

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.:
26.022

Ausfertigung-Nr.:

Sachverständigenbüro Weiss
Albstraße 11
76275 Ettlingen

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

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



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

von der DIAZert zertifizierter
Sachverständiger für
Immobilienbewertung
- 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 209/25**



Ort: **69469 Weinheim**

Straße: **Friedrichstraße 4**

Objektart: Dreifamilienhaus und angebautes Nebengebäude
mit einer Wohnung und vier Garagen
auf Flst. Nr. 1357/1
(das Dreifamilienhaus steht unter Denkmalschutz)

Wertermittlungsstichtag: **19.03.2026**

VERKEHRSWERT (MARKTWERT)
390.000EUR

keine vollständige Besichtigung

(in Worten: Dreihundertneunzigtausend Euro)

Das Gutachten besteht aus 46 Seiten und 9 Anlagen mit 26 Seiten.
Es wurde in 3 Ausfertigungen erstellt; davon eine für die Akten des Sachverständigen.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. ZUSAMMENFASSUNG DER KENNZAHLEN	3
2. ALLGEMEINE ANGABEN	4
2.1 Vorbemerkungen	4
2.2 Auftrag	5
2.3 Wertermittlungsgrundlagen	6
3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN	6
3.1 Grundbucheintragungen	6
3.2 Bauplanungsrechtliche Situation	8
3.3 Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten	8
4. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	9
4.1 Örtliche Lage	9
4.2 Grundstücksbeschaffenheit	14
5. GEBÄUDEBESCHREIBUNG	16
5.1 Vorbemerkungen	16
5.2 Bauweise und Nutzung	16
5.3 Baubeschreibung nach Rohbau und Ausbau	17
5.4 Beurteilung der vorhandenen Bebauung	21
5.5 Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit	21
6. WERTERMITTLUNG	22
6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	22
6.2 Bodenwert	27
6.3 Sachwert	28
6.4 Ertragswert	38
6.5 Verkehrswert	43
6.6 Sonstige Angaben zum Auftragsbeschluss	44
7. RECHTSGRUNDLAGEN, QUELLENANGABEN	46
8. ANLAGEN	Seitenanzahl
Anlage 1: Ermittlung der Bruttogrundfläche	1
Anlage 2: Ermittlung der Wohnfläche	2
Anlage 3: Baupläne, unmaßstäblich	5
Anlage 4: Lageplan M 1 : 500	1
Anlage 5: Stadtplan M 1 : 20.000	1
Anlage 6: Fotografien vom Bewertungsobjekt	13
Anlage 7: Ermittlung des Kostenkennwerts	1
Anlage 8: Hochwassergefährdungskarte	1
Anlage 9: Starkregengefährdungskarte	1

1. ZUSAMMENFASSUNG DER KENNZAHLEN

Bewertungsobjekt	Zweieinhalbgeschossiges, unterkellertes und teilweise angebautes Dreifamilienhaus sowie ein Nebengebäude mit vier Garagen und einer Wohnung.	
Wertermittlungstichtag		19.03.2026
Flst.Nr.		1357
Grundstücksgröße		332 m ²
Vermietbare Fläche	Wohnfläche im Erdgeschoss	69,80 m ²
	Wohnfläche im Obergeschoss	69,80 m ²
	Wohnfl. im 1. und 2. Dachgeschoss	92,00 m ²
	Wohnfläche im OG Nebengebäude	88,00 m ²
	PKW-Garagen	4 St.
Bruttogrundfläche	Dreifamilienhaus	420,24 m ²
	Garagengebäude mit einer Whg.	233,84 m ²
Baujahr	Dreifamilienhaus	1903
	Garagengebäude mit einer Whg.	1903
Jahres-Rohertrag		37.728 EUR
Bewirtschaftungskosten		21,90%
Liegenschaftszinssatz		3,70%
Vervielfältiger		16,89
Restnutzungsdauer (in Jahren)		27
Bodenwert		240.700 EUR
Sachwert		419.123 EUR
Ertragswert		423.043 EUR
Verkehrswert (Marktwert)		390.000 EUR
Wert pro m ² Wohnfläche		1.220 EUR
Rohertragsfaktor (Verkehrswert/Rohertrag)		10,34
Bruttomietrendite (Rohertrag/Verkehrswert)		9,67%
Nettomietrendite (Reinertrag/Verkehrswert)		7,56%
Grundstücksfaktor (Bodenwert/Wohnfläche)		753 EUR

2. ALLGEMEINE ANGABEN

2.1 Vorbemerkungen

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

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

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

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

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

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

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

Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen erfüllt sind. Vom Sachverständigen wurde eine Akteneinsicht am 08.04.2026 beim zuständigen Baurechtsamt durchgeführt. Es wurden die Unterlagen gesichtet und teilweise abfotografiert. Allerdings sind in der Bauakte keine vollständige Baupläne vorhanden. Es wird davon ausgegangen, dass zwischen dem Abrufdatum des Grundbuchauszugs und dem Wertermittlungsstichtag keine wertbeeinflussenden Eintragungen im Grundbuch vorgenommen wurden.

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

2.2 Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Mannheim
-Vollstreckungsgericht-
68149 Mannheim

Aktenzeichen: **3 K 209/25**

Beschluss: Vom 25.11.2025

Ort: **69469 Weinheim**

Straße: **Friedrichstraße 4**

Flst.Nr.: 1357

Landkreis: Rhein-Neckar-Kreis

Auftragsinhalt: Feststellung des Verkehrswertes gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG im Zwangsversteigerungsverfahren laut Beschluss des Amtsgerichts Mannheim vom 12.01.2026 (3 K 209/25)

Objektbesichtigung: Am 19.03.2026; leider konnte von innen nur die DG-Wohnung besichtigt werden

Teilnehmer: Frau (Mitarbeiterin der Firma des Schuldners) und der unterzeichnende Sachverständige

Wertermittlungsstichtag:**19.03.2026**

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

Qualitätsstichtag:**19.03.2026**

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

2.3 Wertermittlungsgrundlagen**Vom Auftraggeber übergebene****Unterlagen:**

- Beweisbeschluss
- Auftragsschreiben
- Grundbuchauszug vom 09.01.2026

Von den Beteiligten überlassene**Unterlagen:**

- Entfällt

Erhebungen des**Sachverständigen:**

- Schriftliche Auskunft der Stadt Weinheim, Amt für Vermessung, Bodenordnung und Geoinformation vom 23.03.2026 bezüglich Baulasten
- Schriftliche Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Nördlicher Rhein-Neckar-Kreis bzgl. der Bodenrichtwerte vom 24.03.2026
- Schriftliche Auskunft der Stadt Weinheim, Baurecht und Denkmalschutz, vom 18.03.2026, wegen Bebauungsplan
- Schriftliche Auskunft bzgl. Erschließungskosten von der Stadt Weinheim am 26.03.2026
- Bauakteneinsicht beim Baurechtsamt in Weinheim am 08.04.2026
- Schriftliche Auskunft des Landratsamts Rhein-Neckar-Kreis vom 24.03.2026 bezüglich Altlasten
- Anforderung des Lageplans, des Stadtplans, der Hochwasserrisikokarte und Starkregenkarte über "www.geoport.de"
- Anforderung einer Miet- und Kaufpreisauswertung von immoscout24 von geoport über "www.on-geo.de"
- Recherchen in der eigenen Datenbank und in den Medien bzgl. Vergleichsobjekten

Bewertungsmerkmale:

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

3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

3.1 Grundbucheintragungen**Datum:**

Vom 09.01.2026

Eigentümer:

Laut 1. Abteilung des Grundbuches ist als Eigentümer unter der lfd. Nr. 3 eingetragen:

Grundbuch von:

Weinheim

Amtsgerichtsbezirk: Mannheim

Gemarkung: Weinheim

Blatt: Nr. 6.480

Flurstücksnummer, Wirtschaftsart,
Bezeichnung und Größe:

Eingetragen im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1:

Flst. Nr. 1357/1, Friedrichstraße 4, Gebäude- und Freifläche mit einer
Größe von:
332 m²

Eingetragen im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 2 zu 1:

Grunddienstbarkeit: Übergangs- und Überfahrtsrecht an dem Grundstück
Flst. Nr. 1357/3

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

Lfd. Nr. 2) An dem Anteil I lfd. Nr. 3 (xxxxxxx):

Verfügungsbeschränkung (Zustimmungsvorbehalt) nach §§ 21 Abs. 2 Nr.
2, 2. Alt., 23 Abs. 3, 32 Abs. 1 und 2 InsO.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Mannheim -Insolvenzgericht- vom
15.04.2025 (4 IN 1197/25).

Eingetragen (MAN028/22/2025) am 02.05.2025.

Lfd. Nr. 4) Über das Vermögen des Eigentümers ist das
Insolvenzverfahren eröffnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Mannheim -Insolvenzgericht- vom
22.05.2025 (4 IN 1631/25).

Eingetragen (MAN004/72/2025) am 03.06.2025.

Lfd. Nr. 5) Die Zwangssteigerung ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Mannheim -Vollstreckungsgericht- vom
18.12.2025 (3 K 209/2025).

Eingetragen (MAN064/345/2025) am 09.01.2026.

Lfd. Nr. 6) Die Zwangsverwaltung ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Mannheim -Vollstreckungsgericht- vom
18.12.2025 (1 L 39/2025).

Eingetragen (MAN064/345/2025) am 09.01.2026

Anmerkung: Die Zwangsverwaltung wurde am 16.02.2026
zurückgenommen worden (gemäß Beschluss des Amstgerichts)

Die lfd. Nrn. 1 und 3 sind bereits gelöscht.

Wertung der Eintragung:

Die Eintragungen haben auf den Verkehrswert der Immobilie keine
wertbeeinflussende Auswirkung.

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	Für das Gebiet, in dem das zu bewertende Grundstück liegt gibt es keine Bebauungsplan. Bauvorhaben werden nach dem § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilt.
Zulässige Art der baulichen Nutzung:	Gemischte Baufläche
Zulässiges Maß der baulichen Nutzung:	Entsprechend den Vorschriften des § 34 BauGB und der Baunutzungsverordnung
Baulasten:	Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Weinheim, Amt für Vermessung, Bodenordnung und Geoinformation, vom 23.03.2026 ist für das zu bewertende Grundstück mit der Flst. Nr. 1357/1 keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen.
Denkmalschutz:	Das Wohnhaus steht unter Denkmalschutz: Wohnhaus, zweigeschossiger Massivbau mit hohem, zentralem Zwerchhaus und flankierenden Gauben, Hauptgeschosse hell verklindert mit roter Sandsteingliederung: Kolossalpilaster, Geschossgesims, dreieckige und waagerechte Verdachungen, Kniestock mit Zwerchhaus und Gauben in malerischem Fachwerk mit Schnitzwerk, Stilgemisch Historismus und Jugendstil, um 1900. Das Mietswohnhaus dokumentiert die Ausdehnung des Wohngebiets Weinheim nach Etablierung des Bahnhofs als bedeutendes Verkehrszentrum. Mit seiner aufwendigen architektonischen Gestaltung spiegelt das Bauwerk den hohen Anspruch städtebaulicher Repräsentation und das künstlerisch ambitionierte Bauwerk- und Zimmermannshandwerk anschaulich wider.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Sanierungsverfahren:	Das Grundstück liegt nicht innerhalb eines Sanierungsgebietes.
Grundstücksqualität:	Baureifes Land, bebaut (gemäß § 5 Abs. 4 ImmoWertV2010)
Baubeschränkungen:	Außer nach den gesetzlichen Grundlagen (BauGB, LBO und Baunutzungsverordnung) sind keine Baubeschränkungen bekannt.

3.3 Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten

Mietverhältnisse:	Das Erdgeschoss des Dreifamilienwohnhauses ist vermietet. Die beiden anderen Wohnungen sind unbewohnt und unvermietet. Im Nebengebäude ist vermutlich die Wohnung vermietet. Außerdem scheinen zwei Garagen vermietet zu sein. Jedenfalls werden diese offensichtlich genutzt.
-------------------	--

Nicht eingetragene
Lasten und Rechte:

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

4. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

4.1 Örtliche Lage

Makrolage

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

Wirtschaftsdaten:

Weinheim liegt in der Metropolregion Rhein-Neckar, welche die siebtstärkste Wirtschaftsregion in Deutschland ist.

Weinheim an der Bergstraße ist wie gemacht für Unternehmen, die Wert auf Innovation und Tradition legen, und die die Vorteile einer zentralen Lage in Deutschland mit den Vorzügen eines dynamischen Mittelzentrums auf vortreffliche Art miteinander kombinieren wollen. Dass die Firmen in Weinheim zudem gehegt und gepflegt werden, dass sie als unverzichtbarer Faktor des städtischen Lebens gelten und ernst genommen werden, das ist wohl das „Sahnehäubchen“, das den Standort so attraktiv macht.

Durch die historische Altstadt mit Fachwerkhäusern, das Schloss sowie zwei Burgen bietet Weinheim auch touristische Anziehungskraft.

Berufsauspendler: 70,4%

Berufseinpender: 76,0%

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

Konjunktur (bezogen auf Baden-Württemberg):

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

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

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

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

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

Industrie:

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.

Demographischer Wandel:

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

Demographietyp:

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

Immobilienmarkt:

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

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

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

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

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

Wohnfläche pro Person Weinheim: 49,5 m²

(Vergleich Baden-Württemberg: 44,8 m²)

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

(Vergleich Baden-Württemberg: 49,4 %)

(Quelle: wegweiser-kommune.de)

Mikrolage

Das zu bewertende Objekt befindet sich in der Innenstadt von Weinheim, ca. 700 m nördlich des Marktplatzes.

Bauweise: Geschlossene Bebauung

Wohnlage: Mittlere und zentrale Wohnlage innerhalb eines Mischgebietes

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

Gewerbelage: Keine Gewerbelage

Umliegende Bebauung: Überwiegend zwei- bis dreigeschossige Wohngebäude, teils mit Ladengeschäften in den Erdgeschossen sowie eine Schule (Werner-Heisenberg-Gymnasium)

Entfernung zur Stadtmitte: Die Entfernung bis zur Stadtmitte (Weinheim Marktplatz) beträgt ungefähr 700 m.

Infrastruktur

Individualverkehr: Durch Weinheim verlaufen die Bundesstraßen 38 und 3. Die Auffahrt zur B 3 ist ca. 500 m vom Bewertungsobjekt entfernt. Die Autobahn A 5 verläuft westlich von Weinheim in Nord-Süd-Richtung. Die nächste Auffahrt zur A 5 ist etwa 4 km entfernt.

ÖPNV:	Innerhalb der Stadt und der Stadtteile gibt es einen Busverkehr. Desweiteren verkehrt auch eine S-Bahn Richtung. Die nächste S-Bahn-Haltestelle befindet sich in etwa 500 m Entfernung. Der Hauptbahnhof von Weinheim ist ebenfalls rund 500 m entfernt.
Schulen:	In Weinheim sind sämtliche allgemeinbildende Schulen vorhanden.
Einkaufsmöglichkeiten:	Sind in Weinheim für Dinge des täglichen Bedarfs vorhanden.
Öffentliche Einrichtungen:	Alle üblichen, öffentlichen Einrichtungen einer Stadt dieser Größe sind vorhanden
Beschaffenheit der Straßen und Gehwege:	Einspurige, asphaltierte Einbahnstraße mit Gehwegen zu beiden Straßenseiten
Öffentliche oder private Straßen:	Öffentliche Straße
Störende Betriebe in der Nachbarschaft:	Bei der Objektbesichtigung wurden keine besonderen Beeinträchtigungen bzw. erhöhte Immissionen durch Betriebe in der Nachbarschaft festgestellt.
Sonstige Beeinträchtigungen, Immissionen:	Definition: Unter dem Sammelbegriff "Immissionen" werden alle auf ein Grundstück einwirkenden unkörperlichen Störungen, wie z. B. Störungen durch Lärm, Rauch, Staub, Gerüche, Erschütterungen und dergleichen verstanden. Bei der Objektbesichtigung wurden keine besonderen Beeinträchtigungen bzw. erhöhte Immissionen festgestellt.
Naturgefahren:	Gemäß der Auswertungen von Geoport ist die Lage in Bezug auf das Hochwasserrisiko als GK 1 (sehr geringe Gefährdung) einzustufen. Es wird hierzu auf die Hochwassergefährdungskarte (Anlage 8 des Gutachtens) hingewiesen. Gemäß der Auswertungen von Geoport ist die Gefährdung in Bezug auf das Starkregenrisiko als "mittleres Risiko" einzustufen. Es wird hierzu auf die Starkregengefährdungskarte (Anlage 9 des Gutachtens) hingewiesen.

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

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

**Zusammenfassende
Beurteilung:**

Mittlere und recht zentrale Wohnlage in einem Mischgebiet in der Innenstadt von Weinheim, ca. 700 m nördlich des Marktplatzes

Anmerkung:

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

4.2 Grundstücksbeschaffenheit

Grundstücksform:

Bei dem zu bewertenden Grundstück Flst. Nr. 1357/1 handelt es sich um ein unregelmäßig zugeschnittenes Reihengrundstück mit einer Größe von 332 m².

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

Grundstücksbreite:

Ca. 11,20 m an der Friedrichstraße

Grundstückstiefe:

Bis ca. 29,50 m

Grenzbebauung-/überbauung:

Gemäß Lageplan und örtlicher Inaugenscheinnahme sind beide Gebäude mit jeweils drei Gebäudeseiten bis an die Nachbargrenzen gebaut.

Eine Grenzüberbauung ist gemäß Lageplan und örtlicher Inaugenscheinnahme offensichtlich nicht vorhanden. Es wird in diesem Zusammenhang auch auf den als Anlage beigefügten Lageplan verwiesen. Vom Sachverständigen wurde keine Grenzüberprüfung vorgenommen.

Untergrundverhältnisse:	Das Erscheinungsbild des Geländes lässt auf keine negativen Untergrundverhältnisse für Bauwerke schließen. In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende, vertiefende Untersuchungen wurden nicht angestellt.
Topographie:	Das Gelände ist relativ eben.
Altlasten:	Im Gutachten sind umweltgefährdende bzw. umweltrelevante Altlasten, Kontaminationen, Abfall usw. in den Baulichkeiten bzw. im Grund und Boden sowie Grundwasser nicht berücksichtigt (z. B. Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen und Aufhaldungen). Es waren bei der Ortsbesichtigung oberflächlich keine Negativeinwirkungen erkennbar. Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamts Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, vom 24.03.2026 sind für das zu bewertende Grundstück, folgende Auskünfte aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster mitgeteilt worden: das genannte Grundstück ist derzeit nicht im Bodenschutz- und Altlastenkataster verzeichnet. Damit liegt für dieses Grundstück nach derzeitigem Kenntnisstand kein Altlastenverdacht vor. Diese Angabe beruht auf dem Stand der (Nach-)Erhebungen altlastenverdächtiger Flächen aus dem Jahr 2018. Bei der Wertermittlung wird der altlastenfreie Bodenzustand sowie nicht verunreinigtes Grundwasser angenommen.
Unterirdische Leitungen:	Nicht benannte, unterirdische Leitungen sind wertmäßig in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Erschließung:	Voll erschlossen, öffentlich und gesichert; Übergang und Überfahrt über das Nachbargrundstück Flst. Nr. 1357/3 sind grundbuchrechtlich gesichert.
Erschließungskosten:	Das Gebiet, in welchem sich das zu bewertende Grundstück befindet, ist bereits seit langer Zeit vollständig erschlossen. Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Weinheim, vom 26.03.2026, wurde bestätigt, dass derzeit keine offenen Erschließungsbeitragsforderungen nach dem Kommunalabgabengesetz Baden-Württemberg bestehen. Es bestehen allerdings noch offene Grundsteuerforderungen, welche mit der Erschließung nichts zu tun haben.
Hausanschlüsse:	Strom, Wasser, Telefon, Kanalisation, Gas
Einfriedigung:	Keine Einfriedigung; überwiegend Grenzbebauung
Außenanlagen:	Schadhafte Hofbefestigung mit Beton. Die Außenanlagen befinden sich in ungepflegtem und schadhaftem Allgemeinzustand.
Parkmöglichkeiten:	Im Erdgeschoss von Gebäude 2 sind insgesamt vier Garagen vorhanden. Im öffentlichen Straßenraum ist die Parkplatzsituation schwierig.

5. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

5.1 Vorbemerkungen

Die Baubeschreibung bezieht sich auf den Zustand am Wertermittlungstichtag

Dem Sachverständigen wurde lediglich eine Teilbesichtigung des Bewertungsobjektes ermöglicht. Besichtigt werden konnte das Kellergeschoss, das Treppenhaus sowie das 1. und 2. Dachgeschoss des Dreifamilienhauses. Im Nebengebäude konnte überwiegend das Erdgeschoss begutachtet werden.

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, Angaben der Beteiligten vor Ort, Hinweisen während des Ortstermins bzw. auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Bauausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung/Installationen wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Vom Sachverständigen erfolgte eine Akteneinsicht im Bauamt Weinheim am 08.04.2026. Die Baugenehmigung wurde am 22.09.1903 erteilt. Für die Wohnräume im Obergeschoss des Nebengebäudes liegt beim Baurechtsamt allerdings keine baurechtliche Genehmigung vor.

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

5.2 Bauweise und Nutzung

Bauweise/Zugang:

Auf dem Flurstück Nr. 1357/1 befindet sich ein zweiseitig angebautes, zweieinhalbgeschossiges und unterkellertes Dreifamilienwohnhaus. An dieses Wohnhaus angebaut ist ein zweigeschossiges, nicht unterkellertes Nebengebäude mit vier Garagen im EG und einer baurechtlich nicht genehmigten Wohnung im OG.

Nutzung :

Gebäude 1: Dreifamilienhaus

KG:

Kellerräume und Waschküche mit Heizungsanlage

EG:

Vermutlich Dreizimmerwohnung mit Küche und einem Bad mit WC oder einer Dusche mit WC. Die Wohnfläche beläuft sich auf 69,80 m².

OG:

Vermutlich Dreizimmerwohnung mit Küche und einem Bad mit WC oder einer Dusche mit WC. Die Wohnfläche beläuft sich auf 69,80 m².

1. und 2. DG:

Eine Fünfstückwohnung mit Küche und Dusche/WC im 1. DG sowie Bad/WC im 2. DG. Die Wohnfläche beläuft sich auf ungefähr 92 m² (nach überschlägiger Berechnung, da es keine Pläne gibt).

Die Wohnungen im EG und OG konnten vom Sachverständigen nicht besichtigt werden.

Gebäude 2: Nebengebäude mit vier Garagen und einer Wohnung**EG:**

Vier Garagen sowie ein Abstellraum mit Heizanlage und Treppe zum OG

OG:

Eine Wohnung, vermutlich mit Küche und Bad/WC oder Dusche/WC. Die Wohnfläche beläuft sich ungefähr auf 88 m² (nach überschlägiger Berechnung, da keine Pläne vorliegen).

Die Wohnung im OG konnte vom Sachverständigen nicht besichtigt werden.

5.3 Baubeschreibung nach Rohbau und Ausbau**Gebäude 1:****Dreifamilienhaus****Baujahr:**

1903

**Renovierung / Modernisierung /
Umbau:**

Welche Renovierungsmaßnahmen durchgeführt wurden, konnte vom Sachverständigen nicht zweifelsfrei festgestellt werden, weil ihm keine Besichtigung der Erd- und Obergeschosswohnung ermöglicht wurde. Im Dachgeschoss wurden 2007 die Fenster erneuert. Außerdem sind im DG eine Dusche mit WC und ein Bad mit WC eingebaut worden. Die Bodenbeläge wurden im DG im Laufe der Zeit erneuert. Offensichtlich wurde die Dacheindeckung im Laufe der Zeit erneuert. Eine Heizungsanlage wurde im Laufe der Zeit eingebaut. Der Sachverständige geht davon aus, dass die beiden Wohnungen im EG und OG eine vergleichbare Ausstattung wie die DG Wohnung aufweisen.

Anzahl der Geschosse:

Zwei Vollgeschosse

Unterkellerung:

Vollunterkellerung

Dachausbau:

Das 1. und 2. Dachgeschoss ist zu Wohnzwecken ausgebaut

Rohbau**Fundamente:**

Steinfundamente

Kellerwände:

Bruchsteinmauerwerk

Geschosswände:

Mauerwerkswände, ab dem DG ausgemauertes Fachwerk; Innenwände teils aus Mauerwerk und teils aus Riegelmauerwerk

Geschossdecken:

Über dem KG Schienenbetondecke und teils Gewölbedecke, in den Geschossen Holzbalkendecken

Dach:	Satteldach in Holzkonstruktion mit Betondachsteineindeckung
Fassade:	Backsteinsichtmauerwerk zur Hofseite, Klinkersichtmauerwerk zur Straßenseite, Putzfassade auf der Giebelseite, Fenstergewände aus Sandstein
Treppe:	Massivtreppe ohne Belag in das KG, Holztreppe mit Holzgeländer vom EG bis zum 2. DG
Ausbau	
Fenster u. Rollläden:	Kunststofffenster mit Zweischiebverglasung im DG, wird auch für das EG und OG unterstellt; im Treppenhaus als Holzfenster mit Einschiebverglasung; Kunststoffrollläden
Türen:	Holztüren mit Holzzargen mit Anstrich
Installation:	Im Laufe der Zeit teilerneuerte Hausinstallationen
Heizung:	Gaszentralheizung mit Wärmeabgabe über Heizkörper (wird für alle Wohnungen unterstellt)
Warmwasserversorgung:	Über Elektrodurchlauferhitzer
Bodenbeläge:	DG: Laminat und in der Küche Fliesen KG: Backsteinboden EG und OG: Es wird unterstellt, dass überwiegend Laminat in den Wohnungen
Sanitärräume:	1. DG: Dusche mit WC, Boden gefliest und Wände teilweise gefliest 2. DG: Bad mit Wanne, WC und Waschbecken, Laminatbelag auf dem Boden und Wände teilgefliest EG und OG: Es wird davon ausgegangen, dass in den beiden Wohnungen jeweils ein Sanitärraum mit Badewanne und WC oder Dusche und WC vorhanden ist.
Wände:	Raufaser
Decke:	Raufaser
Balkone, Terrasse:	Nicht vorhanden
Wärmedämmung / Schallschutz / Brandschutz:	Diese bauphysikalischen Eigenschaften sind baujahrtypisch.
Energieausweis:	Es wurde kein Energieausweis zur Bearbeitung vorgelegt.
Energetische Beurteilung:	Aufgrund des Baujahres und des vor Ort angetroffenen Zustandes sind die energetischen Eigenschaften mit "unzureichend und nicht zeitgemäß" zu beurteilen.

Grundrissgestaltung,
Belichtung etc.:

Es handelt sich um Altbaugrundrisse. Im Laufe der Zeit wurden offenbar Sanitärräume eingebaut. Die Belichtungsverhältnisse sind noch einigermaßen befriedigend.

Bauzustand, Mängel u. Schäden:

Zum Wertermittlungsstichtag befand sich das Gebäude in renovierungsbedürftigem Zustand. Jedenfalls sind die Räumlichkeiten, welche vom Sachverständigen besichtigt werden konnten, renovierungsbedürftig.

- die Dachgeschosswohnung ist renovierungsbedürftig und die Wohnungseingangstüre ist kaputt. Außerdem muss die Wohnung von Hausrat/Sperrmüll/Unrat geräumt werden.
- im KG sind Feuchtigkeitsschäden vorhanden
- die Heizungsanlage ist veraltet und somit erneuerungsbedürftig
- aufgrund des äußeren Anscheins kann davon ausgegangen werden, dass auch die Wohnungen im EG und OG renovierungsbedürftig sind

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

Zerstörende Untersuchungen sowie Funktionsprüfungen der haustechnischen Einrichtungen wurden nicht durchgeführt. Es wird davon ausgegangen, dass alle erforderlichen Genehmigungen und Abnahmebescheinigungen erteilt sind.

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

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

Besondere Ausstattungsmerkmale: Kelleraußentreppe und Dachgauben

Sonstiges Zubehör: Entfällt; evtl vorhandene Einbauküchen werden nicht mitbewertet.

Gebäude 2:

Nebengebäude mit vier Garagen und einer Wohnung

Baujahr:

1903

Renovierung / Modernisierung /
Umbau:

Welche Renovierungsmaßnahmen durchgeführt wurden, konnte vom Sachverständigen nicht zweifelsfrei festgestellt werden, weil ihm keine Besichtigung der Wohnung im Obergeschoss ermöglicht wurde.

Eine Heizungsanlage wurde im Laufe der Zeit eingebaut.

Der Sachverständige geht davon aus, dass die Wohnung im OG im Laufe der Zeit eingebaut wurde (eine baurechtliche Genehmigung liegt beim Baurechtsamt nicht vor) und eine Küche sowie einen Sanitärraum enthält.

Anzahl der Geschosse:

Zwei Vollgeschosse

Unterkellerung:

Nicht unterkellert

Dachausbau: Kein Dachgeschoss vorhanden

Rohbau

Fundamente: Vermutlich Steinfundamente

Geschosswände: Mauerwerkswände im EG und Holzkonstruktion im OG

Geschossdecken: Vermutlich Holzbalkendecke

Dach: Leicht geneigtes Flachdach mit Blecheindeckung

Fassade: Sichtmauerwerk im EG und Holzverkleidung im OG

Treppe: Holztreppe

Ausbau

Fenster u. Rollläden: Alte Holzfenster mit Einscheibenverglasung

Türen: Vermutlich Holztüren mit Holzzargen und Anstrich in der Wohnung; vier Holztore zu den Garagen; Holzeingangstüren zur Wohnung und zum Abstell- und Heizraum

Installation: Höchstwahrscheinlich im Laufe der Zeit teilerneuerte Hausinstallationen

Heizung: Gasbrennwertheizung mit Wärmeabgabe über Heizkörper

Warmwasserversorgung: Höchstwahrscheinlich über Elektroboiler oder Elektrodurchlauferhitzer

Bodenbeläge: Es wird unterstellt, dass in der Wohnung überwiegend ein Laminatbelag verlegt ist; im EG ist Betonboden vorhanden.

Sanitärräume: Es wird davon ausgegangen, dass in der Wohnung ein Sanitärraum mit Badewanne und WC oder Dusche und WC vorhanden ist.

Wände: Vermutlich Raufaser

Decke: Vermutlich Raufaser

Balkone, Terrasse: Nicht vorhanden

Wärmedämmung / Schallschutz / Brandschutz:

Diese bauphysikalischen Eigenschaften sind baujahrtypisch.

Energieausweis: Es wurde kein Energieausweis zur Bearbeitung vorgelegt.

Energetische Beurteilung: Aufgrund des Baujahres und des vor Ort angetroffenen Zustandes sind die energetischen Eigenschaften mit "unzureichend und nicht zeitgemäß" zu beurteilen.

Grundrissgestaltung,
Belichtung etc.:

Zum Grundriss kann keine Aussage getroffen werden, weil es keine Baupläne gibt und dem Sachverständigen keine Innenbesichtigung ermöglicht wurde.

Bauzustand, Mängel u. Schäden: Zum Wertermittlungsstichtag befand sich das Gebäude in mittelmäßigem Bauzustand, soweit das Objekt vom EG und von außen besichtigt werden konnte. Für die nicht besichtigte Wohnung wird unterstellt, dass sich diese ebenfalls in einem mittelmäßigen Zustand befindet.

- ein allgemeiner Renovierungsanstoß in der Wohnung wird angenommen
- in der linken Garage lagert Müll; dieser muss entsorgt werden

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

Zerstörende Untersuchungen sowie Funktionsprüfungen der haustechnischen Einrichtungen wurden nicht durchgeführt. Es wird davon ausgegangen, dass alle erforderlichen Genehmigungen und Abnahmebescheinigungen erteilt sind.

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

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

Besondere Ausstattungsmerkmale: Keine

Sonstiges Zubehör: Entfällt; evtl vorhandene Einbauküchen werden nicht mitbewertet.

5.4 Beurteilung der vorhandenen Bebauung

Abschließende Beurteilung: Unter Denkmalschutz stehendes Dreifamilienhaus mit Altbaugrundrissen in renovierungsbedürftigem Zustand sowie angebautes Nebengebäude mit vier Garagen und einer Wohnung.

Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung von drei Wohnungen kann keine Aussage zu deren Ausstattung und Zustand getroffen werden. Das Erscheinungsbild der Bebauung ist einigermaßen in die Umgebungsbebauung eingefügt.

5.5 Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit

Derzeitige Nutzung: Die Erdgeschosswohnung im Vorderhaus ist vermietet und die anderen zwei Wohnungen sind unvermietet. Im Nebengebäude ist offenbar die Wohnung vermietet. Es wird davon ausgegangen, dass zwei Garagen an die Mieter der Wohnungen vermietet sind.

Alternative Nutzung
bzw. zukünftige
Nutzung:

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

Für das Nebengebäude wird auch zukünftig im Erdgeschoss die Nutzung als Garagengebäude in Frage kommen. Diese Nutzung ist auch baurechtlich genehmigt. Für die Wohnung im OG liegt keine Baugenehmigung vor, Es wird vom Sachverständigen davon ausgegangen, dass auch zukünftig eine Nutzung als Wohnung möglich ist. Allerdings ist hierfür eine baurechtliche Genehmigung einzuholen.

6. WERTERMITTLUNG

6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Verfahren

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

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung- ImmoWertV-) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste (oder besser noch: die geeignetsten) Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden.

Wertermittlungsverfahren (§ 6 ImmoWertV)

Nach den Vorschriften der **Immobilienwertermittlungsverordnung 2021** sind zur Ermittlung des Verkehrswertes

- das *Vergleichswertverfahren*
- das *Ertragswertverfahren* und
- das *Sachwertverfahren*

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

In den genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse;
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Die genannten Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgende Verfahrensschritte:

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

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

Vergleichswertverfahren

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

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

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

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

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

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

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

Sachwertverfahren

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

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

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

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

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

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

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

Ertragswertverfahren

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

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

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

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

Im vereinfachten Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert 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 Mehrfamilienwohnanwesen (vier Wohneinheiten). Das Objekt ist zum Wertermittlungstichtag teils vermietet und teils unvermietet.

Bei dem hier zu bewertenden Anwesen **wird der Verkehrswert in Anlehnung an den Ertragswert ermittelt**, weil bei derartigen Objekten üblicherweise die Rendite im Vordergrund stehen wird. Auch bei Interessenten mit Eigennutzungsabsicht wird sich der Kaufpreis -wegen einer eventuellen Wiederverwertung- am Ertragswert orientieren. Es wird hierbei das allgemeine Ertragswertverfahren (§ 28 ImmoWertV) herangezogen.

Unterstützend zum Ertragswert wird aber auch der Sachwert 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 Wertermittlungstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Absatz 2 des Baugesetzbuchs zu ermitteln.

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

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

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

Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss Nördlicher Rhein-Neckar-Kreis gibt einen Bodenrichtwert von **725,-- Euro pro m²** Grundstücksfläche für unbebaute Grundstücke, inkl. Erschließungskosten, in diesem Gebiet an (abgerufen über das boris-geoportal www.gutachterausschuesse-bw.de). Der Bodenrichtwert wurde zum Stichtag 01.01.2024 festgelegt und bezieht sich auf baureifes Land, beitragsfrei und gemischte Baufläche (auch Baufläche ohne nähere Spezifizierung).

Beurteilung

Aufgrund der Lage des Grundstücks, der Ausnutzung, der Größe und des Zuschnitts sowie der Bebauung und der sonstigen rechtlichen Eigenschaften und tatsächlichen Gegebenheiten, wird nach sachverständigem Ermessen ein Bodenwert von **725,- Euro pro m²** für das zu bewertende Flurstück als angemessen und marktgerecht angesetzt. Hierbei wurde vom Bodenrichtwert ausgegangen, weil das Bewertungsgrundstück keine besonderen Abweichungen im Vergleich zu den Nachbargrundstücken aufweist. Eine Veränderung der Wertverhältnisse am Bewertungsstandort konnte seit der Veröffentlichung des Bodenrichtwertes bis zum Wertermittlungsstichtag ebenfalls nicht festgestellt werden. Bei der Ermittlung des Bodenwertes ist vom unbebauten Zustand auszugehen.

Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert:	725 EUR		
Eventuelle Zu-/Abschläge			
Entfällt	0 EUR		
Bodenwert angepasst:	725 EUR		
<u>Berechnung:</u>			
<i>Flst. Nr. 1357/1 mit einer Größe von 332 m²:</i>			
332	m ²	x	725 EUR = 240.700 EUR
Bodenwert			= 240.700EUR

6.3 Sachwert

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Alterswertminderungs-
faktor (§ 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

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:****Dreifamilienhaus****Bruttogrundfläche**

Die Bruttogrundfläche (BGF) wurde anhand der Pläne, in Verbindung mit der Ortsbesichtigung, ermittelt und liegt dem Gutachten als Anlage 1 bei.
Die ermittelte BGF beträgt: 420,24 m²

Kostenkennwert

NHK 2010

Mehrfamilienhaus bis 6 Wohneinheiten, Gebäudetyp 4.1

Ermittlung des Kostenkennwerts unter Berücksichtigung der Standardstufen gemäß der Sachwertrichtlinie.

Kostenkennwert in EUR/m² BGF: 861 EUR /m² BGF

Durchschnittliche Standardstufe: 3,0

Korrekturen, Zu-/Abschläge

Da die Gesamtausstattung nicht in allen Teilen der Standardklasse entspricht, ist hier ein Abzug in Höhe von 10 % vorzunehmen.
Für die Grundrissart (Einspanner) ist ein Korrekturfaktor von 1,05 vorzunehmen.

Für die Wohnungsgröße (durchschnittlich 77 m²) ist ebenfalls ein Korrekturfaktor vorzunehmen. Dieser beläuft sich auf 0,95.

Das Gebäude weist ein ausgebautes 2. Dachgeschoss auf. Dieses wird als Zuschlag berücksichtigt. Der Zuschlag wird mit 12 % angesetzt.

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

Abschlag wegen schlechterer Ausstattung: -10%

Zuschlag wegen Grundrissart: 5%

Abschlag wegen durchschnittl. Wohnungsgröße: -5%

Zuschlag wegen 2. Dachgeschoss: 12%

Summe der Zu- und Abschläge: + 2%

Anzusetzender Korrekturfaktor: 1,02

Baupreisindex

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag

(Basisjahr 2010 = 100) = 1,907 -Stand 4. Quartal 2025-

Baujahr

1903

Gebäudealter

123 Jahre

**Modernisierungspunkte
/ Modernisierungsgrad**

Das Objekt wurde im Jahre 1903 errichtet. Seither wurden wertbeeinflussende Maßnahmen durchgeführt. Es wird hierzu auf die Baubeschreibung verwiesen.

Unter Berücksichtigung des vor Ort angetroffenen baulichen Zustandes und der durchgeführten sowie der erforderlichen Renovierungsmaßnahmen ist der Modernisierungsstandard des zu bewertenden Objekts gemäß der Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades in den Sachwertrichtlinien sachverständig wie folgt ermittelt worden.

Modernisierungselemente	max. Punkte		Bewertungsobjekt
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung		4	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren		2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)		2	1
Modernisierung der Heizungsanlage		2	1
Wärmedämmung der Außenwände		4	0
Modernisierung von Bädern		2	1
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen		2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung		2	0
Summe der Punkte		20	6

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

Eingruppierung:

0-1 Punkt = nicht modernisiert

2-5 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen d. Instandhaltung

6-10 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad

11-17 Punkte = überwiegend modernisiert

18 -20 Punkte = umfassend modernisiert

Restnutzungsdauer

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

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

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

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

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

Ausgangsparameter:

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Gebäudealter: 123 Jahre

Ermittelte Modernisierungspunkte: 6 Punkte

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

RND 27 Jahre

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen

Kostenkennwert in EUR/m²:				861,00EUR
Korrekturfaktoren, Zu-/Abschläge:	x	1,020	=	878,22EUR
Indexierter Kostenkennwert:	x	1,907	=	1.674,77EUR
Bruttogrundfläche in m²	x	420,24	=	703.805 EUR
Herstellungskosten des Gebäudes				703.805 EUR
in der BGF nicht erfasste Bauteile: Kelleraußentreppe und Dachgauben				26.000 EUR
Herstellungskosten der baulichen Anlage				729.805 EUR
x Regionalfaktor (soweit vom GAA ermittelt)				
Der Gemeinsame Gutachterausschuss im nördlichen Rhein-Neckar-Kreis hat keinen aktuellen Marktbericht veröffentlicht. Der Gutachterausschuss von Hessen hat keine Regionalfaktoren ausgewiesen. Der zuständige Gutachterausschuss verweist auf die Auswertungen von Hessen.				
	x			1,00
Angepasste Herstellungskosten			=	729.805 EUR
x Alterswertminderungsfaktor (RND/GND)				
729.805 EUR	x	0,3375	=	246.309 EUR
Dreifamilienhaus			=	246.309 EUR

Gebäude 2:

Nebengebäude mit vier Garagen und einer Wohnung

Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche (BGF) wurde anhand der Pläne, in Verbindung mit der Ortsbesichtigung, ermittelt und liegt dem Gutachten als Anlage 1 bei.
Die ermittelte BGF beträgt: 233,84 m²

Kostenkennwert

NHK 2010				
Teils Gebäudetyp 14.1 -Einzelgaragen- und teils Gebäudetyp 1.33 - zweigeschossiges, nicht unterkellertes EFH-				
NHK für Garagen, Typ 14.1, Standardklasse 3:				245 EUR
NHK für EFH, Typ 1.33, Standardklasse 2:				870 EUR
				1.115 EUR
1.115,00EUR	/	2	=	558 EUR
Ermittlung des Kostenkennwerts unter Berücksichtigung der Standardstufen gemäß der Sachwertrichtlinie				
Kostenkennwert in EUR/m² BGF:				558 EUR /m² BGF

Korrekturen, Zu-/Abschläge

Entfällt

Abschlag/Zuschlag

0%

Summe der Zu- und Abschläge:

+

0%

Anzusetzender Korrekturfaktor:

1,00

Baupreisindex

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag

(Basisjahr 2010 = 100) =

1,907

-Stand 4. Quartal 2025-

Baujahr

1903

Gebäudealter

123

Jahre

**Modernisierungspunkte
/ Modernisierungsgrad**

Das Objekt wurde im Jahre 1903 errichtet. Seither wurden wertbeeinflussende Maßnahmen durchgeführt. Es wird hierzu auf die Baubeschreibung verwiesen.

Unter Berücksichtigung des vor Ort angetroffenen baulichen Zustandes und der durchgeführten sowie der erforderlichen Renovierungsmaßnahmen ist der Modernisierungsstandard des zu bewertenden Objekts gemäß der Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades in den Sachwertrichtlinien sachverständig wie folgt ermittelt worden.

Modernisierungselemente	max. Punkte	Bewertungsobjekt
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der	2	0
Summe der Punkte	20	6

Wenn detaillierte Angaben zu Modernisierungen fehlen und sich eine Eingruppierung:

0-1 Punkt = nicht modernisiert

2-5 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen d. Instandhaltung

6-10 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad

11-17 Punkte = überwiegend modernisiert

18 -20 Punkte = umfassend modernisiert

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen ergibt sich in

Der Ermittlung liegt ein theoretischer Modellansatz zugrunde und wird nach
 $RND = a \times \text{Alter}^2 / GND - b \times \text{Alter} + c \times GND$

Bei der Formel ist zu beachten, dass Modernisierungen erst ab einem
 Daher können die in Anlage 2 der ImmoWertA veröffentlichten Tabellen b
 Ausgangsparameter:

Gesamtnutzungsdauer:	80	Jahre
Gebäudealter:	123	Jahre
Ermittelte Modernisierungspunkte:	6	Punkte

Aufgrund des Gebäudealters, des ermittelten Modernisierungsgrades und RND 27 Jahre

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen

Kostenkennwert in EUR/m²:			557,50EUR
Korrekturfaktoren, Zu-/Abschläge: x	1,000	=	557,50EUR
Indexierter Kostenkennwert: x	1,907	=	1.063,15EUR
Bruttogrundfläche in m² x	233,84	=	248.607 EUR
Herstellungskosten des Gebäudes			248.607 EUR
in der BGF nicht erfasste Bauteile: Entfällt			0 EUR
Herstellungskosten der baulichen Anlage			248.607 EUR
x Regionalfaktor (soweit vom GAA ermittelt) Der Gemeinsame Gutachterausschuss im		x	1,00
Angepasste Herstellungskosten		=	248.607 EUR
x Alterswertminderungsfaktor (RND/GND)			
248.607 EUR x	0,3375	=	83.905 EUR
Garagen- und Wohngebäude		=	83.905 EUR

Vorläufiger Sachwert

Zweifamilienhauses	=	246.309 EUR
Garagen- und Wohngebäude	=	83.905 EUR
Vorläuf. Sachwert der baulichen Anlagen	=	330.214 EUR
Bauliche Außenanlagen, (pauschalierter Zeitwert)	4,00% =	13.209 EUR
Vorläuf. Sachwert aller baulicher Anlagen		343.423 EUR
zzgl. Bodenwert	+	240.700 EUR
Vorläufiger Sachwert		584.123EUR

**Besondere objektspezifische
Grundstücksmerkmale**Baumängel, Bauschäden, Renovierungsstau:

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

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

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

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

- die Dachgeschosswohnung ist jedenfalls komplett renovierungsbedürftig und die Wohnungseingangstüre ist kaputt. Außerdem muss die Wohnung von Hausrat/Sperrmüll/Unrat geräumt werden.
- im KG sind Feuchtigkeitsschäden vorhanden
- die Heizungsanlage ist veraltet und somit erneuerungsbedürftig
- aufgrund des äußeren Anscheins kann davon ausgegangen werden, dass auch die Wohnungen im EG und OG renovierungsbedürftig sind

Wertminderung (marktorientiert) aufgrund des Instandhaltungsstaus und der Schäden/Mängel (Instandhaltungsstau der über die Alterswertminderung hinaus geht): = 125.000EUR

b) Abzug wegen Mängeln und Schäden oder wegen Renovierungs- und Instandhaltungsstau am Garagen- und Wohngebäude:

- ein allgemeiner Renovierungsanstoß in der Wohnung wird angenommen
- in der linken Garage lagert Müll; dieser muss entsorgt werden

Wertminderung (marktorientiert) aufgrund des Instandhaltungsstaus und der Schäden/Mängel (Instandhaltungsstau der über die Alterswertminderung hinaus geht): = 30.000EUR

Sonstiges:

Die Hofffläche ist schadhaft; marktorientierte Wertminderung: = 5.000EUR

Übertrag: 160.000EUR

Übertrag: 160.000EUR

Für die Wohnung im OG des Nebengebäudes gibt es beim Baurechtsamt keine Baugenehmigung. Für die Erlangung einer baurechtlichen Genehmigung wird ein marktorientierter Abzug vorgenommen: = 5.000EUR

Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale 165.000EUR

Sachwertfaktoren (§ 21 ImmoWertV)

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

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

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

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

Zuständiger Gutachterausschuss

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

Benachbarter Gutachterausschuss

Die zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen hat im Immobilienmarktbericht Südhessen 2025 (inkl. Kreis Bergstraße) u. a. Sachwertfaktoren für EFH, ZFH, Reihen- und Doppelhaushälften ausgewiesen.

Für Mehrfamilienwohnhäuser wurde allerdings keine Sachwertfaktoren aus Kaufpreisen abgeleitet und veröffentlicht.

Auch andere, benachbarte Gutachterausschüsse haben keine Sachwertfaktoren in ihren Immobilienmarktberichten ausgewiesen, weil es sich bei Mehrfamilienhäusern um Ertragswertobjekte handelt.

Zusammenfassung

Belastbare Sachwertfaktoren für derartige Objekte stehen deshalb nicht zur Verfügung. Es ist aus diesem Grunde keine weitere Anpassung des vorläufigen Sachwertes mittels eines Sachwertfaktors an den derzeitigen Marktwert möglich.

Sachwert

Vorläufiger Sachwert	=	584.123EUR
Sachwertfaktor:	1,00	
das entspricht einem Zuschlag von	0,00%	= 0EUR
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		584.123EUR
Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale	=-	165.000EUR
Sachwert	=	419.123EUR

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 20 % und 23 %. Die Bewirtschaftungskosten sind auch von der Restnutzungsdauer des Gebäudes und insbesondere von der Miethöhe abhängig. Im vorliegenden Fall werden pauschalisierte Bewirtschaftungskosten in Höhe von 21,90% des Rohertrags als angemessen und ausreichend angesehen und bei der Wertermittlung angesetzt.

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

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

Verwaltungskosten:

359,00EUR	4	Einheiten	=	1.436EUR
49,00EUR	4	Garagen	=	196EUR

Instandhaltungsrücklage (erhöht wegen Denkmalschutz):

15,00EUR	319,60	m² Wohnfläche	=	4.794EUR
109,00EUR	4	Garagen	=	436EUR

Mietausfallwagnis:

37.728,00EUR	2,0%	=	755EUR
--------------	------	---	--------

Co2-Bepreisung - nicht umlegbarer Anteil (netto):

Es ist kein Energieausweis vorhanden.

Anhand des Heizspiegels für Deutschland 2023 wird ein durchschnittlicher Energieverbrauch für Wohnhäuser unterstellt und anhand der Angaben mit Hilfe des Co2-Rechentools ermittelt.

In diesem Fall trägt der Vermieter 60% der gesamten Kohlendioxidkosten. = 640EUR
(<https://co2kostenaufteilung.bmwk.de/>;
<https://www.heizspiegel.de/fileadmin/hs/heizspiegel-2023/heizspiegel-2023-flyer.pdf>)

Bewirtschaftungskosten insgesamt**8.257EUR****Das entspricht ungefähr****21,90%****Anmerkung:**

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

**Liegenschaftszinssätze
(§ 21 ImmoWertV)**

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

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

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

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

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

Einflussfaktoren

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

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

**Zuständiger Gutachter-
ausschuss**

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

**Benachbarte Gut-
achterausschüsse**

Die zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen hat im Immobilienmarktbericht 2025 für Südhessen (inkl. dem Kreis Bergstraße) folgende Liegenschaftszinssätze ermittelt:

Mehrfamilienhäuser mit 3 bis 6 Wohnungen **3,70%**
(Standardabweichung +/- 1.00 %)

in Lagen mit Bodenrichtwerten von 600,-- bis 799,-- Euro pro m² Grundstücksfläche; durchschnittlich 4 Wohneinheiten, durchschnittliche Miete 10,75 Euro.

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) hat ebenfalls marktübliche Liegenschaftszinssätze für verschiedene Objekttypen herausgegeben (bundesweite Erhebung, Veröffentlichung Januar 2026):

Vierfamilienhaus bis Mehrfamilienhaus 2,50 - 5,50 %

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:**

3,70%

(Einstufungskriterien: Unter Denkmalschutz stehendes Dreifamilienhaus mit Anbau eines Gargengebäudes mit einer Wohnung, Altbau von 1903, recht zentrale Lage innerhalb eines Mischgebietes, teils vermietet, teils unvermietet, renovierungsbedürftiger Zustand.

**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).

In diesem Falle haben die beiden Gebäude jeweils dieselbe Restnutzungsdauer.

Ertragswertermittlung:**Wohnfläche**

Die Wohnfläche wurde teils anhand der zur Verfügung stehenden Baupläne und teils überschlägig ermittelt und liegt dem Gutachten als Anlage 2 bei.

Die ermittelte Wohnfläche beträgt:

Wohnung im EG, Vorderhaus:	69,80	m ²
Wohnung im OG, Vorderhaus:	69,80	m ²
Wohnung im 1./2.DG, Vorderhaus:	92,00	m ²
Wohnung im OG, Nebengebäude	88,00	m ²

Wohnfläche, insgesamt	319,60	m ²
-----------------------	--------	----------------

Mietsituation

Das Erdgeschoss des Dreifamilienwohnhauses ist vermietet. Die beiden anderen Wohnungen sind unbewohnt und unvermietet. Im Nebengebäude ist vermutlich die Wohnung vermietet. Außerdem scheinen zwei Garagen vermietet zu sein. Jedenfalls werden diese offensichtlich genutzt.

Markttüblich erzielbare Miete

Für die Ertragswertermittlung wird eine markttüblich erzielbare Nettokaltmiete angesetzt.

Für Weinheim gibt es keinen qualifizierten Mietspiegel.

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

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

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

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

Der Sachverständige erachtet für die zu bewertenden Altbauwohnungen eine Nettokaltmiete von **ca. 8,50 bis 9,80 Euro pro m² Wohnfläche** für marktgerecht. Diese Miete scheint 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) Dreizimmerwohnung im EG, Vorderhaus:	69,80	9,80EUR	684EUR
2) Dreizimmerwohnung im OG, Vorderhaus:	69,80	9,80EUR	684EUR
3) Fünfstückwohnung im 1. und 2. DG, Vorderhaus:	92,00	9,00EUR	828EUR
Übertrag:			2.196EUR

Bauteil/Geschoss	Wohn-/Nutzfläche in m ²	Miete pro m ² -Nettokaltmiete-	Miete pro Monat -Nettokaltmiete-
		Übertrag:	2.196EUR
4) Wohnung im OG des Nebengebäudes:	88,00	8,50EUR	748EUR
5) Vier Garagen		-pauschal-	200EUR
Nachhaltig erzielbare Einnahmen im Monat			= 3.144EUR
Nachhaltig erzielbare Einnahmen im Jahr (Jahresrohertrag)			= 37.728EUR
Bewirtschaftungskosten gemäß Berechnung			= -8.257EUR
Reinertrag			= 29.471EUR
Verzinsungsbetrag des Bodenwertes 240.700EUR x 3,70%			= -8.906EUR
Ertrag der baulichen Anlagen			= 20.565EUR
Barwertfaktor bei 27 Jahren RND 3,70% Liegenschaftszinssatz			x 16,89
Ertragswert der baulichen Anlagen			= 347.343EUR
zzgl. Bodenwert			= 240.700EUR
Vorläufiger Ertragswert			= 588.043EUR
Besondere objektsspezif. Grundstücksmerkmale (entsprechend der Sachwertberechnung)			= -165.000EUR
Ertragswert			= 423.043 EUR

6.5 Verkehrswert

Definition

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

Zusammenstellung der ermittelten Werte

SACHWERT	419.123EUR
ERTRAGSWERT	423.043EUR

Ableitung des Verkehrswertes

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

Die Abweichung zwischen dem (nicht marktangepassten) Sachwert und dem Ertragswert ist plausibel und liegt im üblichen Bereich für derartige Objekte.

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

Da dem Sachverständigen keine komplette Innenbesichtigung ermöglicht wurde, wird wegen eventueller Unwägbarkeiten, ein **Abschlag in Höhe von 8 % vorgenommen**

Somit wird folgender Verkehrswert für den Grundbesitz in 69469 Weinheim, Friedrichstraße 4, Flst. Nr. 1357/1 -zum Wertermittlungstichtag 19.03.2026- ermittelt:

VERKEHRSWERT (MARKTWERT)	390.000EUR
(in Worten: Dreihundertneunzigtausend 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.

Während der Besichtigung wurde kein Verdacht auf Schimmelbefall bzw. Haussschwamm festgestellt.

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamts Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, vom 24.03.2026 sind für das zu bewertende Grundstück, folgende Auskünfte aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster mitgeteilt worden: das genannte Grundstück ist derzeit nicht im Bodenschutz- und Altlastenkataster verzeichnet. Damit liegt für dieses Grundstück nach derzeitigem Kenntnisstand kein Altlastenverdacht vor. Diese Angabe beruht auf dem Stand der (Nach-)Erhebungen altlastenverdächtiger Flächen aus dem Jahr 2018.

Verwalter:

Es war eine Zwangsverwaltung angeordnet. Die Zwangsverwaltung wurde allerdings wieder eingestellt. Es ist davon auszugehen, dass in diesem Zusammenhang auch die Hausverwaltung eingestellt wurde (vom Zwangsverwalter)

Mietsituation:	Das Erdgeschoss des Dreifamilienwohnhauses ist vermietet. Die beiden anderen Wohnungen sind unbewohnt und unvermietet. Im Nebengebäude ist vermutlich die Wohnung vermietet. Außerdem scheinen zwei Garagen vermietet zu sein. Jedenfalls werden diese offensichtlich genutzt.
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.
Baubehördliche Auflagen/Beanstandungen:	Der Sachverständige hat die Bauakten im Baurechtsamt eingesehen. Demnach bestehen keine Auflage oder Beanstandungen. Für die Wohnung im Obergeschoss des Nebengebäudes gibt es allerdings keine baurechtliche Genehmigung (liegt beim Baurechtsamt nicht vor).
Schlussfeststellungen	Der Sachverständige erklärt hiermit, dass er das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen erstellt hat und an dem Ergebnis desselben in keiner Weise persönlich interessiert ist. Er bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.



Ettlingen, 19.05.2026

Sachverständigenbüro Weiss

Der Sachverständige, Reimund Weiß

7. RECHTSGRUNDLAGEN, QUELLENANGABEN

Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
- Bodenwertrichtlinie vom 11.01.2011 (BRW-RL)
- Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012 (SW-RL)
- Ertragswertrichtlinie vom 12.11.2015 (EW-RL)
- Vergleichswertrichtlinie vom 20.03.2014 (VW-RL)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)
in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen bzw. aktuellen Fassung

Literatur

- Grundstückswertermittlung von Sprengnetter (ständig aktualisierte Loseblattsammlung)
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken von Prof. W. Kleiber, Dr. R. Fischer, U. Werling (8. Auflage, 2017)
- Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten von R. Rössler, J. Langner, J. Simon, W. Kleiber
- Verkehrswertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken von Fischer, Lorenz, Biederbeck, Astl (Aufl. 2005)
- Rechte und Belastungen in der Grundstücksbewertung von K. Gablenz (4. Auflage, 2008)
- Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken von R. Kröll (2. Auflage, 2004)
- Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung von R. Kröll, A. Hausmann, A. Rolf (4. Auflage, 2015)
- Fachzeitschriften (z. B. GuG, Immobilien & bewerten, Informationsdienst für Sachverständige und weitere Fachliteratur)
- und weitere Fachliteratur
- Immobilienmarktbericht des Landes Hessen bzw. Südhessen 2025

Fotos vom Bewertungsobjekt



Foto 1:
Ansicht von der
Straße aus



Foto 2:
Ansicht
Hofseite



Foto 3:
Ansicht vom
Hof aus



Foto 4:
Rechts Gebäude 1



Foto 5:
Ansicht Gebäude 2



Foto 6:
Schadhafte
Hoffläche



Foto 7:
Kellerraum

Foto 8:
Kellerraum



Foto 9:
Kellervorraum

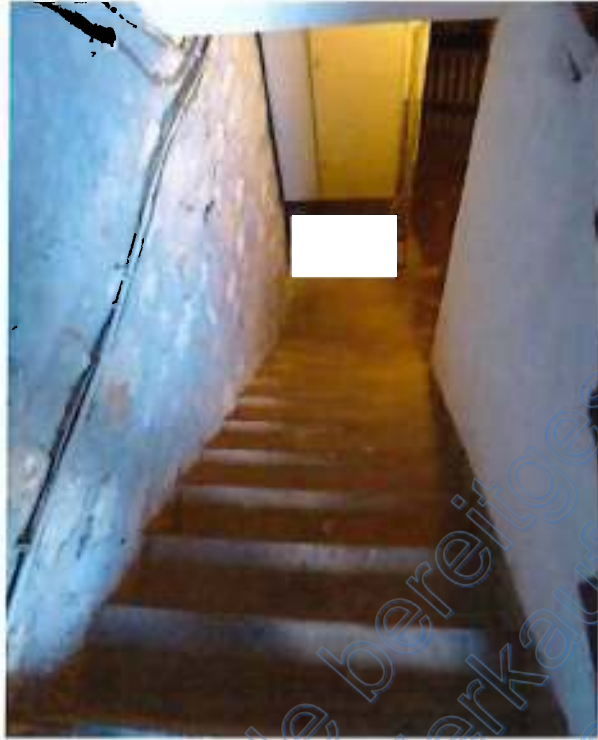


Foto 10:
Kellertreppe



Foto 11:
Stromzähler, KG



Foto 12:
Riss im
Treppenhaus

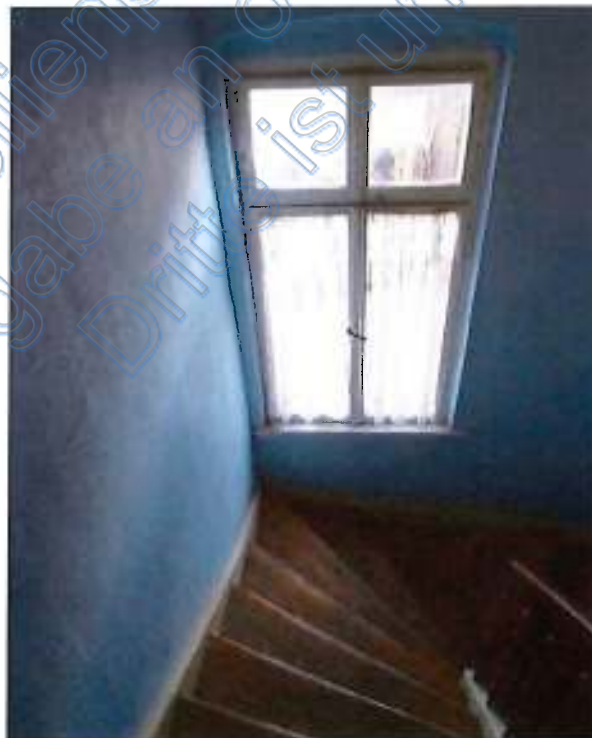


Foto 13:
Treppenhaus mit
Einscheibenfenster



Foto 14:
Treppenhaus



Foto 15:
Wohnungseingangstüre
im OG



Foto 16:
Dusche mit WC
im DG

Foto 17:
Küche im DG

Foto 18:
Zimmer im DG



Foto 19:
Zimmer im DG

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

Foto 20:
Zimmer im DG

Foto 21:
Zimmer im DG

Foto 22:
Bad mit WC
im 2. DG

Foto 23:
Zimmer im 2. DG



Foto 24:
Garage im
Nebengebäude

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

Foto 25:
Garage im
im Nebengebäude



Foto 26:
Heizanlage im
im Nebengebäude



Foto 27:
Kellerraum

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

Bruttogrundflächenberechnung

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

Gebäude 1: Dreifamilienhaus
Unterlagen: Baupläne, Ortsbesichtigung vom 04.02.2026
Aufmaß: Nein

Raum	Länge in m	Breite in m	Faktor	Fläche in m ²	Geschossumme BGF	
Kellergeschoss	10,200	x	10,300	=	105,06	105,06 m ²
Erdgeschoss	10,200	x	10,300	=	105,06	105,06 m ²
Obergeschoss	10,200	x	10,300	=	105,06	105,06 m ²
Dachgeschoss	10,200	x	10,300	=	105,06	105,06 m ²
Bruttogrundfläche des Dreifamilienwohnhauses						420,24 m ²

Gebäude 2: Nebengebäude mit Garagen und einer Wohnung
Unterlagen: Ortsbesichtigung vom 04.02.2026
Aufmaß: Nein
Hinweis: Garage ist auf den Bauplänen nicht dargestellt, daher sind die Maße der PKW-Einzelgarage geschätzt.

Raum	Länge in m	Breite in m	Faktor	Fläche in m²	Geschossumme BGF	
Erdgeschoss	17,450	x	6,700	=	116,92	116,92 m²
Obergeschoss	17,450	x	6,700	=	116,92	116,92 m²
Bruttogrundfläche des Nebengebäudes						233,84 m²

Wohnflächenberechnung

(in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung vom 25.11.2005)

Gebäude Nr. 1: Dreifamilienhaus

Geschoss: Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss

Fläche: Wohnfläche

Unterlagen: Unvollständige und überwiegend unvermaßte Baupläne, Ortsbesichtigung vom 19.03.2026

Aufmaß: Nein

Raum	Länge in m	Breite in m	Faktor	Fläche in m²	Raum- summe	Abzug für Polz 1,50%	Wohnfläche
------	---------------	----------------	--------	-----------------	----------------	----------------------------	------------

Erdgeschoss und 1. Obergeschoss (laut Plan von 1903)

Zimmer	5,150 x	3,000	=	15,45			
	-0,100 x	0,400	=	-0,16	15,29	0,23	15,06 m²
Zimmer	4,700 x	4,000	=	18,80	18,80	0,28	18,52 m²
Küche	2,740 x	1,940	=	4,35			
	-0,100 x	0,400	=	-0,16	4,19	0,06	4,13 m²
Zimmer	5,380 x	4,600	=	24,75	24,75	0,37	24,38 m²
Sanitärraum/ Abstellraum	0,800 x	3,750	=	3,00	3,00	0,05	2,95 m²
Diele	3,450 x	1,400	=	4,83	4,83	0,07	4,76 m²

Wohnfläche der Dreizimmerwohnung im Erdgeschoss 69,80 m²

Wohnfläche der Dreizimmerwohnung im Obergeschoss 69,80 m²

1. Dachgeschoss und 2. Dachgeschoss

Im 1. Dachgeschoss gibt es drei Zimmer, eine Küche und eine Dusche mit WC. Da es keinen vermaßten Bauplan gibt, wird die Wohnfläche anhand einer Vergleichsrechnung überschlägig geschätzt:

ca. 62,00 m²

Im 2. Dachgeschoss gibt es zwei Zimmer und ein Bad mit Wanne, Dusche und WC. Da es auch hier keinen vermaßten gibt, wird die Wohnfläche anhand einer Vergleichsrechnung überschlägig geschätzt:

ca. 30,00 m²

Wohnfläche der Fünfzimmerwohnung im 1. und 2. Dachgeschoss ca. 92,00 m²

Gebäude Nr. 2: Nebengebäude mit einer Wohnung und vier Garagen

Geschoss: Obergeschoss

Fläche: Wohnfläche

Unterlagen: Unvollständige und überwieg. unvermaßte Baupläne vom EG, Ortsbesichtigung vom 19.03.2026

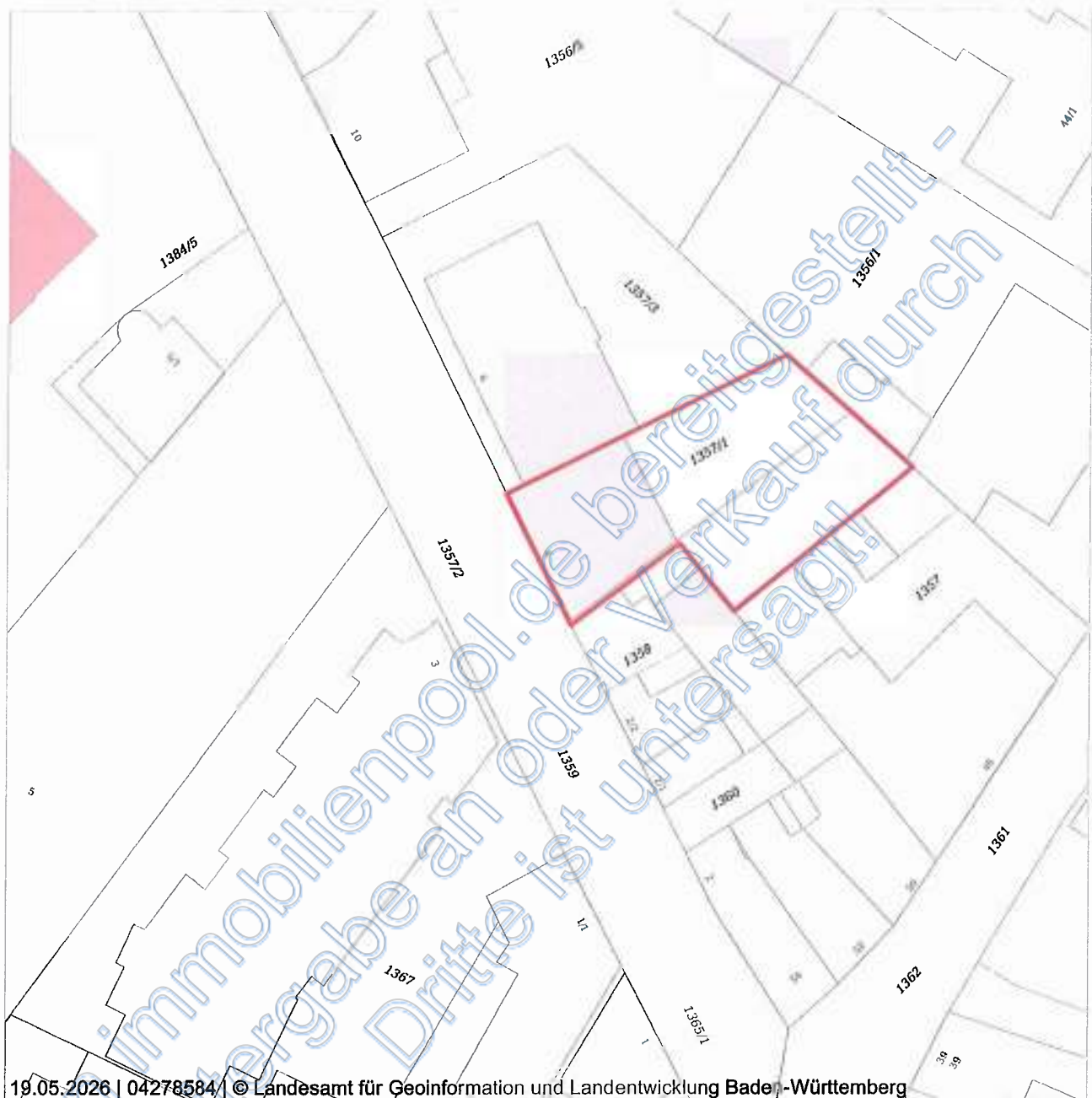
Aufmaß: Nein

Raum	Länge in m	Breite in m	Faktor	Fläche in m ²	Raum- summe	Abzug für Putz 1,50%	Wohnfläche
------	---------------	----------------	--------	-----------------------------	----------------	----------------------------	------------

Obergeschoss (laut Plan von 1939)

Das Obergeschoss ist offensichtlich zu Wohnzwecken ausgebaut worden. Eine baurechtliche Genehmigung liegt beim Baurechtsamt nicht vor. Es gibt auch keinerlei Baupläne vom Obergeschoss. Da dem Sachverständigen auch keine Besichtigung ermöglicht wurde, kann die Wohnfläche lediglich anhand einer Vergleichsrechnung überschlägig ermittelt werden und wird geschätzt auf:

ca. 88,00 m²**Wohnfläche im Obergeschoss**ca. 88,00 m²



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



0

50 m

Auszug von Teilinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)

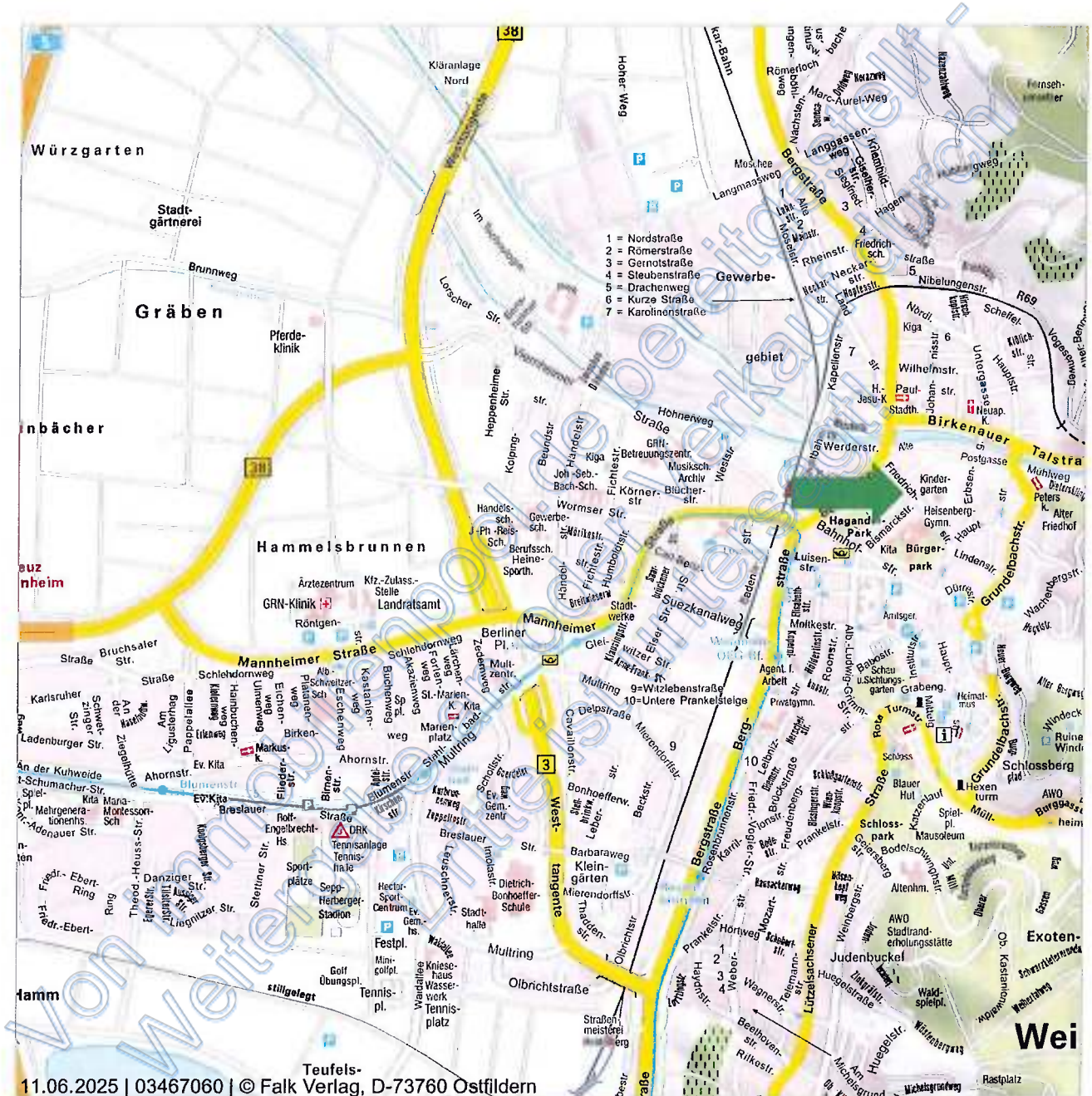
Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern.

Datenquelle

Amtliche Karte Baden-Württemberg, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg Stand: Mai 2026



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.)

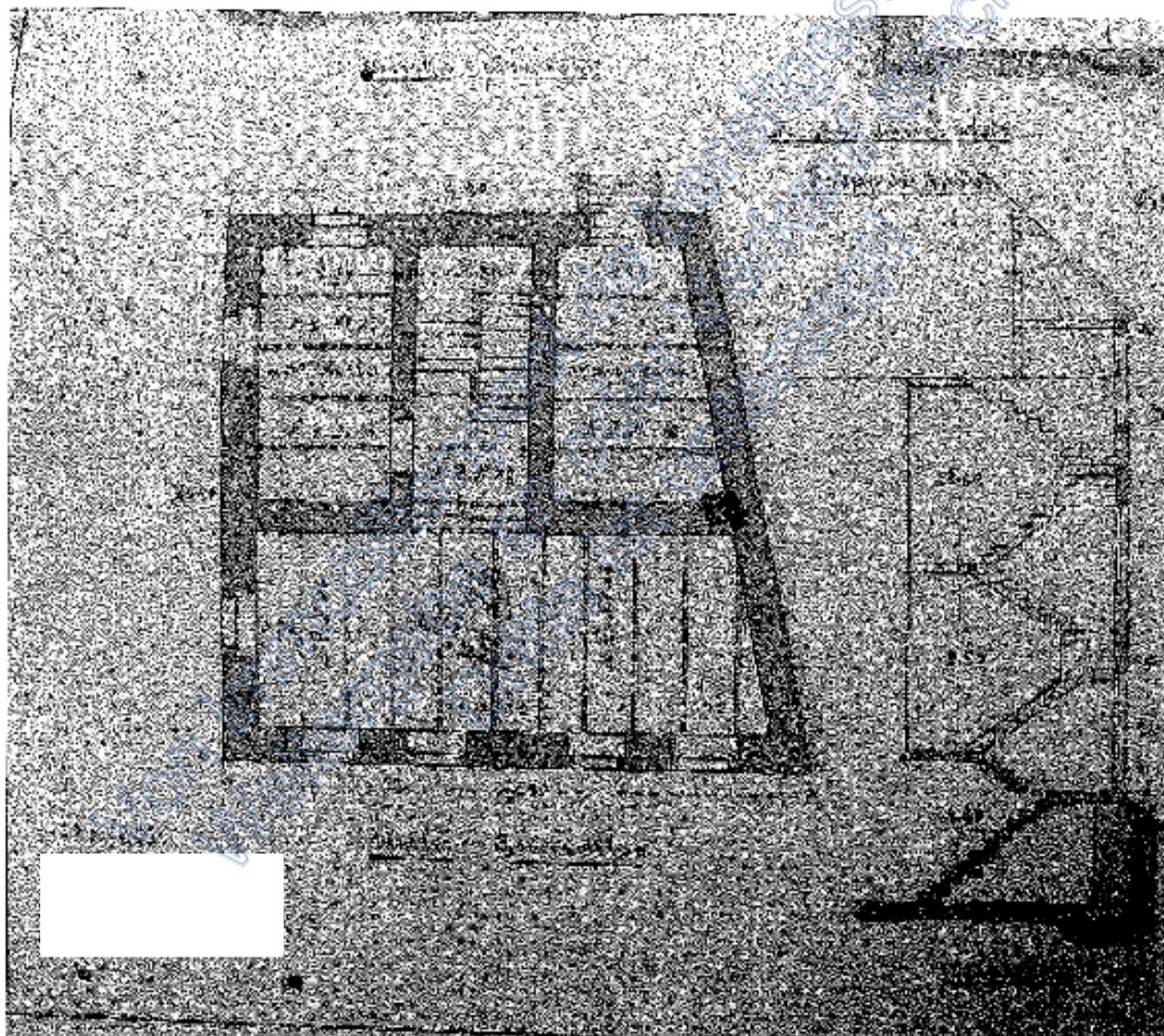
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt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

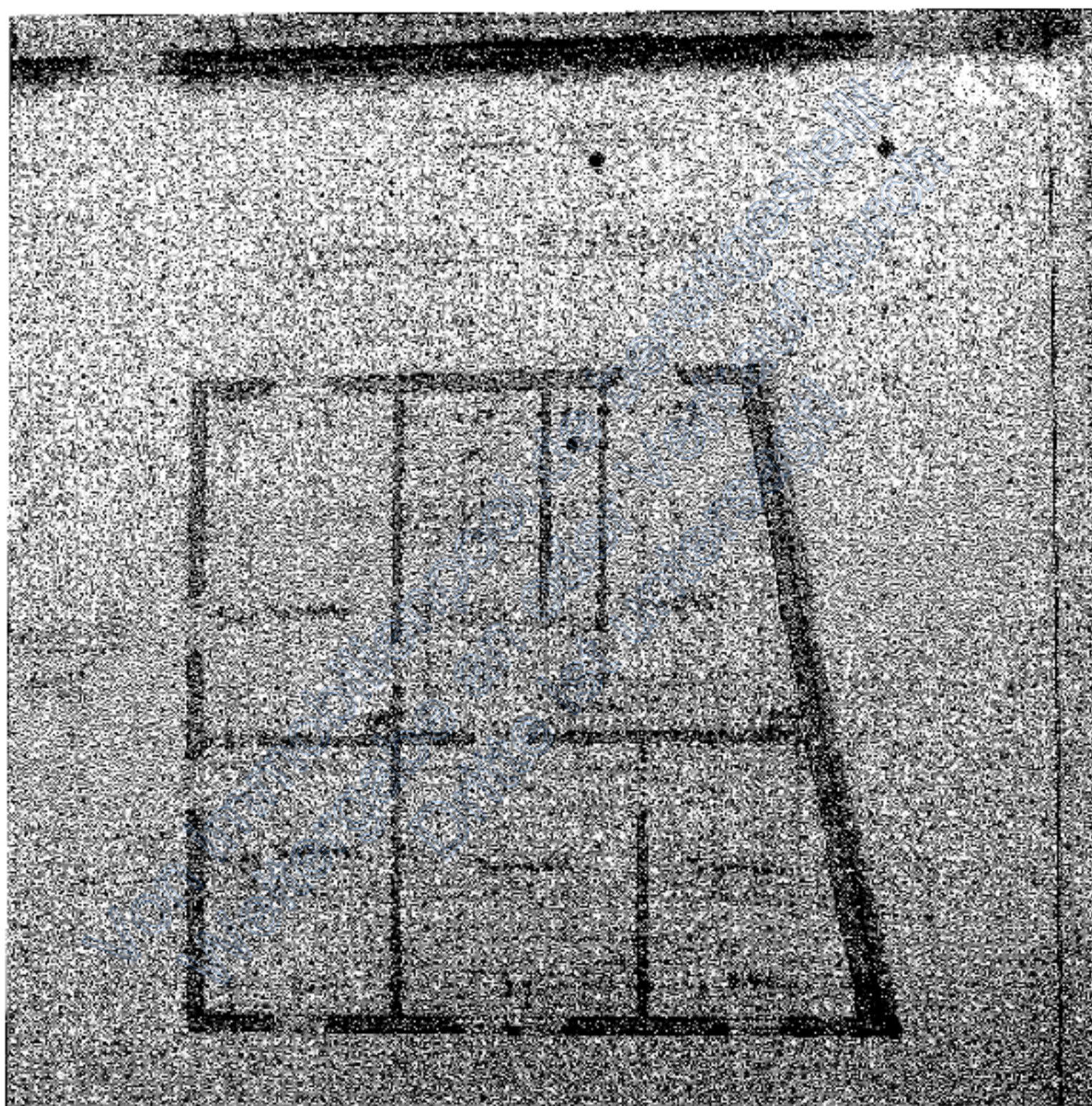
Datenquelle

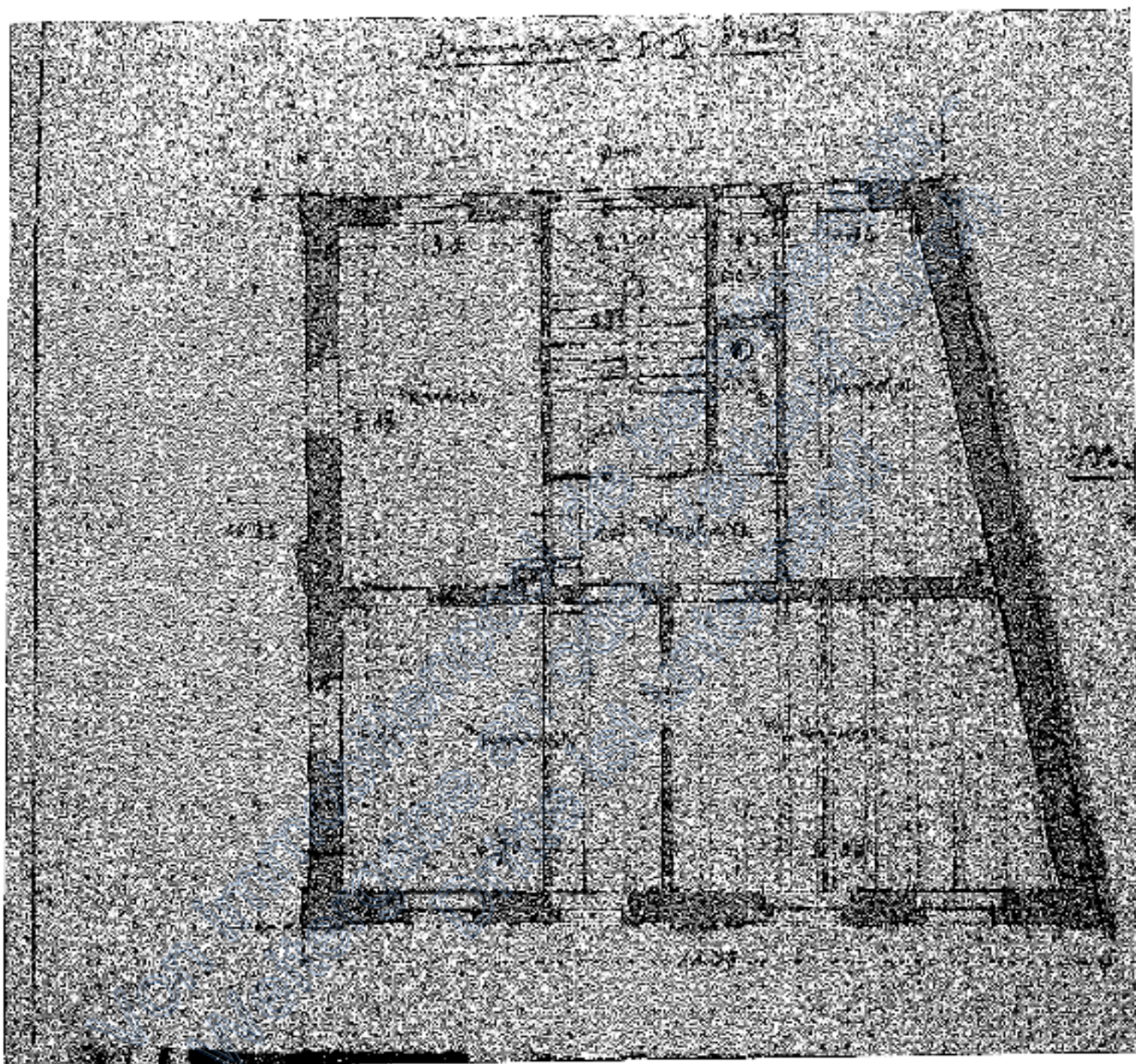
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2026

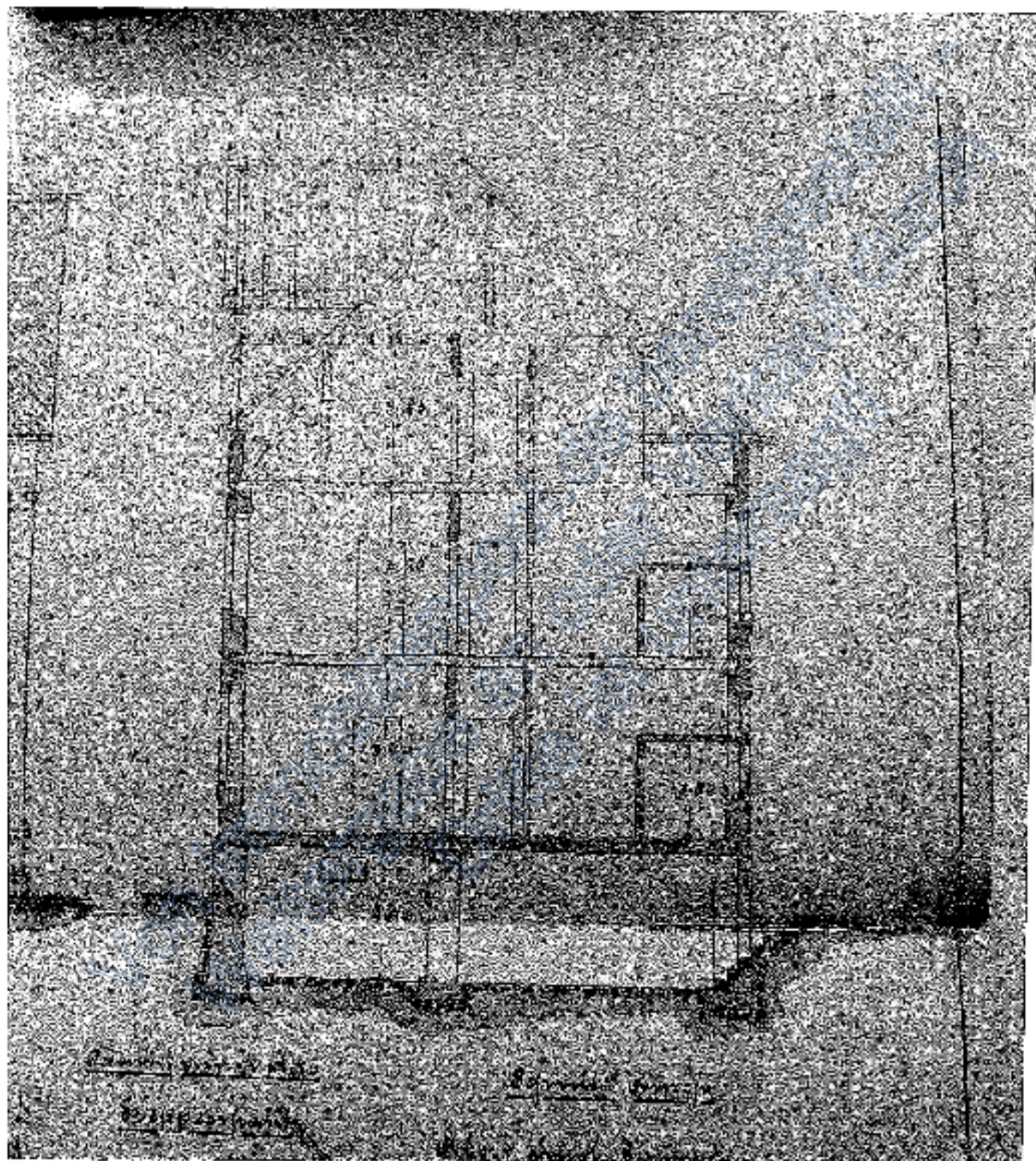
Baupläne; unmaßstäblich

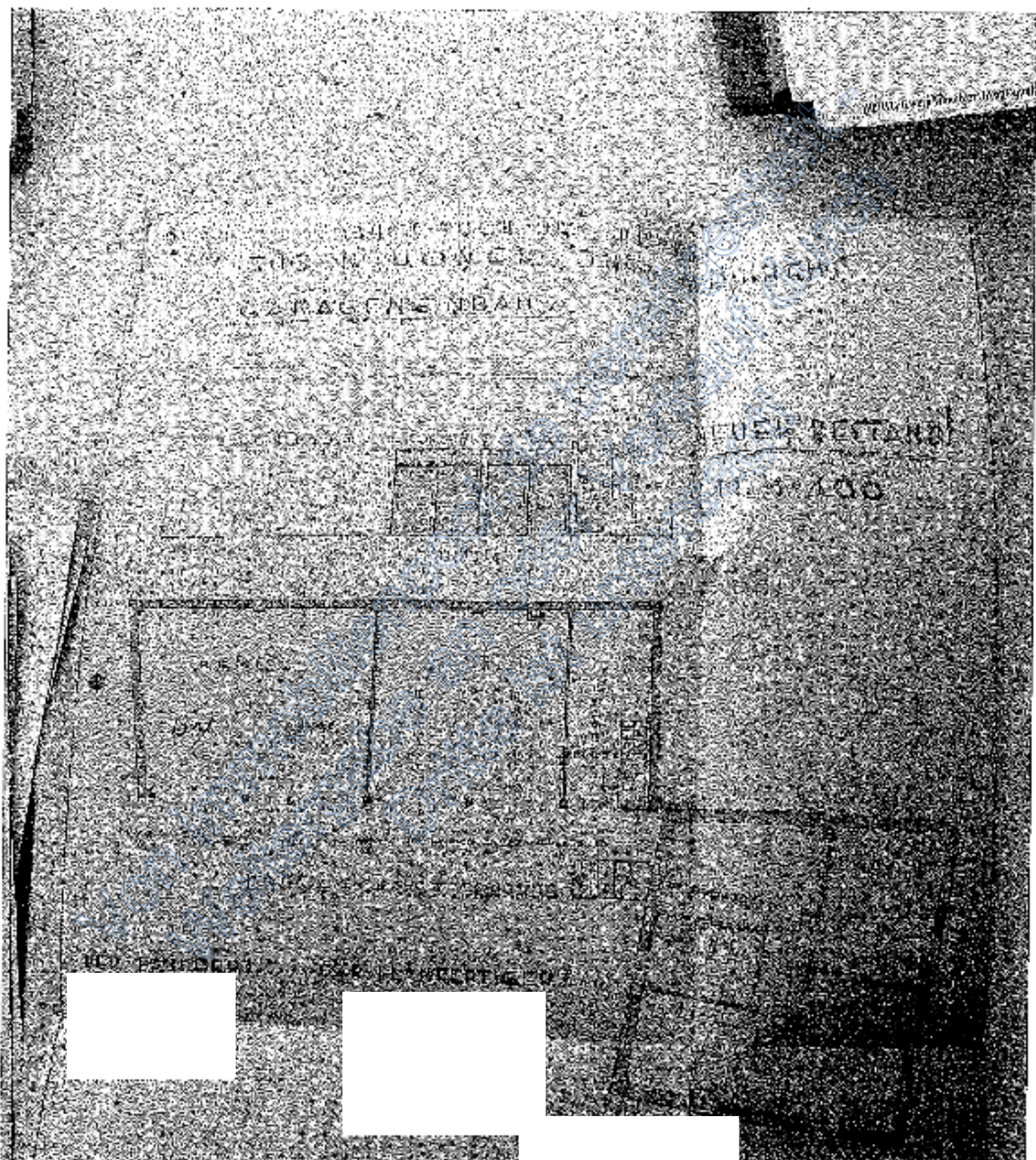
Dreifamilienhaus
Grundriss Kellergeschoss











Ermittlung des Kostenkennwerts

Gebäude 1:

Mehrfamilienhaus bis sechs Wohneinheiten;
Gebäudetyp 4.1,
Standardstufen im derzeitigen Zustand

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

Kostenkennwerte in EUR/m² BGF			860	1085	1375	100%
-------------------------------	--	--	-----	------	------	------

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23%	198 EUR/m²	0,69
Dächer	15%	129 EUR/m²	0,45
Außentüren und Fenster	11%	95 EUR/m²	0,33
Innenwände und -türen	11%	95 EUR/m²	0,33
Deckenkonstruktion und Treppen	11%	95 EUR/m²	0,33
Fußböden	5%	43 EUR/m²	0,15
Sanitäreinrichtungen	9%	77 EUR/m²	0,27
Heizung	9%	77 EUR/m²	0,27
Sonst. techn. Ausstattung	6%	52 EUR/m²	0,18
Kostenkennwert in EUR/m²		861 EUR/m²	
durchschnittliche Standardstufe, gerundet			3

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.



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



Starkregengefährdung

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