) ausweist. Die Immobilienpreise sind in 2025 zwar gestiegen (vgl. 3.1. „Immobilienmarkt“), aufgrund der Lage und dem Modernisierungszustand des Bewertungsobjektes erfolgt jedoch insgesamt ein Abschlag, weshalb der Sachwertfaktor sachverständig auf 0,95 festgesetzt wird.



8.13. Sachwertberechnung

Der Sachwert ergibt sich aus der Summe des Bodenwertes und der Sachwerte der Gebäude und Außenanlagen zum Wertermittlungstichtag multipliziert mit dem Sachwertfaktor unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale. Er berechnet sich im vorliegenden Bewertungsfall wie folgt:

		Mehrfamilienhaus	2 Garagen, 1 KFZ-Stellplatz
objekt- und ausstattungsbezogener NHK-Wert 2010 am WEST in €/m² BGF		825	485
Baupreisindex (hier: Veröffentlicht III Quartal 2025)	x	1,8843	1,8843
angepasste NHK nach Korrekturfaktoren zum WEST in €/m² BGF	=	1.555	914
Bruttogrundfläche (BGF) in m²	x	619	33
Herstellungskosten (inkl. BNK) in €	=	962.545	30.162
in der BGF nicht erfasste Bauteile in €	+	11.000	0
Herstellungskosten in €	=	973.545	30.162
Regionalfaktor (+25 %)	x	1,25	
Gesamtherstellungskosten in €	=	1.254.634	
Alterswertminderung in %		76,3	
Betrag der Alterswertminderung in €	-	957.286	
Gebäudezeitwert inkl. BNK in €	=	297.348	
Betrag der Außenanlagen in € als Zeitwert inkl. BNK hier: 6,00 %	+	17.841	
Summe aller Zeitwerte in €	=	315.189	
Bodenwert in €	+	268.400	
vorläufiger Sachwert in €	=	583.589	
Sachwertfaktor (- 5%)	x	0,95	
marktangepasster vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks in €	=	554.410	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale hier: Schäden / Beanstandungen in €	-	46.500	
Sachwert in €	=	507.910	
gerundeter Sachwert in €	=	508.000	



9. Verkehrswert am Wertermittlungstichtag

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte nach § 194 BauGB in der aktuellen Fassung sowie der dazu erlassenen Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (ImmoWertV 2021). Nach ImmoWertV 2021 ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. In Anbetracht des Zwecks des Gutachtens, der Nutzung des Objektes, sowie des erteilten Auftrages, den vorgelegten Unterlagen und gewonnen Erkenntnissen, orientiere ich mich bei der Ermittlung des Verkehrswertes **ausschließlich am Ergebnis des Ertragswertverfahrens**. Das Ergebnis des Sachwertverfahrens mit einer Abweichung von rd. 3,6% (- 19.000 €) stützt hierbei das Bewertungsergebnis.

Der Verkehrswert (nach § 194 BauGB) wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Einflüsse zum Wertermittlungstichtag, dem 27.09.2025, ermittelt (geschätzt) mit rd.

527.000 €
(in Worten: fünfhundertsiebenundzwanzigtausend Euro)

10. Schlusserklärung des Sachverständigen

Dieses Gutachten ist nur mit der Originalunterschrift gültig. Die dem Sachverständigen überlassenen Materialien und eine Ausfertigung dieses Gutachtens werden in seinem Büro archiviert. Die Aufbewahrungsfrist beträgt 10 Jahre. Der Sachverständige erklärt, dass er dieses Gutachten in seiner Verantwortung, frei von jeder Bindung, ohne persönliches Interesse am Ergebnis und ohne die Verfolgung von wirtschaftlichen Interessen Dritter oder im Auftrag Dritter erstellt hat. Der Sachverständige 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. Der Sachverständige erklärt, dass er das Gutachten ohne die Mitwirkung Dritter erstellt hat.

Heidelberg, 24.11.2025



Dipl.-Betriebswirt (FH)

Alexander Scheuerer

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung

Marktwertermittlung von Standardimmobilien - Wohnen

der EIPOSCERT (DAkkS-Reg.-Nr. D-ZP-18667-01-00

nach DIN EN ISO/IEC 17024)

**© Urheberschutz**

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber, den Eigentümer des Bewertungsobjektes und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte sowie die Weitergabe des Gutachtens als solche ist nur mit der schriftlichen Genehmigung des Sachverständigen gestattet. Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die in diesem 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.



Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

Baugesetzbuch: BauGB mit Immobilienwertermittlungsverordnung, Baunutzungsverordnung, Planzeichenverordnung, Raumordnungsgesetz, Raumordnungsverordnung, Beck-Texte im dtv, 55. Auflage, Deutscher Taschenbuch Verlag, München, 2023, Stand 1. März 2023

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV 2021); Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV-Anwendungshinweise-ImmoWertA); von der Fachkommission Städtebau am 20.09.2023 zur Kenntnis genommen

Wohnflächenverordnung (WoFIV) – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), in der jeweils gültigen Fassung

Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), die zuletzt durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789) geändert worden ist. Stand: Inkrafttreten der letzten Änderung: 28. Oktober 2015 (Art. 5 VO vom 24. Oktober 2015)

Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), die durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958) geändert worden ist

DIN 277 – Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau – zuletzt im August 2021 aktualisiert – DIN 277:2021-08

DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen, Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurück gezogen findet diese Vorschrift in der Praxis weiterhin Anwendung)



Literaturverzeichnis

Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV 2021 und BauGB; 10. Auflage, Köln, 2023

Tillmann, Hans-Georg, Kleiber, Wolfgang und Wolfgang Seitz: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken. Tabellen, Indizes, Formeln und Normen für die Praxis; 2. Auflage, Köln, April 2017

Sprengnetter, Hans Otto u.a.: Grundstücksbewertung - Lehrbuch, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig, ständig aktualisiert

Kröll, Ralf und Hausmann, Andrea: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bücher Werner Verlag, 1. April 2011

Schmitz / Krings / Dalhaus / Meisel: Baukosten 2024 / 25 Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, 25. Auflage, Hubert Wingen Verlag, 2024, Essen, Deutschland



Anlageverzeichnis

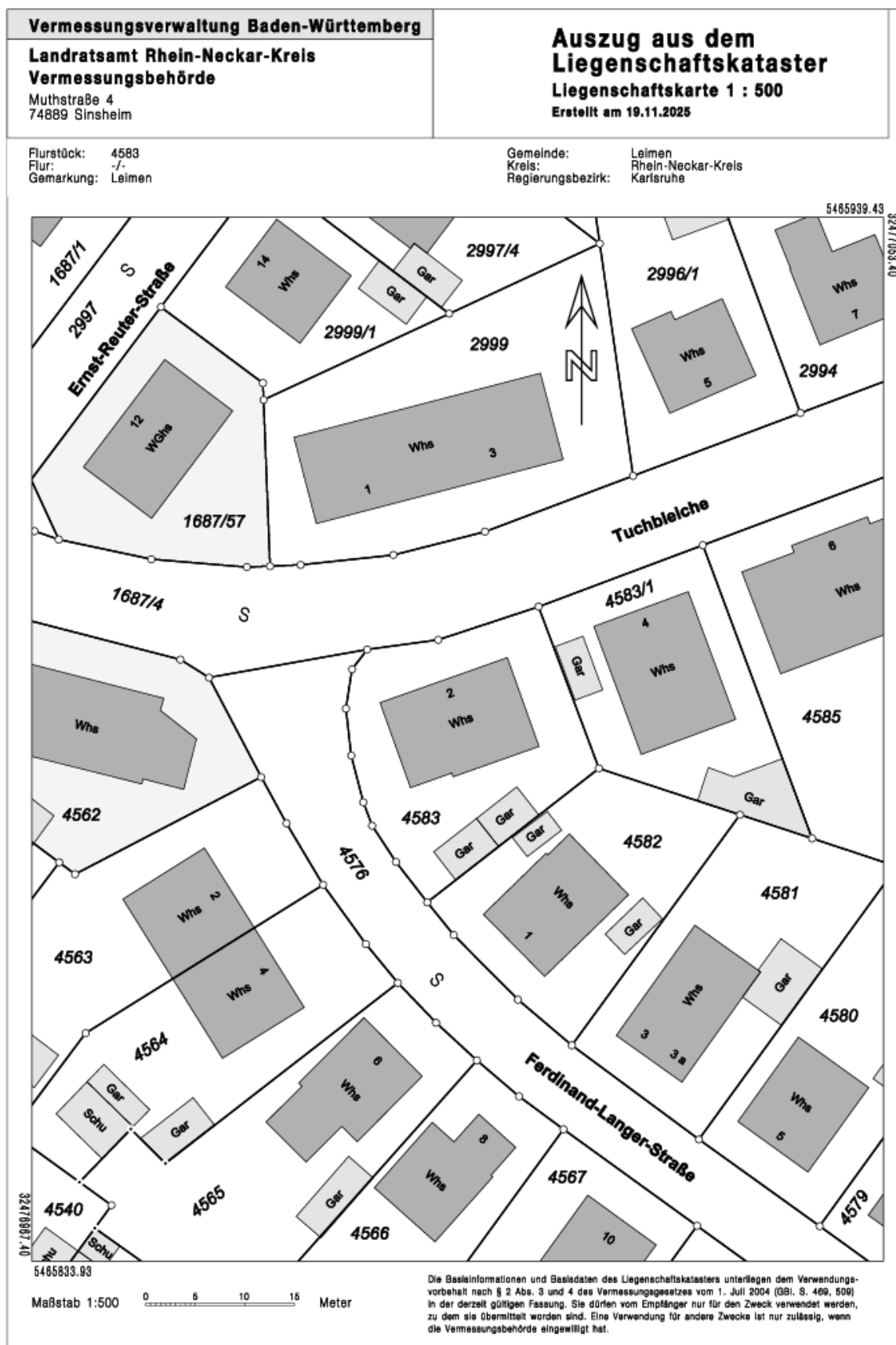
Die in diesem Gutachten erwähnten Anlagen bilden einen wesentlichen Bestandteil dieses Gutachtens:

Anlage 1	Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Anlage 2	Fotodokumentation
Anlage 3	Grundrisse, Gebäudequerschnitt, Wohnflächenberechnung
Anlage 4	Bodenrichtwertauszug & beschreibende Merkmale
Anlage 5	Auszüge Grundstücksmarktbericht Heidelberg 2024



Anlage 1

Auszug aus der Liegenschaftskataster





Anlage 2

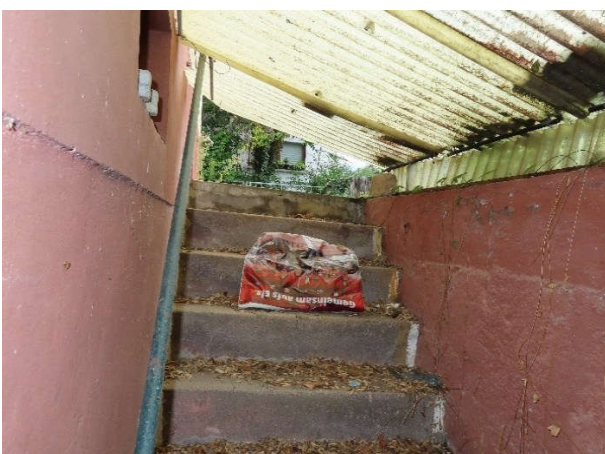
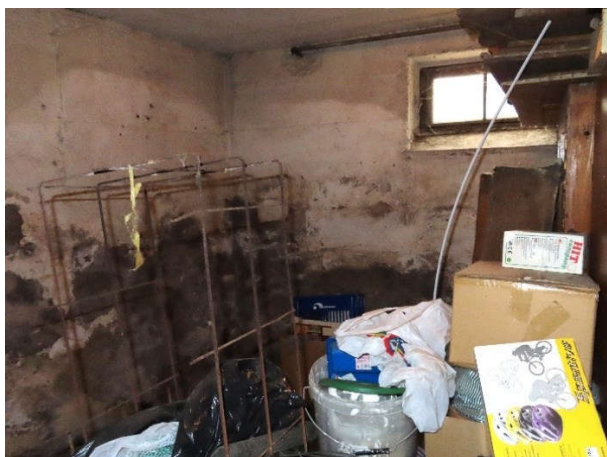
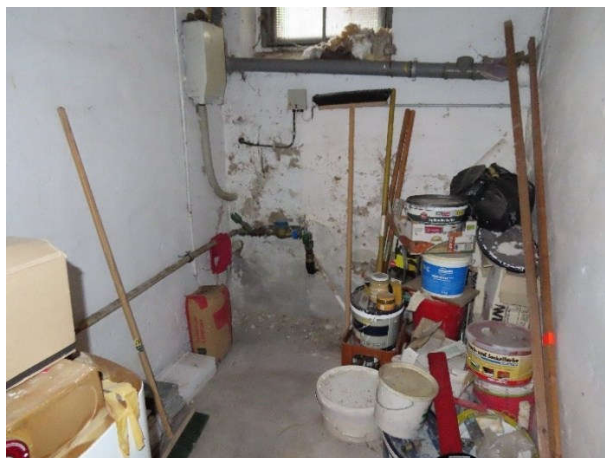
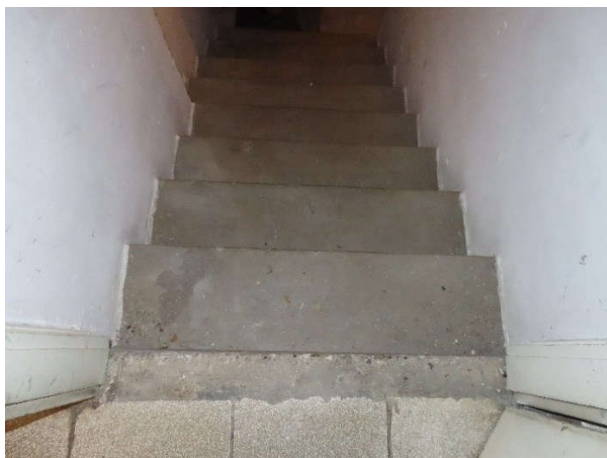
Fotodokumentation

Außenansichten / Außenanlagen / Garagen



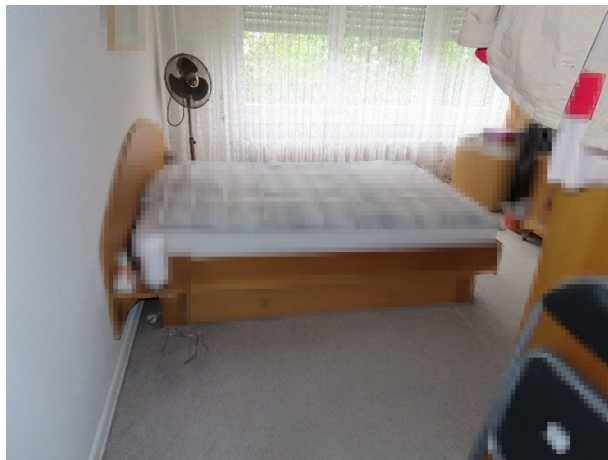
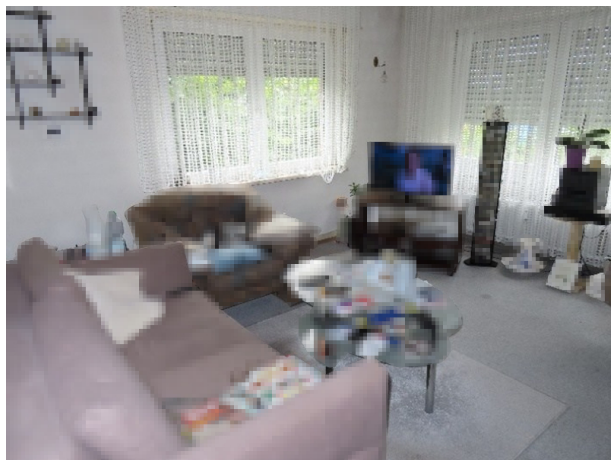


Kellergeschoss

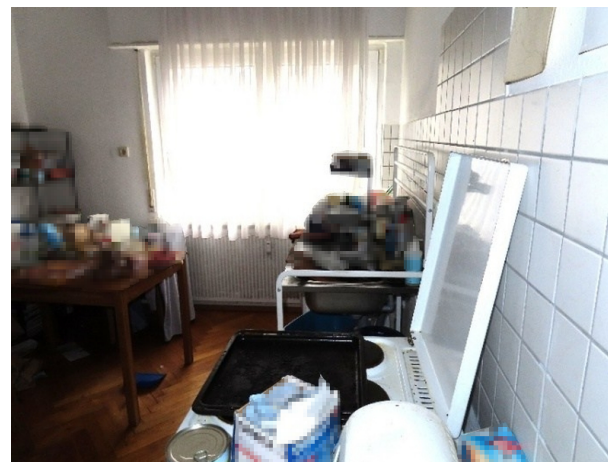
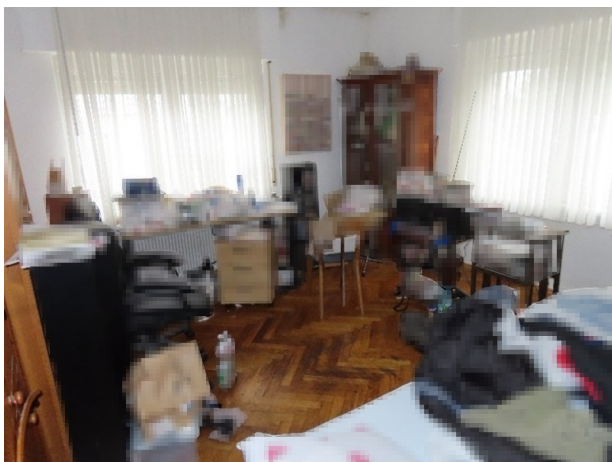




Wohnung Erdgeschoss rechts

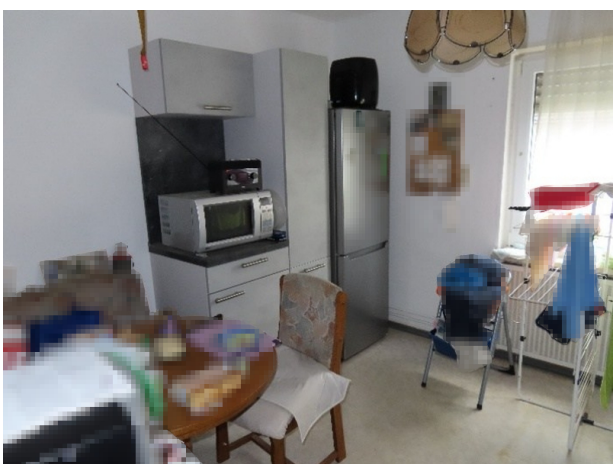
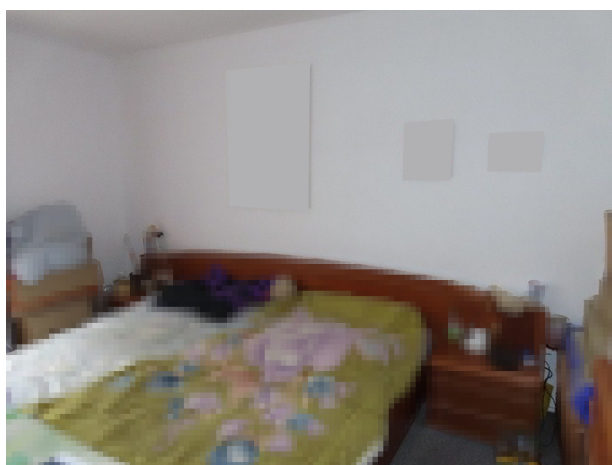


Wohnung Erdgeschoss links



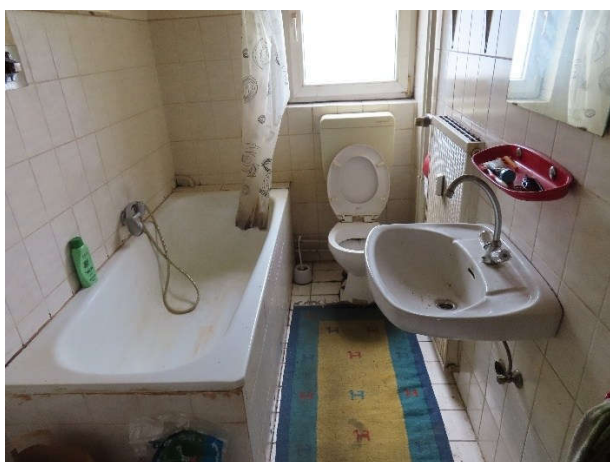
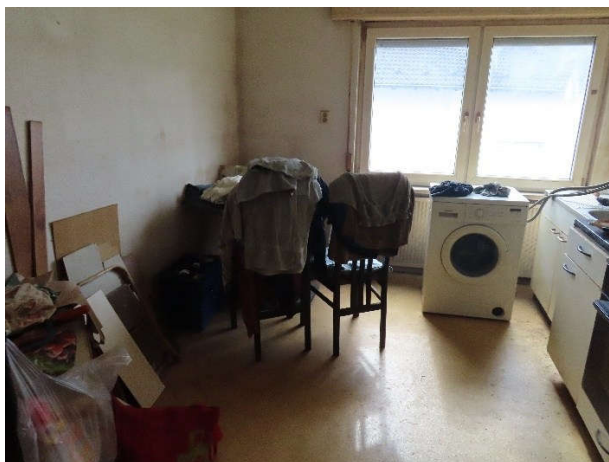
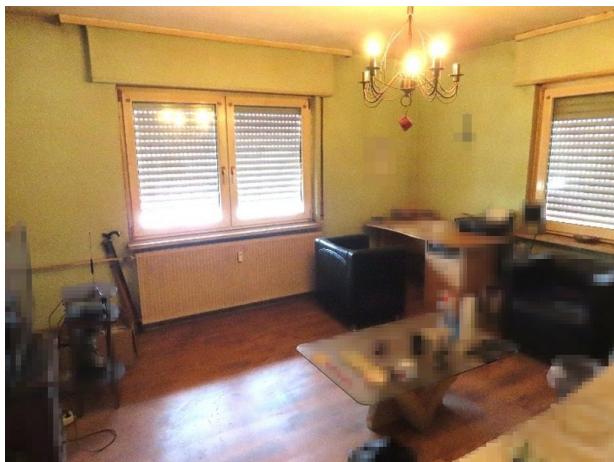


Wohnung 1. Obergeschoss rechts





Wohnung 1. Obergeschoss links

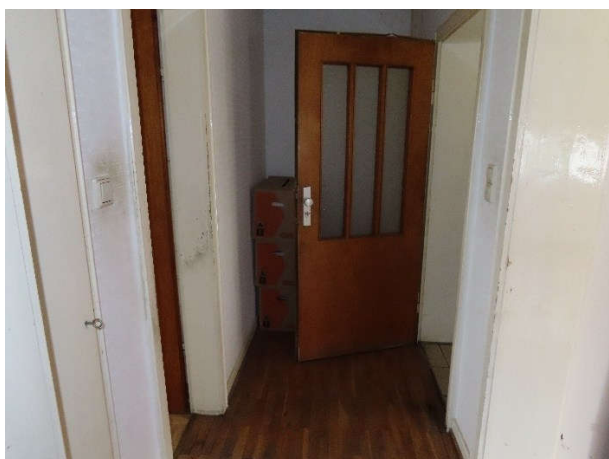


Wohnung 2. Obergeschoss rechts

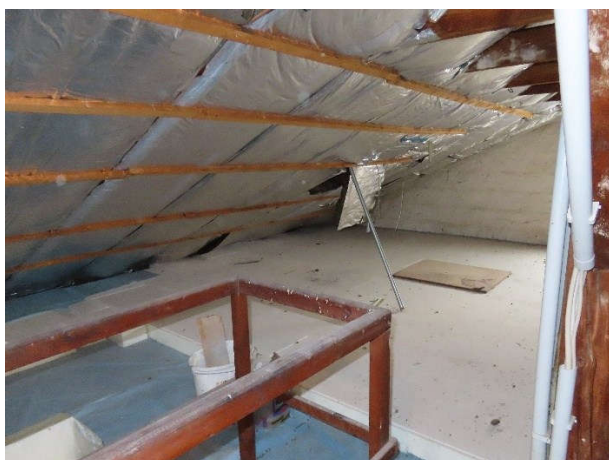
Keine Besichtigung möglich



Wohnung 2. Obergeschoss links

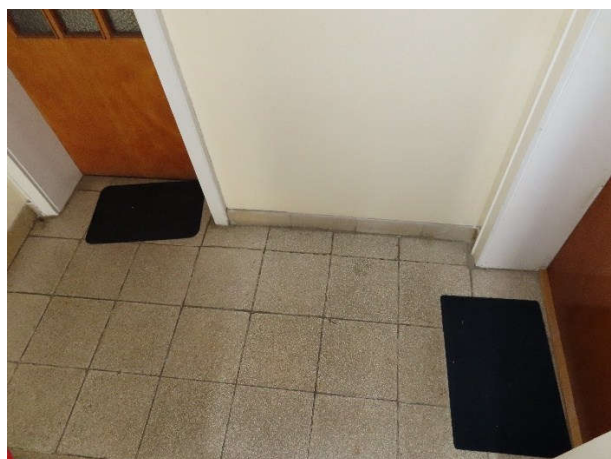
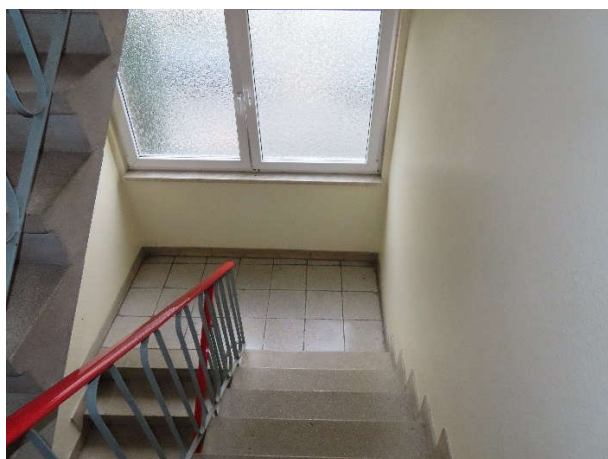
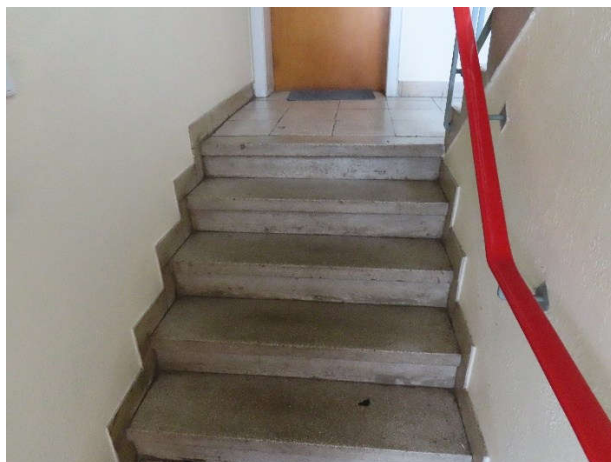
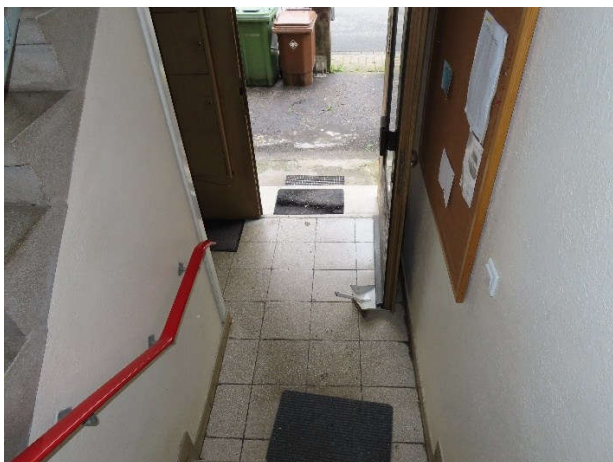


Dachgeschoss





Eingang / Treppenhaus

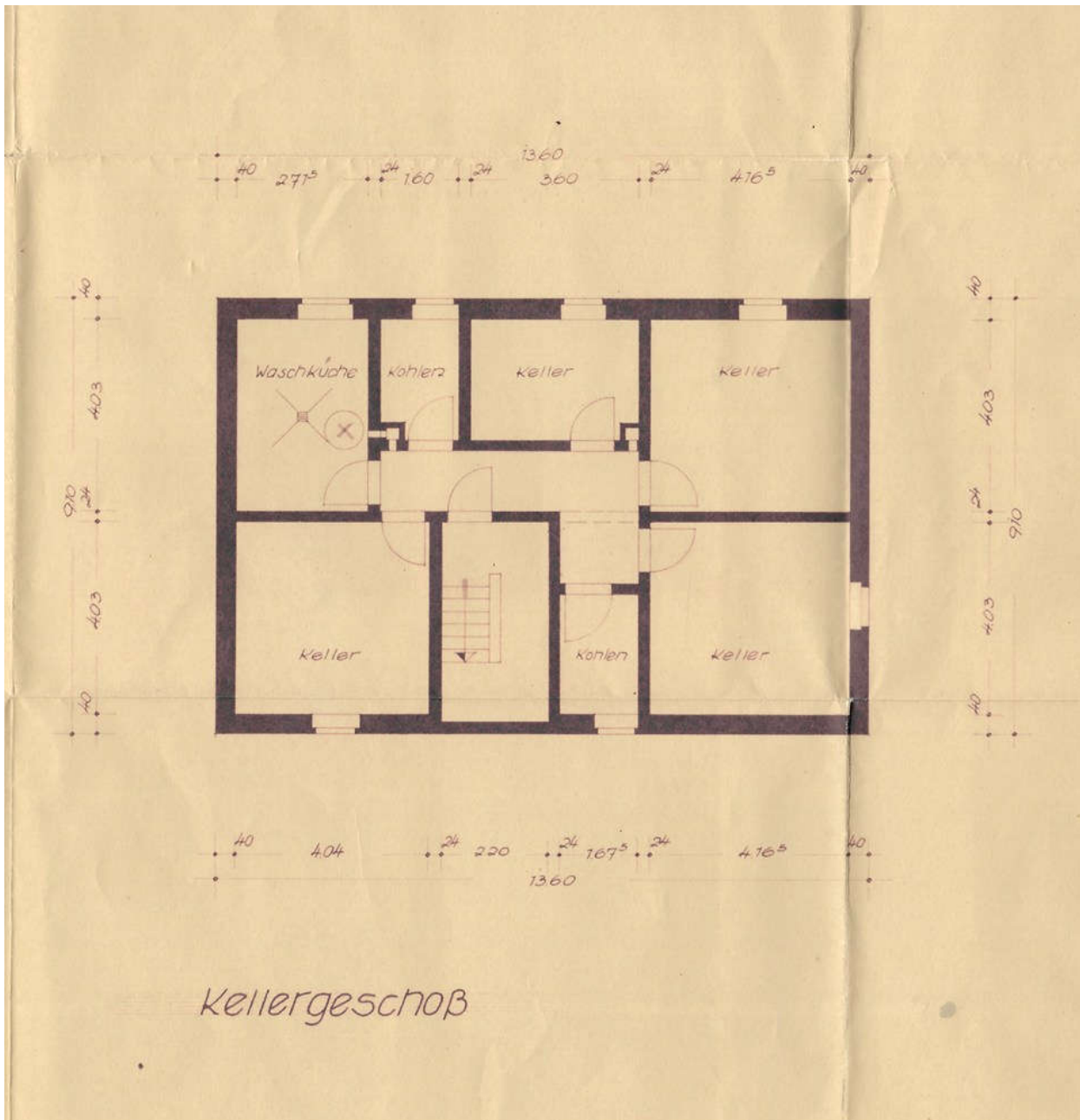




Anlage 3

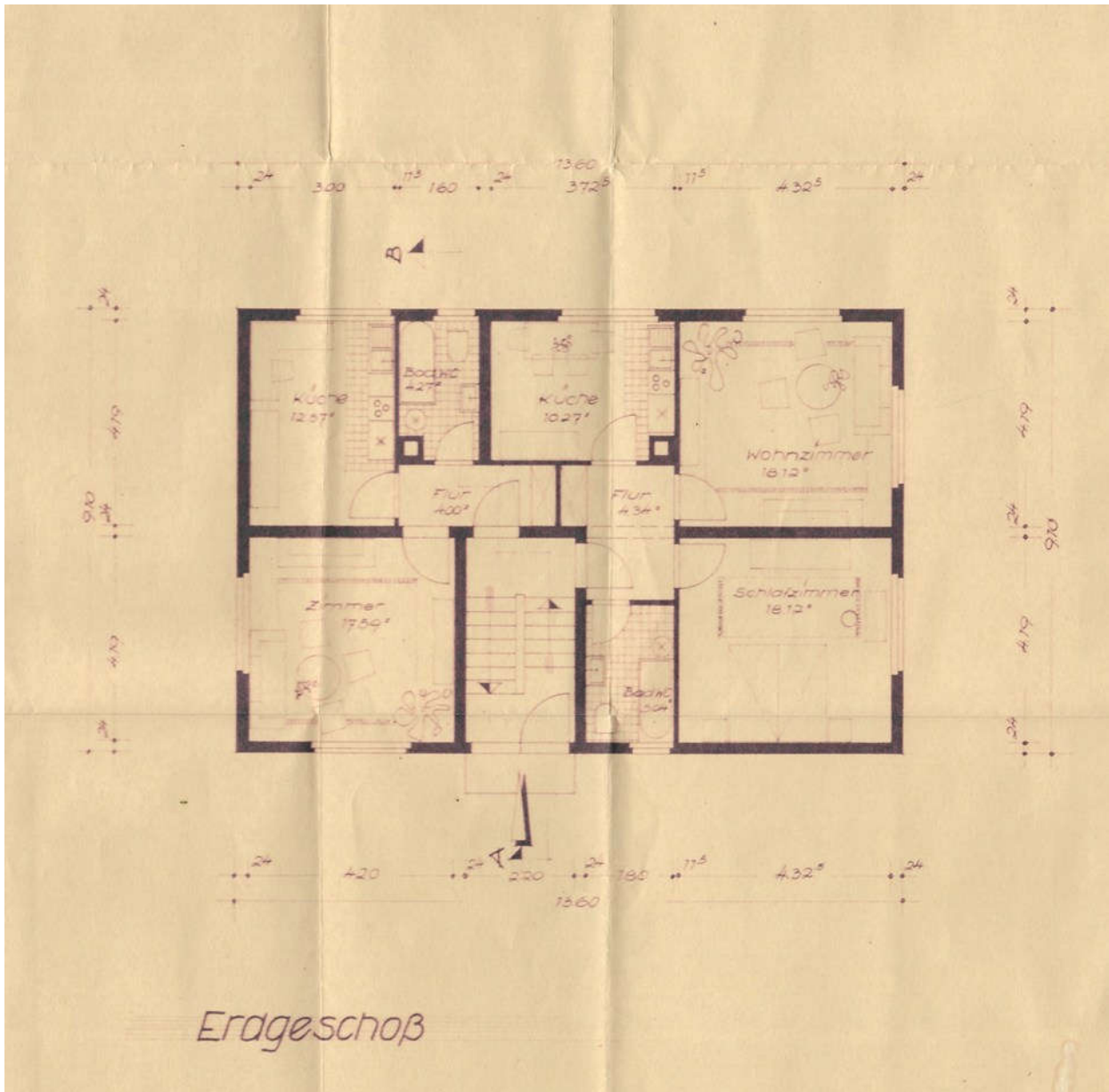
Grundrisse, Gebäudequerschnitt, Wohnflächenberechnung

Grundriss - Kellergeschoss



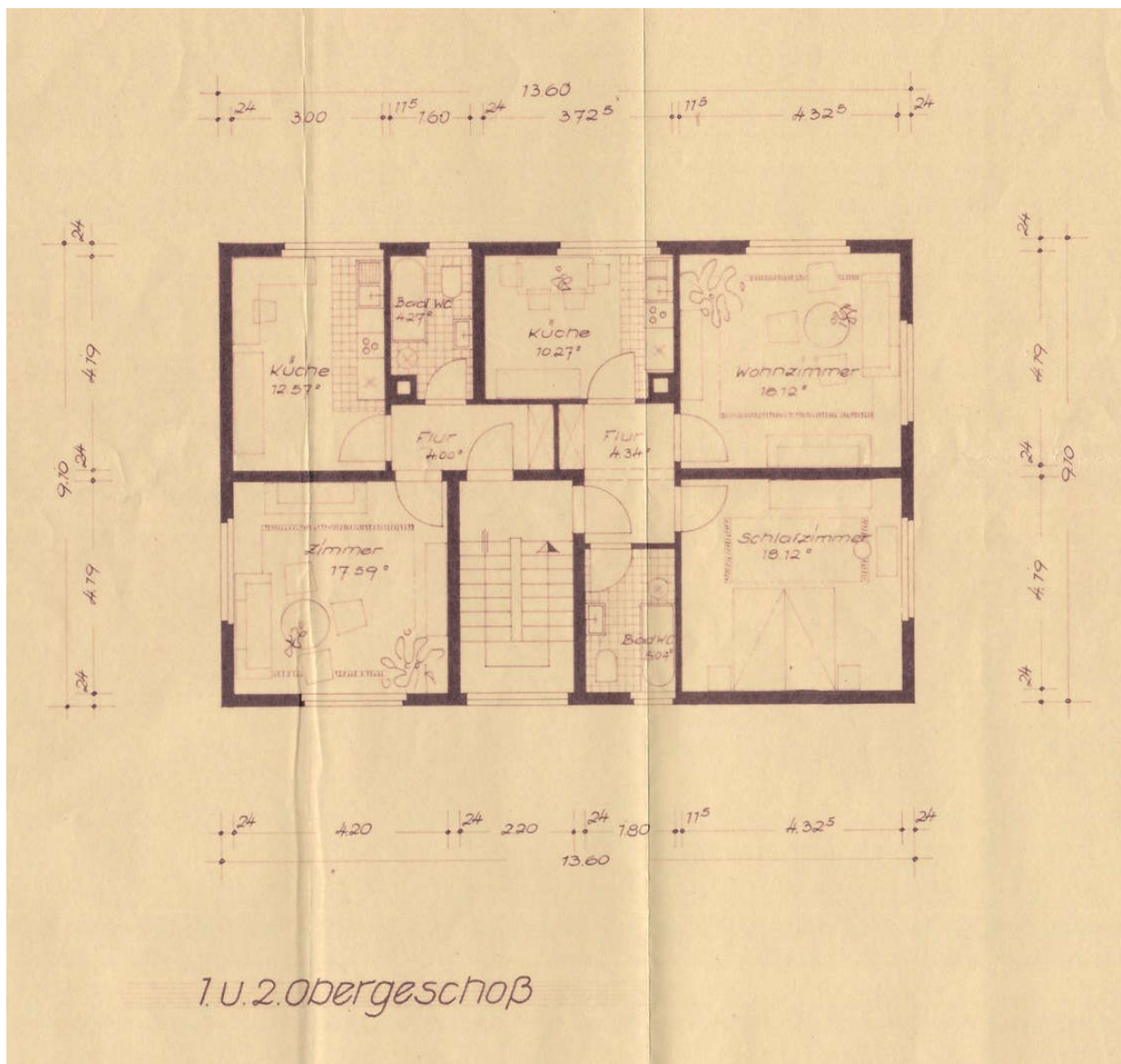


Grundriss - Erdgeschoss





Grundriss – 1. u. 2. Obergeschoss



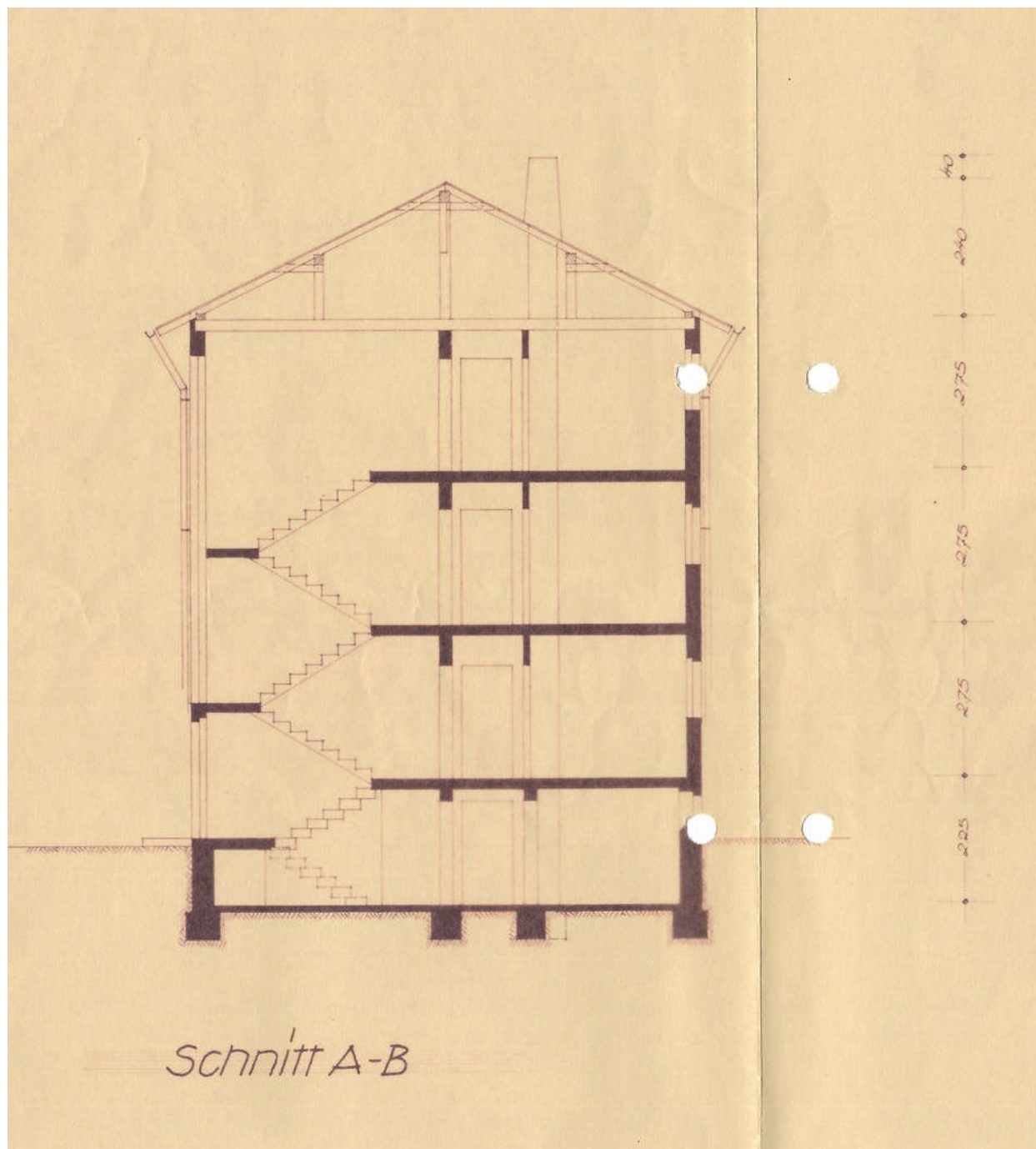
Grundriss – Dachgeschoss

Nicht vorhanden

Dachgeschoss



Gebäudequerschnitt





Wohnflächenberechnung

Wohnflächenberechnung:

EG.

1-Zimmer-Wohnung

Zimmer	17,59°		
Küche	12,57°		
Bad WC	4,27°		
Flur	4,00°		
	38,43°	-3%	37,28 m ²

2-Zimmer-Wohnung

Wohnzimmer	18,12°		
Schlafzimmer	18,12°		
Bad WC	5,04°		
Küche	10,27°		
Flur	4,34°		
	55,89°	-3%	54,22 m ²

1. u. 2. Oberg.

1-Zimmer-Wohnung

Zimmer	17,59°		
Küche	12,57°		
Bad WC	4,27°		
Flur	4,00°		
	38,43	-3%	37,28 m ²

2-Zimmer-Wohnung

Wohnzimmer	18,12°		
Schlafzimmer	18,12°		
Küche	10,27°		
Bad WC	5,04°		
Flur	4,34°		
	55,89	-3%	54,22 m ²

2. Obergeschoss

Gesamt:			91,50 m ²
---------	--	--	----------------------

274,50 m²



Anlage 4

Bodenrichtwertauszug & beschreibende Merkmale

Auszug aus dem
Bodenrichtwertinformationssystem
Baden-Württemberg



Zweckverband Gutachterausschuss Südöstlicher Rhein-Neckar-Kreis
Weberstraße 4, 69181 Leimen
Tel.: 06224 5739530

Ausgabe aus BORIS-BW, Stichtag 01.01.2025

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Leimen.

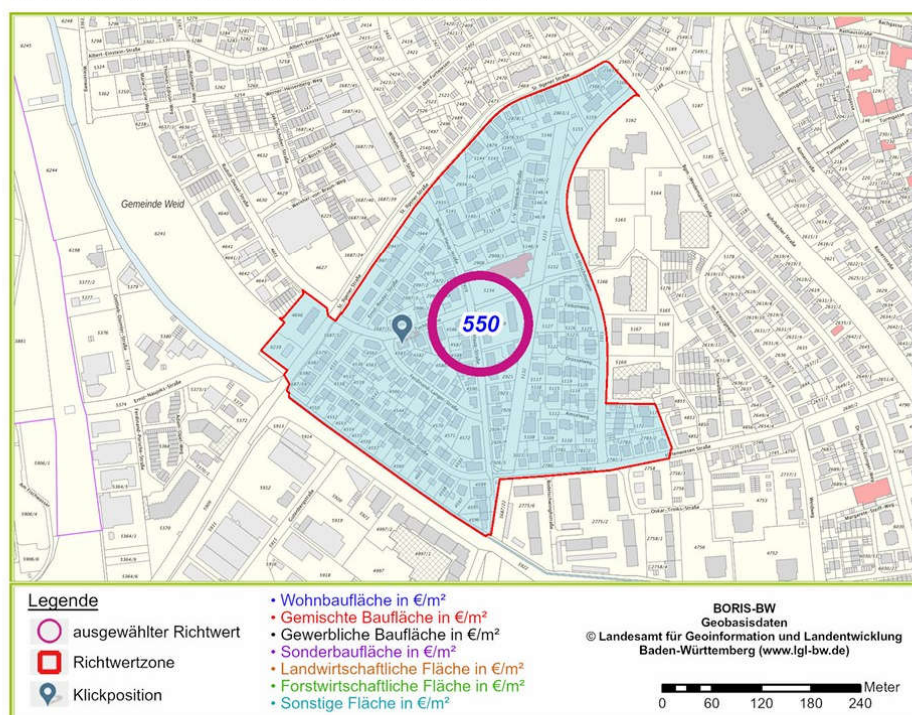


Abbildung 1: Darstellung der Richtwertzone

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Leimen
Gemarkungsname	Leimen
Gemarkungsnummer	083110
Bodenrichtwertnummer	31100087
Bodenrichtwert	550 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2025
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei
Art der Nutzung	Wohnbaufläche
Ergänzung zur Art der Nutzung	Ein- und Zweifamilienhäuser
Tiefe	40 m
Fläche	700 m²

Tabelle 1: Richtwertdetails

Quelle: www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw/?lang=de

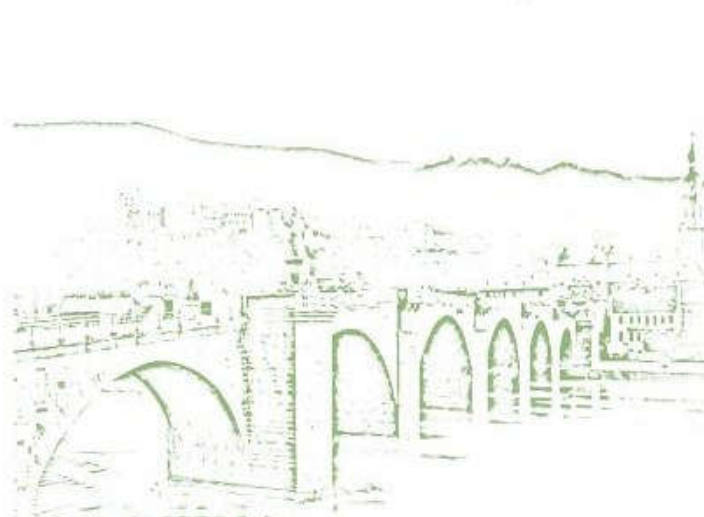


Gutachterausschuss Heidelberg

Grundstücksmarktbericht **Heidelberg** 2024

Marktdaten von 2000 bis 2023

- Auswertungen aus der Kaufpreissammlung
- Daten für die Wertermittlung
- Zeit- und Indexreihen



Kaufpreissammlung

Bodenrichtwerte

Grundstücksmarktbericht

Verkehrswertgutachten



9.1 Grundlagen der Ermittlung – Modellparameter

9.1.1 Grundlagen der Ermittlung – Modellparameter für den Auswertungszeitraum 2023

Auswertungsvoraussetzungen	Zur Auswertung geeignete Verkäufe, Objekte mit einer Restnutzungsdauer von mindestens 30 Jahren, Gesamtgrundstücksfläche bei allen Eigenheimarten bis 1.000 m ² , überdurchschnittlich große Grundstücksflächen werden nutzungsspezifisch untergliedert.
Bodenwert	Bodenrichtwert an die Geschossflächenzahl (WGfZ) gebunden, individuelle Umrechnung auf die WGfZ des Objekts, Berücksichtigung von übergroßen Grundstücken und sonstigen objektspezifischen Lage- und Nutzungsmerkmalen, beitrags- und abgabenfrei.
Objektarten	Ein- und Zweifamilienhäuser in freistehender oder geschlossenen Bauweise, Villen, Reihenhäuser, Doppelhäuser, jeweils inklusive Garage, kleinere 3-4 Familienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser (WGH) Wohnungseigentum in Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäftshäusern und Teileigentum in WGH, jeweils ohne Garagen und Stellplätze.
Normalherstellungskosten (NHK)	Pro m ² Bruttogrundfläche (BGF) in Abhängigkeit von Gebäudetyp und Standardstufe in Verbindung mit Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) nach ImmoWertV 2021.
Regionalfaktor	Erhöhung der ermittelten Kostenkennwerte (vor Berücksichtigung der Zu- und Abschläge) um 25 %.
Besondere Bauteile	Werden durch Zuschläge bei den Normalherstellungskosten berücksichtigt.
Baupreisindex (BPI)	Statistisches Bundesamt, Preisindizes für die Bauwirtschaft, Fachserie 17 Reihe 4
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	Modifizierung der Restnutzungsdauer nach Punktesystem AGVGA-NRW
Abschreibung	Linear gemäß § 38 ImmoWertV
Bewirtschaftungskosten	Berechnung der Bewirtschaftungskosten nach Anlage 3 der ImmoWertV 2021
Jahresrohertrag	Die Berechnung der Mieten erfolgt überwiegend in Anlehnung an den Mietspiegel. Bei Berechnungen von Eigenheimen werden hier, je nach Gebäudeart und Wohnqualität, Zuschläge von 10% bis 30%, bei Wohnungseigentum in Neubauten (Erstbezug) ein Zuschlag von 10% bis 20% vorgenommen.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Schadens- und boG-freies Objekt wird angenommen.
Außenanlage	Prozentual zwischen 4% und 8%, durchschnittlich 5%



Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäftshäuser im Wiederverkauf – Liegenschaftszinssätze (LZ)

9.5.1 LZ - Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäftshäuser im Wiederverkauf – 2023

Liegenschaftszinssatz (LZ), Standardabweichung (StAb), Anzahl der Kaufverträge (KV)

Lage Objektart	2023* LZ	StAb	KV
1	1,1	1,3	5
2	0,7	0,8	8
03-04 Familienhaus	0,9	0,7	5
3	1,7	0,8	9
03-04 Familienhaus	1,3	0,4	6

9.5.2 LZ - Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäftshäuser im Wiederverkauf – Zeitreihen von 2018 bis 2022

Liegenschaftszinssatz (LZ), Standardabweichung (StAb), Anzahl der Kaufverträge (KV)

Lage Objektart	2018-19			2020-21			2022		
	LZ	StAb	KV	LZ	StAb	KV	LZ	StAb	KV
1	2,0	2,4	26	1,01	1,25	37	1,35	0,84	8
03-04 Familienhaus	1,3	1,6	11	0,54	0,95	16			-
Wohn/Geschäftshaus	3,0	3,1	11	1,80	0,88	13	1,40	0,80	5
2			-	0,64	1,76	27	0,87	0,97	12
03-04 Familienhaus			-	0,39	1,28	15			-
05-10 Familienhaus			-			-	0,76	1,36	6
Wohn/Geschäftshaus			-	0,15	1,04	6			
3	1,8	2,0	16	1,43	1,46	16	2,08	1,69	8
03-04 Familienhaus			-	1,11	1,78	8	1,88	1,72	7
05-10 Familienhaus	1,7	2,2	7			-			-
Wohn/Geschäftshaus	2,6	1,9	6	2,10	0,61	5			-
4	1,9	1,6	40	1,29	1,21	24	0,54	0,94	7
03-04 Familienhaus	1,8	1,7	20	1,37	1,45	14	0,53	1,03	6
05-10 Familienhaus	1,8	1,4	14	1,10	0,55	6			-
Wohn/Geschäftshaus	3,0	2,3	5			-			-
5	(2,3)	(0,4)	-			-			-
Gesamtergebnis	1,9	1,9	86	1,08	1,46	105	1,18	1,26	36

Werte in Klammer z.B. (1,8) = geschätzte Werte



9.2 Marktanpassungs-/Sachwertfaktoren (für NHK 2010) – 2008 bis 2024

9.2.1 Marktanpassungsfaktoren 2024 nach Objektart in den Lageklassen

Auswertungszeitraum: 2022/2023

(Durchschnittlicher Marktanpassungsfaktor mit Standardabweichung)

Lage	MAF	StAb	KV
1	1,06	0,29	24
03-04 Familienhaus	1,11	0,31	5
EFH/ZFH freistehend	0,91	0,27	6
Villa	1,11	0,38	6
2	1,05	0,33	47
03-04 Familienhaus	1,00	0,19	10
EFH/ZFH freistehend	0,99	0,23	14
EFH/ZFH geschlossene Bauweise	0,75	0,18	6
Reihenhaus	1,46	0,55	7
3	1,02	0,22	139
03-04 Familienhaus	1,00	0,21	25
Doppelhaushälfte	1,07	0,22	23
EFH/ZFH freistehend	0,97	0,19	38
EFH/ZFH geschlossene Bauweise	0,98	0,16	17
Reihenendhaus	0,99	0,21	18
Reihenhaus	1,18	0,34	14
4	1,13	0,15	12
Reihenhaus	1,25	0,07	5

* Lageklassen 3 und 4 werden in Lageklasse 3 zusammengefasst. Lageklasse 5 wird Lageklasse 4

9.2.1.1 Marktanpassungsfaktoren 2024 nach Objektart

Auswertungszeitraum: 2022/2023

(Durchschnittlicher Marktanpassungsfaktor mit Standardabweichung)

Objektart	MAF	StAb	KV
03-04 Familienhaus	1,02	0,21	41
Doppelhaushälfte	1,07	0,22	27
EFH/ZFH freistehend	0,97	0,20	60
EFH/ZFH geschlossene Bauweise	0,96	0,21	28
Reihenendhaus	1,00	0,20	22
Reihenhaus	1,26	0,37	28
Villa	1,15	0,31	10