

VERKEHRSWERTERMITTLUNG
nach § 194 Baugesetzbuch



Mathias Pölitz | MRICS
Master of Engineering | M.Eng.
Dipl.-Wirtschaftsingenieur (FH)
Dipl.-Sachverständiger (DIA)
Betriebswirt (Dipl.-VWA)
Immobilienfachwirt (IMI)

Von der Industrie- und Handelskammer
Karlsruhe öffentlich bestellt und
vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken (1400)

Zertifizierter* Immobiliengutachter
für finanzwirtschaftliche Zwecke
CIS HypZert (F)

Zertifizierter* Sachverständiger
für Immobilienbewertung DIAZert
(alle Immobilienarten LF)

* Die Überprüfung erfolgte auf den Grundlagen der
akkreditierten Zertifizierungsstellen unter Einhaltung
der Anforderungen der DIN EN ISO/IEC 17024

Im Frohnig 6/1 - 76709 Kronau
Landkreis Karlsruhe | Baden-Württemberg

Telefon +49-7253 . 93 50 94
info@poelitz-ImmoWert.de
www.poelitz-ImmoWert.de

Allgemeine Angaben

Objektart	Sonderimmobilie, Freizeitgrundstück
Unterart	Blockhütte, Land-/Forstwirtschaftsfläche
Straße	Linsbuckelweg 16
Flst. Nr.	1163/87
PLZ, Ort	69253 Heiligkreuzsteinach
Orts-/Stadtteil	Eiterbach
Landkreis	Rhein-Neckar-Kreis
Bundesland	Baden-Württemberg
Stichtag(e) zum	17.03.2025
Besichtigung am	17.03.2025
Fertigstellung am	14.05.2025
Besonderheiten	Außenbereich, Abt.-II-Lasten

Verkehrswert - gerundet ohne Abt.-II-Lasten	25.300 €
Verkehrswert in €/m² Mietfläche	939 €/m²

Druckversion 2 von 4

Eine Druckversion versteht sich für die Unterlagen des Verfassers.



I. Zusammenfassung

Zusammenfassung zum Objekt	
Baujahr	1970
An-/Umbauten	ohne
Ø wirtschaftliche RND	10 Jahre
Ø übliche GND	50 Jahre
Mietfläche (m²)	26,30 m²

Bei mehreren Gebäuden handelt es sich um durchschnittliche Angaben.

Zusammenfassung zum Bodenwert	
Grundstücksgröße (m²)	3.183 m²
Bodenrichtwert (Euro/m²)	1,50 €/m²
Ø Bodenwertansatz (Euro/m²)	2,05 €/m²
Bodenwert (Euro) - gesamt	6.525 €
Bodenwert (Euro) - rentierlich	6.525 €
Bodenwertanteil (%) - gesamt	26,4%
Verkehrswert je m² Grundstück	Ø 8,00 €/m²

Einzelparameter aus Bodenwertermittlung übernommen

Zusammenfassung zum Ertragswert
Ertragswert ohne Anwendung
Details siehe unter Begründung zur Wahl des maßgeblichen Bewertungsverfahrens in diesem Wertgutachten.

Zusammenfassung zum Sachwert	
Σ NeubauHK (NHK 2010)	44.751 €
Baunebenkosten	enthalten
Alterswertminderung (%) *	-80,00%
Σ Zeitwert bes. Bauteile (Euro)	5.000 €
Σ Zeitwert Geb. u. Außenanl.	14.550 €
rentierlicher Bodenwert (Euro)	6.525 €
Sachwertfaktor	1,200
vorläufiger Sachwert (Euro)	25.300 €

Einzelparameter aus Sachwertermittlung übernommen
* Bezogen auf das Hauptgebäude

Folgende Sachverhalte wurden als **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)** berücksichtigt.

Wirkung	Art	Beschreibung	Betrag
Abschlag für:	Grunddienstbarkeit (Wegerecht)	Ansatz i.H.v. 5% vom Bodenwert	-300 €
Abschlag für:	Grunddienstbarkeit (Wegerecht)	Ansatz i.H.v. 5% vom Bodenwert	-300 €

Vergleichsparameter	ohne BoG	mit BoG
*BAR = JRoE ÷ Verkehrswert **NAR = JRE ÷ Verkehrswert Objekt selbst erwirtschaftet keinen Mietertrag.		

Verkehrswertableitung	
vorläufiger maßgeblicher Wert	25.300 €
Summe aller Abschläge (2,4%)	-600 €
Summe aller Zuschläge	0 €
Verkehrswert - gerundet	24.700 €
Verkehrswert - gerundet ohne Abt.-II-Lasten	25.300 €

Hinweis
Der Verkehrswert wird im Rahmen der Zwangsversteigerung als „Verkehrswert ohne Abt.-II-Lasten“ ausgewiesen, d.h. es erfolgt keine direkte Wertminderung durch die Wegerechte, sondern lediglich eine Darstellung des Werteinflusses.

Inhaltsübersicht

I. Zusammenfassung.....	2	Baubeschreibung.....	25
1 Vorbemerkungen, Auftrag und Zweck.....	5	Instandhaltungszustand.....	27
Verwendungshinweise.....	5	Schadstoffe in Gebäuden.....	28
Auftraggeber.....	6	Energetische Eigenschaften.....	29
Bewertungsobjekt.....	6	ESG-Kriterien Nachhaltigkeit.....	30
Auftrag.....	6	Nachrüstpflichten CO ₂ -Abgabe CO ₂ KostAufG EPBD.....	30
Neutralität.....	6	Nutzungsdauer.....	34
Zweck, Beschluss, Fragestellung.....	7	Baujahr, Alter, An-/Umbauten.....	34
Stichtag(e).....	7	Gesamtnutzungsdauer.....	34
Ortstermin.....	8	Modernisierungen.....	34
Unterlagen.....	8	Restnutzungsdauer.....	34
		Nebengebäude Hütte.....	35
2 Standortbeschreibung.....	10	5 Grundbuch.....	36
Makrostandort.....	10	6 Rechte und Lasten außerhalb des Grundbuchs... ..	37
Mikrostandort, Nachbarschaft.....	12	Baulasten.....	37
3 Grundstücksbeschreibung.....	14	Altlasten.....	37
Bezeichnung, Größe, Zuschnitt.....	14	Denkmalschutz.....	37
Topografie.....	15	Sonstige Belastungen.....	38
Schutzgebiete.....	15	7 Nutzung und Drittverwendungsfähigkeit.....	38
Erschließung, Entwicklungszustand, Zugang.....	16	Stichtagsaktuelle Nutzung.....	38
Gewässer, Hochwassergefährdung.....	17	Drittverwendungsfähigkeit.....	38
Leitungen, Wege.....	17	8 Zusammenfassung und Beurteilung.....	39
Grenzbebauung, Überbau.....	18	9 Wertermittlung.....	40
Außenanlagen.....	18	Allgemeines.....	40
Parkierung.....	20	Modellkonformitätsgrundsatz.....	41
Bauplanungsrecht.....	20	Übergangszeit von ImmoWertV 2010 - 2021.....	41
Flächennutzungsplan.....	20	Stichtagsprinzip zurückliegende Stichtage.....	41
Zulässigkeit von Vorhaben.....	21	Begründung der Methodenwahl.....	42
Baugenehmigung.....	21	10 Bodenwert.....	43
Laufende Bodenordnungsverfahren.....	22	Allgemeines.....	43
Bauordnungsrecht.....	22	Bodenrichtwert.....	43
Bau-/Nutzungsbeschränkungen.....	22	Bodenwertermittlung.....	44
4 Objektbeschreibung.....	23	11 Sachwert.....	46
Grundriss, Erschließung, Belichtung.....	23	Verfahrensaufbau und Modellskizze.....	46
Flächen.....	24	Kostenkennwert.....	47
Mietfläche.....	24		
Flächenhinweise.....	24		
Brutto-Grundfläche.....	24		
Plausibilitätsprüfung.....	25		

Baunebenkosten	47		
Baupreisindex	48		
Regionalisierungsfaktor	48		
Außenanlagen	48		
Alterswertminderungsfaktor	48		
Besondere Bauteile	48		
Sachwertfaktor	49		
Sachwertermittlung	50		
12 Objektspezifische Grundstücksmerkmale	51		
Methodik	51		
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	51		
13 Allgemeine Wertverhältnisse	52		
Allgemeines	52		
Wirtschaftsumfeld	52		
Zinsumfeld	52		
Preisniveauentwicklung	53		
Entwicklung der Immobiliennachfrage	55		
Demografie	55		
		14 Verkehrswertableitung	56
		Definition	56
		Bewertungsergebnisse	56
		Verkehrswertableitung	57
		Schlussbemerkungen	57
		15 Bilderprotokoll	58
		Außenansichten	58
		Innenansichten	59
		16 Anlagen	61
		Lageplan und Liegenschaftskataster	61
		Erdgeschoss	63
		Gebäudeschnitt	64
		Auszüge aus dem Wasserbuch	65
		II. Literatur	67
		III. Abkürzungsverzeichnis	68
		IV. Rechtsgrundlagen (letzte Seite)	69

1 Vorbemerkungen, Auftrag und Zweck

Verwendungshinweise

Die Verwender dieser Wertermittlung werden auf folgende Sachverhalte hingewiesen. Unter einem Wert versteht man im Unterschied zum Preis, welcher das Ergebnis einer konkreten Tauschaktion zwischen zwei tatsächlich vorhandenen Marktteilnehmern ist, die aggregierte Preisvorstellung einer Gruppe von wirtschaftlich denkenden und handelnden Marktteilnehmern. Daher kann man den Wert auch als objektivierten Preis verstehen. Zwischen dem, subjektiven Einflüssen unterliegenden Preis und einem objektiven Wertniveau sind Abweichungen möglich und je nach Marktlage üblich (vgl. BGH-Urteil vom 25. Oktober 1967, AZ. VIII ZR 215/66: "Der Preis einer Sache muss ihrem Wert nicht entsprechen").

Beim vorliegenden Wertgutachten handelt es sich um eine mit besonderer Sachkunde, Fachwissen und Erfahrung begründete Stellungnahme, mit Tatsachenfeststellungen und Werturteilen hinsichtlich der zu bewertenden Immobilienart in Verbindung mit dem jeweiligen Immobilienteilmarkt zum maßgeblichen Stichtag der Wertermittlung. In diesem Zusammenhang ist dem Sachverständigen bei seiner Schätzung ein Beurteilungsspielraum zuzubilligen (vgl. OLG Karlsruhe, Urt. vom 30.05.2014 – 4 U 248/13). Demzufolge reicht es nicht aus, lediglich den Wert als einzelnen Betrag in Euro zur Kenntnis zu nehmen. Es ist das gesamte Wertgutachten mit all seinen entsprechenden Wertansätzen zu würdigen. Einzelne Hinweise sind entsprechend zu beachten.

Im Wertgutachten wurden Fotos, Grafiken und Abbildungen zu Layoutzwecken sowie zum besseren Verständnis der Verwender genutzt, für die ggf. keine umfassenden Nutzungsrechte vorlagen. Jede Weitergabe, Vervielfältigung oder gar Veröffentlichung (trotz Ausschluss) kann Ansprüche etwaiger Rechteinhaber auslösen. Wer dieses Wertgutachten - ganz oder teilweise - in welcher Form auch immer weitergibt, vervielfältigt oder veröffentlicht, übernimmt das volle Haftungsrisiko gegenüber den Inhabern der Rechte, stellt Mathias Pölitz von allen Ansprüchen Dritter frei und trägt die Kosten der ggf. notwendigen Abwehr, welche durch solche Ansprüche entstehen.

Die enthaltenen Beschreibungen der Lage, des Grundstücks und der Bebauung etc. dienen der allgemeinen Darstellung und gelten nicht als vollständige Aufzählung sämtlicher Einzelheiten und Details. Bei den im Wertgutachten enthaltenen Berechnungen handelt es sich um die Wiedergabe der Ergebnisse eines mittels Datenverarbeitung unterstützten Rechengangs. In den Nachkommastellen sind daher ggf. im Gutachtentext Rundungen vorgenommen worden. Demzufolge kann der Nachvollzug der händischen Kalkulation mit den aufgeführten gerundeten Werten zu geringen Abweichungen führen. Darüber hinaus ist zu beachten, dass der Verkehrswert einer Immobilie regelmäßig nur annäherungsweise und nicht exakt im Sinne einer mathematischen Genauigkeit ermittelt werden kann. Sowohl die Wahl der Wertermittlungsmethode (d.h. Sach-, Ertrags- und/oder Vergleichswert) als auch die Ermittlung selbst unterliegen notwendig werdenden Einschätzungen, welche nicht geeignet sind, die Gewissheit zu vermitteln, das bewertungsgegenständliche Objekt werde bei einer Veräußerung genau den ermittelten Wert erzielen (vgl. BGH Urt. vom 10.10.2013 – III ZR 345/12 und BGH

Beschluss vom 19.06.2008 – V ZB 129/07; NJW-RR 2008, 1741, 1742 Rn. 11). Demnach sind mehr oder weniger unterschiedliche Ergebnisse - in gewissen Toleranzen – unvermeidbar (vgl. BGH Urt. vom 02.07.2004 – V ZR 213/03). Sämtliche Rechte am Wertgutachten, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei Mathias Pölitz.

Auftraggeber

Amtsgericht Heidelberg Vollstreckungsgericht
Kurfürsten-Anlage 15 in 69115 Heidelberg

Bewertungsobjekt

Grundstück Flst. Nr.	1163/87
Adresse	Linsenkuckelweg 16 in 69253 Heiligkreuzsteinach, Eiterbach
Objektart	Sonderimmobilie, Freizeitgrundstück, Blockhütte, Land- /Forstwirtschaftsfläche

Auftrag

Es soll der Verkehrswert nach § 194 BauGB i.V.m. ImmoWertV (2021) ermittelt werden. Die Benennung zum Sachverständigen erfolgte durch das Amtsgericht Heidelberg mit Schreiben vom **08.01.2025** unter Bezugnahme auf den Beschluss vom **11.12.2024**.

Dieser Sachverständigenauftrag begründet keine Schutzverpflichtung zugunsten Dritter. Eine vertragliche oder vertragsrechtliche Haftung des Sachverständigen gegenüber Dritten ist auch im Wege der Abtretung ausgeschlossen. Dieses Wertgutachten wurde ausschließlich zur Verwendung durch den/die Auftraggeber erstellt. Nur bei gesetzlicher Auskunftspflicht darf dessen Inhalt ohne die Einwilligung des Verfassers zur Kenntnis gebracht werden. Etwaige Schlüsse und/oder Umkehrschlüsse von Dritten sind ohne schriftliche Zustimmung des Verfassers nicht zulässig. Das Wertgutachten gilt als Ganzes und darf nicht getrennt werden. Es wird ebenfalls darauf hingewiesen, dass das vorliegende Wertgutachten abweichend von den RICS Valuation – Global Standards 2017, Abschnitt VPS 3, Valuation Reports erstellt wird.

Neutralität

Mathias Pölitz bestätigt hiermit, dass er keinem potenziellen Interessenkonflikt bei der Durchführung des vorliegenden Wertgutachtens ausgesetzt ist; weder in Bezug auf den Auftraggeber noch im Verhältnis zu den bewertungsgegenständlichen Liegenschaften. Darüber hinaus wird bestätigt, dass er neben dem vereinbarten Honorar für die Erstellung des vorliegenden Wertgutachtens keinen zusätzlichen Nutzen zieht.

Zweck, Beschluss, Fragestellung

Zweck(e)
Beschluss

Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Es liegt ein richterlicher Beschluss vom 11.12.2024 mit dem Aktenzeichen 3 K 72/24 zugrunde. Nachstehend auszugsweise Darstellung.

Versteigerungsobjekt:					
Eingetragen im Grundbuch von Heilighreuzsteinach					
Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	m²	Blatt
Heilighreuzsteinach	1163/87	Gebäude- und Freifläche	Linsenkuckelweg 16	3.183	648

Abb. zeigt Auszug aus dem Beschluss

Fragestellungen

Entsprechend dem Beschluss sind folgende Fragestellungen zu beantworten:

Fragen	Antworten
Verdacht auf ökologische Altlasten?	Es ist keine Eintragung im Altlastenverzeichnis vorhanden. Es besteht keine Nutzung, welche den Verdacht einer Bodenkontamination erregen.
Besteht eine Hausverwaltung?	Es besteht keine Hausverwaltung
Gibt es Mieter/Pächter?	nein
Wohnpreisbindung gem. § 17 Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG)?	Es bestehen keine Hinweise auf Wohnungsbindung
Ist ein Gewerbebetrieb vorhanden?	nein
Sind Maschinen und/oder Betriebseinrichtungen vorhanden?	nein
Besteht ein Energieausweis im Sinne des Gebäudeenergiegesetz (GEG)?	nein
Echter Hausschwamm?	Am einmaligen Ortstermin konnte kein augenscheinlicher Hinweis auf einen Befall mit dem echten Hausschwamm erkundet werden. Es wird demnach von Schadensfreiheit ausgegangen.
<i>Beim „echten Hausschwamm“ handelt es sich um einen holzzerstörenden Pilz. Das besondere an ihm ist, er wächst auch auf trockenem Holz, versteckt sich in verdeckten Bereichen (bspw. in Hohlräumen), kann über lange Jahre ruhen und wird meist erst sehr spät festgestellt. In berechtigten Zweifelsfällen ist ein entsprechendes Fachgutachten eines Bauschadenssachverständigen einzuholen. In Erfahrung gebrachte Detailkenntnisse wären im Rahmen einer Nachbewertung zu würdigen.</i>	

Hinweis

Weitere Details zu den obigen Antworten befinden sich innerhalb des Wertgutachtens.

Stichtag(e)

Wertermittlungsstichtag nach § 2 Abs. 4 ImmoWertV 2021 ist der **17.03.2025**. Es werden die an diesem Tag geltenden üblichen Wert- und Preisverhältnisse zugrunde gelegt.

Qualitätsstichtag nach § 2 Abs. 5 ImmoWertV 2021 ist der **17.03.2025**. Es wird der Grundstücks- und Gebäudezustand zugrunde gelegt, wie er sich an diesem Tag darstellt bzw. darstellte.

Ortstermin

Am **17.03.2025** von 10:15 Uhr bis etwa 11:25 Uhr wurde die Aufnahme aller wesentlichen Details des Grundstücks sowie der relevanten aufstehenden Gebäude mit der notwendigen Sorgfalt und ohne zerstörende Untersuchungen vorgenommen. Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel an nicht zugänglichen Bauteilen sowie für sonstige bei der Besichtigung nicht festgestellte Grundstücksgegebenheiten wird ausgeschlossen. Bei der Ortsbesichtigung wurden - soweit nicht gesondert angegeben - keine Maßprüfungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch Augenscheinnahme (d.h. rein visuelle Untersuchung). Üblicherweise werden die zu den baulichen Anlagen gehörenden technischen Einrichtungen, wie z.B. Heizungsanlagen, Sanitärausstattungen und Elektroinstallationen mitbewertet. Besondere Einrichtungen, soweit nicht gesondert aufgeführt, wurden nicht festgestellt.

Teilnehmer

Als aktive Teilnehmer des Besichtigungstermins waren außer dem unterzeichnenden Gutachter anwesend:

- ☒ (Antragssteller)
- ☒ (Ehefrau Antragssteller)

Hinweis

Die Parteien wurden fristgerecht über den notwendigen Ortstermin informiert und formgerecht eingeladen. Die Antragsgegnerin hat mitgeteilt, dass diese nicht am Ortstermin teilnehmen werde.

Umfang

Es fand eine Innen- und Außenbesichtigung inkl. Besprechung der vorhandenen Unterlagen statt. Das Gelände wurde stichprobenartig abgelaufen.

Unterlagen

Folgende Unterlagen und Auskünfte liegen dieser Wertschätzung zugrunde.

Vom **Gericht** zur Verfügung gestellte Unterlagen:

- ☒ Beschluss
- ☒ Grundbuchauszug Blatt 648

Vom **Antragsteller** zur Verfügung gestellte Unterlagen:

- ☒ Statische Berechnungen der Blockhütte
- ☒ Erlaubnisbescheid vom 15.08.1978
- ☒ Lageplan Forellenteich vom Dezember 1976
- ☒ Grundriss – Lageplan vom Februar 1977
- ☒ Längsschnitt Teiche und Bachläufe vom Februar 1977
- ☒ Wasserbuch Abt. I Nr. 994 aus 1979
- ☒ Wasserbuch Abt. II. Nr. 2346 aus 1979
- ☒ Kopie der Baugenehmigung einer Blockhütte mit Forellenteich
- ☒ Kopie Baubeschreibung Blockhütte mit Forellenteich
- ☒ Grundrisse und Schnitte zum Neubau einer Blockhütte mit Genehmigungsstempel vom 24.Juli 1970 (Datum deutlich vor Genehmigungen und Erlaubniserteilungen)

- ☒ Schreiben der Forstdirektion Nordbaden vom 20.10.1969 | „Bauen in der Nähe vom Wald“

Vom **Antragsgegner** zur Verfügung gestellte Unterlagen:

- ☒ Informationsschreiben vom 23.01.2025

Vom **Sachverständigen** recherchierte Unterlagen/Informationen:

- ☒ Grundbuchauszug Blatt Nr. 292
- ☒ Bodenrichtwert vom Stichtag 01.01.2024
- ☒ Auszug aus dem Liegenschaftskataster | Flurstücksnachweis mit Bodenschätzung vom 01.04.2025
- ☒ Auskunft zum Bauplanungsrecht vom 24.03.2025
- ☒ Auskunft zum Denkmalschutz vom 24.03.2025
- ☒ Baulastenauskunft vom 14.03.2025
- ☒ Informationen über Schutzgebiete

Hinweis

Es wird ungeprüft davon ausgegangen, dass die vom Auftraggeber vorgelegten Unterlagen und gegebenen Informationen zum jeweiligen Stichtag der Wertermittlung uneingeschränkt Gültigkeit haben, uneingeschränkt zutreffend und umfassend sind. Sofern keine Auskunft vorlag, wurde eine sachlogische Annahme getroffen. Sofern dies der Fall sein sollte, wird an entsprechender Stelle darauf hingewiesen. Im Falle hiervon abweichender Sachverhalte ist ggf. eine Neubewertung notwendig. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen oder eventuell privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund- und Bodens sowie der baulichen Anlagen erfolgt durch den Sachverständigen nicht. Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte wird keine Gewährleistung übernommen. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bzgl. des Bewertungsobjektes zu den objektbezogenen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle eine amtliche schriftliche Bestätigung einzuholen.

Das Ende der Bearbeitung und Recherche ist das Datum der Fertigstellung.

2 Standortbeschreibung

Makrostandort

Definition Als „Makrostandort“ wird ein Verdichtungs- oder Ballungsraum beschrieben, in dem sich die bewertungsgegenständliche Immobilie befindet. Die folgenden Informationen basieren auf allgemein öffentlich zugänglichen Quellen und dienen dazu dem Gutachtenverwender einen groben Überblick über die Bewertungslage zu verschaffen.

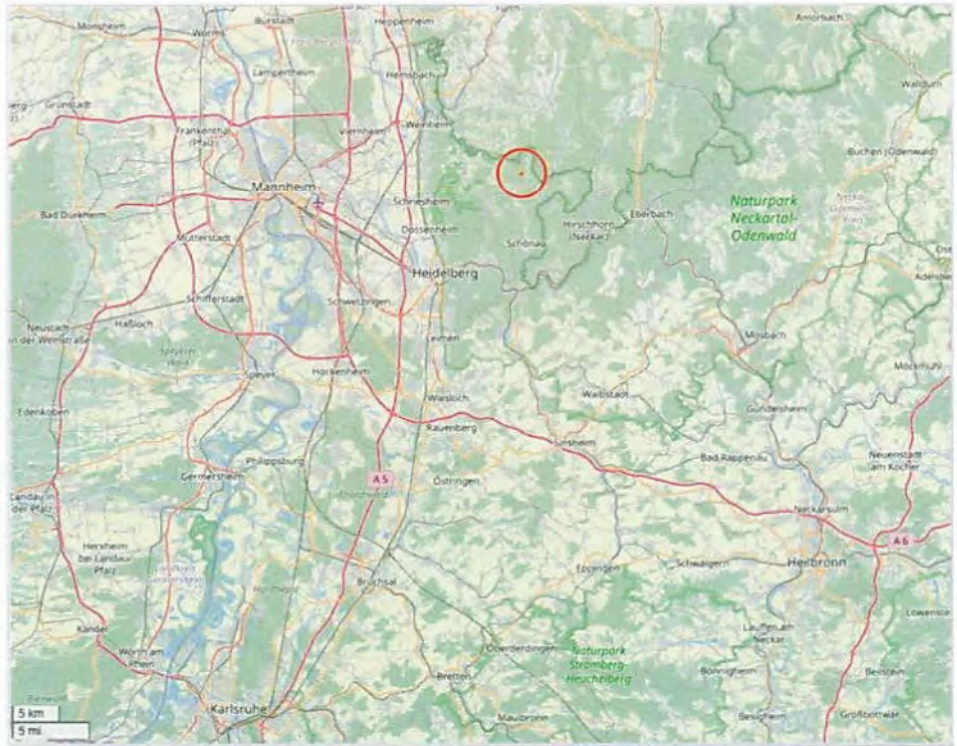


Abbildung: Makrostandort | Markierung zeigt Bewertungslage
Quelle: © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Bundesland	Baden-Württemberg
Landkreis	Rhein-Neckar-Kreis
Ort Ortsteil	Heiligkreuzsteinach Eiterbach
Kurzdarstellung	Die Gemeinde Heiligkreuzsteinach liegt im Nordwesten von Baden-Württemberg im Rhein-Neckar-Kreis. Sie gehört mit ihren sieben Ortsteilen (Heiligkreuzsteinach, Eiterbach (mit Stiefelhütte), Vorderheubach (mit Schafhof), Hinterheubach, Lampenhain, Bärsbach und Hilsenhain) zur Metropolregion Rhein-Neckar und liegt im südlichen Teil des Odenwaldes. Der Ortsteil Eiterbach besitzt etwa 567 Einwohner.
MIV-Anbindung	Heiligkreuzsteinach liegt an der Landstraße L535. Über Schriesheim oder Weinheim kann die Bundesautobahn A5 erreicht werden.
ÖPNV-Anbindung	Über den Busverkehr Rhein-Neckar sind einzelne Buslinien für die umliegenden Orte und Heidelberg vorhanden.

- Bildung

Die Gemeinde selbst verfügt über eine Grundschule. Weiterführende Schulen befinden sich in den umliegenden Ortschaften und Städten. Kindertageseinrichtungen sind vorhanden.
- Versorgung

Heilgkreuzsteinach besitzt Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Niedergelassene Allgemein- sowie ein Zahnarzt und eine Apotheke bilden das medizinische Angebot. Im Orts- teil ist die Versorgung jedoch eingeschränkt.
- Zukunftschancen

Der Prognos Zukunftsatlas® bewertet die Zukunftschancen und -risiken aller 401 Kreise und kreisfreien Städte Deutschlands. Er erscheint alle drei Jahre seit 2004.

Der Bewertungslage werden auf Landkreisebene sehr hohe Zukunftschancen beigemessen.

Landkreis	Beurteilung	Gesamt	Dynamik	Stärke	Demografie	Arbeitsmarkt	Innovation	Wohlstand
Heidelberg, Stadt	Sehr hohe Chancen	13	49	15	28	6	62	286
Karlsruhe, Stadt	Sehr hohe Chancen	23	51	22	154	14	51	293
Rhein-Neckar-Kreis	Sehr hohe Chancen	18	109	17	278	28	15	100
Karlsruhe, Landkreis	Hohe Chancen	81	312	61	194	133	82	101

Abbildung: Kartendarstellung und Ranking
Aktualität: 2022 | Quelle: © Prognos Zukunftsatlas, Prognos AG Berlin

- Raumkategorisierung

Entsprechend den Raumkategorien in Baden-Württemberg nach dem Landesentwicklungsplan 2002 handelt es sich bei der **Gemeinde Heilgkreuzsteinach** (Gemeindenummer 226.029) um die Raumkategorie „**Ländlicher Raum im engeren Sinne**“.
- Statistiken

Die folgenden Informationen basieren auf öffentlich zugänglichen Quellen und dienen dazu dem Gutachtenverwender einen Überblick über die Bewertungslage zu verschaffen. Aufgrund von abweichenden Stichtagen sind Veränderungen möglich. Die jeweiligen Quellen sind angegeben.

Sozioökonomische Daten [Heilgkreuzsteinach]	[Anzahl]	[%]
Gemarkungsgröße [ha]	1.961	
Einwohner 2024 [Anzahl] etwa	2.594	
davon männlich [Anzahl]	1.285	
davon Ausländer [Anzahl]	307	
Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre [%]		k.A.
Anzahl der Beschäftigten 2023 [Anzahl]	263	
davon produzierendes Gewerbe [Anzahl]	83	
davon Handel / Verkehr [Anzahl]	50	
Berufsauspendler 2023 [Anzahl]	931	
Berufseinspendler 2023 [Anzahl]	144	
Anzahl der Haushalte 2023	k.A.	
EH relevante Kaufkraft 2024 je Einwohner [Euro]	7.729,00	
EH relevanter Kaufkraftindex 2024 [Index]	102,4	
Zentralitätskennziffer 2024 [Index]	35,1	

Quelle[n]: u.a. Statistisches Landesamt, www.wegweiser-kommune.de etc., Datenstand 2011-2024

Mikrostandort, Nachbarschaft

Definition

Als „Mikrostandort“ bezeichnet man das unmittelbare Umfeld der bewertungsgegenständlichen Immobilie.



Abbildung: Mikrostandort und Nachbarschaft

Markierung zeigt Bewertungslage; Quelle: © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA



Ende der befestigten Fahrbahn des Linsnbuckelwegs



Weg in nördlicher Richtung



Weg in Richtung Westen; Pfeil zeigt Zugang



Weg in Richtung Osten

Standort	Die Bewertungslage befindet sich etwa 2 km vom Zentrum (Luftlinie zum Rathaus in Heiligkreuzsteinach) entfernt.
Gebietscharakter	Außenbereich, Waldgebiet
Umgebungsbebauung	direkt ohne, Entlang des Linsenkuckelwegs sind einzelne Gebäude vorhanden
Lageentwicklung	abgeschlossen
Geschäftslage	keine Geschäftslage bzw. für Bewertungsobjekt nicht von Relevanz
Sichtpräsenz	eher versteckte Lage
Wohnlage	keine Wohnlagenklassifizierung, da Außenbereich
Leerstände	Leerstände in Objekten mit Einschränkungen bzw. Defiziten wahrnehmbar, die Leerstandsquote von Wohnimmobilien in Heiligkreuzsteinach liegt bei etwa 7,8%
Straße	unbefestigter Wirtschafts-/Forstweg
Ausbau Straße	ohne
Verkehrsaufkommen	gering
Immissionen	Unter dem zusammenfassenden Begriff „Immissionen“ werden sämtliche auf ein Grundstück einwirkenden unkörperlichen Störungen wie bspw. Lärm, Rauch, Staub, Gerüche, Erschütterungen, etc. sowie Kombinationen hieraus verstanden. Am Ortstermin wurden keine Immissionen wahrgenommen.
Emissionen	Von der Bewertungslage selbst gehen keine Emissionen aus.
ÖPNV	Bushaltestelle fußläufig binnen 10-15 Gehminuten zu erreichen. Entfernung etwa 900 m
MIV	Die nächste Bundesautobahn A5 Anschlussstelle Ladenburg ist binnen 27 Autominuten bzw. in 19,0 km zu erreichen.
Versorgung	Für den täglichen Bedarf nur eingeschränkt vor Ort gegeben. MIV oder ÖPNV erforderlich.
Parkierung (öffentlich)	Keine in der direkten Umgebung.
Sonstiges	-

3 Grundstücksbeschreibung

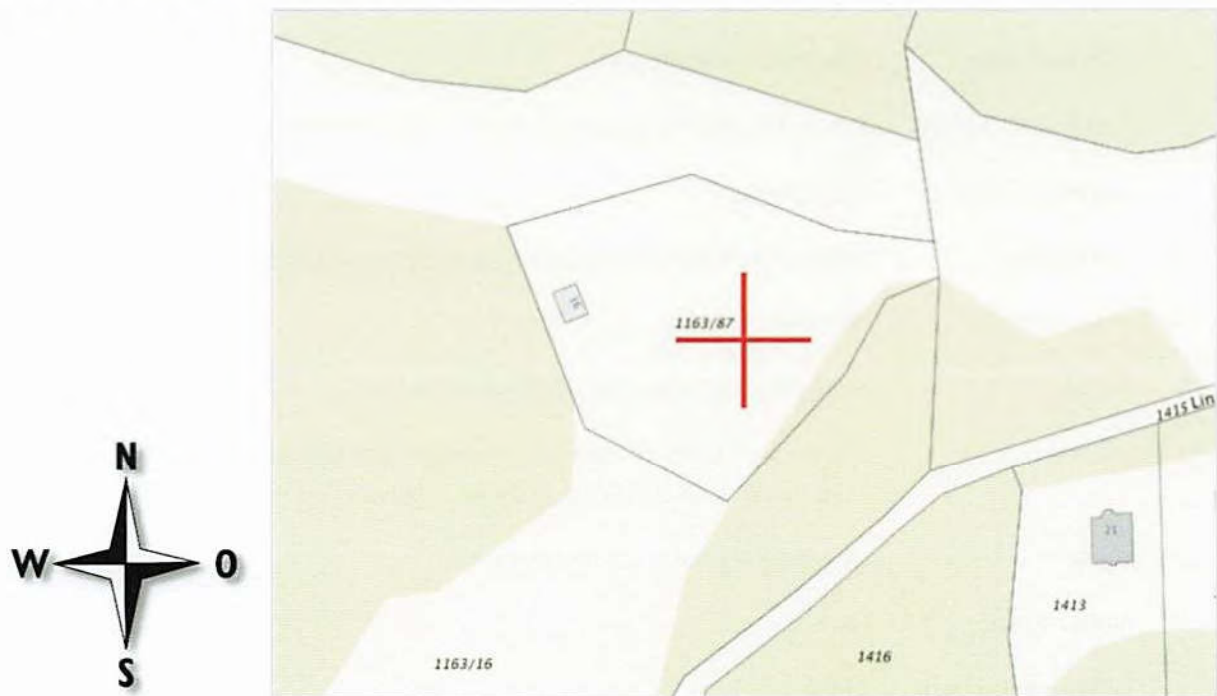


Abbildung: Lageplanskizze
 Quelle: © Geoportal BW

Bezeichnung, Größe, Zuschnitt

Bezeichnung, Größe	Flst. Nr. 1163/87, Gebäude- und Freifläche, 3.183 m ²
Tatsächliche Nutzung ¹	2.894 m ² Grünland 147 m ² Laub- und Nadelholz Sekundärnutzung: (147 m ² Forstwirtschaftsfläche) 142 m ² Wohnbaufläche
Bodenschätzung:	2.908 m ² Unbedingtes Wiesenland (W), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe 3, Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 39, Grünlandzahl 17, Ertragsmesszahl 494
Zuschnitt	polygonal, Umrisslänge etwa 232 Meter

¹ Nach Auszug aus dem Liegenschaftskataster | siehe Anlage



Grobe Abgrenzung Südwestecke



Grobe Abgrenzung Nordostecke



Grobe Abgrenzung Nordwestecke (Blick nach Süden)



Grobe Abgrenzung Nordwestecke (Blick nach Osten)

Topografie

Topografie Gefälle in Richtung Osten

Schutzgebiete

Hinweis Nachfolgende Informationen wurden im Daten- und Kartendienst der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) recherchiert. Abfrage: „alle Schutzgebiete“ Quelle demnach: udo.lubw.baden-wuerttemberg.de

Naturdenkmal nein

Biotop ja, „Bergbach W Eiterbach“, Nr. 264182263033, Leitbiotoptyp: Fließgewässer, Beschreibung: 2017 und früher: Naturnahes Bachsystem mit Quellen und einem Schwarzerlen-Eschen-Wald.; Morph. Struktur: Flächiger Quellsumpf am Mittelhang im Nordosten. Abfluss in mehreren, sehr schmalen Quellrinnen, welche durch trockenere Rücken voneinander getrennt sind. Bachabschnitte als schmaler, bis 1,5 m breiter Bergbach mit sandig-steiniger Sohle; einzelne Quellsümpfe mit Milzkrautfluren in der Talaue; die Bachabschnitte im Westen und Süden durchfließen ein gedrängtes Fichten-Douglasien-Baumholz mit einzelnen Laubhölzern;

zwei weitere Sickerquellen mit schmalem Quellbach befindet sich im Süden.; Waldgesellschaft: Kleinflächiger Schwarzerlen-Eschen-Wald auf quelligem Standort im Nordosten; Krautschicht mit Feuchtzeigern wie Milzkraut und Waldsimse.



Abb. zeigt Biotopkartierung | Quelle: LUBW

Waldschutzgebiet	nein
Naturschutzgebiet	nein
Landschaftsschutzgebiet	ja, Landschaftsschutzgebiet Odenwald, Kurzbeschreibung: Typische Odenwaldlandschaft mit tief eingeschnittenen Tälern, schmalen Talauen, Talkessel, Klingen, ausgeprägten Höhenrücken, Kuppen, reich bewegten Hängen, formenreichen Geländekleinstrukturen, Feuchtgebieten wie Quellen, Fließgewässer mit Überflutungsbereichen; Erholungsgebiet.
FFH-Gebiet	nein
Vogelschutzgebiet	nein
Biosphärengebiet	nein
Nationalpark	nein
Naturpark	ja, Name: Neckartal-Odenwald, Kurzbeschreibung: Der Naturpark Neckartal-Odenwald ist der nördlichste der 7 Naturparke des Landes Baden-Württemberg und grenzt an die Bundesländer Hessen und Bayern an. Er umfasst die waldreiche Mittelgebirgslandschaft des Odenwaldes mit den angrenzenden Randlandschaften Bergstraße im Westen, Bauland im Osten, Kraichgau im Süden und dem tief eingeschnittenen Neckartal.

Erschließung, Entwicklungszustand, Zugang

Erschließung	Das Flurstück ist <u>nicht</u> erschlossen und an keinen öffentlichen Straßenraum angeschlossen.
Anschlüsse	Strom
Zugang	Das Flst. Nr. 1163/87 besitzt <u>keinen</u> direkten Zugang zum öffentlichen Straßenraum und zudem keinen direkten Zugang zum oben dargestellten Wirtschafts-/Forstweg. Der Zugang erfolgt über das Flst. Nr. 1163/16. Im Grundbuch Blatt 292 besteht unter lfd. Nr. 9 in Abt.-II eine dingliche Sicherung in Form einer Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für Flst. Nr. 1163/87 mit Bewilligung vom 08.Juni 1971. Weitere Details hierzu siehe unter Grundbuch.
Entwicklungszustand	Flächen der Land-/Forstwirtschaft nach § 3 Abs. 1 ImmoWertV 2021

Gewässer, Hochwassergefährdung

Gewässerangrenzung kein Gewässerrandstreifen vorhanden

Hochwassergefährdung keine Gefährdungslage

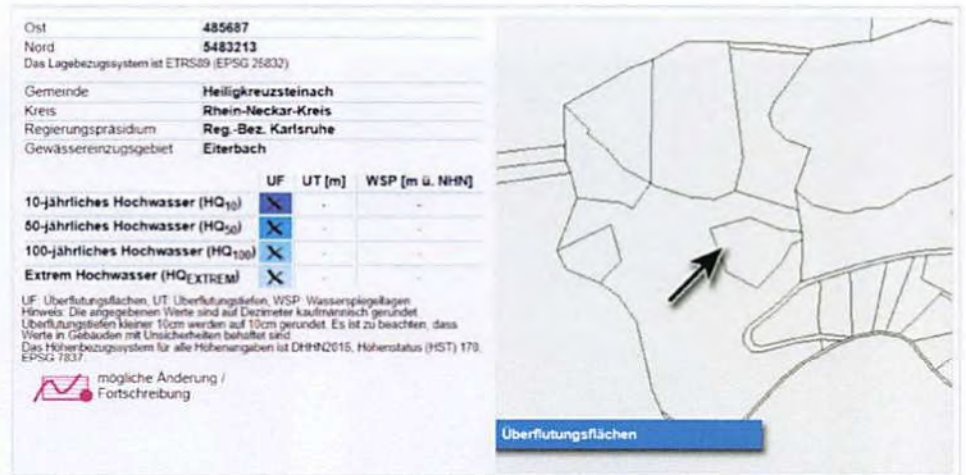


Abbildung: Überflutungsflächen | Aktualität: Datenabruf Q1:2025,
Markierung zeigt Bewertungsgrundstück | Quelle: © LUBW

Hinweis Durch das Flst. Nr. 1163/87 verläuft ein Bach (Details siehe oben), wessen Quelle sich auf Flst. Nr. 1163/19 befindet. Das Wasser dieser Quelle wird/wurde genutzt, um die auf dem Grundstück befindlichen Teiche zu speisen. Eine dingliche Sicherung ist vorhanden – siehe Grundbuch.

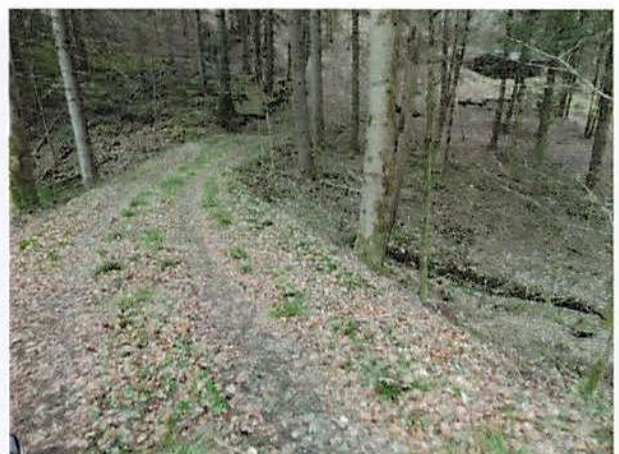
Leitungen, Wege

Leitungen Nach Aktenstand und Augenschein am Ortstermin wurden keine Leitungen für Dritte erkundet. Die gleiche Annahme bezieht sich auch auf etwaige unterirdische Versorgungsleitungen. Nicht bekannte unterirdische Leitungen spiegeln sich im ermittelten Wert nicht wider.

Wege Nach Aktenstand (siehe Grundbuch) bestehen Wegerechte. Der Weg konnte vor Ort verifiziert werden. Details siehe Bilder unten und unter Grundbuch in diesem Wertgutachten.



Weg über Flst. Nr. 1163/16 und 1163/87
Linie skizziert grob die Grenzverhältnisse



wie nebenstehend Blick von oben

Grenzbebauung, Überbau

Grenzbebauung	nein
Überbau	augenscheinlich sowie nach Aktenstand kein Überbau vorhanden

Außenanlagen



Sitzbänke



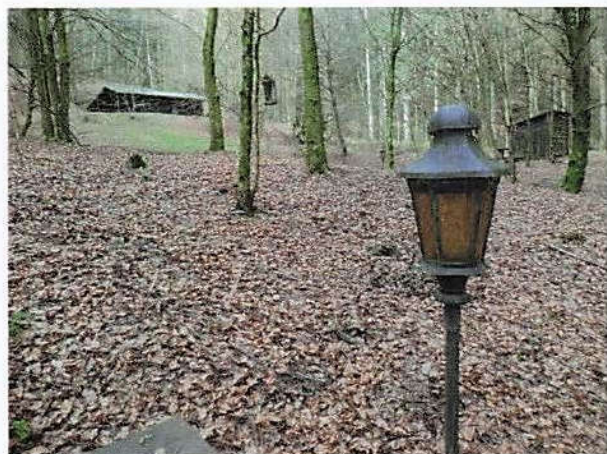
polygonale Sandsteinplatten bei Hütte, Weg entlang der Hütte



Tränke aus Sandstein



Stauventil im Boden eingelassen



mehrere Laternen



Verteilung in Holzkasten (ehem. Futterbox)



ehem. Fischteiche (2 von 3)



wie nebenstehend, andere Blickrichtung



Schacht mit Absperrventilen



Schacht



Schächte mit Absperrventilen (ohne Handgriffe/Handrad)



wie nebenstehend, Pfeile zeigt die Leitungsrichtung (etwa)

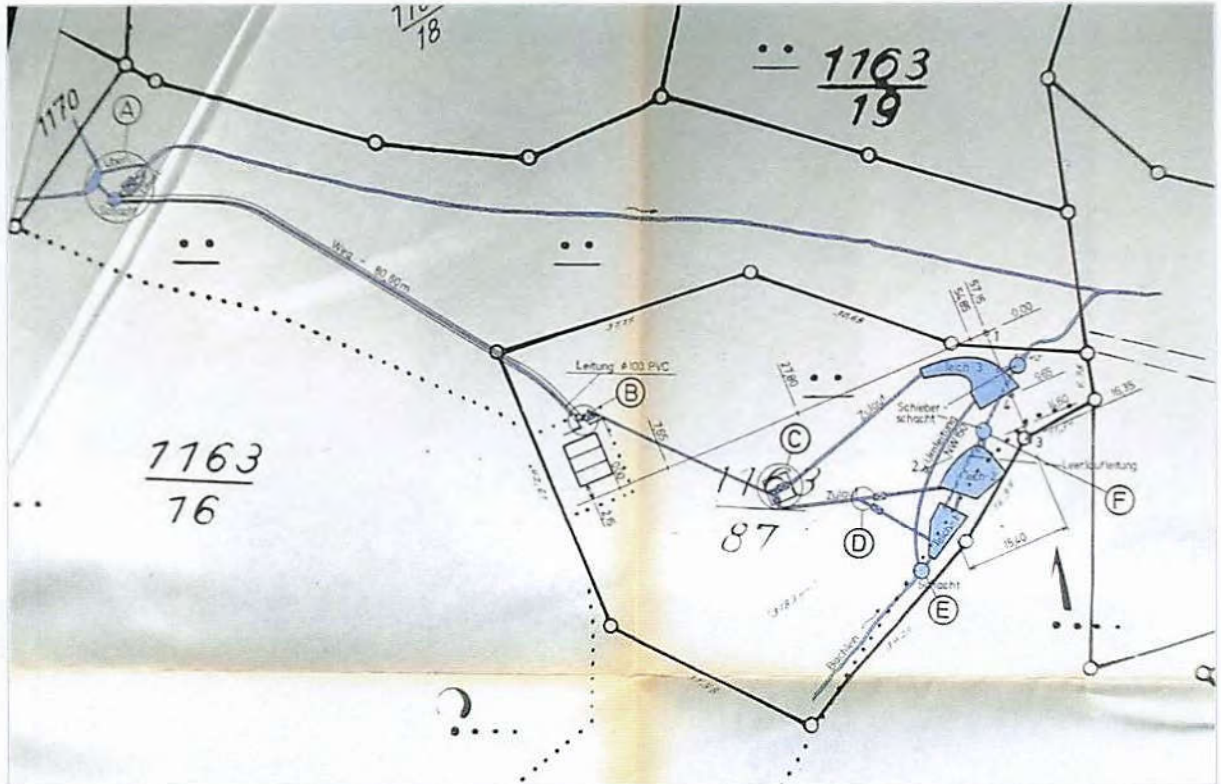


Abb. zeigt Leitungsverläufe auf dem Grundstück sowie die geplanten Becken | Quelle: Lageplan aus Dezember 1976

Zustand	baujahrestypischer, üblicher sowie abgenutzter Allgemeinzustand
Beschädigungen	deutliche altersbedingte Abnutzungen, d.h. in AWM bzw. RND hinreichend berücksichtigt
Hinweis/Prämisse	Es wird als Prämisse unterstellt, dass die baulichen Außenanlagen in keinem Widerspruch und/oder Gegensatz zum Biotop, zum Landschaftsschutzgebiet und zum Naturpark stehen.

Parkierung

ohne

Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan

Darstellung im Flächennutzungsplan als **Außenbereich**



Abbildung: Flächennutzungsplan | Quelle: Geoportal Raumordnung BW

Zulässigkeit von Vorhaben

Das Bewertungsobjekt befindet sich im **Außenbereich** nach § 35 BauGB.

Darstellungen zum Bauplanungsrecht nachrichtlich im Rahmen einer Verkehrswertermittlung. Rechtsverbindliche Informationen sind ausschließlich dem Originaldokument zu entnehmen. Etwaige ergänzende Satzungen sind nicht bekanntgemacht worden.

Baugenehmigung

Es lag eine Baugenehmigung für den Neubau einer Blockhütte mit Forellenteich mit der Nr. 262d/79 vor. Darüber hinaus besteht ein Erlaubnisbescheid vom 15. August 1978 für die Errichtung von 3 Forellenteichen auf Flst. Nr. 1163/87 und ein Ausnahmeschreiben der Forstdirektion Nordbaden vom 20.10.1969. Auszug nachstehend:

, Neckargemünd, wird gemäß §§ 2, 3 Abs. 1 Ziff. 1 und 4 und § 7 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) vom 27.7.57 (BGBl. I S. 1110) i.d.F. vom 16.10.76 (BGBl. I S. 3017) i.V. mit § 16 und 96 Abs. 1 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (WG) vom 25.2.60 (Ges. Bl. S. 17) i.d.F. vom 26.4.76 (Ges. Bl. S. 369) die wasserrechtliche

E r l a u b n i s

erteilt, Wasser aus dem nahegelegenen Vorfluter und einem Seitenbächlein zur Speisung von 3 auf Flst.Nr. 1163/87, Gemarkung Heilighreuzsteinach, errichteten Forellenteiche abzuleiten und das genutzte Wasser in die genannten Gewässer wieder einzuleiten.

Gleichzeitig wird gemäß § 3 der Verordnung des Regierungspräsidiums

Nordbaden über das Landschaftsschutzgebiet "Odenwald I" und "Centwald" vom 8.4.65 (Ges. Bl. S. 88) in der Fassung der Verordnung des Landratsamts des Rhein-Neckar-Kreises vom 20.3.73 die naturschutzrechtliche

E r l a u b n i s

zum Bau der genannten Forellenteiche erteilt.

Der wasserrechtliche Erlaubnis- und Genehmigungsbescheid des Landratsamts Heidelberg vom 12.8.69 wird aufgehoben.

Abb. Auszüge aus der Erlaubniserteilung

Zur Erstellung einer Gerätehütte ohne Feuerstelle auf dem Grundstück Igb.Nr. 1163/16 der Gemarkung Heilighreuzsteinach wird die über das Staatl. Forstamt Schönau in Neckargemünd nachgesuchte Ausnahme vom Verbot des § 57 des Bad. Forstgesetzes erteilt. Wenn für die Errichtung des Bauwerks noch andere baupolizeiliche oder sonstige behördliche Genehmigungen erforderlich sind, so ist die Gültigkeit dieser Ausnahmebewilligung von der Erteilung der betreffenden Genehmigungen abhängig. Den Entscheidungen der allgemeinen Baupolizeibehörde oder den sonst zuständigen Behörden wird in keiner Weise vorgegriffen.

Abb. Auszug aus dem Schreiben „Bauen in der Nähe vom Wald“ vom 20.10.1969 der Forstdirektion Nordbaden

Für die Wertermittlung wird als Prämisse unterstellt, dass sämtliche Gebäude und deren stichtagsaktuelle Nutzungen ordentlich genehmigt und demnach bauplanungsrechtlich sowie bauordnungsrechtlich legal sind. Bei hiervon abweichenden Tatbeständen wäre eine Nachbewertung notwendig.

Laufende Bodenordnungsverfahren

Das Grundstück ist stichtagsaktuell nach Akten- und Informationsstand in kein Umlegungs-, Flurbereinigungs- und/oder Sanierungsverfahren einbezogen.

Bauordnungsrecht

Ungeachtet der vorliegenden Informationen und der Baulichkeiten vor Ort wird von einer materiellen und formellen Legalität der Bebauung und Nutzung ausgegangen.

Bau-/Nutzungsbeschränkungen

Über die gesetzlichen Regelwerke, d.h. BauGB, LBO und BauNVO hinausgehende Beschränkungen sind nicht bekannt. In jedem Fall ist kein dauerhaftes Wohnen zulässig.

4 Objektbeschreibung



Straßenansicht



Rückansicht

Objektart	Freizeithütte
Objektunterart	Blockhütte
Unterkellerung	nicht unterkellert
Geschosse	Erdgeschoss
Nutzung	temporäre Freizeitnutzung

Grundriss, Erschließung, Belichtung

Erdgeschoss	Veranda, drei Individualräume, Abstellbereiche rückwärtig angebaut
Belichtung	Das Gebäude besitzt eine bauartbedingte übliche natürliche Belichtung.
Deckenhöhe	geringe Deckenhöhe, Stichprobe etwa 1,99 m.
Brandschutz	Dem Baujahr entsprechend. Es wurden keine besonderen Maßnahmen getroffen.
Schallschutz	Dem Baujahr entsprechend. Es wurden keine besonderen Maßnahmen getroffen.
Barrierefreiheit	Entsprechend den Erkenntnissen am Ortstermin ist das bewertungsgegenständliche Gebäude nicht barrierefrei.

Flächen

Mietfläche

Es stand keine Mietflächenermittlung zur Verfügung, welche den stichtagsaktuellen Flächenbestand hinreichend wiedergibt. Die Flächen wurden den vorliegenden Grundrissplänen entnommen.

Die Flächenhinweise sind entsprechend zu beachten.

Geschoss	m²	Bemerkung
Erdgeschoss	26,30 m²	ohne Veranda und Abstellräume außerhalb
Summe	26,30 m²	

Flächenhinweise

Die Flächenermittlung gibt ausschließlich eine Orientierung zur Gesamtgröße der Flächen und dient der Einschätzung und Plausibilisierung.

Sämtliche Flächen- und Volumenangaben könnten in geringem Maße von den Messvorschriften der DIN 277, DIN 283, ILBV bzw. WoFIV sowie MF-G abweichen und dürfen nur für dieses Wertgutachten verwendet werden. Sie sind daher nicht als Grundlage für Mieterstreitigkeiten geeignet.

- ☒ Aufgrund der Bauart als Blockhütte wurde auf ein Putzabschlag verzichtet.
- ☒ Die Flächen der Veranda sowie des rückwärtig angebauten Abstellraums sowie der rückwärtig angebauten Dusche wurden nicht als Mietflächen berücksichtigt.

Brutto-Grundfläche

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 (siehe Sachwert) beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

In Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

- ☒ Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,
- ☒ Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,
- ☒ Bereich c: nicht überdeckt.

Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen.

Nicht zur BGF gehören z.B. nach 4.1.1.4 SW-RL bzw. Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 2021 die Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z.B. über abgehängten Decken. Nach 4.1.1.5 Abs. 3 SW-RL bzw. Anlage 4 Nr. 3 Abs. 5 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 2021 ist jedoch ein

zu Wohnzwecken ausgebauter Spitzboden - *sofern vorhanden* - als zusätzliche Ebene im Dachgeschoss durch Zuschläge zu berücksichtigen.

Die vorliegende BGF wurde den Grundrissplänen entnommen.

Geschoss	Messungen in Meter (m)				m ²	BGF in m ² gerundet
	L	x	B	=		
Erdgeschoss	(6,400	x	4,900)	=	31,36	31,36 m ²
					Summe	31,36 m ²
					Summe gerundet	31,00 m ²

Plausibilitätsprüfung

Die Plausibilisierung der Mietflächen erfolgt mittels der Brutto-Grundfläche. Beide Flächen werden in ein Verhältnis gesetzt, um einen Flächenfaktor zu erhalten. Dieser muss sich in einem plausiblen Verhältnis befinden.

Geschoss	BGF [m ²]	Mietfläche* [m ²]	Flächenfaktor	Bemerkung
Erdgeschoss	31,36 m ²	26,30 m ²	0,84	plausibel
Summe rd.	31,00 m ²	26,30 m ²	0,85	insgesamt plausibel

* Mietfläche ohne Balkon und/oder Terrassenflächenanteilen

Das Flächenverhältnis von Mietfläche zu BGF befindet sich in einem plausiblen Verhältnis.

Baubeschreibung

Es wird darauf hingewiesen, dass im Folgenden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben werden, die im Rahmen einer einmaligen Besichtigung erkundet werden konnten. Insofern stellt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung keine zugesicherte Eigenschaft, sondern eine Beschreibung dar.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Bauausführung im Baujahr. Des Weiteren ist die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung und Installationen, wie z.B. Heizung, Elektroinstallationen, Wasser usw. nicht geprüft worden. Im vorliegenden Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Zerstörende Untersuchungen wurden ebenfalls nicht durchgeführt.

Untersuchungen auf einen eventuellen pflanzlichen und/oder tierischen Schädlingsbefall sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien und/oder Schadstoffbelastungen wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt. Ebenso wenig wurde die Qualität der Statik, des Schall- und Wärmeschutzes sowie Brandschutzes überprüft, da hierzu besondere Kenntnisse und Untersuchungen notwendig sind, die im Rahmen einer üblichen Verkehrswertermittlung nicht erbracht werden können.

Weitere und ergänzende Informationen sind dem Bilderprotokoll zu entnehmen.

Einzelgewerk	Beschreibung
Konstruktion	Wand-/Deckentragwerk
Außenwände Geschosse	einschaliges Rundprofil, Blockhaus
Innenwände	einfache Holztrennwände
Dach Form	Satteldach, Sparrendach
Dach Eindeckung	Holzschalung mit zwei Lagen Dachpappe
Dach Dämmung	ohne
Dach Entwässerung	Dachrinnen, Fallrohre aus Zinkblech
Fenster Rahmen/Gas	Holzrahmen/-flügel, Doppelglas, Isolierglas
Fenster Verschattung	Holzklappläden
Zugang Art	Eingangselement, einflügelig
Zugang Ausstattung EBJ	Holz massiv, aus dem ursprünglichen Baujahr
Heizung Art	Gas-Einzelofen (Flaschenbetrieb)
Leitungen Frischwasser	Materialien siehe Bilderprotokoll
Leitungen Abwasser	Materialien siehe Bilderprotokoll
Gebäudeelektrik	baujahrestypische Gebäudeelektrik mit Verbesserungen aus 1995, stichtagsaktuell ist der Strom abgemeldet
Ausstattungen für	Erdgeschoss
Innentüren	Holztüren
Ausbau Böden	Holzdielen
Ausbau Wände	Holzverkleidung
Ausbau Decken	Holzdecken
Sanitär Art	Dusche - außer Betrieb

Instandhaltungszustand

Bei der Ortsbesichtigung waren diverse Merkmale zu erkennen, welche einer Instandhaltung bzw. Instandsetzung bedürfen und demnach über den Rahmen der laufenden Instandhaltungsmaßnahmen hinausgehen.

Aufgrund der angesetzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) im Verhältnis zur üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) und der daraus resultierender Alterswertminderung, wird von einer *zusätzlichen* Wertminderung zur Berücksichtigung des Instandhaltungszustandes abgesehen.

Wertung

In der Gesamtschau befindet sich das Gebäude in einem **baujahrestypischen durchschnittlichen Zustand mit diversen überwiegend altersbedingten Beschädigungen**.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass möglicherweise in Erscheinung tretende Merkmale im Zuge der laufenden Instandhaltung behoben werden können, um einen normalen sowie hinreichend gebrauchsfähigen und insbesondere alterstypischen Bauzustand zu gewährleisten. Dieser Bauzustand schließt sich am allgemeinen Objektzustand an, d.h. etwaige tatsächliche oder subjektive Kosten (auch im Rahmen der Instandhaltung) können davon abweichen.

Hinweis

Für [...] erforderliche **Schönheitsreparaturen** (z.B. Innenanstriche, Tapeten) und kleinere Modernisierungen (z.B. tlw. kleinere/individuelle Bodenbelagserneuerungen) ist grundsätzlich **kein Wertabzug** vorzunehmen: Weil die Vergleichskaufpreise bei ihrer Auswertung diesbezüglich nicht reduziert werden, sind diese Kosten bereits in den Wertermittlungsdaten (Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren und Vergleichsfaktoren) enthalten. Ein zusätzlicher Ansatz würde somit zu einer Doppelberücksichtigung führen.

Die üblichen, in den Vergleichskaufpreisen bereits berücksichtigten Aufwendungen für Schönheitsreparaturen betragen erfahrungsgemäß 3 % bis 6 % vom Kaufpreis bzw. Marktwert der Immobilie².

Der Bewertungssachverständige kann regelmäßig die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei und augenscheinlich untersucht wird und grundsätzlich **keine Bauschadensbegutachtung** erfolgt.

Für etwaigen weiteren Klärungsbedarf des Instandhaltungszustands seitens des Auftraggebers oder sonstiger Dritte, denen das Gutachten zugänglich gemacht wird, ist die Anhörung eines Bausachverständigen (SV der Industrie- und Handelskammer) oder neutralen/objektiven Fachhandwerkers (SV der Handwerkskammer) notwendig. In Erfahrung gebrachte Detailkenntnisse (bspw. durch Bauteilöffnungen, Baustoffprüfungen, Ausschreibungen, etc.) sind ggf. erneut im Rahmen der Immobilienbewertung bzw. Nachbewertung zu würdigen.

² Vgl. Sprengnetter 1x1 der Immobilienbewertung, Seite 266 sowie Marktdaten & Praxishilfen [1] Kapitel 3.02.2 Abschnitt 2.3

Es sei darauf hingewiesen, dass etwaige Kosten bzw. Einzelpreise nicht 1:1 mit einer Wertminderung bzw. Werterhöhung gleichgesetzt werden dürfen. Sämtliche Kostenansätze bedürfen einer Marktanpassung.

Schadstoffe in Gebäuden

Schadstoffe innerhalb von Gebäuden stellen eine potenzielle Gefahr für die Nutzer dar. Je nach Art und Baujahr des Gebäudes bzw. Einbaujahr des möglicherweise betroffenen Bauteils könnten Schadstoffe vorhanden sein.

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung wird keine Untersuchung nach Gebäudeschadstoffen durchgeführt. Hierzu bedarf es besonderer Kenntnisse und ggf. Laboruntersuchungen.

Dennoch werden die Verwender des Wertgutachtens anhand nachstehender Tabelle sensibilisiert, ab welchem Jahr die Anwendung von (Schad-)Stoffen verboten wurden.

Stoffe	Anwendung	Verbot
Asbest	Spritzasbest	1979
	Schwach gebundene Produkte	1982
	Jegliche Produkte in Deutschland	1994
	Jegliche Produkte in Europa	2005
Künstliche Mineralfasern (KMF)	Dämmstoffe	2000
Polychlorierte Biphenyle (PCB)	Jegliche Produkte in Deutschland	1989
	Kondensatoren < 100 ml	kein
	Kondensatoren > 100 ml	2010
	in Aufenthaltsräumen	1978 - 1989
Pentachlorphenol (PCP)/ Lindan/ DDT	Holzschutzmittel in Innenräumen	1986/ 1989
	Inverkehrbringen	1989
Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK)	Holzschutz: Teerölverordnung	1991
	Verklebung Stabparkett	1979
	Verklebung Holzpflaster	1995

Tabelle der Gebäudeschadstoffe

Hinweis Aufgrund des Gebäudealters sind Gebäudeschadstoffe nicht gänzlich auszuschließen.

Energetische Eigenschaften

Eigennutzung In Bezug auf die Energieeffizienz ist bei eigennutzungsfähigen Immobilien eine hohe Sensibilität des Käufer-/Nutzerkreises anzunehmen. **Im Freizeitsektor ist die Sensibilität aufgrund der temporären Nutzung jedoch geringer ausgeprägt.**

Energieausweis Hierbei handelt es sich um ein Dokument, welches ein Gebäude energetisch bewertet. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Änderungen oder Erweiterungen des Gebäudes bzw. Verkauf und Vermietung ein Energieausweis vorgelegt werden muss, in dem neben dem Energiebedarf bzw. Energieverbrauch auch die Treibhaus- bzw. Kohlendioxidgasemission und die Energieeffizienzklasse des Gebäudes (Skala A+ bis H) ausgewiesen werden.

Es lag kein Energieausweis zur Auswertung vor. Demnach basieren die Informationen aus den Erkenntnissen des Ortstermins sowie der vorliegenden Unterlagen. Diese Informationen ersetzen keinen ordentlichen Energieausweis und dienen der Orientierung.

Das Gebäude wurde vor dem Gültigkeitszeitraum der Wärmeschutzverordnung (WSVO) 1977 erbaut.

Beurteilung

Unter Berücksichtigung von ...

	Art	Einzelofen	
Art u. Alter der Heizung	Energieträger	Gas	
	Einbaujahr	1970	d.h. vor 55 Jahren
Art Außenwandaufbaus	monolithischer	Wandaufbau ohne Wärmedämmung	
Art der Fenster * überwiegendes Einbaujahr	Art	Holzrahmen/-flügel	
	Einbaujahr*	1970	d.h. vor 55 Jahren
der Dachdämmung	Art	ohne	

... wird von einem insgesamt mäßigen Energiestandard im Ist-Zustand ausgegangen.

Hinweis

Die energetische Gebäudequalität wird unter Berücksichtigung der lokalen Marktverhältnisse (Angebots-/ Nachfragesituation) und der Standortqualität nach sachverständigem Ermessen berücksichtigt.

Die nachstehende Skalierung gibt einen Überblick, über mögliche energetische Standards wohnwirtschaftlicher Gebäude.

Energieeffizienzklasse	A+	A	B	C	D	E	F	G	H
Endenergie kWh/(m²·a)	bis 30 kWh/(m²·a)	31 - 49 kWh/(m²·a)	50 - 74 kWh/(m²·a)	75 - 99 kWh/(m²·a)	100 - 129 kWh/(m²·a)	130 - 159 kWh/(m²·a)	160 - 199 kWh/(m²·a)	200 - 249 kWh/(m²·a)	über 250 kWh/(m²·a)
Info: Gebäudetyp: exemplarisch	gilt meist für Passivhaus und KfW-40+ Haus	Gebäude mit EnEV 2014 Standard und KfW-70 Haus	Gebäude nach EnEV 2009	Gebäude nach EnEV 2002/2007, EPH energetisch gut modernisiert	Gebäude mit Standards nach WSVO 1995, 0 Wohngebäudeb stand	Gebäude mit Standards nach WSVO von 1982, MFI energetisch nicht wesentlich modernisiert	Gebäude mit Standards der 2. WSVO von 1982, EPH energetisch nicht wesentlich modernisiert	Gebäude mit Standards der 2. WSVO von 1982, EPH energetisch nicht wesentlich modernisiert	vor WSVO 1977, Altbauten unisaniert bzw energetisch nicht wesentlich modernisiert

Abb. exemplarische Darstellung zur Orientierung

ESG-Kriterien | Nachhaltigkeit

Bedeutung	Der Begriff ESG beschreibt die drei Säulen der Nachhaltigkeit, d.h. Environment (Umwelt), Social (Soziales) und Governance (Unternehmensführung). Im Einzelnen sind für Immobilien folgende Punkte (keine abschließende Aufzählung) darunter zu verstehen:						
	<table> <tr> <td>Environment (Umwelt)</td><td>Klimaneutrale Immobilien u. Dekarbonisierung, CO₂-Reduktion, Nutzung erneuerbarer Energien u. Ressourcenschonung, Wärmeeffizienz, Materialeinsatz im Sinne der Kreislaufwirtschaft, etc.</td></tr> <tr> <td>Social (Soziales)</td><td>Gesundheitsschutz der Bewohner, Diversität, Inklusion, sozialer Wohnungsbau, Barrierefreiheit, Sicherheit im Gebäude</td></tr> <tr> <td>Governance</td><td>Werte-Management, Nachhaltigkeitsmanagement, Compliance und Transparenz gegenüber Mietern, Investoren und Staat, keine Korruption, keine Diskriminierung</td></tr> </table>	Environment (Umwelt)	Klimaneutrale Immobilien u. Dekarbonisierung, CO ₂ -Reduktion, Nutzung erneuerbarer Energien u. Ressourcenschonung, Wärmeeffizienz, Materialeinsatz im Sinne der Kreislaufwirtschaft, etc.	Social (Soziales)	Gesundheitsschutz der Bewohner, Diversität, Inklusion, sozialer Wohnungsbau, Barrierefreiheit, Sicherheit im Gebäude	Governance	Werte-Management, Nachhaltigkeitsmanagement, Compliance und Transparenz gegenüber Mietern, Investoren und Staat, keine Korruption, keine Diskriminierung
Environment (Umwelt)	Klimaneutrale Immobilien u. Dekarbonisierung, CO ₂ -Reduktion, Nutzung erneuerbarer Energien u. Ressourcenschonung, Wärmeeffizienz, Materialeinsatz im Sinne der Kreislaufwirtschaft, etc.						
Social (Soziales)	Gesundheitsschutz der Bewohner, Diversität, Inklusion, sozialer Wohnungsbau, Barrierefreiheit, Sicherheit im Gebäude						
Governance	Werte-Management, Nachhaltigkeitsmanagement, Compliance und Transparenz gegenüber Mietern, Investoren und Staat, keine Korruption, keine Diskriminierung						
Regenerative Energien	Zur Deckung des Energiebedarfs werden <u>keine</u> auf dem Grundstück erzeugten regenerativen Energien eingesetzt (bspw. Solarthermie zur Brauchwassererwärmung, Photovoltaik mit/ohne Pufferspeicher).						
Trinkwassereinsparung	Es besteht <u>keine</u> Grauwassernutzung (bspw. zur Bewässerung der Außenanlagen oder zur Nutzung in WC-Spülungen). Auf die geregelte Wassernutzung wird hingewiesen.						
Elektromobilität	Es ist <u>keine</u> Lademöglichkeit für Elektromobilität (Wallbox) vorhanden.						

Nachrüstpflichten | CO₂-Abgabe | CO₂KostAufG | EPBD

Hinweis	Seit dem 1. November 2020 gilt das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG). Mit Inkrafttreten des Gebäudeenergiegesetzes treten gleichzeitig außer Kraft: das Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG). Zum 1. Januar 2024 trat die Novellierung des GEG in Kraft.
Nachrüstung	Sofern an beheizten oder gekühlten Räumen eines Gebäudes Außenbauteile erneuert, ersetzt oder eingebaut werden, müssen die Vorgaben des GEG eingehalten werden. Ausgenommen sind kleine Flächen von bis zu 10% der jeweiligen Bauteilgruppe oder ggf. denkmalgeschützte Bauteile.
Nachrüstpflicht	Das Gebäudeenergiegesetz beschreibt eine generelle Nachrüstpflicht für alle Bestandsgebäude unabhängig von baulichen Maßnahmen.
Oberste Geschossdecken	Hier müssen Eigentümer von Wohn- und Nichtwohngebäuden, die jährlich min. vier Monate lang auf 19°C oder wärmer beheizt werden, alle obersten Geschossdecken dämmen, sofern diese nicht den Mindestwärmeschutz einhalten. Es ist ein Wärmedurchgangskoeffizient (U-Wert) von maximal 0,24 W/(m ² ·K) zu erreichen.
Nachrüstung Anlagentechnik	Betriebsverbot für ältere Heizkessel und Ölheizungen nach § 72 GEG. Heizkessel, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen beschickt werden, dürfen ab einem Alter von 30 Jahren

	(EB) vor dem 01.01.1991) nicht mehr betrieben werden. Ausgenommen sind Niedertemperatur-Heizkessel, Brennwertkessel und Heizkessel mit einer Nennleistung von weniger als 4 kW oder mehr als 400 kW.
Wärmeplanung	Seit der Novellierung des GEG zum 01.01.2024 müssen in Bestandsobjekten neu eingebaute Heizungen in Abhängigkeit der kommunalen Wärmeplanung spätestens bis zum 30. Juni 2026 (Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern) bzw. spätestens bis zum 30. Juni 2028 (Städte/Gemeinden mit weniger als 100.000 Einwohnern) mit mindestens 65 % erneuerbarer Energie betrieben werden. Bis zum Ablauf dieser Fristen können in Bestandsobjekten weiterhin noch neue Gas-Heizungen eingebaut werden. Jedoch muss bei diesen Heizungen ab 1. Januar 2029 ein Anteil von mindestens 15,0 % erneuerbare Energien eingesetzt werden, der sich stufenweise auf einen Anteil von 60,0 % in 2040 erhöht. Intakte Heizungen, die vor dem 1. Januar 2024 eingebaut wurden, können noch bis zum 31. Dezember 2044 mit fossilem Erdgas betrieben werden. Jedoch wird ein Austausch unter Inanspruchnahme von Fördermitteln seitens des Gesetzgebers empfohlen.
Betriebsverbot	Der Neueinbau von Heizkesseln, die mit Heizöl oder festen fossilen Brennstoffen beschickt werden, wird ab dem 01.01.2026 gänzlich verboten. Ausnahmen bestehen für Gebäude, bei denen der Wärme- und Kältebedarf anteilig durch erneuerbare Energien gedeckt ist (§ 72 GEG) oder wenn kein Anschluss an ein Gasversorgungsnetz oder ein Fernwärmenetz hergestellt werden kann (§ 72 GEG).
Dämmung Leitungen	Nach dem Gebäudeenergiegesetz müssen Gebäudeeigentümer ungedämmte und zugängliche Wärmeverteilungsleitungen, Warmwasserleitungen und Armaturen nachträglich dämmen. Die genauen Bestimmungen zur Ausführung der Wärmedämmung sind in Anlage 8 GEG beschrieben.
Ausnahmen	Von den Bestimmungen des GEG und den damit verbundenen Nachrüstverpflichtungen sind grundsätzlich alle Gebäude betroffen, die beheizt oder gekühlt werden genauso wie die darin eingebauten, technischen Anlagen. Es gilt der "Grundsatz der Wirtschaftlichkeit" § 5 GEG – alle Anforderungen und Pflichten müssen nach dem Stand der Technik erfüllbar und wirtschaftlich vertretbar sein. Ist dies nicht gegeben, kann auf Antrag eine Befreiung von den Anforderungen in Frage kommen. Stehen die Auflagen des Gebäudeenergiegesetzes in unlösbarem Widerspruch zu anderen Vorschriften, z.B. bei Auflagen an Baudenkmäler oder bei Vorschriften zum Schutz und zur Sicherheit, kann ebenso eine teilweise oder auch komplette Befreiung der Anforderungen des GEG möglich sein. Eine weitere Ausnahme besteht für Ein- und Zweifamilienwohngebäude. Hat der Eigentümer eine Wohnung darin am 1. Februar 2002 selbst bewohnt, dann ist dieser automatisch von den Nachrüstverpflichtungen befreit. Kam es jedoch nach dem 1. Februar 2002 zu einem Eigentümerwechsel, so sind die Anforderungen innerhalb einer Frist von zwei Jahren zu erfüllen.

Förderungen Die Bundesförderung für effiziente Gebäude (Abk. BEG) fasst frühere Förderprogramme zur Förderung von Energieeffizienz und erneuerbaren Energien im Gebäubereich zusammen und unterstützt unter anderem den Einsatz neuer Heizungsanlagen, die Optimierung bestehender Heizungsanlagen, Maßnahmen an der Gebäudehülle und den Einsatz optimierter Anlagentechnik.

BlmSchV Für Einzelraumfeuerstätten (sofern vorhanden) gelten nach § 26 der 1. Bundesimmissionschutzverordnung BlmSchV 2015 Immissionsgrenzwerte. Ist eine Nachrüstung bspw. mit Filteranlagen nicht ausreichend, so verbleibt regelmäßig nur die Außerbetriebnahme der betroffenen Einzelraumfeuerstätte.

Von	Bis	Nachrüstung oder Außerbetriebnahme bis
-	31.12.1974*	31.12.2014
01.01.1975	31.12.1984	31.12.2017
01.01.1985	31.12.1994	31.12.2020
01.01.1995	21.03.2010	31.12.2024

* oder nicht feststellbares Datum

Nicht von der 1. BlmSchV betroffen sind Grundöfen, Kachelöfen, Badeöfen, Backöfen, offene Kamine und Öfen, die vor 1950 in Betrieb genommen worden sind.

EWärmeG BW Das EWärmeG BW ist ein Landesgesetz in Baden-Württemberg, welches für Gebäude gilt, die vor dem 1. Januar 2009 errichtet wurden. Nach einem Heizungstausch muss der Eigentümer fortan erneuerbare Energien bei der Wärmeversorgung einsetzen. Zur Erfüllung der Anforderungen stehen zahlreiche Erfüllungsoptionen zur Verfügung, welche im Detail ausschließlich durch einen zugelassenen Fachmann (bspw. Energieberater oder Schornsteinfegermeister) beurteilt werden können.

CO₂-Bepreisung Im Klimaschutzprogramm 2030 vom 09.10.2019 wurde eine Einführung einer CO₂-Bepreisung in den Sektoren Wärme und Verkehr angekündigt. Im Dezember 2019 wurde ein nationales Emissionshandelssystem (nEHS) eingeführt und das „Gesetz über einen nationalen Zertifikatehandel für Brennstoffemissionen (Brennstoffemissionshandelsgesetz BEHG)“ verabschiedet. Seit 01.01.2021 werden Brennstoffe (u.a. Ottokraftstoffe, Diesel, Erdgas, Heizöl) mit einer Abgabe belegt. Zwischen 2021 und 2025 werden jährlich steigende Festpreise pro Tonne CO₂ fällig, die von Anbietern, die Brennstoffe in Verkehr bringen, zu zahlen sind. Es ist damit zu rechnen, dass die erhöhten Kosten an die Verbraucher bzw. Nutzer der Gebäude durchgereicht werden, was mit steigenden Betriebskosten einhergeht. Die CO₂ Abgabe beträgt im Jahr 2021 = 25 EUR/t CO₂ und steigt bis 2025 auf 55 EUR/t CO₂ an. Das nationale Emissionshandelssystem hat zum Ziel, Immobilieneigentümer über die Steuerungsgröße des Preises verstärkt zu energetischen Sanierungsmaßnahmen anzuregen.

CO₂KostAufG Das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG) vom 05.12.2022 wurde am 08.12.2022 im Bundesgesetzblatt (BGBl.) veröffentlicht und regelt die Aufteilung der CO₂-bedingten Mehrkosten zwischen Mieter und Vermieter seit dem 01.01.2023. Hierbei wird zwischen Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden unterschieden. Für Wohngebäude gilt ein Stufenmodell, das die quotale Aufteilung vom CO₂-Ausstoß der Immobilie abhängig macht.

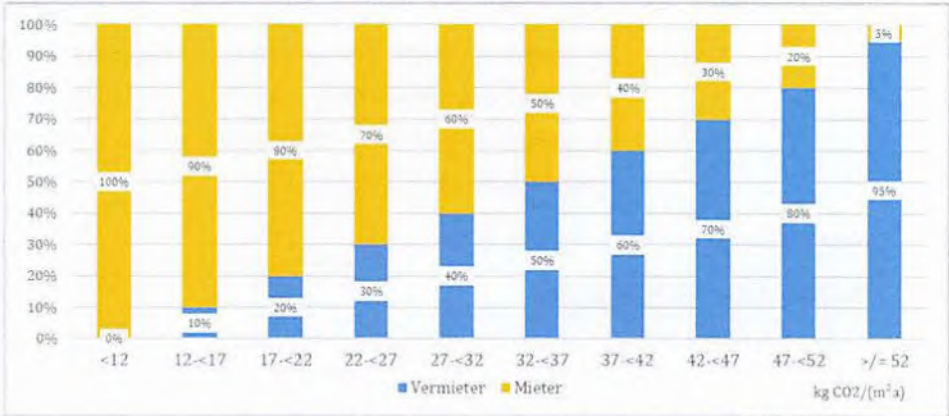


Abb. Stufenmodell für die Aufteilung der CO₂-Kosten von Wohngebäuden zwischen Mieter und Vermieter ab 01.01.2023 in Abhängigkeit vom CO₂-Ausstoß
eigene Darstellung | Quelle: HypZert Fachgruppe Energie & Umwelt Januar 2023

Für Nichtwohngebäude wird zunächst eine hälftige Teilung der CO₂-Abgabe vorgegeben. Ein Stufenmodell für Nichtwohngebäude soll Ende 2025 eingeführt werden. Die Bestimmungen des CO₂KostAufG gehen den Regelungen der Verordnung über die Heizkostenabrechnung vor. Da die notwendigen Daten immer erst am Ende einer Abrechnungsperiode zur Verfügung stehen, müssen im Rahmen der Wertermittlung Annahmen getroffen werden. *Die vermieten-seitig anfallenden CO₂-Kosten stellen somit nicht umlagefähige Betriebskosten dar, die im Rahmen des Ertragswertverfahrens zu berücksichtigen sind – Details hierzu siehe unter Ertragswert.*

EPBD (Stand 2024)

Die europäische Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (Energy Performance of Buildings Directive | EPBD) wurde 2002 erstmals erlassen und seitdem mehrfach fortgeschrieben - zuletzt 2024. Sie enthält Umsetzungsaufträge an die europäischen Mitgliedstaaten zur ganzheitlichen energetischen Bewertung und Verbesserung der Energieeffizienz von Gebäuden. Die aktuelle Fassung der EPBD (2024/1275/EU) wurde am 8. Mai 2024 im Amtsblatt der EU verkündet und ist seit 28. Mai 2024 in Kraft. Die EPBD 2024 gibt den Mitgliedstaaten vor, die **Aufträge bis Ende Mai 2026** in nationale Rechtsvorschriften (Deutschland = GEG) umzusetzen. Artikel 17 Absatz 15 (Verbot der Förderung ausschließlich mit fossilen Brennstoffen betriebener Heizkessel) musste bereits bis 1. Januar 2025 umgesetzt werden.

Nach aktuellem Kenntnisstand des EPBD müssten Wohngebäude bis 2030 mindestens die Energieeffizienzklasse F und bis 2033 die Klasse E erreichen. Das hieße, dass mit dem Wechsel des Eigentums der neue Eigentümer einer Bestandsimmobilie verpflichtet wäre, innerhalb einer Frist (bspw. 2 Jahre) bestimmte energetische Modernisierungen vorzunehmen, wenn die Immobilie nicht bereits entsprechend ausgestattet wäre.

Hinweis

In welchem Umfang die EPBD in nationales Recht (hier GEG | Umsetzungsfrist siehe oben) umgesetzt wird, ist stark vom politischen Willen des EU-Mitgliedsstaates abhängig. Die europäischen Vorgaben sind vorhanden, die jeweiligen nationalen Umsetzungen sind jedoch unklar. Für energetisch schwache Gebäude verbleibt stichtagsaktuell ein regulatorisch bedingtes Risiko, welches es zu würdigen gilt.

Wertung

Im vorliegenden Bewertungsfall wird davon ausgegangen, dass etwaige Nachrüstpflichten erfüllt sind, im Rahmen der laufenden Instandhaltung oder im Rahmen der angesetzten Beträge

(sofern getätigt) abgegolten werden können. Potenzielle objektrelevante Kostentreiber und/oder regulatorische Unsicherheiten bzw. Risiken werden, sofern marktüblich und nicht anderweitig internalisiert berücksichtigt, im Marktkorrektiv der Bewertungsmethoden, d.h. im objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor und/oder im objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz gewürdigt.

Nutzungsdauer

Baujahr, Alter, An-/Umbauten

Baujahr, Alter	1970	Das Gebäudealter beträgt zum Stichtag 55 Jahre.
An-/Umbauten	ohne	

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) orientiert sich an den einschlägigen Verordnungen und Richtlinien zur Wertermittlung. Die als üblich erachtete GND orientiert sich darüber hinaus im Wesentlichen an der Modellkonformität. Die Blockhütte ist keiner Nutzungsdauerkategorie der Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV 2021 direkt zuordenbar. Unter Berücksichtigung der Freizeitnutzung und der Bauweise wird eine **GND i.H.v. 50 Jahren** als sachgerecht erachtet.

Modernisierungen

Hierbei handelt es sich um Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken. Es wurden keine wesentlichen Modernisierungen vorgenommen.

Restnutzungsdauer

Hierunter ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch *wirtschaftlich* genutzt werden können, zu verstehen. Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Zusammenfassung	maßgeblicher Stichtag der Wertermittlung	17.03.2025
	maßgebliches Stichtagsjahr	2025
	maßgebliches Baujahr (tatsächliches Baujahr <u>oder</u> fiktives Baujahr)	1970
	Alter (Baujahr - Stichtagsjahr)	55 Jahre
	maßgebliche typisierte Gesamtnutzungsdauer	50 Jahre
	linear ermittelte Restnutzungsdauer (GND ./ . Alter)	-5 Jahre
	relatives Gebäudealter (Alter ÷ GND x 100)	110%
	Modernisierungsmodell anwendbar ab einem relativen Alter von:	60%
	wirtschaftliche Restnutzungsdauer - geschätzt	10 Jahre
	maßgebliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer	10 Jahre
	Alterswertminderungsfaktor nach § 38 ImmoWertV 2021	0,2000

Nebengebäude | Hütte



Einfache Holzhütte



Innenansicht

5 Grundbuch

Datum	11.10.2024
Qualität	Kopie eines unbeglaubigten Grundbuchauszugs
Amtsgerichtsbezirk	Mannheim
Gemeinde	Heiligkreuzsteinach
Grundbuch von	Heiligkreuzsteinach
Blatt Nummer	648
Herrschermerk	ohne, aber begünstigende Eintragungen GB Blatt 292 Abt. II mit Bezug zu den Flst. Nr. 1163/16 und 1416 wie folgt: <i>lfd. Nr. 9 Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für Flst. Nr. 1163/87 Bezug: Bewilligung vom 08.Juni 1971. Eingetragen am 12.10.1971 in Band 13, Heft 9</i> <i>lfd. Nr. 10 Grunddienstbarkeit (Recht zur Entnahme von Wasser aus dem Bach mittels einer Rohrleitung) für Flst. Nr. 1163/87 Bezug: Bewilligung vom 08.Juni 1971. Eingetragen am 12.10.1971 in Band 13, Heft 9</i>

Bestandsverzeichnis

lfd.Nr.	Karte	Flst. Nr.	Wirtschaftsart	Lage	Größe [m²]
1	34.98	1163/87	Gebäude- und Freifläche	Lins buckelweg 16	3.183 m²

Erste Abteilung

lfd.Nr.	Eigentümer
1	siehe Grundbuchauszug

Zweite Abteilung (Darstellung auszugsweise)

lfd.Nr.	betr.	Lasten Beschränkungen	eingetragen	Bemerkungen
1	1	Wegerecht für das Flst. Nr. 1163/19	05.03.1912	Bewilligung lag <u>nicht</u> vor. Der Verlauf des Weges konnte direkt vor Ort erkundet werden. Wertminderung i.H.v. 5% des unbelasteten Bodenwertes (gerundet) = 300 €
2	1	Wegerecht für das Flst. Nr. 1163/49	29.10.1957	Bewilligung lag <u>nicht</u> vor. Der Verlauf des Weges konnte direkt vor Ort erkundet werden. Wertminderung i.H.v. 5% des unbelasteten Bodenwertes (gerundet) = 300 €
3	1	Nießbrauch	16.11.1995	berechtigte Personen verstorben
4	1	Auflassungsvormerkung	16.11.1995	berechtigte Personen verstorben
5	1	Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft	11.10.2024	ohne Einfluss auf den Verkehrswert

Dritte Abteilung

lfd.Nr.	Hypotheken Grundschulden Rentenschulden
-	Ohne nachhaltigen Einfluss auf den Verkehrswert, d.h. Schuldverhältnisse, die gegebenenfalls in der dritten Abteilung eingetragen sein könnten, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt

Hinweis(e) Die Grundstücksgröße wurde anhand des vorliegenden Lageplans plausibilisiert. Es wird unterstellt, dass seit dem Abrufdatum des Grundbuchauszugs keine wesentlichen, den Wert der Immobilie beeinflussenden Eintragungen in der zweiten Abteilung vorgenommen wurden. Für Grundbuchangaben wird keine Haftung übernommen. Maßgeblich ist der tatsächliche Grundbuchauszug. Es wurde keine Einsicht in die Grundakte genommen.

6 Rechte und Lasten außerhalb des Grundbuchs

Baulasten

Hierbei handelt es sich um eine (freiwillig übernommene) öffentlich-rechtliche Verpflichtung gegenüber der Baurechtsbehörde, die den Grundstückseigentümer zu einem, sein Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen verpflichtet, dass sich nicht aus dem öffentlichen Baurecht ergibt.

Nach vorliegender schriftlicher Auskunft vom 14.03.2025 bestehen keine Baulasten. Es wird demnach von Baulastenf়reiheit ausgegangen.

Altlasten

Altlasten im Boden und Grundwasser sind das Resultat des unsachgemäßen Umganges mit Schadstoffen. Sie stellen im Bewertungsfall ein schwer kalkulierbares Risiko für die menschliche Gesundheit und die Umwelt dar. Sie können Einschränkungen in der Nutzbarkeit von Grundstücken und bedeutende finanzielle Belastungen verursachen. Ob und in welchem Umfang Verunreinigungen von Böden oder Gewässern inkl. Grundwasser vorliegen und zu sanieren sind, kann erst im Rahmen von Untersuchungen festgestellt werden. Im Wertgutachten sind umweltgefährdende bzw. umweltrelevante Altlasten, Kontaminationen, Abfall usw. in den Baulichkeiten bzw. im Grund und Boden sowie im Grundwasser nicht berücksichtigt (z.B. Versickerung im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen, Aufhaldungen, etc.).

Auskunft Mit Nachricht vom 18.03.2025 (Rhein-Neckar-Kreis) wurde mitgeteilt, dass das Bewertungsgrundstück aktuell nicht im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) verzeichnet ist. Diese Angabe beruht auf dem Stand der (Nach-)Erhebung altlastenverdächtiger Flächen aus dem Jahr 2018.

Prämisse Es wird von gänzlicher Altlastenf়reiheit ausgegangen.

Denkmalschutz

Die Eintragung eines Objektes in die Denkmalschutzliste ist eine zulässige öffentlich-rechtliche Beschränkung des Grundeigentums.

Auskunft Mit Nachricht vom 24.03.2025 vom Rhein-Neckar-Kreis wurde mitgeteilt, dass das bewertungsgegenständliche Grundstück denkmalschutzrechtlich nicht betroffen sei.

Sonstige Belastungen

Mietpreisbindung	Eine Mietpreisbindung besteht bzw. bestand nach Auftraggeberinformation nicht.
Bergschaden	Aufgrund der Lage wird von keinem Bergschadensverzicht ausgegangen.
Hausgelder	Für das Bewertungsobjekt im Volleigentum nicht relevant.
Mietverträge	Es bestehen keine schuldrechtlichen Mietverhältnisse.
Kampfmittel	Es wird von Kampfmittelfreiheit im Boden ausgegangen.
Rechtsstreitigkeiten	Nach Informationen am Ortstermin bestehen keine Rechtsstreitigkeiten mit der Nachbarschaft.
Ableben	Nach vorliegenden Informationen gab es keinen wertrelevanten Todesfall im Bewertungsobjekt.
Sonstiges	Über sonstige nicht eingetragene Lasten, Beschränkungen und gegebenenfalls begünstigende Rechte ist dem Sachverständigen nach Aktenstand und Rücksprache mit dem Auftraggeber nichts bekannt.

7 Nutzung und Drittverwendungsfähigkeit

Stichtagsaktuelle Nutzung

Das Bewertungsobjekt wurde vormals zu freizeitzwecken eigengenutzt. Stichtagsaktuell ist das Gelände und Gebäude ungenutzt.

Drittverwendungsfähigkeit

Für das Bewertungsobjekt wird auch zukünftig aufgrund der rechtlichen und tatsächlichen Eigenschaften eine Freizeiteigennutzung in Frage kommen. Eine rein wohnwirtschaftliche Nutzung ist ausgeschlossen. Aufgrund der Gebäudeart steht die renditeunabhängige Eigennutzung zu Hobbyzwecken im Vordergrund der Betrachtung.

8 Zusammenfassung und Beurteilung

Teilmarkt

In Summe seiner wesentlichen Eigenschaften wird die Lage und das Objekt in Bezug auf den regionalen Markt und den zeittypischen Erfordernissen für den **Blockhütte, Land-/Forstwirtschaftsfläche im ländlichen Raum im engeren Sinne in einer Region mit sehr hohen Zukunftschancen**

wie folgt zusammengefasst:

Kriterium	Beurteilung
Makrostandort (Bundesland, Region, etc.)	gut
Mikrostandort (Standort, Umfeld, etc.)	mittel, ländlich
Grundstückssituation (Zuschnitt, Baurecht, etc.)	mittel, kein Baurecht
Äußere Objektgestaltung (Architektur, Präsenz, Sichtbarkeit, etc.)	mittel mäßig
Innere Objektgestaltung (Grundriss, Flächeneffizienz, etc.)	mittel mäßig
Standard (Ausstattung, Zeitgeschmack)	sehr einfach
Bauzustand (Allgemeinzustand, Schäden)	baujahrestypisch, mäßig
Energetischer Standard (Nachhaltigkeit, Energieeffizienz)	schlecht, mäßig
Flexibilität/Nutzungsbreite (Drittverwendungsfähigkeit)	gegeben im Rahmen der Nachnutzung der aktuellen Nutzung
Verkäuflichkeit (An-/Verkauf, Verdauungsdauer, etc.)	gegeben
Vermietbarkeit (An-/Vermietung, Verdauungsdauer, etc.)	eingeschränkt gegeben

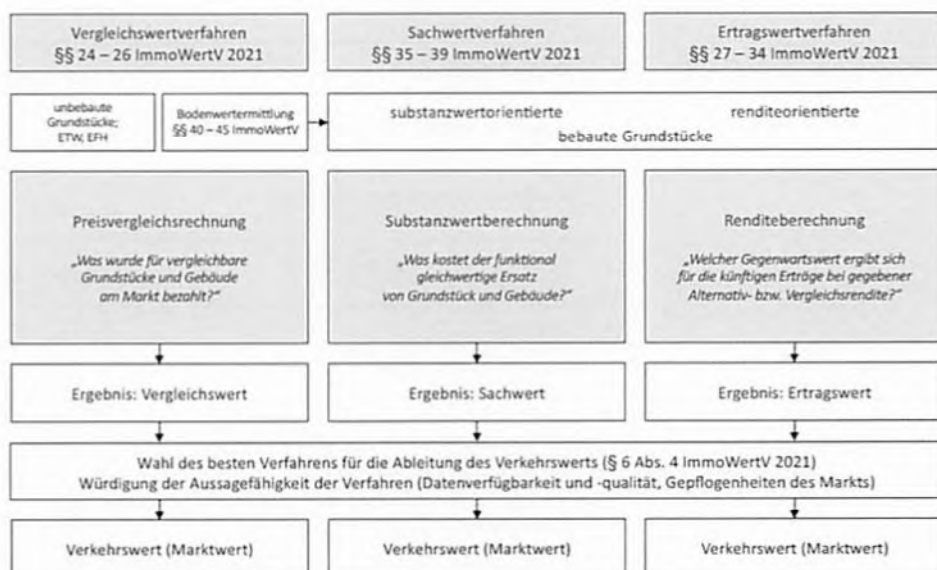
Marktattraktivität

Normal, d.h. in Bezug auf den regionalen Grundstücksmarkt kann von einer durchschnittlichen Marktattraktivität des Bewertungsobjektes ausgegangen werden.

9 Wertermittlung

Allgemeines

Zur Wahl des Wertermittlungsverfahrens ist in § 6 Abs. 1 der ImmoWertV 2021 ausgeführt, dass „Grundsätzlich zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen sind. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.“



Vergleichswert

Das Vergleichswertverfahren leitet den Verkehrswert aus den Preisen anderer Objekte ab. Es ist dann heranzuziehen, wenn eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen vorliegt, die mit dem zu bewertenden Objekt hinreichend übereinstimmende Merkmale aufweisen. Für unbebaute Grundstücke und Wohnungseigentum ist regelmäßig das Vergleichswertverfahren anzuwenden.

Ertragswert

Bei ertragsorientierten Objekten steht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der marktüblich erzielbare Reinertrag im Vordergrund und ist preisbestimmend. Dieses Verfahren eignet sich für bebaute Grundstücke, die üblicherweise zur Ertragserzielung dienen. Auf das Ertragswertverfahren abzustellen ist dann sinnvoll und demnach auch sachgerecht, wenn marktübliche Erträge zu erzielen sind. Dies ist der Fall bei Mietobjekten, sowie bei Geschäfts- und Gewerbegrundstücken. Den Erwerber eines solchen Objektes interessieren vor allem die marktübliche Rendite bzw. die künftigen und marktüblichen/nachhaltigen Erträge seiner Investition. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass sich die Ertragswertermittlung als ein renditebasiertes Wertermittlungsverfahren versteht, jedoch eine ausschließliche Betrachtung von Immobilienkapitalanlagen damit nicht verbunden ist. Als wesentliches Marktkorrektiv kommt ein objekt- und lagespezifischer Liegenschaftszinssatz zur Anwendung, der je nach Größenordnung auch den Aspekt der Eigennutzung widerspiegelt. Die Bodenwertermittlung erfolgt in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren.

Sachwert Hier ist davon auszugehen, dass im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Ersatzbeschaffungskosten preisbestimmend sind und nicht der erzielte Ertrag aus der Nutzung. Dies eignet sich vordergründig für Objekte, die nicht auf eine möglichst hohe Rendite im Verhältnis zu den aufgewendeten Kosten ausgelegt sind. Üblicherweise sind das Eigenheime (Ein- bis Zweifamilienhäuser) die in erster Linie zum Zwecke der renditenunabhängigen Eigennutzung gebaut oder gekauft wurden und werden.

Modellkonformitätsgrundsatz

Nach § 10 Abs. 1 ImmoWertV 2021 sind bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität).

Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach der ImmoWertV 2021 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.

Übergangszeit von ImmoWertV 2010 - 2021

Seit dem 01.01.2022 ist die neue Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) in Kraft und sodann bei der Verkehrswertermittlung zur Anwendung vorgeschrieben – vgl. § 53 Abs. 1 ImmoWertV 2021. Mit dem Inkrafttreten wurden zahlreiche Änderungen an wesentlichen Bewertungsparametern vorgenommen. Als Beispiele seien u.a. die geänderten Gesamtnutzungsdauern und die (wieder) neu eingeführten Regionalfaktoren genannt. Im Sinne der Modellkonformität kann die neue Verordnung in der Bewertungspraxis jedoch erst gänzlich zur Anwendung kommen, wenn die regionalen Gutachterausschüsse die sogenannten für die Wertermittlung erforderlichen Daten (vgl. Teil 2 § 12 ImmoWertV 2021) nach den neuen Regeln der ImmoWertV 2021 abgeleitet und veröffentlicht haben. In § 53 Abs. 2 ImmoWertV 2021 ist hierfür ein Übergangszeitraum bis zum 31.12.2024 definiert.

Stichtagsprinzip | zurückliegende Stichtage

Nach Nr. 2.(4) ImmoWertA 2023 sind bei einem in der Vergangenheit liegenden Wertermittlungsstichtag die allgemeinen Wertverhältnisse und die für die Wertermittlung erforderlichen Daten maßgeblich, welche zum damaligen Zeitpunkt vorgelegen haben bzw. bekannt waren bzw. hätten in Erfahrung gebracht werden können. Entsprechend den Hinweisen unter 9.(1).3 ImmoWertA 2023 sind der Wertermittlung die am Wertermittlungsstichtag bereits vorliegenden für die Wertermittlung erforderlichen Daten (d.h. SWF, LZS, etc.) zugrunde zu legen. In der Regel erfassen diese nicht den Wertermittlungsstichtag; gleichwohl ist die Entwicklung der allgemeinen Wertverhältnisse zwischen dem Stichtag dieser Daten und dem Wertermittlungsstichtag bei der Wertermittlung angemessen und erforderlichenfalls durch eine Anpassung der Daten zu berücksichtigen.

Begründung der Methodenwahl

Entsprechend den obigen Ausführungen ist der Verkehrswert des vorliegenden Bewertungsobjektes nach dem **Sachwertverfahren** zu ermitteln, da selbstgenutzte bzw. eigennutzungsfähige Immobilien üblicherweise nicht zu Erzielung von Erträgen bestimmt sind und der Aspekt der renditeunabhängigen Eigennutzung (auch zu Freizeit Zwecken) im Vordergrund steht.

Das Ertragswertverfahren findet aufgrund nicht vorhandener relevanter Marktdaten keine Anwendung. Die zur Durchführung des Vergleichswertverfahrens notwendige Zahl an tatsächlichen Vergleichsfällen liegt nicht vor.

Abgrenzung

Es wird explizit kein Waldwert im Sinne der Waldwertermittlungsrichtlinien 2000 (WaldR 2000) ermittelt. Der vorhandene Baumbestand wird als insoweit wertneutral beurteilt.

10 Bodenwert

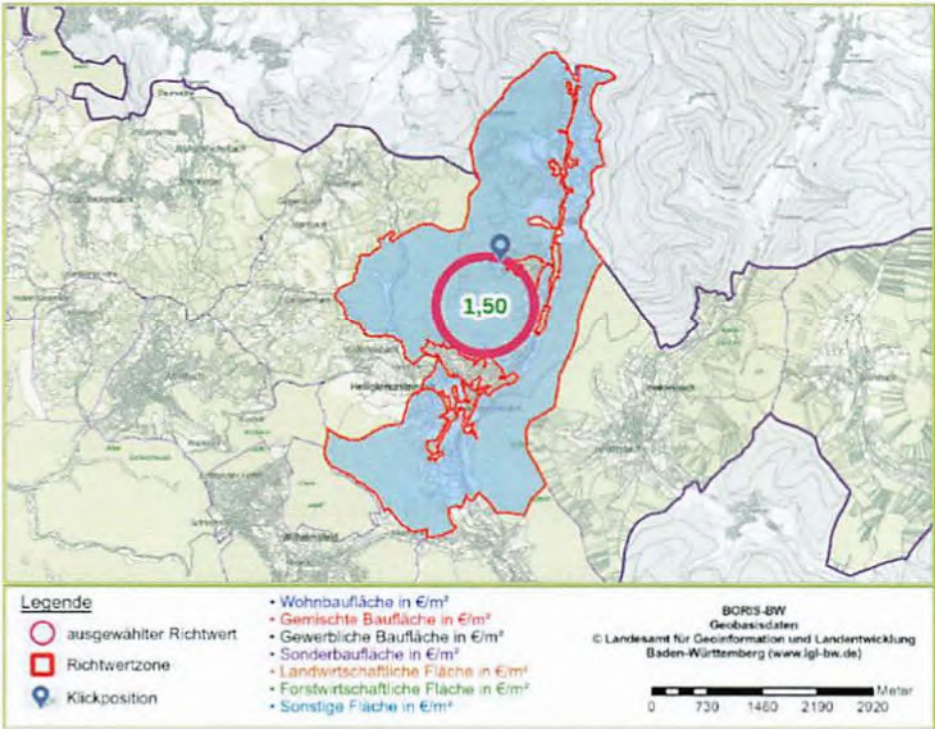
Allgemeines

Nach § 40 Abs. 1 ImmoWertV 2021 ist der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV 2021) zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert (BRW) ist ein durchschnittlicher Lagewert. Er wird vom regional zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte für eine Mehrzahl von Grundstücken eines Gebietes (Bodenrichtwertzone) ermittelt, in dem annähernd gleiche Nutzungsverhältnisse vorliegen.

Lage und Wert	
Gemeinde	Heiligkreuzsteinach
Postleitzahl	69253
Gemarkungsname	Heiligkreuzsteinach
Gemarkungsnummer	083000
Bodenrichtwertnummer	30007000
Bodenrichtwert	1,50 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2024
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Art der Nutzung	forstwirtschaftliche Fläche



Auszug aus der Richtwerttabelle / Richtwertkarte | Quelle & © Gutachterausschuss

Bodenwertermittlung

Der markt- und modellkonforme Bodenwert einzelner Grundstücke kann je nach Beschaffenheit vom Bodenrichtwert nach oben oder unten abweichen und ist für die Einzelbewertung unter Einbezug objektspezifischer Bewertungsfaktoren zu beurteilen.

Bodenrichtwert i.H.v.		1,50 €/m²		
		Zu-/Abschläge		
Anpassungsparameter	Bemerkung		Faktor	Einzelbetrag
1. Stichtagsbezug	Richtwertstichtag mit hinreichendem Bezug zum Stichtag	▬	1,000	(0,00 €)
Bodenrichtwert auf den Wertermittlungsstichtag angepasst Zwischenergebnis gerundet				(1,50 €)
2. Zonenlage	Bewertungslage mit Vorteilen aufgrund der relativen Nähe zur nächsten baulichen Nutzung	▲	1,250	(0,38 €)
3. Grundstücksgröße	Grundstück etwas kleiner als zonentypisch	▲	1,300	(0,45 €)
4. Grundstückszuschnitt	unregelmäßig	▼	0,800	(-0,30 €)
5. Topografie	zonentypische Grundstückstopografie	▬	1,000	(0,00 €)
6. Nutzungsart	überwiegend zonentypische Nutzung in Teilen abweichende (bessere) Nutzung	▲	1,050	(0,08 €)
7. Maß baulicher Nutzung	ohne relevanten Bezug	▬	1,000	(0,00 €)
8. Sonstiges		▬	1,000	(0,00 €)
Grundstücksspezifischer Bodenwert je m² Grundstücksfläche gerundet				(2,05 €)

Beschreibung	rentierlich	Flst. Nr.	Fläche	€/m²	Bodenwert
Gebäude- und Freifläche	Ja	1163/87	3.183 m²	2,05 €/m²	6.525 €
Summe(n)			3.183 m²		6.525 €
Bodenwertanteil am Verkehrswert in % [Bodenwert / Verkehrswert]					26,42%

Hinweise Der Bodenrichtwert für Ackerflächen liegt gleichsam bei 1,50 €/m² (nachrichtlich).

Anpassung zu 2.) Zonenlage

Entsprechend der Fachliteratur werden Umrechnungskoeffizienten für die Berücksichtigung der Entfernung zur bebauten Ortslage veröffentlicht, welche **näherungsweise** herangezogen werden können. Unter Berücksichtigung der Entfernung des Flurstücks zur nächsten Bebauung wird ein Korrekturfaktor anhand folgender Tabelle abgeleitet. Die Höhe des Zuschlags kann der Berechnung entnommen werden.

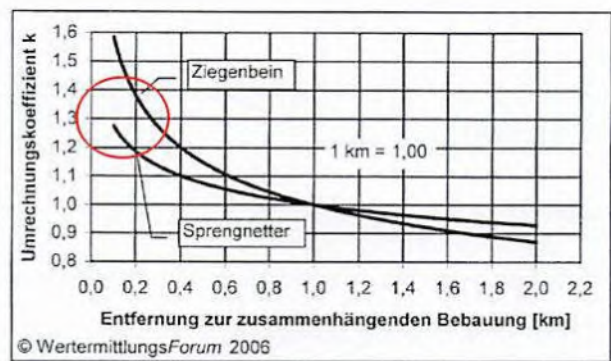


Abb. Abhängigkeit des Ackerlandwertes vom Abstand von der bebauten Ortslage
Quelle & ©: Sprengnetter Verlag, Marktdaten und Praxishilfen

Anpassung zu 3.) Grundstücksgröße

In Anlehnung an die Fachliteratur wird ein Korrekturfaktor für die Grundstücksgröße zur Anwendung gebracht. Die Höhe des Zuschlags kann der Berechnung entnommen werden.

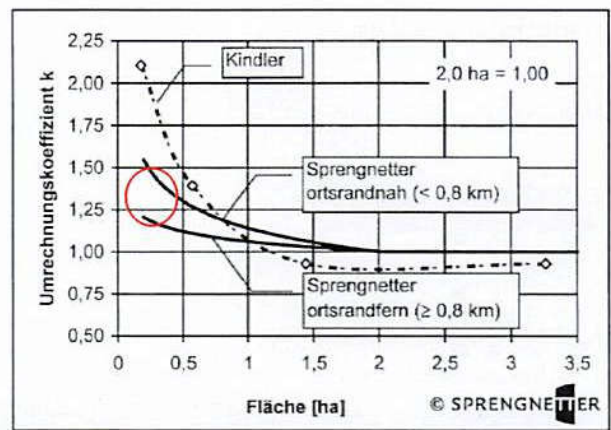


Abb. Abhängigkeit des Ackerlandwertes von der Grundstücksfläche
Quelle & ©: Sprengnetter Verlag, Marktdaten und Praxishilfen
Anmerkung: 1 ha = 10.000 m²

Anpassung zu 4.) Grundstückszuschnitt

Aufgrund des polygonalem und unregelmäßigen Grundstückszuschnitts wird ein Abschlag berücksichtigt.

Anpassung zu 6.) Nutzungsart

Aufgrund der Nutzung als Freizeitfläche im Außenbereich wird ein Zuschlag berücksichtigt. Der Zuschlag würdigt die abweichende Teilflächennutzung hinreichend.

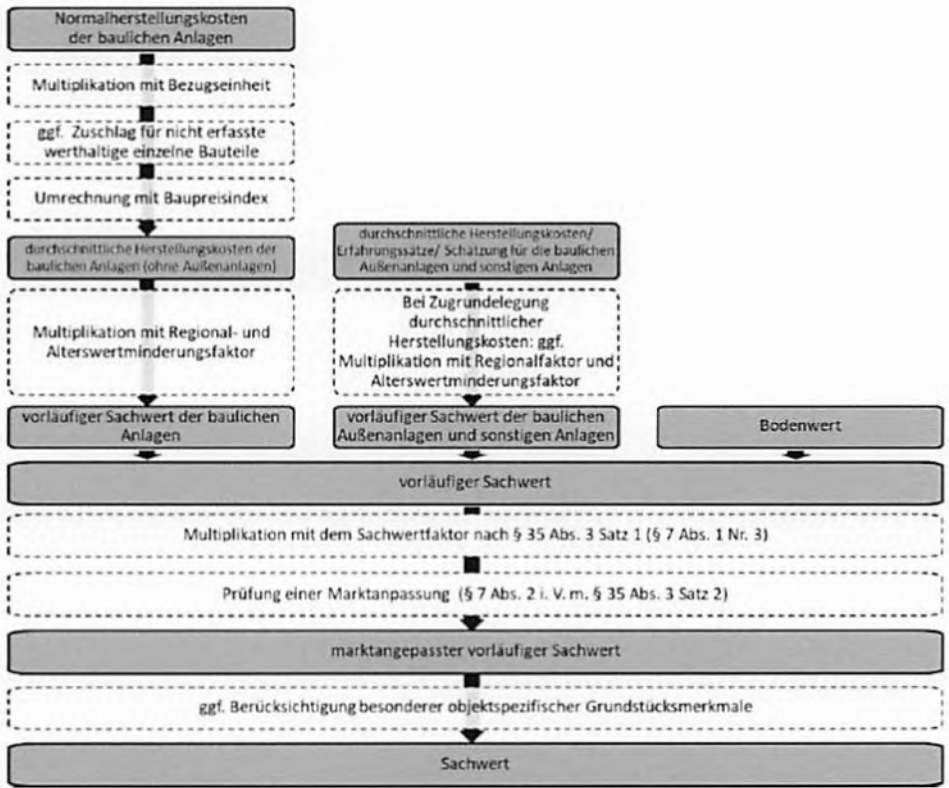
11 Sachwert

Das Verfahren zur Ermittlung des Sachwertes ist in Abschnitt 3 - §§ 35 bis 39 ImmoWertV 2021 geregelt.

Verfahrensaufbau und Modellskizze

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der **vorläufige Sachwert** des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und dem nach den §§ 40 bis 43 ImmoWertV 2021 zu ermittelnden Bodenwert. Der **marktangepasste vorläufige Sachwert** des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39 ImmoWertV 2021. Der **Sachwert des Grundstücks als Verfahrenswert** ergibt sich schlussendlich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (BoG) des Wertermittlungsobjekts.

Modellskizze nach ImmoWertA 2023



Kostenkennwert

In der nachstehenden Tabelle werden die einzelnen Standardmerkmale der betreffenden Gebäudeart den jeweiligen Bauteilen zugeordnet. Die Zuordnung der Bauteile in die Standardstufen erfolgt nach den Erkenntnissen aus dem Ortstermin und den vorliegenden Unterlagen.

Zur Anwendung kommen die NHK 2010, d.h. Kostenkennwerte für die Kostengruppen 300 und 400 in Euro je m² Brutto-Grundfläche einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer zum Kostenstand im Jahr 2010.

Erdgeschoss, nicht unterkellert		Flachdach oder flach geneigtes Dach					
Standardstufe		1	2	3	4	5	
freistehende Einfamilienhäuser ³		1,23	920	1 025	1 180	1 420	1 775
Doppel- und Reiheneindhäuser		2,23	865	965	1 105	1 335	1 670
Reihenmitelhäuser		3,23	810	900	1 035	1 250	1 560

Gebäudeart:	Standardstufe					Wägungs- anteil
HNHK 2010 Typ 1.23	1	2	3	4	5	
Außenwände	100%	0%	0%	0%	0%	23%
Dächer	100%	0%	0%	0%	0%	15%
Außentüren und Fenster	100%	0%	0%	0%	0%	11%
Innenwände und -türen	100%	0%	0%	0%	0%	11%
Deckenkonstruktion und Treppen	100%	0%	0%	0%	0%	11%
Fußböden	100%	0%	0%	0%	0%	5%
Sanitäreinrichtungen	100%	0%	0%	0%	0%	9%
Heizung	100%	0%	0%	0%	0%	9%
Sonstige technische Ausstattung	100%	0%	0%	0%	0%	6%
Kostenkennwert je m ² BGF	920 €	1.025 €	1.180 €	1.420 €	1.775 €	100%
gewogener Kostenkennwert in € je m ² BGF						920 €/m ²
Zu-/Abschläge:	Abschlag wegen stark abweichender Ausstattung				-15,0%	-138 €/m ²
angepasster Kostenkennwert in € je m ² BGF						782 €/m ²
lagetypischer Regionalfaktor	ohne, d.h. = 1,0					0 €/m ²
angepasster und regionalisierter Kostenkennwert in € je m ² BGF						782 €/m ²

Hinweis

Hinsichtlich der Zuordnung zur Standardstufe wird in den NHK 2010 auf folgendes hingewiesen. „Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale aufführen. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Die in der Tabelle angegebenen Jahreszahlen beziehen sich auf die im jeweiligen Zeitraum gültigen Wärmeschutzanforderungen; in Bezug auf das konkrete Bewertungsobjekt ist zu prüfen, ob von diesen Wärmeschutzanforderungen abgewichen wird. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK (Jahr 2010). Bei nicht mehr zeitgemäßen Standardmerkmalen ist ein Abschlag sachverständig vorzunehmen.“

Baunebenkosten

Für die Baunebenkosten (Architekten- und Ingenieurleistungen, Gebühren und sonstige Abgaben) orientiert sich der Ansatz in Anlehnung an die Richtwerte der Normalherstellungskosten der NHK 2010. Demnach sind die Baunebenkosten in den Normalherstellungskosten bereits enthalten.

Baupreisindex

Zur Umrechnung der Normalherstellungskosten auf den Wertermittlungsstichtag ist nach § 36 Abs. 2 ImmoWertV 2021 der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Aufgrund der Basisänderung des Baupreisindex von 2010 auf 2015 wurde der Baupreisindex zur Anwendung der NHK 2010 auf das Jahr 2010 umbasiert.

Bundesbaupreisindex	Bezug	Indexstand	Basis
Mittelwert des Jahres 2010	Ø 2010	90,1	2015
Indexstand zum Stichtag	BPI Stand 4/2024	166,3	2015
umbasierter Baupreisindex zum Stichtag		1,846	

Hinweis: Der verwendete Index wurde am 10.01.2025 veröffentlicht.

Regionalisierungsfaktor

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Entsprechend dem stichtagsaktuellen Sachwertmodell wird dieser bislang mit 1,0 zur Anwendung gebracht.

Außenanlagen

Nach § 37 ImmoWertV 2021 wird der Sachwert der Außenanlagen nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt. Die Außenanlagen werden im vorliegenden Bewertungsfall mit 4,0% (d.h. übliche Standards 4,0% - 8,0%) der Herstellungskosten pauschal berücksichtigt. Aufgrund der pauschalen prozentualen Berücksichtigung wird der Betrag in Euro innerhalb der Sachwertermittlung mathematisch gerundet.

Alterswertminderungsfaktor

Der Alterswertminderungsfaktor nach § 38 ImmoWertV 2021 entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Hieraus leitet sich eine gleichmäßige Alterswertminderung ab. Die Höhe der Alterswertminderung kann der Sachwertermittlung entnommen werden.

Besondere Bauteile

Mit den Normalherstellungskosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen (d.h. Kelleraußentreppen, Eingangstreppen, Balkone, Gauben, etc.) sind durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem modellkonformen Vorgehen des zuständigen Gutachterausschusses bzw. dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Im vorliegenden Bewertungsfall wurden folgende Bauteile außerhalb des Normbaukörpers als besondere Bauteile erfasst. Pauschaler Rest-/Zeitwert der Infrastruktur (d.h. diverse Sitzbänke, Verrohungen und Absperrventile, Becken, Beleuchtung, Holzhütte, etc.) auf dem Flst. Nr. 1163/87.

Sachwertfaktor

Das Sachwertverfahren führt in der Regel nicht unmittelbar zum Verkehrswert. Deshalb ist eine marktgerechte und modellkonforme Anpassung des ermittelten vorläufigen Sachwertes zur Verkehrswertableitung regelmäßig erforderlich. Hierzu eignen sich durch den örtlichen Gutachterausschuss auf Grundlage der Kaufpreissammlung empirisch ermittelte Sachwertfaktoren. Die Anwendung von Sachwertfaktoren ist integraler Bestandteil der Sachwertermittlung. Aufgrund *modellspezifischer* Regionalisierung der Herstellungskosten kommt dem Sachwertfaktor darüber hinaus einem Regionalisierungsfaktor gleich.

Sachwertfaktor

Einen geeigneten und empirisch abgeleiteten Sachwertfaktor für das Bewertungsobjekt gibt es nicht, sodass auf die freie sachverständige Schätzung zurückgegriffen werden muss.

Allgemein gilt, dass die Funktion des Sachwertfaktors bei steigendem vorläufigem Sachwert abnimmt und demnach bei geringen vorläufigen Sachwertfaktoren tendenziell höher ist. Exemplarisch sei das Gesamt- und Referenzsystem für Sachwertfaktoren 2015 von Sprengnetter aufgeführt

vorläufiger Sachwert [€]	Bodenwertniveau (abgabenfrei)							
	7,50 €/m²	15 €/m²	30 €/m²	60 €/m²	120 €/m²	240 €/m²	480 €/m²	960 €/m²
25.000	1,55	1,67	1,75	1,88				
50.000	1,26	1,44	1,48	1,62	1,81			
75.000	1,01	1,15	1,22	1,37	1,48	1,70		
100.000	0,86	0,98	1,07	1,21	1,32	1,46		
125.000	0,76	0,87	0,96	1,10	1,21	1,35	1,51	

Tab.: Sprengnetter-Sachwertfaktor-Gesamt- und Referenzsystem 2015 (NHK 2010)
für freistehende Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke | © SprengnetterVerlag

Darüber hinaus gilt es zu berücksichtigen, dass es sich um den Teilmarkt der „Freizeitimmobilien/Hobbyzwecke“ bzw. „land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke“ handelt.

Unter Abwägung der lage- und objektspezifischen Eigenschaften und des vorläufigen Sachwertniveaus, wird ein **Sachwertfaktor i.H.v. 1,20** als hinreichend marktüblich und sachgerecht erachtet. Der abgeleitete Sachwertfaktor versteht sich als objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor nach § 39 ImmoWertV 2021.

Sachwertermittlung

Bezeichnung	Einheiten m ² / m ³ / Stk	Kosten- kennwert € je m ²	BPI	Neuwert Normgebäude	GND Jahre	RND Jahre	AWMF linear	Zeitwert des Normgebäudes
Blockhütte	31,00 m ²	782 €/m ²	1,846	44.751 €	50	10	-80,00%	8.950 €
<i>Erklärungen der Abkürzungen siehe Glossar</i>								
Summe(n) 44.751 €								8.950 €
zzgl. besondere Bauteile außerhalb des Normbaukörpers inkl. BNK und AWM Pauschaler Restwert der Infrastruktur auf dem Flst. Nr. 1163/87							+	5.000 €
Gebäudesachwerte [Zeitwerte Normgebäude und besondere Bauteile]							=	13.950 €
zzgl. Außenanlagen (Rundung wegen Pauschalansatz) i.H.v.						4,0%	+	600 €
Sachwert der Gebäude, bauliche Anlage(n) und Außenanlage(n)							=	14.550 €
zzgl. Bodenwertanteil (rentierlich)							+	6.525 €
vorläufiger Verfahrenswert (Sachwert)							=	21.075 €
Sachwertfaktor nach § 35 (3) S. 1 i.V.m. § 7 (1) Nr. 3 ImmoWertV 2021						1,200	±	4.215 €
Marktanpassung nach § 7 (2) i.v.m. § 35 (3) S. 2 ImmoWertV 2021							±	0 €
							<i>ohne, da hinreichend in den Bewertungsparametern berücksichtigt</i>	
marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Sachwert)							=	25.290 €
Betrag zur Rundung							±	10 €
marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Sachwert) - gerundet							=	25.300 €

Hinweis(e): Beim oben ermittelten Sachwert handelt es sich um den **vorläufigen marktangepassten Verfahrenswert (Sachwert)**. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale spiegeln sich in diesem Zwischenergebnis noch nicht wider.

12 Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Methodik

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst

Allgemeine Merkmale **Allgemeine Grundstücksmerkmale** sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.

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

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

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

Hinweis Diesem Umstand wird in der Wertermittlung dadurch Rechnung getragen, dass die boG am maßgeblichen Verfahrenswert Berücksichtigung finden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

In der vorliegenden Bewertung wurden **folgende Merkmale** als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

Wirkung	Art	Beschreibung	Betrag
Abschlag für:	Grunddienstbarkeit (Wegerecht)	Ansatz i.H.v. 5% vom Bodenwert	-300 €
Abschlag für:	Grunddienstbarkeit (Wegerecht)	Ansatz i.H.v. 5% vom Bodenwert	-300 €

Hinweis Der Verkehrswert wird im Rahmen der Zwangsversteigerung als „Verkehrswert ohne Abt.-II-Lasten“ ausgewiesen, d.h. es erfolgt keine direkte Wertminderung, sondern lediglich eine Darstellung des Werteinflusses.

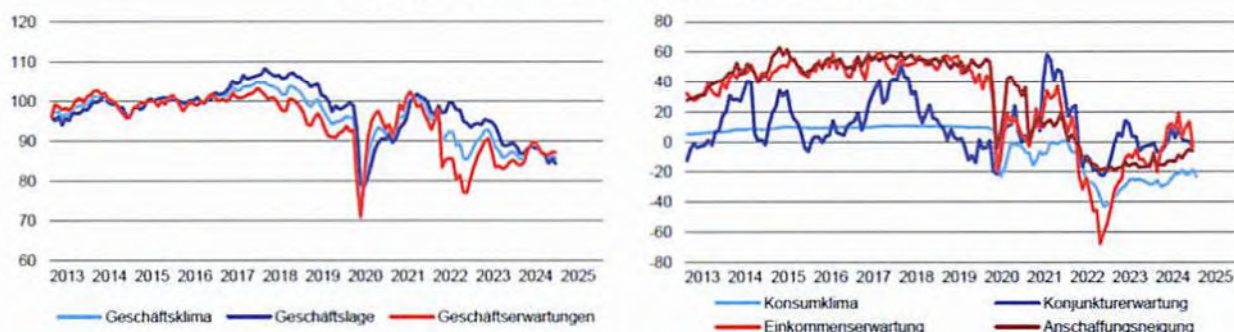
13 Allgemeine Wertverhältnisse

Allgemeines

Nach § 2 Abs. 2 ImmoWertV 2021 richten sich die allgemeinen Wertverhältnisse nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.

Wirtschaftsumfeld

Überwiegend volatiles und heterogenes Wirtschaftsumfeld.



ifo Geschäftsklimaindex | Das ifo Geschäftsklima basiert auf ca. 9.000 monatlichen Meldungen von Unternehmen des Verarbeitenden Gewerbes, des Dienstleistungssektors, des Handels und des Bauhauptgewerbes.

GfK Konsumklima | Die Ergebnisse basieren auf monatlich rund 2.000 Verbraucherinterviews, die im Auftrag der EU-Kommission durchgeführt werden. Werte über 0 zeigen an, dass Verbraucher optimistisch sind.

Zinsumfeld

Im Laufe des Jahres 2022 haben sich die Baufinanzierungszinsen aufgrund von Inflation, Inflationserwartungen, gestiegenen Kapitalmarkt- und Leitzins deutlich verteuert.



Abb. Entwicklung der Hypothekenzinsen Wohnbaukredite zw. 2010 und 2025

Im Vergleich von Januar (rd. 1,0% bei ZB 10 Jahre) zum vierten Quartal 2022 (bis zu 4,0% bei ZB 10 Jahre) bedeutet dies ein Anstieg von rd. 300%. Aufgrund der Fremdkapitalabhängigkeit von Immobilien hat dieser – so noch nie dagewesene - Sachverhalt einen direkten Einfluss auf die Erschwinglichkeit beim Erwerb von Immobilien. Diese Situation war für die Anbieter und Nachfrager neu, sodass sich dieser Umstand insbesondere nicht in den Marktdaten mit Bezug zum Jahr 2020-2021 (bzw. bis Q2:2022) widerspiegelt. Seit 2024 pendelt das Hypothekenzinsniveau um etwa 3,5% (ZB 10 Jahre) +/- etwa 0,5%-Punkte.

Wertung

Der Immobilienmarkt ist ein schwerfälliger Markt, was bedeutet, dass dieser „Spätzykliker“ länger benötigt, um Reaktionen zu zeigen. Verändern sich jedoch die Einflussfaktoren für die Marktteilnehmer umfangreich und nachhaltig dauerhaft, so verändern sich *mit einer deutlichen Verzögerung* die Immobilienpreise als Reaktion hierauf.

Für das Jahr 2024 und das laufende Jahr 2025 sind die Handelsvolumen zurückgegangen. Das regionale Angebotsvolumen hat zugenommen. Darüber hinaus ist mit längeren Vermarktungszeiten zu rechnen.

Die Hinweise zur Preisniveauentwicklung sind zu beachten.

Preisniveauentwicklung

Untenstehende Grafiken verdeutlichen die Preisdynamik der jüngeren Vergangenheit. Als Quelle werden die Daten des vdp (Verband Deutscher Pfandbriefbanken) und von Europace (unabhängige Immobilienfinanzierungsplattform) herangezogen. Bei den Daten handelt es sich um jeweils durchschnittliche Preisentwicklungen. Diese wird getragen von den Metropolen und gebremst von den ländlichen Regionen.

vdp

Der Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) veröffentlicht vierteljährlich Indizes, die die reine Preisentwicklung von Wohn- und Gewerbeimmobilien aufzeigen. Sie basieren auf echten Transaktionsdaten, die vom Analysehaus vdpResearch ausgewertet werden. Die Ergebnisse sind Bestandteil der Immobilienpreisbeobachtung der Deutschen Bundesbank.

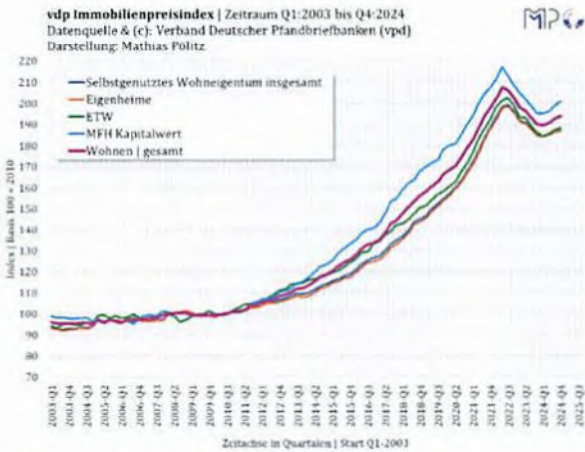


Abbildung: Preisentwicklung Wohnimmobilienmarkt
Quelle: vdp-Immobilienpreisindex Q4:2024 | Basis 2010

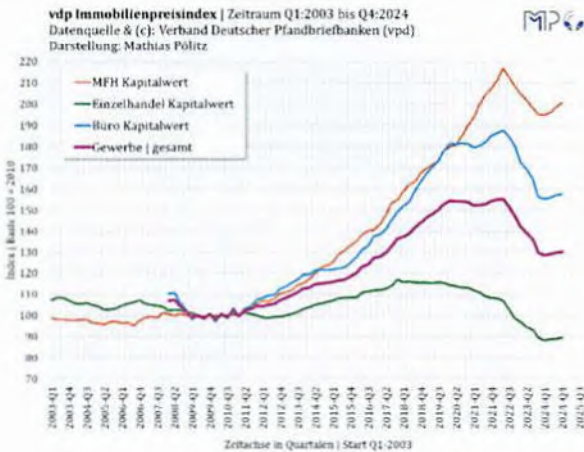


Abbildung: Preisentwicklung Wohn-/Gewerbe
Quelle: vdp-Immobilienpreisindex Q4:2024 | Basis 2010

Europace

Der EPX hedonic basiert auf Transaktionsdaten privater Immobilienfinanzierungen der unabhängigen Europace-Plattform. Über Europace werden rund **20 Prozent** aller Immobilienfinanzierungen für Privatkunden in Deutschland abgewickelt. Der EPX wurde im Jahr 2005 gemeinsam mit dem Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung BBR entwickelt und wird seitdem monatlich erhoben. Ziel dieser hedonischen Regressionsanalyse ist es, den reinen Preiseffekt pro betrachtete Periode herauszustellen. Der Gesamtindex besteht aus den Daten der Einzelindizes für Bestands- und Neubauhäuser sowie für Eigentumswohnungen und wird monatlich veröffentlicht.

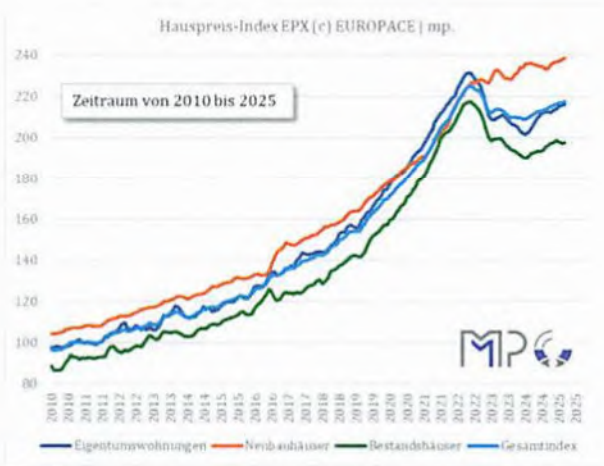


Abb. eigene Darstellung | Datenstand 03-2025
Datenquelle: Europace

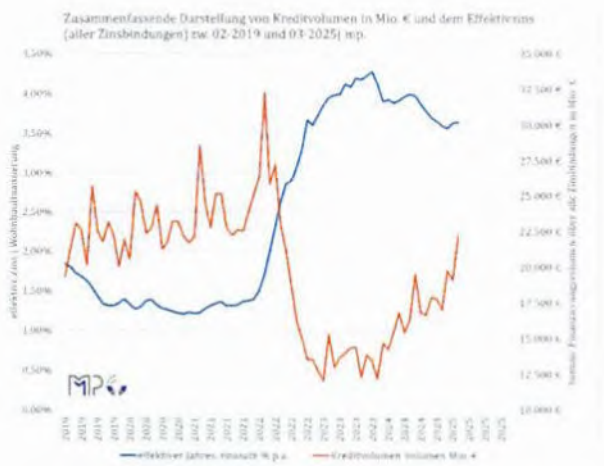


Abb. Finanzierungsvolumen und Ø Hypothekenzinssatz
Quelle: Bundesbank | eigene Darstellung

Hinweis

Aus der obigen Grafik ist beginnend ab Juli 2022 eine Preistrendumkehr in Form eines Abknickens der Indexreihe dokumentiert. Zum Datenstand 12/2024 sind – bis auf den Neubau – alle Teilmärkte betroffen. Ausgehend vom Höchststand und geringstem Indexstand hat sich der Immobilienmarkt wie folgt entwickelt:

Objektarten	Eigentumswohnungen	Neubauhäuser	Bestandshäuser	Gesamtindex
MIN Indexpunkte	95,24	98,96	86,65	95,5
MAX Indexpunkte	231,29	238,35	217,47	224,87
letzter Indexstand (Stand)	216,26	238,35	197,61	217,41
Veränderung (Max zu Stand)	-6,50%	0,00%	-9,13%	-3,32%
Veränderung (Min zu Stand)	127%	141%	128%	128%
Veränderung (Min zu MAX)	143%	141%	151%	135%

Handelsvolumen

Aus den Indexzahlen ist das **Handelsvolumen nicht** abzulesen. Nach den Daten der Bundesbank ist das Kreditvolumen aller besicherten Wohnbaukredite in Deutschland von März 2022 mit Höchststand i.H.v. 32.270 Mio. € deutlich gefallen. Zum März 2025 wurde jedoch wieder ein Niveau von 22.151 Mio. € erreicht.

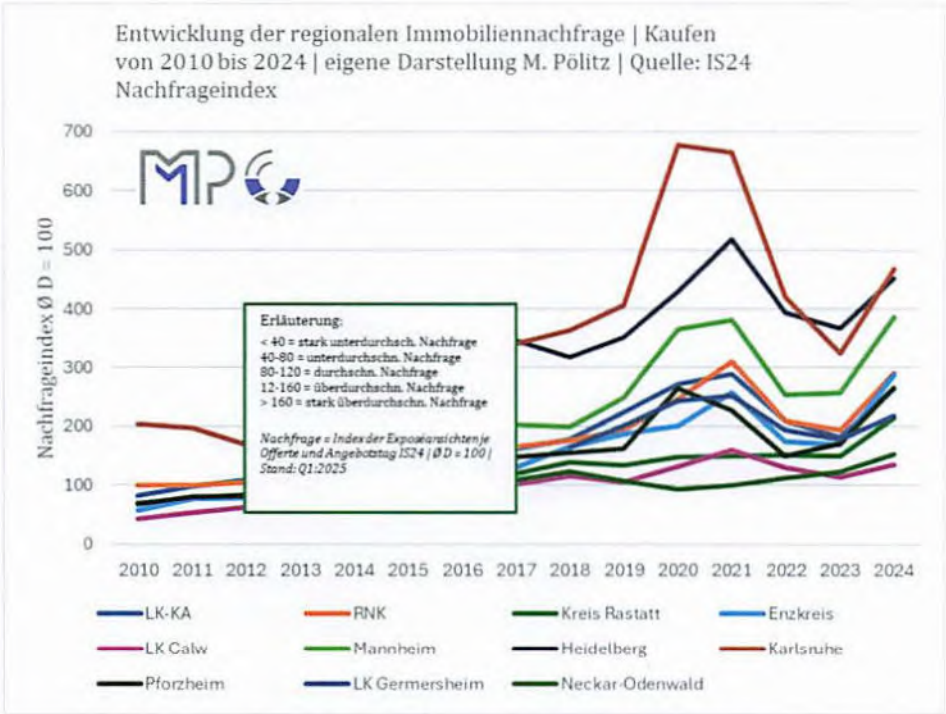
Entwicklung der Immobiliennachfrage

Ausgangsbasis Nachstehend wird die Nachfrage nach wohnwirtschaftlichen Immobilien im Zeitverlauf sowie in Bezug auf Stadt- und Landkreise dargestellt. Die Nachfrage bzw. das Interesse an Immobilien wird dabei durch die Ansichten von Exposés je Angebot und Angebotstag gemessen. Aufgrund der Art der Messung handelt es sich um einen Frühindikator der Immobiliennachfrage. Der Bundesdurchschnitt liegt bei 100.

Bezogen auf die Jahre 2022/23 ist ein deutlicher Rückgang der Nachfrage zu verzeichnen gewesen. Im Jahr 2024 ist eine Belebung der Nachfrage zu verzeichnen.

Es muss jedoch konstatiert werden, dass die positiven Impulse des Jahres 2024 auf den Immobilienmarkt zu Beginn des Jahres 2025 durch die aktuellen Einflussfaktoren kompensiert wurden.

Nicht abgebildet wird, in welche Immobilienkategorie sich die Nachfrage fokussiert.



Quelle: ongeo IS24 | eigene Darstellung

Demografie

Die demografische Situation wird als überwiegend stabil eingeschätzt.

14 Verkehrswertableitung

Definition

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

Bewertungsergebnisse

Nachstehend sind die Bewertungsergebnisse als **marktangepasste vorläufige Verfahrenswerte** dargestellt.

marktangepasstes vorläufiges Verfahrensergebnis		
Sachwert	maßgebliche Bewertungsmethode	25.300 €
Auf Basis des maßgeblichen vorläufigen und marktangepassten Verfahrenswertes werden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wertmindernd oder werterhöhend berücksichtigt. Nach Würdigung dieser Zu-/Abschläge leitet sich der Verfahrenswert und sodann der Verkehrswert wie folgt ab.		
maßgeblicher vorläufiger marktangepasster Verfahrenswert		25.300 €
Abschlag für:	Grunddienstbarkeit (Wegerecht)	-1,2% -300 €
Abschlag für:	Grunddienstbarkeit (Wegerecht)	-1,2% -300 €
maßgeblicher Verfahrenswert inkl. Zu-/Abschläge		24.700 €
Betrag zur Rundung (+/-)		0 €
Verfahrenswert - gerundet		24.700 €
Verkehrswert - gerundet ohne Abt.-II-Lasten		25.300 €

Hinweis

Der Verkehrswert wird im Rahmen der Zwangsversteigerung als „Verkehrswert ohne Abt.-II-Lasten“ ausgewiesen, d.h. es erfolgt keine direkte Wertminderung durch die Wegerechte, sondern lediglich eine Darstellung des Werteeinflusses.

Verkehrswertableitung

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Ausführungen, der vorgenommenen Ermittlungen und unter Abwägung der wertbeeinflussenden Faktoren sowie unter Berücksichtigung der Lage auf dem Immobilienmarkt schätze ich den Verkehrswert des Bewertungsobjektes

Grundstück Flst. Nr.	1163/87
Adresse	Linsenkuckelweg 16 in 69253 Heiligkreuzsteinach, Eiterbach
Objektart	Sonderimmobilie, Freizeitgrundstück, Blockhütte, Land- /Forstwirtschaftsfläche
zum Stichtag	17.03.2025
Verkehrswert - gerundet ohne Abt.-II-Lasten	25.300 €
Verkehrswert in €/m² Mietfläche	939 €/m²

Hinweis Der Werteinfluss der Belastungen im Grundbuch (sog. Abt.-II-Lasten) sind separat zu Würdigen.

Schlussbemerkungen

Das vorliegende Wertgutachten wurde vom Verfasser auf Grundlage der Ortsbesichtigung und der vorliegenden, unterstellt vollständigen Daten und Unterlagen sowie unter Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben erstellt. Die Erstellung erfolgte unabhängig und ohne persönliches Interesse nach bestem Wissen. Mit der Unterschrift bestätigt der Sachverständige, dass keine Ablehnungsgründe – insbesondere wegen Befangenheit – bestehen.

Die Unterschrift des Sachverständigen befindet sich auf dem Deckblatt.

15 Bilderprotokoll

Außenansichten



Giebelansicht, Veranda



Zinkblechrinnen, Abdichtung mit Bitumenbahnen



Rückansicht



Stützmauer aus Ort beton



Stromanschluss | Strom abgestellt



Sicherungskasten aus 1995 und Hauptzähler



Rückwärtiger Teilbereich



ehem. Dusche - außer Betrieb

Innenansichten



Innenansicht, Vorraum, Holzdielenboden



Einzelgasofen



Ehem. Küche, Dielenboden



Blick unter den Dielenboden, Verrohrung



Betonfundamente



Wasserverrohung



Individualraum (nach Plan „Fischfutter“)



Holzrahmenfenster mit Einfachverglasung



Schalter der Laternen auf dem Grundstück innerhalb der Hütte

16 Anlagen

Lageplan und Liegenschaftskataster

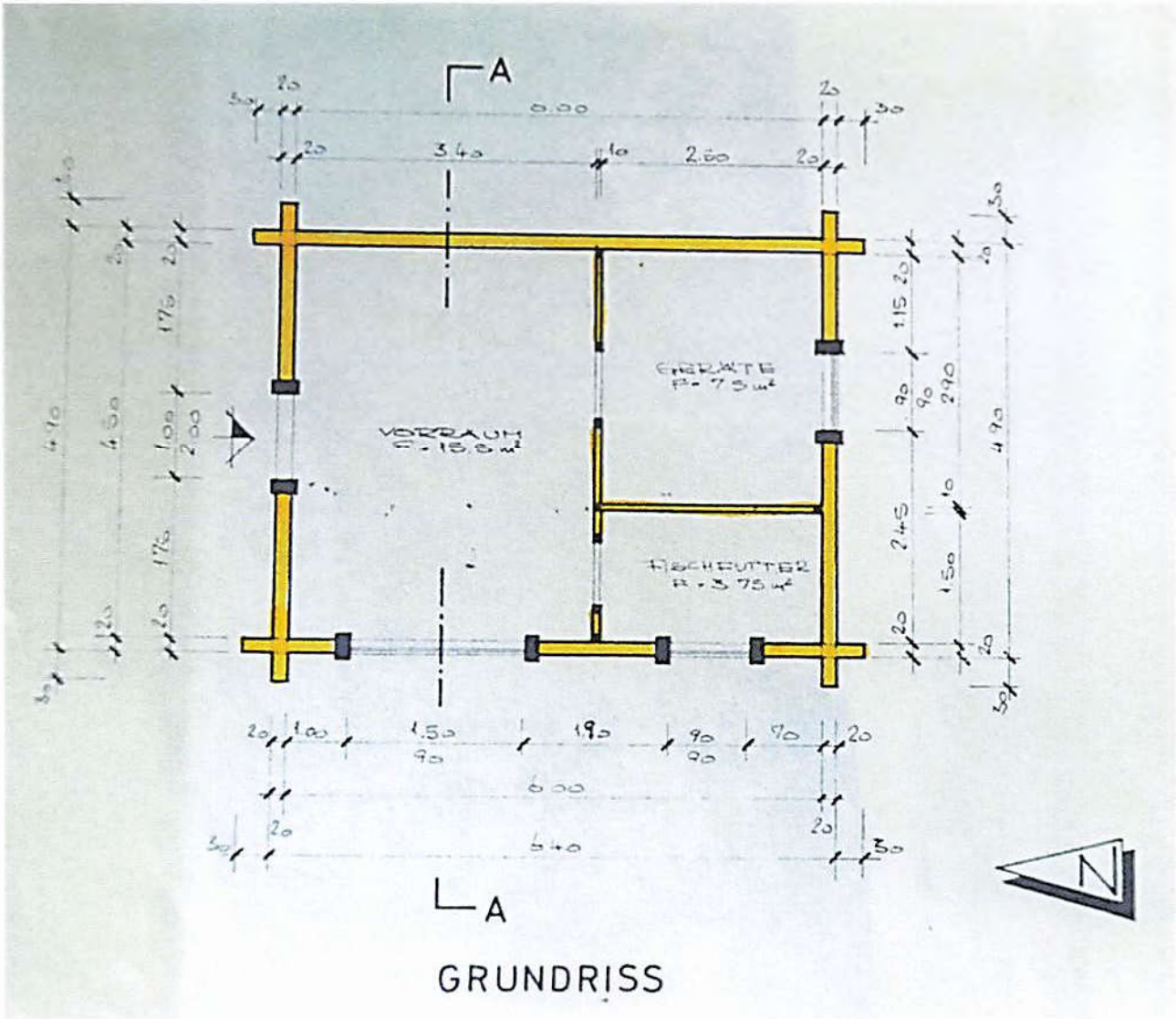


Lageplan unmaßstäblich

Vermessungsverwaltung Baden-Württemberg	
Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Vermessungsbehörde Muthstraße 4 74889 Sinsheim	Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurstücksnachweis mit Bodenschätzung und Bewertung Stand vom: 01.04.2025
Flurstück 1163/87, Gemarkung Heiligkreuzsteinach	
Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Heiligkreuzsteinach Kreis Rhein-Neckar-Kreis Regierungsbezirk Karlsruhe
Lage:	Linsenkuckelweg 16
Fläche:	3 183 m ²
Tatsächliche Nutzung:	2 894 m ² Grünland 147 m ² Laub- und Nadelholz (147 m ² Forstwirtschaftsfläche)
Sekundärnutzung:	
Tatsächliche Nutzung:	142 m ² Wohnbaufläche
Gebäude:	Schuppen, Linsenkuckelweg 16
Bodenschätzung:	2 908 m ² Unbedingtes Wiesenland (W), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe 3, Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 39, Grünlandzahl 17, Ertragsmesszahl 494 2 908 m ² geschätzte Fläche insgesamt Gesamtertragsmesszahl 494
Bewertung:	134 m ² Forstwirtschaftliche Nutzung (H) 134 m ² bewertete Fläche
Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Amtsgericht Mannheim Grundbuchbezirk Heiligkreuzsteinach Grundbuchblatt 648 Laufende Nummer 1

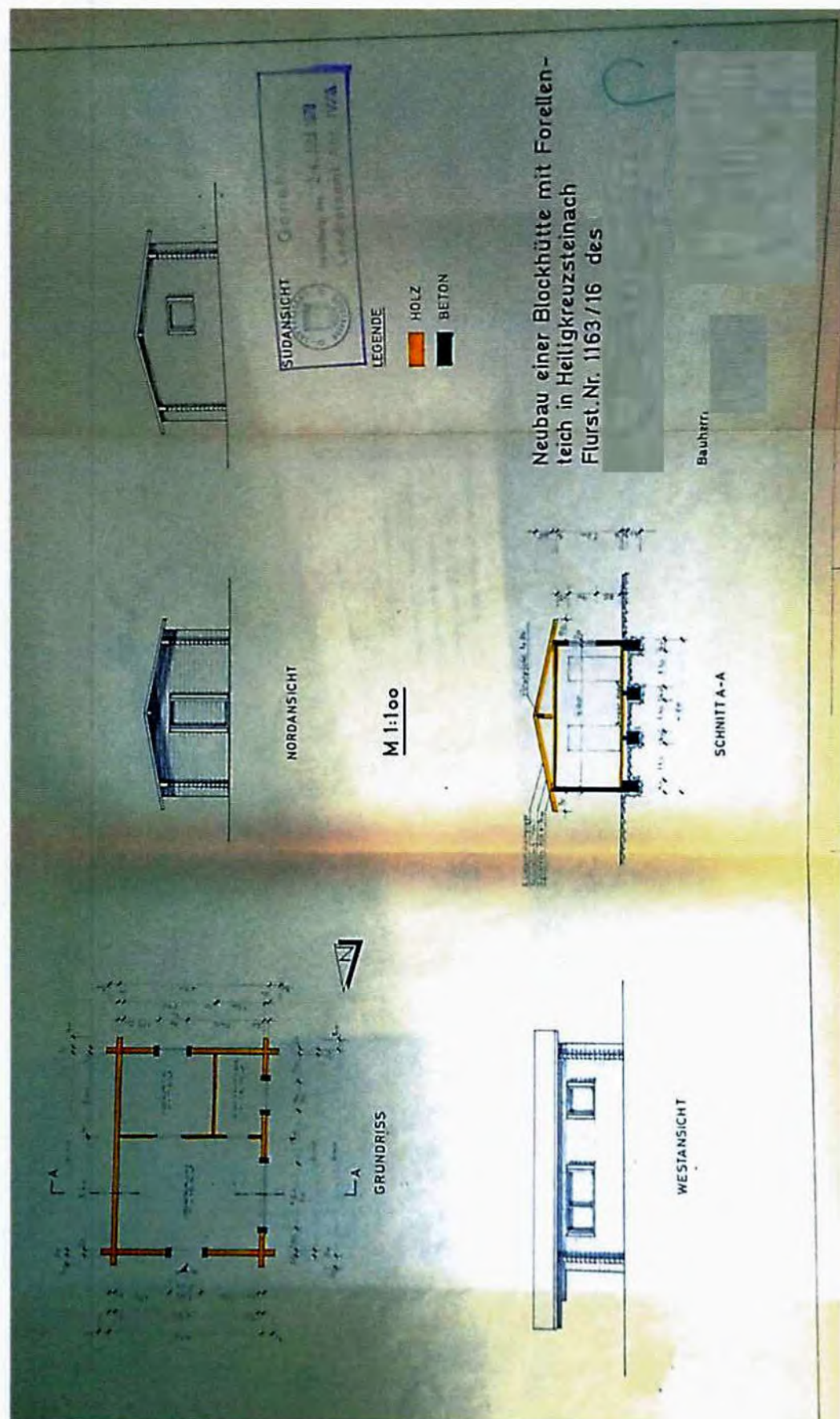
Die Geobasisinformationen des Liegenschaftskatasters unterliegen dem Verwendungsvorbehalt nach § 2 Abs. 3 und 4 des Vermessungsgesetzes vom 1. Juli 2004 (GBl. S. 489, 509) in der derzeit gültigen Fassung. Sie dürfen vom Empfänger nur für den Zweck verwendet werden, zu dem sie übermittelt worden sind. Eine Verwendung für andere Zwecke ist nur zulässig, wenn die Vermessungsbehörde eingewilligt hat.

Erdgeschoss



Grundriss unmaßstäblich

Gebäudeschnitt



Darstellung unmaßstäblich

Auszüge aus dem Wasserbuch

Wasserbuch

Abt. 1

Nr. 994

vi. 994
Gutteilige Rede, die sich auf die Nieder-
schicht bezieht, ist in der Regel nicht
verfüglich.

$$\frac{2\pi\alpha' \sqrt{g}}{L} \left(\frac{1}{2} \left(\frac{1}{\alpha'} \right)^2 \right)$$

FOR INFORMATION OF THE
KIA, THE DECKARD-TRID

2. Calculation of the Hatching (H.O.)

Dr. W. F. Fiedler, Fil.-Nr. 173/87
 Dr. H. Fiedler, Fil.-Nr. 173/86

पुस्तकालय संख्या: 1111

Entscheid des Institut des Rhein-Neckar-Verbandes vom 15.8.1978

1000

Verordnung des Reichsausschusses vom 22.3.1979

Fachbereich Wirtschaftswissenschaften

Gegenstand, Zweck und Umfang der Benutzung – der Nonfeststellung – der Genehmigung – der Lizenz, Nonverbreitung, Umfang und Grenzen des Schutzbereiches:

Die in der Tabelle aufgeführten sind aus dem Niederbach fließenden Bächen zur Speisung der Bachschleife und Wiedererfüllung des Genutzten Wassers in die Bachschleife. Die in der Tabelle aufgeführten sind aus dem Niederbach fließenden Bächen zur Speisung der Bachschleife und Wiedererfüllung des Genutzten Wassers in die Bachschleife. Die in der Tabelle aufgeführten sind aus dem Niederbach fließenden Bächen zur Speisung der Bachschleife und Wiedererfüllung des Genutzten Wassers in die Bachschleife.

zur Befruchtung führen aus dem beiden Echtenuten max. 50% des
gezeigten Ovarien-erfolgrases befreit werden. Bei Mangel an
Eiern (weniger als 1/10) ist der Zutritt zu den Echtenuten zu
verweigern.

4.

Anlagenbeschreibung:

Die Porzellanteile sind als reine Erdeben ausgeführt. Jeder Teich kann für sich gefüllt und entleert werden. Die Zulauf-, Leerlauf- und Oberlaufprobe bestehen aus PVC $\varnothing 100$ mm bzw. 150 mm.

Sollagen:

1. Erlaubnisbescheid vom 15.8.1978
2. Erläuterungsbericht vom 1.3.1977
3. Lageplan M 1:500
4. Grundriss-Lageplan M 1:75
- 5.+6. Längsschnitte M 1:500/50
7. Schnitt durch Lärmaufleitung M 1:75
8. Details Schacht M 1:10/25
9. Abnahmebericht vom 22.3.1979

Marinville, Jean 19. July 1979
 5000. 2000. 1000. 1000. 1000.

100

Figure 1. The effect of the concentration of the *Agaricus bisporus* spores on the growth of *Agaricus bisporus* on the substrate. The concentration of the spores was 10⁴ (□), 10⁵ (△), 10⁶ (○), 10⁷ (◇), 10⁸ (×), 10⁹ (▽) and 10¹⁰ (●) spores/g substrate. The substrate was a mixture of 100 g of wheat bran and 100 g of rice bran. The substrate was incubated at 25 °C for 7 days. The growth of *Agaricus bisporus* was measured as the diameter of the mycelium (mm) at the end of the incubation period.

2019.07.19

Department of Mathematics

Waserbuch

Abt. I I

Nr. 2 3 4 6

Gegenstand: Wiedereinleitung von Genutztem Fischteichwasser in zwei
zum Eiterbach führende Bächelein

Berechtigte:
Verpflichtete:

Gemeinde: Heilighreuzsteinach Kreis Rhein-Neckar-Kreis

Gewässer: 2 Seitenbächelein des Eiterbaches (II.O.)

lage: Flst.Nr. 1763/87 der Gemarkung Heilighreuzsteinach

Rechtsvorgang: Erlaubnisbescheid des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis vom
15.8.1978

Beteiligte: -

Abnehmer: Wasserwirtschaftsamt Heidelberg vom 22.3.1979

Vermessung: Die Anlage ist in Abt. I Nr. 994 eingetragen

Gegenstand, Zweck und Umfang der Benutzung - der Pflanzstellung - der Genehmigung - der
Unterhaltungspflicht, Umfang und Grenzen des Schutzgebietes:
Wiedereinleitung von Genutztem Fischteichwasser in zwei zum Eiterbach
führende Bächelein auf Flst.Nr. 1763/87 der Gemarkung Heilighreuzsteinach.

./.

II. Literatur

Kleiber u. Simon, **Verkehrswertermittlung von Grundstücken**, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Bundesanzeiger Verlag Köln, 9. Auflage 19, zzgl. Kleiber-digital.de

Kleiber, **Marktwertmittlung nach ImmoWertV**, Praxisnahe Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag, 7. Auflage 2012

Kröll, Hausmann, Rolf, **Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken**, Werner Verlag, 5. Auflage 2015

Petersen, Schnoor, Seitz, **Verkehrswertermittlung von Immobilien**, 3. Auflage 2018, Verlag Boorberg

Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel, **Baukosten 2020/21** Instandsetzung / Sanierung, Verlag Huber Wingen, Essen

Freise Jörn, **Die ImmoWertV in der Praxis**, 1. Auflage 2016, Verlag W. Kohlhammer, Stuttgart

Tillmann, Kleiber, Seitz, **Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes und des Beleihungswertes von Grundstücken**, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag Köln 2017

Sprengnetter, Kierig, Drießen, **Grundlagen marktkonformer Wertermittlung**, 2. Auflage, Sprengnetter Verlag und Software GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler

Sprengnetter **Immobilienmarktdaten und Praxishilfen**, Loseblattsammlung, 2018, Sprengnetter Verlag und Software GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler

Sprengnetter **Lehrbuch und Kommentar** (Band 5-16), Loseblattsammlung 2018/2019, Sprengnetter Verlag und Software GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler

Rössler/ Langer, Schätzung und Ermittlung von Grundstücken, Luchterhand, 3. Auflage 1975

Bienert, Wagner, **Bewertung von Spezialimmobilien**, SpringerGabler, 2. Auflage 2018

Jardin, Roscher, **Die Immobilienwertermittlung aus steuerlichen Anlässen**, NWB Verlag GmbH & Co. KG, Herne 2019

Neufert, **Bauentwurfslehre**, 43. Auflage, Springer Vieweg

BKI 2020 | Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern | Baukosten Gebäude Neubau | statistische Kostenkennwerte

Oswald, Abel | **Hinzunehmende Unregelmäßigkeiten bei Gebäuden** | Vieweg Verlag | 3. Auflage 2005

u.w.m.

III. Abkürzungsverzeichnis

In einem Gutachten sind Abkürzungen nicht vollständig zu vermeiden. Um dem Leser bzw. Verwender die Bedeutung der Abkürzung zu beschreiben, sei nachstehend das Abkürzungsverzeichnis dargestellt.

Abkürzung	Bedeutung der Abkürzung	Abkürzung	Bedeutung der Abkürzung
AfA	Absetzung für Abnutzung	GRZ	Grundflächenzahl
AG	Auftraggeber	i	Zinssatz [i]
AL	Außenanlage	IMB/GMB	Immobilien- /Grundstücksmarktbericht
AN	Auftragnehmer	ImmoWertA	Muster- Anwendungshinweise zur ImmoWertV 2021
Anz.	Anzahl	ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010
AWM	Alterswertminderung	ImmoWertV 2021	Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021
AWMF	Alterswertminderungsfaktor	JRE	Jahresertrag d.h. JRoE ./ BWK
BauGB	Baugesetzbuch	JRoE	Jahresrohertrag
BauNVO	Baunutzungsverordnung	KAG	Kommunalabgabengesetz
BeiWertV	Beleihungswertermittlungsverordnung	KZS	Kapitalisierungszinssatz
BewG	Bewertungsgesetz (steuerliche Wertermittlung)	LBO	Landesbauordnung
BGF	Brutto-Grundfläche	LZS	Liegenschaftszinssatz
BMZ	Baumassenzahl	MAW	Mietausfallwagnis
BoG	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	MEA	Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum nach WEG
BPI	Baupreisindex des Bundes	MF	Mietfläche bzw. marktüblich vermietbare Flächen
BRW	Bodenrichtwert	MI	Mischgebiet
BWK	Bewirtschaftungskosten	MIV	Motorisierter Individualverkehr
BWO	Bewertungsobjekt, Gegenstand der Wertermittlung	MU	Urbanes Gebiet
DFH	Dreifamilienwohnhaus	n	Anzahl [n]
DG	Dachgeschoss	NF	Nutzfläche nach DIN 277:2016 und älter (bspw. 2005)
DoGa	Doppelgarage	NFL	gewerblich genutzte Mietfläche
ebf	erschließungsbeitragsfrei	NGF	Netto-Grundfläche
EBJ	Einbaujahr eines Bauteils	NIHK	Normalherstellungskosten
ebp	erschließungsbreitspflichtig	NUF	Nutzungsfläche nach DIN 277:2021
EBR	Erbbaurecht	OG	Obergeschoss
EBR-F	Erbbaurechtsfaktor	RIHK	Regelherstellungskosten BewG
EBR-VT	Erbbaurechtsvertrag	RND	Restnutzungsdauer
EBZ-RL	Erbbauzinsreallast	SE	Sondereigentum (WEG)
EFH/ZFH	Einfamilien- /Zweifamilienhaus	Stk	Stück / Stücke
EG	Erdgeschoss	Stpl.	Pkw-Stellplatz
ELW	Einliegerwohnung	SV	Sachverständiger
EnEv	Energieeinsparverordnung	SWF	Sachwertfaktor ehem. Marktanpassung
ESG	Environmental, Social und Governance	SW-RL	Sachwertrichtlinie
ETW	Eigentumswohnung bzw. Wohnungseigentum	TE	Teileigentum nach WEG
EWärmeG BW	Erneuerbare-Wärme-Gesetz Baden-Württemberg	UG	Unter-/Kellergeschoss
EW-RL	Ertragswertrichtlinie	vgl.	vergleiche
Flst. / Flst. Nr.	Flurstück / Flurstücksnummer	VH/HH	Vorderhaus/Hinterhaus
GA	Gutachten	VOT	Vor-Ort-Termin, d.h. Tag der Besichtigung des BWO
GAA	Gutachterausschuss für Grundstückswerte	WA	allgemeines Wohngebiet
GB	Grundbuch	WEG	Wohnungseigentumsgesetz
GE	Gemeinschaftseigentum (WEG)	WertR	Wertermittlungsrichtlinie
GE	Gewerbegebiet	WFL	wohnwirtschaftlich genutzte Mietfläche
GEG 2020	Gebäude Energie Gesetz	WGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl
GFZ	Geschossflächenzahl	Whg	Wohnung
GI	Industriegebiet	WR	reines Wohngebiet
GND	Gesamtnutzungsdauer	WS	Kleinsiedlungsgebiet

IV. Rechtsgrundlagen (letzte Seite)

Gesetze, Verordnungen und Richtlinien in jeweils gültiger bzw. aktueller Fassung

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung)
ImmoWertV 2021	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten
ImmoWertA 2023	Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise ImmoWertA)

Seit 01.01.2022 außer Kraft gesetzte Wertermittlungsverordnungen-/Richtlinien

ImmoWertV 2010	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung)
WertR 2006	Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken
SW-RL	Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (Sachwertrichtlinie)
VW-RL	Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswertes (Vergleichswertrichtlinie)
EW-RL	Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie)

Sofern ein *Erbbaurecht* bewertet wurde, wurde zusätzlich berücksichtigt:

ErbbauRG	Gesetz über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz)
-----------------	--

Sofern ein *Beleihungswert* ermittelt wurde, wurde zusätzlich berücksichtigt:

PfandBG	Pfandbriefgesetz
BelWertV	Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung)