



WANITSCHKE GMBH
Sachverständigenbüro für allgemeine
und steuerliche Immobilienbewertung

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

ZWEIGNIEDERLASSUNG
Jakob-Schüle-Straße 42
73655 Plüderhausen
Telefon 07181-479886

www.immobiliensachverstand.de

IHR ANSPRECHPARTNER
Herr Wanitschke



GUTACHTEN

AKTENZEICHEN: 4 K 27/21 (AG HEIDELBERG)

ART Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB

ADRESSE 74924 Neckarbischofsheim,
Hauptstraße 51

KATASTER Grundbuch von Neckarbischofsheim
Nr. 2363, Flurstück 356

DATUM 12.08.2022

VERFASSER Michael Wanitschke

AKTENZEICHEN 44908

WERT **231.000 €** (01.07.2022)

Dieses Gutachten besteht aus 85 Seiten und wurde in drei gedruckten Ausfertigungen erstellt, davon ein Exemplar für meine Unterlagen. Die Auslegung des Gutachtens hat in seiner Gesamtheit zu erfolgen, das Gutachten darf nur ungekürzt vervielfältigt werden, jede Veröffentlichung und jede Weitergabe an Dritte bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Sachverständigen.

MITGLIEDSCHAFTEN

Alumni Immo Freiburg (AIF)

Interessengemeinschaft
Zwangsverwaltung (IGZ)

Deutsche Vereinigung für Erbrecht
und Vermögensnachfolge (DVEV)

Interessenverband Unterhalt
und Familienrecht (ISUV/VDU)

Betreuungsgerichtstag (BGT)

Institut für Liegenschaftswerte (IFL)

Gesellschaft für immobilien-
wirtschaftliche Forschung (gif)

Institut für Bauforschung (IBF)

Verband Wohneigentum Baden-
Württemberg; vormals Deutscher
Siedlerbund

Haus & Grund Sinsheim

Wirtschaftsforum Sinsheim

INHALTSVERZEICHNIS		SEITE
ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE		4
TEIL A: AUFTRAG		5
01.	DETAILS ZUM AUFTRAG.....	5
01.01	Auftrag.....	5
01.02	Bewertungsgegenstand.....	5
01.03	Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag.....	5
01.04	Ortstermin.....	6
01.05	Arbeitsgrundlagen.....	6
01.06	Leistungsabgrenzung und Haftungsausschluss.....	8
01.07	Gutachtenverwendung.....	8
TEIL B: DOKUMENTATION		9
02.	BESCHREIBUNG DER MAKROLAGE.....	9
02.01	Stadt Neckarbischofsheim.....	9
02.02	Bevölkerung.....	10
02.03	Nachfragesegmente.....	11
02.04	Einkommen, Kaufkraft und Steuern.....	11
02.05	Lebensphasen.....	12
02.06	Umzugsverhalten.....	13
02.07	Wohnungsmarkt und Immobilien.....	14
02.08	Lage (Erreichbarkeit und Infrastruktur).....	15
02.09	Perspektiven 2035.....	16
02.10	Makro-Lagerating Wohnen.....	17
03.	BESCHREIBUNG DER MIKROLAGE.....	17
03.01	Mikrolage.....	17
03.02	Image des Quartiers.....	17
03.03	Haushaltsstruktur.....	17
03.04	Freizeit/Erholung.....	18
03.05	Mikrozentralität.....	18
03.06	Verkehr.....	18
03.07	Lärmimmissionen.....	18
03.08	Naturgefahren.....	19
03.09	Mikro-Lagerating Wohnen.....	19
04.	BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS.....	20
04.01	Grundstückgröße, Zuschnitt, und Topografie.....	20
04.02	Erschließung.....	20
04.03	Grenzverhältnisse.....	21
04.04	Entwicklungszustand.....	21
04.05	Bodenbeschaffenheit.....	21
04.06	Altlasten.....	21
05.	PRIVAT- UND OFFENTLICH-RECHTLICHE SITUATION.....	22
05.01	Grundbuch.....	22
05.02	Baulasten.....	22
05.03	Bauplanungsrecht.....	23
05.04	Baugenehmigung.....	23
05.05	Abgabenrechtlicher Zustand.....	24
05.06	Mietverhältnisse.....	24
05.07	Denkmaleigenschaft.....	24
06.	BESCHREIBUNG DER BAULICHEN ANLAGEN.....	26
06.01	Gebäudearten und Ausbau.....	26
06.02	Nutzungseinheiten.....	26
06.03	Baujahr.....	27
06.04	Gebäudedaten: Hauptgebäude mit Anbau.....	27
06.05	Wohn- & Nutzflächen.....	29

06.06	Bruttogrundflächen.....	31
06.07	Stellplatz, Nebengebäude und Außenanlagen.....	31
06.08	Beurteilung der baulichen Anlagen.....	32
06.09	Ermittlung des Ausstattungsstandards.....	35
06.10	Gesamtnutzungsdauer.....	36
06.11	Restnutzungsdauer.....	36
06.12	Wirtschaftliche Folgenutzung bzw. Verwertungspotenzial.....	39
TEIL C: WERTERMITTLUNG		40
07.	SITUATION AM IMMOBILIENMARKT.....	40
08.	WERTERMITTLUNGSVERFAHREN.....	42
08.01	Verkehrswert.....	42
08.02	Vergleichswertverfahren.....	42
08.03	Ertragswertverfahren.....	42
08.04	Sachwertverfahren.....	42
08.05	Ablauf der Wertermittlungsverfahren.....	43
08.06	Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	43
09.	BODENWERTERMITTLUNG.....	44
09.01	Vorbemerkung.....	44
09.02	Bodenrichtwert.....	44
09.03	Preisentwicklung.....	45
09.04	Objektspezifische Anpassungen.....	45
09.05	Relativer Bodenwert.....	46
09.06	Bodenwert.....	46
10.	SACHWERTWERTVERFAHREN.....	47
10.01	Verfahrensablauf.....	47
10.02	Normalherstellungskosten.....	47
10.03	Alterswertminderung.....	50
10.04	Berücksichtigung sonstiger baulicher Besonderheiten und Einrichtungen.....	50
10.05	Feststellung des vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen.....	50
10.06	Zeitwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen.....	50
10.07	Zeitwert der baulichen Anlagen.....	51
10.08	Vorläufiger Sachwert des Grundstücks.....	51
10.09	Marktanpassung des vorläufigen Grundstückssachwerts.....	51
10.10	Sachwertermittlung.....	52
11.	ERTRAGSWERTVERFAHREN.....	53
11.01	Verfahrensablauf.....	53
11.02	Rohertrag.....	53
11.03	Bewirtschaftungskosten und Reinertrag.....	55
11.04	Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz.....	55
11.05	Ertragswertermittlung.....	57
12.	BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALF.....	57
12.01	Vorbemerkung.....	57
12.02	Werteinfluss der Unterhaltungsrückstände, Schäden und unterstellten Modernisierungen.....	58
12.03	Werteinfluss der Denkmalschutzeigenschaft.....	58
12.04	Ergebnis zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen.....	58
13.	VERKEHRSWERT.....	59
13.01	Grundlagen der Ermittlung.....	59
13.02	Feststellung des Verkehrswerts.....	59
14.	WEITERE FRAGEN DES GERICHTS	60
LITERATURVERZEICHNIS.....		61
RECHTSGRUNDLAGEN.....		64
VERZEICHNIS DER ANLAGEN.....		65

ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE				
SACHWERTWERTERMITTLUNG				
Herstellungskosten Hauptgebäude		(gerundet)	375.000 €	(Seite 49)
Herstellungskosten Nebengebäude	+	(gerundet)	60.000 €	(Seite 49)
Summe Gebäudeherstellungskosten			435.000 €	
Alterswertminderung (48 %)	-		209.000 €	(Seite 50)
Zwischensumme I			226.000 €	
Zeitwert bauliche Besonderheiten und Einrichtungen	+		14.000 €	(Seite 50)
Zeitwert bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	+		5.000 €	(Seite 50)
Zeitwert der baulichen Anlagen			245.000 €	
Bodenwert	+		51.000 €	(Seite 51)
Vorläufiger Sachwert			296.000 €	
Marktanpassung (0,95)	-	(gerundet)	15.000 €	(Seite 46)
Marktangepasster vorläufiger Sachwert			281.000 €	(Seite 52)
ERTRAGSWERTWERTERMITTLUNG				
Jährlicher Rohertrag			11.856 €	(Seite 53)
Bewirtschaftungskosten	-		2.592 €	(Seite 55)
Jährlicher Reinertrag			9.264 €	
Reinertragsanteil des Bodens (51.000 € x 2,3 %)	-		1.173 €	
Ertragsanteil der baulichen Anlagen			8.091 €	
Barwertfaktor (42 Jahre Restnutzungsdauer, 2,3 % LZS)	x		26,7	(Seite 55)
Ertragswert der baulichen Anlagen			216.030 €	
Bodenwert	+		51.000 €	(Seite 46)
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert		(gerundet)	267.000 €	(Seite 57)
BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE				
Werteinfluss der Unterhaltungsrückstände, Schäden und unterstellten Modernisierungen			(- 50.000 €)	(Seite 58)
VERKEHRSWERT (MARKTWERT) RUND			231.000 €	

TEIL A: AUFTRAG

01. DETAILS ZUM AUFTRAG

01.01 AUFTRAG

Auftraggeber dieses Gutachtens im Zwangsversteigerungsverfahren ist das Amtsgericht Heidelberg, Vollstreckungsgericht.

Aktenzeichen des Amtsgerichts: 4 K 27/21

Der Sachverständige wurde am 11.01.2022 mit der schriftlichen Gutachtenerstattung beauftragt. Es soll der Verkehrswert zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft im Sinne des § 194 BauGB ermittelt werden. Im BauGB ist der Verkehrswert wie folgt definiert:

Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um ein Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts. Dieser ist in § 194 BauGB wie folgt definiert:

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

01.02 BEWERTUNGSGEGENSTAND

Zu bewerten ist das mit einem Einfamilienhaus mit Durchfahrt nebst Anbau und einer Scheune bebaute Flurstück 356 in „74924 Neckarbischofsheim, Hauptstraße 51“, eingetragen im Grundbuch von Neckarbischofsheim in Blatt 2363.

01.03 WERTERMITTLUNGS-/QUALITÄTSSTICHTAG

Das Wertniveau bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.

Auftragsgemäß soll der Verkehrswert zum ersten Besichtigungszeitpunkt ermittelt werden, dies war der 01.07.2022.

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht hier dem Wertermittlungsstichtag.

01.04 | ORTSTERMIN

Der 1. Ortstermin fand statt am Freitag, 01.07.2022, in der Zeit von 10.00 bis 11.15 Uhr. Anwesend zum Termin waren der Antragsgegner und Herr Michael Wanitschke (Sachverständiger).

Der 2. Ortstermin fand statt am Freitag, 05.08.2022, in der Zeit von 10.00 bis 11.40 Uhr. Anwesend zum Termin waren der Antragsgegner, Herr Gerrit Seng (als technischer Mitarbeiter des Sachverständigen Wanitschke) und Herr Michael Wanitschke (Sachverständiger).

Anlässlich des Ortstermins waren die Innenflächen stark möbliert bzw. mit Gegenständen gefüllt. Die Bauteile konnten daher nur sehr eingeschränkt in Augenschein genommen werden. Die Dachflächen wurden nicht begangen. Diese Unsicherheiten können dazu führen, dass der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks zu hoch oder zu niedrig (auch deutlich abweichend) ermittelt wurde. Gegebenenfalls müsste bei Feststellung von Abweichungen der Örtlichkeiten von den hier getroffenen Annahmen eine Korrektur des Gutachtens erfolgen.

01.05 | ARBEITSGRUNDLAGEN

Bei der Erstellung des Gutachtens standen dem Sachverständigen die nachstehenden Unterlagen des Auftraggebers zur Verfügung, deren Vollständigkeit, Aktualität und Richtigkeit hier vorausgesetzt wird:

- Schriftliche Stellungnahme der Antragstellerin vom 03.02.2022 zum dem Fragekatalog des Sachverständigen vom 19.01.2022 (2 Seiten). Die Stellungnahme enthielt die folgenden Anlagen:
 - Anlage 0 (10 Seiten): Ausdruck aus dem Grundbuch von Neckarbischofsheim Nr. 2363, erstellt am 31.01.2022 (07:34:06 Uhr) vom Amtsgericht Tauberbischofsheim
 - Anlage 1 (8 Seiten): Gutachten des Gemeindeverwaltungsverband Waibstadt – Gutachterausschuss- über das Objekt „Hauptstr. 51, 74924 Neckarbischofsheim“ zum Wertermittlungstichtag 14.06.2006 vom 16.06.2006
 - Anlage 2 (1 Seite): Immobilienanzeige der Rhein-Neckar-Zeitung (RNZ) vom 03.06.2007
 - Anlage 3 (1 Seite): Berechnungen zum Bauvorhaben „Bauliche Veränderung an der Scheune“ des Architekten (Unterschrift nicht zu entziffern) vom 26.10.1970
 - Anlage 4 (2 Seiten): Rechnung der „Eiermann & Co. GmbH, Sinsheim-Steinsfurt“ über vier Fenster vom 06.11.2014
- Amtlicher Ausdruck aus dem Grundbuch von Neckarbischofsheim Nr. 2363, erstellt am 02.06.2021 (15:59:31 Uhr) vom Amtsgericht Tauberbischofsheim (Müller)

Der Auftragnehmer geht bei der Gutachten-Erstellung davon aus, dass außer den zugrunde gelegten Informationen keine Besonderheiten zum Grundstück bestehen und die vorhandenen Baulichkeiten gemäß den vorgelegten Plänen genehmigt und errichtet wurden bzw. genutzt werden. Vom Auftraggeber, bzw. Antragssteller und Antragsgegner, nicht mitgeteilte nicht offensichtliche Baumängel und Bauschäden bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

Der Sachverständige hat zusätzlich folgende Unterlagen und Auskünfte beschafft:

- Flächennutzungsplan der Stadt Neckarbischofsheim (genehmigt 05.05.2021), https://www.neckarbischofsheim.de/pb/site/Neckarbischofsheim/get/documents_E-1645169574/neckarbischofsheim/Dateien/2021/FNP%20Neckarbischofsheim.pdf, abgerufen am 03.08.2022
- Schriftliche Auskünfte der Stadtverwaltung Neckarbischofsheim vom 24.01.2022 zu dem Fragenkatalog des Sachverständigen vom 19.01.2022

- Schriftliche Auskünfte „Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart“ (Barbara Welke) zu der Denkmaleigenschaft nebst Auszug aus der „Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg und ADABweb-Kartenexport, jeweils vom 04.08.2022
- Schriftliche Auskünfte „Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart“ (Dr. Melanie Mertens) zu der Denkmaleigenschaft der Scheune vom 11.08.2022
- Übersichts-Plan der Gemarkung Neckarbischofsheim aus 1885, Generallandesarchiv Karlsruhe, <http://www.landesarchiv-bw.de/plink/?f=4-468464-1>, abgerufen am 04.08.2022
- Pläne zum Sanierungsgebiet „Stadtkern“, erstellt durch die Steg in Stuttgart, https://www.neckarbischofsheim.de/pb/site/Neckarbischofsheim/get/documents_E1965634031/neckarbischofsheim/Dateien/2019/f%C3%B6rmlich%20festgelegtes%20Sanierungsgebiet.pdf, abgerufen am 04.08.2022
- Ausdruck aus dem Grundbuch von Neckarbischofsheim Nr. 2363, erstellt am 27.01.2022 (11:09:59 Uhr) vom Amtsgericht Tauberbischofsheim
- Karten, Luftbilder und Liegenschaftskarten des Landesamts für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (LGL), abgerufen am 03.08.2022 über das Geoportal Baden-Württemberg unter <https://www.geoportal-bw.de/>
- Lage der Gemeinde Hambrücken im Rhein-Neckar-Kreis, https://de.wikipedia.org/wiki/Datei:Neckarbischofsheim_in_HD.svg; abgerufen am 03.08.2022
- Bodenrichtwertkarte der Gemeinde Neckarbischofsheim nebst örtliche Fachinformationen zu den Bodenrichtwerten zum Stichtag 01.01.2022, Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg (BORIS-BW), <https://www.gutachterausschuesse-bw.de/>; abgerufen am 03.08.2022
- Preisindizes für Wohnimmobilien nach Kreistypen, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Baupreise-Immobilienpreisindex/Tabellen/hauserpreisindex-kreistypen.html>; abgerufen am 03.08.2022
- Gemeindecheck Wohnen (Gemeinde Neckarbischofsheim) & Standortanalyse (Hauptstraße 51, 74924 Neckarbischofsheim), erstellt durch Fahrländer Partner AG Raumentwicklung (FPRE) am 03.08.2022
- IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien (erweiterte Auswertung), erstellt am 12.08.2022, lizenziert durch die on-geo GmbH, Erfurt
- Hochwasserrisikomanagement-Abfrage (LUBW Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg), abgerufen am 03.08.2022 unter <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/>
- Rips-Höhenprofil-Generator (LUBW Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg), <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/>; abgerufen am 03.08.2022
- Schummerungskarte, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (LGL), <https://www.geoportal-bw.de/>; abgerufen am 03.08.2022
- Immobilienmarktbericht 2021, Gemeinsamer Gutachterausschuss des östlichen Rhein-Neckar-Kreises
- Diverse weitere Internetrecherchen

Darüber hinaus hat der Sachverständige den augenscheinlichen Zustand von Grundstück und Aufbauten beim Ortstermin fotografisch dokumentiert und am 05.08.2022 ein Aufmaß genommen. Dem Sachverständigen liegen über die abgebildeten Fotos hinaus weitere Fotos vor.

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

01.06 | LEISTUNGSABGRENZUNG UND HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Das vorliegende Verkehrswertgutachten ist kein Altlasten-, Bausubstanz-, Bauschaden- oder Brandschutzgutachten. Überprüfungen und Untersuchungen, die über den üblichen Umfang eines Verkehrswertgutachtens hinausgehen, wurden vom Auftraggeber nicht beauftragt und vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Dementsprechend wurden beim Ortstermin und der Objektbesichtigung keine bautechnischen Untersuchungen durchgeführt. Das bewertungsrelevante Grundstück und die baulichen Anlagen wurden nicht hinsichtlich Schädlingsbefall, gesundheitsgefährdender Stoffe oder eventuell vorhandenen Altlasten und Kontaminationen untersucht.

Eine Überprüfung der Flächenangaben in textlichen oder zeichnerischen Objektunterlagen (Lagepläne, Schnittzeichnungen, Grundrissen usw.) erfolgte auftragsgemäß nicht. Die im Gutachten angegebenen Flächen sind für die Zwecke einer Wertermittlung hinreichend genau und nur daraufhin überprüft worden. Eine darüber hinausgehende Gewähr wird nicht übernommen.

Die Funktionsfähigkeit aller gebäudetechnischen und sonstigen Anlagen und Leitungen wird vorausgesetzt. Eine über das augenscheinlich Feststellbare hinausgehende Überprüfung wurde nicht durchgeführt. Von der Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen (Genehmigungen, Auflagen, Abnahmen, Konzessionen usw.) sowie der formellen und materiellen Legalität hinsichtlich des Bestands und der Nutzung der baulichen Anlagen wird ausgegangen.

Gebäude- und betriebsspezifische Einrichtungen, spezielle Einbauten, Einbauküchen, Maschinen, Anlagen sowie Ausrüstungen, die gemäß § 94 BGB nicht wesentlicher Bestandteil des bewertungsrelevanten Grundstücks sind, sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.

01.07 | GUTACHTENVERWENDUNG

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

Der Auftraggeber darf das Gutachten nur für den im Gutachten oder im Sachverständigenvertrag angegebenen Zweck verwenden. Eine etwaige Weitergabe an Dritte erfolgt ohne Gewähr und/ oder Haftung seitens des Sachverständigen. Das Gutachten ist nur zum Gebrauch für die Zwecke des Auftraggebers bestimmt. Eine darüber hinausgehende Verwendung, insbesondere Vervielfältigung und Veröffentlichung des Gutachtens, einschließlich der Aufstellungen, Berechnungen und sonstigen Einzelheiten, auch auszugsweise oder sinngemäß, ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Sachverständigen gestattet und im Allgemeinen zu honorieren. Das Gutachten bleibt das geistige Eigentum des Sachverständigen.



TEIL B: DOKUMENTATION

02. BESCHREIBUNG DER MAKROLAGE¹

02.01 STADT NECKARBISCHOFSHHEIM

Gemeinde:	Neckarbischofsheim	Amtlicher Gemeindefachstellen:	8226055
Gemeindetyp:	Kleine Kleinstadt	Postleitzahl:	74924
Kreis:	Rhein-Neckar-Kreis	Kreistyp:	Landkreis
Bundesland:	Baden-Württemberg	Verwaltungsgemeinschaft:	Gemeindeverwaltungsverband Waibstadt

Neckarbischofsheim liegt im östlichen Teil des Rhein-Neckar-Kreises an der Grenze zum benachbarten Landkreis Heilbronn. Die Stadt hat sich mit den Gemeinden Epfenbach, Helmstadt-Bargen, Neidenstein und Reichartshausen sowie der Stadt Waibstadt zum Gemeindeverwaltungsverband Waibstadt zusammengeschlossen. Neben dem Hauptort Neckarbischofsheim gehören die beiden Stadtteile Helmhof und Untergimpeln zur Stadt.

Das Stadtgebiet erstreckt sich in der Hügellandschaft des Kraichgass beiderseits des unteren Krebsbachtals im Übergangsbereich zum Kleinen Odenwald und reicht im Nordosten bis in das Tal des Schwarzbachs. Der höchste Punkt liegt im Südosten auf 798 m, der tiefste Punkt auf 165 m im Krebsbachtal.

Der Siedlungskern des Hauptortes Neckarbischofsheim stellt sich als ehemals ummauerte und befestigte mittelalterliche Stadtanlage mit einem zum Teil gitterförmigen Straßennetz dar; im Westen der Stadtanlage befindet sich das Schloss mit einem angelegten Garten. Im 19. Jahrhundert wuchs die Stadt nach Norden zum Bahnhof hin. Neubaugebiete entstanden am rechten Ufer des Krebsbachs, im Norden am rechtsseitigen Talhang des Krebsbachs sowie im Südosten und Südwesten an den Talhängen des Schwarzbachs. Der hohe Wohnungsbedarf nach dem 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 Industrie- und Gewerbegebiet.

In den 1970er Jahren kamen weitere große Baulandflächen im Norden und im Nordosten hinzu. Das neue Wohnbaugebiet im Nordosten dehnte sich auch in den 1980er und 1990er Jahren weiter nach Osten aus. Ende der 1990er Jahre nahm die Bautätigkeit merklich ab. Seitdem sind vorwiegend Baulücken geschlossen worden, es wurden nur noch kleinere Baugebiete am Nordrand des Ortes und im Osten entlang des Krebsbachs erschlossen. Am westlichen Ortsrand begann jenseits des Krebsbachs die Bebauung eines weiteren Gewerbeareals in den Auwiesen, das sich inzwischen deutlich entwickelt hat. Von 1976 bis 1997 erfolgte eine umfassende Ortskernsanierung. Ein Hochwasser im Jahr 1994 machte weitere Sanierungen notwendig.

¹ Vgl. Gemeindecheck Wohnen (Gemeinde Neckarbischofsheim) & Standortanalyse (Hauptstraße 51, 74924 Neckarbischofsheim), erstellt durch Fahrländer Partner AG Raumentwicklung (FPRE)

02.02 | BEVÖLKERUNG

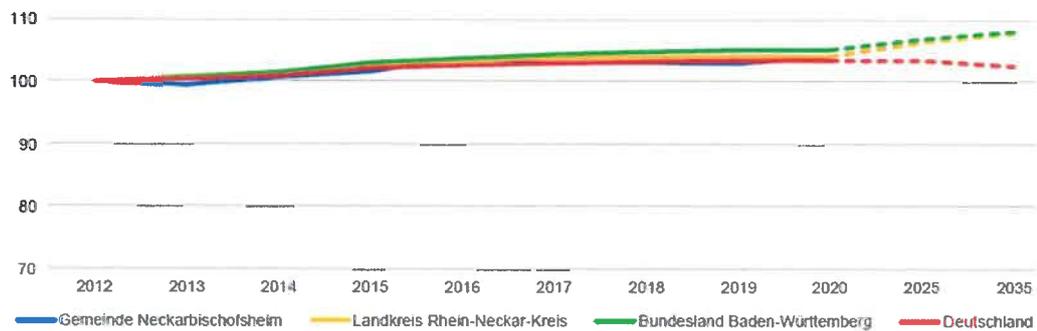
Kennzahlen Bevölkerung: Gemeinde Neckarbischofsheim

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Bevölkerung	3'923	3'898	3'947	3'983	4'066	4'033	4'040	4'037	4'072	-
Anzahl Haushalte*	1'812	1'797	1'816	1'829	1'864	1'845	1'845	1'840	1'835	1'776
Ø Haushaltsgröße	2.17	2.17	2.17	2.18	2.18	2.19	2.19	2.19	2.22	-
Bevölkerungswachstum (%)	0.6	-0.6	1.3	0.9	2.1	-0.8	0.2	-0.1	0.9	-
Ausländeranteil (%)**	9.3	9.7	10.2	11.4	11.8	12.3	12.6	12.9	13.0	-

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

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

Bevölkerungsentwicklung (Index Jahr 2012 = 100)

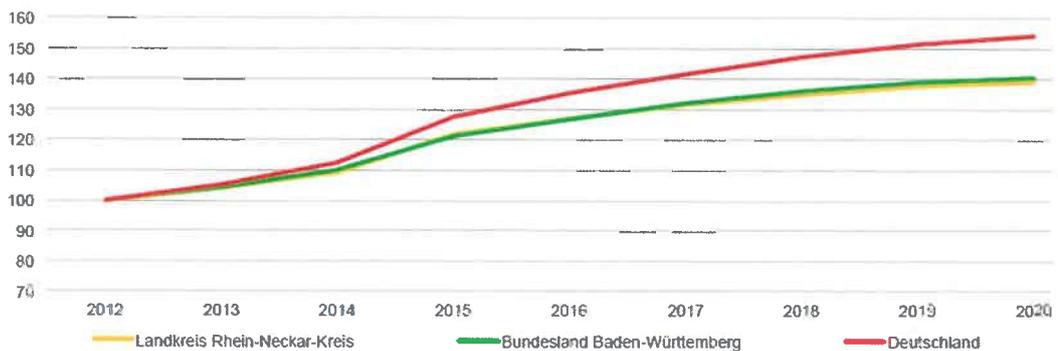


Anmerkung: Gestrichelte Linien sind Prognosen. Gemeinde deckungsgleich mit dem Stadtkreis.

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

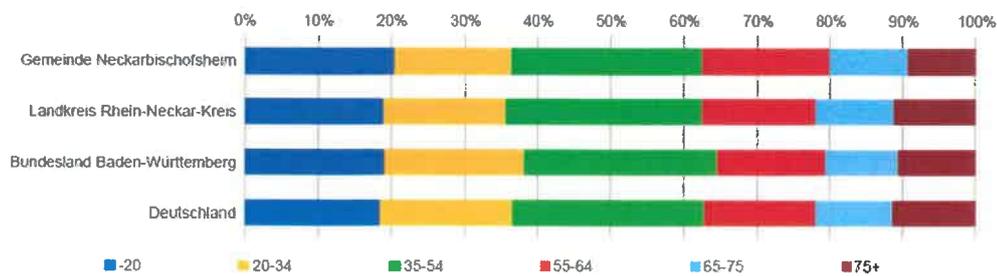
Das Bevölkerungswachstum von 2015 zu 2020 ist für die Gemeinde Neckarbischofsheim im Vergleich zur nationalen Entwicklung mit 2,2% als durchschnittlich zu beurteilen.

Ausländeranteil (Index Jahr 2012 = 100)



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

Bevölkerung nach Altersklasse (2020)



Anmerkung: Gemeinde deckungsgleich mit dem Stadtkreis.

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

Bevölkerungsprognose (2020-2035) nach Altersklassen

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

Quelle: BBSR Bonn, Fahrländer Partner.

Haushaltsprognose (2020-2035)

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

Quelle: BBSR Bonn, Fahrländer Partner

02.03

NACHFRAGERSEGMENTE

Nachfragersegmente 2021

	Gemeinde Neckarbischofsheim		Landkreis Rhein-Neckar-Kreis	Baden-Württemberg	Deutschland
	Haushalte	Verteilung			
1 Ländlich Traditionelle	151	8.5%	9.1%	9.2%	9.4%
2 Moderne Arbeiter	145	8.2%	9.1%	9.2%	9.2%
3 Improvisierte Alternative	142	8.0%	10.2%	11.1%	12.3%
4 Klassischer Mittelstand	232	13.1%	10.6%	10.3%	11.1%
5 Aufgeschlossene Mitte	223	12.6%	10.5%	10.3%	10.7%
6 Etablierte Alternative	218	12.3%	11.8%	12.1%	13.9%
7 Bürgerliche Oberschicht	230	13.0%	12.5%	12.0%	10.3%
8 Bildungsorientierte Oberschicht	221	12.4%	12.4%	11.9%	10.1%
9 Urbane Avantgarde	214	12.0%	13.9%	13.9%	13.0%
Total	1'776	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

Anmerkung: Gemeinde deckungsgleich mit dem Stadtkreis. Weitere Informationen zu den Nachfragesegmenten

(Factsheets): <https://fahrlaenderpartner.de/markttdaten/nachfragersegmente/nachfragersegmente-immunungsmarkt/> Quelle: Fahrländer Partner

02.04

EINKOMMEN, KAUFKRAFT UND STEUERN

Kaufkraft (2022)

	Kaufkraft pro Einwohner		Kaufkraft pro Haushalt	
	in EUR	Index	in EUR	Index
PLZ 74924	23'901	96.4	54'801	109.7
Gemeinde Neckarbischofsheim	23'901	96.4	54'801	109.7
Landkreis Rhein-Neckar-Kreis	27'223	109.7	56'601	113.3
Bundesland Baden-Württemberg	26'637	107.4	56'075	112.3
Deutschland	24'807	100.0	49'939	100.0

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

Quelle: GfK

Anteile der Haushalte nach sozialer Schicht (Kaufkraftpotential, 2021)

	Unterschicht*	Mittelschicht**	Oberschicht***
Gemeinde Neckarbischofsheim	24.7%	37.9%	37.4%
Landkreis Rhein-Neckar-Kreis	28.4%	32.9%	38.7%
Bundesland Baden-Württemberg	29.6%	32.6%	37.8%
Deutschland	30.9%	35.7%	33.4%

* Nachfragersegmente 1-3, ** Nachfragersegmente 4-6, *** Nachfragersegmente 7-9.

Anmerkung: Gemeinde deckungsgleich mit dem Stadtkreis. Quelle: Fahrländer Partner

Anteil Lohn- und Einkommenssteuerpflichtige an Gesamtbevölkerung

	2014	2015	2016	2017
Gemeinde Neckarbischofsheim	46.4%	45.5%	45.0%	46.1%
Landkreis Rhein-Neckar-Kreis	51.0%	50.7%	50.9%	51.2%
Bundesland Baden-Württemberg	51.4%	51.3%	51.5%	51.9%
Deutschland	49.2%	49.2%	49.6%	50.2%

Anmerkung: Gemeinde deckungsgleich mit dem Stadtkreis.

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

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

	2014	2015	2016	2017
Gemeinde Neckarbischofsheim	2'801	2'915	2'880	3'107
Landkreis Rhein-Neckar-Kreis	3'948	4'261	4'285	4'417
Bundesland Baden-Württemberg	20'947	21'554	4'140	4'345
Deutschland	3'195	3'357	3'477	3'666

Anmerkung: Gemeinde deckungsgleich mit dem Stadtkreis.

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

Hebesatz Grundsteuer B

	2018	2019	2020
Gemeinde Neckarbischofsheim	485	485	485
Landkreis Rhein-Neckar-Kreis	200 - 485	200 - 485	200 - 485
Bundesland Baden-Württemberg	1 - 750	0 - 750	1 - 650
Deutschland	0 - 1050	0 - 1050	0 - 1050

Anmerkung: Gemeinde deckungsgleich mit dem Stadtkreis.

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

02.05

LEBENSPHASEN

Lebensphasen 2021

	Gemeinde Neckarbischofsheim		Landkreis Rhein-Neckar-Kreis	Baden-Württemberg	Deutschland
	Haushalte	Verteilung			
Junger Single (bis 34 J.)	96	5.4%	6.5%	8.0%	8.1%
Mittlerer Single (35 bis 54 J.)	137	7.7%	8.9%	9.3%	9.7%
Älterer Single (55+ J.)	282	15.9%	18.0%	17.6%	19.3%
Junges Paar (bis 34 J.)	84	4.7%	4.6%	4.2%	4.3%
Mittleres Paar (35 bis 54 J.)	98	5.5%	5.4%	4.9%	5.0%
Älteres Paar (55+ J.)	353	19.9%	19.4%	17.8%	18.2%
Familie mit Kindern (altersunabhängig)	561	31.6%	27.7%	28.0%	25.1%
Einelterfamilie (altersunabhängig)	137	7.7%	7.2%	7.4%	7.8%
Wohngemeinschaft (altersunabhängig)	29	1.6%	2.2%	2.7%	2.5%
Total	1'776	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

Anmerkung: Gemeinde deckungsgleich mit dem Stadtkreis. Quelle: Fahrländer Partner

02.06 | UMZUGSVERHALTEN

Umzüge: Gemeinde Neckarbischofsheim

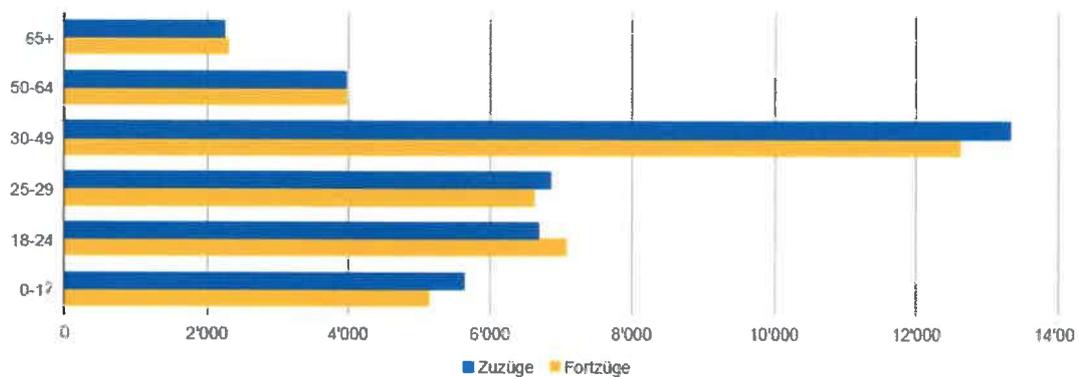
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Zuzüge	279	286	241	296	266	320	269	259	237	270
Fortzüge	187	244	267	246	240	254	301	232	245	228
Wanderungssaldo	92	42	-26	50	26	66	-32	27	-8	42

Anmerkung: Umzüge über die Gemeindegrenzen.

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

Der Mittelwert des Zuwanderungssaldo 2015 – 2020 ist mit 20 im Vergleich zur nationalen Entwicklung als durchschnittlich zu beurteilen.

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



Wanderungssaldo 2020

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

Anmerkung: Umzüge über die Kreisgrenze.

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

Natürlicher Saldo: Gemeinde Neckarbischofsheim

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Geburten	42	32	36	36	42	53	42	31	46	46
Sterbefälle	43	52	33	36	32	36	46	51	41	53
Natürlicher Saldo	-1	-20	3	0	10	17	-4	-20	5	-7

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

02.07 | WOHNUNGSMARKT UND IMMOBILIEN

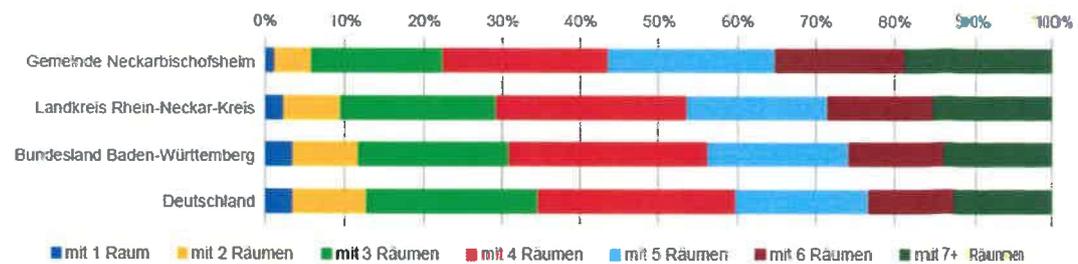
Kennzahlen Wohnungsmarkt: Gemeinde Neckarbischofsheim

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Anzahl Haushalte*	1'804	1'812	1'797	1'816	1'829	1'864	1'845	1'845	1'840	1'836
Wohnungsbestand	1'791	1'800	1'812	1'823	1'832	1'851	1'853	1'857	1'866	1'881
davon Einfamilienhäuser	701	710	717	724	731	732	733	737	741	741
Wohnungsbestand mit 1 Raum	12	12	12	13	13	20	20	20	20	22
Wohnungsbestand mit 2 Räumen	73	73	74	75	76	82	83	83	85	88
Wohnungsbestand mit 3 Räumen	301	301	305	305	305	306	305	305	308	311
Wohnungsbestand mit 4 Räumen	389	390	389	389	388	391	392	393	394	399
Wohnungsbestand mit 5 Räumen	389	391	393	394	396	397	397	398	398	399
Wohnungsbestand mit 6 Räumen	295	297	300	305	308	308	309	311	313	312
Wohnungsbestand mit 7+ Räumen	332	336	339	342	346	347	347	347	348	350
Neubau Anzahl Wohnungen	6	9	13	10	9	7	1	3	10	11
Neubau Wohnfläche in 1'000 m ²	1	2	2	2	1	1	0	1	1	1
Wohnungszugang (netto)	-	9	12	11	9	19	2	4	9	15
Baubewilligte Wohnungen	10	17	8	2	9	2	8	14	1	30
Baubewilligte Wohnfläche in 1'000 m ²	2	2	1	0	1	0	1	1	0	4

* Hochrechnung Fahrländer Partner.

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

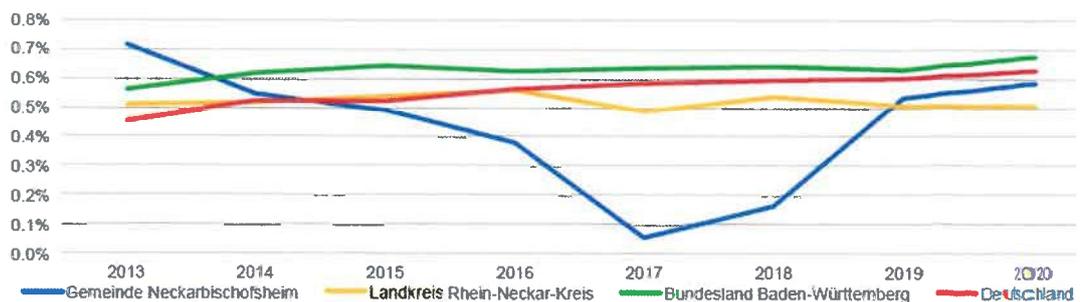
Wohnungsbestand nach Anzahl Räumen (2020)



Anmerkung: Gemeinde deckungsgleich mit dem Stadtkreis.

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

Anteil der neu erstellten Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand



Anmerkung: Gemeinde deckungsgleich mit dem Stadtkreis.

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

Leerstandsquote: Landkreis Rhein-Neckar-Kreis

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Geschätzter Anteil leer stehender Wohnung ⁽¹⁾	4,5%	3,5%	3,5%	3,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%

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

02.08 | LAGE (ERREICHBARKEIT UND INFRASTRUKTUR)

Luftliniendistanz (in km)

Landeshauptstadt	Stuttgart	59
Nächstes Oberzentrum	Heidelberg	22
Nächstes Mittelzentrum	Sinsheim	7
Nächste Stadt	Waibstadt	3
Zweitnächste Stadt	Sinsheim	7

Quelle: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Berechnungen Fahrländer Partner

Einzelhandelskaufkraft und -umsatz pro Einwohner, Einzelhandelszentralität (2021)

	Einzelhandelskaufkraft		Einzelhandelsumsatz		Zentralität
	in EUR	Index	in EUR	Index	Index
PLZ 74924	5'986	92,6	1'493	28,5	30,8
Gemeinde Neckarbischofsheim	5'986	92,6	1'493	28,5	30,8
Landkreis Rhein-Neckar-Kreis	6'768	104,6	4'815	92,0	87,9
Bundesland Baden-Württemberg	6'634	102,6	5'229	99,9	97,4
Deutschland	6'467	100,0	5'235	100,0	100,0

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

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

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

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

Erreichbarkeit wichtiger Infrastrukturen (in Min.)*

	Neckarbischofsheim	Landkreis Rhein-Neckar-Kreis	Baden-Württemberg	Deutschland
Internationaler Flughafen	66	56	51	57
IC/EC/ICE-Bahnhöfe	33	18	22	27
Autobahnen	12	9	17	16
Krankenhäuser	13	10	12	14

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

Westlich der Stadt Neckarbischofsheim verläuft rund 2 km entfernt die Bundesstraße B292 und südwestlich in rund 7 km Entfernung die Bundesstraße B 39. Die Anschlussstelle Sinsheim-Steinsfurt der Bundesautobahn A6 (Saarbrücken/Heilbronn) liegt etwa 8 km südwestlich der Stadt Neckarbischofsheim entfernt.

Erreichbarkeit Nahversorgung (in m)*

	Landkreis Rhein-Neckar-Kreis	Baden-Württemberg	Deutschland
Haltestellen ÖV	246	311	445
Supermärkte	657	883	962
Grundschulen	627	722	1'030
Schulen der Sekundarstufe 1	1'367	1'619	2'138
Hausärzte	636	979	1'208
Apotheken	737	1'108	1'248

* Durchschnittliche und einwohnergewichtete Luftliniendistanz, 2017 (Hausärzte und Schulen der Sekundarstufe 1: 2015). Quelle: BBSR Bonn, Fahrländer Partner



Traditionell ist Neckarbischofsheim eine Schulstadt mit Grund- und Hauptschule sowie Werkrealschule und dem Adolf-Schmittthener-Gymnasium. Neckarbischofsheim verfügt darüber hinaus über zwei Kindergärten in der Kernstadt sowie jeweils einen in den Stadtteilen Helmhof und Untergimpeln.

In Neckarbischofsheim haben sich mehrere Ärzte und Zahnärzte niedergelassen. Weitere medizinische Einrichtungen (Kreiskrankenhaus, Kreispflegeheim und Geriatrische Reha-Klinik) befinden sich in Sinsheim. Vor Ort befinden sich Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs. Umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten können in Waibstadt, Sinsheim und Bad Rappenau genutzt werden.

Anzahl Bahnhöfe

Fernbahnhöfe	0
Regionalbahnhöfe	3

Quelle: Deutsche Bahn

Außerhalb des Stadtkerns liegt der Bahnanschluss Neckarbischofsheim-Nord mit einer Anbindung an die S-Bahn Rhein-Neckar in Richtung Meckesheim und Heidelberg (Linie S51). Eine Buslinie verbindet die Kernstadt mit dem Bahnanschluss.

02.09

PERSPEKTIVEN 2035

Perspektiven 2035: Landkreis Rhein-Neckar-Kreis

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

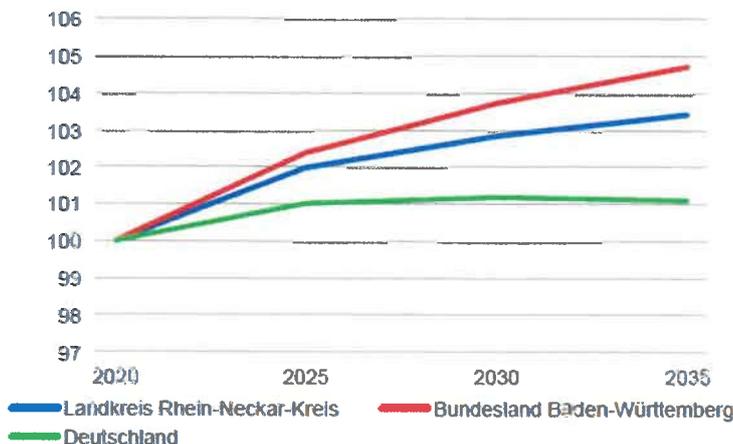
Anmerkung: Stand der Prognosen (BBSR): Bevölkerung: März 2021, Haushalte: Mai 2021.
Quelle: BBSR Bonn, Fahrländer Partner

Perspektiven 2035: Bundesland Baden-Württemberg

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

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

Entwicklung Haushalte (Index Jahr 2020 = 100)



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



Perspektiven 2035 pro Jahr, Trend

Landkreis Rhein-Neckar-Kreis		Bundesland Baden-Württemberg	
Bevölkerungswachstum p.a.	0,2%	Bevölkerungswachstum p.a.	0,2%
Veränderung Anzahl Haushalte p.a.	0,2%	Veränderung Anzahl Haushalte p.a.	0,3%
Zusatznachfrage MWG p.a.	176	Zusatznachfrage MWG p.a.	6'656
Zusatznachfrage Wohneigentum p.a.	411	Zusatznachfrage Wohneigentum p.a.	10'471

02.10 MAKRO-LAGERATING WOHNEN

	aktuell	prospektiv
Marktgröße	1,5	2,0
Entwicklung Bevölkerung / Haushalte	3,5	2,5
Soziale Schichtung	4,0	4,0
Kaufkraft	3,5	3,5
Lage / Erreichbarkeit	2,5	2,5
Gesamtrating Wohnen	3,2	2,9

Der für Neckarbischofsheim zuständige „Gemeinsame Gutachterausschuss für Immobilienwerte bei der Stadt Sinsheim“ ordnet Neckarbischofsheim der Marktregion 3 (grün) mit überwiegend niedrig- bis mittelpreisigen Wohnlagen zu.²

Zusammenfassend ist die Makrolage (Gemeinde Neckarbischofsheim) als durchschnittlicher Wohnstandort mit gleichbleibendem relativen Ausblick einzustufen.

03. BESCHREIBUNG DER MIKROLAGE³

03.01 MIKROLAGE

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Südwesten der Kernstadt von Neckarbischofsheim unmittelbar an der Hauptstraße (Kreisstraße K 4284), die Neckarbischofsheim mit dem Sinsheimer Stadtteil Hasselbach verbindet. Die Bebauung in diesem „Hinterstädtchen“ erstreckt sich hauptsächlich entlang der Hauptstraße.

Die Verkehrsflächen sind entwickelt und vollständig in den Ort integriert. Die unmittelbare Umgebung wird bestimmt durch eine gemischte, überwiegend dichte und ältere Bebauung mit 2-geschossigen Häusern, überwiegend nach einem Großbrand im Jahr 1859 entstanden. Südlich und westlich lockert die Bebauung stark auf, hier befinden sich Kleingartenanlagen, die teilweise als Wohnbauland erschlossen wurden. Nördlich befindet sich das Schloss Neckarbischofsheim mit seinem Schlosspark.

03.02 IMAGE DES QUARTIERS

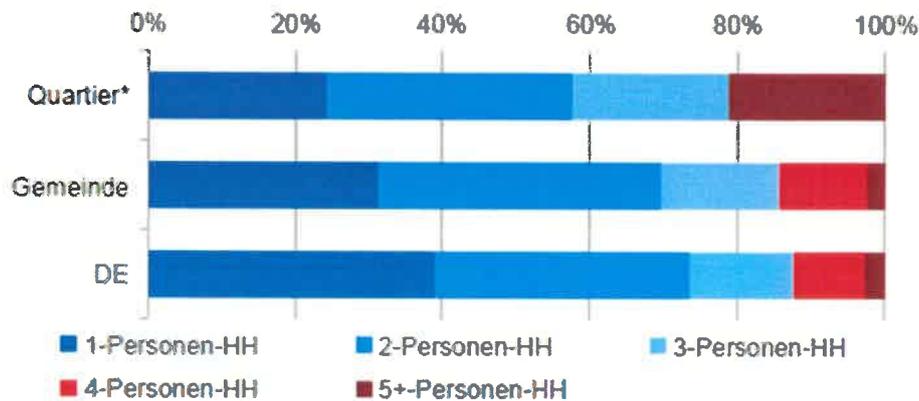
Anzahl Haushalte*	31	Median Wohnfläche (in m ²)**	90 - 99
Dominante Lebensform**	Ehepaare	Dominanter Gebäudetyp**	Freistehendes Einfamilienhaus
Dominante Altersklasse*	Unter 18	Anteil des dominanten Gebäudetyps**	47,8%
Anteil der dominanten Altersklasse*	24,4%	Dominante Bauperiode**	Vor 1919
Anteil deutsche Staatsbürger*	84,2%	Anteil der dominanten Bauperiode**	80,0%

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

² Vgl. Immobilienmarktbericht östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2021, Seite 6

³ Vgl. Gemeindecheck Wohnen (Gemeinde Neckarbischofsheim) & Standortanalyse (Hauptstraße 51, 74924 Neckarbischofsheim), erstellt durch Fahrländer Partner AG Raumentwicklung (FPRE)

03.03 | HAUSHALTSSTRUKTUR



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

03.04 | FREIZEIT/ERHOLUNG

Distanz zur nächsten Sport- und Freizeitanlage (in m)	800
Distanz zur nächsten Grünfläche (in m)	400
Distanz zum nächsten Wald (in m)	350
Distanz zum nächsten Gewässer (in m)	10.400
Typ des nächsten Gewässers	Fluß

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

03.05 | MIKROZENTRALITÄT

Distanz zum nächsten Mikrolagenzentrum (in m)	300	Anzahl Schulen***	0
Anzahl Lebenshändler***	1	Distanz zur nächsten Schule (in m)	3.300
Distanz zum nächsten Lebensmittelhändler (in m)	550	Distanz zur nächsten Universität (in m)	22.600
Distanz zum nächsten Shopping-Center	21.700	Name der nächsten Universität	Heidelberg U
Name des nächsten Shopping-Centers	Kaufland-Center Heidelberg		

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

03.06 | VERKEHR

Anzahl ÖV-Haltestellen***	6
Distanz zur nächsten ÖV-Haltestelle (in m)	100
Distanz zum nächsten ICE-Bahnhof (in m)	21.500
Distanz zum nächsten internat. Flughafen	70.000
Name des Flughafens	Stuttgart
Distanz zum nächsten Autobahnanschluss (in m)	7.600

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

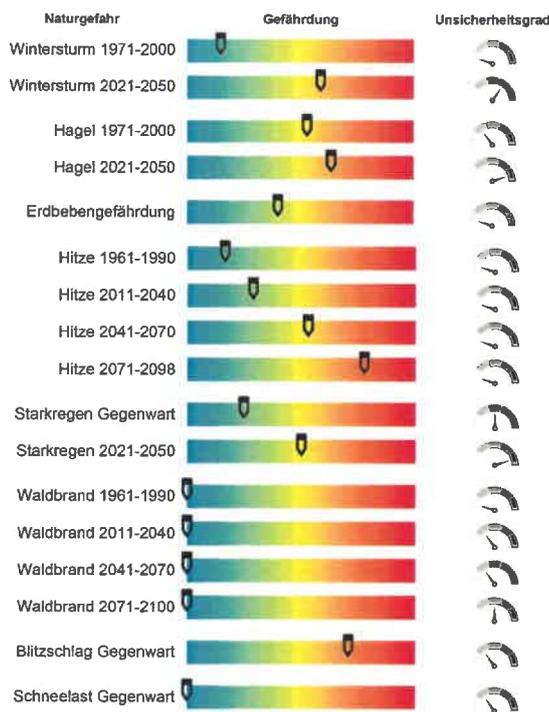
03.07 | LÄRMIMMISSIONEN

Die Lage ist durch die nordwestlich am Grundstück vorbeiführende Hauptstraße, als Verbindungsstraße der südlichen Nachbargemeinde mit dem Stadtkern von Neckarbischofsheim, durch den Straßenverkehr belastet.

03.08 | NATURGEFAHREN

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

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



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

Das Bewertungsgrundstück lag zum Zeitpunkt der Gutachtenerstattung nicht im Bereich der statistisch ermittelten möglichen Überflutungsflächen.⁵ Für eine vollständige Beurteilung der Hochwassersituation wird jedoch auf die zuständige Wasserbehörde verwiesen.

Im Ergebnis werden in dieser Wertermittlung ortsübliche Naturgefahren unterstellt.

03.09 | MIKRO-LAGERATING WOHNEN

Besonnung	mit Abendsonne
Aussicht	eingeschränkte Fernsicht
Image des Quartiers	unterdurchschnittliches Wohnumfeld
Dienstleistungen	überwiegend in Fußdistanz
Freizeit/Erholung	überwiegend in Fußdistanz
Öffentlicher Verkehr	beste Anbindung
Straßenanbindung	gute Anbindung
Lärmbelastung (dominant Nacht)	leicht lärmbelastet

Zusammenfassend ist die Mikrolage (nähere Umgebung) als Wohnstandort mit leichten Defiziten einzustufen.

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

⁵ Vgl. Auskünfte der Gemeinde Neckarbischofsheim zu dem Fragenkatalog des Sachverständigen & Hochwasserrisikomanagement-Abfrage (LUBW Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg)

04. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

04.01 GRUNDSTÜCKSGRÖßE, ZUSCHNITT UND TOPOGRAFIE

Grundstücksgröße und -form⁶

Das zu bewertende Grundstück (Flurstück 356) ist nach den Angaben im Grundbuch 256 m² groß und annähernd rechteckig geschnitten.

Die Größenangaben im Grundbuch genießen keinen öffentlichen Glauben, sind aber plausibel. Der Sachverständige hat keinen Einblick in das Liegenschaftskataster genommen. Im Rahmen dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass die im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs eingetragene Grundstücksgröße mit der im Liegenschaftskataster eingetragenen Größe übereinstimmt. Sollte dies nicht der Fall sein, muss das vorliegende Gutachten entsprechend an die im Liegenschaftskataster eingetragene Grundstücksgröße angepasst werden.

Zuschnitt

Die nordwestliche Straßenfront zur Hauptstraße und die gegenüberliegende südöstliche Grenze messen jeweils rund 10 m. Die nordöstliche Grenze und die gegenüberliegende südwestliche Grenze messen jeweils rund 25,5 m.⁷

Die Werte beruhen auf einer grob überschlägigen Messungen im Geoportal-BW. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die angegebenen Größen deutlich von tatsächlichen Messwerten in der Örtlichkeit abweichen können und keine rechtsverbindliche Auskunft darstellen.

Topografie⁸

Der nordwestliche Teil des Flurstücks liegt zunächst auf Niveau der nordwestlichen Hauptstraße. Das Gelände steigt in Richtung Südosten (Bergstraße) an.

04.02 ERSCHLIEßUNG

Straßenart und -ausbau

Bei der nordwestlich an das zu bewertende Grundstück grenzenden Erschließungsstraße „Hauptstraße (K 4284)“ handelt es sich um eine voll ausgebaute öffentliche Straße, die sich - je nach Abschnitt (Anliegerstraße/Verbindungsstraße/Zufahrtsweg) - unterschiedlich gestaltet. Sie ist in beide Richtungen befahrbar.

Im Bereich des Bewertungsgrundstücks ist die Fahrbahn asphaltiert. Beidseitig verlaufen mit Pflastersteinen befestigte Gehwege, Straßenbeleuchtung ist einseitig, auf der Seite des zu bewertenden Grundstücks, vorhanden.

Ver- und Entsorgungsanschlüsse

Das Grundstück hat einen Frischwasser-, Gas-, Strom- und Telefonanschluss an die öffentlichen Versorgungsnetze sowie einen Kanalanschluss.⁹

⁶ Vgl. Amtlicher Ausdruck aus dem Grundbuch von Neckarbischofsheim Nr. 2363, erstellt am 02.06.2021 (15:59:31 Uhr) vom Amtsgericht Tauberbischofsheim (Müller) & Liegenschaftskarte, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (LGL)

⁷ Vgl. Geoportal-BW (grob überschlägige Messungen)

⁸ Vgl. Rips-Höhenprofil-Generator, Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, Karlsruhe

⁹ Vgl. Auskünfte der Stadtverwaltung Neckarbischofsheim zu dem Fragenkatalog des Sachverständigen

04.03 | GRENZVERHÄLTNISSE¹⁰

An der Hauptstraße besteht eine geschlossene Bauweise. Das Hauptgebäude/Wohngebäude reicht im Nordwesten bis an die Erschließungsstraße "Hauptstraße". Der Anbau wurde auf/an der südöstlichen Grenze errichtet. Die Scheune ist als dreiseitiges Grenzgebäude errichtet und steht zwischen den Scheunen des nordöstlichen und südwestlichen Nachbargrundstücks. Auf/an der südwestlichen Grundstücksgrenze besteht, zwischen dem Hauptgebäude und der Scheune, eine hohe Grenzmauer.

Ob durch Bauteile (insbesondere Einfriedungen) die jeweiligen Grenzen überbaut sind, konnte vor Ort nicht ermittelt werden, ist aber nicht auszuschließen. Vom Sachverständigen wurde keine Grenzüberprüfung vorgenommen. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

04.04 | ENTWICKLUNGSZUSTAND

Gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV ist das Bewertungsgrundstück als baureifes Land einzustufen.

04.05 | BODENBESCHAFFENHEIT

Informationen über die spezifische Bodenbeschaffenheit liegen dem Sachverständigen nicht vor. Die Durchführung technischer Untersuchungen des Grund und Bodens hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit und Tragfähigkeit liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Der Sachverständige wurde im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Beim Ortstermin konnten augenscheinlich keine Hinweise auf einen nicht tragfähigen Untergrund festgestellt werden. Im Rahmen dieser Wertermittlung ist eine lagetypische Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.

04.06 | ALTLASTEN

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

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

Das Flurstück 356 ist weder in einem Altlastenkataster erfasst noch gibt es andere Anhaltspunkte für Altlasten.¹¹

Der Sachverständige wurde im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen oder durchführen zu lassen und geht daher im Rahmen der Wertermittlung von einem altlastenunbedenklichen Grundstückszustand aus.

¹⁰ Vgl. Luftbild & Liegenschaftskarte, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (LGL)

¹¹ Vgl. Auskünfte der Stadtverwaltung Neckarbischofsheim zu dem Fragenkatalog des Sachverständigen

05. PRIVAT- UND ÖFFENTLICH-RECHTLICHE SITUATION

05.01 GRUNDBUCH¹²

Bestandsverzeichnis und Abteilung I

Grundbuch von	Amtsgericht	Blatt
Neckarbischofsheim	Tauberbischofsheim	2363

lfd. Nr.	Bisherige lfd. Nr.	Flurstück	Größe
1	-	356	256 m ²

Abteilung II¹³

In der zweiten Abteilung des Grundbuchauszugs ist neben dem Zwangsversteigerungsvermerk ein Sanierungsvermerk „Stadtkern“ enthalten.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Stadtkern“. Der Sanierungsvermerk wurde am 31.01.2019 in das Grundbuch eingetragen.

Nach Mitteilung der Stadtverwaltung fallen keine Ausgleichsbeträge an. Einflüsse aus Ausgleichsbeträgen bzw. eventuellen Förderbeträgen, die zu Gunsten oder zu Lasten des Bewertungsgrundstücks gewährt oder belastet werden, sind in diesem Gutachten nicht beachtet worden und deshalb beim hier ermittelten Verkehrswert zusätzlich zu berücksichtigen. Im vorliegenden Gutachten wird unterstellt, dass das Sanierungsverfahren ohne besonderen Werteeinfluss bleibt.

Abteilung III

Es wird unterstellt, dass gegebenenfalls valutierende Darlehen im Verkaufsfall gelöscht oder durch die Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen werden. Solche Eintragungen sind hier nicht bewertet worden und gesondert zu berücksichtigen.

Nicht eingetragene Belastungen

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

05.02 BAULASTEN

Weder zu Lasten noch zu Gunsten des Flurstücks 356 bestehen Eintragungen im Baulastenverzeichnis.¹⁴

Es können Baulasten oder vergleichbare Belastungen des Grundstücks vorhanden sein, die nicht oder noch nicht im Baulastenverzeichnis eingetragen sind. Zudem genießt das Baulastenverzeichnis im Gegensatz zum Grundbuch keinen öffentlichen Glauben. Das vorliegende Gutachten bezieht sich auf die von der Bauaufsichtsbehörde erteilte Auskunft.

¹² Vgl. Amtlicher Ausdruck aus dem Grundbuch von Neckarbischofsheim Nr. 2363, erstellt am 02.06.2021 (15:59:31 Uhr) vom Amtsgericht Tauberbischofsheim (Müller)

¹³ Vgl. Schriftliche Auskünfte der Stadtverwaltung Neckarbischofsheim zu dem Fragenkatalog des Sachverständigen

¹⁴ Vgl. Schriftliche Auskünfte der Stadtverwaltung Neckarbischofsheim zu dem Fragenkatalog des Sachverständigen

05.03 | BAUPLANUNGSRECHT¹⁵

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

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

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in einem Gebiet, das im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt ist.

Für die Lage des Bewertungsobjekts besteht weder ein Bebauungsplan, noch ist die Aufstellung eines solchen geplant. Neben den gesetzlichen Vorgaben aus dem Baugesetzbuch gibt es keine anderen bauplanrechtlichen Vorgaben für die Bebauung des Grundstücks. Daher hat der § 34 BauGB hier die Funktion eines gesetzlichen Planersatzes und regelt die Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich.

Im Innenbereich ist, neben weiteren Anforderungen, ein Bauvorhaben nach § 34 BauGB dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Nach der Eigenart der Umgebung sind diese Grundstücke als Mischgebiet einzuordnen. Es kommt mithin auf die tatsächlich in der näheren Umgebung vorhandene Bebauung und ihr äußeres Erscheinungsbild an. Das Bild der maßgeblichen Umgebung wird insbesondere durch die Größe, Geschoszahl und Höhe der vorhandenen Gebäude und bei offener Bauweise auch ihr Verhältnis zur Freifläche geprägt.

Inwiefern eine Verdichtung der Bebauung und Intensivierung der Grundstücksausnutzung möglich ist, bedarf einer Bauvoranfrage, die im Rahmen des Verkehrswertgutachtens nicht gestellt wurde. Weitere Erläuterungen und verbindliche Entscheidungen zur zulässigen baulichen Nutzung des Grundstücks können nur durch die zuständigen Bauaufsichtsbehörden erteilt werden.

05.04 | BAUGENEHMIGUNG

Der Sachverständige hat mit Schreiben vom 19.01.2022 bei der Stadtverwaltung Neckarbischofsheim -Bauamt- und mit Telefonat vom 13.04.2022 bei dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Bauakten zu dem Flurstück 356 angefragt.

Die Stadtverwaltung Neckarbischofsheim und das Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis konnten dem Sachverständigen lediglich Bauunterlagen vorlegen, die sich offensichtlich auf das Flurstück 159 (Turmstraße 2) beziehen. Betreffend des zu bewertenden Flurstücks 356 konnten dem Sachverständigen keine Bauunterlagen und Genehmigungen vorgelegt werden.

¹⁵ Vgl. Schriftliche Auskünfte der Stadtverwaltung Neckarbischofsheim zu dem Fragenkatalog des Sachverständigen & Flächennutzungsplan der Stadt Neckarbischofsheim
SACHVERSTÄNDIGENBÜRO WANITSCHKE | Leiergasse 6 | 74939 Zuzenhausen



Für eine Prüfung der Übereinstimmung der vorhandenen baulichen Anlagen mit den Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung liegt kein Auftrag vor; sie wurde demgemäß nicht überprüft. In diesem Gutachten wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt. Dies könnte dazu führen, dass der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks zu hoch oder zu niedrig (auch deutlich abweichend) ermittelt wurde. Gegebenenfalls müsste bei Feststellung von Abweichungen der Örtlichkeiten von den hier getroffenen Annahmen eine Korrektur des Gutachtens erfolgen.

05.05 | ABGABENRECHTLICHER ZUSTAND

Die Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch, die Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz und die Kanalanschlussbeiträge sind abgerechnet und bezahlt.¹⁶

Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale konnte darüber hinaus nicht festgestellt werden, ob in absehbarer Zeit weitere Ausbaumaßnahmen der Erschließungsanlagen ausgeführt werden oder ob zu dem Wertermittlungsstichtag weitere öffentlich-rechtliche Beiträge und nicht-steuerliche Abgaben zu entrichten waren. Es wird daher vorausgesetzt, dass derartige Beiträge und Abgaben zu dem Stichtag nicht mehr zu entrichten waren. Dabei geht es vor allem um Umlegungsausgleichsleistungen nach § 64 BauGB, Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen, naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeträge), Versiegelungsabgaben und Ablösebeträge nach Baumschutzsatzungen sowie Beiträge aufgrund von Satzungen der Wasser- und Bodenverbände.

05.06 | MIETVERHÄLTNISSE

Anlässlich des Ortstermins waren die Aufbauten von dem Antragsgegner eigengenutzt. Über eventuell zum Wertermittlungsstichtag bestehende Miet- oder Pachtverhältnisse wurde dem Sachverständigen nichts bekannt.

05.07 | DENKMALEIGENSCHAFT¹⁷

Denkmalschutz dient dem Schutz von Kulturgütern, an denen ein öffentliches Interesse besteht. Insofern stellt die Unterschutzstellung von Denkmalen eine zulässige öffentlich-rechtliche Beschränkung des Grundeigentums dar, die Einfluss auf den Verkehrswert haben kann.

Das zu bewertende Wohnhaus ist als Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG verzeichnet. In der Begründung der Denkmaleigenschaft heißt es:

„Das traufenständige, zweigeschossige Torfahrthaus wurde 1860 erbaut. Es erweist sich in seiner Einzelgliederung mit der Tordurchfahrt, von der aus der Zugang zum Haus erfolgt, der Variation der Fenstergewände - im Erdgeschoß flachbogig, im Obergeschoß rechteckig - dem Sohlbankgesims als Stockwerktrennung und den durchbrochenen Steingittern in einer Art Frieszone unter dem Traufgesims als charakteristisches Torfahrthaus in spätklassizistischen Formen. Das Gebäude ist Bestandteil der historischen Bebauung nach dem Brand von 1859, die dem hinteren Teil der Hauptstraße ihr charakteristisches Gepräge verleiht, es gehört zu einem Ensemble von Bauten von Hauptstr. 41-55, wie sie in dieser Geschlossenheit selten noch vorhanden ist.

An der Erhaltung dieses Bestandteils einer historischen Bebauung besteht aus heimatgeschichtlichen und wissenschaftlich-dokumentarischen Gründen ein öffentliches Interesse.“

¹⁶ Vgl. Schriftliche Auskünfte der Stadtverwaltung Neckarbischofsheim zu dem Fragenkatalog des Sachverständigen

¹⁷ Vgl. Auskünfte „Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart“



Bezüglich der Scheune wird darauf hingewiesen, dass sich die Denkmal-Eigenschaft eines Objekts in Baden-Württemberg bereits aus dem Gesetz heraus ergibt und unabhängig einer eventuellen Eintragung in eine Denkmalliste ist.

„Der Scheunenring hinter der bemerkenswerten Reihe von Torfährthäusern im Zentrum von Neckarbischofsheim ist als Prüffall offen.“ In diesem Gutachten wird prophylaktisch davon ausgegangen, dass auch bzgl. der Scheune denkmalfachliche Belange bestehen.

Maßnahmen in und an den Aufbauten bedürfen demnach einer Genehmigung nach § 8 DSchG. Zuständig hierfür ist das Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis in Heidelberg.

Vielfach wird die Unterdenkmalschutzstellung eines Gebäudes als wertmindernd eingeschätzt. Sie kann sich aber auch wertneutral und wertsteigernd auswirken.

Von einer Wertsteigerung ist insbesondere auszugehen, wenn das Objekt ein besonderes öffentliches Ansehen genießt. Das öffentliche Interesse ergibt sich aus der Begründung der Denkmaleigenschaft. Als weitere positive Auswirkung sind insbesondere die Befreiung von ansonsten zwingenden baurechtlichen Vorschriften (z.B. EnEV), Steuervergünstigungen und öffentliche Förderungen zu nennen. Ob es sich bei Maßnahmen um förderfähige Kosten handelt und ob potenzielle Erwerber diese Vergünstigungen in Anspruch nehmen können, muss jedoch im Einzelfall mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt werden.

Eine wertrelevante bestehende Förderung durch Zuschüsse wurde dem Sachverständigen nicht bekannt. Das Vorliegen der Voraussetzungen für Steuervergünstigungen wird nur einen Teilkäufermarkt betreffen, ist im Einzelfall von Angehörigen der steuerberatenden Berufe zu klären und findet daher keinen Eingang in diese Wertermittlung und wäre ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Als mögliche wertmindernde Aspekte sind insbesondere zu nennen:

- Verfügungs- und Nutzungsbeschränkungen sowie Abstimmungs- und Genehmigungspflicht für alle baulichen Maßnahmen
- Instandhaltungs- und Instandsetzungsgebot
- Gebot der dauerhaften Erhaltung/Abrissverbot sowie ggf. Wiederherstellungsgebot
- Denkmalspezifischer Erhaltungsmehraufwand
- Einschränkungen bei Gestaltungen und Erweiterungen sowie dauerhaft ungünstige Grundrissgestaltung / Gebäudeflächeneffizienz und Energiebilanz

Auf die im Bewertungsfall vorliegenden wertrelevanten Aspekte wird im Verlauf dieser Wertermittlung weiter eingegangen.

06. BESCHREIBUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

06.01 Gebäudearten und Ausbau

Auf dem Grundstück existiert eine Resthoffläche, bestehend aus einem nordwestlichen Torfahrthaus (Wohngebäude), einem südöstlichen ehemaligen Wirtschaftsgebäude (Scheune) und einem nordöstlichen Anbau zwischen dem Wohngebäude und der Scheune.

Das traufständige Einfamilienhaus wurde, als Bestandteil eines historischen Ensembles (Hauptstraße 41-55) an den nordöstlichen und südwestlichen Nachbaraufbau angeschlossen und an bzw. auf der nordwestlichen Grundstücksgrenze zur Hauptstraße errichtet. Das Wohngebäude ist teilweise durch einen Gewölbekeller unterkellert. Es besteht im Übrigen aus einem Erdgeschoss mit einer Tordurchfahrt, einem Obergeschoss sowie einem nicht ausgebautem Dachgeschoss und einem nicht ausgebautem Spitzboden.

Die Erdgeschossenebene des Wohngebäudes liegt als Hochparterre über dem Niveau der Hauptstraße, sodass der Zugang von der Tordurchfahrt über Differenzstufen erfolgt. Das Gelände, bzw. die Hoffläche steigt in Richtung Südosten an, sodass die Erdgeschossenebenen des Anbaus und der Scheune annähernd ebenerdig zugänglich sind. Die Erdgeschossenebene des Wohngebäudes ist zusätzlich über einen Nebeneingang in den Hauswirtschaftsraum von der Hoffläche aus zugänglich. Die innere Erschließung des Erd-, Ober- und Dachgeschosses sowie des Spitzbodens erfolgt durch feste Geschosstreppen. Der Gewölbekeller ist über eine innenliegende Geschosstreppe von der Tordurchfahrt aus zugänglich.

Zwischen der Tordurchfahrt, bzw. dem Wohngebäude, dem Anbau und der Scheune besteht ein Innenhof.

Die Scheune wird ebenerdig über zwei Eingänge von dem Innenhof aus erschlossen. Die oberen Ebenen sind jeweils über Innentreppen und dem Balkon, der an das Obergeschoss des Anbaus angeschlossen ist, zugänglich.

Die Erdgeschossenebene des Anbaus ist ausschließlich über den Hof aus zugänglich. Die Dachgeschossenebene des Anbaus liegt auf Höhe der Obergeschossenebene des Wohngebäudes und ist über deren Küche zugänglich.

06.02 NUTZUNGSEINHEITEN

Das Wohngebäude nebst Anbau hat eine in sich abgeschlossene Wohneinheit, deren Raumaufteilung sich wie folgt darstellt:

Kellergeschoss: Zusammenhängender Gewölbekeller mit Geschosstreppe zur Durchfahrt

Erdgeschoss: Geschosstreppe zum Gewölbekeller über die Durchfahrt, Haupteingang über Differenzstufen über die Durchfahrt in Flur mit Geschosstreppe zum Obergeschoss und Zugang zu einem Schlafzimmer sowie Hauswirtschaftsraum mit Zugang zum Innenhof, von dort Zugang zu einer nicht ausgebauten Abstellkammer im Anbau und Zugang zur Scheune

Obergeschoss: Flur mit Geschosstreppe zum Erd- und Dachgeschoss und Zugang zu einem Bad, einem Schlafzimmer und einer Küche mit Zugang zu einem Wohnzimmer und dem Anbau, bestehend aus einem Flur mit Zugang zu einem WC und einem weiteren Badezimmer, mit Zugang zu einem Balkon und einer der oberen Zwischenebene der Scheune

Dachgeschoss: Nicht ausgebaute zusammenhängende Fläche mit Geschosstreppen zum Obergeschoss und Spitzboden

Spitzboden: Nicht ausgebaute zusammenhängende Fläche mit Geschosstreppe zum Dachgeschoss



06.03 | Baujahr

Die Fassade des Wohngebäudes ist an der nordwestlichen Tordurchfahrt mit der Inschrift „1860“ versehen. Gemäß den vorliegenden Unterlagen wird davon ausgegangen, dass das Wohnhaus im Jahr 1860 erbaut wurde.¹⁸

Dem Sachverständigen konnten keine verlässlichen Unterlagen zur Verfügung gestellt werden, aus denen das Baujahr der Scheune und des Anbaus gesichert hätte ermittelt werden könnte.

Auf einem historischen Übersichts-Plan der Gemarkung Neckarbischofsheim aus dem Jahr 1885, nach einer Vermessung vom Jahre 1884, ist ein Aufbau auf südöstlichen Teil des zu bewertenden Grundstück abgebildet.¹⁹ Inwieweit es sich dabei um die bei der Ortsbesichtigung vorgefundene Scheune handelt, lässt sich jedoch nicht mit Gewissheit feststellen.

06.04 | GEBÄUDEDATEN: HAUPTGEBÄUDE MIT ANBAU

Konstruktion

Umfassungswände: Einschaliges Mauerwerk in Bruch- und Ziegelsteinmauerwerk, verputzt und rötlich gestrichen, Sockel zur Hauptstraße und Torbogen mit rötlichen Fliesen verkleidet; Fenstergewände zur Hauptstraße im EG flachbogig, im OG rechteckig; Sohlbankgesims als Stockwerktrennung; durchbrochene Steingitter unter dem Traufgesims

Dach: Über dem Wohnhaus Satteldach in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion, überwiegend mit einfacher rötlicher (überwiegend ausgebleicht) Ziegeleindeckung, vorgehängte halbrunde Dachrinnen und Fallrohre; Dachgeschoss, oberste Geschossdecke und Spitzboden nicht gedämmt und ohne Dichtigkeitsebene; über dem Anbau als an das Wohngebäude angeschlossenes, flach geneigtes Dach, augenscheinlich nicht gedämmt

Deckenkonstruktion: Gewölbekeller mit gemauertem Tonnengewölbe, ansonsten vermutlich Holbalkendecken mit Füllung, überwiegend tapeziert oder verputzt und angestrichen, vereinzelt mit Holzpaneelen (Durchfahrt, Bad im OG); Anbau nicht ersichtlich

AUßENANSICHTEN

Außentüren: Hohes Holz-Flügeltor mit integrierter Tür und Oberlicht zwischen der Durchfahrt und der Hauptstraße; Haupteingang über Differenzstufen von Durchfahrt in Flur mit einfacher einflügeliger Metalltür mit Drahtglasfüllung (mit Profilzylinder, innen einfache Drückergarnitur, außen einfacher Türknauf); einfache doppelte Flügel Tür aus Holz (gräulich gestrichen) zwischen Durchfahrt und Kellergeschosstreppe; Glastür (mit Profilzylinder, innen einfache Drückergarnitur, außen Türknauf) in feststehendem Element mit Oberlicht und Beifang mit Glaseinsatz zwischen Innenhof und Hauswirtschaftsraum (augenscheinlich barrierefrei); einfache Holztür (gräulich gestrichen) mit äußerem Kastenschloss mit Buntbartschlüssel zwischen Innenhof und Anbau; einfache Zimmertür aus Holz mit Glaseinsatz und Oberlicht zwischen Balkon und Flur im Anbau

¹⁸ Vgl. Auskünfte „Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart“

¹⁹ Vgl. Übersichts-Plan der Gemarkung Neckarbischofsheim aus 1885



Fenster: Im Gewölbekeller zur Hauptstraße Glasbausteine; zur Hauptstraße im Erdgeschoss Holzfenster mit Oberlicht, im Obergeschoss Kunststofffenster mit Zweifachglas und Sprosse; händisch betriebene Klapppläden aus Holz zur Hauptstraße; ansonsten überwiegend Holzfenster; vereinzelt lichtdurchlässige Dachziegel

INNENANSICHTEN

Geschosstreppen: Massive gerade Differenzstufen mit Steinplatten belegt zwischen Durchfahrt und Haupteingang; gerade Steintreppe zwischen Durchfahrt und Gewölbekeller mit sehr einfachem Handlauf aus Metall; jeweils gegenläufige U-Treppe aus Holz mit Zwischenpodesten und Geländer aus Holz zwischen Erd- und Ober- sowie zwischen Ober- und Dachgeschoss; gerade einfache Holztreppe mit Holzgeländer zwischen Zwischenpodest im Ober- und Dachgeschoss; gerade sehr einfache Holztreppe mit einseitigem sehr einfachen Holzgeländer zwischen Dachgeschoss und Spitzboden

Innentüren: Im Obergeschoss Holztüren mit Buntbartschlössern in Holzrahmen, ansonsten überwiegend Fertigholzelemente mit Holzzargen

Fußböden KG: Augenscheinlich Betonestrich

Fußböden EG: Steinfliesen (Flur, Hauswirtschaftsraum), Parkett (Schlafzimmer), augenscheinlich Betonestrich (Abstellkammer im Anbau)

Fußböden OG: Steinfliesen (Bad, Flur/WC/Bad im Anbau), einfacher Laminat (Küche), Parkett (Wohnzimmer, Schlafzimmer)

Fußböden DG & Spitzboden: Rohbauzustand

Innenwände: Vermutlich Fachwerkwände und/oder massive tragende Innenwände, überwiegend verputzt oder tapeziert und gestrichen, vereinzelt mit Fliesen (Hauswirtschaftsraum, Bäder, Küche)

HAUSTECHNIK

Einige Tertiärstrukturen (wie die Bestandteile und Leitungen von den öffentlichen und privaten Versorgungsnetzen) waren im Erdreich und in den Bauteilen sowie in den Integralsystemen nicht einsehbar.

Heizung und Warmwasseraufbereitung: **Bestehend:** Holzeinzelofen mit einfachem Umluftsystem (Anbau ohne Beheizung); zusätzlicher Kaminanschluss im Badezimmer des Anbaus; Warmwasseraufbereitung dezentral über elektrischen Warmwasserspeicher im Bad (Übertischgerät der Firma Eldom)

Änderungen nach unterstellter Modernisierung: Gaszentralheizung

Wasser- und Abwasserinstallation: Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Ableitung der Abwässer in kommunales Abwasserkanalnetz

Lüftung: Keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Sanitäreinrichtungen EG: Hauswirtschaftsraum (ehemals vermutlich Küche) mit den üblichen Anschlüssen



Sanitäreinrichtungen OG: Badezimmer mit heller Sanitärkeramik, bestehend aus Stand-WC mit Spülkasten (Aufputz), Dusche ohne Kabine mit gefliester Sitzgelegenheit und Handwaschbecken, Wände teilweise in unterschiedlichen Farben und Bordüren gefliest, teilweise verputzt und gestrichen oder tapeziert, Boden gefliest, abgehängene Decke mit Holzpaneelen, kein Außenfenster, Belüftung ungeklärt

WC im Anbau mit Stand-WC mit Einrohrspülung, Wände tapeziert, Boden gefliest, kein Außenfenster, Belüftung ungeklärt; kein Warmwasser

Badezimmer im Anbau mit eingemauerter Badewanne, Wände raumhoch hell gefliest, Boden gefliest, Außenfenster; kein Warmwasser

Elektroinstallation: Wenig Steckdosen und Lichtauslässen, ein Stromzähler

Besondere Einrichtungen: Zusätzliche Kaminanschlüsse; Differenzstufen an Hauseingang; Satteltenschüssel; Balkon mit Vergrößerung; Einbauschränk im EG; 10 Holzklappläden; Rampe zwischen dem Hof und dem Hauswirtschaftsraum im Erdgeschoss

In diesem Gutachten wird unterstellt, dass die Küchenausstattung kein wesentlicher Bestandteil des Gebäudes nach § 94 Abs. 2 i.V.m. § 93 BGB und entsprechend der ortüblichen Verkehrsanschauung auch kein Zubehör nach § 97 BGB ist. Die Küche ist daher nicht in der Wertermittlung enthalten.

Balkon mit Vergrößerung (Obergeschoss): Kragerbalkon mit Ausrichtung nach Südosten, Bodenfläche mit kleinformatigen Steinfliesen befestigt, teilweise durch Dachüberstand überdacht, einfaches Metallgeländer (überwiegend ohne Absturzsicherung/Füllung), Unterseite weiß gestrichen; Vergrößerung des Kragerbalkons durch Holzkonstruktion, Bodenfläche mit Steinplatten belegt, einfaches Holzgeländer mit Füllung aus Holz, provisorische Entwässerung über Dachrinne und Fallrohr in Eimer auf Hoffläche

06.05 | WOHNFLÄCHEN & NUTZFLÄCHEN

Es waren keine Grundrisspläne der Aufbauten verfügbar, aus denen die Flächen hätten abgeleitet werden können. Die Aufteilung wurde beim Ortstermin aufgenommen. Es erfolgte ein grobes Aufmaß durch den Sachverständigen.

Die Genauigkeit der Berechnungen entspricht den Erfordernissen der Wertermittlung. Es handelt sich um gerundete Zirka-Angaben, die lediglich für Zwecke der Verkehrswertermittlung geeignet sind, so dass Abweichungen und Differenzen nicht auszuschließen sind. Für eine Übereinstimmung mit der tatsächlichen Ausführung wird keine Gewähr übernommen.

Die folgende Flächenauflistung kann in Teilen von der Berechnung der Wohnfläche nach den grundsätzlichen Vorschriften (Wohnflächenverordnung, DIN 277 und II. BV) abweichen und ist daher nur für die vorliegende Wertermittlung zu verwenden. Dies ist auch darauf zurückzuführen, dass sie sich an den durch die Rechtsprechung entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche orientiert. Es handelt sich bei der nachfolgenden Übersicht daher um grobe Zirka-Angaben, die lediglich für die vorliegende Wertermittlung zu verwenden sind, da Abweichungen und Differenzen nicht auszuschließen sind. Für eine Übereinstimmung mit der tatsächlichen Ausführung wird keine Gewähr übernommen.

Zusammenstellung der Wohnflächen	Wohnfläche (vorhanden) [m ²]	Wohnfaktor	Wohnfläche (Wohnwert) [m ²]
Erdgeschoss			
Flur	2,2	1,00	2,2
Hauswirtschaftsraum	11,4	1,00	11,4
Schlafzimmer	17,8	1,00	17,8
Summe Erdgeschoss	31,4		31,4
Obergeschoss			
Flur	3,8	1,00	3,8
Schlafzimmer	14,3	1,00	14,3
Bad	3,8	1,00	3,8
Küche	11,6	1,00	11,6
Wohnzimmer	32,3	1,00	32,3
Flur (im Anbau)	4,5	1,00	4,5
WC (im Anbau)	0,8	1,00	0,8
Bad (im Anbau)	4,4	1,00	4,4
Zwischensumme (Innenbereich)	75,5		75,5
Balkon (überwiegend nicht überdeckt) ²⁰	16,6	0,25	4,2
Summe Obergeschoss	92,1		79,7
Summe (gerundet)	124		111

Zusammenstellung der Nutzflächen	Nutzfläche [m ²]
Kellergeschoss	
Gewölbekeller (zusammenhängende Fläche)	31,9
Summe Kellergeschoss	31,9
Erdgeschoss	
Abstellkammer (Anbau)	10,3
Summe Erdgeschoss	10,3
Dachgeschoss	
Zusammenhängende Fläche	70
Summe Dachgeschoss	70
Spitzboden	
Zusammenhängende Fläche ²¹	40
Summe Spitzboden	40
Summe (gerundet)	152

Neben den Nutzflächen im Hauptgebäude nebst Anbau verfügt das Anwesen über weitere Nutzflächen innerhalb der Scheune.

²⁰ Die Grundfläche des überwiegend nicht überdeckten und nach Südosten ausgerichteten Balkons wird entsprechend des Wohnwerts zu einem Viertel berücksichtigt.

²¹ Grob überschlägige Schätzung

06.06 | BRUTTOGRUNDFLÄCHE

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die Bruttogrundfläche ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der Bruttogrundfläche nur die überdeckten Grundflächen anzusetzen (Bereiche a und b der DIN 277-1:2005-02). Überdeckte Balkone bleiben jedoch unberücksichtigt. Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche sind die äußeren Maße der Baukonstruktionen einschließlich Bekleidung in Höhe der Oberseite der Boden- oder Deckenbeläge anzusetzen. Nicht zur Brutto-Grundfläche gehören beispielsweise Flächen von neben dem Dachgeschoss bestehenden weiteren untergeordneten Ebenen innerhalb des Dachraums (Spitzböden), Flächen von Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, zum Beispiel über abgehängten Decken.

Die Bruttogrundflächen (nur a- und b-Flächen im Sinne der DIN 277) wurde überschlägig auf Grundlage eines Grobaufmaßes durch den Sachverständigen und einer überschlägigen Schätzung auf Grundlage von groben interaktiven Messung unter www.geoportal-bw.de ermittelt. Die Angaben sind ausschließlich im Rahmen dieser Wertermittlung verwendbar.

Bruttogrundfläche Hauptgebäude (Wohngebäude)

Grundrissebene	Faktor	Breite	Tiefe	Bruttogrundfläche
Kellergeschoss,	1,0	5,9 m	9,1 m	53,7 m ²
Erd-, Ober-, Dachgeschoss,	3,0	10,2 m	9,1 m	278,5 m ²
Spitzboden ²²	1,0	5,8 m ²³	9,1 m	+ 53 m ²
				385 m ²

Bruttogrundfläche Anbau zwischen Scheune und Wohngebäude

Grundrissebene	Faktor	Bruttogrundfläche
Erdgeschoss	1,0	14 m ²
Obergeschoss	1,0	+ 14 m ²
		28 m ²

Bruttogrundfläche Scheune

Grundrissebene	Faktor	Breite	Tiefe	Bruttogrundfläche
Erdgeschoss	1,0	10,1 m	11,5 m	116 m ²

06.07 | STELLPLÄTZE, NEBENGEBÄUDE UND AUßENANLAGEN

Außenstellplätze

Auf dem Grundstück befinden sich keine ausgewiesenen KFZ-Außenstellplätze. Der Innenhof und die Hofdurchfahrt bieten jedoch grundsätzlich Möglichkeiten für die Abstellung von Kraftfahrzeugen.

Nebengebäude (Scheune)

Etwa 14 m von der Hauptstraße zurückgesetzt steht ein ehemaliges landwirtschaftliches Wirtschaftsgebäude, bestehend aus einem Erdgeschoss und versetzten Zwischenböden, die über eine Metalltreppe und Holztreppe sowie über den Balkon des Wohngebäudes aus zugänglich sind.

²² Das Dachgeschoss und der Spitzboden werden jeweils über eine feste Treppe erschlossen, sind begehbar und verfügen über eine lichte Höhe über 1,25 Metern. Sie sind nutzbar und grundsätzlich ausbaufähig. Ihre Grundflächen werden daher voll angesetzt.

²³ Die Breits wurde grob überschlägig geschätzt.



Das Gebäude wurde auf, bzw. an der Grenze zu den nordöstlichen, südöstlichen und südwestlichen Nachbargrundstücken errichtet und ist, ähnlich einer Remise, etwa zur Hälfte zum nordwestlichen Innenhof hin offen, wobei die Öffnung in der oberen Ebene mit einer luftdurchlässigen Holzbretterfläche versehen ist.

Die Innen- und Außenwände sind ansonsten überwiegend gemauert und verputzt. Die Scheune verfügt über einfache Holzfenster und eine Schiebetür aus Holz. Die Zwischendecken sind als Holzbalkendecken (vereinzelt mit Betonfüllung) und auf den gemauerten Innenwänden nebst Trägern errichtet.

Das Satteldach wurde auf einer Holzkonstruktion errichtet und ist mit Welleternitplatten bekleidet. Die Dachentwässerung erfolgt über außenliegende Dachrinnen und Fallrohre aus vermutlich Zinkblech. Die ebenerdige Bodenfläche ist betoniert oder mit Steinplatten belegt.

Außenanlagen

Die Bodenflächen sind nahezu vollständig versiegelt. Die Durchfahrt ist mit Steinplatten und der Hof mit Beton befestigt. Neben der Grenzbebauung besteht die Einfriedung zu dem südwestlichen Nachbargrundstück (Hauptstraße 53) aus einer hohen Mauer (verputzt, überwiegend hell gestrichen und mit Wellplatten überdeckt). Zwischen der Durchfahrt und der Hauptstraße besteht ein hohes doppeltes Flügeltor aus Holz mit integrierter Tür sowie Oberlicht und zwischen der Durchfahrt und dem Hof ein niedriges doppeltes Flügeltor aus Metall.

06.08 BEURTEILUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Raumaufteilung und Belichtung

Der aktuelle Grundriss des Wohngebäudes lässt eine Nutzung als Einfamilienhaus zu und ist insgesamt, bezogen auf die Anforderungen an älteren Bestandshäusern, als marktgängig zu beurteilen. Das Wohngebäude verfügt, bezogen auf eine Nutzung als Einfamilienhaus, über eine überwiegend zeitgemäße Raumaufteilung die im Falle des vollständigen Dachgeschossausbaus durch weitere Wohnflächen ergänzt werden kann, sodass zukünftig auch eine Nutzung durch eine größere Familie möglich wäre. Die Belichtungs- und Lüftungsmöglichkeiten der Wohnflächen sind insgesamt als durchschnittlich zu beurteilen. Die oberen Geschosse des Wohngebäudes sind nicht barrierefrei zugänglich. Umbaumaßnahmen dürften durch die Denkmaleigenschaft verhindert oder zumindest erschwert werden.

Die Wohnflächen werden im Obergeschoss durch eine großflächige Balkonfläche ergänzt. Dies dürfte sich positiv auf die Marktgängigkeit auswirken. Der Innenhof ist jedoch annähernd vollständig versiegelt, sodass das Grundstück über keine Grünflächen verfügt. Dies dürfte zu einem wohnpsychologischen Nachteil führen und die Marktgängigkeit insgesamt etwas erschweren.

Der Gewölbekeller, das Dachgeschoss sowie der Spitzboden bieten ausreichend Nutzfläche, die durch die Abstellkammer im Anbau sowie die Scheune, ergänzt werden. Der Gewölbekeller ist allerdings überwiegend nur mäßig belichtet und belüftet, weist eine niedrige Höhe auf und ist augenscheinlich feucht.

Ausstattung

Der Ausstattungsstandard der Gebäude ist, bezogen auf heutige Anforderungen, insgesamt als einfach einzustufen.



Energetischer Zustand

Das seit dem 01.11.2020 geltende Gebäudeenergiegesetz (GEG) stellt hohe Ansprüche an die energetische Qualität von Neubauten und Bestandsgebäuden. Sie schreibt zudem vor, dass Verkäufer oder Vermieter im Falle eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung den potenziellen Käufern oder Mietern einen Energieausweis vorlegen müssen. Der Energieausweis für Gebäude ist eine Art Ausweis, der dokumentiert, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist.

Ein Energieausweis wurde dem Sachverständigen nicht vorgelegt.

Auftragsgemäß wurden die baulichen Anlagen nicht auf eine zeitgemäße Gebäudeausstattung hinsichtlich der Dämmung, den Fenstern oder der Heizungsanlage überprüft. Der Sachverständige weist auf eventuelle weitere Nachrüstungsspflichten hin.

Aufgrund der Unterdenkmalschutzstellung ist der Bewertungsgegenstand von den ansonsten zwingenden Vorschriften befreit. In dieser Wertermittlung wird daher unterstellt, dass die genannten und alle behördlichen Vorschriften eingehalten wurden.

Der energetische Zustand entspricht insbesondere mit Blick auf die Beheizung über einen Einzelofen, der Außentüren sowie die fehlenden Dämmungen der Außenwände und Dachgeschosebene insgesamt nicht mehr den heutigen Anforderungen an modernen Wohnen.

Kurzfristig sollte insbesondere eine Modernisierung der Heizungsanlage in Betracht gezogen werden. Aufgrund der Unterdenkmalschutzstellung sind Eingriffe in die Bausubstanz, wie die Dämmung der Außenwände und der Dachgeschosebene, mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Eine energetische Modernisierung der Außenwände wird daher nach Einschätzung des Sachverständigen aus Denkmalschutzgründen kaum möglich oder mit hohen Kosten verbunden und somit unwirtschaftlich sein.

Modernisierungszustand²⁴

Definitionsgemäß umfassen Modernisierungsmaßnahmen 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 vor allem die Beseitigung von Bauschäden durch äußere Einwirkung oder unterlassene Instandhaltung sowie von Baumängeln (Planungs-/Ausführungsfehler, Mangelfolgeschäden).

In den letzten Jahren fanden folgende Modernisierungsmaßnahmen statt²⁵:

- Teilweise Modernisierung der Stromversorgung
- Teilweise Modernisierung des Innenausbau (Wände/Böden)
- Äußere Isolierung des Torbogens
- Teilweise Modernisierung von Fenstern
- Vereinzelt Verbesserung des Grundrisses durch den Einbau eines Badezimmers im Obergeschoss des Wohngebäudes und Veränderung der Raumaufteilung

Weitere Maßnahmen der letzten Jahre beschränkten sich auf übliche Instandhaltungsmaßnahmen.

²⁴ Soweit im Rahmen des Ortstermins augenscheinlich erkennbar und vom Auftraggeber mitgeteilt.

²⁵ Schriftliche Stellungnahme der Antragstellerin vom 03.02.2022

Investitionsrückstau/wirtschaftliche Minderungen

Die baulichen Anlagen befanden sich zum Zeitpunkt der Inaugenscheinnahme im Jahr 2022 insgesamt in einem unterdurchschnittlichen Unterhaltungszustand.

Neben des bereits beschriebenen energetischen Zustands zeigt der Innenausbau diverse Schäden und Unterhaltungsrückstände. Die folgende Auflistung solle einen groben Überblick geben und ist daher nicht als abschließend zu betrachten:

- Die Dachrinne zur Straßenseite ist undicht.
- Der Innenausbau (wie Beläge der Böden, Decken, Wände und Anstrich der Innentüren, Treppen) ist im Erdgeschoss des Wohngebäudes und im Anbau insgesamt überaltert.
- Die Wände/Decke des Anbaus zeigen augenscheinlich im Deckenbereich Feuchteschäden.
- Die Holzträger der Dachfläche des Wohngebäudes zeigen augenscheinlich Feuchteschäden und weisen stärkere Risse auf.
- Die Dachdeckung des Wohngebäudes weist unterschiedliche Farbtöne (vermutlich durch Austausch einzelner Ziegel und Ausbleichung) und augenscheinlich vereinzelt offene Stöße auf.
- Die Sanitärausstattung im Anbau ist insgesamt überaltert.
- Augenscheinlich Feuchteschäden am Mauerwerk sowie der Bodenfläche im Kellergewölbe des Wohngebäudes
- Der Glaseinsatz im Oberlicht der Toreinfahrt ist defekt.
- fehlende/unzureichende Absturzsicherung am Kragenbalkon und an den Treppen zwischen dem Zwischen- und Dachgeschoss sowie zwischen dem Dachgeschoss und Spitzboden
- Die Fassaden zeigen diverse Risse, Fehlstellen am Putz (vereinzelt hohl liegend) und Anstrich und sind insgesamt überaltert.
- Die Außenmauern (Wohngebäude/Anbau/Scheune) weisen im Bereiche der Trägereauflage der Balkonerweiterung Fehlstellen auf.
- Die Entwässerung der Balkonerweiterung erfolgt in einen Eimer auf dem Hof und ist daher unzureichend.
- Die Holzträger und der Bodenbelag der Balkonerweiterung zeigen augenscheinlich Feuchteschäden.
- Die Außentüren/ Tore und vereinzelt Holzfenster sind überaltert.
- Die Grenzmauer ist überaltert und weist augenscheinlich Feuchteschäden auf.
- Die abgehangene Decke im Hauswirtschaftsraum weist Fehlstellen auf.
- Es zeigen sich augenscheinlich erhebliche Feuchteschäden an einzelnen Boden-, und Wand- und Deckenflächen sowie an den Trägern der Scheune.
- Der Fliesenbelag des Wohngebäudessockels weist Schadstellen auf.
- Durch den fehlenden unterseitigen Verputz der Holztreppe ist der Brandschutz mangelhaft.

Entsprechend dem ursprünglichen Baujahr kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Stahleinlagen im Bereich des auskragenden Balkons rosten und Feuchteprobleme durch mangelhafte Abdichtungen vorhanden sind. Außerdem kann nicht ausgeschlossen werden, dass durch die unzureichende/fehlende Drainage, die Außenabdichtung der Außenwände gegen das Erdreich ungenügend ist und die Außenwände durch Feuchtigkeit belastet werden.

Insbesondere kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Schädlingsbefall durch z.B. Hausbock an freiliegenden Holzteilen und durch z.B. Hausschwamm an eingemauerten Holzteilen besteht, die Kaminköpfe über Dach baufällig sind und Versottung an den Kaminzügen besteht und der Elektro,- Wasser- und Kanalschluss unterdimensioniert ist.

Der Bewertungssachverständige weist darauf hin, dass er kein auf Baumängel und Bauschäden spezialisierter Fachmann ist (hiermit befassen sich Sachverständige des Fachgebiets Schäden an Gebäuden). Die Aufbauten wurden nicht auf Baumängel oder Bauschäden untersucht. Eine Analyse der Bausubstanz würde im Übrigen auch den Rahmen des Bewertungsumfangs wesentlich übersteigen.

Der Sachverständige weist deutlich darauf hin, dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass einzelne Um- und Anbaumaßnahmen (insbesondere der Austausch einzelner Fenster durch Kunststofffenster, der Anbau sowie die Vergrößerung des Balkons) nicht mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt, bzw. durch die Behörde genehmigt wurde, was grundsätzlich zu Geldstrafe und Anordnung des Rückbaus der Baumaßnahme führen könnte.

06.09 | ERMITTLUNG DES AUSSTATTUNGSSTANDARDS

Der Ausstattungsstandard des Hauptgebäudes wird hier in Anlehnung an die Beschreibungen in Anlage 4 der Immobilienwertermittlungsverordnung ermittelt, weil den jeweiligen Ausstattungsstandards unterschiedliche Normalherstellungskosten zugeordnet sind:

Ermittlung des Ausstattungsstandards für das Hauptgebäude mit Anbau
(ohne unterstellte Modernisierungen)

Bauteil	Anteil	Gebäudestandard				
		1 sehr einfach	2 einfach	3 mittel	4 gehoben	5 stark gehoben
Außenwände	23 %	0,5	0,5			
Dach	15 %	0,5	0,5			
Fenster und Außentüren	11 %	0,5	0,5			
Innenwände und -türen	11 %	0,25	0,5	0,25		
Deckenkonstruktion	11 %		1			
Fußböden	5 %	0,25	0,5	0,25		
Sanitäreinrichtungen	9 %		1			
Heizung	9 %	1				
Sonstige techn. Einrichtungen	6 %		1			
Summe	100 %	37,5 %	58,5 %	4,0 %		

Der Ausstattungsstandard des Hauptgebäudes ergibt sich, ohne Berücksichtigung von unterstellte Modernisierungen, mit durchschnittlich | 1,67 |. Für eine weitere wirtschaftliche Nutzung sind insbesondere mit Blick auf die Denkmaleigenschaft und das einhergehende Erhaltungsgebot Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen notwendig. Mit den unterstellten Modernisierungen verändert sich jedoch lediglich im Teilbereich „Heizung“ der Ausstattungsstandard des Wohngebäudes wie folgt:

Ermittlung des Ausstattungsstandards für das Hauptgebäude mit Anbau
(nach unterstellten Modernisierungen)

Bauteil	Anteil	Gebäudestandard				
		1 sehr einfach	2 einfach	3 mittel	4 gehoben	5 stark gehoben
Außenwände	23 %	0,5	0,5			
Dach	15 %	0,5	0,5			
Fenster und Außentüren	11 %	0,5	0,5			
Innenwände und -türen	11 %	0,25	0,5	0,25		
Deckenkonstruktion	11 %		1			
Fußböden	5 %	0,25	0,5	0,25		
Sanitäreinrichtungen	9 %		1			
Heizung	9 %			1		
Sonstige techn. Einrichtungen	6 %		1			
Summe	100 %	28,5 %	58,5 %	13,0 %		

Mit Berücksichtigung der unterstellten Modernisierungen erhöht sich der Ausstattungsstandard des Wohngebäudes auf durchschnittlich | 1,85 |.



In Anlehnung an die Beschreibung des Gebäudestandards entspricht die Scheune dem Ausstattungsstandard der Stufe | 3,5 |.

06.10 | GESAMTNUTZUNGSDAUER

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise genutzt werden kann (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV). Sie ist eine Modellgröße und somit entsprechend dem Modellansatz des örtlich zuständigen „Gemeinsamer Gutachterausschuss für Immobilienwerte bei der Stadt Sinsheim“ bei Wohnimmobilien mit | 80 Jahren | anzusetzen.²⁶

06.11 | RESTNUTZUNGSDAUER

Die Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV) ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Die in dieser Wertermittlung unterstellte Beseitigung der Unterhaltungsrückstände und Schäden führt zu keiner Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer.

Das Baujahr wurde auf 1860 datiert, das Baualter beläuft sich somit zum Wertermittlungstichtag (01.07.2022) auf rund 162 Jahre. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer würde bei einer Gesamtnutzungsdauer (GND) von 80 Jahren rein rechnerisch einen negativen Wert annehmen (Baujahr 1860 + 80 Jahre GND – 2022 Bewertungsjahr).

Es ist mit davon auszugehen, dass die Aufbauten, neben den beschriebenen Modernisierungen der letzten Jahre, seit 1860 nicht völlig unverändert bestanden haben, sondern im Laufe der Zeit weitere bauliche Maßnahmen durchgeführt wurden.

Mit Beginn des Wirtschaftswunders (ca. 1955) floss bis zum Beginn der Ölkrise (ca. 1973) viel Kapital in die Immobilienwirtschaft. Nach dem Ende der Ölkrise hielt der Bauboom bis in die frühen 1980er Jahre an. Dann kam die erste große „Baukrise“ in der Nachkriegszeit, begleitet von den damaligen Rekordzinsen von 12 Prozent auf Baukredite für Immobilieninvestitionen. Von etwa 1986 bis 1995 gab es einen weiteren Höhepunkt bei den Immobilieninvestitionen. Diese Phase wurde mit dem Wegfall der privatwirtschaftlichen Abschreibungsmöglichkeiten und dem Wegfall der degressiven Abschreibungsmöglichkeiten für Kapitalanleger beendet.

Im Ergebnis ist davon auszugehen, dass innerhalb dieser Perioden von erhöhter Bautätigkeit auch in das zu bewertende Objekt regelmäßig investiert wurde, auch wenn dem Sachverständigen keine dokumentierten Baumaßnahmen bekannt wurden.

Insofern wird in diesem Gutachten von einem mittleren Baujahr von 1980 (Spannenwert 1975 bis 1985) ausgegangen.

Bei dem Wohnhaus handelt es sich um ein eingetragenes Kulturdenkmal. Auch für die Scheune ist von einer Unterschutzstellung auszugehen. Da die Aufbauten auf Grund der Rechtslage auf Dauer zu erhalten sind, wird diesen grundsätzlich eine unendliche Restnutzungsdauer unterstellt. Dies bedeutet, dass der Eigentümer erhebliche Kosten in Kauf nehmen muss, um die baulichen Anlagen vor dem Verfall zu sichern und er das Gebäude immer wieder revitalisieren muss.

²⁶ Vgl. Immobilienmarktbericht östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2021, S. 26
SACHVERSTÄNDIGENBÜRO WANITSCHKE | Leiergasse 6 | 74939 Zuzenhausen

Um dem „Dilemma“ (unendliche Nutzungsdauer eines Denkmals versus Wirtschaftlichkeit) zu entgehen, wird für die Gebäude in dieser Wertermittlung eine übliche wirtschaftliche RND unterstellt, da etwaige Revitalisierungskosten nach Ablauf dieser Nutzungsdauer, Neubaukosten erreichen oder diese zum Teil sogar überschreiten. Ferner ist dieser Ansatz notwendig, um die vorhandenen Marktdaten, die sich aus Standardimmobilien ableiten, verwenden zu können.²⁷

In den letzten Jahren wurden, wie bereits beschrieben, vereinzelt Modernisierungsmaßnahmen und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Die aufgrund der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen vorliegende Restnutzungsdauer lässt sich über ein Punkteschema bestimmen²⁸. Je nach durchgeführter Modernisierungsmaßnahme werden entsprechende Punkte vergeben. Dabei ist auch zu berücksichtigen, wie weit die durchgeführten Maßnahmen bereits zurückliegen:

Modernisierungsmaßnahmen		Punkte (max.)	Punkte (durchgeführt)
1	Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
2	Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
3	Verbesserung der Leitungssysteme	2	0,5
4	Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
5	Wärmedämmung der Außenwände	4	0
6	Modernisierung von Bädern	2	1
7	Modernisierung des Innenausbau, z.B. Fußböden, Treppen	2	0,5
8	Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1
Summe		20	4

Der Ermittlung der Restnutzungsdauer liegt ein theoretischer Modellansatz zugrunde. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer (RND) auf maximal 70 Prozent der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer (GND) gestreckt und nach der folgenden Formel berechnet wird:

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

Bei 4 Modernisierungspunkten ergeben sich die folgenden Variablen²⁹:

a:	0,7300	b:	1,5770	c:	1,1133
----	--------	----	--------	----	--------

Nach Einsetzen der Variablen würde sich eine Restnutzungsdauer von 39 Jahren ergeben.

Wie beschrieben wird für eine weitere wirtschaftliche Nutzung neben Instandsetzungsmaßnahmen insbesondere die Modernisierung der Heizungsanlage und von Teilbereichen des Innenausbau notwendig. Im Rahmen dieser Wertermittlung wird daher eine Instandsetzung und Modernisierung von einzelnen Gebäudeteilen unterstellt. Zudem werden sie insbesondere bei der Wahl des Mietansatzes berücksichtigt.

Die unterstellten Maßnahmen gehen, unter Berücksichtigung der Denkmaleigenschaft, wertmäßig als „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ in diese Wertermittlung ein und führen zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer und mithin, ausgehend von der üblichen Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer Objekte, zu einem fiktiven Baujahr.

²⁷ Vgl. Immobilienmarktbericht östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2021, S. 20, 26, 30

²⁸ Vgl. Anlage 2 zur Immobilienwertermittlungsverordnung

²⁹ Vgl. Anlage 2 Tabelle 3 zur Immobilienwertermittlungsverordnung

Die im vorliegenden Bewertungsfall durchgeführten und unterstellten Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen führen zu folgender Punktevergabe:

Modernisierungsmaßnahmen		Punkte (max.)	Punkte (durchgeführt)	Punkte (unterstellt)
1	Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0	0
2	Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1	0
3	Verbesserung der Leitungssysteme	2	0,5	0
4	Modernisierung der Heizungsanlage	2	0	1,5
5	Wärmedämmung der Außenwände	4	0	0
6	Modernisierung von Bädern	2	1	0
7	Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Fußböden, Treppen	2	0,5	0,5
8	Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1	0
Zwischensumme		20	4	2
Summe				6

Bei 6 Modernisierungspunkten ergeben sich zur Ermittlung der Restnutzungsdauer die folgenden Variablen³⁰:

a:	0,6150	b:	1,3385	c:	1,0567
----	--------	----	--------	----	--------

Nach Einsetzen der Variablen in die bereits aufgeführte Formel ergibt sich die modelltheoretische Restnutzungsdauer mit | 42 Jahren |. Das fiktive Baujahr ergibt sich daraus mit 1984.

Da es sich bei der Scheune um ein Nebengebäude handelt, das, insbesondere mit Blick auf die unterstellte Unterdenkmalschutzstellung, in einem wirtschaftlichen und funktionalen Zusammenhang mit den Aufbauten der Wohnanlage steht, wird deren wirtschaftliche Restnutzungsdauer der des Wohngebäudes gleichgesetzt, es wird unterstellt, dass die Scheune das wirtschaftliche Schicksal des Wohngebäudes teilt.

Der Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass die unterstellte wirtschaftliche Restnutzungsdauer keinen Einfluss auf die grundsätzliche Erhaltungspflicht des denkmalgeschützten Gebäudes hat. Es stellt die Restnutzungsdauer bis zu einer dann notwendigen durchgreifenden Revitalisierung dar.



06.12 | WIRTSCHAFTLICHE FOLGENUTZUNG BZW. VERWERTUNGSPOTENZIAL³¹

In den vorbereitenden Untersuchungen des städtebaulichen Entwicklungskonzept „Stadtkern“ der Verbandsgemeinde Neckarbischofsheim wird, im Bereich des Bewertungsobjekt, für die Hauptstraße eine Attraktivitätssteigerung durch die Aufwertung der Gebäude, eine Verbesserung des Wohnumfelds durch Aufwertung der Flächen für Fußgänger und Verkehrsbremmung aufgezeigt. Zudem wird für das Wohngebäude, den Anbau und die Scheune ein dringender Sanierungsbedarf festgesetzt, wobei die Fassade des Wohngebäudes und des Anbaus als erhaltenswert eingestuft werden. Für den Bereich des Bewertungsobjekts wird zudem als Verbesserung der Wohnqualität das Konzept Scheunennutzung aufgezeigt und für die Scheune ein Nutzungspotenzial aufgezeigt.

Der Sachverständige gibt keine Einschätzung über Erweiterungsmöglichkeiten, wie z.B. den Ausbau der Dachgeschossebene oder Umnutzung der Scheue, ab. Entsprechende Bauvoranfragen nebst denkmalschutzrechtlicher Genehmigungen könnte einem potenziellen Erwerber Klarheit über die Erweiterungsmöglichkeiten der baulichen Anlagen verschaffen.

Grundsätzlich ist zum Wertermittlungsstichtag sowohl eine Eigennutzung als auch eine Vermietung als Einfamilienhaus möglich. Für beide Alternativen wird das Verwertungspotenzial in dem zum Ortstermin vorherrschenden Zustand jedoch als problematisch eingeschätzt. Das Bewertungsobjekt ist insgesamt überaltert, weist einen schlechten Unterhaltungszustand auf und entspricht insgesamt nicht mehr den aktuellen Bedürfnissen der üblichen Marktteilnehmer. Im Falle einer Vermietung oder eines Verkaufs ist daher mit erheblichen Abschlägen zu rechnen.

Um die Nutzungsmöglichkeit der Aufbauten nachhaltig sicherzustellen sind daher die Behebung des Instandhaltungszustand und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich. Dies umso mehr, da mit der Denkmaleigenschaft ein Instandhaltungs- und Instandsetzungsgebot sowie das Gebot der dauerhaften Erhaltung einhergeht.

Denkmalgeschützte Immobilien werden in guten Lagen von bestimmten Käuferkreisen üblicherweise vor allem wegen ihres exklusiven Ambientes und zudem aus Gründen etwaiger Steuerersparnisse oder Fördermöglichkeiten erworben. Eine repräsentative Ausstrahlung liegt im vorliegenden Fall jedoch nicht vor. Im Ergebnis werden die bereits beschriebenen nachteiligen Aspekte, die sich aus der Denkmaleigenschaft ergeben, eine Verwertung erschweren.

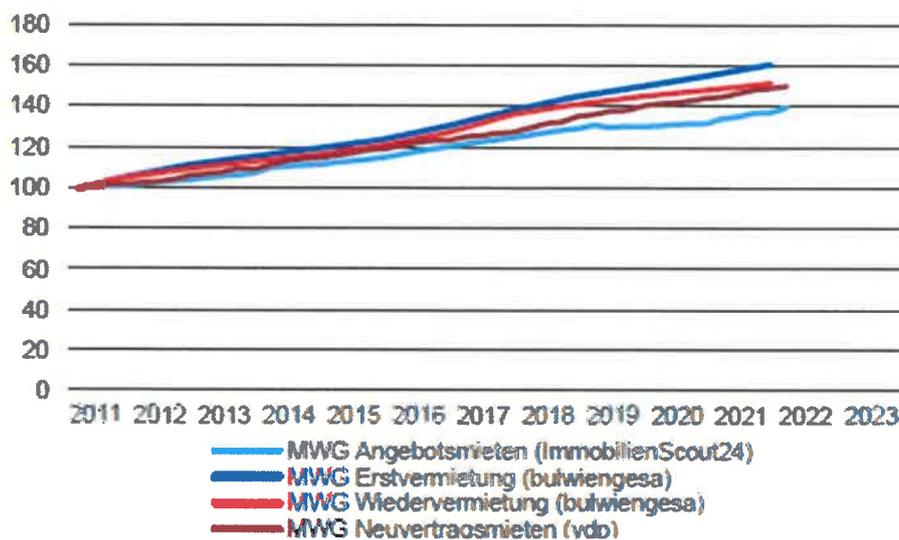
³¹ Vgl. Abschnitte 02. Beschreibung der Makrolage & 03. Beschreibung der Mikrolage und Pläne zum Sanierungsgebiet „Stadtkern“

TEIL C: WERTERMITTLUNG

07. SITUATION AM IMMOBILIENMARKT³²

- **ifo Geschäftsklimaindex:** Die Stimmung in der deutschen Wirtschaft hat sich eingetrübt. Der Index ist im Juni auf 92,3 Punkte gefallen, nach 93,0 Punkten im Mai. Die Unternehmen waren etwas weniger zufrieden mit der aktuellen Geschäftslage. Die Erwartungen fielen deutlich pessimistischer aus. Die drohende Gasknappheit bereiten der deutschen Wirtschaft große Sorgen.
- **Destatis:** Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude sind im Mai 2022 um 17,6% gegenüber Mai 2021 gestiegen. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise gegenüber einem Vorjahr seit Mai 1970 (+18,9% gegenüber Mai 1969).
- **FPRE:** Laut der bundesweiten Frühjahrsumfrage sehen Immobilienexperten die Entwicklung der Miet- und Transaktionspreise für Wohn- und Büroimmobilien deutlich verhaltenner als noch im vergangenen Herbst. Bei den Preisen für EFH und EWG rechnen nur noch knapp 46 Prozent der Befragten mit steigenden oder stark steigenden Preisen. Der größte Teil der Befragten geht bei den Wohnungsmieten von weiteren Preissteigerungen in den nächsten 12 Monaten aus.
- **Destatis:** Seit Kriegsbeginn am 24. Februar 2022 flüchten viele Menschen aus der Ukraine. In Deutschland wurden im März 2022 nach vorläufigen Ergebnissen in der Wanderungstatistik rund 431.000 Zuzüge aus der Ukraine registriert. Rund 68% der Zugezogenen (293.000 Personen) waren weiblich.

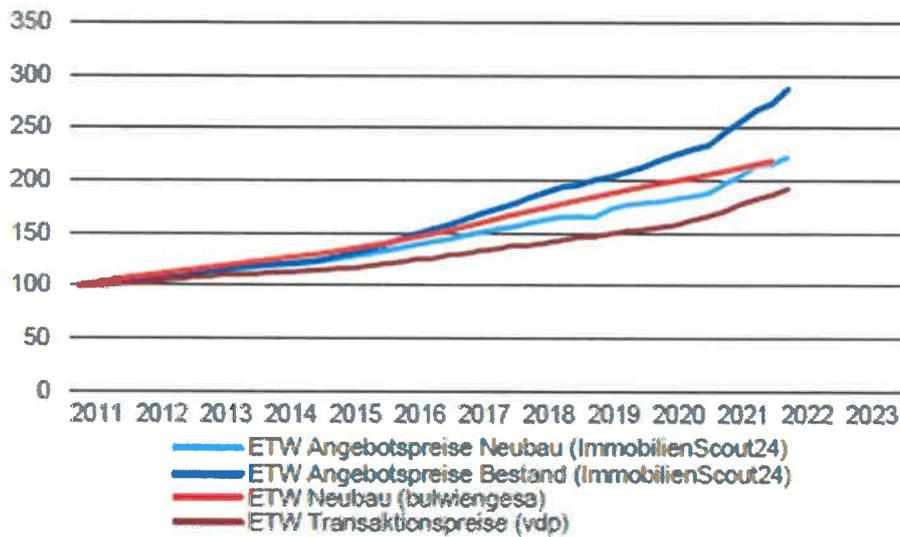
MIETWOHNUNGEN (MWG): MIETPREISINDIZES DEUTSCHLAND



Quelle: bulwiengesa, ImmobilienScout24, vdp.

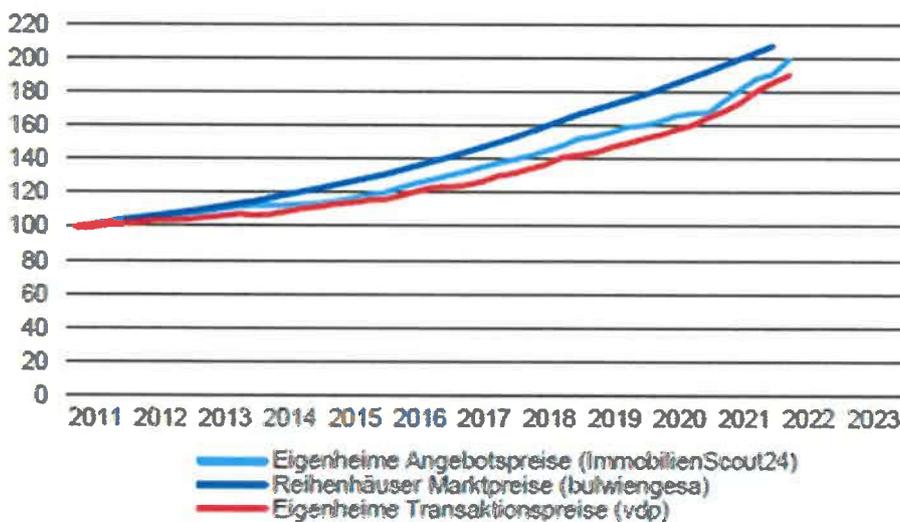
³² Vgl. Metaanalyse Immobilien Deutschland Jul/22, erstellt durch Fahrländer partner Raumentwicklung (FPRE)

EIGENTUMSWOHNUNGEN (ETW): PREISINDIZES DEUTSCHLAND



Quelle: bulwiengesa, ImmobilienScout24, vdp.

EIGENHEIME: PREISINDIZES DEUTSCHLAND



Quelle: bulwiengesa, ImmobilienScout24, vdp.

PROGNOSEN MIETWOHNUNGEN UND WOHN-EIGENTUM DEUTSCHLAND

DZHyp	bulwiengesa			
Neub.-Mieten	Neub.-Mieten		Neub.-Preise	
2022	2021	2022	2021	2022
↗	↗	↗	↗	↗

08. WERTERMITTLUNGSVERFAHREN

08.01 VERKEHRSWERT

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

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

08.02 VERGLEICHSWERTVERFAHREN

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

08.03 ERTRAGSWERTVERFAHREN

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

08.04 SACHWERTVERFAHREN

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



08.05 | ABLAUF DER WERTERMITTLUNGSVERFAHREN

In den Wertermittlungsverfahren sind gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung),
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks

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

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

08.06 | WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

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

Dem Sachverständigen liegen keine geeigneten Vergleichspreise vor. Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens scheidet daher aus. Allerdings wird der Bodenwert nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt, weil der örtlich zuständige Gutachterausschuss geeignete Bodenrichtwerte festsetzt, aus denen der Bodenwert abgeleitet werden kann.

Das überwiegend auf Kostenüberlegungen basierende Sachwertverfahren ist bei denkmalgeschützten Liegenschaften allerdings nur unter zahlreichen Annahmen anwendbar, insbesondere da zum Wertermittlungsstichtag von dem örtlich zuständigen Gutachterausschuss und den Gutachterausschüssen in näherer Umgebung keine geeigneten Sachwertfaktoren für denkmalgeschützte Objekte abgeleitet wurden.

Bei denkmalgeschützten Objekten spielt auch der Nutzen als das Maß für die Eigenschaft, eine Benutzung bzw. einen Gebrauch zu ermöglichen, eine wichtige Rolle. Einfamilienhäuser können auch vermietet werden bzw. sind vermietbar. Alle Immobilien, die man benutzen oder gebrauchen kann, haben einen geldwerten Nutzen, den Ertrag, der mit einem bestimmten jährlichen Geldbetrag gemessen werden kann. In einem solchen Fall werden sie unter Berücksichtigung ihrer Renditemöglichkeiten beurteilt. Auch für das Ertragswertverfahren ist die Datenbasis in Neckarbischofsheim und der näheren Umgebung schlecht, da für denkmalgeschützte Objekte keine Liegenschaftszinssätze abgeleitet werden.

Da sich der Kaufpreis für Einfamilienhäuser ohne Denkmaleigenschaft im gewöhnlichen Geschäftsverkehr grundsätzlich eher am Sachwert orientiert, wendet der Sachverständige hier vorrangig das | Sachwertverfahren | an. Der Verkehrswert wird daher aus dem Sachwert abgeleitet. Der zusätzlich über das Ertragswertverfahren ermittelte Ertragswert dient der Unterstützung bzw. Plausibilisierung.

09. BODENWERTERMITTLUNG

09.01 VORBEMERKUNG

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

Bei der Bodenwertermittlung ist nach § 41 ImmoWertV bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße zu prüfen, ob selbstständig nutzbare Teilflächen (z. B. freier Bauplatz) oder unterschiedliche Grundstücksqualitäten vorliegen. Der Bodenwert solcher Teilflächen ist getrennt zu ermitteln. Für das Wertermittlungsverfahren ist nur der Bodenwert anzusetzen, der für die baulichen Anlagen bzw. Art der Nutzung marktüblich ist. Die selbstständig nutzbare oder sonstige Teilfläche, die über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgeht, ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstückmerkmal zu berücksichtigen.

09.02 BODENRICHTWERT³³

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

Der Gemeinsame Gutachterausschuss bei der Stadt Sinsheim (Östlicher Rhein-Neckar-Kreis) hat zum Stichtag 01.01.2022 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone (31801008) einen Bodenrichtwert von 170 €/m² ermittelt und am 21.06.2022 beschlossen.

Beschreibende Merkmale:	
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand:	beitragsfrei
Art der Nutzung:	gemischte Baufläche (auch Baufläche ohne nähere Spezifizierung)
Bedarfswert:	0 €/m ²
Tiefe:	50 m
Verfahrenszustand:	sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung

Auf Grundlage des ermittelten Bodenrichtwertes leitet der Sachverständige für den Bereich des Wertermittlungsobjekts einen mittleren Bodenwert von 170 €/m² ab.

³³ Vgl. Bodenrichtwertkarte der Gemeinde Neckarbischofsheim nebst örtliche Fachinformationen zu den Bodenrichtwerten zum Stichtag 01.01.2022



09.03 | PREISENTWICKLUNG

Der Gutachterausschuss bei der Stadt Sinsheim leitet keinen eigenen regionalen Immobilien-Preisindex ab und orientiert sich bei der Bodenpreisentwicklung und der Häuserpreisentwicklung an den Indexreihen des Statistischen Bundesamt (destatis). Die Indexreihen basieren auf den bundesweiten Kaufpreisdaten der Gutachterausschüsse.

In der Lageklasse „Städtische Kreise“, zu der auch die Region des östlichen Rhein-Neckar-Kreises gehört, haben sich, gemäß Häuserpreisindex (HPI), Ein- und Zweifamilienhäuser seit Anfang 2021 bis Anfang 2022 um +11,1 % verteuert. In „ländlichen Kreisen mit Verdichtungsansätzen“ haben sich solche Immobilien hingegen um rund 13,3% erhöht.³⁴ Daten zu weiteren Preisentwicklungen liegen derzeit nicht vor.

Der Sachverständige schätzt die Bodenpreissteigerung vom 01.01.2022 zum Wertermittlungstichtag (01.07.2022) auf +7%, was einem Faktor von 1,07 entspricht. Der um die Preisentwicklung angepasste mittlere Bodenwert ergibt sich daraus mit rund 182 €/m² (170 €/m² x 1,07).

09.04 | OBJEKTSPEZIFISCHE ANPASSUNGEN

Im nächsten Schritt erfolgt eine Anpassung des Bodenrichtwerts bezüglich der tatsächlichen Eigenschaften des zu bewertenden Grundstücks. Hier liegen keine wertrelevanten Abweichungen zu den Definitionen des Richtwertgrundstücks vor.

Das Bewertungsgrundstück zeigt gegenüber den durchschnittlichen Grundstücken der Bodenrichtwertzone stärkere Lärmbelastungen, woraus negative Wirkungen auf Wohnraumnutzer zu erwarten sind. Die Lärmbeeinträchtigung lässt sich mit Hilfe von Lästigkeitsfaktoren nach den Richtlinien für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes (VLärmSchR 97) ermitteln, das heißt durch die Differenz der Lästigkeitsfaktoren, bezogen auf die Verkehrsimmission und den Immissionsgrenzwert.³⁵ Aufgrund der Verkehrsimmissionen wird ein Abschlag um 2% als angemessen erachtet und angewendet.³⁶

Gemäß der örtlichen Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte zum 01.01.2022 des zuständigen Gutachterausschusses sind Reihenhaus- oder Doppelhausgrundstücke unter 350 m² mit einem Wertzuschlag von bis zu +30% zu bewerten.³⁷ Zur Berücksichtigung der Grundstücksgröße von 256 m² wird im vorliegenden Bewertungsfall ein Aufschlag um +12% als angemessen erachtet und angewendet.

Durch den Denkmalschutz wird die Nutzung des Bodens, auf dem sich die unter Schutz gestellten Aufbauten befindet, bis auf weiteres in seinem Istzustand festgelegt. Der Bodenwert von mit denkmalgeschützten Gebäuden versehenen Grundstücken bestimmt sich daher grundsätzlich anhand der tatsächlichen Nutzung, unabhängig davon ob die vorhandenen Aufbauten vom planungsrechtlichen oder lagetypischen Maß der baulichen Nutzung abweichen.

Für das Bewertungsgrundstück wird aus den beschriebenen Vor- und Nachteilen insgesamt eine Bodenwerterhöhung in Höhe von 10 % berücksichtigt, was einem Faktor von 1,10 entspricht.

³⁴ Vgl. Preisindizes für Wohnimmobilien nach Kreistypen, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, es handelt sich um ein vorläufiges Ergebnis

³⁵ Vgl. IGW, vgl. RN. 182 ff.

³⁶ Vgl. Borowski: Einfluss von Verkehrslärm auf den Bodenwert und auf den Verkehrswert von Eigentumswohnungen, in: DS 2003, 55

³⁷ Vgl. Örtliche Fachinformationen zu den Bodenrichtwerten zum Stichtag 01.01.2022, Seite 2



09.05 | RELATIVER BODENWERT

Daraus wird der relative Bodenwert für das Flurstück 356 mit rund³⁸ | **200 €/m²** | (182 €/m² x 1,10) abgeleitet.

09.06 | BODENWERT

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

Flurstück	Größe	Relativer Bodenwert	Bodenwert
356	256 m ²	200 €/m ²	51.200 €

Zum Wertermittlungsstichtag 01.07.2022 beträgt der Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks „Hauptstraße 51 (Flurstück 356) in 74924 Neckarbischofsheim“ rund³⁹ | **51.000 €** |.

³⁸ Vgl. Richtlinie für Gutachterausschüsse (RiWert, Rheinland-Pfalz); gerundet auf volle Zehner

³⁹ Vgl. Wolfgang Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Zugriff am 27.3.2021 Kleiber digital > Teil IV - ImmoWertV > 1 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) > 1.2 Marktwertermittlung (Verkehrswertermittlung) > 1.2.3 Genauigkeit und Leistungsfähigkeit der Marktwertermittlung > 1.2.3.4 Auf- und Abrundung; gerundet auf volle Zehntausender

10. SACHWERTVERFAHREN

10.01 VERFAHRENSABLAUF

Das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) beruht im Wesentlichen auf einer nach kostenorientierten Gesichtspunkten durchgeführten Wertermittlung. Im Sachwertverfahren wird zunächst der vorläufige Sachwert des Grundstücks ermittelt durch Bildung der Summe aus:

- dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen,
- dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und
- dem Bodenwert (der marktüblichen Grundstücksgröße).

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Anpassung des vorläufigen Sachwerts des Grundstücks an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt (Marktanpassung). Diese Marktanpassung erfolgt mittels eines objekt-spezifisch angepassten Sachwertfaktors. Sachwertfaktoren werden vom Gutachterausschuss aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV). Die zur Ableitung der Sachwertfaktoren verwendeten Modellansätze des Sachwertverfahrens sind auch bei der Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren anzusetzen (Grundsatz der Modellkonformität nach § 10 ImmoWertV).

Nach abschließender Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts ergibt sich der Sachwert des Grundstücks, welcher dem Verkehrswert entspricht, wenn keine weiteren Verfahrensergebnisse zu berücksichtigen sind.

BESONDERER HINWEIS:

Für die hier durchzuführende Wertermittlung kann das Sachwertverfahren nicht vollständig entsprechend der ab 01.01.2022 in Kraft getretenen ImmoWertV angewandt werden, weil die zuständigen Gutachterausschüsse ihre Sachwertfaktoren noch nach den bis dahin gültigen Rechtsgrundlagen festgesetzt haben. Zur Einhaltung der Modellkonformität ist es erforderlich, die Eingangsparameter zu verwenden, die auch von den Gutachterausschüssen genutzt wurden.

10.02 NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN

Vorbemerkung: Aufgrund der verwendeten Baustoffe und ihres gewöhnlichen Verarbeitungsaufwands sind keine denkmalspezifischen, bzw. bewertungsrelevanten höhere Herstellungskosten zu erwarten.

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen (§ 36 Abs. 1 ImmoWertV) sind die durchschnittlichen Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV) mit dem Regionalfaktor (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV) und dem Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV) zu multiplizieren.

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

In der vorliegenden Bewertung werden modellkonform zu den zur Verfügung stehenden Sachwertfaktoren die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) verwendet. Die Bezugsgröße der Normalherstellungskosten ist die Bruttogrundfläche.

Das Wohngebäude ist nur zum Teil unterkellert. Zudem ist die Ausstattung der Durchfahrt mit der Ausstattung eines Kellers vergleichbar. Gemäß ImmoWertV weist das Wohngebäude daher zwei Haustypen auf. Es wird in einer Mischkalkulation durch anteilige Anrechnung der Kennwerte für die verschiedenen Gebäudetypen der individuelle Kostenkennwert abgeleitet. Der Sachverständige hat das Wohngebäude wie folgt gegliedert:

- Gebäudetyp 3.12 (Reihenmittelhäuser mit Keller-, Erd-, Ober- und nicht ausgebautem Dachgeschoss): 241 m² BGF
- Gebäudetyp 3.02 (Reihenmittelhäuser mit Keller-, Erd- und nicht ausgebautem Dachgeschoss): 144 m² BGF

Die Ausstattung im Erdgeschoss des Anbaus ist ebenfalls mit der Ausstattung eines Kellers vergleichbar. Der Anbau entspricht daher weitestgehend dem Gebäudetyp 3.03, das sind Reihenmittelhäuser mit Flachdach oder flach geneigtem Dach, einem Keller- und Erdgeschoss.

Die Scheune entspricht dem Gebäudetyp 18.5, das sind landwirtschaftliche Mehrzweckhallen.

Ermittlung der gewichteten Normalherstellungskosten (Typ 3.12 - Hauptgebäude/Wohngebäude)

Gebäudestandard	1	2	3	4	5
NHK (gemäß NHK 2010) ⁴⁰	505 €/m ²	560 €/m ²	640 €/m ²	775 €/m ²	965 €/m ²
Prozentualer Anteil	28,5 %	58,5 %	13 %		
Anteilige NHK	144 €/m ²	328 €/m ²	83 €/m ²		
Gewichtete NHK					555 €/m ²

Ermittlung der gewichteten Normalherstellungskosten (Typ 3.02 - Hauptgebäude/Wohngebäude)

Gebäudestandard	1	2	3	4	5
NHK (gemäß NHK 2010) ⁴¹	480 €/m ²	535 €/m ²	615 €/m ²	740 €/m ²	925 €/m ²
Prozentualer Anteil	28,5 %	58,5 %	13 %		
Anteilige NHK	137 €/m ²	313 €/m ²	80 €/m ²		
Gewichtete NHK					530 €/m ²

Ermittlung der gewichteten Normalherstellungskosten (Typ 3.03 - Wohngebäude Anbau)

Gebäudestandard	1	2	3	4	5
NHK (gemäß NHK 2010) ⁴²	620 €/m ²	690 €/m ²	795 €/m ²	955 €/m ²	1.195 €/m ²
Prozentualer Anteil	28,5 %	58,5 %	13 %		
Anteilige NHK	177 €/m ²	404 €/m ²	103 €/m ²		
Gewichtete NHK					684 €/m ²

Ermittlung der gewichteten Normalherstellungskosten (Typ 18.5 - Scheune)

Gebäudestandard	3	4	5
NHK (gemäß NHK 2010) ⁴³	245 €/m ²	270 €/m ²	350 €/m ²
Prozentualer Anteil	58,0 %	33,8 %	8,3 %
Anteilige NHK	142 €/m ²	91 €/m ²	29 €/m ²
Gewichtete NHK			262 €/m ²

⁴⁰ einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%

⁴¹ einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%

⁴² einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%

⁴³ einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 11%

KORREKTURFAKTOREN

In den Normalherstellungskosten NHK 2010 ist für landwirtschaftliche Mehrweckhallen bei einer Bruttogrundfläche von 250 m² die Anwendung eines Anpassungsfaktors von 1,2 vorgesehen. Da die Scheune über eine BGF kleiner 250 m² verfügt, wird ein Anpassungsfaktor von 1,20 verwendet.

BAUPREISINDEX

Die NHK 2010 mit Kostenstand des Jahres 2010 sind mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Hierzu ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Insofern ist eine Umrechnung des Baupreisindex auf das Basisjahr 2010 erforderlich. Dies geschieht mit Hilfe des vom Statistischen Bundesamt abgeleiteten und veröffentlichten Baupreisindex, der seit dem 1. Quartal 2021 zum Basisjahr 2015 abgeleitet wird. Nach Umbasierung ergibt sich für das Preisniveau von 2010 ein Index von 90,1. Der Umrechnungsfaktor für das 2. Quartal 2022 (Index 147,2) ergibt sich daraus mit | 1,634 |.⁴⁴

REGIONALFAKTOR

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Aufgrund der bislang fehlenden Sachwertfaktoren für vorläufige Sachwerte, die aus regionalisierten Herstellungskosten abgeleitet wurden, wird aus Gründen der Modellkonformität auf einen Regionalfaktor verzichtet.

ERMITTLUNG DER NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN

Gebäude	NHK 2010	Bezugsfläche	Korrekturfaktor	Baupreisindex	Herstellungskosten
Wohngebäude	555 €/m ²	241 m ²	1,00	1,634	218.556 €
	530 €/m ²	144 m ²	1,00	1,634	+124.707 €
					343.263 €
Anbau	684 €/m ²	28 m ²	1,00	1,634	31.294 €
Scheune	262 €/m ²	116 m ²	1,20	1,634	59.593 €

Die Normalherstellungskosten betragen insgesamt rund | 434.000 € |. Davon entfallen rund 375.000 € auf das Wohngebäude einschließlich Anbau.

⁴⁴ vgl. Statistisches Bundesamt, Preisindizes für die Bauwirtschaft, Fachserie 17, Reihe 4, Seite 17.

10.03 | ALTERSWERTMINDERUNG

Die auf der Grundlage der Normalherstellungskosten unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturen und mit Hilfe des Baupreisindexes auf den Wertermittlungsstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes. Soweit es sich nicht um einen Neubau handelt, müssen diese Herstellungskosten mittels Alterswertminderungsfaktor gemindert werden. Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer (RND) zur Gesamtnutzungsdauer (GND).

Ausgehend von einer Restnutzungsdauer von 42 Jahren und der üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ergibt sich eine lineare Alterswertminderung von rund | 48 % | führt. Das fiktive Alter ergibt sich mit 38 Jahren und das fiktive Baujahr liegt bei | 1984 |.

Bei Herstellungskosten von insgesamt rund 435.000 € beträgt die lineare Alterswertminderung rund | 209.000 € |, so dass sich die um die Alterswertminderung berichtigten Normalherstellungskosten mit rund | 226.000 € | ergeben.

10.04 | BERÜCKSICHTIGUNG SONSTIGER BAULICHER BESONDERHEITEN UND EINRICHTUNGEN

Bei den Herstellungskosten sind die baulichen Besonderheiten und Einrichtungen des Wertermittlungsobjektes zu berücksichtigen. Besondere Bauteile sind werthaltige Bauteile wie Dachgauben, Balkone und Vordächer. Sie sind zusätzlich in Ansatz zu bringen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Gleiches gilt für besondere Einrichtungen. Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten besonderen Bauteile werden hier mit ihren Zeitwerten berücksichtigt.

Für die baulichen Besonderheiten und Einrichtungen (insbesondere: zusätzliche Kaminanschlüsse, Differenzstufen an Hauseingang, Sattelitenschüssel, Balkon mit Vergrößerung, Einbauschränk im EG, Holzklappläden, Rampe zum Hauswirtschaftsraum), deren Zeitwerte nicht in den Normalherstellungskosten der NHK 2010 enthalten sind, wird einschließlich anteiliger Baunebenkosten ein Zeitwert in Höhe von rund | 14.000 € | angesetzt.

10.05 | FESTSTELLUNG DES VORLÄUFIGEN SACHWERTS DER BAULICHEN ANLAGEN

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen ergibt sich für das Wertermittlungsobjekt mit | 240.000 € | (226.000 € zuzüglich 14.000 €).

10.06 | ZEITWERT DER BAULICHEN AUßENANLAGEN UND SONSTIGEN ANLAGEN

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§ 7 ImmoWertV) ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert kann nach den durchschnittlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung einer Alterswertminderung, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden.

Zu den baulichen Außenanlagen zählen beispielsweise befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen. Bei einfachen Anlagen werden üblicherweise 2 % bis 4 %, bei durchschnittlichen Anlagen 4 % bis 6 % und bei gehobenen Anlagen zwischen 6 % und 10 % des Werts der baulichen Anlagen eingerechnet.⁴⁵

Im vorliegenden Fall werden die baulichen Außenanlagen als einfach bewertet und mit rund | 5.000 € | in Ansatz gebracht.

10.07 | ZEITWERT DER BAULICHEN ANLAGEN

⁴⁵ Vgl. Immobilienmarktbericht östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2021, S. 30
SACHVERSTÄNDIGENBÜRO WANITSCHKE | Leiergasse 6 | 74939 Zuzenhausen

Der Zeitwert der baulichen Anlagen ergibt sich mit | 245.000 € | in Ansatz gebracht.

10.08 | VORLÄUFIGER SACHWERT DES GRUNDSTÜCKS

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks (§ 35 Abs. 2 ImmoWertV) ergibt sich als Summe von

- vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen (240.000 €),
- vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (5.000 €) und
- Bodenwert (51.000 €)

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks errechnet sich im vorliegenden Fall mit | 296.000 € |.

10.09 | MARKTANPASSUNG DES VORLÄUFIGEN GRUNDSTÜCKSSACHWERTS

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ist ein Zwischenwert, der überwiegend aus Kostenüberlegungen heraus entsteht (Erwerbskosten des Bodens und Herstellungskosten des Gebäudes). Aus diesem Grund muss bei der Ableitung des Sachwerts immer noch die Marktsituation berücksichtigt werden, denn reine Kostenüberlegungen führen in den meisten Fällen nicht zu einem Preis, der auf dem Grundstücksmarkt am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre.

Die Marktanpassung erfolgt, indem der vorläufige Sachwert des Grundstücks mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor multipliziert wird. Sachwertfaktoren werden vom Gutachterausschuss aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV).

Die Geschäftsstelle des örtlich zuständigen Gutachterausschusses (Gemeinsamer Gutachterausschuss für Immobilienwerte bei der Stadt Sinsheim) veröffentlicht in seinem „Immobilienmarktbericht östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2021“ Sachwertfaktoren.⁴⁶

Gemäß den Untersuchungsergebnissen (103 Kauffälle der Jahre 2019 und 2020) liegt der Ø Sachwertfaktor (SWF) für mit Ein- und Zweifamilienhäuser bebaute Grundstücke mit einem Bodenrichtwertniveau zwischen 100 – 199 €/m² bei 1,15. Die Standardabweichung beträgt ± 0,19.

Bei einem vorläufigen Sachwert in Höhe von rund 296.000 € wird der Sachwertfaktor mit 1,10 angegeben.

Im Folgenden werden die Merkmale der Referenzimmobilie denen des Bewertungsgegenstandes gegenübergestellt:

	Referenzimmobilie	Bewertungsgegenstand
Ø vorl. Sachwert	290.000 €	296.000 €
Ø Grundstücksgröße	595 m ²	256 m ²
Ø Bodenwert	140 €/m ²	170 €/m ² (BRW) 200 €/m ² (angepasster BRW)
Ø Restnutzungsdauer	45 Jahre	42 Jahre
Ø Standardstufe	2,7	1,8
Ø Wohnfläche	165 m ²	111 m ²

⁴⁶ Vgl. Immobilienmarktbericht östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2021, S. 33
SACHVERSTÄNDIGENBÜRO WANITSCHKE | Leiergasse 6 | 74939 Zuzenhausen

Der in der vorstehenden Veröffentlichung abgeleitete Sachwertfaktor bezieht sich auf vergleichbare Objekte ohne Denkmalschutz. Bei den vorliegenden Aufbauten handelt es sich jedoch um ältere Gebäude unter Denkmalschutz. Objekte dieser Art besitzen zwar oftmals einen eigenen Charme, allerdings ändert dies nichts am Alter der Bausubstanz. Die Denkmaleigenschaft verhindert oder erschwert eine Anpassung an heutige Bedürfnisse.

Da im vorliegenden Bewertungsfall das Ambiente und das Prestige der Denkmaleigenschaft nicht zwingend im Vordergrund stehen, schätzt der Sachverständige, dass die negativen Einflussfaktoren der Denkmaleigenschaft hier dazu führen, dass potenzielle Erwerber eher einen zusätzlichen Sicherheitsabschlag vom Kaufpreis kalkulieren und insofern einen deutlich geringeren Sachwertfaktor als für Vergleichsobjekte ohne Denkmaleigenschaft anzusetzen ist.

Ausgehend von dem üblichen Sachwertfaktor, der von dem zuständigen Gutachterausschuss für vergleichbare Objekte ohne Denkmaleigenschaft ermittelt wurden, wird der Sachwertfaktor, unter Berücksichtigung der Denkmaleigenschaft und der weiteren Entwicklung seit der Ableitung des Sachwertfaktors angepasst und entsprechend dem unteren Ende der Spanne mit | 0,95 | gewählt. Das heißt, dass der Verkaufspreis (Verkehrswert) dieser Immobilie rund 5 % unter dem vorläufigen Sachwert gehandelt wird.

10.10 | SACHWERTERMITTLUNG

Herstellungskosten Hauptgebäude		(gerundet)	375.000 €
Herstellungskosten Nebengebäude		+ (gerundet)	60.000 €
Summe Gebäudeherstellungskosten			435.000 €
Alterswertminderung	(48 %)	-	209.000 €
Zwischensumme I			226.000 €
Zeitwert bauliche Besonderheiten und Einrichtungen		+	14.000 €
Zeitwert bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen		+	5.000 €
Zeitwert der baulichen Anlagen			245.000 €
Bodenwert		+	51.000 €
Vorläufiger Sachwert			296.000 €
Marktanpassung	(0,95)	- (gerundet)	15.000 €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert			281.000 €

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks beträgt rund **281.000 €**.

11. ERTRAGSWERTVERFAHREN

11.01 VERFAHRENSABLAUF

Im Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 30 ImmoWertV) wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Das allgemeine Ertragswertverfahren (§ 28 ImmoWertV) geht von der Annahme aus, dass der Grundstückswert sich als gegenwärtiger Wert (Barwert) aller künftigen Reinerträge ergibt, die der Eigentümer aus seinem Grundstück erzielen kann.

Bei der Ermittlung der Barwerte ist zwischen den beiden Bestandteilen des Grundstücks

- Grund und Boden
- Gebäude und Außenanlagen

zu unterscheiden.

Der Grund und Boden ist ein unbegrenzt nutzbares Wirtschaftsgut. Er verzinst sich deshalb im Sinne eines Dauerertrages. Infolgedessen kann der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil als Jahresbetrag einer ewigen Rente kapitalisiert werden. Der Barwert dieser ewigen Rente entspricht somit dem Bodenwert.

Der auf die Gebäude und Außenanlagen entfallende Reinertragsanteil ist dagegen nur ein begrenzter Ertrag. Er kann daher auch nur als Jahresbetrag einer Zeitrente betrachtet werden, deren gegenwärtiger Wert (Barwert) zu ermitteln ist.

Zur Durchführung des Ertragswertverfahrens ist es deshalb erforderlich, den aus dem gesamten Grundstück zu erzielenden Reinertrag für die Kapitalisierung aufzuteilen. Das geschieht, indem man zunächst den Reinertragsanteil des Bodens (der marktüblichen Grundstücksgröße) als Jahresbetrag einer ewigen Rente ermittelt. Die Differenz zum Reinertrag ist der auf das Gebäude entfallende Reinertragsanteil, aus dem durch Kapitalisierung (Aufzinsung) der Gebäudeertragswert ermittelt wird.

Der Ertragswert ergibt sich sodann aus der Summe von Gebäudeertragswert und Bodenwert unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Besonderer Hinweis:

Das Ertragswertverfahren kann nicht vollumfänglich entsprechend der ab 01.01.2022 in Kraft getretenen ImmoWertV angewandt werden, weil die zuständigen Gutachterausschüsse ihre Liegenschaftszinssätze noch nach den bis dahin gültigen Rechtsgrundlagen festgesetzt haben. Zur Einhaltung der Modellkonformität ist es daher erforderlich, die Eingangsparameter zu verwenden, die auch von den Gutachterausschüssen genutzt wurden.

11.02 ROHERTRAG

Der Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV) ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Daher sind im Ertragswertverfahren neben den tatsächlichen Mieten auch die ortsüblichen Mieten zu ermitteln. Die tatsächlichen Erträge sind zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. In Anlehnung an § 194 BauGB wird die ortsübliche Miete für Wohnräume durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften hinsichtlich Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Mietsache ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse üblicherweise erzielt und bezahlt wird.

Marktüblich erzielbare Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungstag für die jeweilige Nutzung vergleichbaren, durchschnittlich erzielten Erträge. Anhaltspunkte für die Marktüblichkeit von Erträgen vergleichbar genutzter Grundstücke liefern zum Beispiel Vergleichsmieten, geeignete Mietspiegel oder Mietpreisübersichten.

Da kein Mietspiegel für den Bereich des Bewertungsobjekts vorliegt, stützt sich die Ermittlung der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete auf eigene Erfahrungswerte des Sachverständigen, aktuelle Marktrecherchen bei Immobilien-Portalen im Internet und aus Tageszeitungen.

Der Sachverständige hat einen Mietauskunftsreport für Wohnimmobilien, basiert auf Angebotsdaten von Immobilien-Scout24 angefordert.⁴⁷ Die quartalsaktuellen Mietangebote und Gesuche liefern wertvolle Immobilienmarktinformationen zur Beurteilung der aktuellen Marktsituation, aus denen sich ein Trend ablesen lässt. Für den Auswertungszeitraum Januar 2020 bis März 2022 werden die folgenden Angebotskaltmieten für Wohnungen ausgewiesen:

Mietpreisangebote für Wohnimmobilien: Postleitzahl-Bezirk 74924

Größe	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m ²	Streuungsintervall (90%)
Wohnungen	55 (88,7%)	8,22 €	5,88 € - 10,56 €
>60 - 90 m ²	23 (37,1%)	8,21 €	5,80 € - 10,49 €
>90 - 120 m ²	11 (17,7%)	7,57 €	5,88 € - 9,35 €
>120 - 160 m ²	3 (4,8%)	6,59 €	6,38 € - 7,00 €
Häuser	7 (11,3%)	7,87 €	6,40 € - 9,46 €
>120 - 160 m ²	6 (9,7%)	8,02 €	6,40 € - 9,46 €
>160 m ²	1 (1,6%)	6,93 €	-

Der Sachverständige setzt unter Berücksichtigung der Denkmaleigenschaft und der großflächigen Nutzflächen sowie der Innenhoffläche nach Realisierung der unterstellten Modernisierungen und Beseitigung des Instandhaltungszustand für die Scheune einen monatlichen Mietpreis von 100,00 € und für das Wohngebäude einen monatlichen Mietpreis von | 8,00 €/m² Wohnfläche | an.

Nach Auflösung des Investitionsrückstaus und der Durchführung der unterstellten Modernisierungen ergibt sich der monatliche Rohertrag insgesamt mit rund 988 € (8,00 €/m² Wohnfläche x 111 m² wohnwertabhängige Wohnfläche) und somit der jährliche Rohertrag mit | 11.856 € |.

Der Sachverständige weist deutlich darauf hin, dass die Ermittlung der vorstehenden Ansätze allein für den Zweck dieser Verkehrswertermittlung durchgeführt wurden und weder ein vollumfängliches Mietwertgutachten ersetzen können noch sollen. Dies würde den Rahmen einer Verkehrswertermittlung deutlich übersteigen.

⁴⁷ Vgl. IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien (erweiterte Auswertung), erstellt jeweils am 12.08.2022

11.03 | BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN UND REINERTRAG

Der jährliche Reinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV) ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (BWK). Als Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV) sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind die Betriebskosten (Steuern, Abgaben, Versicherungsprämien soweit Bestandteil der Miete und nicht durch Umlagen erhoben), die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

Die Bewirtschaftungskosten sind gemäß Anlage 3 der ImmoWertV anzusetzen. Aufgrund der Denkmaleigenschaft ergeben sich für das Wertermittlungsobjekt erhöhte Bewirtschaftungskosten, die wie folgt angesetzt werden:

Verwaltungskosten			
	ab 01.01.2022	denkmalspezifische Erhöhung	Verwaltungskosten (denkmalspezifisch erhöht)
Wohngebäude	312 €	+ 30 %	406 €
+ Scheune	41 €	+ 30 %	+ 53 €
Ergebnis			459 €

Instandhaltungskosten			
	ab 01.01.2022	denkmalspezifische Erhöhung	Instandhaltungskosten (denkmalspezifisch erhöht)
Wohngebäude	12,2 €/m ²	+ 30 %	16 €/m ² x 111 m ² WF
+ Scheune	92 €	+ 30 %	+ 120 €
Ergebnis			1.896 €

Mietausfallwagnis			
	ab 01.01.2022		
Wohngebäude + Scheune	2 % vom Rohertrag		11.856 € x 0,02
Ergebnis			237 €

Die jährlichen Bewirtschaftungskosten ergeben sich in der Summe mit rund | 2.592 € |, das sind rund 22 % des Rohertrags. Daraus ergibt sich der jährliche Reinertrag mit rund | 9.264 € | (11.856 € - 2.592 €).

11.04 | OBJEKTSPEZIFISCH ANGEPASSTER LIEGENSCHAFTSZINSSATZ

Die Liegenschaftszinssätze (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Der Liegenschaftszinssatz, der der Ermittlung des Barwerts des Reinertrags zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objektes und den zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen. Dieser ist auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen (objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz nach § 33 ImmoWertV).

Die Geschäftsstelle des örtlich zuständigen Gutachterausschusses (Gemeinsamer Gutachterausschuss für Immobilienwerte bei der Stadt Sinsheim) veröffentlicht in seinem „Immobilienmarktbericht östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2021“ Liegenschaftszinssätze.⁴⁸

⁴⁸ Vgl. Immobilienmarktbericht östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2021, S. 27
SACHVERSTÄNDIGENBÜRO WANITSCHKE | Leiergasse 6 | 74939 Zuzenhausen



Gemäß den Untersuchungsergebnissen (77 Kauffälle der Jahre 2019 und 2020) liegt der Ø Liegenschaftszinssatz (LSZ) für mit Ein- und Zweifamilienhäuser bebaute Grundstücke mit einem Bodenrichtwertniveau zwischen 50 – 199 €/m² bei 2,2. Die Standardabweichung beträgt ± 1,1.

Im Folgenden werden die Merkmale der Referenzimmobilie denen des Bewertungsgegenstandes gegenübergestellt:

	Referenzimmobilie	Bewertungsgegenstand
Ø Miete	6,20 €/m ²	7,20 €/m ²
Min-Max Miete	4,70 – 7,70 €/m ²	-
Ø Standardstufe	2,6	1,8
Ø Restnutzungsdauer Jahre	44 Jahre	42 Jahre
Ø Wohnfläche	165 m ²	111 m ²
Ø Grundstücksfläche	570 m ²	256 m ²
Ø Bodenwert	160 €/m ²	170 €/m ² (BRW) 200 €/m ² (angepasster BRW)

Liegenschaftszinssätze wurden für denkmalgeschützte Objekte nicht gesondert ausgewiesen. Zur Berücksichtigung der objektspezifischen Besonderheiten und somit auch der Denkmaleigenschaft des Bewertungsobjekts wird der denkmal-, bzw. objektspezifische Liegenschaftszinssatz, mangels weiterführender Informationen, hilfsweise über das folgende Bewertungsraster, in dem die wesentlichen Risikofaktoren aus Sicht eines Investors gewichtet und objektbezogen bewertet werden, innerhalb der von dem zuständigen Gutachterausschuss angegebenen Standardabweichung (Spanne: 1,1 – 3,3) abgeleitet:

Risikofaktor	Ausprägung			Gewicht	Wert
	0	1	2		
Lage	gut	mittel	schlecht	0,25	1
Ertragsstruktur	gut	mittel	schlecht	0,15	1
Gebäudestruktur	gut	mittel	schlecht	0,15	2
Restnutzungsdauer	> 50 Jahre	30-50 Jahre	< 30 Jahre	0,10	1
Marktlage	steigend	stabil	fallend	0,10	0
Umfang der Unterschutzstellung	teilweise	überwiegend	vollständig	0,05	2
Einschränkung durch Denkmalschutz	niedrig	mittel	hoch	0,10	1
Attraktivität durch Denkmalschutz	hoch	mittel	niedrig	0,10	1
	Min	Max	Σ Faktor	Liegenschaftszinssatz	
	1,1 %	3,3 %	1,1	2,3 %	

Unter Würdigung von Objekt-, Lage- und Nachfragekriterien sowie des gewählten Mietansatzes und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird für das Bewertungsgrundstück im Ergebnis ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz von | 2,3 % | verwendet.

11.05 | ERTRAGSWERTERMITTLUNG

Vom jährlichen Reinertrag ist zunächst der Anteil abzuziehen, der auf die Verzinsung der zur Erzielung der angesetzten Erträge erforderlichen Grundstücksfläche entfällt (Reinertragsanteil der marktüblichen Grundstücksgröße). Nach Abzug dieser Bodenwertverzinsung verbleibt der Reinertragsanteil der baulichen Anlagen. Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen ergibt sich nun durch Multiplikation des Reinertragsanteils der baulichen Anlagen mit dem Barwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor). Der Kapitalisierungsfaktor ist auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes entsprechend der Berechnungsvorschrift in § 34 Abs. 2 ImmoWertV zu ermitteln.

Jährlicher Rohertrag		11.856 €
Bewirtschaftungskosten	-	2.592 €
Jährlicher Reinertrag		9.264 €
Reinertragsanteil des Bodens (51.000 € x 2,3 %)	-	1.173 €
Ertragsanteil der baulichen Anlagen		8.091 €
Barwertfaktor (42 Jahre Restnutzungsdauer, 2,3 % LZS)	x	26,7
Ertragswert der baulichen Anlagen		216.030 €
Bodenwert	+	51.000 €
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	(gerundet)	267.000 €

Aus der Summe von Bodenwert (der marktüblichen Grundstücksgröße) und vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen errechnet sich der vorläufige Ertragswert des Wertermittlungsobjekts mit rund **267.000 €**.

12. | BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

12.01 | VORBEMERKUNG

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

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

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

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören im Wesentlichen besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, Bodenverunreinigungen sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen (unter anderem Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte).

12.02 WERTEINFLUSS DER UNTERHALTUNGSRÜCKSTÄNDE, SCHÄDEN UND UNTERSTELLTEN MODERNISIERUNGEN

Verkehrswertgutachten sind keine Bauschadensgutachten. Aus diesem Grund ist die Einzelveranschlagung von Mängeln und Schäden bzw. deren Beseitigungskosten sowie Modernisierungen und unterstellte Umbaumaßnahmen nicht in einem Wertermittlungsgutachten ausgewiesen, sondern lediglich insgesamt in ihrer Marktwirkung. Denn die Maßnahmen sind insgesamt nur in dem Maße zu berücksichtigen, wie sie einen potenziellen Erwerber über den Kauf eines vergleichsweise schadensfreien Objekts hinaus belasten.

Insbesondere bei einem erheblichen Unterhaltungsrückstand oder bei einer Vielzahl kleinerer Mängel wirkt sich vordergründig nicht jeder Mangel oder Schaden einzeln auf das Kaufverhalten aus, sondern vielmehr die Gesamtheit des Eindrucks. Dieser ist nicht automatisch gleichzusetzen mit der Summe der einzelnen Kosten, insbesondere auch dann, wenn zwischen den Einzelpositionen Wechselwirkungen bestehen oder die vollständige Behebung im Einzelfall unwirtschaftlich wäre. Über die überschlägige Wertfindung hinaus sind derartige, gegebenenfalls auch „merkantile“ Einflüsse zu berücksichtigen und in ihrer Summe sachverständig zu würdigen. Die tatsächlichen Kosten der Maßnahmen wären möglicherweise höher zu veranschlagen. Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung werden die Werteinflüsse nur pauschal und unter der Maßgabe berücksichtigt, dass die Maßnahmen in der Regel mit Modernisierungen verbunden werden und die Beseitigung je nach Dringlichkeit hinausgeschoben und vereinfacht oder in Teilen in Eigenleistung vorgenommen werden können.

Um die Vermietbarkeit und Nutzungsmöglichkeit des Objektes nachhaltig sicherzustellen und die Marktgängigkeit auf dem lokalem Miet- und Kaufmarkt zu erhöhen, werden, insbesondere mit Blick auf die Denkmaleigenschaft und das damit einhergehende dauerhafte Erhaltungsgebot, die Unterhaltungsrückstände, Schäden und unterstellten Modernisierungen mit einem pauschalen Ansatz in Höhe von 50.000 € wertmindernd berücksichtigt.

12.03 WERTEINFLUSS DER DENKMALEIGENSCHAFT

Das Wohngebäude stehen unter Denkmalschutz. Hieraus können im gewöhnlichen Geschäftsverkehr sowohl Vor- als auch Nachteile entstehen. Dabei müssen einerseits die Einschränkungen durch die Denkmaleigenschaft (z.B. Erhaltungspflicht, kostenträchtige Auflagen im Falle einer Sanierung, erhöhte Energiekosten usw.) berücksichtigt werden. Andererseits müssen die Vorteile (z.B. steuerliche Vorteile, Förderungsmöglichkeiten, besonderes Ambiente usw.) beachtet werden. Bei den Aufbauten handelt es sich um ein wenig repräsentatives Einfamilienhaus mit Scheunenaufbau, welche von Käufern voraussichtlich insbesondere für die Eigennutzung erworben würde. Diese werden in der Kaufpreisfindung die möglichen Förder- und Steuervorteile berücksichtigen. Gleichzeitig werden sie die Einschränkungen durch die Denkmaleigenschaft und den energetischen Zustand als Nachteil werten. Insgesamt schätzt der Sachverständige, dass sich die Vor- und Nachteile, die noch nicht in der Ertrags- und Sachwertermittlung berücksichtigt wurden, im vorliegenden Bewertungsfall ausgleichen und die Denkmalschutzeigenschaft keiner weiteren Berücksichtigung bedarf.

12.04 ERGEBNIS ZU DEN BESONDEREN OBJEKTSPEZIFISCHEN GRUNDSTÜCKSMERKMALEN

Im vorliegenden Bewertungsfall führen die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale im Ergebnis zu einem Abzug von | **50.000 €** |.

13. VERKEHRSWERT

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

13.01 GRUNDLAGEN DER ERMITTLUNG

Als Grundlage zur Ermittlung des Verkehrswerts dienen die Ergebnisse aus den zuvor angewendeten Wertermittlungsverfahren.

Aus der durchgeführten Sachwertermittlung ergibt sich auf der Grundlage der Bruttogrundfläche und der an das Gebäude angepassten Normalherstellungskosten, nach Anpassung an den örtlichen Grundstücksverkehr und nach Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, ein Sachwert von rund | 231.000 € | (281.000 € abzüglich 50.000 €).

Auf der Basis marktüblich erzielbarer Erträge aus der Vermietung ergibt sich in der durchgeführten Ertragswertermittlung der Ertragswert mit rund | 217.000 € | (267.000 € - 50.000 €).

Dabei weicht der Ertragswert um rund 14.000 € von dem Sachwert ab; das sind rund 6 % des Sachwerts. Die Abweichung liegt im Rahmen der Erwartungen.

Da mehrere Verfahren zur Verkehrswertermittlung herangezogen wurden, ist der Verkehrswert gemäß § 6 Abs. 4 ImmoWertV aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit abzuleiten. Dabei ist zu berücksichtigen, inwieweit die angewendeten Verfahren die Preisbildungsmechanismen für das zu bewertende Objekt nachvollziehen und für welche Verfahren zuverlässige Daten aus dem Immobilienmarkt zur Verfügung stehen.

Wie bereits bei der Begründung zur Wahl der geeigneten Wertermittlungsverfahren dargelegt, kann der Bewertungsgegenstand sowohl eigennutzungsorientiert eingestuft werden als auch ertragsorientiert. Insofern sind im konkreten Bewertungsfall sowohl das Sachwertverfahren als auch das Ertragswertverfahren gleichermaßen für die Ermittlung des Verkehrswerts geeignet.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich im regionalen Marktgeschehen für Einfamilienhäuser aber eher an den in das Sachwertverfahren einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird daher aus dem Sachwert abgeleitet.

13.02 FESTSTELLUNG DES VERKEHRSWERTS

Unter der Annahme, dass es keine ungewöhnlichen Vorkommnisse gibt, von denen ich keine Kenntnis besitze und unter der Maßgabe der in diesem Gutachten aufgeführten Kommentare und Annahmen ergibt sich der Wert für das mit einem Einfamilienhaus mit Durchfahrt nebst Anbau und einer Scheune bebaute Flurstück 356 in „74924 Neckarbischofsheim, Hauptstraße 51“, eingetragen im Grundbuch von Neckarbischofsheim in Blatt 2363, zum Wertermittlungstichtag (01.07.2022) insgesamt mit

231.000 €
(in Worten: zweihunderteinunddreißigtausend Euro)

14. WEITERE FRAGEN DES GERICHTS

Ökologische Altlasten

Das Flurstück 356 ist weder in einem Altlastenkataster erfasst noch gibt es andere Anhaltspunkte für Altlasten.

Feststellung des Verwalters

Ein Verwalter oder Zwangsverwalter konnte nicht in Erfahrung gebracht werden.

Feststellung zu Miet- und Pachtverhältnis

Ob Miet- oder Pachtverhältnisse bestehen, ist nicht bekannt.

Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG

Ob eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht wurde nicht bekannt.

Feststellungen zu Gewerbebetrieb

Es gibt keine Anzeichen für einen Gewerbebetrieb

Feststellungen zu Maschinen und Betriebseinrichtungen

Maschinen und Betriebseinrichtungen waren augenscheinlich nicht vorhanden.

Feststellung zu Energieausweis

Nach Angaben des Antragsstellers besteht kein Energieausweis.

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

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

Zuzenhausen, den 12.08.2022

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

Literaturverzeichnis

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

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

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

Periodika

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



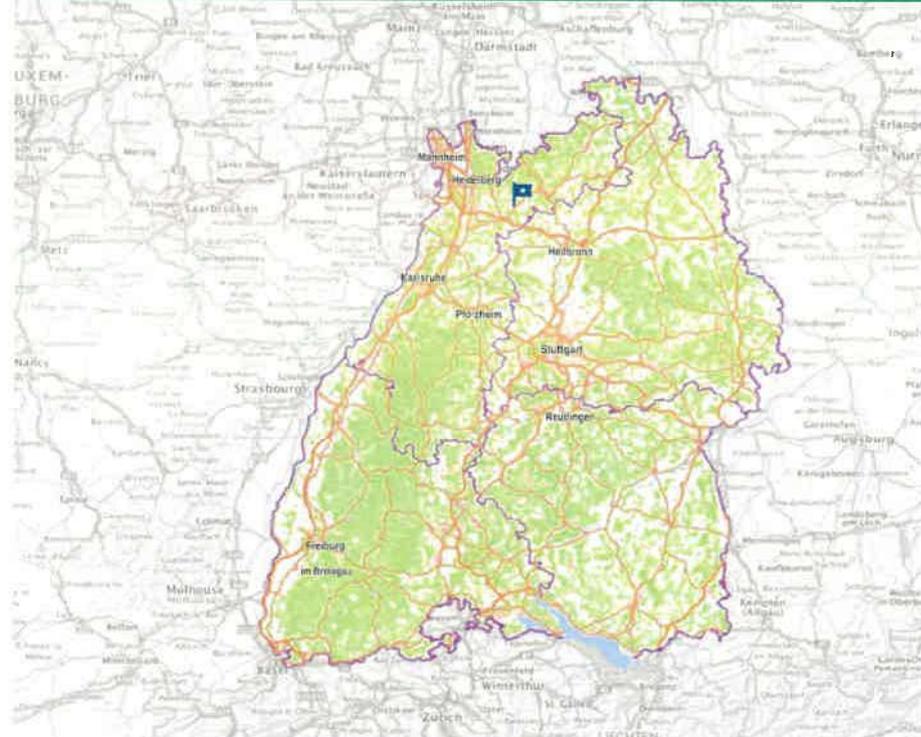
Rechtsgrundlagen

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

	Kartenmaterial:	
Anlage 1.1	Regionale Lageverhältnisse	66
Anlage 1.2	Örtliche Lageverhältnisse	67
Anlage 1.3	Liegenschaftskarte	69
Anlage 1.4	Naturgefahren- und Risikoanalyse	69
Anlage 1.5	Übersichts-Plan der Gemarkung Neckarbischofsheim aus dem Jahr 1885	70
Anlage 1.6	Schummerungskarte	70
Anlage 2	Systemskizzen	71
Anlage 3	Auszüge aus dem Grundbuch	72
Anlage 4	Bauplanungsrecht	72
Anlage 5	Denkmaleigenschaft	73
Anlage 6	Foto-Dokumentation	75

Hinweis zum Urheberrecht

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



Lage der Gemeinde Obererdingen (Neckarbischofsheim) in Baden-Württemberg (Standort markiert)
 (Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (LGL), <https://www.geoportal-bw.de/?permalinkId=9d63f97f-e56-44f8-b816-0cb6e33ca014>; abgerufen am 03.08.2022)



Lage der Gemeinde Neckarbischofsheim im Rhein-Neckar-Kreis (Fläche der Gemeinde rot dargestellt)
 (Quelle: Wikipedia, https://de.wikipedia.org/wiki/Datei:Neckarbischofsheim_in_HD.svg; abgerufen am 03.08.2022)



Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Standort markiert)
 (Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (LGL), <https://www.geoportal-bw.de/?permalinkId=30336ff6-5134-46a6-bae0-a2a8c1ab13da>; abgerufen am 03.08.2022)

ÖRTLICHE LAGEVERHÄLTNISSE

ANLAGE 1.2



Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Standort markiert)
 (Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (LGL), <https://www.geoportal-bw.de/?permalinkId=11ef65e3-a7a5-45b1-9ce2-e23337268d99>; abgerufen am 03.08.2022)



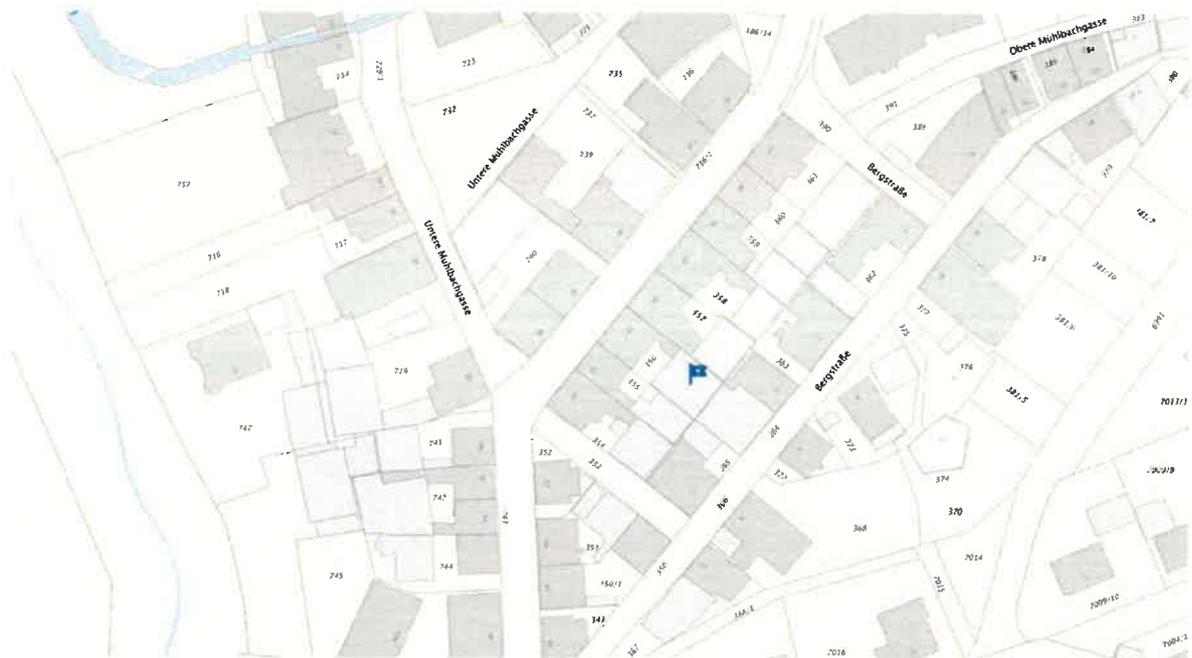
Luftbild (Standort markiert)

(Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (LGL), <https://www.geoportal-bw.de/?permalinkId=52ee66e2-3d76-4a16-bbe7-6443f9bca889>; abgerufen am 03.08.2022)



Hybrid aus Luftbild & Liegenschaftskarte (Standort markiert)

(Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (LGL), <https://www.geoportal-bw.de/?permalinkId=67f248df-fa0c-458d-9387-362d385636cb>; abgerufen am 03.08.2022)



Liegenschaftskarte (Standort markiert)

(Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (LGL), <https://www.geoportal-bw.de/?permalinkId=8dfe8599-364e-4b2c-b873-9c4a56d3d219>; abgerufen am 03.08.2022)

NATURGEFAHREN- UND RISIKOANALYSE

Ost	497104
Nord	5459843
Das Lagebezugssystem ist ETRS89 (EPSG 25832)	
Gemeinde	Neckarbischofsheim
Kreis	Rhein-Neckar-Kreis
Regierungspräsidium	Reg.-Bez. Karlsruhe
Gewässereinzugsgebiet	Rosenbach

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

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

mögliche Änderung / Fortschreibung



Hochwasserrisikomanagement-Abfrage

(Quelle: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, abgerufen am 03.08.2022 unter <https://rips-dienste.lubw.baden-wuerttemberg.de/rips/ripservices/apps/hwrm/Abfrage.aspx?x=497104.73959292436&y=5459843.706225539>)



Auszug aus dem Übersichts-Plan der Gemarkung Neckarbischofsheim aus dem Jahr 1885
(Standort grob durch Pfeil markiert)

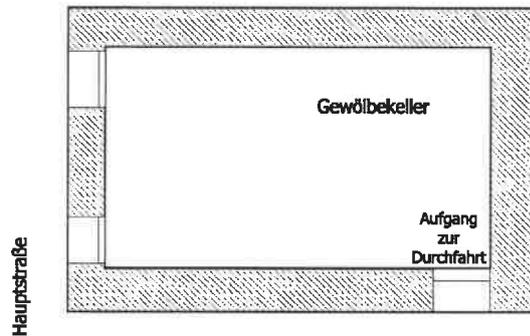
(Quelle: Generallandesarchiv Karlsruhe, <http://www.landesarchiv-bw.de/plink/?f=4-468464-1>, abgerufen am 04.08.2022)

SCHUMMERUNGSKARTE

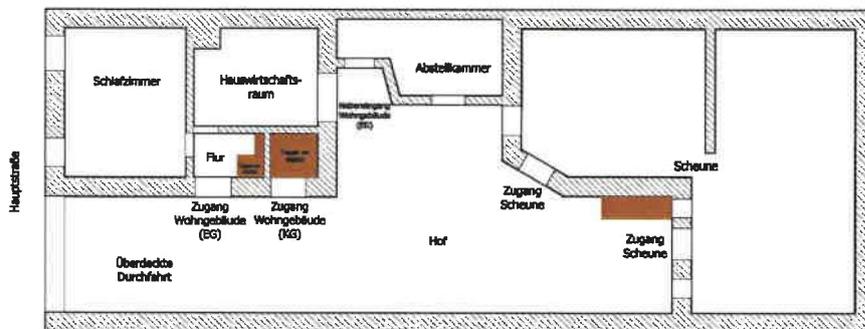


Schummerungskarte (Standort grob durch Pfeil markiert)

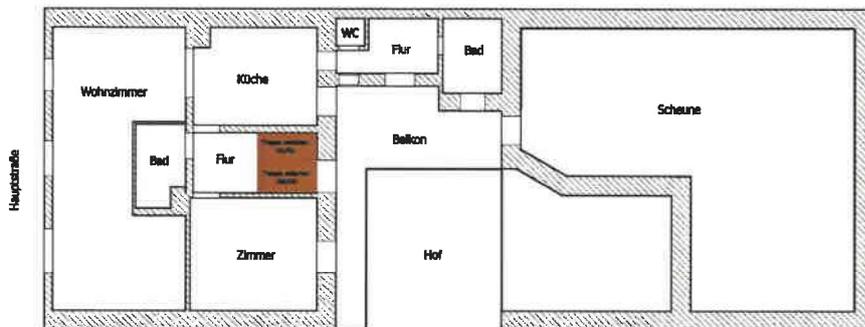
(Quelle: Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg, Internetabfrage vom 26.01.2022 unter <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/>) Grundlage: Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW, Amtliche Geobasisdaten © LGL (www.lgl-bw.de, Az.: 281,1.9-1/19) und © BKG (www.bkg.bund.de)



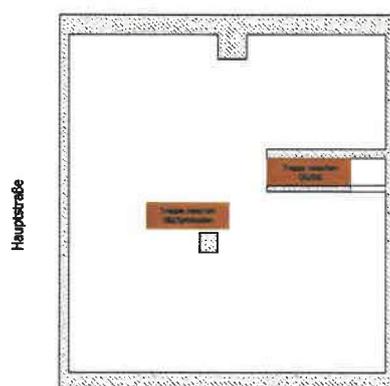
Systemskizze des Sachverständigen zum Kellergeschoss (ohne Gewähr für Maßhaltigkeit)



Systemskizze des Sachverständigen zum Erdgeschoss (ohne Gewähr für Maßhaltigkeit)



Systemskizze des Sachverständigen zum Obergeschoss (ohne Gewähr für Maßhaltigkeit)



Systemskizze des Sachverständigen zum Dachgeschoss (ohne Gewähr für Maßhaltigkeit)

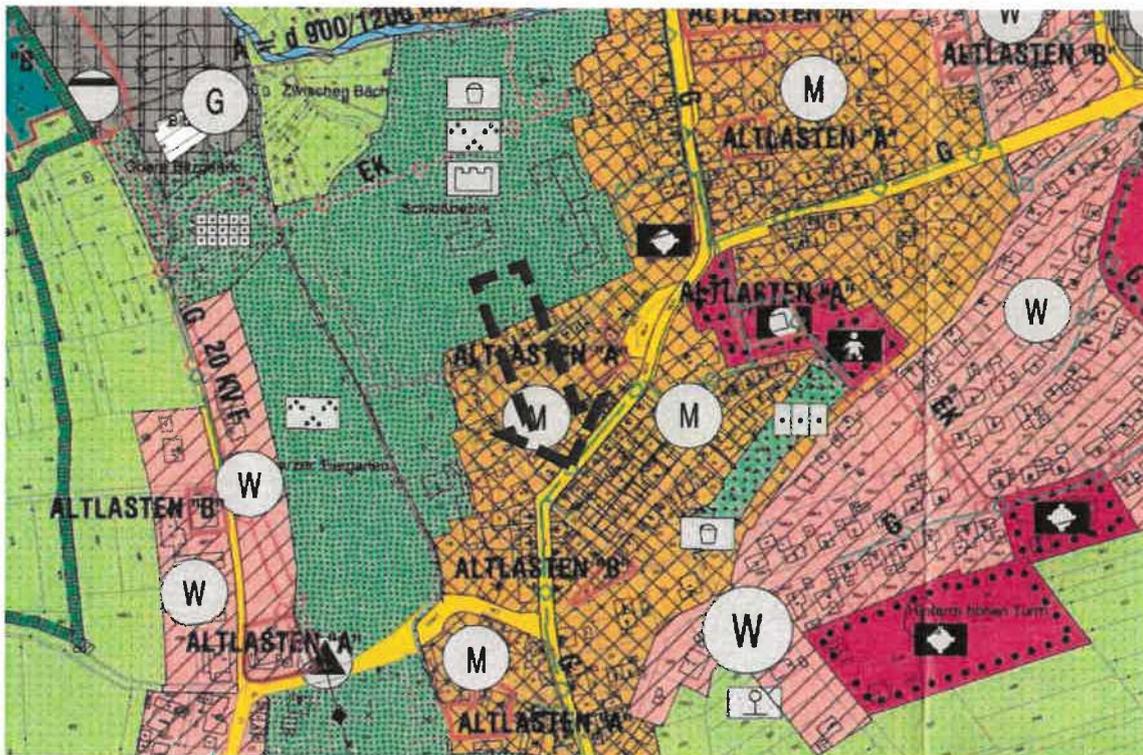
Amtsgericht Gemeinde Grundbuch von Nummer Bestandsverzeichnis
 Tauberbischofsheim Neckarbischofsheim Neckarbischofsheim 2363 Einlegeblatt 1

Lfd.Nr. der Grundstücke	Bish. ffd.Nr. der Grd.st.	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe		
		a) Gemarkung		c) Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²
		b) Karte	Flurstück				
1	2	3					
1		57 109	356	Hauptstraße 51 Gebäude- und Freifläche		2	56

Amtsgericht Gemeinde Grundbuch von Nummer Zweite Abteilung
 Tauberbischofsheim Neckarbischofsheim Neckarbischofsheim 2363 Einlegeblatt 1

Lfd.Nr. der Eintragungen	Lfd.Nr. der belasteten Grundst. im Bestandsverz.	Lasten und Beschränkungen	
		3	
1	1	Das Sanierungsverfahren „Stadtkern“ ist eingeleitet. Eingetragen am 31.01.2019. Fitterling-Meidel	
2	1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Heidelberg vom 27.05.2021 (4 K 27/21). Eingetragen am 02.06.2021. Müller	

(Quelle: Amtlicher Ausdruck aus dem Grundbuch von Neckarbischofsheim Nr. 2363, erstellt am 02.06.2021, 15:59:31)



Flächennutzungsplan der Gemeinde Neckarbischofsheim (Standort grob durch Pfeil markiert)

(Quelle: https://www.neckarbischofsheim.de/pb/site/Neckarbischofsheim/get/documents_E-1645169574/neckarbischofsheim/Dateien/2021/FNP%20Neckarbischofsheim.pdf, abgerufen am 03.08.2022)



LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE

Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg

Verzeichnis der unbeweglichen Bau- und Kunstdenkmale und der zu prüfenden Objekte

Regierungsbezirk: **Karlsruhe**

Land-/Stadtkreis: **Rhein-Neckar-Kreis**

Gemeinde: **Neckarbischofsheim**

Ausdruck: 04.08.2022

Neckarbischofsheim

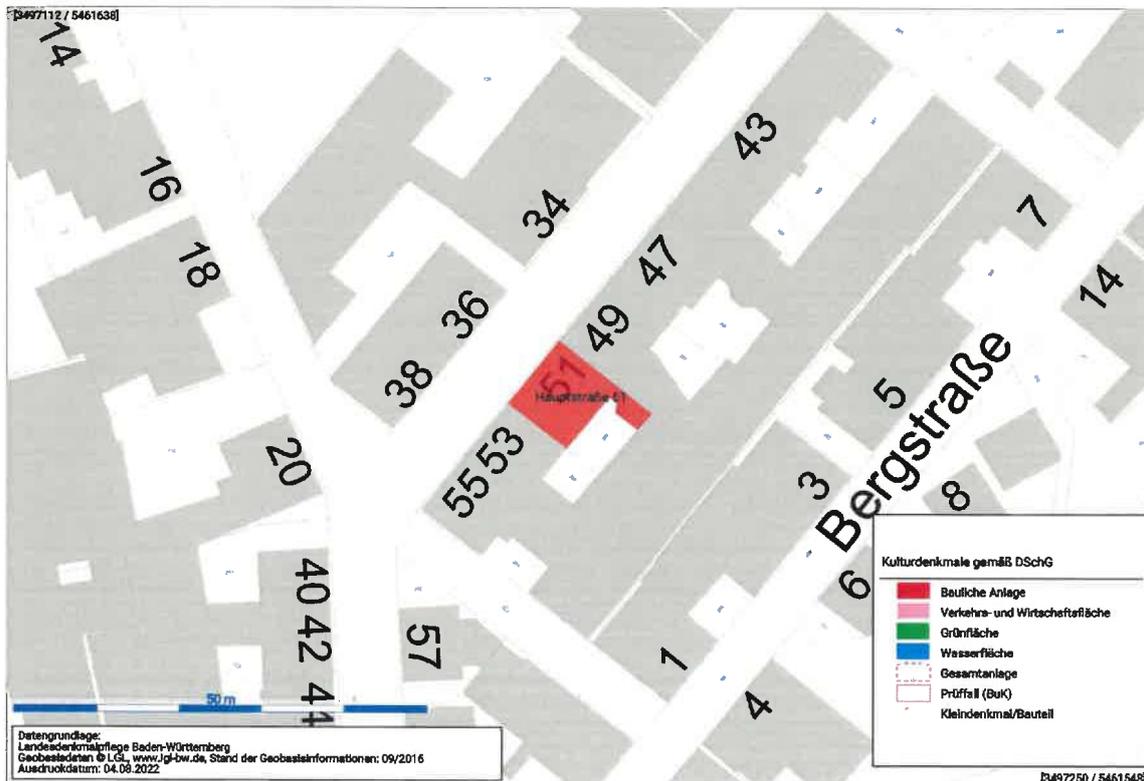
Hauptstraße 51 (Flst.Nr. 0-356)

Wohnhaus, traufständiges, zweigeschossiges Torfahrthaus mit Satteldach, verputzt, durchlaufendes Sohlbankgesims, 1860

§ 2

Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg, Verzeichnis (Ausdruck vom 04.08.2022)

Quelle: Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart



ADABweb-Kartenexport (Export vom 04.08.2022)

Quelle: Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart

Umgebungsbebauung (Ansicht von Hauptstraße Richtung Nordosten)



Umgebungsbebauung (Ansicht von Hauptstraße Richtung Süden)



Ansicht von Hauptstraße auf nordwestlichen Teil des Hauptgebäudes/ Wohngebäudes



Ansicht von Scheune auf Hof und südöstlichen Teil des Hauptgebäudes/ Wohngebäudes mit Anbau



Ansicht von Hof auf Anbau mit Balkon



Ansicht von Hof auf Anbau mit Balkon



Ansicht von Hof auf nordwestlichen Teil der Scheune



Ansicht von Obergeschoss des Hauptgebäudes (Schlafzimmer) auf nordwestlichen Teil der Scheune mit Anbau



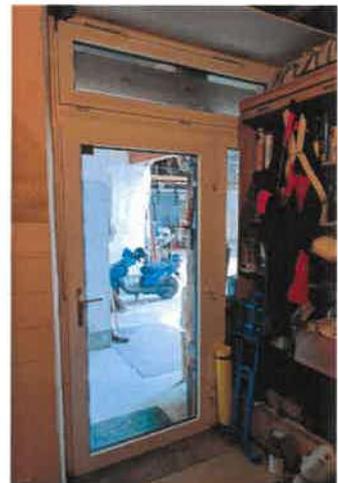
Ansicht von Obergeschoss des Hauptgebäudes (Balkon) auf südöstlichen Teil des Hauptgebäudes mit Balkon und Anbau



Beispiel für Haupteingang des Hauptgebäudes mit Differenzstufen



Beispiel für Außentüren des Hauptgebäudes (links: Torbogen zwischen Hauptstraße und Durchfahrt; rechts: zwischen Hauswirtschaftsraum und Hof mit Rampe)



Beispiel für Treppen des Hauptgebäudes (links: zwischen EG/KG; rechts: zwischen EG/OG)



Beispiel für Treppen des Hauptgebäudes
(links: zwischen OG/DG; rechts: zwischen
DG/Spitzboden)



Beispiel für technische Ausstattung des
Hauptgebäudes (links: Einzelofen im OG-
Wohnzimmer; rechts: Stromkasten im OG-
Flur)



Beispiel für Ausstattung des
Hauptgebäudes (Gewölbekeller)



Beispiel für Ausstattung des Hauptgebäudes (Erdgeschoss – Hauswirtschaftsraum)



Beispiel für Ausstattung des Hauptgebäudes (Erdgeschoss – Schlafzimmer und Flur)



Beispiel für Ausstattung des Anbaus (Erdgeschoss – Abstellkammer)



Beispiel für Ausstattung des Hauptgebäudes (Obergeschoss - Badezimmer)



Beispiel für Ausstattung des Hauptgebäudes (Obergeschoss - Wohnzimmer)



Beispiel für Ausstattung des Hauptgebäudes (Obergeschoss - Küche mit Zugang zum Anbau)



Beispiel für Ausstattung des Anbaus
(Obergeschoss – WC und Flur)



Beispiel für Ausstattung des
Hauptgebäudes (Dachgeschoss)

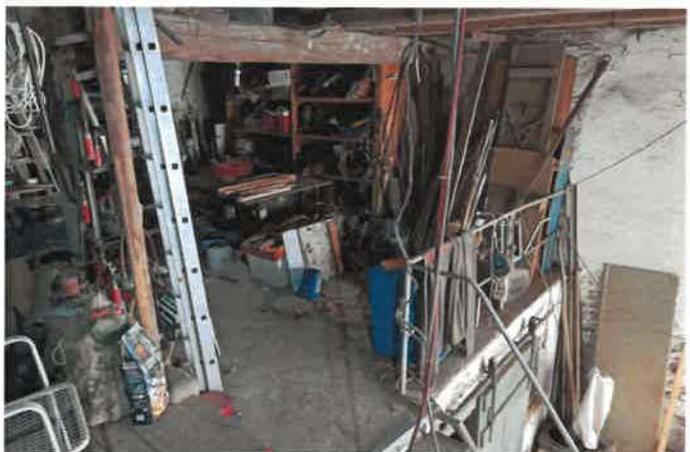


Beispiel für Ausstattung des
Hauptgebäudes (Spitzboden)

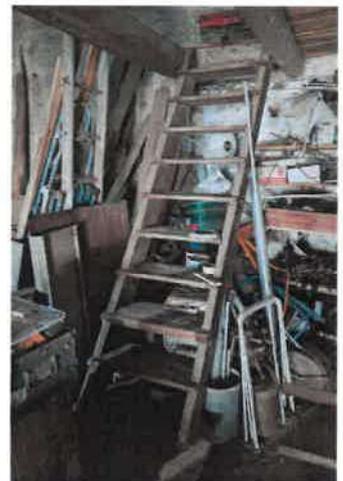




Beispiel für Ausstattung der Scheune



Beispiel für Ausstattung der Scheune



Beispiel für Ausstattung der Scheune

Beispiel für Ausstattung der Scheune



Beispiel für Schäden
(hier Wohngebäude-Erdgeschoss)



Beispiel für Schäden
(hier Anbau-Erdgeschoss)



Beispiel für Schäden
(hier Anbau-Dachgeschoss-Flur)



Beispiel für Schäden
(hier Anbau-Dachgeschoss-Bad)



Beispiel für Schäden
(hier Scheune)

