

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB



**Verkehrswert des Mehrfamilienhauses mit Gewerbefläche im Erdgeschoss
in 74924 Neckarbischofsheim, von-Hindenburg-Straße 37
zum Wertermittlungstichtag 16.05.2023:**

595.000 EURO

**Aktenzeichen des Auftraggebers: (2) 4 K 107/22
Amtsgericht Heidelberg, Kurfürsten-Anlage 15, 69115 Heidelberg
Gutachten-Nr. 51408, bestehend aus 116 Seiten**

ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN

Zusammenfassung zum Bewertungsgegenstand

Beauftragt ist die Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zur Aufhebung der Gemeinschaft. Gegenstand dieser Bewertung ist das mit einem Mehrfamilienhaus mit Gewerbeflächen im Erdgeschoss, nebst Doppelgarage sowie mit diversen Nebengebäuden, bebaute Grundstück, belegen „von-Hindenburg-Straße 37“ in Neckarbischofsheim.

Das Objekt ist eingetragen im **Grundbuch** von Neckarbischofsheim, Blatt 436, und besteht aus dem Eigentum an dem 2.701 m² großen Flurstück 1101 der Gemarkung Neckarbischofsheim. Abteilung II ist lastenfrei zum Datum des Abrufs am 10.07.2023.

Typologisch handelt es sich um ein teilunterkellertes freistehendes gemischt genutztes Wohn- und Betriebsgebäude bestehend aus einem älteren Altbau mit Ursprungsbaupjahr um 1945/46 sowie einem Anbau mit Baujahr 1965/66. Das Gebäude hat 2 Vollgeschosse und ein teilweise zu Wohnzwecken ausgebauten Dachgeschoss. Außerdem ist eine Doppelgarage an eine zweigeschossigen Holzscheune angebaut. Des Weiteren gehört zum Gegenstand der Wertermittlung ein eingeschossiger Gartenschuppen.

Es handelt sich um eine Immobilie mit kürzlich vernachlässigter Instandhaltung, der Instandhaltungszustand des Wohn- und Betriebsgebäudes und der Nebengebäude ist noch durchschnittlich. Es wurden Modernisierungen im kleineren Umfang im Rahmen der Instandhaltung realisiert

Es sind **drei abgeschlossene Wohnungen** in den Obergeschossen sowie eine **Gewerbefläche** im Erdgeschoss vorhanden. Die Wohnfläche beträgt rd. 348 m² (einschließlich Außenwohnbereichen von rd. 22 m²).

Zwei Wohnungen befinden sich im älteren Gebäudeteil, die dritte, größte Wohnung befindet sich im jüngeren Anbau und erstreckt sich im Obergeschoss in Teilen auch auf den älteren Gebäudeteil.

Bei der Wohnung im Obergeschoss des Altbaus handelt sich um 3-Zimmerwohnung mit großer Wohnküche und Badezimmer sowie einem Balkon. Bei der Wohnung im Dachgeschoss des Altbaus handelt es sich um eine 2-Zimmerwohnung mit Küche und Badezimmer. Die Wohnung im Ober- und Dachgeschoss des Anbaus verfügt im Obergeschoss über vier Zimmer, Küche und Badezimmer sowie einer Dachterrasse; im Dachgeschoss befinden sich weitere vier Zimmer sowie ein Balkon. Im Erdgeschosswohnung befinden sich zwei größere Gewerbeflächen sowie zwei weitere Räume, die vor Aufgabe der ursprünglichen Nutzung als Büro und Lagerfläche dienten.

Die Wohnungsgrößen der beiden Wohnungen im Altbau belaufen sich auf rd. 85 m² in der Obergeschosswohnung zuzüglich der Außenfläche und rd. 49 m² in der Dachgeschosswohnung. Die Wohnungsgröße der Wohnung im Anbau, die sich über das Ober- und Dachgeschoss erstreckt, beläuft sich auf rd. 192 m² zuzüglich der Außenflächen. Die gewerbliche Nutzfläche im Erdgeschoss beläuft sich auf rd. 255 m². Weitere Nutzflächen existieren im Kellergeschoss (rd. 46 m²), im Speicher und Spitzboden (rd. 78 m²) sowie in der Doppelgarage mit der Scheune (rd. 197 m²) sowie dem Gartenschuppen (rd. 73 m²).



Hinsichtlich Lage, Bauart und Ausstattung resultiert ein **durchschnittlicher Wohnwert, der gewerbliche Nutzwert ist insgesamt einfach.**

Das Bewertungsobjekt ist auskunftsgemäß zum Teil **vermietet** und teilweise **leerstehend**.

Die Wohnung im Obergeschoss des Altbaus ist unbefristet vermietet. Die Gewerbefläche im Erdgeschoss ist jährlich von Mai bis Oktober vermietet. Die Wohnungen im Dachgeschoss des Altbaus und im Ober- und Dachgeschoss des Anbaus waren zum Wertermittlungstichtag leerstehend.

Ergebnisse der Wertermittlung

Verkehrswert 595.000 €

Kennzahlen	1.130 €/m ²	Gebäundefaktor (Vorläufiger marktangepasster Ertragswert/WF)
	47%	Bodenwertanteil vorläufigen marktangepassten Ertragswert
	23 Jahre	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Allgemeine Angaben	5
2.	Beschreibung des Grundstücks	7
2.1	Lage- und Grundstücksmerkmale	7
2.2	Privat- und öffentlich-rechtliche Situation	12
2.3	Miet- und Nutzungsverhältnisse	14
3.	Beschreibung der baulichen Anlagen	14
3.1	Gebäude und Außenanlagen	14
3.2	Instandhaltungs- und Modernisierungszustand	18
3.3	Baukennzahlen und Flächenanalyse	20
3.4	Alternative Überlegungen der Marktteilnehmer (Folgenutzung)	24
3.5	Betriebs- und Bewirtschaftungskosten	26
3.6	Gesamt- und Restnutzungsdauer	26
4.	Grundstücksmerkmale	28
5.	Ermittlung des Verkehrswerts	29
5.1	Bodenwertermittlung	31
5.2	Ertragswertermittlung	38
6.	Verkehrswert	48
6.1	Verfahrenswahl und Begründung	48
6.2	Plausibilitätsprüfung	48
6.3	Wertfeststellung	49
8.	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung (Auswahl)	51
9.	Verzeichnis der Anlagen	52

Abkürzungen

Abs.	Absatz	m.A.n.	meiner Auffassung nach
BGF	Bruttogrundfläche	MEA	Miteigentumsanteil
bzw.	beziehungsweise	RND	Restnutzungsdauer
GF	Grundstücksfläche	tlw.	teilweise
GFZ	Geschossflächenzahl	u.U.	unter Umständen
ggfs.	gegebenenfalls	v.a.	vor allem
GRZ	Grundflächenzahl	vgl.	vergleiche
i.d.R.	in der Regel	WF	Wohnfläche
i.S.v.	im Sinne von	WE	Wohneinheit
i.V.m.	in Verbindung mit	WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
i.W.	im Wesentlichen	z.B.	zum Beispiel

1. Allgemeine Angaben

Mit Beschluss des Amtsgerichts Heidelberg, Vollstreckungsgericht, Kurfürsten-Anlage 15 in 69115 Heidelberg, vom 22.03.2023 wurde der Auftrag erteilt, im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zur Aufhebung der Gemeinschaft den Verkehrswert eines im Grundbuch wie folgt eingetragenen Grundstücks zu ermitteln. In § 194 BauGB ist der **Verkehrswert** 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.“

Grundbuch von Neckarbischofsheim, Blatt 436 / Bestandsverzeichnis

Nr. 1	• Eigentum	am Grundstück; Gemarkung Neckarbischofsheim
	• Flurstück	1101; von-Hindenburg-Straße 37; Gebäude- und Freifläche
	• Größe	2.701 m ²

Wertermittlung / Ortstermin und Arbeitsunterlagen

Als Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag zur Feststellung der hier maßgeblichen Verhältnisse und Grundstücksmerkmale wurde das Datum dieser **Ortsbesichtigung** bestimmt. Sie fand statt am Dienstag, **16.05.2023**, in der Zeit von 10.00 Uhr bis 11.00 Uhr. Zum Ortstermin erschien die Antragstellerin. Seitens der Antragsgegnerin nahm niemand am Ortstermin teil. Es konnten die Außenanlagen und die Aufbauten von innen und außen besichtigt werden. Die Dachgeschosswohnung im Altbau sowie zwei Nebenräume im Erdgeschoss des Altbaus waren zu diesem Zeitpunkt nicht zugänglich.

Eine zweite Begehung fand am 22.09.2023 von 10.00 Uhr bis 11.30 Uhr durch eine technische Mitarbeiterin des Sachverständigenbüros statt. Bei diesem Termin wurde ein grobes Aufmaß der Räumlichkeiten des Altbaus erstellt. Bis auf einen Raum im Erdgeschoss des Altbaus waren alle Räume zugänglich.

Die erforderlichen **Arbeitsunterlagen** wurden vom Unterzeichner beschafft; u.a. Informationen zum Bauplanungs-/Bauordnungsrecht, zum Grundstücks-/Gebäudebestand aus Bau-/Grundakten bzw. öffentlich Registern sowie Grundstücksmarktdaten. Daneben hat sie Antragstellerin folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt: eine Kopie des Wohnungsmietvertrags für die Obergeschosswohnung im Altbau sowie eine aktuelle Mietaufstellung. Außerdem hat die Antragstellerin Kopien handschriftlicher Wohn- und Nutzflächenberechnungen sowie weitere Planzeichnungen zur Verfügung gestellt.

Die Anfertigung von Fotografien in Innenräumen und von Bereichen, die nur von privaten Flächen aus einsehbar sind, wurde gestattet. Die Wohnung im Obergeschoss des Altbaus konnte besichtigt werden, die Mieterin bat darum die Fotos der Räumlichkeiten nicht im Gutachten zu verwenden.

Leistungsabgrenzung

Feststellungen werden im Gutachten insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung bzw. die Beantwortung der Sachfragen von Bedeutung sind. Für von Dritten vorgelegte Unterlagen / Angaben sowie für mündliche (und daher unverbindliche) Auskünfte wird die Richtigkeit unterstellt.

Die **Baubeschreibung** erfasst nur dominierende, wertrelevante Merkmale des Bewertungsobjekts, wie es bei einer Besichtigung ohne Freilegung verdeckter Bausubstanz möglich war. Für nicht einsehbare Bereiche, insbesondere die Innenbereiche der Aufbauten, wird die Übereinstimmung mit sonstigen Objektmerkmalen, mit baujahrestypischen Ausführungen bzw. mit vorliegenden Informationen unterstellt. Teilabschnitte können daher abweichend ausgeführt / unvollständig beschrieben sein.

Hier wird kein Baumangel-/Bauschadensgutachten erstellt; Angaben zum Bauzustand sowie zu **Schäden/Mängeln** können unvollständig sein. Untersuchungen zu Standsicherheit, zu Ursachen von Feuchtigkeits-/Rissschäden, zur Funktion technischer Anlagen/Installationen, zur Qualität von Wärme-/Brand-/Schallschutz, zu gesundheits-/umweltgefährdenden/biogenen Schadstoffen bzw. zu tierischen Schädlingen erfolgen nicht. Solche Beurteilungen obliegen Fachspezialisten und sind hier nicht Auftragsgegenstand und geschuldet. Grundsätzlich wird, sofern nicht anders vermerkt, ein regelkonformer und schadens-/mangelfreier Zustand unterstellt; eine Gewähr hierfür wird ausdrücklich nicht übernommen.

Als Regelfall werden ökologisch ungestörte, tragfähige **Boden-/Grundstücksverhältnisse** ohne schädliche Einflüsse unterstellt. Untersuchungen zu beispielsweise Bodengüte, Baugrund, Grundwasser, Altlasten, Kampfmittelablagerungen oder Immissionen sind hier nicht Auftragsgegenstand.

Ansätze für **Investitionsbedarf** basieren auf Schätzungen anhand von Kostenkennwerten der Fachliteratur/Bundesarchitektenkammer. Technische Analysen, Bau-/Sanierungsplanungen oder normgerechte Kosten-/Mengenermittlungen sind nicht Auftragsgegenstand.

Flächen- / Baukennzahlen basieren auf vorhandenen, u.U. unvollständigen/nur in Stichproben kontrollierten Unterlagen und dienen der Beschreibung. Eine normgerechte Vermessung von Baukörpern, Grundstücks-/Sondernutzungsfläche oder Grenzlinien sowie (Flächen-/Volumen-)Berechnungen i. S. d. gesetzlichen Vorschriften sind nicht Auftragsgegenstand.

Es wird die formelle/materielle Einhaltung von **öffentlich-/privatrechtlichen Anforderungen** bezüglich Bestand/Nutzung sowie die Abgaben-/Beitragsfreiheit, sofern nicht anders vermerkt, unterstellt. Prüfungen einer (nachträglichen) Genehmigungsfähigkeit, von steuer-, immissions- und vertragsrechtlichen Aspekten sowie von etwaigen Ertragsflüssen erfolgen hier nicht.

Gutachtenverwendung und Haftungsausschluss

Ein Verkehrswertgutachten stellt eine Einschätzung des zum Zeitpunkt der Wertermittlung auf dem Grundstücksmarkt erzielbaren Preises dar. Dieser unterliegt Bandbreiten, z.B. wenn der Verwertungszeitpunkt und der Qualitätsstichtag oder Beurteilungen über die Objektverhältnisse differieren. Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt; seine Verwendung ist nur dem/den Auftraggeber(n) zum o.g. Zweck gestattet und wegen der Auftragspezifikation nur hier möglich. Haftungs- und Gewährleistungsansprüche aus der Leistungsabgrenzung bleiben ausgeschlossen. Rechte können allein zwischen Auftraggeber und Unterzeichner geltend gemacht werden.

2. Beschreibung des Grundstücks

2.1 Lage- und Grundstücksmerkmale

Kommune und Infrastruktur

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in der Stadt **Neckarbischofsheim**. Die Stadt Neckarbischofsheim liegt im östlichen Teil des Rhein-Neckar-Kreises an der Grenze zum benachbarten Landkreis Heilbronn. Das Gemeindegebiet erstreckt sich in der Hügellandschaft des Kraichgau beiderseits des unteren Krebsbachtals und reicht im Nordosten noch bis in das Tal des Schwarzbachs. Naturräumlich gehört das Gebiet zur übergreifenden Einheit des Kraichgaus.

Neckarbischofsheim hat sich seit 1945 sichtbar entwickelt. Der hohe Wohnungsbedarf nach Kriegsende wurde vorübergehend durch die Unterbringung von Vertriebenen in einem Barackenlager gelöst. Aus diesem gingen später die Schwarzbachsiedlung und der Waibstadter Ortsteil Bernau hervor. Bis zur Mitte der 1960er Jahre wurden am südlichen Ortsrand zwei Baugebiete erschlossen. Südwestlich entstand ein erstes Industrie- und Gewerbegebiet. In den 1970er Jahre kamen weitere große Baulandflächen im Norden, wo sich auch Betriebe ansiedelten, und im Nordosten hinzu. Das neue Wohnbaugebiet im Nordosten dehnte sich auch in den 1980er und 1990er Jahren weiter nach Osten zu aus. Mit dem Ende der 1990er Jahre nahm die Bautätigkeit dann merklich ab. Seitdem sind vorwiegend Baulücken geschlossen worden, doch wurden auch nochmals kleinere Baugebiete am Nordrand des Ortes und im Osten entlang des Krebsbaches erschlossen. Am westlichen Ortsrand begann jenseits des Krebsbaches die Bebauung eines weiteren Gewerbeareals in den Auwiesen, dass sich inzwischen deutlich entwickelt hat.¹

Das **Siedlungsgefüge** des Quartiers ist durchmischt und besteht überwiegend aus kleineren Mehrfamilienhäusern, zumeist in ein- bis zweigeschossiger Bauweise. Westlich des Bewertungsobjektes entlang der Flinsbacher Straße befinden sich gewerblich genutzte Immobilien, ebenso in südöstlicher Richtung entlang der von-Hindenburg-Straße.

Über die Schwarzbachtalbahn besteht ein Anschluss an die Linie S51 des S-Bahn Rhein-Neckar. Die Entfernung zu dem Bahnhof beträgt etwa 3 km. Der sonstige **öffentliche Personennahverkehr** erfolgt über die Buslinien des Verkehrsverbunds Rhein-Neckar und der Südwestdeutsche Verkehrs AG (SWEG); die nächste Bushaltestelle („Neckarbischofsheim, Stadthalle“, Linie 797) ist etwa 140 m entfernt. Die Distanz zum Flughafen Frankfurt/Main beträgt etwa 123 km. Neckarbischofsheim ist über **Fernstraßen** an den überregionalen Verkehr angebunden: B292 (Bad Schönborn-Mosbach); die Autobahn A6 (Mannheim-Heilbronn) ist über die Bundesstraßen B292 über die Anschlussstelle Sinsheim erreichbar.

Versorgungs- und Einkaufsmöglichkeiten bestehen in Form eines Lebensmittelmarktes, der sich an der von-Hindenburg-Straße in etwa 220 m Entfernung befindet. Weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der Kernstadt von Waibstadt in etwa 5 km Entfernung.

¹ https://www.leo-bw.de/web/guest/detail-gis/-/Detail/details/ORT/labw_ortslexikon/6421/Neckarbischofsheim, Internetabfrage vom 07.08.2023

Bevölkerung und demografische Entwicklung

Neckarbischofsheim weist eine geringe **Besiedlungsdichte** auf und liegt gemäß Definition des Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) außerhalb eines definierten Verdichtungsraums. Das BBSR teilt Neckarbischofsheim räumlich der Wohnungsmarktregion Heidelberg zu, wobei diese, basierend auf demographischen und sozioökonomischen Rahmenbedingungen der Nachfrage, als wachsende Region identifiziert wird.

Der durchschnittliche jährliche **Wanderungssaldo** zwischen 2016 und 2021 beläuft sich auf Ebene der Stadt Neckarbischofsheim auf 26 Personen. Damit weist Neckarbischofsheim im Vergleich zur nationalen Entwicklung einen durchschnittlichen Wanderungssaldo auf. Auf der Ebene des Rhein-Neckar-Kreises fallen im Jahr 2021 insbesondere die Altersklassen 30-49 und 0-17 mit den höchsten Wanderungssaldi von 1.073 bzw. 570 Personen und die Altersklassen 18-24 und 50-64 mit den tiefsten Wanderungssaldi von -199 bzw. -107 auf.²

Prospektiv rechnet das BBSR im Rahmen seiner regionalen **Prognosen** auf Ebene des Landkreises mit einer Veränderung der Bevölkerung von 2020 bis 2035 um 2,8 % bzw. 15.200 Personen (Deutschland: -0,7%). Bei den Haushalten wird mit einer Veränderung von 3,4 % bzw. einer Zunahme von 8.800 Haushalten gerechnet (Deutschland: 1,1 %).³

<i>Lebensphasen 2021⁴</i>	<i>Gemeinde</i>	<i>DE</i>	<i>Δ (in %p.)</i>
<i>Junger Single (Alter: 20-34 Jahre)</i>	5,4 %	8,1 %	-2,6
<i>Mittlerer Single (Alter: 35-54 Jahre)</i>	7,7 %	9,7 %	-2,0
<i>Älterer Single (Alter: 55+ Jahre)</i>	15,9 %	19,3 %	-3,4
<i>Junges Paar (Alter: 20-34 Jahre)</i>	4,7 %	4,3 %	0,4
<i>Mittleres Paar (Alter: 35-54 Jahre)</i>	5,5 %	5,0 %	0,5
<i>Älteres Paar (Alter: 55+ Jahre)</i>	19,9 %	18,2 %	1,7
<i>Familie mit Kindern (altersunabhängig)</i>	31,6 %	25,1 %	6,5
<i>Einelternfamilie (altersunabhängig)</i>	7,7 %	7,8 %	-0,1
<i>Wohngemeinschaft (altersunabhängig)</i>	1,6 %	2,5 %	-0,9

Es fällt auf, dass in Neckarbischofsheim Singles in allen Lebensphasen unterrepräsentiert sind, besonders ältere Singles. Zudem weist Neckarbischofsheim einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Familien mit Kindern auf (31,6 % statt dem Bundesdurchschnitt von 25,1 %).

Wohnungsbestand

	<i>2016</i>	<i>2021</i>	<i>Δ</i>
<i>Wohnungsbestand⁵</i>	1.851	1.908	3,1 %
<i>davon Einfamilienhäuser</i>	732	752	2,7 %
<i>EFH-Quote</i>	39,5 %	39,4 %	-0,1 %p.
<i>Wohnungen mit 1 Raum</i>	20	23	15,0 %
<i>Wohnungen mit 2 Räumen</i>	82	92	12,2 %
<i>Wohnungen mit 3 Räumen</i>	306	315	2,9 %
<i>Wohnungen mit 4 Räumen</i>	391	406	3,8 %
<i>Wohnungen mit 5+ Räumen</i>	1.052	1.072	1,9 %
<i>Leerstandsquote (Kreis, 2018)</i>		2 bis 3 %	
<i>Mittlere Bautätigkeit (2015 - 2020)</i>		0,5 %	

² Vgl. Gemeindecheck Wohnen Stadt Neckarbischofsheim, abgerufen bei der Fahrländer Partner AG Raumentwicklung (FPRE).

³ Gemeindecheck Wohnen: Stadt Neckarbischofsheim, abgerufen bei der Fahrländer Partner AG Raumentwicklung (FPRE).

⁴ Vgl. Standortanalyse Wohnen, Stadt Neckarbischofsheim, Seite 3, abgerufen bei der Fahrländer Partner AG Raumentwicklung (FPRE).

⁵ Vgl. Standortanalyse Wohnen, Stadt Neckarbischofsheim, Seite 3, abgerufen bei der Fahrländer Partner AG Raumentwicklung (FPRE).

Neckarbischofsheim weist per Ende 2021 einen Wohnungsbestand von 1.908 Einheiten auf. Dabei handelt es sich um 752 Einfamilienhäuser und 1.156 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die EFH-Quote liegt damit bei rund 39,4% und ist somit im bundesweiten Vergleich (30,0%) überdurchschnittlich. Mit 15,0% handelt es sich bei der Mehrheit um Wohnungen mit 1 Raum. Auch Wohnungen mit 2 Räumen (12,2%) machen einen hohen Anteil am Wohnungsbestand aus. Die mittlere Bautätigkeit zwischen 2016 und 2021 fiel, gemessen am Wohnungsbestand, mit 0,50% niedriger aus als in Deutschland (0,60%). Dies entspricht insgesamt einer Fertigstellung von rund 57 Wohneinheiten.⁶

Nachbarumfeld

Die **von-Hindenburg-Straße** liegt nordöstlich des Ortskerns von Neckarbischofsheim. Das Bewertungsobjekt befindet sich auf einem Eckgrundstück an der Kreuzung von-Hindenburg-Straße und Flinsbacher Straße. Nordöstlich verläuft eine stillgelegte Bahntrasse. Bei der von-Hindenburg-Straße handelt es sich um eine Hauptverkehrsstraße, die das Stadtgebiet von Südosten nach Nordwesten bzw. Westen durchquert. Im Südosten wird die von-Hindenburg-Straße zur Landstraße L549, in Richtung Westen geht sie zunächst in die Waibstadter Straße über und wird im weiteren Verlauf Richtung Nordwesten zur Landstraße L549. Sie ist im Bereich des Bewertungsobjektes zweispurig als Hauptverkehrsstraße ausgebaut.

Der **Nutzungscharakter** im Sichtbezug entspricht einem Mischgebiet. Das Gebiet besteht aus ein- bis zweigeschossigen Ein- bis Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern, in der Regel in offener Bauweise errichtet und aus Baujahren ähnlich dem Bewertungsobjekt, teilweise sind auch ältere Baujahre vertreten. Außerdem befinden sich mehrere Gewerbebetriebe, die sich überwiegend in einem Bereich südöstlich des Bewertungsobjektes befinden, in Sichtweite. Die Gebäude in der **Nachbarschaft** sind teilweise modernisiert. Die Grundstücke verfügen über gärtnerisch angelegte Vorgartenflächen sowie Stellplatzflächen.

Wohn- bzw. Gewerbelage

Im Hinblick auf die (Folge-)Nutzung des Bewertungsobjekts und die planungsrechtliche Grundstücksausweisung ist maßgeblich die Lage sowohl für **Wohnzwecke** als auch für **Gewerbezwecke** zu qualifizieren. Der Flächennutzungsplan der Stadt Neckarbischofsheim weist die Fläche des Bewertungsgrundstücks als gewerbliche Baufläche (GE) nach Baunutzungsverordnung aus.

Es handelt sich um einen **Standort** in eines ortskernnahen Wohn- und Gewerbelage mit i. W. geringer verdichtetem und inhomogenem Nutzungs-/Baugefüge. Die infrastrukturelle, urbane Diversität durch Kultur-, Versorgungs- und Gastronomieangebote im Nahbereich ist mäßig; der Grünbezug im Straßenbereich eher durchschnittlich. Vorteilhaft wirkt sich die gute Anbindung an das Fernstraßennetz über die nahegelegene B 292 aus. Die Anbindung an den ÖPNV ist durchschnittlich. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Raum ist im Hinblick auf die Siedlungsdichte durchschnittlich. Insgesamt liegen Merkmale einer mittleren, durchschnittlich gefragten **Wohn- und Gewerbelage** vor.

Grundstücksmerkmale

Gegenstand der Bewertung ist das Flurstück 1101, Gemarkung Neckarbischofsheim; laut Grundbuchauszug aus dem Liegenschaftskataster vom 04.08.2023 ergeben sich folgende Grundstücksverhältnisse.⁷

⁶ Vgl. Standortanalyse Wohnen, Gemeinde Neckarbischofsheim, Seite 3, abgerufen bei der Fahrländer Partner AG Raumentwicklung (FPRE).

⁷ Vgl. Anlage 3.1 zu diesem Gutachten.

Gestalt / Form

Das Grundstück verfügt laut Grundbuchauszug über eine Größe von **2.701 m²**. Es handelt sich um ein Grundstück mit **ungleichmäßigem Zuschnitt** und ebener Topografie. Die Straßenfront an der von-Hindenburgstraße beträgt knapp 38 m. Die Grenze entlang der Flinsbacher Straße ist rd. 60 m lang. Die rückwärtige, nordöstliche Grenze hat eine Länge von etwa 54 m. Die mittlere Grundstückstiefe beträgt rd. 69 m.

Grenzverhältnisse

Das Grundstück ist bebaut mit einem freistehenden Wohngebäude mit einer Gewerbefläche im Erdgeschoss. An der südwestlichen Grundstücksgrenze wurde eine Holzscheune mit angebauter Doppelgarage errichtet. Weitere Hinweise auf besondere Grenzgemeinsamkeiten wurden nicht bekannt.

Situierung

Das Gebäude auf dem Bewertungsgrundstück befindet ist ca. 2 m von der Fahrbahn der „von-Hindenburg-Straße“ entfernt. Die beiden Hauseingänge befinden sich auf der südöstlichen Traufseite. Das Grundstück wird durch jeweils eine Zufahrt von der „Flinsbacher Straße“ und der „von-Hindenburg-Straße“ erschlossen. Zwischen dem Straßenraum der „Flinsbacher Straße“ und den Aufbauten besteht eine größere Gartenfläche, die nach Nordwesten ausgerichtet ist. Der rückwärtige Garten, orientiert sich nach Nordosten. Die Gartenfläche des Nachbarflurstücks grenzt an der südwestlichen Grundstücksgrenze an. Die Außenflächen des Gebäudes (Dachterasse und Balkone) sind nach Nordosten orientiert. Die Gebäude- / Freiraumrelation ist übermäßig groß bemessen; die Belichtungssituation ist gut. Es liegen insgesamt **durchschnittliche Grundstücksverhältnisse** vor.

Erschließungszustand

Nach schriftlicher Auskunft des Bürgermeisteramts der Stadt Neckarbischofsheim⁸ liegt das Bewertungsgrundstück an der öffentlichen Erschließungsanlage „von-Hindenburg-Straße“. Die Straße ist im betreffenden Abschnitt mit Asphaltbelag, Beleuchtung und Gehwegen ausgebaut. Die Straße ist nach Angaben der Stadt Neckarbischofsheim endgültig hergestellt. Ver-/Entsorgungsleitungen wie Wasser-/Abwasserleitungen, Strom, Telefon und Gas sind vorhanden. Das Grundstück ist nach Angaben des Bürgermeisteramts als **voll erschlossen und erschließungsbeitragsfrei** einzustufen.

Umwelteinwirkungen / Geräuschimmissionen

Das Flurstück 1101 liegt an der durchschnittlich befahrenen von-Hindenburg-Straße und der Flinsbacher Straße. Es ist mit einer mäßigen Lärmbelastung durch Straßenverkehr zu rechnen. Die Eisenbahnstrecke, die im Nordosten an das Bewertungsgrundstücks grenzt, war zum Bewertungsstichtag stillgelegt. Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Neckarbischofsheim, ist eventuell mit einer Reaktivierung der Bahnlinie zu rechnen. Genauere Angaben hierzu wurden nicht gemacht. Die „**Lärmkartierung 2017 Straßenverkehr (L_{den}) 24 Stunden**“⁹ weist für den Bewertungsbereich (Lage des Bewertungsgrundstücks grün markiert) keinen Lärminde-/Schallpegel aus, da das Untersuchungsgebiet sich nicht bis hierhin erstreckte.

Hochwasser- und Starkregenrisiko¹⁰

Nach der **Hochwassergefahrenkarte** der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg befindet sich das Flurstück 1101 in keinem Gewässereinzugsgebiet. Es liegt nicht im Bereich einer Überflutungsfläche.

⁸ Schriftliche Auskunft vom 12.04.2023 ()

⁹ Vgl. Anlage 4.1 zu diesem Gutachten.

¹⁰ Vgl. Anlage 4.2 zu diesem Gutachten.

Auch fern von Flüssen und Seen kann es durch überraschenden **Starkregen** zu schweren Überschwemmungen kommen. Wissenschaftler des Deutschen Zentrums für Luft- und Raumfahrt in Oberpfaffenhofen haben ein System zur Risikobewertung entwickelt. Das durch die on-geo GmbH bereitgestellte Kartenmaterial zeigt, dass das Bewertungsobjekt in einer durchschnittlich von Starkregenereignissen betroffenen Gefährdungszone liegt.

Altlasten / Bodengüte

Altlasten sind stillgelegte Abfall 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.

Aufgrund der Vornutzung der Räume im Erdgeschoss als Tischlerei besteht gemäß Auskunft vom 12.04.2023 des Bürgermeisteramtes Neckarbischofsheim ein Altlastenverdacht. Ein Auszug aus dem Altlastenkataster wurde mir zur Verfügung gestellt.

Auf Grundlage der flächendeckenden historischen Erhebung altlastenverdächtigter Flächen im Rhein-Neckar-Kreis Ost von 1998 wird das Bewertungsgrundstück unter der Nummer 04264 im Altlastenkataster geführt. Im Zeitraum von 1953 bis 1989 befand sich auf dem Flurstück eine Bau- und Möbelschreinerei. In den Bemerkungen heißt es:

„Laut Zeitzeugenaussagen wurde das Holz in der Werkstatt gespritzt (Holzschutzmittel) und lackiert. Dabei kann es zu Handhabungsverlusten gekommen sein. Hinweise darauf konnten nicht gefunden werden. Die Lacke und Holzschutzmittel wurden in Werkstatt oder in der Scheune gelagert. Pläne des ehemaligen Betriebs waren nicht zu erhalten. Der Betrieb bestand aus einer Werkstatt mit betonierten Boden (hinterer Teil des EG des Wohnhauses) und einer Scheune (betonierter Boden), die als Holzlagerschuppen diente. Der vorderste Teil des Wohnhauses ist unterkellert, die Werkstatt aber nicht. Der hinterste Teil ist zementiert (rissig) im vorderen Hofteil sind Steinplatten verlegt. Hinter dem Hofteil schließt sich noch ein Stück Wiesenfläche an, auf dem ein Brennholzsilo steht. Heute befindet sich in der ehemaligen Werkstatt das Lager des Schaufensterdekorateurs M. Erhobene Schadstoffe: Holzschutzmittel, Lacke (lt. Zeitzeugen)“

Der Vorklassifizierungsvorschlag der untersuchenden Töniges GmbH stuft das Grundstück in die Handlungsbedarfskategorie „B = Belassen zur Wiedervorlage“ ein.

Die Einstufung unter B bedeutet, dass bei derzeitiger Nutzung des Grundstücks kein weiterer Handlungsbedarf besteht, jedoch bei einer Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten (z.B. Abbruch- und Erdarbeiten, Entsiegelungen, Neubebauung usw.) über das weitere Verfahren erneut entschieden werden muss. Bei einem Abbruch der Bebauung und anschließender Neubebauung ist zumeist eine Erkundung der nutzungsbedingten Verdachtsbereiche durch repräsentative Bodenbeprobungen mittels bspw. Rammkernsondierungen durchzuführen; die Bodenproben sind laboranalytisch auf nutzungsbedingte altlastenrelevante Parameter zu untersuchen.

Erfahrungsgemäß hat der Verdacht auf möglicherweise vorhandene Altlasten im Boden auf die Preisbildung von bebauten Wohnbaugrundstücken einen signifikanten Werteeinfluss insbesondere, wenn sie wie im vorliegenden Fall minderausgenutzt sind und eine grundlegende Überlegung von Kaufinteressenten der Abriss der Altbausubstanz und die Neubebauung des Grundstücks sein könnte. Im vorliegenden Bewertungsfall wird der Altlastenverdacht als wertbeeinflussend erachtet. Der Verdacht, dass ein Grundstück stark wertmindernde Eigenschaften besitzt, führt in aller Regel dazu, dass Kaufinteressenten, sofern sie überhaupt noch an einem Erwerb interessiert sind, nur geringe Angebote abgeben; diese werden umso geringer sein, je größer das mit dem Verdacht verbundene Risiko ist. Das begründet bei Grundstücken, bei denen der Verdacht unbegründet, aber nicht ausgeräumt worden ist, die Gefahr, dass sie weit unter ihrem tatsächlichen Verkehrswert veräußert werden.

Ob das Grundstück tatsächlich kontaminiert ist, ist nicht bekannt, da eine Bodenuntersuchung bislang nicht stattgefunden hat. Aufschluss hierüber kann ein Bodenprobegutachten geben.

Die Wertminderung ist abhängig von dem Schweregrad der Kontamination und den zu kalkulierenden Entsorgungskosten, mithin im Rahmen dieser Wertermittlung nicht zuverlässig monetär zu bemessen. Der Werteeinfluss, wird aufgrund des minderschweren Altlastenverdachts hier auf rd. **2,0%** des Bodenwertes geschätzt. Die Kosten für die Einholung eines orientierenden Bodengutachtens werden zusätzlich mit rd. **10.000 €** wertmindernd berücksichtigt.

Im Rahmen dieses Gutachtens wurde weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrunds noch eine Untersuchung auf Altlasten bzw. Altablagerungen durchgeführt.

In dieser Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass es sich um normal tragfähigen und nicht kontaminierten Boden handelt. Sollte nachträglich festgestellt werden, dass das Bewertungsgrundstück oder ein dieses beeinflussendes Grundstück kontaminiert sind oder dass Räumlichkeiten auf eine zur Kontamination führenden Weise benutzt werden, kann sich dies auf den ermittelten Wert negativ auswirken.

2.2 Privat- und öffentlich-rechtliche Situation

2.2.1 Grundbuch

Amtsgericht Tauberbischofsheim, Grundbuch von Neckarbischofsheim, Blatt 436

Das Grundbuchzentralarchiv hat dem Unterzeichner einen am 10.07.2023 abgerufenen Ausdruck aus dem Grundbuch übermittelt, der hier inhaltlich zugrunde gelegt wird; nicht eingetragene Rechte / Aktivvermerke / Beschränkungen sind nicht bekannt. Etwaige Hypotheken / Grundschulden sind hier nicht wertbeeinflussend bzw. gesondert zu würdigen.

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Abteilung II ist lastenfrei.

2.2.2 Bauplanungsrecht

Verbindliche Bauleitplanung

Die städtebauliche Entwicklung von Gemeinden wird durch vorbereitende Flächennutzungspläne sowie verbindliche Bebauungspläne i.V.m. der geltenden Baunutzungsverordnung geregelt. Laut Geodatenportal der Stadt Neckarbischofsheim ist das Bewertungsgrundstück im **Flächennutzungsplan** als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Bereich eines gültigen **Bebauungsplans**. Gemäß Auskunft des Bürgermeisteramts Neckarbischofsheim vom 12.04.2023 liegt das Grundstück im unbeplanten Innenbereich nach §34 BauGB und ist nach der Eigenart der Umgebung als **Wohnbaufläche** zu behandeln.

Entwicklungszustand des Grundstücks

Je nach Stand der Bauleitplanung und Erschließung eines Grundstücks ergeben sich qualitative Unterschiede für den Entwicklungszustand. Das Flurstück 1101 ist als **baureifes Land** im Sinne von § 3 Abs. 4 ImmoWertV einzustufen. Baulandqualität besteht, wenn öffentlich-rechtliche Vorschriften erfüllt und Grundstücke in Form und Größe hinreichend gestaltet sind.

Besonderes Städtebaurecht / ökologische Schutzgebiete / Denkmalschutz

Für das Flurstück 1101 wurden keine Hinweise auf ein Bodenordnungs-/Sanierungsverfahren (§ 136 BauGB) oder städtebauliche Bau-, Rückbau-, Pflanz- bzw. Instandsetzungs-/Modernisierungsgbote (§ 175 BauGB) bekannt.

Ebenso liegt das Grundstück nicht im Bereich eines Natur- / Landschaftsschutzgebiets oder einer Wasserschutzzone.¹¹ Anzeichen für ein Einzeldenkmal oder ein denkmalgeschütztes Ensemble liegen nicht vor.

2.2.3 Bauordnungsrecht

Bau- und Nutzungsgenehmigung

Die **Bauakte** zum Bewertungsgrundstück wurde im zuständigen Kreisbauamt am 01.08.2023 eingesehen. Es lagen Unterlagen zu folgenden, hier relevanten bauordnungsrechtlichen Vorgängen/Genehmigungen vor (ohne Gewähr ihrer Vollständigkeit):

- **02/1960** Baueingabe für den Anbau einer Werkstatt mit Genehmigungsvermerk der Stadt Sinsheim vom 01.07.1960
- **11/1961** Nachtragsplan zum Anbau einer Werkstatt ohne Genehmigungsvermerk
- **09/1964** Nachtragsplan zum Anbau einer Werkstatt mit Genehmigungsvermerk der Stadt Sinsheim vom 20.01.1965

Zu beachten ist, dass Abweichungen von Bauvorlagen oder bauordnungsrechtliche Auflagen/Genehmigungen zur Einhaltung der Bauleitplanung, der Gefahrenabwehr und der gesetzlichen Vorschriften im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nicht zu prüfen sind (vgl. Seite 5 dieses Gutachtens).

Für den Altbau/Wohnhaus war weder eine Baueingabeplanung noch eine behördliche Baugenehmigung im Bauarchiv auffindbar. Augenscheinlich handelt es sich um einen Nachkriegsbau. Ich gehe davon aus, dass eine Genehmigung erteilt worden und die Bauakte zerstört oder verlorengegangen ist.

¹¹ Vgl. Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, Internetabfrage vom 10.08.2023 unter <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/>.

Baulastenverzeichnis

Für das Flurstück 1101 ist laut Bauamt der Stadt Neckarbischofsheim¹² weder zu Lasten noch zu Gunsten eine Baulast verzeichnet.

2.3 Miet- und Nutzungsverhältnisse

Derzeitige Nutzung

Das Bewertungsobjekt war zum Stichtag teilweise zu **Wohnzwecken** sowie zu **Gewerbezwecken** genutzt und vermietet. Die Kopie des Wohnungsmietvertrages wurde ausgehändigt. Die Miethöhe für die Gewerbefläche wurde mitgeteilt, ein schriftlicher Mietvertrag für diese Fläche liegt nicht vor.

Die Wohnung im ersten Obergeschoss des Altbaus ist seit dem 01.10.2000 auf unbestimmte Zeit vermietet. Der vorliegende Mietvertrag vom 01.10.2000 weist eine monatliche Nettokaltmiete von 700 DM, für die Dreizimmerwohnung und einen PKW-Stellplatz aus. Eine Betriebskostenvorauszahlung von 100 DM wurde vereinbart. Weitere Vereinbarungen über die Miethöhe wurden nicht getroffen. Auskunftsgemäß beläuft sich die Miete zum Wertermittlungstichtag auf 350 € zuzüglich 50 € Nebenkosten.

Die Miethöhe für die Werkstattfläche im Erdgeschoss beläuft sich auskunftsgemäß für die Monate Mai bis Oktober auf 170 € monatlich, für einen Lagerraum ganzjährig auf monatlich 50 €. Nebenkostenvorauszahlungen werden nicht genannt.

Sonstige, unentgeltliche **Nutzungsverhältnisse** durch Dritte, Gewerbenutzungen und Mietpreisbindungen wurden nicht bekannt.

3. Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1 Gebäude und Außenanlagen

Vorbemerkung

Die nachfolgenden Beschreibungen basieren auf der Ortsbesichtigung, der Bauakte und erteilten Auskünften; sie umfassen nur dominierende Merkmale, soweit es für die Verkehrswertermittlung sachgemäß ist. Die Hinweise zum Gutachten (vgl. Seite 4) sind zu beachten.

Das Grundstück konnte von innen und außen besichtigt werden. Die Besichtigung der **Innenräume von Wohn- und Betriebsgebäude** sowie der Außenbereiche und Nebengebäude war überwiegend möglich. Ein Raum im Erdgeschoss des Altbaus konnte nicht besichtigt werden.

¹² Schreiben des Bauamtes der Stadt Neckarbischofsheim vom 03.04.2023.

Typologische Gesamtkonzeption

Baulich handelt es sich um **teilunterkellertes Wohn- und Betriebsgebäude**, bestehend aus einem Altbau und einem Anbau mit unterschiedlichen Baujahren. Das Gebäude wurde als Wohnhaus mit angeschlossener Werkstatt im Erdgeschoss genehmigt. Es verfügt über zwei Vollgeschosse und einem teilweise ausgebauten Dachgeschoss. Auf dem Grundstück ist außerdem eine eingeschossige Doppelgarage, die an eine zweigeschossige Holzscheune angebaut ist, sowie ein eingeschossiges Gartenhaus/-schuppen vorhanden. Das Bewertungsobjekt umfasst insgesamt vier abgeschlossene wohnwirtschaftliche und gewerbliche Nutzungseinheiten. Die Erschließung des Altbaus sowie der Wohnung im Anbau erfolgt über jeweils einen Hauseingang im Erdgeschoss auf der Südostseite. Das Erdgeschoss im Altbau befindet sich teilweise in Hochparterre. Das übrige Erdgeschoss bzw. die Gewerbeeinheit ist ebenerdig über zwei Tore auf der Südostseite des Gebäudes erschlossen.

3.1.1 Gebäudekonstruktion

Primärstruktur

Das Gebäude wurde ausgeführt als **Massivkonstruktion mit Sattel- sowie Walmdach** in einer L-förmigen Bauform mit Lochfassade/ Gebäudehülle in Putz / Anstrich bzw. Dachziegeln.

Fundament / Sockel laut Akte: Stampfbeton und Hohlblockmauerwerk (d=24 cm)

Fassade / Rohbau Erkenntnisse aus der Ortsbegehung und laut Akte: Außenwände im Kellergeschoss aus Ziegelmauerwerk (d= rd. 50 cm), im Erd- und Obergeschoss: Material Backsteinmauerwerk und Hohlblockmauerwerk (d= rd. 40 cm im Altbau, d= 25 cm im Anbau) | Innenwände im Erdgeschoss des Anbaus: gemauert in Hohlblockmauerwerk (d=24 cm), im Altbau: gemauert in Backsteinmauerwerk (d= rd. 10 – 15 cm), Innenwände im Ober- und Dachgeschoss des Anbaus: Gipsdielen – Bimssteine sowie Holzrahmengestell und Hartfaserplatten mit Glaswolle gefüllt (d= 6 und 11 cm) | Außenwände verputzt und in weiß gestrichen, Sockel farbig abgesetzt | Geschossdecken im Kellergeschoss als Fertigteildecke, in den Obergeschossen als Holzdecke | i. W. durchschnittlicher, für die 1950 und -60er Jahre typischer, unzeitgemäßer Ausstattungsstandard.

Dach / -eindeckung Erkenntnisse aus der Ortsbegehung und laut Akte: Pfetten-Sattel- sowie Walmdach in Holz | Dacheindeckung mit Flachdachpfannen | Angabe gemäß Dämmung der obersten Geschossdecke und Dachspannbahn, teilweise Zwischensparrendämmung (Stärke nicht bekannt) | Dachrinnen und Regenfallrohre aus lackiertem Zinkblech, mit Kanalanschluss an öffentlichen Kanal (ungeprüft) | Dachuntersichten mit hell gestrichenem Holz verkleidet | i. W. durchschnittlicher, durch Modernisierung zeitgemäßer Ausstattungsstandard.

Geschoss- / Treppen Erkenntnisse aus der Ortsbegehung und laut Akte: Anbau: Vom Kellergeschoss zum Erdgeschoss einläufige Betontreppe, vom Erdgeschoss in Hochparterre vier Betonblockstufen, von Hochparterre zum Obergeschoss als zweiläufige Wangentreppe in Holz mit Zwischenpodest | Anbau: vom Erdgeschoss zum Obergeschoss als einläufige Wangentreppe in Holz, vom Obergeschoss zum Dachgeschoss als viertelgewendelte Wangentreppe in Holz | i. W. durchschnittlicher, für die 1950 und 1960er Jahre typischer, durch laufende Instandhaltung annähernd zeitgemäßer Ausstattungsstandard.

Sonstige Bauteile Balkon im Dachgeschoss | Dachgauben | Eingangsüberdachung (Hauseingang Anbau)

3.1.2 Innenausbau

Sekundär- und Tertiärstruktur

Eine Innenbesichtigung war weitgehend möglich. Für die nicht besichtigten und / oder nicht einsehbare Bereiche werden baujahrestypische bzw. üblicherweise modernisierte Ausführungsstandards sowie ein schadens- und mangelfreier Zustand unterstellt.

Allgemeinbereiche Altbau: 1-flügelige verglaste Hauseingangstür (in Leichtmetall-Konstruktion | PZ-Schloss | Briefkasten wandmontiert, Lampe an Außenwand und Klingelanlage an Türeinfassung montiert | Anbau: 1-flügelige verglaste Hauseingangstür (in Leichtmetall-Konstruktion mit Oberlicht) | PZ-Schloss | Briefkasten wandmontiert, Lampe und Klingelanlage an Außenwand montiert | Treppenhaus verputzt und mit Anstrich versehen | Werkstatt: 2-flügelige Eingangstore aus Holz mit Sprossen und Einfachverglasung | Bartzylinderschlösser | Garagenschwinger aus Holz | i. W. durchschnittlicher, für die 1950 und -60er Jahre typischer, durch laufende Instandhaltung und Modernisierung annähernd zeitgemäßer Ausstattungsstandard

Ausbau / Fenster Fenster in den Kellerräumen als Kunststofffenstern mit Zweischeiben Isolierverglasung | Werkstatt Räume sowohl Kunststofffenster mit Zweischeiben-Isolierverglasung als auch Holzsprossenfenster mit Einfachverglasung aus der Bauzeit | Aufenthaltsräume in den Obergeschossen überwiegend mit 2-fach isolierverglasten Kunststofffenstern | Rollläden mit Gurtbetrieb | Außenfensterbänke aus Naturstein mit Anstrich | Innenfensterbänke in Holz, kunststoffbeschichteten Holzwerkstoff und Jura-Marmor | i. W. durchschnittlicher, durch Modernisierung annähernd zeitgemäßer Ausstattungsstandard

Ausbau / Innentüren Aufgearbeitete, lackierte Holztüren und -zargen aus der Bauzeit | teilweise mit Glasausschnitten | Metall-Drückergarnituren und Buntbartzylinderschlösser | i. W. durchschnittlicher, durch laufende Instandhaltung annähernd zeitgemäßer Ausstattungsstandard

Ausbau / Oberflächen Innenwände und -decken überwiegend mit Raufaser tapeziert und gestrichen, in beiden Treppenhäusern Strukturtapete | Boden in den Kellerräumen Beton teilweise mit Farbbeschichtung | Bodenbelag in den Wohnräumen des Altbaus überwiegend aus Holzdielen, PVC in Küchen und Bodenfliesen in den Badezimmern | i. W. durchschnittlicher, durch Modernisierung annähernd zeitgemäßer Ausstattungsstandard

Ausbau / Sanitär Altbau Wohnung Obergeschoss: Tageslicht-Badezimmer mit einer üblichen Ausstattung aus weißer Sanitärkeramik bestehend aus einem Waschtisch mit Einhebel-Standardarmatur, einer Badewanne mit Duschvorrichtung und Duschvorhang als Spritzschutz, einem Stand-WC mit Vorbau-Spülkasten, Wände raumhoch gefliest.

Altbau Wohnung Dachgeschoss: Tageslicht-Badezimmer mit einer üblichen Ausstattung aus weißer Sanitärkeramik bestehend aus einem Waschtisch mit Einhebel-Standardarmatur, einer flachen Duschtasse mit Glaswand als Spritzschutz, einem Stand-WC mit Vorbau-Spülkasten, Wände raumhoch gefliest | i. W. mittlerer bis guter Ausstattungsstandard

Anbau Obergeschoss: Tageslicht-Badezimmer mit einer üblichen Ausstattung aus weißer Sanitärkeramik bestehend aus einem Waschtisch mit Einhebel-Standardarmatur, einer ebenerdigen Dusche mit Glaswand als Spritzschutz, einem Hänge-WC mit Einbau-Spülkasten, Wände raumhoch gefliest | i. W. guter Ausstattungsstandard

Anbau Dachgeschoss: Tageslicht-Badezimmer mit einer üblichen Ausstattung aus weißer Sanitärkeramik bestehend aus einem Waschtisch mit Einhebel-Standardarmatur, einer Badewanne mit Duschvorrichtung ohne Spritzschutz, einem Stand-WC mit Druckspülung, Wände halbhoch gefliest, Bodenbelag aus PVC | i. W. einfacher bis mittlerer Ausstattungsstandard

Erdgeschoss, Werkstatt- u. Betriebsräume: Tageslicht-Toilettenraum mit einer einfacher Ausstattung aus weißer Sanitärkeramik bestehend aus einem Stand-WC mit Druckspülung, Wände ungefließt, Betonboden ohne Belag | i. W. einfacher Ausstattungsstandard

Ausbau / Küche Altbau Wohnung Obergeschoss: üblicher Wasser- und Abwasseranschluss, Wände mit Raufaser tapeziert und gestrichen, Fliesenspiegel über den Küchenzeile | i. W. durchschnittlicher Ausstattungsstandard

Altbau Wohnung Dachgeschoss: üblicher Wasser- und Abwasseranschluss, Wände mit Raufaser tapeziert und gestrichen | i. W. einfacher Ausstattungsstandard

Anbau Wohnung Obergeschoss: üblicher Wasser- und Abwasseranschluss, Wände mit Raufaser tapeziert und gestrichen, Fliesenspiegel über den Küchenzeile | i. W. durchschnittlicher bis guter Ausstattungsstandard

Erdgeschoss, Werkstatt- u. Betriebsräume: Wasser- und Abwasseranschluss für Küchenzeile, Trockenbauwände verputzt und gestrichen, ohne Fliesenspiegel | i. W. einfacher Ausstattungsstandard

Heizung / Wasser Altbau: Ölzentralheizung, Heizkessel (Fabrikat: Viessmann, Typ: Vitola - conferral, Baujahr: 1997) | zentrale Warmwasserbereitung über Heizungsanlage, Wärmeabgabe zumeist über weiße Plattenheizkörper | PVC-Öltanks im Erdgeschoss im Werkstattbereich, die Werkstatt-/Betriebsräume im Erdgeschoss sind unbeheizt | i. W. durchschnittlicher Ausstattungsstandard im Wohnbereich, einfacher Ausstattungsstandard im Werkstattbereich.

Anbau: Gaszentralheizung, Heizkessel (Fabrikat: Viessmann, Typ: Atola, Baujahr: Angabe gemäß 2000) | zentrale Warmwasserbereitung über Heizungsanlage, Wärmeabgabe zumeist über weiße Plattenheizkörper | i. W. durchschnittlicher Ausstattungsstandard

Elektro / Lüftung Durchschnittliche Anzahl an Steckdosen und Schaltern | Sicherungskasten im Treppenhaus (Anbau), Sicherungskasten und Stromzähler im Altbau nicht berücksichtigt | i. W. durchschnittlicher Ausstattungsstandard |

3.1.3 Außenanlagen / Garage

Außenanlagen / Zubehör

Als Außenanlagen existieren: Einfriedung Vorgarten an der Südwest- sowie Nordwestgrenze in Form einer betonierten Randeinfassung h = rund 30 cm / dahinter Heckenbewuchs / entlang der Südostgrenze im Garten keine Einfriedung, hofseitig besteht die Einfassung aus einer betonierten Randeinfassung h = rd. 30 cm und einem aufstehendem Holzlattenzaun h = rd. 1,00 m / Garten auf der Nordwestseite: Rasen und Bewuchs aus Bäumen und Ziersträuchern / befestigte Freifläche im Hofbereich aus Betonsteinpflaster / Wege, befestigte Bereiche vor Garage und Gartenschuppen sowie Zufahrt auf der Nordwestseite aus Betonplatten / Garten auf der Nordostseite mit Rasenfläche / keine Einfriedung auf der Nordostgrenze / angrenzendes Bahngrundstück mit Baum- und Heckenbewuchs

Doppelgarage Gemauerte Doppelgarage an Scheune angebaut (keine Innenbesichtigung möglich) | Pultdach in Holzkonstruktion mit Dachdeckung aus Trapezblech | Sektionaltore | ein isolierverglastes Kunststofffenster auf Nordostseite | Außenwände verputzt | Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech, ohne Kanalanschluss, Entwässerung auf Grundstück

Scheune Zweigeschossige Scheune in Holzskelettbauweise | Wände aus einfachen gehobelten Holzbrettern | nach Südwesten zweigeschossiger Anbau mit Pultdach in Holzbauweise | Fahrzeugunterstand im Erdgeschoss | Dachdeckung des Anbaus aus Trapezblech | Scheune mit ungleichschenkligen Satteldach in Holzkonstruktion mit Dachdeckung aus Flachdachpfannen | Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech, ohne Kanalanschluss, Entwässerung auf Grundstück | einfaches, zweiflügeliges Holztor mit Sprossenfenster und Einscheiben-Verglasung | Fenster überwiegend zweiflügelig mit Sprossen und Einscheiben-Verglasung | Dachgeschoss zur Hofseite hin offen | Erschließung des Dachgeschosses über Anleitern | Innenraum ohne Innenwände | Boden mit Betonsteinpflaster

Gartenhaus/-schuppen Gartenhaus in Holzskelettbauweise als freistehende Bebauung | Satteldach in Holzkonstruktion Dachdeckung aus asbesthaltigen Faserzement Wellplatten | Einscheibenverglaste Holzsprossenfenster | Eingangstür aus Holz | überdachter Vorplatz | Innenwände mit Styrodur gefülltes Fachwerk | Boden ohne Belag, Betonboden | Außenwände mit asbesthaltigen Faserzement Wellplatten verkleidet | Elektrik vorhanden

Vordach, Wohnhaus Überdachung von Hauszugang Anbau aus Glaskonstruktion

3.2 Instandhaltungs- und Modernisierungszustand

Modernisierungen umfassen solche Maßnahmen, die den Wohn- / Nutzwert oder Ressourcenverbrauch eines Gebäudes nachhaltig verbessern. Instandhaltung bezeichnet Maßnahmen, die zum Erhalt der Gebäudenutzung regelmäßig erforderlich sind. Instandsetzung beschreibt v.a. die Beseitigung von Bauschäden durch äußere Einwirkung oder unterlassene Instandhaltung sowie von Baumängeln (Planungs- / Ausführungsfehler / Mangelfolgeschäden).

3.2.1 Baulicher Zustand / Schäden und Mängel

Instandhaltungs- / Modernisierungszustand des Bewertungsobjekts

Durchgeführte Reparaturen / Erneuerungen als nutzwertrelevante (strukturelle bzw. energetisch-technische) Veränderungen / Verbesserungen seit den **Baujahren 1946 und 1966** wurden mitgeteilt und konnten im Rahmen der Ortsbesichtigung festgestellt werden.

Zur Beurteilung des **Bauzustands** sind nur typologisch vergleichbare und in üblichem Umfang bewirtschaftete Durchschnittsobjekte maßgeblich. Zustandsdefizite sind i. W. durch Baumängel (Planungs-/Ausführungs-/Materialfehler), durch Bauschäden infolge äußerer Einwirkung bzw. unterlassene Instandhaltung oder durch technisch-dekorative Überalterungen begründet.

Fassaden / -flächen Die Gebäudehülle stammt aus den Baujahren und wurde laufend instandgehalten. Es existieren übliche Witterungsspuren / im Sockelbereich des Werkstattgebäudes sind auf der Südostseite Putzschäden in Folge von aufsteigender Feuchtigkeit erkennbar. Im Hauseingangsbereich des Anbau ist der Putz der Türleibung im Kantenbereich gerissen.

Holzbauteile Die äußeren Holzbauteile weisen, in Folge von vernachlässigter Instandhaltung, Verwitterungsspuren auf.

Gebäudetechnik Die Heizungsanlagen stammen nicht aus den Baujahren, sie wurden etwa im Jahr 1997 und 2000 erneuert. Seither hat keine Modernisierung stattgefunden. Die Elektrik wurde sukzessive den Bedürfnissen angepasst, eine durchgreifende Modernisierung der Elektroausstattung hat nicht stattgefunden. Die Wasser- und Abwasserleitungen wurden nicht erneuert. Es kam in der jüngeren Vergangenheit vereinzelt zu Rohrbrüchen.

Kellerräume

Es sind baujahrestypische Feuchtigkeitsschäden an den Innenseiten der Außenwänden erkennbar. Der Keller war Angabe gemäß infolge eines Starkregenereignisses überflutet, eine Rücksperreklappe des raumseitigen Bodeneinlaufs ist nicht vorhanden.

Wohn- u. Werkstatträume

Im Werkstattbereich sind Schäden bzw. Putzabplatzungen im Bereich der Außenwände / Altbau, infolge von aufsteigender Feuchtigkeit vorhanden. In der Wohnung im Anbau sind die Parkettböden zum Teil beschädigt, aufgrund von Wassereinwirkung, ebenso sind Schäden an den Decken, infolge von Wassereintritt vorhanden.

Außenanlagen

Die Garten / Außenanlagen befinden sich in einem verwahrlosten Zustand. Die Gartenpflege, insbesondere die Verkehrssicherung im Straßenbereich ist vernachlässigt worden. Aufgrund des Baualters, ist anzunehmen, dass die Dachdeckung sowie die Wandverkleidung des Gartenhauses asbesthaltig sind. Eine Entsorgung dieses Baumaterials ist nur unter strengen Auflagen möglich, das Material ist als Sondermüll zu behandeln und darf nur von zertifizierten Fachfirmen, die den Sachkundenachweis gemäß TRGS 519 vorweisen können, entfernt und entsorgt werden.

Sonstiges

Schädlings- / Hausschwammbefall, Schadstoffe oder Defizite der Tragstruktur waren nicht erkennbar. Diesbezüglich erfolgten keine weiteren Untersuchungen; solche sind ggfs. gesondert zu veranlassen.

Weitere Mängel sind mir im Rahmen der Inaugenscheinnahme nicht aufgefallen und wurden auch nicht benannt. Dennoch können versteckte Mängel vorhanden sein, die nur durch eine weitergehende Prüfung durch einen Bausachverständigen mittels Bauteilöffnung und Untersuchung festgestellt werden können. Aufgrund des Baujahres ist es nicht auszuschließen, dass Schadstoffe wie beispielsweise asbesthaltige Baumaterialien (Floor-Flex-Platten, Dämmmaterialien etc.) oder Holzschutzmittel wie bspw. PCB vorhanden sind.

Energieausweis / Energiebedarf

Ein **Energieausweis** liegt nicht vor. Im Rahmen dieses Gutachtens wird, aufgrund der Gebäudestruktur insbesondere der ungedämmten Außenwände, des unbeheizten Erdgeschosses, der teilweise noch vorhandenen einfach verglasten Fenster und zum Teil unzureichend gedämmten Dachflächen von einem **unterdurchschnittlichen Standard** im Vergleich zu dem am Wertermittlungstichtag üblichen Standard ausgegangen.

3.2.2 Investitionsrückstau / Wirtschaftliche Minderungen

Als **Wertminderung für Investitionsrückstau** ist nur der Aufwand zu bemessen, der erforderlich ist, einen Zustand üblich bewirtschafteter Vergleichsobjekte zu erreichen. Hierbei handelt es sich nicht um vollständige Bau- / Modernisierungskosten, sondern um überschlägig kalkulierte, wertermittlungssystematische Ansätze anhand lage-/objektbezogener Kennwerte zur marktgerechten Würdigung von Zustandsabweichungen gegenüber einem „Durchschnittsobjekt“.

Gesamtbeurteilung

Nach dem äußeren Eindruck befindet sich das Bewertungsobjekt in einem für das **Baualter von 77 Jahren** (Altbau) und von **57 Jahren** (Anbau) noch durchschnittlichen Instandhaltungszustand. Allerdings gibt es in jedem durchschnittlichen Gebäude aus den Jahren 1946 und 1966 auch Bereiche mit einem unter- oder auch überdurchschnittlichen Zustand. Letzteres ist i.d.R. bei durchgeführten Modernisierungen der Fall. Ein übliches Wohn- und Betriebsgebäude aus diesen Baujahren hat in Teilbereichen immer auch ältere Ausstattungsmerkmale, die zumindest mittelfristig erneuerungsbedürftig sind. Für die Beurteilung des Werteinflusses von Baumängeln und Bauschäden ist maßgeblich, wie sich das Gebäude aus der Sicht üblicher Marktteilnehmern darstellt.

Instandhaltungsdefizite an Gebäudehülle, im Innenbereich und Außenanlagen waren in größeren Teilbereichen erkennbar.

Bei Häusern dieser Baujahresklasse sind das Fehlen einer Horizontalabdichtung (zwischen Fundamentplatte und Keller- bzw. Außenmauerwerk) oder Mängel daran nicht selten. Bei Kellerräumen sind aber hinsichtlich ihrer Abdichtung geringere Anforderungen zu stellen als bei Wohn- oder Nutzflächen.

Für die sichtbaren Feuchtigkeitsschäden im Werkstattbereich, die notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen im Innenbereich der Wohnungen (Instandsetzung Parkett und Decken) sowie im Außenbereich, wird im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei Kaufpreisvereinbarungen ein geringer Abschlag berücksichtigt werden, der hier mit **pauschal 8.000 €** angesetzt wird.

Für die allgemeinen Renovierungsarbeiten in den beiden leerstehenden Wohnungen werden **pauschal 20.500 €** berücksichtigt, das entspricht rd. 80 €/m² Wohnfläche.

Eine Sanierung der Leitungssysteme (Wasser- und Abwasser) ist angezeigt. Es werden Kosten in Höhe von **pauschal 20.000 €** berücksichtigt.

Aufgrund der Grundstücksgröße werden potenzielle Kaufinteressenten eine weitere Bebauung des Grundstücks erwägen und den Abriss überflüssiger Bebauung in Betracht ziehen. Hierunter fällt mindestens das Gartenhaus. Die Kosten für den Abriss des Gartenhauses werden unter Berücksichtigung der besonderen Entsorgungskosten pauschal mit **8.000 €** angenommen.

3.3 Baukennzahlen und Flächenanalyse

3.3.1 Grundstücks- und Gebäudekennzahlen

Grund- / Geschossflächenzahl bzw. Bruttogrundfläche (GFZ / GRZ / BGF)

Die **Geschossfläche** ist anhand der Gebäudeaußenmaße in Vollgeschossen nach landesrechtlicher Definition zu ermitteln (§ 20 BauNVO), die Grundfläche nach § 19 BauNVO. Es wurden ermittelt:

- Grundfläche (ohne Nebenanlagen), rd. 315 m²
- Geschossfläche, rd. 608 m²

Grundstückskennzahlen (bei Grundstück: 2.701 m²)¹³

GRZ= 0,12 / GFZ= 0,23

¹³ Vgl. hierzu Anlage 7.2 des Gutachtens.

Die **Bruttogrundfläche** umfasst die Flächen aller Grundrissebenen inkl. der konstruktiven Umschließungen (DIN 477). Sonderbauteile (z.B. Gauben, Balkone) sind separat und Dach-/ Zwischengeschosse hinsichtlich ihrer Höhe, Begeh-/Erreichbarkeit bzw. wirtschaftlichen Nutzbarkeit zu würdigen. Aufgrund der wirtschaftlichen Nutzbarkeit der Fläche im Dachgeschoss wird die Grundfläche mit einer Höhe von mehr als 1,25 m auf die Bruttogrundfläche angerechnet.

• BGF, Wohn- u. Betriebsgebäude (KG: 68,9 m ² ; EG: 314,6 m ² ; OG: 293,7 m ² ; DG: 293,7 m ²), rd.	971 m ²
• BGF, Nebengebäude (ohne Anbau), rd.	239 m ²
Bruttogrundfläche (siehe Anlage 7.2)	1.210 m²

Wohn-, Miet- bzw. Nutzfläche (WF / MF / NF)

Die **Flächenansätze** orientieren sich grundsätzlich an vorhandenen Unterlagen (vgl. Abschnitt 1/Leistungsabgrenzung). Für das Objekt lagen aus der Bauakte vermaßte Grundrisse und eine Flächenaufstellung zu dem Bauantrag für die Errichtung des Anbaus vor. Unterlagen für den Altbau und die Nebengebäude fehlten. Es wurden handschriftliche Aufzeichnungen über die vorhandenen Wohn- und Nutzflächen nachgereicht. Am 22.10.2023 wurde in den Räumen des Altbaus, soweit diese zugänglich waren, ein grobes Aufmaß durch eine technische Mitarbeiterin des Sachverständigenbüros erstellt. Die tatsächliche Bauausführung in der Obergeschosswohnung des Anbaus weicht von der Baueingabeplanung leicht ab (siehe Anlage 6.2 Abweichende Bauausführung). ist. Die Küchen-, Wohn- und Essbereiche wurden in leicht veränderter Form realisiert, woraus Flächenabweichungen zu der Flächenberechnung des Architekten resultieren können. Es konnten nicht von allen Räumlichkeiten Maße ermittelt werden. Fehlende Angaben wurden über Messungen im Lageplan und über Verwendung von üblichen Nutzflächenfaktoren ermittelt.

Aus den Bauplänen, dem Lageplan und auf Grundlage des Aufmaßes habe ich im Ober- und Dachgeschoss eine **Wohnfläche**¹⁴ von insgesamt rd. 348 m² abgeleitet (Obergeschosswohnung im Altbau: rd. 92 m², davon Außenwohnbereich: rd. 7 m²; Dachgeschosswohnung im Altbau: rd. 49 m², Wohnung im Anbau im Ober- und Dachgeschoss: rd. 207 m², davon Außenwohnbereich: rd. 15 m²). Im Erdgeschoss wurde auf Grundlage der Baupläne sowie des Aufmaßes eine **gewerbliche Nutzfläche** von insgesamt rd. 255 m² abgeleitet. Die **Nebennutzflächen**¹⁵ im Keller- und Dachgeschoss des Wohn- und Betriebsgebäudes betragen rd. 124 m², die in der Doppelgarage und der Scheune beläuft sich auf rd. 158 m² und die in dem Gartenhaus rd. 73 m².¹⁶

Gewerbliche Nutzfläche, rd.	255 m²
Wohnfläche, rd.	348 m²
Summe HNF	603 m²
Nebennutzfläche, rd.	355 m²

¹⁴ Vgl. Anlage 7.1.

¹⁵ Vgl. Anlage 7.1.

¹⁶ Vgl. Anlage 7.1.

3.3.2 Struktur- und Nutzwertanalyse

Nutzwertmerkmale

Bewertungsgegenstand ist ein **Wohn- und Betriebsgebäude** in durchschnittlich nachgefragter Wohnlage, die Gesamtfläche liegt im oberen Bereich. Das Gebäude prägen konventionelle **Stilelemente eines Nachkriegsbaus (~ Altbau rd. 1946)** sowie solche aus dem **Baujahr 1966**; repräsentative Ansprüche hinsichtlich Architektur und Gestaltung sowie Grundrisse werden nicht erfüllt. Durch Modernisierungsmaßnahmen in kleinerem Umfang werden die Ansprüche an heutigen Wohnkomfort weitgehend erfüllt. Die Außenanlagen sind großzügig angelegt und befanden sich zum Wertermittlungsstichtag in einem ungepflegten Zustand.

Das Haus umfasst insgesamt **4 Nutzungseinheiten** bestehend aus einer **Gewerbeeinheit** im Erdgeschoss und **drei Wohnungen** im Ober- und Dachgeschoss von Alt- und Anbau. Die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss besteht aus zwei größeren Werkstatträumen, die sich über Alt- und Anbau erstrecken. Außerdem gehören zu den gewerblichen Nutzflächen zwei weitere, kleinere Räume, die sich in Hochparterre des Altbaus befinden und als Büro- oder Lagerfläche genutzt werden können. Die sanitären Anlagen der Gewerberäume sowie die Heizungsanlage für die Wohnräume im Ober- und Dachgeschoss des Anbaus befinden sich in einem ehemals als Garage genutzten, eingeschossigen Anbau. Die Werkstatträume sind weitgehend stützenfrei und eignen sich für verschiedene gewerbliche Nutzungen (Lagerflächen, Handwerksbetriebe). Die Andienung erfolgt über die beiden zweiflügeligen Tore auf der Südostseite des Gebäudes. Sie ist aufgrund der beengten Zufahrt nicht optimal nutzbar. Die Andienung mit größeren Nutzfahrzeugen ist eingeschränkt. Eine einbruchssichere Verschließung der Räumlichkeiten ist aufgrund der einfachen Türqualität nicht möglich.

Die lichte Höhe der Werkstatträume beläuft sich auf rd. 3 m. Die **Belichtung** der Werkstatträume erfolgt über angemessen große Fenster, die gleichmäßig über beide Längsseiten des Gebäudes verteilt sind. Die Belichtungsverhältnisse sind sehr gut. Da die Werkstatträume unbeheizt sind, ist deren Nutzungsmöglichkeit jedoch eingeschränkt. In den Wintermonaten muss das Wasser abgestellt werden, um ein Gefrieren der Leitungen zu vermeiden bzw. Rohrbrüche vorzubeugen.

Die Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss des Altbaus bestehen aus zwei bzw. drei annähernd gleich großen Zimmern, einer größeren Wohnküche, einem kleinen Badezimmer und einem Verteilerflur. Ein Zimmer im Dachgeschoss liegt außerhalb der Wohnung und kann dieser nicht zugerechnet werden.

Die **Raumfolgen** in den Wohnungen sind funktional. Die Obergeschosswohnung verfügt über einen groß bemessene Außenwohnbereich (nach Berücksichtigung des Nutzfaktors: rd. 7 m² bzw. rd. 8 %). Die Dachgeschosswohnung verfügt über keinen Außenwohnbereich. Die haustechnischen Einrichtungen (Heizung, Sanitär, Elektro) ist für die Nutzung angemessen. Die Geschosshöhen betragen im Kellergeschoss ca. 1,90 m, im Obergeschoss ca. 2,50 m und im Dachgeschoss etwa 2,20; dies entspricht i.W. baujahrestypischen Verhältnissen und ist noch marktgerecht. Aufgrund des Walmdachs sind in den Wohnräumen sowie der Küche zweiseitig Dachschrägen vorhanden. Die vorhandenen Dachgauben vergrößern die Wohnfläche, jedoch ist die Möblierung der Räumlichkeiten eingeschränkt. Die Badezimmer sind für heutige Wohnverhältnisse in beiden Wohnungen klein bemessen.

Die Wohnung im Ober- und Dachgeschoss des Anbaus besteht aus vier Zimmern, einer Küche und einem Badezimmer im Obergeschoss sowie vier weiteren Zimmern und einem zweiten Badezimmer im Dachgeschoss. Die Zimmer werden in beiden Geschossen jeweils über einen T-förmigen Flur erschlossen.

Die **Raumfolgen** in der Wohnung sind funktional, lediglich bei einem Zimmer im Obergeschoss handelt es sich um einen gefangenen Raum. Es bestehen jeweils groß bemessene Außenwohnbereiche im Ober- und Dachgeschoss (nach Berücksichtigung des Nutzfaktors: rd. 15 m² bzw. 7 %). Über das gefangene Zimmer im Obergeschoss besteht eine Zutrittsmöglichkeit zu der Außenwohnfläche der Obergeschosswohnung des Altbaus. Die haustechnischen Einrichtungen (Heizung, Sanitär, Elektro) ist für die Nutzung angemessen. Die Geschosshöhen beträgt Obergeschoss rd. 2,50 m; und im Dachgeschoss ca. 2,20 m, dies entspricht i.W. baujahrestypischen Verhältnissen und ist noch marktgerecht. Die Anzahl der Aufenthaltsräume der Wohnung ist unüblich hoch. Eine Teilung der Wohnung in drei bzw. vier getrennte Einheiten wäre nach Umbau unter Einbeziehung der Speicherfläche möglich.

Die gesamte **Gebäudekonzeption** ist insbesondere im Bereich des Anbaus aufgrund der unüblichen Wohnungsgröße sowie der nur eingeschränkt nutzbaren Gewerbeflächen im Erdgeschoss kaum sinnvoll wirtschaftlich nutzbar.

Die **Belichtung** der Wohnungen erfolgt durch üblich dimensionierte Fenster. In den Sanitärräumen und in der Küche existieren Fenster. Die Aussichten sind i. W. von den grundstückseigenen Gartenanlagen und Nachbarbebauung geprägt; Die Obergeschosswohnung im Altbau und die Wohnung im Anbau verfügen über **Außenwohnbereiche** (Dachterrasse bzw. zwei Balkone) auf der Nordostseite. Ein direkter Zugang zu dem Garten ist nicht vorhanden.

Nutzungstypologisch existiert eine überdurchschnittliche **Grundstücksgröße**; die freiräumlichen Verhältnisse sind gut jedoch durch den ungleichmäßigen Grundstückszuschnitt beeinträchtigt. Die Gartenflächen sind in Bezug auf Größe, Ausrichtung, Einsehbarkeit, Immissionen sowie der Lage der Garage/Zufahrt eingeschränkt nutzbar. Die Anordnung der Aufbauten auf dem Grundstück ist nicht optimal. Es besteht bspw. eine lange Zufahrt zu der Garage, die das Grundstück ungünstig teilt. Es besteht insgesamt eine Minderausnutzung des Grundstücks. Hinsichtlich Lage/Bauart resultiert ein **mittlerer Wohnwert und einem einfachen Nutzwert für die gewerbliche Nutzung**.

3.3.3 Wirtschaftliche Folgenutzung / Verwertungspotenzial

Drittverwendung und Marktfähigkeit

Für eine nachhaltige Akzeptanz müssen bauliche Anlagen dem Bodenwertniveau angemessene Erträge bzw. Nutzungspotenziale im Rahmen einer Eigenverwendung bieten. Auf unzulässige, unwirtschaftliche oder unzeitgemäße Verhältnisse z.B. in Bezug auf die bauliche Grundstücksausnutzung, die architektonische Gestaltung und den Bauteilstandard/Modernisierungsgrad reagiert der Markt sensibel. Das Baugeschehen im Umfeld zeigt i.d.R. gut an, wie sich die Maßstäbe des Geschäftsverkehrs diesbezüglich entwickelt haben.

Das Bewertungsobjekt ist ursprünglich als eigengenutztes Wohngebäude mit Werkstattträumen im Erdgeschoss sowie einer fremdgenutzten Wohnung im Dachgeschoss geplant und bis 1966 als solches genutzt worden. Im Jahr 1965/66 erfolgte die Erweiterung der Werkstattflächen im Erdgeschoss und der Anbau der dann eigengenutzten Wohnung im Ober- und Dachgeschoss.

Die Grundrisskonzeption der Wohnungen im Altbau ist, abgesehen von den kleinen Badezimmern, weitgehend zeitgemäß und für die Vermietung an 2- bzw. 3-Personenhaushalte geeignet. Die Wohnung im Anbau erstreckt sich über das Ober- und Dachgeschoss und ist mit der großen Anzahl an Zimmern und einer Größe von rd. 207 m² überdurchschnittlich groß. Wohnungen in dieser Wohnungsgröße werden auf dem örtlichen Mietmarkt überwiegend im oberen Preissegment angeboten und verfügen in der Regel über eine entsprechend repräsentative Ausstattung. Die Wohnung eignet sich aufgrund der Größe und Aufteilung eher für die Eigennutzung, eventuell auch als Mehrgenerationen-Wohnung.

Die Gewerberäume im Erdgeschoss eignen sich (wie beschrieben) aufgrund der fehlenden Heizung nicht für eine dauerhafte gewerbliche Nutzung. Derzeit sind die Räumlichkeiten nur in den Monaten von Mai bis Oktober als Atelierräume vermietet. Eine Nutzung als Werkstatt- oder Atelierflächen ist weiterhin eingeschränkt möglich; die Belichtungsverhältnisse für diese Zwecke sind vorteilhaft. Die halbjährliche Vermietung erscheint als sinnvollste Nutzung. Eine alternative Nutzung als (Kalt)-Lagerfläche ist nur bedingt sinnvoll; dagegen sprechen die fehlende Einbruchssicherung, die Vielzahl der vorhandenen Fenster sowie die eingeschränkte Andienung.

Gehobene repräsentative Folgenutzungen bieten sich hinsichtlich Lage und Bauart nicht an.

Der Ankauf des Grundstücks durch einen Bauträger oder Investor ist m.E. in der derzeitigen Wirtschafts- und Ortslage als schwierig zu erachten. Jedoch könnte die Stadt Neckarbischofsheim ein Interesse an einer Nachverdichtung bzw. Errichtung von Wohnbauflächen haben und einen Ankauf sowie die Entwicklung des Grundstücks und den Abriss der Aufbauten erwägen. Der Ankauf durch Eigennutzer, die die Aufbauten bestehen lassen und für eigene Zwecke nutzen, erscheint eine ebenso wahrscheinliche Option.

Vorteilhaft für die Risikoeinschätzung sind die allgemeinen Lagemerkmale (Metropolregion Rhein-Neckar mit positiven demografischen Merkmalen) sowie die Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern, die zur teilweisen Eigennutzung geeignet sind, mit Garten und infrastruktureller und grünräumlicher Anbindung. Auch als Renditeobjekt sind solche Gebäude nachgefragt. Die Vermarktungszeit wird aufgrund der Größe/Struktur/Drittverwendung sowie der sich abschwächenden wirtschaftlichen Lage als lang eingeschätzt. Aufgrund der Eignung für eine Nachverdichtung des städtischen Raums ist für das Bewertungsgrundstück besonderes städtebauliches Entwicklungspotenzial erkennbar. Nachteilig sind die Ecklage mit der langen Grundstücksgrenze entlang des öffentlichen Straßenraums, was die Verkehrssicherung erschwert, die weniger zeitgemäße Architektur/Grundrisskonzeption und die den Interessentenkreis stark einschränken. Die Unsicherheiten unter Marktteilnehmern bezüglich der Klimaschutzstrategie der Bundesregierung sind derzeit groß und die Auswirkungen auf das Marktgeschehen schwer abzuschätzen. Hinsichtlich der Objekt-/Marktverhältnisse resultiert jedoch bei angemessenem Preisniveau m. A. n. ein **noch durchschnittliches Verwertungspotenzial**.

3.4 Alternative Überlegungen der Marktteilnehmer

Objekte des Bewertungsfalls werden sowohl zu Eigennutzungs- und als auch zu Vermietungszwecken nachgefragt. Besondere Entwicklungspotenziale bestehen m.A.n. insbesondere aufgrund der bestehenden Minderausnutzung des Grundstücks. Es sind verschiedene Handlungsoptionen für Kaufinteressenten denkbar, deren Vor- und Nachteile gegeneinander abgewogen werden müssen:

Alternative 1: Sofortiger Abriss aller Aufbauten. Marktteilnehmer könnten ihre Preisüberlegungen rein am Bodenwert orientieren. Weil nach ihren Vorstellungen die vorhandene Bebauung des Grundstücks nicht wirtschaftlich ist, beziehen sie in ihre Kalkulation die Freilegungskosten ein und würden den Wert in Form eines Liquidationswertverfahrens ableiten. **Vorteil:** Errichtung einer angemessenen Bebauung, die das Grundstück optimal ausnutzt und somit Nutzung aller Freiheitsgrade hinsichtlich der zukünftigen Bebauung. **Nachteil:** Zu erwartende hohe Baukosten, aufgrund gestiegener Materialpreise, Lieferengpässen, Rohstoffknappheit und Unterbrechung der Lieferketten sowie höhere Energiekosten (Stichwort Ukrainekrieg, Sanktionen gegen Russland). Die hohen Baukosten können nur durch entsprechend hohe Verkaufs- oder Mietpreise gedeckt werden; im ländlichen Raum kann eine angemessene Rendite wegen des vorhandenen niedrigeren Preisniveaus im Vergleich zu den hochpreisigen städtischen Lagen kaum erzielt werden. Der Anstieg der Bauzinsen seit Ende 2022 führt zudem zu einer Verunsicherung von Investoren und Verbrauchern, die die Anschaffung von hochpreisigen Renditeobjekten oder Wohnraum für den Eigenbedarf zunächst verschieben.

Alternative 2: Weiternutzung der Aufbauten: Denkbar wäre auch, dass Marktteilnehmer die bauliche Situation und Ausstattung der Aufbauten weitgehend tolerieren und lediglich die unmittelbar notwendigen Instandsetzungen (soweit erforderlich) vornehmen, um die Flächen mit geringem wirtschaftlichen Aufwand weiter nutzen zu können. Größere Instandsetzungen und Modernisierungen, die sich auf die Restnutzungsdauer auswirken, blieben aus. Der Ist-Zustand des Gebäudes würde weitgehend bis zum Ende der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer toleriert. Dabei nehmen sie einen geringeren Wohnwert bzw. Mietertrag und die geringe Restnutzungsdauer in Kauf. Der Abriss der baulichen Anlagen erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt. **Vorteil:** Zügige Reaktivierung des Gebäudes, überschaubarer Kostenrahmen. **Nachteil:** Vermietung der Gewerberäume eingeschränkt. Geringerer Mietertrag durch Vermietung von nicht modernisierten Wohnungen sowie geringere Restnutzungsdauer muss in Kauf genommen werden.

Alternative 3: Modernisierung des Gebäudes: Kaufinteressenten könnten den Wert auch aus einem modernisierten Objekt ableiten. Sie würden sich von dem Gedanken leiten lassen, dass verschiedene Bauteile weiterverwendet werden können, das Gebäude aber im Übrigen saniert wird. Diese Überlegung zeigt aber sehr spekulative Elemente, da bei der Art der Modernisierung sehr einfache Maßnahmen ebenso wie sehr aufwendige oder gar Luxus-Modernisierungen denkbar sind. Insbesondere die Modernisierung der Gewerbefläche im Erdgeschoss sowie Modernisierung und Neuaufteilung der Wohnungen im Anbau und somit Einbeziehung und Nutzung der bisher leerstehenden Gebäudeteile kommen hierfür in Betracht. **Vorteil:** Aktivierung bisher ungenutzten Potential des Gebäudes und verbesserte Marktgängigkeit des Objektes. Die Gewerbefläche kann einer sinnvollen zukünftigen Nutzung zugeführt werden, die Nutzung der Wohnfläche im Anbau kann optimiert werden. **Nachteil:** Ähnlich wie bei einer vollständigen Räumung des Grundstücks sind auch hier die Baukosten schwer kalkulierbar und eine angemessene Rendite ist schwer erzielbar.

Fazit: Die seit Ende 2022 beginnende negative Marktentwicklung, die u.a. einen Rückgang der Transaktionen auf dem Immobilienmarkt ausgelöst hat, führte spätestens seit dem Ende des ersten Quartals 2023 zu einem rückläufigen Interesse von Bauträgern an der Entwicklung von großen Grundstücken in Lagen abseits der Ballungsräume. Meines Erachtens ist die optionale „Weiternutzung der Aufbauten“ die wahrscheinlichste Alternative, die für den nächsten Verkaufsfall in Betracht kommt.

3.4.1 Kosten der alternativen Folgenutzungen

Für eine optionale sofortige Freilegung des Grundstücks fallen Kosten an. Die Feststellung der üblichen Freilegungskosten, insbesondere wenn Sondermüll zu entsorgen ist, stehen nicht in der Kompetenz des Sachverständigen für Grundstückswerte.

Bei der Feststellung der Abbruchkosten handelt es sich um eine grob überschlägige Schätzung. Das Ergebnis dieser Schätzung steht unter dem Vorbehalt einer Feststellung durch einen Spezialgutachter. Das Raumvolumen aller Gebäudeteile wurde überschlägig mit rd. 3.230 m³ (ohne Gartenhaus/Schuppen) ermittelt.¹⁷ Bei anzunehmenden **Freilegungskosten** in Höhe von 35 €/m³ ergeben sich die Abrisskosten mit rd. **113.000 €**.

Um das Gebäude weiter nutzen zu können, sind Instandsetzungsarbeiten notwendig. Die Kosten für diese **Instandsetzung** des Gebäudes werden pauschal **28.000 €** angenommen. Für die Renovierung der leerstehenden Wohnungen fallen weitere **20.500 €** an.¹⁸

¹⁷ Siehe Anlage 7.2 Baukennzahlen, Abbruch Gartenhaus/Schuppen wird gesondert berücksichtigt.

¹⁸ Siehe Punkt 3.2.2

Bei der Beurteilung einer möglichen Folgenutzung ist zu beachten, dass die Sanierung bzw. Umnutzung von Altbauten mit Kosten verbunden ist, die erfahrungsgemäß in der Höhe von Neubaukosten liegen und diese teilweise sogar überschreiten. Dabei lassen sich trotz der hohen Kosten oftmals nur eingeschränkt zweckmäßige Gebäude realisieren. Nach einer überschlägigen Kostenschätzung belaufen sich die Kosten einer **Modernisierung** inklusive einer Umstrukturierung des Gebäudes auf rd. 972.440 € (603 m² HNF x 1.400 €/m² Sanierungskosten = 845.600 € zuzüglich 15 % Baunebenkosten von 126.840 €). Im Ergebnis steht die kostenaufwändige und risikoreiche Umnutzung des bestehenden Gebäudes in keinem wirtschaftlichen Verhältnis zu einem alternativen **Abbruch** oder **Weiternutzung des Gebäudes** im nicht modernisierten, lediglich instandgesetzten Zustand.

3.5 Betriebs- und Bewirtschaftungskosten

Aktuelle Angaben zu Bewirtschaftungskosten, die zur laufenden Objektunterhaltung erforderlich sind, liegen mir nicht vor. Im Hinblick auf die technisch-strukturelle Situation (Bau- / Nutzungsart / -form, Materialqualität, Energieeffizienz, Modernisierungsgrad) werden unterdurchschnittliche Verhältnisse bzw. erhöhte Betriebs- und Bewirtschaftungskosten erwartet.

3.6 Gesamt- und Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, vom Baujahr an gerechnet, üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV); im Unterschied dazu kann die technische Standdauer unter Umständen wesentlich länger sein.

Zur Wahrung der Modellkonformität (§ 10 Abs. 1 ImmoWertV) ist bei der Wertermittlung dieselbe Gesamtnutzungsdauer zugrunde zu legen, die auch der Ermittlung der verwendeten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde lag (vgl. § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV).

Die ImmoWertV 2021 enthält in Anlage 1 Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer, die nach einer Übergangsfrist bei der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde zu legen sind.

Bei Wohnhäusern und gemischt genutzten Gebäuden sind die Modellansätze der Anlage 1 zu § 12 ImmoWertV zugrunde zu legen; im Bewertungsfall beträgt die GND danach 80 Jahre. Der für den Bereich Neckarbischofsheim zuständige „Gemeinsame Gutachterausschuss für Immobilienwerte bei der Stadt Sinsheim“ hat für gemischt genutzte Gebäude keine Daten abgeleitet.

Ersatzweise werden die von dem Gutachterausschuss ermittelten Daten für Mehrfamilienhäuser verwendet und der Einfluss der gewerblichen Nutzung unter Berücksichtigung der Auswertungen von Gutachterausschüssen angrenzender Gebiete sachverständig geschätzt.

Die GND für Mehrfamilienhäuser gibt der Gutachterausschuss Sinsheim mit **80 Jahren** an.¹⁹

¹⁹ Vgl. Immobilienmarktbericht 2021, Daten des Immobilienmarktes (2019-2020) des östlichen Rhein-Neckar-Kreises, Seite 26.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftliche genutzt werden kann. Sie wird i.d.R. auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag, unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts, ermittelt. (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV). Das Gebäude besteht aus zwei Gebäudeteilen mit unterschiedlichen Baujahren. Das Ursprungsbaujahr (Jahr der Fertigstellung / Bezugsfertigkeit) des Anbaus wird mit 1966 angegeben. Das Baujahr des Altbaus wird auf 1946 geschätzt. Für die Bewertung ist von einem einheitlichen Baujahr auszugehen. Aus diesem Grund ist ein flächengewichtetes fiktives Baujahr zu ermitteln. Für dessen Bestimmung werden die Flächen (BGF) der Bauabschnitte in Bezug zu ihrem Baujahr gesetzt, aufaddiert und durch die Gesamtfläche dividiert (flächengewichtete Baujahr).²⁰

Aus der Berechnung ergibt sich ein einheitliches, gewichtetes Baujahr von **1952**. Zum Stichtag 2023 beträgt das fiktive Alter des Wohn- und Betriebsgebäudes rd. 71 Jahre, somit liegt die „rechnerische Restnutzungsdauer“ bei **9 Jahren** (= 80 Jahre GND – 71 Jahre Alter).

Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts, wie durchgeführte Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen, können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende, rechnerische Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Unter **Modernisierungen** sind Maßnahmen zu verstehen, die eine wesentliche Verbesserung von Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnissen und / oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken. Anlage 2 der ImmoWertV enthält ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer, das bei Modernisierungen von Wohngebäuden anzuwenden ist. Das Modell soll einer nachvollziehbaren Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen dienen. Die Modernisierungspunkte können dabei entweder aufgrund einer Punktevergabe für durchgeführte Maßnahmen oder aufgrund einer Zuordnung zu einem Modernisierungsgrad ermittelt werden.

Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung

Die Dachkonstruktionen stammen aus den Baujahren. Angabe gemäß wurde das Dach des Altbaus im Jahr 2014 erneuert und die Dachfläche gedämmt. Die Dachflächen des Anbaus sind ebenfalls mit einer Dämmung versehen. Der Zeitpunkt dieser Modernisierungsmaßnahme konnte nicht bestimmt werden. Auf der zugänglichen Speicherfläche war eine Zwischensparrendämmung erkennbar.

Modernisierung der Fenster und Außentüren

Angabe gemäß wurden die beiden Hauseingangstüren sowie die überwiegende Anzahl der Fenster in einem Zeitraum von 2000 bis etwa 2010 erneuert.

Modernisierung der Leitungssysteme

Die Elektrik wurde sukzessive den Bedürfnissen angepasst, eine durchgreifende Modernisierung der Elektroausstattung oder der sonstigen Ver- und Entsorgungsleitungen hat nicht stattgefunden.

Modernisierung der Heizungsanlage

Beide Heizungsanlagen stammen nicht aus den Baujahren, sie wurden etwa in den Jahren 1997 und 2000 erneuert. Seither hat keine Modernisierung stattgefunden.

Wärmedämmung der Außenwände

Die Gebäudehülle stammt aus dem Baujahr und wurde seither instandgehalten.

Modernisierung von Bädern

Die Badezimmer der Wohnungen entsprechen nicht

²⁰ Siehe Anlage 8.2

mehr dem Ausstattungsstandard der Baujahre. Angaben über den Zeitpunkt der Modernisierung wurden nicht gemacht. Augenscheinlich wurden die Badezimmer in den Wohnungen in einem Zeitraum von ca. 1990 bis 2015 modernisiert.

Modernisierung des Innenausbaus

Die Böden sowohl in den Wohnungen als auch in der Gewerbeeinheit stammen aus den Baujahren

Verbesserung der Grundrissgestaltung

Die Grundrissgestaltung aus den Gestehtungsjahren wurde unverändert beibehalten

Es wurden verschiedene Modernisierungen durchgeführt, die zu einer Verlängerung der „wirtschaftlichen Restnutzungsdauer“ (gegenüber der „rechnerischen Restnutzungsdauer“) und einem entsprechenden Bewertungsbaujahr („fiktiven Baujahr“) führen. Im Hinblick auf den Modernisierungsgrad (Abschnitt 3.2), die wirtschaftliche Verwertungsfähigkeit (Abschnitt 3.3) und Anlage 2 zu § 12 ImmoWertV sind m. A. n. folgende Ansätze marktgerecht:

RND/Bewertungs-Baujahr (Stichtag 2023 + 23 Jahre RND – 80 Jahre GND)

23 Jahre/1966

4. Grundstücksmerkmale

Entwicklungszustand	Baureifes Land
Planungsrechtliche Art der baulichen Nutzung	FNP: gewerbliche Baufläche § 34 BauGB, Wohngebiet (W)
Tatsächliche Art der baulichen Nutzung	Gemischt genutzt
Tatsächliches Maß der baulichen Nutzung	WGFZ: 0,29
Denkmalschutz	-
Dienstbarkeiten	-
(Nutzungs-)Rechte	-
Baulasten	-
Altlastenverdacht	ja
Wohnungsrechtliche Bindungen	-
Mietrechtliche Bindungen	-
Abgabenrechtlicher Zustand	Erschließungs-/kommunalabgabefrei
Verkehrsanbindung	Gut (PKW)
Nachbarschaft	Wohnhäuser im Geschosswohnungsbau sowie Gewerbeobjekte
Wohnlage	zentral, durchschnittlich gefragt
Umwelteinflüsse	Mäßige Verkehrsimmissionen durch Lage an Hauptverkehrsstraßen
Ertragssituation	gering
Grundstücksgröße	2.701 m ²
Grundstückstiefe	~69 m (im Mittel)
Grundstückszuschnitt	ungleichmäßig
Bodenbeschaffenheit	Unterstellt: tragfähiger Baugrund ohne schädliche Bodenveränderungen
Gebäudeart	Freistehendes Wohn- und Betriebsgebäude mit Doppelgarage und Nebengebäuden
Bauweise und Baugestaltung	Offene Bauweise, 2-geschossig, teil unterkellert, teilausgebautes Dachgeschoss

Wohnfläche / Nebenflächen	Wohnfläche: 348 m ² , Gewerbefläche: 255 m ² , Nebennutzflächen: 124 m ² (Wohnhaus) / 158 m ² (Garage und Scheune) / 73 m ² (Gartenhaus/Schuppen)
Bruttogrundfläche	Wohn- u. Betriebsgebäude: 971 m ² ; Nebengebäude: 239 m ²
(Gewogene) Standardstufe	2,65 ²¹
Aufteilung (Wohnen)	12 Zimmer, 3 Küchen, 4 Sanitärräume, 2 Balkone / 1 Dachterrasse, Abstellflächen in den Nebengebäuden
Aufteilung (Gewerbe)	2 Werkstatt Räume, 2 Büro/Lager, 1 Sanitärraum, Abstellfläche in Hausanschlussraum
Ausbaustandard	Einfach bis gut
Garage	1 Doppelgarage
Qualität der Bebauung	Massiv, durchschnittliche Bauausführung
Energetischer Zustand	unterdurchschnittlich
Ursprungsbaujahr / fiktives Baujahr	1952 / 1966
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
(Rechnerische / modifizierte) Restnutzungsdauer	9 Jahre / 23 Jahre
Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale	Altlasten: 2,0% des Bodenwertes, Bodengutachten: 10.000 €, Instandhaltungsdefizite: 8.000 €, für die kurzfristig notwendige Sanierung der Wasser- und Abwasserleitungen: 20.000 €, Renovierung der leerstehenden Wohnungen: 20.500 €, Teilfreiräumung des Grundstücks: Abrisskosten für das Gartenhaus/Schuppen: 8.000 €

5. Ermittlung des Verkehrswerts

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens richtet sich nach den Preisbildungsmechanismen des Grundstücksverkehrs entsprechend der Grundstücksart, nach den zur Verfügung stehenden notwendigen Vergleichsdaten sowie nach der wirtschaftlichen und rechtlich zulässigen Nutzung. Diese Verkehrswertermittlung erfolgt unter Berücksichtigung der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV). Nach § 6 ImmoWertV sind dabei das Vergleichs-, das Ertrags- oder das Sachwertverfahren anzuwenden.

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 ff. ImmoWertV) ist anzuwenden für die Bodenwertermittlung und für Gebäude, deren Typisierung die Heranziehung von Vergleichsfällen ermöglicht. Dies gilt v.a. für Eigentumswohnungen und Reihenhäuser. Sofern nicht genügend Vergleichspreise, die in den wertbeeinflussenden Eigenschaften (Lage, Alter, Größe, Zustand, Ausstattung, Kaufdatum) mit dem Objekt übereinstimmen, vorliegen, kann ein indirektes Vergleichswertverfahren anhand von Vergleichsfaktoren durchgeführt werden. Im Bewertungsfall wird das Vergleichswertverfahren zur Bodenwertermittlung herangezogen.

²¹ Vgl. Anlage 8.1 des Gutachtens.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren (§§ 27 ff. ImmoWertV) ist anzuwenden, wenn Grundstücke mit Gebäuden bebaut sind, bei denen die Erzielung von Mieteinnahmen, die Kapitalanlage bzw. steuerliche Zwecke im Vordergrund stehen, oder bei denen im Fall eines Erwerbs zur Eigennutzung die kalkulatorische Miete vergleichbarer Objekt berücksichtigt wird. Im Bewertungsfall ist eine Vermietung aus struktureller Sicht als eine mögliche/wirtschaftliche Option anzusehen.²² Typologisch handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein Wohn- und Betriebsgebäude, also um ein klassisches gemischt genutztes Objekt. Im Bewertungsfall liegt für den Teilmarkt gemischt genutzte Immobilien aus der Kaufpreissammlung des Gemeinsamen Gutachterausschusses für Immobilienwerte bei der Stadt Sinsheim kein abgeleiteter Liegenschaftszinssatz, der die örtlichen Marktverhältnisse widerspiegelt, vor. Im Bewertungsfall liegt für den Teilmarkt Mehrfamilienhäuser ein aus der Kaufpreissammlung des Gemeinsamen Gutachterausschusses für Immobilienwerte bei der Stadt Sinsheim abgeleiteter Liegenschaftszinssatz, der die örtlichen Marktverhältnisse widerspiegelt, vor. Der Einfluss der gewerblichen Nutzung auf den Liegenschaftszinssatz wird auf Grundlage von Auswertungen von Gutachterausschüssen angrenzender Märkte abgeleitet.

Das Ertragswertverfahren wird im vorliegenden Bewertungsfall als maßgebliches Verfahren herangezogen.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren (§§ 35 ff. ImmoWertV) ist anzuwenden, wenn Grundstücke mit Gebäuden bebaut sind, bei denen persönliche Nutzungsabsichten und überwiegend technische Merkmale im Vordergrund stehen. Dies gilt v.a. für Einzelwohnhäuser (1-/2-FH, RH, DHH). Im Bewertungsfall hat der Gemeinsame Gutachterausschuss für Immobilienwerte bei der Stadt Sinsheim für den Teilmarkt Drei- und Mehrfamilienhäuser keine Sachwertfaktoren zur Anpassung des (vorläufigen) Sachwerts an die Marktverhältnisse aus der Kaufpreissammlung abgeleitet.

Aufgrund der baulichen Gegebenheiten sowie der zu erwartenden zukünftigen Nutzung, wird das Sachwertverfahrens für die Verkehrswertableitung nicht herangezogen.

Modellkonformität

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

Eine vollständige Modellkonformität würde voraussetzen, dass z.B. ein älterer, inzwischen nicht mehr geltender Bodenwert verwendet wird und eine höhere Restnutzungsdauer, nämlich die, welche zum Zeitpunkt der Ableitung des Sachwertfaktors galt. Die sich ergebenden Korrekturen müssten modelltheoretisch nach der Marktanpassung in die Wertermittlung eingeführt werden. Durch eine solche Darstellung würde diese Werteinschätzung sehr unübersichtlich. In dieser Wertermittlung werden deshalb die zum Wertermittlungsstichtag geltenden Eingangsdaten verwendet. Die Korrektur, die sich aus der Abweichung des Wertermittlungsstichtags vom Zeitpunkt der Ableitung des Sachwertfaktors ergibt, wird wie folgt berücksichtigt: Zunächst wird der Sachwertfaktor verwendet, der sich für das Bewertungsgrundstück unter Berücksichtigung der Daten zum Wertermittlungsstichtag ergibt, anschließend wird eine zeitliche Anpassung zur Berücksichtigung der preislichen Entwicklung vorgenommen. Insofern wird hier von der Ausnahmeregelung in § 10 Abs. 2 ImmoWertV und den Hinweisen der ImmoWertA-E Gebrauch gemacht.²³

²² vgl. Abschnitt 3.3.3: Wirtschaftliche Folgenutzung / Verwertungspotenzial.

²³ Vorgehen entsprechend der Abstimmung mit dem Vorsitzenden des Gutachterausschusses des östlichen Rhein-Neckar-Kreises im Telefonat vom 01.08.2023.

5.1 Bodenwertermittlung

5.1.1 Verfahrensgrundsätze

Nach § 40 ImmoWertV ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Abs. 2 ImmoWertV ein geeigneter objektspezifischer Bodenrichtwert verwendet werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind i.d.R. auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die i. W. gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen, wie z.B. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Bodenrichtwert. Die **Bodenrichtwertzonen** sollen vom zuständigen Gutachterausschuss so gebildet werden, dass Wertunterschiede zwischen dem Bewertungs- und dem Richtwertgrundstück innerhalb einer Zone von nicht mehr als 30 % betragen.

Für die Bodenwertermittlung konnte der Gutachterausschuss bei der Stadt Sinsheim nur eine unzureichende Anzahl an Vergleichspreisen für unbebaute Grundstücke in vergleichbaren Lagen liefern. Vergleichspreise für unbebaute Grundstücke in der Lage Neckarbischofsheim konnten nicht geliefert werden.

Eine sinnvolle statistische Auswertung ist mit den angebotenen Daten nicht möglich. Aus diesem Grund greife ich für die Wertableitung auf die veröffentlichten Bodenrichtwerte in der Lage Neckarbischofsheim zurück. Grundlage für die Bodenwertansätze sind die eigene Erfahrung, die aktuelle Marktsituation und die Lage des Bewertungsobjekts in Angelbachtal sowie die vom Gemeinsamen Gutachterausschuss für Grundstückswerte bei der Stadt Sinsheim veröffentlichten Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2023.

5.1.2 Eingangsdaten zur Bodenwertermittlung

Bodenrichtwertauskunft

Für den Bewertungsfall konnte der Gutachterausschuss Sinsheim keine ausreichende Anzahl an Kaufpreisen vergangener Kauffälle für unbebaute Grundstücke in vergleichbaren Lagen und Grundstücksgrößen liefern

Gemäß § 40 ImmoWertV kann der Bodenwert auch auf Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Vom Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Sinsheim wurde für den Bewertungsbereich ein nach den §§ 13 bis 16 ImmoWertV ermittelter **Bodenrichtwert** ausgewiesen und wie folgt definiert:

• Art der Nutzung / Anbauart	Wohnbaufläche
• Entwicklungszustand	baureifes Land
• Beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei
• Grundstückstiefe	50 m
• Bodenrichtwertzonenname	Neckarbischofsheim
• BRW-Nummer	31801005
Bodenrichtwert zum Richtwertdatum 01.01.2023 ²⁴	200 €/m²

Objektspezifischer Bodenwertansatz

Weicht die spezifische Lage von den durchschnittlichen **Merkmale der Richtwertzone** ab, können je nach Heterogenität der Zone Zu-/Abschläge resultieren. Als Kriterien für eine Anpassung sind z.B. das Nachbarumfeld (Wirkung von Parks oder repräsentativen/lageuntypischen Gebäuden), die Nähe zu Immissionsquellen (Hauptstraßen, Bahntrassen, Gewerbebetriebe, technische Infrastrukturen) und grundstücksspezifische Merkmale (Zuschnitt, Topografie, Sonnen-/Aussichts-/Wasserlagen) zu würdigen.

Gemäß § 5 ImmoWertV ist der Bodenwert nach der planungsrechtlich zulässigen und im Geschäftsverkehr lageüblichen/wirtschaftlichen Ausnutzung zu bestimmen. Abweichungen hiervon, die aus rechtlichen Gründen oder aufgrund des Zustands von baulichen Anlagen nicht behoben werden können oder würden, sind ggfs. gesondert zu würdigen.

Vergleichskriterien	Bodenrichtwert-grundstück	Bewertungs-grundstück	ggfs. objektspezifische Anpassung erforderlich, siehe Anpassungen
Lage und Wert			
Gemeinde	Neckarbischofsheim	entsprechend	
Ortsteil	Neckarbischofsheim	entsprechend	
Bodenrichtwert	200 €/m ²	gesucht	
Stichtag BRW	01.01.2023	16.05.2023	A 1

Beschreibende Merkmale			
Entwicklungszustand	baureifes Land	entsprechend	
Beitragszustand	beitragsfrei	beitragsfrei	
Nutzungsart	Wohnbaufläche	Gemischt genutzt	A 2
Grundstückstiefe	50 m	~69 m	A 3
Grundstücksgröße	keine Angaben	2.701 m ²	A 4
Grundstückszuschnitt	keine Angaben	polygonal	A 5
Grundstücksart	keine Angaben	Eckgrundstück	A 6
Immissionen	keine Angaben	nicht belastet	A 7

Erläuterungen zu den Anpassungen bei der Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts:

A 1 Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

Der o.g. Ausgangsbodenwert stellt den vom Gutachterausschuss zum 01.01.2023 veröffentlichten Richtwert dar. Zur **Würdigung der Zeit-/Wertdifferenz** zwischen Richtwert- und Bewertungsstichtag (Marktentwicklung) werden üblicherweise Bodenwertindexreihen des Gutachterausschusses herangezogen. Der Gutachterausschuss bei der Stadt Sinsheim hat bislang keine **Bodenwertindexreihen** abgeleitet.

²⁴ Siehe Anlage 10.1 dieses Gutachtens.

Im 1. Quartal 2023 lag der Preisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser in städtischen Kreisen bei 136,5, im gleichen Vorjahresquartal bei 152,1, so dass eine Minderung in 12 Monaten um 10,3 % resultiert.²⁵ Für das 4. Quartal 2022 wird ein Index von 144,3 angegeben, so dass die Preise von 4/2022 nach 1/2023 um 5,4 % gesunken sind.

Der Wertermittlungstichtag (16.05.2023) liegt mehr als vier Monate nach Ablauf des 4. Quartals 2022. In der **„Trendmeldung Frühjahr 2023, Immobilienmarkt östlicher Rhein-Neckar-Kreis (Daten 2021/2022)“**, die im Mai 2023 vom Gemeinsame Gutachterausschuss für Immobilienwerte bei der Stadt Sinsheim veröffentlicht wurde, heißt es:

„Der Immobilienmarkt im östlichen Rhein-Neckar-Kreis zeigt im Jahr 2022 zwei Gesichter: Im ersten Halbjahr sind sowohl die Verkaufszahlen als auch die Umsätze für Immobilien je nach Lage zumeist noch stabil geblieben oder in Teilbereichen sogar etwas gestiegen. Im 2. Halbjahr 2022 hingegen ist die Nachfrage, insbesondere bei Wohnimmobilien, deutlich eingebrochen. Besonders neue Wohnhäuser und Eigentumswohnungen sind deutlich weniger verkauft worden. Auch ein allgemeiner Preistrückgang von bis zu -10 % ist bei Standard-Wohnimmobilien statistisch feststellbar.

Die Gründe hierfür sind die sich verändernden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen: die Bauzinsentwicklung und die damit einhergehenden erhöhten Eigenkapitalanforderungen der Banken, gefolgt von den weiter gestiegenen Baukosten sowie den schwankenden Energie- und Rohstoffpreisen, die den Finanzierungsbedarf zusätzlich erhöhen. Entsprechend ist mit weiteren Preiskorrekturen am Immobilienmarkt zu rechnen. Insbesondere sanierungsbedürftige Häuser oder Objekte in unattraktiver Lage werden voraussichtlich noch stärker unter Druck geraten und im Preis nachgeben.“²⁶

In der **„Trendmeldung Sommer 2023, Immobilienmarkt östlicher Rhein-Neckar-Kreis (Daten 2022/2023)“** wird die Weiterentwicklung wie folgt beschrieben:

„Der Gutachterausschuss Sinsheim veröffentlicht in vorliegender Trendmeldung zum Sommer 2023 die wichtigsten Verkaufszahlen, die in den vergangenen 2 Halbjahren gemäß der amtlichen Kaufpreissammlung am Immobilienmarkt im östlichen Rhein-Neckar-Kreis gehandelt worden sind.

Der Immobilienmarkt zeigte im 1. Halbjahr 2023 gegenüber dem Halbjahr davor einen starken Rückgang. Im 1. Halbjahr 2023 sind sowohl die Verkaufszahlen als auch die Umsätze für Immobilien je nach Lage überwiegend deutlich mit zumeist über -60 % gefallen. Dies betrifft sowohl neue als auch ältere Wohnhäuser und Eigentumswohnungen. Im Halbjahr davor (2. HJ 2022) war dies noch wesentlich weniger.

Auch ein deutlicher Preistrückgang ist statistisch feststellbar. Beispielsweise sind die Kaufpreise älterer freistehender Wohnhäuser gegenüber dem Höchststand Mitte 2022 um rd. -15 % gefallen (-8,7 %) zwischen 1. HJ 2022 und 2. HJ 2022 sowie nochmals -6,7 % zwischen 2. HJ 2022 und 1. HJ 2023).

Die Gründe hierfür sind nach wie vor die sich verändernden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen: hauptsächlich hohe Bauzinsen, hohe Baukosten sowie hohe Energie- und Rohstoffpreise. Entsprechend kann prognostiziert werden, dass das Immobilienmarktgeschehen weiter zurückgeht, also die Verkaufszahlen und die Preise noch sinken – wenn auch langsamer. Insbesondere sanierungsbedürftige Häuser oder Objekte in unattraktiver Lage werden voraussichtlich noch stärker unter Druck geraten und im Preis nachgeben.“

²⁵ Vgl. Statistisches Bundesamt, Internetabfrage vom 31.07.2023 unter https://www.dashboard-deutschland.de/wohnen_bau/wohnen.

²⁶ Vgl. „Trendmeldung Frühjahr 2023, Immobilienmarkt östlicher Rhein-Neckar-Kreis (Daten 2021/2022)“, Seite 2.

In einer **retrograden Wertermittlung** sind die am Wertermittlungsstichtag herrschenden allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt so zu qualifizieren, wie sich die Marktbedingungen für aufgeklärte, vertragswillige voneinander unabhängige Geschäftspartner im Rahmen einer ordnungsgemäßen Vermarktung dargestellt haben. Der Wertermittlungsstichtag (16.05.2023) lag nach dem Datum der Veröffentlichung der Trendmeldung Frühjahr 2023 (Mai 2023), aber vor der Veröffentlichung der Trendmeldung Sommer 2023, die August 2023 herausgegeben wurde. Die „Trendmeldung Sommer 2023“ war am Markt noch nicht bekannt, es ist aber anzunehmen, dass die **Marktteilnehmer** mit der darin veröffentlichten Entwicklung mit hinreichender Sicherheit gerechnet haben. Insoweit ist davon auszugehen, dass am Markt die sinkenden Bodenpreise bekannt waren.

Daraus leite ich die Notwendigkeit einer zeitlichen Anpassung des Bodenrichtwerts ab. Der Bodenrichtwert von 200 €/m² wird entsprechend der Entwicklung des Häuserpreisindex vom 4. Quartal 2022 zum 1. Quartal 2023 um rund -6,7 % angepasst.

Zeitliche Anpassung: -6,7 % aus 200 €/m²

-13,40 €/m²

Daraus ergibt sich der zeitlich angepasste Bodenrichtwert mit gerundet **187 €/m²**.

A 2 Nutzungsart

Die Nutzungsart des Referenzgrundstücks wird mit Wohnbaufläche angegeben. Das Bewertungsgrundstück wird gemischt genutzt. Gewerblich genutzte Grundstücke werden üblicherweise zu geringeren Preisen gehandelt als Wohnbaugrundstücke. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund der abweichenden Nutzung ist m.E. nicht notwendig, da in der Richtwertzone sowohl gemischt genutzte sowie Wohnnutzungen bestehen. Die vorherrschende Nutzung in der Zone ist Wohnen, das Grundstück hat grundsätzlich das Potential als reine Wohnbaufläche gehandelt zu werden.

A 3 Grundstückstiefe

Für Grundstücke bis zu einer Tiefe von 50 m wird im marktüblichen Grundstücksverkehr der volle Quadratmeterpreis für Bauland normaler Größe bezahlt.²⁷ Die Grundstückstiefe des Bewertungsgrundstücks beläuft sich auf im Mittel auf rund 69 m. In den örtlichen Fachinformationen zu den Bodenrichtwerten heißt es hierzu:

„Sehr große Grundstücke in Ortslage (Innenbereich), zum Beispiel Grundstücke mit Hausgärten, unterbrechen in der Regel nicht den Bebauungszusammenhang.“

Wertermittlungstechnisch können diese Grundstücke aber in selbstständig nutzbare Teilflächen mit unterschiedlichen Bodenwerten zerfallen. Bei übergroßen Baugrundstücken wird daher zwischen dem baulich nutzbaren Vorderland und dem nicht baulich nutzbaren Hinterland unterschieden. Bei der Wertermittlung dieser Flächen wird in der Praxis von nach Grundstückstiefen abgestuften Bodenwerten ausgegangen. Unter Vorderland ist der Teil des Grundstücks zu verstehen, der für die bauliche Ausnutzbarkeit benötigt wird, während darüber hinausgehende Teile des Grundstücks in größerer Tiefe nicht mehr als vollwertiges Bauland, sondern als Hinterland (Ergänzungsfläche oder hausnahes Gartenland) angesehen werden.

Die Trennlinie zwischen dem baureifen (Vorder-) Land und dem nicht bebaubaren Hinterland findet sich am Ende der Fläche, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar ist, zuzüglich der Freifläche, die für die bauliche Nutzung erforderlich ist. Eine Hinterlandbewertung kommt regelmäßig nur für Flächen in Betracht, die eine Grundstückstiefe von mehr als 50 m besitzen. Bis zu dieser Tiefe wird im marktüblichen Grundstücksverkehr der volle Quadratmeterpreis für Bauland normaler Größe bezahlt...

²⁷ Vgl. Örtliche Fachinformationen (3. Auflage) zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte zum 01.01.2023“, Seite 2.

Hinweis Ausnahmeregeln:

- *Ist eine weitere Bebauung in zweiter Reihe baurechtlich nicht grundsätzlich ausgeschlossen (eigene technische Erschließung und Zuwegung möglich und planungsrechtliche Einfügung in die Eigenart der näheren Umgebung) beträgt der Bodenwert des Hinterlandes ebenfalls 100% des Bodenrichtwertes!*
- *Vorderland für eine wirtschaftliche Einheit sollte in der Regel nicht mehr als 1.250 m² betragen (Tiefe 50m x Breite 25m). Abweichungen sind sachverständig anzupassen..."*

Von einer Teilung des Grundstücks in Vorder- und Hinterland wird abgesehen, da der Grundstückszuschnitt eine Aufteilung des Grundstücks in potenziell bebaubare Flächen zulässt und die Aufteilung als marktgerecht erachtet wird (siehe nächster Punkt Grundstücksgröße - Bodensondierung).

A 4 Grundstückgröße - Bodensondierung

Das Bewertungsgrundstück ist mit 2.701 m² sehr groß. Bei großen Grundstücken kann eine Bodensondierung der Grundstücksfläche geboten sein, und zwar nach der der Bebauung zuzurechnenden Fläche (Umgriffsfläche) und selbstständig nutzbaren Teilflächen. Eine selbstständig nutzbare Teilfläche ist der Teil eines Grundstücks, der für die angemessene Nutzung nicht benötigt wird und selbstständig genutzt oder verwertet werden kann. Dabei kommt jede irgendwie geartete selbstständige Nutzbarkeit, die neben der baulichen Nutzung auf dem Grundstücksmarkt einen Markt hat, in Betracht. Es wird gefordert, dass die selbstständig nutzbare Teilfläche hinreichend groß und so gestaltet ist, dass eine selbstständige Nutzung erfolgen kann. In der ImmoWertV § 41 heißt es hierzu, dass bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße eine getrennte Ermittlung des Werts der über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgehenden selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche in Betracht kommt; der Wert der Teilfläche ist in der Regel als **besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal** zu berücksichtigen.

Es gibt keine allgemein gültigen Regeln zur Abtrennung selbstständiger Teilflächen, sondern es muss jeweils nach der im Einzelfall gegebenen Situation darüber befunden werden. Die Ermittlung der selbstständig nutzbaren Teilflächen erfolgt zumeist nach der Restflächenmethode, bei der zunächst die **Umgriffsfläche** ermittelt und daran anschließend die nach Abzug der Umgriffsfläche von der Grundstücksfläche verbleibende Restfläche daraufhin untersucht wird, ob als selbstständig nutzbare Fläche die dafür erforderliche Größe und Nutzbarkeit aufweist.

Das Bewertungsgrundstück lässt sich aufgrund seiner Ausdehnung in **mehrere Teilgrundstücke** teilen. Durch eine Teilung des Grundstücks, könnte entlang der Flinsbacher Straße sowie im nordöstlichen Grundstücksteil entlang des Bahndamms mehrere Wohnbaugrundstücke entstehen²⁸. Restgrundstücke in guten Lagen sind nachgefragt. Insbesondere die Gemeinden haben ein Interesse an Nachverdichtungen. Ein potenzieller Erwerber würde daher vermutlich eine Teilung des Grundstücks vornehmen und die beschriebenen Grundstücksteilflächen abtrennen.

Diese Grundstücke könnten als Bauland veräußert oder zu eigenen Zwecken bebaut werden. Voraussetzung hierfür wäre der Abriss der nicht benötigten Nebengebäude (Gartenhaus).

Ein Bebauungsplan ist für die Richtwertzone nicht vorhanden. Die Bebaubarkeit richtet sich nach § 34 Baugesetzbuch. Aufgrund der vorhandenen Umgebungsbebauung gehe ich davon aus, dass eine Teilbarkeit des Grundstücks möglich ist und die beiden Grundstücksteilflächen entlang der Flinsbacher Straße und entlang des Bahndamms, mit einer Fläche von insgesamt rd. 1.650 m², bebaut werden dürfen. Die bebaute Grundstücksfläche hat demnach eine Restgröße von rd. 1.051 m².

²⁸ Siehe Punkt 3.2, Bodensondierung

Eine Grundstücksteilung ist mit Vermessungsgebühren, Erschließungs- bzw. Anschlusskosten und weiteren Kosten verbunden, andererseits könnte mit einer Grundstückserlegung ein zusätzlich handelbares Wirtschaftsgut geschaffen werden, mit dem Liquidität für eine Neubebauung des Grundstücks geschaffen werden kann. Insoweit hat die Grundstücksgröße einen Vorteil. Aufgrund der Größe und des polygonalen Zuschnitts des Grundstücks, ist mit erhöhten Kosten für die Vermessung und Erschließung zu rechnen. Unter Berücksichtigung anfallender Teilungskosten, der Wartezeit bis zur eventuellen Realisierung eines solchen Vorgehens und weiterer Besonderheiten wird die Grundstücksgröße mit einem Abschlag von -3 % berücksichtigt, bezogen auf den preisangepassten Bodenrichtwert.

Anpassung zur Grundstücksgröße: -3 % aus 187 €/m² rd. - 6,00 €

A 5 Grundstückszuschnitt

Ein vorteilhaft zugeschnittenes Grundstück ist durch rechtwinklig zueinander stehende Grundstücksgrenzen und einem Verhältnis der Frontbreite zur Grundstückstiefe von etwa 1:2 gekennzeichnet.²⁹ Dabei kommt es vor allem auch darauf an, dass die baulich zulässige Nutzung auf dem Grundstück realisiert werden kann. Bei Einfamilienhäusern gilt ein Grundstück mit einer Frontbreite von 20 m und einer Grundstückstiefe von 35 m als ideal. Das Bewertungsgrundstück hat einen ungünstigen polygonalen Zuschnitt, wodurch eine sinnvolle Grundstückserlegung bzw. die Bildung von optimal geschnittenen Teilgrundstücken erschwert wird. Für den nachteiligen Grundstückszuschnitt wird ein Abschlag von -3% als angemessen erachtet.

Anpassung zur Grundstücksgröße: -3 % aus 187 €/m² rd. - 6,00 €

A 6 Grundstücksart

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eckgrundstück mit erheblichen angrenzenden Straßenlängen. Die Grundstücksgrenze entlang der Flinsbacher Straße hat eine Länge von rd. 60 m, die Grundstücksgrenze entlang der Von-Hindenburg-Straße hat eine Länge von zirka 38 m. Eckgrundstücke haben gegenüber Reihengrundstücken den Nachteil, dass eine erhöhter Aufwand an Verkehrssicherung betrieben werden muss. Für das Bewertungsgrundstück ergeben sich zudem, aufgrund der überdurchschnittlichen Länge der zu sichernden Grundstücksgrenzen, weitere Nachteile gegenüber den übrigen Grundstücken der Richtwertzone. Als Vorteil wirkt die, aufgrund der vorhandenen angrenzenden Straßen, einfache Erschließung von möglichen bebaubaren Teilflächen.

Im vorliegenden Bewertungsfall gleichen sich die Vor- und Nachteile der Grundstücksart aus, sodass keine Anpassung erfolgt.

A 7 Immissionen

Eine besondere Beeinträchtigung bedingt störende Immissionen ist nicht feststellbar. Insofern ist ein Abschlag nicht erforderlich.

²⁹ Vgl. Wolfgang Kleiber, in Wolfgang Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Zugriff am 28.10.2023

5.1.3 Bodenwertermittlung

I. (Bodenrichtwertansatz / m²) = 200 €

Eingangsdaten

WGFZ des (Ausgangs-) Bodenrichtwerts	=	-
A – Nutzungsrelevante, zugeordnete Teilfläche (m ²)	=	1.051
B – Sonstige nutzbare, zugeordnete Teilfläche (m ²)	=	1.650

II. Objektspezifischer Bodenwertansatz / m²

2.1 Nutzungsrelevante Teilfläche (m ²)	=	1.051
Ausgangswert (€/m ²)		200
Zeitliche Anpassung, Stichtag: 16.05.2023 (€/m ²)	-	13
Zwischenwert (€/m ²)		187
Anpassung Nutzungsart		-
Anpassung Grundstückstiefe		-
Anpassung Grundstücksgröße	-	6
Anpassung Grundstückszuschnitt	-	6
Anpassung Grundstücksart		-
Anpassung Immissionen		-
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/m ²)	=	175

2.2 Sonstige nutzbare Teilfläche (m ²)	=	1.650
Ausgangswert (€/m ²)		200
Zeitliche Anpassung, Stichtag: 16.05.2023 (€/m ²)	-	13
Zwischenwert (€/m ²)		187
Anpassung Nutzungsart		-
Anpassung Grundstückstiefe		-
Anpassung Grundstücksgröße	-	6
Anpassung Grundstückszuschnitt	-	6
Anpassung Grundstücksart		-
Anpassung Immissionen		-
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/m ²)	=	175

III. Bodenwert des Bewertungsobjekts

3.1 Nutzungsrelevante Teilfläche (€)	=	183.925
Grundstücksflächenanteil (m ²)		1.051
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/m ²)	x	175
Sonstiges (€)		0
3.2 Sonstige nutzbare Teilfläche	=	288.750
Grundstücksflächenanteil (m ²)		1.650
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/m ²)	x	175
Sonstiges (€)		0

Zusammenfassung Bodenwert = 472.675 €

Der **rentierliche Bodenwert** des Bewertungsobjekts beträgt rd. 183.925 €. Als **besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal** ist die selbständig nutzbare Teilfläche mit einem Bodenwert von 288.750 € zu berücksichtigen.

Der Bodenwert des Bewertungsobjekts beträgt rd. 472.675 €.

5.3 Ertragswertermittlung

5.3.1 Verfahrensgrundsätze

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27-34 ImmoWertV geregelt und kommt überwiegend bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen der Ertrag für die Werteschätzung am Markt im Vorderrund steht (Abschnitt 5/Ertragswertverfahren). Er setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des zu ermittelnden Bodenwerts (§§ 40 bis 43 ImmoWertV) und des Reinertrags (vgl. § 31 Abs. 1 ImmoWertV), der Restnutzungsdauer (vgl. § 4 Abs. 3 ImmoWertV) und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes (vgl. § 33 ImmoWertV) ermittelt. Der vorläufige Ertragswert entspricht i.d.R. dem marktangepassten Ertragswert (vgl. § 7 ImmoWertV) und führt nach der Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG) des Wertermittlungsobjekts zum Ertragswert. Schematisch lässt es sich wie folgt darstellen:

	<u>Jahresrohertrag - Bewirtschaftungskosten</u>
=	Grundstücksreinertrag
-	<u>Bodenwertverzinsung</u>
=	Gebäudereinertrag
x	<u>Barwertfaktor</u>
=	Gebäudeertragswert
+	Bodenwert
+/-	<u>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</u>
=	Ertragswert

Hinweis

Es ist zu beachten, dass die Modellbeschreibungen noch zu den nach der „alten“ ImmoWertV (2010) abgeleiteten Daten im „Immobilienmarktbericht 2021, Daten des Immobilienmarktes (2019 + 2020) des östlichen Rhein-Neckar-Kreises“ passen müssen, der im August 2021 veröffentlicht wurde. Die dort zitierten Paragraphen stimmen formell nicht mehr mit der in Kraft getretenen „neuen“ ImmoWertV (2021) überein. **Inhaltlich** entstehen aus der Veränderung von der „alten zur neuen“ ImmoWertV im Rahmen des Ertragswertverfahrens für die vorliegende Bewertung **keine Konflikte**.

5.3.2 Eingangsdaten zum Ertragswertverfahren

Wohnflächen / Nutzflächen / Sonstiges

Die **Wohnfläche** des Wohn- und Betriebsgebäude wurde mit insgesamt rd. 348 m², die **gewerbliche Nutzfläche** im Erdgeschoss mit rd. 255 m² ermittelt. Zum Bewertungsobjekt gehören zwei **Stellplätze in der Doppelgarage und ein Fahrzeugunterstand** im Scheunenanbau. Die weitere Nebennutzfläche beläuft sich auf rd. 355 m² (Keller, Dachgeschoss, Garage, Scheune und Gartenhaus / Schuppen).

Die Wohnfläche verteilt sich auf drei Wohnungen, dabei entfallen auf die Obergeschosswohnung im Altbau rd. 92 m², auf die Dachgeschosswohnung im Altbau rd. 49 m² und die Wohnung im Ober- und Dachgeschosswohnung im Anbau rd. 207 m².

Markttüblich erzielbare Roherträge (ROE) / Nettokaltmiete (NKM)

Der **Rohertrag** nach § 31 ImmoWertV umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung markttüblich erzielbaren Erträge – nämlich der Mieten und Pachten – aus dem Grundstück. Es sind hierbei die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich sind. Markttübliche Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungstichtag für die jeweilige Nutzung in vergleichbaren Fällen durchschnittlich erzielten Erträge (vgl. § 5 Abs. 3 ImmoWertV). Abweichungen zwischen marktüblichen und tatsächlichen Mieten sind ggfs. zu berücksichtigen.

Im Bewertungsfall wird als Ausgangspunkt die Wohnnutzung der Wohnungen sowie die gewerbliche Nutzung der Flächen im Erdgeschoss als nachhaltig unterstellt. Neckarbischofsheim hat keinen eigenen Mietenspiegel. Zur Ableitung der Miete werden daher **Marktdaten** aus Internetportalen, Research-Daten von Beratungs- und Forschungsunternehmen, Informationen von Immobilienmaklern und eigene Recherchen zu Vergleichsobjekten herangezogen. Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich die **Datengrundlagen** überschneiden.

Markttübliche Wohnungsmieten

Datenherkunft	Klassifizierung (Baujahr/Lage)	Größenklasse (Wohnfläche/Objektart)	Mittelwert (€/m ²)	Spanne (€/m ²)
ImmoScout24 ³⁰	Neckarbischofsheim	>30–60 m ²	9,45	5,93-12,14
ImmoScout24 ³¹	Neckarbischofsheim	>90–120 m ²	8,70	6,90-13,83
ImmoScout24 ³²	Neckarbischofsheim	>120 m ²	7,73	5,99-12,00
Fahrländer ³³	Neckarbischofsheim (Altbau)	Ø4 Räume, Miet-Whg.	8,60	-
Kraichgau Immob. ³⁴	Neckarbischofsheim	80-120 m ² (Ø 98 m ²)	6,80	4,55-9,20
Kraichgau Immob. ³⁵	Neckarbischofsheim	>120 m ² (Ø 121 m ²)	6,40	4,75-7,85

Mietenspanne (aus Mittelwerten)

7,80-9,70 €/m²

³⁰ Vgl. IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien, Auswertungszeitraum 01/2022 bis 3/2023, Bestellung vom 04.08.2023 durch on-geo GmbH, Erfurt.

³¹ Vgl. IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien, Auswertungszeitraum 01/2022 bis 3/2023, Bestellung vom 04.08.2023 durch on-geo GmbH, Erfurt.

³² Vgl. IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien, Auswertungszeitraum 01/2022 bis 3/2023, Bestellung vom 04.08.2023 durch on-geo GmbH, Erfurt.

³³ Vgl. Fahrländer Partner AG Raumentwicklung, Standortanalyse Wohnen Neckarbischofsheim, 1. Quartal 2023, Seite 2.

³⁴ Vgl. Marktbericht für den Kraichgau von der S-Immobilien Kraichgau GmbH, basierend auf Daten des iib Instituts sowie Drittanbietern, Datenstichtag: 01.11.2022.

³⁵ Vgl. Marktbericht für den Kraichgau von der S-Immobilien Kraichgau GmbH, basierend auf Daten des iib Instituts sowie Drittanbietern, Datenstichtag: 01.11.2022.

Marktübliche Gewerberaummieten

Datenherkunft	Klassifizierung (Baujahr/Lage)	Größenklasse (Nutzfläche/Objektart)	Mittelwert (€/m ²)	Spanne (€/m ²)
ImmoScout24 ³⁶	Rhein-Neckar-Kreis	Hallen, Produktion	6,79	3,20-12,54
Fahrländer ³⁷	Neckarbischofsheim	Verkaufsflächen, Ø150 m ²	12,30	8,00-27,00
Fahrländer ³⁸	Neckarbischofsheim	Büroflächen, Ø150 m ²	11,30	6,00-18,00

Mietenspanne (aus Mittelwerten)

6,79-12,30 €/m²

Vereinbarte Mieten

Für die Wohnung im ersten Obergeschoss des Altbaus wurde gemäß dem Mietvertrag vom 01.10.2000 eine monatliche Nettokaltmiete von 700 DM vereinbart. Weitere Vereinbarungen über die Miethöhe wurden nicht getroffen. Auskunft gemäß beläuft sich die Miete zum Wertermittlungsstichtag auf 350 € zuzüglich 50 € Nebenkosten. Die Wohnungsgröße beträgt rund 92 m², die vereinbarte Miete beläuft sich somit auf rund 3,80 €/m². Es handelt sich um ein unbefristetes Mietverhältnis. Der überdachte Stellplatz für einen PKW ist unentgeltlich.

Gemäß vorliegender Mietaufstellung beträgt die Miethöhe für die Werkstattfläche im Erdgeschoss für die Monate Mai bis Oktober 170 € monatlich, sowie ganzjährig für einen weiteren Lagerraum monatlich 50 €. Nebenkostenvorauszahlungen sind nicht aufgeführt. Die Kopie eines schriftlichen Mietvertrags lag zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung nicht vor. Die Mietfläche der Werkstatträume inklusive Toilettenraum und Teeküche (ohne Büro/Lagerraum und zusätzliches Zimmer im Altbau sowie Heizungsraum) beläuft sich auf rund 195 m². Die Nutzfläche des Büro bzw. Lagerraums beträgt rd. 24 m². Demnach beträgt die Monatsmiete in den Monaten Mai bis Oktober rd. 0,87 €/m² für die Werkstattfläche; auf das Jahr gerechnet beträgt die monatliche Miete 85 € (170 € x 6 / 12), was einer Quadratmetermiete von rd. 0,44 €/m² für die Werkstattfläche entspricht. Die Miete für den zusätzlichen Büro bzw. Lagerraum beläuft sich auf rd. 2,08 €/m².

Umgerechnet beträgt die vereinbarte Miete 135 € im Monat (170 € x 6 / 12 + 50€), unter Berücksichtigung der gesamten gewerblichen Nutzfläche von 255 m², das entspricht einer Miete von rd. 0,50 €/m². Die Gewerbefläche ist unbeheizt.

Fazit: Die vereinbarte Miete für die Wohnung im ersten Obergeschoss des Altbaus weicht erheblich von den recherchierten marktüblichen Mieten in vergleichbaren Lagen ab. Potenzielle Kaufinteressenten würden sehr wahrscheinlich die Miete im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten an die ortsüblichen Mieten anpassen und den Mindermietertrag bei der Kaufpreisbildung berücksichtigen. Die gewerbliche Miete erscheint aufgrund der vorhandenen eingeschränkten Nutzbarkeit als angemessen.

³⁶ Vgl. IS24 Mietpreise für Gewerbeimmobilien, Auswertungszeitraum 01/2022 bis 3/2023, Bestellung vom 04.08.2023 durch on-geo GmbH, Erfurt.

³⁷ Vgl. Fahrländer Partner AG Raumentwicklung Gemeindecheck Gewerbe Neckarbischofsheim, 1. Quartal 2023, Seite 2.

³⁸ Vgl. Fahrländer Partner AG Raumentwicklung Gemeindecheck Gewerbe Neckarbischofsheim, 1. Quartal 2023, Seite 2.

Mietansatz

In der Miethöhe sind die Lage, die Gebäudeart, der Ausstattungsstandard / Modernisierungsgrad, die Grundrissstruktur, der (energetische) Zustand und etwaige Nebenflächen (Nutzwert) zu würdigen. Zu beachten sind darüber hinaus die Objektgröße und der absolute Mietvertrag bzw. der Betriebskostenanteil (kleinere bzw. effizientere Flächen erzielen i.d.R. höhere Mieten). Differenzen gegenüber tatsächlichen (Soll-)Mieten werden ggfs. gesondert berücksichtigt. Als **mietpreisrelevante Merkmale** sind zu würdigen:

- durchschnittliche Lage mit durchschnittlicher Verkehrsanbindung (Abschnitt 2.1)
- 2 und 3-Zimmer Wohnungen im Altbau aus dem Baujahr 1946, weitgehend zeitgemäße Ausstattung, durchschnittlicher Ausstattungsstandard, funktionaler Grundriss, i. W. mittlerer Wohnwert (Abschnitt 3.3.2)
- 8-Zimmer Wohnung im Anbau aus dem Baujahr 1966; weitgehend zeitgemäße Ausstattung, durchschnittlicher bis guter Ausstattungsstandard, übergroße Wohnfläche (Abschnitt 3.3.2)
- Großflächige Außenanlagen jedoch ohne direkte Anbindung; Freiflächen in Form von Balkonen vorhanden, Dachgeschosswohnung ohne Freifläche sowie großzügige Nebenanlagen (Abschnitt 3.3.2)
- Große, helle Gewerbefläche im Erdgeschoss mit funktionalem Grundriss, unbeheizt, einfacher Ausstattungsstandard, Eignung als Werkstatt-/Atelierfläche, überwiegend nur halbjährlich voll nutzbar (Abschnitt 3.3.2)
- Mietansätze orientieren sich an Einschätzungen der marktüblichen Miethöhen aus Sicht von Marktteilnehmern; diese weichen oft von Mittelwerten aus Veröffentlichungen ab. Als angemessen und marktüblich werden angesetzt:

Art/Lage	WF/ m ² /St.		NKM €/m ² /St.		NKM/Monat
Gewerbefläche, Erdgeschoss	255	x	0,50	=	128
Wohnung, Obergeschoss, Altbau	92	x	6,70	=	616
Wohnung, Dachgeschoss, Altbau	49	x	6,50	=	319
Wohnung, Ober- u. Dachgeschoss, Anbau	207	x	5,50	=	1.139
Sonstige NNF (inkl.)	124	x	0,00	=	0
Überdachter Stellplatz	1	x	20,00		20
Doppelgarage	2	x	50,00	=	100
Summe					2.322

Der monatliche Rohertrag beläuft sich auf rd. **2.398 €**.

Marktüblicher Rohertrag: 12 x 2.322 € =

27.864 €.

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten im Sinne des § 32 nebst Anlage 3 ImmoWertV sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten im Sinne des § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB, also die nicht auf den Mieter umlegbaren Betriebskosten (vgl. § 32 Abs. 1 bis 4 ImmoWertV).

Zur Wahrung der **Modellkonformität** sind bei der Wertermittlung dieselben Bewirtschaftungskosten abzusetzen, die der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes zugrunde lagen (vgl. §§ 12 Abs. 5 Satz 2, 21 ImmoWertV). Bei erheblichen Abweichungen der tatsächlichen Bewirtschaftungskosten von den üblichen Bewirtschaftungskosten ist ein bestehender Werteinfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen (vgl. 8 Abs. 3 Satz 1 ImmoWertV).

Verwaltungskosten

Diese Kosten richten sich nach der Nutzungsart, Objektgröße / -struktur, Anzahl der Mietparteien sowie dem örtlichen Miet-/Preis-/Lageniveau und umfassen auch den Wert der durch Eigentümer selbst geleisteten Verwaltungsarbeit. Sie werden als Prozentsatz vom Rohertrag oder je Mieteinheit, unter Würdigung der örtlichen Preisverhältnisse, kalkuliert. Meist ergeben sich 3,0 bis 5,0 % des Rohertrags, v.a. bei ertragsschwachen und kleinteiligen Objekten, bei Sondereigentum und bei Gewerbeobjekten u.U. auch deutlich höhere Ansätze. Im Bewertungsfall wurden die Kosten der Verwaltung mit 344 € für die Wohnungen und je 45 € für die Stellplätze angesetzt (jeweils zum Stichtag fortgeschrieben)³⁹ sowie mit 3% für die Gewerbeflächen. Sie ergeben sich in der Summe mit **1.213 €**.

				€/ p.a.
Gewerbefläche, Erdgeschoss	1.536	x	3%	= 46
Wohnungen	3	x	344	= 1.032
Sonstige NNF (inkl.)				0
Stellplätze, KFZ	3	x	45	135
Summe				1.213

Instandhaltungskosten

Diese Kosten umfassen die laufende Erhaltung, Schönheitsreparaturen und die Erneuerung von Einzelbauteilen, nicht aber die Modernisierung oder Schaffung von Mietflächen. Hinsichtlich der Nutzungsart (Wohnnutzung, Schönheitsreparaturen trägt Mieter) ist mit 13,50 €/m² WF jährlich zu kalkulieren (zum Stichtag fortgeschrieben), das sind für die Wohnungen rd. 4.699 €.⁴⁰ Dieser Modellwert ist unabhängig von der Bezugsfertigkeit anzusetzen; eine Differenzierung aufgrund der Beschaffenheit und der Wartungsintensität (architektonische Gestaltung, Ausstattung, Größe / Anzahl der Sanitärräume, Fensterflächen, Modernisierungsgrad) erfolgt im Bewertungsfall mit dem Ansatz der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer. Für die KFZ-Stellplätze ergeben sich Instandhaltungskosten von je 102 € (ebenfalls zum Stichtag fortgeschrieben).⁴¹ Für die Instandhaltungskosten für gewerbliche Nutzung (Lagerfläche) werden 30% der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung zugrunde gelegt. Die Instandhaltungskosten für die Gewerbefläche werden mit rd. 4,00 €/m² angesetzt, das sind insgesamt 1.020 €. Die Instandhaltungskosten für das Bewertungsobjekt betragen damit in Summe **6.025 €**.

	WF/m ² / Anzahl		€/m ² /St.		€/ p.a.
Gewerbefläche, Erdgeschoss	255	x	4	=	1020
Wohnung, Obergeschoss, Altbau	92	x	13,5	=	1242
Wohnung, Dachgeschoss, Altbau	49	x	13,5	=	662
Wohnung, Ober- u. Dachgeschoss, Anbau	207	x	13,5	=	2795
Sonstige NNF (inkl.)		x	0	=	0
Überdachter Stellplatz	1	x	102	=	102
Doppelgarage	2	x	102	=	204
Summe					6.025

Mietausfallwagnis

Das Ausfallwagnis umfasst das Risiko einer Ertragsminderung (Miete und Betriebskosten), die durch Leerstand, Kosten für Rechtsmittel oder Zahlungsverzug entsteht. Bei Mietwohngrundstücken sind i.d.R. mindestens 2,0 %, bei Gewerbeobjekten mindestens 4,0 % (tlw. bis 8,0 %) vom Jahresrohertrag zu kalkulieren. Im Bewertungsfall wird das Mietausfallwagnis im Hinblick auf die spezifische Risikostruktur (Verwertungspotenzial) mit 2,0 % für die Wohnnutzung und 6 % für die gewerbliche Nutzung angesetzt, das sind hier rd. **619 €**.⁴²

³⁹ Wohnung: 230 €/je Wohnung (Wert 2002) x 122,2 (VPI Oktober 2022) / 81,6 (VPI Oktober 2001, mit Basisjahr 2020); 30 €/Garagenstellplatz x 122,2 / 81,6.

⁴⁰ Wohnung: 9 €/m² WF (Wert 2002) x 122,2 / 81,6.

⁴¹ Garagen-Stellplatz: 68 € (Wert 2002) x 122,2 / 81,6.

⁴² Rohertrag Wohnen von 26.328 € x 2 %, Rohertrag Gewerbe von 2.448 €

	RoE p. a.		MAW		€/ p.a.
Gewerbefläche	1.536	x	6 %	=	92
Wohnungen	26.328	x	2 %	=	527
Summe					619

Betriebskosten

Diese Kosten sind nur zu berücksichtigen, soweit sie regelmäßig anfallen und nicht üblicherweise umgelegt werden können oder dürfen. Hierauf stellen auch die dem Rohertragsansatz zugrunde liegenden Nettokaltmieten ab. Im Bewertungsfall wird unterstellt, dass Betriebskosten zusätzlich zur Grundmiete vollständig umzulegen sind.

Der Gutachterausschuss bei der Stadt Sinsheim gibt keine Modellwerte für die Bewirtschaftungskosten vor, sondern legt „marktübliche Erträge“ zugrunde.⁴³ Als angemessen und marktüblich werden angesetzt:

Bewirtschaftungskosten (1.213 € + 6.025 € + 619 €) 7.857 € / 28,0 %

Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Gemäß §§ 27 bis 34 ImmoWertV werden Liegenschaftszinssätze auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt. Sie müssen auf ihre Eignung geprüft und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts angepasst werden (vgl. §§ 33, 9 Abs. 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV). Es ist darauf zu achten, ob es wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale gibt, die nicht vom modellkonform verwendeten und objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz erfasst sind, so dass sie als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) zu berücksichtigen sind.

Der **objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz** nach § 33 ImmoWertV stellt den Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens dar, der das Risiko einer Immobilieninvestition verdeutlicht und vom Grundstücksmarkt erwartete Änderungen wertbestimmender Parameter hinsichtlich der Erträge, Bewirtschaftungskosten, steuerlichen Rahmenbedingungen und allgemeinen Wertverhältnisse abbildet. Vorrangig sind die vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte anhand der Kaufpreissammlung ermittelten Liegenschaftszinssätze heranzuziehen (vgl. § 193 Abs. 5 Nr. 1 BauGB).

Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz Aufgrund der beschriebenen objektspezifischen Besonderheiten wird zunächst der von dem **Gutachterausschuss Immobilienwerte bei der Stadt Sinsheim** abgeleitete Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser herangezogen. Bei einem Bodenrichtwertniveau von 100 bis 199 €/m² wird ein **durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,6 %** angegeben.⁴⁴ Dieser Zinssatz gilt für Objekte, die dem Durchschnitt der Datenbasis entsprechen. Da deren konkrete Einflussmerkmale nicht veröffentlicht werden, bedarf es einer individuellen Beurteilung.

Die Standardabweichung ist ein Maß für die Streuung von Daten innerhalb der Stichprobe und gibt an, wie weit die einzelnen Werte um den Durchschnitt (Mittelwert) der Daten herum verteilt sind. Die Standardabweichung beträgt $\pm 1,2$ %. Wenn der durchschnittliche Wert bei 2,6 % liegt und die **Standardabweichung $\pm 1,2$ %** beträgt, bedeutet dies, dass die meisten Liegenschaftszinssätze zwischen 1,4 % (2,6-1,2) und 3,80 % (2,6+1,2) liegen sollten. Der Ertragsfaktor wird mit durchschnittlich 22,4 angegeben mit einer Standardabweichung von $\pm 6,6$.

⁴³ Vgl. Immobilienmarktbericht östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2021, Seite 26.

⁴⁴ Vgl. Immobilienmarktbericht östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2021, Seite 29.

Im Folgenden werden wesentliche Merkmale der Referenzimmobilie (7 Kauffälle aus dem Untersuchungszeitraum 2019 und 2020) denen des Bewertungsobjekts gegenübergestellt:

Merkmal	Referenzimmobilie	Bewertungsobjekt
Ø Miete (€/m ²), Wohnen	6,10	Ø 6,23
Min-Max Miete (€/m ²)	4,20 bis 6,90	-
Ø Standardstufe	2,5	2,65
Ø Restnutzungsdauer	46 Jahre	23 Jahre
Ø Wohnfläche (m ²)	320	348
Ø Grundstücksfläche (m ²)	840	2.701
Ø Bodenwert (€/m ²)	180	175
Ø Bodenwertanteil am Kaufpreis %	25	-
Ø Kaufpreis (€/m ² WF)	1.600	-
Standardabweichung Kaufpreis (€/m ²)	± 320	-
Min-Max Kaufpreis (€/m ² WF)	1.060-2.040	-

Steigt die **Risikoeinschätzung**, wird demnach ein höherer Zinssatz verlangt, was einen niedrigeren Ertragswert bewirkt. Allgemein gilt:

- Je niedriger der Liegenschaftszinssatz, desto wertstabiler bzw. werthöher die Immobilie.
- Je niedriger das wirtschaftliche Risiko, desto geringer der Zinssatz.
- Die Lagequalität bzw. der Bodenwert hat einen besonders hohen Einfluss auf den Liegenschaftszinssatz: Je hochpreisiger der Boden, desto niedriger der Zinssatz.⁴⁵

Abweichend zu der vom Gutachterausschuss ausgewerteten Referenzimmobilie weist das Bewertungsobjekt einen gewerblichen Anteil am Rohertrag in Höhe von 6% auf bzw. von 42% an der Hauptnutzfläche (255 m²/604 m²). Gewerbeflächen in Wohnhäusern beeinträchtigen in der Regel die Wohnqualität, wodurch ein negativer Einfluss auf den Liegenschaftszinssatz gegeben ist. Zum Vergleich bzw. zur Einschätzung des Einflusses der gewerblichen Nutzung werden weitere Auswertungen von Gutachterausschüssen im näheren Umfeld herangezogen, die wertrelevante Daten für gemischt genutzte Grundstücke ermittelt haben.

Allgemein gilt:

- Je höher der Anteil an gewerblichen Nutzflächen, desto höher der Zinssatz für das gemischt genutzte Grundstück.
- Je niedriger die anzunehmende wirtschaftliche Restnutzungsdauer, desto niedriger der Zinssatz.

Der **Gutachterausschuss Mannheim** hat Mischgrundstücke mit einem gewerblichen Anteil von <50% in seinem Grundstücksmarktbericht 2020 ausgewertet. Auf Grundlage von 16 Verkaufsfällen im Jahr 2020 hat der Gutachterausschuss einen mittleren Liegenschaftszinssatz von 2,2% ermittelt; dabei lag die Restnutzungsdauer in einer Spanne von 20 bis 35 Jahren und die Standardabweichung bei +/- 0,1. Die Spanne lag zwischen 1,7 und 2,7 %. Die abgeleiteten Rohertragsfaktoren lagen zwischen dem 14,9- bis 22-fachen, bei einem Mittelwert von 18,2 (Hinweis: Abweichungen zum Modell des Gutachterausschuss Sinsheim: unterstellte Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre)

Der **Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises** veröffentlicht in seinem Immobilienmarktbericht 2022 für den Bereich Südhessen regionale Liegenschaftszinssätze auch für gemischt genutzte Immobilien. Dabei hat er folgende Daten für den Bodenrichtwertbereich bis 299 €/m² abgeleitet:

⁴⁵ Vgl. Immobilienmarktbericht östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2021, Seite 26.

Ø Liegenschaftszinssatz (LSZ)	4,7	
Standardabweichung LSZ	+/- 0,7	
Ø Rohertragsfaktor (RoEF)	13,7	
Standardabweichung RoEF	+/- 2,1	
Ø Nettoanfangsrendite % (NAR)	5,6	
Standardabweichung NAR	+/- 0,8	
Merkmale der Auswertung und Referenzimmobilie:		
Merkmal	Referenzimmobilie	Bewertungsobjekt
Anzahl der Kauffälle	11	
Ø Miete Wohnen €/m ²	6,75	Ø 6,23
Min-Max Miete Wohnen €/m ²	5,90-9,20	-
Ø Miete Gewerbe €/m ²	6,30	0,50
Min-Max Miete Gewerbe €/m ²	2,70-9,40	-
Ø Bewirtschaftungskosten %	21	28
Ø wirtschaftliche RND Jahre	32	23
Ø Mietfläche Wohnen m ²	240	348
Ø Mietfläche Gewerbe m ²	250	255
Ø Grundstücksfläche m ²	695	2.701
Ø Bodenwert (€/m ²)	210	175
Ø Bodenwertanteil am Kaufpreis %	32	-
Ø Kaufpreis (€/m ² WF)	1.100	-
Min-Max Kaufpreis (€/m ² WF)	580-1.610	-

Hinweis: Abweichungen zum Modell des Gutachterausschuss Sinsheim betreffen die unterstellte Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren, was bedeutet, dass die anzunehmende Restnutzungsdauer für das Bewertungsobjekt zur Wahrung der Modellkonformität entsprechend kürzer sein müsste. Die Auswertungen des Gutachterausschuss Mannheim und des Gutachterausschuss für Immobilienwerte in Südhessen dienen lediglich dazu den Einfluss der gewerblichen Nutzung auf den Liegenschaftszinssatz einzuschätzen.

In der Praxis weicht der objektspezifische Liegenschaftszinssatz oft von den durchschnittlichen Zinssätzen der „Normobjekte“ ab. Für risikobehaftete oder besonders attraktive Objekte können Zu-/Abschläge resultieren. In Bezug auf die Risikoeinschätzung im Bewertungsfall wird auf die Ausführungen zur Lage (Abschnitt 2.1), zu Nutzwert/Konzeption und zum Verwertungspotenzial (Abschnitt 3.3) verwiesen. Im Ergebnis weichen die Merkmale und Risiken der Referenzimmobilien nur unwesentlich von denen des Bewertungsobjekts ab. Die wesentlichen Abweichungen bestehen in der kürzeren Restnutzungsdauer sowie der Grundstücksgröße sowie der gewerblichen Nutzung. Es sind drei Wohneinheiten im Objekt sowie eine Gewerbefläche im Erdgeschoss vorhanden. Außerdem wirkt sich die seit Ende des Jahres 2022 rückläufige Entwicklung auf dem Immobilienmarkt negativ auf den anzunehmenden Liegenschaftszinssatz aus.

Ausgehend vom Zinssatz von 2,6 % für Mehrfamilienhäuser und einem Bodenrichtwertniveau von 100 bis 199 €/m² sowie der gewerblichen Nutzung ist für die objektspezifische Situation/Verwertungsfähigkeit im Bewertungsfall ein höherer Liegenschaftszinssatz anzunehmen. Ohne Berücksichtigung der gewerblichen Nutzung läge, unter Würdigung der Wohnnutzungen Roherträge und Marktentwicklung der Liegenschaftszinssatz bei 2,8 %. Der Einfluss der gewerblichen Nutzung wird mit einem Aufschlag von 0,75% berücksichtigt. Es wird folgender Liegenschaftszinssatz angesetzt:

Liegenschaftszinssatz 3,55 %

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier sind nach § 8 ImmoWertV weitere objektspezifische Merkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen zu würdigen, soweit sie in den zugrunde gelegten Wertermittlungsansätzen nicht berücksichtigt sind. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen, grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen oder bei baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften, z.B. durch mangelhafte Planung oder Ausführung. Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. In der Verkehrswertermittlung sind sie zu berücksichtigen durch Abschläge nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage von Schadensbeseitigungskosten. Dabei werden die Schadensbeseitigungskosten in ihrer marktrelevanten Höhe zu berücksichtigen; ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss; ggfls. ist ein Vorteilsausgleich („neu für alt“) vorzunehmen.

Für das Bewertungsobjekt wird zum Wertermittlungsstichtag (wie in Abschnitt 3.2.2 beschrieben) ein kalkulatorischer Wertabschlag für den Verdacht auf Altlasten in Höhe **2,0%** des ermittelten Bodenwertes, das sind rd. **9.000 €** ($472.675 \times 2,0\%$), zzgl. der zu berücksichtigenden Wertminderung von **10.000 €** für ein notwendiges Bodengutachten. Für die Beseitigung der Instandhaltungsdefizite (Feuchteschäden in Werkstattträumen und Wohnung im Anbau) sind **8.000 €** und für die kurzfristig notwendige Sanierung der Wasser- und Abwasserleitungen **20.000 €** wertmindernd zu berücksichtigen. Für die Renovierung der leerstehenden Wohnungen im Dachgeschoss des Altbaus und im Ober- und Dachgeschoss des Anbaus werden weitere **20.500 €** kalkuliert. Für die Teilfreiräumung des Grundstücks fallen Abrisskosten für das Gartenhaus/Schuppen in Höhe von **8.000 €** an.

Die Wohnung im Obergeschoss des Altbaus ist zu einer marktunüblich niedrigen Miete in Höhe von **3,50 €/m²** vermietet. Potenzielle Erwerber würden den Mindermiete bei ihrer Preisfindung berücksichtigen und den Mietausfall über die Dauer der bestehenden Minderung kapitalisieren. Eine Mieterhöhung von **20 %** alle drei Jahre ist im vorliegenden Fall als plausibel anzunehmen. Der zu berücksichtigende Wertabschlag wird pauschal mit rund **12.000 €** angenommen.

Die unrentierlichen Grundstücksteilflächen werden ebenfalls als objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt⁴⁶. Der Bodenwert dieser Fläche wurde mit **288.750 €** ermittelt.

In Summe belaufen sich die zu berücksichtigenden objektspezifischen Grundstücksmerkmale auf insgesamt **201.250 €**.

Tabelle zur Ertragswertermittlung: nächste Seite.

⁴⁶ Siehe Punkt 5.1.2 Bodenwertermittlung, A4 Bodensondierung

5.3.3 Ertragswertermittlung

I. Jahresrohertrag				=	27.864 €
	WF	€/m ²	Monatlich		
Gewerbefläche, Erdgeschoss	255 x	0,50	=	128	
Wohnung Obergeschoss, Altbau	92	6,70	=	616	
Wohnung Dachgeschoss, Altbau	49 x	6,50	=	319	
Wohnung Ober- u. Dachgeschoss	207 x	5,50	=	1139	
Überdachter Stellplatz	1 Stck.	20	=	20	
Garagenstellplätze	2 Stck. x	50	=	100	
			rd.	2.322	
1. Bewirtschaftungskosten vom ROE (Jahr (€)				=	- 7.857
Betriebskosten	€-Ansatz		=	0	
Verwaltungskosten	€-Ansatz		=	1.213	
Mietausfallwagnis (W)	%-Ansatz	2 %	=	527	
Mietausfallwagnis (GE)	%-Ansatz	6 %	=	92	
Instandhaltung (W)	13,50 €/m ²		=	4.699	
Instandhaltung (GE)	4,00 €/m ²		=	1.020	
Instandhaltung (Stellpl., innen)	102 €/Stck.		=	306	
2. Grundstücksreinertrag, jährlich (€)				=	20.007
3. Reinertragsanteil des Bodenwerts (€), rd.				=	- 6.529
Liegenschaftszinssatz (LSZ in %)				3,55	
Bodenwert, nutzungsrelevant, unbelastet (€)			x	183.925	
II. Reinertrag der baulichen Anlagen				=	13.478 €
III. Ertragswert der baulichen Anlagen				=	209.448 €
Reinertrag der baulichen Anlagen (€)				13.478€	
Barwertfaktor lt. § 34 ImmoWertV	RND: 23 Jahre	x		15.54	
IV. Ertragswert (vorläufig)				=	393.373 €
Gebäudeertragswert				209.448	
Bodenwertanteil, nutzungsrelevant (€)				183.925	
Bodenwertanteil, sonstige Flächen (€)				0	
V. Objektspezifische Grundstücksmerkmale				=	+201.250 €
Werterhöhend (€)	Unrentierliche Grundstücksteilflächen			+ 288.750	
Wertmindernd (€)	Bodengutachten			- 10.000	
	Altlasten			- 9.000	
	Abriss Gartenhaus			- 8.000	
	Instandsetzung			- 8.000	
	Sanierung Leitungen			- 20.000	
	Renovierung Wohnungen			- 20.500	
	Mindermiete			- 12.000	
				- 87.500	
Ertragswert				=	594.623 €

Der Ertragswert des Bewertungsobjekts beträgt 594.623 €, gerundet 595.000 €.

6. Verkehrswert des Bewertungsobjekts

6.1 Verfahrenswahl und Begründung

Zur Wertermittlung sind entsprechend § 6 ImmoWertV das Vergleichs-, das Ertrags- bzw. das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach Art des Wertermittlungsobjekts unter Würdigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und v.a. der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen.

Im Gutachten wurden die allgemeinen Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt und der Grundstückszustand zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag zugrunde gelegt. Berücksichtigt wurden die wirtschaftlichen/demografischen Entwicklungen des Gebiets, die rechtlichen Gegebenheiten und die baulichen/sonstigen Grundstücksmerkmale im Bewertungsfall (vgl. § 2 ImmoWertV). Die verwendeten Eingangsdaten bilden den betreffenden Grundstücksteilmarkt repräsentativ ab.

Wertermittlungsergebnis

Der Verkehrswert wird im Bewertungsfall unter Würdigung des **Ertragswertverfahrens** ermittelt. Dem Sachwertverfahren zugrunde liegende technischen Merkmale und Herstellungskosten sind hier nicht wertbestimmend. **Marktteilnehmer** orientieren sich bei derartigen Immobilien maßgeblich an der **Ertragsfähigkeit** des Objektes bzw. an der möglichen Rendite.

Vorläufiger Ertragswert	393.373 €
• Je m ² Wohnfläche (393.373 € / 348 m ²)	1.130 €

6.2 Plausibilitätsprüfung

Hinweis: Die gewerbliche Fläche kann aufgrund des geringen Anteils am Rohertrag bei der Plausibilisierung des Verfahrensergebnis unberücksichtigt bleiben.

Immobilienmarktbericht östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2021

Aus den Merkmalen der Referenzimmobilie Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2021 ergibt sich für Mehrfamilienhäuser in niedrigpreisigen Wohnlagen (Bodenrichtwertniveau von 100 bis 199 €/m²) ein **durchschnittlicher Kaufpreis** von 1.600 €/m² (7 ausgewertete Kauffälle der Jahre 2019 + 2020). Die Standardabweichung wird mit ± 320 €/m² angegeben.⁴⁷

Dieser Wert ist an die **Preisentwicklung** anzupassen. Nach Angaben des Gutachterausschusses bei der Stadt Sinsheim orientiert man sich dabei am Preisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser für städtische Kreise, der vom Statistischen Bundesamt veröffentlicht wird.⁴⁸ Für das 4. Quartal 2019 lag dieser Index bei 126,4, zum 1. Quartal 2023 bei 136,5, was einer Steigerung von 2019 nach 2022 von rund 8 % entspricht. Der preisangepasste durchschnittliche Kaufpreis würde sich daraus mit rd. 1.728 €/m² (1.600 €/m² x 1,08) ergeben.

⁴⁷ Vgl. Immobilienmarktbericht östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2021, Seite 27.

⁴⁸ Vgl. Statistisches Bundesamt, Internetabfrage vom 24.05.2023 unter https://www.dashboard-deutschland.de/wohnen_bau/wohnen.

Im 2. Quartal 2022 lag der Preisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser in städtischen Kreisen noch bei 155,4, das heißt, er ist in den sechs Monaten des zweiten Halbjahres 2022 um rund 7,5 % gesunken.⁴⁹ Diese Entwicklung hat sich m. A. n. in 2023 fortgesetzt.

Dies wird vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss in der „Trendmeldung zum Immobilienmarkt östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2023“ bestätigt. Dort heißt es:

„Der Immobilienmarkt im östlichen Rhein-Neckar-Kreis zeigte im Jahr 2022 zwei Gesichter: Im ersten Halbjahr sind sowohl die Verkaufszahlen auch die Umsätze für Immobilien je nach Lage zumeist noch stabil geblieben oder in Teilbereichen sogar weiter gestiegen. Im 2. Halbjahr 2022 hingegen ist die Nachfrage, insbesondere bei Wohnimmobilien, deutlich eingebrochen. Besonders neue Wohnhäuser und Eigentumswohnungen sind deutlich weniger verkauft worden.

Auch ein allgemeiner Preiserückgang von bis zu -10 % ist bei Standard-Wohnimmobilien statistisch feststellbar.

Die Gründe hierfür sind die sich verändernden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen: die Bauzinsentwicklung und die damit einhergehenden erhöhten Eigenkapitalanforderungen der Banken, gefolgt von den weiter gestiegenen Baukosten sowie den schwankenden Energie- und Rohstoffpreisen, die den Finanzierungsbedarf zusätzlich erhöhen. Entsprechend ist mit weiteren Preiskorrekturen am Immobilienmarkt zu rechnen. Insbesondere sanierungsbedürftige Häuser oder Objekte in unattraktiver Lage werden voraussichtlich noch stärker unter Druck geraten und im Preis nachgeben.“⁵⁰

Der aus dem vorläufigen Ertragswert abgeleitete Gebädefaktor von 1.130 €/m² Wohnfläche (rd. 348 m²) liegt, unter Berücksichtigung des hohen Bodenwertanteils, innerhalb der durch den Gutachterausschuss ermittelten Bandbreite und ist **plausibel**.

Der gewerbliche Anteil am Rohertrag ist mit rd. 6% sehr gering, sodass anzunehmen ist, dass der Werteinfluss das Plausibilisierungsergebnis kaum verfälscht.

6.3 Wertfeststellung

Würdigung der Verfahrensergebnisse / Besonderheiten

Unter Würdigung der Gesamtverhältnisse und der Plausibilitätsprüfung halte ich das Verfahrensergebnis für marktgerecht. Danach resultiert ein (vorläufiger) Verkehrswert von gerundet 595.000 €.

Grundstücksmerkmale, die nicht bereits nach den §§ 7 bis 9 ImmoWertV durch Verwendung entsprechender Eingangsdaten erfasst wurden, sind gesondert zu berücksichtigen. Dies kann für rechtliche, technische oder merkantile Vorbehalte / Besonderheiten gelten. Im Bewertungsfall bedarf es für das ggfs. bestehen bleibende Mietverhältnis m. A. n. keiner Anpassung.

Vorläufiger Verkehrswert	595.000 €
Sonstige Anpassung	0 €
Verkehrswert, gerundet	595.000 €

⁴⁹ Vgl. Statistisches Bundesamt, Internetabfrage vom 25.05.2023 unter https://www.dashboard-deutschland.de/wohnen_bau/wohnen.

⁵⁰ Vgl. Gutachterausschuss für Immobilienwerte bei der Stadt Sinsheim, Trendmeldung Immobilienmarkt östlicher Rhein-Neckar-Kreis, Seite 2.

Verkehrswert

Der Verkehrswert des mit einem Wohn- u. Betriebsgebäude und Nebengebäuden bebauten Grundstücks von-Hindenburg-Straße 37 in 74924 Neckarbischofsheim, eingetragen im Grundbuch von Neckarbischofsheim in Blatt 436, wird zum Wertermittlungstichtag 16.05.2023 geschätzt auf:

595.000 Euro (Verkehrswert gerundet)

(in Worten: fünfhundertfünfundneunzigtausend EURO)

Hiermit bescheinige ich, dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, unparteiisch und ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt zu haben.

Zuzenhausen, den 29.10.2023

Michael Wanitschke

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

8. RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG (AUSWAHL)

- **Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.1990 (BGBl. I S. 2178), geändert durch Artikel 78 Satz 2 des Gesetzes vom 23.11.2007 (BGBl. I S. 2614)
- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- **Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003, I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.03.2023 (BGBl. 2023 Nr. 72)
- **Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)**
in der Fassung vom 12.05.2006 (BGBl. I S. 1175), zuletzt geändert durch Artikel 5 der Verordnung vom 04.10.2022 (BGBl. I S. 1614)
- **Gesetz über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz – ErbbauRG)**
in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-6, veröffentlichten, bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 7 des Gesetzes vom 01.10.2013 (BGBl. I S. 3719)
- **Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiesetz – GEG)**
vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), geändert durch Artikel 18a des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1237)
- **ImmoWertA 2022**
Vorschlag des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen für eine entsprechende Beschlussfassung der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz – Entwurf (Stand: 22.12.2021)
- **Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)**
vom 14. 07.2021 (BGBl. I S. 2805)
- **Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)**
vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)
- **Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung (ZVG)**
in der im Bundesgesetzblatt Teil III Gliederungsnummer 310-14 veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 19.12.2022 (BGBl. I S. 2606)
- **Vor 01/2021 relevant:**
 - Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (BRW-RL, in Kraft getreten Januar 2011)
 - Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (EW-RL, in Kraft getreten Dezember 2015)
 - Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (SW-RL, in Kraft getreten Oktober 2012)
 - Vergleichsrichtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (in Kraft getreten März 2014)

9. VERZEICHNIS DER ANLAGEN

Übersicht

Anlage 1.1	Grundbuch	Seite 53
Anlage 2.1	Regionale Lageverhältnisse	Seite 55
Anlage 2.2	Örtliche Lageverhältnisse	Seite 57
Anlage 3.1	Lageplan/Liegenschaftskarte	Seite 59
Anlage 3.2	Bodensondierung	Seite 60
Anlage 4.1	Hochwasser- und Starkregenrisiko	Seite 61
Anlage 5.1	Bauplanungsrecht	Seite 63
Anlage 6.1	Baupläne - Gebäude	Seite 64
Anlage 6.2	Abweichende Bauausführung – Anbau/Altbau	Seite 70
Anlage 6.3	Rekonstruktion der Grundrisse - Altbau	Seite 72
Anlage 7.1	Flächenaufstellungen	Seite 76
Anlage 7.2	Baukennzahlen	Seite 81
Anlage 8.1	Ausstattung und Gesamtnutzungsdauer	Seite 83
Anlage 8.2	Fiktives Baujahr	Seite 85
Anlage 9.1	Fotodokumentation (Lage)	Seite 86
Anlage 9.2	Fotodokumentation (Gebäudeansichten)	Seite 87
Anlage 9.3	Fotodokumentation (Außenbauteile)	Seite 90
Anlage 9.4	Fotodokumentation (Innenausstattung)	Seite 94
Anlage 9.5	Fotodokumentation (Haustechnik)	Seite 105
Anlage 9.6	Fotodokumentation (Garage und Nebengebäude)	Seite 107
Anlage 9.7	Fotodokumentation (Außenanlagen)	Seite 110
Anlage 9.8	Fotodokumentation (Baumängel, -schäden)	Seite 112
Anlage 10.1	Bodenrichtwert	Seite 115

Hinweis zum Urheberrecht

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

Amtsgericht Gemeinde Grundbuch von Nummer Bestandsverzeichnis
 Tauberbischofsheim Neckarbischofsheim Neckarbischofsheim 436 Einlegeblatt 1

Lfd. Nr. der Grund- stücke	Bauh. Zf. Nr. oder Ord. Nr.	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe		
		a) Gemarkung		c) Wirtschaftsent. und Lage	ha	a	m²
		b) Katastr.	Flurstück				
1	2	3			4		
4		57.110	1101	von-Hindenburg-Straße 37 Gebäude- und Freifläche		26	90
5	4	57.110	1101	von-Hindenburg-Straße 37 Gebäude- und Freifläche		27	01

10.07.2023 11:23:07 Seite 3 von 10

BESTANDSVREICHNIS DES GRUNDBUCHS, BLATT 436
 Quelle: Grundbuchzentralarchiv Baden-Württemberg

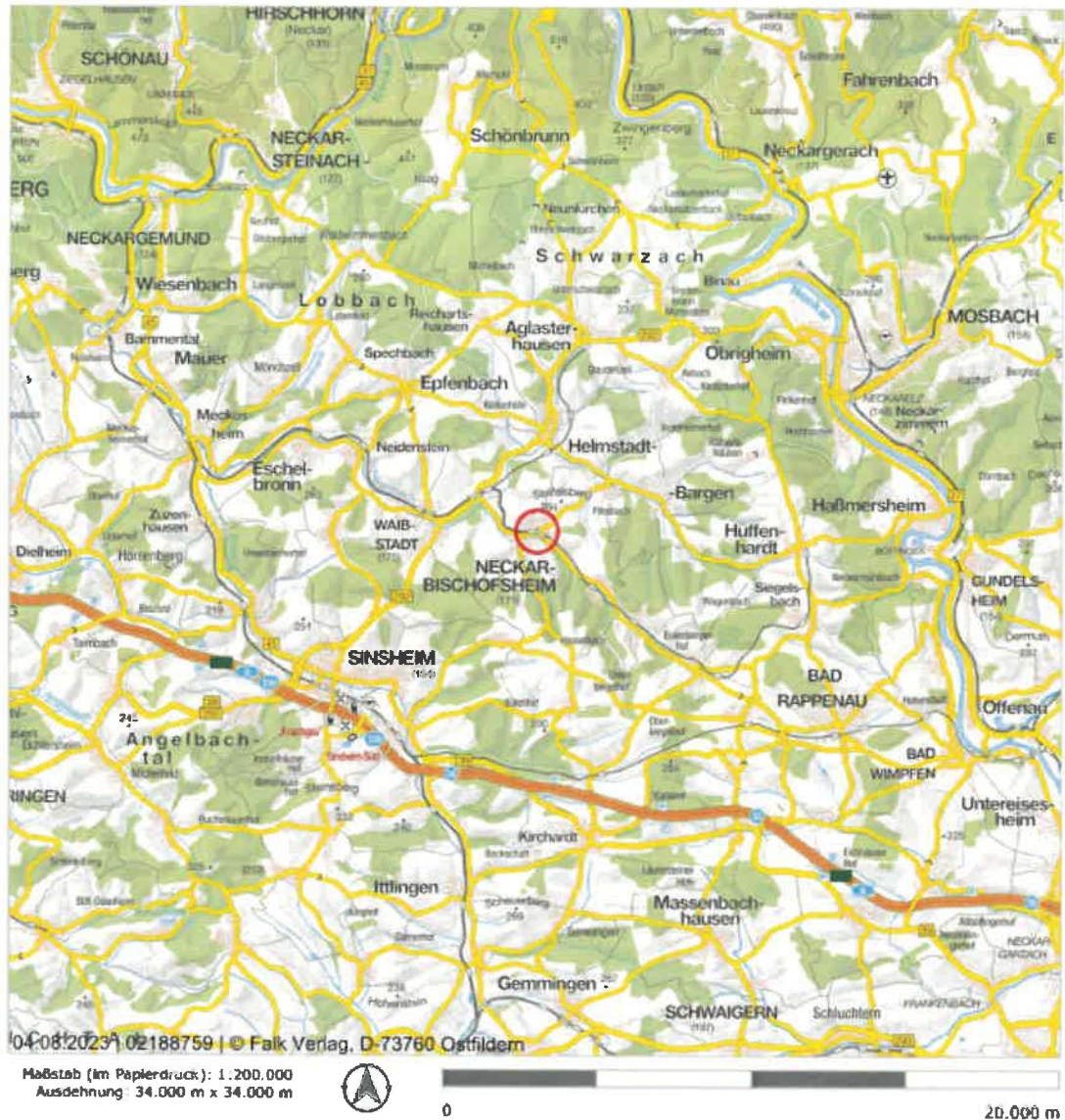
Amtsgericht Gemeinde Grundbuch von Nummer Zweite Abteilung
 Tauberbischofsheim Neckarbischofsheim Neckarbischofsheim 436 Einlegeblatt 1

Lfd. Nr. der Eintra- genen	Lfd. Nr. der beisetzten Grundst. im Bestandsverz.	Laufen und Beschränkungen
1	2	3
1	2	<p>Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Energie- und Wasserwerke Rhein-Neckar Aktiengesellschaft, Mannheim, bestehend in dem Recht, eine Gasleitung zu verlegen und zu betreiben. Die Ausübung kann einem Dritten überlassen werden. Bezug Bewilligung vom 30.08.1983 eingetragen am 11.10.1983. Von Blatt 948 hierher übertragen am 24.04.1984.</p> <p>Nr. 1 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 14.03.2012</p> <p>Scheck</p>
2	2. 5	<p>Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Heidelberg vom 01.09.2022 (4 K 107/22). Eingetragen am 14.09.2022.</p> <p>Hahn-Eberlein</p>

10.07.2023 11:23:07 Seite 7 von 10

ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS, BLATT 436

Quelle: Grundbuchzentralarchiv Baden-Württemberg;



ÜBERSICHTSKARTE MIT VERKEHRSINFRASTRUKTUR

Quelle: Mairdumont GmbH & Co. KG, Stand: 2023, lizenziert am 04.05.2023 durch die on-geo GmbH, Erfurt: „Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von 30-40 Druckexemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte. Die Gutachten bzw. Exposés dürfen als PDF-Dokument im Internet veröffentlicht werden. Die Veröffentlichungszeit ist auf 6 Monate begrenzt. Eine Ausnahme sind Gutachten zu Zwangsversteigerungen. Diese dürfen längstens für die Dauer des Zwangsversteigerungsverfahrens im Internet veröffentlicht werden.“)



LAGE DER GEMEINDE NECKARBISCHOFSHAIM IM RHEIN-NECKAR-KREIS
Quelle: Wikimedia Commons



REGIONALKARTE MIT VERKEHRSINFRASTRUKTUR

Quelle: Mairdumont GmbH & Co. KG, Stand: 2023, lizenziert am 04.05.2023 durch die on-geo GmbH, Erfurt: „Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.“)



Maßstab (im Papierdruck): 1:2.000
Ausdehnung: 340 m x 340 m

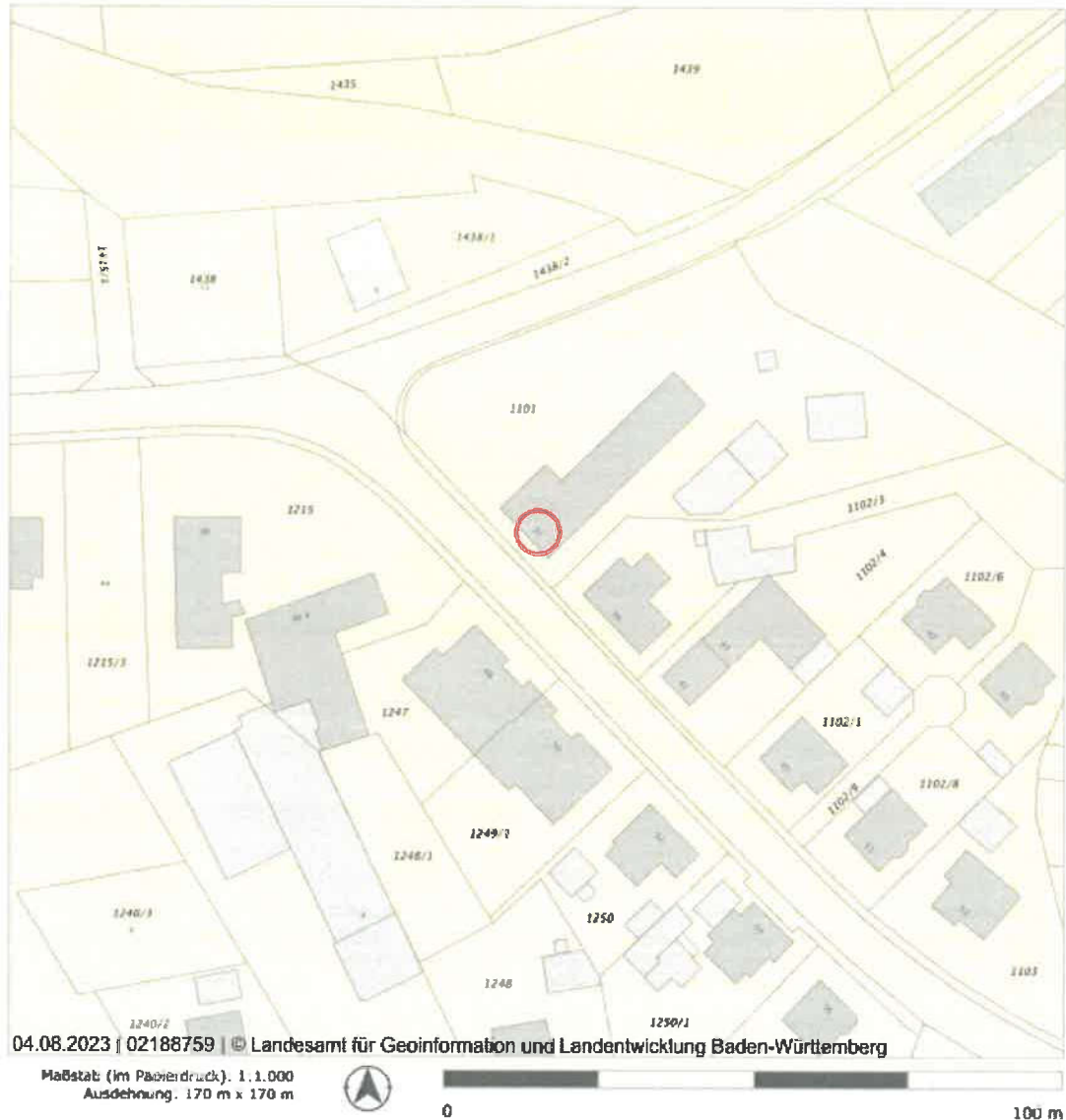


0

200 m

ORTHOPHOTO / LUFTBILD

Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet), lizenziert am 04.05.2023 durch die on-geo GmbH, Erfurt



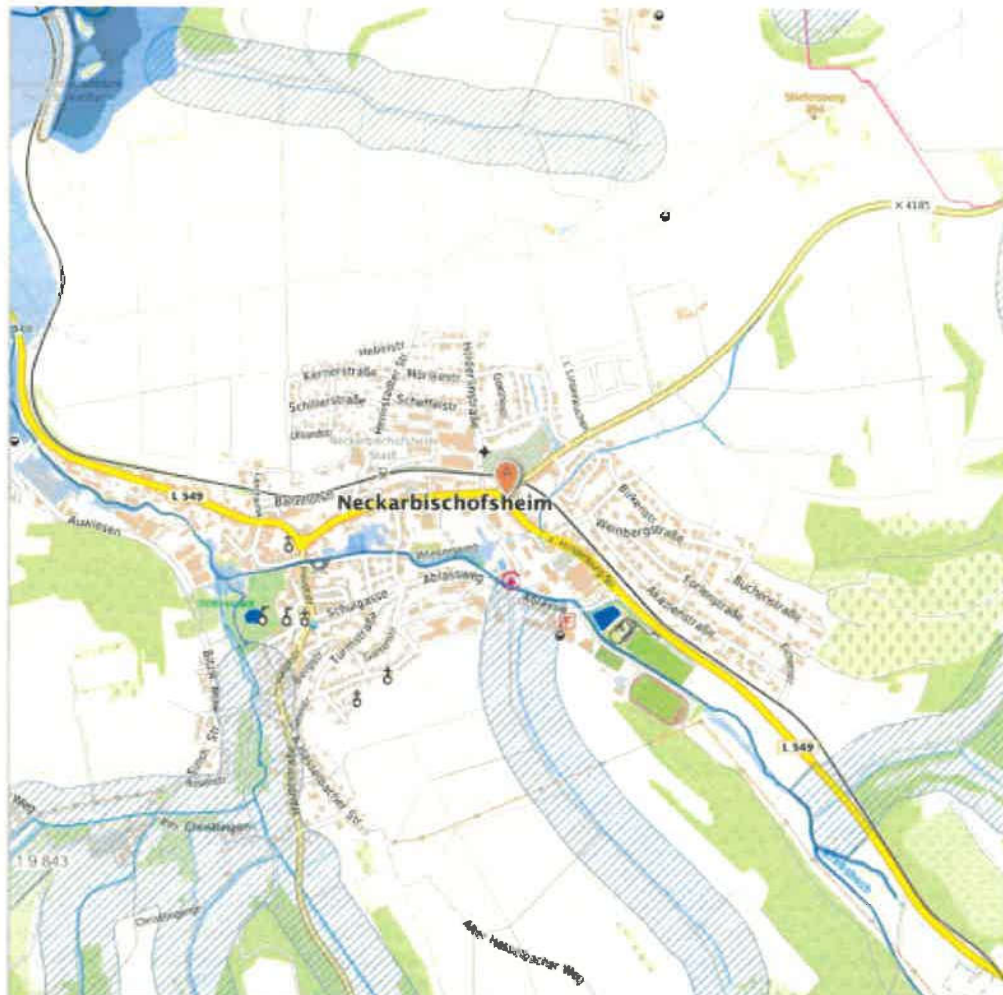
**LIEGENSCHAFTSKARTE (AUSKUNFT VON TEILINHALTEN AUS DEM AMTLICHEN LIEGENSCHAFTSKATASTER-
 INFORMATIONSSYSTEM (ALKIS®))**

Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, Stand: April 2023, lizenziert am
 04.05.2023 durch die on-geo GmbH, Erfurt



LIEGENSCHAFTSKARTE MIT DARSTELLUNG DER BODENSONDIERUNG – UNRENTIERLICHE TEILFLÄCHE UND VERKEHRSFLÄCHE

Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, Stand: April 2023, lizenziert am 04.05.2023 durch die on-geo GmbH, Erfurt, mit Eintragungen durch das Sachverständigenbüro



Gefährdungsklasse der Objektadresse

GK1

GK2

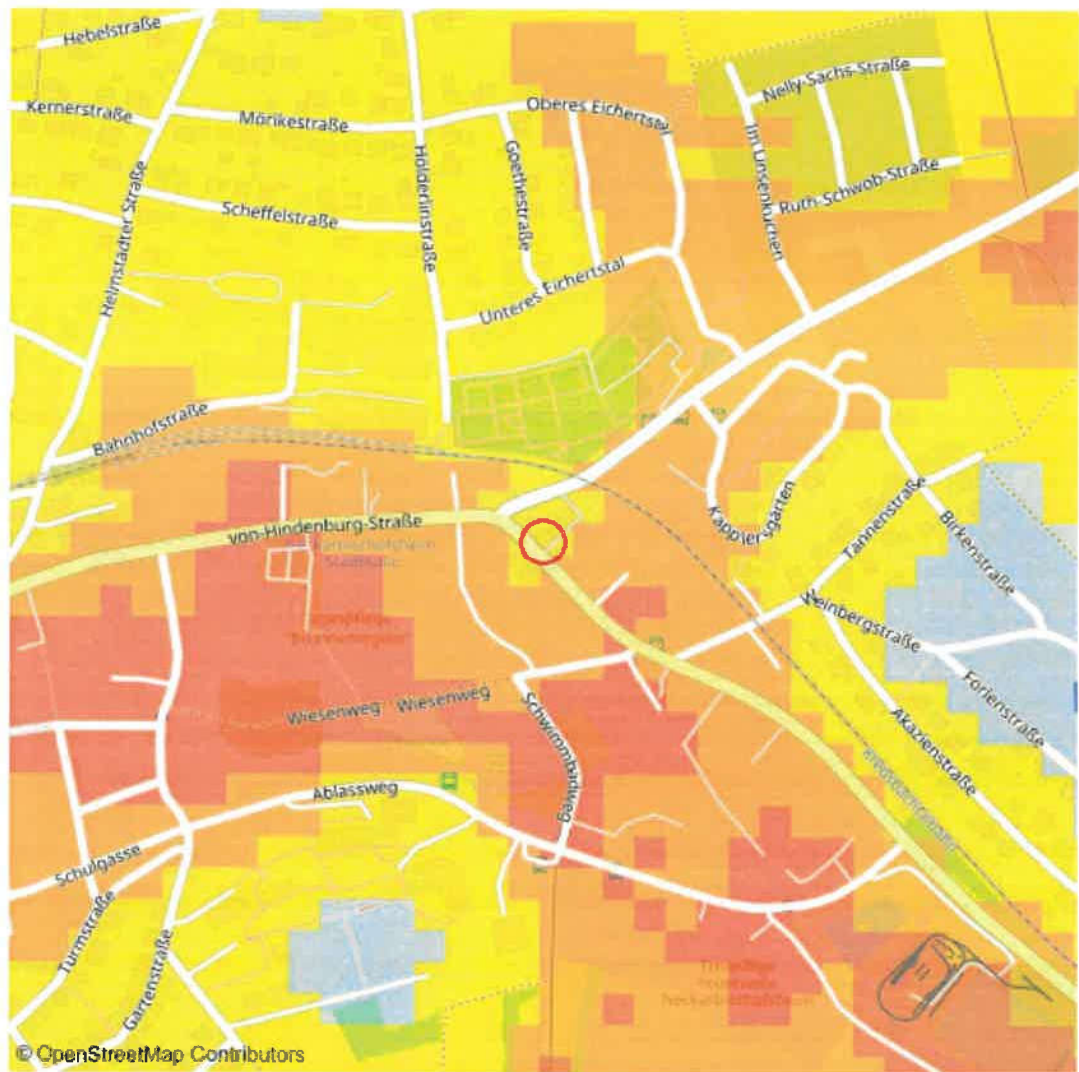
GK3

GK4

- GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQextrem-Flächen der öffentlichen Wasserversorgung).
- GK 2: Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserversorgung; wenn Deich vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Deich).
- GK 3: Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 - 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, der mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasser ausgelegt ist: nur Risiken vor dem Deich).
- GK 4: Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der HQfrequenz-Flächen der öffentlichen Wasserversorgung; wenn Deich vorhanden, nur Risiken vor dem Deich.)

ÜBERFLUTUNGSFLÄCHEN NACH HOCHWASSERMANAGEMENT-ABFRAGE

Quelle: Ergebnis der Gefährdungsklassen-Analyse auf der Grundlage von GeoVeris © VdS; Hintergrundkarte: TopPlus-Open © GeoBasis-DE / BKG 2021; Luftbilder mit Beschriftungen: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed, USDA FSA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community; Hauskoordinaten © GeoBasis-DE 2021; Flussnetz © GeoBasis-DE / BKG 2016; Die Grundlagendaten wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörden entnommen.



Gefährdungsklasse der Objektadresse



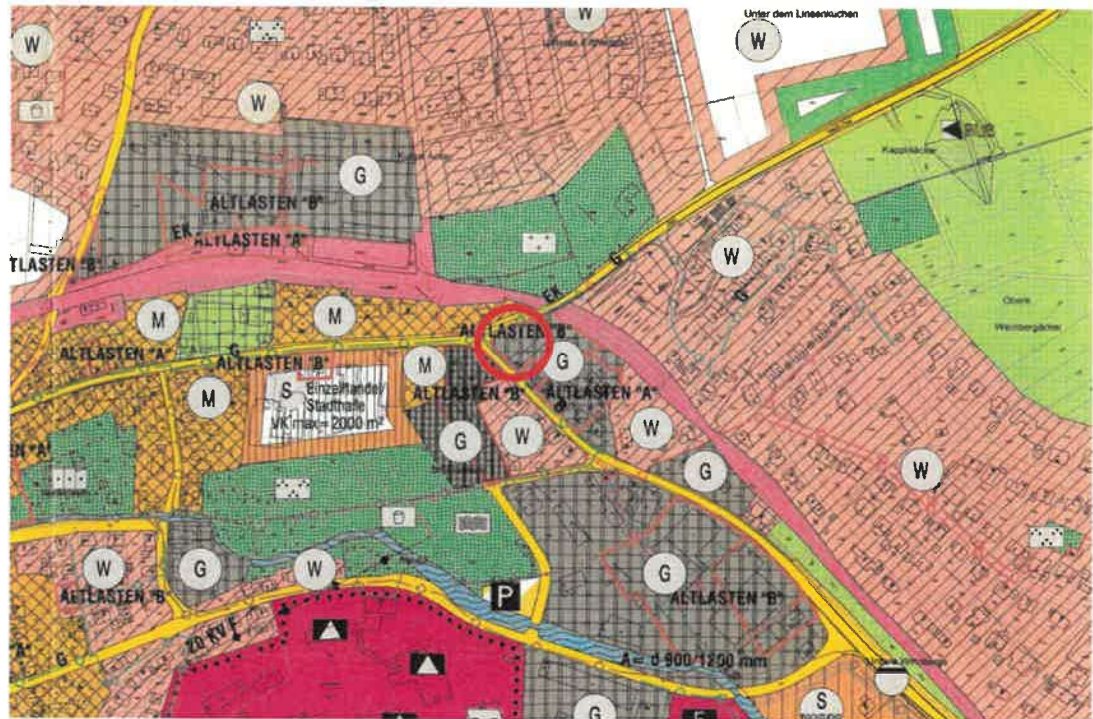
Starkregengefährdung:

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

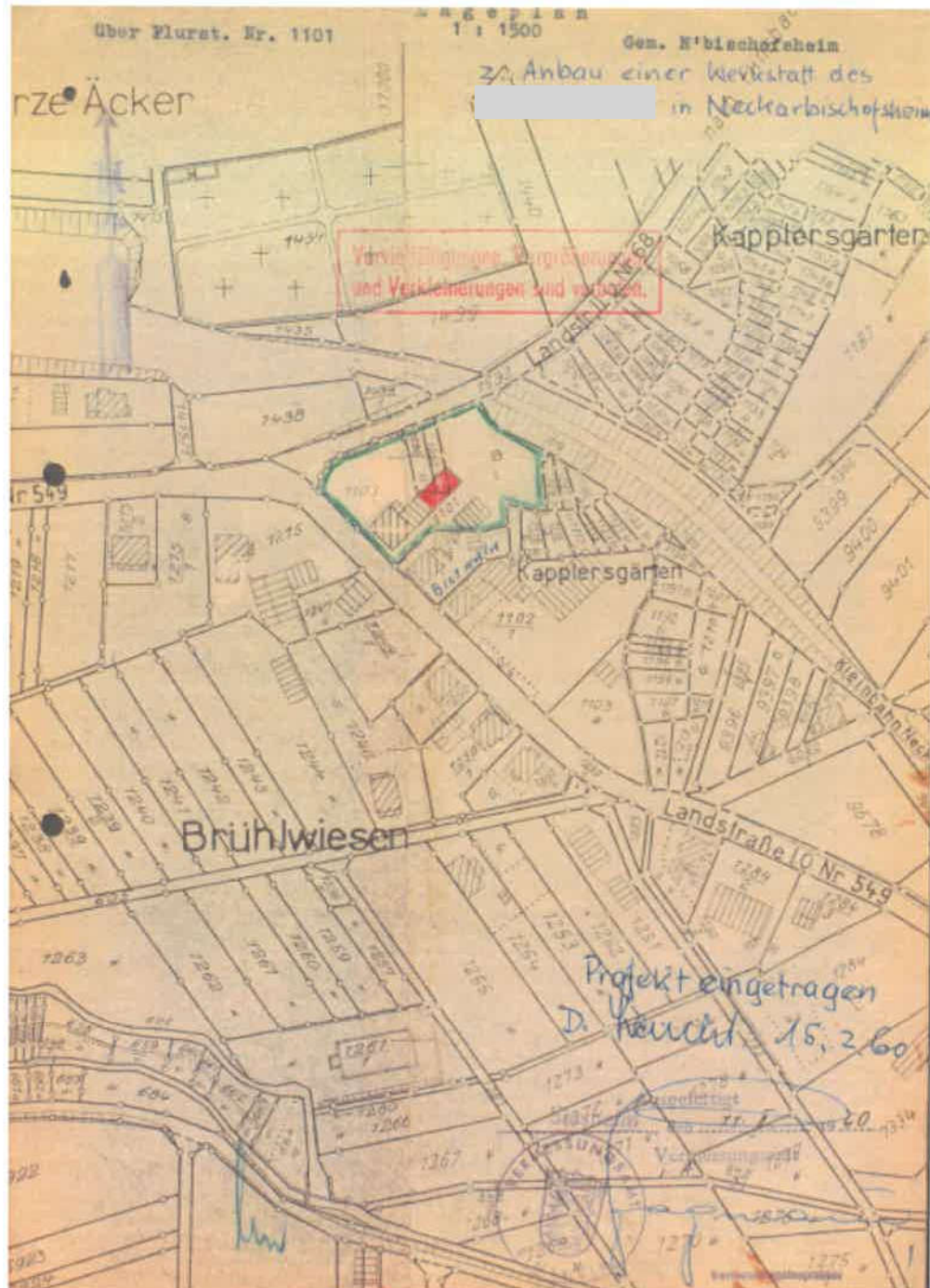
GEFÄHRDUNG DURCH STARKREGEN

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

Kartengrundlage: OpenStreetMap - Deutschland, © OpenStreetMap - Mitwirkende, Stand: 2023 (CC BY-SA 2.)

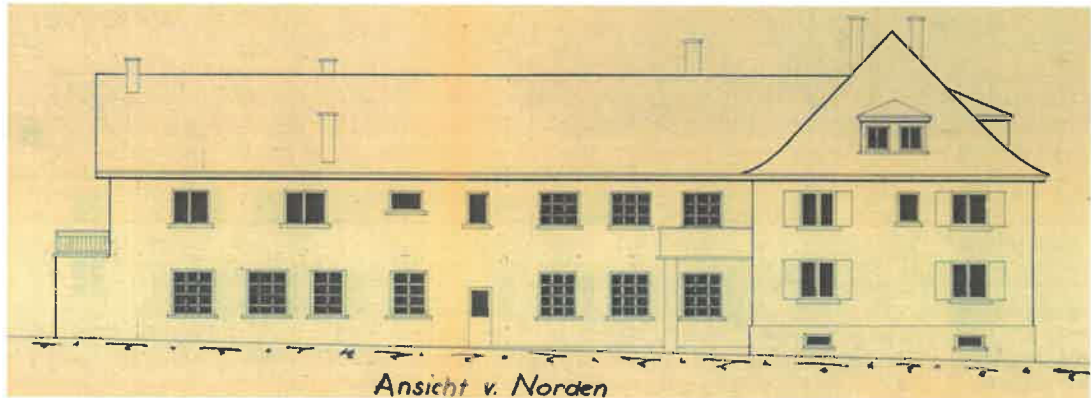


FLÄCHENNUTZUNGSPLAN STADT NECKARBISCHOFSSHEIM (STANDORT ROT MARKIERT)
(Quelle: <https://www.neckarbischofsheim.de/pb/1690274.html>)



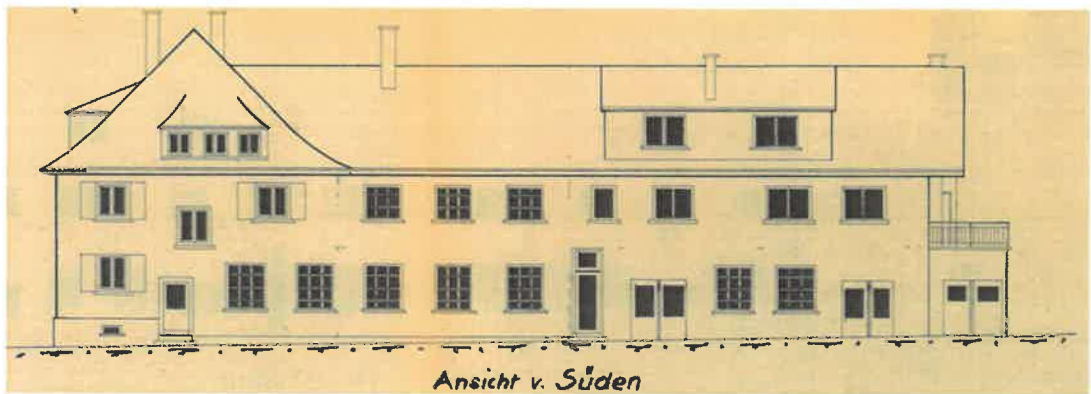
LAGEPLAN

Quelle: Kopie, Auszug aus Baugesuchunterlagen „Anbau einer Werkstatt“, überreicht durch das Kreisarchiv Ladenburg,



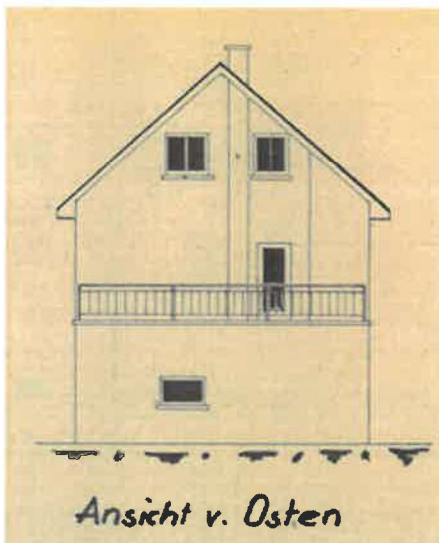
ANSICHT NORDEN

Quelle: Kopie, Auszug aus Baugesuchunterlagen „Anbau einer Werkstatt“, überreicht durch das Kreisarchiv Ladenburg.



ANSICHT SÜDEN

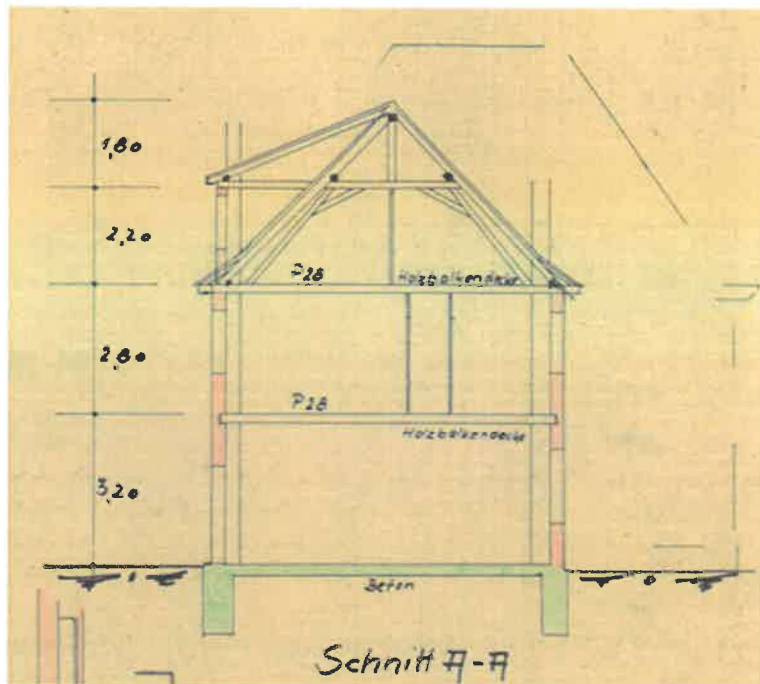
Quelle: Kopie, Auszug aus Baugesuchunterlagen „Anbau einer Werkstatt“, überreicht durch das Kreisarchiv Ladenburg.



ANSICHT OSTEN

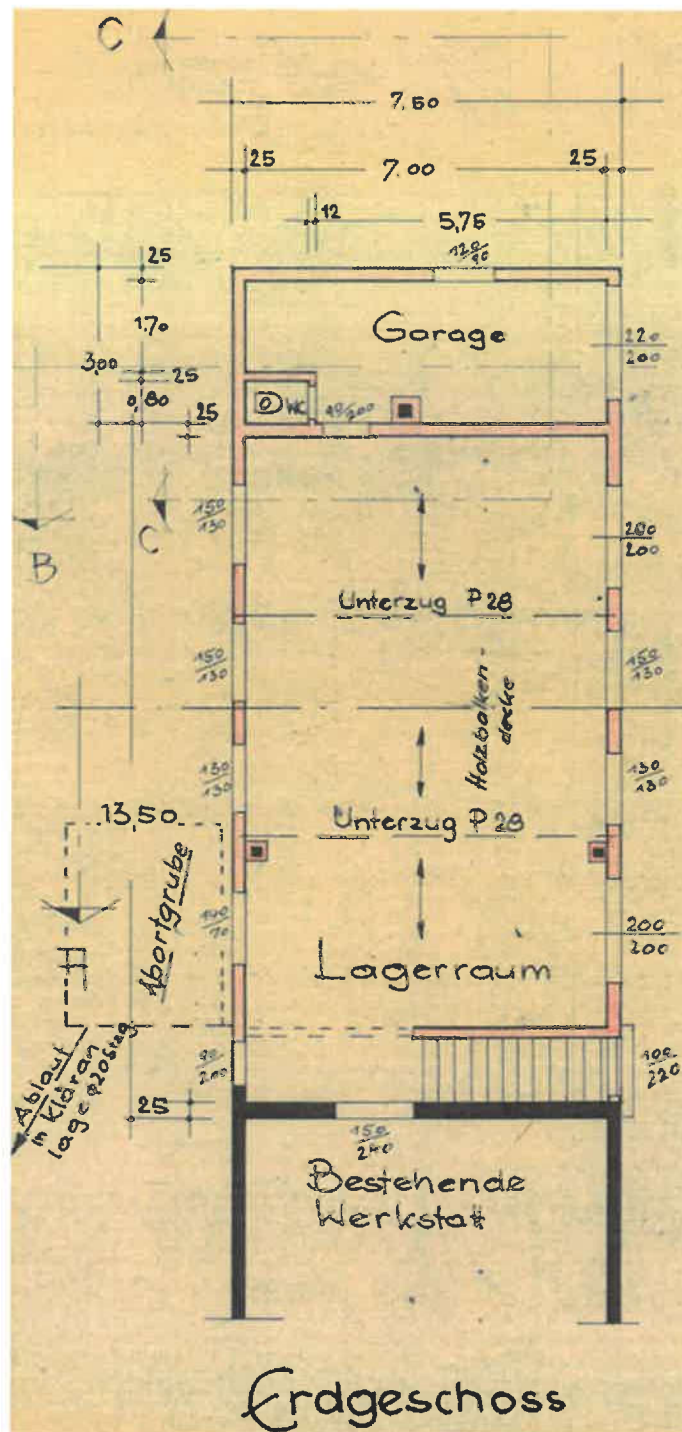
Quelle: Kopie, Auszug aus Baugesuchunterlagen „Anbau einer Werkstatt“, überreicht durch das Kreisarchiv Ladenburg.

Hinweis: Ansicht Westen – fehlt in Bauantragsunterlagen



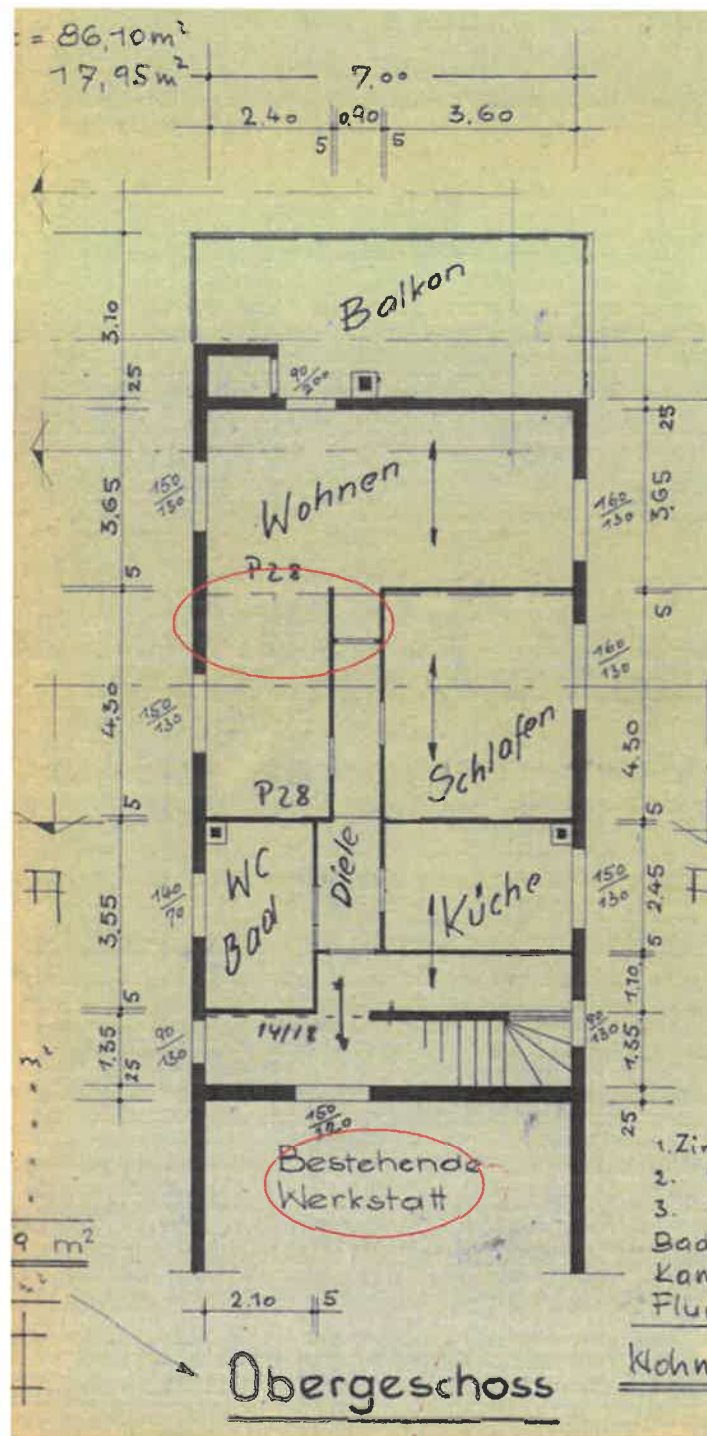
SNITTZEICHNUNG

Quelle: Kopie, Auszug aus Baugesuchunterlagen „Anbau einer Werkstatt“, überreicht durch das Kreisarchiv Ladenburg.



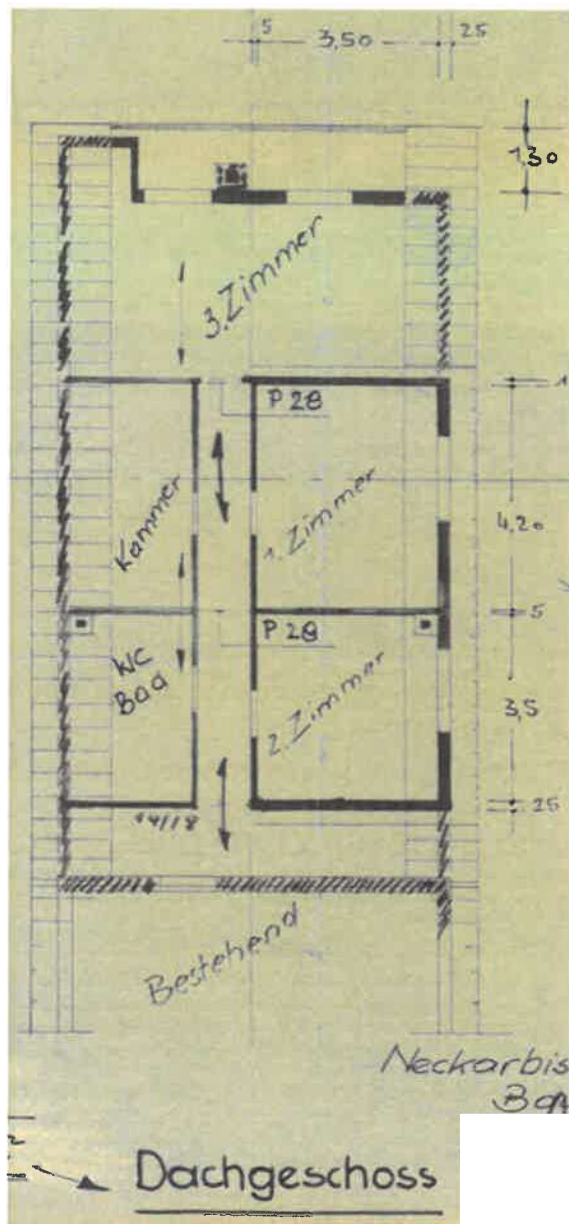
GRUNDRISS ERDGESCHOSS

Quelle: Kopie, Auszug aus Baugesuchunterlagen „Anbau einer Werkstatt“, überreicht durch das Kreisarchiv Ladenburg.
Hinweis: über den Altbau lagen keine Unterlagen vor



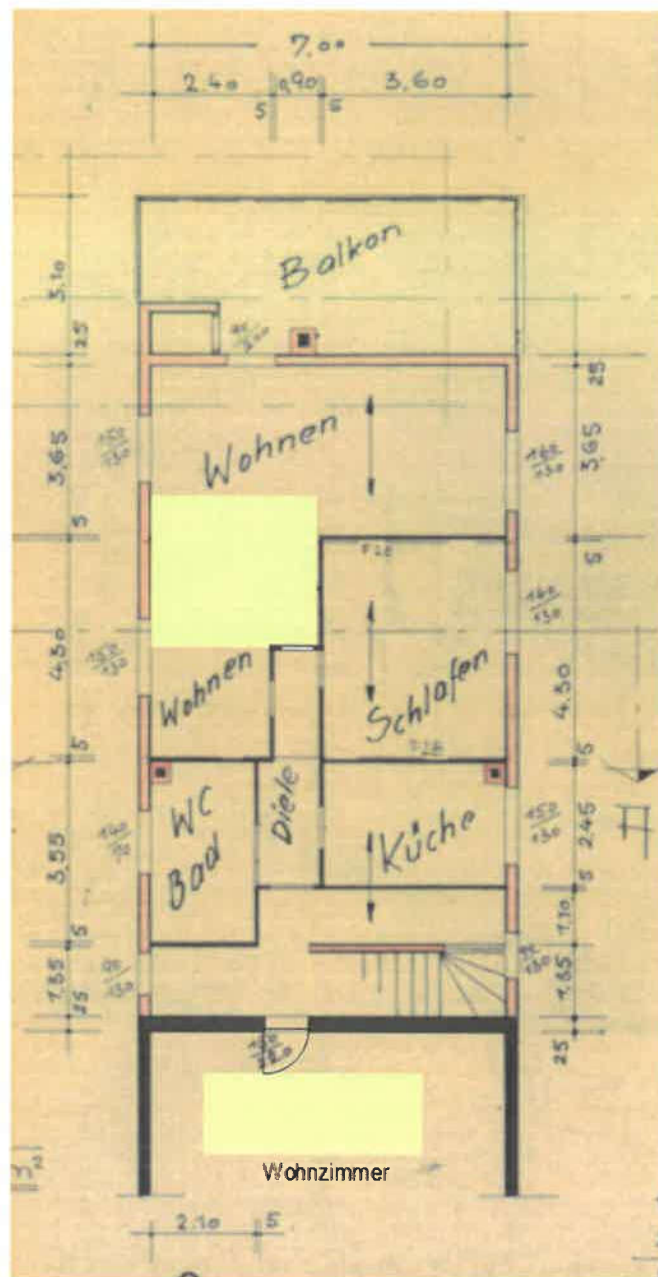
GRUNDRISS OBERGESCHOSS

Quelle: Kopie, Auszug aus Baugesuchunterlagen „Anbau einer Werkstatt“, überreicht durch das Kreisarchiv Ladenburg, rot markiert: geänderte bauliche Ausführung – Eintragung durch das Sachverständigenbüro



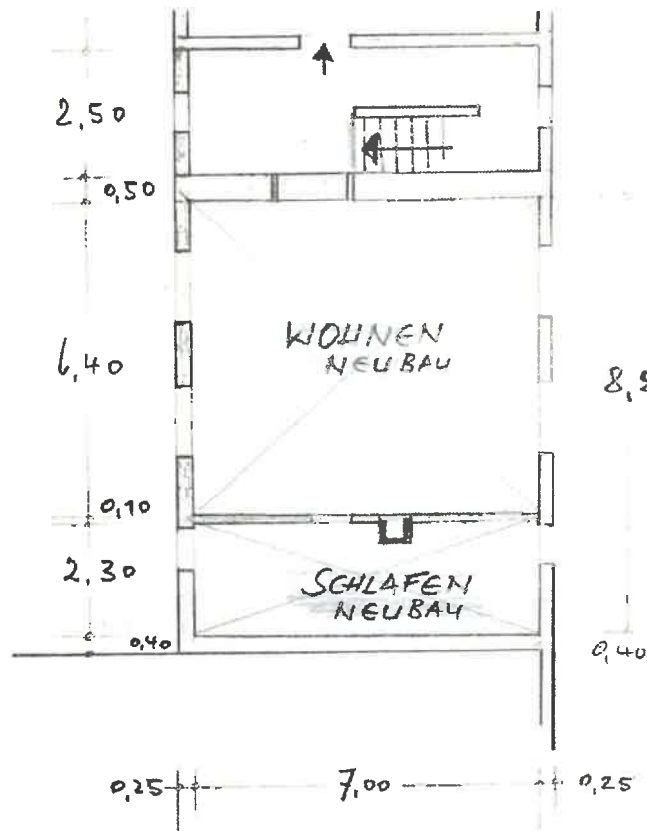
GRUNDRISS DACHGESCHOSS

Quelle: Kopie, Auszug aus Baugesuchunterlagen „Anbau einer Werkstatt“, überreicht durch das Kreisarchiv Ladenburg,



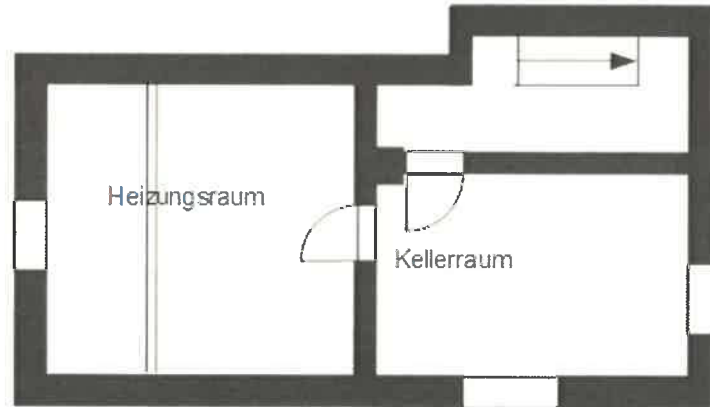
GRUNDRISS OBERGESCHOSS, ANBAU

Quelle: Kopie, Auszug aus Baugesuchunterlagen „Anbau einer Werkstatt“, überreicht durch das Kreisarchiv Ladenburg, Eintragungen durch das Sachverständigenbüro



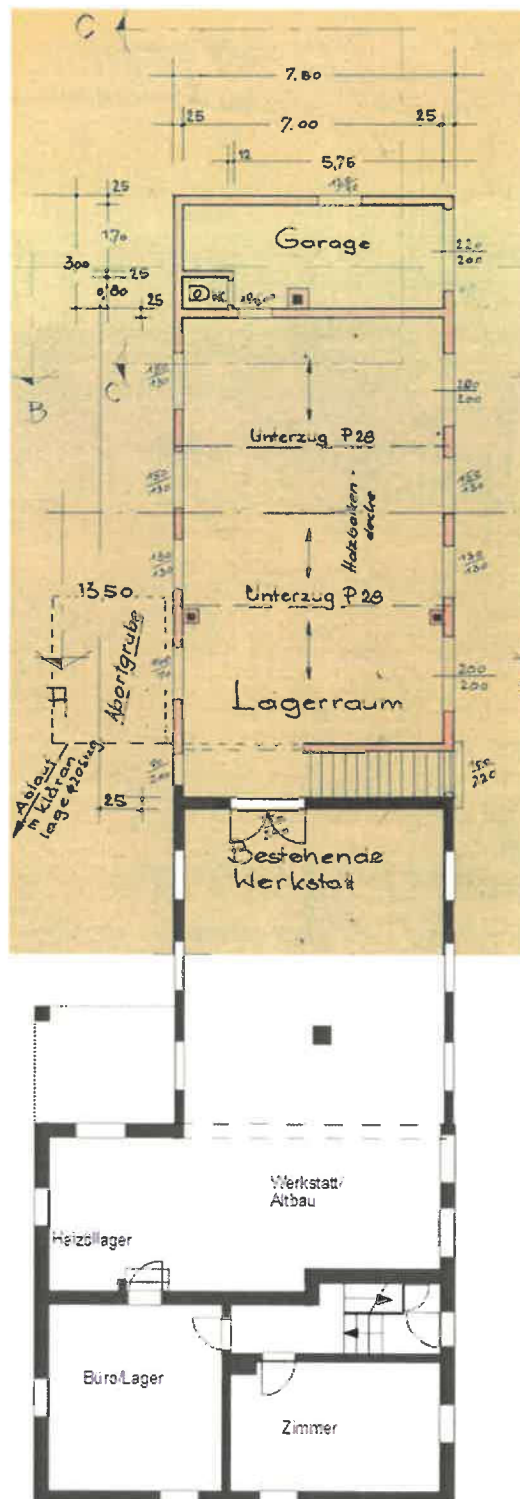
GRUNDRISS OBERGESCHOSS, ALTBAU

Quelle: Kopie, Bauzeichnung, überreicht durch Auftraggeberin,



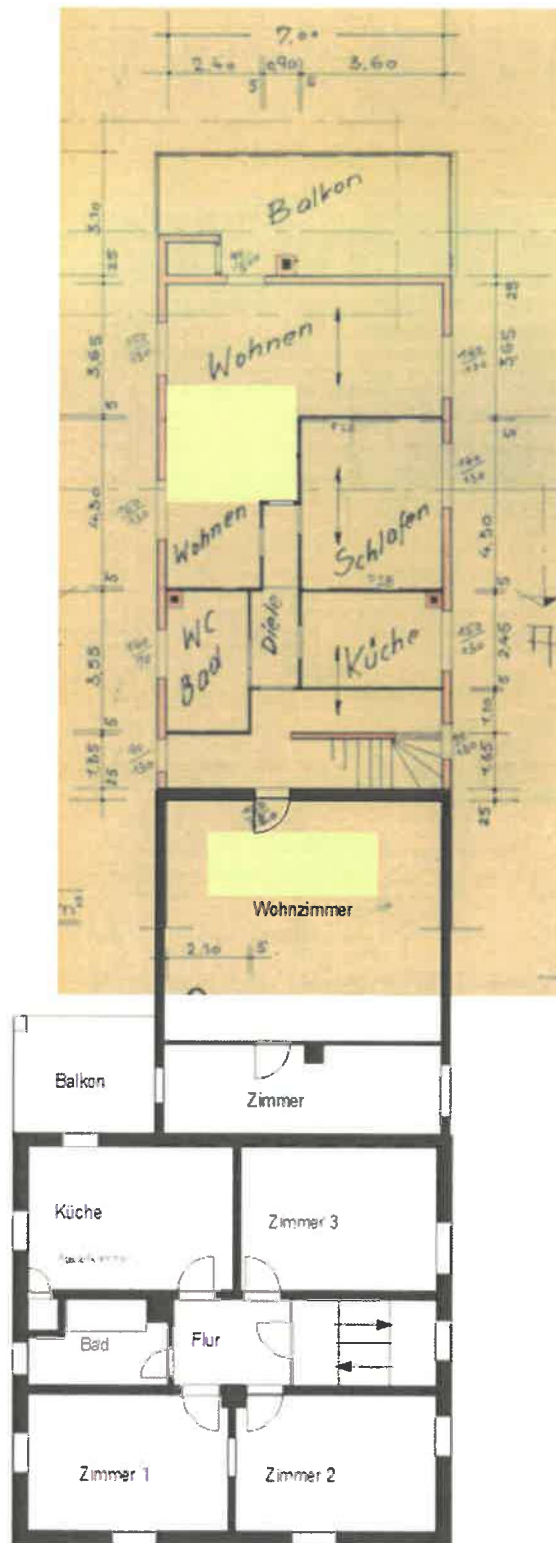
GRUNDRISS KELLERGECHOSS ALTBAU - REKONSTRUKTION

Quelle: Skizze Kellergeschoss Altbau nicht Bestandteil der Baugesuchunterlagen, erstellt durch das Sachverständigenbüro



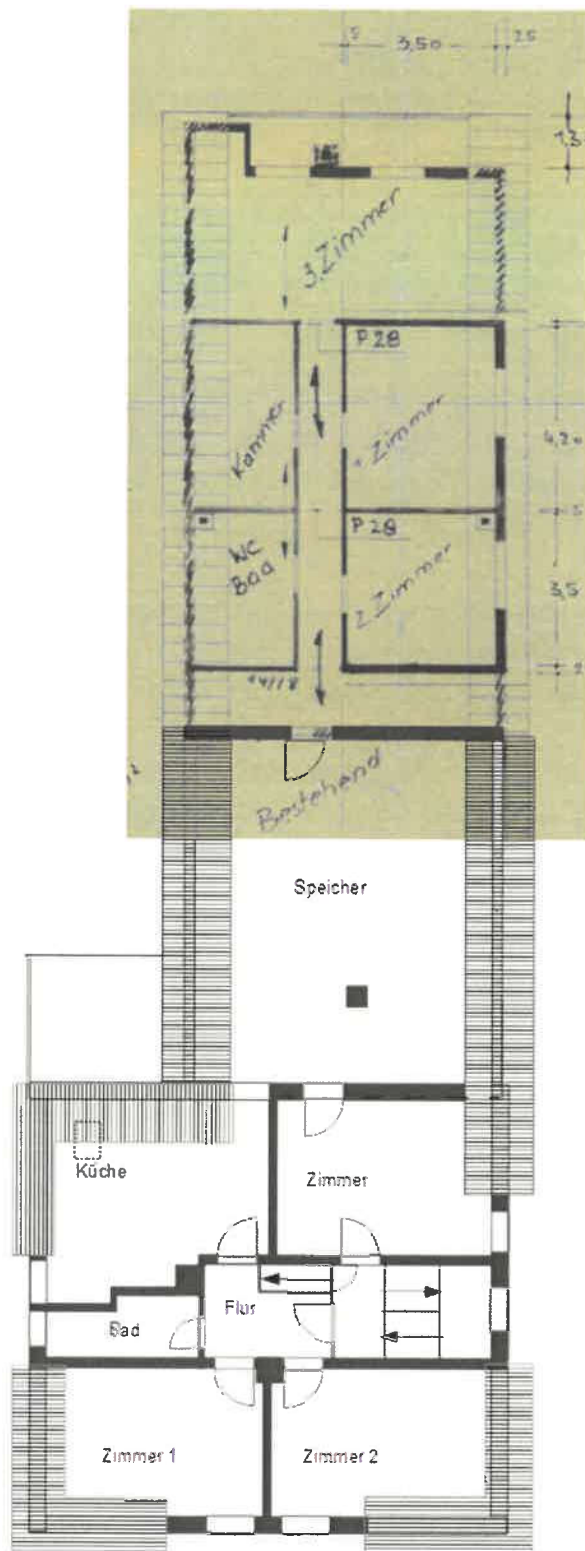
GRUNDRISS ERDGESCHOSS ALTBAU - REKONSTRUKTION

Quelle: Kopie Anbau überreicht durch Kreisbauarchiv – Skizze Erdgeschoss Altbau nicht Bestandteil der Baugesuchunterlagen, erstellt durch das Sachverständigenbüro



GRUNDRISS OBERGESCHOSS ALTBAU - REKONSTRUKTION

Quelle: Kopie Anbau überreicht durch Kreisbauarchiv – Skizze Obergeschoss Altbau nicht Bestandteil der Baugesuchunterlagen, erstellt durch das Sachverständigenbüro



REKONSTRUKTION GRUNDRISS – ALTBAU, DACHGESCHOSS

Quelle: Kopie Anbau überreicht durch Kreisbauarchiv – Skizze Dachgeschoss Altbau nicht Bestandteil der Baugesuchunterlagen, erstellt durch das Sachverständigenbüro (Aufteilung ohne Gewähr)

FLÄCHENAUFSTELLUNGEN

ANLAGE 7.1

ZUSAMMENSTELLUNG DER WOHN- UND NUTZFLÄCHEN IM ERD- UND OBERGESCHOSS

Quelle: Kopie, Auszug aus Baugesuchunterlagen „Anbau einer Werkstatt“, überreicht durch das Kreisarchiv Ladenburg,

- 2 -

Balkon	7,50 x 3,10	=	23,25 qm	
-	0,90 x 1,70	=	- 1,53 "	
-	0,50 x 0,50	=	- 0,25 "	
			21,47 qm/3	= 7,18 qm

5. Dachgeschoss				
Wohnzimmer (Dachschräge ab 90° cm)				
	3,40 x 3,30	=	11,22	
	+ 1,60 x 3,30 x 1/2	=	2,64	
				= 13,86 qm
Schlafzimmer				
	3,50 x 4,20			= 14,70
Küche				
	3,50 x 3,50	=	12,25 qm	
	- 0,40 x 0,40	=	- 0,16 qm	
				= 12,09 qm
Flur				
	8,00 x 1,00			= 8,00 qm
Bad, WC				
	0,70 x 3,50	=	2,45 qm	
	+ 0,6 x 3,50 x 1/2	=	1,05 qm	
	- 0,4 x 0,40	=	- 0,16 qm	
				= 3,34 qm
Kammer				
	0,70 x 4,80	=	2,94 qm	
	+ 0,60 x 4,20 x 1/2	=	1,26 qm	
				= 4,20 qm
				56,19 qm

Balkon				
	6,90 x 1,50	=	10,35 qm	
	- 1,40 x 0,90	=	- 1,26 qm	
	- 0,50 x 0,50	=	- 0,25 qm	
			8,64 qm/3	= 2,95 qm

ZUSAMMENSTELLUNG DER WOHN- UND NUTZFLÄCHEN IM ERD- UND OBERGESCHOSS

Quelle: Kopie, Auszug aus Baugesuchunterlagen „Anbau einer Werkstatt“, überreicht durch das Kreisarchiv Ladenburg,

Altbau (nach Aufmaß)								Grund- fläche	Nutz- faktor	WF (m²)
EG										
Werkstatt,	13,50	x	7,00	-	0,70	x	3,60	=	91,73	x 1,00 = 91,73
				-	0,50	x	0,50	=	15,27	x 1,00 = 15,27
Heizöllager	4,30	x	3,55					=	24,00	x 1,00 = 24,00
Büro/Lager	5,00	x	4,80					=	19,68	x 1,00 = 19,68
Zimmer	5,59	x	3,52					=	150,68	
(Summe EG)										150,68
OG, Wohnung 1										
Flur	3,03	x	2,18					=	6,61	x 1,00 = 6,61
Schlafzimmer	5,19	x	3,52					=	18,27	x 1,00 = 18,27
Wohnzimmer	5,18	x	3,52					=	18,23	x 1,00 = 18,23
Badezimmer	3,60	x	2,18	-	0,55	x	0,55	=	6,49	x 1,00 = 6,49
				-	1,06	x	1,00	=	17,76	x 1,00 = 17,76
Küche	5,27	x	3,37					=	17,15	x 1,00 = 17,15
Kinderzimmer	5,09	x	3,37					=	(84,51)	(84,51)
(Innenbereich)										
Balkon, ü.	4,67	x	3,10					=	14,48	x 0,5 = 7,24
(Außenbereich)								=	(14,48)	(7,24)
(Summe, OG Wohnung 1)									98,99	91,75
DG, Wohnung 2										
Flur	3,11	x	2,18	-	0,70	x	1,70	=	5,59	x 1,00 = 5,59
Schlafzimmer	4,96	x	2,99					=	14,83	x 0,85 = 12,61
Wohnzimmer	4,85	x	2,98					=	14,45	x 0,85 = 12,28
Badezimmer	3,41	x	1,61	-	1,73	x	0,55	=	4,54	x 1,00 = 4,54
Küche	2,89	x	4,78	+	0,53	x	0,20			
				+	0,65	x	1,50			
				+	1,11	x	1,45	=	16,50	x 0,85 = 14,03
(Summe, DG Wohnung 2)									55,91	49,05
Anbau								Grund- fläche	Nutz- faktor	WF (m²)
EG										
Werkstatt,	13,00	x	7,00	-	1,45	x	3,50	=	85,93	x 1,00 = 85,93
Heizungsraum	7,00	x	2,75	-	1,35	x	1,50	=	16,98	x 1,00 = 16,98
				-	0,50	x	0,50	=	1,76	x 1,00 = 1,76
Toilette	1,30	x	1,35					=	104,67	
(Summe EG)										104,67
OG, Wohnung 3										
Wohnzimmer	3,50	x	7,00	+	2,20	x	2,30			
				+	2,20	x	3,25	=	36,71	x 1,00 = 36,71
Schlafzimmer	4,40	x	3,60					=	15,84	x 1,00 = 15,84
Flur 1	4,75	x	1,00	+	2,40	x	0,20	=	5,23	x 1,00 = 5,23
Küche	3,60	x	2,50	-	0,40	x	0,40	=	8,84	x 1,00 = 8,84
Badezimmer	3,55	x	2,20	-	0,40	x	0,40	=	7,65	x 1,00 = 7,65
Flur 2	4,70	x	1,00	+	3,35	x	1,35	=	9,22	x 1,00 = 9,22
Arbeitszimmer	6,40	x	7,00					=	44,80	x 1,00 = 44,80
Gästezimmer	2,30	x	7,00	-	0,50	x	0,50	=	15,85	x 1,00 = 15,85
(Innenbereich)									(144,04)	(144,04)
Balkon, ü.	3,10	x	7,50	-	0,90	x	1,70			
				-	0,50	x	0,50	=	21,47	x 0,50 = 10,74
(Außenbereich)								=	(21,47)	(10,74)
(Summe, OG, Wohnung 3)									165,51	154,78



Anbau										Grund- fläche	Nutz- faktor	WF (m²)
DG, Wohnung 3												
Zimmer 1		3,40	x	3,30								
	+	1,60	x	3,30	x	0,50		=	13,86	x	1,00	= 13,86
Zimmer 2		3,50	x	4,20				=	14,70	x	1,00	= 14,70
Zimmer 3		3,50	x	3,50	-	0,40	x 0,40	=	12,09	x	1,00	= 12,09
Kammer		0,70	x	4,20								
	+	0,60	x	4,20	x	0,50		=	4,20	x	1,00	= 4,20
Badezimmer		0,70	x	3,50	-	0,40	x 0,40	=				
	+	0,60	x	3,50	x	0,50		=	3,34	x	1,00	= 3,34
(Innenbereich)									(48,19)			(48,19)
Balkon, ü.		6,90	x	1,50	-	1,40	x 0,90	=				
					-	0,50	x 0,50	=	8,84	x	0,50	= 4,42
(Außenbereich)									(8,84)			(4,42)
(Summe, DG, Wohnung 3)									57,03			52,61
Summe OG + DG, Wohnung 3												207,39
Gewerbliche Nutzfläche												
EG, Altbau												150,68
EG, Anbau												104,67
Summe												255,35
Wohnfläche												
Wohnung 1, Altbau OG												91,75
Wohnung 2, Altbau DG												49,05
Wohnung 3, Anbau OG + DG												207,39
Summe												348,19

WOHN- / HAUPTNUTZFLÄCHE (WF / HNF)

Überschlägig; lt. Bauakte / Fremangaben; Nutzfaktor ≤ 1 wg. Putzabzug / Raumstruktur



									Grund- fläche		Nutz- faktor		NF (m²)
KG													
Kellerflur	5,01	x	1,05	+	1,00	x	1,00	=	6,26	x	1,00	=	6,26
Keller1	5,01	x	3,26					=	16,33	x	1,00	=	16,33
Heizungskeller	4,69	x	4,96					=	23,26	x	1,00	=	23,26
(Summe KG)									(45,85)				(45,85)
DG													
Speicher	~8,80	x	~7,00					=	61,60	x	0,75	=	46,20
Kammer	~5,09	x	~3,37					=	17,15	x	0,75	=	12,86
Spitzboden	~4,00	x	~6,40					=	25,60	x	0,75	=	19,20
(Summe DG)									(104,35)				(78,26)
Summe Nebennutzfläche Wohnhaus													(124,11)
Garage und Scheune													
EG (Grundfläche)													
Doppelgarage	7,60	x	7,00					=	53,20	x	0,95	=	50,54
Lager, Scheune	7,60	x	7,30					=	55,48	x	0,97	=	53,82
(Summe EG)									(108,68)				(104,36)
OG (Grundfläche)													
Lager, Scheune	7,60	x	7,30					=	55,48	x	0,97	=	53,82
(Summe OG)									(55,48)				(53,82)
Summe Nebennutzfläche Garage und Scheune													(158,18)
Schuppen, Gartenhaus													
EG (Grundfläche)													
Schuppen	7,60	x	9,90					=	75,24	x	0,97	=	72,98
(Summe EG)									(75,24)				(72,98)
Summe Nebennutzflächen, gesamt													355,27

NEBENNUTZFLÄCHE (NF)

Überschlägig; lt. Bauakte / Fremangaben; Nutzfaktor ≤ 1 wg. Putzabzug / Raumstruktur

	Anteil			Fläche (m²)
Gesamt-HNF, rd.	100,0	%	=	958,81
Anteil Wohn- u. Nutzfläche, HNF, rd.	62,95	%	=	603,54
EG	26,63	%	=	255,35
OG	25,71	%	=	246,53
DG	10,60	%	=	101,66
Anteil Nebennutzfläche, rd.	37,05	%	=	355,27
Zubehörräume, Wohnhaus (KG + DG)	12,94	%	=	124,11
Garage und Scheune	20,55	%	=	158,18
Schuppen/Gartenhaus	7,61	%	=	72,98

ZUSAMMENSTELLUNG

Überschlägig; lt. Bauakte / Fremangaben

BAUKENNZAHLEN

ANLAGE 7.2

										Grund- fläche		Nutz- faktor		GF (m ²)
EG, Altbau	rd.	10,45	x	11,30	+	9,70	x	7,50	=	190,84	x	1,00	=	190,84
EG, Anbau	rd.	7,50	x	16,50					=	123,75	x	1,00	=	123,75
OG, Altbau	rd.	10,45	x	11,30	+	9,70	x	7,50	=	190,84	x	1,00	=	190,84
OG, Anbau	rd.	7,50	x	13,50	+	1,50	x	1,05	=	102,83	x	1,00	=	102,83
										(608,26)				(608,26)
Sonstige	Für WGFZ: Wirtschaftlich nutzbare GF mit H > 1,50 m von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen													
DG, Altbau	rd.	10,45	x	11,30					=	118,09	x	0,75	=	88,57
DG, Anbau	rd.	7,50	x	13,50	+	1,50	x	1,05	=	102,83	x	0,75	=	77,12
										(101,92)				(165,69)
														773,95

(VOLL-)GESCHOSSFLÄCHE (V/GF)

Überschlägig; lt. Bauakte / Fremangaben; Nutzfaktor ≤ 1 wg. Berücksichtigung Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen

										Grund- fläche		Nutz- faktor		GR (m ²)
Wohngebäude (Berechnung: Fettdruck, siehe oben)														314,59
(GR I)														
Sonstiges (GR II)														
Doppelgarage		7,60	x	7,00					=	53,20	x	1,00	=	53,20
Scheune		7,60	x	7,30					=	55,48	x	1,00	=	55,48
Gartenhaus		7,60	x	9,90					=	75,24	x	1,00	=	75,24
Summe														498,51

GRUNDFLÄCHE (GR)

Überschlägig; lt. Bauakte / Fremangaben

Wohn- u. Betriebsgebäude										Grund- fläche		Nutz- faktor		BGF (m ²)
KG, Altbau	rd.	6,65	x	11,30	-	7,00	x	0,90	=	68,85	x	1,00	=	68,85
EG, Altbau	rd.	10,45	x	11,30	+	9,70	x	7,50	=	190,84	x	1,00	=	190,84
EG, Anbau	rd.	7,50	x	16,50					=	123,75	x	1,00	=	123,75
OG, Altbau	rd.	10,45	x	11,30	+	9,70	x	7,50	=	190,84	x	1,00	=	190,84
OG, Anbau	rd.	7,50	x	13,50	+	1,50	x	1,05	=	102,83	x	1,00	=	102,83
DG, Altbau	rd.	10,45	x	11,30	+	9,70	x	7,50	=	190,84	x	1,00	=	190,84
DG, Anbau	rd.	7,50	x	13,50	+	1,50	x	1,05	=	102,83	x	1,00	=	102,83
Summe Wohn- u. Betriebsgebäude										970,78				970,78
Nebengebäude										Grund- fläche		Nutz- faktor		BGF (m ²)
Doppelgarage		7,60	x	7,00					=	53,20	x	1,00	=	53,20
										(53,20)				(53,20)
Scheune, EG		7,60	x	7,30					=	55,48	x	1,00	=	55,48
Scheune, OG		7,60	x	7,30					=	55,48	x	1,00	=	55,48
Summe Scheune										(110,96)				(110,96)
Gartenhaus		7,60	x	9,90					=	75,24	x	1,00	=	75,24
										(75,24)				(75,24)
Summe, BGF Nebengebäude														239,40

BRUTTOGRUNDFLÄCHE (BGF)

Überschlägig; lt. Bauakte / Fremangaben; Nutzfaktor ≤ 1 Raumstruktur

WGFZ	=	GF / Grundstück	=	773,95	/	2.701	=	0,29
GFZ BauNVO	=	GF / Grundstück	=	608,26	/	2.701	=	0,23
GRZ	=	GR (Bauwerk) / Grundstück	=	498,51	/	2.701	=	0,18

WNF (Gesamt) / BGF (Gesamt)		958,81	/	1.210	=	0,79
WNF (Wohn- u. Betriebsgeb.) / BGF (Wohn- u. Betriebsgeb.)		603,54	/	971	=	0,62

GRUNDSTÜCKS- / NUTZFLÄCHENKENNZAHLEN

Überschlägig; lt. Bauakte / Fremangaben

	Fläche	Höhe	Faktor	BRI (m³)
KG	68,85	2,30 x	1,00 =	158,36
EG	314,59	3,20 x	1,00 =	1.006,69
OG	293,67	2,80 x	1,00 =	822,28
Walmdach, Altbau	118,09	5,20 x	0,35 =	245,63
Satteldach, Altbau	72,75	4,00 x	0,50 =	145,50
Satteldach, Anbau	102,83	4,00 x	0,50 =	205,66
Doppelgarage	53,20	2,60 x	1,00 =	138,32
Garagendach	53,20	1,00 x	0,50 =	26,60
EG, Scheune	55,48	2,30 x	1,00 =	127,60
OG, Scheune	55,48	2,30 x	1,00 =	127,60
Scheunendach	55,48	4,00 x	0,50 =	110,96
Gartenhaus / Schuppen	72,24	2,00 x	1,00 =	144,48
Gartenhaus / Schuppen, Dach	72,24	1,50 x	0,50 =	54,18
Summe				3.283,15

BRUTTORAUMINHALT

Überschlägig; lt. Bauakte / eigene Ermittlung

Gebäude- standard 1	Gebäude- standard 2	Gebäudestandard 3	Gebäudestandard 4	Gebäudestandard 5
Außenwände (Wägungsanteil: 23 %)				
	1,0	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/ Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; hochwertigste Dämmung
Dach (Wägungsanteil: 15 %)				
	1,00	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrasse; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; stark überdurchschnittliche Dämmung
Fenster und Außentüren (Wägungsanteil: 11 %)				
	0,10	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlagen z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
Innenwände und -türen (Wägungsanteil: 11 %)				
	0,75	nicht tagende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen	Sichtmauerwerk, Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente
Deckenkonstruktion und Treppen (Wägungsanteil: 11 %)				
	1,0	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); einfacher Putz	zusätzlich Deckenverkleidung	Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall)
Fußböden (Wägungsanteil: 5 %)				
	0,25	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen (Wägungsanteil: 9 %)				
	1,00	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 bis 2 Bäder je Wohneinheit mit tlw. Zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen jeweils in gehobener Qualität	2 und mehr Bäder je Wohneinheit; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendeckors)
Heizung (Wägungsanteil: 9 %)				
	0,25	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Nieder- temperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung,	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme

Sonstige technische Ausstattung (Wägungsanteil: 6 %)		
zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse, Personenaufzugsanlagen	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem, aufwendige Personenaufzugsanlagen
1,0		

0,0%	38,6 %	57,4 %	4,0 %	0,0 %
------	--------	--------	-------	-------

Standardstufe 1:	0 %	x 1	=	0,00
Standardstufe 2:	38,6 %	x 2	=	0,77
Standardstufe 3:	57,4 %	x 3	=	1,72
Standardstufe 4:	4,0 %	x 4	=	0,16
Standardstufe 5:	0 %	x 5	=	0,00
Gewichtete Ausstattungsstandardstufe				2,65

HINWEIS:

Die Standardstufen 1 und 2 sind für die Objektart Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser mit Mischnutzung in den NHK2010 nicht definiert bzw. beschrieben. Abweichender nicht mehr zeitgemäßer Gebäudestandard wird in Anlehnung an den Gebäudestandard für Ein- und Zweifamilienhäuser sachverständig geschätzt.

TABELLE 1 (BESCHREIBUNG DER GEBÄUDESTANDARDS FÜR MEHRFAMILIENHÄUSER, WOHNHÄUSER MIT MISCHNUTZUNG)

Quelle: Anlage 4 (zu § 12 Abs. 5 Satz 3) zur ImmoWertV: Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

FIKTIVES BAUJAHR

ANLAGE 8.2

Gebäudeteil	Baujahr		Fläche, BGF in m ²		Gewichtung		Baujahr, flächengewichtet
Altbau	1946	x	641,37	=	1248106,02		
Anbau	1966	x	329,41	=	647620,06		
Summe			rd. 971		1895726	/ 971 =	rd. 1952

FLÄCHENGEWICHTETES BAUJAHR

Flinsbacher Straße in
Richtung Nordosten
roter Pfeil zum
Bewertungsgrund-
stück



Flinsbacher Straße in
Richtung Südwesten
roter Pfeil zum
Bewertungsgrund-
stück



von-Hindenburg
Straße in
Richtung Nordwesten
roter Pfeil zum
Bewertungsgrund-
stück



von-Hindenburg
Straße in
Richtung Südosten
roter Pfeil zum
Bewertungsgrund-
stück



FOTODOKUMENTATION (GEBÄUDEANSICHTEN)

ANLAGE 9.2

Ansicht Nordwesten



Blick von Süden,
Übereckansicht, Vor-
garten



Ansicht Nordosten,
„Anbau“



Blick Richtung Süd-
westen, „Altbau“



Blick Richtung Nord-
osten, „Anbau“



Blick Richtung Nord-
osten, „Altbau“



Blick Richtung Süd-
westen, „Anbau“



Dachüberstand,
Dachgauben, „Altbau“



Balkon, Dachüber-
stand „Anbau“



Fassade, Beispiel Tür
Werkstatt, „Anbau“





Beispiel Fenster,
Werkstatt „Altbau“,
Nordwest-Seite



Beispiel Fenster,
Werkstatt „Altbau“,
Südost-Seite



Hauseingang „Anbau“



Hauseingang „Altbau“



Balkon auf der Nord-
ost-Seite, „Anbau“,
Dachgeschoss



Balkon auf der Nord-
west-Seite, „Altbau“,
Obergeschoss

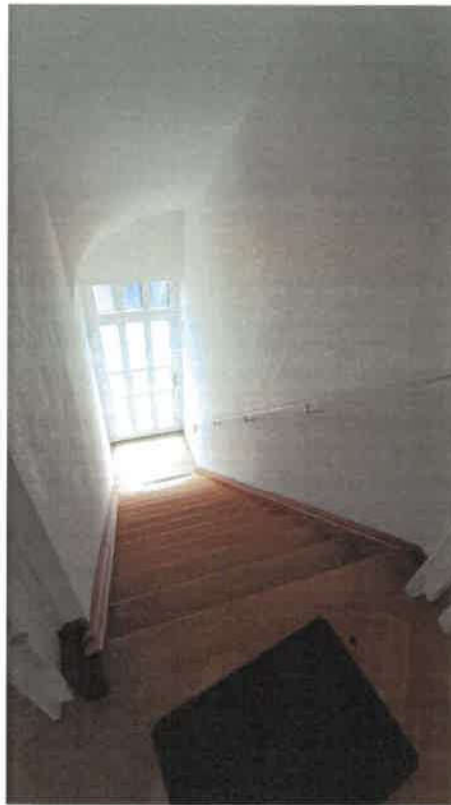


Beispiel Treppenhaus, hier Obergeschoss – Dachgeschoss, „Altbau“



Beispiel Treppenhaus, hier Kellergeschoss, „Altbau“

Beispiel Treppenhaus, hier Erdgeschoss – Obergeschoss, „Anbau“



Beispiel Treppenhaus, hier Obergeschoss – Dachgeschoss, „Anbau“



Beispiel Ausstattung
Keller, „Altbau“



Beispiel Ausstattung
Keller, „Altbau“



Beispiel Ausstattung
Wohnraum „Altbau“,
Erdgeschoss





Beispiel Ausstattung
Wohnungstür, „Alt-
bau“, Obergeschoss



Beispiel Ausstattung
Wohnungstür, „Alt-
bau“, Dachgeschoss

Beispiel Ausstattung
Spitzboden, „Altbau“



Beispiel Ausstattung
Dachgeschoss nicht
ausgebauter Teil,
„Anbau“



Beispiel Ausstattung
Werkstatt, „Altbau“,
Erdgeschoss



Beispiel Ausstattung
Werkstatt „Anbau“,
Erdgeschoss



Beispiel Ausstattung
Wohnung, Oberge-
schoss, „Anbau“



Beispiel Ausstattung
Wohnung, Oberge-
schoss, „Anbau“





Beispiel Ausstattung
Wohnung, Oberge-
schoss, „Anbau“



Beispiel Ausstattung
und Aufteilung Woh-
nung Obergeschoss,
hier: Zimmertür

Beispiel Ausstattung
Wohnung, Dachge-
schoss



Beispiel Ausstattung
Wohnung Oberge-
schoss, hier: Küche





Beispiel Ausstattung
Werkstatt, Erdge-
schoss, „Anbau“, hier:
Toilette



Beispiel Ausstattung
Wohnung Oberge-
schoss, hier: Bade-
zimmer

Beispiel Ausstattung
Wohnung Oberge-
schoss, hier: Bade-
zimmer



Beispiel Ausstattung
Wohnung Dachge-
schoss, hier: Bade-
zimmer





Beispiel Ausstattung
und Aufteilung Wohn-
ung DG

Beispiel Heizkörper,
Erdgeschoss, „Altbau“



Beispiel technische
Gebäudeausstattung
hier: Heizungsanlage,
Kellergeschoss „Alt-
bau“





Beispiel technische
Gebäudeausstattung
hier: Öltanks, Werk-
stattraum, Erdge-
schoss, „Altbau“



Beispiel technische
Gebäudeausstattung
hier: Heizungsanlage,
Garage „Anbau“



Schuppen, Garten



Rückseite Schuppen,
Garten



Schuppen, Innenraum



Doppelgarage



Rückseite Doppelgarage und Scheune, Hof



Scheune, Hof



Blick in Scheune, Hof



Blick in Dachgeschoss, Scheune, Hof

Einfriedung Vorgarten, Hecken



Einfriedung Vorgarten, Hecken



Blick von Hofeinfahrt aus





Überdachter Freisitz,
Nordwest-Seite



Garten, Blickrichtung
Nordwesten



Einfriedung Nachbar-
grundstück



Blick Richtung Süden

FOTODOKUMENTATION (BAUSCHÄDEN)

ANLAGE 9.7



Aufsteigende Feuchtigkeit im Kellergeschoss



Riss in Fassade auf Südost-Seite der Garage



Schadhafte Holzbau-
teile, Dachgeschoss
Bereich Balkon



Schadhafte Holzbau-
teile, Dach Bereich
Balkon

Wasserschaden, Decke Wohnbereich
Dachgeschoss



Wasserschaden, Parkett Wohnbereich
Dachgeschoss



Ausgabe aus BORIS-BW, Stichtag 01.01.2023

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

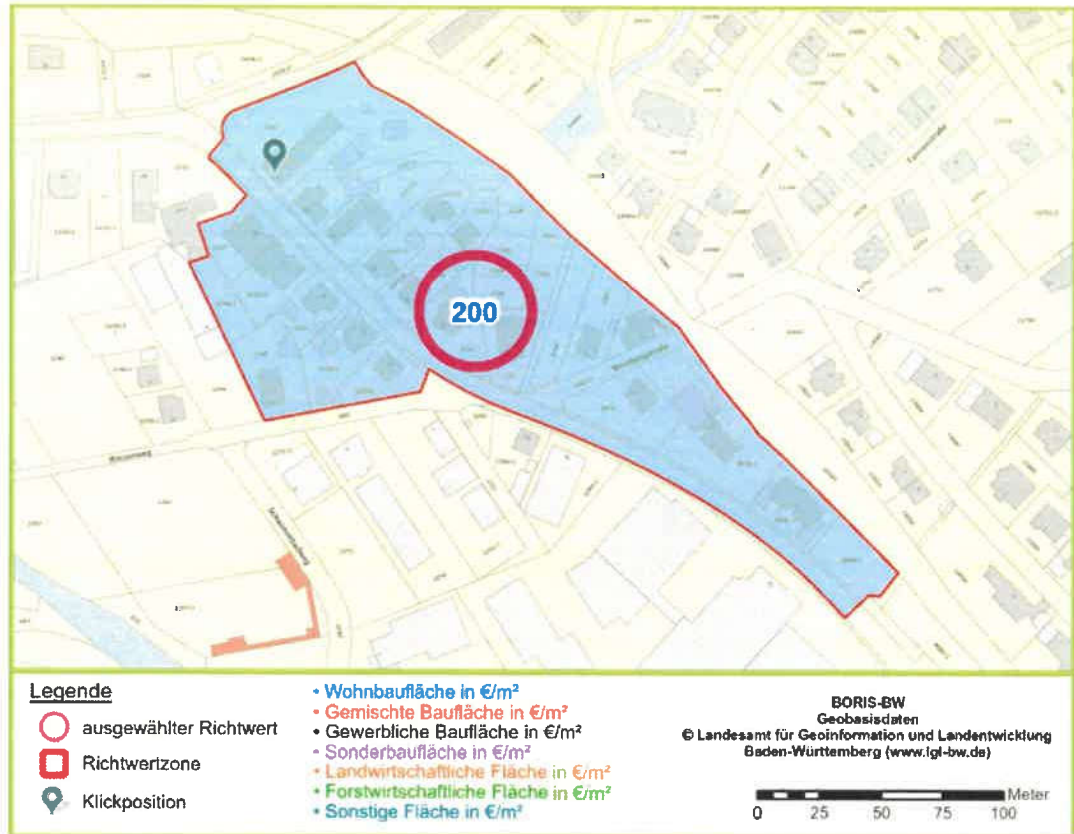


Abbildung 1: Darstellung der Richtwertzone

DARSTELLUNG DER RICHTWERTZONE

(QUELLE: BODENRICHTWERTINFORMATIONSSYSTEM BADEN-WÜRTTEMBERG BORIS-BW)

Ausgabe aus BORIS-BW, Stichtag 01.01.2023

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Neckarbischofsheim. Die Darstellung dieses Kartenbereichs kann durch den Anwender individuell beeinflusst werden, z.B. durch Ändern der Klickposition, des Zoommaßstabs oder der Auswahl der Hintergrundkarte.

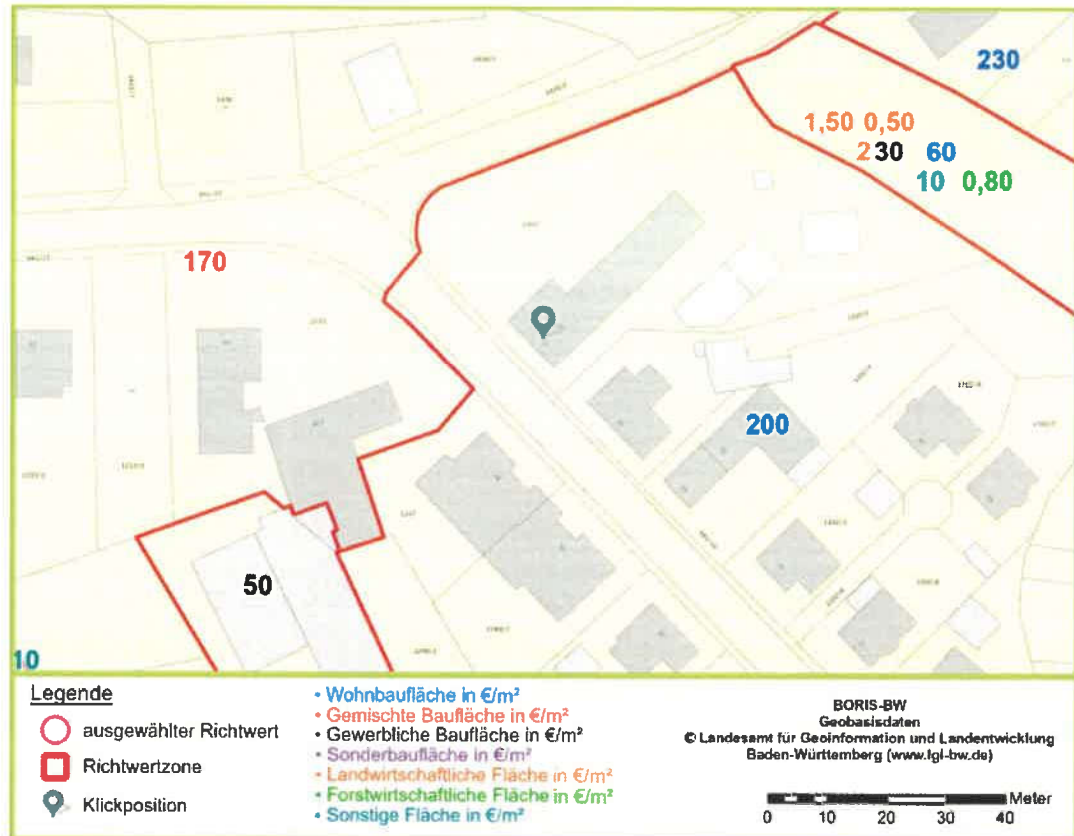


Abbildung 2: zentralisierte Darstellung der Klickposition mit den gewählten Einstellungen von Maßstab und Hintergrundkarte am Bildschirm

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Neckarbischofsheim
Gemarkungsname	Neckarbischofsheim
Gemarkungsnummer	083180
Bodenrichtwertnummer	31801005
Bodenrichtwert	200 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2023
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei
Art der Nutzung	Wohnbaufläche
Tiefe	50 m

Tabelle 1: Richtwertdetails

ZENTRALISIERTE DARSTELLUNG DER KICKPOSITION MIT DEN GEWÄHLTEN EINSTELLUNGEN VON MAßSTAB UND HINTERGRUNDKARTE AM BILDSCHIRM

(QUELLE: BODENRICHTWERTINFORMATIONSSYSTEM BADEN-WÜRTTEMBERG BORIS-BW)