

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.:
25.119PG

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
Marktwertmittlung
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: **3 K 157/25**



Ort: 68799 Reilingen
Straße: In der Holzrott 8
Objektart: Einfamilienwohnhaus als Doppelhaushälfte
und eine PKW-Doppelgarage
auf Flst. Nr. 7075

Wertermittlungsstichtag: **19.12.2025**

VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

510.000EUR

- dem SV wurde keine Innenbesichtigung ermöglicht -

(in Worten: fünfhundertzehntausend Euro)

Das Gutachten besteht aus 43 Seiten und 9 Anlagen mit 13 Seiten.
Es wurden 5 Ausfertigungen erstellt; davon 1 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	7
3.3 Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten	8
4. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	8
4.1 Örtliche Lage	8
4.2 Grundstücksbeschaffenheit	13
5. GEBÄUDEBESCHREIBUNG	14
5.1 Vorbemerkungen	14
5.2 Bauweise und Nutzung	15
5.3 Baubeschreibung nach Rohbau und Ausbau	16
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	25
6.3 Sachwert	26
6.4 Ertragswert	35
6.5 Verkehrswert	41
6.6 Sonstige Angaben zum Auftragsabschluss	42
7. RECHTSGRUNDLAGEN, QUELLENANGABEN	43
8. ANLAGEN	Seitenanzahl
Anlage 1: Ermittlung der Bruttogrundfläche	1
Anlage 2: Ermittlung der Wohnfläche	2
Anlage 3: Baupläne, unmaßstäblich	3
Anlage 4: Lageplan, M 1 : 500	1
Anlage 5: Stadtplan, M 1 : 20.000	1
Anlage 6: Fotografien vom Bewertungsobjekt	2
Anlage 7: Ermittlung des Kostenkennwerts	1
Anlage 8: Hochwassergefährdungskarte	1
Anlage 9: Starkregengefährdungskarte	1

1. ZUSAMMENFASSUNG DER KENNZAHLEN

Bewertungsobjekt	Eineinhalbgeschossiges, unterkellertes Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss sowie eine angebaute PKW-Doppelgarage auf Flst. Nr. 7075	
Wertermittlungstichtag		19.12.2025
Flst.Nr.		7075
Grundstücksgröße	Flst.Nr. 7075	398 m ²
Vermietbare Fläche	EFH im EG und DG	144,78 m ²
	PKW-Doppelgarage	1 St.
Bruttogrundfläche	Einfamilienwohnhaus	281,06 m ²
	PKW-Doppelgarage	82,50 m ²
Baujahr	Einfamilienwohnhaus	1993
	PKW-Doppelgarage	1993
Jahres-Rohertrag		19.536 EUR
Bewirtschaftungskosten		18,70%
Liegenschaftszinssatz		2,20%
Vervielfältiger		29,46
Restnutzungsdauer (in Jahren)		48
Bodenwert		234.820 EUR
Sachwert		554.317 EUR
Ertragswert		545.366 EUR
Verkehrswert (Marktwert)		510.000 EUR
Wert pro m ² Wohnfläche		3.523 EUR
Rohertragsfaktor (Verkehrswert/Rohertrag)		26,11
Bruttomietrendite (Rohertrag/Verkehrswert)		3,83%
Nettomietrendite (Reinertrag/Verkehrswert)		3,11%
Grundstücksfaktor (Bodenwert/Wohnfläche)		1.622 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. Dem Sachverständigen wurde die Baugenehmigung vom 08.06.1993 zur Verfügung gestellt. Es wird davon ausgegangen, dass zwischen dem Abrufdatum des Grundbuchauszugs und dem Wertermittlungsstichtag keine wertbeeinflussenden Eintragungen im Grundbuch vorgenommen wurden. Dem Sachverständigen wurde keine Innenbesichtigung ermöglicht.

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

2.2 Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Mannheim
-Vollstreckungsgericht-
68149 Mannheim

Aktenzeichen: **3 K 157/25**

Beschluss: Vom 05.11.2025 mit Auftragsschreiben vom 05.11.2025

Auftragsinhalt: Feststellung des Verkehrswertes gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG im Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft laut Beschluss des Amtsgerichts Mannheim vom 05.11.2025 (3 K 157/25).

Ort: **68799 Reilingen**

Straße: **In der Holzrott 8**

Flst.Nr.: 7075

Landkreis: Rhein-Neckar-Kreis

Objektbesichtigung: Am 19.12.2025

Teilnehmer: Herr xxxxx (Antragsgegner) sowie der unterzeichnende Sachverständige

Wertermittlungsstichtag: 19.12.2025
(= Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, § 2 Absatz 4 ImmoWertV)

Qualitätsstichtag: 19.12.2025
(= Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht, § 2 Absatz 5 ImmoWertV)

2.3 Wertermittlungsgrundlagen

Vom Auftraggeber übergebene

Unterlagen:

- Grundbuchauszug vom 19.10.2025
- Beschluss vom 05.11.2025
- Auftragsschreiben vom 05.11.2025

Erhebungen des

Sachverständigen:

- Schriftliche Auskunft der Gemeinde Reilingen, Bauamt, am 04.12.2025, bzgl. Baulasten
- Eintragungsbewilligung zu den Einträgen in der II. Abteilung des Grundbuches vom Grundbuchzentralarchiv Kornwestheim
- Baugenehmigung, Baupläne und Flächenberechnungen vom Bauamt in Reilingen
- Schriftliche Auskunft der Gemeindekasse Reilingen, vom 16.12.2025 bzgl. Erschließungsbeiträgen
- Schriftliche Auskunft des Landratsamts Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, vom 03.12.2025 bzgl. Altlastenauskunft
- Abrufen des Bodenrichtwertes über das BORIS-BW Geoportal (Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg) am 01.12.2025
- Bebauungsplan aus dem Internet, am 01.12.2025 abgerufen
- Anforderung des Lageplans, des Stadtplans, der Starkregenkarte und der Hochwasserrisikokarte über "<https://geoport.on-geo.de>"
- Anforderung der Miet- und Kaufpreisauswertung von immoscout24 über "<https://geoport.on-geo.de>"
- Recherchen in der eigenen Datenbank und in den Medien bzgl. Vergleichsobjekten

Bewertungsmerkmale:

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

3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

3.1 Grundbucheintragungen

Datum:

Vom 17.10.2025

Die Wertermittlung erfolgt unter der Voraussetzung, dass seit dem Abruf des Grundbuchauszuges durch das Amtsgericht Mannheim keine Änderungen erfolgt sind.

Eigentümer:

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

- 1.1 xxxxx -Anteil 1/2-
- 1.2 xxxxx -Anteil 1/2-

Grundbuch von:

Reilingen

Amtsgerichtsbezirk:

Mannheim

Gemarkung:

Reilingen

Blatt:

Nr. 2756

Flurstücksnummer, Wirtschaftsart,
Bezeichnung und Größe:

Eingetragen im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1:

Flst. Nr. 7075 Gebäude- und Freifläche, In der Holzrott 8, mit einer Größe von:

398 m²

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

Lfd. Nr. 1, betreffend lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis;
Rückerwerbsvormerkung für Gemeinde Reilingen.

Hat Rang nach Abteilung III Nr. 2 und Gleichrang mit Abteilung III Nr. 1.

Bezug: Bewilligung vom 4. August 1992.

Eingetragen am 27. Oktober 1992.

Nr. 1 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 26. November 2003.

Lfd. Nr. 2, betreffend lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis; Die
Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist
angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts - Vollstreckungsgericht - Mannheim
vom 09.10.2025 (3 K 157/25).

Eingetragen (MAN018/260/2025) am 17.10.2025.

Wertung der Eintragungen:

Die Eintragungen haben keine wertbeeinflussende Auswirkung auf den
Verkehrswert.

Im Übrigen wird im Zwangsversteigerungsverfahren nur der lastenfreie
Verkehrswert (Marktwert) ausgewiesen. Das bedeutet, dass eventuelle
Wertbeeinflussungen aus Einträgen in der 2. Abteilung des Grundbuches
beim Verkehrswert unberücksichtigt bleiben.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, welche gegebenenfalls in der 3. Abteilung des
Grundbuches verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten
wertmäßig nicht berücksichtigt.

Diese beeinflussen den Verkehrswert des Grundstücks nicht. Es wird
davon ausgegangen, dass diese gegebenenfalls beim Verkauf oder durch
Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen
berücksichtigt werden.

3.2 Bauplanungsrechtliche Situation

Bebauungsplan

Das zu bewertende Anwesen liegt im Geltungsbereich des
Bebauungsplans "Holzrott (1. Änderung, 1. Planungsabschnitt)".

Zulässige Art der
baulichen Nutzung:

WA (Allgemeines Wohngebiet)

Zulässiges Maß der
baulichen Nutzung:

Es ist ein Baufenster definiert, eine GRZ von 0,40; GFZ 0,80, zwei
Vollgeschosse - wobei das oberste Geschoss im Dachraum liegen muss,
Satteldach. Desweiteren ist eine Firstrichtung definiert.

Baulasten:

Laut schriftlicher Auskunft der Gemeinde Reilingen vom 04.12.2025 sind
für das zu bewertende Grundstück Flst. Nr. 7075 keine Eintragungen im
Baulastenverzeichnis vorhanden.

Denkmalschutz:	Das Gebäude steht aufgrund des Baujahres vermutlich nicht unter Schutz. Vom Sachverständigen wurde eine Online-Recherche in der Liste der Kulturdenkmale vorgenommen. Hier war das Bewertungsobjekt nicht verzeichnet.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Sanierungsverfahren:	Das Grundstück liegt nicht innerhalb eines Sanierungsgebietes.
Grundstücksqualität:	Baureifes Land, bebaut (gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV)
Baubeschränkungen:	Es sind nach den gesetzlichen Grundlagen (BauGB, LBO, Bebauungsplan und Baunutzungsverordnung) keine Baubeschränkungen bekannt.

3.3 Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten

Mietverhältnisse:	Das Einfamilienhaus war zum Bewertungsstichtag vom Antragsgegner selbst bewohnt.
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

Reilingen ist eine selbstständige Gemeinde im Bundesland Baden-Württemberg mit rund 7.800 Einwohnern. Reilingen gehört zum Rhein-Neckar-Kreis und liegt ca. 12 km südöstlich von Speyer und ungefähr 25 km südöstlich von Ludwigshafen sowie rund 25 km südlich von Mannheim.

Wirtschaftsdaten:

Reilingen liegt an der Badischen Spargelstraße. Die günstige Lage zwischen den Großstädten Heidelberg, Mannheim und Karlsruhe macht Reilingen als Wohngemeinde, aber auch als Gewerbestandort interessant. In Reilingen haben sich zwischenzeitlich eine Reihe leistungsfähiger Klein- und Mittelstandsbetriebe aus dem gewerblichen, handwerklichen und Dienstleistungsbereich angesiedelt. Neben dem Spargelanbau ist Reilingen außerdem für seinen Tabakanbau bekannt.

Einpendler an SvB: 71,7 %

Auspendler an SvB 87,0 %

(Quelle: www.wegweiser-kommune.de)

Konjunktur (bezogen auf
Baden-Württemberg):

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

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

Zinssenkungen und eine insgesamt rückläufige Inflation haben zu einer leichten Belebung im Investitionsklima beigetragen, was sich auch im Immobilienmarkt durch steigende Transaktionen und 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:

Baden-Württemberg zählt zu den stärksten Industrieregionen Europas. Die Wirtschaft ist geprägt von einer hochentwickelten, exportorientierten Industrie mit Schwerpunkten in der Automobil- und Zulieferbranche, dem Maschinenbau, der Elektrotechnik sowie der Medizintechnik.

Mittelständische Unternehmen – häufig Technologieführer in ihren Nischen – prägen die Struktur ebenso wie international agierende Konzerne. Die Industrie befindet sich aktuell im Wandel, insbesondere durch Digitalisierung, Elektromobilität und nachhaltige Technologien.

Dank starker Forschungslandschaft und enger Vernetzung zwischen Wirtschaft und Wissenschaft bleibt der Standort innovativ, wettbewerbsfähig und zukunftsorientiert.

Arbeitsmarkt / Inflation:

Der Arbeitsmarkt in Baden-Württemberg zeigt sich im Jahr 2025 stabil. Die Arbeitslosenquote liegt mit rund 4,9 % weiterhin unter dem Bundesdurchschnitt und spiegelt die hohe Beschäftigungsdichte sowie die starke Stellung des produzierenden Gewerbes und des Dienstleistungssektors im Land wider. Besonders in den urbanen Zentren wie Stuttgart, Karlsruhe und Freiburg herrscht nahezu Vollbeschäftigung, während ländliche Regionen ebenfalls von stabiler Nachfrage profitieren.

Der Fachkräftemangel bleibt jedoch in vielen Branchen – insbesondere im technischen und gesundheitlichen Bereich – eine Herausforderung, was langfristig die Standortattraktivität durch gezielte Fachkräfteprogramme und Zuwanderungskonzepte beeinflusst.

Die Inflation hat sich im Vergleich zu den Vorjahren deutlich beruhigt. Mitte 2025 liegt die Teuerungsrate in Baden-Württemberg bei etwa 2,0–2,3 %, im Rahmen des EZB-Ziels. Insbesondere gesunkene Energiepreise und stabilisierte Lieferketten tragen zur Entspannung bei.

**Bausektor / Nachfrage
Immobilien:**

Der Bausektor in Baden-Württemberg befindet sich im Jahr 2025 in einer Phase der langsamen Erholung nach einer spürbaren Dämpfung in den Jahren 2022 bis 2024. Gründe für den vorherigen Rückgang lagen vor allem in gestiegenen Baukosten, Lieferengpässen, hohen Finanzierungskosten und unsicheren Rahmenbedingungen. Inzwischen haben sich die Rahmenbedingungen etwas stabilisiert. Die Zinsen sind leicht rückläufig, Materialpreise haben sich normalisiert, und staatliche Förderprogramme für energieeffizientes Bauen und Sanieren zeigen Wirkung.

Trotz dieser Erholung bleibt das Neubauvolumen unter dem landesweit benötigten Niveau. Insbesondere im Geschosswohnungsbau und im sozialen Wohnungsbau bestehen erhebliche Defizite. Genehmigungszahlen und Fertigstellungen liegen weiterhin unter den politischen Zielvorgaben.

Parallel zur verhaltenen Bautätigkeit bleibt die Nachfrage nach Immobilien – insbesondere nach Wohnraum – hoch, vor allem in Ballungsräumen wie Stuttgart, Karlsruhe, Freiburg und den wirtschaftlich starken Regionen entlang des Neckars. Getrieben wird diese Nachfrage durch: ein anhaltend positives Wanderungssaldo, stabile Beschäftigung, den Wunsch nach energetisch effizientem Wohnraum und die zunehmende Verknappung von Bestandsimmobilien.

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

Ausblick:

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

Immobilienmarkt:

Gemäß der Mietbeobachtung von Immobilienscout24 (abgerufen über "www.geoport-on-geo.de") in der Zeit von Januar bis September 2025 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist Reilingen durch eine stark überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Wohnimmobilien zur Miete geprägt.

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

Gemäß der Mietbeobachtung von Immobilienscout24 (abgerufen über "www.geoport-on-geo.de") in der Zeit von Januar bis September 2025 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist Reilingen durch eine stark überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Wohnimmobilien zum Kauf geprägt.

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

Mikrolage

Das zu bewertende Objekt befindet sich am nördlichen Ortsrand von Reilingen in einem Wohngebiet, in der Straße "In der Holzrott".

Bauweise:

Offene Bauweise, Doppelhaushälfte

Wohnlage:

Gute bis mittlere Wohnlage

Geschäftslage:

Keine Geschäftslage

Gewerbelage:

Keine Gewerbelage

Umliegende Bebauung:

Überwiegend ein- bis zweigeschossige Wohngebäude

Entfernung zur Stadtmitte:

Bis zur Ortsmitte von Reilingen beträgt die Entfernung etwa 700 m.

Infrastruktur

Individualverkehr:

Die Bundesstraße 39 verläuft nordwestlich von Reilingen. Die Auffahrt ist ca. 3 km entfernt. Die nächste Auffahrt auf die A5 befindet sich in ca. 5 km Entfernung. Das Autobahnkreuz Walldorf, mit der Auffahrt auf die A6 ist rund 8 km entfernt.

ÖPNV:

Die nächste Bushaltestelle ist in ungefähr 250 m Entfernung (Verbindung nach Heidelberg, Schwetzingen, Walldorf). Der nächste Bahnhof befindet sich in Neulußheim und ist rund 4 km entfernt.

Schulen:

In Reilingen gibt es eine Gemeinschaftsschule mit Grundschule und eine Privatschule. Alle weiterführenden Schulen sind im 3 km entfernten Hockenheim vorhanden.

Einkaufsmöglichkeiten:

Einkaufsmöglichkeiten für Dinge des täglichen Bedarfs sind in Reilingen vorhanden.

Öffentliche Einrichtungen:

Alle üblichen, öffentlichen Einrichtungen einer Gemeinde dieser Größenordnung sind vorhanden.

Beschaffenheit der Straßen und Gehwege:	Bei der Straße "In der Holzrott" handelt es sich um eine eineinhalbspurige, gepflasterte Straße mit einseitigem Gehweg.
Öffentliche oder private Straßen:	Öffentliche Straßen
Störende Betriebe in der Nachbarschaft:	Keine bekannt
Sonstige Beeinträchtigungen, Immissionen:	Definition: Unter dem Sammelbegriff "Immissionen" werden alle auf ein Grundstück einwirkenden unkörperlichen Störungen, wie z. B. Störungen durch Lärm, Rauch, Staub, Gerüche, Erschütterungen und dergleichen verstanden. Während der Objektbesichtigung wurden keine besonderen Immissionen oder Beeinträchtigungen festgestellt.
Lärmschutz:	Gemäß Lärmkartierung 2022 des Daten- und Kartendienstes LUBW ist das Bewertungsobjekt tagsüber und nachts von Straßenlärm betroffen. Tagsüber wird die Belastung mit bis zu 64 dB(A) und nachts bis zu 54 dB(A) angegeben.
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.

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

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

Zusammenfassende Beurteilung:

Mittlere bis gute Wohnlage in einem Wohngebiet am nördlichen Ortsrand von Reilingen.

Anmerkung:

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

4.2 Grundstücksbeschaffenheit

Grundstücksform:

Bei dem zu bewertenden Grundstück Flst. Nr. 7075 handelt es sich um ein rechteckig zugeschnittenes Reihengrundstück.

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

Grundstücksbreite:

Ca. 13,50 m

Grundstückstiefe:

Ca. 30 m

Grenzbebauung-/überbauung:

Gemäß Lageplan und örtlicher Inaugenscheinnahme ist die Garage mit der Nordwestseite bis an die Nachbargrenze zu Flst. Nr. 7076 gebaut. Das Wohnhaus ist mit der Südostseite an das Wohnhaus auf Flst. Nr. 7074 angebaut (Doppelhaushälfte).

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 ist relativ eben. Die Höhenlage zu den Straßen und zu den Nachbargrundstücken ist normal.

Altlasten:

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

Gemäß Auskunft des Landratsamtes für den Rhein-Neckar-Kreis vom 03.12.2025 ist das zu bewertende Grundstück nicht im Bodenschutz- und Altlastenkataster verzeichnet. Damit liegt für diese Fläche nach derzeitigem Kenntnisstand kein Altlastenverdacht vor. Die Auskunft beruht auf dem Stand der (Nach-)Erhebungen altlastenverdächtiger Flächen aus dem Jahr 2018.

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

Unterirdische Leitungen:	Nicht benannte, unterirdische Leitungen sind wertmäßig in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Erschließung:	Voll erschlossen; öffentlich und gesichert
Erschließungskosten:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Gemeindekasse Reilingen, vom 16.12.2025 sind für das Flst. Nr. 7075 alle öffentlichen Abgaben und Erschließungskosten beglichen.
Hausanschlüsse:	Strom, Wasser, Telefon/Internet und Kanalisation
Einfriedigung:	Teilweise durch Grenzbebauung und teils durch einen Holzzaun
Außenanlagen:	Gartenfläche mit Teich, Vorgarten mit Hauszugang und Eingangstreppe, gepflasterte Zufahrt zur Garage. Die Außenanlagen befinden sich in durchschnittlich gepflegtem Zustand.
Parkmöglichkeiten:	Auf dem Bewertungsgrundstück gibt es eine PKW-Doppelgarage mit zwei separaten Toren. Im öffentlichen Straßenraum sind ausreichend (kostenlose) Parkmöglichkeiten vorhanden.

5. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

5.1 Vorbemerkungen

Die Baubeschreibung bezieht sich auf den Zustand zum Wertermittlungstichtag. Dem Sachverständigen wurde der Zugang zur Immobilie verwehrt vom Antragsgegner, sodass die Bewertung auf Grundlage einer Außenschätzung erfolgt. Seitens der Antragstellerin wurden teilweise sachdienliche Angaben sowie Unterlagen zur Verfügung gestellt, die bei der Ausarbeitung berücksichtigt wurden.

Da dem Sachverständigen der tatsächliche und vollständige Zustand der Immobilie nicht bekannt ist, wurde unter dem Punkt "Verkehrswert" ein Sicherheitsabschlag vorgenommen.

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann vom Sachverständigen keine Gewähr für die Richtigkeit der Baubeschreibung und der Ausstattung sowie des Zustandes übernommen werden!

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

Grundlage für die Baubeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die Bauunterlagen und Beschreibungen, soweit vorhanden.

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

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

Dem Sachverständigen wurden durch das zuständige Baamt die Baugenhemigung sowie die Planunterlagen des Bewertungsobjektes zur Verfügung gestellt. Das vorhandene Wohnhaus mit der Garage ist demnach baurechtlich genehmigt. Ob der genehmigte Zustand auch mit dem tatsächlichen Zustand übereinstimmt konnte allerdings nicht geprüft werden, da dem Sachverständigen keine Innenbesichtigung ermöglicht wurde.

5.2 Bauweise und Nutzung

Bauweise/Zugang:

Auf dem Flurstück Nr. 7075 befindet sich ein eineinhalbgeschossiges, unterkellertes, Einfamilienwohnhaus als Doppelhaushälfte und eine PKW-Doppelgarage.

Nutzung :

Gebäude 1: Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte)

KG:

Heizraum, Hobbyraum, Vorratsraum, Hausanschlussraum und Flur

EG:

Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Flur, Diele, Speisekammer, Gäste-WC und Terrasse

DG:

Drei Zimmer, Badezimmer, Flur und Balkon.

Die Wohnfläche des Einfamilienhauses im EG und DG beläuft sich auf 144,78 m², wobei die Terrasse mit 1/4 der Fläche berücksichtigt ist.

Gebäude 2: PKW-Doppelgarage

Eingeschossige, unterkellerte PKW-Doppelgarage mit zwei separaten Garagentoren. Die Garage besitzt eine Werkstattgrube. Desweiteren gibt es einen Raum mit einem WC und Waschbecken. Im unterkellerten Teil der Garage befindet sich ein Kellerraum sowie der Öltankraum.

5.3 Baubeschreibung nach Rohbau und Ausbau

Gebäude 1:**Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte)**

Baujahr: 1993

Renovierung / Modernisierung /
Umbau:

Von außen waren keine Renovierungsmaßnahmen erkennbar
Laut Angaben der Antragstellerin wurden folgende Maßnahmen durchgeführt:

- im Jahre 2013 wurden die Dachflächenfenster zur Straßenseite erneuert
- im Jahre 2014 wurde eine 10 kWp PV-Anlage installiert
- das Badezimmer im 2. DG wurde im Jahre 2014 eingebaut

Anzahl der Geschosse: Ein Vollgeschoss

Unterkellerung: Vollunterkellerung

Dachausbau: Das Dachgeschoss ist zu Wohnzwecken ausgebaut. Der Spitzboden wurde ebenfalls zu Wohnzwecken ausgebaut (gemäß Angaben der Antragstellerin).

Rohbau

Fundamente: Beton- bzw. Stahlbetonfundamente

Kellerwände: Außenwände vermutlich aus Stahlbetonwänden (30 cm stark);
Innenwände aus Mauerwerk (24 cm und 11,5 cm stark)

Geschosswände: Außenwände vermutlich aus Ziegelmauerwerk; Innenwände ebenfalls aus Mauerwerk

Geschossdecken: Massivdecken; über DG Holzbalkendecke (wird unterstellt)

Dach: Satteldach in Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung. Dem Sachverständigen ist nicht bekannt, ob das Dach gedämmt wurde.

Fassade: Putzfassade

Treppe: Holztreppe mit Holzgeländer (wird unterstellt)

Ausbau

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass dem Sachverständigen keine Innenbesichtigung ermöglicht wurde und somit keine Gewähr für Baubeschreibung, Ausstattung und Zustand übernommen wird!

Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung (2-fach verglast)

Rollläden: Kunststoffrollläden

Türen: Holztüren mit Holzzargen (Naturholz)

Haustüre: Normale, bauzeitübliche Haustüre

Installation: Bauzeitübliche Hausinstallationen

Heizung: Ölzentralheizung mit Wärmeabgabe über Heizkörper; im UG (unter der Garage) gibt es einen Öltankraum.

Warmwasserversorgung:	Zentral
Bodenbeläge:	KG: Fliesen EG: Fliesen und Laminat DG: Fliesen und Laminat 2. DG: Laminat
Sanitärräume:	EG: Gäste-WC mit Waschbecken. Der Boden ist gefliest. Die Wände sind raumhoch gefliest. 1. DG: Badezimmer mit Wanne. WC und Waschbecken; die Wände sind raumhoch gefliest, der Boden ist gefliest. 2. DG: Badezimmer mit Dusche, WC und Waschbecken; die Wände sind teilgefliest.
Wände:	Teils Raufaser, teils Tapeten (wird unterstellt)
Decken:	Raufaser (wird unterstellt)
Balkone, Terrasse:	Eine gepflasterte Terrasse im EG, ein Balkon mit Fliesenboden und Aluminiumgeländer im 1. DG.
Wärmedämmung / Schallschutz / Brandschutz:	Diese bauphysikalischen Eigenschaften sind baujahrtypisch. Es wird unterstellt, dass sie den zum Baujahr gültigen Vorschriften entsprechen. Vom SV wurden diesbezüglich aber keine Untersuchungen/ Nachforschungen angestellt.
Energieausweis:	Es ist kein Energieausweis vorhanden.
Energetische Beurteilung:	Die energetischen Eigenschaften sind baujahresgemäß und verbesserungswürdig.
Grundrissgestaltung, Belichtung etc.:	Es handelt sich um ein eineinhalbgeschossiges Einfamilienwohnhaus als Doppelhaushälfte mit zweckmäßiger und zeitgemäßer Grundrissaufteilung. Es gibt einen großzügig und offen gestalteten Wohnraum. Die Raumabmessungen sind durchschnittlich und bauzeitüblich. Es sind keine Durchgangszimmer vorhanden. Die Belichtung ist gut. Alle Räume sind natürlich zu belichten und zu belüften. Wegen der Größe und Lage der Räumlichkeiten wird auf die beigefügten Baupläne verwiesen.
Bauzustand, Mängel u. Schäden:	Das Gebäude befindet sich in befriedigendem, durchschnittlichem und baujahresgemäßem Bauzustand mit nachfolgendem Renovierungs- und Instandhaltungsstau bzw. Mängeln/Schäden. - die Heizungsanlage ist in absehbarer Zeit zu erneuern - über weitere eventuelle Schäden oder Mängel, beziehungsweise einen bestehenden Instandhaltungsstau, wurden dem Sachverständigen keine Angaben gemacht. Da eine Innenbesichtigung nicht möglich war, wird im Abschnitt „Verkehrswert“ ein entsprechender Sicherheitsabschlag berücksichtigt..

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: Außentreppe hinter der Garage, Eingangstreppe

Sonstiges Zubehör: Entfällt; vorhandene Einbauküche/n werden nicht mitbewertet.

Gebäude 2:

PKW-Doppelgarage

Baujahr: 1993

Renovierung / Modernisierung /
Umbau:

Entfällt

Anzahl der Geschosse:

Ein Vollgeschoss

Unterkellerung:

Vollunterkellerung

Rohbau

Fundamente:

Stahlbetonfundamente

Geschosswände:

Stahlbetonwände im UG und Mauerwerkswände im EG (wird unterstellt)

Dach:

Satteldach mit Ziegeleindeckung, ungedämmt

Fassade:

Putzfassade

Türen/Tore:

zwei Stahlschwingtore, eine Türe in den Garten

Installation:

Strom

Heizung:

Unbeheizt

Bodenbeläge:

Betonboden

Bauzustand, Mängel u. Schäden:

Das Gebäude befindet sich in befriedigendem, baujahresgemäßem Bauzustand ohne Renovierungs- und Instandhaltungsstau:
- über weitere eventuelle Schäden oder Mängel, beziehungsweise einen bestehenden Instandhaltungsstau, wurden dem Sachverständigen keine Angaben gemacht. Da eine Innenbesichtigung nicht möglich war, wird im Abschnitt „Verkehrswert“ ein entsprechender Sicherheitsabschlag berücksichtigt..

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

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

Besondere Ausstattungsmerkmale: Keine

Sonstiges Zubehör: Entfällt

5.4 Beurteilung der vorhandenen Bebauung

Abschließende Beurteilung: Eineinhalbgeschossiges, unterkellertes, Einfamilienwohnhaus als Doppelhaushälfte sowie eine angebaute PKW-Doppelgarage. Die Gebäude befinden sich in befriedigendem und bauzeitgemäßem Bauzustand, teils mit geringem Instandhaltungsschaden. Die Gebäude sind gut in die Umgebungsbebauung eingefügt.

5.5 Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit

Derzeitige Nutzung: Das Gebäude wurde als Einfamilienhaus geplant und gebaut und seitdem auch so genutzt. Im 2. DG wurden nachträglich Räume zu Wohnzwecken ausgebaut. Eine baurechtliche Genehmigung hierzu wurde dem Sachverständigen nicht vorgelegt. Die Räume erfüllen vermutlich die Anforderungen der LBO BW an Aufenthaltsräume nicht (wegen zu geringer Belichtung und zu geringer lichter Raumhöhe). Bei der Wohnflächenberechnung bleiben diese Räume deshalb unberücksichtigt.

Alternative Nutzung
bzw. zukünftige
Nutzung:

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

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

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

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 §§ 24 - 26 der ImmoWertV gesetzlich geregelt.

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

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

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

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

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

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

Sachwertverfahren

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

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

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

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

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

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

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

Ertragswertverfahren

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

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

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum 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 ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag zum Wertermittlungsstichtag (Barwert des Reinertrags) und
2. dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert.

Der Kapitalisierung des jährlichen Reinertrags und der Abzinsung des Bodenwerts ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungs- oder Abzinsungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Im periodischen Ertragswertverfahren kann der vorläufige Ertragswert ermittelt werden durch Bildung der Summe aus

1. den zu addierenden und auf den Wertermittlungsstichtag abgezinsten, aus gesicherten Daten abgeleiteten Reinerträgen der Perioden innerhalb des Betrachtungszeitraums und
2. dem über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungsstichtag abgezinsten Restwert des Grundstücks.

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

**Grundsatz der
Modellkonformität
(§ 10 ImmoWertV)**

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

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 Einfamilienwohnhaus, welches zum Wertermittlungsstichtag eigengenutzt war.

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

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

6.2 Bodenwert

Verfahren

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

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

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

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

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

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

Bodenrichtwert

Der Gemeinsame Gutachterausschuss Südwestlicher Rhein-Neckar-Kreis, gibt einen Bodenrichtwert von **590,- Euro pro m²** Grundstücksfläche für unbebaute Grundstücke, inkl. Erschließungskosten, in diesem Gebiet an (abgerufen über das Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg). Der Bodenrichtwert wurde zum Stichtag 01.01.2025 festgelegt. Der Richtwert bezieht sich auf Wohnbaufläche und baureifes Land. Weitere Definitionen wurden mit dem Richtwert nicht hinterlegt.

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 der Bodenrichtwert von 590,- Euro pro m² für das zu bewertende Grundstück als Ausgangswert angesetzt. Das Bewertungsgrundstück weist keinerlei Besonderheiten in Bezug auf die tatsächlichen und maßgeblichen Eigenschaften in Bezug auf die weiteren Grundstücke dieser Richtwertzone auf. Eine Wertsteigerung oder -minderung des Bodenrichtwertes zum Wertermittlungstichtag ist ebenfalls nicht festzustellen. Der marktgerechte Bodenwert wird deshalb mit **590,-- Euro** bewertet.

Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert:	590 EUR		
Eventuelle Zu- und/oder Abschläge			
-entfällt	0 EUR		
Bodenwert angepasst:	590 EUR		
<u>Berechnung:</u>			
<i>Flst. Nr. 7075 mit einer Größe von 398 m²:</i>			
398	m ²	x	590EUR = 234.820 EUR
Bodenwert		= 234.820EUR	

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 Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

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

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstückmarkt.

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

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

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

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

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

Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

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

Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

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

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

Die Modernisierungspunkte können ermittelt werden

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

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

Modernisierung/ Instandhaltung

Modernisierung (§ 16 Abs.3 Wohnraumförderungsgesetz)

(3) Modernisierungen sind bauliche Maßnahmen, die

1. den Gebrauchswert des Wohnraums oder des Wohngebäudes erhöhen,
2. die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder
3. nachhaltige Einsparung von Energie und Wasser bewirken.

Instandsetzungen, die durch Maßnahmen der Modernisierung verursacht werden, fallen unter die Modernisierung.

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

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

Gebäudewertermittlung:**Gebäude 1:****Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte****Bruttogrundfläche**

Die Bruttogrundfläche (BGF) wurde anhand der Baupläne ermittelt und liegt dem Gutachten als Anlage 1 bei.

Die ermittelte BGF beträgt: 281,06 m²

Kostenkennwert

NHK 2010

Einfamilienwohnhaus Typ 2.01 (EFH, Doppel- und Reihenendhaus, unterkellert, ein Vollgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss)

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

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

Durchschnittliche Standardstufe: 2,8

Korrekturen, Zu-/Abschläge

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

Anpassungen sind u. a. vorzunehmen, wenn das zu bewertende Gebäude besondere Abweichungen zum Gebäudenormtyp aufweist.

Die Anpassung erfolgt bei der Berechnung des vorläufigen Sachwertes.

Im vorliegenden Fall ist ein Zuschlag aufgrund des zu Wohnzwecken ausgebauten 2. Dachgeschosses vorzunehmen.

Anzusetzende Korrekturfaktoren/Zu-/Abschläge:

Zuschlag für das ausgebaute 2. Dachgeschoss
(mit Badezimmer)

5%

Summe der Zu- und Abschläge: + 5%

Anzusetzender Korrekturfaktor: 1,05

Baupreisindex

Baupreisindex am Wertermittlungstichtag

(Basisjahr 2010 = 100) = 1,896 -Stand III. Quartal 2025-

Baujahr

1993

Gebäudealter

32 Jahre

**Modernisierungspunkte
/ Modernisierungsgrad**

Das Gebäude befindet sich in befriedigendem, bauzeitüblichem Bauzustand mit gewissem Renovierungsstau bzw. Instandhaltungsstau.

Bis auf den Einbau des Badezimmers im 2. Dachgeschoss wurden seit dem Baujahr keine nennenswerten Renovierungsmaßnahmen vorgenommen.

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

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

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

Eingruppierung:

0-1 Punkt = nicht modernisiert

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

6-10 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad

11-17 Punkte = überwiegend modernisiert

18 -20 Punkte = umfassend modernisiert

Restnutzungsdauer

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

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

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

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

Daher können die im Anhang der ImmoWertA zu Anlage 2 veröffentlichten Tabelle 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:	32	Jahre
Ermittelte Modernisierungspunkte:	1	Punkte

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

RND 48 Jahre

**Vorläufiger Sachwert der
baulichen Anlagen, ohne
bauliche Außenanlagen**

Kostenkennwert in EUR/m ² :				764,00EUR
Korrekturfaktoren, Zu-/Abschläge:	:	1,050	=	802,20EUR
Indexierter Kostenkennwert:	x	1,896	=	1.520,97EUR
Bruttogrundfläche in m	x	281,06	=	427.484 EUR
Herstellungskosten des Gebäudes				427.484 EUR
in der BGF nicht erfasste Bauteile: Eingangstreppe			=	5.000 EUR
Herstellungskosten der baulichen Anlage				432.484 EUR
x Regionalfaktor				
Der Gemeinsame Gutachterausschuss Südwestlicher Rhein-Neckar-Kreis hat einen Regionalfaktor von 1,20 festgelegt.			=	1,200
Herstellungskosten der baulichen Anlage an Teilmarkt angepasst				
432.484,00EUR	x	1,2000	=	518.981 EUR
x Alterswertminderungsfaktor (RND/GND)				
518.981 EUR	x	0,6000	=	311.389 EUR
Einfamilienwohnhaus			=	311.389 EUR

Gebäude Nr. 2:
Doppelgarage
Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche (BGF) wurde anhand des Bauplans ermittelt und liegt dem Gutachten als Anlage 1 bei.
Die ermittelte BGF beträgt: 82,50 m²

Kostenkennwert

NHK 2010
Garage Typ 14.1 Einzelgarage/Mehrfachgarage

Ermittlung des Kostenkennwerts unter Berücksichtigung der Standardstufen gemäß der ImmowertV.

Kostenkennwert in EUR/m² BGF: 365 EUR /m² BGF

Durchschnittliche Standardstufe: 3,5

Korrekturen, Zu-/Abschläge

Anzusetzende Korrekturfaktoren/Zu-/Abschläge:

Keine

Summe der Zu- und Abschläge: + 0%

Anzusetzender Korrekturfaktor: 1,00

Baupreisindex

Baupreisindex am Wertermittlungstichtag

(Basisjahr 2010 = 100) = 1,896 -Stand III. Quartal 2025-

Baujahr

1993

Gebäudealter

32 Jahre

Modernisierungspunkte**/ Modernisierungsgrad**

An dem Gebäude wurden seit dem Baujahr keine relevanten Maßnahmen durchgeführt.

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

Der Modernisierungsgrad wird als "nicht modernisiert" bezeichnet und 0 Modernisierungspunkte angesetzt.

Restnutzungsdauer

Ausgangsparameter:

Gesamtnutzungsdauer:	80	Jahre
Gebäudealter:	32	Jahre
Ermittelte Modernisierungspunkte:	0	Punkte

Die übliche Gesamtnutzungsdauer beläuft sich auf 60 Jahre. Die Vergangenheit zeigt, das PKW-Garagen, insbesondere wenn sie sich ein Grundstück mit einem Hauptgebäude/Wohngebäude teilen und aneinandergebaut sind, über den selben Zeitraum wirtschaftlich genutzt werden wie auch das Hauptgebäude genutzt werden kann. Aus diesem Grunde wird das Garagengebäude zusammen mit dem Wohnhaus, als wirtschaftliche Einheit bewertet. Das Garagengebäude orientiert sich somit, in Bezug auf die Gesamt- und Restnutzungsdauer, am Wohngebäude.

RND	48	Jahre
-----	----	-------

Berechnung

Kostenkennwert in EUR/m²:				365,00EUR
evtl. Korrekturfaktoren:	x	1,000	=	365,00EUR
Indexierter Kostenkennwert:	x	1,896	=	692,04EUR
Bruttogrundfläche in m²	x	82,50	=	57.093 EUR
Herstellungskosten des Gebäudes			=	57.093 EUR
in der BGF nicht erfasste Bauteile:				
Entfällt			=	0 EUR
Herstellungskosten der baulichen Anlage			=	57.093 EUR

Übertrag = 57.093 EUR

Übertrag = 57.093 EUR

x Regionalfaktor

Der Gemeinsame Gutachterausschuss
Südwestlicher Rhein-Neckar-Kreis hat einen
Regionalfaktor von 1,20 festgelegt. = 1,200

Herstellungskosten der baulichen Anlage an
Teilmarkt angepasst

57.093 x 1,2000 = 68.512 EUR

x Alterswertminderungsfaktor (RND/GND)

68.512 EUR x 0,6000 = 41.107 EUR

Doppelgarage = 41.107EUR

Vorläufiger Sachwert

Geb. 1 : Einfamilienwohnhaus	=	311.389 EUR
Geb. 2: Doppelgarage	=	41.107 EUR
Vorläuf. Sachwert der baulichen Anlagen	=	352.496 EUR
Bauliche Außenanlagen (inkl. Gartenteich; pauschaler Zeitwert)	4,00% =	14.100 EUR
Vorläuf. Sachwert aller baulicher Anlagen		366.596 EUR
zzgl. Bodenwert		234.820 EUR
Vorläufiger Sachwert		601.416EUR

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsstau:

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

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

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

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

- die Heizungsanlage ist in absehbarer Zeit zu erneuern
- über weitere eventuelle Schäden oder Mängel, beziehungsweise einen bestehenden Instandhaltungsstau, wurden dem Sachverständigen keine Angaben gemacht. Da eine Innenbesichtigung nicht möglich war, wird im Abschnitt „Verkehrswert“ ein entsprechender Sicherheitsabschlag berücksichtigt..

Pauschale	Wertminderung	(marktorientiert)	
aufgrund	der	erforderlichen	
Renovierungsmaßnahmen	sowie	der	
Mängel/Schäden:		= -	15.000EUR

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

- entfällt

Pauschale	Wertminderung	(marktorientiert)	
aufgrund	der	erforderlichen	
Renovierungsmaßnahmen	sowie	der	
		=	0EUR

c) Sonstiges:

Zuschlag für die PV-Anlage. Dem Sachverständigen wurden Angaben zur PV-Anlage gemacht. Demnach handelt es sich um eine 10 kWp-Anlage, welche im Jahre 2014 installiert wurde. Da allerdings keine Angaben zur eingespeisten und verbrauchten Strommenge gemacht werden konnten, wird der Wert für die Anlagen sachverständig (pauschal) geschätzt. = + 10.000EUR

Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale	=	-5.000EUR
--	----------	------------------

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 Gemeinsame Gutachterausschuss Südwestlicher Rhein-Neckar-Kreis in Schwetzingen, hat Sachwertfaktoren im Grundstücksmarktbericht 2024 veröffentlicht.

Demnach beträgt der Sachwertfaktor für den ermittelten vorläufigen Sachwert ca. 0,97 für Ein- und Zweifamilienhäuser.

Zusammenfassung

Aufgrund der Lage, Größe, Art, Ausstattung und Beschaffenheit des Bewertungsobjektes wird ein Sachwertfaktor **von 0,93** als angemessen erachtet. Der Sachverständige orientiert sich hierbei an der Auswertung der Sachwertfaktoren durch den o. g. Gutachterausschuss und nimmt noch weitere Anpassungen (Abschlag) wegen der Lage (Reilingen) vor.

Sachwert

Vorläufiger Sachwert	=	601.416EUR
Sachwertfaktor: 0,93 das entspr. einem Zu-/Abschlag von -7,00%	=	-42.099 EUR
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		559.317EUR
Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale	=	-5.000EUR
Sachwert	=	554.317EUR

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 17 % und 22 %**. Die Bewirtschaftungskosten sind auch von der Restnutzungsdauer des Gebäudes und insbesondere von der Miethöhe abhängig. Im vorliegenden Fall werden pauschalisierte **Bewirtschaftungskosten in Höhe von 18,70 %** 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 Bundesamts festgestellten Verbraucherpreisindexes anzupassen.

Verwaltungskosten:

359,00EUR	1	Einheit	=	359EUR
94,00EUR	1	Doppelgarage	=	94EUR

Instandhaltungsrücklage:

14,00EUR	144,78	m² Wohnfläche	=	2.027EUR
212,00EUR	1	Doppelgarage	=	212EUR

Mietausfallwagnis:

19.536,00EUR	2,0%	=	391EUR
--------------	------	---	--------

CO2-Bepreisung - nicht umlegbarer Anteil :

Es ist kein Energieausweis vorhanden.

Anhand des Heizspiegels für Deutschland 2023 wird ein durchschnittlicher Energieverbrauch für Einfamilienhäuser unterstellt und anhand der Angaben mit Hilfe des CO2-Rechentools ermittelt.

In diesem Fall trägt der Vermieter 95% der gesamten Kohlendioxidkosten. = 576EUR

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

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

Bewirtschaftungskosten insgesamt**3.659EUR**

Das entspricht ungefähr

18,70%**Liegenschaftszinssätze
(§ 21 ImmoWertV)**

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

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

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

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

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

Einflussfaktoren

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

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

Liegenschaftszinssatz vom Gutachterausschuss

Der Gemeinsame Gutachterausschuss Südwestlicher Rhein-Neckar-Kreis, hat im Grundstücksmarktbericht 2024 keine Liegenschaftszinssätze veröffentlicht.

Benachbarte Gutachterausschüsse

Im Grundstücksmarktbericht 2024 von Mannheim wurden 2024 für EFH zu wenige Kaufpreise ausgewertet um einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz anzugeben. Bei lediglich drei Verkäufen wurde, unter Vorbehalt, eine Spanne von 1,60 bis 6,00 %, **im Durchschnitt 3,2 %**, angegeben.

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

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

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) hat ebenfalls marktübliche Liegenschaftszinssätze für verschiedene Objekttypen herausgegeben (bundesweite Erhebung, Stand Januar 2025):

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

Ansatz Liegenschaftszins

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

2,20%

(Einstufungskriterien: Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte in befriedigendem Bauzustand, normales Mietniveau, mittlere bis gute Wohnlage, durchschnittliche infrastrukturelle Gegebenheiten, durchschnittliche Grundstücksgröße, **gute Grundstücksausnutzung**, marktgängige Hausgröße, durchschnittliche Restnutzungsdauer).

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:

48	Jahre	x	1.548EUR	=	74.304EUR
48	Jahre	x	80EUR	=	3.840EUR
					78.144EUR

$$78.144 \text{ EUR} \quad / \quad 1.628 \text{ EUR} = 48,00$$

gerundet = 48 Jahre

Die mittlere Restnutzungsdauer beträgt:

48 Jahre

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

Ertragswertermittlung:

Wohnfläche

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

Die ermittelte Wohnfläche beträgt:

Wohnfläche

EFH im EG und DG 144,78 m²

Gesamtwohnfläche: 144,78 m²

Mietsituation

Das Einfamilienhaus war zum Bewertungsstichtag vom Antragsgegner selbst bewohnt.

Mietspiegel

Der zuständige Gutachterausschuss hat einen einfachen Mietspiegel ausgewertet. Dieser wurde am 19.11.2025 veröffentlicht und enthält ausgewertete Mietverträge aus folgendem Zeitraum: 01.10.2018 - 30.09.2024. Von der Gemeinde Reilingen wurde der Mietspiegel noch nicht anerkannt.

Da die Gemeinde den Mietspiegel nicht anerkannt hat und dem Sachverständigen der Zustand des Wohnhauses nicht bekannt ist, kann der Mietspiegel nicht angewendet werden.

Marktüblich erzielbare Miete

Für die Ertragswertermittlung wird eine marktüblich erzielbare Nettokaltmiete angesetzt.

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

Desweiteren wurden die diversen Online-Auswertungen beachtet. Es wird hierzu nochmals auf Punkt 4.1 des Gutachtens verwiesen.

Über das Internetportal www.wohnpreis.de wird ein Marktmietspiegel herausgegeben. Für diesen Marktmietspiegel werden die Preise von mindestens zehn Immobilienangeboten des aktuellen Marktes ausgewertet. Somit werden die tatsächlichen Preise dargestellt. Der Marktmietspiegel auf www.wohnpreis.de ist kein amtlicher Mietspiegel. Herausgeber dieses Marktmietspiegels ist das iib Institut (Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH) in Schwetzingen.

Gemäß Marktmietenspiegel belaufen sich die Mieten in Reilingen bei Bestandsgebäuden im Durchschnitt bei 11,-- Euro/m² (Preisspanne 8,16 bis 15,24 Euro/m²).

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

Gemäß Recherchen liegt die Marktmiete für derartige Wohnhäuser mit durchschnittlicher und noch zeitgemäßer Ausstattung in Reilingen bei etwa **10,00 Euro pro m² Wohnfläche**. Diese Miete erscheint aus heutiger Sicht auch nachhaltig erzielbar und wird deshalb bei der nachfolgenden Ertragswertermittlung angesetzt.

Berechnung

Bauteil/Geschoss	Wohn-/Nutzfläche in m ²	Miete pro m ² -Nettokaltmiete-	Miete pro Monat -Nettokaltmiete-
1) EFH im EG und DG	144,78	10,00EUR	1.448EUR
2) Pauschaler Zuschlag für die ausgebauten Räume im 2. DG:			100EUR
3) Garage für 2 PKW		-pauschal-	80EUR
Nachhaltig erzielbare Einnahmen im Monat			= 1.628EUR
Nachhaltig erzielbare Einnahmen im Jahr (Jahresrohertrag)			= 19.536EUR
Bewirtschaftungskosten gemäß Berechnung			= -3.659EUR
Reinertrag			= 15.877EUR
Verzinsungsbetrag des Bodenwertes:			
234.820EUR	x	2,20%	= -5.166EUR
Ertrag der baulichen Anlagen			= 10.711EUR
Barwertfaktor bei			
48	Jahren RND		
2,20%	Liegenschaftszinssatz	x	29,46
Ertragswert der baulichen Anlagen			= 315.546EUR
zzgl. Bodenwert			= 234.820EUR
Vorläufiger Ertragswert			= 550.366EUR
Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale (entsprechend der Sachwertberechnung)			= -5.000EUR
Ertragswert			= 545.366EUR

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	554.317EUR
ERTRAGSWERT	545.366EUR

Ableitung des Verkehrswertes

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

Die zwei nach verschiedenen Verfahren ermittelten Werte (Sachwert und Ertragswert) lassen sich gut plausibilieren.

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

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

Weil dem Sachverständigen keine Innenbesichtigung des Wohnhauses ermöglicht wurde, wird -wegen eventueller Unwägbarkeiten- ein Abschlag von rund 8 % vorgenommen.

Sachwert	554.317 EUR
Abschlag 8 %	-44.345 EUR
Summe	509.972 EUR
Verkehrswert -gerundet-	510.000 EUR

Somit wird folgender Verkehrswert für den Grundbesitz in 68799 Reilingen, In der Holzrott 8, Flst. Nr. 7075 -zum Wertermittlungstichtag 19.12.2025- ermittelt:

VERKEHRSWERT (MARKTWERT) 510.000EUR
(in Worten: fünfhundertzehntausend Euro)

Anmerkung:

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

6.6 Sonstige Angaben zum Auftragsbeschluss

Haussschwamm:	Bei der Wertermittlung wird vorausgesetzt, dass das Objekt frei von tierischen oder pflanzlichen Schädlingen ist und, dass keine versteckten Schäden bzw. Mängel vorhanden sind. Vom Sachverständigen kann hierzu keine abschließende Beurteilung erfolgen, da die Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde. Ein entsprechender Sicherheitsabschlag wurde vorgenommen.
Altlasten:	Gemäß Auskunft des Landratsamtes für den Rhein-Neckar-Kreis vom 03.12.2025 ist das zu bewertende Grundstück nicht im Bodenschutz- und Altlastenkataster verzeichnet. Damit liegt für diese Fläche nach derzeitigem Kenntnisstand kein Altlastenverdacht vor. Die Auskunft beruht auf dem Stand der (Nach-)Erhebungen altlastenverdächtiger Flächen aus dem Jahr 2018.
Verwalter:	Es ist kein externer Verwalter vorhanden.
Mietsituation:	Das Einfamilienhaus war zum Bewertungsstichtag vom Antragsgegner selbst bewohnt.
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.
Maschinen, Betriebseinrichtungen:	Nicht vorhanden.

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 Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.



Digital
unterschieden
von Benjamin
Weiß
Datum:
2026.01.12
10:34:21 +01'00'

7. RECHTSGRUNDLAGEN, QUELLENANGABEN

Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021)
- ImmoWertV -Anwendungshinweise (ImmoWertA)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)
in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen bzw. aktuellen Fassung

Literatur

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

Bruttogrundflächenberechnung

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

Gebäude 1:

Einfamilienhaus

Unterlagen:

Planunterlagen und Flächenberechnung vom 16.04.1995, Ortsbesichtigung

Aufmaß:

nein

Raum	Länge in m	Breite in m	Faktor	Fläche in m ²	Geschoss-summe BGF
Kellergeschoss	8,000	x	11,430	=	91,44
	2,070	x	1,400	=	2,90
	3,200	x	1,200	=	3,84
					98,18 m ²
Erdgeschoss	8,000	x	11,430	=	91,44
					91,44 m ²
Dachgeschoss	8,000	x	11,430	=	91,44
					91,44 m ²
Bruttogrundfläche des Einfamilienwohnhauses					281,06 m²

Gebäude 2:

PKW-Doppelgarage

Unterlagen:

Planunterlagen und Flächenberechnung vom 16.04.1995, Ortsbesichtigung

Aufmaß:

nein

Raum	Länge in m	Breite in m	Faktor	Fläche in m ²	Geschoss-summe BGF
Kellergeschoss	5,500	x	7,500	=	41,25
					41,25 m ²
Erdgeschoss	5,500	x	7,500	=	41,25
					41,25 m ²
Bruttogrundfläche der PKW-Doppelgarage					82,50 m²

Anlage 2
zum Verkehrswertgutachten von dem Grundbesitz in 68799 Reilingen, In der Holzrott 8

Wohnflächenberechnung

(in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003)

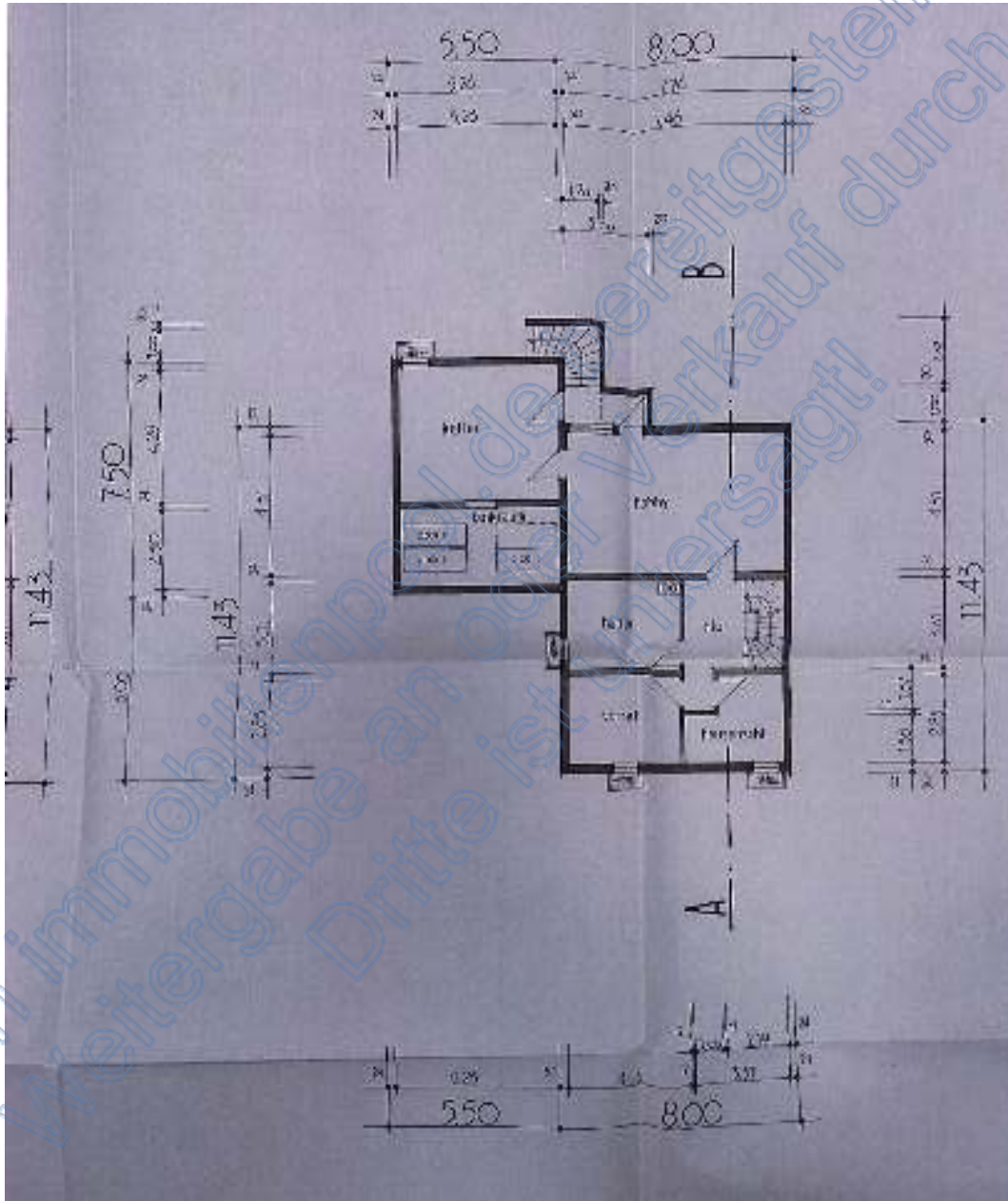
Gebäude: Einfamilienhaus
Geschoss: Erdgeschoss und Dachgeschoss
Fläche: Wohnfläche des Einfamilienwohnhauses
Unterlagen: Planunterlagen und Flächenberechnung vom 16.04.1995, Ortsbesichtigung
Aufmaß: Nein

Raum	Länge in m	Breite in m	Faktor	Fläche in m ²	Raumsumme	Abzug für Putz 1,50%	Wohnfläche
<u>Erdgeschoss</u>							
Diele	2,010 x	2,830	=	5,69	5,69	0,09	5,60 m ²
Gäste-WC	1,180 x	1,880	=	2,22	2,22	0,03	2,19 m ²
Speisekammer	1,180 x	0,830	=	0,98	0,98	0,01	0,97 m ²
Küche	4,030 x	2,830	=	11,40	11,40	0,17	11,23 m ²
Flur	2,010 x 0,240 x	3,010 1,250	= =	6,05 0,30	6,35	0,10	6,25 m ²
Wohnen	7,460 x	4,510	=	33,64	33,64	0,50	33,14 m ²
Essen	4,030 x 0,240 x	3,010 2,750	= =	12,13 0,66			
./ . Kamin	-0,700 x	0,400	=	-0,28	12,51	0,19	12,32 m ²
Terrasse	3,500 x	6,000	0,25 =	5,25	5,25	0,08	5,17 m ²

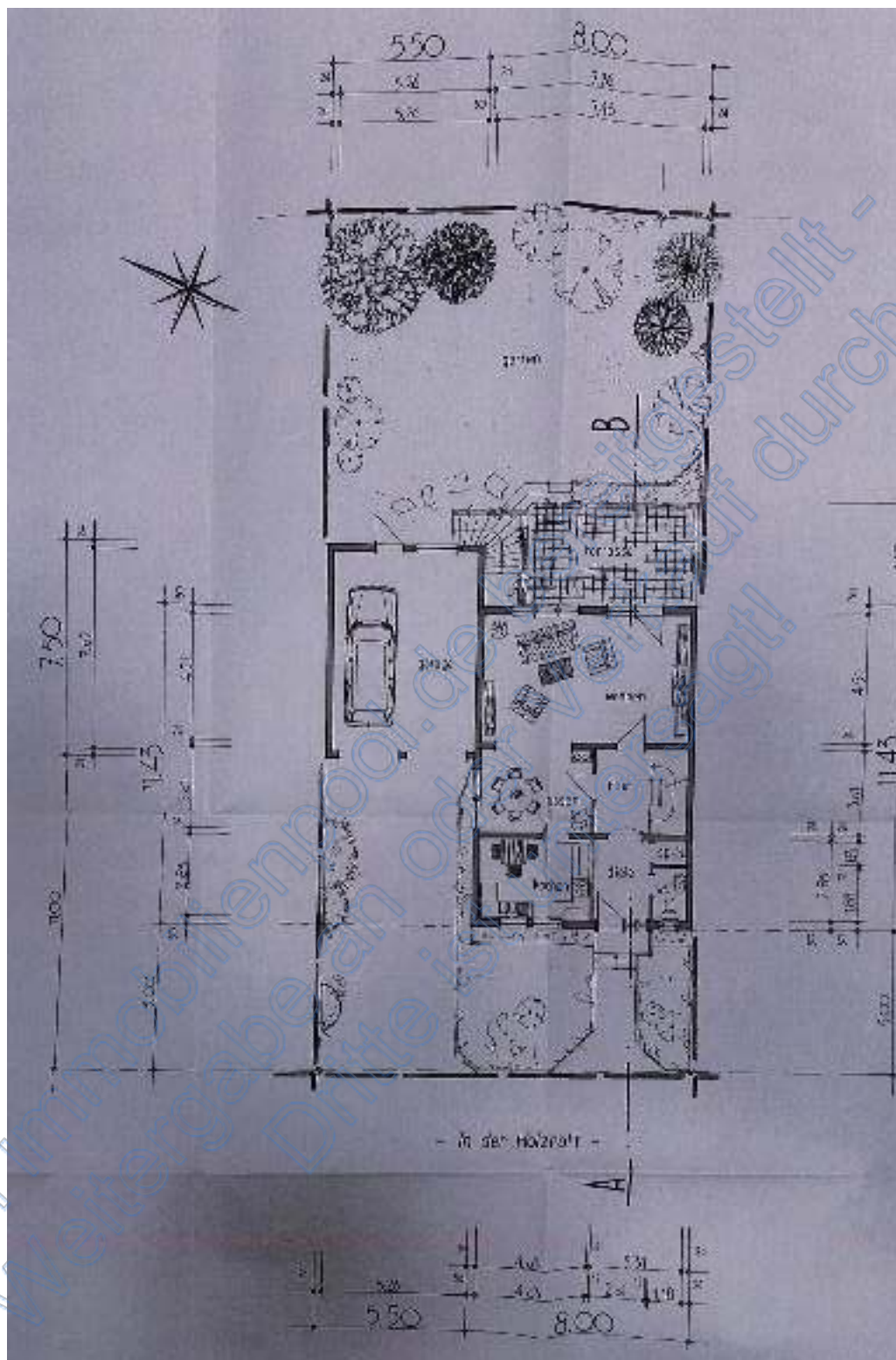
Raum	Länge in m	Breite in m	Faktor	Fläche in m ²	Raumsumme	Abzug für Putz 1,50%	Wohnfläche
<u>Dachgeschoss</u>							
Flur	1,500 x	3,010	=	4,52	4,52	0,07	4,45 m ²
Bad	3,310 x	2,030	=	6,72	8,04	0,12	7,92 m ²
	3,310 x	0,800	0,5 =	1,32			
Kinderzimmer 1	4,030 x	0,800	0,5 =	1,61	17,42	0,26	17,16 m ²
	4,030 x	3,650	=	14,71			
	0,800 x	1,380	=	1,10			
Kinderzimmer 2	3,310 x	4,510	=	14,93	14,12	0,21	13,91 m ²
	-1,400 x	1,150	0,5 =	-0,81			
Schlafzimmer	4,530 x	1,510	=	6,84	23,20	0,35	22,85 m ²
	0,240 x	3,270	=	0,78			
	4,030 x	1,150	0,5 =	2,32			
	4,030 x	3,360	=	13,54			
./ Kamin	-0,700 x	0,400	=	-0,28			
Balkon	1,300 x	5,050	0,25 =	1,64	1,64	0,02	1,62 m ²
Summe der Wohnfläche des Einfamilienhauses							144,78 m²

Baupläne - unmaßstäblich

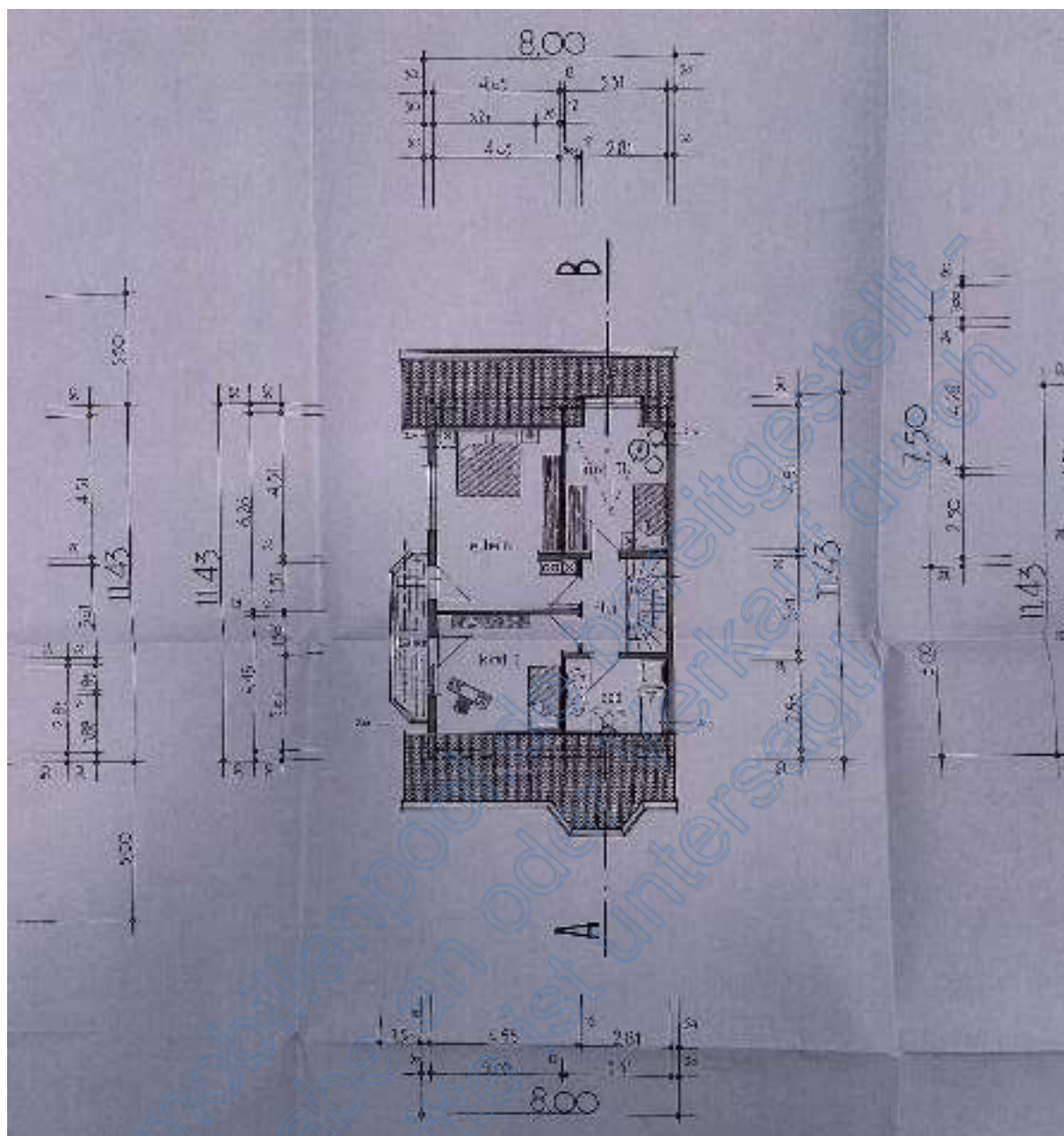
Einfamilienhaus
Grundriss Kellergeschoss



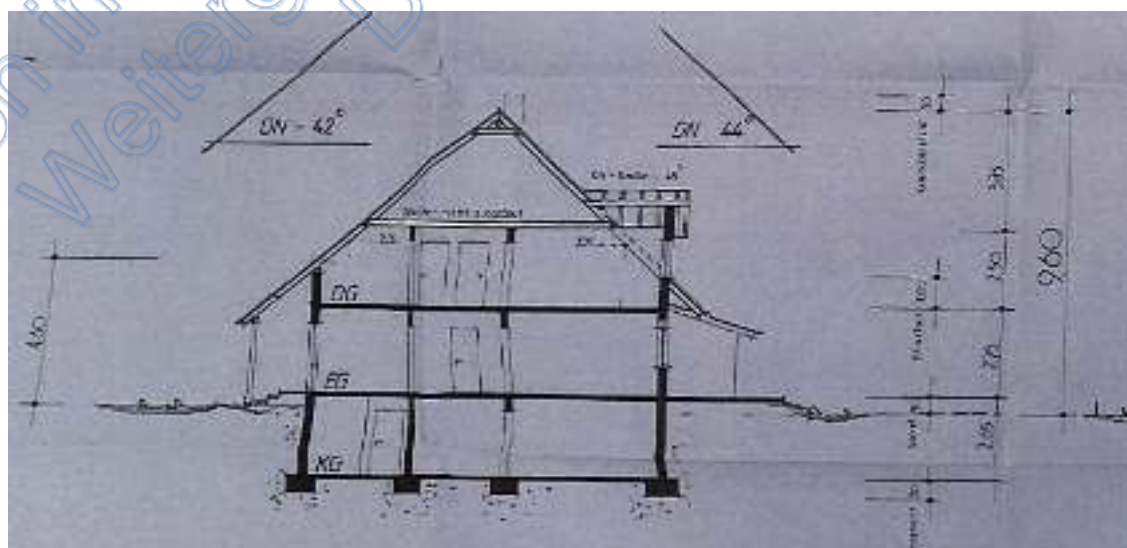
Grundriss Erdgeschoss



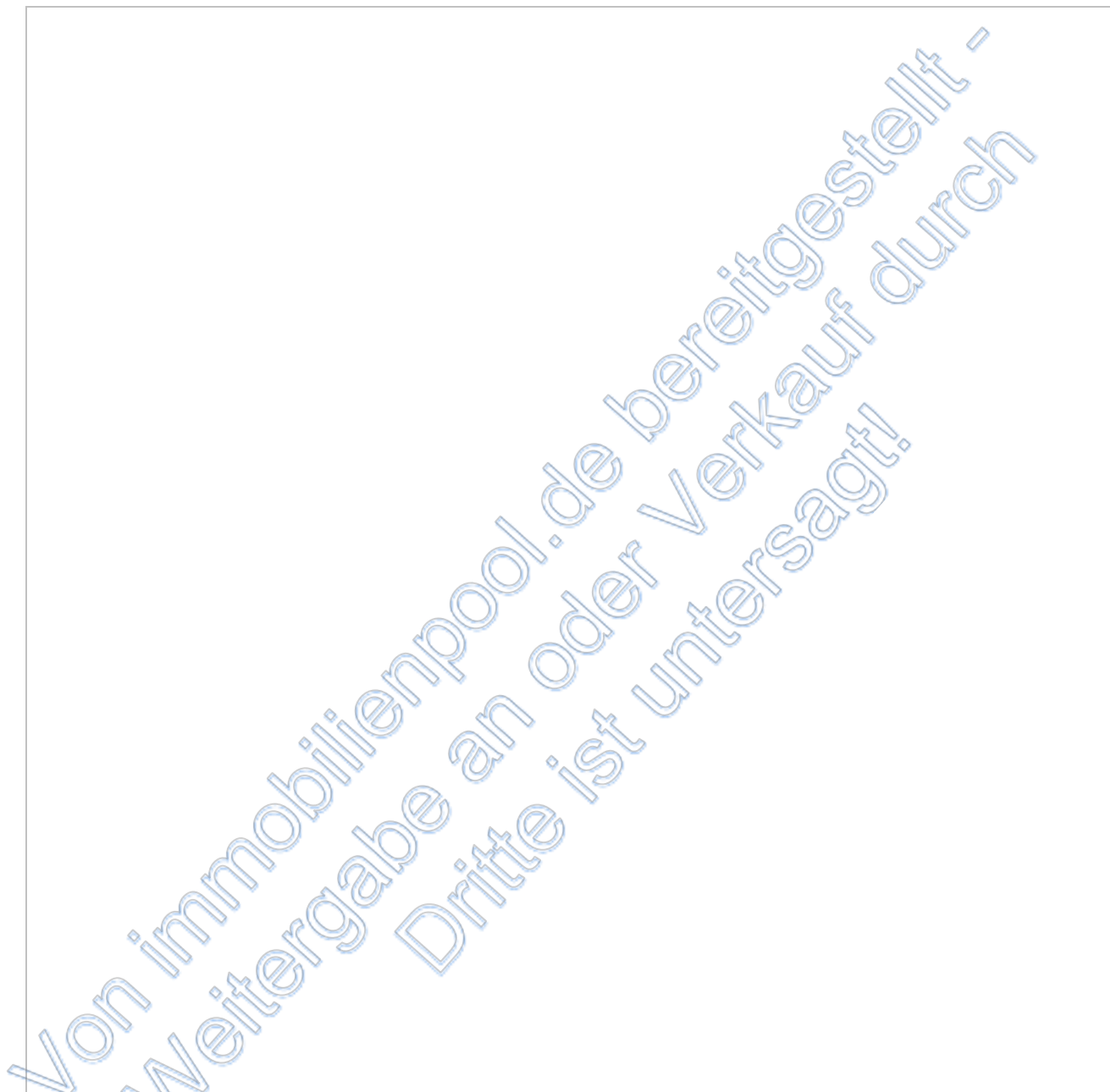
Grundriss Dachgeschoss



Gebäudeschnitt



Lageplan M 1 : 500



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



Berechnete Fläche des Flurstückes 7075: 398 m²

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

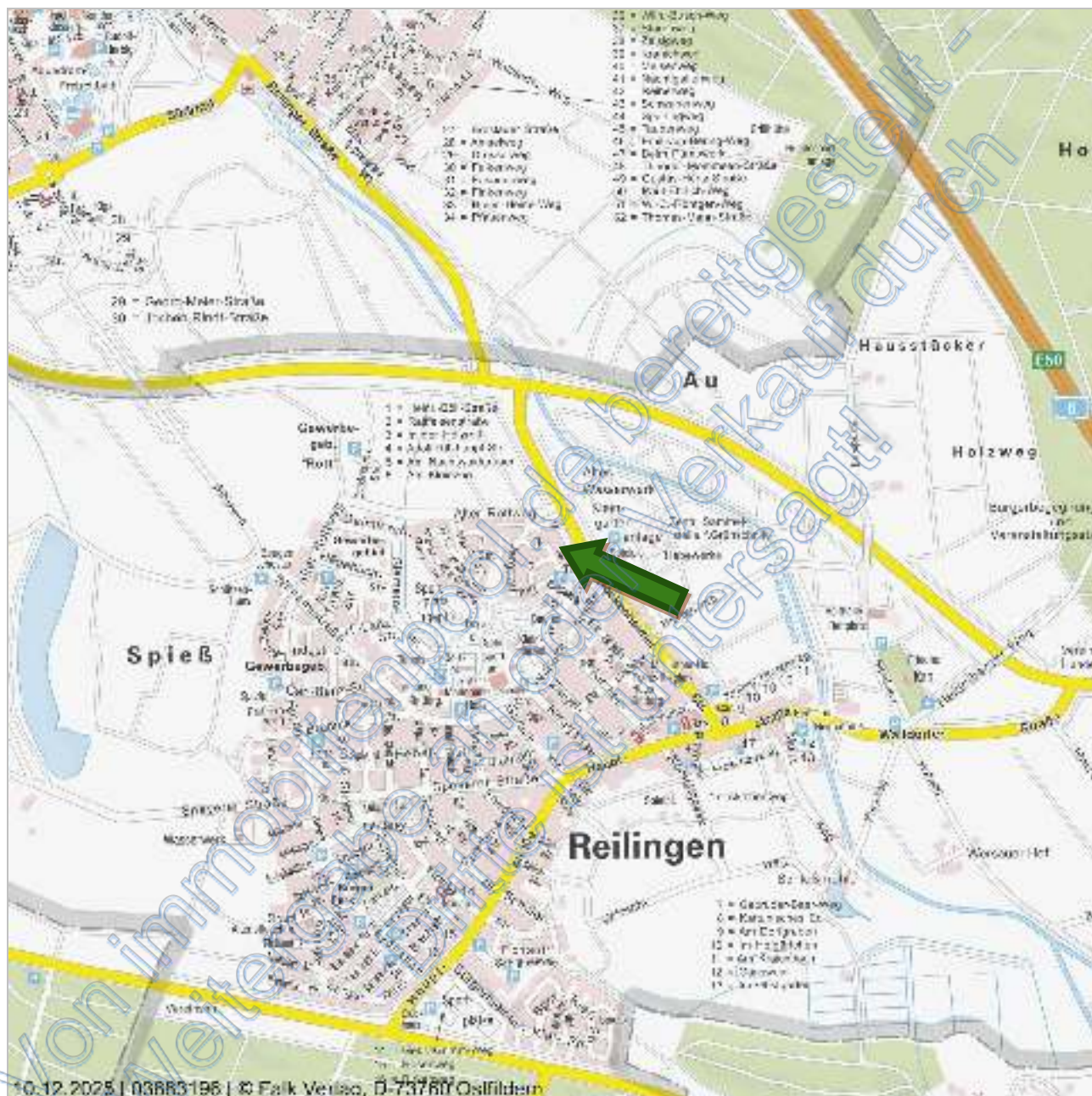
Auszug von Teilmitteln aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)

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:
Blick auf das Einfamilienhaus
von der Straße "In der Holzrott"
aus



Foto 2:
Blick auf das Einfamilienhaus
von der Straße "In der Holzrott"
aus



Foto 3:
Blick auf das Garagengebäude

Foto 4:
Blick auf die Straße "In der Holzrott" vor dem Bewertungs-
objekt

Foto 5:
Blick auf die Straße "In der Holzrott" vor dem Bewertungs-
objekt

Ermittlung des Kostenkennwerts

Gebäude: Einfamilienwohnhaus Typ 2.01 (EG, unterkellert, DG ausgebaut, Doppel- und Reihenhendhaus), Standardstufen in derzeitigem Zustand

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

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

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23%	174 EUR/m²	0,62
Dächer	15%	110 EUR/m²	0,38
Außentüren und Fenster	11%	86 EUR/m²	0,33
Innenwände und -türen	11%	83 EUR/m²	0,3
Deckenkonstruktion und Treppen	11%	86 EUR/m²	0,33
Fußböden	5%	39 EUR/m²	0,15
Sanitäreinrichtungen	9%	75 EUR/m²	0,3
Heizung	9%	64 EUR/m²	0,21
Sonst. techn. Ausstattung	6%	47 EUR/m²	0,18
Kostenkennwert in EUR/m²		764 EUR/m²	
durchschnittliche Standardstufe, gerundet			2,8

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

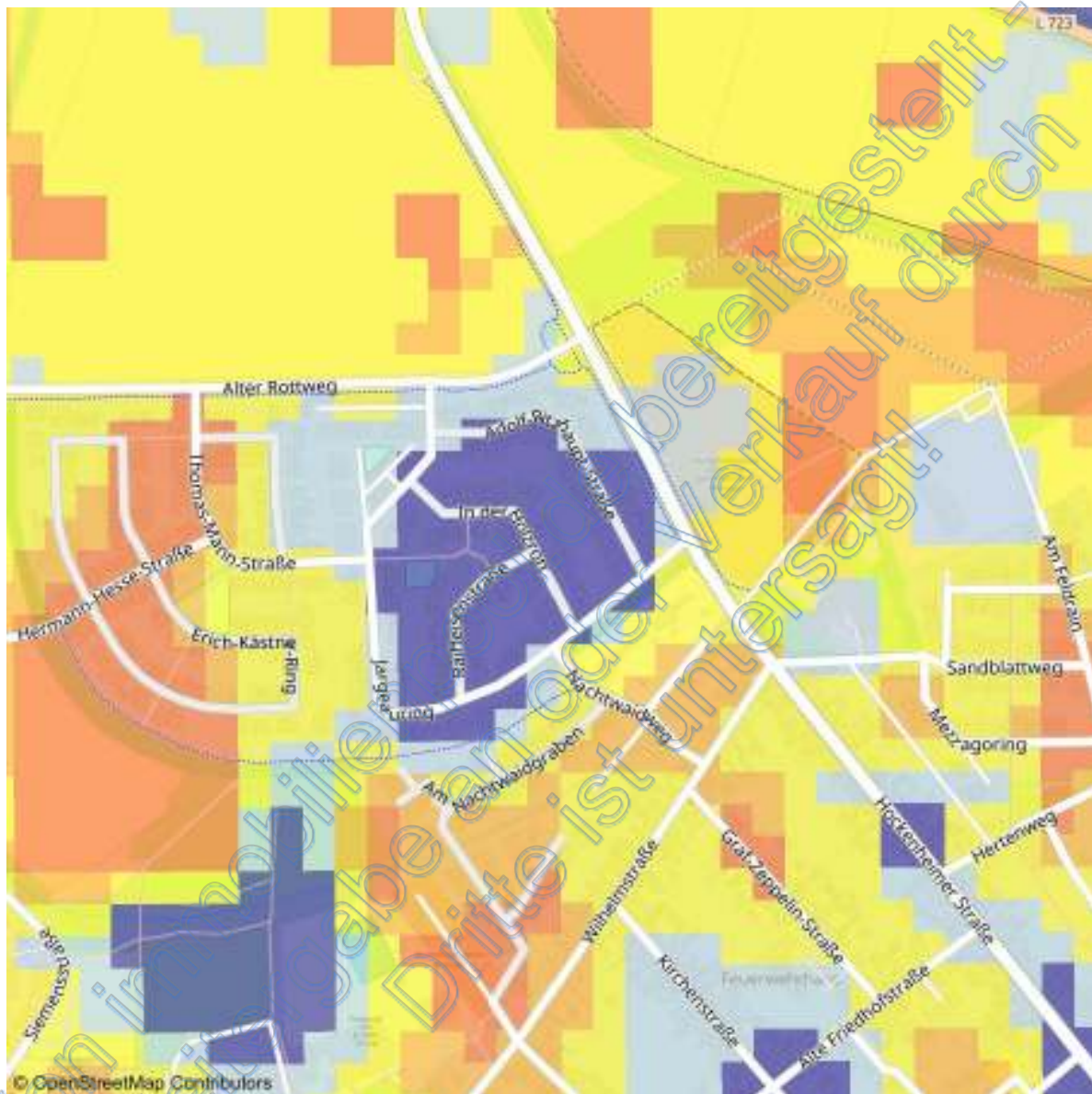
GK3

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 Grundlagendaten wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörden entnommen.

Starkregengefährdungskarte



Gefährdungsklasse der Objektadresse

sehr gering

sehr stark

stark

mittel

gering

Starkregengefährdung:

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

Datenquelle

Quelle: Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR); Datenbereitstellung 2017

Kartengrundlage: OpenStreetMap - Deutschland, © OpenStreetMap - Mitwirkende, Stand: 2025 (CC BY-SA 2.)