



MICHAEL WANITSCHKE
Sachverständiger für allgemeine
und steuerliche Immobilienbewertung

Leiergasse 6
74939 Zuzenhausen
Telefon 06226-991726
Fax 06226-785508
Mobil 0162-9116033

www.immobiliensachverstand.de

IHR ANSPRECHPARTNER
Herr Wanitschke



Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (LGL),
<https://www.geoportal-bw.de?permalinkId=3423f655-00d1-4fe0-9aa3-e7f5a0297c9c>

GUTACHTEN

Aktenzeichen: 4 K 24/22 (AG Heidelberg)

ART Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB
ADRESSE 74931 Lobbach (Waldwimmersbach)
KATASTER Gemeinde Lobbach, Gemarkung Waldwimmersbach, Große Herling, Flurstück 755
DATUM 16.01.2023
VERFASSER Michael Wanitschke
AKTENZEICHEN 48508
WERT **60.000 €** (09.11.2022)

Dieses Gutachten besteht aus 45 Seiten und wurde in drei gedruckten Ausfertigungen erstellt, davon ein Exemplar für meine Unterlagen. Die Auslegung des Gutachtens hat in seiner Gesamtheit zu erfolgen, das Gutachten darf nur ungekürzt vervielfältigt werden, jede Veröffentlichung und jede Weitergabe an Dritte bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Sachverständigen.

MITGLIEDSCHAFTEN

Alumni Immo Freiburg (AIF)

Interessengemeinschaft
Zwangsverwaltung (IGZ)

Deutsche Vereinigung für Erbrecht
und Vermögensnachfolge (DVEV)

Interessenverband Unterhalt
und Familienrecht (ISUV/VDU)

Betreuungsgerichtstag (BGT)

Institut für Liegenschaftswerte (IFL)

Gesellschaft für immobilien-
wirtschaftliche Forschung (gif)

Institut für Bauforschung (IBF)

Verband Wohneigentum Baden-
Württemberg; vormals Deutscher
Siedlerbund

Haus & Grund Sinsheim

Wirtschaftsforum Sinsheim

TEIL A:	AUFTRAG	4
01.	DETAILS ZUM AUFTRAG.....	4
01.01	Auftrag.....	4
01.02	Bewertungsgegenstand.....	4
01.03	Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag.....	4
01.04	Ortstermin.....	4
01.05	Arbeitsgrundlagen.....	4
01.06	Leistungsabgrenzung und Haftungsausschluss.....	6
01.07	Gutachtenverwendung.....	6
TEIL B:	DOKUMENTATION	6
02.	BESCHREIBUNG DER MAKROLAGE.....	6
02.01	Gemeinde Lobbach.....	6
02.02	Bevölkerung.....	7
02.03	Nachfragesegmente.....	8
02.04	Einkommen, Kaufkraft und Steuern.....	8
02.05	Lebensphasen.....	9
02.06	Umzugsverhalten.....	10
02.07	Wohnungsmarkt und Immobilien.....	11
02.08	Lage (Erreichbarkeit und Infrastruktur).....	12
02.09	Perspektiven 2035.....	13
02.10	Immobilien-Angebot.....	14
02.11	Makro-Lagerating Wohnen.....	15
03.	BESCHREIBUNG DER MIKROLAGE.....	15
03.01	Nähere Umgebung.....	15
03.02	Image des Quartiers.....	16
03.03	Haushaltsstruktur.....	17
03.04	Freizeit/Erholung.....	17
03.05	Mikrozentralität.....	17
03.06	Verkehr und Lärmimmissionen.....	17
03.07	Naturgefahren.....	18
03.08	Mikro-Lagerating Wohnen.....	19
04.	BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS.....	20
04.01	Grundstückgröße, Zuschnitt und Topografie.....	20
04.02	Erschließung.....	21
04.03	Entwicklungszustand.....	22
04.04	Bodenbeschaffenheit.....	23
04.05	Altlasten.....	24
04.06	Bebauung.....	24
04.07	Grenzverhältnisse.....	24
05.	PRIVAT- UND ÖFFENTLICH-RECHTLICHE SITUATION.....	24
05.01	Grundbuch.....	24
05.02	Baulasten.....	25
05.03	Bauplanungsrecht.....	25
05.04	Baugenehmigung.....	30
05.05	Abgabenrechtlicher Zustand.....	30
05.06	Mietverhältnisse.....	30
05.07	Denkmalgesellschaft.....	30

TEIL C: WERTERMITTLUNG	31
06. SITUATION AM IMMOBILIENMARKT.....	31
07. WERTERMITTLUNGSVERFAHREN.....	32
07.01 Verkehrswert.....	32
07.02 Vergleichswertverfahren.....	33
07.03 Ertragswertverfahren.....	33
07.04 Sachwertverfahren.....	33
07.05 Ablauf der Wertermittlungsverfahren.....	33
07.06 Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	34
08. BODENWERTERMITTLUNG.....	34
08.01 Vorbemerkung.....	34
08.02 Bodenrichtwert.....	34
08.03 Preisentwicklung & objektspezifische Anpassungen.....	36
08.04 Relativer Bodenwert.....	36
08.05 Bodenwert.....	37
09. BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE.....	37
10. VERKEHRSWERT.....	37
10.01 Grundlagen der Ermittlung.....	37
10.02 Feststellung des Verkehrswerts.....	38
11. WEITERE FRAGEN DES GERICHTS.....	38
LITERATURVERZEICHNIS.....	39
RECHTSGRUNDLAGEN.....	42
ANLAGE: FOTO-DOKUMENTATION.....	43

TEIL A: AUFTRAG

01. DETAILS ZUM AUFTRAG

01.01 AUFTRAG

Mit Beschluss vom 07.07.2022 des Amtsgerichts Heidelberg, Vollstreckungsgericht, Kurfürsten-Anlage 15, 69115 Heidelberg, wurde der Auftrag erteilt, im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft (Aktenzeichen: 4 K 24/22) den Verkehrswert des im Grundbuch von Waldwimmersbach in Blatt 25616 eingetragenen Grundstücks zu ermitteln. Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB wie folgt definiert:

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

01.02 BEWERTUNGSGEGENSTAND

Zu bewerten ist das unbebaute Grundstück, Flurstück Nummer 755 in 74931 Lobbach, Ortsteil Waldwimmersbach, Lage: Große Herling, eingetragen im Grundbuch von Waldwimmersbach in Blatt 25616.

01.03 WERTERMITTLUNGS-/QUALITÄTSSTICHTAG

Als Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag zur Feststellung der für die Preisbildung im Bewertungsfall maßgeblichen wirtschaftlichen, rechtlichen und technischen Verhältnisse sowie der Grundstücksmerkmale wird der | 09.11.2022 | bestimmt.

01.04 ORTSTERMIN

Der Ortstermin fand statt am | Mittwoch, 09.11.2022 |, in der Zeit von 10:00 bis 10:30 Uhr.

Der Antragssteller und Antragsgegner wurden mit Schreiben vom 25.10.2022 über den Ortstermin in Kenntnis gesetzt. Anwesend zum Termin war die Antragsgegnerin und der Sachverständige. Anlässlich des Ortstermins war das Grundstück mit starkem Aufwuchs versehen und die Grenzen waren nicht überall erkennbar.

01.05 ARBEITSGRUNDLAGEN

Vom Amtsgericht Heidelberg zur Verfügung gestellte Unterlagen

Für die Erstellung des Gutachtens wurde dem Sachverständigen ein amtlicher Ausdruck aus dem Grundbuch von Waldwimmersbach zur Verfügung gestellt (erstellt am 13.04.2022 durch das Amtsgericht Tauberbischofsheim), dessen Vollständigkeit, Aktualität und Richtigkeit hier vorausgesetzt wird.

Von den Verfahrensbeteiligten überlassene Unterlagen

Vom Antragssteller wurden keine Unterlagen zur Verfügung gestellt. Die Antragsgegnerin hat dem Sachverständigen einen Lageplan unbekanntem Ursprungs überlassen sowie das Gutachten Nr. 01-2015, mit dem der Gutachterausschuss Lobbach den Verkehrswert des Bewertungsgegenstands zum 16.01.2014 ermittelt hat.



Vom Sachverständigen beschaffte Unterlagen

Der Sachverständige hat zusätzlich folgende Unterlagen und Auskünfte beschafft:

- Ausdruck aus dem Grundbuch von Waldwimmersbach Nr. 25616, erstellt am 30.08.2022 vom Amtsgericht Tauberbischofsheim
- Schriftliche Auskünfte des Landratsamts Rhein-Neckar-Kreis (Vermessungsamt) vom 10.11.2022:
 - Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurstücknachweis, Stand 09.11.2022)
 - Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Liegenschaftskarte, erstellt 10.11.2022)
- Schriftliche Auskünfte der Gemeindeverwaltung Lobbach (Ordnungsamt) vom 03.08.2022 zum Fragekatalog des Sachverständigen vom 26.07.2022
- Immobilienmarktbericht 2021 des östlichen Rhein-Neckar-Kreises, erstellt durch den Gemeinsamen Gutachterausschuss für Immobilienwerte bei der Stadt Sinsheim
- Auszüge aus dem Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg zu den Bodenrichtwerten der Gemeinde Lobbach (Zweckverband Gutachterausschuss Südöstlicher Rhein-Neckar-Kreis), nebst örtlichen Fachinformationen zu den Stichtagen 31.12.2020 und 01.01.2022, abgerufen im Internet unter: <https://www.gutachterausschuesse-bw.de/>
- Bodenrichtwertkarten Ortsteil Waldwimmersbach zu den Stichtagen 31.12.2012, 31.12.2014, 31.12.2016 und 31.12.2018, Gutachterausschuss der Gemeinde Lobbach (abgerufen im Internet unter: <https://www.lobbach.de/>)
- Telefonische Auskünfte des Gutachterausschusses Südöstlicher Rhein-Neckar-Kreis
- Telefonische Auskünfte des Vermessungsbüros Schwing & Dr. Neureither

- Flächennutzungsplan der Gemeinde Lobbach, Geoportal Raumordnung des Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg, abgerufen unter: <https://www.geoportal-raumordnung-bw.de/>
- Bebauungsplan Stahlberg II (4. Änderung) der Gemeinde Lobbach
- Karten, Luftbilder und Liegenschaftskarten des Landesamts für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (LGL), Geoportal Baden-Württemberg, abgerufen unter: <https://www.geoportal-bw.de/>
- GIS-ImmoRisk Naturgefahren (<https://www.gisimmorisknaturgefahren.de/>)
- Hochwasserrisikomanagement-Abfrage bei der Landesanstalt für Umwelt BW (LUBW), <https://rips-dienste.lubw.baden-wuerttemberg.de/rips/ripsservices/apps/hwrm/Dokumente.ashx?name=Abfrage&x=492500&y=5469802>
- Gemeindecheck Wohnen (Lobbach) und Standortanalyse, erstellt durch Fahrländer Partner AG Raumentwicklung (FPRE)
- Metaanalyse Immobilien Deutschland Nov/22, erstellt durch Fahrländer Partner Raumentwicklung (FPRE)
- Diverse Internetauskünfte (z.B. <https://www.lobbach.de/>)

Darüber hinaus hat der Sachverständige den augenscheinlichen Zustand des Grundstücks beim Ortstermin fotografisch dokumentiert.

Weitere Erhebungen wurden nicht durchgeführt. Die wertbildenden Faktoren und die rechtlichen, wirtschaftlichen, technischen und tatsächlichen Merkmale sind daher nur insoweit berücksichtigt, wie sie sich anhand des Ortstermins und der zur Verfügung gestellten Unterlagen und Angaben des Auftraggebers ergeben.

01.06 | LEISTUNGSABGRENZUNG UND HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Das vorliegende Verkehrswertgutachten ist kein Altlasten-, Bausubstanz-, Bauschaden- oder Brandschutzgutachten. Überprüfungen und Untersuchungen, die über den üblichen Umfang eines Verkehrswertgutachtens hinausgehen, wurden vom Auftraggeber nicht beauftragt und vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Dementsprechend wurden beim Ortstermin und der Objektbesichtigung. Eine Überprüfung der Flächenangaben in textlichen oder zeichnerischen Objektunterlagen (Lagepläne usw.) erfolgte auftragsgemäß nicht.

01.07 | GUTACHTENVERWENDUNG

Ein Wertgutachten stellt eine Einschätzung des zum Zeitpunkt der Wertermittlung auf dem Grundstücksmarkt erzielbaren Preises dar. Dieser unterliegt Bandbreiten, insbesondere wenn der Verwertungszeitpunkt gegenüber dem Feststellungsstichtag des Gutachtens oder Beurteilungen über objektspezifische Verhältnisse differiert.

Das Gutachten ist nur zum internen Gebrauch durch das Amtsgericht Heidelberg bestimmt. Eine darüber hinausgehende Verwendung, insbesondere Vervielfältigung und Veröffentlichung des Gutachtens, einschließlich der Aufstellungen, Berechnungen und sonstigen Einzelheiten, auch auszugsweise oder sinngemäß, ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Sachverständigen gestattet und im Allgemeinen zu honorieren. Das Gutachten bleibt das geistige Eigentum des Sachverständigen.

TEIL B: DOKUMENTATION

02. | BESCHREIBUNG DER MAKROLAGE¹

02.01 | GEMEINDE LOBBACH

<i>Gemeinde:</i>	Lobbach
<i>Gemeindetyp:</i>	Kleine Kleinstadt
<i>Kreis:</i>	Rhein-Neckar-Kreis

<i>Gemeindeschlüssel:</i>	8226104
<i>Bundesland:</i>	Baden-Württemberg
<i>Kreistyp:</i>	Landkreis



¹ Vgl. Gemeindecheck Wohnen (Lobbach) & Standortanalyse, erstellt durch Fahrländer Partner AG Raumentwicklung (FPRE)

Die Gemeinde Lobbach besteht aus den beiden Ortsteilen Waldwimmersbach und Lobenfeld sowie dem Gewerbegebiet Lobbach.

02.02 | BEVÖLKERUNG

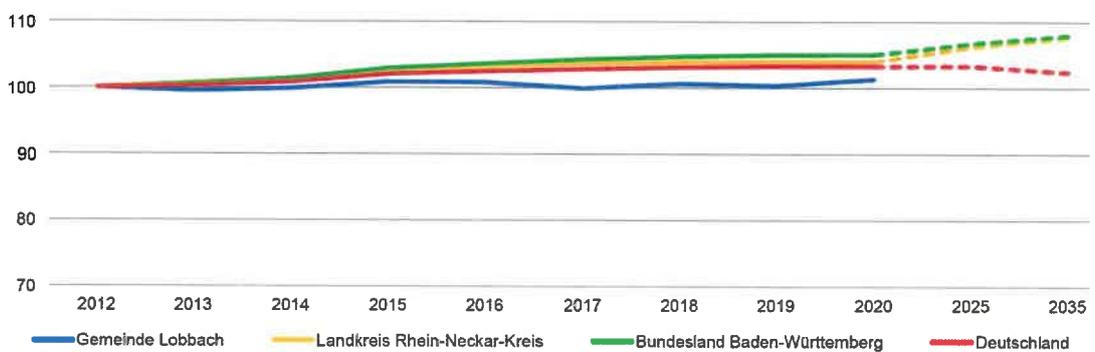
Kennzahlen Bevölkerung: Gemeinde Lobbach

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Bevölkerung	2'344	2'332	2'341	2'364	2'363	2'342	2'359	2'352	2'375	-
Anzahl Haushalte*	1'016	1'009	1'011	1'019	1'017	1'006	1'011	1'006	1'001	1'083
Ø Haushaltsgröße	2.31	2.31	2.32	2.32	2.32	2.33	2.33	2.34	2.37	-
Bevölkerungswachstum (%)	-1.0	-0.5	0.4	1.0	0.0	-0.9	0.7	-0.3	1.0	-
Ausländeranteil (%)**	9.3	9.7	10.2	11.4	11.8	12.3	12.6	12.9	13.0	-

* Hochrechnung Fahrländer Partner. Anmerkung: Die Bevölkerungszahlen basieren auf dem Zensus 2011. Es handelt sich um den Bevölkerungsstand zum Stichtag 31.12.

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Fahrländer Partner

Bevölkerungsentwicklung (Index Jahr 2012 = 100)

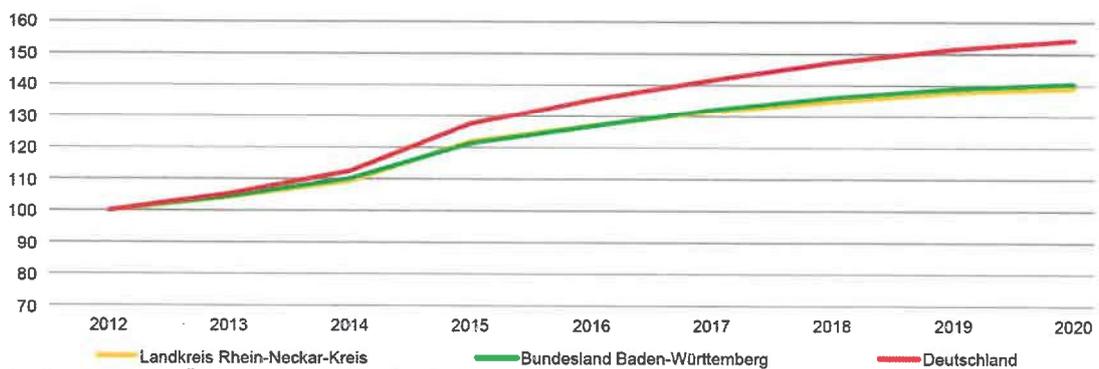


Anmerkung: Gestrichelte Linien sind Prognosen.

Quellen: BBSR Bonn, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Fahrländer Partner

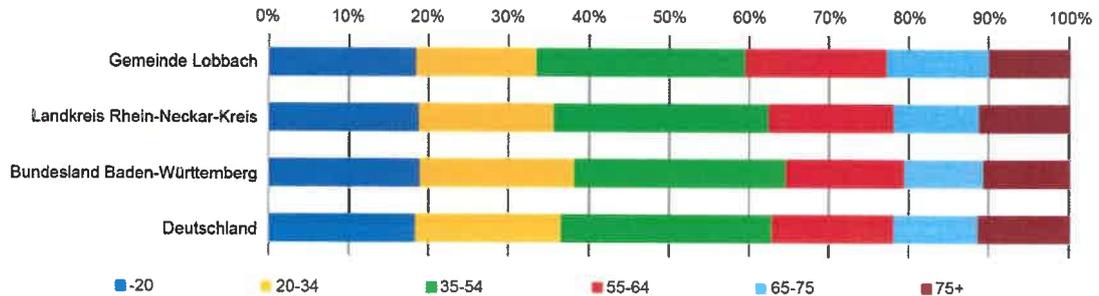
Das Bevölkerungswachstum von 2015 zu 2020 ist für die Gemeinde Lobbach im Vergleich zur nationalen Entwicklung mit 0,5 % als unterdurchschnittlich zu beurteilen.

Ausländeranteil (Index Jahr 2012 = 100)



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Fahrländer Partner

Bevölkerung nach Altersklasse (2020)



Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Fahrländer Partner

Bevölkerungsprognose (2020-2035) nach Altersklassen

	0-19	20-29	30-49	50-64	65+	Total
Landkreis Rhein-Neckar-Kreis (abs.)	11'000	-6'100	7'000	-28'000	31'100	15'200
Landkreis Rhein-Neckar-Kreis	10.5%	-10.1%	5.1%	-21.4%	25.9%	2.8%
Bundesland Baden-Württemberg	8.8%	-12.3%	4.3%	-19.0%	26.7%	2.4%
Deutschland	5.2%	-10.0%	-0.2%	-22.3%	21.0%	-0.7%

Quelle: BBSR Bonn, Fahrländer Partner.

Haushaltsprognose (2020-2035)

	2025	2030	2035
Landkreis Rhein-Neckar-Kreis (abs.)	5'100	7'300	8'800
Landkreis Rhein-Neckar-Kreis	2.0%	2.8%	3.4%
Bundesland Baden-Württemberg	2.4%	3.7%	4.7%
Deutschland	1.0%	1.2%	1.1%

Quelle: BBSR Bonn, Fahrländer Partner

02.03

NACHFRAGERSEGMENTE

Nachfragersegmente 2021

	Gemeinde Lobbach		Landkreis Rhein-Neckar-Kreis	Baden-Württemberg	Deutschland
	Haushalte	Verteilung			
1 Ländlich Traditionelle	114	10.5%	9.1%	9.2%	9.4%
2 Moderne Arbeiter	108	10.0%	9.1%	9.2%	9.2%
3 Improvisierte Alternative	103	9.5%	10.2%	11.1%	12.3%
4 Klassischer Mittelstand	128	11.8%	10.6%	10.3%	11.1%
5 Aufgeschlossene Mitte	121	11.2%	10.5%	10.3%	10.7%
6 Etablierte Alternative	116	10.7%	11.8%	12.1%	13.9%
7 Bürgerliche Oberschicht	138	12.7%	12.5%	12.0%	10.3%
8 Bildungsorientierte Oberschicht	130	12.0%	12.4%	11.9%	10.1%
9 Urbane Avantgarde	125	11.5%	13.9%	13.9%	13.0%
Total	1'083	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

Weitere Informationen zu den Nachfragesegmenten (Factsheets):

<https://fahrlaenderpartner.de/marktdaten/nachfragersegmente/nachfragersegmente-im-wohnungsmarkt/>

Quelle: Fahrländer Partner

02.04

EINKOMMEN, KAUFKRAFT UND STEUERN

Kaufkraft (2022)

	Kaufkraft pro Einwohner		Kaufkraft pro Haushalt	
	in EUR	Index	in EUR	Index
PLZ 74931	24'470	98.6	53'662	107.5
Gemeinde Lobbach	24'470	98.6	53'662	107.5
Landkreis Rhein-Neckar-Kreis	27'223	109.7	56'601	113.3
Bundesland Baden-Württemberg	26'637	107.4	56'075	112.3
Deutschland	24'807	100.0	49'939	100.0

Anmerkung: Index = Kaufkraft pro Einwohner bzw. Haushalt / Kaufkraft pro Einwohner bzw. Haushalt in Deutschland.

Quelle: GfK



Einzelhandelskaufkraft und -umsatz pro Einwohner, Einzelhandelszentralität (2022)

	Einzelhandelskaufkraft		Einzelhandelsumsatz		Zentralität
	in EUR	Index	in EUR	Index	Index
PLZ 74931	5'990	91.7	2'268	43.8	47.8
Gemeinde Lobbach	5'990	91.7	2'268	43.8	47.8
Landkreis Rhein-Neckar-Kreis	6'746	103.3	4'620	89.3	86.4
Bundesland Baden-Württemberg	6'643	101.7	5'135	99.2	97.5
Deutschland	6'531	100.0	5'175	100.0	100.0

Anmerkung: Index = Einzelhandelskaufkraft bzw. -umsatz pro Einwohner/Einzelhandelskaufkraft bzw. -umsatz pro Einwohner in Deutschland. Einzelhandelszentralität = Index Einzelhandelsumsatz*100/Index Einzelhandelskaufkraft.
Quelle: GfK

Anteile der Haushalte nach sozialer Schicht (Kaufkraftpotential, 2021)

	Unterschicht*	Mittelschicht**	Oberschicht***
Gemeinde Lobbach	30.0%	33.7%	36.3%
Landkreis Rhein-Neckar-Kreis	28.4%	32.9%	38.7%
Bundesland Baden-Württemberg	29.6%	32.6%	37.8%
Deutschland	30.9%	35.7%	33.4%

* Nachfragersegmente 1-3, ** Nachfragersegmente 4-6, *** Nachfragersegmente 7-9.
Quelle: BBSR Bonn, Fahrländer Partner

Anteil Lohn- und Einkommenssteuerpflichtige an Gesamtbevölkerung

	2014	2015	2016	2017	2018
Gemeinde Lobbach	48.5%	48.6%	48.9%	49.8%	49.8%
Landkreis Rhein-Neckar-Kreis	51.0%	50.7%	50.9%	51.2%	51.5%
Bundesland Baden-Württemberg	51.4%	51.3%	51.5%	51.9%	52.2%
Deutschland	49.2%	49.2%	49.6%	50.2%	50.8%

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Fahrländer Partner

Betrag der jährlichen Lohn- und Einkommenssteuer pro Einwohner (in EUR)

	2014	2015	2016	2017	2018
Gemeinde Lobbach	2'888	2'990	2'932	3'009	3'201
Landkreis Rhein-Neckar-Kreis	3'948	4'281	4'285	4'417	4'674
Bundesland Baden-Württemberg	3'803	3'993	4'140	4'345	4'519
Deutschland	3'195	3'357	3'477	3'666	3'836

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Fahrländer Partner

Hebesatz Grundsteuer B

	2018	2019	2020	2021
Gemeinde Lobbach	330	330	330	330
Landkreis Rhein-Neckar-Kreis	200 - 485	200 - 485	200 - 485	200 - 485
Bundesland Baden-Württemberg	200 - 750	200 - 750	200 - 650	200 - 660
Deutschland	45 - 1050	45 - 1050	45 - 1050	45 - 1050

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Fahrländer Partner

02.05

LEBENSPHASEN

Lebensphasen 2021	Gemeinde Lobbach		Landkreis Rhein-Neckar-Kreis	Baden-Württemberg	Deutschland
	Haushalte	Verteilung			
Junger Single (bis 34 J.)	40	3.7%	6.5%	8.0%	8.1%
Mittlerer Single (35 bis 54 J.)	61	5.6%	8.9%	9.3%	9.7%
Älterer Single (55+ J.)	136	12.6%	18.0%	17.6%	19.3%
Junges Paar (bis 34 J.)	56	5.2%	4.6%	4.2%	4.3%
Mittleres Paar (35 bis 54 J.)	66	6.1%	5.4%	4.9%	5.0%
Älteres Paar (55+ J.)	237	21.9%	19.4%	17.8%	18.2%
Familie mit Kindern (altersunabhängig)	374	34.5%	27.7%	28.0%	25.1%
Eielfamilie (altersunabhängig)	88	8.2%	7.2%	7.4%	7.8%
Wohngemeinschaft (altersunabhängig)	24	2.2%	2.2%	2.7%	2.5%
Total	1'083	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

Quelle: BBSR Bonn, Fahrländer Partner

UMZUGSVERHALTEN

Umzüge: Gemeinde Lobbach

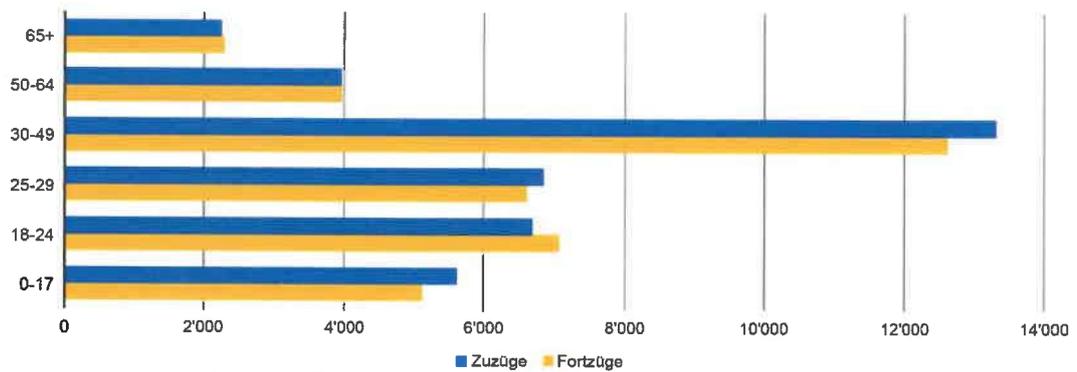
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Zuzüge	137	141	146	162	145	162	137	160	162	149
Fortzüge	134	156	152	140	122	163	157	149	149	123
Wanderungssaldo	3	-15	-6	22	23	-1	-20	11	13	26

Anmerkung: Umzüge über die Gemeindegrenzen.

Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Fahrländer Partner

Die Gemeinde Lobbach weist mit einem Mittelwert des Zuwanderungssaldo 2015 bis 2020 von neun im Vergleich zur nationalen Entwicklung Abwanderungstendenzen auf.

Umzüge nach Altersklassen (2020): Landkreis Rhein-Neckar-Kreis



Anmerkung: Umzüge über die Kreisgrenze.

Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Fahrländer Partner

Wanderungssaldo 2020

	0-17	18-24	25-29	30-49	50-64	65+
Landkreis Rhein-Neckar-Kreis	507	-377	239	702	-10	-39

Anmerkung: Umzüge über die Kreisgrenze.

Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Fahrländer Partner

Natürlicher Saldo: Gemeinde Lobbach

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Geburten	16	15	16	17	18	14	20	26	20	19
Sterbefälle	22	16	22	30	18	15	21	20	36	22
Natürlicher Saldo	-6	-1	-6	-13	0	-1	-1	6	-16	-3

Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Fahrländer Partner

02.07 | WOHNUNGSMARKT UND IMMOBILIEN

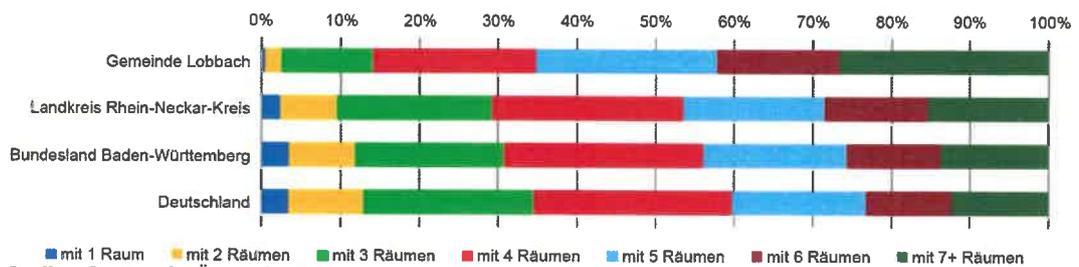
Kennzahlen Wohnungsmarkt: Gemeinde Lobbach

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Anzahl Haushalte*	1'028	1'016	1'009	1'011	1'019	1'017	1'006	1'011	1'006	1'001
Wohnungsbestand	1'073	1'075	1'076	1'077	1'078	1'081	1'085	1'090	1'094	1'103
davon Einfamilienhäuser	462	464	466	467	468	469	473	475	477	484
Wohnungsbestand mit 1 Raum	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Wohnungsbestand mit 2 Räumen	21	21	21	21	21	22	22	23	23	23
Wohnungsbestand mit 3 Räumen	128	127	127	128	127	127	127	127	127	127
Wohnungsbestand mit 4 Räumen	231	230	229	228	229	230	230	229	229	229
Wohnungsbestand mit 5 Räumen	244	244	244	244	245	245	246	248	249	254
Wohnungsbestand mit 6 Räumen	161	163	163	162	162	163	165	167	169	171
Wohnungsbestand mit 7+ Räumen	283	285	287	289	289	289	290	291	292	294
Neubau Anzahl Wohnungen	6	2	1	1	1	1	4	3	4	9
Neubau Wohnfläche in 1'000 m ²	1	0	0	0	0	0	1	1	1	1
Wohnungszugang (netto)	-	2	1	1	1	3	4	5	4	9
Baubewilligte Wohnungen	1	1	2	2	2	2	3	3	11	7
Baubewilligte Wohnfläche in 1'000 m ²	0	0	0	0	0	0	1	0	1	1

* Hochrechnung Fahrländer Partner.

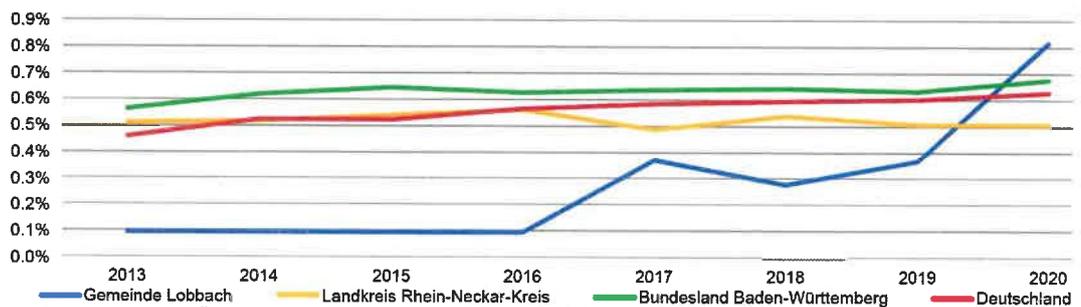
Quelle: BBSR Bonn, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Fahrländer Partner

Wohnungsbestand nach Anzahl Räumen (2020)



Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Fahrländer Partner

Anteil der neu erstellten Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand



Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Fahrländer Partner

Leerstandsquote: Landkreis Rhein-Neckar-Kreis

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Geschätzter Anteil leer stehender Wohnungen	4.5%	3.5%	3.5%	3.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%

Anmerkung: Dargestellt sind die Mittelwerte der 18 Leerstandskategorien. Diese reichen von «unter 1%» (0,5%) bis «17% und mehr» (17,5%). Quelle: BBSR Bonn

02.08 | LAGE (ERREICHBARKEIT UND INFRASTRUKTUR)

| Luftliniendistanz (in km)



Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Standort markiert),
(Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (LGL),
<https://www.geoportal-bw.de?permalinkId=e3d64487-05e5-423c-b031-250fcb62285>)

Landeshauptstadt	Stuttgart	70
Nächstes Oberzentrum	Heidelberg	14
Nächstes Mittelzentrum	Eberbach	11
Nächste Stadt	Neckarsteinach	5
Zweitmächtigste Stadt	Neckargemünd	6

Quelle: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Berechnungen Fahrländer Partner

| Erreichbarkeit von Mittel- und Oberzentren (in Min.)*

	Lobbach	Landkreis Rhein-Neckar-Kreis	Baden-Württemberg	Deutschland
Mittelzentren	16	6	9	11
Oberzentren	22	19	27	31

* Flächengewichteter Mittelwert der Pkw-Fahrzeiten, basierend auf Routensuchen in einem Straßennetzmodell, 2018.
Quelle: BBSR Bonn, Fahrländer Partner

| Erreichbarkeit wichtiger Infrastrukturen (in Min.)*

	Lobbach	Landkreis Rhein-Neckar-Kreis	Baden-Württemberg	Deutschland
Internationaler Flughafen	68	56	51	57
IC/EC/ICE-Bahnhöfe	23	18	22	27
Autobahnen	17	9	17	16
Krankenhäuser	19	10	12	14

* Flächengewichteter Mittelwert der Pkw-Fahrzeiten, basierend auf Routensuchen in einem Straßennetzmodell, 2018
(Krankenhäuser: 2013). Quelle: BBSR Bonn, Fahrländer Partner

02.09 | PERSPEKTIVEN 2035

Perspektiven 2035: Landkreis Rhein-Neckar-Kreis

Bevölkerungswachstum 2020 - 2035	15'200	2.8%
Veränderung Anzahl Haushalte 2020 - 2035	8'800	3.4%
Zusatznachfrage MWG 2020 - 2035	2'639	1.4%
Zusatznachfrage Wohneigentum 2020 - 2035	6'161	7.3%

Anmerkung: Stand der Prognosen (BBSR): Bevölkerung: März 2021, Haushalte: Mai 2021.
Quelle: BBSR Bonn, Fahrländer Partner

Perspektiven 2035: Bundesland Baden-Württemberg

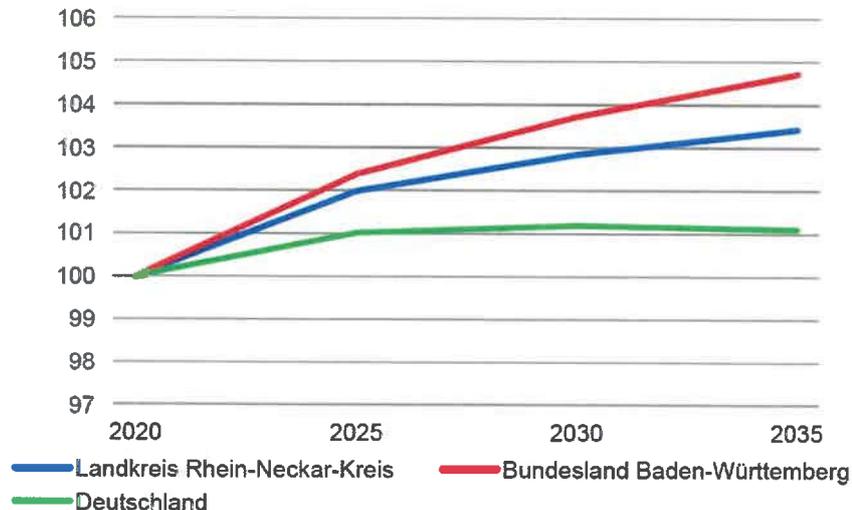
	Trend	
Bevölkerungswachstum 2020 - 2035	271'500	2.4%
Veränderung Anzahl Haushalte 2020 - 2035	256'900	4.7%
Zusatznachfrage MWG 2020 - 2035	99'838	2.6%
Zusatznachfrage Wohneigentum 2020 - 2035	157'062	10.4%

Anmerkung: Stand der Prognosen (BBSR): Bevölkerung: März 2021, Haushalte: Mai 2021.
Quelle: BBSR Bonn, Fahrländer Partner

Perspektiven 2035 pro Jahr, Trend

Landkreis Rhein-Neckar-Kreis		Bundesland Baden-Württemberg	
Bevölkerungswachstum p.a.	0.2%	Bevölkerungswachstum p.a.	0.2%
Veränderung Anzahl Haushalte p.a.	0.2%	Veränderung Anzahl Haushalte p.a.	0.3%
Zusatznachfrage MWG p.a.	176	Zusatznachfrage MWG p.a.	6'656
Zusatznachfrage Wohneigentum p.a.	411	Zusatznachfrage Wohneigentum p.a.	10'471

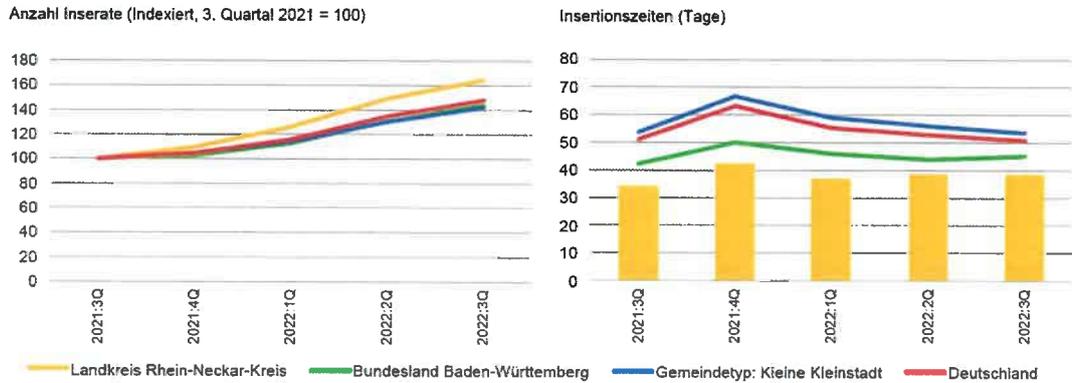
Entwicklung Haushalte (Index Jahr 2020 = 100)



Anmerkung: Stand der Prognosen (BBSR): Bevölkerung: März 2021, Haushalte: Mai 2021.
Quelle: BBSR Bonn, Fahrländer Partner

02.10 IMMOBILIEN-ANGEBOT

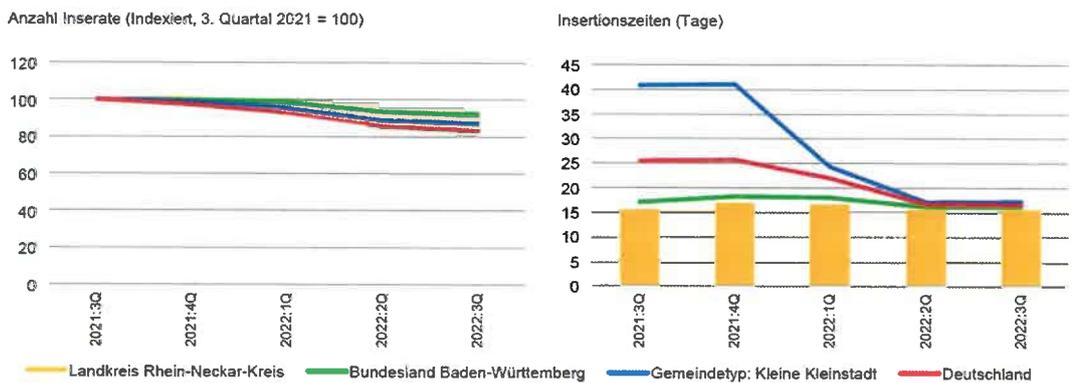
Immobilienangebot und Insertionszeiten: Einfamilienhäuser



Anmerkung: Das aktuelle Quartal ist provisorisch.

Quelle: Angebotsdaten aus Immobilienportalen, Datenaufbereitung durch Fahrländer Partner.

Immobilienangebot und Insertionszeiten: Mietwohnungen



Anmerkung: Das aktuelle Quartal ist provisorisch.

Quelle: Angebotsdaten aus Immobilienportalen, Datenaufbereitung durch Fahrländer Partner.

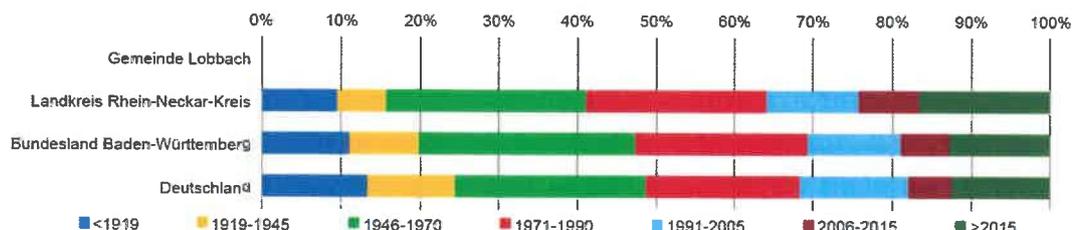
Angebotsquote*, Gemeinde Lobbach im Vergleich (3. Quartal 2022)

	Wohnungen in MFH	Einfamilienhäuser	Insgesamt
Kreis	unterdurchschnittlich (0.8)	durchschnittlich (1)	durchschnittlich (0.9)
Bundesland	unterdurchschnittlich (0.7)	durchschnittlich (1)	unterdurchschnittlich (0.7)
Deutschland	unterdurchschnittlich (0.7)	durchschnittlich (0.9)	unterdurchschnittlich (0.7)

* Anzahl Inserate / Wohnungsbestand. In der Klammer wird das Verhältnis zwischen der Angebotsquote und derjenigen des Kreises, des Bundeslandes und Deutschlands dargestellt.

Quelle: Angebotsdaten aus Immobilienportalen, Modellierungen Fahrländer Partner. Datenstand: 30. September 2022.

Verteilung der Immobilien-Inserate von Einfamilienhäusern nach Bauperiode



Quelle: Angebotsdaten aus Immobilienportalen, Modellierungen Fahrländer Partner. Datenstand: 30. September 2022.

02.11 | MAKRO-LAGERATING WOHNEN

	aktuell	prospektiv
Marktgröße	1,5	2,0
Entwicklung Bevölkerung / Haushalte	3,5	2,5
Soziale Schichtung	3,5	3,5
Kaufkraft	3,5	3,5
Lage / Erreichbarkeit	3,0	3,0
Gesamtrating Wohnen	3,2	3,1

Im Ergebnis ist die Makrolage der Gemeinde Lobbach als durchschnittlicher Wohnstandort mit gleichbleibendem relativem Ausblick einzustufen.

03. | BESCHREIBUNG DER MIKROLAGE²

03.01 | NÄHERE UMGEBUNG



Luftbild (Standort markiert), Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (LGL), <https://www.geoportal-bw.de?permalinkId=cc4743bf-4eb0-4869-98a3-0048bbed5fe5>

Das Bewertungsgrundstück befindet sich am nordöstlichen Ortsrand der bestehenden Bebauung „Erlenweg-Waldstraße“, innerhalb des Bauplanungsgebiets Stahlberg II von Waldwimmersbach, das sich neben einem Gewässer-Randstreifen in die Teilumlegungsflächen A, B und C aufteilt.

Die nordwestliche Teilumlegungsfläche A und die östliche Teilumlegungsfläche B waren zum Wertermittlungsstichtag bereits vollständig erschlossen und bebaut. Die Teilumlegungsfläche C, innerhalb der sich das zu bewertende Grundstück befindet, war zum Stichtag weder erschlossen noch bebaut.

Die nähere Umgebung wird daher weitgehend durch eine offene Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern in ein- bis zweigeschossiger Bauweise und unbebauten Grundstücken bestimmt, bei denen es sich um Grün-, Acker- und Unland handelt.

² Vgl. Gemeindecheck Wohnen (Lobbach) & Standortanalyse, erstellt durch Fahrländer Partner AG Raumentwicklung (FPRE).



Grobskizze der Teilumlegungsflächen (Bewertungsgrundstück durch Sachverständigen umrandet)
Quelle: Gutachten Nr. 01-2015 des Gutachterausschuss Lobbach



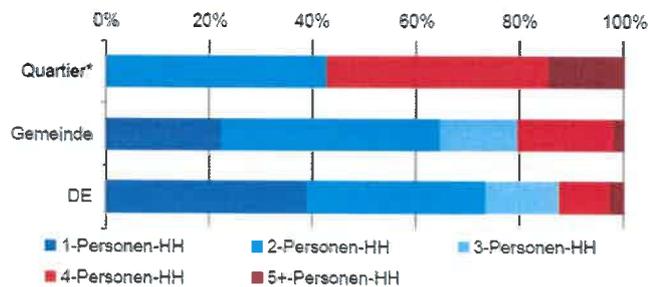
Hybride aus Luftbild und Liegenschaftskarte (Standort markiert),
Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (LGL),
<https://www.geoportal-bw.de?permalinkId=3423f655-00d1-4fe0-9aa3-e7f5a0297c9c>

03.02 | IMAGE DES QUARTIERS

Anzahl Haushalte*	6	Median Wohnfläche (in m ²)**	80 - 89
Dominante Lebensform**	Ehepaare	Dominanter Gebäudetyp**	Freistehendes Einfamilienhaus
Dominante Altersklasse*	Unter 18	Anteil des dominanten Gebäudetyps**	75,0%
Anteil der dominanten Altersklasse*	23,5%	Dominante Bauperiode**	2001 - 2004
Anteil deutsche Staatsbürger*	100,0%	Anteil der dominanten Bauperiode**	100,0%

*im Umkreis von 100m; **im Umkreis von 300m. Quellen: BBSR, Bundesagentur für Arbeit, CLC, GISU, MeinProspekt, OSM, Schulliste.EU, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Zensus 2011, FPPE

03.03 | HAUSHALTSSTRUKTUR



*im Umkreis von 100m. Quellen: BBSR, Bundesagentur für Arbeit, CLC, GISU, MeinProspekt, OSM, Schulliste.EU, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Zensus 2011, FPPE

03.04 | FREIZEIT/ERHOLUNG

Distanz zur nächsten Sport- und Freizeitanlage (in m)	1.900
Distanz zur nächsten Grünfläche (in m)	550
Distanz zum nächsten Wald (in m)	75
Distanz zum nächsten Gewässer (in m)	3.300
Typ des nächsten Gewässers	Fluß

Quellen: BBSR, Bundesagentur für Arbeit, CLC, GISU, MeinProspekt, OSM, Schulliste.EU, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Zensus 2011, FPPE

03.05 | MIKROZENTRALITÄT

Distanz zum nächsten Mikrolagerzentrum (in m)	750	Anzahl Schulen***	1
Anzahl Lebenshändler***	0	Distanz zur nächsten Schule (in m)	550
Distanz zum nächsten Lebensmittelhändler (in m)	3.600	Distanz zur nächsten Universität (in m)	14.100
Distanz zum nächsten Shopping-Center	15.000	Name der nächsten Universität	Heidelberg U
Name des nächsten Shopping-Centers	Darmstädter Hof Centrum		

***im Umkreis von 500m. Quellen: BBSR, Bundesagentur für Arbeit, CLC, GISU, MeinProspekt, OSM, Schulliste.EU, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Zensus 2011, FPPE

03.06 | VERKEHR & LÄRMBELASTUNG

Das Grundstück liegt an der Waldstraße, ist aber unerschlossen und noch nicht an die Waldstraße angebunden. Nördlich und westlich der Gemeinde verläuft durch das Neckartal die Bundesstraße 37/45.

Anzahl ÖV-Haltestellen***	2
Distanz zur nächsten ÖV-Haltestelle (in m)	700
Distanz zum nächsten ICE-Bahnhof (in m)	16.300
Distanz zum nächsten internat. Flughafen	78.100
Name des Flughafens	Frankfurt am Main
Distanz zum nächsten Autobahnanschluss (in m)	15.000

***im Umkreis von 500m. Quellen: BBSR, Bundesagentur für Arbeit, CLC, GISU, MeinProspekt, OSM, Schulliste.EU, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Zensus 2011, FPPE

Während der Ortsbesichtigung wurden keine außergewöhnlichen Immissionen festgestellt. Es ist derzeit mit wenig Verkehrsimmissionen zu rechnen.³

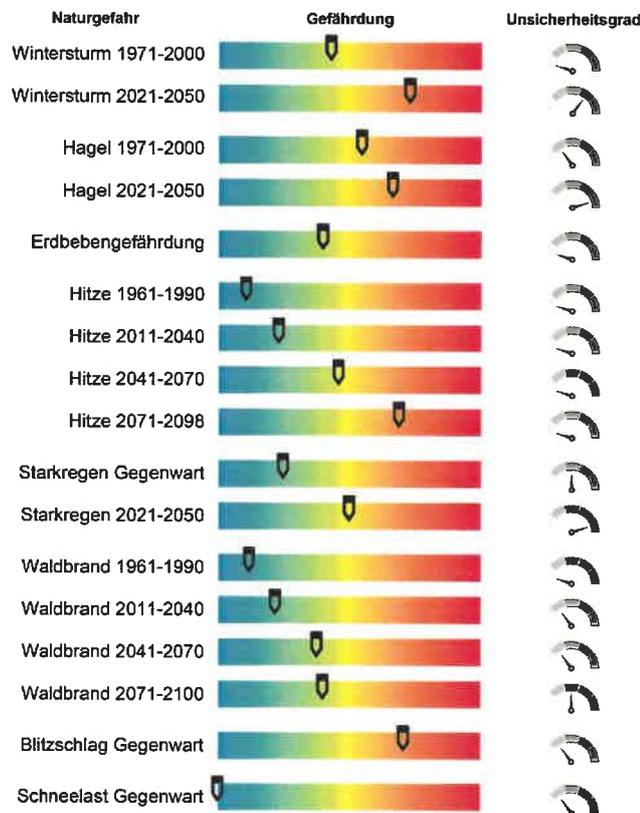
³ Vgl. Lärmkartierung der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW), <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/>.



Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Standort markiert),
 Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (LGL),
<https://www.geoportal-bw.de?permalinkId=bedf69fc-2784-4fcf-a2b1-e4c5f4153d1a>

03.07

NATURGEFAHREN



Wichtiger Hinweis: Die allgemeine Risikobewertung basiert auf Daten aus dem Jahr 2016 und hängt in erheblichem Maße von den Eigenschaften einer Immobilie ab. Bitte beachten Sie bei der Auswertung, dass sich die Risikolage aufgrund klimatischer Veränderungen fortlaufend ändern kann. Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr. Insbesondere Daten, die auf Klimamodellen und nicht allein auf historischen Beobachtungen basieren, unterliegen einer gewissen Unsicherheit. Die abgebildete Skala gibt dementsprechend Auskunft über die Unsicherheit, die von den verwendeten Klimadaten ausgeht und sich damit auch in den im GIS-ImmoRisk getroffenen Aussagen widerspiegeln.

Auf Basis des automatisch erstellten GIS-ImmoRisk Standortsteckbrief, erstellt durch das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, werden Risiken durch Naturgefahren für das zu bewertende Grundstück eingeschätzt. Die Gefährdungseinstufung basiert auf der Häufigkeit des Auftretens extremer Gefahrenereignisse am jeweiligen Standort.⁴

Die Gefährdung wird mit Hilfe einer Skala, die von sehr geringem (links/blau) bis sehr hohem (rechts/rot) Risiko reicht, angegeben:

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze verläuft der Herlinggraben. Das Bewertungsgrundstück lag zum Zeitpunkt der Gutachtenerstattung jedoch nicht im Bereich der statistisch ermittelten möglichen Überflutungsflächen⁵:

Ost	492500
Nord	5469802
Das Lagebezugssystem ist ETRS89 (EPSG 25832)	
Gemeinde	Lobbach
Kreis	Rhein-Neckar-Kreis
Regierungspräsidium	Reg.-Bez. Karlsruhe
Gewässereinzugsgebiet	Lobbach uh. Mannbach oh. Hettenbach

	UF	UT [m]	WSP [m ü. NHN]
10-jährliches Hochwasser (HQ ₁₀)	X	-	-
50-jährliches Hochwasser (HQ ₅₀)	X	-	-
100-jährliches Hochwasser (HQ ₁₀₀)	X	-	-
Extrem Hochwasser (HQ _{EXTREM})	X	-	-

UF: Überflutungsflächen, UT: Überflutungstiefen, WSP: Wasserspiegellagen
Hinweis: Die angegebenen Werte sind auf Dezimeter kaufmännisch gerundet. Überflutungstiefen kleiner 10cm werden auf 10cm gerundet. Es ist zu beachten, dass Werte in Gebäuden mit Unsicherheiten behaftet sind.
Das Höhenbezugssystem für alle Höhenangaben ist DHHN2016, Höhenstatus (HST) 170, EPSG 7837.

Legenden
 mögliche Änderung / Fortschreibung



Für eine vollständige Beurteilung der Hochwassersituation wird auf die zuständige Wasserbehörde verwiesen.

Im Ergebnis werden in dieser Wertermittlung ortsübliche Naturgefahren unterstellt.

03.08 | MIKRO-LAGERATING WOHNEN

<i>Besonnung</i>	sehr sonnig
<i>Aussicht</i>	attraktive Fernsicht
<i>Image des Quartiers</i>	durchschnittliche Lage
<i>Dienstleistungen</i>	nur teilweise in Fußdistanz
<i>Freizeit/Erholung</i>	überwiegend in Fußdistanz
<i>Öffentlicher Verkehr</i>	eingeschränkte Anbindung
<i>Straßenanbindung</i>	gute Anbindung
<i>Lärmbelastung (dominant Nacht)</i>	sehr ruhig/unbelastet

Zusammenfassend ist die Mikrolage (nähere Umgebung) als durchschnittlicher Wohnstandort einzustufen.

⁴ Vgl. GIS-ImmoRisk Naturgefahren (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung)

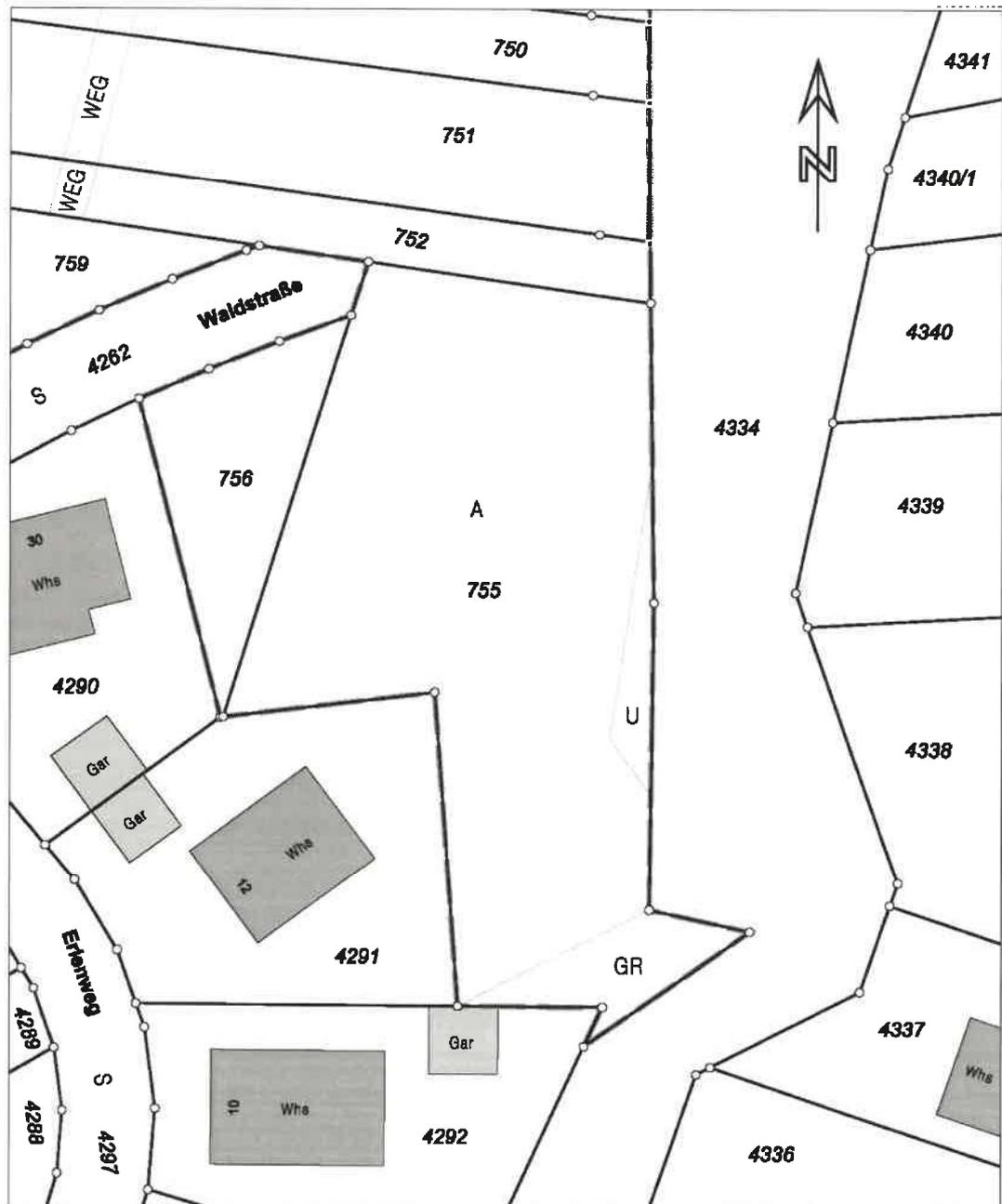
⁵ Vgl. Hochwasserrisikomanagement-Abfrage (LUBW Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg)

04. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

04.01 GRUNDSTÜCKSGRÖßE, ZUSCHNITT UND TOPOGRAFIE

Grundstücksgröße und -form

Das Flurstück 755 ist nach den Angaben im Grundbuch⁶ 1.658 m² groß und gemäß dem vorliegenden Auszug aus der Liegenschaftskarte⁷ unregelmäßig geschnitten:



⁶ Vgl. Amtlicher Ausdruck aus dem Grundbuch von Waldwimmersbach Nr. 25616, erstellt am 13.04.2022 (15:01:46 Uhr) vom Amtsgericht Tauberbischofsheim)

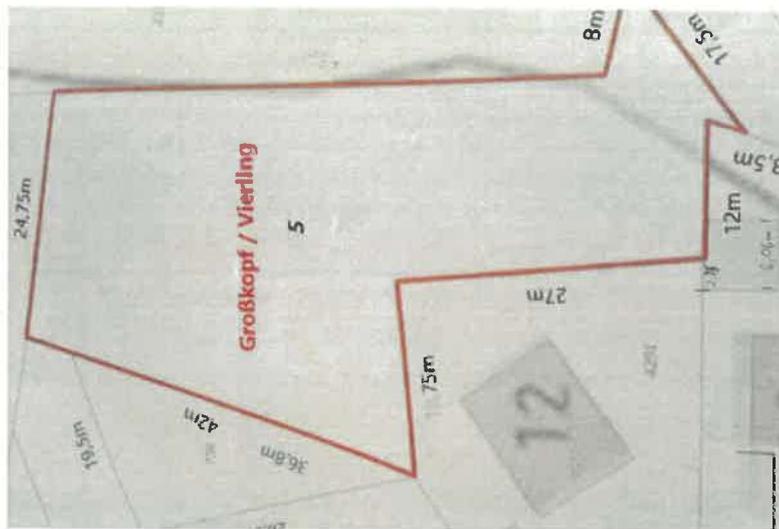
⁷ Quelle: Schriftliche Auskünfte „Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis (Vermessungsamt) vom 10.11.2022, hier Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Liegenschaftskarte, erstellt 10.11.2022) ; Angaben ohne Gewähr und Anspruch auf Vollständigkeit

Nach Auskunft des Landratsamts des Rhein-Neckar-Kreises (Vermessungsbehörde) stellt sich die Nutzung der Fläche wie folgt dar⁸:

Ackerland:	1.491 m ²
Grünland:	112 m ²
Unland, Vegetationslose Fläche:	55 m ²

Zuschnitt

Dem Sachverständigen wurde vom Antragsgegner der folgende undatierte Lageplan unbekannter Herkunft nebst Maßangaben zur Verfügung gestellt:



Die Maße wurden vom Sachverständigen über eine grob überschlägige Messungen im Geoport-BW plausibilisiert.⁹ Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die angegebenen Werte deutlich vom tatsächlichen Messwert in der Örtlichkeit abweichen können und keine rechtsverbindliche Auskunft darstellt.

Topografie

Das Flurstück 755 weist eine stärkere Neigung nach Südosten auf.¹⁰ In dieser Wertermittlung wird (nach telefonischer Rücksprache mit dem örtlich zuständigen Gutachterausschuss) unterstellt, dass die Topografie bei der Ermittlung des Verkehrswerts nicht weiter zu berücksichtigen ist.

I

04.02

ERSCHLIEßUNG

Straßenart und -ausbau

Das zu bewertende Flurstück 755 liegt an der Waldstraße, deren Ausbau etwa 32 m westlich des Bewertungsgrundstücks endet.

⁸ Vgl. Schriftliche Auskünfte des Landratsamts Rhein-Neckar-Kreis (Vermessungsamt) vom 10.11.2022, hier Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurstücknachweis, erstellt 09.11.2022); Angaben ohne Gewähr und Anspruch auf Vollständigkeit.

⁹ <https://www.geoportal-bw.de?permalinkId=8e7eb8b5-b40b-4eaa-af36-2ebb5aba17d4>

¹⁰ Rips-Höhenprofil-Generator, Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, Karlsruhe.



Bei der Waldstraße handelt es sich um eine öffentliche Anliegerstraße mit wenig Verkehr. Im Bereich des ausgebauten Teils ist die Fahrbahn asphaltiert und beidseitig mit einem, mit Pflastersteinen befestigten Gehweg versehen. Straßenbeleuchtung ist einseitig vorhanden. Die Zufahrt auf die Hautstraße (L 532) erfolgt über die Straße „Stahlbergweg“.

Ver- und Entsorgungsanschlüsse

Das Grundstück ist unerschlossen und hat keine Anschlüsse an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsnetze.¹¹

04.03

ENTWICKLUNGSZUSTAND

Die Begriffe "Flächen der Land- oder Forstwirtschaft", "Bauerwartungsland", "Rohbauland", "Baureifes Land" und „Sonstige Flächen“ beziehen sich auf unterschiedliche Qualitäten von Grundstücken, die in der Immobilienbewertung berücksichtigt werden:

- **Flächen der Land- oder Forstwirtschaft:** Das sind Flächen, die hauptsächlich der Land- oder Forstwirtschaft dienen, z.B. Ackerland, Weiden oder Wälder. Sie sind meistens weniger intensiv erschlossen und haben daher geringere Werte als Flächen in anderen Nutzungskategorien.
- **Bauerwartungsland:** Dies sind Flächen, die insbesondere der Land- oder Forstwirtschaft dienen, aber für eine künftige Bebauung vorgesehen sind. Sie sind also nicht direkt für die Land- oder Forstwirtschaft genutzt, aber es gibt eine Erwartung, dass sie irgendwann in Zukunft bebaut werden. Sie haben in der Regel eine höhere Nutzungsqualität als Flächen der Land- oder Forstwirtschaft und daher höhere Werte.
- **Rohbauland:** Dies sind Flächen, die bauplanungsrechtlich für die Bebauung vorgesehen sind, deren Bebauung aber aufgrund ihrer tatsächlichen Eigenschaften noch nicht möglich ist. Sie haben in der Regel höhere Werte als Flächen der Land- oder Forstwirtschaft und Bauerwartungsland, aber niedrigere Werte als baureife Flächen.
- **Baureifes Land:** Dies sind Flächen, die bereits für die Bebauung vorgesehen und auch baureif sind. Das heißt, es gibt bereits Bauvorschriften und -genehmigungen, die besagen, wie auf diesen Flächen gebaut werden darf, und die Flächen sind in einem Zustand, der es ermöglicht, dass darauf Gebäude errichtet werden können. Demnach sind alle notwendigen Erschließungsmaßnahmen bereits abgeschlossen. Solche Flächen haben in der Regel den höchsten Wert unter den genannten Kategorien.
- **Sonstige Flächen:** Dies sind Flächen, die nicht in die oben genannten Kategorien fallen und daher als "sonstige Flächen" bezeichnet werden. Sie können beispielsweise Flächen für Industrie, Gewerbe oder Verkehrsanlagen sein.

Für das zu bewertende Grundstück (Flurstück 755, mit einer Gesamtfläche von 1.658 m²) sieht der Bebauungsplan Stahlberg II (4. Änderung) für 1.083 m² die Nutzung Bauerwartungsland und für 575 m² die Nutzung Grünland vor.¹²

Das Baugebiet Stahlberg II wurde/wird in drei Abschnitten erschlossen. Die Teilumlegungsfläche C, innerhalb der sich das Flurstück 755 befindet, war zum Stichtag weder erschlossen noch bebaut. Die übrigen Teilumlegungsflächen A und B waren zum Stichtag bereits entwickelt.

¹¹ Vgl. Schriftliche Auskünfte Gemeindeverwaltung Lobbach (Ordnungsamt) vom 03.08.2022 zum Fragekatalog des Sachverständigen vom 26.07.2022; Angaben ohne Gewähr und Anspruch auf Vollständigkeit

¹² Vgl. Schriftliche Auskünfte Gemeindeverwaltung Lobbach (Ordnungsamt) vom 03.08.2022; Angaben ohne Gewähr und Anspruch auf Vollständigkeit



, der aktuell im Vermessungsbüros Schwing & Dr. Neureither tätig ist, hat maßgeblich bei der Entwicklung der Teilumlegungsflächen A und B mitgewirkt. Gemäß telefonischer Auskunft des Vermessungsbüros Schwing & Dr. Neureither () hat der Bürgermeister der Gemeinde Lobbach, Herr Edgar Knecht, im dritten Quartal 2022 gegenüber dem Vermessungsbüro geäußert, die Entwicklung alsbald angehen zu wollen. Aufgrund eines längerfristigen Erkrankung des Bürgermeisters gab es seither keinen weiteren Kontakt in der Angelegenheit.¹³

In den Transkripten der Neujahrsansprache 2023 (Bürgermeister-Stellvertreter Jörg Bürgermeister) und des Neujahrsempfang 2023, Jahresrückblick und Ausblick 2023 (Bürgermeister-Stellvertreter Ludwig Christ) wurde das Baugebiet Stahlberg II, Teil C, als weiteres Projekt im Ausblick auf 2023 aufgenommen.¹⁴ Der Entwurf für den Entwurf für den Haushalt 2023 war zum Abschluss der Recherchen noch nicht erstellt.

Aufgrund der Nähe zum nächsten Oberzentrum Heidelberg (14 km), des zum Wertermittlungsstichtag vorherrschenden Nachfrageüberhangs nach Baugrundstücken und den damit verbundenen hochpreisigen Bodenwerten ist davon auszugehen, dass insbesondere Familien mit Kindern auf nahe Gemeinden wie Waldwimmersbach mit vergleichsweise niedrigen Bodenwerten ausweichen.

Die Vermutung wird auch durch den Umstand gestützt, dass die Haushalte in Lobbach im Jahr 2021 (im Vergleich zum Rhein-Neckar-Kreis) durch einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Familien mit Kindern und älteren Paaren (55+ Jahre) geprägt ist.¹⁵

Gemäß Internetauftritt der Gemeinde Lobbach hat die Gemeinde aktuell keine gemeindeeigenen Bauplätze im Angebot.¹⁶

Zusammenfassend ist davon auszugehen, dass das zu bewertenden Flurstück für die weitere städtebauliche Entwicklung von Bedeutung ist und eine kurz- bis mittelfristige Umlegung und Baulanderschließung im Baugebiet Stahlberg II, Teil C absehbar ist.

Die überwiegende Fläche (1.083 m²) des Bewertungsgrundstücks ist gemäß den bauplanungsrechtlichen Bestimmungen des § 30 BauGB für eine bauliche Nutzung vorgesehen. Da die Erschließung noch nicht gesichert ist und die Fläche ihrer Form und Größe nach für eine bauliche Nutzung (noch) unzureichend gestaltet ist, ist diese Teilfläche gemäß § 3 Abs. 3 ImmoWertV als Rohbauland einzustufen. Die restliche Grundstücksfläche (575 m²) ist in ihrer Qualität als private Grünfläche einzustufen.

04.04 | BODENBESCHAFFENHEIT

Informationen über die spezifische Bodenbeschaffenheit liegen dem Sachverständigen nicht vor. Die Durchführung technischer Untersuchungen des Grund und Bodens hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit und Tragfähigkeit liegen auch außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung.

Der Sachverständige wurde im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Beim Ortstermin konnten augenscheinlich keine Hinweise auf einen nicht tragfähigen Untergrund festgestellt werden.

¹³ Vgl. https://www.rnz.de/region/rhein-neckar_artikel-_arid,919048.html#:~:text=Lobbach%3A%20B%C3%BCrgermeister%20Edgar%20Knecht%20an,Region%20%2D%20Rhein%2DNeckar%2DZeitung

¹⁴ Vgl. <https://www.lobbach.de/>

¹⁵ Vgl. Teil B: Dokumentation.

¹⁶ Vgl. <https://www.lobbach.de/>



Im Rahmen dieser Wertermittlung ist eine lagetypische Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.

04.05 | ATTLASTEN

Altlasten sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen und Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen), und Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, ausgenommen Anlagen, deren Stilllegung einer Genehmigung nach dem Atomgesetz bedarf (Altstandorte), durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Altlastverdächtige Flächen sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht. Schädliche Bodenveränderungen sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen. Altlasten und altlastenverdächtige Flächen werden jeweils von den Umweltämtern der Länder oder auch der Kommunen erfasst und in Datenbanken (Altlastenkataster) gespeichert.

Das Bewertungsgrundstück (Flurstück 755) ist weder in einem Altlastenkataster erfasst noch gibt es andere Anhaltspunkte für Altlasten.¹⁷

Der Sachverständige geht im Rahmen der Wertermittlung von einem altlastenunbedenklichen Grundstückszustand aus. Sollte nachträglich festgestellt werden, dass das Bewertungsgrundstück oder ein dieses beeinflussendes Grundstück kontaminiert sind oder dass Räumlichkeiten auf eine zur Kontaminierung führenden Weise benutzt werden, kann sich dies auf den ermittelten Wert negativ auswirken. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

04.06 | BEBAUUNG

Das zu bewertende Flurstück 755 ist unbebaut.

04.07 | GRENZVERHÄLTNISSE

An den Grundstücksgrenzen befinden sich keine Aufbauten.

05. | PRIVAT- UND ÖFFENTLICH-RECHTLICHE SITUATION

05.01 | GRUNDBUCH¹⁸

Bestandsverzeichnis und Abteilung I

<i>Amtsgericht</i>	<i>Grundbuch von</i>		<i>Blatt</i>	<i>lfd. Nr.</i>
Tauberbischofsheim	Waldwimmersbach		25616	1
<i>Gemarkung</i>	<i>Karte</i>	<i>Flur</i>	<i>Flurstück</i>	<i>Größe</i>
Waldwimmersbach	47.104	Große Herling	755	1.658 m ²

¹⁷ Vgl. Schriftliche Auskünfte der Gemeindeverwaltung Lobbach (Ordnungsamt) vom 03.08.2022; Angaben ohne Gewähr und Anspruch auf Vollständigkeit.

¹⁸ Vgl. Amtlicher Ausdruck aus dem Grundbuch von Waldwimmersbach Nr. 25616, erstellt am 13.04.2022 (15:01:46 Uhr) vom Amtsgericht Tauberbischofsheim.



Abteilung II

In der zweiten Abteilung des Grundbuchs wurde am 13.04.2022 ein Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft eingetragen, dem das Ersuchen des Amtsgerichts Heidelberg vom 06.04.2022 (4 K 24/22) zugrunde lag. Es wird unterstellt, dass der Zwangsversteigerungsvermerk den Verkehrswert nicht beeinflusst.

Darüber hinaus wurde am 23.11.1987 (umgeschrieben am 05.10.2005) der Vermerk über die Einleitung des Umlegungsverfahrens eingetragen. Ein Umlegungsverfahren ist ein Verfahren zur Neuordnung von Grundstücksflächen und Grundstücksbegrenzungen im Rahmen des Baurechts. Es dient dazu, die bauliche Nutzung von Grundstücken zu optimieren oder die Eigentumsverhältnisse anzupassen. Es ist ein komplexes und zeitaufwendiges Verfahren, das in der Regel nur dann durchgeführt wird, wenn es sinnvoll ist, die bauliche Nutzung von Grundstücken zu optimieren oder die Eigentumsverhältnisse anzupassen.

Das Verfahren umfasst in der Regel folgende Schritte:

1. **Aufstellung des Umlegungsplans:** Der Umlegungsausschuss erstellt einen Plan, der die neue Gliederung und Begrenzung der Grundstücke festlegt.
2. **Anhörung der Grundstückseigentümer:** Die betroffenen Grundstückseigentümer werden angehört und können Einwendungen gegen den Umlegungsplan erheben.
3. **Beratung und Beschlussfassung:** Der Umlegungsausschuss berät über die Einwendungen und fasst einen Beschluss über den Umlegungsplan.
4. **Genehmigung:** Der Umlegungsplan muss von der zuständigen Genehmigungsbehörde genehmigt werden.
5. **Durchführung der Umlegung:** Nach Genehmigung des Umlegungsplans werden die Grundstücke gemäß dem neuen Plan neu vermessen und die Eigentumsverhältnisse entsprechend angepasst.

Abteilung III

Eventuelle Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III dinglich gesichert sein können, werden bei der Bewertung nicht berücksichtigt. Es wird unterstellt, dass gegebenenfalls valutierende Schulden gelöscht bzw. anderweitig ausgeglichen werden.

Nicht eingetragene Belastungen

Sonstige nicht eingetragene Lasten, (begünstigende) Rechte sowie besondere Bindungen wurden dem Sachverständigen nicht bekannt.

05.02 BAULASTEN

Zu Lasten oder zu Gunsten des Flurstücks 755 bestehen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis.¹⁹

05.03 BAUPLANUNGSRECHT

Die Bauleitplanung der Städte erfolgt in einem zweistufigen System auf den Ebenen der vorbereitenden Bauleitplanung im Flächennutzungsplan für das gesamte Stadtgebiet und der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung in Bebauungsplänen.

¹⁹ Vgl. Schriftliche Auskünfte der Gemeindeverwaltung Lobbach (Ordnungsamt) vom 03.08.2022; Angaben ohne Gewähr und Anspruch auf Vollständigkeit

Als vorbereitender Bauleitplan trifft der Flächennutzungsplan erste grundlegende Aussagen zur beabsichtigten Bodennutzung. Dargestellt werden zum Beispiel für die Bebauung vorgesehene Flächen (nach Nutzungsarten gegliedert: Wohnbauflächen, Mischbauflächen, gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen, Flächen für Gemeinbedarf), überörtliche und wesentliche örtliche Verkehrsinfrastruktur, Anlagen zur Ver- und Entsorgung, Grün- und Wasserflächen, landwirtschaftliche Flächen und Wald. Unmittelbare rechtliche Wirkung hat der Flächennutzungsplan nur als Selbstbindung gegenüber der Gemeinde sowie Behörden und Träger öffentlicher Belange.

Flächennutzungsplan

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Bauerwartungsland und Grünland dargestellt²⁰:

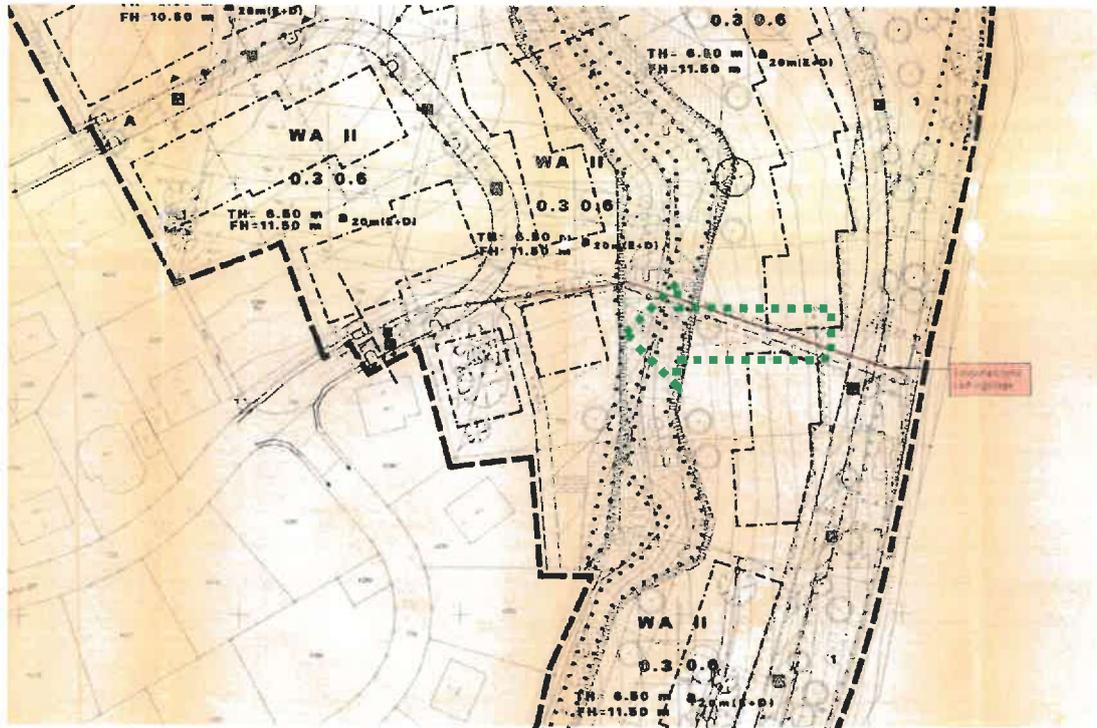


Flächennutzungsplan der Gemeinde Lobbach (Grobe Lage des Bewertungsgrundstücks durch Sachverständigen mit Pfeil markiert), Quelle: Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg, <https://www.geoportal-raumordnung-bw.de/kartenviewer>

²⁰ Vgl. Schriftliche Auskünfte Gemeindeverwaltung Lobbach (Ordnungsamt) vom 03.08.2022; Angaben ohne Gewähr und Anspruch auf Vollständigkeit.

Bebauungsplan

Das Flurstück 755 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Stahlberg II 4. Änderung“ (Satzungsbeschluss 01.07.1999, Inkrafttreten 24.09.1999) der Gemeinde Lobbach²¹:



Auszug aus dem Bebauungsplan „Stahlberg II 4. Änderung“ der Gemeinde Lobbach, (Grobe Lage des Bewertungsgrundstücks durch Sachverständigen mit Pfeil markiert)

Dort ist durch Baugrenzen ein Baufenster festgelegt worden. Zudem enthält die Nutzungsschablone (soweit erkennbar) insbesondere folgende Festsetzungen:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Zwei Vollgeschosse
- Grundflächenzahl (GRZ) höchstens 0,3
- Geschossflächenzahl (GFZ) höchstens 0,6
- Nur Einzel- und Doppelhäuser bis zu einer Gesamtlänge von 20 m einschl. seitlich Garagen
- Maximale Traufhöhe 6,5 m
- Maximale Firsthöhe 11,5 m

²¹ Vgl. Schriftliche Auskünfte Gemeindeverwaltung Lobbach (Ordnungsamt) vom 03.08.2022 zum Frage-katalog des Sachverständigen vom 26.07.2022; Angaben ohne Gewähr und Anspruch auf Vollständigkeit.

In den schriftlichen Festsetzungen der Planunterlagen werden unter anderem die folgende Angaben gemacht:

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BAUGB) v. 27.06.1997, DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) v. 23.01.1990 UND DER PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV 90) v. 18.12.1990

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BAUGB

1.1 **WA** ALLGEMEINES WOHNGEBIET § 4 BAUNVO

1.1.1 Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

1.1.2 Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke werden nicht zugelassen (§ 1 Abs. 5 BAUNVO).

1.1.3 Folgende allgemein zulässige Nutzungen werden nur ausnahmsweise zugelassen: Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke (§ 1 Abs. 5 BAUNVO).

1.1.4 Von den im WA-Gebiet ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 werden sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwertung, Gartenbetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bewoanungsplans. Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden allgemein zugelassen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 und 2 BAUNVO).

1.1.4.1 Zur Wahrung ortsbäuerlicher Bau- und Nutzungsstrukturen werden je Wohngebäude nur max. 3 Wohnungen zugelassen. Je Doppelhaus wird max. nur eine Wohnung zugelassen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 6 BAUGB).

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, HÖHENLAGE, HÖHE BAULICHER ANLAGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BAUGB, §§ 16, 17 u. 18 BAUNVO

2.1 II Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BAUNVO)

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BAUNVO)

2.2.1 TH = 8,50m/11,50m max. Traufhöhe

2.2.2 FH = 10,50m/11,50m max. Firsthöhe

2.2.3 Als Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt der Schnittpunkt des an das Gebäude angrenzenden natürlichen Geländes mit der Gebäudeaußenkante. Als natürliches Gelände gilt die Höhe an das Gebäude angrenzende Stelle der Grundrissmorphologie vor Beginn jeglicher Bauarbeiten (§ 18 Abs. 1 BAUNVO).

2.2.4 Zur Vermeidung von hoher Kniestockausbildung wird die Traufhöhe, bezogen auf die Erdgeschossfußbodenhöhe, zusätzlich auf 4,50 m und bezogen auf die Höhe nach außen sichtbare Gebäudeteile auf max. 0,5 m über der zeichnerisch festgesetzten Traufhöhe gemäß Ziff. 2.2.1 begrenzt.

SKIZZE ZUR GEBÄUDEHÖHENBEGRENZUNG:

2.1 0,2, 0,3 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 17 BAUNVO)

2.1.1 Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl wird nicht zugelassen (§ 19 Abs. 4 BAUNVO)

2.1.2 Geschosflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 17 BAUNVO)

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BAUGB und §§ 22 und 23 BAUNVO

3.1 Abweichende Bauweise, die von der offenen Bauweise dadurch abweicht, daß nur Einzel- und Doppelhäuser bis zu einer Gesamtlänge von 20 m einsch. seitlicher Garagen zugelassen werden. (§ 22 Abs. 2 BAUNVO)

3.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BAUNVO)

3.3 Die Firstrichtung bzw. Hauptbaukörperstellung wird nur senkrecht bzw. parallel zu den festgelegten Baugrenzen zugelassen.

3.4 Garagen oder Gebäudeteile mit Garagen sowie überdachte Stellplätze sind außerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen nur in den hierfür nach Ziff. 4.1 festgesetzten Flächen für Garagen zulässig. (§ 23 Abs. 5 BAUNVO)

3.5 Stellplätze sind nur zwischen der Villaufnahmsflächenbegrenzung und der rückwärtigen Baugrenze bzw. Baugrenznachbar zulässig.

3.6 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BAUNVO)

4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN - NEBENGEBÄUDE
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BAUGB

4.1 G G Umgrenzung von Flächen für Garagen

4.2 Nebengebäude werden nur bis 30 m² umbauten Raum zugelassen. Die max. Traufhöhe wird auf 2,50 m begrenzt.

5. SCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Max. Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Grundflächenzahl
Max. Traufhöhe	Bauweise
Max. Firsthöhe	

5. VERKEHRFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BAUGB

5.1 Gehweg - Fußweg

5.2 Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen

5.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

5.4 Festgelegte Einfahrt

5.5 Feldweg - unbefestigter Gartenzugang

5.6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5.6.1 Anliegerstraße - gemischt genutzt

5.6.2 Öffentliche Parkfläche

6. HAUPTVERSORGUNGSLEITUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BAUGB

6.1 Unterirdische Leitung

6.1.1 Kanal Abwasserleitung

6.1.2 W W Wasserleitung

6.1.3 20 KV 20 KV-Erdkabel

7. ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHE
§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BAUGB

7.1 Öffentliche Grünflächen

7.1.1 Bachbegleitendes Ufergrün

7.2 Grünanlage

7.2.1 Private Grünflächen

7.2.2 Gartenfläche

8. FLÄCHEN ZUR REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BAUGB

8.1 Entwässerungsgraben

8.2 Grenze des Gewässerstreifens nach § 68 Abs. 6 Wassergesetz

8.2.1 Die Bestimmungen und Beschränkungen des § 68 Abs. 3 und 4 Wassergesetz sind zu beachten.

9. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BAUGB

9.1 Maßnahmen zum Ausgleich am Waldrand

Die Fläche ist in eine extensiv zu nutzende bzw. zu pflegenden parkartig angelegte Wildobstwiese umzuwandeln. Je 150 m² Fläche ist ein hochstammiger Wildobstbaum zu pflanzen. Die Fläche ist mit einer landwirtschaftlichen Dauerweidenanwendung einzulassen. Sie ist zweimal jährlich, nicht vor Anbruch Juli bzw. März, Segeten zu mähen. Das Mahdgut ist abzuräumen. Die Düngung und die Anwendung von Pestiziden ist nicht zulässig.

9.2 Oberflächenbefestigung von Stellplätzen, Grundstückszugängen, Zufahrten, Gehwegen und Parkplätzen sind mit versickerungsfähigen Belägen auszustatten. Ein Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

Hinweise:
Die Versickerungsrate erreicht das Dauerhaftigkeitskennwertes, ist durch ein Prüfzeugnis des Herstellers (Versickerungsrate > 200 l/h) zu belegen.
Zur Reduzierung von Befestigungsflächen wird der Garagenabstand zum Rand der Verkehrsfläche auf einen Mittelwert von max. 7,00 m begrenzt.
Stützmauern mit einer durchschnittlichen Höhe > 0,80 m sind zu begrünen.
Außenwände von Garagen sind mit einer Fassadenbegrünung zu versehen. Planungsbaumaße mit offenen Seiten (Carport) sind ebenfalls mit geeigneten Pflanzen zu bepflanzen.
Grobewurzler sind Rankgehäuse vorzusehen.
Dachneidungen und Fassadenverkleidungen aus Kupfer sind wegen der damit verbundenen Schwermetallbelastung der Gewässer unzulässig.
Empfehlung:
Anforderungen im privaten Bereich sollen auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt werden. Dabei ist ein Dauerbetrieb zu vermeiden.
Zum Schutz der Grabenzone sind die Baugrundstücke zu diesen Bereichen hin mit Infiltration einzuzwängen.
Zaune sind im Bodenbereich kleinflächig mit 10 cm Bodenabstand zu gestalten.

Hinweise:
Mutterboden, der bei der Errichtung und Ansetzung baulicher Anlagen und anderer Änderungen der Erdoberfläche anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist nach Möglichkeit in einem naturnahen Zustand auf dem Baugrundstück zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden. (Siehe auch § 202 BAUGB)
Als Lager- und Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schutzhöhe max. 2,0 m, Schutz vor Verwitterung etc.). Erdansatz sollte weitgehend zum Massenausgleich innerhalb des Baugrundes verwendet werden.
In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

§ 29 Abs. 3 NatSchG Baden-Württemberg verbietet das Roden von Bäumen, Hecken und Gebüsch in der Zeit vom 01. März bis 30. September.

10. MIT LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BAUGB

10.1 GDE Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde

11. FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BAUGB

- 11.1 **Waldabstandslinie nach § 4 Abs. 3 LBO**
- 11.1.1 In der festgelegten Waldabstandslinie sind bauliche Anlagen und Nebenanlagen mit Feuerstätten unzulässig
- 11.1.2 Schornsteine in Waldnähe sind mit einem Funkenfangschalldämpfer auszustatten, wenn der Abstand zum Wald weniger als 50 m beträgt

12. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE FLÄCHEN MIT BINDUNG FÜR DIE BEPFLANZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 25, Buchstaben a und b, BAUGB

- 12.1 **Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.**
- 12.1.1 **Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern**
- 12.1.1.1 In den Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist auf den davon betroffenen Grundstücken eine geschlossene und abgestufte Bepflanzung herzustellen. Durchgänge und Öffnungen sind unzulässig. Je 200 qm Pflanzfläche ist mind. ein hochstämmiger heimischer Laubbaum zu pflanzen. Je 1,50 qm Pflanzfläche ist ein Strauch anzupflanzen.
- 12.1.1.2 **Anpflanzung von Sträuchern**
- 12.1.1.3 In den Flächen für das Anpflanzen von Sträuchern ist auf den davon betroffenen Flächen eine geschlossene und abgestufte fektgehölzartige Bepflanzung herzustellen.
- 12.2 **Je Baugrundstück ist mind. ein hochstämmiger Obstbaum oder ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen. In Grundstücken über 650 qm sind mind. 2 entsprechende Bäume anzupflanzen. Es soll eine Schwerpunktbildung in den hinteren Grundstücksbereichen stattfinden, um einen ökologisch sinnvollen Obstwiesens- oder Haincharakter zu erreichen. Die festgelegten Flächen oder Standorte für das Anpflanzen von Bäumen sind dabei vorrangig zu beachten. Zu existierende Bäume auf einem Baugrundstück werden angerechnet.**

- 12.3 **Mindestens 10 % der privaten Grundstücksflächen sind mit standortheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Dabei ist je Strauch 1 qm Pflanzfläche anzunehmen.**
- Hinweis:** Der Strauchbewuchs kann als Hecke zwischen den Grundstücken angelegt werden. Ein Formschnitt sollte nur aus Gründen des Nachbarrechtes vorgenommen werden und sonst eine naturnahe Wuchsform angestrebt werden. Ein Rückschnitt sollte nur im Winterhalbjahr (01.10. bis 28.02.) vorgenommen werden.

- 12.4 **Standort für das Anpflanzen von Bäumen**
- 12.4.1 **Anpflanzen von Bäumen im Grundstücksbereich**
- 12.4.1.1 **Bei Festsetzung des Standortes für Bäume ist dieser nach Möglichkeit punktuell genau an der im Plan bezeichneten Stelle zu pflanzen. Unter Berücksichtigung der jeweiligen Biotopstruktur (s. Ziff. 12.1.1.1) darf dieser auf Baugrundstücken bis zu 5,0 m vom festgelegten Standort abweichen. Zur Bepflanzung sind großkronige Obstbaumstämme oder Laubbäume zu verwenden.**

- 12.5 **Zur Bepflanzung gemäß den Festsetzungen 12.1 bis 12.2.1 werden nur doeständige standortheimische Laubgehölze zugelassen.**
- Hinweis:** Die Grenzabstände des Nachbarrechtes sind zu beachten, soweit die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine geringeren Werte ergeben.

- 12.6 **Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**
- 12.6.1 **Zu erhaltende Bäume und Sträucher**
- 12.6.2 **Zu erhaltende Einzelbäume**
- 12.6.3 **Zu erhaltende Bäume dürfen nicht beschädigt und beseitigt werden und sind bei Verlust oder natürlichem Abgang in gleicher Art und Wuchsform zu ersetzen.**

- Hinweis:** Bei Bauarbeiten ist für einen ausreichenden Schutz der zu erhaltenden Vegetation Sorge zu tragen. Die DIN 18920 ist zu beachten. Bodenverdichtungen im Bereich der Kronenstäube sind zu vermeiden. Junggehölze sind durch geeignete Maßnahmen vor Stamm-, Wurzel- und Kronenschäden zu schützen.
- Die Bepflanzung der Grundstücke ist mit der Bebauung zu vollziehen und spätestens 1 Jahr nach dem Gebäudebezug nachzuweisen. Den Bauvorlagen ist ein qualifizierter Plan über die Grüngestaltung beizufügen.

13. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS

§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BAUGB

- 13.1 **Flächen für Abgrabungen, Böschungsneigung 1 : 1,5**
- 13.2 **Flächen für Aufschüttungen, Böschungsneigung 1 : 1,5**
- Hinweis:** Zur Herstellung des Strassenkörpers sind in den an die Verkehrsflächen angrenzenden privaten Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 15 cm und einer Tiefe von 30 cm erforderlich (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten).
- Die zur Herstellung des Strassenkörpers notwendigen Abgrabungen, Aufschüttungen gelten nicht als Strassenraum, sondern verbleiben zur ordnungsgemäßen Nutzung bei den angrenzenden Grundstücken gemäß § 12 Abs. 5 StrG. Es besteht keine Erwerbspflicht durch die Gemeinde.
- Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden. Es erfolgt im Einzelfall eine vorherige Benachrichtigung (§ 126 Abs. 1 BAUGB).

14. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ERSCHLIESSUNGSABSCHNITTE

§ 9 Abs. 7 BAUGB

- Grenze des Plangebietes**

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

NACH § 74 LANDESBBAUORDNUNG in der Fassung vom 08.08.1996

15. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

- 15.1 **Zur Farbgebung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen dürfen nur geleschte Farbzone verwendet werden. Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen wird nicht zugelassen. Ausgenommen hiervon ist der Einbau von Solaranlagen.**

16. DACHFORM UND DACHNEIGUNG

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

- 16.1 **Als Dachformen werden nur geneigte Dächer zugelassen. Durchgängig einseitig geneigte Pultdächer sind unzulässig.**
- 16.2 **Die Dachneigung wird auf 30 - 45° begrenzt.**
- 16.2.1 **Abweichend werden für freistehende Grenzträger geneigte Dachneigungen ab 15° und extensiv begrünte Flachdächer zugelassen.**
- 16.3 **Nebengebäude sind mit Satteldächern auszubilden.**
- 16.4 **Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachneigung auszuführen.**
- 16.5 **Bei Garagenbau an bestehende Garagen sind die Dächer in der Bauform einander anzupassen.**

17. DACHGESTALTUNG

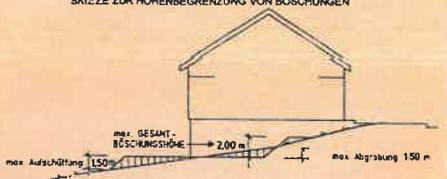
§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

- 17.1 **Zur Dachdeckung geneigter Dächer dürfen nur rote und braune kleinformige Dachdeckungsmaterialien verwendet werden.**
- 17.2 **Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Ihre Breite darf 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten, dabei darf die max. Breite einer Einzelgaube ein Maß von 4 m nicht überschreiten. Ein Mindestabstand von 1,50 m zu den Gebälwänden ist einzuhalten.**

18. EINFRIEDIGUNG, GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

- 18.1 **Einfriedigungen dürfen entlang von Verkehrsflächen eine Höhe von 1,00 m über Strassenhöhe an sonstigen Grenzen 1,50 m Höhe nicht überschreiten. Sockel dürfen eine Höhe von 0,30 m nicht überschreiten.**
- 18.2 **Entlang von Verkehrsflächen sind als Einfriedigungen nur transparente Holzläune und Naturmatten aus Laubgehölzen sowie Maschendrahtläune in Verbindung mit einer Heckenunterpflanzung zulässig.**
- 18.3 **Geschlossene Einfriedigungen (Mauern, Bretterläune) sind unzulässig.**
- 18.4 **Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber dem natürlichen Gelände sind nur bis zu einer max. Höhe von 1,50 m zulässig. Die max. Böschungshöhe darf dabei die Höhe von 2,00 m nicht überschreiten. Ausnahmen werden nur beim Nachweis schwerwiegender topographischer Verhältnisse oder Anpflanzungsformaldehyde gestattet. Dies gilt nicht für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Strassenkörpers.**
- 18.5 **SKIZZE ZUR HÖHENBEGRENZUNG VON BÖSCHUNGEN**



19. NIEDERSpannungSFREILEITUNGEN

§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

- 19.1 **Niederspannungsfreileitungen im Baugelände sind unzulässig.**

20. STELLPLATZVERPFLICHTUNG

§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO

- 20.1 **Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird erhöht. Bei Wohnungen größer als 75 qm auf 1,5 je Wohnung, bei Wohnungen größer als 100 qm auf 2 je Wohnung. Halbe Werte sind aufzurunden.**

21. ANLAGEN ZUM SAMMELN, VERWENDEN ODER VERSICKERN VON NIEDERSCHLAGSWASSER

§ 74 Abs. 3 Ziff. 2 LBO

- 21.1 **Das Dachwasser ist getrennt vom häuslichen Abwasser zu erfassen und in Zisternen einzuleiten. Hierbei ist die DIN 1988 zu beachten.**
- 21.1.1 **Entlang des Grabenbereiches sind Zisternen mit Versickerungseinrichtungen zu erstellen. Eine Einleitung des Überflusses in der Abwasserkanal ist unzulässig.**
- 21.1.2 **Im sonstigen Baugelände sind die Zisternen mit Versickerungseinrichtungen von 30 cm Rückhaltevolumen mit Überlaufableitung in den Abwasserkanal auszustatten.**

22. SONSTIGE NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 6 BAUNVO

- 22.1 **Bodentunze**
Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verletzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Abholung von Ordnungswidrigkeiten nach Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.
- 22.2 **Altlasten**
Werden bei Erdarbeiten erdfernde Materialien bzw. verunreinigtes Ausbuhmaterial angetroffen, so ist dieser Aushub von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäß § 7 Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg und Jen §§ 1, 10 und 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu verfahren. Dabei ist die betroffene Gemeinde und das zuständige Landratsamt Fachdienst Umweltschutz umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung zu benachrichtigen.



05.04 | BAUGENEHMIGUNG

Dem Sachverständigen lagen keine Bauvoranfragen oder Baugenehmigungen vor.

05.05 | ABGABENRECHTLICHER ZUSTAND

Für das Flurstück 755 sind weder Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch, Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz noch Kanalanschlussbeiträge abgerechnet und bezahlt.²²

05.06 | MIETVERHÄLTNISSE

Über eventuell zum Wertermittlungsstichtag bestehende Miet- oder Pachtverhältnisse wurde dem Sachverständigen nichts bekannt. In der Wertermittlung wird unterstellt, dass das Grundstück zum Wertermittlungsstichtag eigengenutzt war.

05.07 | DENKMALEIGENSCHAFT

Es gibt keine Hinweise auf eine Unterschutzstellung nach dem Denkmalschutz- und Denkmalpflegegesetz oder dem Naturschutzgesetz. Das Grundstück liegt nicht in der engeren Umgebung eines Bau- oder Naturdenkmals.²³

²² Vgl. Schriftliche Auskünfte der Gemeindeverwaltung Lobbach (Ordnungsamt) vom 03.08.2022; Angaben ohne Gewähr und Anspruch auf Vollständigkeit.

²³ Vgl. Schriftliche Auskünfte der Gemeindeverwaltung Lobbach (Ordnungsamt) vom 03.08.2022; Angaben ohne Gewähr und Anspruch auf Vollständigkeit.

TEIL C: WERTERMITTLUNG

06. SITUATION AM IMMOBILIENMARKT²⁴

- **vdv Immobilienpreisindex:** Zum ersten Mal nach über zwölf Jahren sanken im dritten Quartal 2022 die Preise für Wohnimmobilien im Quartalsvergleich. Auf Jahressicht legten die Preise allerdings noch um 6,1 % zu, wozu insbesondere der Markt für selbst genutztes Wohneigentum beitrug. So erhöhten sich die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser im Vergleich zum Vorjahr noch um 8,4 %, gegenüber dem Vorquartal fiel der Preisanstieg mit 0,5 % aber schon deutlich geringer aus.
- Der Sachverständigenrat erwartet, dass das reale Bruttoinlandsprodukt in Deutschland 2022 um 1,7 % steigt und im Jahr 2023 um 0,2 % zurückgeht. Für die Verbraucherpreisinflation prognostiziert er Raten von 8,0 % beziehungsweise 7,4 %. Die Prognose ist mit erheblichen Abwärtsrisiken behaftet. Sollte es in Deutschland zu einer Gasmangellage kommen, ist mit einer tiefen Rezession und noch höherer Inflation zu rechnen.
- **JLL:** Im 3. Quartal 2022 hat sich der Trend der Leerstands-Stabilisierung bei Büroflächen fortgesetzt. Die über alle sieben Metropolen gemittelte Leerstandsquote liegt mit 4,8 % nur knapp über dem Wert drei Monate zuvor. Zwar erhöhte sich das absolute Leerstandsvolumen im gleichen Zeitraum minimal, gleichzeitig stieg aber der Bestand in ähnlichem Umfang, so dass sich das in einer konstanten Quote widerspiegelt. Bis zum Jahresende erwartet JLL einen Anstieg der Leerstandsquote auf 4,9 %.

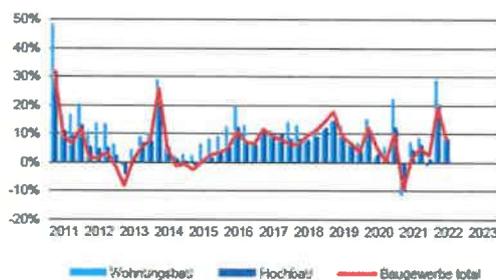
BAUVOLUMENPROGNOSE

in Mrd EUR	2021	2022	2023
Wohnungsbau insgesamt	284,4	320,6	340,3
Neubau	87,8	96,6	104,3
Bestehende Gebäude	196,5	224,0	236,0

Quelle: DIW

Veränderung p.a.	2021	2022	2023
Wohnungsbau insgesamt	11,4%	12,7%	6,1%
Neubau	10,4%	10,0%	8,0%
Bestehende Gebäude	11,8%	13,9%	5,4%

BAUGEWERBLICHER UMSATZ (VERÄNDERUNG P.A.)



Quelle: Destatis

2. Quartal 2022	Index (2015=100)	Veränderung p.a.
Baugewerbe total	244,1	7,9%
- Hochbau	223,5	8,3%
- Wohnungsbau	272,9	11,3%

BAUKOSTENINDIZES FÜR WOHNGEBÄUDE (VERÄNDERUNG P.A.)



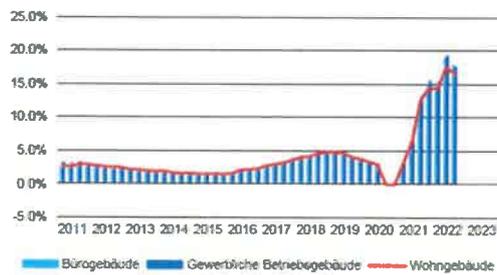
Quelle: Destatis

2. Quartal 2022	Index (2011=100)	Veränderung ggü. Vorquartal	Veränderung p.a.
Baukosten insgesamt	141,5	3,7%	12,9%
- Materialkosten	148,6	7,9%	21,5%
- Arbeitskosten	131,0	-3,0%	-0,2%

Anmerkung: Der Baukostenindex stellt die Entwicklung der Preise der beim Neubau von Wohngebäuden von den Bauunternehmern eingesetzten Produktionsfaktoren dar.

²⁴ Vgl. Metaanalyse Immobilien Deutschland Nov/22, erstellt durch Fahrländer Partner Raumentwicklung (FPRE).

BAUPREISINDEX (VERÄNDERUNG P.A.)

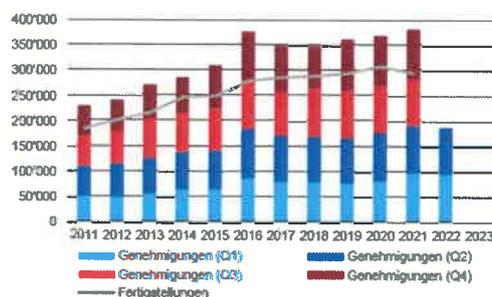


Quelle: Destatis

3. Quartal 2022	Index (2015=100)	Veränderung gg. Vorquartal	Veränderung p.a.
Wohngebäude	151.0	2.6%	16.5%
Bürogebäude	153.4	2.8%	18.0%
Gewerb. / Betriebsgeb.	154.2	2.5%	17.7%

Anmerkung: Der Rückgang der Baupreise im 4. Quartal 2020 im Vergleich zum Vorjahr ist auf die Senkung der Mehrwertsteuer im Juli 2020 zurückzuführen.

BAUGENEHMIGUNGEN UND BAUFERTIGSTELLUNGEN FÜR WOHNUNGEN



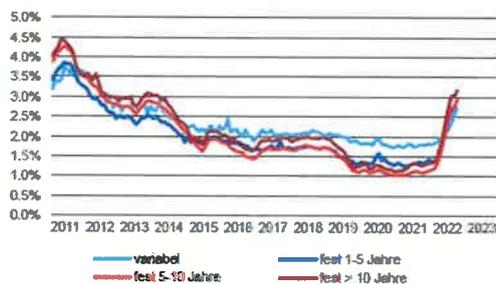
Quelle: Destatis

2. Quartal 2022	Anzahl
Baugenehmigungen	93'265

Jahr 2021	Anzahl
Baugenehmigungen	380'914
Baufertigstellungen	293'393

Anmerkung: Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden insgesamt (einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden)

ZINSSÄTZE FÜR WOHNUNGSBAUKREDITE AN PRIVATE HAUSHALTE



Quelle: Deutsche Bundesbank

Wohnungsbaukredite	September 2022
variabel	2.73%
fest 1-5 Jahre	2.93%
fest 5-10 Jahre	2.96%
fest > 10 Jahre	3.18%

07. WERTERMITTLUNGSVERFAHREN

07.01 VERKEHRSWERT

Man kann den Verkehrswert als den geschätzten Betrag annehmen, für den eine Immobilie am Wertermittlungstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Veräußerer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessener Vermarktungsdauer in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wenn jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

Die normierten Verfahren zur Verkehrswertermittlung sind in der ImmoWertV beschrieben. Es handelt sich um das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV).

07.02 | VERGLEICHSWERTVERFAHREN

Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Zur Ableitung der Vergleichspreise sind geeignete Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Größe, Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung bzw. Nutzbarkeit) aufweisen. Daneben kann der Vergleichswert auch aus geeigneten Vergleichsfaktoren, Bodenrichtwerten oder sonstigen geeigneten Daten abgeleitet werden.

07.03 | ERTRAGSWERTVERFAHREN

Im Ertragswertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Aus diesem Grund wird dieses Verfahren vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung hin ausgerichtet sind oder unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden.

07.04 | SACHWERTVERFAHREN

Im Sachwertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage der durchschnittlichen Herstellungskosten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen ermittelt. Das Sachwertverfahren findet entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes dann Anwendung, wenn die vorhandene Bausubstanz und die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes für den Wert ausschlaggebend sind.

Mit dem Sachwertverfahren werden daher vorrangig solche bebaute Grundstücke bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden. Das Sachwertverfahren ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

07.05 | ABLAUF DER WERTERMITTLUNGSVERFAHREN

In den Wertermittlungsverfahren sind gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV regelmäßig zunächst die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) und danach die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Die allgemeinen Wertverhältnisse werden im Vergleichswertverfahren direkt über die geeigneten Kaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren und Indexreihen berücksichtigt. Eine Marktanpassung ist bei diesem Verfahren in der Regel nicht erforderlich. Im Sachwertverfahren erfolgt die Marktanpassung über Sachwertfaktoren (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV). Im Ertragswertverfahren wird die Marktanpassung über marktüblich erzielbare Erträge und aus dem Markt abgeleitete Liegenschaftszinssätze (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV) gewährleistet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie durch marktübliche Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV). Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen.



07.06 | WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

Das zur Ermittlung des Verkehrswerts anzuwendende Wertermittlungsverfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung der Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um unbebautes Rohbau- und Grünland, für das ein Umlegungsverfahren eingeleitet wurde. Nach der ImmoWertV sollen Bodenwerte in der Regel im Vergleichswertverfahren ermittelt werden.

Aufgrund der fehlenden Bebauung scheidet sowohl das Ertrags- als auch das Sachwertverfahren für die Ermittlung des Verkehrswerts aus. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt daher auf der Grundlage der vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte. Dabei werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt berücksichtigt.

08. | BODENWERTERMITTLUNG

08.01 | VORBEMERKUNG

Der Bodenwert wird im Rahmen des Wertermittlungsverfahrens getrennt vom Wert eventuell vorhandener baulicher Anlagen ermittelt. Dies geschieht für gewöhnlich anhand eines Bodenrichtwerts, gelegentlich auch anhand geeigneter Vergleichskaufpreise. Bei bebauten Grundstücken ist der Bodenwert stets so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Bei unbebauten Grundstücken steht der Bodenwert ohnehin für sich allein, bei landwirtschaftlichen Grundstücken ist ein eventuell vorhandener Aufwuchs wertmäßig gesondert zu berücksichtigen. Durch Anpassungen des verwendeten Bodenrichtwerts bzw. der Vergleichskaufpreise gleicht man diese an das zu bewertende Grundstück und dessen Eigenschaften an.

Bei der Bodenwertermittlung ist nach § 41 ImmoWertV bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße zu prüfen, ob selbstständig nutzbare Teilflächen (z. B. freier Bauplatz) oder unterschiedliche Grundstücksqualitäten vorliegen. Der Bodenwert solcher Teilflächen ist getrennt zu ermitteln.

Für das Wertermittlungsverfahren ist nur der Bodenwert anzusetzen, der für die baulichen Anlagen bzw. Art der Nutzung marktüblich ist. Die selbstständig nutzbare oder sonstige Teilfläche, die über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgeht, ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

08.02 | BODENRICHTWERT²⁵

Aktuelle Kauffälle mit originären Kaufpreisen liegen dem Sachverständigen nicht vor. Der Bodenwert wird daher auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks (wie Art und Maß der baulichen Nutzung oder Erschließungszustand) übereinstimmen bzw. Unterschiede sachgerecht berücksichtigt werden können.

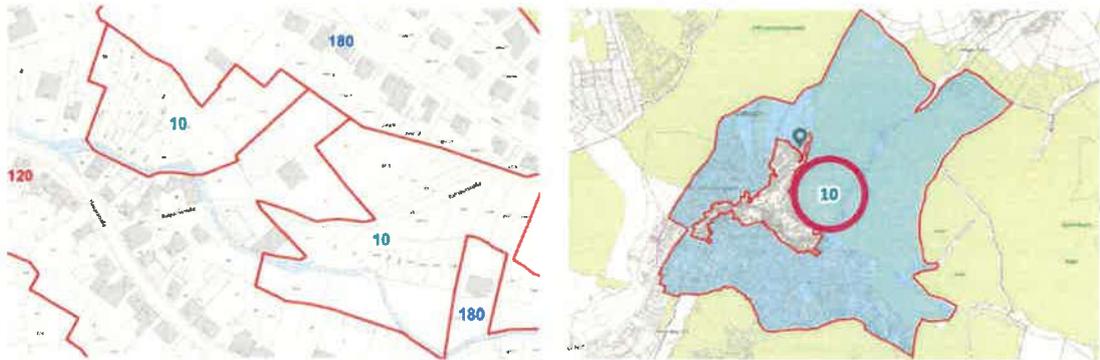
²⁵ Vgl. Auszug aus dem Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg zu den Bodenrichtwerten der Gemeinde Lobbach (Zweckverband Gutachterausschuss Südöstlicher Rhein-Neckar-Kreis) nebst örtliche Fachinformationen zum Stichtag 01.01.2022

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss hat die Wertzonennummer 1207 bzw. das Bauwartungsland (Wohnbau) zum Stichtag 31.12.2020 aufgelöst bzw. dem Außenbereich zugeordnet. Für die Zone wurde zum 31.12.2020 ein Bodenrichtwert von 40 €/m² und zum 01.01.2022 ein solcher von 60 €/m² angegeben.²⁹

Der Vorsitzende der Geschäftsstelle des örtlich zuständigen Gutachterausschusses () verwies bezüglich der Bodenrichtwerte in einem Telefonat auf (Geschäftsführer des Vermessungsbüros Schwing & Dr. Neureither). Dieser teilte mit, dass die zum Stichtag 31.12.2018 geltende Wertzonennummer 1207 (mit einem Bodenrichtwert von 50 €/m²) nicht hätte aufgelöst, sondern fortgeschrieben werden müssen. In der nächsten Sitzung des Gutachterausschusses solle dies korrigiert werden.

Der Sachverständige teilt diese Ansicht und leitet für den Bereich des Wertermittlungsobjekts einen mittleren Bodenwert von | 50 €/m² für Rohbauland | ab.

Für private Grünflächen (Zonen Nrn. 31268104 und 31268105 im Ortskern von Waldwimmersbach) und Freizeitgartenflächen (Zone Nr. 31268600 im Außenbereich von Waldwimmersbach) hat der örtlich zuständige Gutachterausschuss zum 01.01.2022 einen Bodenrichtwert von 10 €/m² ermittelt:



Bearbeitete Auszüge aus dem Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg (Landesamt für Geoinformationen und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de) zu den Bodenrichtwerten zum Stichtag 01.01.2022 der Gemeinde Lobbach (links Zonen Nr. 31268104 und 31268105, rechts Zone Nr. 31268600)

Auf Grundlage des ermittelten Bodenrichtwertes leitet der Sachverständige für den Bereich des Wertermittlungsobjekts einen mittleren Bodenwert von | 10 €/m² für private Grünflächen | ab.

08.03 | PREISENTWICKLUNG & OBJEKTSPEZIFISCHE ANPASSUNGEN

Im vorliegenden Bewertungsfall ist weder eine Anpassung aufgrund der Preisentwicklung noch eine Anpassung des Bodenrichtwerts bezüglich der tatsächlichen Eigenschaften des zu bewertenden Grundstücks zu berücksichtigen.

08.04 | RELATIVER BODENWERT

Der relative Bodenwert für das Flurstück 755 wird mit | 50 €/m² für das Rohbauland | und mit | 10 €/m² für die private Grünfläche | abgeleitet.

²⁹ Auszüge aus dem Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg zu den Bodenrichtwerten der Gemeinde Lobbach zu den Stichtagen 31.12.2020 und 01.01.2022.

08.05 | BODENWERT

Der Bodenwert für die zu bewertende Teilflächen berechnet sich damit wie folgt:

Qualität	Größe	Relativer Bodenwert	Bodenwert
Rohbauland	1.083 m ²	50 €/m ²	54.150 €
Private Grünfläche	575 m ²	10 €/m ²	5.750 €
		Summe	59.900 €

Zum Wertermittlungsstichtag 09.11.2022 beträgt der Bodenwert des zu bewertenden unerschlossenen und unbebauten Grundstücks in 74931 Lobbach (Waldwimmersbach), Lage: Große Herling, Flurstück: 755, rund³⁰ | 60.000 € |.

09. | BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst. Bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts ist der Werteeinfluss von allgemeinen Grundstücksmerkmalen bereits berücksichtigt. Dabei handelt es sich um wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten (§ 8 Abs. 2 ImmoWertV).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie durch marktübliche Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).

Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße ist der Wert der selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche in der Regel ebenfalls als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen (§ 41 ImmoWertV).

Im Bewertungsfall sind keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen

10. | VERKEHRSWERT

Nach § 6 ImmoWertV ist der Verkehrswert nach den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

10.01 | GRUNDLAGEN DER ERMITTLUNG

Aus der durchgeführten Bodenwertermittlung ergibt sich auf der Grundlage der Grundstücksfläche und der an das Grundstück angepassten Bodenrichtwerte, nach Anpassung an den örtlichen Grundstücksverkehr und nach Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, ein Bodenwert von | 60.000 € |.

Wie bereits bei der Begründung zur Wahl der geeigneten Wertermittlungsverfahren dargelegt, liegen für das unbebaute Grundstück keine andere Verfahrensergebnisse vor. Der Verkehrswert wird daher ausschließlich aus der Bodenwertermittlung abgeleitet.

³⁰ Gerundet auf volle Tausender, in Anlehnung an Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken, 12.1.1.

10.02 | FESTSTELLUNG DES VERKEHRSWERTS

Unter der Annahme, dass es keine ungewöhnlichen Vorkommnisse gibt, von denen ich keine Kenntnis besitze und unter der Maßgabe der in diesem Gutachten aufgeführten Kommentare und Annahmen ergibt sich der Wert für das unerschlossene und unbebaute Flurstück 755 in 74931 Lobbach (Waldwimmersbach), Große Herling, eingetragen im Grundbuch von Waldwimmersbach in Blatt 25616, zum Wertermittlungsstichtag: 09.11.2022 mit rund

60.000 €
(in Worten: sechzigtausend Euro)

11. | WEITERE FRAGEN DES GERICHTS

Vorbemerkung: Das Flurstück 755 war zum Wertermittlungsstichtag nicht erschlossen und unbebaut.

Ökologische Altlasten

Das Flurstück 755 ist weder in einem Altlastenkataster erfasst noch gibt es andere Anhaltspunkte für Altlasten.

Feststellung des Verwalters

Ein Verwalter oder Zwangsverwalter konnte nicht in Erfahrung gebracht werden.

Feststellung zu Miet- und Pachtverhältnis

Ob Miet- oder Pachtverhältnisse bestehen, ist nicht bekannt.

Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG

Ob eine Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG besteht, wurde nicht bekannt.

Feststellungen zu Gewerbebetrieb

Es gibt keine Anzeichen für einen Gewerbebetrieb.

Feststellungen zu Maschinen und Betriebseinrichtungen

Maschinen und Betriebseinrichtungen waren augenscheinlich nicht vorhanden.

Feststellung zu Energieausweis

Es liegt kein Energieausweis im Sinne der EnEV vor.

Sofern eine der Informationen oder Annahmen, auf denen diese Wertermittlung beruht, sich als falsch oder unvollständig herausstellt, kann dies zu Wertveränderungen führen. Daher kann für die Richtigkeit der erhaltenen Informationen, die daraus gezogenen Schlussfolgerungen sowie eventuell entstehende Verluste oder Schäden keine Verantwortung übernommen werden. Der Sachverständige empfiehlt, die in diesem Gutachten enthaltenen Informationen zu verifizieren und die Gültigkeit der getroffenen Annahmen zu überprüfen, bevor eine Finanztransaktion auf der Grundlage dieser Bewertung durchgeführt wird. Steuerliche Auswirkungen, die beim Abschluss von Grundstücksübertragungen oder beim Wiederverkauf eintreten können, insbesondere sogenannte latente Steuern, wurden vom Sachverständigen nicht berücksichtigt.

Ich bin an dem Bewertungsgrundstück nicht wirtschaftlich beteiligt, bin mit dem Auftraggeber, Gläubiger oder Schuldner nicht verwandt oder verschwägert und auch aus anderen Gründen nicht befangen.

Zuzenhausen, den 16.01.2023.

Michael Wanitschke
Diplom-Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten sowie für Beleihungswertermittlung

Literaturverzeichnis

- [1] **Albert, Andrej/Heisel, Joachim P. (Hrsg.):** Schneider, Bautablem für Architekten mit Entwurfshinweisen und Beispielen, 24. Auflage, Köln 2020
- [2] **Arnold, Daniel/Rottke, Nico B. / Winter, Ralph (Hrsg.):** Wohnimmobilien, Lebenszyklus, Strategie, Transaktion, Wiesbaden 2017
- [3] **Bammer, Otto/Brunner, Christian (Hrsg.):** Energieeffizienz in der Immobilienbewertung, Neue Methoden zur Bewertung der Nachhaltigkeit von Immobilien, Wien 2012
- [4] **Bauer, Hans-Joachim/Oefele, Helmut Freiherr von (Hrsg.):** Grundbuchordnung, Kommentar, 3. Auflage, München 2013
- [5] **Bayerlein, Walter (Hrsg.):** Praxishandbuch Sachverständigenrecht, 4. Auflage, München 2008
- [6] **Beck'sches Formularhandbuch, Weise, Stefan (Hrsg.):** Immobilienrecht, München 2001, mit Nachtrag zur Schuldrechtsreform, München 2003
- [7] **Bienert, Sven:** Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken, Benchmarks und Methoden, Wiesbaden 2005
- [8] **BKI Baukosteninformationszentrum (Hrsg.):** BKI Baukosten 2019 Altbau, Statistische Kostenkennwerte für Gebäude, Stuttgart 2019
- [9] **Bobka, Gabriele (Hrsg.):** Spezialimmobilien, 3. Auflage, Köln 2018
- [10] **Bruns, Patrick:** Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg, Kommentar, 4. Auflage, München 2018
- [11] **Dröge, Ferdinand:** Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, 3. Auflage, München 2005
- [12] **Dürr, Hansjochen/Leven, Dagmar/Speckmaier, Sabine:** Baurecht Baden-Württemberg, 15. Auflage, Baden-Baden 2016
- [13] **Erb, Thoralf/Regierer, Christoph/Vosseler, Christina (Hrsg.):** Bewertung bei Erbschaft und Schenkung, Zusammenwirken von Bewertung, Steuerrecht und Zivilrecht, München 2018
- [14] **Ertl, Ralf (Hrsg.):** Typische Bauschäden im Bild, 2. Auflage, Köln 2014
- [15] **Fischer, Hartmut:** Entschädigungsanspruch aus Enteignung und enteignungsgleichem Eingriff, 4. Auflage, München 2017
- [16] **Fischer, Roland/Biederbeck, Matthias (Hrsg.):** Bewertung im ländlichen Raum mit zahlreichen praktischen Bewertungsbeispielen, Köln/Berlin 2019
- [17] **Fischer, Roland/Lorenz, Hans-Peter (Hrsg.):** Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien, 2. Auflage, Köln 2013
- [18] **Francke, Hans-Hermann/Rehkugler, Heinz/Raffelhüschchen, Bernd/Wölfle, Marco (Hrsg.):** Immobilienmärkte und Immobilienbewertung, 3. Auflage, München 2020
- [19] **Freise, Jörn:** Die ImmoWertV in der Praxis, Verkehrswert-Handbuch für Gutachterausschüsse, Sachverständige und ihre Auftraggeber, Stuttgart 2016
- [20] **Gerardy, Theo/Möckel, Rainer/Trott, Herbert/Bischoff, Bernhard (Hrsg.):** Praxis der Grundstücksbewertung, Bände 1 bis 5, München, Grundwerk inkl. 136. Ausgabe, Stand: Dezember 2021
- [21] **Gottschalk, Götz-Joachim:** Immobilienwertermittlung, Wertermittlungsverfahren, Mathematische Formelsammlung, 3. Auflage, München 2014
- [22] **Grziwotz, Herbert/Lüke, Wolfgang/Saller, Roland (Hrsg.):** Praxishandbuch Nachbarrecht, München 2005
- [23] **Heckschen, Heribert/Herrler, Sebastian/Münch, Christof (Hrsg.):** Beck'sches Notar-Handbuch, 7. Auflage, München 2019
- [24] **Heinemann, Jörn (Hrsg.):** Kölner Formularbuch Grundstücksrecht, 3. Auflage, Köln 2021
- [25] **Heix, Gerhard:** Wohnflächenberechnung, Rechtsfragen und Methoden der Wohnflächenberechnung nach der Zweiten Berechnungsverordnung und den DIN-Normen 283 und 277, 2. Auflage, Essen 2002
- [26] **Jardin, Andreas/Roscher, Michael:** Die Immobilienwertermittlung aus steuerlichen Anlässen, Herne 2019
- [27] **Kleiber, Wolfgang:** ImmoWertV (2021), Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken, 13. Aktualisierte und überarbeitete Auflage, Köln 2021
- [28] **Kleiber, Wolfgang (Hrsg.):** Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage, Köln 2022
- [29] **Kleiber, Wolfgang:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 8. Auflage, Köln 2017
- [30] **Koebler, Wolfgang/Grziwotz, Herbert (Hrsg.):** Rechtshandbuch Immobilien, Für die Praxis der Bauträger, Baubetreuer, Makler, Hausverwalter, Steuerberater, Rechtsanwälte und Notare, Band I: Bauen und Finanzieren, München, Stand: April 2020, Band II: Vermitteln, Verkaufen und Verwalten, München, Stand: Oktober 2018

- [31] **Krauß, Hans-Frieder:** Immobilienkaufverträge in der Praxis, Gestaltung, Besteuerung, Muster, 9. Auflage, Hürth 2020
- [32] **Kröll, Ralf (Begr.):** Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage, Köln 2015
- [33] **Ders.:** Vermögensnachfolge in der Praxis, Vorweggenommene Erbfolge in Privat- und Betriebsvermögen, 5. Auflage, Köln 2018
- [34] **Kühnberger, Manfred / Wilke, Helmuth (Hrsg.):** Immobilienbewertung, Methoden und Probleme in Rechnungswesen, Besteuerung und Finanzwirtschaft, Stuttgart 2010
- [35] **Limmer, Peter/Hertel, Christian/Frenz, Norbert (Hrsg.):** Würzburger Notarhandbuch, 5. Aufl., Köln 2018
- [36] **Meinen, Heiko/Pauen, Werner (Hrsg.):** Außenanlagen und Immobilienbewertung, Köln 2018
- [37] **Metzmacher, Wolfgang/Krikler, Manfred:** Gebäudeschätzung über die Bruttogeschossfläche. Arbeitshandbuch zur Ermittlung von Gebäudeschätzwerten im Hochbau. 2. Auflage, Köln 2004
- [38] **Münch, Christof:** Die Scheidungsimmoblie, Nutzung - Verwertung - Sicherung - Vereinbarungen - Anträge, 3. Auflage, Köln 2019
- [39] **Münchener Anwaltshandbuch, Scherer, Stephan (Hrsg.):** Erbrecht, 5. Auflage, München 2018
- [40] **Münchener Anwaltshandbuch, Hannemann, Thomas/Wiegner, Michael (Hrsg.):** Mietrecht, 5. Auflage, München 2019
- [41] **Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Band 8a, Gaier, Reinhard (Red.):** WEG nF, 8. Auflage, München 2021
- v. Oefele, Helmut Freiherr/Winkler, Karl/Schlögel, Jürgen:** Handbuch Erbbaurecht, 6. Auflage, München 2016
- [42] **Palandt, Otto (Begr.):** Bürgerliches Gesetzbuch mit Nebengesetzen, 77. Auflage, München 2018
- [43] **Petersen, Hauke/Schnoor, Jürgen/Seitz, Wolfgang/Vogel, Roland R.:** Verkehrswertermittlung von Immobilien, Praxisorientierte Bewertung, 2. Auflage, Stuttgart 2013
- [44] **Riecke, Olaf/Schmid, Michael J. (Hrsg.):** WEG Kommentar, 4. Auflage, Köln 2015
- [45] **Riedel, Christopher (Hrsg.):** Immobilien in der Erbrechtspraxis, Bonn 2018
- [46] **Rixner, Florian/Biedermann, Robert/Charlier, Jacqueline (Hrsg.):** Systematischer Praxiskommentar BauGB/BauNVO, 3. Auflage, Köln 2018
- [47] **„Ross-Brachmann“, Holzner, Peter/Renner, Ulrich:** Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, 29. Auflage, Isernhagen 2005
- [48] **Sander, Siegfried/Weber, Ulrich (Hrsg.):** Lexikon der Immobilienbewertung, Köln 2003
- [49] **Sauer, Otto/Ritzer, Herbert/Schuhmann, Helmut/Meyer, Bernd (Hrsg.):** Handbuch Immobilienbesteuerung, Betriebs- und Privatvermögen, Stand: November 2020
- [50] **Schaper, Daniela/Moll-Amrein, Marianne:** Basiswissen Wertermittlungsverfahren, Köln 2016
- [51] **Scharold, Lothar/Peter, Roland:** Immobilienwertermittlung unter Berücksichtigung demografischer Einflüsse, Berlin 2014
- [52] **Schmutz, Heinz/Krings, Edgar/Dahlhaus, Ulrich J./Meisel, Ulli:** Baukosten, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, 22. Auflage, Essen, Stand. 2014/2015
- [53] **Schwenk, Walter:** Praxishilfe Wertermittlung im Rahmen des besonderen Städtebaurechts, München 2013
- [54] **Schwirley, Peter/Dickersbach, Marc:** Die Bewertung von Wohnraummieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten, 3. Auflage, Köln 2017
- [55] **Simon, Jürgen/Cors, Klaus G./Halaczinsky, Raymond/Teß, Wolfgang:** Handbuch der Grundstückswertermittlung, Verkehrswert, Feuerversicherungswert, Steuerbilanzwert, Einheitswert, Grundbesitzwert bei Geschäfts- und Fabrikgrundstücken, 5. Auflage, München 2003
- [56] **Simon, Jürgen:** Taschenkommentar Wertermittlungsverfahren, ImmoWertV, Wertermittlungsrichtlinien BRW-RL, SW-RL, VW-RL, EW-RL, Köln 2016
- [57] **Spannowsky, Willy/Uechtritz, Michael (Hrsg.):** Bauordnungsrecht Baden-Württemberg, Kommentar, München 2020
- [58] **Spiegelberger, Sebastian/Schallmoser, Ulrich (Hrsg.):** Die Immobilie im Zivil- und Steuerrecht, 2. Auflage, Köln 2015
- [59] **Stahr, Michael (Hrsg.):** Bausanierung, Erkennen und Beheben von Bauschäden, 5. Auflage, Wiesbaden 2011
- [60] **Stumpe, Bernd/Tillmann, Hans-Georg:** Versteigerung und Wertermittlung, Zwangs-, Teilungs-, Nachlassversteigerungen und Versteigerungen nach § 19 WEG, 2. Auflage, Köln 2014
- [61] **Tillmann, Hans-Georg/Kleiber, Wolfgang/Seitz, Wolfgang:** Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beileihungswerts von Grundstücken, 2. Auflage, Köln 2017



- [62] **Tillmann, Hans-Georg/Seitz, Albert M. (Hrsg.):** Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken, München 2020
- [63] **Troff, Herbert:** Bewertung von Grundstücken mit Anlagen erneuerbarer Energien, München 2015
- [64] **Vogels, Manfred:** Grundstücks- und Gebäudebewertung, Wiesbaden 1977
- [65] **Ders.: Verrentung von Kaufpreisen,** Kapitalisierung von Renten, Wiesbaden 1992
- [66] **Weber, Johannes (Hrsg.):** Kölner Formularbuch Wohnungseigentumsrecht, Köln 2020
- [67] **Wenzel, Gerhard:** Baulasten in der Praxis, Köln 2006
- [68] **Zeitner, Regina/Marchionini, Michael/Neumann, Günter/Irmscher, Heike:** Flächenmanagement in der Immobilienwirtschaft, Grundlagen und konkrete Anwendung, Berlin 2019
- [69] **Zöllner, Matthias:** Bauschäden in Beispielen, Stuttgart 2020

Periodika

- [70] **Der Immobilienbewerter,** Zeitschrift für die Bewertungspraxis, Herausgeber: Deutsche Immobilien-Akademie an der Universität Freiburg und Bundesanzeiger Verlag
- [71] **Grundstücksmarkt und Grundstückswert,** Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung (GuG), Herausgeber: Daniela Schaper und Wolfgang Kleiber
- [72] **immobilien & bewerten,** Fachzeitschrift für Forschung, Recht und Praxis, Herausgeber: Sprengnetter Verlag und Software



Rechtsgrundlagen

- **Zweite Berechnungsverordnung (II. BV)**
Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), geändert durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614)
- **Baugesetzbuch (BauGB)**
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)**
Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2021 (BGBl. I S. 5252)
- **Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV)**
Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes in der Fassung vom 12.05.2006 (BGBl. I S. 1175), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 16. September 2009 (BGBl. I S. 3041)
- **Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL)**
Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten vom 11. Januar 2011 (BAnz. 2011, S. 597)
- **Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz)**
Erbbaurechtsgesetz in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-6, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 7 des Gesetzes vom 1. Oktober 2013 (BGBl. I S. 3719)
- **Ertragswertrichtlinie (EW-RL)**
Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts vom 12. November 2015 (BAnz. AT 04.12.2015 B4)
- **Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)**
Gebäudeenergiegesetz in der Fassung vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- **Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)**
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)
- **Sachwertrichtlinie (SW-RL)**
Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts vom 5. September 2012 (BAnz. AT 18.10.2012 B1)
- **Vergleichswertrichtlinie (VW-RL)**
Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts vom 20. März 2014 (BAnz. AT 11.04.2014 B3)
- **Wohnflächenverordnung (WoFlV)**
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
- **Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)**
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-14, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3256)

ANLAGE: FOTO-DOKUMENTATION

Hinweis zum Urheberrecht

Die im Gutachten bzw. in den Anlagen enthaltenen Texte, Tabellen, Karten, Fotos und sonstigen Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Nicht ausgebauter Teil der Waldstraße
in Richtung Südwesten



Waldstraße Richtung Nordosten, im
Hintergrund nicht ausgebauter Teil



Waldstraße in Richtung Südwesten
links Einmündung Erlenweg





Erlenweg in Richtung Südosten



Umgebung in Richtung Norden



Umgebung, östlich des Herlingsgrabens,
Bebauung am Eichenweg

Bewertungsgrundstück in Richtung Süden



Bewertungsgrundstück in Richtung Osten



Bewertungsgrundstück in Richtung Nordosten

