

Verkehrswertgutachten

(im Sinne des § 194 BauGB)

über das Grundstück, bebaut mit einer Mehrfamilienhausanlage mit gewerblicher Nutzung (Gaststätte)

mit der Adresse

Hauptstraße 5, 69250 Schönau



Gutachtennummer G70090201025H

Wertermittlungstichtag 14.01.2026

Qualitätsstichtag 14.01.2026

Ausfertigung 01 von 02



Auftraggeber

Auftragnehmer

Amtsgericht Heidelberg**Alexander Scheuerer**

Kurfürsten-Anlage 15

Straße

Peterstaler Straße 149

69115 Heidelberg

PLZ, Ort

69118 Heidelberg

Telefon

+49 15202966083

E-Mail

info@immoexpert-heidelberg.de

Erstellungsdatum

30.04.2026

Gutachtennummer

G70090201025H

Verkehrswertgutachten

(im Sinne des § 194 BauGB)

zum Zweck

der Informationsbeschaffung über den Verkehrswert im Zwangsversteigerungs-
verfahren mit dem Aktenzeichen 3 K 35 / 25

über

das Grundstück, bebaut mit einer Mehrfamilienhausanlage mit gewerblicher
Nutzung (Gaststätte)

in

69250 Schönau, Hauptstraße 5

Gemarkung

Schönau

Flur

K. A.

Flurstücknr.

1440

Wertermittlungstichtag

14.01.2026

Qualitätsstichtag

14.01.2026

Verkehrswert**475.000 €**

(in Worten: vierhundertfünfsiebzigtausend Euro)

Dieses Gutachten besteht aus

71

Seiten,

davon

19

Seiten Anlagen,

davon wiederum

8

Seiten Fotodokumentation

mit

48

Fotos

Ausfertigung Nr.

1 von 2



Inhaltsverzeichnis

1.	Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse	6
2.	Allgemeine Angaben / Vorbemerkungen	8
2.1.	Auftrag / Wertermittlungsstichtag	9
2.2.	Zweck des Gutachtens	9
2.3.	Eigentümer	9
2.4.	Ortsbesichtigung	10
2.5.	Objektbezogene Unterlagen und Informationen	11
3.	Grundstück	12
3.1.	Makrolage – Marktbeschreibung, großräumige Lage und Infrastruktur	12
3.2.	Mikrolage – kleinräumige Lage und Infrastruktur	15
3.3.	Demografie – Zahlen und Daten	17
3.4.	Demografietyt	18
3.5.	Grundstücksbeschreibung und -erschließung	19
4.	Objektbeschreibung	20
4.1.	Objekteigenschaften	20
4.2.	Grundbuchangaben, öffentlich-rechtliche Gegebenheiten, Nutzungsverhältnisse	22
4.3.	Gebäudebeschreibung	23
4.3.1.	Baurechtliche Gegebenheiten	23
4.3.2.	Baubeschreibung (Inaugenscheinnahme)	24
4.3.3.	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	24
4.3.4.	Sonstige Anlagen	24
4.3.5.	Nutzung und Raumaufteilung	25
4.3.6.	Ausstattung / Zustand	27
4.4.	Schäden / Beanstandungen; Lasten und Beschränkungen	27
4.5.	Zusammenfassende Beurteilung des Bewertungsobjekts	29
5.	Wertermittlung	30
5.1.	Grundsätze der Wertermittlung	30
5.2.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	31
6.	Bodenwertermittlung	32
6.1.	Grundsätze der Bodenwertermittlung	32
6.2.	Bodenwertberechnung	33
7.	Ertragswertermittlung gemäß §§ 27 - 34 ImmoWertV 2021	34
7.1.	Allgemeine Grundlagen	34
7.2.	Erforderliche Daten und Modellkonformität	36
7.3.	Gesamtnutzungsdauer (GND) und Restnutzungsdauer (RND)	36
7.4.	Rohrertrag	38
7.5.	Bewirtschaftungskosten	42
7.6.	Reinertrag	42
7.7.	Liegenschaftszinssatz	43
7.8.	Bodenwertverzinsungsbetrag	44
7.9.	Kapitalisierung / Barwertfaktor	44



7.10.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG).....	45
7.11.	Ertragswertberechnung	46
8.	Plausibilisierung	47
9.	Verkehrswert am Wertermittlungstichtag.....	48
10.	Schlusserklärung des Sachverständigen	49
	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	50
	Literaturverzeichnis	51
	Anlagenverzeichnis	52

**Abkürzungen**

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

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

**1. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse**

Objektart	Mehrfamilienhausanlage mit gewerblicher Nutzung (Gaststätte)
Objektadresse	Hauptstraße 5 69250 Schönau
Grundbuchbezeichnung	Amtsgericht: Mannheim Grundbuch: Schönau Blatt: 1498
Katasterbezeichnung	Gemarkung: Schönau Flur: K. A. Flurstück-Nr.: 1440
Grundstücksgröße	663 m ²
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	29 Jahre
Wohnwirtschaftlich genutzte Fläche (geschätzt) ca.	508 m ²
Gewerblich genutzte Fläche (geschätzt) ca.	150 m ²
Liegenschaftszinssatz	4,5 %
Rohertragsvervielfältiger (Ertragswert / Jahresrohertrag)	9,61
Reinertragsvervielfältiger (Ertragswert / Jahresreinertrag)	13,63
Wertmindernde boG	100.000 €
Verkehrswert / m² „Wohnfläche“ u. gewerblicher Nutzfläche rd.	722 €
Wertermittlungsstichtag	14.01.2026
Qualitätsstichtag	14.01.2026

Teilflächen	Angepasster BRW	Fläche	Erschließungszustand*	Zustand und Entwicklung**
1. Gebäude- und Freifläche	89 €/m ²	663 m ²	1	D

Ergebnis der Bodenwertberechnung	59.007 €
Ergebnis der Ertragswertberechnung (inkl. Bodenwert) (rd.)	475.000 €
Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag (rd.)	475.000 €



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

Erläuterungen:

Gebiet nach § 33 BauGB: Zulässigkeit von Bauvorhaben während der Planaufstellung

Gebiet nach § 34 BauGB: Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

Gebiet nach § 35 BauGB: Zulässigkeit von Bauvorhaben im Außenbereich



2. Allgemeine Angaben / Vorbemerkungen

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

Das Gutachten wurde nach der derzeit gültigen Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) vom 01.01.2022 erstellt. Gemäß § 10 ImmoWertV 2021 gilt der Grundsatz der Modellkonformität. Hierbei besagt § 10 Abs. 2 ImmoWertV 2021: „Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.“

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



2.1. Auftrag / Wertermittlungstichtag

Durch Beschluss / Auftrag vom Amtsgericht Heidelberg vom 20.10.2025 im Zwangsversteigerungsverfahren mit dem Aktenzeichen 3 K 35 / 25 hat der unterzeichnende Sachverständige den Verkehrswert (Marktwert) des mit einer Mehrfamilienhausanlage mit gewerblicher Nutzung (Gaststätte) bebauten Grundstücks in der Hauptstraße 5 in 69250 Schönau ermittelt und das vorliegende Verkehrswertgutachten erstellt.

Als Wertermittlungstichtag gilt im vorliegenden Bewertungsfall der 14.01.2026 (Tag der Ortsbesichtigung). Gem. § 2 ImmoWertV 2021 ist der Qualitätsstichtag der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist. Derartige Gründe liegen im vorliegenden Bewertungsfall nicht vor, sodass der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungstichtag entspricht.

2.2. Zweck des Gutachtens

Das Gutachten dient dem Auftraggeber zur Vorbereitung des Versteigerungstermins. Das Gutachten dient ausschließlich diesem Zweck und darf keinesfalls für andere Zwecke oder von anderen als vom Auftraggeber und dem Sachverständigen genutzt werden.

2.3. Eigentümer

Aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht aufgeführt.



2.4. Ortsbesichtigung

Datum und Uhrzeit der Ortsbesichtigung	14.01.2026 (ca. 13:00 Uhr bis 16:30 Uhr)
Besichtigungsverhältnisse	Bewölkt, zeitweise leichter Regen
Anwesende	Eigentümer; aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht aufgeführt; einzelne Mieter zeitweise Sachverständiger; Alexander Scheuerer
Besichtigungsmöglichkeit	Mehrfamilienhausanlage mit Gaststätte, Nebengebäude, Scheune und Innenhof; jedoch ohne vollständige Erfassung sämtlicher Räumlichkeiten

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einer Mehrfamilienhausanlage mit gewerblicher Nutzung (Gaststätte) bebautes Grundstück, gelegen in der Hauptstraße 5 in 69250 Schönau. Die bauliche Anlage umfasst mehrere Baukörper und gliedert sich in ein straßenseitiges Vorderhaus, einen Innenhof mit Nebengebäude sowie einen seitlichen Anbau und ein Hinterhaus mit angebundener Scheune im mittleren und rückwärtigen Grundstücksbereich. Den vorliegenden Bauunterlagen zufolge ist das Vorderhaus in seiner Grundstruktur spätestens seit dem Jahr 1913 nachweisbar. Die bauliche Entwicklung ist durch zahlreiche Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen geprägt (vgl. Ziffer 7.3.). In direkter baulicher Verbindung zum Hinterhaus steht ein zweigeschossiger Scheunenbau mit Satteldach. Im Innenhof zwischen Vorder- und Hinterhaus befindet sich ein Nebengebäude, das als Waschküche und Lager genutzt wird und baulich sowohl an das Vorder- als auch an das Hinterhaus anschließt. Das Grundstück weist eine Fläche von ca. 663 m² auf. Die wohnwirtschaftlich genutzte Fläche mit insgesamt 10 (Wohn-)Einheiten beträgt ca. 508 m² (vgl. Ziffer 4.3.5.). Im Erdgeschoss des Vorderhauses ist zudem eine gewerblich genutzte Einheit (Gaststätte) mit einem Gastraum von ca. 50 m² sowie zugehörigen Nebenräumen (teilweise im Kellergeschoss) vorhanden. Zu Beginn des Ortstermins erfolgte nach einem einführenden Gespräch mit dem anwesenden Eigentümer die schrittweise Besichtigung wie folgt:

1. Vorderhaus einschließlich der gewerblichen Einheit (Gaststätte)
2. Innenhof mit Nebengebäude (Lager / Waschküche)
3. Seitlicher Anbau
4. Hinterhaus
5. Scheune und Grünfläche im hinteren Grundstücksbereich

Der Zutritt zu einzelnen Bereichen wurde im Rahmen der Besichtigung nicht gewährt. Dies betrifft das Dachgeschoss (Einheit 1-3-1) sowie das Bad/WC im 1. Obergeschoss (Einheit 1-1-1) des Vorderhauses (vgl. Ziffer 4.3.5.). Darüber hinaus kann aufgrund der Komplexität des Objektes nicht ausgeschlossen werden, dass weitere Neben-, Keller- und Nutzflächen nicht vollständig zugänglich gemacht wurden. Die Sichtverhältnisse waren zum Zeitpunkt des Ortstermins sowohl im Außenbereich als auch innerhalb der Gebäude als ausreichend zu beurteilen. Die beim Ortstermin wahrgenommenen Einzelheiten wurden mittels einer Digitalkamera fotografisch dokumentiert. Ein Auszug der Fotodokumentation ist diesem Gutachten als Anlage 2 beigefügt.



2.5. Objektbezogene Unterlagen und Informationen

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

Verwendete Unterlagen / Informationen	Quelle
Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 13.04.2026	Vermessungsamt Rhein-Neckar-Kreis Muthstr. 4 74889 Sinsheim
Grundbuchauszug vom 07.08.2025 (Abrufdatum)	Auftraggeber
Lagepläne zum Objekt	www.openstreetmap.org
Fotodokumentation vom Ortstermin am 14.01.2026	Sachverständiger
Auskünfte zur Wohnlage Nahbereich (Mikrolage)	on-geo GmbH Parsevalstr. 2 D-99092 Erfurt
Auskünfte (Marktdaten) über Mieten für Wohnungen (Preisspiegel) und Liegenschaftszinssatz	Sprengnetter Real Estate Services GmbH Sprengnetter-Campus 1 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler
Bodenrichtwertauszug & beschreibende Merkmale	BORIS-BW www.gutachterausschuesse-bw.de
Planunterlagen aus der Bauakte (nicht vollständig bestands- gleich) sowie schriftliche Auskünfte vom 14.04.2026 (Bebauungs- plan, Flächennutzungsplan, Baulasten, Satzungen, Denkmal- schutz, Sanierungsverfahren) und vom 20.04.2026 zum Mietverhältnis mit der Stadt Schönau	Stadtverwaltung Schönau Bauamt / Hauptamt Rathausstraße 28 69250 Schönau
Schriftliche Auskunft aus dem Bodenschutz- und Altlasten- kataster vom 16.04.2026	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Kurfürsten-Anlage 38 - 40 69115 Heidelberg
Schriftliche Auskünfte zu Erschließungsbeiträgen vom 15.04.2026	Gemeindeverwaltungsverband Schönau Altneudorfer Straße 59 69250 Schönau
Immobilienmarkbericht 2025 des östlichen Rhein-Neckar-Kreises	Gutachterausschuss für Immobilienwerte Wilhelmstr. 14-18 74889 Sinsheim
Informationen zu Mikro- und Makrolage	www.statistischebibliothek.de www.wegweiser-kommune.de www.baden-wuerttemberg.de www.statistik-bw.de

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



3. Grundstück

3.1. Makrolage – Marktbeschreibung, großräumige Lage und Infrastruktur

Bundesland:	Baden-Württemberg	
	Einwohnerzahl:	11.339.260 Menschen (Stand: 31.12.2023)
Regierungsbezirk:	Karlsruhe	
	Einwohnerzahl:	2.859.693 Menschen (Stand: 31.12.2023)
Stadt:	Schönau (Odenwald)	
	Einwohnerzahl:	4.369 Menschen (Stand: 31.12.2024)
	Siedlungsfläche:	22,49 km ²
	Kaufkraftindex ¹ :	97,8 (Stand: 2026)
	Index BRD =	100

¹Quelle: www.nexiga.com/daten/kaufkraftkarte



Wirtschaftsstruktur²

Die Stadt Schönau (Odenwald) ist eine kleinstädtisch geprägte Kommune im ländlichen Raum des Rhein-Neckar-Kreises mit überwiegend wohnfunktionaler Ausrichtung. Die Wirtschaftsstruktur ist durch kleingewerbliche Betriebe, Handwerk sowie Dienstleistungen geprägt; größere Gewerbe- oder Industrieansiedlungen bestehen nicht, sodass die örtliche Arbeitsplatzfunktion eingeschränkt ist. Die Grundversorgung ist durch Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Kindergärten sowie eine Grundschule gewährleistet. Weiterführende Schulen befinden sich insbesondere in Eberbach (ca. 12 km) und Heidelberg (ca. 20 km). Die Anbindung erfolgt über den Individualverkehr sowie Linienbusverbindungen in Richtung Neckartal und Heidelberg; ein Bahnanschluss besteht nicht. Die Stadt weist eine deutliche Auspendlerverflechtung in die umliegenden Zentren auf, wobei Eberbach als Nahzentrum und Heidelberg als Oberzentrum fungieren. Insgesamt ist Schönau als Wohnstandort mit stabiler Grundversorgung, jedoch geringer wirtschaftlicher Eigendynamik einzuordnen.

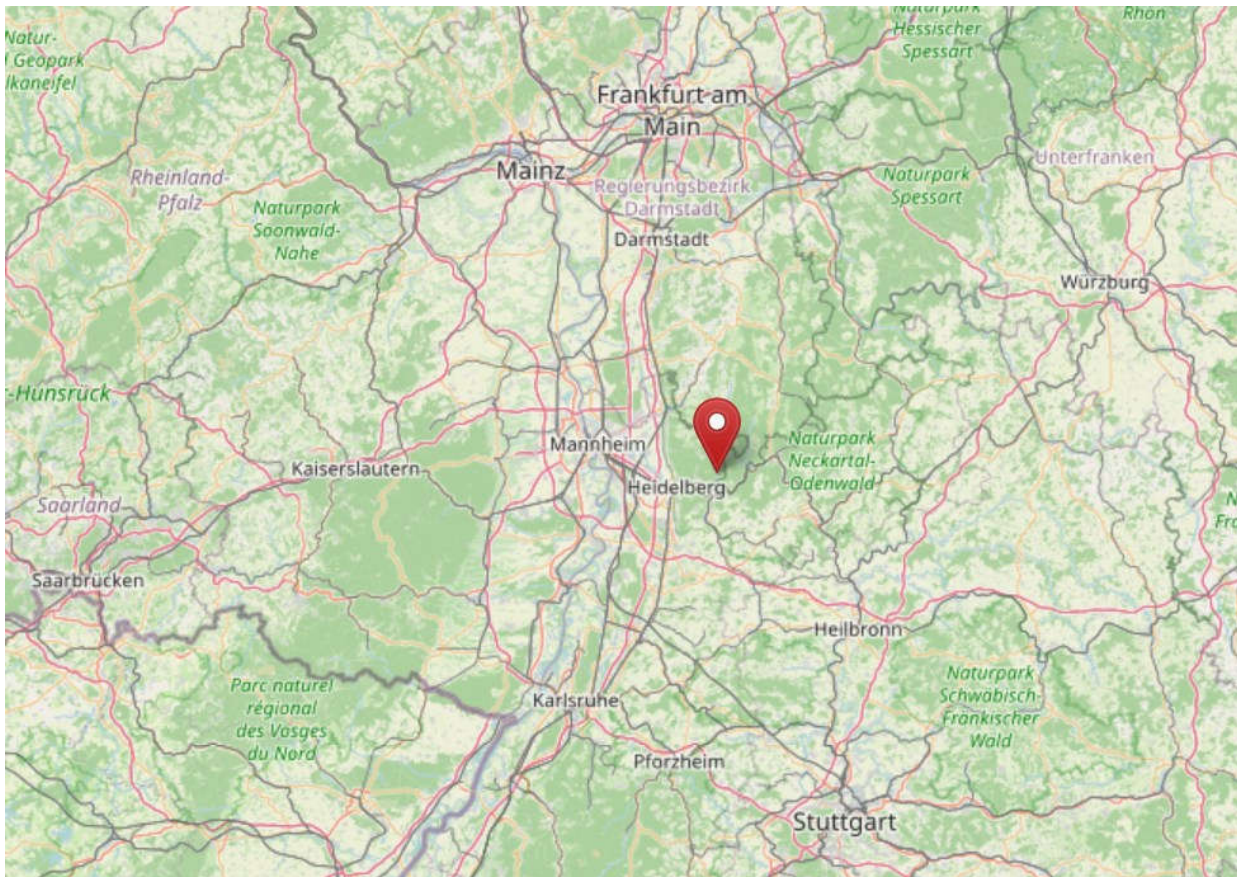
Nachbarstädte und- gemeinden

Stadt/Gemeinde	PKW-Entfernung vom Bewertungsobjekt (ca.)	Bundesland	Land
Neckarsteinach	5 km	Hessen	Deutschland
Heiligkreuzsteinach	7 km	Baden-Württemberg	Deutschland
Wilhelmsfeld	9 km	Baden-Württemberg	Deutschland
Heddesbach	12 km	Baden-Württemberg	Deutschland

Entfernung zu größeren Städten

Stadt/Gemeinde	PKW-Entfernung vom Bewertungsobjekt (ca.)	Bundesland	Land
Heidelberg	20 km	Baden-Württemberg	Deutschland
Mannheim	40 km	Baden-Württemberg	Deutschland
Darmstadt	65 km	Hessen	Deutschland
Heilbronn	70 km	Baden-Württemberg	
Karlsruhe	80 km	Baden-Württemberg	Deutschland
Frankfurt	95 km	Hessen	Deutschland
Stuttgart	120 km	Baden-Württemberg	Deutschland

²Quellen: www.wikipedia.de; www.stadt-schoenau.de

³Abbildung 1: Übersichtskarte Makrolage

Arbeitsmarkt⁴

Berichtsmonat Januar 2026

Arbeitslosenquote Bund	6,6%
Arbeitslosenquote Bundesland	4,8%
Arbeitslosenquote Rhein-Neckar-Kreis	4,8%

Immobilienmarkt⁵

Die Preise für Wohnimmobilien (Häuserpreisindex) in Deutschland sind im 3. Quartal 2025 um durchschnittlich 3,3 % gegenüber dem 3. Quartal 2024 gestiegen. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, stiegen die Wohnimmobilienpreise damit zum vierten Mal in Folge gegenüber dem jeweiligen Vorjahresquartal. Gegenüber dem Vorquartal erhöhten sich die Preise um 1,0 %.

³Quelle: www.openstreetmap.org⁴Quelle: www.statistik.arbeitsagentur.de⁵Quelle: Statistisches Bundesamt Häuserpreisindex, Pressemitteilung Nr. 470 vom 23.12.2025



3.2. Mikrolage – kleinräumige Lage und Infrastruktur

Das Bewertungsobjekt liegt in zentraler Ortslage von Schönau an der innerörtlichen Hauptverkehrsstraße.

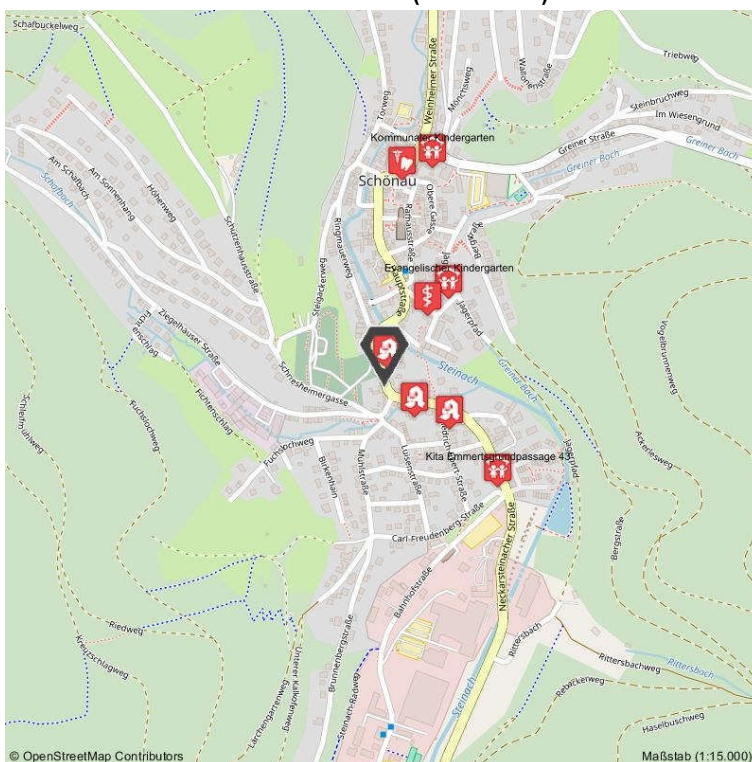
MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Alte Häuser auf dem Land; Einfache Berufe auf dem Land
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in nicht homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE; teilweise erhebliche Abweichungen durch Topographie / Waldflächen)

Nächste Autobahnanschlussstelle (km)	36/Anschlussstelle Dossenheim (11,9 km)
Nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Heidelberg Orthopädie (3,6 km; Pkw-Entfernung ca. 13 km, näher: Neckarsteinach Pkw-Entfernung ca. 5,3 km)
Nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Heidelberg (10,2 km)
Nächster Flughafen (km)	Flughafen Frankfurt am Main [FRA] (71 km)
Nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Schönau Sparkasse (0,2 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)

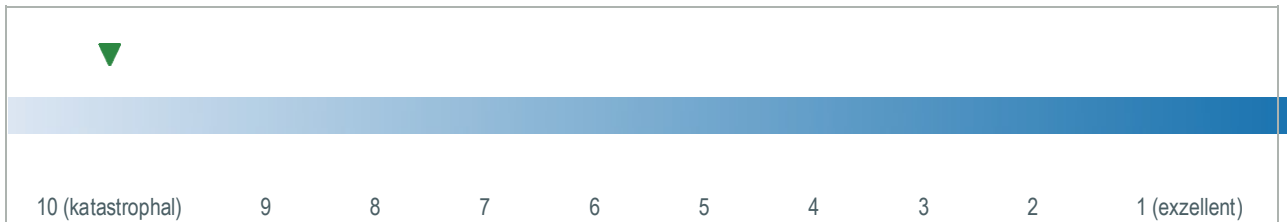


Allgemein Arzt	(0,2 km)
Zahnarzt	(0,4 km)
Krankenhaus	(8,4 km)
Apotheke	(0,1 km)
LEH Discounter	(0,5 km)
EKZ	(8,7 km)
Kindergarten	(0,2 km)
Grundschule	(3,2 km)
Realschule	(10,3 km)
Hauptschule	(15,7 km)
Gesamtschule	(11,3 km)
Gymnasium	(4,4 km)
Hochschule	(9,9 km)
DB Bahnhof	(3,6 km)
DB Bahnhof ICE	(10,2 km)



MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 10 - (SEHR EINFACH)

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



Quelle:

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

Quelle Bevölkerungsentwicklung:

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

Quelle Lageeinschätzung:

on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2019

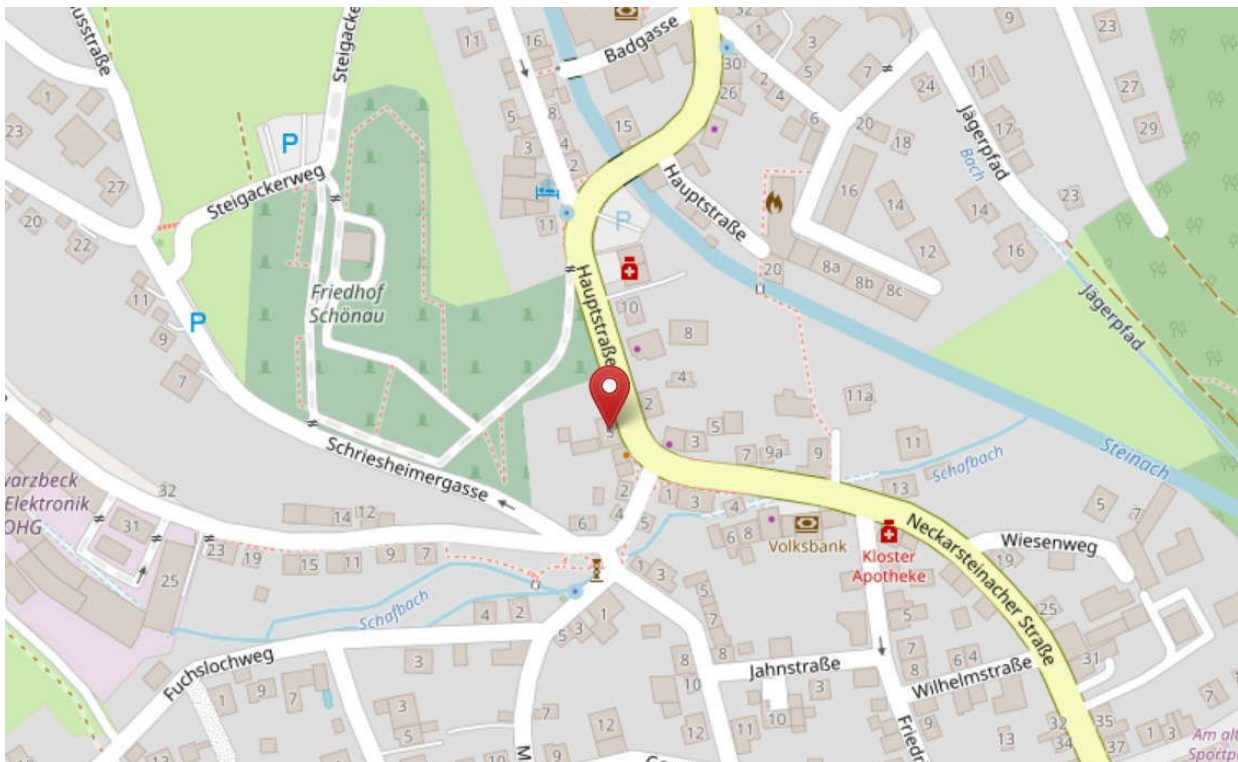


Abbildung 2: Übersichtskarte Mikrolage



3.3. Demografie – Zahlen und Daten⁷

Bevölkerung im Überblick – Schönau (2024)	
Bevölkerung insgesamt	4.369
Bevölkerungsentwicklung über die letzten 10 Jahre (%)	-0,6
Bevölkerungsdichte in Einwohner/-innen je km ²	194
Anteil Ausländer/-innen (%)	13,7
Durchschnittsalter (Jahre)	47,1
Anteil unter 18-Jährige (%)	16,2
Anteil 18-bis unter 40-Jährigen (%)	22,0
Anteil 40-bis unter 65-Jährigen (%)	36,0
Anteil 50-Jährige und Älter (%)	50,3
Anteil 65-Jährige und Älter (%)	25,9
Anteil 85-Jährige und Älter (%)	3,8
Lebendgeborene je 1.000 Einwohner/-innen	6,0
Gestorbene je 1.000 Einwohner/-innen	12,4

⁷Quelle: www.statistik-bw.de



3.4. Demografietyt

Eine Demografietypisierung bezieht sich auf die Klassifizierung von Bevölkerungsgruppen basierend auf bestimmten demografischen Merkmalen wie bspw. Alter, Geschlecht, Einkommen, Bildungsniveau, ethnische Zugehörigkeit und Wohnort. Die Demografietypisierung auf Basis der Daten der Bertelsmann Stiftung (Typisierung 2020) in elf Demografietypen, erfolgt mittels multivariater statistischer Verfahren. Mithilfe clusteranalytischer Methoden können dabei jene Städte und Gemeinden, die sich hinsichtlich der in die Analyse eingehenden Merkmale (Indikatoren) ähnlich sind, zu Demografietypen bzw. „Clustern“ zusammengefasst werden. Die Städte und Gemeinden werden dabei so gruppiert, dass die Unterschiede zwischen den Gemeinden innerhalb eines Gemeindetyps möglichst klein, die Unterschiede zwischen den Demografietypen gleichzeitig aber möglichst groß ausfallen. Die auf diese Weise bestimmten Demografietypen lassen sich dann hinsichtlich der Merkmalsausprägungen (Indikatorenausprägung) interpretieren.

Für die Stadt Schönau ist kein Demografietyt nach der Systematik der Bertelsmann Stiftung (Wegweiser Kommune) ausgewiesen⁸, da eine Zuordnung in der Regel erst für Kommunen ab einer Größenordnung von etwa 5.000 Einwohnern erfolgt. Auch für umliegende kleinere Gemeinden, wie Heiligkreuzsteinach, ist kein entsprechender Demografietyt hinterlegt.

Die demografische Einordnung erfolgt daher auf Grundlage allgemeiner regionaler Entwicklungen⁹. Danach ist von einer stagnierenden bis leicht rückläufigen Bevölkerungsentwicklung bei gleichzeitig zunehmender Alterung der Bevölkerung auszugehen. Das Durchschnittsalter liegt mit 47,1 Jahren auf einem vergleichsweise hohen Niveau (Landesdurchschnitt: ca. 44 Jahre) und weist auf eine fortschreitende Alterung der Bevölkerung hin. Insgesamt ergeben sich aus den demografischen Verhältnissen keine nachhaltigen Wachstumsimpulse für die Wohnraumnachfrage.

⁸Quelle: www.wegweiser-kommune.de

⁹Quelle: www.statistik-bw.de



3.5. Grundstücksbeschreibung und -erschließung

Grundstücksform	Nahezu rechteckige Grundstücksform
Grundstücksabmessungen	
Mittlere Tiefe	Ca. 45 Meter
Breite der Straßenfront „Hauptstraße“	Ca. 13,5 Meter
Grundstücksgröße	Ca. 663 m²

Aufteilung des Grundstücks

Straßenseitiges Vorderhaus, Innenhof mit Nebengebäude sowie seitlicher Anbau und Hinterhaus mit angebundener Scheune im mittleren und rückwärtigen Grundstücksbereich; Grünfläche im hinteren Grundstücksteil.

Nachbarbebauung

Lage im dörflich geprägten Ortskern mit überwiegend wohnbaulicher Nutzung der umliegenden Bebauung

Bodenverhältnisse

Straßenseitig nahezu eben, nach hinten ansteigender Geländeverlauf. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorhandenen Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Auffälligkeiten waren nicht erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

Einfriedung des Grundstücks

Im vorderen und mittleren Grundstücksbereich besteht Grenzbebauung; der rückwärtige Grundstücksteil ist durch eine Zaunanlage eingefriedet.

Immissionen

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

Liegenschaftskarte

Die im Grundbuchauszug angegebene Grundstücksgröße wurde anhand der Liegenschaftskarte vom 13.04.2026 (siehe Anlage 1) auf Plausibilität überprüft; Abweichungen wurden nicht festgestellt.

Altlasten

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 16.04.2026 vom Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis ist das Wertermittlungsobjekt nicht im Kataster altlastenverdächtiger Flächen verzeichnet.



Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 14.04.2026 vom Bauamt der Stadtverwaltung Schönau liegt für das Grundstück Hauptstraße 5, Flurstücknr. 1440 eine Baulast vor (vgl. Ziffer 4.4.).

Denkmalschutz

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 14.04.2026 vom Bauamt der Stadtverwaltung Schönau steht das Bewertungsobjekt nicht unter Denkmalschutz.

Erschließungszustand

Gemäß schriftlicher Auskunft des Gemeindeverwaltungsverbands Schönau vom 15.04.2026 sind nach der derzeitigen Rechtslage sowie den aktuell gültigen Satzungen der Stadt Schönau für das Wertermittlungsobjekt keine Erschließungsbeiträge mehr zu entrichten.

4. Objektbeschreibung

4.1. Objekteigenschaften

Anschrift	Hauptstraße 5, 69250 Schönau
Bebauung	Mehrfamilienhausanlage mit gewerblicher Nutzung (Gaststätte), bestehend aus Vorderhaus, Innenhof mit Nebengebäude sowie Anbau und Hinterhaus mit Scheune im mittleren und rückwärtigen Grundstücksbereich

Außenanlagen

Innenhof mit Steinplattenbelag; Zugang über ein Hoftor mit integrierter Tür. Treppe mit Metallgeländer zum Eingang der Wohnräume im seitlichen Anbau sowie des Vorderhauses; zudem ein Treppenaufgang zwischen dem Anbau und dem Hinterhaus zum rückwärtigen Grundstücksteil.

Zugang / Zufahrt

Ebenerdiger Zugang / Zufahrt über die angrenzende Straße „Hauptstraße“.

Gebäudekonzeptionen

Vorderhaus mit gewerblicher Nutzung (Gaststätte) im Erdgeschoss sowie Wohnnutzung in den Obergeschossen; seitlicher Anbau und Hinterhaus jeweils mit Wohnnutzung.

Äußeres Erscheinungsbild

Normaler Unterhaltungszustand jedoch mit Beeinträchtigungen (vgl. Ziffer 4.4.)

Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse

Ausreichend



Kfz-Stellplätze / öffentliche Parkmöglichkeiten

Eigene Kfz-Stellplätze sind nicht vorhanden. Öffentliche Parkmöglichkeiten bestehen eingeschränkt im Straßenraum sowie ergänzend im näheren Ortsbereich.

Objektive und subjektive Drittverwendungsfähigkeit

In der Immobilienwirtschaft bezieht sich der Begriff "objektive Drittverwendungsfähigkeit" auf die Möglichkeit, eine Immobilie für einen anderen als den ursprünglich vorgesehenen Zweck zu nutzen. Es bedeutet, dass eine Immobilie so gestaltet ist, dass sie von einem potenziellen Käufer oder Mieter für eine alternative Nutzung umgebaut oder angepasst werden kann, die nicht unbedingt dem ursprünglichen Verwendungszweck entspricht. Die objektive Drittverwendungsfähigkeit einer Immobilie ist ein wichtiger Aspekt bei der Bewertung von Immobilien und kann deren Attraktivität und Wert erhöhen. Sie bietet Flexibilität für zukünftige Nutzer und Investoren, da sie die Möglichkeit haben, die Immobilie für verschiedene Zwecke anzupassen, ohne größere strukturelle Veränderungen vornehmen zu müssen. Beispielsweise kann eine Wohnimmobilie mit guter objektiver Drittverwendungsfähigkeit als Gewerbeobjekt umgebaut werden. Im vorliegenden Bewertungsfall beschränkt sich eine alternative Nutzung im Wesentlichen auf eine mögliche Umnutzung der Gaststätte zu Wohnzwecken. Aufgrund der Standort- und Objekteigenschaften sowie der Gebäudekonzeption ist die subjektive Drittverwendungsfähigkeit im Hinblick auf Wohn- und Gaststättennutzung als gut einzustufen. Es wird gutachterlich grundsätzlich von einer stabilen Nachfrage sowohl im Vermietungs- als auch im Verkaufsfall ausgegangen. Die eingeschränkte objektive Drittverwendungsfähigkeit wirkt sich im vorliegenden Bewertungsfall daher nicht wertmindernd aus.

**4.2. Grundbuchangaben, öffentlich-rechtliche Gegebenheiten, Nutzungsverhältnisse**

Grundbuch	Dem Auftragnehmer liegt ein nicht beglaubigter Grundbuchauszug (Grundbuchblatt-Nr.: 1498, Grundbuch von Schönau) vom Amtsgericht Mannheim vom 07.08.2025 vor
Bestandsverzeichnis	Flurstück 1440 Straße Hauptstraße 5 Wirtschaftsart Gebäude- und Freifläche Größe 663 m ²
Grundbuch Abteilung I	Eigentümer Aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht aufgeführt
Grundbuch Abteilung II	Veräußerungsverbot gem. §§ 111f Abs. 4, 111h STPO i. V. m § 136 BGB für das Land Baden-Württemberg. Bezug: Ersuchen der Staatsanwaltschaft Heilbronn (Az. 53 Js 29643/16). Eingetragen (Az. MAN034/198/2018) am 16.02.2018. Ein Veräußerungsverbot entfaltet im Zwangsversteigerungsverfahren keine wertmindernde Wirkung, da es die zwangsweise Verwertung nicht hindert Das Sanierungsverfahren („Stadtkern III“) ist eingeleitet. Eingetragen (MAN008/229/2024) am 29.02.2024. Das Bewertungsobjekt liegt im Sanierungsgebiet „Stadtkern III“. Ein wertmindernder Ansatz als boG erfolgt nicht, da der Ausgleichsbetrag keine Wertminderung darstellt und steuerliche Effekte unberücksichtigt bleiben (vgl. Ziffer 4.4.). Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts – Vollstreckungsgericht – Heidelberg vom 01.08.2025 (3 K 35/25). Eingetragen (MAN004/185/2025) am 07.08.2025 Die Zwangsverwaltung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts – Vollstreckungsgericht – Heidelberg vom 01.08.2025 (1 L 13/25). Eingetragen (MAN004/185/2025) am 07.08.2025. Die angeordnete Zwangsverwaltung ist nicht wertmindernd, da sie mit dem Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren endet
Grundbuch Abteilung III	Die vorhandenen Eintragungen in Abt III des Grundbuchs dienen der Sicherung von Grundpfandrechten (als Sicherungs- und Verwertungsrechte am Grundstück). Im Zusammenhang mit der Verkehrswertermittlung sind Belastungen in Abt. III des Grundbuchs im Allgemeinen nicht wertrelevant
Flächennutzungsplan	Für das Wertermittlungsobjekt besteht gemäß schriftlicher Auskunft vom 14.04.2026 vom Bauamt der Stadtverwaltung Schönau ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan, der eine gemischte Baufläche darstellt; zugleich weist die Lage den Charakter eines dörflich geprägten Ortskerns auf
Bebauungsplan	Das Wertermittlungsobjekt liegt gemäß schriftlicher Auskunft vom 14.04.2026 vom Bauamt der Stadtverwaltung Schönau nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Die Beurteilung eines Bauvorhabens richtet sich gemäß § 34 BauGB nach der Umgebungsbebauung



Nutzungsverhältnisse / Mietverhältnisse	Die im Erdgeschoss des Vorderhauses befindliche Gaststätte ist entgeltlich überlassen; die zugrunde liegende Vertragsart ist nicht bekannt. Vier Einheiten im seitlichen Anbau sowie im Hinterhaus, die gemäß vorliegendem Mietvertrag als Wohnungen bezeichnet werden, sind an die Stadt Schönau vermietet. Diese wurden nach schriftlicher Auskunft vom 20.04.2026 zum 30.11.2026 gekündigt. Weitere vier Einheiten im Vorderhaus sind kurzfristig bzw. dauerhaft, teilweise an Monteure, vermietet. Die jeweiligen vertraglichen Grundlagen sind nicht bekannt. Eine Einheit im 1. Obergeschoss des Vorderhauses wird vom Eigentümer selbst genutzt. Hinsichtlich der nicht besichtigten Einheit im Dachgeschoss ist unklar, ob eine Selbstnutzung oder eine Vermietung vorliegt (vgl. Ziffer 7.4.).
öffentlich-rechtliche Beschränkungen	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 14.04.2026 vom Bauamt der Stadtverwaltung Schönau gibt es keine Anhaltspunkte dafür, dass das Bewertungsgrundstück in ein Bodenordnungs-, Umlegungs- oder Flurbereinigungsverfahren einbezogen ist
Natur- und Landschaftsschutz / Gewässerschutz	Nach schriftlicher Auskunft vom 14.04.2026 vom Bauamt der Stadtverwaltung Schönau liegt das Bewertungsgrundstück nicht in einem Natur-, Landschafts- oder Gewässerschutzgebiet
Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)	Laut Bodenrichtwertauskunft (Boris-Baden-Württemberg, Stand: 01.01.2024), ist das zu bewertende Grundstück eingestuft als baureifes Land gemäß § 5 ImmoWertV 2021 und ortsüblich voll erschlossen

4.3. Gebäudebeschreibung

Gebäudeart	Mehrfamilienhausanlage mit gewerblicher Nutzung bestehend aus mehreren Baukörpern
Gebäudetyp	NHK 2010 Typ 5.1 - Wohnhaus mit Mischnutzung
Baujahr	Das ursprüngliche Baujahr ist nicht bekannt. Den vom Bauamt der Stadtverwaltung Schönau zur Verfügung gestellten Unterlagen ist zu entnehmen, dass ein Situationsplan aus dem Jahr 1913 vorliegt, in dem bereits mehrere Baukörper dargestellt sind. Weitere Planunterlagen liegen u.a. für die Jahre 1957, 1984 und 1994 vor. Nach Auskunft des Eigentümers wurden ca. im Jahr 2018 Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, insbesondere an den Wasser- und Abwasserleitungen sowie den Elektroinstallationen
Energieeffizienz	Ein gültiger Energieausweis liegt nicht vor. Es wurde ein Energieausweis vom 02.03.2008 vorgelegt, dessen Gültigkeit am 03.03.2018 abgelaufen ist. Eine inhaltliche Auswertung erfolgt aufgrund der fehlenden Aktualität nicht

4.3.1. Baurechtliche Gegebenheiten

Entwicklungszustand	Baureifes Land
Planungsrechtliche Art der baulichen Nutzung	Art der baulichen Nutzung: Gemischte Baufläche Zulässige Vollgeschosse: K. A. Bauweise: K. A.
Tatsächliche Art der baulichen Nutzung / vorhandene Vollgeschosse	Wohnen und Gewerbe; das Vorderhaus mit dem überwiegenden Nutzungsanteil weist drei Vollgeschosse auf
Planungsrechtliches Maß der baulichen Nutzung	GRZ = K. A. GFZ = K. A. WGFZ = K. A.
Tatsächliches Maß der baulichen Nutzung	GRZ ~ 0,4 bis 0,5 (überschlägig ermittelt, geschätzt) GFZ ~ 1 bis 1,2 (überschlägig ermittelt, geschätzt)



4.3.2. Baubeschreibung (Inaugenscheinnahme)

Konstruktionsart	Konventionelle Massivbauweise	
Fundamente	K. A.	
Unterkellerung	Teilweise (vorderer Bereich)	
Umfassungswände	Mauerwerk	
Decken	K. A.	
Dach	Dachform	Satteldächer (Vorder- und Hinterhaus, Scheune), Pultdach (Anbau)
	Dacheindeckung	Satteldächer: Harte Dacheindeckung Pultdach: Bitumenabdichtung
	Dachentwässerung	Außenliegend
Nebengebäude	In direkter baulicher Verbindung zum Hinterhaus zweigeschossiger Scheunenbau mit Satteldach. Im Innenhof befindet sich ein Nebengebäude, das derzeit als Waschküche und Lager genutzt wird und baulich sowohl an das Vorder- als auch an das Hinterhaus anschließt	
Fenster	Isolierverglaste Kunststoffenster	
Haustüren	Zugang über ein Hoftor mit integrierter Tür; straßenseitig separater Eingang zur Gaststätte als Holztür mit Glaselement. Die übrigen Zugänge zum Vorderhaus, seitlichem Anbau, Hinterhaus sowie zum Nebengebäude im Innenhof sind überwiegend als Kunststoff- bzw. Metalltüren mit Glaseinsätzen ausgeführt; der Scheunenbau verfügt über eine Holztür	
Fassaden	Verputzt und gestrichen	
Terrasse / Balkone	Am seitlichen Anbau befinden sich zwei übereinander angeordnete Balkone, die an das Vorderhaus angrenzen. Gartenseitig hinter dem seitlichen Anbau ist zudem eine Terrasse vorhanden	

4.3.3. Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation	Zentrale Wasserversorgung über einen Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallation	Ableitung in das kommunale Abwasserkanalnetz
Strom	Stromanschlussleitungen sind vorhanden; die elektrische Versorgung ist grundsätzlich gewährleistet. Angaben zur Ausführung sind nicht bekannt.
Heizung / Warmwasser	Ehemalige Ölheizung, veraltet und außer Betrieb (nicht funktionsfähig); Beheizung mittels Elektroradiatoren; dezentrale Warmwassererwärmung (elektrische Boiler)
Lüftung	Mechanisch

4.3.4. Sonstige Anlagen

Grünflächen	Garten / Grünfläche hinterer Grundstücksteil
Sonstiges / sonstige Anlagen	Treppenanlagen im Innenhof



4.3.5. Nutzung und Raumaufteilung

Gewerbeinheit (Gaststätte)

Im Erdgeschoss des Vorderhauses befindet sich eine gewerblich genutzte Einheit (Gaststätte) mit straßenseitigem, separatem Zugang. Die Einheit umfasst einen **Gastraum (ca. 50 m²)** sowie Nebenräume, die teilweise im Kellergeschoss untergebracht sind. Die Gesamtfläche beträgt nach den vorliegenden Unterlagen und Informationen **ca. 150 m²**.

Vorderhaus (Haupthaus)

Im Vorderhaus sind 6 (Wohn-)Einheiten vorhanden:

1. Obergeschoss

- Einheit Nr. 1-1-1: Wohnen, Schlafen, Küche, Bad/WC
Grundfläche gemäß Unterlagen ca. **97,8 m²**
- Einheit Nr. 1-1-2: Wohnen/Küche, Schlafen, Bad/WC, Balkon
Grundfläche gemäß Unterlagen ca. **36,1 m²** zzgl. Balkon anteilig ca. **1,5 m²**

2. Obergeschoss

- Einheit Nr. 1-2-1: Wohnen/Küche, Schlafen, Bad/WC
Grundfläche gemäß Unterlagen ca. **36,4 m²**
- Einheit Nr. 1-2-2: Wohnen, Schlafen, Küche, Bad/WC, Flur
Grundfläche gemäß Unterlagen ca. **43,4 m²**
- Einheit Nr. 1-2-3: Wohnen/Küche, Schlafen, Bad/WC
Grundfläche gemäß Unterlagen ca. **23,6 m²**

3. Obergeschoss / Dachgeschoss

- Einheit Nr. 1-3-1: mehrere Zimmer (nicht besichtigt)
Grundfläche gemäß Unterlagen ca. **78,6 m²**

Seitlicher Anbau

Im Vorderhaus sind 2 (Wohn-)Einheiten vorhanden:

Erdgeschoss

- Lager- und Abstellflächen (u. a. für Fahrräder)

1. Obergeschoss

- Einheit Nr. 2-1-1: 2 Zimmer, Küche, Bad/WC, Flur
Grundfläche gemäß Unterlagen ca. **43,9 m²**



2. Obergeschoss / Dachgeschoss

- Einheit Nr. 2-2-1: 2 Zimmer, Küche, Flur, Bad/WC, Balkon, Terrasse
Grundfläche gemäß Unterlagen ca. **74,6 m²** zzgl. Balkon und Terrasse anteilig **ca. 5 m²**

Hinterhaus

Im Hinterhaus sind 2 (Wohn-)Einheiten vorhanden:

Erdgeschoss (mit Nebengebäude)

- Waschküche / Lager

1. Obergeschoss

- Einheit Nr. 3-1-1: Wohnen/Küche, Schlafen, Bad/WC, Flur
Grundfläche gemäß Unterlagen ca. **37,9 m²**

2. Obergeschoss

- Einheit Nr. 3-2-1: Wohnen, Schlafen, Küche, Bad/WC
Grundfläche gemäß Unterlagen ca. **56,0 m²**, ausgebauter Dachboden (Deckenhöhe < 1,80 m; keine Anrechnung zur Wohnfläche)

Scheune (zweigeschossig)

Zur Lagerung bzw. zum Abstellen von Gegenständen

Flächenansatz Wohnnutzung

Gemäß den vorliegenden Unterlagen und Berechnungen beträgt die zu Wohnzwecken genutzte Fläche insgesamt 528,3 m². Die Flächen der beiden Balkone sowie der Terrasse sind hierin nicht enthalten; diese sind zusätzlich überschlägig mit 6,5 m² anzusetzen (jeweils zu 1/4 der Grundfläche). Daraus ergibt sich eine Gesamtfläche von 534,8 m². Nutzflächen (Scheune, Waschküche, allgemeine Kellerräumlichkeiten, Lager- und Abstellflächen) sowie Flure wurden nicht berücksichtigt. Die den vorliegenden Unterlagen entnommenen Flächenberechnungen wurden auf Plausibilität überprüft und erscheinen nachvollziehbar. Eine weitergehende Überprüfung im Sinne einer Architektenleistung (insbesondere Aufmaß oder detaillierte Prüfung der Bauunterlagen) war nicht Gegenstand der Begutachtung und ist auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen nicht möglich. Für Dachschrägen im Vorderhaus sowie für mögliche weitere Flächenabweichungen (z. B. durch Putz, Messungenauigkeiten oder sonstige Schrägen) wird auf die vorgenannte Gesamtfläche ein pauschaler Abschlag von 5 % vorgenommen. Im Gutachten wird daher eine wohnwirtschaftlich genutzte Fläche von insgesamt rd. 508 m² zugrunde gelegt. Die Flächenermittlung kann von den Vorschriften der Wohnflächenverordnung (WoFIV) abweichen und dient ausschließlich als Grundlage der vorliegenden Wertermittlung. Ergänzend ist anzumerken, dass nach den vorliegenden Bauakten sowie nach Auskunft des Bauamts der Stadtverwaltung Schönau die Genehmigungsfähigkeit der Einheiten als eigenständige Wohnungen sowie deren uneingeschränkte Nutzbarkeit zu Wohnzwecken als rechtlich unsicher zu bewerten ist (vgl. Ziffer 7.4.).



4.3.6. Ausstattung / Zustand

Bodenbeläge	Fliesen, Laminat, PVC
Wand- und Deckenbekleidungen	Überwiegend tapeziert und gestrichen; teilweise Holz- bzw. Holzbalkendecken, u. a. im Gastraum der Gaststätte sowie im Dachgeschoss des seitlichen Anbaus
Zimmertüren	Holztüren bzw. Türen mit CPL-Beschichtung
Sanitäre Installationen	Gaststätte mit 2 WC-Anlagen inkl. 2 Urinalen; in den wohnwirtschaftlich genutzten Einheiten jeweils Dusche/WC (soweit besichtigt)
Elektroinstallationen	Überwiegend unter Putz verlegt; ausreichende Anzahl an Steckdosen vorhanden
Heizung / Warmwasser	E-Radiatoren zur Beheizung; Warmwasserversorgung über elektrische Boiler
Ausstattungsqualität	Einfache bis mittlere Qualität
Zustand	Teilweise renovierungs- bzw. instandsetzungsbedürftig (vgl. Ziffer 4.4.)

4.4. Schäden / Beanstandungen; Lasten und Beschränkungen

Schäden / Beanstandungen

In der Einheit 1-1-1 (vgl. Ziffer 4.3.5.) wurden verschiedene bauliche Mängel festgestellt. Die Elektroinstallation ist teilweise unfachmännisch ausgeführt (u. a. offene Leitungen, provisorische Installationen). Die Wandoberflächen weisen Ablösungen sowie deutliche Gebrauchsspuren auf. Im Bereich der Bodenbeläge sind Rissbildungen und beschädigte Fliesen vorhanden. Das Bad/WC konnte nicht betreten werden; aufgrund des eingeschränkten Einblicks ist von weitergehendem Instandsetzungsbedarf auszugehen. Insgesamt ist ein deutlich erhöhter Instandsetzungsbedarf festzustellen; die hierfür erforderlichen Kosten werden überschlägig mit ca. 15.000 € angesetzt.

Im Keller bestehen erhebliche Feuchteschäden. Feststellbar sind Durchfeuchtungen, Putzabplatzungen, Ausblühungen sowie Schimmelbildung an Wandflächen. Darüber hinaus liegen Korrosionserscheinungen an Rohrleitungen vor. Für erforderliche Maßnahmen (Trocknung, Putzsanierung, Schimmelbeseitigung) wird ein Kostenrahmen von ca. 8.000 € veranschlagt.

In der Einheit 2-2-1 (vgl. Ziffer 4.3.5.) liegt ein massiver Wasserschaden vor. Wand- und Bodenbereiche sind durchfeuchtet, Installationen teilweise freigelegt bzw. rückgebaut; eine Nutzung ist derzeit nicht möglich. Nach schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Schönau wurde deshalb seit August 2024 die Mietzahlung eingestellt. Die Schadensbeseitigungskosten betragen schätzungsweise ca. 10.000 €.

An der Fassade des Hinterhauses zeigen sich Verschmutzungen, Feuchteabzeichnungen sowie ein allgemeiner Instandsetzungsbedarf. Für Reinigung und Neuanstrich wird ein Kostenansatz von ca. 7.000 € zugrunde gelegt.



Die vorhandene Ölheizungsanlage ist defekt und außer Betrieb. Eine Erneuerung der Heizungsanlage ist erforderlich; hierfür ist mit Kosten einschließlich Instandsetzung / Erneuerung der Verrohrungen etc. von überschlägig bis ca. 50.000 € zu rechnen.

Für sonstige Renovierungs- und Instandsetzungsarbeiten (u. a. Maler-, Tapezier- und kleinere Reparaturarbeiten) wird pauschal ein Betrag in Höhe von ca. 10.000 € angesetzt.

Zusammenfassung der Schadensbeseitigungskosten:

Die Gesamtkosten für die Beseitigung der festgestellten Schäden werden überschlägig auf ca. **100.000 €** beziffert.

Hinweis:

Die vorgenannten Kostenansätze beruhen auf Erfahrungswerten und dem im Rahmen der Besichtigung festgestellten Zustand. Bauteilöffnungen sowie weitergehende technische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Die Kosten entsprechen einer überschlägigen Einschätzung, wie sie typischerweise auch ein potenzieller Erwerber im Rahmen einer Objektbesichtigung zugrunde legen würde. Die tatsächlich entstehenden Kosten können in Abhängigkeit vom konkreten Schadensumfang, der Ausführungsart sowie der Marktsituation abweichen.

Lasten und Beschränkungen

Baulast

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 14.04.2026 vom Bauamt der Stadtverwaltung Schönau liegt für das Grundstück Hauptstraße 5, Flurstück Nr. 1440 eine Baulast vor. Die Baulast ist vom 08.05.1924 datiert und beinhaltet sinngemäß folgenden Inhalt: Die Eigentümer (Namen nicht aufgeführt) des Grundstücks Flurstück Nr. 1440 haben die baurechtliche Verpflichtung übernommen, das Fenster, welches sich im Koch- und Maschinenraum gegen das Anwesen der (Name nicht aufgeführt) befindet, zuzumauern, wenn dies im Falle einer Änderung in der Bebauung des Nachbargrundstücks Flurstück Nr. 1439 von der Polizeibehörde verlangt wird. Die auf dem Grundstück lastende Baulast betrifft die Verpflichtung zur ggf. erforderlichen Schließung einer Fensteröffnung an der Grundstücksgrenze, wobei im Rahmen der Besichtigung nicht eindeutig festgestellt werden konnte, ob eine entsprechende Öffnung aktuell noch vorhanden ist. Es handelt sich somit um eine lediglich punktuelle bauliche Einschränkung. Weitergehende Nutzungs- oder Bebauungsbeschränkungen sind hieraus nicht abzuleiten; vergleichbare Situationen sind bei älteren Bestandsgebäuden in dichter Bauweise nicht unüblich. Zudem wird die Verpflichtung nur im Falle einer Änderung der Bebauung des Nachbargrundstücks und auf behördliche Anordnung hin wirksam und ist somit lediglich latent wirksam.

Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten sowie des Alters der Baulast (über 100 Jahre) ergibt sich keine relevante Einschränkung der Nutzung oder Bebaubarkeit. Ein wertrelevanter Einfluss auf den Verkehrswert ist daher nicht gegeben.



Sanierungsverfahren

Das Bewertungsobjekt liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Stadtkern III“. Die Sanierungssatzung ist am 29.02.2024 in Kraft getreten; ein entsprechender Sanierungsvermerk ist in Abteilung II des Grundbuchs eingetragen. Zum Wertermittlungsstichtag ist grundsätzlich mit der Erhebung eines sanierungsbedingten Ausgleichsbetrags gemäß § 154 BauGB zu rechnen. Der Ausgleichsbetrag dient der Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwertsteigerungen und stellt keine eigenständige wertmindernde Grundstückseigenschaft dar.

Eine gesonderte Berücksichtigung erfolgt nicht, da der Ausgleichsbetrag die sanierungsbedingte Wertsteigerung systembedingt ausgleicht. Ein künftiger Eigentümer hat im Rahmen des Sanierungsverfahrens ggf. einen entsprechenden Ausgleichsbetrag zu entrichten; dies führt zu einem Liquiditätsabfluss, ist jedoch im Ergebnis als wertneutral zu beurteilen. Der Wertermittlung liegt der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 zugrunde (vgl. Ziffer 6.2.) und bildet einen sanierungsunbeeinflussten Ausgangswert ab. Im Rahmen des Sanierungsverfahrens besteht grundsätzlich die Möglichkeit der Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel für Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Ordnungsmaßnahmen. Die Gewährung sowie die konkrete Höhe sind jedoch von individuellen Voraussetzungen und Maßnahmen abhängig. Eine Berücksichtigung im Verkehrswert erfolgt daher nicht. Ebenso bleiben mögliche steuerliche Vorteile (z. B. gemäß §§ 7h, 10f EStG) aufgrund ihrer personenbezogenen Abhängigkeit unberücksichtigt. Vor diesem Hintergrund wird der Lage im Sanierungsgebiet insgesamt kein gesonderter wertmindernder oder werterhöhender Einfluss beigemessen. Der Bewilligungsbescheid zum Sanierungsgebiet sieht ein Ende der Sanierung zum 30.04.2032 vor.

Zusammenfassend wird im Rahmen **der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale** (vgl. Ziffer 7.10.) ein Gesamtbetrag **in Höhe von 100.000 €** (Schäden / Beanstandungen) berücksichtigt; ein weiterer wertmindernder Ansatz für Lasten und Beschränkungen ist nicht gegeben.

4.5. Zusammenfassende Beurteilung des Bewertungsobjekts

Das Bewertungsobjekt befindet sich in ländlicher, einfacher Lage und präsentiert sich als komplexe, historisch gewachsene Mehrfamilienhausanlage mit gewerblicher Nutzung. Die Bebauung umfasst ein straßenseitig gelegenes Vorderhaus, ein Hinterhaus mit baulich angeschlossener Scheune, einen seitlichen Anbau sowie ein im Innenhof befindliches Nebengebäude. Das Vorderhaus ist in seiner heutigen Grundstruktur spätestens seit dem Jahr 1913 nachweisbar; aufgrund der Bauweise und Gebäudetypologie ist jedoch von einem ursprünglichen Errichtungszeitpunkt vor 1900 auszugehen. Die bauliche Entwicklung ist unter Verweis auf Ziffer 7.3. durch mehrere Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen gekennzeichnet. Die Nutzung erfolgt zu Wohnzwecken mit insgesamt 10 Wohneinheiten sowie durch eine gewerbliche Nutzung (Gaststätte) im Erdgeschoss des Vorderhauses. Die Genehmigungssituation hinsichtlich der Wohnnutzung lässt sich auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen nicht eindeutig klären und ist daher als rechtlich unsicher zu bewerten (vgl. Ziffer 7.4.). Der zur Beseitigung von Schäden und Beanstandungen erforderliche Kostenaufwand wird überschlägig mit ca. 100.000 € veranschlagt.



Für die eingetragene Baulast sowie die Lage innerhalb eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ist kein wertmindernder Ansatz zu berücksichtigen. Insgesamt handelt es sich um ein Objekt mit erhöhtem Instandhaltungsaufwand und rechtlichen Unsicherheiten. Es ist deshalb als Renditeobjekt mit erhöhtem Risiko zu beurteilen.

5. Wertermittlung

5.1. Grundsätze der Wertermittlung

Der Verkehrswert (Marktwert), wie er in § 194 BauGB normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises zu einem zuvor festgelegten Qualitäts- und Wertermittlungstichtag. Das Gutachten wurde auf der Grundlage der zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen sowie der durchgeführten Recherchen und Kalkulationen erstellt. Der Verkehrswertermittlung liegen insbesondere folgende Annahmen und Prämissen zugrunde:

- Die vorhandenen baulichen Anlagen sind bauordnungs- und bauplanungsrechtlich zulässig oder aber genießen Bestandsschutz.
- Die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik und Brandschutz) sind eingehalten worden.

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

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



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

5.2. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Auswahl des Wertermittlungsverfahrens oder der Wertermittlungsverfahren hängt vom Gegenstand der Wertermittlung ab und ist nach § 6 ImmoWertV 2021 zu begründen.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens (gem. §§ 24 - 26 ImmoWertV 2021) ist im vorliegenden Fall nicht möglich, da keine geeignete Vergleichskaufpreise zur Verfügung stehen.

Mit dem Sachwertverfahren (gem. §§ 35 - 39 ImmoWertV 2021) werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden, wie dies üblicherweise bei Ein- und Zweifamilienhäuser der Fall ist.

Beim Ertragswertverfahren (gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV 2021) stehen die nachhaltig erzielbaren, marktüblichen Erträge im Vordergrund. Das Verfahren findet insbesondere bei renditeorientierten Immobilien Anwendung, hierzu zählen sowohl wohnwirtschaftlich genutzte Objekte (z. B. Mehrfamilienhäuser, Eigentumswohnungen) als auch gewerblich genutzte Immobilien sowie gemischt genutzte Liegenschaften.

Das vorliegende Bewertungsobjekt stellt eine Mehrfamilienhausanlage mit gewerblicher Nutzung dar. Vor dem Hintergrund der für die Preisbildung maßgeblichen Orientierung der Marktteilnehmer an nachhaltig erzielbaren Erträgen ist das Ertragswertverfahren als vorrangig geeignetes Verfahren zur Bestimmung des Verkehrswertes anzusehen. Der Verkehrswert wird folglich aus dem Ergebnis dieses Verfahrens hergeleitet. Zur Plausibilisierung werden durchschnittliche Kaufpreise und Preisspannen aus dem Immobilienmarktbericht 2025 des östlichen Rhein-Neckar-Kreises herangezogen.



6. Bodenwertermittlung

6.1. Grundsätze der Bodenwertermittlung

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 9 Abs. 3 ImmoWertV 2021). Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche). Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - wie z.B. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwertes von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 25 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 2021).



6.2. Bodenwertberechnung

Der im Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg (BORIS-BW) ausgewiesene Bodenrichtwert beträgt für den Bereich des Bewertungsgrundstücks zum Stichtag 01.01.2024 100 €/m². Der Bodenrichtwert wurde gemäß den örtlichen Fachinformationen vom Gutachterausschuss Nördlicher Rhein-Neckar-Kreis am 13.06.2024 beschlossen. Nach den Angaben des Gutachterausschusses gilt der Bodenrichtwert bis zu einer Grundstückstiefe von 35 m mit voller Wertigkeit (100 %). Für die Abgrenzung von Vorder- und Hinterland ist gemäß den örtlichen Fachinformationen die größere Tiefe aus der richtwertbezogenen Grundstückstiefe von 35 m und der um 3 m erhöhten Bebauungstiefe maßgeblich.

Das Bewertungsgrundstück weist eine mittlere Tiefe von ca. 45 m auf und ist bis zu einer Tiefe von ca. 30 m bebaut. Da die aus der Bebauung abgeleitete Tiefe unterhalb der Richtwerttiefe liegt, ist eine vollwertige Grundstückstiefe von 35 m anzusetzen. Die darüber hinausgehende Grundstücksfläche (ca. 10 m Tiefe) ist als „Hinterland I“ einzustufen. Bei einer gartenseitigen Grundstücksbreite von ca. 14 m ergibt sich hierfür eine Teilfläche von $(45 \text{ m} - 35 \text{ m}) \times 14 \text{ m} = 140 \text{ m}^2$. Diese Fläche wird mit 50 % des Bodenrichtwertes angesetzt. Der gewählte Ansatz von 50 % des Bodenrichtwertes liegt innerhalb der vorgegebenen Bandbreite von 30 % bis 70 % für „Hinterland I“. Unter Berücksichtigung der tatsächlichen Grundstückssituation sowie der im rückwärtigen Grundstücksbereich eingeschränkten Möglichkeit einer weitergehenden Bebauung nach § 34 BauGB wird dieser Ansatz als sachgerecht beurteilt. Aus den unterschiedlichen Wertansätzen ergibt sich für das Gesamtgrundstück ein wertgewichteter Anpassungsfaktor von 0,894.

Weitere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die eine zusätzliche Anpassung des Bodenwertes erfordern, sind nicht erkennbar. Da den örtlichen Fachinformationen keine Angaben zur zeitlichen Anpassung des Bodenrichtwertes zu entnehmen sind, wird auf eine gesonderte Indexierung verzichtet. In der Bewertungspraxis wird in solchen Fällen der zuletzt veröffentlichte Bodenrichtwert herangezogen. Die der Bodenwertermittlung zugrunde gelegten wesentlichen Grundstücksdaten und Angaben zum Bodenrichtwert werden nachfolgend tabellarisch dargestellt.

Grundstücksgröße des Bewertungsobjekts	663 m ²
Beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert	100 €/m ²
Herkunft des Bodenrichtwertes	Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg
Gemarkungsnummer	083015
Bodenrichtwertnummer	30150007



Auf Grundlage der nachfolgenden Gegenüberstellung von Richtwertgrundstück und Bewertungsgrundstück sowie der daraus abgeleiteten Anpassungsfaktoren wird der angepasste Bodenrichtwert ermittelt und die Bodenwertberechnung durchgeführt.

Vergleich	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Größe	K. A.	Ca. 663 m ²	x 1,000
Grundstückstiefe	Bis 35 Meter	Ca. 45 Meter	x 0,894
Entwicklungsstufe	Baureifes Land	Baureifes Land	x 1,000
Nutzungsart	Wohnbaufläche	gemischt genutztes Grundstück (Wohnen und Gewerbe)	x 1,000
Grundstückszuschnitt	K. A.	~ rechteckige Grundstücksform	x 1,000
WGFZ	K. A.	K. A.	x 1,000
Stichtag	01.01.2024	14.01.2026	x 1,000
Angepasster Bodenrichtwert rd.			89 €/m ²

Bodenwertberechnung		
Grundstücksgröße des Bewertungsobjekts in m ²	an die tatsächlichen Grundstücksverhältnisse angepasster Bodenrichtwert (rd.) BRW x Abweichung gesamt in €/m ²	= Bodenwert gesamtes Grundstück in €
663	89	59.007
Bodenwert in €		59.007

7. Ertragswertermittlung gemäß §§ 27 - 34 ImmoWertV 2021

7.1. Allgemeine Grundlagen

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV 2021 beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags-) Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten). Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt. Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z.B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.



Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 2021) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil (Bodenwertverzinsungsbetrag) wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar). Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt-) Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“ bzw. „Bodenwertverzinsungsbetrag“. Der (Ertrags-) Wert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein-) Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen. Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (u.a. Schäden und Beanstandungen, Minder- oder Mehrerträge, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen) sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen. Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

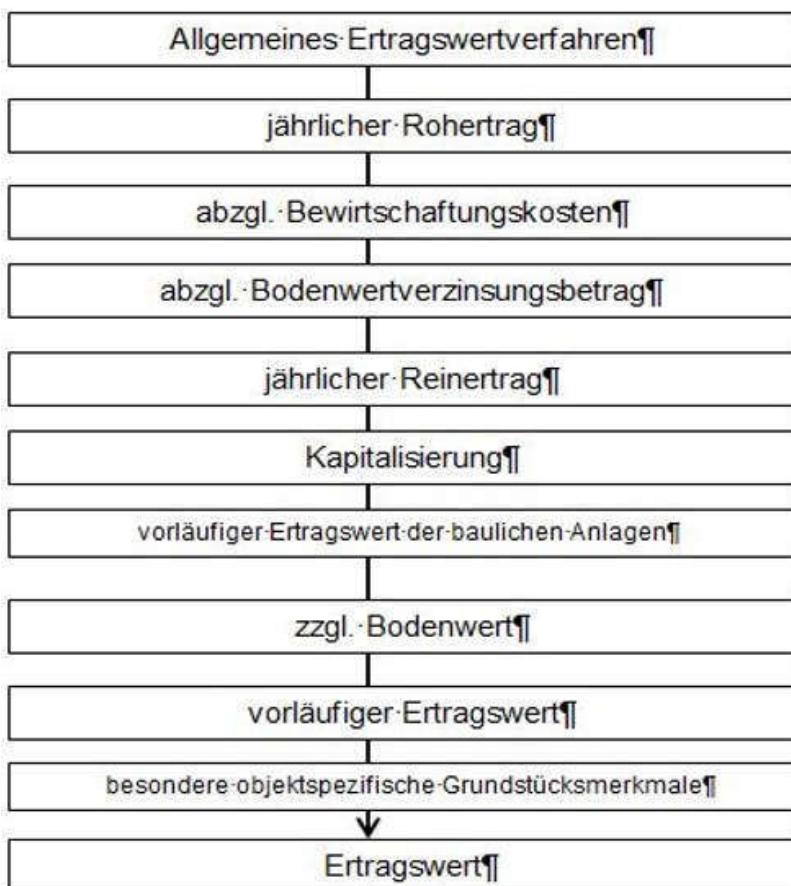


Abbildung 3: Ablaufschema Allgemeines Ertragswertverfahren



7.2. Erforderliche Daten und Modellkonformität

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

Der für das Bewertungsobjekt zuständige Gutachterausschuss Nördlicher Rhein-Neckar-Kreis hat bis lang keine wertrelevanten Daten wie Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren etc. abgeleitet. Im vorliegenden Bewertungsfall wird deshalb auf den Immobilienmarktbericht 2025 des benachbarten Gutachterausschusses Östlicher- Rhein-Neckar-Kreis zurückgegriffen.

7.3. Gesamtnutzungsdauer (GND) und Restnutzungsdauer (RND)

Als Gesamtnutzungsdauer (GND) wird die Anzahl der Jahre betrachtet, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung wirtschaftlich genutzt werden können. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag ermittelt. Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Mehrfamilienhausanlage mit gewerblicher Nutzung bestehend aus mehreren Baukörpern. Die Gesamtnutzungsdauer (GND) für Wohnhäuser mit Mischnutzung beträgt nach Anlage 1 ImmoWertV 2021 80 Jahre und entspricht den Ansätzen des Immobilienmarktberichts 2025 des östlichen Rhein-Neckar-Kreises. Im vorliegenden Bewertungsfall wird daher eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zugrunde gelegt.

Rechnerische Restnutzungsdauer

Die bauliche Anlage umfasst mehrere Baukörper, bestehend aus einem straßenseitig gelegenen Vorderhaus (Haupthaus), einem seitlichen Anbau sowie einem im rückwärtigen Grundstücksbereich befindlichen Hinterhaus. Den vorliegenden Bauunterlagen zufolge ist das Vorderhaus spätestens im Jahr 1913 nachweisbar. Aufgrund der Bauweise und Gebäudetypologie ist von einem ursprünglichen Errichtungszeitpunkt um bzw. vor 1900 auszugehen.



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

Ursprüngliches Baujahr um / vor ca.	1900
Gebäudealter zum WEST	126
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80
Rechnerische Restnutzungsdauer (RND):	

Das relative Alter bestimmt sich aus

$$\frac{\text{Gebäudealter}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} \times 100$$

126	/	80 x 100	=	157,5 %
-----	---	----------	---	---------

Die Restnutzungsdauer bestimmt sich aus

$$\text{GND} - \text{Gebäudealter zum WEST}$$

80	-	126	=	-46
----	---	-----	---	-----

Modifizierte Restnutzungsdauer

Aus der Bauakte gehen Planunterlagen hervor, die u. a. die Jahreszahlen 1957, 1984 sowie 1994 tragen und fortlaufende bauliche Anpassungen und Überarbeitungen des Bestands dokumentieren. Nach Angaben des Eigentümers erfolgten vor etwa 8 bis 10 Jahren Erneuerungen in den Bereichen Elektroinstallation, Sanitär, Bodenbeläge sowie Fenster. Eine Überprüfung der Angaben konnte im Rahmen der Begutachtung nicht erfolgen. Die Angaben sind jedoch insgesamt nachvollziehbar. Sämtliche im Rahmen der Besichtigung zugänglichen Fenster sind als Kunststofffenster ausgeführt und deuten auf eine Erneuerung im genannten Zeitraum hin. Auch der Zustand der Bäder sowie der vorhandenen Elektroverteilungen lässt entsprechende Erneuerungen bzw. Teilerneuerungen als plausibel erscheinen. Aufgrund der erforderlichen Heizungsmodernisierung (vgl. Ziffer 4.4.) ist diese Maßnahme bei der Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer entsprechend zu berücksichtigen. Gemäß Vorgabe im Immobilienmarktbericht 2025 des östlichen Rhein-Neckar-Kreises ist die modifizierte Restnutzungsdauer nach Anlage 2 ImmoWertV 2021 sowie unter Anwendung eines Punktesystems für Modernisierungen (sog. AKS Niedersachsen) wie folgt zu ermitteln:

Modernisierungselemente	max. Punkte	tats. Punkte
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Modernisierung Fenster und Außentüren	2	1,5
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	1,5
Modernisierung des Innenausbaus (Decken, Böden, Treppen etc.)	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Summe:	20	7



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

$$\text{modifizierte RND} = 0,5575 \times \frac{6400}{80} - 1,2193 \times 80 + 1,0283 \times 80$$

$$\text{modifizierte RND} = 29 \text{ Jahre}$$

mod. Baujahr =	WEST	+	RND	-	GND	=	
	2026	+	29	-	80	=	1975

Da das relative Alter (Gebäudealter / Gesamtnutzungsdauer) mehr als 25% beträgt, ist die obige Formel zur Berechnung der modifizierten Restnutzungsdauer nach Anlage 2 ImmoWertV 2021 anwendbar. Bei der Anwendung der Formel ist zu beachten, dass das Alter die Gesamtnutzungsdauer nicht übersteigen darf, weshalb die Berechnung mit einem Gebäudealter von 80 Jahren erfolgt. Die modifizierte Restnutzungsdauer beträgt im vorliegenden Bewertungsfall 29 Jahre.

7.4. Rohertrag

Wohnwirtschaftlich genutzte Räume

Der Rohertrag wird auf Grundlage der nachhaltig erzielbaren Mieten unter Heranziehung des vorliegenden Preisspiegels von Sprengnetter¹⁰ auf Postleitzahlenebene des Bewertungsobjekts zum Stichtag 01.01.2026 abgeleitet. Für die Baujahresklasse 1940–1979 ergibt sich im maßgeblichen Wohnungsgrößensegment von 30–60 m² eine durchschnittliche Vergleichsmiete von 10,25 €/m². Die Auswertung der Angebotsmieten ist aufgrund einer zu geringen Anzahl von Vergleichsfällen nicht belastbar und wird daher nicht berücksichtigt. Gleiches gilt für die Randgrößenklassen (<30 m² bzw. 90–120 m²), die im Bewertungsobjekt nur untergeordnet vertreten sind.

Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt bei einer Gesamtwohnfläche von 508 m² und insgesamt 10 Wohneinheiten rund 51 m² je Einheit. Damit ist das Objekt überwiegend dem Segment kleiner bis mittelgroßer Wohnungen (30–60 m²) zuzuordnen.

Nach Angaben des Eigentümers werden derzeit zwei Einheiten an Monteure vermietet. In diesem Zusammenhang können grundsätzlich erhöhte Mieterträge erzielt werden. Diese sind jedoch regelmäßig mit kurzfristigen Vermietungen, erhöhten Fluktuationen sowie einem gesteigerten Bewirtschaftungsaufwand verbunden und daher nicht in jedem Fall als nachhaltig anzusehen. Entsprechende Mehreinnahmen konnten zudem nicht verlässlich nachgewiesen werden, sodass ein über dem marktüblichen Niveau liegender Mietansatz im Rahmen dieses Gutachtens nicht berücksichtigt wird.

¹⁰Quelle: Sprengnetter „Preisspiegel für Wohnmieten“



Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Gegebenheiten, insbesondere der teilweise einfachen Ausstattungsstruktur und der fehlenden Kfz-Stellplätze, wird ein nachhaltig erzielbarer **Mietansatz von rd. 9,50 €/m²** als sachgerecht erachtet.

Die zugrunde gelegte Wohnfläche von 508 m² berücksichtigt bereits Abschlüsse für Dachschrägen und stellt die nachhaltig ansetzbare Wohnfläche dar. Aus den vorliegenden Bauakten sowie nach Rücksprache mit dem Bauamt der Stadt Schönau ist eine Genehmigung der vorhandenen Einheiten als eigenständige Wohnungen nicht eindeutig nachweisbar und daher als unsicher einzustufen. Hieraus ergeben sich rechtliche und wirtschaftliche Risiken hinsichtlich der dauerhaften wohnwirtschaftlichen Nutzung des Objekts. Insbesondere besteht das Risiko, dass für eine rechtssichere Nutzung eine baurechtliche Nachgenehmigung erforderlich wird. In diesem Zusammenhang können zusätzliche Anforderungen entstehen, wie etwa bauliche Anpassungsmaßnahmen, brandschutzrechtliche Nachrüstungen oder der Nachweis erforderlicher Stellplätze, deren Herstellung auf dem Grundstück nur eingeschränkt oder nicht möglich ist. Darüber hinaus ist nicht auszuschließen, dass einzelne Nutzungseinheiten in ihrer derzeitigen Form baurechtlich nicht genehmigungsfähig sind oder nur eingeschränkt genutzt werden dürfen.

Zur Berücksichtigung **dieser Risiken** wird sachverständig ein **Abschlag von 30 %** auf die marktübliche Miete vorgenommen. Unter Ansatz der entsprechend reduzierten Miete von **rd. 6,65 €/m²** ergibt sich bei einer Wohnfläche von **508 m²** ein monatlicher Rohertrag von rund **3.378 €** sowie ein jährlicher Rohertrag von rund **40.536 €**.

Einordnung der tatsächlich erzielten Miete

Für die vier (Wohn-)Einheiten im Hinterhaus und im seitlichen Anbau wurde im Mietvertrag aus dem Jahr 2017 eine monatliche Gesamtmiete in Höhe von 2.437,60 € vereinbart. Nach schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Schönau vom 20.04.2026 beläuft sich die aktuell gezahlte Miete auf 1.522,60 € monatlich, da die Mietzahlung für die Einheit 2-2-1 im seitlichen Anbau seit August 2024 infolge eines Wasserschadens (vgl. Ziffer 4.4.) eingestellt wurde. Zudem wurde das Mietverhältnis für sämtliche Einheiten zum 30.11.2026 gekündigt.

Die im Mietvertrag aus dem Jahr 2017 vereinbarte Gesamtzahlung setzt sich wie folgt zusammen:

- Grundmiete: 1.587,60 € / Monat
- Zuschlag für Gemeinschaftsflächen / Nebenflächen: 250,00 € / Monat
- pauschale Nebenkosten inkl. Strom: 600,00 € / Monat (150 € je Einheit)

Nach Abzug der pauschalen Nebenkosten ergibt sich eine Nettokaltmiete von 1.837,60 € monatlich, entsprechend rd. 8,90 €/m² bezogen auf die im Gutachten angesetzte Wohnfläche von rd. 206,5 m² (ermittelt aus 217,4 m² abzgl. pauschalem Abschlag von 5 %, vgl. Ziffer 4.3.5.). Im Mietvertrag ist hingegen eine Gesamtfläche von ca. 252 m² zuzüglich Gemeinschaftsnutzflächen ausgewiesen.



Die daraus resultierende Abweichung zur im Gutachten angesetzten Wohnfläche lässt sich anhand der vorliegenden Unterlagen nicht herleiten. Die tatsächlich erzielte Miete liegt – ohne Berücksichtigung der infolge des Wasserschadens reduzierten Mietzahlung – in einer Größenordnung, die mit dem vor Berücksichtigung objektspezifischer Abschläge abgeleiteten Mietniveau vereinbar ist, auch im Hinblick auf die seit dem Jahr 2017 unveränderte Miethöhe.

Gewerblich genutzte Räume (Gaststätte)

Im Erdgeschoss des Vorderhauses befindet sich eine gewerblich genutzte Einheit in Form einer Gaststätte mit straßenseitigem, separatem Zugang. Die Einheit umfasst einen Gastraum (ca. 50 m²) sowie Nebenräume, die teilweise im Kellergeschoss untergebracht sind. Die Gesamtfläche beträgt gemäß den vorliegenden Informationen und Unterlagen ca. 150 m². Die Nutzung als Gaststätte ist bauordnungsrechtlich genehmigt. Die Einheit ist aktuell vermietet; ein schriftlicher Miet- oder Pachtvertrag liegt jedoch nicht vor. Nach mündlicher Auskunft des Eigentümers beträgt das aktuell vereinnahmte Entgelt rund 400 € monatlich. Aufgrund der fehlenden vertraglichen Grundlage sowie der nicht überprüfbaren Angaben ist dieses Entgelt für die Wertermittlung nicht belastbar und kann daher nicht als Grundlage herangezogen werden. Die Ableitung des Rohertrags erfolgt folglich auf Grundlage der nachhaltigen erzielbaren Marktmiete für gastronomisch genutzte Flächen vergleichbarer Art, Lage und Größe. Für gastronomische Nutzungen existieren keine standardisierten Mietspiegel; die Miethöhe ist vielmehr unter Berücksichtigung objektspezifischer Merkmale sowie der regionalen Marktverhältnisse sachverständig zu bestimmen. Gemäß dem Gewerbepreisspiegel 2025/2026 des Immobilienverbandes Deutschland (IVD), erstellt unter Mitwirkung der Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar, beträgt die durchschnittliche Ladenmiete in einer 1b-Lage für eine Einheit vergleichbarer Größe in Heidelberg etwa 10,15 €/m² monatlich. Dieser Wert bezieht sich auf Einzelhandelsflächen in guter innerstädtischer Nebenlage und ist auf eine gastronomische Nutzung nur eingeschränkt übertragbar; er dient daher lediglich als Orientierungsgröße.

Das Bewertungsobjekt im Ortsteil Schönau ist hinsichtlich der Lagequalität deutlich unterhalb dieses Niveaus einzuordnen (ländlich geprägter Raum, eingeschränkte Passantenfrequenz). Unter Berücksichtigung eines entsprechenden Lage- und Nutzungsabschlags ergibt sich ein marktgerechter Ansatz von rd. 8,50 €/m² für den Gastraum sowie von rd. 5,00 €/m² für die Nebenflächen. Der reduzierte Ansatz für die Nebenflächen berücksichtigt deren eingeschränkte wirtschaftliche Nutzbarkeit. Flächen wie Küche, Kühlraum, Lager- und Nebenräume dienen primär betrieblichen Abläufen und tragen nur indirekt zur Umsatzgenerierung bei.

Hieraus ergibt sich folgende rechnerische Monatsmiete:

- Gastraum: 50 m² × 8,50 €/m² = 425 €
- Nebenflächen: 100 m² × 5,00 €/m² = 500 €

Gesamt: 925 € monatlich.



Es liegen keinerlei gesicherte Informationen zu den tatsächlichen vertraglichen Rahmenbedingungen vor (insbesondere zu Vertragslaufzeit, Kündigungsfristen, etwaigen Bindungen oder zur Zuordnung des Inventars). Darüber hinaus basiert die derzeitige Nutzung lediglich auf einer formlosen Nutzungsüberlassung zu einer deutlich unter dem Marktniveau liegenden Vergütung. Vor diesem Hintergrund ist von einem erheblich erhöhten Ertrags- und Vermietungsrisiko auszugehen.

Zur Berücksichtigung dieser Unsicherheiten wird ein pauschaler Risikoabschlag von **rd. 20 %** in Ansatz gebracht.

Daraus ergibt sich ein nachhaltig erzielbarer Rohertrag von:

- **rd. 740 € monatlich**
- **rd. 8.880 € jährlich**

Zusammenfassung des Rohertrags

Nr.	Lage / Beschreibung	Monatlicher Mietansatz in €	Anzahl der Monate	Jahresrohertrag in €
1.	Wohnwirtschaftlich genutzte Räume	3.378	12	40.536
2.	Gewerblich genutzte Räume (Gaststätte)	740	12	8.880
Summe =				49.416
Jahresrohertrag in €				



7.5. Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere des Gebäudes) laufend erforderlich sind und nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind, sondern vom Eigentümer zu tragen sind.

Die jährlichen Bewirtschaftungskosten berechnen sich nach § 32 und Anlage 3 der ImmoWertV 2021 wie folgt:

Art der Bewirtschaftungskosten	Betrag in € / Jahr
Verwaltungskosten, 10 (Wohn-)Einheiten à 367 €	3.670
Verwaltungskosten Gaststätte; 3 % aus 8.880 € rd.	266
Instandhaltungskosten wohnwirtschaftliche Nutzung; 14,40 €/m ² x 508 m ² rd.	7.315
Instandhaltungskosten gewerbliche Nutzung (Gaststätte); 14,40 €/m ² x 150 m ²	2.160
Mietausfallwagnis wohnwirtschaftliche Nutzung; 2% aus 40.536 € rd.	811
Mietausfallwagnis gewerbliche Nutzung (Gaststätte); 4% aus 8.880 € rd.	355
Summe =	14.577
jährliche Bewirtschaftungskosten	

7.6. Reinertrag

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

Berechnung des Reinertrags		
Jahresrohertrag	=	49.416 €
Jährliche Bewirtschaftungskosten	-	14.577 €
Jahresreinertrag	=	34.839 €



7.7. Liegenschaftszinssatz

Allgemein folgt der Liegenschaftszinssatz dem Grundsatz: Je niedriger das wirtschaftliche Risiko einer Immobilie, desto geringer der Zinssatz bzw. je größer das wirtschaftliche Risiko, desto höher der Zinssatz. Je besser die Lage und je höher das Mietpreisniveau (Mietpreis/m²), umso geringer ist das Risiko und umso geringer ist der anzusetzende Liegenschaftszinssatz. Im vorliegenden Bewertungsfall wird aufgrund fehlender Daten (vgl. Ziffer 7.2.) auf den Immobilienmarktbericht 2025 des benachbarten Gutachterausschusses Östlicher Rhein-Neckar-Kreis zurückgegriffen. Für Mehrfamilienhäuser bis 4 Vollgeschosse / ca. 8 Einheiten mit einer Standardstufe von etwa 2,5 wird dort ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,6 % bei einer Standardabweichung von 2,4 % (Bandbreite ca. 0,4 % bis 6,0 %) ausgewiesen. Für Produktions- und Lagerimmobilien wird demgegenüber ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 5,0 % bei einer Standardabweichung von 1,3 % (Bandbreite ca. 2,6 % bis 5,3 %) angegeben. Das Bewertungsobjekt weist eine gemischte Nutzung auf und umfasst überwiegend wohnwirtschaftliche Flächen (rd. 508 m²) sowie eine gewerblich genutzte Einheit (Gaststätte) mit einer Nutzfläche von rd. 150 m². Hinsichtlich der baulichen Ausführung entspricht das Objekt insgesamt einer durchschnittlichen Standardstufe von etwa 2,5 und ist damit grundsätzlich mit den im Marktbericht ausgewiesenen Wohnobjekten vergleichbar. Abweichend von den Vergleichsobjekten sind jedoch mehrere wertbeeinflussende Besonderheiten zu berücksichtigen. Der Bodenrichtwert beträgt lediglich rd. 100 €/m² und liegt damit deutlich unter dem im Marktbericht zugrunde gelegten Niveau von etwa 250 €/m². Außerdem ist die gewerbliche Nutzung (Gaststätte) mit branchenspezifischen Risiken verbunden. Darüber hinaus bestehen erhebliche rechtliche Unsicherheiten hinsichtlich der baurechtlichen Genehmigung der wohnwirtschaftlich genutzten Einheiten. Insbesondere kann nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne Einheiten ganz oder teilweise nicht genehmigungsfähig sind, woraus Risiken in Form von Nutzungsuntersagungen, eingeschränkter Vermietbarkeit, temporären oder dauerhaften Mietausfällen sowie gegebenenfalls erforderlichen Rückbau- oder Anpassungsmaßnahmen resultieren können. Darüber hinaus bestehen Kostenrisiken in Bezug auf die erforderlichen Schadensbeseitigungsmaßnahmen (vgl. Ziffer 4.4.), die zu zusätzlichen, derzeit nicht abschließend quantifizierbaren Aufwendungen führen können.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass im Immobilienmarktbericht 2025 des östlichen Rhein-Neckar-Kreises Anpassungsfaktoren für Liegenschaftszinssätze von Mehrfamilienhäusern in Abhängigkeit von objektspezifischen Merkmalen (u. a. Standardstufe, Bodenrichtwert, Wohnfläche und Marktmiete) ausgewiesen werden. Die dort dargestellten Anpassungsfaktoren sind im vorliegenden Fall jedoch nur eingeschränkt anwendbar, da die zugrunde liegenden Auswertungsbereiche (u. a. Bodenrichtwert bis 150 €/m² sowie Wohnfläche bis 435 m²) teilweise deutlich überschritten werden. Eine direkte Übertragbarkeit ist daher nicht gegeben. Unter orientierender Heranziehung der ausgewiesenen Anpassungsfaktoren ergibt sich unter Berücksichtigung des gegenüber dem Durchschnittsobjekt deutlich niedrigeren Bodenrichtwerts sowie der deutlich größeren Wohnfläche ein erhöhter Liegenschaftszinssatz im Bereich von etwa 3,5 % bis 4,0 %. Diese Ableitung bezieht sich jedoch ausschließlich auf wohnwirtschaftliche Vergleichsobjekte und berücksichtigt die im vorliegenden Fall bestehenden zusätzlichen Risiken – insbesondere die gemischte Nutzung, die branchenspezifischen Risiken der Gastronomie sowie die erheblichen baurechtlichen Unsicherheiten – nicht.



Ergänzend wird zur Plausibilisierung auf Marktdaten von Sprengnetter¹¹ zurückgegriffen. Für ein vergleichbares gemischt genutztes Objekt (u. a. Wohnfläche 508 m², gewerbliche Nutzfläche 150 m², Rohertragsanteil Gewerbe rd. 22 %, Restnutzungsdauer 29 Jahre) wird ein Liegenschaftszinssatz von 3,05 % ausgewiesen. Dieser Wert bestätigt die grundsätzliche Einordnung zwischen wohnwirtschaftlichen und gewerblichen Renditen, bildet jedoch die im vorliegenden Fall bestehenden zusätzlichen Risiken – insbesondere die baurechtlichen Unsicherheiten sowie die Kostenrisiken der Schadensbeseitigung – nicht vollständig ab.

Der **Liegenschaftszinssatz** wird unter Abwägung aller Einflussfaktoren sowie unter Berücksichtigung der objektspezifischen Risiken mit **4,5 %** angesetzt.

7.8. Bodenwertverzinsungsbetrag

Anteil des Bodenwerts am Reinertrag. Er berechnet sich aus dem Bodenwert multipliziert mit dem Liegenschaftszinssatz. Im vorliegenden Fall beträgt der **Bodenwertverzinsungsbetrag rd. 2.655 €** (59.007 € x 4,5 %).

7.9. Kapitalisierung / Barwertfaktor

Der Barwertfaktor (BWF) ist gemäß § 34 ImmoWertV ein Vervielfältiger der als Zeitrentenbarwertfaktor einer jährlich nachschüssig zahlbaren Rente über die Zeit der Restnutzungsdauer, also über 29 Jahre, berechnet wird. Im vorliegenden Bewertungsfall wurde ein Liegenschaftszinssatz von 4,5 % festgesetzt.

Der **Kapitalisierungsfaktor** errechnet sich wie folgt:
$$\frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)} = \frac{1,045^{29} - 1}{1,045^{29} \times (1,045 - 1)} = 16,022$$

wobei:

n = Laufzeit (RND) q = p/100 + 1 p = Liegenschaftszins

¹¹Quelle: Sprengnetter Transaktionsdatenbank „Liegenschaftszinssatz“



7.10. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gemäß § 8 ImmoWertV 2021 werden alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts verstanden. Hierzu zählen insbesondere wirtschaftliche Überalterung, ein über- oder unterdurchschnittlicher Unterhaltungszustand, Baumängel und Bauschäden (bautechnische Beanstandungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge (z. B. Mehr- oder Mindererträge oder wohnungs- und mietrechtliche Bindungen). Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude in der Regel bereits von Anfang an anhaften, beispielsweise infolge mangelhafter Planung oder Ausführung. Bauschäden entstehen demgegenüber infolge unterlassener Instandhaltung, äußerer Einwirkungen oder als Folge von Baumängeln. Für behebbare Schäden und Mängel werden die entsprechenden Wertminderungen auf Grundlage der zur Beseitigung erforderlichen Kosten geschätzt. Die Schätzung erfolgt in der Regel überschlägig, da im Rahmen der Ortsbesichtigung lediglich eine zerstörungsfreie, augenscheinliche Untersuchung durchgeführt wird und keine detaillierte Bauschadensbegutachtung erfolgt. Hierfür wäre die gesonderte Beauftragung eines Bausachverständigen erforderlich.

Gemäß § 8 ImmoWertV 2021 sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale regelmäßig nach der Marktanpassung im jeweiligen Bewertungsverfahren zu berücksichtigen. Die nachfolgend angesetzten Kosten beruhen auf einer überschlägigen Einschätzung des Bauzustands und orientieren sich an der Bewertung durch einen durchschnittlichen Marktteilnehmer. Die tatsächlich entstehenden Kosten können hiervon abweichen.

Im vorliegenden Bewertungsfall werden die wertmindernd zu berücksichtigenden **besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale mit insgesamt 100.000 €** angesetzt (vgl. Ziffer 4.4. Schäden / Beanstandungen; Lasten und Beschränkungen).



7.11. Ertragswertberechnung

Der **Ertragswert** ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein-) Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge - abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag - sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objekts. Der Ertragswert berechnet sich im vorliegenden Bewertungsfall wie folgt:

		Wohnwirtschaftlich genutzte Räume	Gewerblich genutzte Räume (Gaststätte)
Jahresrohertragsanteile in €/a	=	40.536	8.880
Jahresrohertrag in €/a	=	49.416	
Betrag der Bewirtschaftungskosten in €/a je Rohertragsanteil	=	11.796	2.781
Gesamtbetrag der Bewirtschaftungskosten in €/a (rd.)	=	14.577	
Sonstige, bekannte Bewirtschaftungskosten in €/a	+	0	0
Summe der gesamten Bewirtschaftungskosten in €/a	=	14.577	
Jahresreinertragsanteile in €/Jahr	=	28.740	6.099
Jahresreinertrag in €/Jahr gesamt	=	34.839	
Liegenschaftszinssatz in %		4,5	
Bodenwert in €	x	59.007	
Bodenwertverzinsung in €	=	2.655	
Reinertrag der baulichen Anlagen (Jahresreinertrag - Bodenwertverzinsung) in €	=	32.184	
Restnutzungsdauer in Jahre		29	
Barwertfaktor gem. ImmoWertV 2021	x	16,022	
Ertragswert der baulichen Anlagen (gesamt) in €	=	515.652	
Bodenwert in €	+	59.007	
Vorläufiger Ertragswert in €	=	574.659	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in €	-	100.000	
Ertragswert in €	=	474.659	
Gerundeter Ertragswert in €	~	475.000	
	≙	9,61-fache des Jahresrohertrags	
	≙	13,63-fache des Jahresreinertrags	



8. Plausibilisierung

Zur Plausibilisierung des Bewertungsergebnisses werden durchschnittliche Kaufpreise und Preisspannen aus dem Immobilienmarktbericht 2025 des östlichen Rhein-Neckar-Kreises herangezogen. Für Mehrfamilienhäuser mit bis zu vier Vollgeschossen, 8 Einheiten, einfacher bis mittlerer Ausstattung, einem durchschnittlichen Bodenrichtwert von 250 €/m² und einer durchschnittlichen Wohnfläche von 235 €/m² wird dort ein durchschnittlicher Kaufpreis zum Stichtag 16.10.2023 von rd. 1.490 €/m² mit einer Standardabweichung von ± 545 €/m² Wohnfläche ausgewiesen. Die ausgewiesene Bandbreite im Zeitraum 12.01.2023 bis 27.06.2025 von 670 €/m² bis 3.285 €/m² verdeutlicht die erhebliche Streuung in Abhängigkeit objektspezifischer Merkmale. Der Bodenrichtwert des Bewertungsobjekts beträgt lediglich rd. 100 €/m² und liegt damit deutlich unter dem Durchschnittswert; zugleich weist das Objekt mit rd. 508 m² eine mehr als doppelt so große Wohnfläche auf. Beide Faktoren sind erfahrungsgemäß mit erhöhten Renditeanforderungen verbunden und führen zu einem entsprechend reduzierten Kaufpreisniveau. Die im Immobilienmarktbericht ausgewiesenen Anpassungsfaktoren beziehen sich auf den Liegenschaftszinssatz und verdeutlichen die Abhängigkeit der Rendite von Einflussgrößen wie Bodenrichtwert und Wohnfläche. Unter Berücksichtigung der genannten Abweichungen ergibt sich bereits für ein rein wohnwirtschaftlich genutztes Objekt ein erhöhter Liegenschaftszinssatz im Bereich von etwa 3,5 % bis 4,0 % (vgl. Ziffer 7.7.). Ein derart erhöhtes Renditeniveau führt bei vergleichbarer Ertragssituation zu entsprechend niedrigeren Kaufpreisen. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass es sich nicht um ein reines Mehrfamilienhaus, sondern um ein gemischt genutztes Objekt mit einer gastronomischen Nutzung (rd. 150 m²) handelt. Für Produktions- und Lagerimmobilien wird im Immobilienmarktbericht 2025 des östlichen Rhein-Neckar-Kreises ein durchschnittlicher Kaufpreis von rd. 872 €/m² gewerblicher Mietfläche ausgewiesen, der als Orientierungswert für nicht wohnwirtschaftliche Nutzungsanteile herangezogen werden kann. Für die Ableitung des Kaufpreises je m² wird auf den vorläufigen Ertragswert ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zurückgegriffen. Dies ist darin begründet, dass sich die im Immobilienmarktbericht ausgewiesenen Kaufpreise auf Objekte ohne bzw. mit durchschnittlich ausgeprägten objektspezifischen Grundstücksmerkmalen beziehen. Im vorliegenden Bewertungsfall liegen hingegen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in Höhe von rd. 100.000 € vor, die über das durchschnittliche Maß hinausgehen.

Der vorläufige Ertragswert beträgt rd. 575.000 € (vgl. Ziffer 7.11.) und entspricht damit rd. 874 €/m² bezogen auf die Wohnfläche und der gewerblichen Nutzfläche (Gaststätte) von insgesamt 658 m². Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Abweichungen hinsichtlich Lage und Größe sowie der wertmindernden Einflüsse aus baurechtlichen Unsicherheiten (insbesondere hinsichtlich der Genehmigungssituation einzelner Wohneinheiten sowie der vertraglichen Ausgestaltung der gastronomischen Nutzung) ist dieser Wert sachgerecht und marktgerecht. Die im Immobilienmarktbericht 2025 des östlichen Rhein-Neckar-Kreises ausgewiesenen durchschnittlichen Kaufpreise und Preisspannen stützen somit das Bewertungsergebnis.



9. Verkehrswert am Wertermittlungstichtag

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

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte nach § 194 BauGB in der aktuellen Fassung sowie der dazu erlassenen Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (ImmoWertV 2021). Nach der ImmoWertV 2021 ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um ein mit einer Mehrfamilienhausanlage mit gewerblicher Nutzung (Gaststätte) bebautes Grundstück, bei dem die nachhaltig erzielbaren Erträge im Vordergrund stehen. Unter Berücksichtigung der Gebäudeart sowie des Zwecks des Gutachtens wird der **Verkehrswert ausschließlich im Ertragswertverfahren** ermittelt.

Der Verkehrswert (nach § 194 BauGB) wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Einflüsse zum Wertermittlungstichtag, dem 14.01.2026, ermittelt (geschätzt) mit rd.

475.000 €
(in Worten: vierhundertfünfundsiebzigtausend Euro)



10. Schlussklärung des Sachverständigen

Dieses Gutachten ist nur mit der Originalunterschrift gültig. Die dem Sachverständigen überlassenen Unterlagen werden in seinem Büro archiviert. Die Aufbewahrungsfrist beträgt 10 Jahre. Der Sachverständige erklärt, dass er dieses Gutachten in seiner Verantwortung, frei von jeder Bindung, ohne persönliches Interesse am Ergebnis und ohne die Verfolgung von wirtschaftlichen Interessen Dritter oder im Auftrag Dritter erstellt hat. Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Der Sachverständige erklärt, dass er das Gutachten ohne die Mitwirkung Dritter erstellt hat.

Heidelberg, 30.04.2026



Dipl.-Betriebswirt (FH)

Alexander Scheuerer

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung

Marktwertermittlung von Standardimmobilien - Wohnen

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

nach DIN EN ISO/IEC 17024)

© Urheberschutz

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber, den Eigentümer des Bewertungsobjekts und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte sowie die Weitergabe des Gutachtens als solche ist nur mit der schriftlichen Genehmigung des Sachverständigen gestattet. Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die in diesem Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.



Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

Baugesetzbuch (BauGB) mit Immobilienwertermittlungsverordnung, Baunutzungsverordnung, Planzeichenverordnung, Raumordnungsgesetz und Raumordnungsverordnung, Beck-Texte im dtv, 56. Auflage, München 2024 (Redaktionsstand: 01.02.2024)

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

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

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

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

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 01.11.2020, letzte Änderung vom 16.10.2023, in krafttreten der letzten Änderung am 01.01.2024

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

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

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



Literaturverzeichnis

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

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

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

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

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



Anlagenverzeichnis

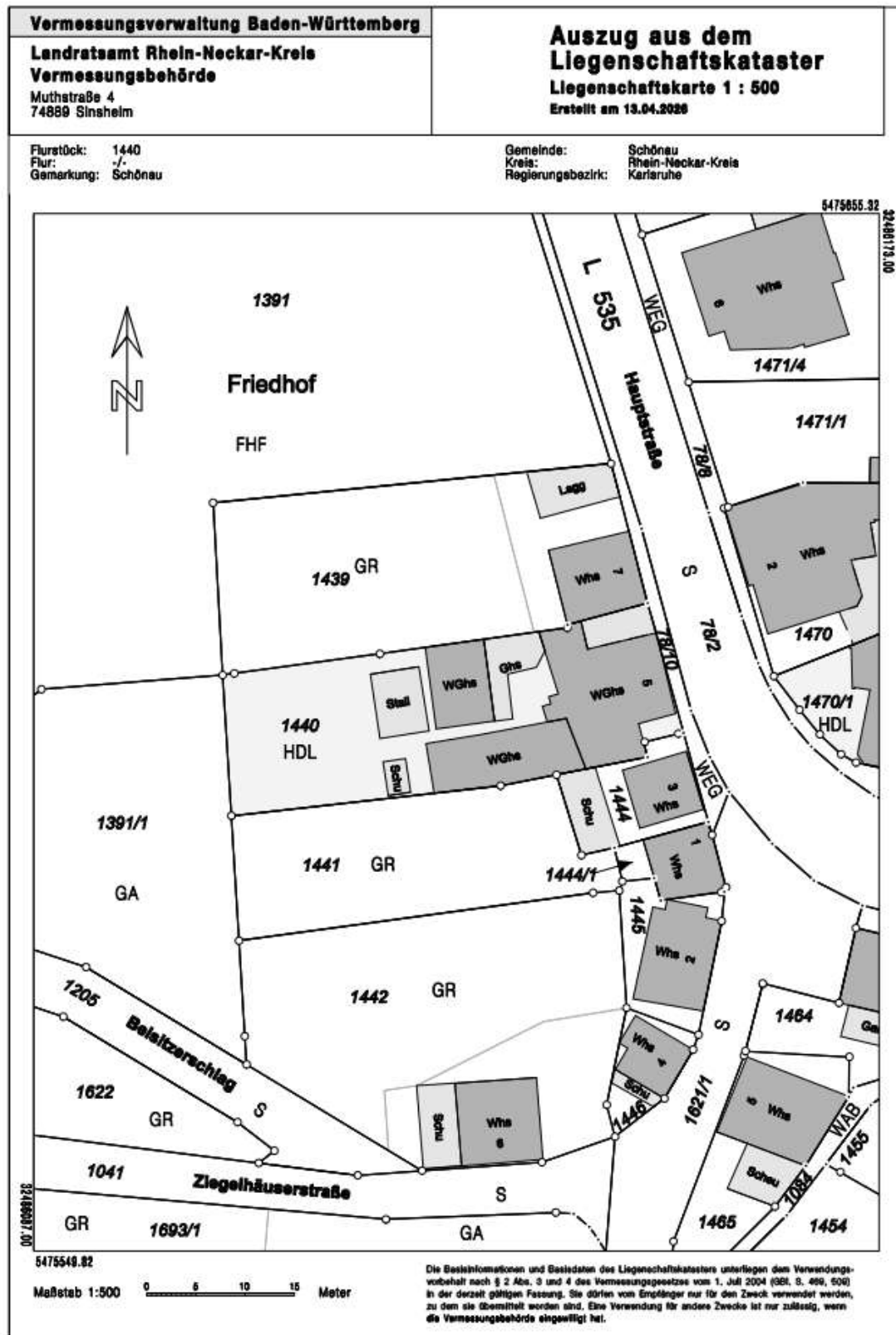
Die in diesem Gutachten erwähnten Anlagen bilden einen wesentlichen Bestandteil dieses Gutachtens:

Anlage 1	Liegenschaftskarte vom 13.04.2026
Anlage 2	Fotodokumentation
Anlage 3	Grundrisschema der Bauanlagen, Planunterlagen (auszugsweise) aus der Bauakte
Anlage 4	Bodenrichtwertauszug & beschreibende Merkmale, Auszug örtliche Fachinformationen
Anlage 5	Auszüge Immobilienmarktbericht 2025 des östlichen Rhein-Neckar-Kreises
Anlage 6	Sprengnetter Marktdaten - Preisspiegel Mieten für Wohnungen, Liegenschaftszinssatz



Anlage 1

Liegenschaftskarte vom 13.04.2026





Anlage 2

Fotodokumentation

Die nachfolgenden Lichtbilder zeigen das Bewertungsobjekt lediglich auszugsweise, bedingt durch dessen Komplexität sowie die nicht vollständige Besichtigung.

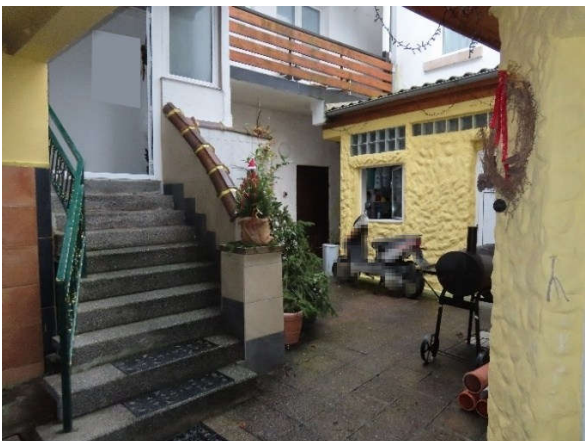
Außen-, Hof- und Gartenansichten



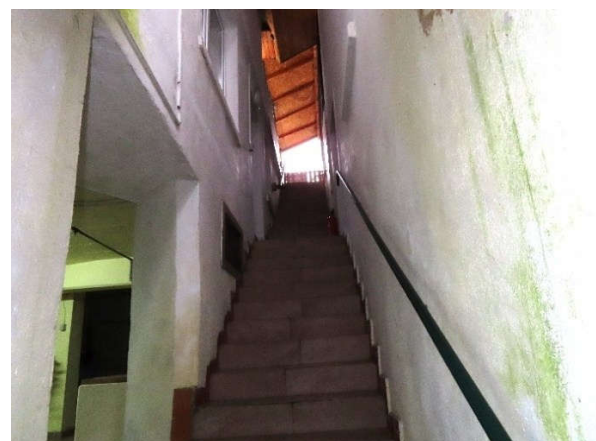
Vorderhaus (Straßenansicht)



Innenhof (Vorderhaus)



Innenhof (seitlicher Anbau / Hinterhaus)



Treppenaufgang zwischen seitlichem Anbau / Hinterhaus



Scheune / Terrasse seitlicher Anbau



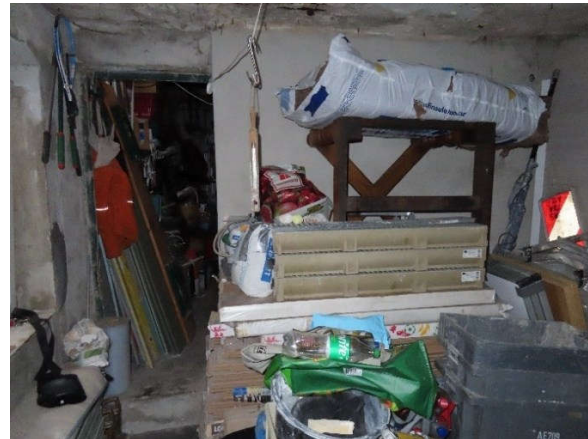
Garten / hinterer Grundstücksteil



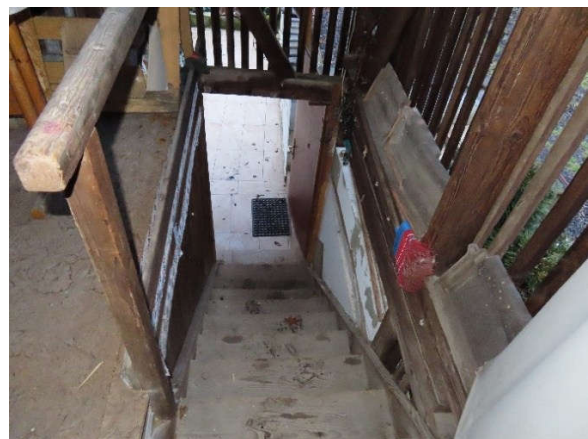
Kellerräumlichkeiten / Waschküche, Lager (Nebengebäude) / Scheune



Kellerräume (Vorderhaus)



Waschküche / Lager (Nebengebäude)



Scheune (Lager mit Treppenaufgang)



Gewerbliche Nutzung (Gaststätte)



Gastraum (Erdgeschoss)



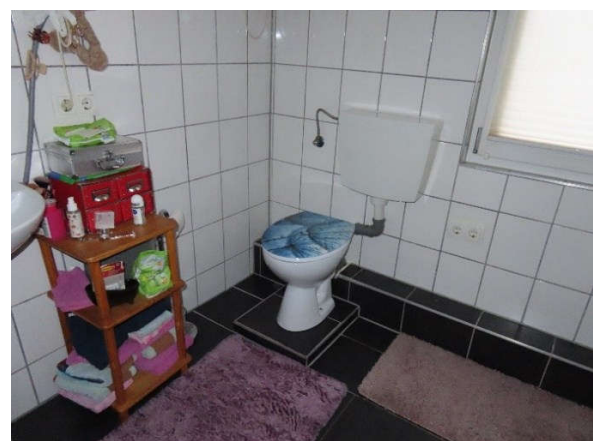
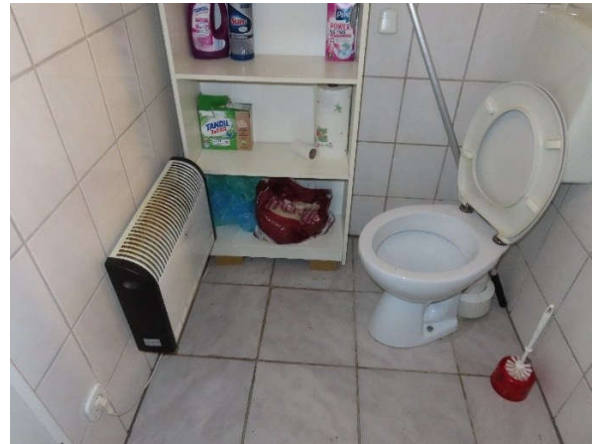
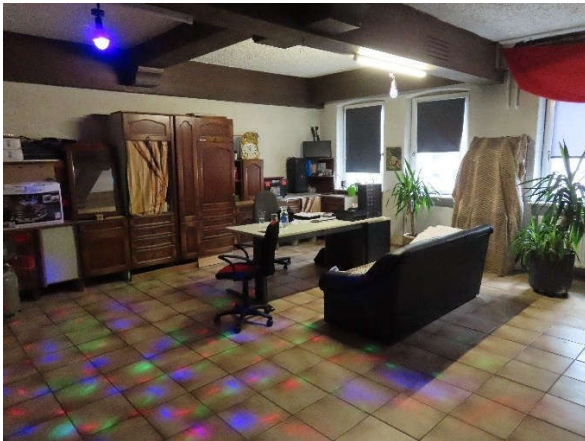
Neben- und Lagerräume (Erdgeschoss)



WC-Anlagen (Kellergeschoss)



(Wohn-)Einheiten - 1. Obergeschoss (Vorderhaus)



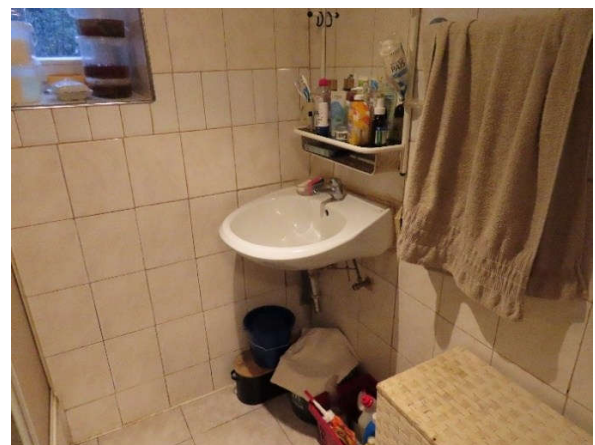
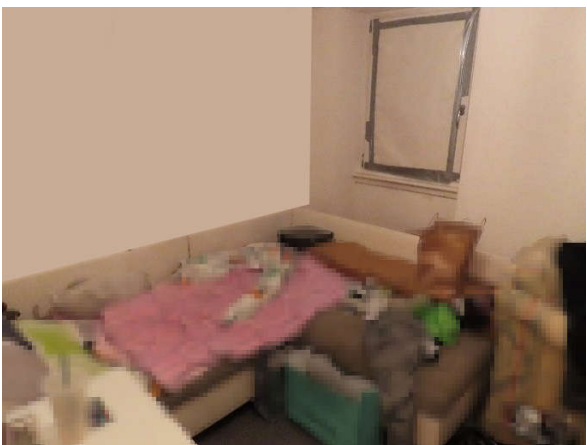
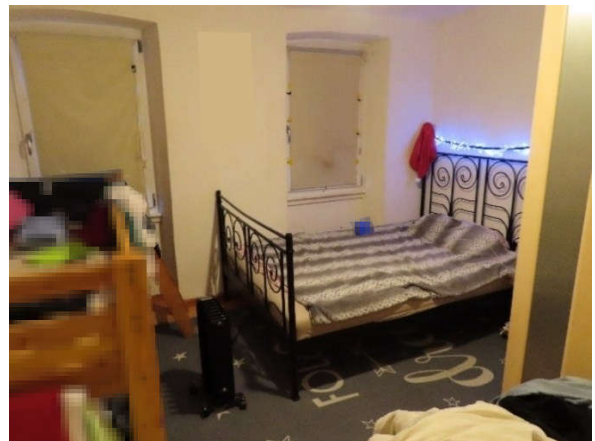
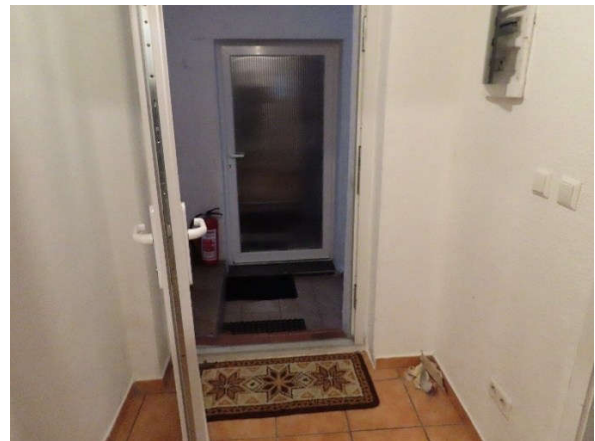


(Wohn-)Einheiten - 2. Obergeschoss (Vorderhaus)



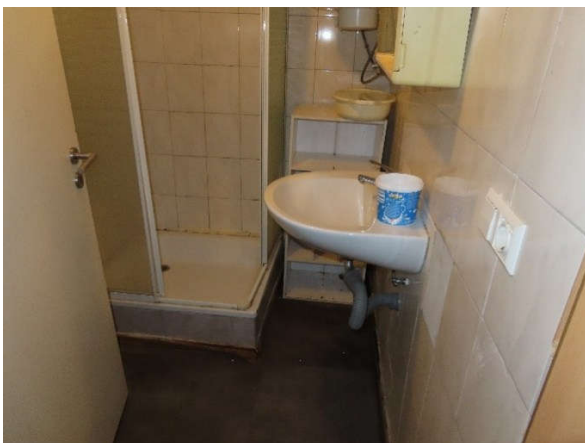


(Wohn-)Einheiten - 1. Obergeschoss (Anbau / Hinterhaus)





(Wohn-)Einheiten - 2. Obergeschoss / Dachgeschoss (Anbau / Hinterhaus)





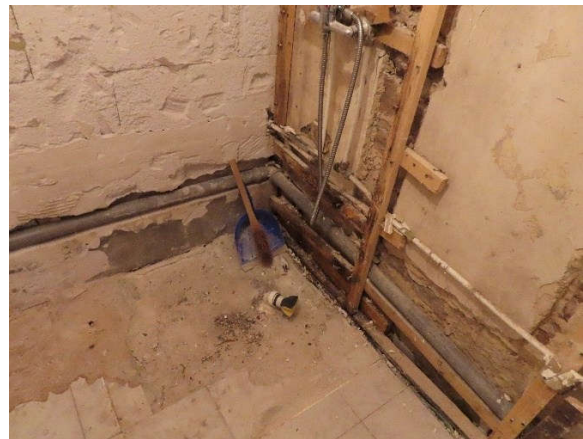
Schäden / Beanstandungen - (auszugsweise Darstellung)



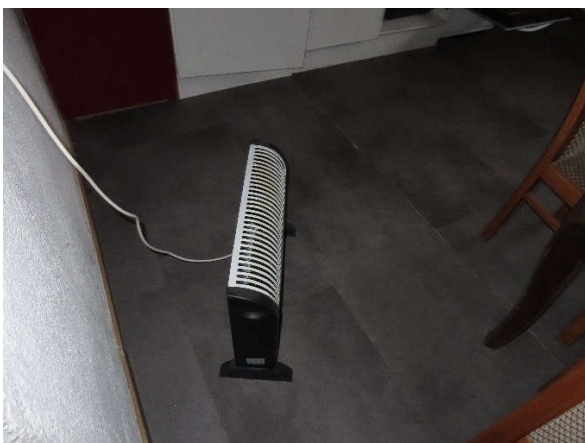
Schadhafte Elektroinstallationen (1. Obergeschoss Vorderhaus)



Verwitterte Fassade (Hinterhaus)



Wasserschaden (Wohn-)Einheit 2-2-1 (Anbau)



Beheizung mit E-Radiatoren



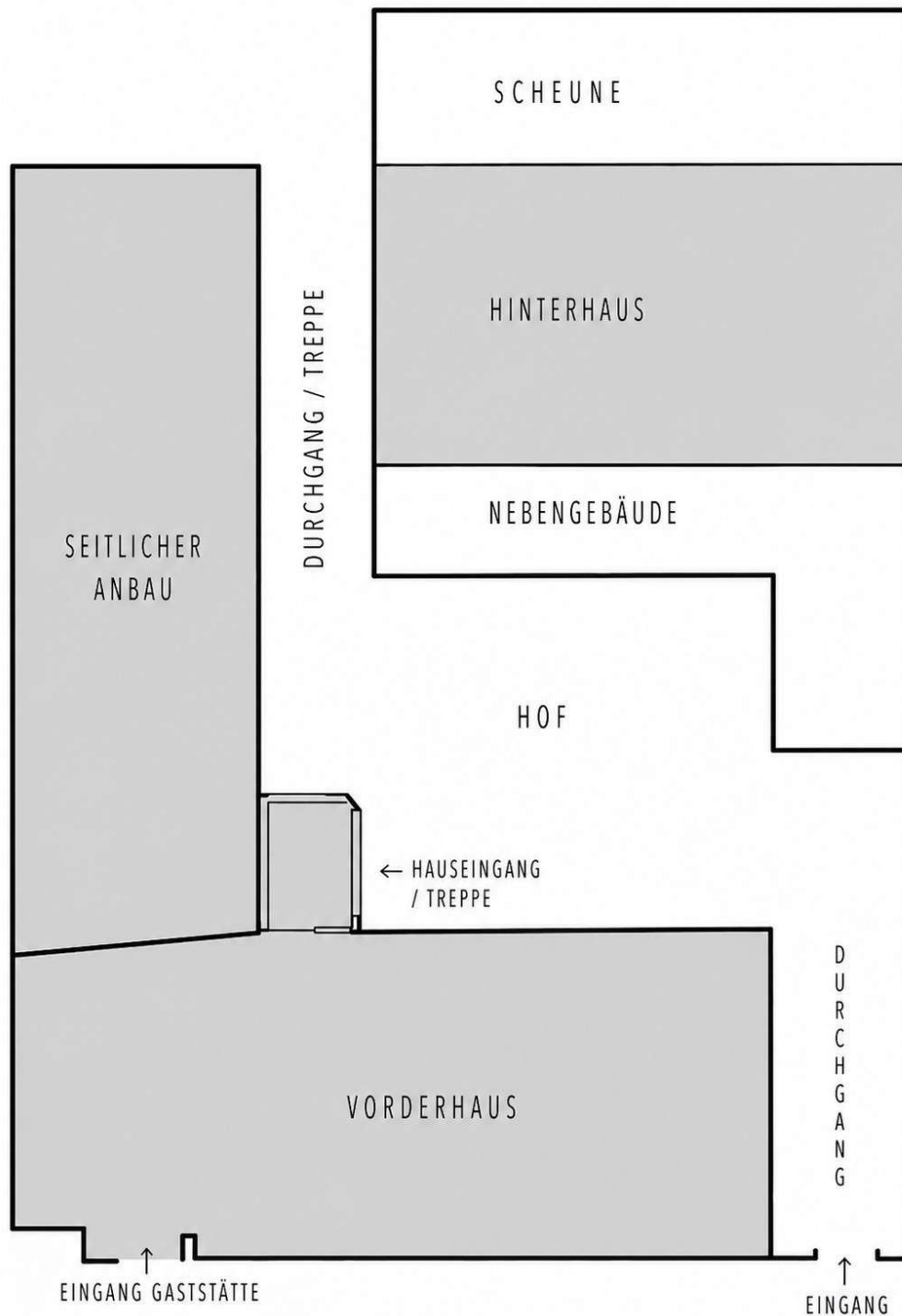
Defekte Ölheizung (außer Betrieb)



Anlage 3

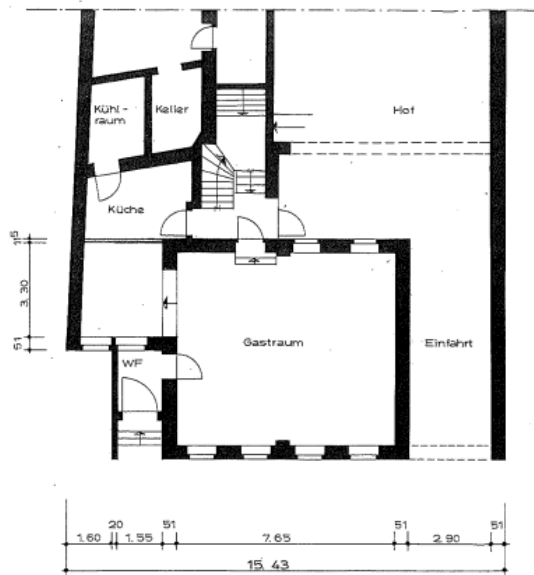
Grundrisschema der Bauanlagen, Planunterlagen (auszugsweise) aus der Bauakte

Grundrisschema der Bauanlagen - (vereinfachte, keine maßstäbliche Darstellung)

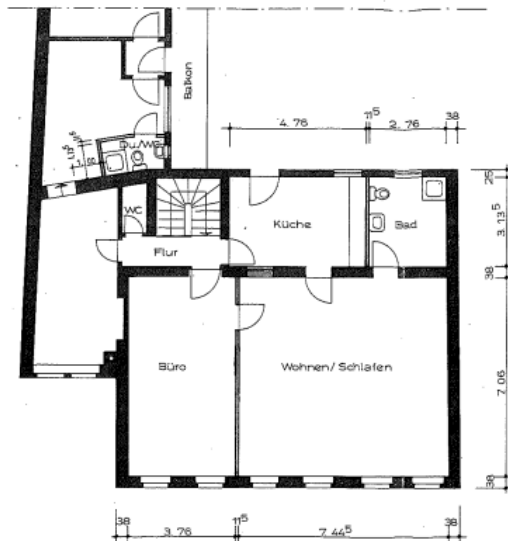




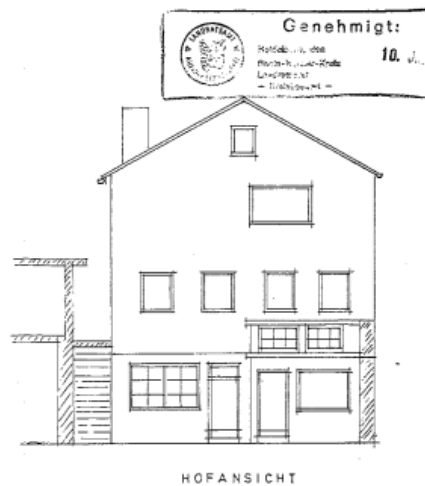
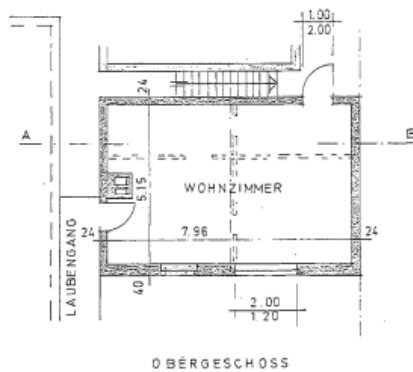
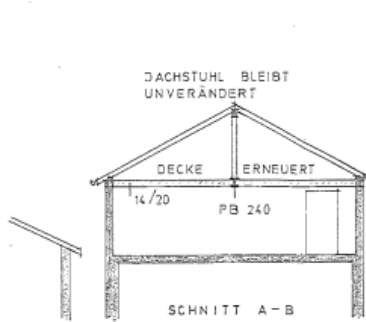
Planunterlagen (auszugsweise) aus der Bauakte - (keine maßstäbliche Darstellung)



Bauherr	
Unterzeichnet	
Bauort 69250 Schönau Hauptstr. 5	Beuteil "Parkstühle" / EG
Datum 14.07.1994 Maßstab 1 : 100 gezeichnet DM	Architekt Plan-Nr. 01



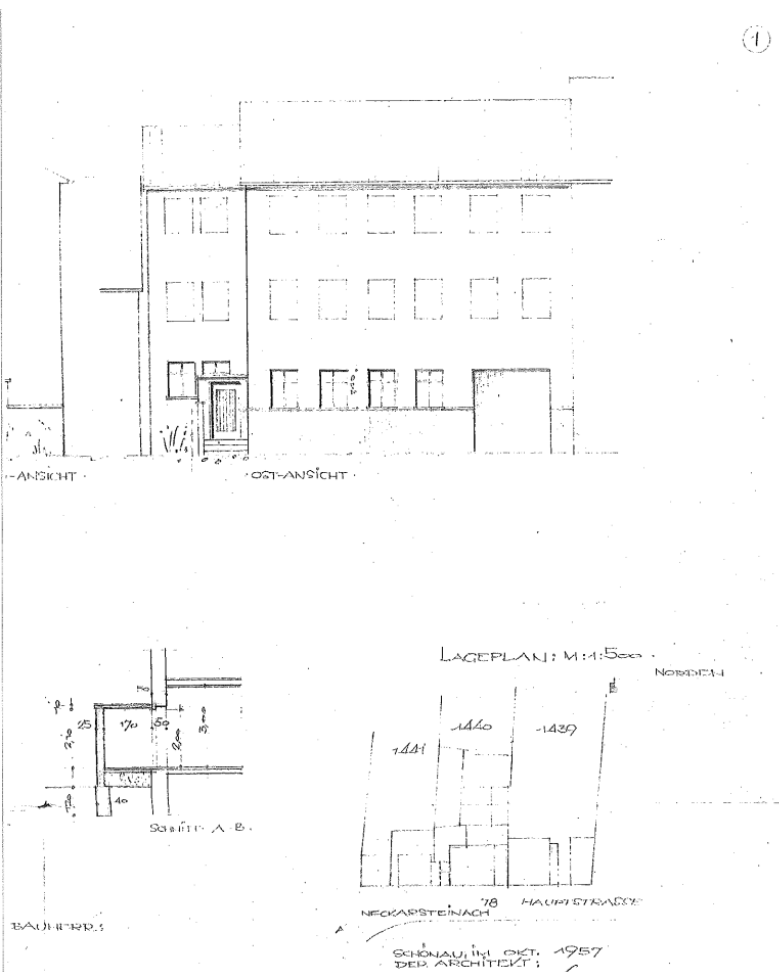
Bauherr	
Unterzeichnet	
Bauort 69250 Schönau Hauptstr. 5	Beuteil "Parkstühle" / OG
Datum 14.07.1994 Maßstab 1 : 100 gezeichnet DM	Architekt Plan-Nr. 02



BAULICHE VERÄNDERUNG AM NEBENGEBAUDE
GASTHOF IN SCHÖNAU

SCHÖNAU IM NOVEMBER 1984

DER BAUHERR: DER ARCHITEKT:





Anlage 4

Bodenrichtwertauszug & beschreibende Merkmale, Auszug örtliche Fachinformationen

Auszug aus dem
Bodenrichtwertinformationssystem
Baden-Württemberg



Gutachterausschuss Nördlicher Rhein-Neckar-Kreis
Obertorstraße 9, 69469 Weinheim
Tel.: 06201 82-292

Ausgabe aus BORIS-BW, Stichtag 01.01.2024

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

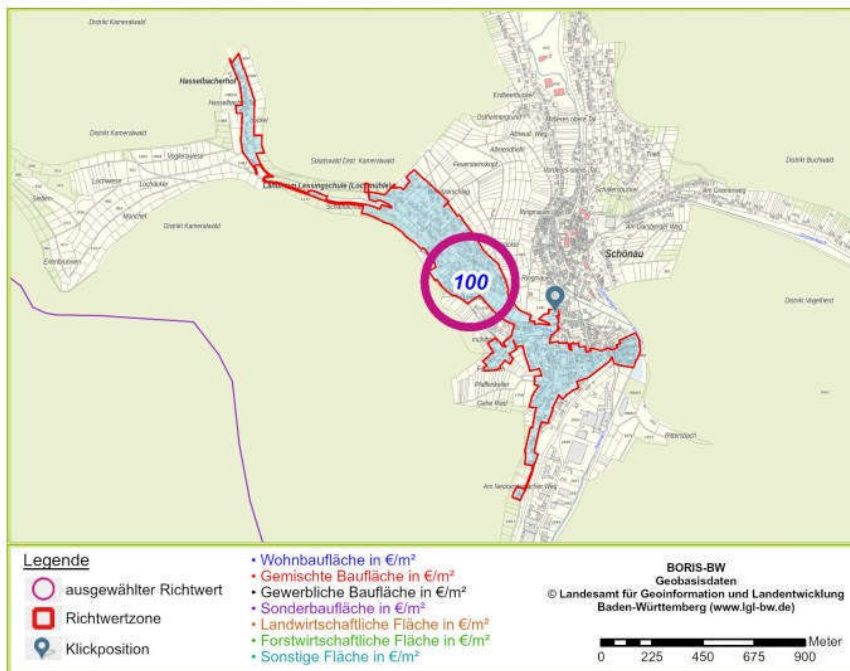


Abbildung 1: Darstellung der Richtwertzone

Auszug aus dem
Bodenrichtwertinformationssystem
Baden-Württemberg



Gutachterausschuss Nördlicher Rhein-Neckar-Kreis
Obertorstraße 9, 69469 Weinheim
Tel.: 06201 82-292

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Schöna
Postleitzahl	69250
Gemarkungsname	Schöna
Gemarkungsnummer	083015
Bodenrichtwertnummer	30150007
Bodenrichtwert	100 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2024
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei
Art der Nutzung	Wohnbaufläche

Tabelle 1: Richtwertdetails

Bewertungsmodell für übertiefe Grundstücke

I.d.R. ist der Bodenwert unter anderem auch von der Grundstückstiefe abhängig. Ausgehend von der Vorderlandfläche eines Grundstücks nimmt der auf den Quadratmeter bezogene Bodenwert mit zunehmender Grundstückstiefe ab. Beispielhaft seien hier schmale und tiefe Wohngrundstücke mit Haus- bzw. Selbstversorgergärten genannt. Um die Abhängigkeit des Bodenwerts von der Grundstückstiefe in marktkonformer Weise zu berücksichtigen, können diese Grundstücke in selbstständig nutzbare Teilflächen mit unterschiedlichen Bodenwerten zerfallen.

Bei übertiefen Baugrundstücken wird daher zwischen dem baulich nutzbaren Vorderland und dem nicht baulich nutzbaren Hinterland unterschieden. Unter Vorderland ist der Teil des Grundstücks zu verstehen, der für die bauliche Ausnutzbarkeit benötigt wird, während darüberhinausgehende Teile des Grundstücks in größerer Tiefe nicht mehr als vollwertiges Bauland, sondern als Hinterland (Ergänzungsfläche oder hausnahes Gartenland) angesehen werden.

Im Bereich des Gutachterausschusses Nördlicher Rhein-Neckar-Kreis werden übertiefe Grundstücke entsprechend dem Modell eingeteilt in:

- **Vorderland**
- **Hinterland I**
- **Hinterland II**

Die Trennlinie zwischen dem baureifen (Vorder-) Land und dem nicht bebaubaren Hinterland I wird bei einer Grundstückstiefe von 35 m gezogen. Sollte sich wesentliche bauliche Anlagen teilweise oder vollständig hinter diesen 35 m befinden, so wird die Trennlinie 3 m hinter der Bebauung gezogen. Die Tiefe wird ab der straßen-/erschließungsseitigen Flurstücksgrenze gemessen. Die Trennlinie zwischen Hinterland I und II wird entsprechend den vorstehenden Erläuterungen nach 50 m gezogen.

Entsprechend ist für die Bodenbewertung des Grundstücks von folgendem Wertermittlungsmodell auszugehen:

- **Vorderland:** Fläche **bis mindestens 35 m Tiefe** bzw. 3 m hinter der wesentlichen Bebauung
Wertansatz: **100% des Bodenrichtwert**
- **Hinterland I:** Fläche **zwischen 35 m Tiefe** bzw. 3 m hinter der wesentlichen Bebauung **und 50 m Tiefe**
Wertansatz: **zwischen 30% und 70% des Bodenrichtwert**
- **Hinterland II:** Flächen **über 50 m Tiefe**
Wertansatz: **10% des Bodenrichtwert**

Anwendungshinweise und Ausnahmeregel:

- Ist eine weitere Bebauung in zweiter Reihe baurechtlich nicht grundsätzlich ausgeschlossen, beträgt der Bodenwert des Hinterlandes ebenfalls 100 % des Bodenrichtwertes.
- Die prozentualen Wertansätze sind als Spannen angegeben. Tendenziell sind die hochpreisigen bzw. guten bis sehr guten Lagen im oberen Bereich der Spanne und die niedrigpreisigen bzw. schlechten Lagen im unteren Bereich der Spanne einzuordnen.



Anlage 5

Auszüge Immobilienmarktbericht 2025 des östlichen Rhein-Neckar-Kreises

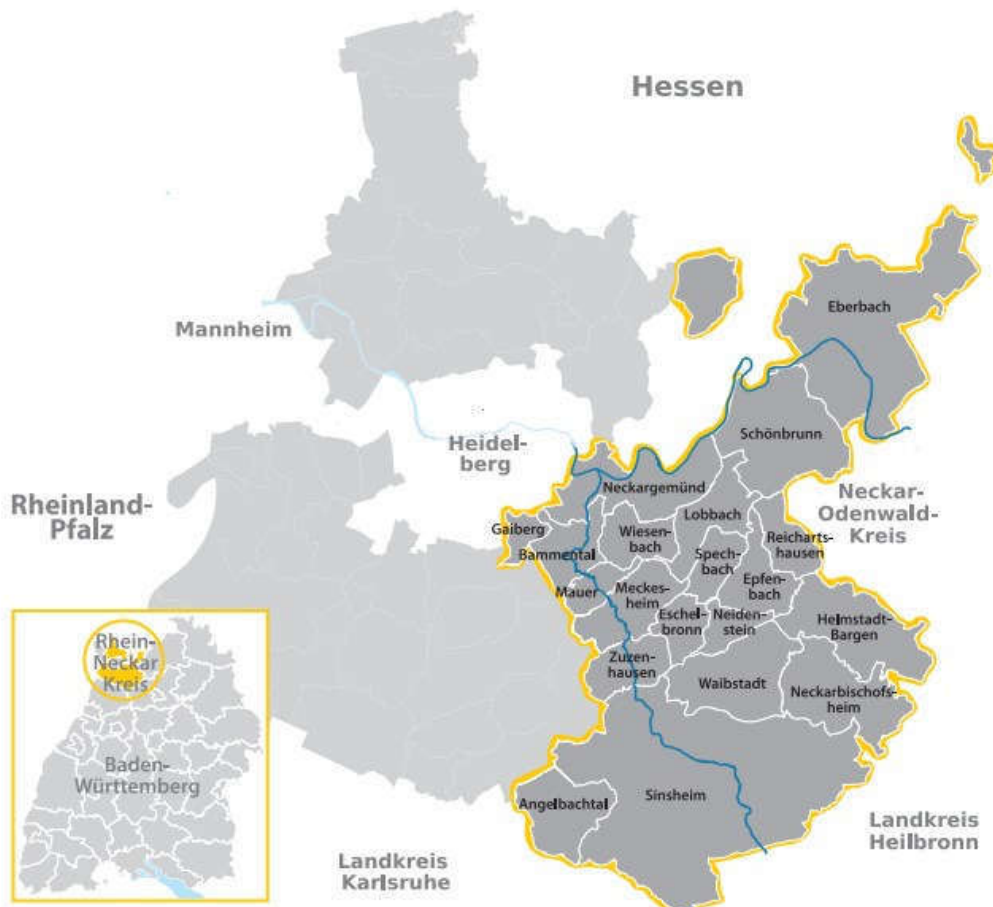
Gemeinsamer
Gutachterausschuss
für Immobilienwerte
Sinsheim/östl. Rhein-Neckar-Kreis



IMMOBILIENMARKTBERICHT

Wertrelevante Marktdaten 2024 bis 3.Quartal 2025
des östlichen Rhein-Neckar-Kreises

2025





5.1.1 MEHRFAMILIENHÄUSER (bis 4 Vollgeschosse)

Liegenschaftszinssätze & Ertragsfaktoren

Mehrfamilienhäuser

(bis 4 Vollgeschosse/ca.8 Einheiten)

	Median	St.abw.	Spanne		
Liegenschaftszinssatz [%]	2,6	± 1,4	-0,4	bis	6,0
Roh-Ertragsfaktor	19,3	± 5,5	9,7	bis	36,2
Merkmale der ausgewerteten Kauffälle und der Referenzimmobilie					
Anzahl Kauffälle	37				
Datum	16.10.2023		12.01.2023	bis	27.06.2025
Standardstufe	2,5	± 0,4	1,9	bis	3,6
Restnutzungsdauer [Jahre]	35	± 11	20	bis	68
Marktmiete [€/m ²]	6,60	± 0,65	5,65	bis	9,05
Wohnfläche [m ²]	285	± 70	185	bis	495
Bodenrichtwert [€/m ²]	250	± 90	100	bis	450
Grundstücksgröße [m ²]	700	± 295	145	bis	1.430
Kaufpreis pro Wohnfläche [€/m ²]	1.490	± 545	670	bis	3.285

Untersuchungsergebnis der Kaufpreissammlung für den östlichen Rhein-Neckar-Kreis 2025

Standardstufe	2,0	2,5	3,0	3,5
Anpassungsfaktor LZS MFH 2025	1,12	1,00	0,88	0,76

Bodenrichtwert	150	200	250	300	350	400
Anpassungsfaktor LZS MFH 2025	1,21	1,10	1,00	0,90	0,79	0,69

Wohnfläche	235	285	335	385	435
Anpassungsfaktor LZS MFH 2025	0,92	1,00	1,08	1,16	1,23

Marktmiete	5,60	6,60	7,60	8,60
Anpassungsfaktor LZS MFH 2025	0,77	1,00	1,21	1,42

Hinweis:

Die grau dargestellten Anpassungsfaktoren im Randbereich der Tabellen sind kritisch zu betrachten, da hier nur wenige Kauffälle zur Analyse vorliegen bzw. diese Fallkonstellationen am Markt seltener vorkommen und entsprechend das Wertermittlungsergebnis ungenauer sein kann!



5.1.2 PRODUKTIONS- UND LAGERIMMOBILIEN

Bodenrichtwertniveau 80,- bis 120,- EUR/m²	Median	St.abw.	Spanne		
Liegenschaftszinssatz [%]	5,0	± 1,3	2,6	bis	5,3
Roh-Ertragsfaktor	11,3	± 6,2	8,1	bis	24,1
Merkmale der ausgewerteten Kauffälle und der Referenzimmobilie					
Anzahl Kauffälle	5				
Datum	04.12.2022		21.06.2019	bis	17.12.2024
Standardstufe	3,1		3,0	bis	3,4
Restnutzungsdauer [Jahre]	19		11	bis	37
Marktmiete* [€/m²]	7,00		5,00	bis	8,00
Mietfläche [m²]	2015		210	bis	4.060
Bodenrichtwert [€/m²]	90		80	bis	110
Grundstücksgröße [m²]	3.835		1.825	bis	5.450
Kaufpreis pro Mietfläche [€/m²]	872	± 615	360	bis	2.030

**Mittlere Miete für Produktions-, Lager- u. Büroflächen*
Untersuchungsergebnis der Kaufpreissammlung für den östlichen Rhein-Neckar-Kreis 2025

Bodenrichtwertniveau 40,- bis 79,- EUR/m²	Median	St.abw.	Spanne		
Liegenschaftszinssatz [%]	6,3	± 1,3	4,5	bis	8,8
Roh-Ertragsfaktor	8,8	± 6,2	7,3	bis	11,7
Merkmale der ausgewerteten Kauffälle und der Referenzimmobilie					
Anzahl Kauffälle	8				
Datum	22.07.2020		27.04.2018	bis	09.03.2023
Standardstufe	3,0		2,0	bis	3,1
Restnutzungsdauer [Jahre]	17		6	bis	22
Marktmiete* [€/m²]	5,50		3,50	bis	7,00
Mietfläche [m²]	1.065		120	bis	4.875
Bodenrichtwert [€/m²]	60		40	bis	60
Grundstücksgröße [m²]	2.755		160	bis	11.155
Kaufpreis pro Mietfläche [€/m²]	555	± 170	310	bis	810

**Mittlere Miete für Produktions-, Lager- u. Büroflächen*
Untersuchungsergebnis der Kaufpreissammlung für den östlichen Rhein-Neckar-Kreis 2025



Anlage 6

Sprengnetter Marktdaten - Preisspiegel Mieten für Wohnungen, Liegenschaftszinssatz



2 Mieten für Wohnungen

2.1 Nach Größen- und Baujahresklassen auf PLZ-Ebene je m²

	Vergleichsmieten				Angebotsmieten							
Größen- klasse	durchschnitt- liche Vergleichs- miete	Spanne	Trend	90%-Streuungsintervall und Perzentile					Anzahl Angebote	Trend		
				von	25%	50%	75%	bis				
Baujahr: bis 1918												
bis 30 m²	10,81 €	8,93 € - 12,94 €	↑	-	-	-	-	-	0	-		
30-60 m²	10,35 €	8,55 € - 12,40 €	↑	-	-	-	-	-	0	-		
60-90 m²	9,68 €	8,00 € - 11,59 €	↑	7,98 €	7,98 €	7,98 €	7,98 €	7,98 €	1	-		
90-120 m²	9,33 €	7,71 € - 11,17 €	↑	9,32 €	9,32 €	9,32 €	9,32 €	9,32 €	1	-		
ab 120 m²	8,85 €	7,31 € - 10,59 €	↑	7,01 €	7,01 €	7,01 €	7,01 €	7,01 €	1	-		
Baujahr: 1919-1939												
bis 30 m²	10,68 €	8,78 € - 12,80 €	↑	-	-	-	-	-	0	-		
30-60 m²	10,22 €	8,41 € - 12,26 €	↑	13,08 €	13,08 €	13,08 €	13,08 €	13,08 €	1	-		
60-90 m²	9,56 €	7,87 € - 11,46 €	↑	10,67 €	10,67 €	10,67 €	10,67 €	10,67 €	1	-		
90-120 m²	9,22 €	7,58 € - 11,05 €	↑	-	-	-	-	-	0	-		
ab 120 m²	8,74 €	7,19 € - 10,47 €	↑	-	-	-	-	-	0	-		
Baujahr: 1940-1979												
bis 30 m²	10,70 €	8,78 € - 12,88 €	↗	-	-	-	-	-	0	-		
30-60 m²	10,25 €	8,41 € - 12,33 €	↗	12,18 €	12,42 €	12,73 €	13,03 €	13,27 €	2	-		
60-90 m²	9,58 €	7,87 € - 11,53 €	↗	11,85 €	11,85 €	11,85 €	11,85 €	11,85 €	1	-		
90-120 m²	9,24 €	7,58 € - 11,12 €	↗	7,52 €	7,59 €	7,67 €	7,76 €	7,83 €	2	-		
ab 120 m²	8,75 €	7,19 € - 10,54 €	↗	7,43 €	7,43 €	7,43 €	7,43 €	7,43 €	1	-		
Baujahr: 1980-1995												
bis 30 m²	10,70 €	8,94 € - 12,82 €	↑	-	-	-	-	-	0	-		
30-60 m²	10,25 €	8,56 € - 12,28 €	↑	10,91 €	10,91 €	10,91 €	10,91 €	10,91 €	1	-		
60-90 m²	9,58 €	8,01 € - 11,48 €	↑	8,46 €	8,46 €	8,46 €	8,46 €	8,46 €	1	-		
90-120 m²	9,24 €	7,72 € - 11,07 €	↑	6,65 €	7,27 €	11,45 €	11,84 €	12,37 €	5	-		
ab 120 m²	8,75 €	7,32 € - 10,49 €	↑	-	-	-	-	-	0	-		



Liegenschaftszinssatz

Angaben zum Bewertungsobjekt:

Postleitzahl:	69250
Ort:	Schönau
Straße:	Hauptstraße
Hausnummer:	5
Bebaut mit:	Gemischt genutztes Objekt
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	29 Jahre
Anzahl Wohn- und Gewerbeeinheiten:	11
Wohnfläche:	508
Gewerbefläche:	150
Rohertragsanteil Gewerbe:	22 %
Wertermittlungstichtag:	23.04.2026
Transaktionsnummer:	20260423-77774985-222600

Liegenschaftszinssatz: 3,05 %

Hinweis:

Der Liegenschaftszinssatz wurde im Sprengnetter-Liegenschaftszinssatz-Gesamt- und Referenzsystem¹ in Abhängigkeit von der Objektart, der Gesamt- und Restnutzungsdauer, der Anzahl der Wohn- und Gewerbeeinheiten und des Gewerbeanteils regions- und stichtagsbezogen ermittelt.

Der Liegenschaftszinssatz bezieht sich auf das oben beschriebene Standardobjekt in einer normalen/durchschnittlichen Lage innerhalb der Gemeinde; (weitere) objektspezifische Besonderheiten sind sachverständig zu berücksichtigen.

Der Liegenschaftszinssatz ist in dem Modell anzuwenden, in dem er abgeleitet wurde (Grundsatz der Modelltreue).

Dieser Ausdruck aus dem Sprengnetter Marktdaten-Portal umfasst insgesamt vier Seiten.

1) Vgl. Sprengnetter, Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Kapitel 3.04 (jeweils aktueller Stand).