

Kein Original
Gutachten!

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

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

Gutachten-Nr.:
25.114PG

Ausfertigung-Nr.:

Sachverständigenbüro Weiss
Albstraße 11
76275 Ettlingen

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

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



Sachverständiger:
Benjamin Weiß M.A.

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

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

Ein Unternehmen im
www.IBP-NETZWERK.de



VERKEHRSWERTGUTACHTEN

-im Sinne des § 194 Baugesetzbuch -

Auftraggeber: Amtsgericht Mannheim
-Vollstreckungsgericht-
68149 Mannheim

Aktenzeichen: **2 K 39/25**



Ort: 69469 Weinheim-Lützelsachsen

Straße: Stephansbergweg 1

Objektart: Zweifamilienwohnhaus mit PKW-Garage
und Stellplatz im Freien auf Flst. Nr. 2894

Wertermittlungsstichtag: **24.11.2025**

VERKEHRSWERT (MARKTWERT)
750.000EUR

(in Worten: siebenhundertfünfzigtausend Euro)

Das Gutachten besteht aus 41 Seiten und 9 Anlagen mit 24 Seiten.
Es wurde in 5 Ausfertigungen erstellt; davon eine für die Akten des Sachverständigen.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. ZUSAMMENFASSUNG DER KENNZAHLEN	3
2. ALLGEMEINE ANGABEN	4
2.1 Vorbemerkungen	4
2.2 Auftrag	5
2.3 Wertermittlungsgrundlagen	6
3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN	6
3.1 Grundbucheintragungen	6
3.2 Bauplanungsrechtliche Situation	8
3.3 Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten	8
4. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	9
4.1 Örtliche Lage	9
4.2 Grundstücksbeschaffenheit	14
5. GEBÄUDEBESCHREIBUNG	16
5.1 Vorbemerkungen	16
5.2 Bauweise und Nutzung	16
5.3 Baubeschreibung nach Rohbau und Ausbau	17
5.4 Beurteilung der vorhandenen Bebauung	19
5.5 Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit	19
6. WERTERMITTLUNG	20
6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	20
6.2 Bodenwert	24
6.3 Sachwert	26
6.4 Ertragswert	33
6.5 Verkehrswert	39
6.6 Sonstige Angaben zum Auftragsbeschluss	40
7. RECHTSGRUNDLAGEN, QUELLENANGABEN	41
8. ANLAGEN	Seitenanzahl
Anlage 1: Ermittlung der Bruttogrundfläche	1
Anlage 2: Ermittlung der Wohnfläche	2
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	12
Anlage 7: Ermittlung des Kostenkennwerts	1
Anlage 8: Hochwassergefährdungskarte	1
Anlage 9: Starkregengefährdungskarte	1

1. ZUSAMMENFASSUNG DER KENNZAHLEN

Bewertungsobjekt	Zweigeschossiges, unterkellertes, freistehendes Zweifamilienhaus mit integrierter PKW-Einzelgarage und PKW-Stellplatz im Freien.	
Wertermittlungsstichtag		24.11.2025
Flst.Nr.		2894
Grundstücksgröße		503 m ²
Vermietbare Fläche	Dreizimmerwohnung im EG	89,00 m ²
	Dreizimmerwohnung im OG	87,50 m ²
	PKW-Einzelgarage	1,00 St.
	PKW-Stellplatz im Hof	1,00 St.
Bruttogrundfläche		416,83 m ²
Baujahr		1953
Jahres-Rohertrag		23.184 EUR
Bewirtschaftungskosten		16,70%
Liegenschaftszinssatz		1,80%
Vervielfältiger		24,72
Restnutzungsdauer (in Jahren)		33
Bodenwert		653.900 EUR
Sachwert		752.156 EUR
Ertragswert		750.239 EUR
Verkehrswert (Marktwert)		750.000 EUR
Wert pro m ² Wohnfläche		4.249 EUR
Rohertragsfaktor (Verkehrswert/Rohertrag)		32,35
Bruttomietrendite (Rohertrag/Verkehrswert)		3,09%
Nettomietrendite (Reinertrag/Verkehrswert)		2,57%
Grundstücksfaktor (Bodenwert/Wohnfläche)		3.705 EUR

2. ALLGEMEINE ANGABEN

2.1 Vorbemerkungen

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

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

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

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

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

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

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

Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen erfüllt sind. Vom Sachverständigen wurde eine Akteneinsicht beim zuständigen Bauamt durchgeführt. Es wurden Baugenehmigungen vom April 1953 und vom Februar 1970 gesichtet. Es wird davon ausgegangen, dass zwischen dem Abrufdatum des Grundbuchauszugs und dem Wertermittlungstichtag 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 39/25**

Beschluss: Vom 29.09.2025

Ort: **69469 Weinheim-Lützelsachsen**

Straße: **Stephansbergweg 1**

Flst.Nr.: 2894

Landkreis: Rhein-Neckar-Kreis

Auftragsinhalt: Feststellung des Verkehrswertes gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft laut Beschluss des Amtsgerichts Mannheim vom 29.09.2025 (2 K 39/25)

Objektbesichtigung: Am 24.11.2025

Teilnehmer: Frau xxx (Antragsgegnerin) und der unterzeichnende Sachverständige.

Wertermittlungstichtag: 24.11.2025
(= Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, § 3 Absatz 1 ImmoWertV)

Qualitätsstichtag:

24.11.2025

(= Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht, § 4 Absatz 1 ImmoWertV)

2.3 Wertermittlungsgrundlagen

Vom Auftraggeber übergebene

Unterlagen:

- Beweisbeschluss
- Auftragsschreiben
- Grundbuchauszug vom 30.07.2025

Von den Beteiligten überlassene

Unterlagen:

- Baupläne von 1953 und vom Februar 1970
- Flächenberechnung vom Februar 1970
- Baugenehmigung von 1953 und 1970

Erhebungen des

Sachverständigen:

- Schriftliche Auskunft der Stadt Weinheim, Amt für Vermessung, Bodenordnung und Geoinformation vom 13.10.2025 bezüglich Baulasten
- Schriftliche Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Nördlicher Rhein-Neckar-Kreis bzgl. der Bodenrichtwerte vom 13.10.2025
- Auskunft im Geoportal von Weinheim sowie schriftlich und telefonisch bzgl. Bebauungsvorschriften (Bebauungsplan)
- Schriftliche Auskunft bzgl. Erschließungskosten von der Stadt Weinheim am 15.10.2025
- Eintragungsbewilligungen zu den Einträgen in der II. Abteilung des Grundbuches vom Grundbuchzentralarchiv vom 05.11.2025
- Schriftliche Auskunft bzgl. Denkmalschutz vom Amt für Baurecht und Denkmalschutz am 15.10.2025
- Schriftliche Auskunft des Landratsamts Rhein-Neckar-Kreis vom 20.10.2025 bezüglich Altlasten
- Durchsicht der Bebauungspläne vom Onlineportal der Stadt Weinheim am 13.10.2025
- Anforderung des Lageplans, des Stadtplans, der Hochwasserrisikokarte und Starkregenkarte über "www.geoport.de"
- Anforderung einer Miet- und Kaufpreisauswertung von immoscout24 von geoport über "www.on-geo.de"
- Recherchen in der eigenen Datenbank und in den Medien bzgl. Vergleichsobjekten

Bewertungsmerkmale:

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

3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

3.1 Grundbucheintragungen

Datum:

Vom 30.07.2025

Eigentümer:

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

- 2.2 xxx
- 2.3 xxx
- 2.4 xxx
- 2.5 xxx

Grundbuch von: Lützelsachsen

Amtsgerichtsbezirk: Mannheim

Gemarkung: Weinheim-Lützelsachsen

Blatt: Nr. 670

Flurstücksnummer, Wirtschaftsart,
Bezeichnung und Größe: *Eingetragen im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1:*
Flst. Nr. 2894, Stephansbergweg 1, Gebäude- und Freifläche mit einer
Größe von:
503 m²

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

Lfd. Nr. 1) Grunddienstbarkeit: Recht zur Duldung der Verlegung und
Benutzung einer Abwasserleitung zu Gunsten der Grundstücke Flst. Nrn.
2898, 2899 und 2901 Gemarkung Lützelsachsen.

Nr. 1 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 26.09.2006.

Lfd. Nr. 2) Die Zwangsverwaltung zum Zwecke der Aufhebung der
Gemeinschaft ist angeordnet.
Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Mannheim -Vollstreckungsgericht- vom
22.07.2025 (2 K 39/25).
Eingetragen (MAN028/160/2025) am 30.07.2025.

Wertung der Eintragung: Der Sachverständige hat die Eintragungsbewilligung zu der Eintragung in
der II. Abteilung des Grundbuches beim Grundbuchzentralarchiv
Kornwestheim angefordert.
Demnach verläuft die Abwasserleitung im nördlichen Bereich des
Flurstückes Nr. 2894/1, parallel zur Grenze von Flst. Nr. 2893. Das
Grundstück Flst Nr. 2894 wurde somit zwischenzeitlich geteilt in die Flst.
Nrn. 2894 und 2894/1.
Die Eintragung hat deshalb 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 der Grundstücke nicht. Es wird davon
ausgegangen, dass diese gegebenenfalls beim Verkauf oder durch
Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen
berücksichtigt werden.

3.2 Bauplanungsrechtliche Situation

Bebauungsplan

Für das Gebiet, in dem das zu bewertende Grundstück liegt wurde dem Sachverständigen kein Bebauungsplan zur Verfügung gestellt. Im Onlineportal von Weinheim waren lediglich Bebauungspläne ab dem Jahre 2002 abrufbar. Mehrfache Anfragen (per E-Mail und Telefon) bei den zuständigen Sachbearbeitern der Stadt Weinheim blieben unbeantwortet.

Zulässige Art der
baulichen Nutzung:

Wohnbaufläche (gemäß Flächennutzungsplan 2004)

Maß der baulichen
Nutzung:

Hierzu kann keine abschließende Beurteilung vom Sachverständigen erfolgen, da die zuständigen Sachbearbeiter keine Auskünfte zu möglichen Bebauungsplänen erteilten. Telefonisch war, trotz mehrfacher Versuche, beim Amt für Stadtentwicklung in Weinheim niemand erreichbar.

Baulasten:

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Weinheim, Amt für Vermessung, Bodenordnung und Geoinformation, vom 13.10.2025 ist für das zu bewertende Grundstück mit der Flst. Nr. 2894 keine Baulast eingetragen.

Denkmalschutz:

Das Wohnhaus steht aufgrund des Baujahres vermutlich nicht unter Schutz. Desweiteren erhielt der Sachverständige von der Stadt Weinheim, Amt für Baurecht und Denkmalschutz eine schriftliche Auskunft, vom 15.10.2025, dass das Objekt nicht in der Denkmalliste BW aufgeführt ist.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Sanierungsverfahren:

Das Grundstück liegt nicht innerhalb eines Sanierungsgebietes.

Grundstücksqualität:

Baureifes Land, bebaut (gemäß § 5 Abs. 4 ImmoWertV2010)

Baubeschränkungen:

Außer nach den gesetzlichen Grundlagen (BauGB, LBO, eventuell Bebauungsplan und Baunutzungsverordnung) sind keine Baubeschränkungen bekannt.

3.3 Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten

Mietverhältnisse:

Die Wohnungen waren zum Wertermittlungsstichtag leerstehend und unbewohnt.

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

Weinheim ist Große Kreisstadt mit rund 45.000 Einwohner und liegt im Bundesland Baden-Württemberg. Weinheim gehört zum Rhein-Neckar-Kreis und liegt ungefähr 15 km nordöstlich von Mannheim und rund 18 km nördlich von Heidelberg. Die Gemarkungsgrenzen bilden im Westen und Osten zugleich Landesgrenzen zu Hessen. Neben der Kernstadt gehören sechs Stadtteile zu Weinheim.

Wirtschaftsdaten:

Weinheim liegt in der Metropolregion Rhein-Neckar, welche die siebtstärkste Wirtschaftsregion in Deutschland ist. Weinheim an der Bergstraße ist wie gemacht für Unternehmen, die Wert auf Innovation und Tradition legen, und die die Vorteile einer zentralen Lage in Deutschland mit den Vorzügen eines dynamischen Mittelzentrums auf vortreffliche Art miteinander kombinieren wollen. Dass die Firmen in Weinheim zudem gehegt und gepflegt werden, dass sie als unverzichtbarer Faktor des städtischen Lebens gelten und ernst genommen werden, das ist wohl das „Sahnehäubchen“, das den Standort so attraktiv macht. Durch die historische Altstadt mit Fachwerkhäusern, das Schloss sowie zwei Burgen bietet Weinheim auch touristische Anziehungskraft.

Berufsauspendler: 70,4%

Berufseinpender: 76,0%

(Quelle: www.wegweiser-kommune.de, www.weinheim.de, www.sis-ihk.de)

Konjunktur (bezogen auf Baden-Württemberg):

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

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

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

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

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

Industrie:	<p>Baden-Württemberg zählt zu den stärksten Industrieregionen Europas. Die Wirtschaft ist geprägt von einer hochentwickelten, exportorientierten Industrie mit Schwerpunkten in der Automobil- und Zulieferbranche, dem Maschinenbau, der Elektrotechnik sowie der Medizintechnik.</p> <p>Mittelständische Unternehmen – häufig Technologieführer in ihren Nischen – prägen die Struktur ebenso wie international agierende Konzerne. Die Industrie befindet sich aktuell im Wandel, insbesondere durch Digitalisierung, Elektromobilität und nachhaltige Technologien.</p> <p>Dank starker Forschungslandschaft und enger Vernetzung zwischen Wirtschaft und Wissenschaft bleibt der Standort innovativ, wettbewerbsfähig und zukunftsorientiert</p>
Arbeitsmarkt / Inflation:	<p>Der Arbeitsmarkt in Baden-Württemberg zeigt sich im Jahr 2025 stabil. Die Arbeitslosenquote liegt mit rund 4,9 % weiterhin unter dem Bundesdurchschnitt und spiegelt die hohe Beschäftigungsdichte sowie die starke Stellung des produzierenden Gewerbes und des Dienstleistungssektors im Land wider. Besonders in den urbanen Zentren wie Stuttgart, Karlsruhe und Freiburg herrscht nahezu Vollbeschäftigung, während ländliche Regionen ebenfalls von stabiler Nachfrage profitieren.</p> <p>Der Fachkräftemangel bleibt jedoch in vielen Branchen – insbesondere im technischen und gesundheitlichen Bereich – eine Herausforderung, was langfristig die Standortattraktivität durch gezielte Fachkräfteprogramme und Zuwanderungskonzepte beeinflusst.</p> <p>Die Inflation hat sich im Vergleich zu den Vorjahren deutlich beruhigt. Mitte 2025 liegt die Teuerungsrate in Baden-Württemberg bei etwa 2,0–2,3 %, im Rahmen des EZB-Ziels. Insbesondere gesunkene Energiepreise und stabilisierte Lieferketten tragen zur Entspannung bei.</p>
Bausektor / Nachfrage Immobilien:	<p>Der Bausektor in Baden-Württemberg befindet sich im Jahr 2025 in einer Phase der langsamen Erholung nach einer spürbaren Dämpfung in den Jahren 2022 bis 2024. Gründe für den vorherigen Rückgang lagen vor allem in gestiegenen Baukosten, Lieferengpässen, hohen Finanzierungskosten und unsicheren Rahmenbedingungen. Inzwischen haben sich die Rahmenbedingungen etwas stabilisiert: Die Zinsen sind leicht rückläufig, Materialpreise haben sich normalisiert, und staatliche Förderprogramme für energieeffizientes Bauen und Sanieren zeigen Wirkung.</p> <p>Trotz dieser Erholung bleibt das Neubaufvolumen unter dem landesweit benötigten Niveau. Insbesondere im Geschosswohnungsbau und im sozialen Wohnungsbau bestehen erhebliche Defizite. Genehmigungszahlen und Fertigstellungen liegen weiterhin unter den politischen Zielvorgaben.</p> <p>Parallel zur verhaltenen Bautätigkeit bleibt die Nachfrage nach Immobilien – insbesondere nach Wohnraum – hoch, vor allem in Ballungsräumen wie Stuttgart, Karlsruhe, Freiburg und den wirtschaftlich starken Regionen entlang des Neckars. Getrieben wird diese Nachfrage durch:</p> <ul style="list-style-type: none">ein anhaltend positives Wanderungssaldo,stabile Beschäftigung,den Wunsch nach energetisch effizientem Wohnraum,und die zunehmende Verknappung von Bestandsimmobilien.

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

Ausblick:

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

Demographischer Wandel:

Gemäß "www.statistik-bw.de" wird die Bevölkerungszahl in Weinheim im Zeitrahmen von 2020 bis zum Jahre 2040 um etwa 4,4 % zunehmen.

Demographietyp:

Demographietyp 10 (Wohlhabende Städte und Gemeinden im Umfeld von Wirtschaftszentren)

Immobilienmarkt:

Gemäß der Mietbeobachtung von Immobilienscout24 (abgerufen über "www.geoport-on-geo.de") vom Januar 2025 bis September 2025 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist der PLZ-Bezirk 69469 (Weinheim) durch eine stark überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Mietwohnraum geprägt.



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

Gemäß der Kaufbeobachtung von Immobilienscout 24 (abgerufen über "www.on-geo.de") in der Zeit von Januar 2025 bis September 2025 (Verhältnis Angebote / Gesuche) bestand im PLZ-Bezirk 69469 (Weinheim) eine stark überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Wohnraum zum Kauf/Verkauf.



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

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.

Wohnfläche pro Person Weinheim: 49,5 m²

(Vergleich Baden-Württemberg: 44,8 m²)

Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in Weinheim: 51,1 %

(Vergleich Baden-Württemberg: 49,4 %)

(Quelle: wegweiser-kommune.de)

Mikrolage

Das zu bewertende Objekt befindet sich im nördlichen Bereich von Lützelsachsen, an der Ecke Stephansbergweg / Weinheimer Straße, innerhalb eines Wohngebiets.

Bauweise:

Offene Bauweise, freistehendes Gebäude

Wohnlage:

Sehr gute Wohnlage

Geschäftslage:

Keine Geschäftslage im Sinne einer 1-A- oder 1-B-Lage.

Gewerbelage:

Keine Gewerbelage

Umliegende Bebauung:

Wohngebäude; überwiegend zwei- dreigeschossig

Entfernung zur Stadtmitte:

Die Entfernung bis zur Stadtmitte (Weinheim Marktplatz) beträgt ca. 1,5 km.

Infrastruktur

Individualverkehr:

Durch Weinheim verlaufen die Bundesstraßen 38 und 3. Die Auffahrt zur B 38 ist ca. 1,3 km vom Bewertungsobjekt entfernt. Die Autobahn A 5 verläuft westlich von Weinheim in Nord-Süd-Richtung. Die nächste Auffahrt zur A 5 und A 659 (Autobahnkreuz Weinheim) ist etwa 2,1 km entfernt.

ÖPNV:

Die nächste Bushaltestelle befindet sich in etwa 350 m Entfernung an der Mannheimer Straße. Der Hauptbahnhof von Weinheim ist rund 900 m entfernt.

Schulen:

In Weinheim sind sämtliche allgemeinbildenden Schulen vorhanden.

Einkaufsmöglichkeiten:

Sind in Weinheim für Dinge des täglichen Bedarfs vorhanden.

Öffentliche Einrichtungen:

Alle üblichen, öffentlichen Einrichtungen einer Stadt dieser Größe sind vorhanden

Beschaffenheit der
Straßen und Gehwege:

Der Stephansbergweg ist eineinhalbspurig ausgebaut und asphaltiert mit Gehwegen zu beiden Seiten. Die Weinheimer Straße ist ebenfalls eineinhalbspurig ausgebaut und asphaltiert mit Gehwegen zu beiden Seiten. Desweiteren sind Parktaschen vorhanden.

Öffentliche oder
private Straßen:

Öffentliche Straßen

Störende Betriebe

in der Nachbarschaft:

Bei der Objektbesichtigung wurden keine besonderen Beeinträchtigungen bzw. erhöhte Immissionen durch Betriebe in der Nachbarschaft festgestellt.

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 Beeinträchtigungen bzw. erhöhte Immissionen festgestellt.

Lärmschutz:

Gemäß Lärmkartierung 2022 des Daten- und Kartendienstes LUBW ist das Bewertungsobjekt tagsüber und nachts nicht von Straßenlärm, sowie von Lärmeinflüssen von Schienenverkehr und/oder Fluglärm betroffen.

Naturgefahren:

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

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

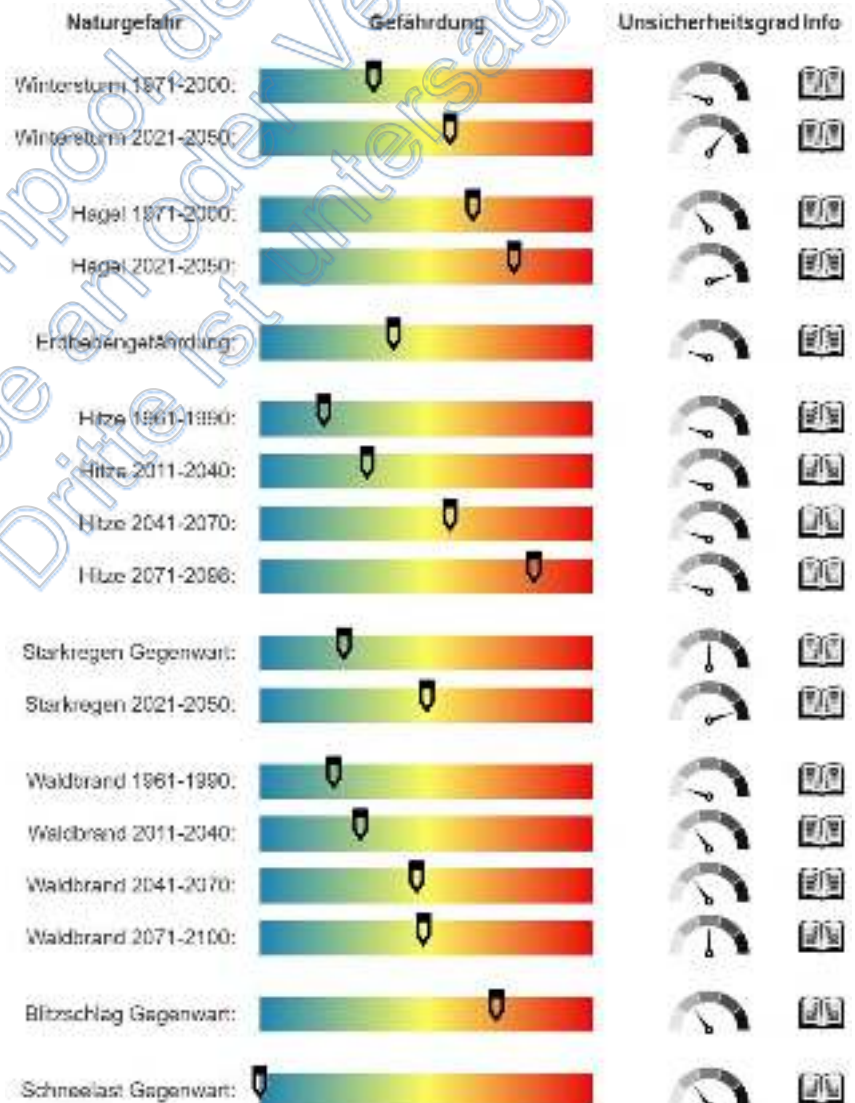


Tabelle zur Einstufung der Risiken bei den unterschiedlichen Naturgefahren abgerufen von www.gisimmorisknaturgefahren.de

Auch für sonstige Naturgefahren (Waldbrand, Winterstürme, Schneelast etc.) besteht derzeit am Bewertungsstandort kein erhöhtes Risiko. Lediglich das Hitzerrisiko ab dem Jahre 2041, das gegenwärtige Risiko für Blitzschlag und das Hagelrisiko ab dem Jahre 2021 gelten als erhöht.

Zusammenfassende

Beurteilung:

Sehr gute Wohnlage in einem Wohngebiet im nördlichen Bereich von Weinheim-Lützelsachsen.

Anmerkung:

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

4.2 Grundstücksbeschaffenheit

Grundstücksform:

Bei dem zu bewertenden Grundstück Flst. Nr. 2894 handelt es sich um ein nahezu rechteckig zugeschnittenes Eckgrundstück mit einer abgeschrägten Kante zur Straße hin und einer Größe von 503 m².

Es wird in diesem Zusammenhang auch auf den als Anlage beigefügten Lageplan verwiesen.

Grundstücksbreite:

Ca. 18 m

Grundstückstiefe:

Zwischen ca. 20 und 29 m

Grenzbebauung-/überbauung:

Gemäß Lageplan und örtlicher Inaugenscheinnahme ist das Wohnhaus nicht bis an die Grundstücksgrenzen gebaut.

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.

Topographie:

Das Gelände weist eine Hanglage auf. In Richtung Osten steigt die Topographie des Grundstücks an.

Altlasten:

Im Gutachten sind umweltgefährdende bzw. umweltrelevante Altlasten, Kontaminationen, Abfall usw. in den Baulichkeiten bzw. im Grund und Boden sowie Grundwasser nicht berücksichtigt (z. B. Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen und Aufhaldungen).

Es waren bei der Ortsbesichtigung oberflächlich keine Negativeinwirkungen erkennbar.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamts Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, vom 20.10.2025 sind für das zu bewertende Grundstück, folgende Auskünfte aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster mitgeteilt worden: das genannte Grundstück ist derzeit nicht im Bodenschutz- und Altlastenkataster verzeichnet. Damit liegt für dieses Grundstück nach derzeitigem Kenntnisstand kein Altlastenverdacht vor. Diese Angabe beruht auf dem Stand der (Nach-)Erhebungen altlastenverdächtiger Flächen aus dem Jahr 2018.

Bei der Wertermittlung wird der altlastenfreie Bodenzustand sowie nicht verunreinigtes Grundwasser angenommen.

- Unterirdische Leitungen: Nicht benannte, unterirdische Leitungen sind wertmäßig in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
- Erschließung: Voll erschlossen; öffentlich und gesichert
- Erschließungskosten: Das Gebiet, in welchem sich das zu bewertende Grundstück befindet, ist bereits seit Jahrzehnten vollständig erschlossen.
Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Weinheim, vom 15.10.2025, wurde bestätigt, dass derzeit keine offenen Erschließungsbeitragsforderungen nach dem Kommunalabgabengesetz Baden-Württemberg bestehen.
- Hausanschlüsse: Strom, Wasser, Telefon, Kanalisation, Kabelfernsehen und Internet
- Einfriedigung: Teils Maschendrahtzaun, teils Stützmauern aus Beton und teils Bepflanzung
- Außenanlagen: Vorgarten, mit Betonverbundsteinen gepflasterte Einfahrt und Zugang, Rasenfläche mit Bepflanzung, Metalltor, Kelleraußentreppe und Eingangstreppe mit Vordach
Die Außenanlagen befinden sich in gepflegtem Allgemeinzustand.
- Parkmöglichkeiten: Auf der Hofbefestigung ist ein Stellplatz im Freien vorhanden. Desweiteren gibt es eine im UG integrierte PKW-Einzelgarage. Im öffentlichen Straßenraum gibt es außerdem ausreichende, kostenlose Parkmöglichkeiten.

5. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

5.1 Vorbemerkungen

Die Baubeschreibung bezieht sich auf den Zustand am Wertermittlungsstichtag
Bauliche Maßnahmen. Welche nach dem Wertermittlungsstichtag durchgeführt wurden, bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt!

Die Dreizimmerwohnung im OG konnte nicht besichtigt werden. Ansonsten konnten alle Räumlichkeiten und Nebengebäude auf dem Bewertungsgrundstück besichtigt werden.

Die Beteiligte (Frau xxx / Antragsgegnerin) machte dem Sachverständigen während der Ortsbesichtigung Angaben zur Ausstattung der Wohnung im OG. Desweiteren wurden dem Sachverständigen von einer anderen Antragsgegnerin (Frau xxx) Fotos und eine kurze Beschreibung der Wohnung per E-Mail zur Verfügung gestellt.

Grundlage für die Baubeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung (soweit möglich) 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, Angaben der Beteiligten vor Ort, 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.

Vom Sachverständigen erfolgte eine Akteneinsicht im Bauamt Weinheim. Es konnten Baupläne, sowie die Baugenehmigungen von 1953 und 1970 gesichtet werden. Das vorhandene Wohnhaus mit Garage ist somit baurechtlich genehmigt.

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

5.2 Bauweise und Nutzung

Bauweise/Zugang:

Auf dem Flurstück Nr. 2894 befindet sich ein freistehendes, zweigeschossiges und unterkellertes Zweifamilienwohnhaus mit integrierter PKW-Garage. Es handelt sich hierbei um ein Massivhaus mit Satteldach in Holzkonstruktion. Der Zugang erfolgt direkt von der Straße "Stephansbergweg" aus.

Nutzung :

Gebäude: Zweifamilienwohnhaus mit integrierter PKW-Garage**KG:**

Kellerräume, Heizraum mit Öltankraum sowie eine integrierte PKW-Einzelgarage.

EG:

Eine Dreizimmerwohnung mit Küche, Badezimmer, Flur und Terrasse. Die Wohnfläche der Wohnung im EG beträgt insgesamt 89,00 m².

OG:

Eine Dreizimmerwohnung mit Küche, Badezimmer, Flur und Balkon. Die Wohnfläche der Wohnung im OG beträgt insgesamt 87,50 m².

DG:

nicht ausgebauter Speicher.

5.3 Baubeschreibung nach Rohbau und Ausbau**Gebäude 1:****Zweifamilienhaus mit integrierter PKW-Garage**

Baujahr:

1953

Renovierung / Modernisierung /
Umbau:

- im Jahre 1970 wurde ein Anbau an der Westseite des Gebäudes errichtet (Garage und Wohnbereich) und das Dach erneuert
- im Laufe der Zeit wurden die Fenster ausgetauscht (im Anbau im Jahre 2013; im restlichen Gebäude im Jahre 2002)
- ab dem Jahre 1993 wurde die Wohnung im OG renoviert. Unter anderem wurden die Wand-, Boden- und Deckenbeläge erneuert sowie das Badezimmer saniert. Desweiteren wurde der Balkon erweitert.

Anzahl der Geschosse:

Zwei Vollgeschosse

Unterkellerung:

Vollunterkellerung

Dachausbau:

Das Dachgeschoss ist nicht zu Wohnzwecken ausgebaut

Rohbau

Fundamente:

Beton- bzw. Stahlbetonfundamente

Kellerwände:

Außenwände aus Stampfbeton; Innenwände massiv

Geschosswände:

Außenwände in Massivbauweise (Hohlblocksteine 24 cm); Innenwände massiv

Geschossdecken:

Massivdecken, über UG Stahlschienendecke

Dach:

Satteldach in Holzkonstruktion mit Betondachsteindeckung (ohne Dämmung)

Fassade:

Putzfassade

Treppe:

Holztreppe mit Holzgeländer, zum UG eine steile Massivtreppe (vom EG ausgehend) zum DG/Speicher eine steile Holztreppe

Ausbau

Fenster u. Rollläden:

Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Kunststoffrollläden (im Laufe der Zeit erneuert)

Türen:

Holztüren mit Holzzargen und teils Glastüren

Installation:	Bauzeitübliche Hausinstallationen
Heizung:	Öleinzellöfen
Warmwasserversorgung:	Dezentral über Elektroboiler; im EG gibt es einen Ölbadeofen für die Badewanne
Bodenbeläge:	KG: Betonboden EG: teils PVC-Beläge, teils Laminat und Teppich OG: überwiegend Laminatbeläge
Sanitärräume:	EG: Ein altes Badezimmer mit Wanne (Ölbadeofen), WC und Waschbecken OG: Ein Badezimmer mit Wannen-Duschkombination, WC und Waschbecken Die Böden der Sanitärräume sind gefliest und die Wände sind teilweise gefliest.
Wände:	Raufaser
Decken:	Raufaser
Balkone, Terrasse:	Eine Terrasse im EG über der Garage mit Fliesenbelag und Metall-/Holzgeländer mit Überdachung und Markise. Ein Balkon im OG mit Fliesen- und WPC-Belag sowie mit Holzgeländer
Wärmedämmung / Schallschutz / Brandschutz:	Diese bauphysikalischen Eigenschaften sind baujahrtypisch. Mit dem Austausch der Fenster wurden die energetischen Eigenschaften geringfügig verbessert. Dennoch besteht weiter Handlungsbedarf.
Energieausweis:	Es wurde kein Energieausweis zur Bearbeitung vorgelegt.
Energetische Beurteilung:	Aufgrund des Baujahres und des vor Ort angetroffenen Zustandes sind die energetischen Eigenschaften mit "unterdurchschnittlich und verbesserungswürdig" zu beurteilen.
Grundrissgestaltung, Belichtung etc.:	Es handelt sich um ein zweigeschossiges, unterkellertes Zweifamilienhaus. Der Grundrisszuschnitt ist zweckmäßig und zeitgemäß. Die Raumabmessungen sind durchschnittlich und teils großzügig. Bis auf die Küche sind keine Durchgangszimmer vorhanden. Die Belichtungsverhältnisse sind gut. Alle Räume sind natürlich belichtet und belüftet.
Bauzustand, Mängel u. Schäden:	Zum Wertermittlungsstichtag befand sich das Gebäude in durchschnittlichem Zustand. Es bestand allerdings ein gewisser Instandhaltungsstau bzw. folgende Mängel oder Schäden. <ul style="list-style-type: none">- die Fassade ist renovierungsbedürftig- teils sind noch Glasbausteine vorhanden- die Stützmauern im Vorgarten sind teils sanierungsbedürftig. Hier sind Risse und Abplatzungen vorhanden- teils sind hohe Nadelbäume vorhanden, welche zurückgeschnitten werden sollten- die Eingangstüre schließt nicht mehr richtig und muss erneuert / repariert werden

- stellenweise hebt sich die Hopfpflasterung aufgrund der Wurzeln von der Bepflanzung an
- die Geländer an der Außentreppe und am Balkon / Terrasse sind erneuerungsbedürftig
- die Wand-, Boden- und Deckenbeläge im EG sind zu erneuern
- das Badezimmer im EG ist sanierungsbedürftig
- es ist eine neue und effiziente Heizung einzubauen
- die Markise der Terrasse im EG ist zu erneuern

Bei der Wertermittlung wird eine 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: Terrasse mit Überdachung, Eingangstreppe mit Vordach, Kelleraußentreppe, Balkon, zwei Markisen

Sonstiges Zubehör: Entfällt; die Einbauküche wird nicht mitbewertet.

5.4 Beurteilung der vorhandenen Bebauung

Abschließende Beurteilung: Zweigeschossiges, voll unterkellertes Zweifamilienhaus in Form eines freistehenden Massivhauses mit integrierter PKW-Garage in durchschnittlichem Unterhaltungszustand. Teilweise besteht Instandhaltungsstau, insbesondere in der EG-Wohnung.

Das Erscheinungsbild der Bebauung ist nicht gut in die Umgebungsbebauung eingefügt. Die benachbarten Gebäude sind allesamt kernsaniert oder es handelt sich um Neubauten.

5.5 Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit

Derzeitige Nutzung: Das Objekt wurde als Zweifamilienwohnhaus geplant und bisher auch so genutzt.

Alternative Nutzung bzw. zukünftige Nutzung:

Aufgrund der rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten wird auch zukünftig hauptsächlich eine Wohnnutzung als Zweifamilienwohnhaus oder als Einfamilienhaus in Frage kommen. Denkbar wäre eventuell noch eine Teilnutzung für freiberufliche, gewerbliche o.ä. Zwecke. Eine Nutzungsänderung bedarf allerdings in jedem Falle der baurechtlichen Genehmigung durch das zuständige Baurechtsamt. Die Vorschriften der Landesbauordnung, des Baugesetzbuches, des Bebauungsplanes und der Baunutzungsverordnung müssen hierbei berücksichtigt werden.

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

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 Immobilienwertermittlungsverordnung- 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 genannten Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgende Verfahrensschritte:

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

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

Vergleichswertverfahren

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

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

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

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

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

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

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

Sachwertverfahren

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

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

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

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

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

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

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

Ertragswertverfahren

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

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

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

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

Im vereinfachten Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert 1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag zum 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.

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

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV)

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

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

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

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV)

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

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 Zweifamilienwohnhaus mit integrierter PKW-Garage. Das Objekt war zum Bewertungszeitpunkt leerstehend.

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

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

6.2 Bodenwert

Verfahren

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

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

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

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

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

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

Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss Nördlicher Rhein-Neckar-Kreis gibt einen Bodenrichtwert von **1.300,- Euro pro m²** Grundstücksfläche für unbebaute Grundstücke, inkl. Erschließungskosten, in diesem Gebiet an (abgerufen über das boris-geoportal www.gutachterausschuesse-bw.de). Der Bodenrichtwert wurde zum Stichtag 01.01.2024 festgelegt und bezieht sich auf baureifes Land, Wohnbauflächen und Ein-/Zweifamilienhäuser.

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 **1.300,- Euro pro m²** für das zu bewertende Flurstück (2894) als angemessen und marktgerecht angesetzt. Hierbei wurde vom Bodenrichtwert ausgegangen, weil das Bewertungsgrundstück keine besonderen Abweichungen im Vergleich zu den Nachbargrundstücken aufweist. Eine Veränderung der Wertverhältnisse am Bewertungsstandort konnte seit der Veröffentlichung der Bodenrichtwerte bis zum Wertermittlungsstichtag ebenfalls nicht festgestellt werden. Bei der Ermittlung des Bodenwertes ist vom unbebauten Zustand auszugehen.

Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert:	1.300 EUR
Eventuelle Zu-/Abschläge Entfällt	0 EUR
Bodenwert angepasst:	1.300 EUR
<u>Berechnung:</u>	
<i>Flst. Nr. 2894 mit einer Größe von 503 m²:</i>	
503 m ² x	1.300 EUR = 653.900 EUR
Bodenwert gesamt	= 653.900EUR

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 Bautelle 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 Grundstücksmarkt.

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

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

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

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Das Wertermittlungsobjekt ist entsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren. Bei den NHK 2010 sind teilweise Korrekturfaktoren angegeben, die eine Anpassung des jeweiligen Kostenkennwertes wegen der speziellen Merkmale des Bewertungsobjekts erlauben.

Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

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

Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)

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

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

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt.

Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

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

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

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

Die Modernisierungspunkte können ermittelt werden

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

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

Modernisierung/ Instandhaltung

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

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

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:

Zweifamilienwohnhaus mit integrierter PKW-Garage

Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche (BGF) wurde anhand der Pläne, in Verbindung mit der Ortsbesichtigung, ermittelt und liegt dem Gutachten als Anlage 1 bei.

Die ermittelte BGF beträgt: 416,83 m²

Kostenkennwert

NHK 2010

Ein-/Zweifamilienhaus, Gebäudetyp 1.11 (KG, EG, OG und nicht ausgebautes DG)

Ermittlung des Kostenkennwerts unter Berücksichtigung der Standardstufen gemäß der Sachwertrichtlinie (nach Durchführung der erforderlichen Renovierungsmaßnahmen)

Kostenkennwert in EUR/m² BGF: 776 EUR /m² BGF

Durchschnittliche Standardstufe: 2,5

Korrekturen, Zu-/Abschläge

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

Die Anpassung erfolgt bei der Berechnung des vorläufigen Sachwertes. In diesem Falle ist weder ein Zuschlag, noch ein Abschlag vorzunehmen.

Für Zweifamilienhäuser ist zusätzlich ein Zuschlag von 5 % vorzunehmen.

Anzusetzende Korrekturfaktoren/Zu-/Abschläge: Zuschlag aufgrund des Gebäudetyps (Zweifamilienhaus)		5%
Summe der Zu- und Abschläge:	+	5%
Anzusetzender Korrekturfaktor:		1,05

Baupreisindex

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

Baujahr

1953

Gebäudealter

72 Jahre

**Modernisierungspunkte/
Modernisierungsgrad**

Das Objekt wurde 1953 errichtet. Im Jahre 1970 wurde ein Anbau errichtet und das Dach erneuert. Ab dem Jahre 1993 wurden umfangreiche Renovierungsarbeiten in der OG-Wohnung durchgeführt. Die Fenster wurden in den Jahren 2002 und 2014 erneuert. Allerdings weist das Gebäude noch immer einen Instandhaltungsstau auf, welcher bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen über einen entsprechenden Abschlag berücksichtigt wird.

Unter Berücksichtigung des vor Ort angetroffenen baulichen Zustandes und der durchgeführten sowie der erforderlichen Renovierungsmaßnahmen 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	2
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Summe der Punkte	20	7

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

Eingruppierung:

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

Restnutzungsdauer

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

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

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

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

Daher können die in 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:	72	Jahre
Ermittelte Modernisierungspunkte:	7	Punkte

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

RND	33	Jahre
-----	----	-------

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen

Kostenkennwert in EUR/m ² :			776,00EUR
Korrekturfaktoren, Zu-/Abschläge:	x	1,050	= 814,80EUR
Indexierter Kostenkennwert:	x	1,896	= 1.544,86EUR
Bruttogrundfläche in m ²	x	416,83	= 643.944 EUR
<hr/>			
Herstellungskosten des Gebäudes			643.944 EUR
in der BGF nicht erfasste Bauteile: Außentreppe mit Vordach, zwei Markisen, Terrassenüberdachung, Balkon			13.000 EUR
<hr/>			
Herstellungskosten der baulichen Anlage			656.944 EUR
<hr/>			

x Regionalfaktor (soweit vom GAA ermittelt)

Der Gemeinsame Gutachterausschuss im nördlichen Rhein-Neckar-Kreis hat keinen aktuellen Marktbericht veröffentlicht. Der Gutachterausschuss von Hessen hat keine Regionalfaktoren ausgewiesen. Der zuständige Gutachterausschuss verweist auf die Auswertungen von Hessen.

x 1,00

Angepasste Herstellungskosten = 656.944 EUR

Übertrag = 656.944 EUR

Übertrag = 656.944 EUR

x Alterswertminderungsfaktor (RND/GND)

656.944 EUR x 0,4125 = 270.989 EUR

Zweifamilienwohnhaus = 270.989 EUR

Vorläufiger Sachwert

Zweifamilienhauses	=	270.989 EUR
Vorläuf. Sachwert der baulichen Anlagen	=	270.989 EUR
Bauliche Außenanlagen (pauschalierter Zeitwert)	4,00% =	10.840 EUR
Vorläuf. Sachwert aller baulicher Anlagen		281.829 EUR
zzgl. Bodenwert	+	653.900 EUR
Vorläufiger Sachwert		935.729EUR

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Baumängel, Bauschäden, Renovierungsstau:

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

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

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

a) Abzug wegen Mängeln und Schäden oder wegen Renovierungs- und Instandhaltungsstau am Wohnhaus (Gebäude 1):

die Fassade ist renovierungsbedürftig
teils sind noch Glasbausteine vorhanden
die Stützmauern im Vorgarten sind teils sanierungsbedürftig. Hier sind Risse und
teils sind hohe Nadelbäume vorhanden, welche zurückgeschnitten werden sollten
die Eingangstüre schließt nicht mehr richtig und muss erneuert / repariert werden
stellenweise hebt sich die Hopfplasterung aufgrund der Wurzeln von der Bepflanzung an
die Geländer an der Außentreppe und am Balkon / Terrasse sind erneuerungsbedürftig

die Wand-, Boden- und Deckenbeläge im EG sind zu erneuern
 das Badezimmer im EG ist sanierungsbedürftig
 es ist eine neue und effiziente Heizung einzubauen
 die Markise der Terrasse im EG ist zu erneuern
 Pauschale Wertminderung (marktorientiert)
 aufgrund des Renovierungsstaus bzw. der Mängel und Schäden = 90.000EUR

Sonstiges:
 Entfällt = 0EUR

Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale 90.000EUR

Sachwertfaktoren (§ 21 ImmoWertV)

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

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

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

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

Zuständiger Gutachterausschuss

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

Benachbarter Gutachterausschuss

Die zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen hat im Immobilienmarktbericht 2025 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ausgewiesen.

Demnach wurde für ein Bodenrichtwertniveau von über 1.000 Euro pro m² Grundstücksfläche, bei dem ermittelten vorläufigen Sachwert, ein Sachwertfaktor von 1,02 ausgewiesen.

Zusammenfassung

Aufgrund der Lage, Größe, Art, Ausstattung und Beschaffenheit des Bewertungsobjektes wird ein Sachwertfaktor von 0,90 als angemessen erachtet. Der Sachverständige orientiert sich hierbei an der Ausweisung der Sachwertfaktoren durch die Gutachterausschüsse des Landes Hessen. Die Lage in Weinheim-Lützelsachsen ist mit den Auswertungen für Südhessen, insbesondere dem Odenwaldkreis und dem Landkreis Bergstraße, vergleichbar.

Beim Ansatz des Sachwertfaktors ist die Tatsache bereits berücksichtigt, dass die Immobilienpreise seit Mitte des Jahres 2022 rückläufig waren, weil es sich um ausgewertete Kaufpreise der Jahre 2022 - 2024 handelt.

Desweiteren wurde ein Abschlag auf den Sachwertfaktor vorgenommen, da in der Bodenrichtwertzone nahezu alle Gebäude umfassend saniert wurden oder es sich um Neubauten handelt. Eine derartige, veraltete Bebauung ist aus sachverständiger Sicht bei einem so hohen Bodenwert (hochpreisige Grundstücke) nicht marktgerecht.

Sachwert

Vorläufiger Sachwert	=	935.729EUR
Sachwertfaktor: 0,90 das entspricht einem Zuschlag von -10,00%	=	-93.573EUR
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		842.156EUR
Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale	=-	90.000EUR
Sachwert	=	752.156EUR

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.

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

Zusammensetzung der Bewirtschaftungs- kosten

Für Objekte dieser Art liegen die vom Eigentümer zu tragenden **Bewirtschaftungskosten i. d. R. zwischen 15 % und 18 %**. Die Bewirtschaftungskosten sind auch von der Restnutzungsdauer des Gebäudes und insbesondere von der Miethöhe abhängig. Im vorliegenden Fall werden pauschalisierte **Bewirtschaftungskosten in Höhe von 16,70%** des Rohertrags als angemessen und ausreichend angesehen und bei der Wertermittlung angesetzt.

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

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

Verwaltungskosten:

359,00EUR	2	Einheiten	=	718EUR
47,00EUR	1	Einzelgarage	=	47EUR
30,00EUR	1	PKW-Stellpl.	=	30EUR

Instandhaltungsrücklage:

14,00EUR	176,50	m ² Wohnfläche	=	2.471EUR
106,00EUR	1	Einzelgarage	=	106EUR
40,00EUR	1	PKW-Stellpl.	=	40EUR

Mietausfallwagnis:

23.184,00EUR	2,0%		=	464EUR
--------------	------	--	---	--------

Co2-Bepreisung - nicht umlegbarer Anteil (netto):

Ein Energieausweis konnte nicht zur Verfügung gestellt werden. Es wird unterstellt, dass eine effiziente Heizung eingebaut wird. Da bislang hierzu noch kein energetisches Konzept vorgelegt wurde, können keine Angaben zum Energieverbrauch gemacht werden. Somit können auch keine Co2-Kosten ermittelt werden. Die Kosten für eine neue Heizung wurden im Abschnitt "besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale" berücksichtigt.

= 0EUR

Bewirtschaftungskosten insgesamt

3.876EUR

Das entspricht ungefähr

16,70%

Anmerkung:

Betriebskosten sind umlagefähig und werden deshalb bei den Bewirtschaftungskosten nicht berücksichtigt.

**Liegenschaftszinssätze
(§ 21 ImmoWertV)**

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

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

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

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

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

Einflussfaktoren

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

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

**Zuständiger Gutachter-
ausschuss**

Der Gutachterausschuss Nördlicher Rhein-Neckar-Kreis hat keinen aktuellen Immobilienmarktbericht veröffentlicht. Die letzten Daten stammen aus den Jahren 2017/2018. Der zuständige Gutachterausschuss verwies auf die Auswertungen der Gutachterausschüsse des Landes Hessen.

**Benachbarte Gut-
achterausschüsse**

Die zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen hat im Immobilienmarktbericht 2025 folgende Liegenschaftszinssätze ermittelt:

Ein-/Zweifamilienhäuser **1,80%**
In Lagen mit Bodenrichtwerten von über 700,-- Euro pro m² Grundstücksfläche und im Auswertungsjahr 2024.

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) hat ebenfalls marktübliche Liegenschaftszinssätze für verschiedene Objekttypen herausgegeben (bundesweite Erhebung, Veröffentlichung Januar 2021):

Freistehendes EFH **1,00 - 3,50 %**
EFH mit Einliegerwohnung bis Dreifamilienhaus **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:**

1,80%

(Einstufungskriterien: Freistehendes Zweifamilienhaus in Massivbauweise mit integrierter PKW-Garage, durchschnittliche Grundstücksausnutzung, mittleres Mietniveau, sehr gute Wohnlage, durchschnittliche Wohnfläche für diesen Gebäudetyp, gute infrastrukturelle Gegebenheiten, Gebäude mit Renovierungstau, durchschnittliche Restnutzungsdauer). Die Entwicklung der Liegenschaftszinsen (steigend) seit der o. g. Angaben von den Gutachterausschüssen ist berücksichtigt. Insbesondere die kürzere Restnutzungsdauer rechtfertigt den Ansatz eines niedrigeren Liegenschaftszinssatzes.

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

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

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

Ermittlung der mittleren Restnutzungsdauer:

33	Jahre	x	961EUR	=	31.713EUR
33	Jahre	x	901EUR	=	29.733EUR
33	Jahre	x	50EUR	=	1.650EUR
33	Jahre	x	20EUR	=	660EUR
					63.756EUR

$$63.756 \text{ EUR} \quad / \quad 1.932 \text{ EUR} \quad = \quad 33,00$$

gerundet = 33 Jahre

Die mittlere Restnutzungsdauer 33 Jahre

In diesem Falle ist lediglich ein Gebäude Gegenstand der Bewertung, weshalb auf die Ermittlung einer mittleren Restnutzungsdauer verzichtet werden kann.

Ertragswertermittlung:**Wohnfläche**

Die Wohnfläche wurde anhand der vorgelegten Baupläne ermittelt und liegt dem Gutachten als Anlage 2 bei.

Die ermittelte Wohnfläche beträgt:

Wohnfläche der Dreizimmerwohnung im EG	89,00	m ²
Wohnfläche der Dreizimmerwohnung im OG	87,50	m ²
Wohnfläche, insgesamt	176,50	m ²

Mietsituation

Die Wohnungen waren zum Wertermittlungsstichtag leerstehend und Der Sachverständige geht davon aus, dass das Objekt zu den marktüblichen Ansätzen sofort zu vermieten ist (nach Durchführung der erforderlichen Renovierungsmaßnahmen).

Marktüblich erzielbare**Miete**

Für die Ertragswertermittlung wird eine marktüblich erzielbare Nettokaltmiete angesetzt.

Für Weinheim gibt es keinen qualifizierten Mietspiegel.

In Mietspiegeln wird die ortsübliche Vergleichsmiete ausgewiesen. Diese ergibt sich aus Neuabschlüssen und Mieterhöhungen der letzten sechs Jahre. Bei der Wertermittlung ist die derzeit am Markt erzielbare Miete anzusetzen, welche i. d. R. von der ortsüblichen Miete abweicht.

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

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

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.

Der Sachverständige erachtet für das zu bewertende Zweifamilienhaus mit durchschnittlicher Wohnfläche in sehr guter Lage eine Nettokaltmiete von **ca. 10,30 - 10,80 Euro pro m² Wohnfläche** für marktgerecht. Diese Miete scheint aus heutiger Sicht auch nachhaltig erzielbar und wird deshalb bei der nachfolgenden Ertragswertermittlung angesetzt. Die Miethöhe bezieht sich auf den Zustand nach Durchführung der erforderlichen Renovierungsmaßnahmen. Beim Mietansatz für die EG-Wohnung ist die Gartennutzung beinhaltet.

Berechnung

Bauteil/Geschoss	Wohn-/Nutzfläche in m ²	Miete pro m ² -Nettokaltmiete-	Miete pro Monat -Nettokaltmiete-
1) Dreizimmerwohnung im EG	89,00	10,80EUR	961EUR
2) Dreizimmerwohnung im OG	87,50	10,30EUR	901EUR
3) PKW-Einzelgarage		-pauschal-	50EUR
4) Ein Stellplatz im Freien		-pauschal-	20EUR
Nachhaltig erzielbare Einnahmen im Monat			= 1.932EUR
Nachhaltig erzielbare Einnahmen im Jahr (Jahresrohertrag)			= 23.184EUR
Bewirtschaftungskosten gemäß Berechnung			= -3.876EUR
Reinertrag			= 19.308EUR
Verzinsungsbetrag des Bodenwertes 653.900EUR x 1,80%			= -11.770EUR
Ertrag der baulichen Anlagen			= 7.538EUR

Übertrag = 7.538EUR

Übertrag = 7.538EUR

Ertrag der baulichen Anlagen	=	7.538EUR
Barwertfaktor bei 33 Jahren RND 1,80% Liegenschaftszinssatz	x	24,72
Ertragswert der baulichen Anlagen	=	186.339EUR
zzgl. Bodenwert	=	653.900EUR
Vorläufiger Ertragswert	=	840.239EUR
Besondere objektsspezif. Grundstücksmerkmale (entsprechend der Sachwertberechnung)	=	-90.000EUR
Ertragswert	=	750.239 EUR

6.5 Verkehrswert

Definition

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

Zusammenstellung der ermittelten Werte

SACHWERT	752.156EUR
ERTRAGSWERT	750.239EUR

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 Vergleichswert) lassen sich plausibilisieren und stimmen gut überein.

Der Sachwert wurde mittels eines Marktanpassungsfaktors (Sachwertfaktor) 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 69469 Weinheim-Lützelsachsen, Stephansbergweg 1, Flst. Nr. 2894 -zum Wertermittlungsstichtag 24.11.2025- ermittelt:

VERKEHRSWERT (MARKTWERT)	750.000EUR
(in Worten: siebenhundertfünfzigtausend 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.

6.6 Sonstige Angaben zum Auftragsabschluss

- Hausschwamm:** Bei der Wertermittlung wird vorausgesetzt, dass das Objekt frei von tierischen oder pflanzlichen Schädlingen ist und dass keine versteckten Schäden bzw. Mängel vorhanden sind. Während der Besichtigung wurde kein Verdacht auf Schimmelbefall bzw. Hausschwamm festgestellt.
- Altlasten:** Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamts Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, vom 20.10.2025 sind für das zu bewertende Grundstück, folgende Auskünfte aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster mitgeteilt worden: das genannte Grundstück ist derzeit nicht im Bodenschutz- und Altlastenkataster verzeichnet. Damit liegt für dieses Grundstück nach derzeitigem Kenntnisstand kein Altlastenverdacht vor. Diese Angabe beruht auf dem Stand der (Nach-)Erhebungen altlastenverdächtiger Flächen aus dem Jahr 2018.
- Verwalter:** Es ist kein externer Verwalter vorhanden.
- Mietsituation:** Die Wohnungen waren zum Wertermittlungsstichtag leerstehend und unbewohnt.
- 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.



Digital
unterschieden
von Benjamin
Weiß
Datum:
2026.02.05
12:47:25 +01'00'

Ettlingen, 07.01.2026

Sachverständigenbüro Weiss

Der Sachverständige, Benjamin Weiß

7. RECHTSGRUNDLAGEN, QUELLENANGABEN**Rechtliche Grundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
- Bodenwertrichtlinie vom 11.01.2011 (BRW-RL)
- Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012 (SW-RL)
- Ertragswertrichtlinie vom 12.11.2015 (EW-RL)
- Vergleichswertrichtlinie vom 20.03.2014 (VW-RL)
- 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)
- Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten von R. Rössler, J. Langner, J. Simon, W. Kleiber
- Verkehrswertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken von Fischer, Lorenz, Biederbeck, Astl (Aufl. 2005)
- Rechte und Belastungen in der Grundstücksbewertung von K. Gablenz (4. Auflage, 2008)
- Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken von R. Kröll (2. Auflage, 2004)
- Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung von R. Kröll, A. Hausmann, A. Rolf (4. Auflage, 2015)
- Fachzeitschriften (z. B. GuG, Immobilien & bewerten, Informationsdienst für Sachverständige und weitere Fachliteratur)
- und weitere Fachliteratur
- Immobilienmarktbericht des Landes Hessen 2025

Bruttogrundflächenberechnung

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

Gebäude 1: **Zweifamilienwohnhaus mit integrierter PKW-Garage**
 Unterlagen: Planunterlagen und Flächenberechnung vom Februar 1970, Ortsbesichtigung vom 24.11.2025
 Aufmaß: nein

Raum	Länge in m	Breite in m	Faktor	Fläche in m ²	Geschoss-summe BGF	
Kellergeschoss	8,500	x	9,000	=	76,50	
	0,400	x	4,000	=	1,60	
	1,000	x	3,250	=	3,25	
	1,400	x	1,980	=	2,77	
Garage	4,740	x	8,900	=	42,19	126,31 m ²
Erdgeschoss	8,500	x	9,000	=	76,50	
	6,100	x	4,740	=	28,91	
	0,400	x	4,000	=	1,60	107,01 m ²
Obergeschoss	8,500	x	9,000	=	76,50	
	4,740	x	6,100	=	28,91	
	0,400	x	4,000	=	1,60	107,01 m ²
Dachgeschoss	8,500	x	9,000	=	76,50	76,50 m ²
Bruttogrundfläche des Zweifamilienwohnhauses mit PKW-Garage					416,83 m²	

Wohnflächenberechnung

(in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003)

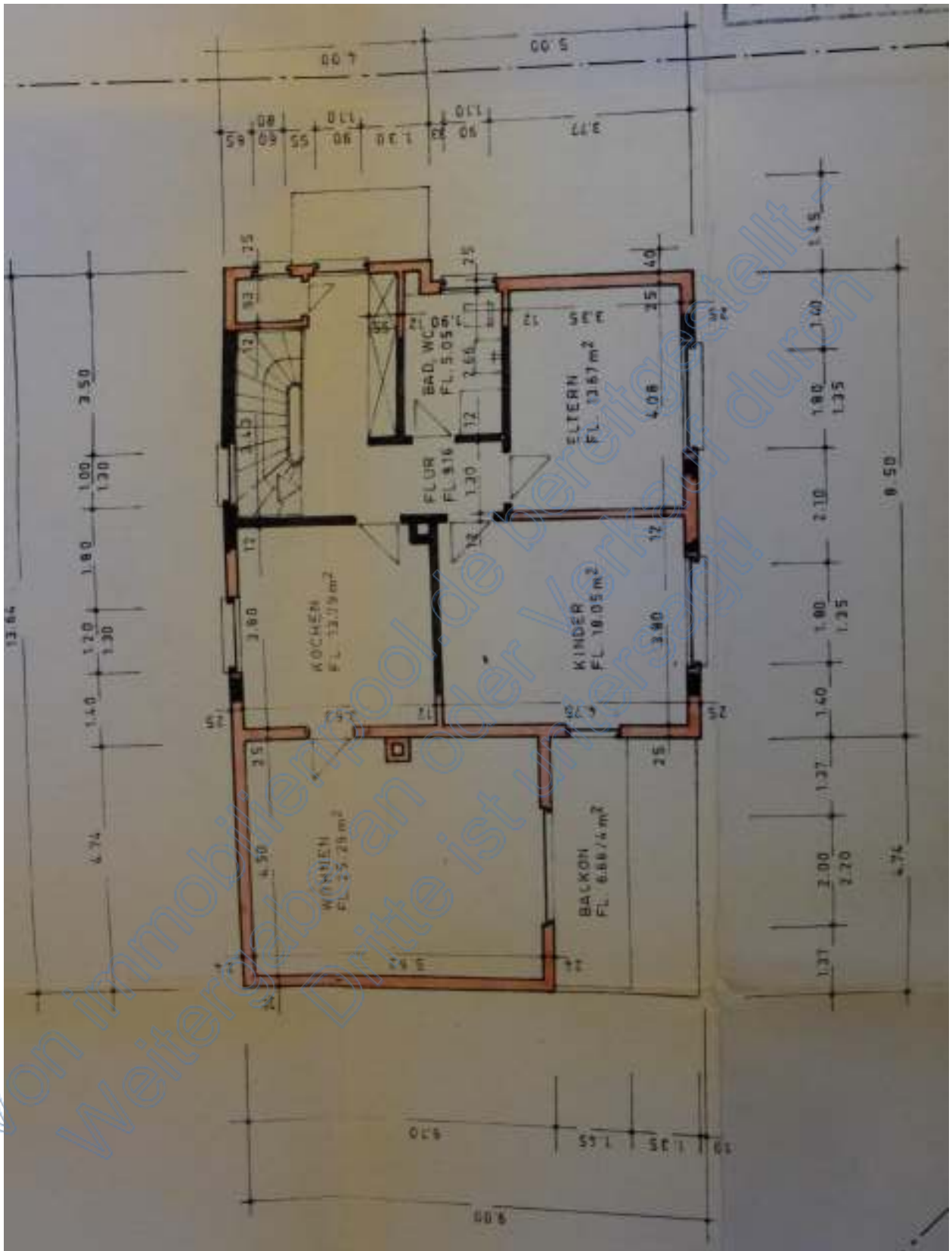
Gebäude: Zweifamilienwohnhaus
 Geschoss: Erdgeschoss
 Fläche: Wohnfläche der Dreizimmerwohnung im EG
 Unterlagen: Planunterlagen und Flächenberechnung von Februar 1970, Ortsbesichtigung vom 24.11.2025
 Aufmaß: Nein

Raum	Länge in m	Breite in m	Faktor	Fläche in m ²	Raumsumme	Abzug für Putz 1,50%	Wohnfläche
<u>Erdgeschoss</u>							
Gäste-WC	1,200 x	0,930	=	1,12	1,12	0,02	1,10 m ²
Flur	1,140 x	4,530	=	5,16	9,36	0,14	9,22 m ²
	1,300 x	2,570	=	3,34			
	0,950 x	0,900	=	0,86			
Küche ./ . Kamin	3,800 x	3,630	=	13,79	13,63	0,20	13,43 m ²
	-0,400 x	0,400	=	-0,16			
Bad	2,660 x	2,450	=	6,52	6,52	0,10	6,42 m ²
Schlafzimmer	3,350 x	4,080	=	13,67	13,67	0,21	13,46 m ²
Kinderzimmer	3,800 x	4,750	=	18,05	18,05	0,27	17,78 m ²
Wohnen ./ . Kamin	4,500 x	5,620	=	25,29	25,13	0,38	24,75 m ²
	-0,400 x	0,400	=	-0,16			
Terrasse	2,560 x	4,500	0,25 =	2,88	2,88	0,04	2,84 m ²
Summe der Wohnfläche der Dreizimmerwohnung im EG							89,00 m²

Gebäude: Zweifamilienwohnhaus
 Geschoss: Obergeschoss
 Fläche: Wohnfläche der Dreizimmerwohnung im OG
 Unterlagen: Planunterlagen und Flächenberechnung von Februar 1970, Ortsbesichtigung vom 24.11.2025
 Aufmaß: Nein

Raum	Länge in m	Breite in m	Faktor	Fläche in m ²	Raum-summe	Abzug für Putz 1,50%	Wohnfläche
<u>Obergeschoss</u>							
Flur	4,480 x	1,250	=	5,60			
	0,550 x	3,100	=	1,71			
	1,300 x	2,500	=	3,25	10,56	0,16	10,40 m ²
Gäste-WC	0,930 x	1,200	=	1,12	1,12	0,02	1,10 m ²
Bad	2,660 x	1,900	=	5,05	5,05	0,08	4,97 m ²
Schlafzimmer	4,080 x	3,350	=	13,67	13,67	0,21	13,46 m ²
Kinderzimmer	4,750 x	3,800	=	18,05	18,05	0,27	17,78 m ²
Küche ./ Kamin	3,800 x	3,630	=	13,79			
	-0,400 x	0,400	=	-0,16	13,63	0,20	13,43 m ²
Wohnzimmer ./ Kamin	5,620 x	4,500	=	25,29			
	-0,400 x	0,400	=	-0,16	25,13	0,38	24,75 m ²
Balkon	1,450 x	4,500	0,25 =	1,63	1,63	0,02	1,61 m ²
Summe der Wohnfläche der Dreizimmerwohnung im EG							87,50 m²
Summe der Wohnfläche des Zweifamilienwohnhauses							87,50 m²

Grundriss Obergeschoss

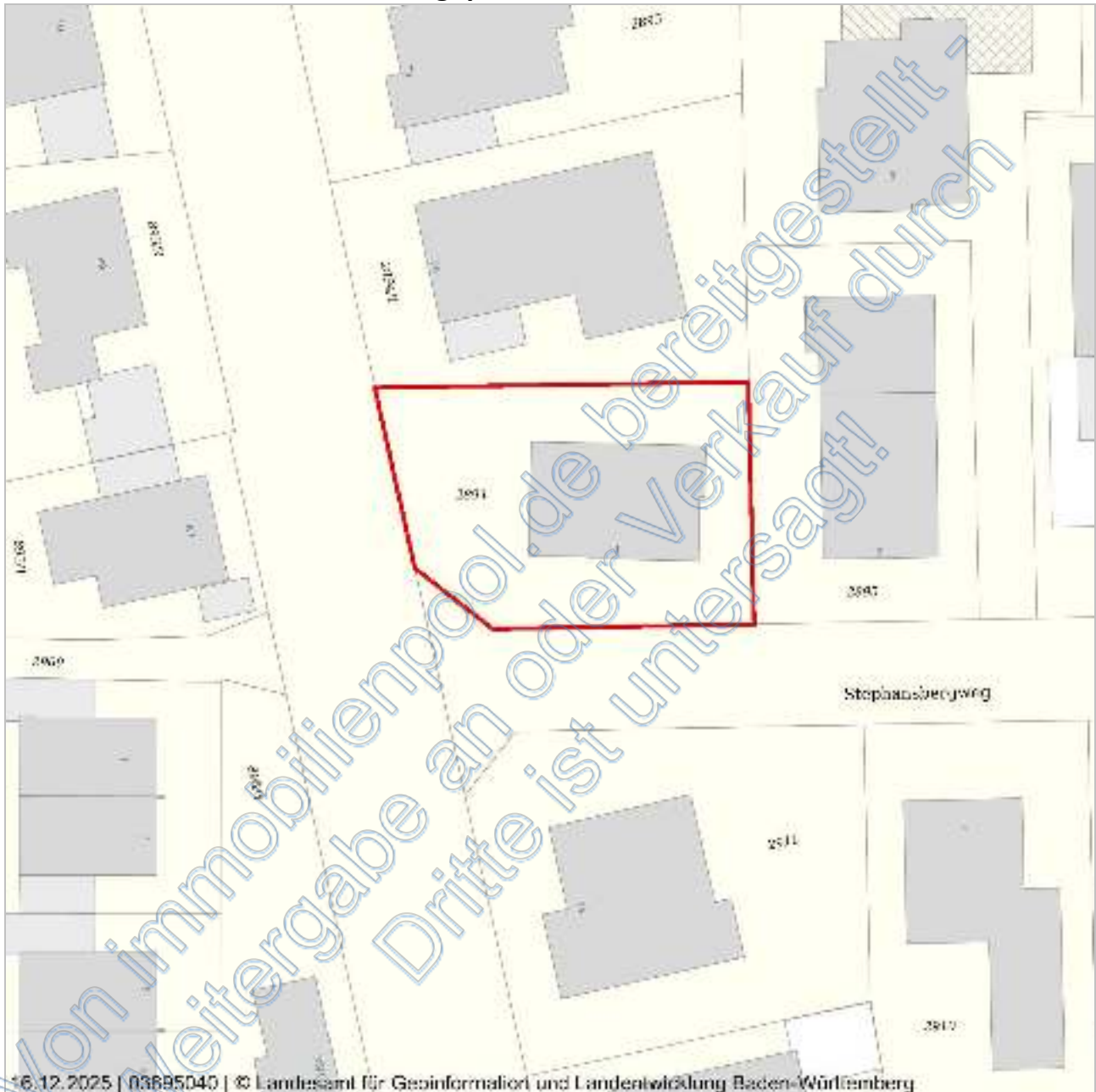


Gebäudeschnitt



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

Lageplan M 1 : 500



16.12.2025 | 03695040 | © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

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



50 m

Berechnete Fläche des Flurstückes 2894: **503 m²**

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

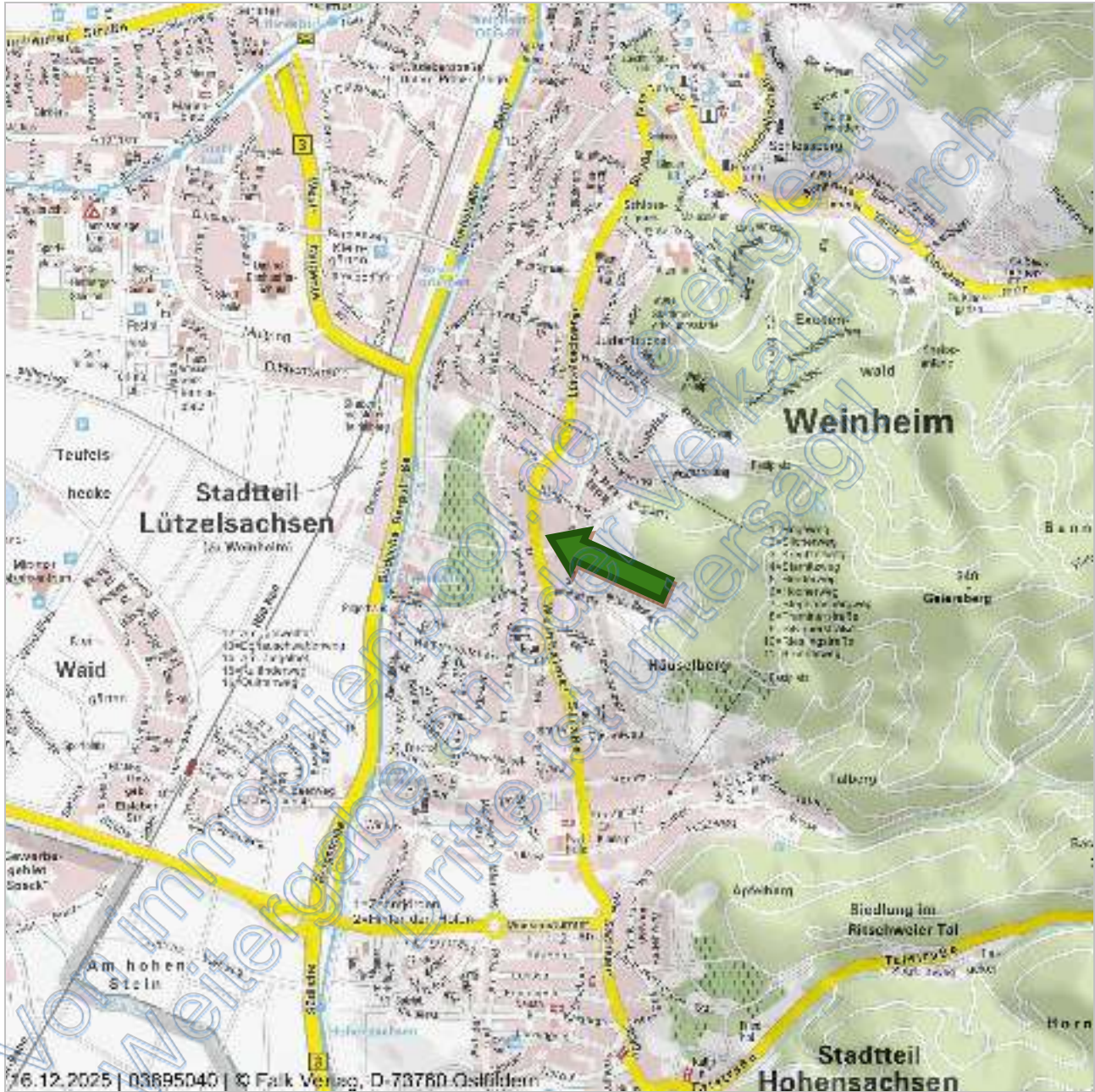
Auszug von Teilmitteln aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)

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

Datenquelle

Amtliche Karte Baden-Württemberg, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg Stand: Dezember 2025

Stadtplan M 1 : 20.000



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



0

2.000 m

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

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

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

Fotos vom Bewertungsobjekt



Foto 1:
Ansicht des Wohnhauses
von der Straße Stephansbergweg
aus



Foto 2:
Ansicht des Wohnhauses
von der Straße Stephansbergweg
aus



Foto 3:
Ansicht des Wohnhauses
von der Ecke Weinheimer Straße/
Stephansbergweg aus



Foto 4:
Ansicht des Wohnhauses
von der Weinheimer Straße aus



Foto 5:
Blick auf den Hauseingang mit
der Eingangstreppe



Foto 6:
Blick auf die Giebelseite vom Hof aus (Nordseite)



Foto 7:
Blick auf die Nordseite des Grundstücks



Foto 8:
Einfahrt mit schadhaftem Pflasterbelag



Foto 9:
Blick auf den Garten des Wohn-
hauses (Westseite)



Foto 10:
Blick auf die Außentreppe
zum KG des Wohnhauses

Foto 11:
Blick in die Garage im UG des
Wohnhauses



Foto 12:
Blick auf das Garagentor



Foto 13:
Blick in das KG des Wohnhauses



Foto 14:
Kellerraum des Wohnhauses



Foto 15:
Blick in den Öltankraum im
KG des Wohnhauses



Foto 16:
steile und schmale Treppe vom
EG zum KG

Foto 17:
Blick in den Abstellraum neben
dem Eingangsbereich im EG
des Wohnhauses



Foto 18:
Blick auf die Treppe am Eingangsbereich EG - OG



Foto 19:
Flur der EG-Wohnung



Foto 20:
Badezimmer der EG-Wohnung

Foto 21:
Blick in das Schlafzimmer der
EG-Wohnung

Foto 22:
Küche der EG-Wohnung



Foto 23:
Wohnzimmer in der EG-Wohnung



Foto 24:
Blick auf den Balkon vor dem
Wohnzimmer der EG-Wohnung



Foto 25:
Stromzähler im Flur vor der
OG-Wohnung



Foto 26:
Türe zur OG-Wohnung



Foto 27:
steile Treppe zum Speicher des
Zweifamilienhauses



Foto 28:
Blick in den Speicher des
Wohnhauses

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

Ermittlung des Kostenkennwerts

Gebäude 1:

EFH/ZFH; Keller-, Erd-, Obergeschoss, Dachgeschoss
 nicht ausgebaut, (freistehend); Gebäudetyp 1.11
 Standardstufen im Zustand nach Durchführung der
 erforderlichen Renovierungsmaßnahmen

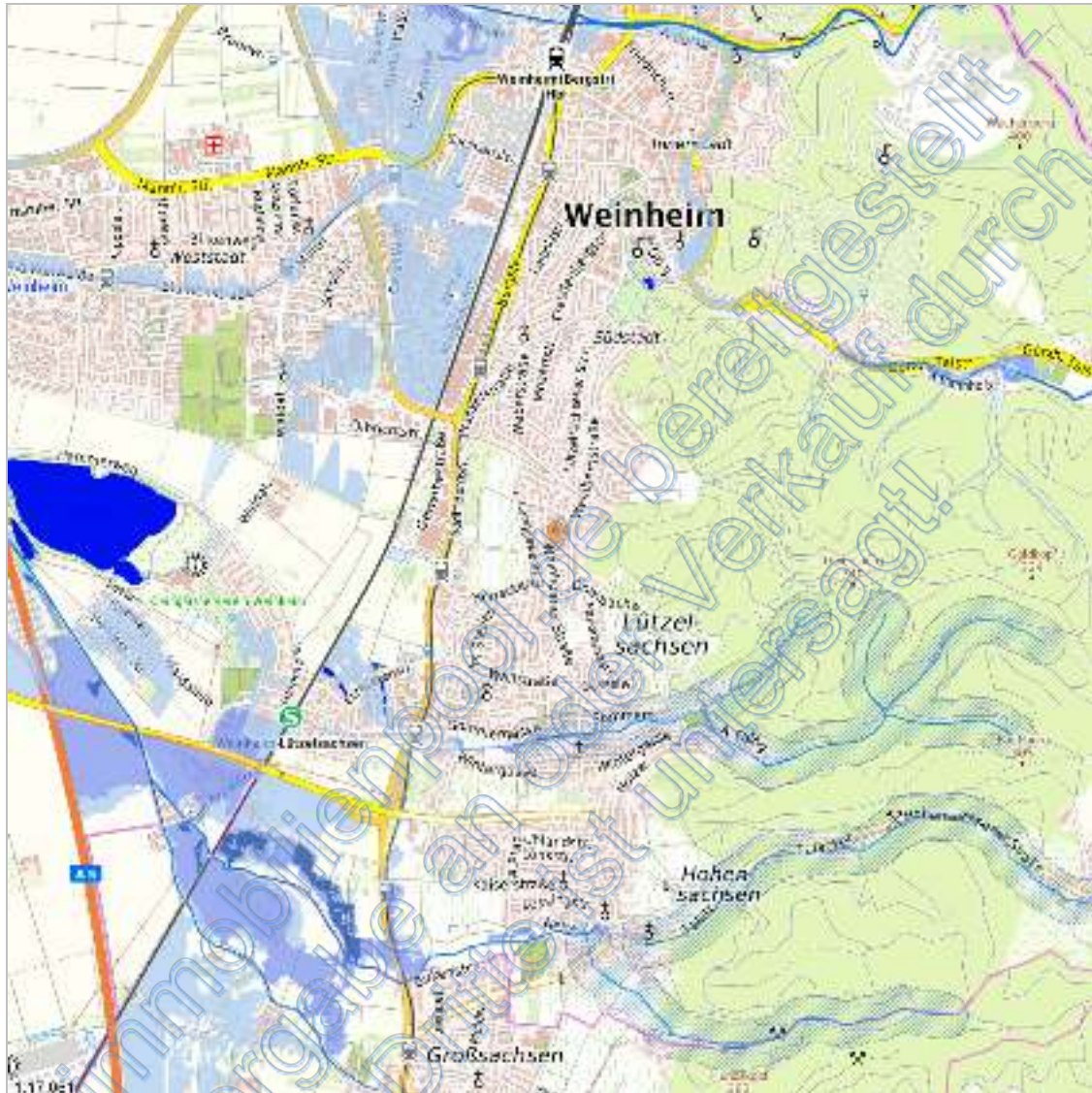
Standardmerkmal	Standardstufe					Wägung	Anmerkung
	1	2	3	4	5		
Außenwände		1				23%	
Dächer		1				15%	
Außentüren und Fenster		0,3	0,7			11%	
Innenwände und -türen		0,5	0,5			11%	
Deckenkonstruktion und Treppen			1			11%	
Fußböden		0,3	0,7			5%	Renovierung im EG unterstellt
Sanitäreinrichtungen			1			9%	Badezimmer im EG als renoviert bewertet
Heizung			1			9%	als erneuert bewertet
Sonst. techn. Ausstattung		1				6%	

Kostenkennwerte in EUR/m ² BGF	655	725	835	1005	1260	100%
-------------------------------------------	-----	-----	-----	------	------	------

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23%	167 EUR/m ²	0,46
Dächer	15%	109 EUR/m ²	0,3
Außentüren und Fenster	11%	88 EUR/m ²	0,3
Innenwände und -türen	11%	86 EUR/m ²	0,28
Deckenkonstruktion und Treppen	11%	92 EUR/m ²	0,33
Fußböden	5%	40 EUR/m ²	0,14
Sanitäreinrichtungen	9%	75 EUR/m ²	0,27
Heizung	9%	75 EUR/m ²	0,27
Sonst. techn. Ausstattung	6%	44 EUR/m ²	0,12
Kostenkennwert in EUR/m²		776 EUR/m²	
durchschnittliche Standardstufe, gerundet			2,5

Der exakte Kostenkennwert wird tabellarisch über Formeln, welche den Wägungsanteil der Bauteile berücksichtigen, ermittelt. Das führt dazu, dass der berechnete Kostenkennwert von dem ausgewiesenen Wert der Tabelle der Sachwertrichtlinie abweichen kann.

Hochwassergefährdungskarte



Gefährdungsklasse der Objektadresse

GK1

GK2

GK3

GK4

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

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

Starkregengefährdungskarte



Gefährdungsklasse der Objektadresse



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

Datenquelle
Quelle: Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR); Datenbereitstellung 2017
Kartengrundlage: OpenStreetMap - Deutschland, © OpenStreetMap - Mitwirkende, Stand: 2025 (CC BY-SA 2.)