

# GUTACHTEN

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



**Verkehrswert für das mit einem  
freistehenden Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung  
und zwei Garagen im Kellergeschoss bebaute Grundstück  
Horrenberger Straße 11 in 69168 Wiesloch (Baiertal)  
zum Wertermittlungsstichtag 22.05.2023:**

**615.000 EURO**

**Es wurde keine Innenbesichtigung ermöglicht,  
das Gutachten musste nach dem äußeren Anschein erstellt werden!**

**Aktenzeichen des Auftraggebers: (2) 5 K 71/21  
Amtsgericht Heidelberg, Kurfürsten-Anlage 15, 69115 Heidelberg  
Gutachten-Nr. 50808, bestehend aus 86 Seiten**



## ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN

### Zusammenfassung zum Bewertungsgegenstand

Beauftragt ist die Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zur Aufhebung der Gemeinschaft. Gegenstand dieser Bewertung ist das mit einem freistehenden Wohnhaus bebaute Grundstück, belegen „Horrenberger Straße 11“ in Wiesloch (Baiertal).

Das Objekt ist eingetragen im **Grundbuch** von Baiertal, Blatt 274, und besteht aus dem Eigentum an dem 662 m<sup>2</sup> großen Flurstück 4067 der Gemarkung Baiertal. In Abteilung II existiert als Belastung der Zwangsversteigerungsvermerk, der am 26.08.2021 eingetragen wurde.

**Typologisch** handelt es sich um ein vollständig unterkellertes und freistehendes Wohnhaus, das am 12.07.1984 abgenommen wurde<sup>1</sup> und aus 2 Vollgeschossen und einem Dachgeschoss besteht. In das Kellergeschoss sind zwei Garagen integriert.

Eine **Innenbesichtigung** des Gebäudes wurde nicht ermöglicht. Mit der Baugenehmigung vom 13.09.1982 wurde der „Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung und 2 Garagen im Untergeschoss“ genehmigt, in die Hauseingangstür sind drei Klingeln eingebaut. Die in der Baugenehmigung genannte Wohnfläche beträgt rd. 221 m<sup>2</sup>, verteilt auf eine Hauptwohnung im Erd- und Obergeschoss (rd. 145 m<sup>2</sup>) und eine Einliegerwohnung im Obergeschoss (rd. 76 m<sup>2</sup>). Ob das ursprünglich als Speicherraum genehmigt Dachgeschoss ausgebaut wurde, kann mangels Zutritt nicht beurteilt werden. Zwei Garagen und weitere Nutzflächen existieren im Kellergeschoss. Nach dem äußeren Anschein verfügt das Gebäude über einen durchschnittlichen Instandhaltungszustand. Hinsichtlich Lage und Bauart resultiert ein **mittlerer Wohnwert**.

Das Bewertungsobjekt wird nach Angaben der Antragstellerin von der Antragsgegnerin zu eigenen Wohnzwecken genutzt. Ob Miet- oder andere Nutzungsverträge bestehen, ist nicht bekannt.

### Ergebnisse der Wertermittlung

**Verkehrswert 615.000 €**

<b>Kennzahlen</b>	<b>3.344 €/m<sup>2</sup></b>	Gebädefaktor (Vorläufiger marktangepasster Sachwert/WF)
	<b>58 %</b>	Bodenwertanteil vorläufigen marktangepassten Sachwert (rel.)
	<b>41 Jahre</b>	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

<sup>1</sup> Baugenehmigung vom 13.09.1982, Schlussabnahme am 12.07.1984.

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Allgemeine Angaben</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Beschreibung des Grundstücks</b>	<b>6</b>
2.1	Lage- und Grundstücksmerkmale	6
2.2	Privat- und öffentlich-rechtliche Situation	11
2.3	Miet- und Nutzungsverhältnisse	14
<b>3.</b>	<b>Beschreibung der baulichen Anlagen</b>	<b>15</b>
3.1	Gebäude und Außenanlagen	15
3.2	Instandhaltungs- und Modernisierungszustand	17
3.3	Baukennzahlen und Flächenanalyse	21
3.4	Wirtschaftliche Folgenutzung / Verwertungspotenzial	23
<b>4.</b>	<b>Grundstücksmerkmale</b>	<b>26</b>
<b>5.</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts</b>	<b>27</b>
5.1	Bodenwertermittlung	29
5.2	Sachwertermittlung	33
<b>6.</b>	<b>Verkehrswert des Bewertungsobjekts</b>	<b>42</b>
6.1	Verfahrenswahl und Begründung	42
6.2	Plausibilitätsprüfung	42
6.3	Wertfeststellung	43
<b>7.</b>	<b>Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung (Auswahl)</b>	<b>45</b>
<b>8.</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen</b>	<b>46</b>

### Abkürzungen

Abs.	Absatz	MEA	Miteigentumsanteil
BGF	Bruttogrundfläche	RND	Restnutzungsdauer
bzw.	beziehungsweise	tlw.	teilweise
GFZ	Geschossflächenzahl	vgl.	vergleiche
GRZ	Grundflächenzahl	WF	Wohnfläche
i.d.R.	in der Regel	WE	Wohneinheit
i.W.	im Wesentlichen	WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
m. A. n.	meiner Auffassung nach	z.B.	zum Beispiel

## 1. Allgemeine Angaben

Mit Beschluss des Amtsgerichts Heidelberg, Vollstreckungsgericht, Kurfürsten-Anlage 15 in 69115 Heidelberg, vom 01.02.2023 wurde der Auftrag erteilt, im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zur Aufhebung der Gemeinschaft den Verkehrswert eines im Grundbuch wie folgt eingetragenen Grundstücks zu ermitteln. In § 194 BauGB ist der **Verkehrswert** wie folgt definiert:

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

### Grundbuch von Baiertal, Blatt 274 / Bestandsverzeichnis

Nr. 1	• Eigentum	am Grundstück; Gemarkung Baiertal
	• Flurstück	4067; Horrenberger Straße 11; Gebäude- und Freifläche
	• Größe	662 m <sup>2</sup>

### Wertermittlung / Ortstermin und Arbeitsunterlagen

Ein zunächst tätig gewesener Prozessbevollmächtigter erklärte am 09.03.2023, dass er die Antragsgegnerin nicht mehr vertrete und man mit ihr unmittelbar korrespondieren möge. Daraufhin wurden die Verfahrensbeteiligten vom Sachverständigen zunächst zum 17.05.2023 und, weil ein Beteiligter um Terminverschiebung gebeten hatte, zum 22.05.2023 durch Einwurf-Einschreiben bzw. auch per E-Mail eingeladen.

Als Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag zur Feststellung der hier maßgeblichen Verhältnisse und Grundstücksmerkmale wurde das Datum dieser **Ortsbesichtigung** bestimmt. Sie fand statt am Montag, 22.05.2023, in der Zeit von 9.00 Uhr bis 9.45 Uhr. Zum Ortstermin erschien die Antragstellerin mit ihrer Prozessbevollmächtigten. Seitens der Antragsgegnerin nahm niemand am Ortstermin teil. Es konnten die Außenanlagen und die Aufbauten von außen besichtigt werden, die Aufbauten selbst waren nicht zugänglich bzw. verschlossen; auch nach mehrmaligem Klingeln öffnete niemand. Von der Haustür aus war teilweise das Treppenhaus und vom Garten aus der Wintergarten einsehbar. Eine Innenbesichtigung der Aufbauten wurde nicht ermöglicht.

Ein weiterer, von der Antragsgegnerin benannter Prozessbevollmächtigter wurde mit Schreiben vom 31.05.2023 um Mitteilung gebeten, ob ein zusätzlicher Ortstermin unter seiner Anwesenheit gewünscht wird. Er teilte dem Sachverständigen mit, dass er in der Zwangsversteigerungssache nicht von der Antragsgegnerin beauftragt sei.

Die erforderlichen **Arbeitsunterlagen** wurden vom Unterzeichner beschafft; u.a. Informationen zum Bauplanungs-/Bauordnungsrecht, zum Grundstücks-/Gebäudebestand aus Bau-/Grundakten bzw. öffentlich Registern sowie Grundstücksmarktdaten. Daneben hat die Antragstellerin folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt: Grundrisse/Berechnung des umbauten Raums (aus Baugenehmigungsunterlagen), Auszüge aus einem Mietwertgutachten zur Wohnung im Erdgeschoss (aus 2007), Deckblatt eines Verkehrswertgutachtens (aus 2009), Rechnungen zu verschiedenen Renovierungsmaßnahmen (Zeitraum: 1995 bis 2008).

Die Anfertigung von **Fotografien** von Bereichen, die nur von privaten Flächen aus einsehbar sind, wurde vom anwesenden Miteigentümer gestattet.

## Leistungsabgrenzung

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

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

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

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

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

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

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

## Gutachtenverwendung und Haftungsausschluss

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

## 2. Beschreibung des Grundstücks

### 2.1 Lage- und Grundstücksmerkmale

#### Stadt Wiesloch und Stadtteil Baiertal

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in **Wiesloch**, einer Großen Kreisstadt im Süden des Rhein-Neckar-Kreises in der Metropolregion Rhein-Neckar. Das Stadtgebiet liegt am Westrand des Kraichgaus und dehnt sich bis an den Rand der Rheinebene aus. Wiesloch ist die viertgrößte Stadt des Landkreises und bildet mit der Nachbarstadt Walldorf ein Mittelzentrum. Sie besteht aus der Kernstadt (mit Altwiesloch) sowie den Stadtteilen Baiertal, Frauenweiler und Schatthausen.

Der heutige Stadtteil **Baiertal** liegt nordöstlich der Wieslocher Kernstadt und wurde 1972 eingemeindet. Er liegt im Tal des Gauangelbachs, der das Ortszentrum durchfließt, und zeigt ein kleinteiliges Nebeneinander von historischer Bausubstanz aus dem 18./19. Jahrhundert, jüngeren Wohn- und Geschäftsgebäuden sowie vereinzelt Baulücken. Bei einer Ortskernsanierung in den 1980er Jahren entstanden zum Teil auch größere Neubauten (Sparkasse und Volksbank). Die neuen Siedlungsgebiete, die vor allem in den 1950er und 1960er Jahren als Einfamilienhausgebiete südlich und westlich des Ortskerns entstanden, liegen topografisch zumeist höher als der Ortskern. Weitere Siedlungserweiterungen erfolgten in den 1990er Jahren mit freistehenden Häusern und Reihenhäusern im Westen. Zuletzt entstanden Neubaugebiete am nordwestlichen Ortsrand („Sauberg“ und „Ziegelhüttenteich“).

Das **Siedlungsgefüge** des Quartiers ist wohnwirtschaftlich geprägt und besteht zumeist aus freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern und Geschosswohnungsbau in zweigeschossiger Bauweise. Vereinzelt wurden größere Grundstücke geteilt und die bestehende Bebauung verdichtet. Etwa 300 m nordöstlich schließen sich an das Siedlungsgebiet landwirtschaftlich genutzte Flächen an (vorwiegend für den Obstbau genutzt). Südwestlich des Gauangelbachs existiert entlang der Rudolf-Diesel-Straße ein Gewerbegebiet.

Die Distanz zum Bahnhof Wiesloch-Walldorf (westlich der Wieslocher Kernstadt) beträgt rund 8 km. Dort verkehren Züge der S-Bahn Rhein-Neckar und der Regionalexpress, aber auch Züge des Fernverkehrs. Der sonstige **öffentliche Personennahverkehr** erfolgt über Buslinien; die nächste Bushaltestelle („Baiertal, Alte Bahnhofstraße“, Linie 707) ist etwa 3 Fußminuten vom Bewertungsgrundstück entfernt. Die Distanz zum Flughafen Frankfurt/Main beträgt etwa 95 km. Baiertal ist über **Fernstraßen** an den überregionalen Verkehr angebunden: Die Autobahnanschlussstelle Wiesloch/Rauenberg der Bundesautobahn A6 (Mannheim-Heilbronn) ist etwa 7 km entfernt, bis zur Bundesstraße B3 (Frankfurt-Karlsruhe) sind es rund 6 km.

**Versorgungs- und Einkaufsmöglichkeiten** für die Nahversorgung mit einem Vollsortimenter, Bäcker, Metzger, Banken, Apotheke und Friseur bestehen in Baiertal. Die Wieslocher Kernstadt mit einem umfangreichen Handels- und Dienstleistungsangebot liegt etwa 4 km entfernt.

## Bevölkerung und demografische Entwicklung in Wiesloch

Wiesloch zählt 26.546 Einwohner (31.12.2020), verteilt auf 13.108 Haushalte, womit die mittlere Haushaltsgröße rund 2,03 Personen beträgt. Die Stadt weist eine mittlere **Besiedlungsdichte** auf und liegt gemäß der Definition des Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) innerhalb des Verdichtungsraums Rhein-Neckar. Das BBSR teilt Wiesloch räumlich der Wohnungsmarktregion Heidelberg zu, wobei diese, basierend auf demographischen und sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen der Nachfrage, als überdurchschnittlich wachsende Region identifiziert wird.

Der durchschnittliche jährliche **Wanderungssaldo** zwischen 2016 und 2021 beläuft sich für Wiesloch auf 45 Personen. Damit weist Wiesloch im Vergleich zur nationalen Entwicklung eine unterdurchschnittliche Zuwanderung auf. Auf der Ebene des Rhein-Neckar-Kreises fallen im Jahr 2021 insbesondere die Altersklassen 30-49 und 0-17 mit den höchsten Wanderungssaldi von 1.073 bzw. 570 Personen und die Altersklassen 18-24 und 50-64 mit den tiefsten Wanderungssaldi von -199 bzw. -107 auf.

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

<i>Lebensphasen 2021<sup>2</sup></i>	<i>Gemeinde</i>	<i>DE</i>	<i>Δ (in %p.)</i>
<i>Junger Single (Alter: 20-34 Jahre)</i>	6,6 %	8,1 %	-1,5
<i>Mittlerer Single (Alter: 35-54 Jahre)</i>	9,5 %	9,7 %	-0,2
<i>Älterer Single (Alter: 55+ Jahre)</i>	17,5 %	19,3 %	-1,8
<i>Junges Paar (Alter: 20-34 Jahre)</i>	4,4 %	4,3 %	0,1
<i>Mittleres Paar (Alter: 35-54 Jahre)</i>	5,2 %	5,0 %	0,2
<i>Älteres Paar (Alter: 55+ Jahre)</i>	18,7 %	18,2 %	0,5
<i>Familie mit Kindern (altersunabhängig)</i>	28,9 %	25,1 %	3,8
<i>Einelternfamilie (altersunabhängig)</i>	6,9 %	7,8 %	-0,8
<i>Wohngemeinschaft (altersunabhängig)</i>	2,2 %	2,5 %	-0,3

Es fällt auf, dass in Wiesloch Singles aller **Lebensphasen** unterrepräsentiert sind, besonders junge und ältere Singles. Zudem weist Wiesloch einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Familien mit Kindern auf (28,9 % statt dem Bundesdurchschnitt von 25,1 %).

## Wohnungsbestand

	<i>2015</i>	<i>2020</i>	<i>Δ</i>
<i>Wohnungsbestand<sup>3</sup></i>	12.397	12.715	2,6 %
<i>davon Einfamilienhäuser</i>	3.573	3.606	0,9 %
<i>EFH-Quote</i>	28,8 %	28,4 %	-0,5 %p.
<i>Wohnungen mit 1 Raum</i>	311	320	2,9 %
<i>Wohnungen mit 2 Räumen</i>	924	944	2,2 %
<i>Wohnungen mit 3 Räumen</i>	2.564	2.662	3,8 %
<i>Wohnungen mit 4 Räumen</i>	3.184	3.263	2,5 %
<i>Wohnungen mit 5+ Räumen</i>	5.414	5.526	2,1 %
<i>Leerstandsquote (Kreis, 2018)</i>		2 bis 3 %	
<i>Mittlere Bautätigkeit (2016 - 2021)</i>		0,5 %	

<sup>2</sup> Vgl. Fahrländer AG, Standortanalyse Wohnen, Haushaltsstruktur nach Lebensphasen, Seite 3.

<sup>3</sup> Vgl. Fahrländer AG, Standortanalyse Wohnen, Wohnungsbestand Wiesloch, Seite 3.

Wiesloch wies Ende 2020 einen **Wohnungsbestand** von 12.715 Einheiten auf. Dabei handelt es sich um 3.606 Einfamilienhäuser und 9.109 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die EFH-Quote liegt bei rund 28,4 % und ist im bundesweiten Vergleich (30,0 %) unterdurchschnittlich. Mit 25,7 % handelt es sich bei der Mehrheit um Wohnungen mit 4 Räumen. Auch Wohnungen mit 3 Räumen (20,9 %) und 5 Räumen (16,7 %) machen einen hohen Anteil am Wohnungsbestand aus. Die mittlere Bautätigkeit zwischen 2016 und 2021 fiel, gemessen am Wohnungsbestand, mit 0,51 % tiefer aus als in Deutschland (0,60 %). Dies entspricht insgesamt einer Fertigstellung von rund 382 Wohneinheiten.

### Nachbarumfeld

Die **Horrenberger Straße** liegt im Südosten des Wieslocher Stadtteils Baiertal und verbindet Baiertal mit der Landesstraße L612 als Ortsverbindungsstraße zwischen Dielheim und Horrenberg. Die beiden anderen Ortsdurchgangsstraßen von Baiertal sind die Wieslocher Straße in Richtung Westen zur Wieslocher Kernstadt und die Schatthäuser Straße in Richtung Nordosten zum Stadtteil Schatthausen. Die Horrenberger Straße ist im betreffenden Abschnitt einstreifig ausgebaut und dient der innerörtlichen Erschließung des Quartiers als auch der Gemeindeverbindung.

Der **Nutzungscharakter** im Sichtbezug entspricht einem Wohngebiet. Das Gebiet besteht zu meist aus in offener oder halboffener Bauweise errichteten und zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern auf großzügig bemessenen Grundstücken, auf der gegenüber liegenden Straßenseite (südwestlich der Horrenberger Straße) existieren Häuser des Geschosswohnungsbaus. Vereinzelt sind Baulücken vorhanden, andererseits wurde das nordöstlich angrenzende Grundstück nachträglich geteilt und verdichtet bebaut. Die Gebäude in unmittelbarer **Nachbarschaft**, nordöstlich der Horrenberger Straße, stammen aus Baujahren ähnlich dem Bewertungsobjekt. Die Bebauung südwestlich dieser Straße, insbesondere in Richtung Ortszentrum, ist älter und zeigt tlw. noch frühere Kleintierställe im hinteren Grundstücksbereich. Durch die südöstlich angrenzende Straße „Im Mainzer“ (Sackgasse) werden wenige Grundstücke im Innenbereich zwischen Horrenberger Straße, Wingertsgasse und Plattenseestraße erschlossen.

### Wohn- bzw. Gewerbelage

Im Hinblick auf die (Folge-)Nutzung des Bewertungsobjekts und die planungsrechtliche Grundstücksausweisung ist maßgeblich die Lage für **Wohnzwecke** zu qualifizieren. Eine Beurteilung der Büro- / Geschäfts- / Gewerbelage ist hier nicht von Bedeutung.

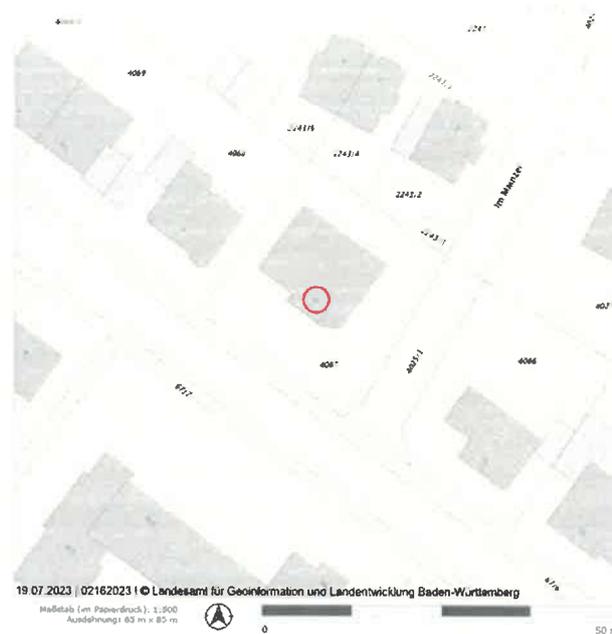
Es handelt sich um einen **Standort** in recht gut angebundener Lage des Stadtteils Baiertal mit einem i. W. gering verdichteten und etwas inhomogenen Nutzungs-/Baugefüge. Die infrastrukturelle, urbane Diversität durch Kultur-, Versorgungs- und Gastronomieangebote im Nahbereich ist mäßig; der Grünbezug im Straßenbereich ebenfalls. Allerdings ist das Wohngebiet selbst gut durchgrünt und zeichnet sich durch die Nähe zu land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen aus. Die Anbindung an das Fernstraßennetz und den ÖPNV ist nicht optimal. Etwas nachteilig ist die Lage zur Ortsdurchgangsstraße, wenngleich sie nicht stark befahren ist. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Raum ist im Hinblick auf die Siedlungsdichte gut. Die Betriebe des südwestlich des Gauangelbachs liegenden Gewerbegebiets waren akustisch und (wegen der Bepflanzung entlang des Gewässerrands) auch optisch nicht störend. Insgesamt liegen Merkmale einer mittleren, durchschnittlich gefragten **Wohnlage** vor.

## Grundstücksmerkmale

Gegenstand der Bewertung ist das Flurstück 4067, Gemarkung Baiertal; laut Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 19.07.2023 ergeben sich folgende Grundstücksverhältnisse.<sup>4</sup>

### Gestalt / Form

Das Grundstück verfügt laut Grundbuchauszug über eine Größe von **662 m<sup>2</sup>**. Es handelt sich um ein Eckgrundstück mit **annähernd quadratischem Zustand**. Das Gelände steigt nach Nordosten hin leicht an. Die Straßenfront zur südwestlich liegenden Horrenberger Straße beträgt rd. 25,00 m, die Grenze nach Nordosten etwa 23,20 m. Zu der südöstlich liegenden Straße „Im Mainzer“ ist die Grenze etwa 23,60 m lang, die gegenüber liegende Grenze (Nordwesten) etwa 26,50 m.



Auszug aus der amtlichen Karte Baden-Württemberg, Stand: Juli 2023; Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

### Grenzverhältnisse

Das Grundstück ist bebaut mit einem Wohnhaus nebst in das Untergeschoss integrierter Doppelgarage. Das Wohngebäude ist weder grenzstehend noch an Gebäude auf anderen Flurstücken angebaut. Hinweise auf besondere Grenzgemeinsamkeiten wurden nicht bekannt.

### Situierung

Das Gebäude mit dem Bewertungsobjekt befindet sich ca. 10 m von der Horrenberger Straße entfernt, der Abstand zu der Straße „Im Mainzer“ beträgt 6 bis 8 m. Der Hauseingang auf der nordwestlichen Giebelseite und die Doppelgarage im nordwestlichen Bereich der südwestlichen Traufseite werden durch eine Zufahrt/einen Zuweg von der Horrenberger Straße aus erschlossen. Hier existieren Pflanzbeete und Steingärten. Im südlichen Grundstücksbereich besteht eine recht große Gartenfläche. Der rückwärtige, nach Nordosten orientierte Garten, ist mit rd. 5,50 m eher schmal. Hier grenzen Gartenflächen der Nachbargrundstücke an. An der östlichen Grundstücksecke (auf dem Flurstück 2243/3) steht ein Carport, der über die Straße „Im Mainzer“ erschlossen ist. Die Gebäude-/Freiraumrelation ist großzügig bemessen. Die Belichtungssituation ist eigentlich gut, durch den hohen Baumbestand auf dem Bewertungsgrundstück aber eingeschränkt. Nutzungstypologisch liegen i. W. **durchschnittliche Grundstücksverhältnisse** vor.

<sup>4</sup> Vgl. Anlage 3.1 zu diesem Gutachten.

### Erschließungszustand

Das Bewertungsgrundstück liegt an der öffentlichen Erschließungsanlage „Horrenberger Straße“. Die Straße ist im betreffenden Abschnitt mit Asphaltbelag, Beleuchtung und beidseitigen Gehwegen ausgebaut. Die Straße ist endgültig hergestellt. Die ebenfalls angrenzende Straße „Im Mainzer“ ist ebenfalls asphaltiert und hat Straßenbeleuchtung; ein Gehweg ist nur auf der gegenüber liegenden Straßenseite vorhanden. Die Existenz der für Bebauungen erforderlichen Grundstücksanschlüsse bzw. Ver-/Entsorgungsleitungen wird unterstellt. Ich hatte am 04.03.2023 schriftlich bei der Stadtverwaltung Wiesloch angefragt, ob die Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch, die Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz und die Kanalanschlussbeiträge abgerechnet und bezahlt sind. Am 05.04.2023 wurde an die Bearbeitung der Anfrage erinnert. Eine Bearbeitung durch die Behörde erfolgte bislang nicht. Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass das Grundstück als **voll erschlossen und erschließungsbeitragsfrei** einzustufen ist.

### Umwelteinwirkungen / Geräuschemissionen

Das Flurstück 4067 liegt an der Ortsdurchgangsstraße „Horrenberger Straße“. Beim Ortstermin bestanden aber keine überdurchschnittlichen Verkehrsimmissionen. Nach der „**Lärmkartierung 2017 Straßenverkehr (L<sub>DEN</sub>) 24 Stunden**“<sup>5</sup> besteht für den Bewertungsbereich (Lage des Bewertungsgrundstücks rot markiert) keine überdurchschnittliche Belastung.

### Hochwasserrisiko

Nach der **Hochwassergefahrenkarte** der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg<sup>6</sup> befindet sich das Flurstück 4067 im Gewässereinzugsgebiet „Gauangelbach uh. Klingengraben“. Es liegt aber nicht im Bereich einer Überflutungsfläche.

### Altlasten / Bodengüte

Bei der Stadtverwaltung Wiesloch wurde am 04.03.2023 schriftlich angefragt, ob das Bewertungsgrundstück in einem Altlastenkataster erfasst sei oder es andere Anhaltspunkte für Altlasten gebe. Bis zur Gutachtenerstattung lag keine Auskunft der Stadtverwaltung Wiesloch vor. Ich weise darauf hin, dass in den Böden der Wieslocher Gemarkungen bereits seit den 1970er Jahren Schwermetallbelastungen bekannt sind. Hier bestehen Belastungen in dem Pfad Pflanze/Mensch mit entsprechenden Hinweisen, besonders für den Anbau von Gemüse.<sup>7</sup>

Es wurde weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des **Baugrunds** noch eine Untersuchung auf **Altlasten** bzw. Altablagerungen durchgeführt.

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

<sup>5</sup> Vgl. Anlage 4.1 zu diesem Gutachten.

<sup>6</sup> Vgl. Anlage 4.2 zu diesem Gutachten.

<sup>7</sup> Vgl. hierzu die von der Stadt Wiesloch zur Verfügung gestellten Hinweise im Internet, abgefragt am 22.07.2023 unter: [https://www.wiesloch.de/pb/Home/Wohnen+\\_Wirtschaft/Bodenbelastung.html](https://www.wiesloch.de/pb/Home/Wohnen+_Wirtschaft/Bodenbelastung.html).

## 2.2 Privat- und öffentlich-rechtliche Situation

### 2.2.1 Grundbuch

#### Amtsgericht Mannheim, Grundbuch von Baiertal, Blatt 274

Das Grundbuchzentralarchiv hat mir den am 10.03.2023 abgerufenen Ausdruck aus dem Grundbuch übermittelt; er wird hier inhaltlich zugrunde gelegt. Nicht eingetragene Rechte, Aktivvermerke und Beschränkungen sind nicht bekannt. Etwaige Hypotheken oder Grundschulden sind nicht wertbeeinflussend bzw. gesondert zu würdigen.

#### Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

- **lfd. Nr. 1** Bereits gelöscht.
- **lfd. Nr. 2** Anordnung der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft, eingetragen am 26.08.2021.

Aus den Eintragungen ergibt sich keine Verkehrswertrelevanz.

### 2.2.2 Bauplanungsrecht

#### Verbindliche Bauleitplanung

Die städtebauliche Entwicklung von Gemeinden wird durch vorbereitende Flächennutzungspläne sowie verbindliche Bebauungspläne i. V. m. der geltenden Baunutzungsverordnung geregelt. Laut Geodatenportal der Stadt Wiesloch ist das Bewertungsgrundstück im **Flächennutzungsplan** als Wohnbaufläche dargestellt.<sup>8</sup>

Es gilt der **Bebauungsplan** „Wingertsgasse“, dessen Nutzungsschablone für den Bereich des Bewertungsgrundstücks folgende Festsetzungen enthält:<sup>9</sup>

Ausweisung: „WA - 2 VG - GRZ 0,4 - GFZ 0,7, Dachneigung 30°, offene Bauweise“  
Gültigkeit: Rechtskräftig seit dem 21.06.1976

Darüber hinaus bestehen nach der Satzung folgende Festsetzungen:

#### „B. Schriftliche Festsetzungen

1. *Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1a BBauG)*
  - 1.1 *Reines Wohngebiet (WR) Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO sind nicht zulässig.*
  - 1.2 *Allgemeines Wohngebiet (WA) Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.*
2. *Gestaltung der baulichen Anlagen*
  - 2.1 *Dachform und Dachneigung ist in den zeichnerischen Festsetzungen festgelegt.*
  - 2.2 *Dachfarbe: Dunkler Farbton oder ziegelrot.*
  - 2.3 *Außenflächen: sind mit dem Baurechtsamt abzustimmen.*
  - 2.4 *Kniestock: a) bei eingeschossigen Gebäuden max. 0,80 m zulässig, b) bei zweigeschossigen Gebäuden 0,30 m zulässig*

<sup>8</sup> Vgl. Anlage 5.1 zu diesem Gutachten.

<sup>9</sup> Vgl. Anlage 5.1 zu diesem Gutachten.

3. *Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (1), 1 d BbauG)*
  - 3.1 *Sockelhöhe gemessen ab Gehweghinterkante (südlich der Wingertsgasse, ausgenommen entlang der Horrenberger Straße) bei Hausgruppen, Doppel- und Einzelhäusern bis zu zwei Geschossen max. 0,60 m.*
  - 3.2 *Sockelhöhe gemessen ab Geländeoberfläche (nördlich der Wingertsgasse) max. 0,60 m (tal-seitig).*
  - 3.3 *Sockelhöhe gemessen ab Gehweghinterkante max. 1,00 m (Horrenberger Straße).*
4. *Garagen- und Stellplätze (§ 9 (1) 1 e BbauG)*
  - 4.1 *Anzahl: zu jeder Wohnung ist ein Garagen- oder Stellplatz nachzuweisen und für jede zweite Wohnung ein zusätzlicher Stellplatz, sofern die jeweils gültigen Richtlinien des Innenministeriums Baden-Württemberg keine höhere Anzahl vorschreiben.*
  - 4.2 *Garagen sind mit Flachdach zu errichten.*
  - 4.3 *Senkrecht zur Straße errichtete Garagen sind mit einem Mindestabstand von 5,00 m von der Hinterkante der Straßenbegrenzungslinie bzw. vom Gehweg zu erstellen.*
  - 4.4 *Stellung der Garagen nördlich der Wingertsgasse entsprechend der Planeinzeichnungen.*
  - 4.5 *Stellplätze sind zu befestigen.*
5. *Nebengebäude*

*Sonstige Nebengebäude sind nicht zulässig.*
6. *Außenanlagen*
  - 6.1 *Geländeverhältnisse: Auffüllungen und Abgrabungen, die eine wesentliche Veränderung des ursprünglichen Geländes zur Folge haben, sind nicht zulässig. Veränderungen, die die Nachbargrundstücke berühren, müssen auf die nachbarlichen Interessen abgestimmt werden und sind genehmigungspflichtig.*
  - 6.2 *Einfriedigungen*

*Freistehende Wohngebäude: max. 0,30 m hoch in Form von Mauern, sonst nicht über 0,80 m in Heckenform, entlang der Nordseite der Wingertsgasse nicht über 0,20 m über gewachsenem Gelände*

*Grundsätzlich sind alle Einfriedigungen genehmigungspflichtig. Sofern keine massive Einfriedigung errichtet wird, sind die Grundstücke an der Straßenbegrenzungslinie durch Saumsteine abzugrenzen.*
  - 6.3 *Nicht überbaubare Grundstücksflächen zwischen Wohngebäude und Straße, soweit sie nicht als Zugang, Zufahrt, Wege usw. dienen, sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten.*
7. *Ausnahmen*

*Falls nachbarliche und öffentliche Interessen nicht beeinträchtigt werden und gestalterische Gründe nicht entgegenstehen sowie in Härtefällen können gemäß § 31 (1) BBauG und § 94 (1) LBO folgende Ausnahmen zugelassen werden:*

  - 7.1 *von den zeichnerischen Festsetzungen*
    - a) *Überschreitung der Baugrenze um max. 10 % der geringsten ausgewiesenen Bautiefe, sofern ein Mindestabstand von 6 m zur nächstgelegenen Grenze eingehalten wird und keine Abstandsvorschriften verletzt werden.*
    - b) *Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahlen und Geschossflächenzahlen bis zu den in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Höchstwerten.*
    - c) *Abweichung von der festgesetzten Hauptfirstrichtung, sofern der jeweilige Nachbar ebenfalls zur Änderung bereit ist.*
  - 7.2 *von den schriftlichen Festsetzungen*

*Ausnahmen können zugelassen werden, wenn aus gestalterischen Gründen eine andere Sockelhöhe zweckmäßig wäre.“*

*Dieser Bebauungsplan wird ergänzt durch Bebauungsvorschriften aus dem im Jahr 1965 durch das Landratsamt Heidelberg genehmigten Bebauungsplan Wingertsgasse–Klingenbruch, der nicht den Anforderungen des Bundesbaugesetzes entsprochen hatte.*



Für den rd. 800 m<sup>2</sup> großen südlichen Teil des ehemaligen Flurstücks 2243 wurde 1999 ein vorhabenbezogener Bebauungsplan („Im Mainzer“) aufgestellt und beschlossen. Dieser Bereich wurde dadurch bebaubar und ist mit einem Einzelhaus und zwei Doppelhaushälften bebaut worden.

### Entwicklungszustand des Grundstücks

Je nach Stand der Bauleitplanung und Erschließung eines Grundstücks ergeben sich qualitative Unterschiede für den Entwicklungszustand. Das Flurstück 4067 ist als **baureifes Land** im Sinne von § 3 Abs. 4 ImmoWertV einzustufen. Baulandqualität besteht, wenn öffentlich-rechtliche Vorschriften erfüllt und Grundstücke in Form und Größe hinreichend gestaltet sind.

### Besonderes Städtebaurecht / ökologische Schutzgebiete / Denkmalschutz

Für das Flurstück 4067 wurden keine Hinweise auf ein Bodenordnungs-/Sanierungsverfahren (§ 136 BauGB) oder städtebauliche Bau-, Rückbau-, Pflanz- bzw. Instandsetzungs-/Modernisierungsgebote (§ 175 BauGB) bekannt.

Ebenso liegt das Grundstück nicht im Bereich eines Natur-/Landschaftsschutzgebiets oder einer Wasserschutzzone.<sup>10</sup> Anzeichen für ein Einzeldenkmal oder ein denkmalgeschütztes Ensemble liegen nicht vor.

## 2.2.3 Bauordnungsrecht

### Bau- und Nutzungsgenehmigung

Das Baurechtsamt der Stadt Wiesloch hat mir am 11.05.2023 Kopien aus der **Bauakte** des Bewertungsgrundstücks gefertigt. Dabei handelt es sich um folgende Baugenehmigungsunterlagen:

- **07/1982** Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung und zwei Garagen im Untergeschoss; Baugenehmigung vom 13.09.1982; Schlussabnahme am 12.07.1984

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

### Baulastenverzeichnis

Für das Flurstück 4067 ist laut schriftlicher Auskunft des Baurechtsamts Wiesloch keine Eintragung vorhanden.<sup>11</sup>

<sup>10</sup> Vgl. Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, Internetabfrage vom 24.07.2023 unter <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml?mapId=57c9602e-4ee3-48fd-a838-19bdec4f0f54&repositoryItemGlobalId=Natur+und+Landschaft.Schutzgebiete.alleSchutzgebiete.mml&mapSrs=EPSG%3A25832&mapExtent=481328.2577003035%2C5460345.556011417%2C482210.467650786%2C5460761.2974505825>.

<sup>11</sup> Vgl. Schreiben des Baurechtsamts Wiesloch vom 15.03.2023.

## 2.3 Miet- und Nutzungsverhältnisse

---

### Derzeitige Nutzung

Das Bewertungsobjekt war zum Stichtag nicht zugänglich. Nach Angabe des teilnehmenden Miteigentümers wird es ausschließlich zu eigenen **Wohnzwecken** durch einen anderen Miteigentümer genutzt. Auch der äußere Eindruck ließ auf eine Nutzung zu Wohnzwecken schließen: In der Garage im Untergeschoss war ein PKW sichtbar, durch die Fenster konnten Teile einer Möblierung erkannt werden. Ob es sich um eine Eigen- oder Fremdnutzung handelt, war indes nicht feststellbar. Dieses Gutachten wird unter der Fiktion der Miet-/Bezugsfreiheit erstellt.

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

### 3. Beschreibung der baulichen Anlagen

#### 3.1 Gebäude und Außenanlagen

##### Vorbemerkung

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

Das Grundstück konnte besichtigt werden, zu den Aufbauten (Wohnhaus mit Garagen) wurde **kein Zutritt** ermöglicht. Die Besichtigung umfasste Teilbereiche der Freiflächen und der Gebäudehülle, soweit diese vom Gelände aus einsehbar war. Zum Ausbaugrad und zum Zustand von Innenräumen und Haustechnik liegen keine verlässlichen Angaben vor.



##### Typologische Gesamtkonzeption

Die typologische Konzeption des Gebäudes lässt sich **nicht zweifelsfrei ermitteln**. Nach den Bauakten existiert ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und zwei Garagen im Untergeschoss, das als solches am 13.09.1982 genehmigt wurde. In der Bauzeichnung von Juni 1982 (Baugenehmigungstempel der Stadt Wiesloch vom 13.09.1982) ist das Dachgeschoss als „Speicher“ dargestellt, allerdings mit einem „Balkon“. <sup>12</sup> Weitere Baugenehmigungen liegen mir nicht vor. Der Einbau von zusätzlichen Wohnungen in das Gebäude hätte nach dem Bebauungsplan Auswirkungen auf die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze; deren Anzahl ist augenscheinlich unverändert geblieben.

Im Deckblatt einer Verkehrswertermittlung zum Stichtag 06.07.2009, die „zum Zwecke der vorweggenommenen Erbfolgeregelung“ erstellt und deren Deckblatt mir die Prozessbevollmächtigten der Antragstellerin übermittelte, ist das Gebäude als „Dreifamilienwohnhaus“ bezeichnet. In einem Mietwertgutachten vom 13.06.2013, zur Ermittlung der ortsüblichen Marktmiete für die Wohnung im Erdgeschoss, erwähnt die Sachverständige als wertbeeinflussendes Kriterium die „Lage in einer kleinen Wohneinheit (2-Familienhaus)“.

<sup>12</sup> Vgl. Anlage 6.1 zu diesem Gutachten.

Zweifelsfrei handelt es sich aber um ein **voll unterkellertes Wohngebäude** mit Untergeschoss, zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss sowie zwei in das Untergeschoss integrierten Garagen, dessen Schlussabnahme 1984 erfolgte. Die Erschließung der Wohnungen erfolgt über den Hauseingang im Erdgeschoss auf der nordwestlichen Giebelseite, die Garagen im Untergeschoss sind über zwei Garagentore auf der südwestlichen Traufseite befahrbar.

### 3.1.1 Gebäudekonstruktion

#### Primärstruktur

Das Gebäude wurde ausgeführt als **Massivkonstruktion mit Satteldach** in einer gegliederten Bauform, durch die auf der Südwest- und Südostseite liegenden Außenwohnbereiche im Erd-, Ober- und Dachgeschosse (Wintergarten, Balkone) integriert werden.

#### Fassade/Rohbau

Laut Akte: Außenwände im Kellergeschoss aus Beton, darüber liegende Geschosse in „Poroton od. Gisoton“ | Innenwände aus Mauerwerk: Untergeschoss Hohlblocksteine, Erd-, Ober- und Dachgeschoss Hochlochziegel, teils Kalksandstein | Fassaden verputzt und gestrichen, Sockel in Sichtbeton oder weiß gestrichen | Geschossdecken aus Stahlbeton | i. W. durchschnittlicher, für die 1980er Jahre typischer, nicht mehr zeitgemäßer Ausstattungsstandard

#### Dach/-eindeckung

Nach Bauakte: Satteldach als Holz-Kehlbalkendach | Dacheindeckung mit dunklen Flachdachpfannen | Dämmung nicht bekannt | vorgehängte Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech mit Kanalanschluss an öffentlichen Kanal (ungeprüft) | großzügig bemessene Dachüberstände (rd. 40 cm auf den Giebel- und 80 cm auf den Traufseiten, Dachuntersichten mit dunkel gestrichenem Holz verkleidet | i. W. durchschnittlicher, nicht mehr zeitgemäßer Ausstattungsstandard

#### Geschoss-/Treppen

nach Bauakte: Vom Kellergeschoss bis zum Dachgeschoss Geschosstreppen als Wendeltreppen in Stahl-Holz-Konstruktion | i. W. durchschnittlicher, nicht mehr zeitgemäßer Ausstattungsstandard

#### Eingang/Fenster

1-flügelige Hauseingangstür (Holzkonstruktion) im Bereich eines Fassadenrücksprungs, außen Drückerplatte, PZ-Schloss, feststehendes, verglastes Seitenteil mit integrierter Klingelanlage | Hauseingangspodest mit Fliesenbelag und massives Vordach | dunkel behandelte Holzfenster mit Isolierverglasung | Rollläden (graue Kunststoffpanzer) | Außenfensterbänke aus Kunststein | im Übrigen nicht bekannt | i. W. durchschnittlicher Ausstattungsstandard

#### Sonstige Bauteile

Hauseingangspodest | Eingangsüberdachung | Lichtschächte | Lichthof | Wintergarten | Balkone

### 3.1.2 Innenausbau

#### Sekundär- und Tertiärstruktur

Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Für nicht besichtigte und/oder nicht einsehbare Bereiche werden baujahrestypische bzw. üblicherweise modernisierte Ausführungsstandards unterstellt.

#### Ausbau / Innentüren

nicht bekannt | i. W. durchschnittlicher Ausstattungsstandard unterstellt



#### **Ausbau / Oberflächen**

Soweit von außen erkennbar im Treppenhaus (Erdgeschoss) Fliesenboden mit Sockelfliesen, Wände verputzt und/oder tapeziert, Decke mit Holzverkleidung, Einbauschränke, sonst nicht bekannt | i. W. durchschnittlicher Ausstattungsstandard unterstellt

#### **Ausbau / Sanitär**

nicht bekannt | i. W. durchschnittlicher Ausstattungsstandard unterstellt

#### **Ausbau / Küchen**

nicht bekannt | i. W. durchschnittlicher Ausstattungsstandard unterstellt

#### **Heizung / Wasser**

Nach der Bauakte „Erdwärme + Wärmepumpe“, „elektr. Beheizung“, im Übrigen nicht bekannt | i. W. durchschnittlicher Ausstattungsstandard unterstellt

#### **Elektro / Lüftung**

nicht bekannt | i. W. durchschnittlicher Ausstattungsstandard unterstellt

#### **Garage**

2 Stahlschwingtore mit Holzbeplankung und PZ-Schlössern auf der südwestlichen Traufseite, ein Tor mit integriertem Briefkasten | im Übrigen nicht bekannt

#### **Zubehör**

Photovoltaikanlage (südwestliche Dachfläche)

### **3.1.3 Außenanlagen**

#### **Außenanlagen / Zubehör**

Übliche Grundstücksanschlüsse werden unterstellt | Einfriedungen (Eigentumsverhältnisse unbekannt) in Form von Mauerchen, Betonpflanzsteinen und Holz(sichtschutz)zäunen | Zufahrt zu den Garagen mit Betonpflastersteinen befestigt, Entwässerungsrinne, zum Gartenbereich hin Stützmauer | Hauszugangstreppe aus Waschbetonplatten und Saumsteinen sowie Betonpflaster hochgewachsene Laubbäume (Bereiche zwischen Wohnhaus und Horrenberger Straße, nördliche und östliche Gebäudeecke) | Sträucher | Raseneinsaat | Pflanzrabatten (tlw. eingefasst mit niedrigen Betonpalisaden) und -kübel | extensive Fassadenbegrünung | 2 Gartengerätehäuser | Regentonnen

### **3.2 Instandhaltungs- und Modernisierungszustand**

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

### 3.2.1 Baulicher Zustand / Schäden und Mängel

#### Instandhaltungs-/Modernisierungszustand des Bewertungsobjekts

Durchgeführte Reparaturen/Erneuerungen als nutzwertrelevante (strukturelle bzw. energetisch-technische) Veränderungen/Verbesserungen seit dem **Baujahr (1984)** konnten vom Sachverständigen mangels Zutrittsmöglichkeit nicht bzw. nur sehr eingeschränkt festgestellt werden.

Über die Prozessbevollmächtigte der Antragstellerin wurden mir verschiedene Rechnungen zu **baulichen Maßnahmen** auf dem Bewertungsgrundstück übermittelt; im Einzelnen:

Maßnahme	Rechnung	Betrag
Holzgroßhandel: Einbau Velux-Fenster	11.09.1995	1.006,71 DM
Gipser: Renovierungsarbeiten (Putz/Ausbesserung Laibungen)	02.06.1997	3.586,14 DM
Bauelemente-Vertrieb: Fliesenverlegung	25.01.1997	1.449,00 DM
Verleih Baugeräte: Herstellung Treppe	16.09.1998	3.025,28 DM
Fensterbau: ohne Spezifikation	18.05.1998	19.019,00 DM
Elektro: Austausch WP-Anlage (zusätzliche Beträge, Abschläge)	27.02.1999	14.908,00 DM
Baustoffe: Holzdecken (zusätzliche Beträge, Abschläge)	22.03.2000	2.765,96 DM
Elektro: Zuleitung Einspeiseleitung Wärmepumpenanlage	07.07.2000	83,29 DM
Sanitärinstallation: Ausdehnungsgefäß	24.10.2000	242,38 DM
Sanitärinstallation: Austausch Warmwasserbereiter	25.11.2001	924,87 DM
Elektro: Umstellung Warmwasserversorgung auf Standspeicher	04.12.2001	2.433,09 DM
Solartechnik: Kollektoren u.a. (Abschlagsrechnung)	12.11.2007	10.375,79 €
Solartechnik: Kollektoren u.a. (Schlussrechnung, nur Deckblatt)		

Ob diese Maßnahmen tatsächlich ausgeführt wurden, kann mangels Zutrittsmöglichkeit nicht beurteilt werden. Ebenso ist es möglich, dass weitere bauliche Veränderungen und Verbesserungen vorgenommen wurden. Seitens des zweiten Miteigentümers liegen keine Angaben vor. Insofern kann ich nur den Zustand zugrunde legen, den ich in Augenschein nehmen konnte und setze für die übrigen Bauteile einen vergleichbaren bzw. einen Zustand zugrunde, wie ich ihn vom äußeren Anschein her vermute. Ich weise darauf hin, dass der tatsächliche Zustand davon (auch erheblich) abweichen kann.

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

#### Fassaden/-flächen

Die Gebäudehülle stammt vermutlich aus dem Baujahr. Technische, energetische oder dekorative Erneuerungen wurden (außer den Renovierungsarbeiten gemäß obiger Aufstellung) nicht bekannt. Der Instandhaltungszustand ist durchschnittlich. Es existieren übliche Witterungsspuren, zudem haben Fassadenbegrünungen die Hauswände beschädigt.

#### Dach/-eindeckung

Auch die Dachkonstruktion und -eindeckung stammt vermutlich aus dem Baujahr. Ob technische oder energetische Maßnahmen durchgeführt wurden, ist nicht bekannt, dekorative Erneuerungen sind nicht sichtbar. Es existieren deutliche Witterungsspuren an den Dachüberständen. Zudem bestehen an den Dachüberständen, der Dacheindeckung und der Dachentwässerung Schäden durch die Fassadenbegrünungen und einen hochgewachsenen Baum an der nördlichen Hausecke.



### Fenster/-türen

Das Baujahr der vorhandenen Fenster und Fenstertüren ist nicht bekannt. Auch ist aus der Rechnung des Fensterbauers vom 18.05.1998 nicht ersichtlich, ob hier Fenster ausgetauscht oder andere Arbeiten ausgeführt wurden. Denkbar wäre z.B. auch, dass mit dieser Rechnung in Höhe von rd. 19.000 DM (bzw. rd. 9.700 €) die Arbeiten zur Errichtung des Wintergartens fakturiert wurden. Insgesamt zeigen die Fenster, besonders die Holzrahmen, einen vernachlässigten Zustand.

### Hauseingang/Treppen

Die Hauseingangstür scheint aus dem Baujahr zu stammen und zeigt einen vernachlässigten Zustand. Zum Zustand der Geschosstreppen kann keine Angabe gemacht werden, auch ist nicht bekannt, welche Treppe 1998 hergestellt und am 16.09.1998 mit 3.025,28 DM berechnet wurde.

### Innenausbau

Die Raumboflächen (Fußböden, Wände und Decken) sind nicht bekannt, da das Gebäude nicht zu betreten war. Zu diesem Bereich liegen zwei Rechnungen vor: Fliesenverlegung in 1997 (1.449 DM, rd. 740 €), Holzdecken in 2000 (2.765,96 DM, rd. 1.414 €). Über die Ausführung und den Instandhaltungszustand ist sonst nichts bekannt geworden.

### Sanitär/Küche

Die Sanitär- und Küchenausstattungen konnten nicht besichtigt werden. Zur Ausstattung ist nichts bekannt.

### Gebäudetechnik

Eine Inaugenscheinnahme von Heizungs-, Elektro- und Sanitärinstallationen war mangels Zutritt nicht möglich. Die Gebäudetechnik wurde ausweislich der vorgelegten Rechnungen nach dem Baujahr zwischen 1999 und 2001 modernisiert (WP-Anlage, Einspeiseleitung Wärmepumpenanlage, Ausdehnungsgefäß, Standspeicher). Die Kosten belaufen sich nach den Rechnungen auf 18.591,63 DM bzw. rd. 9.500 €. Im Jahr 2007 wurden zudem Solarkollektoren installiert. Die Kosten hierfür lassen sich nicht ableiten; es liegt die „Abschlagsrechnung (Material)“ in Höhe von 10.375,79 € vor, die vom 12.11.2007 datiert. Von der Schlussrechnung vom 29.01.2008 wurde mir nur das Deckblatt übermittelt (Seite 1 von 4), die mit einem Übertrag von 1.304,05 € endet.

### Keller/Abstellräume

Auch hierzu kann mangels Zutritt keine Angabe gemacht werden.

### Außenanlagen

Die Garten-/Außenanlagen befinden sich in einem schlecht instandgehaltenen und teils verwilderten Zustand. Die Hauseingangstreppe ist nicht sicher begehbar. Durch die Fassadenbegrünungen sind die Fassaden, die Dachüberstände, die Dacheindeckung und die Dachentwässerung als auch die Balkonanlagen an der südlichen Gebäudeecke beschädigt worden. Zudem sind durch Äste und Wurzeln der hoch gewachsenen Laubbäume vermutlich Schäden an den Fundamenten, Außenwänden und am Dach entstanden. Eine genaue Feststellung des Schadensumfangs und der Schadensbeseitigungskosten kann ohne Hinzuziehung eines Gebäudeschaden-Sachverständigen nicht beurteilt werden. Ein Dichtigkeitsnachweis der Grundleitungen liegt mir nicht vor.

### Sonstiges

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

## Energieausweis / energetische Qualität

Bei einem Verkauf oder einer Vermietung des Gebäudes muss potenziellen Käufern oder Mietern ein **Energieausweis** vorgelegt werden, eine Art Ausweis, der die energetische Einschätzung des Gebäudes dokumentiert. Mir wurde kein Energieausweis vorgelegt.

Das **Gebäudeenergiegesetz (GEG)** stellt auch für Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität. Im Bewertungsfall handelt es sich um ein Bestandsgebäude aus den 1980er Jahren. Diesbezüglich sind z.B. folgende Vorschriften zu beachten:

- Bei größeren Änderungen an Außenbauteilen müssen bestimmte Grenzwerte eingehalten werden (z.B. für die Wärmedurchgangskoeffizienten).
- Die meisten Heizkessel, die vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden oder älter als 30 Jahre alt sind, dürfen größtenteils nicht mehr betrieben werden.
- Ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, müssen gedämmt werden.
- Ungedämmte oberste Geschossdecken beheizter Räume müssen so gedämmt werden, dass ein bestimmter Wärmedurchgangskoeffizient nicht überschritten wird.

Für einige der aufgeführten Vorschriften gibt es Ausnahme- und Sonderregelungen. Eine genaue Analyse der energetischen Anforderungen, der Ausnahmen und Sonderregelungen sowie der daraus resultierenden Kosten kann nur durch einen entsprechenden Spezialisten angefertigt werden. Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung ist eine derartige Analyse nicht möglich.

Für diese Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass zum Wertermittlungsstichtag keine GEG-bedingten Maßnahmen erforderlich sind und, dass bei zukünftigen Bau- oder Renovierungsmaßnahmen keine wesentlichen GEG-bedingten Mehrkosten entstehen werden.

### 3.2.2 Investitionsrückstau / Wirtschaftliche Minderungen

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

## Gesamtbeurteilung

Nach dem äußeren Eindruck befindet sich das Bewertungsobjekt in einem für das **Baualter von 39 Jahren** durchschnittlichen Instandhaltungszustand. Allerdings gibt es in jedem durchschnittlichen Gebäude aus dem Jahr 1984 auch Bereiche mit einem unter- oder auch überdurchschnittlichen Zustand. Letzteres ist i.d.R. bei durchgeführten Modernisierungen der Fall. Ein übliches Wohnhaus aus dem Jahr 1984 hat in Teilbereichen immer auch ältere Ausstattungsmerkmale, die zumindest mittelfristig erneuerungsbedürftig sind. Für die Beurteilung des Werteeinflusses von Baumängeln und Bauschäden ist maßgeblich, wie sich das Gebäude aus der Sicht üblicher Marktteilnehmer darstellt.

Die **Instandhaltungsdefizite** an der Gebäudehülle und den Außenanlagen (vermutlich auch an Innenausbau und Haustechnik) sind wertmindernd zu berücksichtigen, damit das bestehende Gebäude bis zum Ablauf der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer genutzt werden kann. Hierfür wird im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in Kaufverträgen ein Abschlag berücksichtigt werden, der hier mit **pauschal 25.000 €** angesetzt wird.

### 3.3 Baukennzahlen und Flächenanalyse

#### 3.3.1 Grundstücks- und Gebäudekennzahlen

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

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

• Grundfläche, rd.	132 m <sup>2</sup>
• Geschossfläche, rd.	264 m <sup>2</sup>
<b>Grundstückskennzahlen (bei Grundstück: 662 m<sup>2</sup>)<sup>13</sup></b>	<b>GRZ= 0,2 / WGFZ= 0,4</b>

Die **Bruttogrundfläche** umfasst die Flächen aller Grundrissebenen inkl. der konstruktiven Umschließungen (DIN 477). Sonderbauteile (z.B. Gauben, Balkone) sind separat und Dach-/Zwischengeschosse hinsichtlich ihrer Höhe, Begeh-/Erreichbarkeit bzw. wirtschaftlichen Nutzbarkeit zu würdigen. Aufgrund der wirtschaftlichen Nutzbarkeit der Fläche im Dachgeschoss<sup>14</sup> wird die Grundfläche mit einer Höhe von mehr als rd. 1,25 m auf die Bruttogrundfläche angerechnet.

• Wohnhaus: KG: 132,60 m <sup>2</sup> ; EG: 131,83 m <sup>2</sup> ; OG: 131,83 m <sup>2</sup> ; DG: 82,30 m <sup>2</sup> ), rd.	479 m <sup>2</sup>
• Garage inkl.	0 m <sup>2</sup>
<b>Bruttogrundfläche (siehe Anlage 6.2)</b>	<b>479 m<sup>2</sup></b>

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

Die **Flächenansätze** orientieren sich grundsätzlich an vorhandenen Unterlagen (vgl. Abschnitt 1/Leistungsabgrenzung). Für das Objekt lagen aus der Bauakte tlw. vermaßte Grundrisse und eine Flächenaufstellung zum Bauantrag vor. Diese berücksichtigt noch nicht den Umbau der Terrasse zu einem Wintergarten. Eine Prüfung der Unterlagen war mangels Zutritt nicht möglich. Aus den Bauplänen habe ich für die Hauptwohnung im Erd- und Obergeschoss eine **Wohnfläche**<sup>15</sup> von rd. 145 m<sup>2</sup> abgeleitet (Erdgeschoss: 115 m<sup>2</sup>, davon Außenwohnbereich: 13 m<sup>2</sup>; Obergeschoss: 30 m<sup>2</sup>). Die Wohnfläche der Einliegerwohnung im Obergeschoss beträgt 76 m<sup>2</sup> (einschließlich dem Balkon von 6 m<sup>2</sup>). In der Summe ergibt sich die Wohnfläche mit 221 m<sup>2</sup>. Die **Nutzfläche**<sup>16</sup> im Kellergeschoss beträgt 110 m<sup>2</sup> (davon Kellergaragen: 35 m<sup>2</sup>), die im vermutlich nicht ausgebauten Dachgeschoss misst 89 m<sup>2</sup>.<sup>17</sup> Die Wohnflächenberechnung des Architekten<sup>18</sup> weist für die Hauptwohnung im Erd- und Obergeschoss eine Wohnfläche von rd. 139 m<sup>2</sup> aus und für die Einliegerwohnung im Obergeschoss 76 m<sup>2</sup> aus, in Summe 215 m<sup>2</sup>.

<b>Wohnfläche, rd.</b>	<b>221 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche, rd.</b>	<b>199 m<sup>2</sup></b>

<sup>13</sup> Vgl. hierzu Anlage 6.2 des Gutachtens.

<sup>14</sup> Zugangsart nicht bekannt (vermutlich ortsfeste Treppe), Geschosshöhe 3,76 m (lichte Höhe nicht bekannt), vermutlich nicht ausgebaut, mäßige Belichtung.

<sup>15</sup> Vgl. Anlage 7.1.

<sup>16</sup> Vgl. Anlage 7.1.

<sup>17</sup> Vgl. Anlage 7.1.

<sup>18</sup> Vgl. Anlage 7.1.

### 3.3.2 Struktur- und Nutzwertanalyse

#### Nutzwertmerkmale

Bewertungsgegenstand ist ein **Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung** in mittlerer, durchschnittlich nachgefragter Wohnlage, die Gesamtfläche liegt typologisch im höheren Bereich. Das Gebäude prägen konventionelle **Stilelemente der 1980er Jahre**; repräsentative Ansprüche hinsichtlich Architektur und Gestaltung, Eingang, Grundriss und Außenanlagen werden nicht erfüllt.

Das Wohnhaus umfasst insgesamt **2 Nutzungseinheiten**: Eine Hauptwohnung im Erd- und Obergeschoss sowie eine Einliegerwohnung im Obergeschoss.

Die **Hauptwohnung** umfasst nach dem vorliegenden Grundrissplan im Erdgeschoss die **2 Bereiche**: Wohnen/Essen und Ankleide/Schlafen. Alle Zimmer, einschließlich Küche und Badezimmer, sind durch den Wohn-Ess-Bereich gefangen. Eine separate Gästetoilette ist nach dem Bauplan nicht vorhanden, so dass nur das über den Ankleidebereich und das Schlafzimmer zugängliche Badezimmer als Sanitärraum im Erdgeschoss zur Verfügung steht. An der südlichen Gebäudeecke existiert ein **Wintergarten**, der den Bereich der ursprünglichen Terrasse umfasst und über den Ess- und den Ankleidebereich zugänglich ist. Im Obergeschoss sind der Hauptwohnung ein weiteres Zimmer, eine Toilette und eine Abstellkammer zugeordnet. Diese Räume sind nur über das gemeinschaftlich mit der Einliegerwohnung zu nutzende Treppenhaus erreichbar.

Die **Einliegerwohnung** im Obergeschoss verfügt über **3 Zimmer**, Küche, Diele und Badezimmer sowie einen großzügig bemessenen **Balkon**, der nach Südwesten und Südosten orientiert ist. Der Balkon hat Zugänge von allen drei Zimmern der Einliegerwohnung, aber auch von dem der Hauptwohnung zugeordneten Zimmer.

Im Kellergeschoss existieren **2 Garagenstellplätze** (35 m<sup>2</sup>). Zudem verfügt es über **Abstellmöglichkeiten** (75 m<sup>2</sup>). Weitere Abstellmöglichkeiten bestehen im Dachgeschoss (89 m<sup>2</sup>).

Die Größen und Proportionen der **Aufenthaltsräume** der Hauptwohnung sind durchschnittlich bemessen; der Bewegungsradius in der Küche eher kompakt. Das Badezimmer ist groß, allerdings nur über Schlaf- und Ankleidezimmer erreichbar. Flur- und Dielenbereiche fehlen in der Hauptwohnung; auch ist störend, dass das Zimmer im Obergeschoss und die Gästetoilette nur über das gemeinsame Treppenhaus erreichbar sind. Die Größe der Räume in der Einliegerwohnung ist gut bemessen. Hier sind die einzelnen Räume auch durch einen Flur erreichbar und erlauben unterschiedliche Nutzungen.

Die **Raumfolgen** sind wenig funktional, alle Räume der Hauptwohnung sind nur über das Wohnzimmer erreichbar und gefangen. Zu beiden Wohnungen bestehen großzügig bemessene **Außenwohnbereiche**, die sich nach den Sonnenlagen orientieren.

Das **Dachgeschoss** ist vermutlich nicht ausgebaut, bietet jedoch großzügige Flächen, die ggfls. wohnlich ausgebaut werden können. Diesbezüglich müsste ein Bauantrag gestellt werden, um die konkreten Möglichkeiten festzustellen. In diesem Zusammenhang müssten beispielsweise auch der Brandschutz überprüft werden. Über die räumliche Erschließung vom Obergeschoss und die Anbindung an haustechnischen Einrichtungen (Heizung, Sanitär, Elektro) wurde mir nichts bekannt. Da auch keine konkreten baurechtlichen und bautechnischen Untersuchungen vorliegen, wird der bislang vermutlich nicht ausgebaute Speicherraum im Dachgeschoss in der Wertermittlung nicht besonders berücksichtigt. Die Konzeption als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung ist noch zeitgemäß, aufgrund des derzeitigen Grundrisses aber nur für einen kleinen Interessentenkreis geeignet. Die **Geschosshöhen** beträgt im Kellergeschoss ca. 2,40 m und im Erd- und Obergeschoss 2,70 m; dies entspricht i.W. baujahrestypischen Verhältnissen und ist marktgerecht.



Die **Belichtung** erfolgt durch üblich dimensionierte Fenster. In den Sanitärräumen und in den Küchen existieren Fenster. Die Aussichten sind i. W. von den grundstückseigenen Gartenanlagen und Nachbarbebauung geprägt. Aufgrund des in den Außenwohnbereichen zurückgesetzten Baukörpers und des in der Pflege vernachlässigten Gartens sind die Räume vermutlich nur sehr schwach belichtet. Beide Wohnungen verfügen über **Außenwohnbereiche** (Wintergarten bzw. Balkon). Zudem verfügt auch der **Speicher** über einen Balkon, der bei einem ggfls. möglichen Dachgeschossausbau den Wohnwert dieser Aufenthaltsräume erhöht.

Nutzungstypologisch existiert eine durchschnittliche **Grundstücksgröße**; die freiräumlichen Verhältnisse sind sehr gut. Die Gartenflächen sind in Bezug auf Größe und Ausrichtung sowie der Lage der Garagenzufahrten recht gut nutzbar. Der Garten ist zu den Straßen orientiert; wegen der Ecklage des Grundstücks ist er einsehbar. Insgesamt resultiert ein **mittlerer Wohnwert**.

### 3.4 Wirtschaftliche Folgenutzung / Verwertungspotenzial

#### 3.4.1 Drittverwendung und Marktfähigkeit

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

Das Bewertungsobjekt ist als **Wohnhaus** geplant und nach dem äußeren Anschein bislang auch als solches genutzt worden. Ob die Einliegerwohnung im Obergeschoss vermietet oder gemeinsam mit der Hauptwohnung genutzt wurde, ist nicht bekannt. Die Grundrisskonzeption der Flächen im Erdgeschoss ist nur bedingt zeitgemäß und schränkt den Kreis möglicher Nutzer stark ein. Ggfls. sind strukturelle Umbauten erforderlich, aber auch gut durchführbar, so dass der Grundriss verbessert werden kann.

Letztlich halte ich das Objekt vor allem für **Mehrpersonenhaushalte** mit üblichen Anforderungen an Wohnzwecke für geeignet, selbst wenn Heimarbeitsplätze gewünscht werden (z.B. im Erdgeschoss durch Vergrößerung des Küchenbereichs um die Fläche des Badezimmers und Umnutzung des Schlafzimmers in ein Arbeitszimmer sowie im Obergeschoss durch Umbau von Küche und Badezimmer zu zwei Badezimmern und Nutzung der übrigen 4 Zimmer als Schlafräume). Im vermutlich nicht ausgebauten Dachgeschoss stehen größere **Ausbaureserven** zur Verfügung. Gehobene/repräsentative Folgenutzungen bieten sich hinsichtlich Lage und Bauart eher nicht an.

Objekte des Bewertungsfalls werden vorrangig zu **Eigennutzungs-** und kaum zu Vermietungszwecken nachgefragt. Besondere Nutzungs-/Entwicklungspotenziale bestehen m. A. n. nicht. Es handelt sich um ein relativ großes, strukturell mäßig organisiertes Gebäude ohne Altbaucharme, das aufgrund des großen Flächenangebots durchaus marktgängig ist. Allerdings ist der Käuferkreis aufgrund der Höhe der erforderlichen Gesamtinvestitionen eher klein.

Vorteilhaft für die **Risikoeinschätzung** sind die allgemeinen Lagemerkmale (Metropolregion Rhein-Neckar mit positiven demografischen Merkmalen) sowie die hohe Nachfrage nach Einfamilienhäusern mit Garten und infrastruktureller sowie grünräumlicher Anbindung. Die Vermarktungszeiten aufgrund Größe/Struktur/Drittverwendung werden als durchschnittlich bis länger eingeschätzt. Besondere städtebauliche Entwicklungspotenziale sind für das Bewertungsgrundstück nicht erkennbar. Nachteilig sind die wenig zeitgemäße Architektur/Grundrisskonzeption sowie der energetische und sonstige Investitions-/Modernisierungsbedarf, der den Interessentenkreis einschränkt. Auch die vernachlässigten Außenanlagen sind nachteilig. Hinsichtlich der Objekt- und Marktverhältnisse resultiert bei angemessenem Preisniveau m. A. n. ein **durchschnittliches Verwertungspotenzial**.

### 3.4.2 Betriebs- und Bewirtschaftungskosten

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

### 3.4.3 Gesamt- und Restnutzungsdauer

#### Gesamtnutzungsdauer

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

Zur Wahrung der Modellkonformität (§ 10 Abs. 1 ImmoWertV) ist bei der Wertermittlung dieselbe Gesamtnutzungsdauer zugrunde zu legen, die auch der Ermittlung der verwendeten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde lag (vgl. § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV). Die ImmoWertV 2021 enthält in Anlage 1 Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer, die nach einer Übergangsfrist bei der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde zu legen sind.

Bei Wohnhäusern (EFH, ZFH, DHH, RH, MFH) sind die Modellansätze der Anlage 1 zu § 12 ImmoWertV) zugrunde zu legen; im Bewertungsfall beträgt die GND danach **80 Jahre**.

#### Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftliche genutzt werden kann. Sie wird i.d.R. auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag, unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts, ermittelt. (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV). Nach Aktenlage wird das Baujahr mit 1984 angenommen. Zum Stichtag 2023 beträgt die „rechnerische Restnutzungsdauer“ für das Wohnhaus somit **rd. 41 Jahre** (= 80 Jahre GND – 39 Jahre Alter).

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



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

Nach den von der Prozessbevollmächtigten der Antragstellerin vorgelegten Unterlagen wurden verschiedene Maßnahmen durchgeführt, die aber bereits mehr als 15 Jahre zurückliegen;<sup>19</sup> der Austausch der Wärmepumpe und verschiedene Arbeiten im Heizungs-/Sanitärbereich erfolgten um das Jahr 2000. Ob und bejahendenfalls welche Modernisierungsmaßnahmen zeitnah zum Wertermittlungstichtag durchgeführt wurden, kann mangels Zutrittsmöglichkeit nicht beurteilt werden. Nach dem äußeren Anschein sind keine Modernisierungen erkennbar, die zu einer Verlängerung der „wirtschaftlichen Restnutzungsdauer“ (gegenüber der „rechnerischen Restnutzungsdauer“) und einem entsprechenden Bewertungsbaujahr („fiktiven Baujahr“) führen. Im Hinblick auf Instandhaltungs- und Modernisierungszustand (Abschnitt 3.2), wirtschaftliche Folgenutzung/Verwertungspotenzial (Abschnitt 3.4) und Anlage 2 zu § 12 ImmoWertV sind m. A. n. folgende Ansätze marktgerecht:

**RND/Bewertungs-Baujahr** (Stichtag 2023 + 41 Jahre RND – 80 Jahre GND)

**41 Jahre/1984**

<sup>19</sup> Vgl. hierzu die Ausführungen unter Ziffer 3.2.1 dieses Gutachtens.

## 4. Grundstücksmerkmale

Entwicklungszustand	Baureifes Land
Planungsrechtliche Art der baulichen Nutzung	FNP: Wohnbaufläche
Tatsächliche Art der baulichen Nutzung	Wohnnutzung
Tatsächliches Maß der baulichen Nutzung	WGFZ: 0,56
Denkmalschutz	-
Dienstbarkeiten	-
(Nutzungs-)Rechte	-
Baulasten	-
Wohnungsrechtliche Bindungen	-
Mietrechtliche Bindungen	Nicht bekannt
Abgabenrechtlicher Zustand	Erschließungs-/kommunalabgabefrei
Verkehrsanbindung	befriedigend (ÖPNV und PKW)
Nachbarschaft	Wohnhäuser im individuellen Wohnungsbau und Geschosswohnungsbau, in einiger Entfernung ein Gewerbegebiet
Wohnlage	mittlere Wohnlage
Umwelteinflüsse	Ortsdurchgangsstraße, mäßig belastet
Ertragsituation	-
Grundstücksgröße	662 m <sup>2</sup>
Grundstückstiefe	23-27 m
Grundstückszuschnitt	Annähernd quadratisch
Grundstücksart	Eckgrundstück
Bodenbeschaffenheit	Unterstellt: tragfähiger Baugrund ohne schädliche Bodenveränderungen
Gebäudeart	Freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und zwei Garagen
Bauweise und Baugestaltung	Offene Bauweise, 2-geschossig, voll unterkellert, Dachgeschoss vermutlich nicht ausgebaut
Wohnfläche / Nebenflächen	Wohnfläche: 221 m <sup>2</sup> (Hauptwohnung: 145 m <sup>2</sup> , Einliegerwohnung: 76 m <sup>2</sup> ), Nutzflächen: 199 m <sup>2</sup> (KG inkl. Garagen: 110 m <sup>2</sup> , Dachgeschoss: 89 m <sup>2</sup> )
Bruttogrundfläche	479 m <sup>2</sup>
Gewogene Standardstufe	2,54 <sup>20</sup>
Aufteilung	Hauptwohnung: EG mit 4 ineinander übergehenden Bereichen, Küche, 1 Sanitärraum, Wintergarten, Treppenhaus, OG mit 1 Zimmer und Toilette   Einliegerwohnung: OG mit 3 Zimmern, Küche, 1 Sanitärraum, Flur, Balkon
Ausbaustandard	Durchschnittlich
Garage	2 Garagenstellplätze im Kellergeschoss
Qualität der Bebauung	Massiv, durchschnittliche Bauausführung
Energetischer Zustand	Baujahrestypisch, kein Energieausweis
Baujahr	1984
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	41 Jahre
Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale	Instandhaltungsdefizite: 25.000 €

<sup>20</sup> Vgl. Anlage 8.1 des Gutachtens.

## 5. Ermittlung des Verkehrswerts

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

### Vergleichswertverfahren

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

### Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren (§§ 27 ff. ImmoWertV) ist anzuwenden, wenn Grundstücke mit Gebäuden bebaut sind, bei denen die Erzielung von Mieteinnahmen, die Kapitalanlage bzw. steuerliche Zwecke im Vordergrund stehen, oder bei denen im Fall eines Erwerbs zur Eigennutzung die kalkulatorische Miete vergleichbarer Objekt berücksichtigt wird. Im Bewertungsfall ist eine Vermietung aus struktureller Sicht nicht als bestmögliche/wirtschaftliche Option anzusehen.<sup>21</sup> Das Ertragswertverfahren wird daher nicht zur Verkehrswertableitung herangezogen.

### Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren (§§ 35 ff. ImmoWertV) ist anzuwenden, wenn Grundstücke mit Gebäuden bebaut sind, bei denen persönliche Nutzungsabsichten und überwiegend technische Merkmale im Vordergrund stehen. Dies gilt v.a. für Einzelwohnhäuser (1-/2-FH, RH, DHH). Daher wird hier das Sachwertverfahren **als maßgeblich zur Verkehrswertableitung herangezogen**.

### Zur Verfügung stehende notwendige Vergleichsdaten

Örtlich zuständig für die Stadt Wiesloch ist der „Zweckverband Gutachterausschuss Südöstlicher Rhein-Neckar-Kreis“. Dieser Zweckverband wurde aufgrund der 2017 erfolgten Änderung der Gutachterausschussverordnung im Jahr 2020 gegründet. Der Zweckverband hat zum 01.01.2023 einen Bodenrichtwert für die Lage des Bewertungsgrundstücks nach § 196 BauGB abgeleitet, so dass dieser in der Verkehrswertermittlung verwendet werden kann.

<sup>21</sup> vgl. Ziffer 3.4 dieses Gutachtens.

In § 193 Abs. 5 BauGB heißt es:

*„Der Gutachterausschuss führt eine Kaufpreissammlung, wertet sie aus und ermittelt Bodenwerte und sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten. Zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten gehören insbesondere*

- 1. Kapitalisierungszinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (Liegenschaftszinssätze) für die verschiedenen Grundstücksarten, insbesondere Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke,*
- 2. Faktoren zur Anpassung der Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt (Sachwertfaktoren), insbesondere für die Grundstücksarten Ein- und Zweifamilienhäuser,*
- 3. Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von sonst gleichartigen Grundstücken, z.B. bei unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung und*
- 4. Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke, insbesondere auf eine Raum- oder Flächeneinheit der baulichen Anlage (Gebäudefaktor) oder auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Ertrag (Ertragsfaktor).*

*Die erforderlichen Daten im Sinne der Sätze 1 und 2 sind den zuständigen Finanzämtern für Zwecke der steuerlichen Bewertung mitzuteilen.“*

Eine Ableitung der Daten nach § 193 Abs. 5 BauGB erfolgt durch den Zweckverband nicht. Wenn keine geeigneten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung stehen, können sie nach § 9 Abs. 3 ImmoWertV auch sachverständig geschätzt werden, wobei die Grundlagen der Schätzung zu dokumentieren sind. Die Zentrale Geschäftsstelle für Grundstückswertermittlung Baden-Württemberg mit Sitz in Stuttgart, die nach Hinweis 9.(3).1 der im 3. Entwurf vorliegenden ImmoWertA-E verweist auf den örtlich zuständigen Gutachterausschuss, was wenig zielführend ist.

Ich verwende in dieser Wertermittlung die Daten des „Gemeinsamen Gutachterausschusses für Immobilienwerte bei der Stadt Sinsheim“, dessen Zuständigkeitsbereich östlich an den des Zweckverbands angrenzt. Der Gutachterausschuss hat die Daten des Immobilienmarktes (2019 + 2020) des östlichen Rhein-Neckar-Kreises ausgewertet und die Ergebnisse im August 2021 in einem „Immobilienmarktbericht 2021“ veröffentlicht. Im Mai 2023 erfolgte die „Trendmeldung 2023 – Immobilienmarkt östlicher Rhein-Neckar-Kreis (Daten 2021/2022)“.

## Modellkonformität

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

Eine vollständige Modellkonformität würde voraussetzen, dass z.B. ein älterer, inzwischen nicht mehr geltender Bodenwert verwendet wird und eine höhere Restnutzungsdauer, nämlich die, welche zum Zeitpunkt der Ableitung des Sachwertfaktors galt. Die sich ergebenden Korrekturen müssten modelltheoretisch nach der Marktanpassung in die Wertermittlung eingeführt werden. Durch eine solche Darstellung würde das Gutachten sehr unübersichtlich. In dieser Wertermittlung werden deshalb die zum Wertermittlungsstichtag geltenden Eingangsdaten verwendet. Die Korrektur, die sich aus der Abweichung des Wertermittlungsstichtags vom Zeitpunkt der Ableitung des Sachwertfaktors ergibt, wird wie folgt berücksichtigt: Zunächst wird der Sachwertfaktor verwendet, der sich für das Bewertungsgrundstück unter Berücksichtigung der Daten zum Wertermittlungsstichtag ergibt, anschließend wird eine zeitliche Anpassung zur Berücksichtigung der preislichen Entwicklung vorgenommen. Insofern wird hier von der Ausnahmeregelung in § 10 Abs. 2 ImmoWertV und den Hinweisen der ImmoWertA-E Gebrauch gemacht.<sup>22</sup>

<sup>22</sup> Vorgehen entsprechend der Abstimmung mit dem Vorsitzenden des Gutachterausschusses des östlichen Rhein-Neckar-Kreises im Telefonat vom 01.08.2023.

## 5.1 Bodenwertermittlung

### 5.1.1 Verfahrensgrundsätze

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

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

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

Grundlage für die Bodenwertansätze sind die eigene Erfahrung, die aktuelle Marktsituation und die Lage des Bewertungsobjekts in Wiesloch-Baiertal sowie die vom „Zweckverband Gutachterausschuss Südöstlicher Rhein-Neckar-Kreis“ mit Sitz bei der Großen Kreisstadt Leimen veröffentlichten Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2023.

### 5.1.2 Eingangsdaten zur Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwertauskunft

Im Bewertungsfall liegen mir für eine Vergleichswertermittlung keine direkten Kaufpreise von Grundstücken vor. Gemäß § 40 ImmoWertV kann der Bodenwert auch auf Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Von o.g. Zweckverband wurde zum 01.01.2023 für den Bewertungsbereich ein nach den §§ 13 bis 16 ImmoWertV ermittelter **Bodenrichtwert** ausgewiesen und wie folgt definiert:

• Gemeinde	Wiesloch
• Gemarkungsname	Baiertal
• Art der Nutzung / Anbauart	Wohnbaufläche
• Entwicklungszustand	baureifes Land
• Beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei
• Ergänzung zur Art der Nutzung	Ein- und Zweifamilienhäuser
• Grundstückstiefe	40 m
• BRW-Nummer	32010187
<hr/>	
Bodenrichtwert zum Richtwertdatum 01.01.2023 <sup>23</sup>	600 €/m <sup>2</sup>

<sup>23</sup> Siehe Anlage 10.1 dieses Gutachtens.

## Objektspezifischer Bodenwertansatz

Weicht die spezifische Lage von den durchschnittlichen Merkmalen der Richtwertzone ab, können je nach Heterogenität der Zone Zu-/Abschläge resultieren. Als Kriterien für eine Anpassung sind z.B. das Nachbarumfeld (Wirkung von Parks oder repräsentativen/lageuntypischen Gebäuden), die Nähe zu Immissionsquellen (Hauptstraßen, Bahntrassen, Gewerbebetriebe, technische Infrastrukturen) und grundstücksspezifische Merkmale (Zuschnitt, Topografie, Sonnen-/Ausichts-/Wasserlagen) zu würdigen. Gemäß § 5 ImmoWertV ist der Bodenwert nach der planungsrechtlich zulässigen und im Geschäftsverkehr lageüblichen/wirtschaftlichen Ausnutzung zu bestimmen. Abweichungen hiervon, die aus rechtlichen Gründen oder aufgrund des Zustands von baulichen Anlagen nicht behoben werden können oder würden, sind ggfs. gesondert zu würdigen.

Vergleichskriterien	Bodenrichtwert-grundstück	Bewertungsgrund-stück	ggfs. objektspezifische An-passung erforderlich, siehe Anpassungen
<b>Lage und Wert</b>			
Gemeinde	Wiesloch	entsprechend	
Ortsteil	Baiertal	entsprechend	
BRW-Nummer	32010187	entsprechend	
Bodenrichtwert	600 €/m <sup>2</sup>	gesucht	
Stichtag BRW	01.01.2023	22.05.2023	<b>A 1</b>
<b>Beschreibende Merkmale</b>			
Entwicklungszustand	baureifes Land	entsprechend	
Beitragszustand	beitragsfrei	entsprechend	
Nutzungsart	Wohnbaufläche	entsprechend	
Grundstückstiefe	40 m	23-27 m	<b>A 2</b>
Grundstücksart	nicht bekannt	Eckgrundstück	<b>A 3</b>
Immissionen	nicht bekannt	mäßig belastet	<b>A 4</b>

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

### A 1 Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

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

Er orientiert sich bei der Bodenpreisentwicklung an den Indexreihen des Statistischen Bundesamts, wobei der Preisindex für Bauland nur bis zum 4. Quartal 2021 vorliegt. „Zur zeitlichen Marktanpassung des Boden(-richt)wertes empfiehlt der Gutachterausschuss bei der Stadt Sinsheim, sich am **Häuserpreisindex** von destatis zu orientieren.“<sup>24</sup> Die Indexreihen basieren auf bundesweiten Kaufpreisdaten der Gutachterausschüsse. Wiesloch ist der **Lagekategorie städtischer Kreise** zuzurechnen (entsprechend den vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten unterschiedlichen Lagequalitäten).

<sup>24</sup> Vgl. Seite 11 der Örtlichen Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte zum 01.01.2022, 3. Auflage, veröffentlicht vom Gutachterausschuss bei der Stadt Sinsheim.

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

Der Wertermittlungsstichtag (22.05.2023) liegt mehr als vier Monate nach Ablauf des 4. Quartals 2022. In der „**Trendmeldung** zum Immobilienmarkt östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2023“, die im Mai 2023 vom Gemeinsamen Gutachterausschuss für Immobilienwerte bei der Stadt Sinsheim veröffentlicht wurde, heißt es:

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

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

Daraus leite ich die Notwendigkeit einer zeitlichen Anpassung des Bodenrichtwerts ab. Der Bodenrichtwert von 600 €/m<sup>2</sup> wird entsprechend der Entwicklung des Häuserpreisindex vom 4. Quartal 2022 zum 1. Quartal 2023 um -5 % angepasst.

**Zeitliche Anpassung: -5 % aus 600 €/m<sup>2</sup>**

**30,00 €/m<sup>2</sup>**

## A 2 Grundstückstiefe

Für Grundstücke bis zu einer Tiefe von 40 m wird im marktüblichen Grundstücksverkehr der volle Quadratmeterpreis für Bauland normaler Größe bezahlt.<sup>27</sup> Insoweit ist für die geringere Grundstückstiefe des Bewertungsgrundstücks **keine Anpassung** erforderlich.

## A 3 Grundstücksart

Das Bewertungsgrundstück liegt am Schnittpunkt der Horrenberger Straße und der Straße „Im Mainzer“; es stellt somit ein **Eckgrundstück** dar. Aufgrund der sich hieraus ergebenden Folgen für die Grundstücksnutzung können sich im Vergleich zu an einem Straßenzug gelegenen Grundstücken Vor- oder Nachteile ergeben. Die Ecklage kann sich aber auch wertneutral auswirken.<sup>28</sup>

Als Vorteile kann unter Umständen eine höhere bauliche Ausnutzung und (bei Geschäftsgrundstücken) eine höhere Ertragsausnutzung in Betracht kommen. Folgende Nachteile stehen dem gegenüber: Erhöhte Erschließungsbeiträge und Grundbesitzabgaben (Straßenreinigungsgebühren), stärkere Lärm- und Abgasbelastungen, Grundstück ist eher einsehbar, Winterdienst für eine größere Fläche.

<sup>25</sup> Vgl. Statistisches Bundesamt, Internetabfrage vom 31.07.2023 unter [https://www.dashboard-deutschland.de/wohnen\\_bau/wohnen](https://www.dashboard-deutschland.de/wohnen_bau/wohnen).

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

<sup>27</sup> Vgl. Örtliche Fachinformationen des Gutachterausschusses Südöstlicher Rhein-Neckar-Kreis (2. Auflage), zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte.

<sup>28</sup> Vgl. Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Aufl., S. 1518 Rn. 403.

Von den genannten Vorteilen kann im vorliegenden Fall nur die höhere bauliche Ausnutzung, z.B. für eine Garage an der Straße „Im Mainzer“ werterhöhend angesetzt werden. Analog zu der überwiegenden Meinung in der Fachliteratur<sup>29</sup> bin ich der Auffassung, dass für reine Wohngrundstücke in offener Bauweise auf Eckgrundstücken letztendlich die Nachteile überwiegen.

Anpassungsfaktoren dafür wurden vom Gutachterausschuss nicht veröffentlicht. Aus diesem Grund muss der Abschlag geschätzt werden. Im vorliegenden Fall halte ich einen Abschlag von 5 % für angemessen.

**Anpassung: -5 % aus 570 €/m<sup>2</sup>**

**- 28,50 €/m<sup>2</sup>**

#### A 4 Immissionen

Die bestehenden Verkehrsimmissionen sind bereits im Bodenrichtwert, im Übrigen in der Anpassung aufgrund der Ecklage **ausreichend berücksichtigt**.

### 5.1.3 Bodenwertermittlung

**I. (Ausgangs-) Bodenrichtwertansatz / m<sup>2</sup> = 600 €**

#### Eingangsdaten

WGfZ des (Ausgangs-) Bodenrichtwerts	=	-
A – Nutzungsrelevante, zugeordnete Teilfläche (m <sup>2</sup> )	=	662
B – Sonstige nutzbare, zugeordnete Teilfläche (m <sup>2</sup> )	=	-

#### II. Objektspezifischer Bodenwertansatz / m<sup>2</sup>

<b>2.1 Nutzungsrelevante Teilfläche (€/m<sup>2</sup>)</b>	=	<b>662</b>
Ausgangswert (€/m <sup>2</sup> )		600,00
Zeitliche Anpassung, Stichtag: 22.05.2023 (€/m <sup>2</sup> )		- 30,00
Zwischenwert (€/m <sup>2</sup> )		570,00
Anpassung: Entwicklungszustand		0,00
Anpassung: Beitragszustand		0,00
Anpassung: Nutzungsart		0,00
Anpassung: Grundstückstiefe		0,00
Anpassung: Grundstücksart		- 28,50
Anpassung: Immissionen		0,00
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/m <sup>2</sup> )	=	541,50
Barwert (Differenz zw. BW planungsadäquat / BW realisiert)	+	0,00
	=	541,50
<b>2.2 Sonstige nutzbare Teilfläche (€/m<sup>2</sup>)</b>	=	<b>0,00</b>
Ausgangswert (€/m <sup>2</sup> )		0,00
Wert nach m <sup>2</sup> /GFZ-/Bauart-Anpassung (€/m <sup>2</sup> )	=	0,00
Anpassung: Zuschnitt / Immissionen / Stichtag	x	1,00
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/m <sup>2</sup> )	=	0,00
Barwert (Differenz zw. BW planungsadäquat / BW realisiert)	+	0,00
	=	0,00

<sup>29</sup> Vgl. Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Aufl., S. 1518 Rn. 407.

### III. Bodenwert(-anteil) des Bewertungsobjekts

3.1 Nutzungsrelevante Teilfläche (€)	=	662
Grundstücksflächenanteil (m <sup>2</sup> )		
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/m <sup>2</sup> )	x	541,50
Sonstiges (€)		0
3.2 Sonstige nutzbare Teilfläche	=	0,00
Grundstücksflächenanteil (m <sup>2</sup> )		0,00
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/m <sup>2</sup> )	x	0,00
Sonstiges (€)		0
<b>Zusammenfassung (anteiliger) Bodenwert</b>	<b>=</b>	<b>358.473 €</b>

**Der Bodenwert des Bewertungsobjekts beträgt 358.473 €.**

## 5.2 Sachwertermittlung

### 5.2.1 Verfahrensgrundsätze

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV geregelt und kommt überwiegend bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen vorwiegend eine renditeunabhängige Eigennutzung des Bewertungsobjekts im Vordergrund steht. Es wird daher vor allem bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern angewendet, aber auch immer dann, wenn der Sachwert von nutzbaren baulichen oder sonstigen Anlagen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und geeignete Daten (insbesondere Sachwertfaktoren) zur Verfügung stehen (ImmoWertA, 6.(1).6, Entwurfsfassung 12/2021). Zusätzlich sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze zu beachten, geregelt in den §§ 1 bis 11 der ImmoWertV.

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks wird aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen (§ 36 ImmoWertV), dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§ 37 ImmoWertV) und dem Bodenwert (§§ 40 bis 43 ImmoWertV) ermittelt.

Der Bodenwert wird dabei vorrangig im Vergleichswertfahren festgestellt, wobei selbstständig nutzbare Teilflächen gesondert zu berücksichtigen sind. Die Wertermittlung des Gebäudes erfolgt auf der Grundlage von Normalherstellungskosten gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV unter Berücksichtigung von Regional- und Alterswertminderungsfaktor. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) kann nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden. Der aus dieser Summe (vorläufige Sachwerte der baulichen Anlagen, der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und des Bodenwerts) gebildete „vorläufige Sachwert des Grundstücks (§ 35 Abs. 2 ImmoWertV) muss dann an die Marktverhältnisse angepasst werden.

Wesentlicher Bestandteil des Sachwertverfahrens ist daher die Marktanpassung mit Hilfe des sogenannten Sachwertfaktors. Sachwertfaktoren werden von den örtlichen Gutachterausschüssen unter Anwendung bestimmter Modellparameter auf der Grundlage von Kaufpreisen und den ihnen zugrunde entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt und veröffentlicht. Sie dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Die Verwendung von Sachwertfaktoren setzt voraus, dass die Modellkonformität gewahrt wird. Dem Sachverständigen obliegt es, den objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV) auf den vorläufigen Sachwert anzuwenden und im Anschluss ggfls. vorhandene objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) zu berücksichtigen. Das Ergebnis stellt den sogenannten Verfahrenswert dar und wird als „Sachwert des Grundstücks“ bezeichnet. Damit sind das Grundstück inklusive der aufstehenden Gebäude, der Außenanlagen und der dazugehörigen Bestandteile gemeint.

### Hinweis

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

In der Modellbeschreibung des genannten Immobilienmarktberichts heißt es in den Anmerkungen zu den regionalen Sachwertfaktoren:

- „Der Sachwertfaktor gilt für Eigenheime mit Nebengebäuden (zumeist eine Garage) und Außenanlagen.
- Bei der Auswertung wurden nur Standardwohnimmobilien berücksichtigt, das heißt bebaute Grundstück mit üblichen Grundstücksgrößen und Bodenpreisen. Dabei wurde darauf geachtet, dass die Kaufpreise nicht durch besondere Bauteile, hochpreisige Nebengebäude wie auch Außenanlagen oder durch besondere wertbeeinflussende Umstände (gravierende schwer abschätzbare Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten) beeinflusst waren.
- Zur Auswertung der Kaufpreise bzw. zur Ermittlung der Sachwertfaktoren werden marktangepasste Bodenrichtwerte verwendet. Entsprechend sind die Bodenrichtwerte zum 31.12.20 zur Anwendung der Sachwertfaktoren modellkonform verwendbar.
- Zur besseren Einschätzung der Ergebnisse werden neben den ermittelten Sachwertfaktoren zusätzlich die durchschnittlichen Merkmale der Auswertung bzw. der Referenzimmobilie abgebildet. Entsprechende objektbezogene Zu- und Abschläge an den Sachwertfaktoren sind im Einzelfall markt- und sachgerecht anzubringen.
- Es werden die aus der amtlichen Kaufpreissammlung ermittelten durchschnittlichen Sachwertfaktoren in Abhängigkeit von der Höhe des vorläufigen Sachwertes abgebildet. Marktgerechte Sachwertfaktoren können nur innerhalb der dargestellten Spanne der vorläufigen Sachwerte entnommen werden. Zwischenwerte sind zu interpolieren.
- Bei der Nutzung der folgenden Sachwertfaktoren ist ausdrücklich darauf zu achten, dass eine kritische sachverständige Würdigung aller angegebenen Daten erforderlich ist.“<sup>30</sup>

<sup>30</sup> Vgl. Immobilienmarktbericht östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2021, Seite 31.

## 5.2.2 Eingangsdaten zum Sachwertverfahren

### Stichtags- und objektbezogene Normalherstellungskosten (NHK)

Die Ermittlung der Gebäudeherstellungskosten erfolgt anhand der vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung veröffentlichten Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010).<sup>31</sup> Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind aus abgerechneten Baumaßnahmen nach wissenschaftlichen Standards modellhaft abgeleitete bundesdurchschnittliche Kostenkennwerte für unterschiedliche Gebäudearten. Sie besitzen die Dimension „€/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche“ des Gebäudes einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer. Die Bruttogrundfläche ist in Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 gemäß Anlage 4 ImmoWertV zu ermitteln. Bei der Zuordnung zu einem Kostenkennwert der NHK 2010 ist auf die Nutzung am Qualitätsstichtag abzustellen. Eine konkret absehbare andere Nutzung ist nach Maßgabe des § 11 ImmoWertV zu berücksichtigen.<sup>32</sup> Mit der Verwendung des Baupreisindex wird auch eine ggfls. erfolgte Umsatzsteueränderung berücksichtigt.

### Baunebenkosten (BNK)

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten, die als Kosten für Planung, Bau-durchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen definiert sind. Die Höhe der Baunebenkosten hängt bei Neubauprojekten von der Gebäudeart, von den Gesamtherstellungskosten der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung, der Ausstattung der Gebäude und sonstigen Einflussfaktoren ab.

Bei Anwendung der NHK 2010 (Modellkosten) sind die Baunebenkosten bereits in den Kostenkennwerten enthalten, und zwar im vorliegenden Fall mit 17 %.

### Baupreisindex

Nach § 36 Abs. 2 ImmoWertV sind die aus den Kostenkennwerten ermittelten Herstellungskosten mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamts (Baupreisindex) zu verwenden. Falls das jeweilige Basisjahr abweicht, ist dies durch „Umbasieren“ zu berücksichtigen.

Für den Wertermittlungsstichtag (22.05.2023) lagen die Auswertungen des 1. Quartals 2023 des Statistischen Bundesamts vor. Modellkonform wird demnach der Baupreisindex für den „Neubau von Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden einschließlich Umsatzsteuer“ angewendet. Bei Anwendung der NHK 2010 ist mittlerweile eine Umbasierung erforderlich, da vom Statistischen Bundesamt das Basisjahr auf 2015 angehoben wurde, die NHK 2010 aber auf dem Basisjahr 2010 beruhen.

### Bruttogrundfläche (BGF)

Die Bruttogrundfläche des Wohngebäudes wurde in Anlage 7.2 mit einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt mit **479 m<sup>2</sup>**.

<sup>31</sup> Vgl. Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV.

<sup>32</sup> Vgl. ImmoWertA, 36.(2).3, Entwurfsfassung 12/2021.

## Herstellungskosten für das Wohngebäude

In der ImmoWertV liegen NHK für Gebäudetypen vor, die in 5 Ausstattungskategorien gegliedert sind und gut mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen. Der NHK-Ansatz erfolgt gewichtet nach Ausstattungsmerkmalen und in Anlehnung an die NHK-Werte von freistehenden, unterkellerten und 2-geschossigen Ein-/Zweifamilienhäusern mit nicht ausgebautem Dachgeschoss (Gebäudetyp: 1.12). Abweichende oder unzeitgemäße Standardmerkmale sind ggfls. zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall wurden die Herstellungskosten wegen der vorhandenen Einliegerwohnung um 4 % angepasst. Nach Anpassung an den Stichtag ergeben sich hier (ohne Regionalisierung):

Gebäude	BGF	Anteil an BGF	NHK-Ansatz	Gewichtete NHK
EFH/ZFH (KG, 2 VG,DG)	479 m <sup>2</sup>	100 %	1.258 €/m <sup>2</sup> <sup>33</sup>	<b>602.582 €</b>

(Plausibilisierung: (1.258 €/m<sup>2</sup> x 479 m<sup>2</sup> BGF) / 221 m<sup>2</sup> WF = rd. 2.727 €/m<sup>2</sup> WF).

## Regionalfaktor

Nach § 36 Abs. 1, 3 ImmoWertV sind zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen (ohne bauliche Außenanlagen) die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren. Nach der ImmoWertA (Entwurfassung 12/2021, 36.(3).1) soll der vom jeweiligen Gutachterausschuss zu ermittelnde Regionalfaktor den Unterschied zwischen dem bundesdurchschnittlichen und dem regionalen Baukostenniveau berücksichtigen, damit auf diese Weise außergewöhnlich hohe oder niedrige Sachwertfaktoren vermieden werden. Der Regionalfaktor ist damit nach § 36 Abs. 3 ImmoWertV ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss hat bislang keinen Regionalfaktor abgeleitet. Es wird deshalb ein Faktor von **1,0** gewählt. Die durchschnittlichen Herstellungskosten werden in der Folge ausschließlich über den vom Gutachterausschuss festgesetzten Sachwertfaktor an den örtlichen Grundstücksmarkt angepasst.

## Alterswertminderungsfaktor

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht nach § 38 ImmoWertV dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.<sup>34</sup> Wie vorstehend beschrieben, wird durch die Multiplikation der durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne bauliche Außenanlagen) mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen ermittelt.

Er entspricht der auch vom Gutachterausschuss östlicher Rhein-Neckar-Kreis verwendeten linearen Alterswertminderung und ist damit modellgetreu.<sup>35</sup> Im vorliegenden Fall beträgt er **0,5125** (41 Jahre RND/80 Jahre GND).<sup>36</sup>

<sup>33</sup> Vgl. Anlage 7.2 des Gutachtens.

<sup>34</sup> Alterswertminderungsfaktor (AWMF) =  $\frac{\text{Restnutzungsdauer}}{\text{Gesamtnutzungsdauer (GND)}}$

<sup>35</sup> Vgl. Immobilienmarktbericht östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2021, Seite 30.

<sup>36</sup> Vgl. Ziffer 3.43 dieses Gutachtens.

## Besondere Bauteile und Einrichtungen

Die NHK umfassen sämtliche Bauwerkskosten i.S.d. Kostengruppen 300/400 DIN 276. Dies gilt auch für fest verbundene technische Anlagen, die der speziellen Zweckbestimmung des Objekts dienen. Zuschläge für besondere Bauteile (z.B. Dachgauben, Außentreppen, Balkone) erfolgen nur, wenn sie aufwändiger als im Typengebäude der NHK errichtet wurden oder hier i.d.R. nicht enthalten sind. Ihr Wert kann als Einzelposition bzw. über den BGF-Ansatz im Gebäudeherstellungswert erfasst werden. Bei älteren/schadhaften Bauteilen und Einrichtungen ist ihr Zeit-/Marktwert zu schätzen. Solche Bauteile sind erst nach der Marktanpassung zu berücksichtigen, wie dies im Immobilienmarktbericht östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2021 geregelt ist.<sup>37</sup>

Als besondere Bauteile sind die Hauseingangstreppe, die Eingangsüberdachung, die Lichtschächte, der Wintergarten und die Balkone zu berücksichtigen, als Zubehör die vorhandene Photovoltaikanlage. Mangels Kenntnis der Gebäudeinnenflächen ist für weitere besondere Bauteile, Zubehör und Einrichtungen (z.B. Einbauküchen) ein Zuschlag nicht marktgerecht. Die genannten Gegenstände sind baulich als „Schicksalsgemeinschaft“ mit dem Wohngebäude zu sehen, da sie untrennbar mit dem Objekt verbunden sind. Entsprechend teilen sie auch die Alterswertminderung des Gebäudes. Sie gehen mit einem Zeitwert von geschätzt **20.000 €** in die Bewertung ein und werden entsprechend als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.<sup>38</sup>

## Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Zu den baulichen Außenanlagen zählen z.B. befestigte Wege, Plätze, Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen, zu den sonstigen Anlagen insbesondere die Gartenanlagen und die Gartengerätehäuser.

Nach dem Immobilienmarktbericht des örtlich zuständigen Gutachterausschusses ist für die Außenanlagen ein pauschaler Prozentsatz vom Zeitwert der baulichen Anlagen anzusetzen.<sup>39</sup> Hier ist ein Ansatz von **5,0 %** sachgerecht.

## Sachwertfaktor

Nach §§ 7 Abs. 1, 21 Abs. 1 ImmoWertV sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mittels Sachwertfaktoren erfasst werden, soweit sie nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind. Im Rahmen des Sachwertverfahrens sind Sachwertfaktoren nach § 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 BauGB zu verwenden. Demnach gehört es explizit zu den Aufgaben der Gutachterausschüsse, diese für die Wertermittlung erforderlichen Faktoren aus den Kaufpreisfällen abzuleiten und zu veröffentlichen.

Der modellhaft und modellkonform gemäß § 35 Abs. 2 ImmoWertV ermittelte „vorläufige Sachwert“ wird durch Multiplikation mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV) zum „vorläufigen marktangepassten Sachwert“. Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der nach § 21 Abs. 3 ImmoWertV ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung i.S.d. § 9 Abs. 1 S. 1 ImmoWertV zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Abs. 1, S. 2, 3 ImmoWertV an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

<sup>37</sup> Vgl. Immobilienmarktbericht östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2021, Seite 31.

<sup>38</sup> Wertansätze in Anlehnung an die Normalherstellungskosten bei Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Aufl., S. 1953 ff.

<sup>39</sup> Vgl. Immobilienmarktbericht östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2021, Seite 30.

Dabei ist zu beachten, dass Sachwertfaktoren i.d.R. aus Kaufpreisen von Objekten einer bestimmten vergleichbaren Kategorie/Gebäudegruppe abgeleitet werden. Für diesen Vorgang werden die Kaufpreise möglichst um alle Wertanteile für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) bereinigt. Es ist insoweit wichtig, vor Durchführung des Wertermittlungsverfahrens zu erkennen, für welches „Normobjekt“ der Sachwertfaktor gilt. Der Ausschluss von Wertanteilen, die auf „Baumängeln und Bauschäden“ oder auf „grundstücksbezogenen Rechten und Lasten“ oder auf sonstigen Besonderheiten i.S.d. § 8 Abs. 3 ImmoWertV basieren. Für die Unterscheidung zwischen „Standard“ und „Besonderheit“ ist dasjenige Ableitungsmodell maßgeblich, welches dem anzuwendenden Sachwertfaktor zugrunde gelegen hat. Zusätzlich ist entsprechend § 39 ImmoWertV die Anpassung des auf seine Eignung geprüften Sachwertfaktors an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts durchzuführen.

Der objektspezifische Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor) wird i.d.R. auf der Grundlage

- der Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses
- der Veröffentlichungen des örtlich zuständigen Gutachterausschusses (Immobilienmarktbericht)
- in der Fachliteratur veröffentlichter Werte und
- den eigenen Ableitungen des Sachverständigen bestimmt und angesetzt.

Der Gemeinsame Gutachterausschuss für Immobilienwerte bei der Stadt Sinsheim (Immobilienmarkt östlicher Rhein-Neckar-Kreis) hat in seinem Marktbericht 2021 regionale Sachwertfaktoren veröffentlicht.<sup>40</sup> Diese Sachwertfaktoren sind durch die Nachbewertung geeigneter Verkaufsfälle aus der amtlichen Kaufpreissammlung empirisch abgeleitet und nach Lageklassen und Bodenrichtwertniveau gruppiert worden. Dabei lag folgendes **Modell** zugrunde:

Untersuchungszeitraum	2019 bis 2020
Kaufpreise	unter 800.000 €
Gesamtnutzungsdauer der Wohn-Gebäudetypen	80 Jahre
Modifizierte wirtschaftliche Restnutzungsdauer gemäß Punktetafelanlage Anlage 4 SW-RL	20 bis 80 Jahre
Standardstufe	≥ 2,0
Kosten bezogen auf	Bruttogrundfläche (BGF)
Normalherstellungskosten mit Bezugsjahr	NHK 2010 (inkl. Baunebenkosten)
Baupreisindex	aktuell zum Verkaufszeitpunkt (Bundesindex)
Alterswertminderung	linear
Nebengebäude	pauschaler Zeitwert
Außenanlagen	pauschaler Prozentsatz vom Zeitwert der baulichen Anlagen: einfacher Standard: 2 % bis 4 %; durchschnittlicher Standard: 4 % bis 6 %; gehobener Standard: 6 % bis 10 %
Bodenwert	Bodenrichtwert (BRW), ggf. Zu- und/oder Abschläge wegen: Lage bzw. BRW-Niveau, Zuschnitt, Größe, Marktentwicklung. Zum Beispiel Bodenrichtwert-Anpassung wegen Grundstücksgröße bei Bauland: <ul style="list-style-type: none"> <li>• bis ca. 800 m<sup>2</sup> zu 100 % des BRW</li> <li>• über 800 m<sup>2</sup> bis ca. 1.400 m<sup>2</sup> zu 50 % des BRW</li> <li>• ab ca. 1.400 m<sup>2</sup> zu 15 % des BRW</li> </ul> und bei Nichtbauland (hausnahes Gartenland bzw. hausnaher Feldrand / Forst etc.) zu 5 bis 10 % des BRW

<sup>40</sup> Vgl. Immobilienmarktbericht östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2021, Seite 29 ff.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Standardimmobilien ohne boG bzw. hiervon bereinigt
Bodenwertanteil am Kaufpreis	5 % bis 85 %

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte bei der Stadt Sinsheim nennt für mit Wohnimmobilien (EFH/ZFH) bebaute Grundstücke in hochpreisigen Wohnlagen (Bodenrichtwertniveau ab 350 €/m<sup>2</sup>) einen **durchschnittlichen Sachwertfaktor von 1,19**.<sup>41</sup> Dieser Sachwertfaktor gilt für Objekte, die dem Durchschnitt der Datenbasis entsprechen. Da deren konkrete Einflussmerkmale nicht veröffentlicht werden, bedarf es einer individuellen Beurteilung.

Die Standardabweichung ist ein Maß für die Streuung von Daten innerhalb der Stichprobe und gibt an, wie weit die einzelnen Werte um den Durchschnitt (Mittelwert) der Daten herum verteilt sind. Die Standardabweichung für den Sachwertfaktor beträgt ± 0,19. Wenn der durchschnittliche Wert bei 1,19 % liegt und die **Standardabweichung ± 0,19** beträgt, bedeutet dies, dass die meisten Sachwertfaktoren zwischen 1,0 (1,19-0,19) und 1,38 (1,19+0,19) liegen sollten. Im Folgenden werden wesentliche Merkmale der Referenzimmobilie (15 Kauffälle aus dem Untersuchungszeitraum 2019 und 2020) denen des Bewertungsobjekts gegenübergestellt:

Merkmal	Referenzimmobilie	Bewertungsobjekt
Bestimmtheitsmaß R <sup>2</sup>	0,35	-
Ø Sachwertfaktor	1,19	-
Standardabweichung (SWF)	± 0,19	-
Ø vorl. Sachwert (€)	400.000	703.737
Ø Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )	540	662
Ø Bodenwert (€/m <sup>2</sup> )	355	542
Ø Restnutzungsdauer (Jahre)	45	41 Jahre
Ø Standardstufe	2,7	2,54
Ø Bruttogrundfläche (m <sup>2</sup> )	340	479
Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	160	221
Ø Bodenwertanteil am Kaufpreis (%)	42	-
Ø Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> WF)	3.010	-
Standardabweichung Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> WF)	± 720	-
Min-Max Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> WF)	1.870-4.960	-

Für einen vorläufigen Sachwert von 703.737 € ergibt sich nach den Ableitungen des Gutachterausschusses in hochpreisigen Wohnlagen (ab 350 €/m<sup>2</sup>) ein Sachwertfaktor von rd. 0,98.<sup>42</sup> Der vorläufige Sachwert müsste also um 2 % gemindert werden.

Es fällt auf, dass Restnutzungsdauer und Standardstufe von Referenz- und Bewertungsobjekt weitgehend übereinstimmen, bei Grundstücks-, Wohn- und Bruttogrundfläche bestehen deutliche Abweichungen. Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses für die unterschiedlichen Merkmale liegen nicht vor. Insbesondere wegen der hohen Wohnfläche des Bewertungsobjekts halte ich einen **objektspezifischen Sachwertfaktor von 1,05** für angemessen.

<sup>41</sup> Vgl. Immobilienmarktbericht östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2021, Seite 35.

<sup>42</sup> wie vor.

## Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

Für das Bewertungsobjekt wird zum Wertermittlungsstichtag ein kalkulatorischer Wertabschlag für einen Investitionsrückstau in Höhe von **25.000 €** angesetzt.<sup>43</sup>

Wie bereits erwähnt, liegen sowohl über die Ausstattung als auch über den Zustand der Innenräume und der Haustechnik keine verlässlichen Angaben vor, da das Objekt nicht von innen besichtigt werden konnte. Bei nicht zugänglichen Objekten besteht das Risiko, dass Schäden in einem größeren Ausmaß vorhanden sind als es nach dem augenscheinlichen äußeren Zustand den Anschein hat. Um dem Risiko einer Überbewertung zu begegnen, wird ein kalkulatorischer Sicherheitsabschlag angebracht, um mögliche Abweichungen im Ansatz der Normalherstellungskosten, Baumängel, Bauschäden oder Restfertigstellungsbedarf und einen unterdurchschnittlichen Erhaltungszustand zu berücksichtigen.

In diesem Bewertungsfall wird ein Sicherheitsabschlag von 30 % des Zeitwerts der Gebäude und Anlagen (ohne Außenanlagen) berücksichtigt, somit 30 % aus 328.823 €, das sind **rd. 99.000 €**.

Tabelle zur Sachwertermittlung: nächste Seite.

<sup>43</sup> Vgl. Ziffer 3.2.2 des Gutachtens.

### 5.2.3 Sachwertermittlung

<b>I. Zeitwert der Gebäude und Anlagen</b>		<b>=</b>	<b>345.264 €</b>
<b>1. Wohngebäude</b>			
NHK (€/m <sup>2</sup> BGF)		1.258	
BGF (m <sup>2</sup> )	x	479	
	=	602.582	
<b>2. Regionalfaktor</b>			
Faktor: 1,0	602.582	x	1,0
	=	602.582	
<b>3. Alterswertminderung (€) aus 1.</b>			
GND (Jahre)	80 Jahre		
RND (Jahre)	41 Jahre		
Alterswertminderungsfaktor	602.582 €	x	0,5125 = 308.823
<b>4. Besondere Bauteile/Einrichtungen/Zubehör</b>			<b>+ 20.000</b>
<b>5. Außenanlagen (€)</b>			<b>+ 16.441</b>
Zeitwert-Anteil (%)	328.823	x	5,0 %
<b>II. Bodenwert</b>		<b>+</b>	<b>358.473 €</b>
<b>III. Sachwert (vorläufig)</b>		<b>=</b>	<b>703.737 €</b>
<b>IV. Marktangepasster Sachwert (vorläufig)</b>		<b>=</b>	<b>738.924 €</b>
Vorläufiger Sachwert			703.737
Sachwertfaktor (Marktanpassung)		x	1,05
<b>V. Objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>		<b>=</b>	<b>- 124.000 €</b>
Werterhöhend (€)			0
Wertmindernd (€)		Baumängel/Bauschäden	- 25.000
		Fehlender Zutritt	- 99.000
<b>Sachwert</b>		<b>=</b>	<b>614.924 €</b>

**Der Sachwert des Bewertungsobjekts beträgt 614.924 €.**

## 6. Verkehrswert des Bewertungsobjekts

### 6.1 Verfahrenswahl und Begründung

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

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

#### Wertermittlungsergebnisse

Der Verkehrswert wird im Bewertungsfall unter Würdigung des **Sachwertverfahrens** ermittelt. Dem Ertragswertverfahren zugrunde liegende ertragsorientierte Merkmale sind hier nicht wertbestimmend. **Marktteilnehmer** orientieren sich bei derartigen Immobilien maßgeblich an **technischen Merkmalen und Herstellungskosten** bzw. Vergleichspreisen je Quadratmeter Wohnfläche (**Gebäudefaktoren**).

Vorläufiger marktangepasster Sachwert	738.924 €
• Je m <sup>2</sup> Wohnfläche (738.924 €/221 m <sup>2</sup> )	3.344 €

### 6.2 Plausibilitätsprüfung

#### Immobilienmarktbericht östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2021

Aus den Merkmalen der Referenzimmobilie im Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2021 ergibt sich für Ein- und Zweifamilienhäuser in hochpreisigen Wohnlagen (Bodenrichtwertniveau ab 350 €/m<sup>2</sup>) ein durchschnittlicher Kaufpreis von **3.010 €/m<sup>2</sup>** (Zugrundelegung der **Referenzimmobilie des Sachwertfaktors**, 15 ausgewertete Kauffällen der Jahre 2019 und 2020). Die Standardabweichung wird mit ± 720 €/m<sup>2</sup> angegeben.<sup>44</sup>

Für Eigenheimgrundstücke einer Standardstufe von rd. 2,5 und einer Wohnfläche von rd. 225 m<sup>2</sup> ergibt sich (Zugrundelegung des **Gebäudefaktors (ohne Bodenwertanteil)** für zeitgemäße Wohnimmobilien) ein mittleres Preisniveau für das Gebäude von 291.610 € (1.450 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (bei normierter Größe von 150 m<sup>2</sup>) x 0,91 (Anpassungsfaktor für abweichende Wohnfläche) x 221 m<sup>2</sup> Wohnfläche).<sup>45</sup> Nach Hinzurechnung des Bodenwertanteils von 358.473 € ergibt sich ein durchschnittlicher Kaufpreis für die Gesamtimmobilie in Höhe von 650.083 € bzw. **2.942 €/m<sup>2</sup>** Wohnfläche.

<sup>44</sup> Vgl. Immobilienmarktbericht östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2021, Seite 35.

<sup>45</sup> Vgl. Immobilienmarktbericht östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2021, Seite 40 f.

Diese Werte sind an die **Preisentwicklung** anzupassen. Nach Angaben des Gutachterausschusses für Immobilienwerte bei der Stadt Sinsheim orientiert man sich hierbei am Preisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser für städtische Kreise, der vom Statistischen Bundesamt veröffentlicht wird.<sup>46</sup> Für das 4. Quartal 2019 lag der Index bei 126,4, zum 1. Quartal 2023 bei 136,5, was einer Steigerung von 4/2019 nach 1/2023 von 8,0 % entspricht.<sup>47</sup> Der preisangepasste durchschnittliche Kaufpreis (unter Zugrundelegung der Referenzimmobilie des Sachwertfaktors) würde sich daraus mit rd. **3.251 €/m<sup>2</sup>** (3.010 €/m<sup>2</sup> x 1,08) ergeben. Der preisangepasste durchschnittliche Kaufpreis (unter Zugrundelegung des Gebädefaktors für zeitgemäße Wohnimmobilien) beträgt **3.177 €** (2.942 €/m<sup>2</sup> x 1,08).

Die Entwicklung wird vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss in der „Trendmeldung zum Immobilienmarkt östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2023“ wie folgt dargestellt. Dort heißt es:

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

*Die Gründe hierfür sind die sich verändernden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen: die Bauzinsentwicklung und die damit einhergehenden erhöhten Eigenkapitalanforderungen der Banken, gefolgt von den weiter gestiegenen Baukosten sowie den schwankenden Energie- und Rohstoffpreisen, die den Finanzierungsbedarf zusätzlich erhöhen. Entsprechend ist mit weiteren Preiskorrekturen am Immobilienmarkt zu rechnen. Insbesondere sanierungsbedürftige Häuser oder Objekte in unattraktiver Lage werden voraussichtlich noch stärker unter Druck geraten und im Preis nachgeben.“<sup>48</sup>*

Der aus dem vorläufigen marktangepassten Sachwertwert abgeleitete Gebädefaktor beträgt bei rd. 221 m<sup>2</sup> Wohnfläche **3.344 € je Quadratmeter**. Er liegt etwas über dem sich aus dem Marktbericht ergebenden durchschnittlichen Kaufpreisen von **3.251 €/m<sup>2</sup> (Zugrundelegung des Preises der Referenzimmobilie des Sachwertfaktors) und 3.177 €/m<sup>2</sup> (Zugrundelegung des Gebädefaktors)**. Angesichts des hohen Bodenwertanteils ist der Wert **plausibel**.

### 6.3 Wertfeststellung

#### Würdigung der Verfahrensergebnisse / Besonderheiten

Unter Würdigung der Gesamtverhältnisse und der Plausibilitätsprüfung halte ich das Verfahrensergebnis für marktgerecht. Danach resultiert ein (vorläufiger) Verkehrswert von gerundet 615.000 €.

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

Vorläufiger Verkehrswert	615.000 €
Sonstige Anpassung	0 €
<b>Verkehrswert, gerundet</b>	<b>615.000 €</b>

<sup>46</sup> Vgl. Statistisches Bundesamt, Internetabfrage vom 24.05.2023 unter [www.dashboard-deutschland.de/wohnen\\_bau/wohnen](http://www.dashboard-deutschland.de/wohnen_bau/wohnen).

<sup>47</sup> Informativ: im Quartal 2/2022 (Höchststand) lag dieser Index bei 155,4 (4/2009 nach 2/2022:22,9 %)

<sup>48</sup> Vgl. Gutachterausschuss für Immobilienwerte bei der Stadt Sinsheim, Trendmeldung Immobilienmarkt östlicher Rhein-Neckar-Kreis, Seite 2.

## Verkehrswert

Der Verkehrswert des mit einem freistehenden Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und zwei Garagen im Kellergeschoss bebaute Grundstück Horrenberger Straße 11 (Flurstück 4067) in 69168 Wiesloch (Baiertal), eingetragen im Grundbuch von Baiertal in Blatt 274, wird zum Wertermittlungsstichtag 22.05.2023 geschätzt auf:

**615.000 Euro (Verkehrswert gerundet)**

*(in Worten: sechshundertfünfzehntausend EURO)*

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

Zuzenhausen, den 02.08.2023.



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



## 7. RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG (AUSWAHL)

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

## 8. VERZEICHNIS DER ANLAGEN

### Übersicht

Anlage 1.1	Grundbuch	Seite 47
Anlage 2.1	Regionale Lageverhältnisse	Seite 49
Anlage 2.2	Örtliche Lageverhältnisse	Seite 51
Anlage 3.1	Lageplan / Liegenschaftskataster	Seite 53
Anlage 4.1	Lärmkartierung	Seite 54
Anlage 4.2	Hochwasserrisiko	Seite 55
Anlage 5.1	Bauleitplanung	Seite 56
Anlage 6.1	Baupläne	Seite 57
Anlage 7.1	Flächenaufstellungen	Seite 65
Anlage 7.2	Baukennzahlen	Seite 69
Anlage 8.1	Ausstattung und Gesamtnutzungsdauer	Seite 70
Anlage 8.2	Normalherstellungskosten	Seite 72
Anlage 9.1	Fotodokumentation (Lage)	Seite 73
Anlage 9.2	Fotodokumentation (Außenbereiche)	Seite 75
Anlage 9.3	Fotodokumentation (Baudetails)	Seite 79
Anlage 10.1	Bodenrichtwert	Seite 85

### Hinweis zum Urheberrecht

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

**Amtsgericht** Mannheim      **Gemeinde** Wiesloch      **Grundbuch von** Baiertal      **Nummer** 274      **Bestandsverzeichnis** Einlegeblatt 1

fd Nr der Grund- stücke	Bsh- fd Nr der Grd.st	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe		
		a) Gemarkung		c) Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m <sup>2</sup>
		b) Karte	Furstück				
1	2				4		
1		56 93 87	4067	Horrenberger Straße 11 Gebäude- und Freifläche		6	62

10.03.2023 07:19:08 Seite 3 von 12

**BESTANDSVRZEICHNIS DES GRUNDBUCHS VON BAIERTAL, BLATT 274**  
 Quelle: Grundbuchzentralarchiv Baden-Württemberg



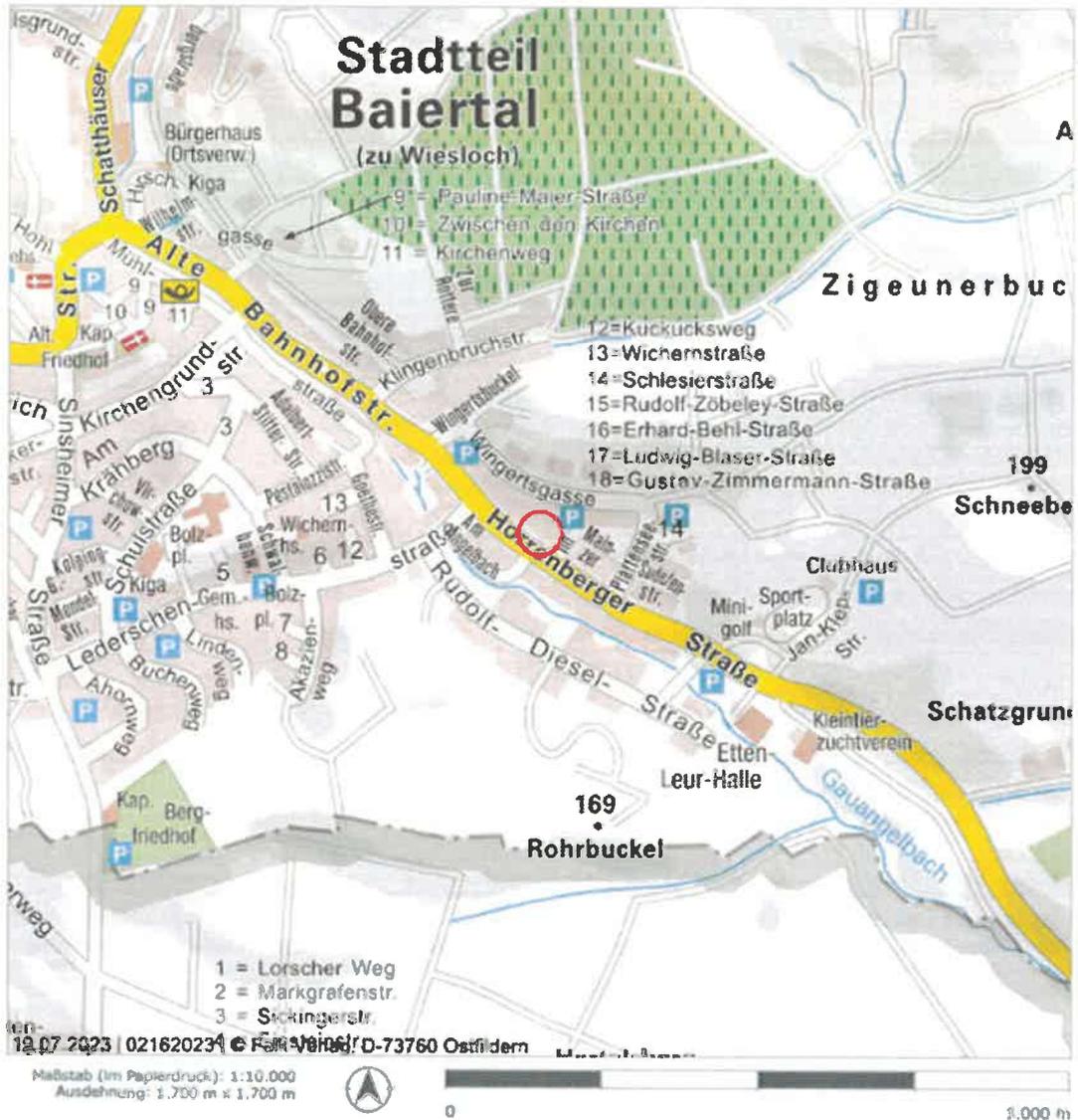


**ÜBERSICHTSKARTE MIT VERKEHRSINFRASTRUKTUR**

Quelle: Mairdumont GmbH & Co. KG, Stand: 2023, lizenziert am 19.07.2023 durch die on-geo GmbH, Erfurt: „Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von 30-40 Druckexemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte. Die Gutachten bzw. Exposés dürfen als PDF-Dokument im Internet veröffentlicht werden. Die Veröffentlichungszeit ist auf 6 Monate begrenzt. Eine Ausnahme sind Gutachten zu Zwangsversteigerungen. Diese dürfen längstens für die Dauer des Zwangsversteigerungsverfahrens im Internet veröffentlicht werden.“)

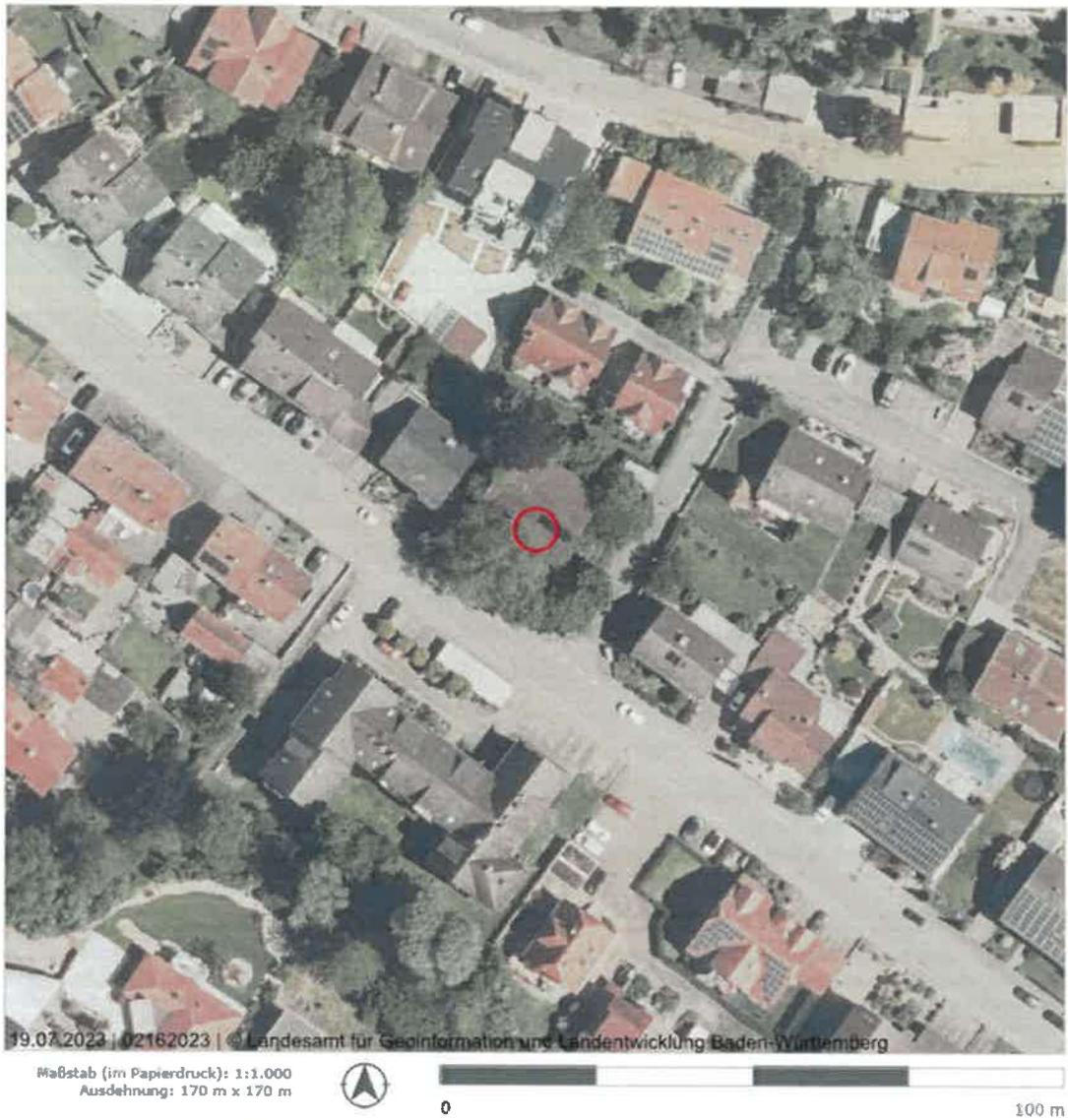


**LAGE DER STADT WIESLOCH RHEIN-NECKAR-KREIS**  
Quelle: Wikimedia Commons



**REGIONALKARTE MIT VERKEHRSINFRASTRUKTUR**

Quelle: Mairdumont GmbH & Co. KG, Stand: 2023, lizenziert am 19.07.2023 durch die on-geo GmbH, Erfurt: „Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.“)



### ORTHOPHOTO / LUFTBILD

Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet), lizenziert am 19.07.2023 durch die on-geo GmbH, Erfurt





**LÄRMKARTIERUNG 2017 STRAßENVERKEHR (LDEN) 24 STUNDEN**  
Quelle: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg



**ÜBERFLUTUNGSFLÄCHEN NACH HOCHWASSERMANAGEMENT-ABFRAGE**

Quelle: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg

Ort	481645
Nord	5460622
Das Lagebezugssystem ist ITR899 (EPSG 23832)	
Gemeinde	Wiesloch
Kreis	Rhein-Neckar-Kreis
Regierungspräsidium	Reg.-Bez. Karlsruhe
Gewässerinzugsgebiet	Gauangelbach u. Klingengraben

	UF	UT (m)	WSP (m ü. NHN)
10-jährliches Hochwasser (HQ <sub>10</sub> )	X	.	.
50-jährliches Hochwasser (HQ <sub>50</sub> )	X	.	.
100-jährliches Hochwasser (HQ <sub>100</sub> )	X	.	.
Extrem Hochwasser (HQ <sub>EXTREM</sub> )	X	.	.

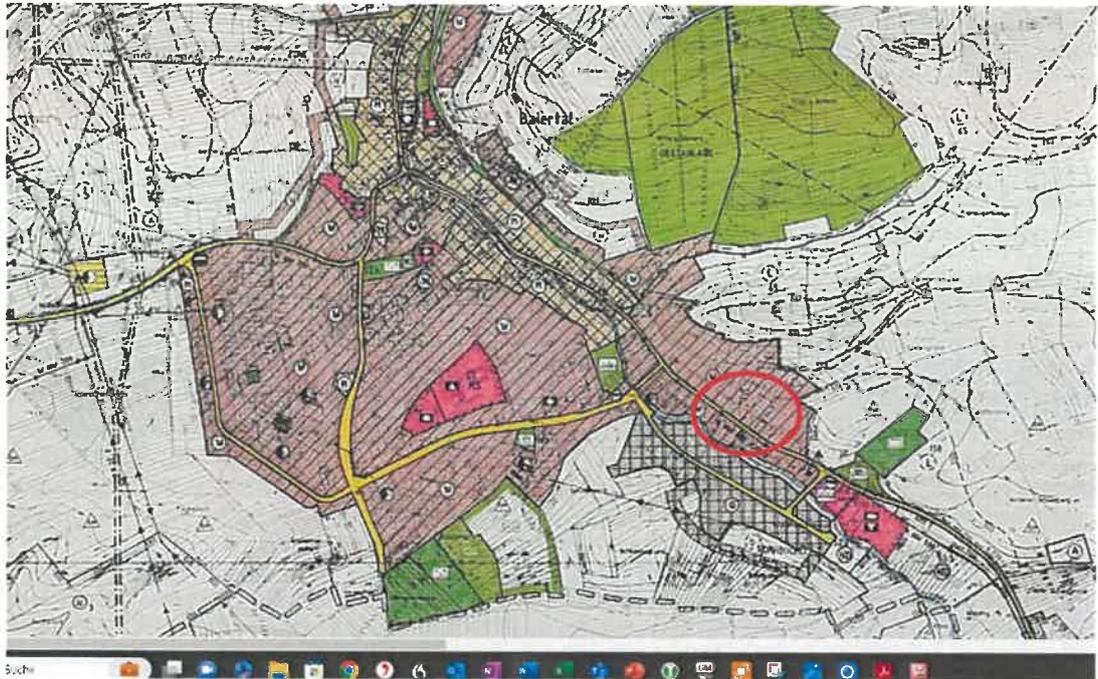
UF: Überflutungsflächen, UT: Überflutungstiefen, WSP: Wasserspiegelhöhen  
 Hinweis: Die angegebenen Werte sind auf Dezimeter aufwärtlich gerundet.  
 Überflutungen tiefer 10cm werden auf 10cm gerundet. Es ist zu beachten, dass  
 Werte in Gebäuden mit Unsicherheiten behaftet sind.  
 Das Höhenbezugssystem für alle Höhenangaben ist D-472016, Höhenstatus (HST)  
 170, EPSG 7837

mögliche Änderung  
 Fortschreibung



**INFORMATIONEN ZUR HOCHWASSERRISIKOMANAGEMENT-ABFRAGE**

Quelle: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg



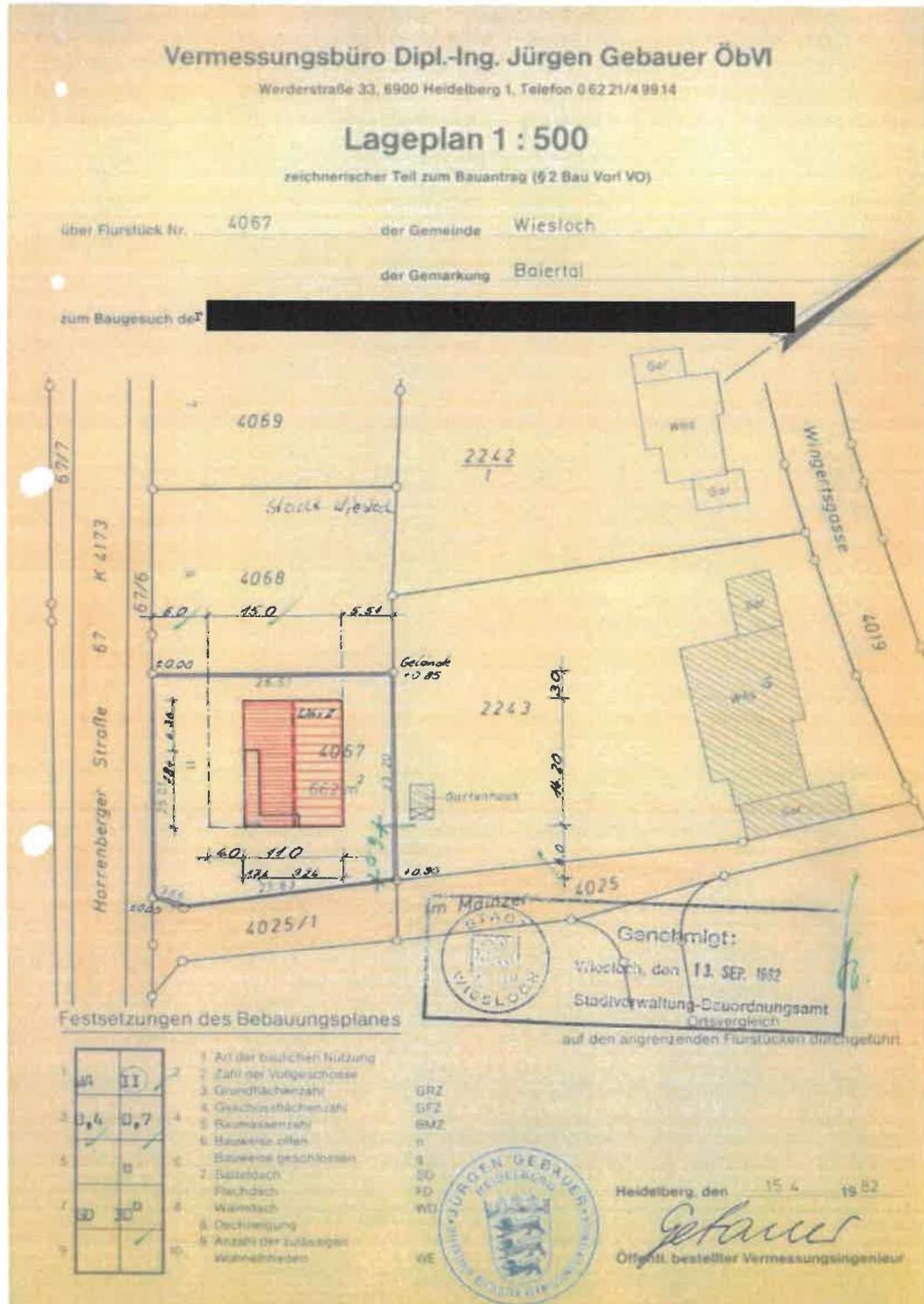
**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT WIESLOCH-DIELHEIM**

Quelle: Stadtverwaltung Wiesloch, Internetabfrage vom 21.07.2023



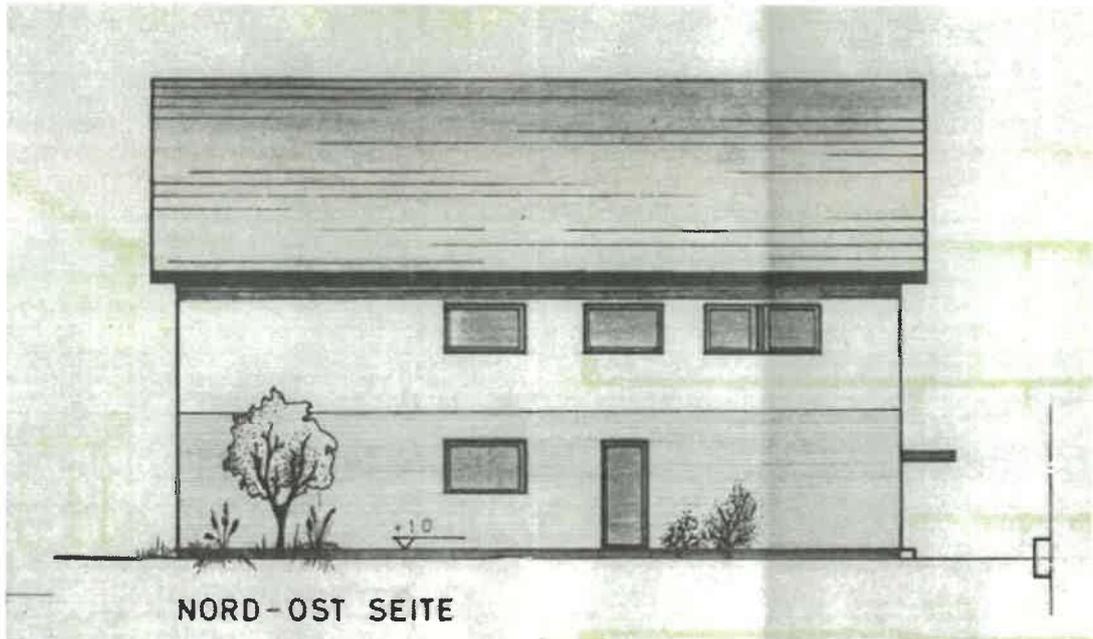
**BEBAUUNGSPLAN**

Quelle: Stadtverwaltung Wiesloch, Internetabfrage vom 21.07.2023



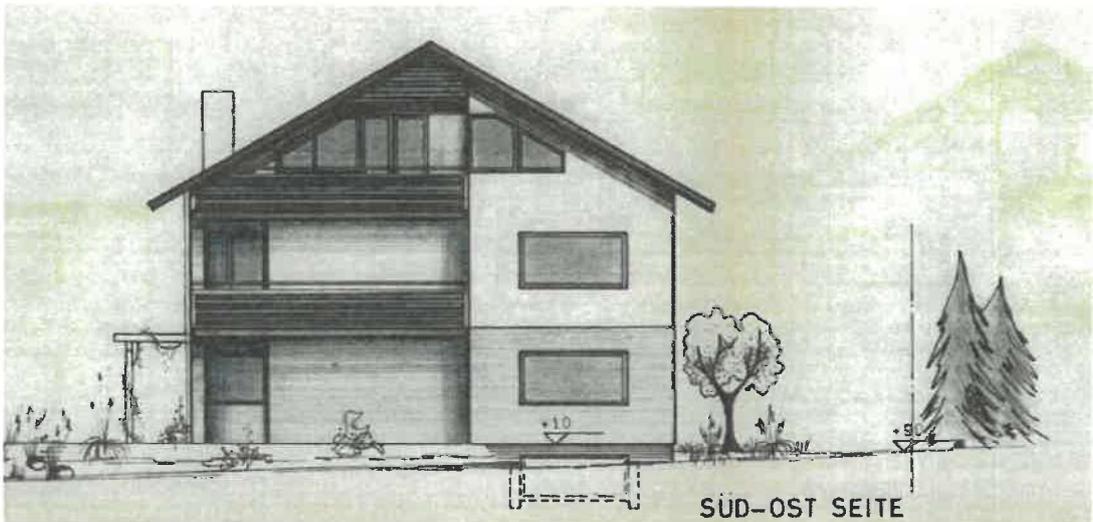
LAGEPLAN

Quelle: Bauarchiv der Stadt Wiesloch; Namen der Bauherren vom Sachverständigen geschwärzt



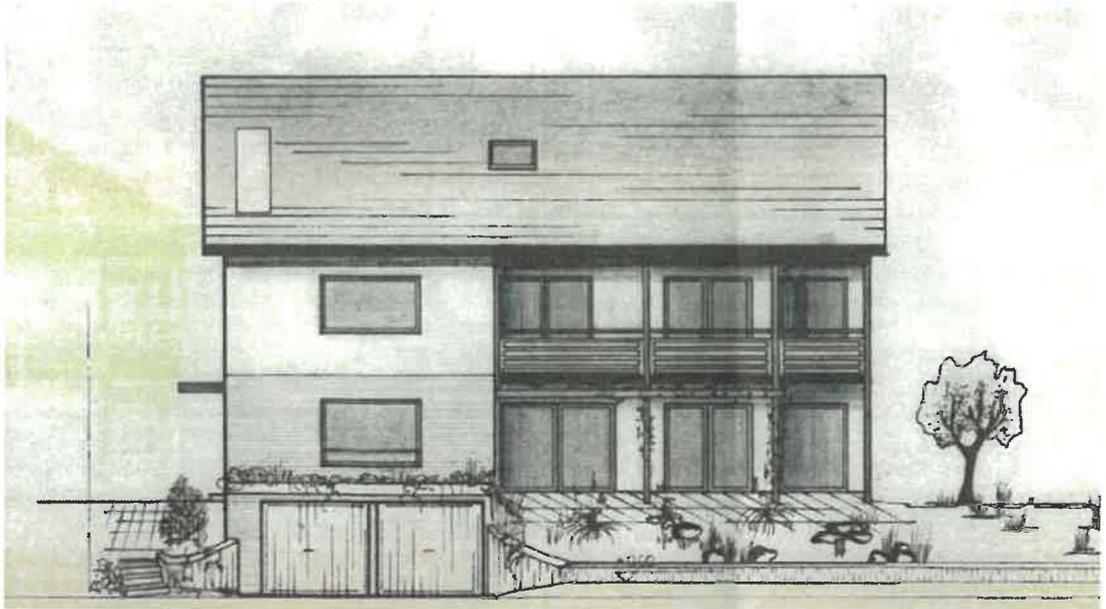
**ANSICHT NORDOSTEN**

Quelle: Bauarchiv der Stadt Wiesloch; Namen der Bauherren vom Sachverständigen geschwärzt



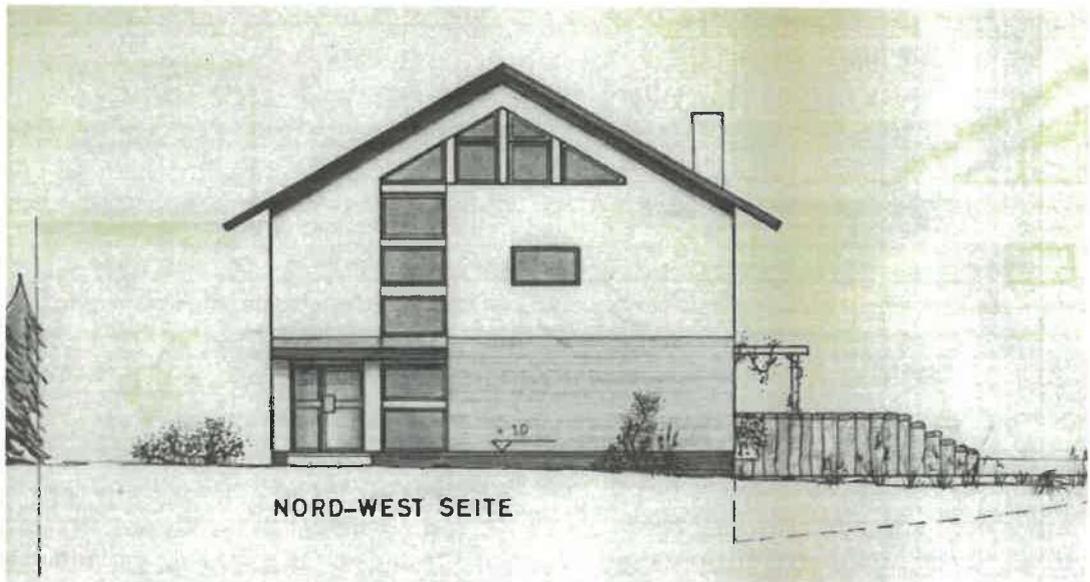
**ANSICHT SÜDOSTEN**

Quelle: Bauarchiv der Stadt Wiesloch; Namen der Bauherren vom Sachverständigen geschwärzt



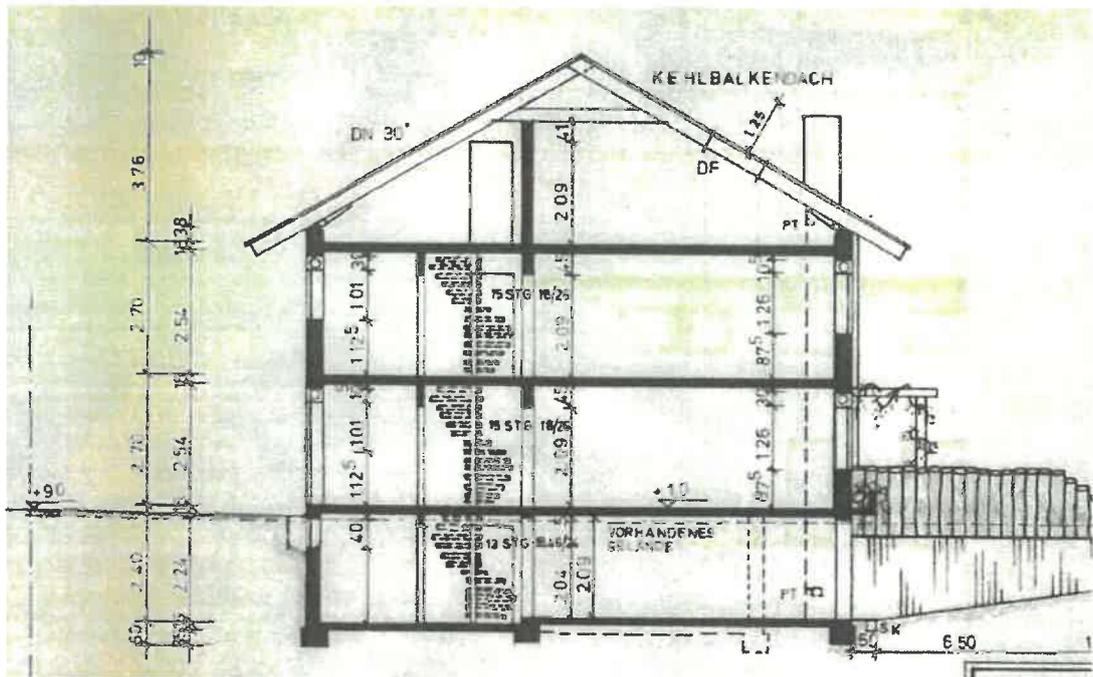
**ANSICHT SÜDWESTEN**

Quelle: Bauarchiv der Stadt Wiesloch; Namen der Bauherren vom Sachverständigen geschwärzt



**ANSICHT NORDWESTEN**

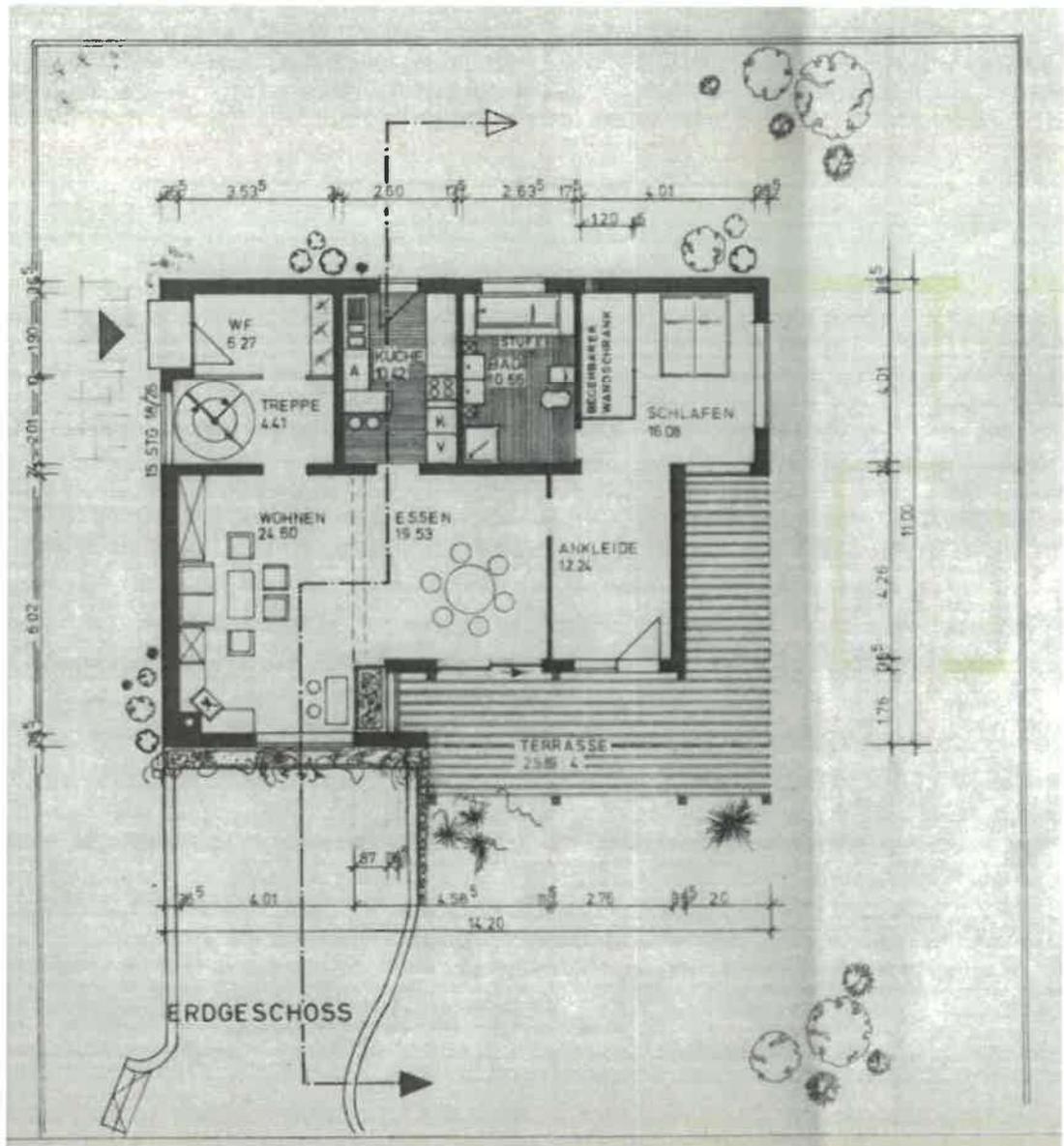
Quelle: Bauarchiv der Stadt Wiesloch; Namen der Bauherren vom Sachverständigen geschwärzt



**SCHNITTZEICHUNG**

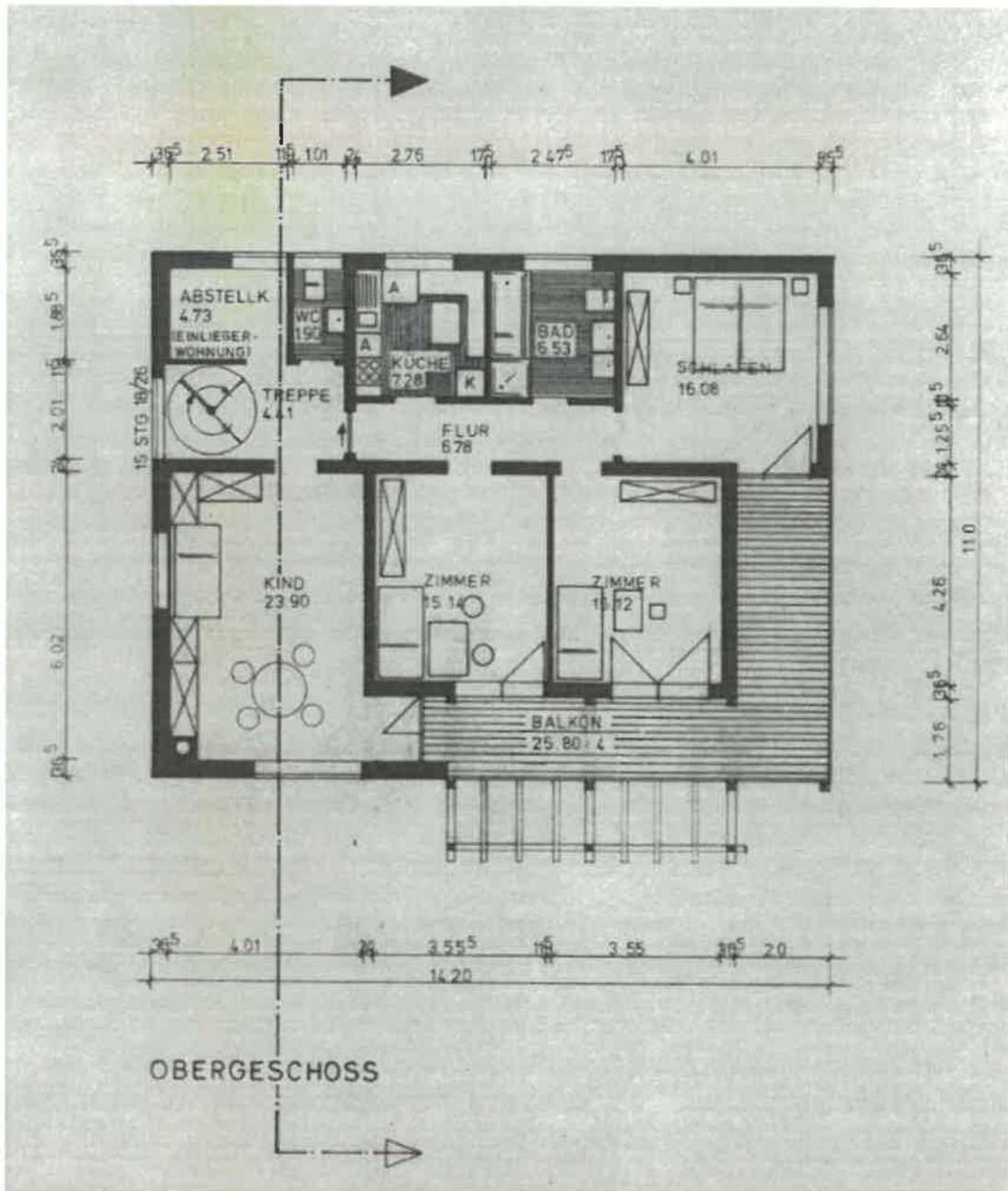
Quelle: Bauarchiv der Stadt Wiesloch; Namen der Bauherren vom Sachverständigen geschwärzt





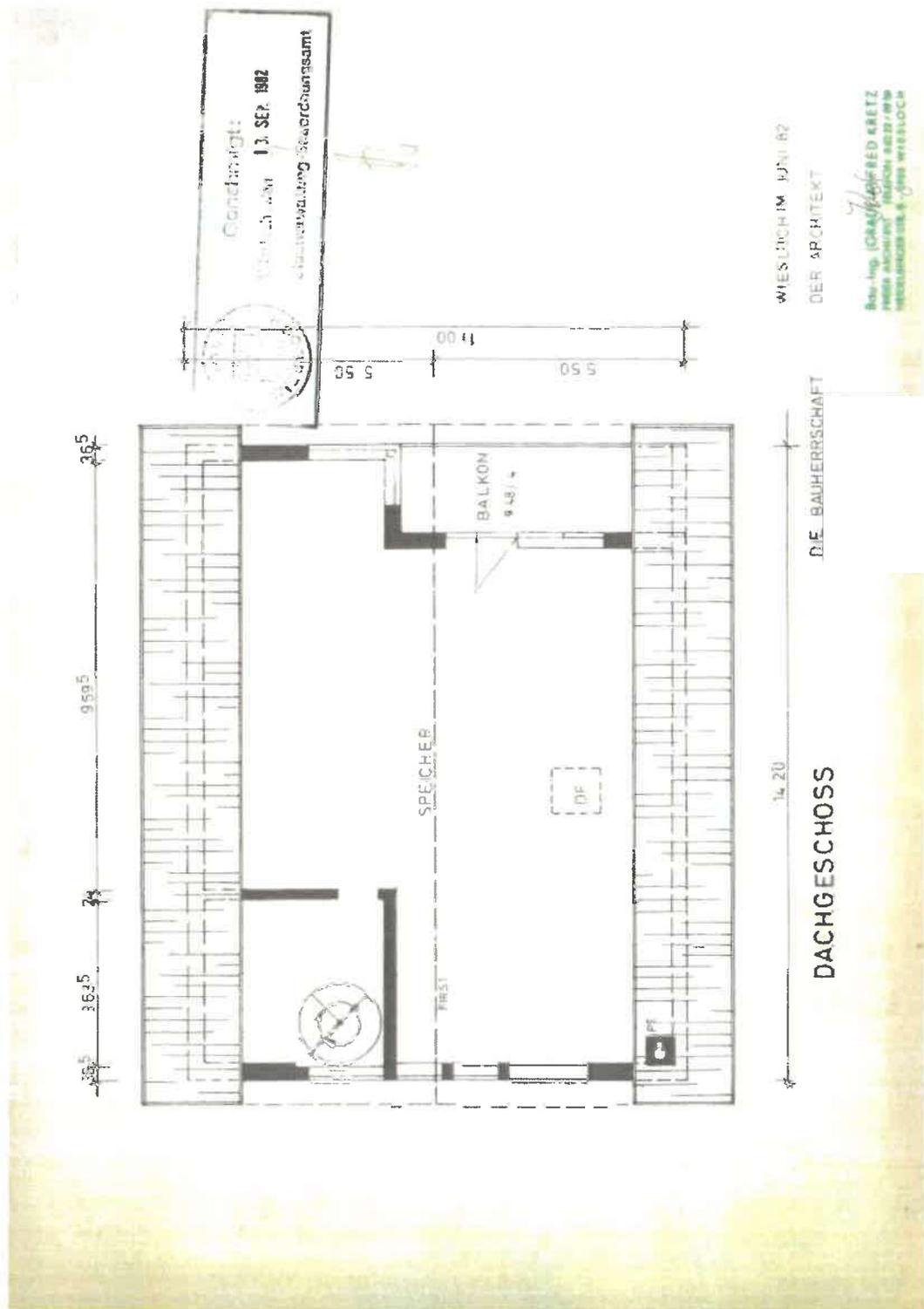
**GRUNDRISS ERDGESCHOSS**

Quelle: Bauarchiv der Stadt Wiesloch; Namen der Bauherren vom Sachverständigen geschwärzt



**GRUNDRISS OBERGESCHOSS**

Quelle: Bauarchiv der Stadt Wiesloch; Namen der Bauherren vom Sachverständigen geschwärzt



### GRUNDRISS DACHGESCHOSS

Quelle: Bauarchiv der Stadt Wiesloch; Namen der Bauherren vom Sachverständigen geschwärzt

Bauvorhaben der  
 Bauart Horrenberger Str. 6908 Wiesloch-Baiertal

---

Berechnung des unbauten Raumes

KG	$(14,16 \times 10,98 - 6,315 \times 2,0) + (0,15 + 2,40)$	=	364,819 cbm
EG + DG	$(14,20 \times 11,0 - 6,315 \times 2,0) \times 2,70 \times 2$	=	775,278 m <sup>3</sup>
DG nicht ausgebaut	$156,20 \times \frac{0,5 + 3,26/2}{3}$	=	110,902 m <sup>3</sup>
		=	<u>1250,999 cbm</u>

Bebaute Fläche

zul.	$662 \times 0,4$ GRZ	=	264,80 qm
	$662 \times 0,7$ GFZ	=	463,40 m <sup>2</sup>
EG+DG	$14,20 \times 11,0 - 6,315 \times 2,0$		
	$- 6,59 \times 1,76$	=	131,97 qm = 0,20 GRZ
<u>Geschoßfläche</u>			
	$131,97 \times 2$	=	263,94 qm = 0,40 GFZ
<u>Garage</u>			
	$6,30 \times 6,615$	=	41,67 qm

Wohnflächenberechnung

Erdgeschoss

Wandfeng	$3,335 \times 1,90$	=	6,27 qm
Treppenh.	$3,635 \times 2,01 - 1,922$	=	4,41 m <sup>2</sup>
Wohnen	$6,02 \times 4,01 + 0,87 \times 1,845 - 0,92$	=	24,60 m <sup>2</sup>
Essen	$4,585 \times 4,26$	=	19,53 m <sup>2</sup>
Ankleider.	$2,76 \times 4,26$	=	11,76 m <sup>2</sup>
Eitern	$4,01 \times 4,01$	=	16,08 m <sup>2</sup>
Bad	$2,635 \times 4,01$	=	10,56 m <sup>2</sup>
Küche	$3,60 \times 4,01$	=	14,42 m <sup>2</sup>
		=	<u>103,63 qm</u>
Terrasse	$25,89 / 4$	=	6,46 m <sup>2</sup>
	$- 3 \times \text{Putz}$	=	- 3,10 m <sup>2</sup>
		=	<u>106,99 qm</u>

Bauvorhaben		Ort	
Bauort		Horrenberger Str. 6908 Wiesloch-Baiertal	
<u>Maßstab/Berechnung</u>			
<u>Obergeschoss</u>			
Fl.	1,885 x 4,11	= 7,75 m <sup>2</sup>	
Treppenhaus		= 1,20 m <sup>2</sup>	
Kind	4,01 x 4,01 = 16,08 m <sup>2</sup>	= 16,08 m <sup>2</sup>	
		<hr/>	30,00
WG			
Balkon	2,00 x (4,0 + 1,5/2) : 4	= 5,0 m <sup>2</sup>	
	- 3 % Putz	= 0,15 m <sup>2</sup>	
		<hr/>	5,15 ✓
<u>Einliegerwohnung</u> <u>OG</u>			
Zimmer	3,55 x 4,26	= 15,14 m <sup>2</sup>	
Zimmer	3,55 x 4,26	= 15,12 m <sup>2</sup>	
Schlafen	4,01 x 4,01	= 16,08 m <sup>2</sup>	
Bed	2,475 x 2,64	= 6,53 m <sup>2</sup>	
Küche	2,76 x 2,64	= 7,28 m <sup>2</sup>	
Flur	5,41 x 1,255	= 6,78 m <sup>2</sup>	
Abstellr.	1,885 x 2,51	= 4,73 m <sup>2</sup>	
		<hr/>	71,66 qm
Balkon		= 6,46 m <sup>2</sup>	
	- 3 % Putz	= 2,15 m <sup>2</sup>	
		<hr/>	75,97 qm
		<hr/>	214,64 qm Gesamtlohnfläche
Die Bauherrschaft:		Wiesloch, im Juli 82	
		Der Architekt:	
		Bau-Ing. (OBAD) ALFRED KREIZ PRINZ ARCHITECT TELEFON 06221/8940 HEDLIGERSTR. 8 WIESLOCH	

**ZUSAMMENSTELLUNG DES UMBAUTEN RAUMS, DER BEBAUTEN FLÄCHE UND DER WOHNFLÄCHE**  
 Quelle: Bauarchiv der Stadt Wiesloch; Namen der Bauherren vom Sachverständigen geschwätzt



						Grund- fläche	Nutz- faktor	WF (m <sup>2</sup> )
<b>EG (HW)</b>								
Windfang	3,335	x	1,900	=		6,34	x 0,97	= 6,15
Treppenhaus	3,635	x	2,010	- 1,922	=	5,38	x 0,97	= 5,22
Wohnen	6,020	x	4,010	+ 0,870 x 1,845	=	24,83	x 0,97	= 24,09
	- 0,920				=	19,53	x 0,97	= 18,94
Essen	4,585	x	4,260	=		11,76	x 0,97	= 11,41
Ankleiden	2,760	x	4,260	=		16,08	x 0,97	= 15,60
Schlafen	4,010	x	4,010	=		10,57	x 0,97	= 10,25
Badezimmer	2,635	x	4,010	=		10,43	x 0,97	= 10,12
Küche	2,600	x	4,010	=		(104,92)		(101,78)
(Innenbereich)						25,89	x 0,50	= 12,95
Wintergarten						(25,89)		(12,95)
(Außenbereich)						(130,81)		(114,73)
<b>(Summe EG)</b>								
<b>OG (HW)</b>								
Toilette	1,885	x	1,010	=		1,90	x 0,97	= 1,84
Treppenhaus	3,635	x	2,010	- 1,922	=	5,38	x 0,97	= 5,22
Kinderzimmer	6,020	x	4,010	- 0,500 x 0,500	=	23,89	x 0,97	= 23,17
<b>(Summe OG)</b>						(31,17)		(30,23)
<b>(HW)</b>								
(EG innen)								(101,78)
(EG außen)								(12,95)
Summe EG								114,73
Summe OG								30,23
<b>Summe HW</b>								<b>144,96</b>

<b>OG (ELW)</b>								
Zimmer	3,555	x	4,260	=		15,14	x 0,97	= 14,69
Zimmer	3,550	x	4,260	=		15,12	x 0,97	= 14,67
Schlafen	4,010	x	4,010	=		16,08	x 0,97	= 15,60
Badezimmer	2,475	x	2,640	=		6,53	x 0,97	= 6,33
Küche	2,760	x	2,640	=		7,29	x 0,97	= 7,07
Flur	5,410	x	1,255	=		6,79	x 0,97	= 6,59
Abstellraum	1,885	x	2,510	=		4,73	x 0,97	= 4,59
(Innenbereich)						(71,69)		(69,54)
Balkon						25,80	x 0,25	= 6,45
<b>Summe ELW</b>						(97,49)		(75,99)

**Nutz-/Mietfläche (HW und ELW) 220,95**

**WOHN-/HAUPTNUTZFLÄCHE (WF/HNF)**

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

						Grund- fläche	Nutz- faktor	NF (m <sup>2</sup> )
<b>KG</b>								
Abstellkammer	3,700	x	1,940	=		7,18	x 1,00	= 7,18
Treppenhaus	3,635	x	2,010	- 1,922	=	5,38	x 1,00	= 5,38
Flur	3,150	x	1,200	=		3,78	x 1,00	= 3,78
Heizungsraum	3,150	x	2,750	=		8,66	x 1,00	= 8,66
Kellerraum	6,375	x	4,065	=		25,91	x 1,00	= 25,91
Hobbyraum	5,580	x	4,315	=		24,08	x 1,00	= 24,08
Zw.-Summe						(74,99)		(74,99)
Garage	5,760	x	6,075	=		34,99	x 1,00	= 34,99
<b>(Summe KG)</b>						(109,98)		(109,98)
<b>DG</b>								
Treppenhaus	3,635	x	2,010	- 1,922	=	5,38	x 1,00	= 5,38
	+ 3,635	x	1,000	=		3,64	x 0,50	= 1,82
Speicher	(13,47	- 2,000)	x 1,000	=		11,47	x 0,50	= 5,74
	9,600	x 1,000	=			9,60	x 0,50	= 4,80
	13,47	x 6,400	- 2,000 x 4,300	=		69,08	x 1,00	= 69,08
	- 3,875	x 2,200	=			9,48	x 0,25	= 2,37
Balkon						(108,65)		(89,19)
<b>(Summe DG)</b>								
<b>Nebennutzfläche</b>								<b>199,17</b>

**NEBENNUTZFLÄCHE (NNF)**

Überschlägig; lt. Bauakte; ohne Putzabzug



	<b>Anteil</b>			<b>Fläche</b>
Gesamt-WNF, rd.	<b>100,0</b>	%	=	<b>420,12</b>
Anteil Wohnfläche/HNF, rd.	<b>52,6</b>	%	=	<b>220,95</b>
EG (Hauptwohnung)	27,3	%	=	114,73
OG (Hauptwohnung: 30,23, Einliegerwohnung: 75,99)	25,3	%	=	106,22
DG	0,0	%	=	0,00
Anteil Nebennutzfläche, rd.	<b>47,4</b>	%	=	<b>199,17</b>
Zubehörräume (KG)	17,8	%	=	74,99
Garage (KG)	8,3	%	=	34,99
Zubehörräume (DG)	21,2	%	=	89,19

#### ZUSAMMENSTELLUNG

Überschlägig, lt. Bauakte; es bestehen Differenzen aufgrund von Rundungen

## BAUKENNZAHLEN

## ANLAGE 7.2

								Grund- fläche	Nutz- faktor	NF (m <sup>2</sup> )
EG	rd.	14,200	x	11,000	-	6,385	x	2,000		
						6,590	x	1,760	=	131,83
OG	rd.	14,200	x	11,000	-	6,385	x	2,000		
						6,590	x	1,760	=	131,83
										(263,66)
Sonstige	Für WGfZ: Wirtschaftlich nutzbare GF mit H > 1,50 m von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen									
KG	rd.	14,180	x	10,980	-	6,375	x	2,000		
						5,880	x	1,760	=	0,00
DG	rd.	14,200	x	11,000	-	2,000	x	6,385	=	107,57
										(107,57)
										(276,03)
										<b>371,23</b>

### (VOLL-)GESCHOSSFLÄCHE (V/GF)

Überschlägig; lt. Bauakte

		Grund- fläche	Nutz- faktor	GR (m <sup>2</sup> )
Wohngebäude (Berechnung: Fettdruck, siehe oben)				131,83
(GR I)				
Sonstiges				0,00
(GR II)				
				<b>131,83</b>

### GRUNDFLÄCHE (GR)

Überschlägig; lt. Bauakte

								Grund- fläche	Nutz- faktor	BGF (m <sup>2</sup> )
KG		14,180	x	10,980	-	6,375	x	2,000		
						5,880	x	1,760	=	132,60
EG		14,200	x	11,000	-	6,385	x	2,000		
						6,590	x	1,760	=	131,83
OG		14,200	x	11,000	-	6,385	x	2,000		
						6,590	x	1,760	=	131,83
DG		14,200	x	6,500	-	2,000	x	5,000	=	82,30
										82,30
										<b>478,56</b>

### BRUTTOGRUNDFLÄCHE (BGF)

Überschlägig; lt. Bauakte; im DG nur lichte Höhe ab rd. 1,25 m

GRZ	=	Grundfläche/Grundstücksfläche	131,83	/	662	=	<b>0,2</b>
GFZ	=	Geschossfläche/Grundstücksfläche	263,66	/	662	=	<b>0,4</b>
WGfZ	=	Wirtschaftlich nutzbare Geschossfläche mit H > 1,50 m/Grundstücksfläche	371,23	/	662	=	<b>0,6</b>
WNF/BGF			420,12	/	478,56	=	<b>0,88</b>
HNF/BGF			220,95	/	478,56	=	<b>0,46</b>

### GRUNDSTÜCKS- / NUTZFLÄCHENKENNZAHLEN

Überschlägig; lt. Bauakte

Gebäudestandard 1	Gebäudestandard 2	Gebäudestandard 3	Gebäudestandard 4	Gebäudestandard 5
<b>Außenwände (Wägungsanteil: 23 %)</b>				
Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtbauziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard
	<b>1,0</b>			
<b>Dach (Wägungsanteil: 15 %)</b>				
Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogen-dachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard
	<b>1,0</b>			
<b>Fenster und Außentüren (Wägungsanteil: 11 %)</b>				
Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
	<b>1,0</b>			
<b>Innenwände und -türen (Wägungsanteil: 11 %)</b>				
Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holz-zargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall); Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente
		<b>1,0</b>		
<b>Deckenkonstruktion und Treppen (Wägungsanteil: 11 %)</b>				
Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer
		<b>1,0</b>		
<b>Fußböden (Wägungsanteil: 5 %)</b>				
ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
		<b>1,0</b>		

Sanitäreinrichtungen (Wägungsanteil: 9 %)																																								
einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit Wanne, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet / Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)																																				
		1,0																																						
Heizung (Wägungsanteil: 9 %)																																								
Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Wärmeluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage																																				
		0,70	0,30																																					
Sonstige technische Ausstattung (Wägungsanteil: 6 %)																																								
sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zähler-schrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bus-system																																				
		1,0																																						
0,0 %	49,0 %	48,0 %	3,0 %	0,0 %																																				
<table border="1"> <tbody> <tr> <td>Standardstufe 1:</td> <td>0 %</td> <td>x</td> <td>1</td> <td>=</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td>Standardstufe 2:</td> <td>49 %</td> <td>x</td> <td>2</td> <td>=</td> <td>0,98</td> </tr> <tr> <td>Standardstufe 3:</td> <td>48 %</td> <td>x</td> <td>3</td> <td>=</td> <td>1,44</td> </tr> <tr> <td>Standardstufe 4:</td> <td>3 %</td> <td>x</td> <td>4</td> <td>=</td> <td>0,12</td> </tr> <tr> <td>Standardstufe 5:</td> <td>0 %</td> <td>x</td> <td>5</td> <td>=</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td><b>Gewichtete Ausstattungsstandardstufe</b></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td><b>2,54</b></td> </tr> </tbody> </table>					Standardstufe 1:	0 %	x	1	=	0,00	Standardstufe 2:	49 %	x	2	=	0,98	Standardstufe 3:	48 %	x	3	=	1,44	Standardstufe 4:	3 %	x	4	=	0,12	Standardstufe 5:	0 %	x	5	=	0,00	<b>Gewichtete Ausstattungsstandardstufe</b>					<b>2,54</b>
Standardstufe 1:	0 %	x	1	=	0,00																																			
Standardstufe 2:	49 %	x	2	=	0,98																																			
Standardstufe 3:	48 %	x	3	=	1,44																																			
Standardstufe 4:	3 %	x	4	=	0,12																																			
Standardstufe 5:	0 %	x	5	=	0,00																																			
<b>Gewichtete Ausstattungsstandardstufe</b>					<b>2,54</b>																																			

**TABELLE 1 (BESCHREIBUNG DER GEBÄUDESTANDARDS FÜR FREISTEHENDE EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER, DOPPELHÄUSER UND REIHENHÄUSER)**

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

Ermittlung der „technischen“ GND n. fiktiver Instandsetzung / lagebedingte Zu-/Abschläge möglich).

Hinweis: Der gewählte Gebäudestandard subsumiert das Verhältnis der jeweiligen Bauteilqualitäten.

### Gebäudegruppe: 1-/2-Familien-/Wohnhäuser

Gebäudetypologie: Freistehend, 2 VG, DG ohne Ausbau, mit KG

Gebäudetyp: 1.12

Grundwert	Standard 1	Standard 2	Standard 3	Standard 4	Standard 5	Summe	
<b>2010 / BGF</b>	570 €/m <sup>2</sup>	635 €/m <sup>2</sup>	730 €/m <sup>2</sup>	880 €/m <sup>2</sup>	1.100 €/m <sup>2</sup>		
Wägungsanteile: Gebäudestandard nach (fiktiver) Instandsetzung / Modernisierung							
Fassade (23 %)	1,00	146,05 €				146,05 €	
Dach (15 %)	1,00	95,25 €				95,25 €	
Fenster (11 %)	1,00	69,85 €				69,85 €	
I.-Wände (11 %)			1,00	80,30 €		80,30 €	
Decken (11 %)			1,00	80,30 €		80,30 €	
Fußböden (5 %)			1,00	36,50 €		36,50 €	
Sanitär (9 %)			1,00	65,70 €		65,70 €	
Heizung (9 %)			0,70	45,99 €	0,30	23,76 €	69,75 €
Sonstiges (6 %)			1,00	43,80 €		43,80 €	
<b>Gewichteter NHK-Ausgangswert, €/m<sup>2</sup> BGF</b>						<b>687,50 €</b>	

### Anpassung Objekt

Korrekturfaktor Gebäudeart	Zuschlag für Einliegerwohnung	x	<b>1,04</b>
Korrekturfaktor Gebäudeart	in NHK berücksichtigt	x	1,00
Regionalfaktor	in Sachwertfaktor berücksichtigt	x	1,00
Korrekturfaktor Dachbauart	in NHK berücksichtigt	x	1,00
Objekt-Größe, i. M.	in Sachwertfaktor berücksichtigt	x	1,00
Grundrissart (bei MFH)	in NHK berücksichtigt	x	1,00
<b>Objektbezogene NHK/BGF</b>			<b>715,00 €</b>

### Anpassung Stichtag

$$\text{Baupreisindex} \frac{\text{im 1. Quartal 2023}}{\text{zum Bewertungsjahr der NHK}} = \frac{I/2023}{2010} = \frac{158,9}{90,1} = x \quad 1,76^{49}$$

<b>Wohnhaus: Stichtags- und objektbezogene NHK/BGF, rd.</b>	<b>rd.</b>	<b>1.258 €</b>
---	------------	----------------

### NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN (NHK 2010)

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

<sup>49</sup> Vgl. Statistisches Bundesamt, Baupreisindizes für Wohngebäude, Internetabfrage vom 31.07.2023 unter [https://www.dashboard-deutschland.de/indicator/data\\_bau\\_bauleistungspreise](https://www.dashboard-deutschland.de/indicator/data_bau_bauleistungspreise).

Horrenberger Straße  
in Richtung Süd-  
osten; roter Pfeil  
zum Bewertungs-  
grundstück



Horrenberger Straße  
in Richtung Nord-  
westen, roter Pfeil  
zum Bewertungs-  
grundstück



Grundstück von Sü-  
den (Ecke Horren-  
berger Straße (roter  
Pfeil) / Im Mainzer  
(gelber Pfeil)





Straße „Im Mainzer“  
in Richtung Nordosten,  
roter Pfeil zum  
Bewertungsgrundstück



Straße „Im Mainzer“  
in Richtung Südwesten  
zur Kreuzung mit  
der Horrenberger  
Straße, roter Pfeil  
zum Bewertungs-  
grundstück

Ansicht von Südwesten (Zufahrt und Zugang von Horrenberger Straße)



Ansicht von Osten



Ansicht von Südosten (Im Mainzer)





Ansicht von Süden



Garagenzufahrt,  
roter Pfeil zum  
Hauseingang



Garagen im Unter-  
geschoss, roter Pfeil  
zum Hauseingang

Schäden an Treppe  
zum Hauseingang  
auf der nordwest-  
lichen Giebelseite



Hauszugang entlang  
nordwestlicher  
Grenze, in Richtung  
Südwesten (Horren-  
berger Straße)



Gartengeräte-  
schuppen im Bereich  
der nördlichen  
Grundstücksecke



Garten zwischen nordöstlicher Grenze und Wohnhaus, in Richtung Nordwesten



Beispiel für grenznahen hohen Baumbestand, hier: nördliche Grundstücksecke



Garten auf südöstlicher Giebelseite in Richtung Südwesten, roter Pfeil zum Giebel, gelber Pfeil zur Straße „Im Mainzer“

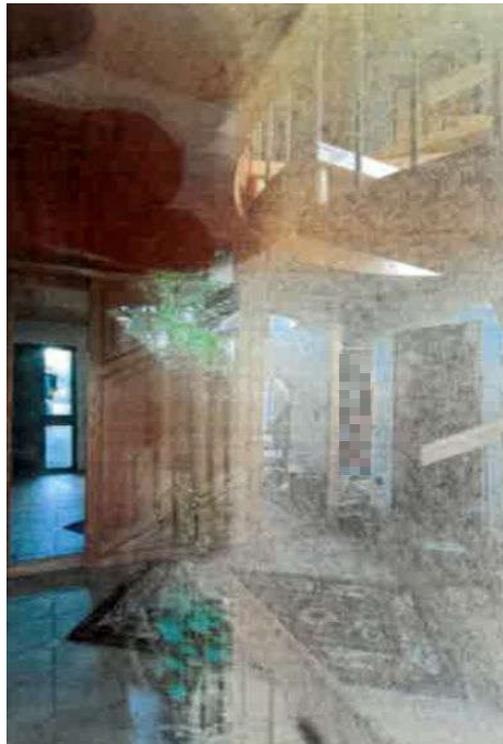


Beispiel für Pflanzenbewuchs an Fassaden im Dachbereich



Hauseingangstür auf nordwestlicher Giebelseite





Von der Haustür aus  
einsichtbarer Bereich  
des Treppenhauses



Beispiel für  
Pflanzenbewuchs,  
hier: Hausgangs-  
überdachung auf  
nordwestlicher  
Giebelseite



Beispiel für  
Pflanzenbewuchs,  
hier: Fassade auf  
nordwestlicher  
Giebelseite, Ortgang

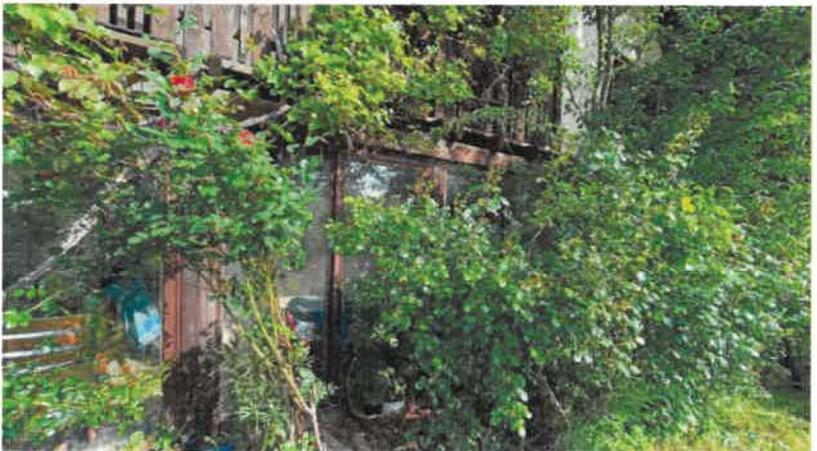
Beispiel für Bau-  
schäden infolge des  
Pflanzenbewuchses,  
hier: nördliche Haus-  
ecke



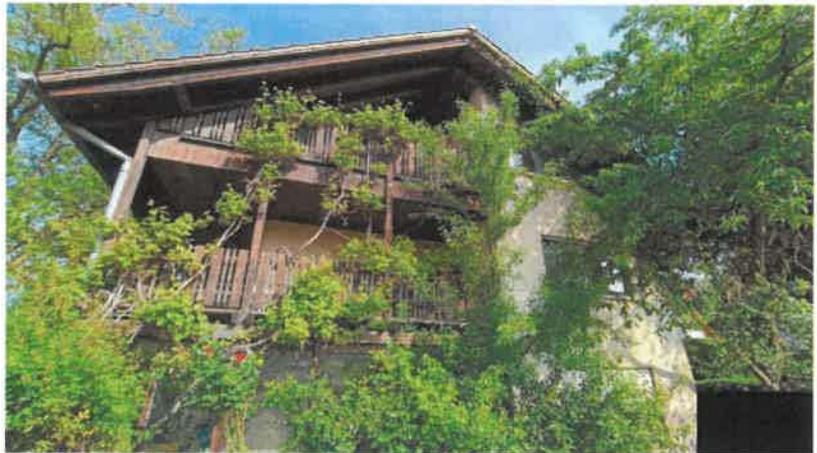
Ansicht nordöstliche  
Traufseite, roter Pfeil  
zum Hauseingang



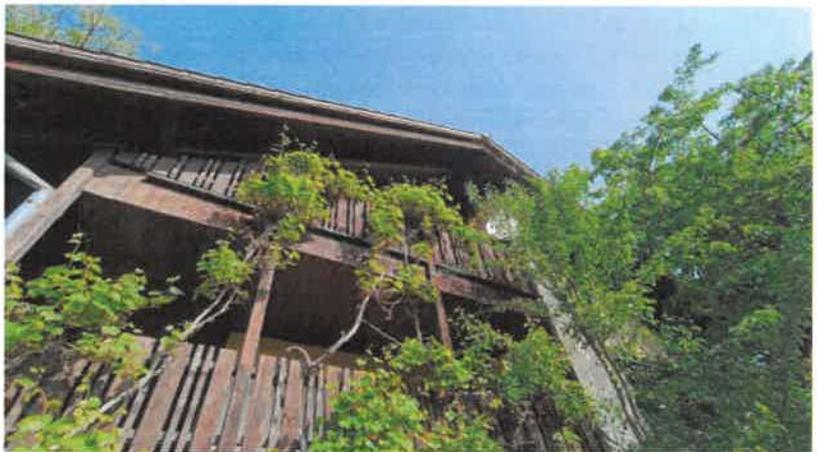
Wintergarten im  
Erdgeschoss und  
darüber liegender  
Balkon im Ober-  
geschoss, auf süd-  
westlicher Traufseite



Südöstliche Giebel-  
seite mit Winter-  
garten (Erdgeschoss)  
und Balkonen im  
Ober- und Dach-  
geschoss

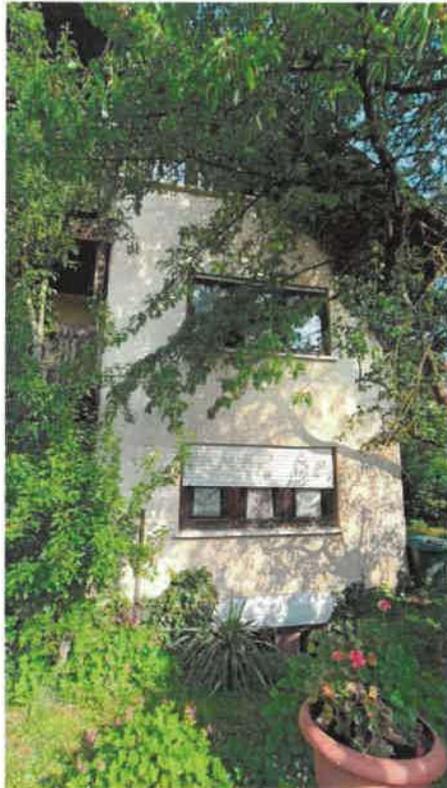


Beispiele für  
fehlenden Holzschutz,  
hier: Balkone an  
südlicher Hausecke



Beispiel für Fenster,  
hier: Kellerfenster  
mit Lichthof auf  
südöstlicher  
Giebelseite





Teil der südöstlichen  
Giebelseite



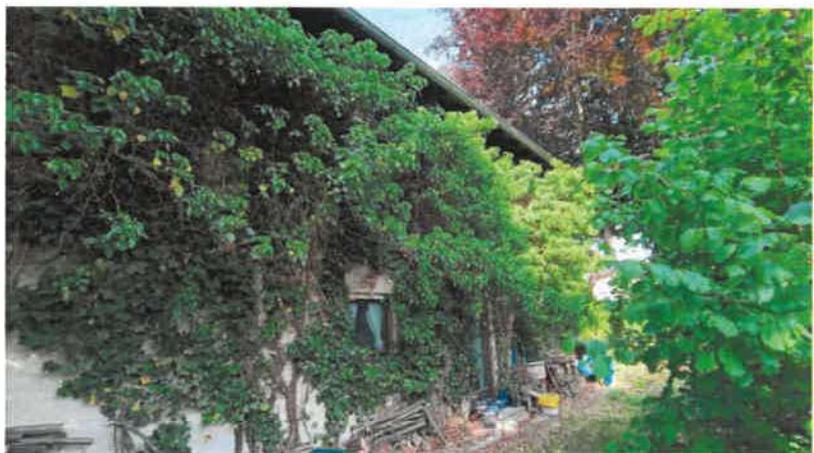
Solarkollektoren  
auf südwestlicher  
Dachfläche



Wintergarten im  
Erdgeschoss und  
Balkon im Oberge-  
schoss auf der  
südwestlichen  
Traufseite



Von außen einsehbarer Bereich des Wintergartens im Erdgeschoss



Beispiel für Pflanzenbewuchs, hier: Fassade und Dachüberstand auf nordöstlicher Traufseite



Beispiel für Fenster, hier: Badezimmer Erdgeschoss

**Ausgabe aus BORIS-BW, Stichtag 01.01.2023**

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

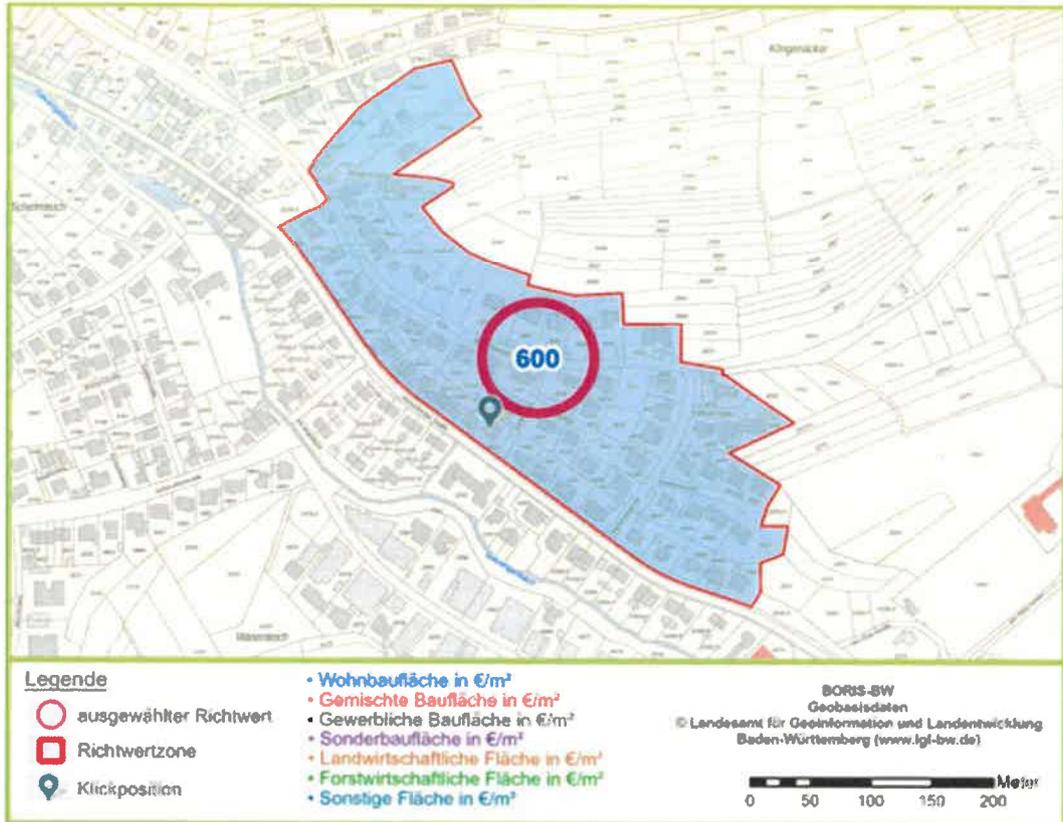


Abbildung 1: Darstellung der Richtwertzone

**DARSTELLUNG DER RICHTWERTZONE**

QUELLE: BODENRICHTWERTINFORMATIONSSYSTEM BADEN-WÜRTTEMBERG BORIS-BW

### Ausgabe aus BORIS-BW, Stichtag 01.01.2023

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



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

### Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Wiesloch
Gemarkungsname	Baiertal
Gemarkungsnummer	083201
Bodenrichtwertnummer	32010187
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>600 €/m<sup>2</sup></b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2023
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei
Art der Nutzung	Wohnbaufläche
Ergänzung zur Art der Nutzung	Ein- und Zweifamilienhäuser
Tiefe	40 m

Tabelle 1: Richtwertdetails

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

QUELLE: BODENRICHTWERTINFORMATIONSSYSTEM BADEN-WÜRTTEMBERG BORIS-BW