kein Original Gutachten!

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

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

© Gutachter und Amtsgericht - alle Rechte vorbehalten | von Immobilienpool.de übertragen
Das Gutachten wird veröffentlicht im Auftrag und im Namen des Gläubigers/Amtsgerichts. Anfragen zu dem Objekt und Zwangsversteigerungsverfahren richten Sie bitte direkt an den zuständigen Gläubiger oder das Amtsgericht.

Gutachten-Nr.:
24.133

Ausfertigung-Nr.:
——

Sachverständigenbüro Weiss
Albstraße 11
76275 Ettlingen

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

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

Reimund Weiß
Immobilienwirt (Dipl. VWA)
Staatl. gepr. Bautechniker

Von der IHK Karlsruhe öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

zertifizierter Immobilien-sachverständiger DIAZert (LS) - DIN EN ISO/IEC 17024

Ein Unternehmen im www.IBP-NETZWERK.de

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO WEISS IMMOBILIENBEWERTUNG

V E R K E H R S W E R T G U A C H T E N

-im Sinne des § 194 Baugesetzbuch -

Auftraggeber:	Amtsgericht Mannheim -Vollstreckungsgericht- 68149 Mannheim
Aktenzeichen:	**2 K 317/24**

Ort:	**68766 Hockenheim**
Straße:	**Kolpingstraße 10**
Objektart:	**Einfamilienwohnhaus (einseitig angebaut,) mit angebauter PKW-Garage auf Flst. Nr. 10623**
Wertermittlungsstichtag:	**18.12.2024**

V E R K E H R S W E R T (M A R K T W E R T)

395.000EUR

In Worten: Dreihundertfünfundneunzigtausend Euro

Das Gutachten besteht aus 42 Seiten und 7 Anlagen mit 12 Seiten.
Es wurden 5 Ausfertigungen erstellt; davon 1 für die Akten des Sachverständigen.

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

Inhaltsverzeichnis

Seite

1. ZUSAMMENFASSUNG DER KENNZAHLEN 3

2. ALLGEMEINE ANGABEN 4

2.1 Vorbemerkungen 4
2.2 Auftrag 5
2.3 Wertermittlungsgrundlagen 6

3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN 6

3.1 Grundbucheintragungen 6
3.2 Bauplanungsrechtliche Situation 7
3.3 Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten 8

4. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG 8

4.1 Örtliche Lage 8
4.2 Grundstücksbeschaffenheit 11

5. GEBÄUDEBESCHREIBUNG 13

5.1 Vorbemerkungen 13
5.2 Bauweise und Nutzung 13
5.3 Baubeschreibung nach Rohbau und Ausbau 14
5.4 Beurteilung der vorhandenen Bebauung 17
5.5 Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit 17

6. WERTERMITTLUNG 18

6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens 18
6.2 Bodenwert 22
6.3 Sachwert 24
6.4 Ertragswert 33
6.5 Verkehrswert 40
6.6 Sonstige Angaben zum Auftragsbeschluss 41

7. RECHTSGRUNDLAGEN, QUELLENANGABEN 42

8. ANLAGEN Seitenanzahl

Anlage 1: Ermittlung der Bruttogrundfläche 1
Anlage 2: Ermittlung der Wohnfläche 1
Anlage 3: Baupläne, unmaßstäblich 4
Anlage 4: Lageplan, M 1 : 500 1
Anlage 5: Stadtplan, M 1 : 20.000 1
Anlage 6: Fotografien vom Bewertungsobjekt 3
Anlage 7: Ermittlung des Kostenkennwerts 1

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

1. ZUSAMMENFASSUNG DER KENNZAHLEN

Bewertungsobjekt	Zweigeschossiges, unterkellertes, einseitig angebautes Einfamilienhaus sowie eine angebaute PKW-Einzelgarage.	
Wertermittlungsstichtag		18.12.2024
Flst.Nr.		10623
Grundstücksgröße		276 m²
Vermietbare Fläche	EFH im EG und OG	156,89 m²
	PKW-Garage	1
Bruttogrundfläche	Einfamilienwohnhaus	386,56 m²
	PKW-Garage	24,50 m²
Baujahr	Einfamilienwohnhaus	1985
	PKW-Garage	1985
Jahres-Rohertrag		18.480 EUR
Bewirtschaftungskosten		17,40%
Liegenschaftszinssatz		2,00%
Vervielfältiger		28,66
Restnutzungsdauer (in Jahren)		43
Bodenwert		184.920 EUR
Sachwert		395.412 EUR
Ertragswert		391.402 EUR
Verkehrswert (Marktwert)		**395.000 EUR**
Wert pro m² Wohnfläche		2.518 EUR
Rohertragsfaktor (Verkehrswert/Rohertrag)		21,37
Bruttomietrendite (Rohertrag/Verkehrswert)		4,68%
Nettomietrendite (Reinertrag/Verkehrswert)		3,86%
Grundstücksfaktor (Bodenwert/Wohnfläche)		1.179 EUR

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

2. ALLGEMEINE ANGABEN

2.1 Vorbemerkungen

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

Bei der Lektüre und späteren Verwendung des Gutachtens muss der Auftraggeber und mögliche Dritte, denen das Gutachten zugänglich gemacht wird, auf Folgendes achten:
Ein Verkehrswertgutachten ist eine sachverständige Meinungsäußerung zum Verkehrswert des zu bewertenden Grundbesitzes. Es handelt sich im Grunde um die Prognose des am Grundstücksmarkt für das Grundstück erzielbaren Preises. Welcher Preis am Grundstücksmarkt im Falle eines Verkaufs tatsächlich erzielt wird, hängt allerdings vom Ergebnis der Verhandlungen der Parteien des Grundstückskaufvertrages ab (BGH-Urteil vom 25.10.1966).

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

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

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

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

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

Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen erfüllt sind. Dem Sachverständigen wurde die Baugenehmigung für den Erweiterungsbau (Garage) mit Bauplänen vom Wohnhaus vorgelegt. Eine zusätzliche Akteneinsicht beim Baurechtsamt erfolgte deshalb nicht. Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass zwischen dem Abrufdatum des Grundbuchauszugs und dem Wertermittlungsstichtag keine wertbeeinflussenden Eintragungen im Grundbuch vorgenommen wurden.

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

2.2 Auftrag

Auftraggeber:	Amtsgericht Mannheim -Vollstreckungsgericht- 68149 Mannheim
Aktenzeichen:	**2 K 317/24**
Beschluss:	Vom 24.10.2024 mit Auftragsschreiben vom 25.10.2024
Auftragsinhalt:	Feststellung des Verkehrswertes gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG im Zwangsversteigerungsverfahren laut Beschluss des Amtsgerichts Mannheim vom 24.10.2024 (2 K 317/24)
Ort:	**68766 Hockenheim**
Straße:	**Kolpingstraße 10**
Flst.Nr.:	10623
Landkreis:	Rhein-Neckar-Kreis
Objektbesichtigung:	Am 18.12.2024
Teilnehmer:	Herr xxxxx (Eigentümer), Herr Rechtsanwalt xxxxx (Insolvenzverwalter), Herr Rechtsanwalt xxxxx (Zwangsverwalter), Vertreter der Polizei und Gerichtsvollzieher sowie der unterzeichnende Sachverständige

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

Wertermittlungsstichtag: **18.12.2024**
(= Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, § 2 Absatz 4 ImmoWertV)

Qualitätsstichtag: 18.12.2024
(= Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht, § 2 Absatz 5 ImmoWertV)

2.3 Wertermittlungsgrundlagen

Vom Auftraggeber übergebene Unterlagen:
- Grundbuchauszug vom 10.09.2024
- Beschluss vom 24.10.2024
- Auftragsschreiben vom 05.07.2024

Erhebungen des Sachverständigen:
- Angaben aus der Bauakte von der Stadtverwaltung Hockenheim, Fachbereich Bauen und Wohnen, am 08.01.2025:
  Baugenehmigung vom 26.08.1985: Erstellung eines Wohnhauses mit Garage mit Bauplänen und Flächen zur Baueingabe
- Schriftliche Auskunft der Stadtverwaltung Hockenheim, Fachbereich Bauen und Wohnen, vom 08.01.2025 bzgl. Baulasten
- Schriftliche Auskunft der Stadtverwaltung Hockenheim, Fachbereich Finanzen, vom 27.01.2025 bzgl. Erschließungskosten
- Schriftliche Auskunft des Landratsamts Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, vom 10.01.2025 bzgl. Altlastenauskunft
- Abrufen des Bodenrichtwertes über das BORIS-BW Geoportal (Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg)
- Auskunft bzgl. Bebauungsplan und Flächennutzungsplan, abgerufen über die Homepage der Stadt Hockenheim (gis-hockenheim) am 07.01.2025
- Anforderung des Lageplans und des Stadtplans über "https://geoport.on-geo.de"
- Anforderung der Mietpreisauswertung von immoscout24 über "www.geoport.on-geo.de"
- Recherchen in der eigenen Datenbank und in den Medien bzgl. Vergleichsobjekten

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

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

3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

3.1 Grundbucheintragungen

Datum: Vom 10.09.2024

Eigentümer: Laut 1. Abteilung des Grundbuches ist als Eigentümer unter der lfd. Nr. 2 eingetragen:
2. xxxxxxxxxx

Grundbuch von: Hockenheim

Amtsgerichtsbezirk: Mannheim

Gemarkung: Hockenheim

Blatt:	Nr. 3035
Flurstücksnummer, Wirtschaftsart, Bezeichnung und Größe:	*Eingetragen im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1:* Flst. Nr. 10623 Kolpingstraße 10, Gebäude- und Freifläche, mit einer Größe von: 276 m²
Eintragungen in der Abteilung 2. des Grundbuches (Lasten und Beschränkungen):	Lfd. Nr. 1) Die Eintragung ist bereits gelöscht Lfd. Nr. 2) Das Insolvenzverfahren über das Vermögen des Eigentümers Abteilung I lfd. Nr. 2 ist eröffnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Mannheim -Insolvenzgericht- vom 18.05.2022 (4 IN 2196/21). Eingetragen (MAN025/194/2022) am 31.05.2022. Lfd. Nr. 3) Die Zwangsverwaltung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts -Vollstreckungsgericht- Mannheim vom 30.08.2024 (2 L 10/24). Eingetragen (MAN040/286/2024) am 10.09.2024. Lfd. Nr. 4) Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts -Vollstreckungsgericht- Mannheim vom 30.08.2024 (2L K 317/24). Eingetragen (MAN040/286/2024) am 10.09.2024.
Wertung der Eintragungen:	Die Eintragungen haben keine wertbeeinflussende Auswirkung auf den Verkehrswert. Im Übrigen wird im Zwangsversteigerungsverfahren nur der lastenfreie Verkehrswert (Marktwert) ausgewiesen. Das bedeutet, dass eventuelle Wertbeeinflussungen aus Einträgen in der 2. Abteilung des Grundbuches beim Verkehrswert unberücksichtigt bleiben.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, welche gegebenenfalls in der 3. Abteilung des Grundbuches verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten wertmäßig nicht berücksichtigt. Diese beeinflussen den Verkehrswert des Grundstücks nicht. Es wird davon ausgegangen, dass diese gegebenenfalls beim Verkauf oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

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

3.2 Bauplanungsrechtliche Situation

Bebauungsplan	Für das Gebiet in dem das zu bewertende Grundstück liegt, gilt der Bebauungsplan "Neugärten-Biblis", Teilbereich 1, 2. Änderung , welcher am 08.03.1989 in Kraft getreten ist.
Zulässige Art der baulichen Nutzung:	WR (Reines Wohngebiet)
Zulässiges Maß der baulichen Nutzung:	GRZ 0,4; GFZ 0,8, zwei Vollgeschosse, Einzelhäuser, Doppelhäuser

Baulasten:	Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Hockenheim, Fachbereich Bauen und Wohnen, vom 10,01,2025 sind keine Baulasten eingetragen, die das zu bewertende Grundstück betreffen.
Denkmalschutz:	Die Gebäude stehen aufgrund des Baujahres vermutlich nicht unter Schutz. Vom Sachverständigen wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Sanierungsverfahren:	Das Grundstück liegt nicht innerhalb eines Sanierungsgebietes.
Grundstücksqualität:	Baureifes Land, bebaut (gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV)
Baubeschränkungen:	Es sind nach den gesetzlichen Grundlagen (BauGB, LBO, Bebauungsplan und Baunutzungsverordnung) keine Baubeschränkungen bekannt.

3.3 Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten

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

4. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

4.1 Örtliche Lage

Makrolage	Hockenheim ist ein große Kreisstadt mit ungefähr 22.000 Einwohnern und liegt im Bundesland Baden-Württemberg. Hockenheim gehört zum Rhein-Neckar-Kreis und liegt rund 21 km südöstlich von Mannheim, rund 18 km südwestlich von Heidelberg und rund 25 km südöstlich von Ludwigshafen.
Wirtschaftsdaten:	Hockenheim liegt in einer wirtschaftsstarken Region mit sehr guter Verkehrsanbindung. Aufgrund der Wirtschaftsvielfalt und der damit verbundenen geringen Abhängigkeit von einzelnen Branchenentwicklungen kann Hockenheim auf eine gute Infrastruktur verweisen. Die vielseitig strukturierte und innovative Wirtschaft in Hockenheim wird gleichermaßen von Traditionsunternehmen wie von jungen Betrieben getragen. Darunter befinden sich namhafte international tätige Unternehmen und Marktführer ihrer Branchen. Einpendler an SvB: 74,3% Auspendler an SvB: 77,8 % (Quelle: www.wegweiser-kommune.de, www.hockenheim.de, www.immobilienscout.de)

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

Konjunktur (bezogen auf Baden-Württemberg):	Die Wirtschaft in Baden-Württemberg hat im Jahr 2024 eine moderate Wachstumsphase durchlaufen. Nach den Herausforderungen der letzten Jahre – insbesondere durch die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie, Lieferkettenprobleme und der anhaltenden Energiekrise – zeigt die Konjunktur im Südwesten Deutschlands eine leichte Erholung, jedoch geprägt von Unsicherheiten im internationalen Umfeld und strukturellen Anpassungsprozessen in verschiedenen Sektoren. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) des Landes wird für 2024 voraussichtlich um 1,3% steigen, was im Vergleich zu anderen Bundesländern als solides, aber moderates Wachstum einzustufen ist. Der leichte Aufschwung ist hauptsächlich der Innovationskraft und Exportorientierung der Unternehmen in Baden-Württemberg zu verdanken, aber auch durch Maßnahmen der Landesregierung zur Unterstützung von Wirtschaft und Klimaschutz.
Industrie:	Die Industrie in Baden-Württemberg durchläuft 2024 einen strukturellen Wandel, vor allem in den Schlüsselbranchen Automobil- und Maschinenbau. Die Automobilindustrie ist stark von der Umstellung auf Elektromobilität betroffen, was zu Produktionsrückgängen bei Verbrennungsmotoren führt. Einige Unternehmen haben sich erfolgreich an die neuen Bedingungen angepasst, während andere noch mit den Veränderungen kämpfen. Der Maschinenbau und die Elektroindustrie verzeichnen ein solides Wachstum von 2,0%, insbesondere durch die Nachfrage nach Automatisierung und Industrie 4.0-Technologien. Trotz dieser Stabilität bleibt die Industrie im Umbruch, angetrieben durch Digitalisierung und die Notwendigkeit zur Dekarbonisierung.
Arbeitsmarkt / Inflation:	Die Arbeitslosenquote liegt stabil bei 3,5%, jedoch bleibt der Fachkräftemangel ein großes Problem. Der Bausektor schwächelt aufgrund gestiegener Kosten und höherer Zinsen, während der Dienstleistungssektor, besonders IT und Tourismus, positiv verläuft. Die Inflation beträgt 4,2%, vor allem durch Energie- und Lebensmittelpreise getrieben.
Bausektor / Nachfrage Immobilien:	Die Bauwirtschaft in Baden-Württemberg hat sich im Vergleich zu den Vorjahren abgekühlt. Der Wohnungsbau, der in den letzten Jahren stark gewachsen war, leidet unter steigenden Baukosten, höheren Zinsen und der Zurückhaltung bei Investitionen. Die Nachfrage nach Immobilien, insbesondere im städtischen Raum, bleibt zwar grundsätzlich hoch, aber die Finanzierungshürden führen zu Verzögerungen und geringeren Neubautätigkeiten.
Ausblick:	Der Ausblick auf 2025 ist vorsichtig optimistisch, mit Chancen in den Bereichen Green Tech und Digitalisierung, aber auch Unsicherheiten durch geopolitische Risiken und den strukturellen Wandel der Industrie. (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg und IHK vom September 2024)
Demographischer Wandel:	Gemäß "www.wegweiser-kommune.de" wird die Bevölkerungszahl in Hockenheim im Zeithorizont 2020 bis zum Jahre 2040 um etwa 6,3 % zunehmen.
Demographietyp:	Demographietyp 4 (Stabile Städte und Gemeinden in ländlichen Regionen)

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

Immobilienmarkt:	Gemäß der Mietbeobachtung von Immobilienscout 24 (abgerufen über "www.on-geo.de") in der Zeit von Januar bis September 2024 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist die Stadt Hockenheim durch eine stark überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Wohnraum zur Miete geprägt. (Quelle: Mietpreise Immobilienscout24, abgerufen über www.geoport.de) Wohnfläche pro Person in Hockenheim: 46 m² (Vergleich Baden-Württemberg: 44,7 m²) Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in Hockenheim: 51 % (Vergleich Baden-Württemberg: 49,6 %) (Quelle: wegweiser-kommune.de)
Mikrolage	Das zu bewertende Objekt befindet sich im südwestlichen Stadtgebiet von Hockenheim in der Kolpingstraße in einem Wohngebiet.
Bauweise:	Offene Bauweise, einseitig angebaut (Doppelhaushälfte)
Wohnlage:	Mittlere Wohnlage
Geschäftslage:	Keine Geschäftslage
Gewerbelage:	Keine Gewerbelage
Umliegende Bebauung:	Überwiegend zweigeschossige Wohngebäude
Entfernung zur Stadtmitte:	Bis zur Stadtmitte von Hockenheim (Stadtverwaltung) beträgt die Entfernung ca. 2 km.
Infrastruktur	
Individualverkehr:	Die Bundesstraße 39 verläuft westlich von Hockenheim in Nord-Süd-Richtung, ca. 400 m vom Objekt entfernt. Die Bundesautobahn A 6 verläuft östlich von Hockenheim in Nord-Süd-Richtung. Das Autobahndreieck Hockenheim (A 6/ A 61) befindet sich nördlich des Stadtgebiets. Die nächste Autobahnauffahrt ist ungefähr 6,7 km entfernt.
ÖPNV:	Der Verkehrsverbund Rhein-Neckar (VRN) betreibt in Hockenheim zwei Buslinien. Die Linie 717 verkehrt zwischen Heidelberg - Schwetzingen - Ketsch - Hockenheim - Speyer. Die Linie 710 pendelt zwischen Mannheim - Rohrhof - Brühl - Ketsch. Die nächste Bushaltestelle ist ca. 300 m vom Objekt entfernt. Der Bahnhof in Hockenheim ermöglicht eine schnelle Anbindung an den Fernverkehr (Richtung Mannheim/Karlsruhe). Der Bahnhof von Hockenheim ist ca. 900 m entfernt.
Schulen:	Sämtliche allgemeinbildende Schulen sind in Hockenheim vorhanden.
Einkaufsmöglichkeiten:	Sind in Hockenheim gegeben
Öffentliche Einrichtungen:	Alle üblichen, öffentlichen Einrichtungen einer großen Kreisstadt sind vorhanden. Stadthalle, Volkshochschule, Bibliothek, verschiedene Museen, Vogelpark, Gartenschaupark und Freizeitbad Aquadrom sind am Ort.

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

Beschaffenheit der Straßen und Gehwege:	Bei der Kolpingstraße handelt es sich um eine zweispurige, asphaltierte Wohnstraße mit Gehwegen zu beiden Seiten.
Öffentliche oder private Straßen:	Öffentliche Straße
Störende Betriebe in der Nachbarschaft:	Keine bekannt
Sonstige Beeinträchtigungen, Immissionen:	**Definition:** Unter dem Sammelbegriff "Immissionen" werden alle auf ein Grundstück einwirkenden unkörperlichen Störungen, wie z. B. Störungen durch Lärm, Rauch, Staub, Gerüche, Erschütterungen und dergleichen verstanden. Bei der Objektbesichtigung wurden keine besonderen Immissionen festgestellt.
Zusammenfassende Beurteilung:	Mittlere Wohnlage in einem Wohngebiet im südwestlichen Stadtgebiet von Hockenheim.
Anmerkung:	Wegen der Mikrolage und der Infrastruktur wird auch auf das Internet verwiesen: www.hockenheim.de

4.2 Grundstücksbeschaffenheit

Grundstücksform:	Bei dem zu bewertenden Grundstück Flst. Nr. 10623 handelt es sich um ein rechteckig zugeschnittenes Reihengrundstück. Es wird in diesem Zusammenhang auch auf den als Anlage beigefügten Lageplan verwiesen.
Grundstücksbreite:	Ca. 12 m
Grundstückstiefe:	Ca. 23 m
Grenzbebauung-/überbauung:	Gemäß Lageplan und örtlicher Inaugenscheinnahme ist das Wohngebäude und die Garage jeweils mit einer Seite bis an eine Grundstücksgrenze gebaut (DHH).. Eine Grenzüberbauung ist gemäß Lageplan und örtlicher Inaugenscheinnahme offensichtlich nicht vorhanden. Es wird in diesem Zusammenhang auch auf den als Anlage beigefügten Lageplan verwiesen. Vom Sachverständigen wurde keine Grenzüberprüfung vorgenommen.
Untergrundverhältnisse:	Das Erscheinungsbild des Geländes lässt auf keine negativen Untergrundverhältnisse für Bauwerke schließen. In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende, vertiefende Untersuchungen wurden nicht angestellt.

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

Naturgefahren:	Gemäß der Auswertungen von Geoport ist die Lage in Bezug auf das Hochwasserrisiko als GK 1 (sehr geringe Gefährdung) einzustufen (statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwasser seltener als einmal in 200 Jahren bzw. außerhalb der HQ extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft). Gemäß Abruf auf der Internetseite" www.gisimmorisknaturgefahren.de" zur Einstufung der Risiken den Standorts bei den unterschiedlichen Naturgefahren werden für Naturgefahren wie Starkregen, Waldbrand und Schneelast keine erhöhte Gefährdung angegeben. Leicht erhöhte Gefährdung wird angegeben bei Erdbebengefährdung, Wintersturm, Hagel, Blitzschlag und sommerlicher Hitze für die Jahre 2041-2070 und stark erhöhte Gefährdung für Hitze für die Jahre 2071-2098.
Topographie:	Das Gelände ist relativ eben. Die Höhenlage zur Straße und zu den Nachbargrundstücken ist normal.
Altlasten:	Im Gutachten sind umweltgefährdende bzw. umweltrelevante Altlasten, Kontaminationen, Abfall usw. in den Baulichkeiten bzw. im Grund und Boden sowie Grundwasser nicht berücksichtigt (z. B. Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen und Aufhaldungen). Gemäß Auskunft des Landratsamtes für den Rhein-Neckar-Kreis vom 10.01.2025 ist das zu bewertende Grundstück nicht im Bodenschutz- und Altlastenkataster verzeichnet. Damit liegt für diese Fläche nach derzeitigem Kenntnisstand kein Altlastenverdacht vor. Die Auskunft beruht auf dem Stand der (Nach-)Erhebungen altlastenverdächtiger Flächen aus dem Jahr 2018. Bei der Wertermittlung wird deshalb der altlastenfreie Bodenzustand sowie nicht verunreinigtes Grundwasser angenommen.
Unterirdische Leitungen:	Nicht benannte, unterirdische Leitungen sind wertmäßig in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Erschließung:	Voll erschlossen; öffentlich und gesichert
Erschließungskosten:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Hockenheim, Fachbereich Finanzen vom 27.01.2024 bestehen keine offenen Forderungen im Bereich der Abwasser-/Erschließungsbeiträge.
Hausanschlüsse:	Strom, Wasser, Telefon/Internet und Kanalisation
Einfriedigung:	Teilweise mit Maschendrahtzaun
Außenanlagen:	Gärtnerische Anlage (Vorgarten), keine befestigte Garagenzufahrt oder Hauszugang (nur Erdreich), rückwärtiger Garten ungepflegte Grünfläche mit Büschen. Die Außenanlagen machen einen ungepflegten Eindruck.
Parkmöglichkeiten:	Auf dem Bewertungsgrundstück gibt es eine an das Wohnhaus angebaute Garage für einen PKW. Im öffentlichen Straßenraum sind ausreichend (kostenlose) Parkmöglichkeiten vorhanden.

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

5. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

5.1 Vorbemerkungen

Die Baubeschreibung bezieht sich auf den Zustand am Wertermittlungsstichtag. **Es konnten alle Räumlichkeiten des Wohnhauses besichtigt werden. Allerdings sind die Räumlichkeiten mit Hausrat bzw. Sperrmüll teils so zugestellt, dass nicht alle Stellen zugänglich waren. Die Garage konnte nicht von innen besichtigt waren.**
Dem Sachverständigen wurde es nicht gestattet, Innenfotos aufzunehmen. Lediglich eine Aufnahme des Balkons, des Heizraums und des (nicht ausgebauten) Dachgeschosses wurden gestattet und sind dem Gutachten beigefügt.

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

Grundlage für die Baubeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die Bauunterlagen und Beschreibungen, soweit vorhanden.
Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Nachvollziehbarkeit der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen aufgeführt. In den einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Bauausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung/Installationen wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.
Dem Sachverständigen wurden durch das Bauamt Hockenheim Baupläne zur Verfügung gestellt, sowie die Baugenehmigung von 26.08.1985. Das vorhandene Wohnhaus mit Garage ist somit baurechtlich genehmigt.

Die Bewertung erfolgt nach dem vor Ort angetroffenen Bauzustand.

Die materielle und formelle Legalität der baulichen Anlagen wird in diesem Gutachten unterstellt soweit nichts anderes vermerkt ist.

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

5.2 Bauweise und Nutzung

Bauweise/Zugang:

Auf dem Flurstück Nr. 10623 befindet sich ein zweigeschossiges, unterkellertes Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte) mit einer angebauten PKW-Garage.
Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt von der Straße aus auf der Südostseite.

Nutzung :

<u>Gebäude 1: Einfamilienwohnhaus</u>
KG:
Heizraum, Waschküche, drei Kellerräume
EG:
Wohn-/Esszimmer, Küche, WC, Windfang, Diele
OG:
Vier Zimmer, Bad/WC, Flur und Balkon

DG:
Speicher (zum Ausbau vorbereitet)
Die Wohnfläche des Einfamilienhauses im EG und OG beläuft sich auf rund 157 m².

Gebäude 2: PKW-Garage
An das Wohnhaus angebaute, eingeschossige und nicht unterkellerte Garage

5.3 Baubeschreibung nach Rohbau und Ausbau

Gebäude 1:	**Einfamilienwohnhaus**
Baujahr:	1985
Renovierung / Modernisierung / Umbau:	Keine wertrelevante Renovierungs- oder Modernisierungsarbeiten
Anzahl der Geschosse:	Zwei Vollgeschosse
Unterkellerung:	Vollunterkellerung
Dachausbau:	Das Dachgeschoss ist zum Ausbau vorbereitet Estrich, Dachdämmung, Gipskartonplatten an den Dachschrägen, Dachflächenfenster, Holzkonstruktion für Kniestock)
Rohbau	
Fundamente:	Beton- bzw. Stahlbetonfundamente
Kellerwände:	Stahlbetonwände außen, Innenwände aus Mauerwerk
Geschosswände:	Außenwände aus Mauerwerk, ca. 30 cm stark, Haustrennwände jeweils 24 cm stark; Innenwände ebenfalls aus Mauerwerk, 11,5 bzw. 24 cm stark
Geschossdecken:	Massivdecken
Dach:	Satteldach in Holzkonstruktion mit Betondachsteindeckung und Zwischensparrendämmung
Fassade:	Putzfassade
Treppe:	Stahltreppe mit Holzstufen, zum KG Massivtreppe mit Fliesenbelag
Ausbau	
Fenster:	Holzfenster mit Zweischeibenisolierverglasung
Rollläden:	Kunststoffrollläden
Türen:	Furnierte Holztüren mit Holzzargen, bauzeitübliche Haustüre
Installation:	Bauzeitübliche Hausinstallationen, eine Hebeanlage
Heizung:	Gaszentralheizung mit Wärmeabgabe als Fußbodenheizung, ein Feststoffbrenner, ein Kachelofen im Wohnzimmer
Warmwasserversorgung:	Zentral

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

Bodenbeläge:	*EG:* Fliesen *OG:* Mosaikparkett in den Zimmern, Fliesen im Flur *DG:* Estrich
Sanitärräume:	*EG:* WC und Waschbecken; raumhoch geflieste Wände, Boden gefliest. *DG:* Badezimmer mit Wanne, Dusche, WC und Waschbecken; Wände raumhoch gefliest, Boden gefliest.
Wände:	Teils Tapeten, teils Rauputz, Dachschrägen mit Rigips verkleidet
Decken:	Teils Raufaser, teils Putz
Balkone, Terrasse:	Ein Balkon mit Fliesenbelag und Metall-/Holzgeländer
Wärmedämmung / Schallschutz / Brandschutz:	Diese bauphysikalischen Eigenschaften sind baujahrtypisch. Es wird unterstellt, dass sie den zum Baujahr gültigen Vorschriften entsprechen. Vom SV wurden diesbezüglich aber keine Untersuchungen/ Nachforschungen angestellt.
Energieausweis:	Ein Energieausweis wurde dem Sachverständigen nicht zur Verfügung gestellt.
Energetische Beurteilung:	Die energetischen Eigenschaften sind baujahresgemäß und entsprechen keinesfalls den heutigen Standards. Insbesondere die Dachdämmung könnte ertüchtigt werden. Die Heizungsanlage ist veraltet und erneuerungsbedürftig.
Grundrissgestaltung, Belichtung etc.:	Es handelt sich um ein zweigeschossiges Einfamilienwohnhaus mit zweckmäßiger und noch zeitgemäßer Grundrissaufteilung. Es ist ein großzügiger offener Wohn-/Essraum vorhanden mit halboffener Küche. Die Raumabmessungen sind durchschnittlich und bauzeitüblich. Es sind keine Durchgangszimmer vorhanden. Die Belichtung ist befriedigend. Alle Räume sind natürlich zu belichten und zu belüften. Duch die Grenzbebauung und die angebaute Garage ist das EG ausschließlich von Südosten und Nordwesten belichtet. Wegen der Größe und Lage der Räumlichkeiten wird auf die beigefügten Baupläne verwiesen.
Bauzustand, Mängel u. Schäden:	Das Gebäude befindet sich in renovierungsbedürftigem und überwiegend baujahresgemäßem Bauzustand mit folgendem Renovierungs- und Instandhaltungsstau bzw. Mängeln/Schäden: - die Fassade ist renovierungsbedürftig - Fenster sind erneuerungsbedürftig - äußeres Holzwerk ist renovierungsbedürftig (Anstrich) - Belag der Außentreppe fehlt - Heizung ist erneuerungsbedürftig - im Bad sind zwei Wandfliesen beschädigt - in einem Zimmer im OG zeichnet sich Feuchtigkeit an der Wand ab (die Mauersteine bilden sich ab)

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

- das Gebäude ist insgesamt innen renovierungsbedürftig
  (Maler- und Tapezierarbeiten, Parkett abschleifen)
- im Haus befindet sich insgesamt jede Menge Hausrat, Sperrmüll usw.

Bei der Wertermittlung wird die unterlassene Instandhaltung bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen als Abschlag (marktorientiert) berücksichtigt. Es wird darauf hingewiesen, dass eine unterlassene Instandhaltung auch zu einer geringeren wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes führen kann.

Zerstörende Untersuchungen sowie Funktionsprüfungen der haustechnischen Einrichtungen wurden nicht durchgeführt. Es wird davon ausgegangen, dass alle erforderlichen Genehmigungen und Abnahmebescheinigungen erteilt sind.
Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Bei der Wertermittlung wird vorausgesetzt, dass das Objekt frei von tierischen oder pflanzlichen Schädlingen ist und, dass keine versteckten Schäden bzw. Mängel vorhanden sind.

Besondere Ausstattungsmerkmale:	Eingangstreppe, Vordach
Sonstiges Zubehör:	Entfällt; vorhandene Einbauküche/n werden nicht mitbewertet.

Gebäude 2: **PKW-Garage**

Baujahr:	1985
Renovierung / Modernisierung / Umbau:	Keine
Anzahl der Geschosse:	Ein Vollgeschoss
Unterkellerung:	Nein

Rohbau

Fundamente:	Betonfundamente
Geschosswände:	Mauerwerk, 24 cm stark
Dach:	Flachdach
Fassade:	Putzfassade
Türen/Tore:	Metallschwingtor
Installation:	Strom
Heizung:	Unbeheizt
Bodenbeläge:	Betonboden

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

Bauzustand, Mängel u. Schäden: Das Gebäude befindet sich in renovierungsbedürftigem Bauzustand mit folgendem Renovierungs- und Instandhaltungsstau bzw. Mängeln und Schäden, soweit von außen erkennbar:
- erhebliche Außenputzschäden vorhanden

Bei der Wertermittlung wird die unterlassene Instandhaltung bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen als Abschlag (marktorientiert) berücksichtigt. Es wird darauf hingewiesen, dass eine unterlassene Instandhaltung auch zu einer geringeren wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes führen kann.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Bei der Wertermittlung wird vorausgesetzt, dass das Objekt frei von tierischen oder pflanzlichen Schädlingen ist und, dass keine versteckten Schäden bzw. Mängel vorhanden sind.

Besondere Ausstattungsmerkmale: Keine

Sonstiges Zubehör: Entfällt

5.4 Beurteilung der vorhandenen Bebauung

Abschließende Beurteilung: Zweigeschossiges, unterkellertes Einfamilienwohnhaus (DHH) sowie eine angebaute PKW-Einzelgarage. Die Gebäude befinden sich in renovierungsbedürftigem und überwiegend bauzeitgemäßem Bauzustand. Die Gebäude sind gut in die Umgebungsbebauung eingefügt. Für die weitere wirtschaftliche Nutzung sind Renovierungsmaßnahmen erforderlich. Die Wertermittlung bezieht sich auf den Zustand nach Durchführung der erforderlichen Maßnahmen.

5.5 Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit

Derzeitige Nutzung: Das Gebäude wurde als Einfamilienhaus geplant und gebaut und seitdem offenbar so genutzt.

Alternative Nutzung bzw. zukünftige Nutzung: Aufgrund der tatsächlichen Gegebenheiten wird auch zukünftig in erster Linie eine Nutzung als Einfamilienwohnhaus in Frage kommen.

Denkbar wäre eventuell auch eine Teilnutzung für freiberufliche, gewerbliche o.ä. Zwecke. Eine Nutzungsänderung bedarf allerdings in jedem Falle der baurechtlichen Genehmigung durch das zuständige Baurechtsamt. Die Vorschriften des Bebauungsplanes, der Landesbauordnung, des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung müssen hierbei berücksichtigt werden.

Für die Wertermittlung wird auch zukünftig eine wohnwirtschaftliche Nutzung als Einfamilienhaus unterstellt.

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

6. WERTERMITTLUNG

6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Verfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert "durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre." Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungs-verordnung- ImmoWertV-) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet.

Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste (oder besser noch: die geeignetsten) Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden.

Wertermittlungsverfahren (§ 6 ImmoWertV)

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 sind zur Ermittlung des Verkehrswertes
- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren
oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

In den genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:
1. die allgemeinen Wertverhältnisse;
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Die genannte Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgende Verfahrensschritte:

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

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

Vergleichswertverfahren

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

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

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

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

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

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

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

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 der ImmoWertV gesetzlich geregelt.
Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert ermittelt.
Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor.

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.
Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden.
Das Sachwertverfahren eignet sich nur für solche Grundstücke, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht. Das sind in erster Linie Ein- und Zweifamilienhäuser.

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

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

Ertragswertverfahren

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

Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus
1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag, der unter Abzug des Bodenwert-verzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen), und
2. dem Bodenwert.
Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Im vereinfachten Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus
1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag zum Wertermittlungsstichtag (Barwert des Reinertrags) und
2. dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert.
Der Kapitalisierung des jährlichen Reinertrags und der Abzinsung des Bodenwerts ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungs- oder Abzinsungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Im periodischen Ertragswertverfahren kann der vorläufige Ertragswert ermittelt werden durch Bildung der Summe aus
1. den zu addierenden und auf den Wertermittlungsstichtag abgezinsten, aus gesicherten Daten abgeleiteten Reinerträgen der Perioden innerhalb des Betrachtungszeitraums und
2. dem über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungsstichtag abgezinsten Restwert des Grundstücks.

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

Grundsatz der Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV)

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

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

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

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV)

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

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

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

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV)

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

Vergleichsfaktoren (§ 20 ImmoWertV)

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

Liegenschaftszinssätze; Sachwertfaktoren (§ 21 ImmoWertV)

Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.
Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.
Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwertes zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

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

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

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

Begründung der Verfahrenswahl

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Einfamilienwohnhaus, welches zum Wertermittlungsstichtag eigengenutzt war.

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

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

6.2 Bodenwert

Verfahren

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

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

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

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

Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:
1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;
2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;

3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 3 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.

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

Bodenrichtwert

Der Gemeinsame Gutachterausschuss für den Bezirk Schwetzingen gibt einen Bodenrichtwert von **670,- Euro pro m²** Grundstücksfläche für unbebaute Grundstücke, inkl. Erschließungskosten, in diesem Gebiet an (abgerufen über das Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg). Der Bodenrichtwert wurde zum Stichtag 01.01.2024 festgelegt. Der Richtwert bezieht sich auf Wohnbaufläche und eine Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern.

Beurteilung

Aufgrund der Lage des Grundstücks, der Ausnutzung, der Größe und des Zuschnitts sowie der Bebauung und der sonstigen rechtlichen Eigenschaften und tatsächlichen Gegebenheiten, wird nach sachverständigem Ermessen ein Bodenwert von **670,- Euro pro m²** für das zu bewertende Grundstück als angemessen und marktgerecht angesetzt. Hierbei wurde vom Bodenrichtwert ausgegangen. Das zu bewertende Grundstück weist keine signifikanten Abweichungen hinsichtlich der tatsächlichen und maßgeblichen Eigenschaften zu den weiteren Grundstücken der Richtwertzone auf. Eine Wertsteigerung oder -minderung des Bodenrichtwertes zum Wertermittlungsstichtag ist nicht festzustellen.

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

Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert:		670 EUR		
eventuelle Zu- oder Abschläge - entfällt		0 EUR		
Bodenwert angepasst:		670 EUR		
Berechnung:				
Flst. Nr. 10623 mit einer Größe von 276 m²:				
276	m² x	670EUR	=	184.920 EUR
Bodenwert			**=**	**184.920EUR**

6.3 Sachwert

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

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

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

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

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstückmarkt.
Im Rahmen der Modellkonformität können nur Regionalfaktoren derer Gutachterausschüsse zur Anwendung kommen, deren Sachwertfaktoren für die Wertermittlung herangezogen werden.

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

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

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

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

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

Alterswertminderungs-faktor (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.
Alterswertminderungsfaktor =
RND/GND x durchschnittliche Herstellungskosten.

Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.
Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

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

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

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

Es kann bei der Bewertung von Verwaltungs-, Büro- und Geschäfts-gebäuden entsprechende Anwendung finden. Das Modell soll einer nachvollziehbaren Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen dienen.
Die Modernisierungspunkte können ermittelt werden
1. durch Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente (Tabelle 1) oder
2. auf der Grundlage einer sachverständigen Einschätzung des Modernisierungsgrades (Tabelle 2).

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

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

Modernisierung/ Instandhaltung

Modernisierung (§ 16 Abs.3 Wohnraumförderungsgesetz)
(3) Modernisierungen sind bauliche Maßnahmen, die
1. den Gebrauchswert des Wohnraums oder des Wohngebäudes erhöhen,
2. die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder
3. nachhaltige Einsparung von Energie und Wasser bewirken.
Instandsetzungen, die durch Maßnahmen der Modernisierung verursacht werden, fallen unter die Modernisierung.

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

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

Gebäudewertermittlung:

Gebäude 1: **Einfamilienhaus**

Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche (BGF) wurde anhand der Baupläne ermittelt und liegt dem Gutachten als Anlage 1 bei.
Die ermittelte BGF beträgt: 386,56 m²

Kostenkennwert

NHK 2010
Einfamilienwohnhaus teils Typ 2.12 (EFH, einseitig angebaut, unterkellert, zwei Geschosse)

Ermittlung des Kostenkennwerts unter Berücksichtigung der Standardstufen gemäß der Anlage 4 der ImmoWertV (im teilweise renovierten Zustand).
Kostenkennwert in EUR/m² BGF: 669 EUR /m² BGF
Durchschnittliche Standardstufe: 2,8

Korrekturen, Zu-/Abschläge

Anpassungen sind u. a. vorzunehmen, wenn das zu bewertende Gebäude besondere Abweichungen zum Gebäudenormtyp aufweist.
Die Anpassung erfolgt bei der Berechnung des vorläufigen Sachwertes.

Im vorliegenden Fall ist ein Zuschlag vorzunehmen, da das Dachgeschoss zum Ausbau vorbereitet wurde (Estrich als Boden vorhanden, Dachschrägen mit Gipskarton verkleidet, Dachdämmung eingebaut, Dachflächenfenster, Kniestockrohkonstruktion).

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

Anzusetzende Korrekturfaktoren/Zu-/Abschläge:

Zuschlag aufgrund des zum Ausbau vorbereiteten Dachgeschosses		5%
Summe der Zu- und Abschläge:	+	5%
Anzusetzender Korrekturfaktor:		1,05

Baupreisindex

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (Basisjahr 2010 = 100) = 1,840 -Stand III. Quartal 2024-

Baujahr

1985

Gebäudealter

39 Jahre

Modernisierungspunkte / Modernisierungsgrad

Das Gebäude befindet sich in renovierungsbedürftigem Bauzustand.

Bei der Wertermittlung wird unterstellt, dass eine **einfache Renovierung/Sanierung** durchgeführt wird, weil das Objekt ansonsten nicht nachhaltig nutzbar ist. Das Wohnhaus wird somit im renovierten/sanierten Zustand bewertet. Die Minderung für die Renovierung/Sanierung wird in Abzug gebracht. Es wird angenommen, dass die Dachdeckung nicht erneuert wird und keine Fassadendämmung erfolgt. Insgesamt wird eine durchschnittliche Standardsanierung angenommen.

Unter Berücksichtigung der durchzuführenden Maßnahmen ist der Modernisierungsstandard des zu bewertenden Objekts gemäß der Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades in den Sachwertrichtlinien sachverständig wie folgt ermittelt worden:

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

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

Eingruppierung:

0-1 Punkt = nicht modernisiert

2-5 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhalt.

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

6-10 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad
11-17 Punkte = überwiegend modernisiert
18 -20 Punkte = umfassend modernisiert

Restnutzungsdauer

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

Der Ermittlung liegt ein theoretischer Modellansatz zugrunde und wird nach der folgenden Formel berechnet:
RND= a x Alter²/GND- b x Alter + c x GND

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

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

Ausgangsparameter:

Gesamtnutzungsdauer:	80	Jahre
Gebäudealter:	39	Jahre
Ermittelte Modernisierungspunkte:	5	Punkte

Aufgrund des Gebäudealters, des ermittelten Modernisierungsgrad und aufgrund der Gesamtnutzungsdauer, sowie der durchgeführten und geplanten Modernisierungsmaßnahmen, ergibt sich folgende Restnutzungsdauer:

RND	43	Jahre

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen

Kostenkennwert in EUR/m²:				669,00EUR
Korrekturfaktoren, Zu-/Abschläge:		1,050	=	702,45EUR
Indexierter Kostenkennwert:	x	1,840	=	1.292,51EUR
Bruttogrundfläche in m	x	386,56	=	499.633 EUR
Herstellungskosten des Gebäudes				499.633 EUR
in der BGF nicht erfasste Bauteile: Eingangstreppe, Vordach, Balkon			=	10.000 EUR
Herstellungskosten der baulichen Anlage				509.633 EUR

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

	Herstellungskosten der baulichen Anlage		509.633 EUR
	x Regionalfaktor Vom Gemeinsamen Gutachterausschuss Schwetzingen wurde zum Stichtag 01.01.2023 ein Regionalfaktor in Höhe von 1,2 ausgegeben	=	1,200
	Herstellungskosten der baulichen Anlage an Teilmarkt angepasst		611.560 EUR
	x Alterswertminderungsfaktor (RND/GND)		
	611.560 EUR x 0,5375	=	328.713 EUR
	Einfamilienwohnhaus	**=**	**328.713 EUR**

Gebäude Nr. 2: **Garage**

Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche (BGF) wurde anhand des Bauplans ermittelt und liegt dem Gutachten als Anlage 1 bei.
Die ermittelte BGF beträgt: 24,50 m²

Kostenkennwert

NHK 2010
Garage Typ 14.1 Einzelgarage/Mehrfachgarage

Ermittlung des Kostenkennwerts unter Berücksichtigung der Standardstufen gemäß der ImmowertV.

Kostenkennwert in EUR/m² BGF: 365 EUR /m² BGF
Durchschnittliche Standardstufe: 3,5

Korrekturen, Zu-/Abschläge

Anzusetzende Korrekturfaktoren/Zu-/Abschläge:
Keine

Summe der Zu- und Abschläge: + 0%
Anzusetzender Korrekturfaktor: 1,00

Baupreisindex

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag
(Basisjahr 2010 = 100) = 1,840 -Stand III. Quartal 2024-

Baujahr

1985

Gebäudealter

39 Jahre

Modernisierungspunkte / Modernisierungsgrad

An dem Gebäude wurden keine relevanten Maßnahmen durchgeführt.

Restnutzungsdauer

Ausgangsparameter:

Gesamtnutzungsdauer:	80	Jahre
Gebäudealter:	39	Jahre
Ermittelte Modernisierungspunkte:	0	Punkte

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

Die übliche Gesamtnutzungsdauer beläuft sich auf 60 Jahre. Da die Garage allerdings an das Wohnhaus angebaut ist und die Gebäude somit eine wirtschaftliche Einheit bilden, wird die Gesamt- und die Restnutzungsdauer in diesem Fall an das Wohnhaus angepasst. Erfahrungsgemäß werden derartige Gebäude (an das Wohnhaus angebaute Garagen) in der Regel solange genutzt und instandgehalten wie das Hauptgebäude (EFH) selbst.

RND 43 Jahre

Berechnung

Kostenkennwert in EUR/m²:				365,00EUR
evtl. Korrekturfaktoren:	x	1,000	=	365,00EUR
Indexierter Kostenkennwert:	x	1,840	=	671,60EUR
Bruttogrundfläche in m²	x	24,50	=	16.454 EUR
Herstellungskosten des Gebäudes				16.454 EUR
in der BGF nicht erfasste Bauteile: Entfällt			=	0 EUR
Herstellungskosten der baulichen Anlage				16.454 EUR
x Regionalfaktor (soweit vom GAA ermittelt, Hinweis siehe Wohnhaus)				
16.454	x	1,2000	=	19.745 EUR
x Alterswertminderungsfaktor (RND/GND)				
19.745 EUR	x	0,5375	=	10.613 EUR
Garage			**=**	**10.613EUR**

Vorläufiger Sachwert

Geb. 1 : Einfamilienwohnhaus		**=**	328.713 EUR
Geb. 2: Garage		**=**	10.613 EUR
Vorläuf. Sachwert der baulichen Anlagen		**=**	339.326 EUR
Bauliche Außenanlagen (pauschaler Zeitwert, sehr wenige Außenanlagen angelegt)	2,00%	=	6.787 EUR
Vorläuf. Sachwert aller baulicher Anlagen			346.113 EUR
zzgl. Bodenwert			184.920 EUR
Vorläufiger Sachwert			**531.033EUR**

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

a) Abzug wegen Mängeln und Schäden oder wegen Renovierungs- und Instandhaltungsstau am Wohnhaus:
- die Fassade ist renovierungsbedürftig
- Fenster sind erneuerungsbedürftig
- äußeres Holzwerk ist renovierungsbedürftig (Anstrich)
- Belag der Außentreppe fehlt
- Heizung ist erneuerungsbedürftig
- im Bad sind zwei Wandfliesen beschädigt
- in einem Zimmer im OG zeichnet sich Feuchtigkeit an der Wand ab (die Mauersteine bilden sich ab)
- das Gebäude ist insgesamt innen renovierungsbedürftig (Maler- und Tapezierarbeiten, Parkett abschleifen)
- im Haus befindet sich insgesamt jede Menge Hausrat, Sperrmüll usw.

Es wird angenommen, dass eine **einfache Standardrenovierung/-sanierung** vorgenommen Es werden marktorientierte Kosten (entspricht nicht den tatsächlich anfallenden Kosten für eine entsprechende Renovierung) in Höhe vom 750,-- Euro pro m² Wohnfläche angesetzt und als marktgerecht erachtet.

750 EUR	x 152 m²	=	114.000 EUR
Für Unvorhergesehenes und zur Rundung		=	6.000 EUR
			120.000 EUR

Wertminderung (marktorientiert) aufgrund des Renovierungs- /Sanierungsstaus und der Schäden/Mängel: = 120.000EUR

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

b) Abzug wegen Mängeln und Schäden oder wegen Renovierungs- und Instandhaltungsstau an der Garage:
- erhebliche Außenputzschäden vorhanden

Wertminderung (marktorientiert) aufgrund des Instandhaltungsstaus und der Schäden/Mängel (Instandhaltungsstau der über die Alterswertminderung hinaus geht) sowie Unsicherheitsfaktor, da keine Innenbesichtigung erfolgte = 5.000EUR

c) Sonstiges:
Entfällt = 0EUR

Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale = 125.000EUR

Sachwertfaktoren (§ 21 ImmoWertV)

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

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse, ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.
Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis "vorläufiger Sachwert" ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Das bedeutet, dass ein eventueller Käufer oder ein Investor seinen Kaufpreis nicht direkt am Sachwert orientiert, sondern gewisse Zu- oder Abschläge - abhängig von der Lage, der Art, der Größe, des Zustands und der Beschaffenheit des Objektes- vornimmt.
Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwertes zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreise und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

Zuständiger Gutachterausschuss

Der Gemeinsame Gutachterausschuss Schwetzingen, welchem auch Hockenheim angehört, hat im Grundstücksmarktbericht 2022 Sachwertfaktoren veröffentlicht.
Demnach wurden 47 Verkaufsfälle von klassischen Schwertobjekten im Jahr 2022 ausgewertet.
Die Auswertung ergab einen durchschnittlichen Sachwertfaktor von **1,1**
Die Spanne erstreckte sich von 0,8 bis 1,5, Sachwertfaktoren unter 1 wurden vor allem bei Objekten mit hohem Investitionsbedarf festgestellt. Top-Objekte mit hohem Faktor zeichneten sich durch eine begehrte Lage, eine moderne Aufteilung und Größe sowie durch einen guten Objektzustand aus.

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

Benachbarte Gutachterausschüsse

Der Gutachterausschuss der Stadt Heidelberg hat im Grundstücksmarktbericht 2023 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser für die Stadt Heidelberg und Stadtteile, abhängig von der Lageklasse, ausgewiesen.
Nach dieser Auswertung beläuft sich der Sachwertfaktor für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in mittlerer Wohnlage (LK 3, entspricht etwa dem vorhandenen Bodenwertniveau) auf **0,97** und bei Ein- und Zweifamilienhäusern in geschlossener Bauweise bei **0,98**.
Der Auswertungszeitraum liegt in den Jahren 2022/2023.
Die aktuellen Sachwertfaktoren wurden unter Berücksichtigung eines Regionalfaktors in Höhe von 1,25 ermittelt. Der Regionalfaktor des Gutachterausschusses für den Bezirk Schwetzingen beträgt 1,20, so dass die beiden Kommunen einigermaßen vergleichbar sind und die Sachwertfaktoren von Heidelberg für den Bezirk Schwetzingen im Bezug auf die Modellkonformität verwendet werden können. Lageabschläge aufgrund von Infrastruktur und Lagequalität werden darüber hinaus beim Ansatz berücksichtigt.

Zusammenfassung

Aufgrund der Lage, Größe, Art, Ausstattung und Beschaffenheit des Bewertungsobjektes wird ein Sachwertfaktor **von 0,98** als angemessen erachtet. Der Sachverständige orientiert sich hierbei an der Ausweisung der Sachwertfaktoren durch den Gutachterausschuss Schwetzingen und Heidelberg.

Beim Ansatz des Sachwertfaktors wurde mit einem Abschlag auf die Werte von Hockenheim die Tatsache berücksichtigt, dass die Immobilienpreise seit Mitte des Jahres 2022 rückläufig waren.
In den Sachwertfaktoren von Heidelberg waren bereits (niedrigpreisigere) Kaufpreise aus dem Jahr 2023 eingeschlossen, so dass hier kein Abschlag vorzunehmen wäre.

Sachwert

Vorläufiger Sachwert		=	531.033EUR
Sachwertfaktor:	0,98		
das entspr. einem Zu-/Abschlag von	-2,00%	=	-10.621 EUR
Marktangepasster vorläufiger Sachwert			520.412EUR
Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale		= -	125.000EUR
Sachwert		=	**395.412EUR**

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

6.4 Ertragswert

Reinertrag, Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

Zu den Bewirtschaftungskosten gehören:
1. die Verwaltungskosten,
2. die Instandhaltungskosten,
3. das Mietausfallwagnis,
4. die CO2-Abgabe
5. die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs

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

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

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

b. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie

c. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

4.) Für die CO2-Bepreisung ist die Aufteilung der Kohlendioxidkosten zwischen Vermieter und Mieter zu ermitteln, gemäß Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (seit 01.01.2023 in Kraft getreten). Dies betrifft Immobilien welche mit Heizöl, Gas oder anderen Brennstoffen beheizt werden bzw. wenn durch diese Brennstoffe das Warmwasser erzeugt wird.

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

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

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

Zusammensetzung der Bewirtschaftungs-kosten

Für Objekte dieser Art liegen die vom Eigentümer zu tragenden **Bewirtschaftungskosten i. d. R. zwischen 16 % und 19 %**. Die Bewirtschaftungskosten sind auch von der Restnutzungsdauer des Gebäudes und insbesondere von der Miethöhe abhängig. Im vorliegenden Fall werden pauschalierte **Bewirtschaftungskosten in Höhe von 17,40 %** des Rohertrags als angemessen und ausreichend angesehen und bei der Wertermittlung angesetzt.

Für die Bewirtschaftungskosten sind die in der Anlage 3 der ImmoWertV dargestellten Modellansätze zugrunde zu legen.
Die Werte sind jährlich auf Basis des vom Statistischen Bundesamts festgestellte Verbraucherpreisindexes anzupassen.

Verwaltungskosten:				
351,00EUR	1	Einheit	=	351EUR
46,00EUR	1	Garage	=	46EUR
Instandhaltungsrücklage:				
13,80EUR	156,89	m² Wohnfläche	=	2.165EUR
104,00EUR	1	Garage	=	104EUR
Mietausfallwagnis:				
18.480,00EUR	2,0%		=	370EUR
CO2-Bepreisung - nicht umlegbarer Anteil :				
Es ist kein Energieausweis vorhanden. Anhand des Heizspiegels für Deutschland 2023 wird ein leicht erhöhter Energieverbrauch für Einfamilienhäuser unterstellt und anhand der Angaben mit Hilfe des CO2-Rechentools ermittelt. In diesem Fall trägt der Vermieter 50% der gesamten Kohlendioxidkosten. (https://co2kostenaufteilung.bmwk.de/; https://www.heizspiegel.de/fileadmin/hs/heizspiegel-2023/heizspiegel-2023-flyer.pdf)			=	180EUR
Bewirtschaftungskosten insgesamt				**3.216EUR**
Das entspricht ungefähr				**17,40%**

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

Liegenschaftszinssätze (§ 21 ImmoWertV)

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

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

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV)

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

Einflussfaktoren

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

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

Liegenschaftszinssatz vom Gutachterausschuss

Der Gemeinsame Gutachterausschuss Bezirk Schwetzingen, welcher auch für die Stadt Hockenheim zuständig ist, hat keine Liegenschaftszinssätze in seinem Immobilienmarktbericht veröffentlicht.

Gutachterausschüsse umliegender Gemeinden haben teilweise Marktberichte mit Liegenschaftszinsätzen veröffentlicht. Diese werden zu Vergleichszwecken für die Bewertung hinzugezogen.

Benachbarte Gutachterausschüsse

Im Grundstückmarktbericht 2024 von Heidelberg wurden Liegenschaftszinssätze ermittelt. Die Liegenschaftszinssätze für Eigenheime wurden allerdings nur nachrichtlich aufgelistet. Die eingeschränkte Aussagekraft wird auch durch die sehr hohen Standardabweichungen deutlich.

Einfamilienhäuser (Lageklasse 2 bis 4) **0,90%**
(Standardabweichung 1,0)

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

Im Grundstückmarktbericht 2023 von Mannheim wurden 2023 für EFH zu wenige Kaufpreise ausgewertet um einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz anzugeben. Bei lediglich drei Verkäufen wurde, unter Vorbehalt) eine Spanne von **1,60 bis 6,00 %** angegeben.

Der Gutachterausschuss von Karlsruhe hat in seinem Immobilienmarktbericht 2024 folgende Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelt:

Ein- und Zweifamilienhäuser, durchschnittlicher LZ 1,60%
mittl. RND 32 Jahre, mittl. WFL 190 m², (0,10 bis 3,60 %)

Doppel-/Reihenendhäuser, durchschnittlicher LZ 1,00%
mittl. RND 37 Jahre, mittl. WFL 150 m², (0,10 bis 3,60 %)

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) hat ebenfalls marktübliche Liegenschaftszinssätze für verschiedene Objekttypen herausgegeben (bundesweite Erhebung, Stand Januar 2024):

Freistehendes Einfamilienhaus 1,50 - 4,00 %
Nicht freistehendes EFH, Doppel-/Reihenhaus 1,50 - 4,50 %

Ansatz Liegenschaftszins

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

2,00%

(Einstufungskriterien: Einfamilienhaus in renovierungsbedürftigem Bauzustand, normales Mietniveau, mittlere Wohnlage, durchschnittliche infrastrukturelle Gegebenheiten, durchschnittliche Grundstücksgröße, durchschnittliche Grundstücksausnutzung, durchschnittliche Hausgröße, etwas überdurchschnittliche Restnutzungsdauer, etwas erhöhtes Vermarktungsrisiko).

Beim Ansatz des Liegenschaftszinssatzes wurde berücksichtigt, dass seit Mitte 2022 die Preise für Wohnimmobilien rückläufig sind. Insbesondere bei energetisch nicht sanierten Objekten sind Preisrückgänge zu verzeichnen. Grund dafür sind die stark gestiegenen Bauzinsen, die zeitweise hohe Inflation, die wirtschaftliche Unsicherheit sowie die hohen Bau- und Handwerkerkosten etc.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

Ermittlung der mittleren Restnutzungsdauer:

43	Jahre	x	1.490EUR	=	64.070EUR
43	Jahre	x	50EUR	=	2.150EUR
					66.220EUR

66.220 EUR / 1.540 EUR = 43,00
gerundet = 43 Jahre
Die mittlere Restnutzungsdauer
beträgt: 43 Jahre

Im vorliegenden Fall werden das Wohnhaus und die Garage als wirtschaftliche Einheit bewertet. Die Garage orientiert sich bei der Gesamt- und Restnutzungsdauer somit am Wohnhaus.

Ertragswertermittlung:

Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde anhand der Baupläne ermittelt. Die Wohnflächenberechnung liegt dem Gutachten als Anlage 2 bei.
Die ermittelten Wohnfläche beträgt:

Wohnfläche

EFH im EG und OG	156,89	m²
Gesamtwohnfläche:	156,89	m²

Mietsituation

Das Einfamilienhaus ist eigengenutzt.

Mietspiegel

Für die Stadt Hockenheim gibt es keinen qualifizierten Mietspiegel.

Marktüblich erzielbare Miete

Für die Ertragswertermittlung wird eine marktüblich erzielbare Nettokaltmiete angesetzt.

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

Gemäß der Mietbeobachtung von Immobilienscout 24 (abgerufen über "www.on-geo.de") in der Zeit von Januar bis September 2024 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist die Stadt Hockenheim durch eine stark überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Wohnraum zur Miete geprägt.

Mietpreise: PLZ-Bezirk 68766

	Angebote			Gesuche
Größe	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Mietangebote	214	11,35 €	8,00 € - 15,30 €	1.935
Wohnungen	194 (90,7%)	11,41 €	8,33 € - 15,30 €	1.598 (87,8%)
< 30 m²	8 (3,7%)	17,18 €	13,57 € - 22,17 €	1.105 (57,1%)
>30 - 60 m²	57 (29%)	11,31 €	8,89 € - 15,00 €	1.295 (66,9%)
>60 - 90 m²	69 (32,2%)	10,03 €	8,16 € - 14,12 €	1.324 (68,4%)
>90 - 120 m²	44 (20,6%)	11,54 €	8,43 € - 15,30 €	1.144 (59,1%)
>120 - 160 m²	10 (4,7%)	11,02 €	6,20 € - 16,07 €	1.070 (55,6%)
>160 m²	1 (0,5%)	9,09 €	-	1.071 (55,4%)
Häuser	20 (9,3%)	10,74 €	3,33 € - 19,11 €	237 (12,2%)
< 90 m²	1 (0,5%)	14,78 €	-	200 (10,3%)
>90 - 120 m²	2 (0,9%)	10,78 €	9,57 € - 12,00 €	206 (10,7%)
>120 - 160 m²	8 (3,7%)	11,69 €	7,19 € - 15,28 €	196 (10,1%)
>160 m²	9 (4,2%)	9,44 €	3,33 € - 19,11 €	186 (9,6%)

(Quelle: Mietpreise Immobilienscout24, abgerufen über www.geoport.de)

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

Über das Internetportal www.wohnpreis.de wird ein Marktmietspiegel herausgegeben. Für diesen Marktmietspiegel werden die Preise von mindestens zehn Immobilienangeboten des aktuellen Marktes ausgewertet. Somit werden die tatsächlichen Preise dargestellt. Der Marktmietspiegel auf www.wohnpreis.de ist kein amtlicher Mietspiegel.

Herausgeber dieses Marktmietspiegels ist das iib Institut (Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH) in Schwetzingen.
Gemäß Marktmietspiegel belaufen sich die Mieten in Hockenheim bei Bestandsgebäuden im Durchschnitt bei 10,17 Euro/m² (Preisspanne 6,48 bis 20,00 Euro/m²).

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

Gemäß Recherchen liegt die Marktmiete für derartige Wohnhäuser mit mittlerer Ausstattung in Hockenheim bei etwa **9,50 Euro pro m² Wohnfläche.** Diese Miete erscheint aus heutiger Sicht auch nachhaltig erzielbar und wird deshalb bei der nachfolgenden Ertragswertermittlung angesetzt. Der Mietansatz bezieht sich auf den Zustand nach Durchführung der unterstellten Renovierungsmaßnahmen. Es wird davon ausgegangen, dass, nach erfolgter Renovierung, dieser Mietansatz am Markt sofort zu erzielen ist.

Berechnung

Bauteil/Geschoss	Wohn-/Nutzfläche in m²	Miete pro m² -Nettokaltmiete-		Miete pro Monat -Nettokaltmiete-
1) EFH im EG und OG	156,89	9,50EUR		1.490EUR
2) Garage für 1 PKW		-pauschal-		50EUR
Nachhaltig erzielbare Einnahmen im Monat			**=**	**1.540EUR**
Nachhaltig erzielbare Einnahmen im Jahr (Jahresrohertrag)			=	18.480EUR
Bewirtschaftungskosten gemäß Berechnung			=	-3.216EUR
Reinertrag			**=**	**15.264EUR**
Verzinsungsbetrag des Bodenwertes: 184.920EUR	x	2,00%	=	-3.698EUR
Ertrag der baulichen Anlagen			**=**	**11.566EUR**
Barwertfaktor bei 43 Jahren RND, 2,00% Liegenschaftszinssatz			x	28,66
Ertragswert der baulichen Anlagen			=	331.482EUR

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

Ertragswert der baulichen Anlagen	=	331.482EUR
zzgl. Bodenwert	=	184.920EUR
Vorläufiger Ertragswert	**=**	**516.402EUR**
Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale (entsprechend der Sachwertberechnung)	= -	125.000EUR
Ertragswert	**=**	**391.402EUR**

6.5 Verkehrswert

Definition

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

Zusammenstellung der ermittelten Werte

S A C H W E R T	395.412EUR
E R T R A G S W E R T	391.402EUR

Ableitung des Verkehrswertes

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

Die zwei nach verschiedenen Verfahren ermittelten Werte (Sachwert und Ertragswert) lassen sich gut plausibilieren.
Der Sachwert wurde mittels eines Sachwertfaktors an die örtliche Immobilienteilmarktlage angepasst.
Die Anpassung des Ertragswertes an die örtliche Marktsituation erfolgte insbesondere durch den Liegenschaftszinssatz sowie den Ansatz der marktüblichen Miete und der Bewirtschaftungskosten.

Somit wird folgender Verkehrswert für den Grundbesitz in 68766 Hockenheim, Kolpingstraße 10, Flst. Nr. 10623 -zum Wertermittlungsstichtag 18.12.2024- ermittelt:

V E R K E H R S W E R T (M A R K T W E R T)	**395.000EUR**
(in Worten: Dreihundertfünfundneunzigtausend Euro)	

Anmerkung:
Sämtliche Erhebungen, Beschreibungen und Pläne zum Gutachten beziehen sich auf den Wertermittlungsstichtag, der im Gutachten angegeben ist. Der in diesem Gutachten ermittelte Wert ist der Verkehrswert (Marktwert) am Wertermittlungsstichtag.

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

6.6 Sonstige Angaben zum Auftragsbeschluss

Altlasten:	Gemäß Auskunft des Landratsamtes für den Rhein-Neckar-Kreis vom 10.01.2025 ist das zu bewertende Grundstück nicht im Bodenschutz- und Altlastenkataster verzeichnet. Damit liegt für diese Fläche nach derzeitigem Kenntnisstand kein Altlastenverdacht vor. Die Auskunft beruht auf dem Stand der (Nach-)Erhebungen altlastenverdächtiger Flächen aus dem Jahr 2018.
Verwalter:	Es ist kein externer Verwalter vorhanden.
Mietsituation:	Das Einfamilienhaus ist eigengenutzt.
Wohnpreisbindung:	Es besteht keine Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG.
Gewerbe:	Zum Wertermittlungsstichtag wird kein Gewerbebetrieb in den zu bewertenden Räumlichkeiten geführt.
Zubehör:	Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden, die nicht mitgeschätzt wurden.
Energieausweis:	Es liegt kein Energieausweis vor.
Schlussfeststellungen	Der Sachverständige erklärt hiermit, dass er das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen erstellt hat und an dem Ergebnis desselben in keiner Weise persönlich interessiert ist. Er bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

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

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO WEISS IMMOBILIENBEWERTUNG

Ettlingen, 11.02.2025 Sachverständigenbüro Weiss Der Sachverständige, Reimund Weiß

7. RECHTSGRUNDLAGEN, QUELLENANGABEN

Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021)
- ImmoWertV -Anwendungshinweise (ImmoWertA)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen bzw. aktuellen Fassung

Literatur

- Grundstückswertermittlung von Sprengnetter (ständig aktualisierte Loseblattsammlung)
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken von Prof. W. Kleiber, Dr. R. Fischer, U. Werling (8. Auflage, 2017)
  Verkehrswertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken von Fischer, Lorenz, Biederbeck, Astl- Fallstudien (Aufl. 2005)
- Rechte und Belastungen in der Grundstücksbewertung von K. Gablenz (4. Auflage, 2008)
- Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung von R. Kröll, A. Hausmann, A. Rolf (4. Auflage, 2015)
- Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung von D.Unglaube (2021)
- Spezialimmobilien von A bis Z, G. Bobka (3. Auflage 2018)
- Fachzeitschriften (z. B. GuG, Immobilien & bewerten, Informationsdienst für Sachverständige und weitere Fachliteratur)
- Immobilienmarktbericht Schwetzingen 2022
- Immobilienmarktbericht Heidelberg 2024
- Immobilienmarktbericht Karlsruhe 2023

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