

# GUTACHTEN

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

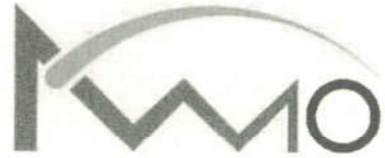


**Verkehrswert des 567/1.932 Miteigentumsanteils an dem Grundstück  
Eberhard-Layher-Straße 13 (Flst. 6256), 74889 Sinsheim,  
verbunden mit dem Sondereigentum an der gewerblich genutzten Einheit  
Nr. 12 im Untergeschoss (Sondernutzungsrechte sind vorbehalten),  
unterstellt mietfrei und unbelastet, zum Wertermittlungsstichtag 05.02.2024:**

**159.000 EURO**

**Aktenzeichen des Auftraggebers: (3) 2 K 95/23  
Amtsgericht Heidelberg, Kurfürsten-Anlage 15, 69115 Heidelberg**

Dieses Gutachten besteht aus 91 Seiten. Es wurde in zwei digitalen und drei gedruckten Ausfertigungen erstellt, davon ein digitales Exemplar für meine Unterlagen. Die Auslegung des Gutachtens hat in seiner Gesamtheit zu erfolgen, das Gutachten darf nur ungekürzt vervielfältigt werden, jede Veröffentlichung und jede Weitergabe an Dritte bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Sachverständigen.



## ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN

### Zusammenfassung zum Bewertungsgegenstand

Beauftragt ist die Verkehrswertermittlung im Rahmen eines **Zwangsversteigerungsverfahrens**. Gegenstand der Bewertung ist eine Teileigentumseinheit (gewerblich genutzte Einheit), gelegen in 74889 Sinsheim, Eberhard-Layher-Straße 13.

Das Objekt ist eingetragen im **Teileigentumsgrundbuch** von Sinsheim, Blatt 21192, und besteht aus dem 567/1.932 Miteigentumsanteil an dem 1.799 m<sup>2</sup> großen Flurstück 6256 der Gemarkung Sinsheim, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 12 bezeichneten gewerblich genutzten Einheit im Untergeschoss. Für die Stellplätze im Freien Nrn. 1 bis 35 sind Sondernutzungsrechte vorbehalten. In Abteilung II existiert als Belastung der Zwangsversteigerungsvermerk zu diesem Verfahren.

**Typologisch** handelt es sich um eine Teileigentumseinheit im Untergeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses, das mehrfach an- und umgebaut sowie umgenutzt wurde. Die Anlage umfasst 9 Wohneinheiten, 3 Teileigentumseinheiten und 1 Garage und ist wenig gepflegt. Das Hausgeld beträgt 1.061 €/Monat.

Eine **Innenbesichtigung** der zu bewertenden Teileigentumseinheit Nr. 12 wurde ermöglicht; allerdings waren die Flächen unbeleuchtet. Die Flächen des Gemeinschaftseigentums waren nur von außen, die Wohnungen nicht zugänglich.

Auf dem Grundstück existiert ein **Wohn- und Geschäftshaus**. Es besteht aus zwei parallel verlaufenden Baukörpern mit jeweils zwei Vollgeschossen (Untergeschoss und Erdgeschoss), die über einen dazwischen liegenden Gang erschlossen werden, und über diesen Baukörpern liegenden (vermutlich tlw. ausgebauten) Dachgeschossen sowie einem auf der nordwestlichen Giebelseite erstellten **Anbau** mit Unter-, Erd- und ausgebautem Dachgeschoss. Zudem existiert eine etwas versetzt stehende **Doppelgarage**.

Bewertungsgegenstand ist die **Teileigentumseinheit Nr. 12 im Untergeschoss** eines Wohn- und Geschäftshauses, das aus 9 Wohn-, 3 Teileigentumseinheiten und 1 Doppelgarage besteht. Die Aufbauten entstanden um 1982 und wurden 1990 wesentlich erweitert.

Die **Nutzfläche** der zu bewertenden Teileigentumseinheit Nr. 12 beträgt, nach grob überschlägig aus den Bauplänen abgegriffenen Maßen, rd. 482 m<sup>2</sup> und ist damit sehr groß. Sie umfasst Flächen eines ehemaligen Fitness-Studios mit Gastronomiebetrieb und hat derzeit folgende **Aufteilung**: Gaststätte mit Fitness-Bereich, Fitness-Studio mit Nebenraum, Solarium, Aerobic-Raum, Flur, jeweils Umkleideraum, Duschaum und Toiletten für Damen und Herren; zusätzlich liegt der im Sondereigentum stehende Heizungsraum mit der gemeinschaftlichen Heizung im Bereich der Teileigentumseinheit Nr. 12. Dieser sowie ein Flurbereich, in dem die Zähler- und Sicherungskästen installiert sind, haben eine Fläche von rd. 20 m<sup>2</sup>, die in der genannten Nutzfläche enthalten ist.

Die Ausstattung der Teileigentumseinheit ist einfach bis durchschnittlich. Der Grundriss ist sehr nutzungsspezifisch, der resultierende Nutzwert dadurch eingeschränkt. Umbauten und Modernisierungen sind unumgänglich. Insgesamt resultiert ein **niedriger bis durchschnittlicher gewerblicher Nutzwert**.

Die Teileigentumseinheit Nr. 12 zeigte zum Ortstermin **Leerstand**.



**Ergebnisse der Wertermittlung**

Wertermittlungstichtag **05.02.2024**  
 Qualitätsstichtag **05.02.2024**

Wertbestimmendes Verfahren **Ertragswertverfahren**

Verkehrswert/Ertragswert **159.000 €\***

Kennzahlen\*

<b>482 m<sup>2</sup></b>	Nutzfläche der Teileigentumseinheit Nr. 12
<b>1.799 m<sup>2</sup></b>	Grundstücksgröße
<b>1.079 €/m<sup>2</sup></b>	Gebädefaktor (Verkehrswert/Nutzfläche)
<b>10,2 %</b>	Bodenwertanteil am Verkehrswert des Teileigentums (relativ)
<b>52.800 €</b>	Bodenwertanteil am Verkehrswert (absolut)
<b>32 Jahre</b>	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer
<b>6,8 %</b>	Netto-Anfangsrendite
<b>12,0-fach</b>	Rohertragsfaktor

\*bezogen auf den vorläufigen Verkehrswert in Höhe von 520.115 €, vor Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	<b>Allgemeine Angaben</b>	5
2.	<b>Beschreibung des Grundstücks</b>	7
2.1	Makrolage	7
2.2	Mikrolage	9
2.3	Privat- und öffentlich-rechtliche Situation	12
2.4	Miet- und Nutzungsverhältnisse	18
3.	<b>Beschreibung der baulichen Anlagen</b>	19
3.1	Gebäude und Außenanlagen	19
3.2	Baukennzahlen und Flächenanalyse	23
3.3	Instandhaltungs- und Modernisierungszustand	25
3.4	Wirtschaftliche Folgenutzung/Verwertungspotenzial	29
4.	<b>Grundstücksmerkmale</b>	32
5.	<b>Ermittlung des Verkehrswerts</b>	33
5.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	33
5.2	Bodenwertermittlung	34
5.3	Ertragswertermittlung	38
6.	<b>Verkehrswert des Bewertungsobjekts</b>	46
6.1	Verfahrenswahl und Begründung	46
6.2	Plausibilitätsprüfung	46
6.3	Wertfeststellung	47
7.	<b>Weitere Feststellungen</b>	48
8.	<b>Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung (Auswahl)</b>	50
9.	<b>Verzeichnis der Anlagen</b>	51

### Abkürzungen

Abs.	Absatz	MEA	Miteigentumsanteil
BGF	Bruttogrundfläche	o.g.	oben genannten
bzw.	beziehungsweise	rd.	rund
Flst.	Flurstück	RND	Restnutzungsdauer
GFZ	Geschossflächenzahl	tlw.	teilweise
GRZ	Grundflächenzahl	u.a.	unter anderem
i.d.R.	in der Regel	u.U.	unter Umständen
insbes.	insbesondere	vgl.	vergleiche
i.S.d.	im Sinne des	WF	Wohnfläche
i.V.m.	in Verbindung mit	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, Kurfürsten-Anlage 15, 69115 Heidelberg, vom 17.11.2023 wurde mir der Auftrag erteilt, in einem Zwangsversteigerungsverfahren den Verkehrswert einer Teileigentumseinheit 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.“*

### Teileigentumsgrundbuch von Sinsheim, Blatt 21192 (Bestandsverzeichnis)

Nr. 1	Eigentum	567/1.932 Miteigentumsanteil am Grundstück
	Gemarkung	Sinsheim
	Flurstück	6256; Gebäude- und Freifläche, Eberhard-Layher-Straße 13
	Größe	1.799 m <sup>2</sup>
	verbunden	mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 12 bezeichneten gewerblich genutzten Einheit im Untergeschoss
		Für die Stellplätze im Freien Nr. 1 bis 35 sind Sondernutzungsrechte vorbehalten.

### Wertermittlung/Ortstermin und Arbeitsunterlagen

Als Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag zur Feststellung der hier maßgeblichen Verhältnisse und Grundstücksmerkmale wurde das Datum der **Ortsbesichtigung** bestimmt. Die für Montag, den 05.02.2024, vorgesehene Objektbesichtigung wurde fristgerecht durch Einwurfeinschreiben angekündigt. Zu diesem Termin erschienen für die Antragstellerin der Verwalter der Wohnungseigentumsanlage und für den Antragsgegner deren Prozessbevollmächtigte.

Die Prozessbevollmächtigte des Antragsgegners ermöglichte den **Zutritt** zu der im Untergeschoss liegenden Teileigentumseinheit, die unbeleuchtet war. Die Flächen des Gemeinschaftseigentums waren eingeschränkt, die Wohnungen nicht zugänglich.

Erforderliche **Arbeitsunterlagen** wurden von mir beschafft; u.a. zum Bauplanungs- und Bauordnungsrecht, zum Grundstücks-/Gebäudebestand aus Bauakten bzw. öffentlich Registern sowie Grundstücksmarktdaten. Die Verfahrensbeteiligten haben mir Kopien weiterer Unterlagen wie zur Verwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) überlassen

### 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- und Grundstücksverhältnisse** ohne schädliche Einflüsse unterstellt. Untersuchungen, beispielsweise zu Bodengüte, Baugrund, Grundwasser, Altlasten, Kampfmittelablagerungen oder Immissionen sind hier nicht Auftragsgegenstand.

Ansätze für **Investitionsbedarf** basieren auf Schätzungen anhand von Kostenkennwerten in der Fachliteratur. Technische Analysen, Bau-/Sanierungsplanungen oder normgerechte Kosten- und 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-/Sondernutzungsflächen oder Grenzlinien sowie Flächen- und Volumenberechnungen 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 Makrolage

#### Große Kreisstadt Sinsheim

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in der Großen Kreisstadt **Sinsheim**, nach Weinheim die zweitgrößte Stadt des Rhein-Neckar-Kreises und Mittelzentrum für die umliegenden Gemeinden. Sinsheim liegt im südöstlichen Teil des Rhein-Neckar-Kreises und grenzt an die Landkreise Heilbronn und Karlsruhe. Mit den Gemeinden Angelbachtal und Zuzenhausen besteht eine vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft.

Die Stadt verfügt über ein Amtsgericht (Landgerichtsbezirk Heidelberg), ein Finanzamt und eine Nebenstelle des Landratsamts Rhein-Neckar-Kreis; zudem ist sie Sitz des Kirchenbezirks Kraichgau. In Sinsheim existieren ein Krankenhaus, ein Kreispflegeheim und eine Geriatrie Rehaklinik. Zudem hat Sinsheim mehrere Gymnasien (Wilhelmi-Gymnasium, Technisches Gymnasium Friedrich-Hecker-Schule, Wirtschaftsgymnasium Max-Weber-Schule), die Kraichgau-Realschule, die Carl-Orff-Förderschule und drei Grund- und Hauptschulen mit Werkrealschulen. Im Berufsschulzentrum befinden sich verschiedene Berufsfachschulen und Berufskollegs.

Durch die Sinsheimer Kernstadt verläuft in West-Ost-Richtung die Bundesstraße B39 (= Hauptstraße), die Bahntrasse der Elsenzalbahn (Mannheim-Heilbronn) und die Elsenz, ein Nebenfluss des Neckars. Bekannt ist Sinsheim auch durch die Burg Steinsberg („Kompass des Kraichgaus“), das Auto- und Technikmuseum, die Klima-Arena, das Stadion der TSG Hoffenheim und die Badewelt Sinsheim.

Bis zur Mitte der 1960er Jahre entstanden im Norden, Nordwesten und Osten der Kernstadt neue Siedlungsflächen, die sich wie ein Gürtel um die Stadt legen. Sie wurden in den 1970er Jahren durch weitere anschließende Areale im Westen, Norden und Nordosten ergänzt. In den 1980er und 1990er Jahren erschloss man dann neue Flächen im Nordosten und Osten, die zugleich die Bebauung an die Stadtteile Rohrbach und Steinsfurt heranführten. Größere Industrie- und Gewerbeflächen liegen zwischen Sinsheim und Steinsfurt,<sup>1</sup> im Westen der Kernstadt und an der B292 in Richtung Dühren.

Die Kernstadt ist dreigeteilt in eine Bebauung nordöstlich der Bundesstraße B45, eine mittlere, gürtelartige Bebauung entlang des Elsenz-Ufers und die südliche Bebauung zwischen Bahnlinie und Autobahn.

Im Übrigen wird auf die Informationen der Kommune im **Internet** verwiesen.<sup>2</sup>

#### Bevölkerung und demografische Entwicklung in Sinsheim

Sinsheim zählt 36.601 **Einwohner** (31.12.2022), verteilt auf 16.416 Haushalte (2023), womit die mittlere Haushaltsgröße rund 2,23 Personen beträgt.<sup>3</sup> Der durchschnittliche Wanderungssaldo zwischen 2017 und 2022 beläuft sich auf Ebene der Stadt auf 242 Personen. Damit weist Sinsheim im Vergleich zur nationalen Entwicklung einen durchschnittlichen **Wanderungssaldo** auf.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> Hier liegt auch die zu bewertende Teileigentumseinheit.

<sup>2</sup> Vgl. Stadt Sinsheim, Internet-Darstellung unter [www.sinsheim.de](http://www.sinsheim.de).

<sup>3</sup> Vgl. Fahrländer AG, Gemeindecheck Gewerbe: Stadt Sinsheim, Seite 2.

<sup>4</sup> Wie vor.





Prospektiv rechnet das BBSR im Rahmen seiner regionalen Prognosen auf Ebene des Landkreises mit einer **Veränderung der Bevölkerung** von 2021 bis 2040 um 4,4 % bzw. 23.900 Personen (Deutschland: 2,6%). Bei den Haushalten wird mit einer Veränderung von 5,1 % bzw. einer Zunahme von 13.099 Haushalten gerechnet (Deutschland: 4,8 %).<sup>5</sup>

## Wirtschaftliche Kennzahlen für Sinsheim

### Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte

Am 30.06.2023 wurden 16.786 **sozialversicherungspflichtige Beschäftigte** mit dem Arbeitsort Sinsheim registriert. Gleichzeitig wurden 15.426 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte mit dem Wohnort Sinsheim gezählt. Damit beträgt der Pendlersaldo 1.355, welcher sich aus insgesamt 10.189 Ein- und 8.834 Auspendlern ergibt. Dabei hat sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (Arbeitsort) seit 2018 um 12,3 % (Deutschland: 7,1 %) verändert.<sup>6</sup> Es wurden im Jahresdurchschnitt 2023 insgesamt 1.063 **Arbeitslose** gemeldet. Gegenüber 2018 entspricht dies einer Veränderung von 20,3 % (auf nationaler Ebene ergab sich eine Veränderung von -4,5 %).<sup>7</sup>

### Betriebe

Im Rhein-Neckar-Kreis wurden im Jahr 2022: 24.323 **Betriebe** gezählt, die sich auf 22.721 **Unternehmen** verteilen. Sie liegen 2021 hinsichtlich ihrer **Produktivität**, gemessen am Bruttoinlandsprodukt (BIP) je Erwerbstätigen, mit 88.900 € vor Deutschland mit 80.100 €. Das nominale BIP ist dabei von 2010 bis 2021 um 39,8 % gewachsen; dies im Vergleich zu einer Veränderung von 39,6 % auf nationaler Ebene. Gemessen an der **Bruttowertschöpfung** (BWS) je Erwerbstätigen zeigte sich im Jahr 2021 der 2. Sektor mit 81.500 € am produktivsten (Deutschland: 90.000 €). Unterteilt nach **Wirtschaftsabschnitten** weist der Abschnitt „Unternehmensdienstleister“ mit 118.827 € (BWS Wachstum 2010-2021: 18,3 %) die höchste Produktivität auf, gefolgt von den Abschnitten „Groß- und Einzelhandel“ mit 93.125 € (BWS Wachstum 2010-2021: 54,5 %) und „Verarbeitendes Gewerbe“ mit 82.581 € (BWS Wachstum 2020-2021: 29,2 %).<sup>8</sup>

Gemessen an der Anzahl SvB ist die Branche „Unternehmensdienstleistungen“ mit 49.156 SvB und einem Gesamtanteil von 26,8 % die dominierende **Branche** auf Kreisebene. Danach folgen die Branchen „Administration, soziale und öffentliche Dienste“ mit 40.592 SvB (22,1 %) und „Spitzenindustrie“ mit 22.290 SvB (12,1 %).<sup>9</sup>

### Gewerbesteuer

Der **Gewerbesteuer-Hebesatz** lag im Jahr 2022 bei 395. Das Minimum im Rhein-Neckar-Kreis lag zu diesem Zeitpunkt bei 265, das Maximum bei 420. In Baden-Württemberg lag die Spanne zwischen 265 und 450, in Deutschland zwischen 200 und 650.<sup>10</sup>

### Kaufkraft

Nach Angaben des Researchunternehmens Fahrländer Partner AG zählen 37,0 % der ansässigen Haushalte im Jahr 2022 zu den oberen **Schichten** (Deutschland: 34 %), 35,3 % der Haushalte zu den mittleren Schichten (Deutschland: 35,7 %) und 27,7 % zu den unteren Schichten (Deutschland: 30,3 %).<sup>11</sup> Die **allgemeine Kaufkraft** je Einwohner liegt 2024 bei 27.441 € bzw. bei 98,2 (Deutschland = 100), die **einzelhandelsrelevante Kaufkraft** je Einwohner bei 7.410 € (ebenefalls 98,2). Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft ist der Anteil der Kaufkraft, der für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht. Es handelt sich also um den Teil des verfügbaren Einkommens der privaten Haushalte, von dem die Einkäufe im Einzelhandel (einschließlich Versand- und Internethandel) getätigt werden.<sup>12</sup>

<sup>5</sup> Vgl. Fahrländer AG, Gemeindecheck Gewerbe: Stadt Sinsheim, Seite 2.

<sup>6</sup> Vgl. Fahrländer AG, Gemeindecheck Gewerbe: Stadt Sinsheim, Seiten 2, 3.

<sup>7</sup> Vgl. Fahrländer AG, Gemeindecheck Gewerbe: Stadt Sinsheim, Seiten 2, 3.

<sup>8</sup> Vgl. Fahrländer AG, Gemeindecheck Gewerbe: Stadt Sinsheim, Seiten 2, 5.

<sup>9</sup> Vgl. Fahrländer AG, Gemeindecheck Gewerbe: Stadt Sinsheim, Seiten 2, 7.

<sup>10</sup> Vgl. Fahrländer AG, Gemeindecheck Gewerbe: Stadt Sinsheim, Seiten 2, 5.

<sup>11</sup> Vgl. Fahrländer AG, Gemeindecheck Gewerbe: Stadt Sinsheim, Seiten 2.

<sup>12</sup> Vgl. IHK Rhein-Neckar, Kaufkraftanalyse 2024, Seite 20.





### Zentralitätskennziffer

Die **Zentralitätskennziffer** für Sinsheim liegt 2024 bei 118,8 (Deutschland = 100). Der Zentralitätswert ist eine relative Messzahl für die Attraktivität eines Einkaufsortes. Sie gibt an, inwieweit der örtliche Einzelhandel in der Lage ist, überörtliche Kundschaft anzuziehen. Die Kennziffer ist somit ein Indikator für die Attraktivität eines **Einzelhandelsstandortes**. Eine Kennziffer von mehr als 100 sagt aus, dass ein Kaufkraftzufluss stattfindet.<sup>13</sup>

## 2.2 Mikrolage

### Stadtteil Steinsfurt

Steinsfurt ist einer von zwölf Stadtteilen Sinsheims und wurde 1973 nach dort eingemeindet. Der Stadtteil hat rd. 3.400 Einwohner und liegt im Südosten der Sinsheimer Kernstadt an der Elsenz. Noch im 19. Jahrhundert war **Steinsfurt** rein landwirtschaftlich geprägt. Die Situation besserte sich nach dem Bau der Elsenztalbahn (Meckesheim-Bad Rappenau) sowie die Einrichtung von Steinbrüchen in der Steinsfurter Umgebung. Durch den Bau der **Bundesautobahn A6** (Mannheim-Heilbronn) erhielt Steinsfurt in den 1960er Jahren eine eigene Autobahn-Anschlussstelle. Dadurch entstand jedoch gleichzeitig eine hohe **Verkehrsbelastung** entlang der den Stadtteil durchquerenden Bundesstraße B39. In der Folgezeit entwickelte sich das **Industriegebiet „Neulandstraße“**, das entlang der Autobahn liegt und den Stadtteil Steinsfurt mit der Kernstadt verbindet. Hier siedelten sich Gewerbe- und Industriebetriebe an, später auch die Messe Sinsheim und das Auto- und Technikmuseum. Sie wurden um 2010 ergänzt durch die „PreZero-Arena“ des Fußball-Bundesligisten TSG Hoffenheim und die „Badewelt Sinsheim“. Seither gibt es auch die **Autobahn-Anschlussstelle Sinsheim-Süd**.

### Nachbarumfeld

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer **Randlage** zwischen dem Industriegebiet „Neulandstraße“ und dem Wohnbereich des Stadtteils Steinsfurt. Bis 2001 hieß die Eberhard-Layher-Straße „Obere Au“. Sie beginnt an der Straße „In der Au“, verläuft zunächst etwa 150 m in Richtung Südwesten, knickt dort am Haupteingang des Auto- und Technikmuseums Sinsheim nach Südosten ab und mündet nach etwa 420 m in die Küstriner Straße ein. Das Bewertungsgrundstück liegt im **Kreuzungsbereich** der Eberhard-Layher-Straße und der Straße „Dörnteisberg“, welche als Verbindungsstraße zu einem nördlich liegenden Kreisverkehr dient.

Südöstlich grenzt ein mit **Mehrfamilienhäusern** bebautes Grundstück an, nordöstlich und nordwestlich liegen **Gewerbebetriebe** (Apparate-/Behälterbau, Metallverarbeitung, Antriebstechnik, Spielkasino, Tiefbau, Fensterbau, Autohandel) sowie eine kirchliche Einrichtung. Nach Südwesten, in Richtung Autobahn, liegen große **Lagerhallen**.

Die **Eberhard-Layher-Straße** ist eine in beide Richtungen befahrbare Ortsstraße, deren nördlicher Abschnitt, teilweise aber auch der südliche, am Bewertungsgrundstück vorbeiführender Abschnitt (in Verbindung mit der Straße „Dörnteisberg“) als Zufahrtsstraße zum **Auto-Technik-Museum** dient. Zudem wird der südwestliche Teil des Wohngebiets im Stadtteil Steinsfurt über die Eberhard-Layher-Straße erschlossen.

Der **Nutzungscharakter** im Sichtbezug ist gemischt, es dominiert aber das Gewerbe.

<sup>13</sup> Wie vor.





Die Distanz zum Bahnhof Sinsheim-Steinsfurt und zum Haltepunkt Sinsheim Museum/Arena beträgt etwa 700 m, die zum Hauptbahnhof Sinsheim etwa 3 km. Die Haltestellen sind integriert in das Netz der S-Bahn Rhein-Neckar. Der sonstige **öffentliche Personennahverkehr** erfolgt im Übrigen über Buslinien des Verkehrsverbundes Rhein-Neckar. Die Distanz zum Flughafen Stuttgart beträgt etwa 103 km und zum Frankfurt/Main rd. 113 km. Sinsheim ist über **Fernstraßen** sehr gut an den überregionalen Verkehr angebunden: Bundesautobahn A6 (Mannheim-Heilbronn) mit 3 Anschlussstellen in Sinsheim, Bundesstraßen B3 (Speyer-Heilbronn), B45 (Sinsheim-Hanau) und B292 (Bad Schönborn-Mosbach).

**Versorgungs- und Einkaufsmöglichkeiten** bestehen in Form von Lebensmittelmärkten und dem innerstädtischen Einzelhandel. Sinsheim verfügt über verschiedene **Behörden**: Amtsgericht, Finanzamt, Außenstelle des Landratsamts Rhein-Neckar-Kreis. Die **medizinische Versorgung** ist durch ein Krankenhaus, Pflegeheime und eine geriatrische Klinik und Fachärzte gewährleistet.

#### Wohn- bzw. Gewerbelage

Im Hinblick auf die (Folge-)Nutzung des Bewertungsobjekts und die planungsrechtliche Grundstücksausweisung ist **maßgeblich die Lage für Gewerbezwecke** zu qualifizieren. Eine Beurteilung der Wohnlage ist von geringerer Bedeutung. **Es handelt sich um die Randlage eines zentralen Gewerbegebiets mit sehr guter Verkehrsanbindung.**

#### Grundstücksmerkmale

Gegenstand der Bewertung ist das **Flurstück 6256** der Gemarkung Steinsfurt; laut Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 24.09.2024 ergeben sich folgende Grundstücksverhältnisse.<sup>14</sup>

#### Gestalt/Form

Das Grundstück verfügt laut Grundbuchauszug über eine Größe von **1.799 m<sup>2</sup>**<sup>15</sup> und wird im Kataster unter der Anschrift „Eberhard-Layher-Straße 13“ geführt. Es handelt sich um ein Eckgrundstück mit annähernd **dreieckigem Zuschnitt** (eine Seite den Straßenverläufen angepasst) und etwas **Gefälle sowohl nach Nordosten als auch Südosten** hin.

#### Grenzverhältnisse

Die **Straßenfronten** zur Eberhard-Layher-Straße und zur Straße „Dörntelsberg“ beträgt insgesamt etwa 73 m. Die nordöstliche **Grenze** (zum Flst. 6258) misst etwa 48 m, die zum südöstlichen Nachbarn (Flst. 6257) rd. 50 m.

#### Situierung

Das Flurstück ist bebaut mit einem **Wohn- und Geschäftshaus**, das später um einen Anbau in Richtung Nordwesten und eine **Doppelgarage** im Bereich der östlichen Grundstücksecke erweitert wurde. Das Wohn- und Geschäftshaus hat mehrere **Eingänge**: Im Untergeschoss auf der südwestlichen Traufseite (zu den heutigen Teileigentumseinheiten Nrn. 11 und 12), auf der nordöstlichen Giebelseite im Untergeschoss (zur Teileigentumseinheit Nr. 12) und im Obergeschoss über eine Außentreppe zu den Wohnungseinheiten Nrn. 1 bis 9 sowie auf der nordwestlichen Giebelseite im Erdgeschoss zu der Teileigentumseinheit Nr. 10. Während die Teileigentumseinheit Nr. 10 von der Straße „Dörntelsberg“ erschlossen ist (hier ebenerdig), erfolgt die Erschließung der übrigen Flächen (Teileigentumseinheiten 11 und 12, Wohnungen 1 bis 9) von der Eberhard-Layher-Straße aus. Wegen der **Topografie** sind die Wohnungen nur über eine Außentreppe erreichbar (Lage quasi im Obergeschoss). Die **Garagenzufahrt** erfolgt ebenfalls von der Eberhard-Layher-Straße aus. Im Bereich zwischen dieser Straße und dem Gebäudekörper befinden sich auch die Außenstellplätze, versetzt angeordnet entlang der Straße und im Hofbereich.<sup>16</sup> Hinweise auf wertrelevante **Grenzbesonderheiten** wie Überbauten wurden mir nicht bekannt.

<sup>14</sup> Vgl. Anlage 3 des Gutachtens.

<sup>15</sup> Vgl. Anlage 1 des Gutachtens.

<sup>16</sup> Vgl. Anlage 3 des Gutachtens.



### Erschließungszustand

Das Bewertungsgrundstück liegt an der **öffentlichen Erschließungsanlage** der „Eberhard-Layher-Straße“. Sie ist asphaltiert und zweistreifig, aber ohne Leitlinie. Beidseitig bestehen gepflasterte Gehwege, zudem sind Straßenlampen vorhanden. Die Straße „Dörntelsberg“ ist zweistreifig und hat eine Leitlinie, auch hier bestehen Gehwege und Straßenbeleuchtung. Für die Wertermittlung wird die Existenz der erforderlichen Grundstücksanschlüsse und Ver-/ Entsorgungsleitungen unterstellt, so dass das Grundstück als **voll erschlossen und erschließungsbeitragsfrei** einzustufen ist.

### Umwelteinwirkungen/Geräuschmissionen

Das Flst. 6256 liegt knapp 150 m nordöstlich der **Bundesautobahn A 6** (Mannheim-Heilbronn). Entlang der Autobahn steht ein Lärmschutzbauwerk, dennoch ist das Grundstück leicht lärmbelastet. Die „**Lärmkartierung 2022 Straßenverkehr (LDEN) 24 Stunden**“ des Landes Baden-Württemberg weist für den Grundstücksbereich eine Lärmbelastung zwischen 55 und 59 dB(A) auf.<sup>17</sup>

Beim Ortstermin habe ich die **Verkehrsimmissionen** als etwas störend wahrgenommen. Im Ergebnis sind die Verkehrsimmissionen in gemischt genutzten Gebieten aber üblich und darüber hinaus **im Bodenrichtwert erfasst**. Eine weitergehende Erkundung/Beurteilung zu Umwelteinwirkungen erfolgt nicht (vgl. hierzu Ziff. 1/Leistungsabgrenzung).

### Hochwasserrisiko/Starkregengefährdung

Nach der **Hochwassergefahrenkarte** der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg<sup>18</sup> befindet sich das Flurstück Nr. 6256 außerhalb einer Hochwasserzone.<sup>19</sup> Aus der Gefährdungsklassen-Analyse von „GeoVeris“ ergibt sich die Gefährdungsklasse 1, wonach die statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren besteht.<sup>20</sup>

Nach den Angaben des Deutschen Zentrums für Luft- und Raumfahrt (DLR) ist Lage des Bewertungsgrundstücks von **Starkregeneignissen** bedroht.<sup>21</sup>

Das Hochwasserrisiko und die Starkregengefährdung entsprechen vielen Grundstücken der Bodenrichtwertzone und sind m.A.n. **ausreichend im Bodenrichtwert berücksichtigt**.

### Altlasten/Bodengüte

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 Kontaminierung führenden Weise benutzt werden, kann sich dies auf den ermittelten Wert negativ auswirken.

<sup>17</sup> Vgl. Anlage 4.1 des Gutachtens.

<sup>18</sup> Vgl. Anlage 4.2 des Gutachtens.

<sup>19</sup> Wie vor.

<sup>20</sup> Wie vor.

<sup>21</sup> Vgl. Anlage 4.3 des Gutachtens.

## 2.3 Privat- und öffentlich-rechtliche Situation

### 2.3.1 Grundbuch

Amtsgericht Tauberbischofsheim, Teileigentumsgrundbuch von Steinsfurt, Blatt 21192

Das Grundbuchzentralarchiv hat einen am 15.01.2024 abgerufenen Ausdruck aus dem Grundbuch übermittelt, der inhaltlich hier zugrunde gelegt. Der zu bewertende Miteigentumsanteil ist im **Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1** gebucht.<sup>22</sup> Nicht eingetragene Rechte, Aktivvermerke und Beschränkungen sind nicht bekannt.

#### Abteilung II des Teileigentumsgrundbuchs

Zu Lasten des Bewertungsgegenstands bestand am 15.01.2024 in **Abteilung II** des Grundbuchs ein Zwangsversteigerungsvermerk, der am 28.08.2023 eingetragen wurde. **Dem Zwangsversteigerungsvermerk wird in der Wertermittlung keine Werteeinfluss zugemessen.**

#### Abteilung III des Grundbuchs

Etwasige **Hypotheken/Grundsulden** und andere Belastungen in Abt. III des Grundbuchs sind gesondert zu würdigen.

#### Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung (WEG)

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein **Teileigentum**. Dieses besteht aus dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum i.V.m. dem ausschließlichen Sondereigentum an bestimmten, nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (vgl. § 1 Abs. 3 WEG). Das Rechtsverhältnis innerhalb der Gemeinschaft der Eigentümer wird vor allem nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) und der Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung (TE) bestimmt.

#### Aufteilung

Die **Teilung** wurde vom seinerzeitigen Eigentümer am 16.03.1999 erklärt und seine Unterschrift notariell beurkundet. Danach wurde das Eigentum an dem Grundstück in **13 Miteigentumsanteile** geteilt.<sup>23</sup> Die Aufteilung erfolgte in folgende Einheiten:

Lfd. Nr.	MEA	Nutzungsart	Geschosslage
1	102/1.932	Wohnung	OG und DG, mit Balkon
2	102/1.932	Wohnung	OG und DG, mit Balkon
3	102/1.932	Wohnung	OG und DG, mit Balkon
4	102/1.932	Wohnung	OG und DG, mit Balkon
5	102/1.932	Wohnung	OG und DG, mit Balkon
6	80/1.932	Wohnung	DG
7	79/1.932	Wohnung	DG
8	54/1.932	Wohnung	DG
9	184/1.932	Wohnung	OG
10	198/1.932	Gewerblich genutzte Einheit	OG
11	240/1.932	Gewerblich genutzte Einheit	UG
<b>12</b>	<b>567/1.932</b>	<b>Gewerblich genutzte Einheit</b>	<b>UG</b>
(36)	20/1.932	Garage Nr. 36	
<b>Summe</b>	<b>1.932/1.932</b>		

<sup>22</sup> Vgl. Anlage 1 des Gutachtens.

<sup>23</sup> Vgl. Teilungserklärung vom 16.03.1999, Ziffer II 1. Absatz (Seite 1).



Insgesamt sind **9 Wohnungen (Nrn. 1-9)**, **3 Teileigentumseinheiten (Nrn. 10-12)** und **1 Garage (Nr. 36)** vorhanden.<sup>24</sup> Die bauliche **Abgeschlossenheit** wurde am 11.03.1999 durch das Baurechtsamt Sinsheim bescheinigt.<sup>25</sup> In der Abgeschlossenheitsbescheinigung wird zusätzlich bescheinigt, dass die Stellplätze mit den Nummern 1 bis 35 in sich abgeschlossen sind.<sup>26</sup>

Die zu bewertende **Teileigentumseinheit Nr. 12** ist in vorstehender Tabelle in Fettdruck und umrandet dargestellt. Im zugehörigen **Aufteilungsplan** trägt der die Räume des Teileigentums trennende Flur keine Nummer; auch ist darin der **Wanddurchbruch** zur Teileigentumseinheit Nummer 11 als nicht geschlossen dargestellt und die Darstellung der **Eingangstür** auf der südöstlichen Giebelseite fehlt. Anlässlich des Ortstermins waren dort eine Tür eingebaut, der Wanddurchbruch zur Teileigentumseinheit Nr. 11 war geschlossen, wenngleich nicht erkennbar, ob dauerhaft. In diesem Flur befanden sich zum Zeitpunkt des Ortstermins auch die **Zähler- und Sicherungskästen** der übrigen Sondereigentumseinheiten. Die **Zentralheizung des Gebäudes** liegt in dem mit „Heizr.“ bezeichneten Raum; dieser liegt im Bereich des Sondereigentums der zu bewertenden Teileigentumseinheit und ist auch mit der „12“ gekennzeichnet, was m.A.n. für die Zuordnung zum Sondereigentum spricht.

**Das Bewertungsobjekt umfasst einen Miteigentumsanteil von 567/1.932 am Grundstück, und das Sondereigentum an den nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen im Untergeschoss (im Aufteilungsplan mit Nr. 12 bezeichnet).<sup>27</sup> Eine Berechnung von Wohn- oder Nutzflächen oder der Kubatur zur Ermittlung der Miteigentumsanteile liegt dem Grundbuchzentralarchiv in Kornwestheim nicht vor.<sup>28</sup>**

#### Sondernutzungsrechte

In dem zu den Aufteilungsplänen gehörenden Lageplan<sup>29</sup> sind insgesamt **35 Stellplätze** dargestellt, davon 26 Stellplätze entlang der Eberhard-Layher-Straße und der Straße Dörntelsberg (Nrn. 1-26), 3 Stellplätze (Nrn. 27-29) entlang der Grenze zu dem südöstlich angrenzenden Flurstück Nr. 6257 und 6 Stellplätze auf der südwestlichen Traufseite des Gebäudes, unmittelbar vor der zu bewertenden Teileigentumseinheit Nr. 12 (Nrn. 30-35). Bei diesen nicht überdachten Stellplätzen handelt es sich gemäß Teilungserklärung um **Sondernutzungsrechte**.<sup>30</sup>

Das Grundbuch enthält den Hinweis: „Für die Stellplätze im Freien Nr. 1 bis 35 sind Sondernutzungsrechte vorbehalten.“<sup>31</sup> Die Teilungserklärung enthält zu den Stellplätzen folgende Regelung:<sup>32</sup>

*„Bezüglich der Stellplätze im Freien Nr. 1-35 hat der Eigentümer das Recht, bei der Veräußerung von Sondereigentumseinheiten festzulegen, ob dem Käufer eine oder mehrere dieser Stellplätze zur Sondernutzung zusteht.*

*Der Eigentümer kann eine solche Bestimmung auch ohne Veräußerung durch notariell beglaubigte Erklärung treffen, die gegenüber dem Verwalter der Eigentumsanlage oder dem Grundbuchamt abzugeben ist.*

*Unter der aufschiebenden Bedingung, dass ein Sondernutzungsrecht in vorstehenden Form bestellt wird, sind die anderen Eigentümer von der Nutzung des oder der betreffenden Stellplätze ausgeschlossen.*

*Erfolgt die Zuweisung des Sondernutzungsrechtes in einem Veräußerungsvertrag, so erlischt sie wieder, wenn der betreffende Vertrag aufgehoben oder durch Ausübung eines Rücktrittsrechts beendet wird.“*

<sup>24</sup> Vgl. Teilungserklärung vom 16.03.1999, Ziffer II, 2. Absatz (Seite 2 f.).

<sup>25</sup> Vgl. Anlage 6.2 des Gutachtens.

<sup>26</sup> Vgl. Anlage 6.2 des Gutachtens.

<sup>27</sup> Vgl. Teilungserklärung vom 16.03.1999, Ziffer II, 2. Absatz (Seite 3).

<sup>28</sup> Vgl. Schreiben des Grundbuchzentralarchivs Baden-Württemberg vom 11.03.2024.

<sup>29</sup> Vgl. Anlage 6.1 des Gutachtens.

<sup>30</sup> Vgl. Teilungserklärung vom 16.03.1999, Ziffer II, 3. Absatz (Seite 3).

<sup>31</sup> Vgl. Anlage 1 des Gutachtens.

<sup>32</sup> I. Teilungserklärung vom 16.03.1999, Ziffer II, 3. Absatz (Seite 3).



**Der Teileigentumseinheit Nr. 12 wurde kein Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz zugeordnet.**

Bei einem Vergleich der Objektunterlagen mit den Örtlichkeiten fielen mir **Unstimmigkeiten** auf, insbesondere, dass die Teil- und Wohnungseinheiten sowie das Gemeinschaftseigentum mehrfach baulich und flächenmäßig geändert wurden, die Aufteilungspläne zum Teil nicht mit den Örtlichkeiten übereinstimmen und Sondernutzungsrechte nicht oder anders an- und zugeordnet wurden. In der Folge habe ich die im Bauarchiv vorhandenen Bauakten durchgesehen und auch beim Grundbuchzentralarchiv in Kornwestheim nach dem aktuellen Stand gefragt.<sup>33</sup> Daraufhin wurden mir verschiedene Bewilligungen zu den Grundbüchern von Steinsfurt, Blätter 21181 bis 21193 zugesandt, die nachstehend nach Sondereigentumsnummern dargestellt werden:<sup>34</sup>

Betroffenes Sondereigentum	Urkunde vom	Bemerkung
1	B 1 UR-Nr. 823/2016 des Notariats Eppingen vom 08.09.2016	Mitverkauft wurde das Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Stellplatz Nr. 31.
1	B 1 UR-Nr. 1039/2016 des Notariats Eppingen vom 08.09.2016	Bezugnahme auf UR-Nr. 823/2016 vom 08.09.2016; der mitverkaufte Stellplatz sei falsch bezeichnet; tatsächlich sei nicht Stellplatz Nr. 31, sondern <b>Nr. 32</b> mitverkauft worden.
2	UR-Nr. 695/2019 des Notariats Eppingen vom 04.04.2019	Mitverkauft wurde das Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Stellplatz <b>Nr. 24</b> .
3	UR-Nr. N 1142/2021 der Notarin Nadja Petry, Viernheim	Bezugnahme auf UR-Nr. N 1033/2021; der Wohnung wurde der Kfz-Stellplatz Nr. 33 zugeordnet, tatsächlich soll der Stellplatz <b>Nr. 28</b> zugeordnet werden
5	UR-Nr. 1171/2015 des Notars Günther Häusler, Heilbronn vom 10.12.2015	Bezugnahme auf UR-Nr. 1107/2015; aufgrund des Zuweisungsrechts wird der Wohnung 5 das Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz im Freien <b>Nr. 31</b> zugewiesen.
8	UR-Nr. 1651/2018 des Notariats Eppingen vom 05.09.2016	Mitverkauft ist der Stellplatz <b>Nr. 33</b> .
9	UR-Nr. 167/2016 des Notars Günther Häusler vom 01.03.2016	Mitverkauft ist der Stellplatz <b>Nr. 29</b>

Aus diesen Bewilligungen ergibt sich, dass aufgrund des **Zuweisungsrechts** des ehemaligen Grundstückseigentümers gemäß der Teilungserklärung vom 16.03.1999 von den 35 Stellplätzen im Freien bislang die **Sondernutzungsrechte an den Stellplätzen Nrn. 24, 28, 29, 31, 32 und 33 veräußert** wurden.

**Weitere Vereinbarung**

Hinsichtlich der **Instandhaltung und Instandsetzung** sowie der **Betriebskosten und Versicherungsprämien** ist in der Gemeinschaftsordnung in Abweichung von WEG und BGB geregelt: „Für die Instandhaltung und Instandsetzung des Sondereigentums und der Grundstücksteile, für die Sondernutzungsrechte bestehen, kommen die jeweiligen Eigentümer bzw. Nutzungsberechtigten auf. Dies gilt auch für die Außenseiten der Balkone, der Terrassen und Fenster.“

<sup>33</sup> Vgl. Schreiben des Sachverständigen an das Grundbuchzentralarchiv Baden-Württemberg vom 03.02.2024.

<sup>34</sup> Schreiben des Grundbuchzentralarchivs Baden-Württemberg vom 11.03.2024.



*Die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums, für das keine Sondernutzungsrechte bestehen, sowie die Betriebskosten und Versicherungsprämien tragen die Eigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile.*

*Die Eigentümerversammlung kann mit  $\frac{3}{4}$  Mehrheit der anwesenden Stimmen eine Änderung des Verteilungsschlüssels bezüglich der Betriebskosten und der sonstigen laufenden Kosten beschließen. Kosten, die durch Messeinrichtungen getrennt festgestellt werden können, tragen die betroffenen Eigentümer.“<sup>35</sup>*

Das **Stimmrecht** auf Eigentümerversammlungen richtet sich nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile.<sup>36</sup>

Zu den Teileigentumseinheiten enthält die Gemeinschaftsordnung unter § 7 folgende **Nutzungsregelung**:

*„Die Einheiten Nr. 10-12 können in beliebiger Weise gewerblich genutzt werden, auch als Gaststätten oder zu Wohnzwecken.“*

Änderung der Teilungserklärung vom 17.02.2020

Mit dieser Änderung wurde der Wohnung Nr. 9 im Obergeschoss an einem **Raum im „Dachspitz über der Wohnung“ das Sondernutzungsrecht** zugeordnet.<sup>37</sup> Die Zuordnung dient laut der Urkunde „der Erweiterung der Wohnung der Nutzungsberechtigten im Obergeschoss als Lageraum“.<sup>38</sup>

## 2.3.2 Bauplanungsrecht

### Verbindliche Bauleitplanung

Die städtebauliche Entwicklung von Gemeinden wird durch vorbereitende Flächennutzungspläne sowie verbindliche Bebauungspläne i.V.m. der geltenden Baunutzungsverordnung geregelt. Laut internetbasierten Angaben der Stadtverwaltung Sinsheim ist das Bewertungsgrundstück im **Flächennutzungsplan** der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sinsheim-Angelbachtal-Zuzenhausen als gemischte Baufläche dargestellt.<sup>39</sup>

Der Bewertungsgegenstand liegt im Geltungsbereich des **Bebauungsplans Nr. 2-2.3 („Untere Au bis Dörntelsgrund“)**, der am 03.10.1968 aufgestellt und seit dem 19.11.1973 rechtskräftig ist.<sup>40</sup> Laut der **Nutzungsschablone** ist für das Bewertungsgrundstück maßgeblich:

- Art der baulichen Nutzung: Mischgebiet
- Zahl der Vollgeschosse: Maximal 2-geschossige Bebauung
- Grundflächenzahl: GRZ: 0,4
- Geschossflächenzahl: GFZ: 0,8
- Bauweise: Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

<sup>35</sup> Vgl. Teilungserklärung vom 16.03.1999, Ziffer III, § 2 (Seite 4 f.).

<sup>36</sup> Vgl. Teilungserklärung vom 16.03.1999, Ziffer III, § 4 (Seite 5).

<sup>37</sup> Vgl. Änderung der Teilungserklärung vom 17.02.2020, § 1 Nr. 2 (Seite 3) und Anlage 1 dieser Urkunde.

<sup>38</sup> Vgl. Änderung der Teilungserklärung vom 17.02.2020, § 2, 2. Absatz (Seite 3), Anlage 6.3 dieses Gutachtens.

<sup>39</sup> Vgl. Anlage 5.1 des Gutachtens.

<sup>40</sup> Vgl. Anlagen 5.2 und 5.3 des Gutachtens.



Für das Flurstück 6256 gilt eine Festsetzung als „**Mischgebiet**“. Das sind nach § 6 Abs. 1 BauNVO Gebiete, die dem Wohnen und der Unterbringung von solchen Gewerbebetrieben dienen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dort sind zulässig: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind (§ 6 Abs. 2 BauNVO). Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden. Die genauen Bestimmungen für Mischgebiete können je nach lokaler Bauleitplanung variieren und sind aus den **zeichnerischen und textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan** ersichtlich.<sup>41</sup>

#### Entwicklungszustand des Grundstücks

Je nach Stand der Bauleitplanung und Erschließung eines Grundstücks ergeben sich qualitative Unterschiede für den Entwicklungszustand. Das Flurstück 6256 ist als **baureifes Land i.S.v. § 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/Denkmalerschutz

Für das Flurstück Nr. 6256 wurden keine Hinweise auf **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>42</sup> Anzeichen für ein Einzeldenkmal oder ein denkmalgeschütztes Ensemble liegen nicht vor.

### 2.3.3 Bauordnungsrecht

#### Bau- und Nutzungsgenehmigung

Mir liegen folgende **Bauakten** zum Bewertungsgrundstück aus dem Bauarchiv der Stadt Sinsheim vor:

- |         |   |
|---------|---|
| 06/1982 | Vorhaben „ <b>Neubau eines Tonstudios (Halle) mit Wohngebäude</b> “, Baugenehmigung nicht in Akte, Änderungs-Baugenehmigung vom 09.06.1982 wegen geänderter Bauausführung (darin Hinweis auf ursprüngliche Baugenehmigung vom 07.07.1980), Rohbauabnahmeschein vom 10.11.1982 |
| 06/1985 | <b>Nutzungsänderung (Billard-Café, Videothek, Kino)</b> , Baugenehmigung vom 18.06.1985   |
| 11/1986 | Vorhaben „ <b>Erstellung Doppelgarage</b> “, Baugenehmigung vom 20.11.1986  |
| 02/1988 | Vorhaben „ <b>Erweiterung Billard-Café (1. Bauabschnitt), spätere Aufstockung (Neubau Videothek), (2. Bauabschnitt)</b> “, Ablehnung des Bauantrags „zur Einrichtung einer Spielhalle“ durch Bescheid vom 19.02.1988  |

<sup>41</sup> Vgl. Anlagen 5.1 und 5.2 des Gutachtens.

<sup>42</sup> Vgl. Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, Internetabfrage vom 27.09.2024 unter <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml?mapId=48431d91-4c1d-4972-bdd7-8041b79408ad&repositoryItemGlobalId=.Wasser.Grundwasser+und+Wasserschutzgebiete.wasserschutzgebiete.layer&mapSrs=EPSG%3A25832&mapExtent=202607.67532467534%2C5240158%2C795798.3246753246%2C525631>.



- 04/1990 Vorhaben „**Neubau einer Videothek mit Wintergarten und Wohnhausaufstockung**“, Baugenehmigung vom 09.04.1990 und Schlussabnahmeschein vom 28.04.1999 (zur Schlussabnahme vom 02.12.1997)
- 07/1994 Nutzungsänderung „**Fitness-Studio und Gaststätte**“, Baugenehmigung vom 28.07.1994
- 02/1999 **Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 11.02.1999: 9 Wohnungen, 3 Teileigentumseinheiten, 35 Stellplätze, 1 Garage**
- 11/2007 Nutzungsänderung „**Praxis-Raum für Massagen und weitere körpertherapeutische Anwendungen sowie Klienten-WC**“; der Antrag wurde gestellt für die **Wohnung Nr. 3**, im Lageplan zum Baugesuch sind die **Stellplätze 32 und 33** zugeordnet; Baugenehmigung vom 15.11.2007
- 09/2018 Nutzungsänderung „**Raumnutzungsänderung eines Fahrradhandels in ein Bistro mit Raucherbereich**“; nach den zugehörigen Bauplänen bezieht sich das Baugesuch auf die **Teileigentumseinheit Nr. 10**; im „Berechnungsbogen Kraftfahrzeugstellplätze“ wurde die Anzahl der erforderlichen Stellplätze mit 15 angegeben, nachgewiesen seien 18 Stellplätze, im Lageplan zum Baugesuch sind die **Stellplätze 1-18** zugeordnet, Baugenehmigung vom 06.09.2018, Schlussabnahmeschein vom 19.02.2019; in einem Lageplan ist der handschriftliche Vermerk aufgenommen: „18 Kfz als Gemeinschaftsnutzung für Gastronomieeinheit und Sportstudio (KG Hauptbau komplett)“, auf einem anderen Lageplan steht handschriftlich: „15 Gaststätte KG“ und „3 Stp EG ehem. Radhaus/Videothek“, gekennzeichnet sind dort ebenfalls die **Stellplätze 1-18** des der Abgeschlossenheitsbescheinigung beigefügten Lageplans
- 07/2021 Nutzungsänderung „**Fitness-Studio in Wohnraum**“, Baugenehmigung vom 22.09.2021
- 07/2021 **Nachtrag zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 27.07.2021, zur Änderung der Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 11.02.1999: „Ehemalige nicht Wohnzwecken dienende Teileigentumseinheit Ziffer 12 (Fitness-Studio mit Nebenräumen und Gaststätte) [wird] aufgeteilt in die drei Wohnungen Ziffer 12, 13 und 14“**

Mit der **Bauausführung** hinsichtlich des Umbaus des Fitness-Studios in Wohnungen, gemäß der **Baugenehmigung vom 22.09.2021**, war zum Ortstermin augenscheinlich noch nicht begonnen worden. Ob mit der Bauausführung zeitnah begonnen wurde oder die Geltungsdauer der Genehmigung über die **Drei-Jahres-Frist** verlängert wurde, wurde mir nicht bekannt<sup>43</sup>

Aus den mir vorliegenden Bauakten wurden baurechtlich der **Wohnung 3 die Stellplätze Nrn. 32 und 33** zugeordnet (sachenrechtlich der Stellplatz **Nr. 28**) und den Teileigentumseinheiten **10 (Bistro mit Raucherbereich)** und **12 (Fitness-Studio)** die Stellplätze **Nrn. 1-18**.<sup>44</sup>

**Von den im Lageplan der Aufteilungspläne eingezeichneten 35 Stellplätzen fehlten bei Überprüfung vor Ort 7 Stellplätze:** Nrn. 1 bis 4 (Zufahrt entlang der nordöstlichen Grenze zu Flurstück Nr. 6258, aufgestellter Geldautomat, Außengastronomie), Nr. 8 (starkes Gefälle, Notausgang Gastronomiebetrieb) und Nrn. 14 und 15 (Außentreppe zum Gastronomiebetrieb/Fitness-Studio im Untergeschoss).

<sup>43</sup> Vgl. § 62 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (BWLBO).

<sup>44</sup> Informativ: Ohne bau- oder sachenrechtliche Zuordnung wären demnach die Stellplätze Nrn. 19-23, 25-27, 30, 34 und 35, der Stellplatz Nr. wäre baurechtlich und sachenrechtlich unterschiedlichen Einheiten zugeordnet.

Vom Grundbuchzentralarchiv wurde mit die Teilungserklärung vom 16.03.1999 mit der ursprünglichen Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 16.03.1999 und die Änderung zur Teilungserklärung vom 17.02.2020 nebst Planzeichnung zugesandt. Der Nachtrag zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 27.07.2021 liegt dort augenscheinlich nicht vor; ebenfalls keine weitere Änderung der Teilungserklärung. **In diesem Gutachten wird der Zustand zugrunde gelegt, wie er sich aus der Teilungserklärung vom 16.03.1999 nebst Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 16.03.1999 und den Aufteilungsplänen ergibt.**<sup>45</sup>

**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 Nr. 6256 besteht laut Auskunft des Baurechtsamts Sinsheim **keine Eintragung im Baulastenverzeichnis.**<sup>46</sup>

## 2.4 Miet- und Nutzungsverhältnisse

---

#### Derzeitige Nutzung

Das Teileigentum Nr. 12 stand beim Ortstermin leer. Nach Angabe der Prozessbevollmächtigten des Antragsgegners bestehen **keine Nutzungsverhältnisse.**

<sup>45</sup> Vol. Anlagen 6.1 und 6.2 dieses Gutachtens.

<sup>46</sup> Auskunft des Baurechtsamts Sinsheim, E-Mail vom 23.10.2023.



### 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.



##### Typologische Gesamtkonzeption

Bei den Aufbauten handelt es sich um ein **Wohn- und Geschäftshaus**, das ursprünglich um 1982 errichtet und später angebaut und aufgestockt wurde. Es besteht aus zwei parallel verlaufenden Baukörpern mit jeweils zwei Vollgeschossen (Untergeschoss und Erdgeschoss), die über einen dazwischen liegenden Gang erschlossen werden, und darüber liegenden (vermutlich tlw. ausgebauten) Dachgeschossen. Auf der nordwestlichen Giebelseite existiert ein **Anbau** mit Unter-, Erd- und ausgebautem Dachgeschoss. Zudem ist eine etwas versetzt stehende **Doppelgarage** vorhanden.

#### 3.1.1 Gebäudekonstruktion

##### Gebäude-Historie

Das ursprüngliche Gebäude bestand nach den vorliegenden Planunterlagen von 1982 aus **zwei Bauteilen**: Einem südwestlich liegenden, als Massivkonstruktion errichteten **Wohnhaus** mit 2 Vollgeschossen und Satteldach, einer eingeschossigen, ebenfalls massiv erstellten **Halle (ehemals Tonstudio)** mit Flachdach und einem dazwischen liegenden, **überdachten Flurbereich**.





Wegen des **Geländeniveaus** liegt das **Untergeschoss der Hauptgebäude** im Bereich der **Teileigentumseinheit Nr. 12** ebenerdig zum Hof. Die gleiche Etage liegt im Bereich des **Anbaus überwiegend unter dem Geländeniveau** (hier Teileigentumseinheit Nr. 11); die darüber liegende Teileigentumseinheit Nr. 10 ist vom Kreuzungsbereich ebenerdig erreichbar. **Um einheitliche Bezeichnungen zu haben, wird in diesem Gutachten die Geschosslage des ehemaligen Fitness-Studios (zu bewertende Teileigentumseinheit Nr. 12) als Untergeschoss bezeichnet und die Geschosslage der Teileigentumseinheit Nr. 10 als Erdgeschoss usw.**

Bereits 1985 erfolgte nach den Bauakten eine **Umnutzung unter Beibehaltung der Gebäudehülle**: Im Hallenbereich wurden ein **Billard-Café und Kinoräume** eingerichtet. Das Wohnhaus wurde umgebaut zu einer **Videothek mit Bar**; zudem wurden Toiletten, der Heizungsraum und ein Büro eingebaut.

Das Gebäude wurde um 1986 durch eine **Doppelgarage** ergänzt.

Um 1990 wurden die **Halle und der Flur durch einen Anbau** in nordwestliche Richtung sowie eine **Aufstockung der Halle** erweitert. Der **Anbau** besteht aus dem Untergeschoss, dem Erdgeschoss und einem Dachgeschoss. Die Nutzung bestand aus einer **Gaststätte im Untergeschoss (heute Teileigentumseinheit Nr. 11)**, dem als **Videothek genutzten Erdgeschoss (heute Teileigentumseinheit Nr. 10)** und, erschlossen über eine Treppe vom Flur zwischen Wohnhaus und Halle, **2 Wohnungen im Dachgeschoss (heute Wohnungen 7 und 8)**. Im Erdgeschoss existiert ein **Wintergarten** (über die Teileigentumseinheit 10 erschlossen). Im Bereich der **Hallenauflage** entstanden **5 kleine Wohnungen (heute Wohnungen Nrn. 1 bis 5)**, im Erdgeschoss des Wohnhauses **1 große Wohnung (heute Wohnung Nr. 9)** und darüber, im **Dachgeschoss** des Wohnhauses **1 weitere Wohnung (heute Wohnung Nr. 6)**, die über eine Treppe vom Flur des Obergeschosses aus erschlossen ist.

1994 wurde die Umnutzung der Flächen von **Billard-Café, Kinoräumen und Videothek in ein Fitness-Studio und eine Gaststätte** genehmigt (heute Teileigentumseinheit Nr. 12).

1999 erfolgte die **Aufteilung des Gebäudes nach dem WEG (Wohnungseigentumsgesetz) in 9 Wohnungen und 3 Teileigentumseinheiten**. Dabei behielt sich der Eigentümer Zuweisungsrechte hinsichtlich der Stellplätze vor.

2018 wurde für einen vermutlich zwischenzeitlich bestandenen Fahrradhandel im **Erdgeschoss des Anbaus und Wintergarten (heute Teileigentumseinheit Nr. 10)** eine **Umnutzung zu einem Bistro mit Raucherbereich** beantragt und genehmigt.

Im Jahr 2021 schließlich wurde für die Flächen der zu bewertenden **Teileigentumseinheit Nr. 12** eine Genehmigung zur **Umnutzung und zum Umbau in 3 Wohnungen** genehmigt, aber bis zum Ortstermin **nicht ausgeführt**. Auch der **Nachtrag zur Abgeschlossenheitsbescheinigung** blieb ohne Vollzug. **Es ist nicht bekannt, ob die am 21.09.2021 erteilte Baugenehmigung noch Bestandskraft hat und, ob die baulichen Maßnahmen von den Miteigentümern genehmigt und Änderungen der Teilungserklärung beantragt wurden.**

#### Hinweis

Die **Teileigentumseinheit Nr. 12** konnte von innen besichtigt werden; sie war jedoch unbeleuchtet. Vom Gemeinschaftseigentum wurden die Außenbereiche und die Fassaden besichtigt. Die den Wohnungen zugeordneten Flächen, auch im Gemeinschaftseigentum, waren nicht zugänglich. Die nachstehende Beschreibungen beziehen sich weitestgehend auf die zu bewertende Teileigentumseinheit und die zugänglichen Gemeinschaftsflächen.



## Primärstruktur

Das ursprüngliche Gebäude bestand nach den vorliegenden Planunterlagen von **1982** aus **zwei Bauteilen**: Einem südwestlich liegenden, als Massivkonstruktion errichteten **Wohnhaus** mit 2 Vollgeschossen und Satteldach, einer eingeschossigen, ebenfalls massiv erstellten **Halle (ehemals Tonstudio)** mit Flachdach und einem dazwischen liegenden, **überdachten Flurbereich**.

### Fassade/Rohbau

Fundamente nicht bekannt, vermutlich Streifenfundamente in Beton | tragende Wände aus Stahlbeton und/oder Mauerwerk | Fassaden verputzt, weiß und türkis gestrichen oder mit roter Kunststoff-Paneele in Ziegeloptik verkleidet, Giebelbereiche mit Faserzementtäfelchen | Geschossdecken vermutlich als Stahlbetondecken | **i.W. durchschnittlicher Ausstattungsstandard**

### Dach/-eindeckung

Satteldächer mit unterschiedlichen Dachneigungen, Satteldach über dem Anbau mit zusätzlichem Giebel | Dacheindeckungen vermutlich aus Betondachsteinen/Tonziegeln | Dachentwässerungsformen uneinheitlich (innenliegend/vorgehängt) | **i. W. durchschnittlicher Ausstattungsstandard**

### Geschoss-/Treppen

Differenzstufen zwischen den Bereichen Gastronomie und Fitness im großen Raum auf der Hofseite | übrige Treppen nicht bekannt | **durchschnittlicher Ausstattungsstandard**

### Hauseingang/Fenster

Eingang an der nordwestlichen Gebäudeecke als einflügelige Haustür mit feststehendem Seitenteil als Metall-Kunststoff-Konstruktion mit Füllungen, oberer Bereich der Tür mit Ornamentverglasung, Türschließer, Profilzylinder | ursprüngliches Fenster im Bereich Gastronomie noch erhalten, nach Errichtung des Anbaus ohne Funktion, aber Fenster nicht ausgebaut | Metalltür-Rahmentür mit Glasfüllung und feststehendem Seitenteil auf der südöstlichen Giebelseite, Profilzylinder | entsprechende Tür zum Teileigentum Nr. 11 hin; nicht bekannt, ob vorschriftsgemäß verschlossen | uneinheitliche Fenster aus Holz oder Kunststoff | Bereiche von Eingang, Fitness und Gastronomie des Teileigentums Nr. 12 mit dunklem Holz-Schiebe-Hebe-Element und weiterem dreigeteiltem Fenster zum Hofbereich hin | Rollläden mit grauen Kunststoffpanzern | im Gastronomie-Bereich nicht zugemauertes Fenster ohne Funktion (Anbau Nordwest-Seite), zum Teileigentum Nr. 11 hin | Fitnessstudio mit weißen Oberlichtern (schwache Belichtung), nicht fachmännisch eingebaut | auf den Dachflächen im Luftbild 19 Dachflächenfenster erkennbar | Haustüren/Fenster im Übrigen nicht bekannt | **i. W. einfacher bis durchschnittlicher Ausstattungsstandard**

### Sonstige Bauteile

**Balkone der Wohnungen 1 bis 5** im Erdgeschoss auf der Nordostseite der Hallenaufstockung | **Terrasse** im Erdgeschoss auf dem Flachdach des Duschbereichs der Teileigentumseinheit Nr. 12 (Zugangsbereich zu den Wohnungen 1 bis 9) | **Hauseingangstreppe** mit mehr als 15 Steigungen zur Terrasse (Wohnungszugänge) | **Satteldachgaube** auf südwestlicher Dachfläche | mehrere **Erker** als Metall-Glas-Konstruktion (Wintergartenelemente) mit Eindeckung aus Bitumenschindeln | **Eingangüberdachung** im Zugangsbereich zur Teileigentumseinheit Nr. 11



### 3.1.2 Innenausbau und Gebäudetechnik

#### Sekundär- und Tertiärstruktur

Eine Innenbesichtigung war nur im Bereich des **Teileigentums Nr. 12 (TE 12)** möglich, **tlw. auch in den Teileigentumseinheiten Nrn. 10 und 11**. Die übrigen Flächen waren nicht zugänglich, die Ausstattung wurde mir nicht bekannt. Für nicht einsehbare Bereiche bzw. Tertiärstrukturen (z.B. Hohlräume, Versorgungs-/Heizungs-/Automatisierungsanlagen) werden nutzungs- bzw. baujahrestypische Ausführungsstandards unterstellt.

#### Ausbau/Innentüren

Innentüren als glatte Türen zu Umkleideräumen, Toiletten und zu einem verschlossenen Raum | Heizungsraum mit feuerhemmender Tür | im Übrigen Türen zumeist demontiert bzw. offene Bereiche | **i. W. einfacher Ausstattungsstandard**

#### Ausbau/Oberflächen

Eingangsbereich an nordwestlicher Gebäudeecke und Bereich Gastronomie mit roten Fliesen (Klebereste) bzw. im damit verbundenen Bereich Fitness Laminatböden (grau-beige in Holzoptik), Wände zumeist verputzt, verkleidet und grün/dunkelgrau/rot gestrichen, Decke verputzt und weiß gestrichen, an den Wand-/Deckenübergängen Kabel- und Leitungsführungen verkleidet (vermutlich Strom, Lüftung usw.), Höhendifferenz zwischen den Bereichen Fitness/Gastronomie ca. 45 cm | zum Eingangsbereich an der südwestlichen Gebäudeecke hin Raum abgetrennt | Flur mit Fliesenbelag wie Gastronomie-Bereich, Wände verputzt und/oder gestrichen, abgehängte Decke mit Leuchten, im geöffneten Bereich darüber liegende Decke aus Glasbausteinen (Hausflur des Wohnbereichs im Erdgeschoss) | Fitness-Studio mit schadhaftem Rohboden nach Demontage der Sportgeräte, Wände verputzt und/oder gestrichen, abgehängte Decke mit Leuchten | zum benachbarten Raum „Fitness“ (ohne Fenster) Mauerdurchbruch und entsprechende Ausstattung | im Raum „Solar“ (ebenfalls ohne Fenster) Wände verputzt, tapeziert und/oder gestrichen (schwarz/grün), PVC-Belag | Umkleideraum mit diagonal verlegtem, weißen Fliesenboden, Wände verputzt und/oder gestrichen | **i. W. einfacher Ausstattungsstandard**

#### Ausbau/Sanitär

Innenliegende Toiletten für Damen und Herren, Wände türhoch gefliest, darüber sowie Decke verputzt und/oder gestrichen, eingebaute WC-Trennwände, Waschbecken | für Fitnessstudios übliche Sanitärausstattungen in den Duschbereichen, jeweils mit Außenfenstern | **i. W. durchschnittlicher Ausstattungsstandard**

#### Heizung/Wasser

Ölbefeuerte Zentralheizungsanlage im Heizungsraum (Raum als Sondereigentum der Teileigentumseinheit Nr. 12), Warmwasseraufbereitung nicht bekannt | Kessel und Steuerungselement: Fabrikat Medioterm, nach Aufkleber des Schornsteinfegers Einstufungsmessung am 04.04.1997, im Energieausweis wird als Baujahr des Wärmegerätes das Jahr 1992 angegeben | Brenner: Fabrikat Weishaupt, Baujahr: 2004 | Wasserspeicher | Leitungen tlw. gedämmt | Leitungsführungen nicht bekannt | Wärmeabgabe innerhalb der Teileigentumseinheit nicht bekannt (keine Heizkörper erkennbar) | Waschbecken im Umkleideraum Damen | Duschbereich Damen mit weißem Mosaik-Fliesenboden, Wände mit weißem/grauem Fliesenbelag, Holzeinlagen, abgehängte Decke mit Leuchten | Duschbereich Herren entsprechend | **i. W. einfacher Ausstattungsstandard**

#### Elektro/Lüftung

Im Flurbereich ein offener Sicherungs-/Zählerkasten mit 2 Stromzählern, daneben weiterer Zählerschrank mit 8 Zählern | Leitungen tlw. hinter Verkleidungen/abgehängter Decke, tlw. auf Putz | **i. W. einfacher Ausstattungsstandard**



Besonderheiten und Zubehör der Wohneinheit

**Theken-/Regal-/Spüle-Einbauten** im Gaststätten- und **WC-Trennwände** im Toilettenbereich sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung

### 3.1.3 Garage

In östlicher Grundstücksecke um 1986 massiv errichtete **Doppelgarage**, nach den Baugenehmigungsplan 7,99 m lang und 5,49 m breit, dem Grundstückszuschnitt entsprechend im hinteren Bereich auf 6,78 m breiter werdend, Fassaden verputzt, Flachdach, **Nutzfläche: 36,50 m<sup>2</sup>** (nach Bauakte), Zufahrt über die Hoffläche von der Eberhard-Layher-Straße aus | entlang der südöstlichen Traufseite wurde im Untergeschoss ein an die Garage angebautes Schuppengebäude errichtet | **i.W. durchschnittlicher Ausstattungsstandard**

### 3.1.4 Außenanlagen

#### PKW-Stellplätze

Zeichnerisch insgesamt **35 Stellplätze** dargestellt (26 Stellplätze entlang Eberhard-Layher-Straße/Dörntelsberg, 3 Stellplätze entlang Grenze zum südöstlich liegenden Flurstück 6257, 6 Stellplätze auf südwestlicher Traufseite des Gebäudes), tatsächlich vorhanden rd. **28 Stellplätze<sup>47</sup>**; Stellplätze zumeist befestigt mit Betonpflastersteinen, an der Eberhard-Layher-Straße Teilbereich geschottert | **i.W. durchschnittlicher Ausstattungsstandard**

Der zu bewertenden **Teileigentumseinheit Nr. 12** wurden **keine eigenen Stellplätze** als Sondernutzungsrecht zugeordnet.

#### Übrige Außenanlagen

**Hofbereiche** mit Betonpflastersteinen befestigt, ebenso **Rampe** zur höher liegenden Eberhard-Layher-Straße | teilweise **Entwässerungsrinnen** mit Gitterrost-Abdeckungen | **Stützmauern** zwischen dem gebäudenahen Hofbereich und den Stellplätzen entlang der Straßenverläufe, Absturzsicherung durch verzinkten Metallzaun | massive **Außentreppe** mit 10 Steigungen vom Hof zur Eberhard-Layher-Straße, seitlich durch Stützmauern begrenzt | Hofbereich auf südöstlicher Giebelseite durch Zaun abgeteilt | keine Begrenzungen zum öffentlichen Straßenraum, zu den Nachbarn **Einfriedungen** in Form von Maschendraht-/Stabmattenzäunen (Eigentumsverhältnisse an Einfriedungen nicht bekannt) | übliche **Grundstücksanschlüsse** werden unterstellt | **i.W. einfacher Ausstattungsstandard**

## 3.2 Baukennzahlen und Flächenanalyse

### 3.2.1 Grundstücks- und Gebäudekennzahlen

#### Grund- und Geschossflächenzahl (GFZ/GRZ)

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.	768 m <sup>2</sup>
• Geschossfläche, rd.	1.206 m <sup>2</sup>
<b>Grundstückskennzahlen (Grundstück: 1.799 m<sup>2</sup>)<sup>48</sup></b>	<b>GRZ= 0,43 / GFZ= 0,67</b>

<sup>47</sup> Vgl. Ziffer 2.3.1/Sondernutzungsrechte des Gutachtens.

<sup>48</sup> Vgl. Anlage 5.3 des Gutachtens.

#### Wohn- und Nutzfläche (WF/NF)

Die **Flächenansätze** orientieren sich grundsätzlich an vorhandenen Unterlagen (vgl. Abschnitt 1/Leistungsabgrenzung). In den Bauakten des Bauarchivs der Stadt Sinsheim waren vermaßte Baupläne vorhanden, aus denen ich grob überschlägig die Nutzflächen abgegriffen habe. Daraus ergibt sich die **Nutzfläche der Teileigentumseinheit Nr. 12 mit rd. 482 m<sup>2</sup><sup>49</sup>**. Der Heizungsraum (rd. 12 m<sup>2</sup>, in dem die gemeinschaftliche Heizungsanlage installiert ist, sowie der Flurbereich mit verschiedenen Hausanschlüssen (anteilig etwa 8 m<sup>2</sup>) sind darin enthalten.

**Nutzfläche, rd.**

**482 m<sup>2</sup>**

### 3.2.2 Struktur- und Nutzwertanalyse

#### Sondereigentum

Bewertungsgegenstand ist eine **Teileigentumseinheit im Untergeschoss** eines Wohn- und Geschäftshauses mit **insgesamt 9 Wohn- und 3 Teileigentumseinheiten sowie 1 Doppelgarage**. Die Aufbauten entstanden um 1982 und wurden 1990 wesentlich erweitert.

#### Größe und Aufteilung

Die Teileigentumseinheit ist mit rd. 482 m<sup>2</sup> **sehr groß**. Sie umfasst Flächen eines **ehemaligen Fitness-Studios mit Gastronomiebetrieb** und ist aufgeteilt in **Gaststätte mit Fitness-Bereich, ein Fitness-Studio mit tw. abgetrenntem Nebenraum, Solarium, Aerobic-Raum, Flur, jeweils Umkleideraum, Duschaum und Toiletten für Damen und Herren**; zusätzlich liegt der im Sondereigentum stehende **Heizungsraum** mit der gemeinschaftlichen Heizung im Bereich der Teileigentumseinheit Nr. 12.<sup>50</sup>

#### Belichtung

Die **Belichtungsverhältnisse** sind aufgrund der geringen Fensterflächen im nordöstlichen Bereich der Teileigentumseinheit schwach, auf der südwestlichen, zum Hof hin orientierten Seite besser. Ein Blickkontakt zum Straßenbereich besteht aufgrund der Geschosslage im Untergeschoss und der errichteten Stützwand nicht.

#### Stellplätze

Der Teileigentumseinheit ist **kein PKW-Stellplatz** als Sondernutzungsrecht zugeordnet, was für gewerbliche Nutzungen elementar wichtig ist. Daraus resultieren, auch bei der Beantragung einer neuen Nutzung, hohe Aufwendungen (**Stellplatznachweis**).

#### Nutzwert

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Teileigentumseinheit in einem Wohn- und Geschäftshaus, das im Laufe der Jahre mehrfach an- und umgebaut sowie umgenutzt worden ist. Es war ursprünglich zur Eigennutzung geplant worden und wurde später überwiegend vermietet. Repräsentative Ansprüche werden nicht erfüllt, das Gebäude ist funktional. Die Freiraumverhältnisse sind durchschnittlich; die Freiflächen dienen zum großen Teil als Stellplätze, an denen der ursprüngliche Eigentümer Zuweisungsrechte hat.

<sup>49</sup> Vgl. Anlage 6.4 des Gutachtens.

<sup>50</sup> Vgl. Anlagen 6.1 und 6.4 des Gutachtens.



Die Ausstattung der Teileigentumseinheit ist einfach bis durchschnittlich. Der Grundriss ist sehr nutzungsspezifisch, der resultierende Nutzwert dadurch stark eingeschränkt. Umbauten und Modernisierungen sind unumgänglich. Insgesamt ergibt sich ein **niedriger bis durchschnittlicher gewerblicher Nutzwert**.

### 3.3 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).

#### 3.3.1 Baulicher Zustand, Schäden und Mängel

##### Instandhaltungs-/Modernisierungszustand des Bewertungsobjekts

Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass hier kein Baumangel-/Bauschadengutachten erstellt wird; die Angaben zum Bauzustand sowie zu den Schäden/Mängeln sind nur unvollständig. Untersuchungen zu Standsicherheit, zu Ursachen von Feuchtigkeits-/Risssschäden, zur Funktion technischer Anlagen/Installationen, zur Qualität von Wärme-/Brand-/Schallschutz, zu gesundheits-/umweltgefährdenden/biogenen Schadstoffen und zu tierischen Schädlingen erfolgen nicht. Solche Beurteilungen obliegen Fachspezialisten und sind hier nicht Auftragsgegenstand und geschuldet. Es ist zu beachten, dass i.W. nur die Flächen der Teileigentumseinheit Nr. 12 zugänglich waren, so dass in den übrigen Bereichen weitere, auch erhebliche Schäden bestehen können, die hier nicht erwähnt sind.

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. Die nachstehende Erhebung hat keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Über durchgeführte Sanierungsmaßnahmen liegen keine Informationen vor und wurden auch nicht mitgeteilt.

##### Fassaden/-flächen

Die Gebäudehüllen entsprechen i.W. den Anforderungen der jeweiligen Baujahre. Bis auf den augenscheinlichen erneuerte Fassadenverkleidung auf der südöstlichen Giebelseite und der südwestlichen Traufseite des ursprünglichen Wohnhauses wurden mir wesentliche technische, energetische oder dekorative Erneuerungen nicht bekannt. Teilweise fehlen die angebrachten Verkleidungen; die Fehlstellen wurden mit Trockenbauplatten provisorisch verschlossen. Im Sockelbereich bestehen Feuchtigkeitsschäden, beispielsweise an der nordöstlichen Außenwand im Fitness-Studio. Der Außenputz an den Fenstern ist nicht dem übrigen Putz angepasst worden. Die Kragplatten der Balkone zeigen Feuchtigkeitsschäden (Verfärbungen, Vermoosungen, Korrosionsschäden). Auch die erdberührenden Teile der Wintergärten zeigen Feuchtigkeitsschäden.

##### Dach/-eindeckung

Die Dächer und insbesondere die Dämmungen im Dachbereich waren nicht einsehbar. Die vorhandene Dachdeckung war, soweit einsehbar, unauffällig. Es sind übliche Witterungsspuren vorhanden. Aufgrund der vielfach gegliederten Dächer ist baujahrestypisch häufig mit Mängeln im Bereich der Verwahrungen und der Dachentwässerung zu rechnen.



#### Fenster/-türen

Die ursprünglich vorhandenen Holzfenster wurden zum Teil erneuert, sind aber nicht fachmännisch eingebaut worden. Die Belichtung durch Tageslicht in den Räumen nordöstlich des Flurs ist sehr schwach.

#### Eingänge

Die Hauseingangstreppe auf der südöstlichen Giebelseite weist massive Schäden auf: Feuchtigkeit, abgeplatzte/fehlende Beläge der Tritt- und Setzstufen, Putzabplatzungen. Die Hauseingangstüren stammen zum Teil aus dem Ursprungsbaujahr und zeigen energetische und sicherheitstechnische Mängel.

#### Innenausbau/Gebäudetechnik

Der Innenausbau der Teileigentumseinheit Nr. 12 weist erhebliche Gebrauchsspuren auf, die aus einer vernachlässigten Instandhaltung resultieren, teilweise aber auch auf den Rückbau nach Auszug des Betreibers des Fitness-Studios zurückzuführen sein dürften. Mit Ausnahme der Umkleide- und Duschbereiche sind die Bodenbeläge sowie Wand- und Deckenbekleidungen verbraucht. In den Fitness-Bereichen zeigt der Rohboden massive Schäden nach der Demontage der Befestigungen/Verankerungen von Sportgeräten. Die ehemalige Fenster- und Türöffnung zu der Teileigentumseinheit Nr. 11 ist nur provisorisch verschlossen. Die abgehängte Decke zeigt Fehlplatten und Feuchtigkeitsschäden. Die Innentüren fehlen zum Teil, an den erneuerten Fenstern sind die Anschlüsse zum begrenzenden Mauerwerk herzustellen.

Die Gebäudetechnik ist stark veraltet und zu erneuern. Dies betrifft insbesondere die Heizungs- und Lüftungstechnik sowie die sanitären und elektrischen Installationen. Sie ist zudem so zu installieren, dass die jeweiligen Leitungen und Anschlüsse den heutigen technischen Anforderungen entsprechen, getrennte Messungen/Ablesungen für die jeweiligen Sondereigentumsbereiche erlauben und im Gemeinschaftseigentum untergebracht werden.

#### Außenanlagen

Die Außenanlagen sind ungepflegt; insbesondere sind die Pflanzbeete verunkrautet und die Rankgewächse an den Stützmauern verwuchert. Die Hofbereiche zeigen Vermoosungen. Ein Dichtkeitsnachweis für die Grundleitungen liegt mir nicht vor.

#### Sonstiges

Ein Schädlings- oder Hausschwammbefall, Schadstoffe oder Defizite an der Tragstruktur waren 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, ein Ausweis, der die energetische Einschätzung des Gebäudes dokumentiert. Vom Verwalter wurde mir ein bedarfsorientierter Energieausweis zur Verfügung gestellt, der am 30.12.2023 von dem Gebäudeenergieberater Andreas Lainer, Neckargemünd, ausgestellt wurde und der bis zum 29.12.2033 gültig ist. Darin wird ein Endenergieverbrauch des Gebäudes von **125,4 kWh/(m<sup>2</sup> x a)** bescheinigt, bei einem Primärenergieverbrauch: von 139 kWh/(m<sup>2</sup> x a).

Der **Gebäudeenergieberater empfiehlt** zu einer kostengünstigen Modernisierung als Maßnahmen: „Aufsparrendämmung von oben (mit Neueindeckung) 16 cm, Einbau einer PV-Anlage, 3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung 3/1,2/0,0, Wärmepumpe Sole-Wasser, Strom-Mix“.<sup>51</sup>

<sup>51</sup> Vgl. Energieausweis des Gebäudeenergieberaters Andreas Lainer vom 30.12.2023, Seite 4.





Das **Gebäudeenergiegesetz (GEG)** stellt auch für Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität, so dass sich ggfls. Nachrüstpflichten ergeben. Im Bewertungsfall handelt es sich um ein Bestandsgebäude aus den frühen 1980er Jahren (das Baujahr von Gebäude und Wärmeerzeuger ist im Energieausweis mit 1992 an gegeben). Diesbezüglich sind z.B. folgende Vorschriften zu beachten:

- Bei größeren Änderungen an Außenbauteilen müssen bestimmte Grenzwerte eingehalten werden (z.B. für die Wärmedurchgangskoeffizienten).
- Öl- und Gasheizkessel, 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.

### 3.3.2 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 zum Wertermittlungsstichtag in einem für das (fiktive) Baualter von 38 Jahren **unterdurchschnittlichen Instandhaltungszustand**. Allerdings gibt es auch in jedem Gebäude mit einem unterdurchschnittlichen Instandhaltungszustand des Baujahrs 1986 immer auch Bereiche, deren Zustand noch schlechter oder auch besser ist.

Letzteres ist i.d.R. bei durchgeführten Modernisierungen der Fall. Ein übliches Gebäude aus dem Jahr 1986 hat in Teilbereichen immer auch ältere Ausstattungsmerkmale, die zumindest mittelfristig erneuerungsbedürftig sind, insbesondere, weil nicht erkennbar ist, in welchem Ausmaß das **Leitungssystem (Strom, Wasser, Abwasser, Heizung, EDV usw.)** im Laufe der Jahre erneuert wurde. Es besteht ein nicht unerhebliches Risiko, dass kurz- bis mittelfristig entsprechende Schäden auftreten werden, die nicht in den kalkulatorischen Instandhaltungskosten enthalten sind. Das diesbezügliche Risiko wird im Ansatz des Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt. Denn für die Beurteilung des Werteinflusses von Baumängeln und Bauschäden ist maßgeblich, wie sich das Gebäude aus der Sicht üblicher Marktteilnehmer darstellt.



Soweit einsehbar, zeigt das **Gemeinschaftseigentum** einen unterdurchschnittlich instandgehaltenen Zustand. Um den tatsächlichen Zustand zu erfassen, hat die Eigentümergemeinschaft den Verwalter ermächtigt, einen Sonderfachmann mit der **Aufnahme der Gebäudemängel** und der **Erstellung eines Sanierungskonzeptes** zu beauftragen. Das Ergebnis hierzu liegt noch nicht vor. Zum 31.12.2022 wurde für die Eigentümergemeinschaft eine **Instandhaltungsrücklage** von 7.500 € ausgewiesen, anteilig für die Teileigentumseinheit Nr. 12 sind das rd. 2.200 €. <sup>52</sup> Der Innenausbau der **Teileigentumseinheit Nr. 12** ist ebenfalls verbraucht, wird sich aber stark an der zukünftigen Nutzung orientieren. <sup>53</sup>

Die **Kosten für die Sanierung** können stark variieren und sind abhängig von mehreren Faktoren, wie dem Umfang der Sanierung. Bei einer Grundsanierung erfolgen nur kosmetische Maßnahmen wie der Austausch von Bodenbelägen, das Streichen der Wände und kleinere Reparaturen; sie kosten i.d.R. etwa 200 € bis 500 € je Quadratmeter Nutzfläche. Eine Kernsanierung umfasst auch strukturelle Eingriffe wie das Sanieren von Installationen (Heizung, Sanitär, Elektrik), den Austausch von Fenstern und Türen sowie Modernisierungen. Die Kosten dafür bewegen sich häufig zwischen 500 € und 1.500 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche. Bei einer Umnutzung oder einer vollständigen energetischen Sanierung können die Kosten bis zu 2.000 €/m<sup>2</sup> oder noch höher ausfallen. Genauere Angaben können hier nicht gemacht werden; die Zahlen werden sich erst nach der Erstellung des Sanierungskonzeptes konkretisieren lassen.

Eine vollständige Wohn- und Nutzflächen-Berechnung des Objekts liegt mir nicht vor. Im vorliegenden Energieausweis ist die Gesamtnutzfläche des Gebäudes mit 1.459,3 m<sup>2</sup> angegeben (er wurde am 30.12.2023 ausgestellt und ist relativ aktuell. <sup>54</sup> Die Nutzfläche der zu bewertenden Teileigentumseinheit Nr. 12 liegt bei 482 m<sup>2</sup>, was einem Flächenanteil von rd. 33 % entspricht. Wenn bei der Ermittlung der Miteigentumsanteile die Nutzfläche zugrunde gelegt wurde, was häufig der Fall ist, ergibt sich eine Verhältniszahl von rd. 29 % (567/1.932 Miteigentumsanteile). Beide Verhältniszahlen liegen nahe beieinander, die Flächenangabe im Energieausweis ist ausreichend plausibel.

Eine Kostenschätzung für die Kernsanierung würde sich bei diesen Größen- und Kostenangaben zwischen rd. 730.000 € (Ansatz von 500 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche) und 2.190.000 € (1.500 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche) bewegen. Diese Kosten beziehen sich jedoch auf das gesamte Gebäude (Gemeinschafts- und Sondereigentum). Der kostenmäßige Anteil des **Gemeinschaftseigentums am Gesamtbauwerk** beträgt etwa 70 %, so dass sich die darauf bezogenen Kosten der Sanierung zwischen 511.000 € und 1.533.000 € bewegen dürften, im Mittel also 1.022.000 €. Mit Sanierungsmaßnahmen geht i.d.R. eine Verlängerung der Restnutzungsdauer einher; zur Erreichung der hier verwendeten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer <sup>55</sup> ist folglich ein geringerer Betrag erforderlich. Er wird auf etwa 800.000 € geschätzt. Bei einem **Flächenanteil von rd. 33 %** ergibt sich für die zu bewertende Teileigentumseinheit Nr. 12 ein Kostenanteil von rd. 264.000 €. Maßgeblich für den Wertabschlag ist aber nicht die tatsächliche Kostensituation, sondern die Betrachtungsweise durch die Marktteilnehmer. Ich gehe davon aus, dass durchschnittliche Marktteilnehmer bei der Kaufpreisfindung bezüglich des Gemeinschaftseigentums einen **Abschlag von gerundet -200.000 €** vornehmen werden.

Für das gesamte **Sondereigentum** verbleibt ein Kostenanteil von 30 % (rd. 343.000 €); die Teileigentumseinheit Nr. 12 mit einem 567/1.932 Miteigentumsanteil wären das **rd. -101.000 €**. Diese Kosten fallen durchschnittlich an, sind aber stark abhängig vom Zustand des jeweiligen Sondereigentums und seiner Nutzung während der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer.

<sup>52</sup> Vgl. Rücklagenentwicklung für die Teileigentumseinheit Nr. 12, ohne Datum.

<sup>53</sup> Vgl. hierzu auch Ziffer 3.4 des Gutachtens.

<sup>54</sup> Vgl. Energieausweis des Gebäudeenergieberaters im Handwerk Andreas Lainer vom 30.12.2023.

<sup>55</sup> Vgl. Ziffer 3.4.3 des Gutachtens.



### 3.4 Wirtschaftliche Folgenutzung/Verwertungspotenzial

#### 3.4.1 Drittverwendung und Marktfähigkeit

Im Hinblick auf die **Risikoeinschätzung** handelt es sich um eine einfache bis durchschnittliche Lage für eine gewerbliche Nutzung. Das Gebäude, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, ist hinsichtlich seiner Architektur, Fassadengestaltung und Aufteilung eher wenig gefragt.

Die **Teileigentumseinheit** verfügt über einen niedrigen bis durchschnittlichen gewerblichen Nutzwert und eine einfache bis durchschnittliche Ausstattung; sie zeigt eine große Nutzfläche bei einer etwas unzuweckmäßigen, da auf die Nutzung als Fitness-Studio zugeschnittenen Aufteilung. Als **alternative Nutzungen** könnten beispielsweise in Betracht kommen: **Einzelhandelsgeschäft oder Showroom** (große Grundfläche für breite Produktpräsentation geeignet), **Gesundheits-/Wellness-Zentrum oder Physiotherapie-Praxis** (Nähe zu ursprünglicher Nutzung), **Event-Location oder Gemeinschaftszentrum**. In der Vergangenheit war eine Umnutzung/ein Umbau des Fitness-Studios zu **Wohnungen** beantragt und am 22.09.2021 genehmigt worden. Sofern die Baubehörde nach Ablauf der Drei-Jahres-Frist solchen Umnutzungs- und Umbaumaßnahmen genehmigen und die Eigentümergemeinschaft den baulichen Änderungen und der Änderung der Teilungserklärung zustimmen würde, wäre eine solche Folgenutzung ebenfalls denkbar. Die fehlenden **Stellplätze** schränken ihre Marktfähigkeit jedoch stark ein. Diese Aspekte reduzieren die **Nachfrage**. Das **Mietausfallrisiko** ist hinsichtlich der Nutzung, erwarteter Fluktuationsintervalle und den strukturellen Gegebenheiten m.A.n. erhöht.

Die allgemeinen **Lagemerkmale** (Metropolregion Rhein-Neckar mit positiven demografischen Merkmalen) wirken sich positiv aus. Die Vermarktungszeit aufgrund der Größe, Struktur und Drittverwendung ist vermutlich länger, bei einem angemessenen Preisniveau und Durchführung einer Sanierung erscheint aber ein **durchschnittliches Verwertungspotenzial** gegeben.

Marktteilnehmer werden auch die **Kosten für bauliche Anpassungen** in die Kaufpreisfindung mit einbeziehen. Eine Abschätzung der Kosten kann je nach Art der Umnutzung und der erforderlichen Maßnahmen stark variieren. Auch Aspekte wie die Genehmigungs- und Planungskosten (Statik, Brandschutz) sowie Anpassungen der technischen Gebäudeausrüstung (TGA) sind zu berücksichtigen. Die **Umbaukosten** schätze ich auf etwa 400 €/m<sup>2</sup> bis 1.000 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche. Dabei werden die anteilig auf die Teileigentumseinheit Nr. 12 entfallenden Kosten zur Beseitigung des Instandhaltungsrückstaus und die Umbaukosten sich zum Teil überschneiden.

Im Ergebnis gehe ich davon aus, dass durchschnittliche Marktteilnehmer für die **Umnutzung** einen zusätzlichen **Wertabschlag von -60.000 €** vornehmen.

#### 3.4.2 Betriebs- und Bewirtschaftungskosten

Zur Prüfung der Kostenstruktur wurden mir von der WEG-Verwaltung die Hausgeld-Einzelabrechnung für den Zeitraum 01.01.2022 bis 31.12.2022 (für die Teileigentumseinheit Nr. 12), eine Darstellung zur Rücklagenentwicklung zum 31.12.2022 und der gültige Wirtschaftsplan 2024 zur Verfügung gestellt. Das **Hausgeld** beinhaltet Betriebskosten, die Zuführung zur Erhaltungsrücklage und nicht umlagefähige Kosten.

Das Wohngeld beträgt nach dem **Wirtschaftsplan 2024** monatlich 1.061 €,<sup>56</sup> das sind jährlich 12.732 €. In der **Kostenabrechnung 2022**<sup>57</sup> wurden für die Teileigentumseinheit Nr. 12: 10.815,89 € abgerechnet, die sich in Bewirtschaftungskosten von 9.348,50 € und eine Beitragsverpflichtung zur Erhaltungsrücklage von 1.467,39 € gegliedert haben (bei einem Flächenansatz von 567/1.932 Miteigentumsanteilen).

<sup>56</sup> Vgl. Einzel-Wirtschaftsplan für die Teileigentumseinheit Nr. 12 vom 26.09.2024.

<sup>57</sup> Vgl. Einzel-Kostenabrechnung für die Teileigentumseinheit Nr. 12 vom 26.09.2024.



Die **Erhaltungsrücklage** wies zum 31.12.2022 einen Stand von 7.500 € aus.<sup>58</sup> Der Stand der Erhaltungsrücklage ist im Verhältnis zur Objektgröße und zum Gebäudezustand deutlich zu niedrig. Im Jahr 2023 hat die Eigentümergemeinschaft bereits zwei Sonderumlagen in Höhe von zusammen 20.000 € beschlossen, damit die Liquidität erhalten bleibt; ggfls. kommen weitere Sonderumlagen auf einen Erwerber zu.

	€/Mt.	€/Jahr
Hausgeld lt. Wirtschaftsplan (bei Flächenansatz)	<b>1.061,00</b>	12.732,00
Gesamtkosten lt. EA (BK; inkl. Rücklagenzuführung)	<b>901,32</b>	10.815,89
Betriebskosten (BK, ohne Rücklagenzuführung)	779,04	9.348,50
Anteil umlagefähige Kosten (inkl. Heizung)	677,88	8.134,54
Anteil nur Heizung (inkl. Wasser)	435,33	5.223,99
Zuführung Erhaltungsrücklage	122,28	1.467,39

Durchschnittliche Marktteilnehmer sind bei einer **niedrigen Instandhaltungsrücklagen** verunsichert, besonders wenn aus dem Gebäudezustand auf in naher Zukunft fällig werdende Erhaltungsaufwendungen geschlossen werden kann. Zudem kann es sich auch auf das Gemeinschaftseigentum auswirken, wenn Instandhaltungsmaßnahmen nicht oder zeitlich erst später durchgeführt werden können, weil die vorhandene Liquidität für andere Maßnahmen verwendet werden muss oder Zahlungsrückstände uneinbringlich werden. Ich gehe davon aus, dass diese Werteeinflüsse durch die vorstehend vorgenommenen Abschläge für die Sanierungsmaßnahmen ausreichend berücksichtigt sind.<sup>59</sup>

### 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.

Für **Wohnhäuser und gemischt genutzte Gebäude** sind die Modellansätze der Anlage 1 zu § 12 ImmoWertV) zugrunde zu legen; im Bewertungsfall beträgt die Gesamtnutzungsdauer danach 80 Jahre. Der für Sinsheim zuständige **Gemeinsame Gutachterausschusses für Immobilienwerte bei der Stadt Sinsheim** hat für gemischt genutzte Wohnhäuser oder gewerblich genutzte Teileigentumseinheiten **keine wertrelevante Daten abgeleitet**.

Ersatzweise werden die Auswertungen **benachbarter Gutachterausschüsse** herangezogen. Sowohl der Gutachterausschuss der Stadt Mannheim als auch der Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich Südhessen haben zumindest Daten für Grundstücke mit gemischter Nutzung und für Grundstücke mit gewerblicher Nutzung abgeleitet.

<sup>58</sup> Vgl. Rücklagenentwicklung für die Teileigentumseinheit Nr. 12, ohne Datum.

<sup>59</sup> Vgl. Ziffer 3.3.2 des Gutachtens.



Unter Berücksichtigung der Auswertungen der beiden genannten Gutachterausschüsse wird die Anwendung wertrelevanter Daten auf die Objektart gewerblich genutzte Teileigentumseinheit und den örtlichen Immobilienmarkt sachverständig geschätzt. Die GND für gemischt genutzte Grundstücke geben beide Gutachterausschüsse in Anlehnung an die Anlage 3 der Sachwert Richtlinie mit **70 Jahren** an.<sup>60</sup>

#### Restnutzungsdauer

Die **Restnutzungsdauer** bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie wird i.d.R. auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag, unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts, ermittelt. (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV).

Das Ursprungsgebäude datiert von 1982, umfangreiche Erweiterungen durch Anbauten und Aufstockungen erfolgten um 1990. Beide Bauabschnitte haben etwa einen hälftigen Anteil am Gesamtvolumen des Baukörpers, so dass ein gewichtetes (**fiktives**) **Baujahr von 1986** und damit ein **Baualter von 38 Jahren** abgeleitet werden kann. Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren beträgt die **rechnerische Restnutzungsdauer rd. 32 Jahre**.

Das Gebäude befindet sich in einem insgesamt schwach instandgehaltenen Zustand, durchgreifende Modernisierungen wurden mir nicht bekannt. Nach Durchführung der vorstehend genannten Sanierungsmaßnahmen schätze ich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer zum Bewertungsstichtag auf **rd. 32 Jahre**.

**RND/Bewertungs-Baujahr** (Stichtag 2024 + 32 Jahre RND – 70 Jahre GND)

**32 Jahre/1986**

<sup>60</sup> Vgl. Immobilienmarktbericht Südhessen 2024, Seite 95, Grundstücksmarktbericht Mannheim 2023, Seite 69.

#### 4. Grundstücksmerkmale

<i>Entwicklungsstatus</i>	baureifes Land
<i>Planungsrechtliche Art der baulichen Nutzung</i>	FNP: gewerbliche Baufläche
<i>Bebauungsplan</i>	Bebauungsplan Nr. 2-2.3: „Untere Au bis Dörntelsgrund“
<i>Tatsächliche Art der baulichen Nutzung</i>	Gemischte Nutzung
<i>Tatsächliches Maß der baulichen Nutzung</i>	GRZ: 0,43, GFZ: 0,67
<i>Denkmalschutz</i>	-
<i>Verkehrsimmissionen</i>	im Bodenrichtwert erfasst
<i>Hochwasser- und Starkregenrisiko</i>	im Bodenrichtwert berücksichtigt
<i>Sanierungsgebiet</i>	-
<i>Zwangsversteigerung</i>	Zwangsversteigerungsvermerk (II/2)
<i>Baulasten</i>	-
<i>Überbau</i>	-
<i>Wohnungsrechtliche Bindungen</i>	-
<i>Mietrechtliche Bindungen</i>	-
<i>Abgabenrechtlicher Zustand</i>	erschließungs-/kommunalabgabefrei
<i>Verkehrsanbindung</i>	sehr gut
<i>Nachbarschaft</i>	dominierende gewerbliche Nutzung, vereinzelt Wohnhäuser
<i>Erschließung</i>	Anbindung an öffentliche Straße, öffentliche Erschließungsanlagen
<i>Grundstücksgröße</i>	1.799 m <sup>2</sup>
<i>Straßenfronten</i>	73 m (Eberhard-Layher-Straße und Dörntelsberg)
<i>Grundstückszuschnitt</i>	annähernd dreieckig
<i>Grundstücksart</i>	Eckgrundstück
<i>Bodenbeschaffenheit</i>	unterstellt: tragfähiger Baugrund ohne schädliche Bodenveränderungen
<i>Gebäudeart</i>	Wohn- und Geschäftshaus: 9 Eigentumswohnungen, 3 Teileigentumseinheiten, 1 Doppelgarage
<i>Bauweise und Baugestaltung</i>	offene Bauweise, 2-geschossig zuzüglich Dachgeschoss, Untergeschoss wegen Topografie tlw. ebenerdig erschlossen
<i>Nutzfläche Teileigentumseinheit Nr. 12</i>	rd. 482 m <sup>2</sup>
<i>Aufteilung</i>	Fitness-Bereich/Gaststätte, Fitness-Studio mit Nebenraum, Solarium, Aerobic-Raum, Flur, Umkleidekabinen und -duschen für Damen und Herren; Heizungsraum
<i>Ausbaustandard</i>	i.W. einfach bis durchschnittlich
<i>Garagen-/Außenstellplätze</i>	kein Stellplatz
<i>Qualität der Bebauung</i>	i.W. einfach bis durchschnittlich
<i>Energetischer Zustand</i>	durchschnittlich (Energieausweis)
<i>Baujahr (fiktiv)</i>	fiktiv: 1986
<i>Gesamtnutzungsdauer</i>	70 Jahre
<i>Restnutzungsdauer</i>	32 Jahre
<i>Sondernutzungsrechte</i>	kein Sondernutzungsrecht
<i>Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale</i>	Instandhaltungsrückstau: (anteilig Gemeinschaftseigentum: -200.000 €), Sondereigentum: -90.000 €; Umnutzung: -60.000 €



## 5. Ermittlung des Verkehrswerts

### 5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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**.

Das Vergleichswertverfahren kann dann genutzt werden, wenn eine ausreichende Zahl vergleichbarer stichtagsnaher Verkäufe von Objekten mit entsprechend relevanten Merkmalen (Gebäudeart, Gebäudealter, Ausstattung, Bauzustand etc.) zur Verfügung stehen bzw. ausreichend ausgewertet sind. Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte bei der Stadt Sinsheim führt eine **Kaufpreissammlung** (§ 195 BauGB) aus allen übermittelten Kaufverträgen innerhalb seines Zuständigkeitsbereichs. Allerdings kann mit den vorhandenen Kaufpreisen kein detailliertes Vergleichswertverfahren durchgeführt werden, da **große Unterschiede in den wertrelevanten Merkmalen bestehen und keine Umrechnungskoeffizienten** hierfür vorliegen.

Für das Wertermittlungsobjekt lagen zum Wertermittlungsstichtag keine ausreichend große Anzahl von Kauffällen vor, so dass das **Vergleichswertverfahren nicht angewendet** wird.

#### 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 **Ein- und Zweifamilienwohnhäuser (1-/2-FH, RH, DHH)**. Im Bewertungsfall haben sowohl der Gutachterausschuss des östlichen Rhein-Neckar-Kreises in Sinsheim als auch die benachbarten Gutachterausschüsse für **keine Sachwertfaktoren für Teileigentumseinheiten** aus den Kaufpreissammlungen abgeleitet, mit denen der (vorläufige) Sachwert an die Marktverhältnisse angepasst werden könnte.

#### Ertragswertverfahren

Das **Ertragswertverfahren** (§§ 27 ff. ImmoWertV) ist anzuwenden, wenn Grundstücke mit Gebäuden bebaut sind, bei denen die **Erzielung von Mieteinnahmen, die Kapitalanlage bzw. steuerliche Zwecke im Vordergrund** stehen, oder bei denen im Fall eines Erwerbs zur Eigennutzung die **kalkulatorische Miete vergleichbarer Objekt** berücksichtigt wird.





Im Bewertungsfall ist eine **Vermietung aus struktureller Sicht als eine mögliche/wirtschaftliche Option anzusehen**.<sup>61</sup> Typologisch handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt um eine **Teileigentumseinheit in einem gemischt genutzten Wohn- und Geschäftshaus**.

Der zuständige Gutachterausschuss östlicher Rhein-Neckar-Kreis bei der Stadt Sinsheim leitet für Teileigentume keine wertrelevanten Daten ab, ebenso nicht für gemischt genutzte Immobilien oder Gewerbeimmobilien. Für den Bewertungsfall wird auf die Auswertungen der Kaufpreissammlungen des **Gutachterausschusses für Immobilienwerte Südhessen** und des **Gutachterausschusses Mannheim** zurückgegriffen. Beide Gutachterausschüsse befinden sich in benachbarten Regionen und leiten mindestens **Liegenschaftszinssätze für gewerbliche und gemischt genutzte Immobilien** ab. Die von mir verwendeten Daten werden an die örtlichen Marktverhältnisse und die Objektart angepasst.

Das **Ertragswertverfahren** wird im vorliegenden Bewertungsfall **als maßgebliches Verfahren herangezogen**.

### Modellkonformität

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

Eine vollständige Modellkonformität würde voraussetzen, dass z.B. ein älterer, inzwischen nicht mehr geltender Bodenwert verwendet wird und eine höhere Restnutzungsdauer, nämlich die, welche zum **Zeitpunkt der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes** 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 Liegenschaftszinssatzes ergibt, wird wie folgt berücksichtigt: Zunächst wird der Liegenschaftszinssatz 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 Gebrauch gemacht.

## 5.2 Bodenwertermittlung

### 5.2.1 Verfahrensgrundsätze

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

<sup>61</sup> vgl. Abschnitt 3.3.3: Wirtschaftliche Folgenutzung / Verwertungspotenzial.



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.

## 5.2.2 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. Gutachterausschuss wurde zum 01.01.2024 für die Lage des Bewertungsgrundstücks ein nach den §§ 13 bis 16 ImmoWertV ermittelter **Bodenrichtwert** ausgewiesen und wie folgt definiert:

• <i>Gemeinde</i>	Sinsheim
• <i>Gemarkungsname</i>	Steinsfurt
• <i>Art der Nutzung/Anbauart</i>	Gewerbliche Baufläche
• <i>Entwicklungszustand</i>	baureifes Land
• <i>Beitragsrechtlicher Zustand</i>	beitragsfrei
• <i>BRW-Nummer</i>	32900307
<i>Bodenrichtwert zum Richtwertdatum 01.01.2024<sup>62</sup></i>	<b>100 €/m<sup>2</sup></b>

### 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 Anpassungen 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- und 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.

<sup>62</sup> Siehe Anlage 9 des Gutachtens.



Vergleichskriterien	Bodenrichtwert-grundstück	Bewertungsgrundstück	ggfs. objektspezifische Anpassung erforderlich, siehe Anpassungen
<i>Lage und Wert</i>			
Gemeinde	Sinsheim	entsprechend	
BRW-Nummer	32900307	entsprechend	
Bodenrichtwert	100 €/m <sup>2</sup>	gesucht	
Stichtag BRW	01.01.2024	05.02.2024	A 1
<i>Beschreibende Merkmale</i>			
Entwicklungszustand	baureifes Land	entsprechend	
Beitragszustand	beitragsfrei	entsprechend	
Nutzungsart	Gewerbliche Baufläche	entsprechend	
Immissionen	nicht bekannt	belastet	A 2
Hochwasser und Starkregen	nicht bekannt	belastet	A 2

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 01.01.2024 veröffentlichten Richtwert dar. Zur **Würdigung der Zeit-/Wertdifferenz** zwischen Richtwert- und Bewertungsstichtag (Marktentwicklung) werden üblicherweise Bodenwertindexreihen des Gutachterausschusses herangezogen. Der Gutachterausschuss östlicher Rhein-Neckar-Kreis hat keine **Bodenwertindexreihen** abgeleitet. Er orientiert sich bei der Bodenpreisentwicklung daher am **Häuserpreisindex des Statistischen Bundesamts**.<sup>63</sup>

Im Bewertungsfall liegt der **Wertermittlungsstichtag (05.02.2024)** nur etwa 5 Wochen nach dem **Stichtag für die Festsetzung der Bodenrichtwerte (01.01.2024)**. Eine zeitliche Anpassung ist bei kontinuierlich sich verändernden Werten aufgrund des geringen Zeitunterschiedes m.A.n. nicht erforderlich.

**Zeitliche Anpassung:**

±0 €/m<sup>2</sup>

#### A 2 Immissionen und Hochwasser-/Starkregenrisiken

Ich gehe davon aus, dass die bestehenden Immissionen sowie Hochwasser- und Starkregenrisiken im Bodenrichtwert ausreichend berücksichtigt sind, so dass auch diesbezüglich keine weiteren Anpassungen erforderlich werden.

**Anpassung:**

±0 €/m<sup>2</sup>

#### Miteigentumsanteil

Zur Bodenwertermittlung wird die Gesamtfläche des Bewertungsgrundstücks (Flst. Nr. 6256) angesetzt. Auf das Bewertungsobjekt entfällt ein **Miteigentumsanteil** von 567/1.932 (rd. 528 m<sup>2</sup>); dies entspricht dem nutzungsrelevanten Wertanteil des Sondereigentums am Gemeinschaftseigentum.

<sup>63</sup> Vgl. Immobilienmarktbericht 2021 des Gemeinsamen Gutachterausschusses für Immobilienwerte bei der Stadt Sinsheim, Seite 10.



### 5.2.3 Bodenwertermittlung

**I. (Ausgangs-) Bodenrichtwertansatz / m<sup>2</sup>** = **100 €**

**Eingangsdaten**

WGFZ des (Ausgangs-) Bodenrichtwerts	=	-
A - Nutzungsrelevante, zugeordnete Teilfläche (m <sup>2</sup> )	=	1.799
B - Sonstige nutzbare, zugeordnete Teilfläche (m <sup>2</sup> )	=	0

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

A - Nutzungsrelevante Teilfläche (€/m <sup>2</sup> )	=	1.799
Ausgangswert (€/m <sup>2</sup> )		100
Zeitliche Anpassung, Stichtag: 12.09.2021 (€/m <sup>2</sup> )		0
Zwischenwert (€/m <sup>2</sup> )		100
Anpassung: Entwicklungszustand		0
Anpassung: Beitragszustand		0
Anpassung: Nutzungsart		0
Anpassung: Grundstückstiefe		0
Anpassung: Grundstücksart		0
Anpassung: Immissionen		0
Anpassung: Hochwasser/Starkregen		0
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/m <sup>2</sup> )	=	100
Barwert (Differenz zw. BW planungsadäquat/BW realisiert)	+	0
	=	100

B - Sonstige nutzbare Teilfläche (€/m <sup>2</sup> )	=	0
Ausgangswert (€/m <sup>2</sup> )		0
Wert nach m <sup>2</sup> /GFZ-/Bauart-Anpassung (€/m <sup>2</sup> )	=	0
Anpassung: Zuschnitt / Immissionen / Stichtag	x	0
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/m <sup>2</sup> )	=	0
Barwert (Differenz zw. BW planungsadäquat/BW realisiert)	+	0
	=	0

**III. Bodenwertanteil des Bewertungsobjekts**

A - Nutzungsrelevante Teilfläche (€)	=	52.800
Grundstücksflächenanteil (m <sup>2</sup> ) <sup>64</sup> , rd.		528
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/m <sup>2</sup> )	x	100
Sonstiges (€)		0
B - Sonstige nutzbare Teilfläche	=	0
Grundstücksflächenanteil (m <sup>2</sup> )		0
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/m <sup>2</sup> )	x	0
Sonstiges (€)		0

**Zusammenfassung (anteiliger) Bodenwert** = **52.800 €**

Der **Bodenwertanteil** des Bewertungsobjekts beträgt **52.800 €**.

<sup>64</sup> Bei einem Miteigentumsanteil von 567/1.932: 1.799 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße x 567/1.932.



## 5.3 Ertragswertermittlung

### 5.3.1 Verfahrensgrundsätze

Das **Ertragswertverfahren** ist in den §§ 27-34 ImmoWertV geregelt und kommt überwiegend bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen der Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht. Er setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen.

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

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

### 5.3.2 Eingangsdaten zum Ertragswertverfahren

#### Nutzflächen/Sonstiges

Die **Nutzfläche der Teileigentumseinheit Nr. 12** wurde mit **rd. 482 m<sup>2</sup>** ermittelt. Zum Bewertungsobjekt gehören **keine PKW-Stellplätze oder Garagen**.

#### Marktüblich erzielbare Roherträge (ROE) / Nettokaltmiete (NKM)

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

Abweichungen zwischen marktüblichen und tatsächlichen Mieten sind ggfs. zu berücksichtigen.

Im Bewertungsfall wird als Ausgangspunkt eine gewerbliche Nutzung als nachhaltig unterstellt. Zur Ableitung der Miete werden **Marktdaten** aus Internetportalen, Research-Daten von Beratungs- und Forschungsunternehmens, Informationen von Immobilienmaklern und eigene Recherchen zu Vergleichsobjekten herangezogen. Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich die **Datengrundlagen** überschneiden.



Datenherkunft	Klassifizierung (Baujahr/Lage)	Größenklasse (Wohnfläche/Objektart)	Mittelwert (€/m <sup>2</sup> )	Spanne (€/m <sup>2</sup> )
ImmoScout24 <sup>65</sup>	Sinsheim	Büro/Praxis, >200-500 m <sup>2</sup>	7,95	5,00-10,89
ImmoScout24 <sup>66</sup>	Sinsheim	Einzelhandel <200-500 m <sup>2</sup>	7,93	6,47-9,39
ImmoScout24 <sup>67</sup>	Sinsheim	Hallen/Produktion	5,18	3,20-6,26
ImmoScout24 <sup>68</sup>	Sinsheim	Sonstige	4,71	4,41-5,00

Mietenspanne (aus Mittelwerten) **4,71-7,95 €/m<sup>2</sup>**

### Vereinbarte Mieten

Es besteht **Leerstand**, so dass kein Vergleich mit vereinbarten Mieten erfolgen kann.

### Mietansatz

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

- Randlage eines zentralen Gewerbegebiets mit sehr guter Verkehrsanbindung.<sup>69</sup>
- Das Bewertungsobjekt verfügt über keine eigenen Stellplätze.<sup>70</sup>
- Insgesamt resultiert ein niedriger bis durchschnittlicher gewerblicher Nutzwert.<sup>71</sup>

**Mietansätze** orientieren sich an Einschätzungen der marktüblichen Miethöhen aus **Sicht von Marktteilnehmern**; diese weichen oft von Mittelwerten aus Veröffentlichungen ab. Ich setze die Vermietbarkeit der vollständigen Fläche der Teileigentumseinheit voraus (482 m<sup>2</sup>). Aufgrund Lage, Ausstattung und Aufteilung der Gewerbefläche, halte ich einen Mietansatz von **7,50 €/m<sup>2</sup>** für angemessen.

Die **marktübliche Nettokaltmiete** ergibt sich daraus mit **3.615 €/Mt.** (482 m<sup>2</sup> x 7,50 €/m<sup>2</sup>) bzw. **43.380 € jährlich.**

### Bewirtschaftungskosten

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

<sup>65</sup> Vgl. IS24 Miet- und Kaufpreise für Gewerbeimmobilien, Auswertungszeitraum 1/2023 bis 06/2024, Bestellung vom 24.09.2024 bei on-geo GmbH, Erfurt.

<sup>66</sup> Wie vor

<sup>67</sup> Wie vor

<sup>68</sup> Wie vor.

<sup>69</sup> Vgl. Ziffer 2.2 des Gutachtens.

<sup>70</sup> Vgl. Ziffer 3.1.4 des Gutachtens.

<sup>71</sup> Vgl. Ziffer 3.2.2 des Gutachtens.





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

#### Verwaltungskosten

Diese Kosten richten sich nach der Nutzungsart, Objektgröße/-struktur, Anzahl der Mietparteien sowie dem örtlichen Miet-/Preis-/Lageniveau und umfassen auch den Wert der durch Eigentümer selbst geleisteten Verwaltungsarbeit. Sie werden als Prozentsatz vom Rohertrag oder je Mieteinheit, unter Würdigung der örtlichen Preisverhältnisse, kalkuliert. Meist ergeben sich 3 % bis 5 % des Rohertrags. Im Bewertungsfall wurden die Kosten der Verwaltung mit **3 % des Rohertrages** für die Gewerbefläche angesetzt, da sind hier **rd. 1.301 €** ( $43.380 \text{ €} \times 3 \%$ ).

#### Instandhaltungskosten

Diese Kosten umfassen die laufende Erhaltung, Schönheitsreparaturen und die Erneuerung von Einzelbauteilen, nicht aber die Modernisierung oder Schaffung von Mietflächen. Hinsichtlich der Nutzungsart (gewerbliche Nutzung, Schönheitsreparaturen trägt üblicherweise der Mieter) ist mit **8,27 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche jährlich**<sup>72</sup> zu kalkulieren, das sind bei 482 m<sup>2</sup> Nutzfläche für die Teileigentumseinheit Nr. 12 **rd. 3.986 €**.

Dieser **Modellwert** ist unabhängig von der Bezugsfertigkeit anzusetzen; eine Differenzierung aufgrund der Beschaffenheit und der Wartungsintensität (architektonische Gestaltung, Ausstattung, Größe/Anzahl der Sanitärräume, Fensterflächen, Modernisierungsgrad) erfolgt im Bewertungsfall mit dem Ansatz der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer. Die Instandhaltung der gemeinschaftlich genutzten Flächen obliegt der Gemeinschaft der Eigentümer.

#### Mietausfallwagnis

Das Ausfallwagnis umfasst das Risiko einer Ertragsminderung (Miete und Betriebskosten), die durch Leerstand, Kosten für Rechtsmittel oder Zahlungsverzug entsteht. Bei Mietwohngrundstücken sind i.d.R. mindestens 2,0 %, bei Gewerbeobjekten mindestens 4,0 % (tlw. bis 8,0 %) vom Jahresrohertrag zu kalkulieren. Im Bewertungsfall wird das Mietausfallwagnis mit **4 %** angesetzt, das sind hier **rd. 1.735 €** ( $43.380 \text{ €} \times 4 \%$ ).

#### Betriebskosten

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

#### Summe der Bewirtschaftungskosten

Diese Ansätze entsprechen den Modellansätzen des Gutachterausschusses der Stadt Mannheim und des für Südhessen zuständigen Gutachterausschusses in der Stadt Heppenheim. Sie geben keine Modellwerte für die Bewirtschaftungskosten vor, sondern legen marktübliche Erträge zugrunde.<sup>73</sup> Als angemessen und marktüblich werden angesetzt:

Bewirtschaftungskosten (1.301 € + 3.986 € + 1.735 €)

**7.022 €**

Die Bewirtschaftungskosten von **7.022 €** entsprechen **16,2 % des Rohertrags** von 43.380 €.

<sup>72</sup> Wegen der nicht festgelegten Anschlussnutzung der Fläche wird hier ein Mittelwert für durchschnittliche Instandhaltungskosten von Wohn-/Büronutzung (13,80 €/m<sup>2</sup>), Nutzung als SB-Markt (6,90 €/m<sup>2</sup>) und einer Nutzung als Produktions-/Logistikfläche (4,10 €/m<sup>2</sup>) gewählt.

<sup>73</sup> Vgl. Grundstücksmarktbericht Mannheim 2021, Seite 69 f. und Immobilienmarktbericht Südhessen, 2024, Seite 97.



## Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze sind **Kapitalisierungszinssätze**, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Gemäß §§ 27 bis 34 ImmoWertV werden Liegenschaftszinssätze auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Sie müssen auf ihre Eignung geprüft und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts angepasst werden (vgl. §§ 33, 9 Abs. 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV). Es ist darauf zu achten, ob es wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale gibt, die nicht vom modellkonform verwendeten und objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz erfasst sind, so dass sie als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) zu berücksichtigen sind.

### Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz

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

Für **gewerblich genutzte Teileigentumseinheiten** stehen keine Auswertungen zur Verfügung. Zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes werden Daten herangezogen von Objekten, bei denen die Vergleichbarkeit am ehesten gegeben ist.

Für die zu bewertende Teileigentumseinheit wird zunächst der vom **Gutachterausschuss für Immobilienwerte Südhessen** abgeleitete Liegenschaftszinssatz für **gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser** herangezogen. Hier wird bei einem Bodenrichtwertniveau bis 299 €/m<sup>2</sup> ein **durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 4,8 %** angegeben.<sup>74</sup> Der Auswertung lagen 10 Kauffälle zugrunde. Der Zinssatz gilt für Objekte, die dem Durchschnitt der Datenbasis entsprechen. Da deren konkrete Einflussmerkmale nicht veröffentlicht werden, bedarf es einer individuellen Beurteilung.

Die Standardabweichung ist ein Maß für die Streuung von Daten innerhalb der Stichprobe und gibt an, wie weit die einzelnen Werte um den Durchschnitt (Mittelwert) der Daten herum verteilt sind. Die Standardabweichung beträgt  $\pm 1,5$  %. Wenn der durchschnittliche Wert bei 4,8 % liegt und die **Standardabweichung  $\pm 1,5$  %** beträgt, bedeutet es, dass die meisten Liegenschaftszinssätze zwischen 3,3 % (4,8-1,5) und 6,3 % (4,8+1,5) liegen sollten. Der Rohrertragsfaktor wird mit durchschnittlich **13,8** angegeben, bei einer Standardabweichung von  $\pm 2,2$ , die durchschnittliche Nettoanfangsrendite mit **5,7 %**, bei einer Standardabweichung von  $\pm 1$ .<sup>75</sup> Im Folgenden werden wesentliche **Merkmale der Referenzimmobilie** (10 Kauffälle aus dem Untersuchungszeitraum 2017 und 2020) denen des Bewertungsobjekts gegenübergestellt:

Merkmal	Referenzimmobilie	Bewertungsobjekt
Ø Miete (€/m <sup>2</sup> ), Wohnen	7,35	-
Min-Max Miete (€/m <sup>2</sup> ), Wohnen	5,70-12,90	-
Ø Miete (€/m <sup>2</sup> ), Gewerbe	7,10	7,50
Min-Max Miete (€/m <sup>2</sup> ), Gewerbe	4,50-10,50	-
Ø Bewirtschaftungskosten (in %)	21	16,2
Ø Restnutzungsdauer	35 Jahre	32 Jahre
Ø Mietfläche (m <sup>2</sup> ), Wohnen	235	-
Ø Mietfläche (m <sup>2</sup> ), Gewerbe	315	482

<sup>74</sup> Vgl. Immobilienmarktbericht Südhessen 2024, Seite 109.

<sup>75</sup> Wie vor.



Ø Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )	880	1.799
Ø Bodenrichtwert (€/m <sup>2</sup> )	190	100
Ø Bodenwertanteil am Kaufpreis %	30	-
Ø Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> WF)	1.200	-
Min-Max Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> WF)	690-1.860	-

Es bestehen größere **Unterschiede zwischen der Referenzimmobilie und dem Bewertungsobjekt**, insbesondere hat das Bewertungsobjekt eine größere Grundstücksgröße und Mietfläche, andererseits weist es einen niedrigeren Bodenrichtwert und niedrigere Bewirtschaftungskosten auf.

Als weitere Quelle werden die **Auswertungen des Gutachterausschuss Mannheim im Grundstücksmarktbericht 2023** herangezogen: Dort wurden **Mischgrundstücke mit einem gewerblichen Anteil von <50 %** ausgewertet<sup>76</sup>. Auf Grundlage von 6 Kauffällen hat der Gutachterausschuss einen **mittleren Liegenschaftszinssatz von 2,8 %** ermittelt; dabei lag die Restnutzungsdauer in einer Spanne von 20 bis 50 Jahren und die Standardabweichung bei ± 0,2 %. Die Spanne lag zwischen 2,2 % und 3,5 %. Die abgeleiteten **Rohertagsfaktoren** lagen zwischen dem 15,5 und 20,5-fachen, bei einem **Mittelwert von 18,0**.

Zusätzlich hat der Gutachterausschuss Mannheim **Grundstücke mit gewerblich genutzten Gebäuden** ausgewertet.<sup>77</sup> Hier wurde für 3 Kauffälle ein **mittlerer Liegenschaftszinssatz von 5,6 %** ermittelt, bei einer Restnutzungsdauer von 20 bis 40 Jahren und einer Standardabweichung von ± 0,6 % und einer Spanne von 4,9 % und 6,7 %. Die abgeleiteten **Rohertagsfaktoren** lagen zwischen dem 12,7 und 13,9-fachen (**Mittelwert von 13,1**).

Aufgrund der **geringen Anzahl an Kauffällen** und der **eher städtisch geprägten Situation** ist die Auswertung des Gutachterausschusses Mannheim m.A.n. **wenig repräsentativ**.

Im Folgenden werden die Auswertungen der **Gutachterausschüsse für den Bereich Südhessen (gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser)** und des **Gutachterausschusses Mannheim (Mischgrundstücke mit einem gewerblichen Anteil von <50 % und mit gewerblich genutzten Gebäuden bebaute Grundstücke)** gegeneinander abgewogen und unter Berücksichtigung des abweichenden Teilmarktes von Teileigentumseinheiten sowie der sonstige Abweichungen ein angepasster Liegenschaftszinssatz abgeleitet. Die Auswertungen beider Gutachterausschüsse dienen dabei als Orientierung.

Es wird der Grundsatz in die Abwägung mit einbezogen: Steigt die **Risikoeinschätzung**, wird ein höherer Zinssatz verlangt, was einen niedrigeren Ertragswert bewirkt. Allgemein gilt:

- Je niedriger der Liegenschaftszinssatz, desto wertstabiler bzw. werthöher die Immobilie.
- Je niedriger das wirtschaftliche Risiko, desto geringer der Zinssatz.
- Die Lagequalität bzw. der Bodenwert hat einen besonders hohen Einfluss auf den Liegenschaftszinssatz: Je hochpreisiger der Boden, desto niedriger der Zinssatz.
- Je höher der Anteil an gewerblichen Nutzflächen, desto höher der Zinssatz für gemischt genutzte Grundstücke.
- Je niedriger die anzunehmende wirtschaftliche Restnutzungsdauer, desto niedriger der Zinssatz.

<sup>76</sup> Grundstücksmarktbericht Mannheim 2023, Seite 72.

<sup>77</sup> Wie vor.





In der Praxis weicht der **objektspezifische Liegenschaftszinssatz** oft von den durchschnittlichen Zinssätzen der Normobjekte ab. Für risikobehaftete oder besonders attraktive Objekte können Zu-/Abschläge resultieren. In Bezug auf die Risikoeinschätzung im Bewertungsfall wird auf die Ausführungen zu Lage und Grundstücksmerkmalen (Abschnitt 2.1) sowie zur Flächen- und Verwertungsanalyse (Abschnitt 3.4) verwiesen. Im Ergebnis sind die Risiken des Bewertungsobjekts höher als bei den Referenzimmobilien. Bei dem Ansatz des Liegenschaftszinssatzes ist insbesondere die **rückläufige wirtschaftliche Entwicklung** zu beachten:

- **DIW Berlin:** Die Erholung der deutschen Wirtschaft verläuft weiterhin schleppend und wird durch eine stockende weltwirtschaftliche Entwicklung zusätzlich erschwert. Erst in den beiden nächsten Jahren dürfte es merklich aufwärts gehen. Für 2024 rechnet das DIW Berlin mit einer Stagnation (0,0 %) und für 2025 und 2026 mit einem BIP-Wachstum von 0,9 bzw. 1,4 %. Der private Konsum zieht nur allmählich an, der Industrieaufschwung bleibt zunächst aus.
- **Ifo:** Die Stimmung der Unternehmen in Deutschland ist im Sinkflug. Der ifo-Geschäftsklima-Index fiel im August 2024 auf 86,6 Punkte nach 87,0 Punkten im Juli. Die Unternehmen beurteilten ihre aktuelle Lage schlechter. Zudem fielen die Erwartungen pessimistischer aus. Die deutsche Wirtschaft gerät zunehmend in die Krise.
- **Destatis:** Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – lag im August 2024 bei +1,9 %. Zuletzt hatte die Inflation vor gut 3 Jahren (März 2021: +1,8 %) unterhalb von 2 % gelegen. Im Juli 2024 hatte die Veränderungsrate +2,3 % betragen. Die Preisrückgänge bei Energie dämpften die Inflationsrate im August noch stärker als in den Vormonaten zuvor. Demgegenüber wirkten die weiterhin überdurchschnittlichen Preiserhöhungen bei Dienstleistungen inflationstreibend.

Nach Auswertungen des **Verbands deutscher Pfandbriefbanken (vdp)** zeichnet sich auf dem Immobilienmarkt im gewerblichen Sektor eine Marktberuhigung ab: „Zwar fielen die Preise für Büro- und Einzelhandelsimmobilien im Vergleich zum zweiten Quartal 2023 noch um durchschnittlich 7,4 %. Allerdings ergab sich beim Vergleich mit dem dritten Vorquartal ein leichtes Plus von 0,4 %.“<sup>78</sup>

Aufgrund der **Risikostruktur des Objekts** ist es plausibel anzunehmen, dass der Liegenschaftszinssatz für die Teileigentumseinheit bei etwa **6,0 %** liegt. Das wirtschaftliche Risiko ist relativ hoch, die Lage knapp durchschnittlich, Ausstattung und Aufteilung sind einfach bis durchschnittlich, die Restnutzungsdauer ist durchschnittlich.

Unter Würdigung von Risikostruktur, unterstellter Nutzung, Rohertrag, Lage und Marktentwicklung wird angesetzt:

**Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz**

**6,0 %**

**Restnutzungsdauer**

Im vorliegenden Fall wird für das Bewertungsobjekt unter Berücksichtigung der Modellkonformität sowie des Instandhaltungs- und Modernisierungszustands zum Wertermittlungsstichtag 05.02.2024 eine **Restnutzungsdauer von 32 Jahren** festgelegt.

<sup>78</sup> Vgl. vdp-Immobilienpreisindex Q2-2014, Seite 4.



### 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 abweichen, zu würdigen, soweit sie noch 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 und zur Freilegung anstehen (Liquidationsobjekte).

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.

### Instandhaltungsdefizite Sondereigentum

**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 nur in marktrelevanter Höhe berücksichtigt; ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur dann in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss; ggfls. ist ein Vorteilsausgleich („neu für alt“) vorzunehmen. Im Bereich des **Sondereigentums** bestehen **Instandhaltungsdefizite**. Für die Instandhaltungsdefizite insgesamt erfolgt hier ein **Abzug von -101.000 €**.

### Umnutzung

Die erforderliche **Umnutzung** und in der Folge die **baulichen Anpassungen nach dem bestehenden Leerstand** werden mit einem **pauschalen Abschlag von -60.000 €** berücksichtigt.

### Instandhaltungsdefizite Gemeinschaftseigentum

Wegen der fehlenden Rücklage für die **Instandhaltung** des Gemeinschaftseigentums erfolgt hier ein **Abzug von -200.000 €**.

**Ertragswertermittlung auf der nächsten Seite.**



### 5.3.3 Ertragswertermittlung

<b>I. Jahresrohertrag</b>				=	<b>43.380 €</b>
	NF, Stk.		€/m <sup>2</sup>		per Mt.
Teileigentumseinheit Nr. 12	482 x		7,50	=	3.615
			p.a.		(43.380)
1. Bewirtschaftungskosten vom ROE (Jahr (€))				=	<b>- 7.022</b>
Betriebskosten				=	0
Verwaltungskosten	%-Ansatz	3 %		=	1.301
Mietausfallwagnis	%-Ansatz	4 %		=	1.735
Instandhaltung	8,27 €/m <sup>2</sup>	482 m <sup>2</sup>		=	3.986
2. Grundstücksreinertrag, jährlich (€)				=	<b>36.358</b>
3. Reinertragsanteil des Bodenwerts (€), rd.				=	<b>- 3.168</b>
Liegenschaftszinssatz (LSZ in %)					6,0
Bodenwertanteil, nutzungsrelevant, unbelastet (€)			x		52.800
<b>II. Reinertrag der baulichen Anlagen</b>				=	<b>33.190 €</b>
<b>III. Ertragswert der baulichen Anlagen</b>				=	<b>467.315 €</b>
Reinertrag der baulichen Anlagen (€)					33.1900
Barwertfaktor lt. § 34 ImmoWertV	RND: 32 Jahre	x			14,08
<b>IV. Ertragswert (vorläufig)</b>				=	<b>520.115 €</b>
Gebäudeertragswert					467.315
Bodenwertanteil, nutzungsrelevant (€)					52.800
Bodenwertanteil, sonstige Flächen (€)					0
<b>V. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>				=	<b>- 361.000 €</b>
Werterhöhend					0
Wertmindernd:					
Instandhaltungsdefizite Sondereigentum (€)					- 101.000
Wertmindernd:					
Umnutzung (€)					- 60.000
Wertmindernd:					
Instandhaltungsdefizite Gemeinschaftseigentum (€)					- 200.000
<b>Ertragswert</b>				=	<b>159.115 €</b>

Der Ertragswert des Bewertungsobjekts beträgt rd. 159.000 €.



## 6. Verkehrswert des Bewertungsobjekts

### 6.1 Verfahrenswahl und Begründung

Zur Wertermittlung sind entsprechend § 6 ImmoWertV das Vergleichs-, das Ertrags- bzw. das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach Art des Wertermittlungsobjekts unter Würdigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und 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 **Ertragswertverfahrens** ermittelt. Dem Sachwertverfahren zugrunde liegende substanzorientierte Merkmale sind hier nicht wertbestimmend. **Marktteilnehmer** orientieren sich bei derartigen Immobilien an **erzielbaren Erträgen bzw. ersparten Mieten** und Vergleichspreisen je Quadratmeter Nutzfläche (**Gebäudefaktoren**).

Vorläufiger marktangepasster Ertragswert	520.115 €
• Je m <sup>2</sup> Nutzfläche (520.115 €/482 m <sup>2</sup> )	1.079 €
• Rohertragsfaktor (520.115 €/43.380 €)	12,0
• Netto-Anfangsrendite	6,8%

### 6.2 Plausibilitätsprüfung

#### Immobilienmarktbericht Südhessen 2024

Aus den Merkmalen der **Referenzimmobilie** im Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses für den Bereich Südhessen 2024 ergibt sich für Büro- und Verwaltungsimmobilien mit einem Bodenrichtwertniveau bis 199 €/m<sup>2</sup> ein durchschnittlicher Kaufpreis von **2.080 €/m<sup>2</sup>** (Spanne: 1.450 €/m<sup>2</sup> bis 2.710 €/m<sup>2</sup>, 6 Kauffälle). Der durchschnittliche **Rohertragsfaktor** wird mit 20,0 angegeben bei einer Standardabweichung von ± 3,9. Die durchschnittliche **Nettoanfangsrendite** wird mit 4,1 % angegeben bei einer Standardabweichung ± 0,7 %.<sup>79</sup>

Die angegebene **Nettoanfangsrendite** bildet die **Ertragsstärke** und das **Risiko** einer Immobilie ab. Sie gilt damit als **Vergleichsmaßstab für alternative Investitionsmöglichkeiten** sowie als Risikokennwert. Mit einem Anstieg der Nettoanfangsrendite steigt i.d.R. auch das Risiko der Investition. Eine geringe Nettoanfangsrendite deutet auf einen nachgefragten Markt mit oftmals höherpreisigen Immobilien hin, während eine hohe Nettoanfangsrendite tendenziell Märkte mit geringerer Nachfrage und günstigeren Immobilien abbildet. Die Nettoanfangsrendite definiert sich nach folgendem Modell:

Nettoanfangsrendite = Nettomiet(rein)einnahmen/Gesamtkaufpreis inkl. Erwerbsnebenkosten

<sup>79</sup> Vgl. Immobilienmarktbericht Südhessen 2024, Seite 104.





Dabei ergeben sich die **Nettomiet(rein)ehnahmen** aus der Jahresnettomiete abzüglich den Bewirtschaftungskosten ohne das Mietausfallwagnis. Die **Erwerbsnebenkosten** für Gewerbeimmobilien werden im Grundstücksmarktbericht Süd Hessen mit **8 %** angegeben.<sup>80</sup>

<u>Netto-Anfangsrendite</u>	
Mieteinnahmen	43.380 €
- BWK (ohne MAW)	- 5.287 €
Netto(rein)ertrag	38.093 €
Kaufpreis	520.115 €
Erwerbsnebenkosten (+8%)	+ 41.609 €
Gesamtkaufpreis	561.724 €
Nettoanfangsrendite:	6,78 %

Die **Nettoanfangsrendite für das Bewertungsobjekt** ergibt sich mit **6,8 %**. Auch der Rotertragsfaktor ist Maß mit der die Ertragskraft einer Immobilie angegeben wird. Er errechnet sich aus dem Quotienten des Kaufpreises und des jährlichen Rotertrags. Der **Rotertragsfaktor für das Bewertungsobjekt** ergibt sich mit **12,0** (520.115 €/43.380 €). Der **Flächenfaktor** ergibt sich mit **1.079 €/m<sup>2</sup>** (520.115 €/482 m<sup>2</sup>).

Die Nettoanfangsrendite, der Rotertragsfaktor und der Flächenfaktor des Bewertungsobjektes weichen von den entsprechenden Faktoren der Referenzimmobilie ab. Insgesamt ist die Teileigentumseinheit in einem Wohn- und Geschäftshaus mit einem **deutlich größeren Risiko** behaftet als ein Büro- und Verwaltungsgebäude, das als Referenzimmobilie dient. Zudem ist zu berücksichtigen, dass für das Bewertungsgrundstück ein deutlich niedrigerer Bodenrichtwert festgesetzt wurde. Zudem wird bei Teileigentumseinheiten immer nur ein Bodenwertanteil berücksichtigt, statt des vollen Bodenwerts, wie dies bei Wohn- und Geschäftshäusern der Fall ist. **Nach meiner Erfahrung liegen die ermittelten Faktoren durchaus in einer üblichen Bandbreite für ältere Teileigentumseinheiten.**

Es sind die tatsächlichen Eigenschaften der zu bewertenden Teileigentumseinheit, die sich aus **Lage, Zustand, Alter und Größe** ergeben, zu berücksichtigen. Alle Kriterien liegen beim Bewertungsobjekt im eher schwächeren Bereich. **Insgesamt ist das Ergebnis der Wertermittlung plausibel.**

### 6.3 Wertfeststellung

#### Würdigung der Verfahrensergebnisse / Besonderheiten

Unter Würdigung der Gesamtverhältnisse und der Plausibilitätsprüfung halte ich das Verfahrensergebnis für marktgerecht. Danach resultiert der **(vorläufige) Verkehrswert** von gerundet 159.000 €.

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 m.A.n. **keiner weiteren Anpassungen.**

Vorläufiger Verkehrswert	159.115 €
Sonstige Anpassung	0 €
Verkehrswert	159.115 €
Rundungsbetrag	-115 €
<b>Verkehrswert, gerundet</b>	<b>159.000 €</b>

<sup>80</sup> Vgl. Immobilienmarktbericht Süd Hessen 2024, Seite 93.



## Verkehrswert

Der Verkehrswert des 567/1.932 Miteigentumsanteils an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück Eberhard-Layher-Straße 13 (Flst. 6256), 74889 Sinsheim, verbunden mit dem Sondereigentum an der Teileigentumseinheit Nr. 12 (Untergeschoss), eingetragen im Grundbuch von Steinsfurt in Blatt 21192, wird **zum Wertermittlungstichtag 05.02.2024** geschätzt auf:

**159.000 Euro** (Verkehrswert gerundet)

(in Worten: *ehundertneunundfünfzigtausend EURO*)

## 7. Weitere Feststellungen

### Verdacht auf ökologische Altlasten

Zu ökologischen Altlasten wurde mir nichts bekannt.

### WEG-Verwalter, Wohngeld

Die Daten zum WEG-Verwalter werden aus datenschutzrechtlichen Gründen dem Gericht unmitelbar mitgeteilt. Das monatliche Wohngeld beträgt nach dem Wirtschaftsplan 2024 1.061 €.

### Mieter, Pächter

Der Bewertungsgegenstand zeigt augenscheinlich Leerstand. Nach Angaben der am Ortstermin anwesenden Verfahrensbeteiligten bestehen keine Nutzungsverhältnisse.

### Wohnpreisbindung

Nicht zutreffend: Es handelt sich um ein nicht zu Wohnzwecken genutztes Objekt.

### Gewerbebetrieb

Nach Angaben des Bevollmächtigten des Eigentümers wird die Teileigentumseinheit derzeit nicht genutzt. Es bestehen keine Hinweise auf einen Gewerbebetrieb.

### Maschinen, Betriebseinrichtungen

Maschinen und Betriebseinrichtungen waren nicht vorhanden bzw. nicht als solche erkennbar.

### Energieausweis

Vom WEG-Verwalter wurde ein bedarfsorientierter Energieausweis vorgelegt. Darin wird ein Endenergieverbrauch des Gebäudes von 125,4 kWh/(m<sup>2</sup> x a) bescheinigt (Primärenergieverbrauch: 139,0 kWh/(m<sup>2</sup> x a)).





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

Zuzenhausen, den 02.10.2024.

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



## 8. RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG (AUSWAHL)

- **Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung - II. BV)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.1990 (BGBl. I S. 2178), geändert durch Artikel 78 Satz 2 des Gesetzes vom 23.11.2007 (BGBl. I S. 2614)
- **Baugesetzbuch (BauGB)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- **Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003, I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.03.2023 (BGBl. 2023 Nr. 72)
- **Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung - BelWertV)**  
in der Fassung vom 12.05.2006 (BGBl. I S. 1175), zuletzt geändert durch Artikel 5 der Verordnung vom 04.10.2022 (BGBl. I S. 1614)
- **Gesetz über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz - ErbbauRG)**  
in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-6, veröffentlichten, bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 7 des Gesetzes vom 01.10.2013 (BGBl. I S. 3719)
- **Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG)**  
vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), geändert durch Artikel 18a des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1237)
- **ImmoWertV-Anwendungshinweise - ImmoWertA)**  
Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung, vorgelegt vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, von der Fachkommission Städtebau am 20.09.2023 zur Kenntnis genommen
- **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)

## 9. VERZEICHNIS DER ANLAGEN

### Übersicht

Anlage 1	Grundbuch	Seite 52
Anlage 2.1	Regionale Lageverhältnisse	Seite 54
Anlage 2.2	Örtliche Lageverhältnisse	Seite 56
Anlage 3	Lageplan/Liegenschaftskarte	Seite 58
Anlage 4.1	Lärmkartierung	Seite 59
Anlage 4.2	Hochwasserrisiko	Seite 60
Anlage 4.3	Starkregengefährdung	Seite 62
Anlage 5.1	Flächennutzungsplan	Seite 63
Anlage 5.2	Bebauungsplan	Seite 64
Anlage 5.3	Baukennzahlen	Seite 68
Anlage 6.1	Aufteilungspläne zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 11.03.1999	Seite 69
Anlage 6.2	Abgeschlossenheitsbescheinigung	Seite 75
Anlage 6.3	Plan zur Änderung der Teilungserklärung vom 17.02.2020	Seite 76
Anlage 6.4	Flächenaufstellung (Wohnungseinheit Nr. 2)	Seite 77
Anlage 7.1	Fotodokumentation (Lage)	Seite 78
Anlage 7.2	Fotodokumentation (Außenbereiche)	Seite 80
Anlage 7.3	Fotodokumentation (Baudetails)	Seite 84
Anlage 8	Bodenrichtwert	Seite 90

### Hinweis zum Urheberrecht

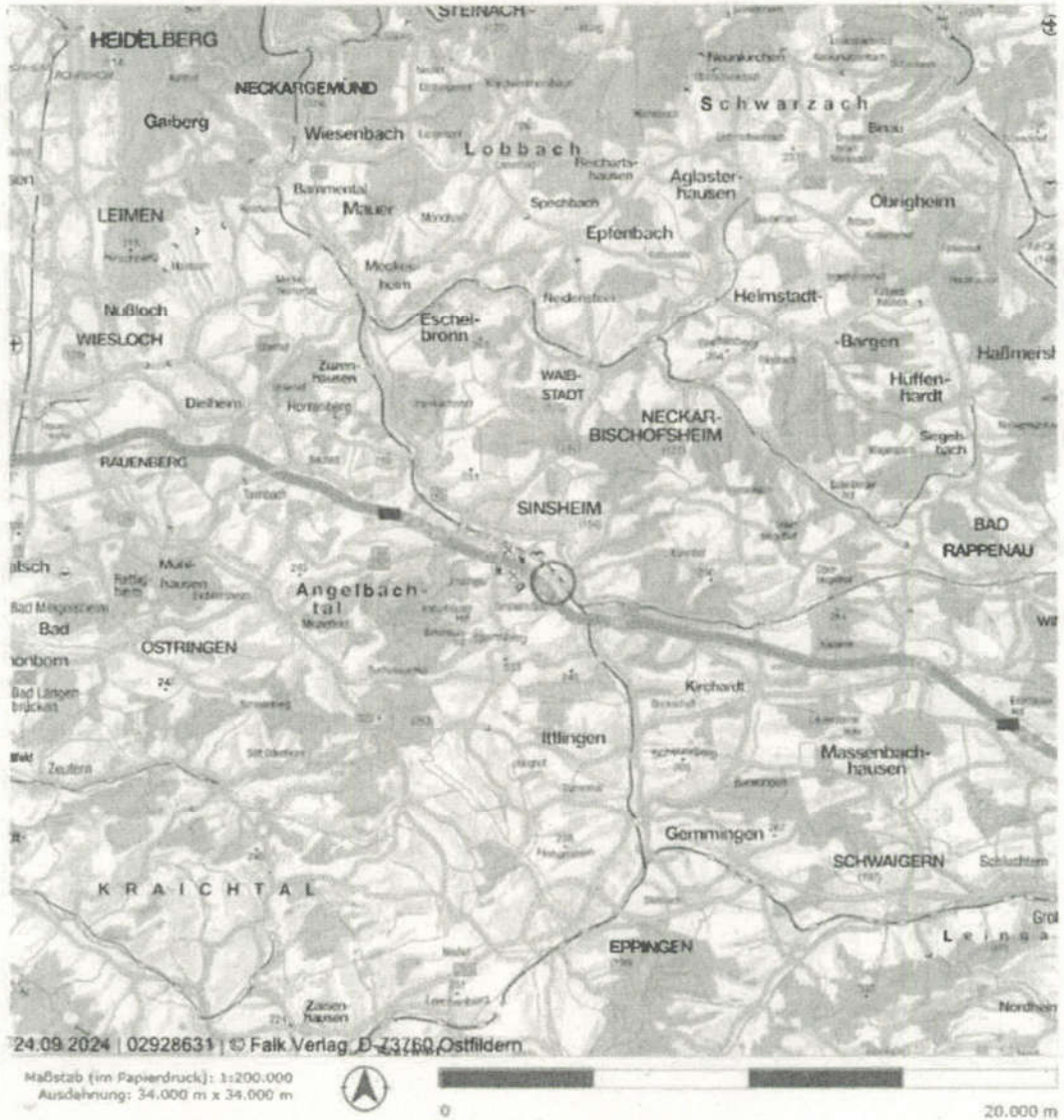
Die im Gutachten bzw. in den Anlagen enthaltenen Texte, Karten und Tabellen sind urheberrechtlich geschützt. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.











ÜBERSICHTSKARTE MIT REGIONALER VERKEHRSINFRASTRUKTUR

Quelle: Mairdumont GmbH & Co. KG, Stand: 2024, lizenziert am 24.09.2024 durch die on-geo GmbH, Erfurt: „Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.“



LAGE DER STADT SINSHAIM IM RHEIN-NECKAR-KREIS  
 Quelle: Wikimedia Commons





REGIONALKARTE MIT VERKEHRSINFRASTRUKTUR

Quelle: Mairdumont GmbH & Co. KG, Stand: 2024, lizenziert am 24.09.2024 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.“)



24.09.2024 | 02926631 | Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

Maßstab (im Papierdruck): 1:5.000  
Ausdehnung: 650 m x 650 m



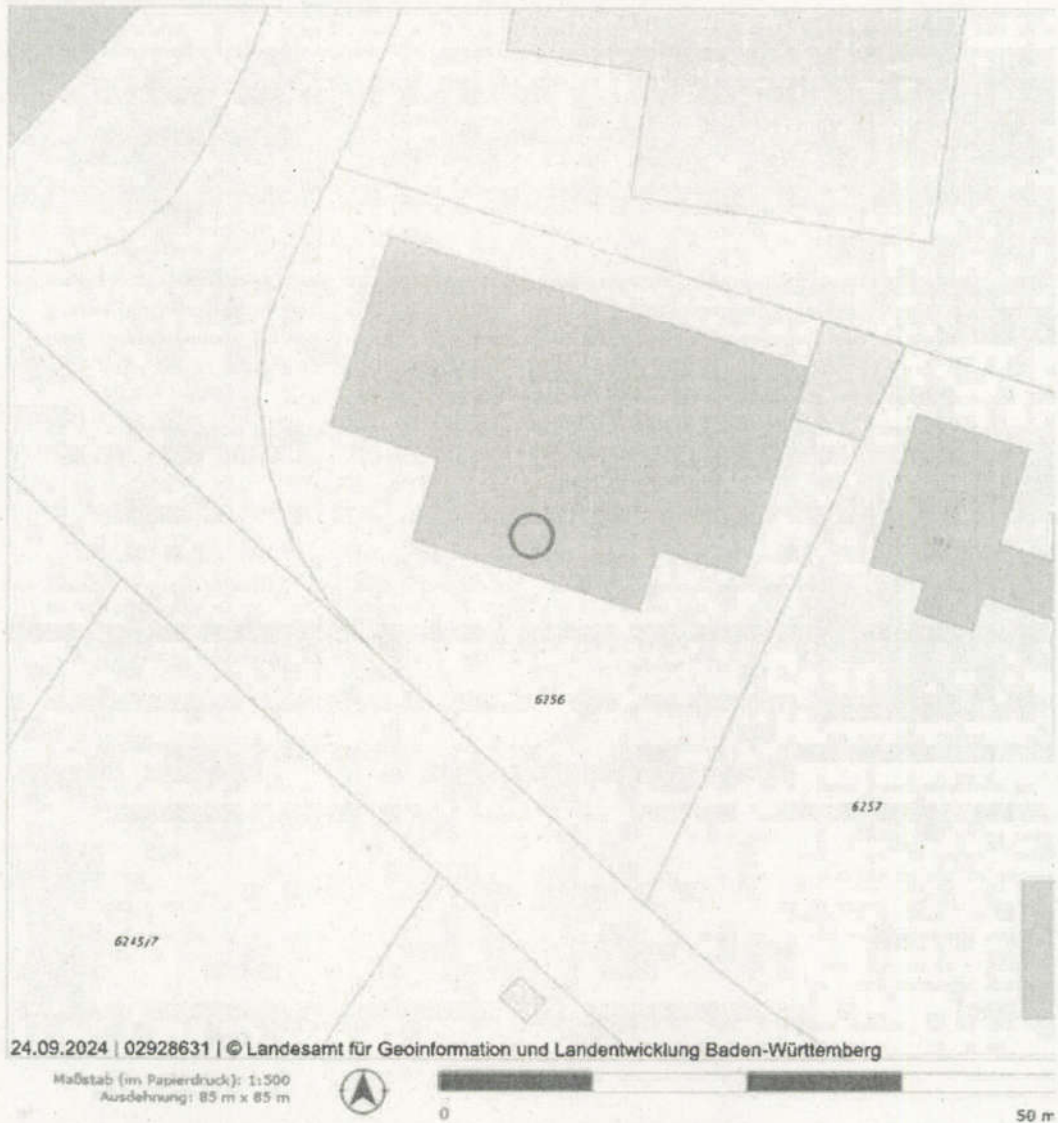
0

500 m

**ORTHOPHOTO / LUFTBILD**

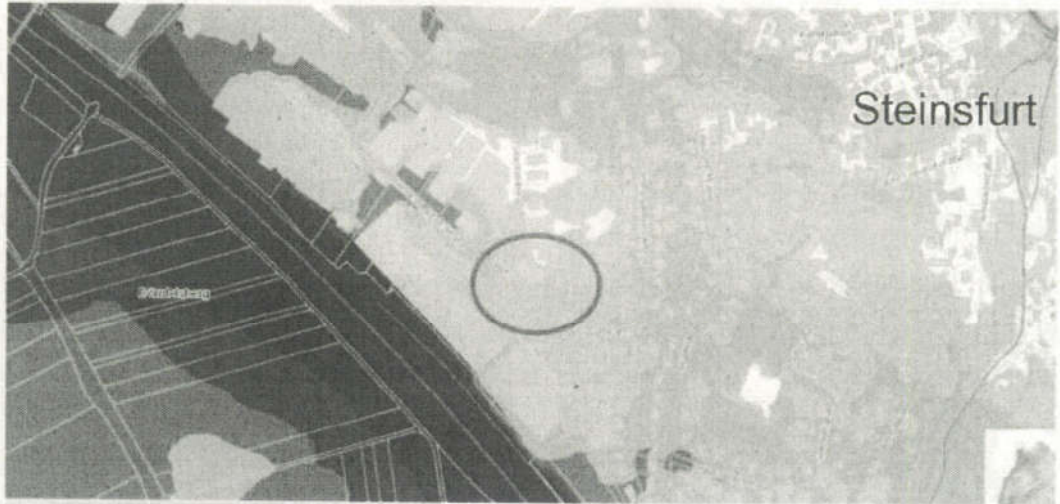
Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet), lizenziert am 24.09.2024 durch die on-geo GmbH, Erfurt





LIEGENSCHAFTSKARTE (AUSKUNFT VON TEILINHALTEN AUS DEM AMTLICHEN LIEGENSCHAFTSKATASTERINFORMATIONSSYSTEM (ALKIS®))

Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, Stand: September 2024, lizenziert am 24.09.2024 durch die on-geo GmbH, Erfurt



- Lärmkartierung 2022 ✕
- Straßenlärm LDEN (24 Stunden)
  - Straßenlärm LNight (22 - 6 Uhr)
  - Schienenlärm LDEN (24 Stunden)
  - Schienenlärm LNight (22 - 6 Uhr)
  - Fluglärm LDEN (24 Stunden)
  - Fluglärm LNight (22 - 6 Uhr)
- Hauptverkehrsstraßen und Straßen in Ballungsräumen**
- ≥ 75 dB(A)
  - ≥ 70 - 74 dB(A)
  - ≥ 65 - 69 dB(A)
  - ≥ 60 - 64 dB(A)
  - ≥ 55 - 59 dB(A)
  - Isophone LDEN = 65 dB(A)

LÄRMKARTIERUNG 2022 STRAßENVERKEHR (LDEN) 24 STUNDEN  
 Quelle: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg







ÜBERFLUTUNGSFLÄCHEN NACH HOCHWASSERMANAGEMENT-ABFRAGE  
Quelle: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg

Ost	492824		
Nord	5453753		
Das Lagebezugssystem ist ETRSM (EPSG 25832)			
Gemeinde			
Kreis			
Regierungspräsidium			
Gewässerbezugsgebiet			
	UF	UT [m]	WSP [m ü. NN/HQ]
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: Wasserpiegellagen  
Hinweis: Die angegebenen Werte sind auf Dezimeter kaufmännisch gerundet.  
Überflutungstiefen bis zum 10cm werden auf 10cm gerundet. Es ist zu beachten, dass Werte in Gebäuden mit Unsicherheiten befallen sind.  
Das Höhenbezugssystem für alle Höhenangaben ist DHHN016, Höhenstatus (HST): 170, EPSG 7837

 mögliche Änderung /  
 Fortschreibung



INFORMATIONEN ZUR HOCHWASSERRISIKOMANAGEMENT-ABFRAGE  
Quelle: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg



Gefährdungsklasse der Objektadresse

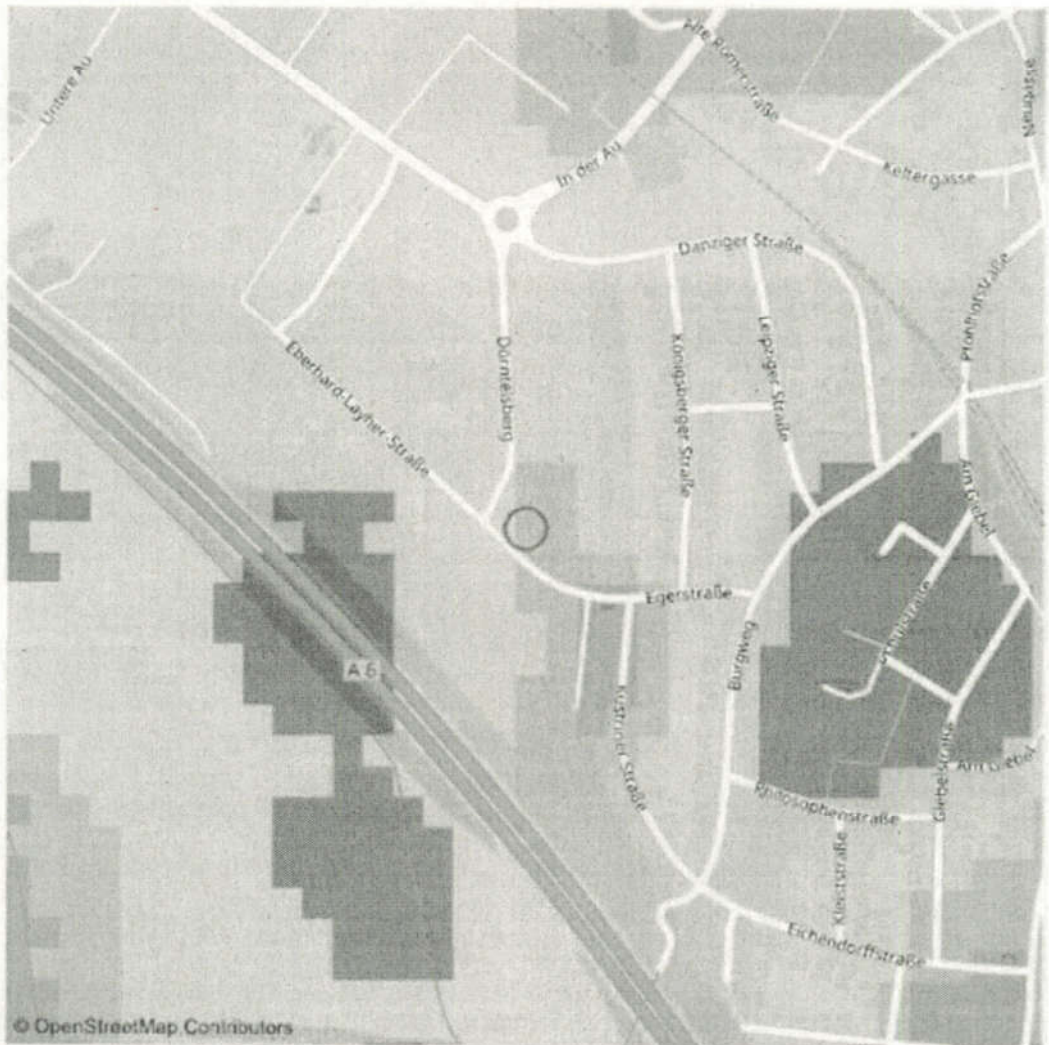
GK1	GK2	GK3	GK4
-----	-----	-----	-----

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

ZÜRS HOCHWASSERGEFÄHRDUNG

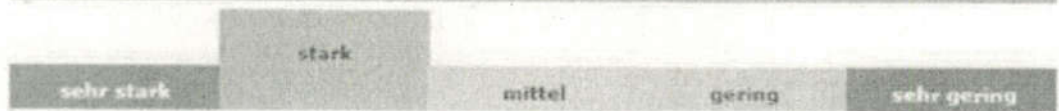
Quelle: on-geo GmbH, Erfurt





© OpenStreetMap Contributors

Cefährdungsklasse der Objktadresse



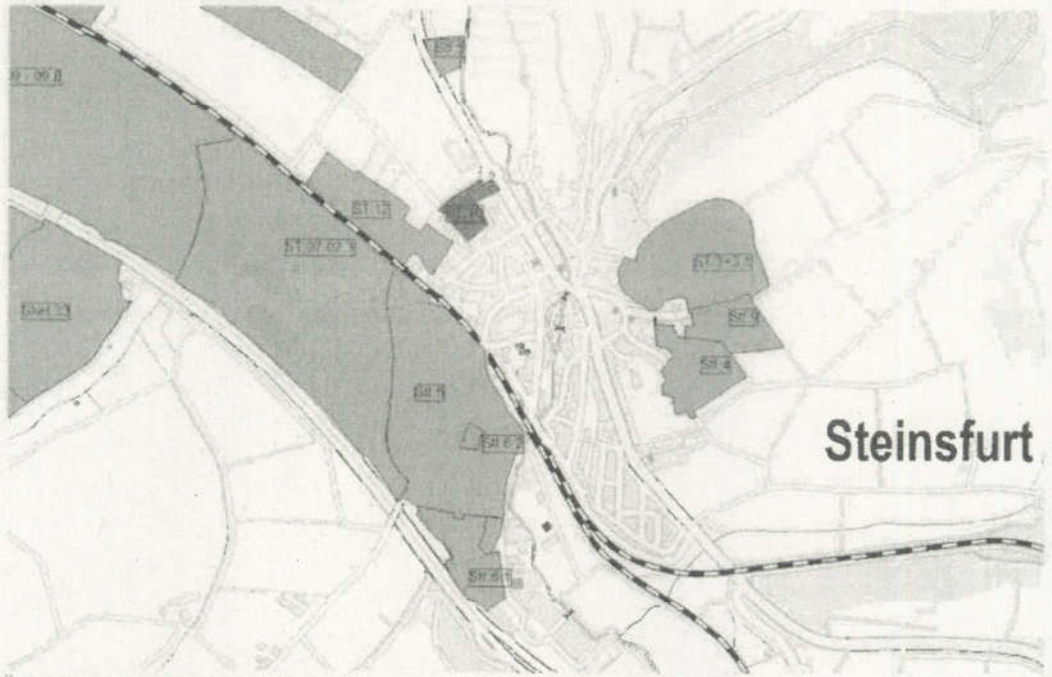
STARKREGENGEFÄHRDUNG  
Quelle: on-geo GmbH, Erfurt



AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER VEREINBARTEN VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT SINSHEIM-ANGELBACHTAL-ZUZENHAUSEN

Quelle: Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg, Internetabfrage vom 27.09.2024





**Steinsfurt**

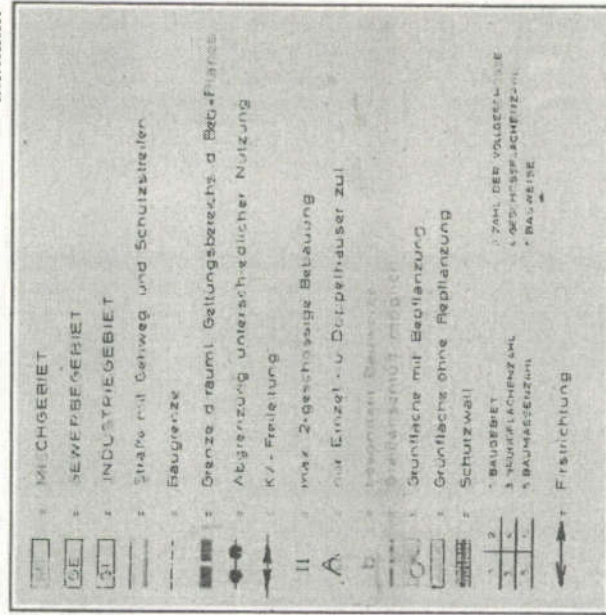
**ÜBERSICHT ZU DEN BEBAUUNGSPLÄNEN DER STADT SINSHEIM**

Quelle: Geodatenportal Sinsheim, Internetabfrage vom 27.09.2024



**AUSZUG AUS DEM BEBAUUNGSPLAN NR. 2-2.3 „UNTERE AU BIS DÖRNTELSGRUND“**

Quelle: Geodatenportal Sinsheim, Internetabfrage vom 27.09.2024



# Sinsheim

## Steinsfurt

Bebauungsplan Nr. 2-2.3  
 "Untere Au bis Dörntelsgrund"



Legende

AUSZUG AUS DEM BEBAUUNGSPLAN NR. 2-2.3 „UNTERE AU BIS DÖRNTELSGRUND“  
 Quelle: Geodatenportal Sinsheim, Internetabfrage vom 27.09.2024



A.11. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN	
1.	Art der baulichen Nutzung
1.1	Mikrogebiet (M): Ausnahmen nach § 6 (1) werden nicht zugelassen.
1.2	Gevoebgebiet (GG): Ausnahmen nach § 3 (3) DörwaVo werden zugelassen. Nebenlagen nach § 14 DörwaVo werden ebenfalls zugelassen. sind mit öffentlichen Straßenverkehrsflächen zulässig.
1.3	Industriegebiet (I): Ausnahmen nach § 9 (3) DörwaVo werden zugelassen. Nebenlagen nach § 14 DörwaVo werden ebenfalls zugelassen.
2.	Gestaltung der Hausbaukörper im Misch- und Gewerbegebiet
2.1	Firestrichung: Für die Stellung und Firestrichung der Gebäude im Mischgebiet sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.
2.2	Spezialhöhe (Fußbodenoberkante EG bzw. ÜG): Die Gebäudehöhe an jeder Stelle des Baukörpers mind. 0,15 m über Kubenflüßler liegen, sie darf aber 0,30 m nicht übersteigen.
2.3	Dachstuhl: unzulässig
2.4	Dachform und Dachneigung: Es werden Flachdächer und Satteldächer zugelassen. Bei Satteldächern wird eine Dachneigung bis zu 10° zugelassen.
2.5	Dachfarbe: dunkler Farbton
2.6	Traufhöhe: Bei Wohngebäuden wird für die ein- oder zweigeschossige Bauteile eine Traufhöhe von 3,20 m und für die zweigeschossige Bauteile 6,20 m festgesetzt. Gemessen wird ab Gf, Gebäude. Bei allen anderen Gebäuden darf die Traufhöhe max. 1,80 m über der für geneigte Räume vorgeschriebenen Gebäuhöhe liegen.
3.	Mittel- und Querzone
3.1	Anzahl: Entsprechend den jeweils gültigen Richtsahlen des Innenministeriums in Baden-Württemberg.

Festsetzungen

M	MICROGEBIET
GG	SCHWERBERGEBIET
I	INDUSTRIEGEBIET
—	Straße mit Gehweg und Schutzstreifen
—	Baugrenze
—	Grenze draußm Geflügelbereich d. Reb- u. Wein
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
KV	Freileitung
II	max. 2-geschossige Bebauung
A	für Einzel- u. Doppelhäuser zul.
D	Geschichtsbauweise
—	Grenzbereich ohne Grün
—	Sonnfläche mit Bepflanzung
—	Sonnfläche ohne Bepflanzung
—	Schutzwall
1	Wohngebiet
2	Industriegebiet
3	Bauweise
4	Freileitung
5	Freileitung

1 Zahl der Kubenflüßler  
2 Geflügelbereich  
3 Bauweise  
4 Freileitung  
5 Freileitung

Legende

AUSZUG AUS DEM BEBAUUNGSPLAN NR. 2-2.3 „UNTERE AU BIS DÖRNTELSGRUND“  
Quelle: Geodatenportal Sinheim, Internetabfrage vom 27.09.2024

**4. Außenanlagen**

4.1 Stützmauer: Sollten Stützmauern erforderlich werden, so dürfen sie nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m errichtet werden.

Material: Naturstein, Verbinder, bearbeiteter Beton.

4.2 Einfassungen: Die Baumquerschnitte sind nur öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von max. 0,15 m hohen Einfassungen (Saumsteine, Baumsteine, Sohlen) zu versehen. Unbearbeitete Baumsteine an öffentlichen Verkehrsflächen sind unzulässig.

4.3 Einriedungstiefe: Einriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich der Einfassungen sind eine Gesamthöhe von 1,00 m nicht überschreiten. Bei Einriedungen sind die maximalen Höhen auf 0,50 m festzusetzen. Im Gehwege- und Radfahrstreifenbereich sind Einriedungen von max. 2,00 m Höhe zulässig. In geschützten Formen (Zugänge, Zugänge, Zugänge) ist ebenfalls nicht gestattet.

Türen und Tore dürfen nicht nach außen auf den Gehweg oder Straßenraum aufliegen.

Pflaster sind nur zur Befestigung von Eingangs- und Radfahrstreifen sowie zur Unterfütterung von Abfallbehältern zulässig.

4.4 Abfallbehälter: dürfen nur innerhalb baulicher Anlagen oder auf besonders abgesperrten Flächen aufgestellt werden.

4.5 Zugänge: Zugänge, Zugänge und Vorplätze müssen planiert, befestigt und sauber gehalten werden.

**5. Werkanlagen**

Werkanlagen sind zulässig, soweit sie keine Behinderung des Straßenverkehrs hervorrufen.

Sinsheim, 2. Okt. 2024, Bürgermeister: *[Signature]*

Festsetzungen

**4. Außenanlagen**

4.1 Stützmauer: Sollten Stützmauern erforderlich werden, so dürfen sie nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m errichtet werden.

Material: Naturstein, Verbinder, bearbeiteter Beton.

4.2 Einfassungen: Die Baumquerschnitte sind nur öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von max. 0,15 m hohen Einfassungen (Saumsteine, Baumsteine, Sohlen) zu versehen. Unbearbeitete Baumsteine an öffentlichen Verkehrsflächen sind unzulässig.

4.3 Einriedungstiefe: Einriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich der Einfassungen sind eine Gesamthöhe von 1,00 m nicht überschreiten. Bei Einriedungen sind die maximalen Höhen auf 0,50 m festzusetzen. Im Gehwege- und Radfahrstreifenbereich sind Einriedungen von max. 2,00 m Höhe zulässig. In geschützten Formen (Zugänge, Zugänge, Zugänge) ist ebenfalls nicht gestattet.

Türen und Tore dürfen nicht nach außen auf den Gehweg oder Straßenraum aufliegen.

Pflaster sind nur zur Befestigung von Eingangs- und Radfahrstreifen sowie zur Unterfütterung von Abfallbehältern zulässig.

4.4 Abfallbehälter: dürfen nur innerhalb baulicher Anlagen oder auf besonders abgesperrten Flächen aufgestellt werden.

4.5 Zugänge: Zugänge, Zugänge und Vorplätze müssen planiert, befestigt und sauber gehalten werden.

**5. Werkanlagen**

Werkanlagen sind zulässig, soweit sie keine Behinderung des Straßenverkehrs hervorrufen.

Sinsheim, 2. Okt. 2024, Bürgermeister: *[Signature]*

Festsetzungen

AUSZUG AUS DEM BEBAUUNGSPLAN NR. 2-2.3 „UNTERE AU BIS DÖRNTELSGRUND“  
 Quelle: Geodatenportal Sinsheim, Internetabfrage vom 27.09.2024





**BAUKENNZAHLEN**

**ANLAGE 5.3**

							Grund- fläche	Nutz- faktor	NF (m <sup>2</sup> )	
<b>Hauptgebäude</b>										
UG	26,30	x	17,30	+	19,30	x	5,40	=	557,21	
	1,00	x	2,00					x	1,00	
EG	26,31	x	10,73	+	19,50	x	10,00	=	487,65	
	2,20	x	4,70					x	1,00	
DG	kein Vollgeschoss									
Summe I							1.044,86	x	1,00	= (1.044,86)
<b>Anbau</b>										
UG	kein Vollgeschoss									
EG	8,87	x	15,90	+	2,30	x	1,00			
	2,30	x	1,00	+	2,30	x	1,00			
	1,50	x	3,30	+	1,50	x	1,40			
	1,00	x	0,50	+	1,00	x	1,80			
	1,30	x	0,70	+	1,20	x	1,80			
	1,40	x	0,50	+	1,00	x	0,40	=	161,45	
DG	kein Vollgeschoss									
Summe II										(161,45)
									<b>1.206,31</b>	

**(VOLL-)GESCHOSSFLÄCHE (V/GF)**

Überschlägig; lt. Bauakte, (Berechnung des SV Werner Rennert, Sinsheim), UG des Hauptgebäudes als oberirdisches Geschoss angerechnet, einschließlich Lager und Heizungsraum

							Grund- fläche	Nutz- faktor	GR (m <sup>2</sup> )
<b>Hauptgebäude</b>									
	26,30	x	17,30	+	19,30	x	5,40	=	557,21
	1,00	x	2,00					x	1,00
<b>Anbau</b>									
	8,87	x	15,90	+	2,30	x	1,00		
	2,30	x	1,00	+	2,30	x	1,00		
	1,50	x	3,30	+	1,50	x	1,40		
	1,00	x	0,50	+	1,00	x	1,80		
	1,30	x	0,70	+	1,20	x	1,80		
	1,40	x	0,50	+	1,00	x	0,40	=	161,45
Doppelgarage	7,99	x	(5,49	+	6,78)	x	0,50	=	49,02
									<b>767,68</b>

**GRUNDFLÄCHE (GR)**

Überschlägig; lt. Bauakte, (Berechnung des SV Werner Rennert, Sinsheim), ohne Ansatz für Freisitze, Balkone und Stellplätze

GFZ	=	Geschossfläche/Grundstücksfläche	1.206	/	1.799	=	<b>0,67</b>
GRZ	=	Grundfläche/Grundstücksfläche	768	/	1.799	=	<b>0,43</b>

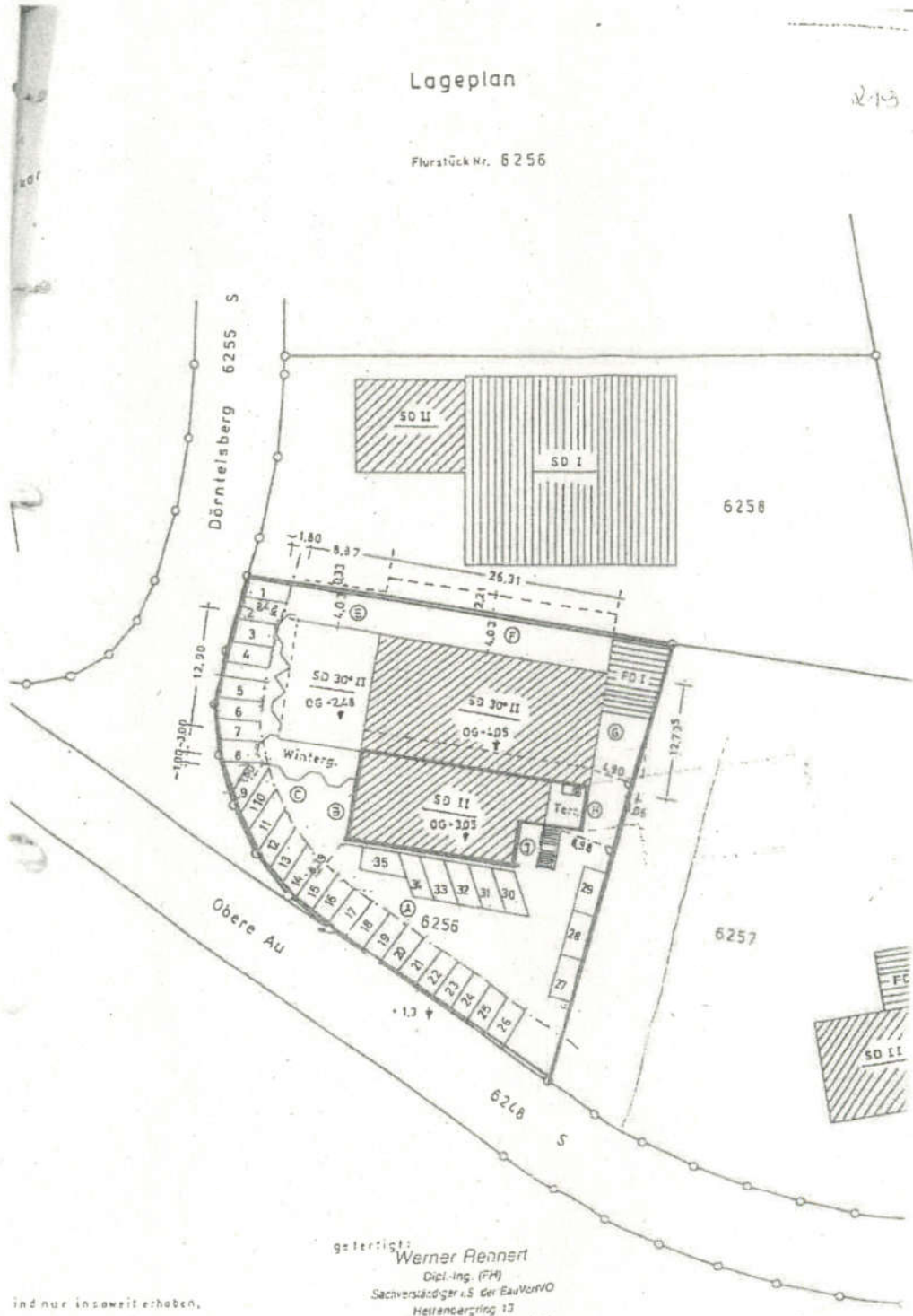
**GRUNDSTÜCKS-/NUTZFLÄCHENKENNZAHLEN**

Überschlägig; lt. Bauakte

Lageplan

213

Flurstück Nr. 6256

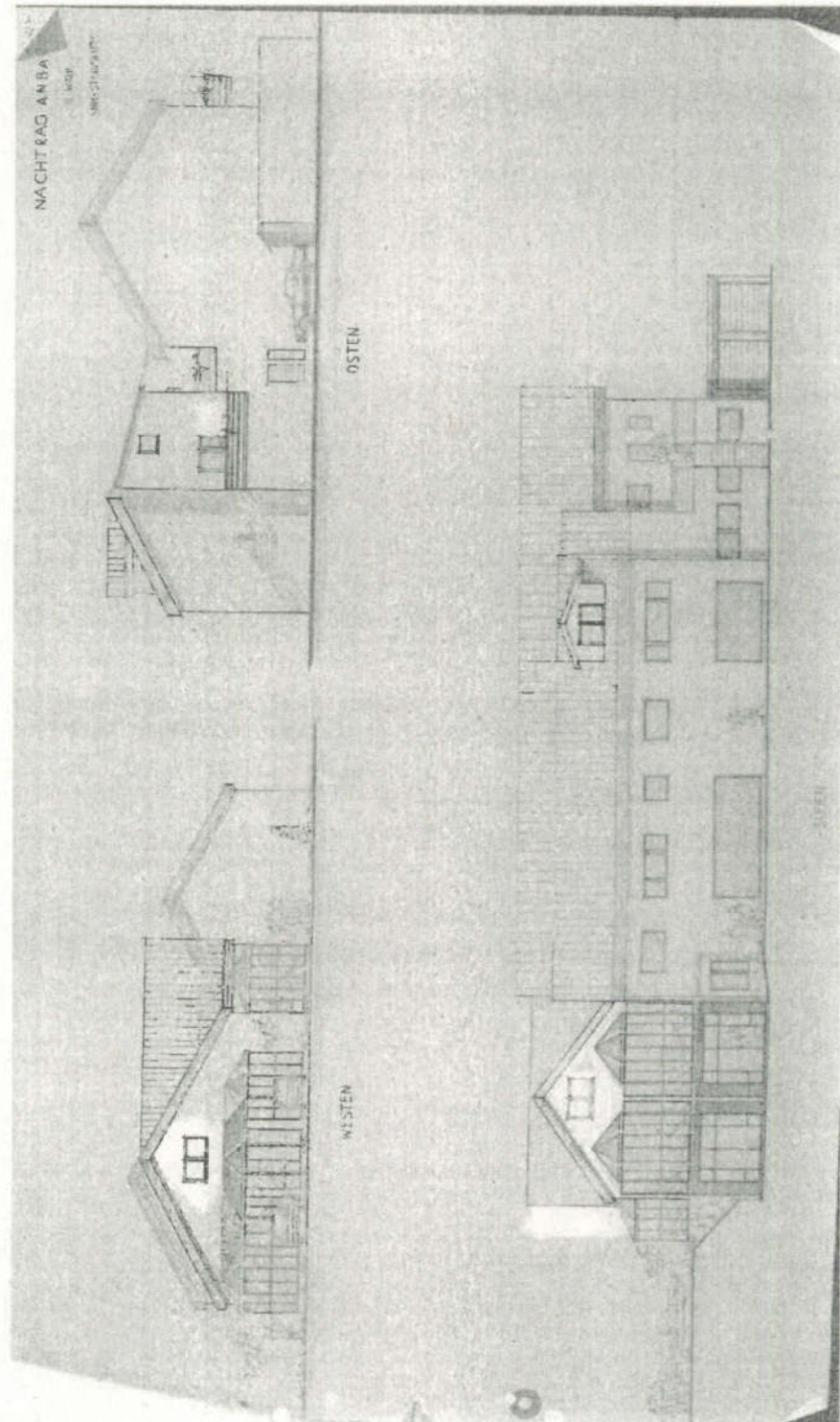


gefertigt: **Werner Rennert**  
Dipl.-Ing. (FH)  
Sachverständiger i.S. des BauVerfVO  
Heilbronner Ring 13

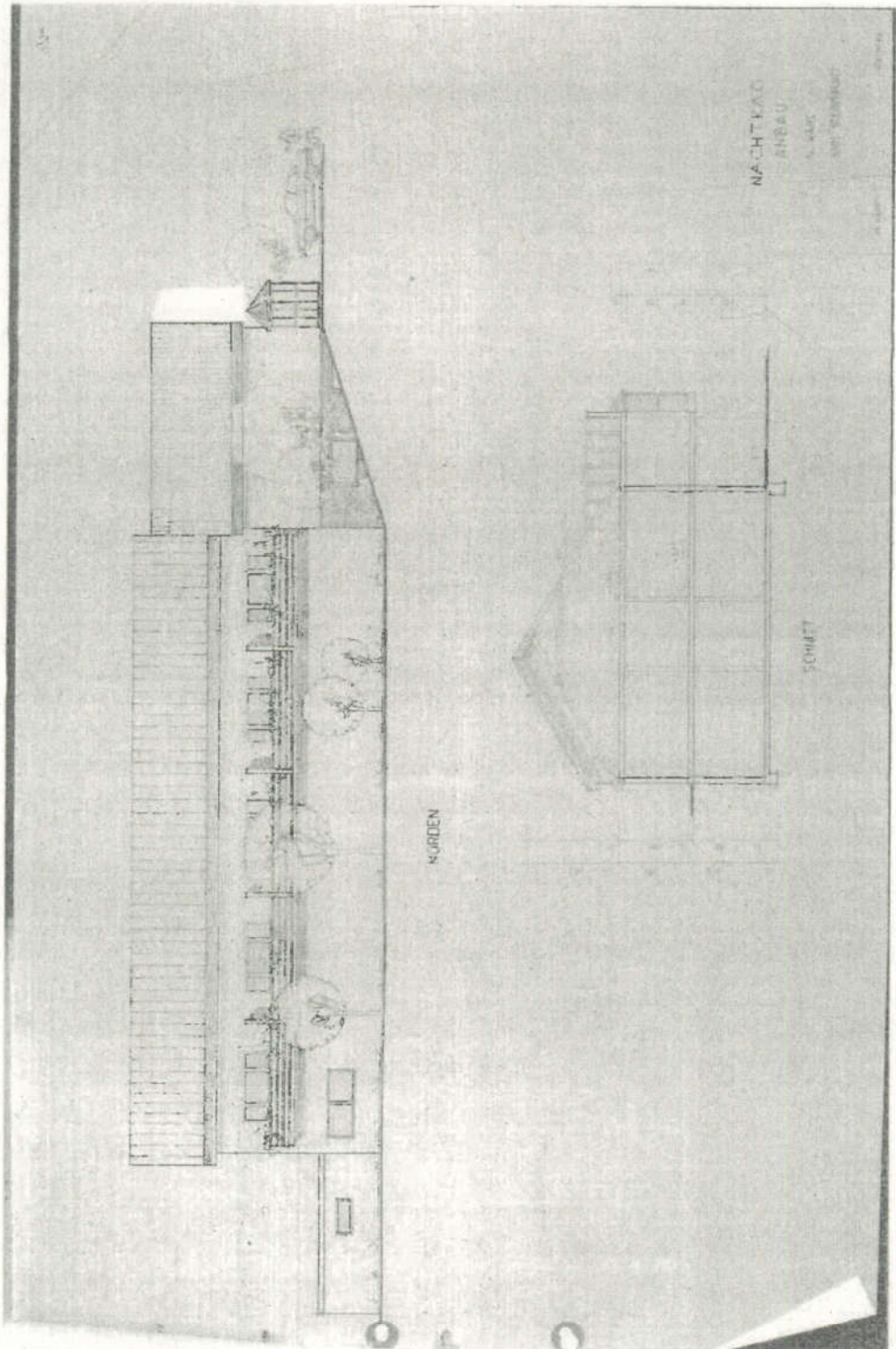
ind nur insoweit erheben.

LAGEPLAN  
Quelle: Grundbuchzentralarchiv Baden-Württemberg



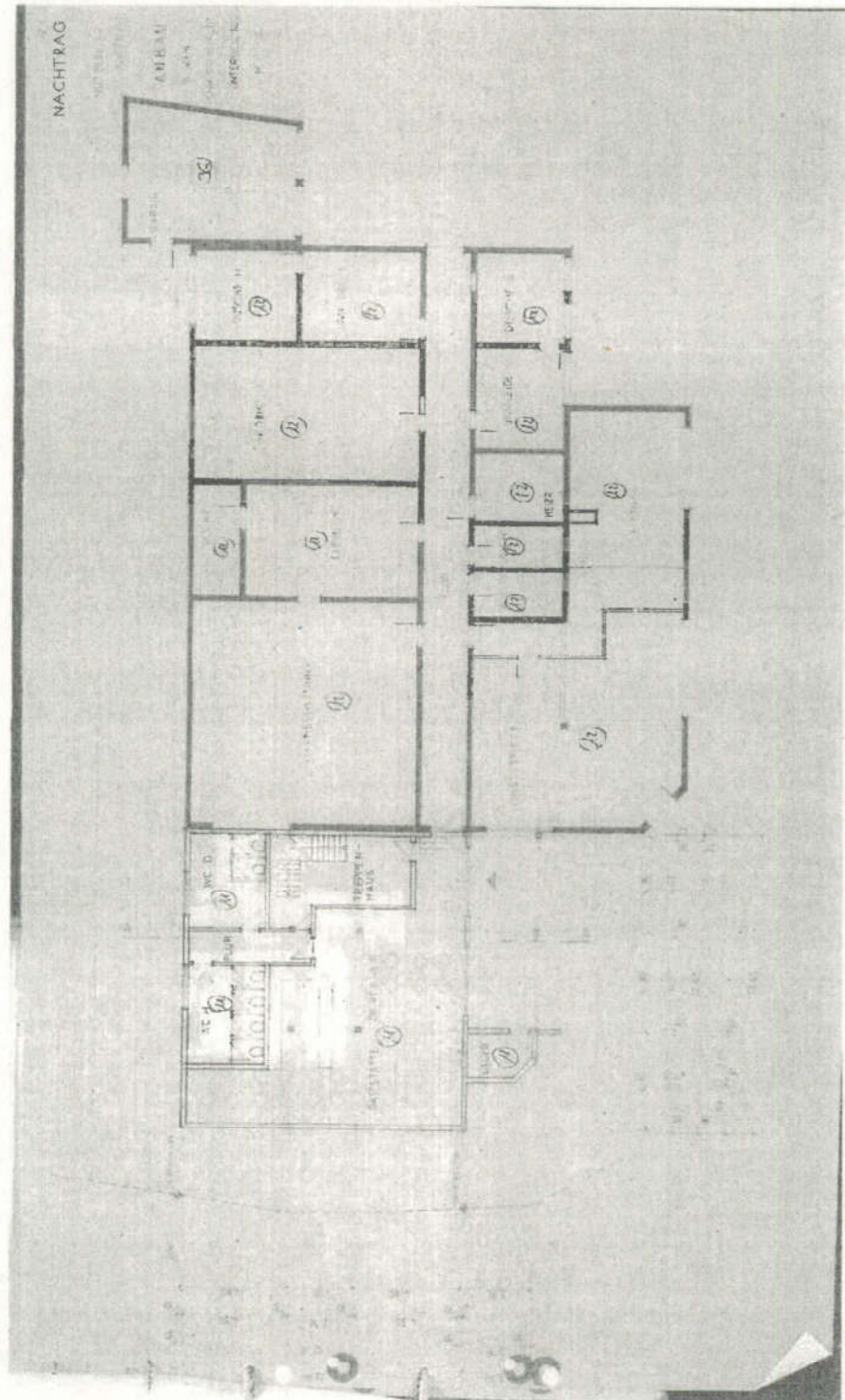


ANSICHTEN WESTEN, OSTEN UND SÜDEN  
 Quelle: Grundbuchzentralarchiv Baden-Württemberg

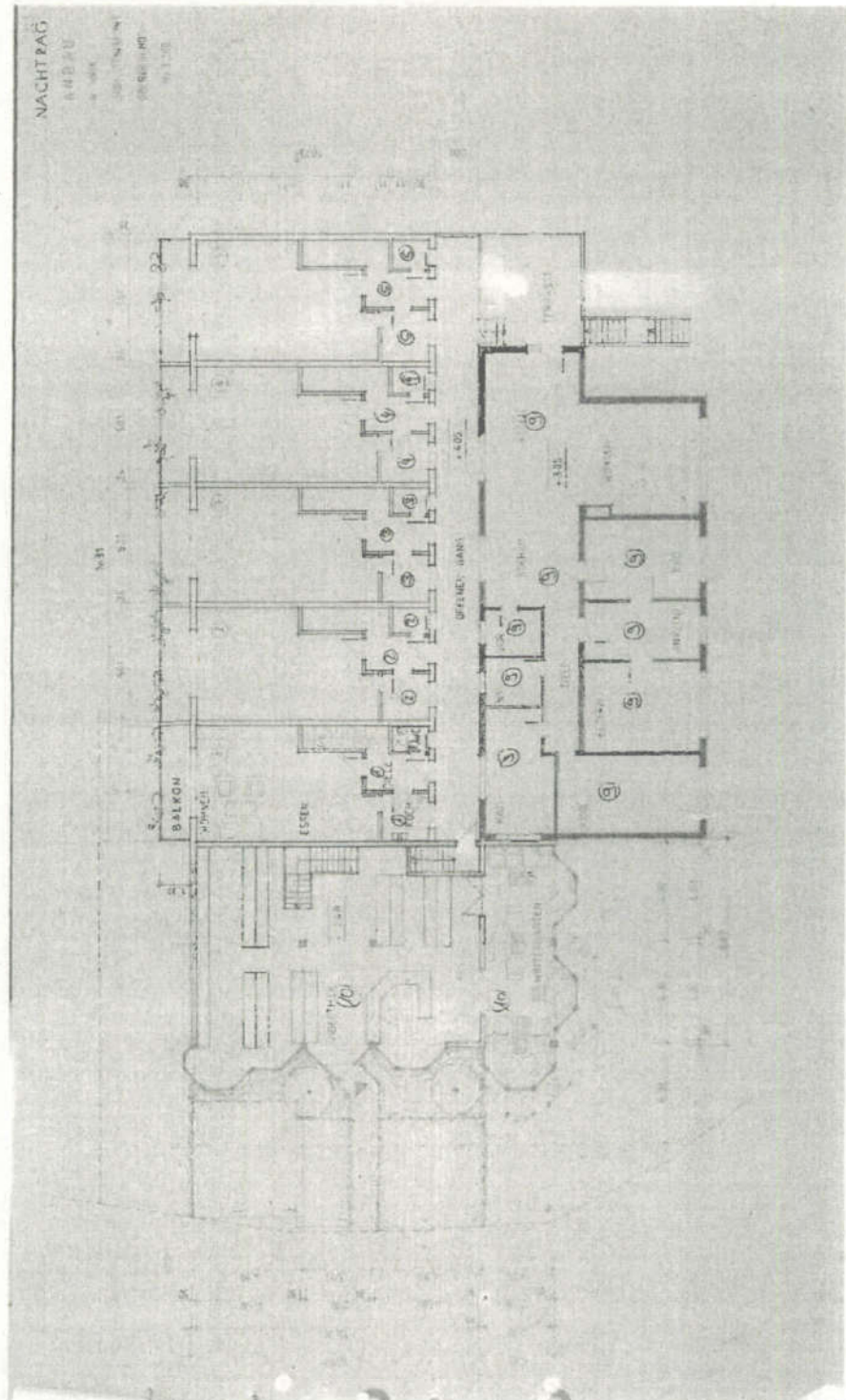


ANSICHT NORDEN UND SCHNITTZEICHNUNG  
 Quelle: Grundbuchzentralarchiv Baden-Württemberg





GRUNDRISS UNTERGESCHOSS  
Quelle: Grundbuchzentralarchiv Baden-Württemberg



GRUNDRISS ERDGESCHOSS  
 Quelle: Grundbuchzentralarchiv Baden-Württemberg





*am 17. März 1999*

BÜRGERMEISTERAMT SINSHEIM  
-Baurechtsamt-

Anlage z. Urkunde d. Notariats  
Sinsheim dt. Nr. 522/99  
von 16.3.1999

Hoffmann, Notar

*17*

B E S C H E I N I G U N G

aufgrund des § 7 Abs. 4 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes.

Die in dem beiliegenden Aufteilungsplan

mit den Ziffern 1 - 9  
bezeichneten Wohnungen

mit den Ziffern 10 - 12  
nicht wohnzwecken dienendes Teileigentum

mit den Ziffern 1 - 35  
bezeichneten Stellplätze

mit der Ziffer 36  
bezeichnete Garage

in dem Gebäude auf dem Grundstück in

74889 Sinsheim,  
Steinsfurt,  
Obere Au 13,  
6256

sind in sich abgeschlossen.

Sie entsprechen dem Erfordernis des § 3 Abs. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes.

Sinsheim, den 11.03.1999

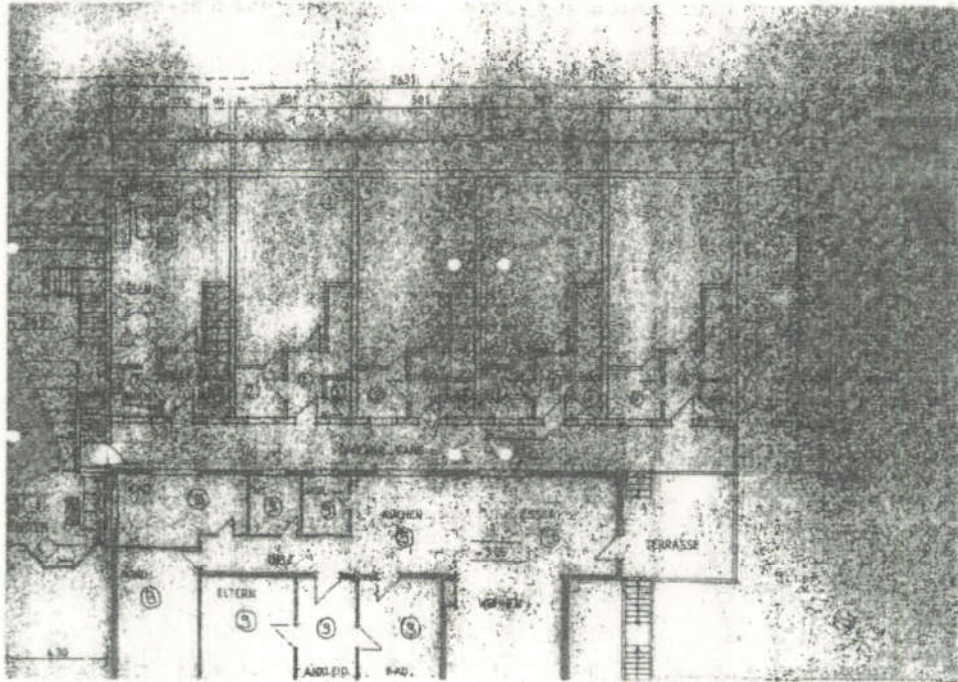
Huxel  
Amtsleiter



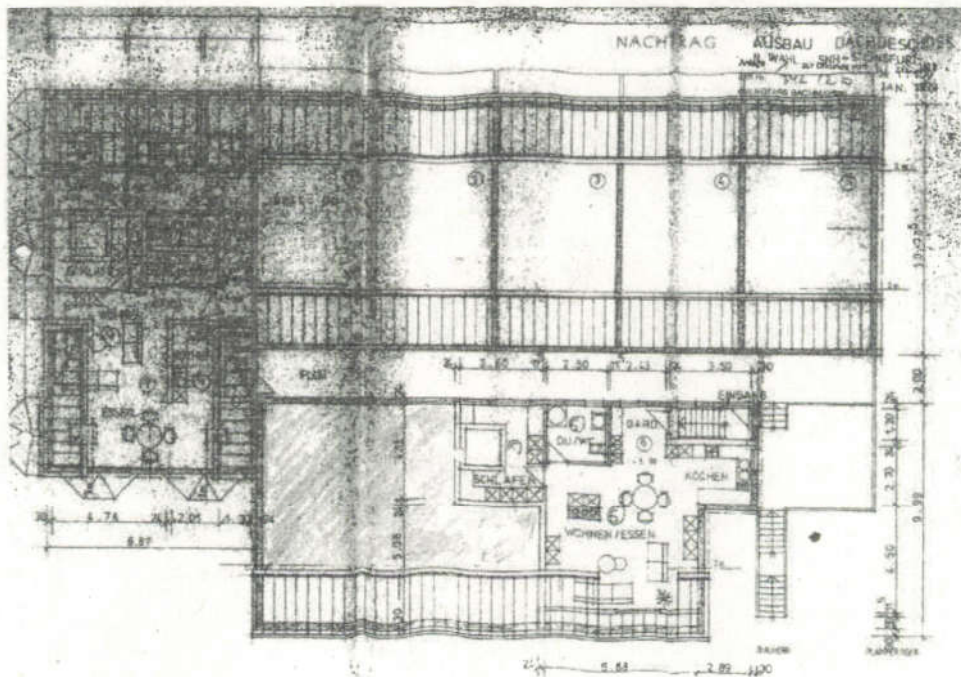


PLAN ZUR ÄNDERUNG DER TEILUNGSERKLÄRUNG VOM  
17.02.2020

ANLAGE 6.3



GRUNDRISS OBERGESCHOSS  
Quelle: Grundbuchzentralarchiv Baden-Württemberg



GRUNDRISS DACHGESCHOSS  
Quelle: Grundbuchzentralarchiv Baden-Württemberg



FLÄCHENAUFSTELLUNG (TEILEIGENTUMSEINHEIT NR. 12)

ANLAGE 6.4

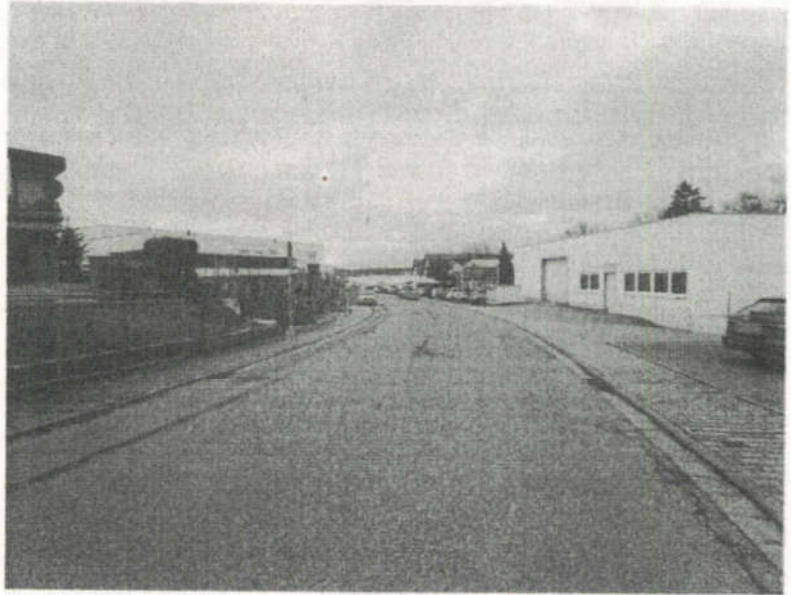
						Grund- fläche		Nutz- faktor		WF (m <sup>2</sup> )
Eingang	2,50	x	2,00		=	5,00	x	1,00	=	5,00
„Gaststätte/Fitness“	18,75	x	4,94	- 7,00						
	+ 9,38	x	4,42		=	127,08	x	1,00	=	127,08
„Fitness-Studio“	8,50	x	10,20		=	86,70	x	1,00	=	86,70
„Fitness“	5,00	x	7,50		=	37,50	x	1,00	=	37,50
„Solar“	5,00	x	2,30		=	11,50	x	1,00	=	11,50
„Aerobic“	6,00	x	10,20		=	61,20	x	1,00	=	61,20
„Dusche H“	4,00	x	4,70		=	18,80	x	1,00	=	18,80
„Umkleide H“	4,00	x	5,26		=	21,04	x	1,00	=	21,04
Flur	24,28	x	2,00		=	48,56	x	1,00	=	48,56
„WC D“	2,00	x	4,12		=	8,24	x	1,00	=	8,24
„WC H“	2,00	x	4,12		=	8,24	x	1,00	=	8,24
„Umkleide D“	4,50	x	4,12		=	18,54	x	1,00	=	18,54
„Dusche D“	1,88	x	4,12	+ 1,88 x 4,12						
	+ 0,30	x	4,12		=	16,74	x	1,00	=	16,74
„Heizr“	3,00	x	4,12		=	12,36	x	1,00	=	12,36
<b>Nutz-/Mietfläche</b>										<b>481,50</b>

HAUPTNUTZFLÄCHE (HNF)

Überschlägig; lt. Den Akten im Bauarchiv der Stadt Sinsheim; enthalten sind die Flächen des Heizungsraums mit der gemeinschaftlich genutzten Heizungsanlage und die Hausanschlussbereiche im Flur (Zählerkästen...)



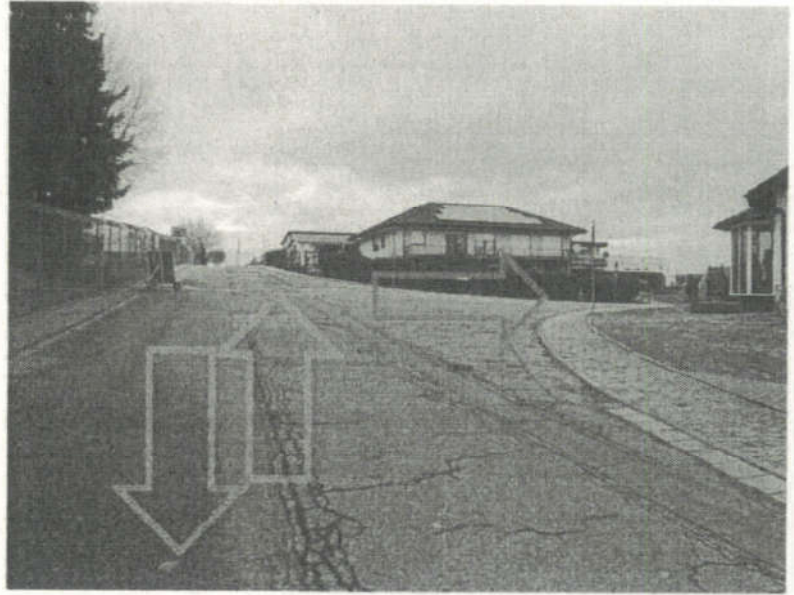
Straße „Dörntelsberg“  
in Richtung Norden  
(zum Kreisverkehr)



Straße „Dörntelsberg“  
in Richtung Süden  
zur Kreuzung mit der  
Eberhard-Layher-  
Straße (im Hinter-  
grund Lagerhallen  
südwestlich der  
Eberhard-Layher-  
Straße, zur Auto-  
bahn hin)



Kreuzungsbereich  
Eberhard-Layher-  
Straße (blauer Pfeil)  
und Dörntelsgrund  
(roter Pfeil)



Eberhard-Layher-  
Straße in Richtung  
Südwesten



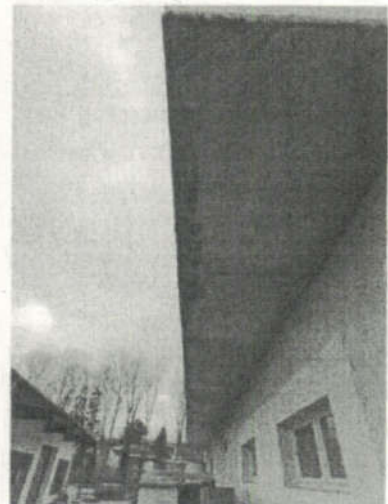




Ansicht von Nord-  
westen, im Vorder-  
grund das Nachbar-  
grundstück Flst. 6258



Linkes Bild:  
Freifläche entlang der  
nordöstlichen Trauf-  
seite in Richtung  
Südosten, links das  
Flst. 6258;  
rechtes Bild:  
Schäden auf der  
Unterseite der  
Balkone



Ansicht von Nord-  
westen, im Vorder-  
grund Stellplätze  
entlang der Eber-  
hard-Layher-Straße

Ansicht von Süd-  
westen, im Vorder-  
grund Stellplätze an  
der Eberhard-Layher-  
Straße



Ansicht von Süden,  
mit Zufahrt zum  
Hofbereich



Hofbereich auf der  
südwestlichen Trauf-  
seite in Richtung  
Norden, links die  
Stellplätze entlang  
der Eberhard-Layher-  
Straße





Hofbereich auf der südwestlichen Traufseite in Richtung Westen, Stellplätze entlang der Eberhard-Layher-Straße, im Hintergrund die Lagerhallen auf der anderen Straßenseite in Richtung Autobahn



Ansicht von Südosten



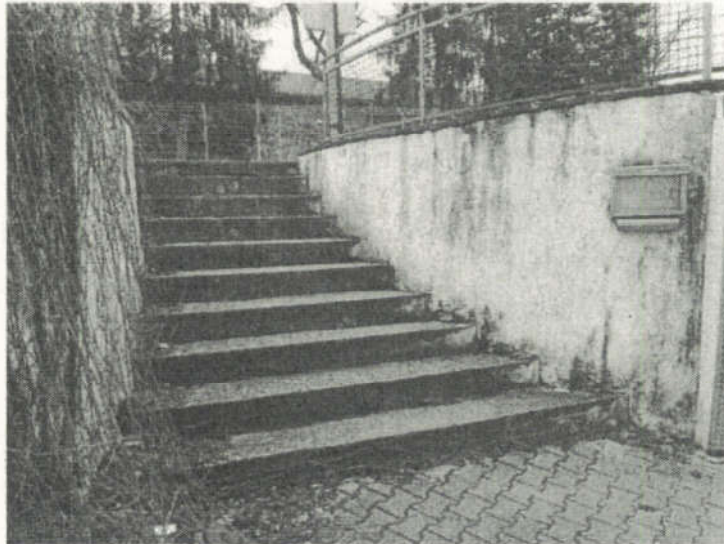
Außentreppe zu den Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss



Freifläche auf südöstlicher Giebelseite, im Hintergrund die Mehrfamilienhäuser auf dem Flst. 6257



Treppe von der Eberhard-Layher-Straße zum Eingang an südwestlicher Gebäudeecke

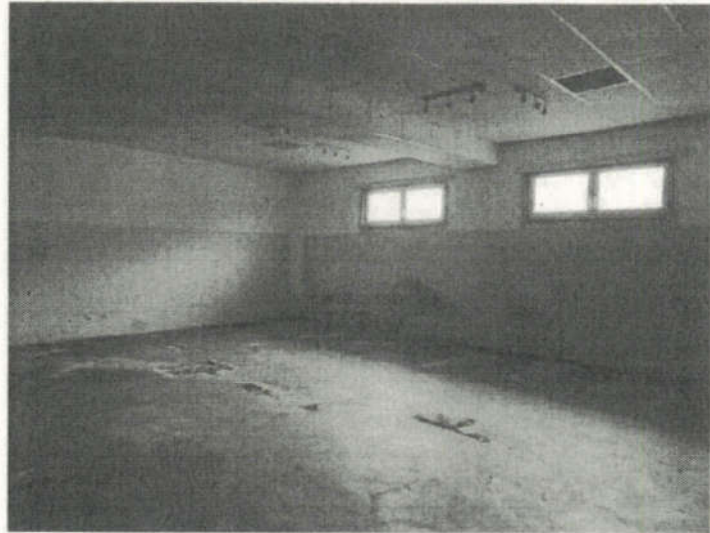


Eingang zur Teileigentumseinheit Nr. 12 im Bereich der südwestlichen Gebäudeecke

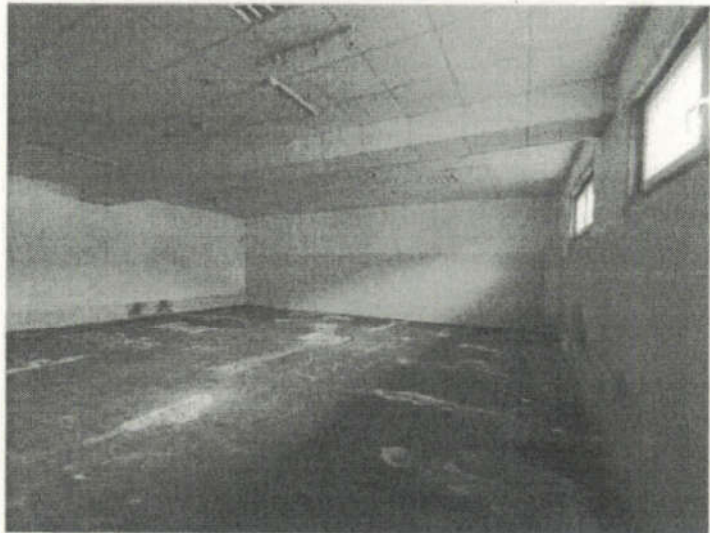




Großer Raum auf der Nordostseite, mit Fenstern auf nordöstlicher Traufseite („Fitnessstudio“ laut Aufteilungsplan)



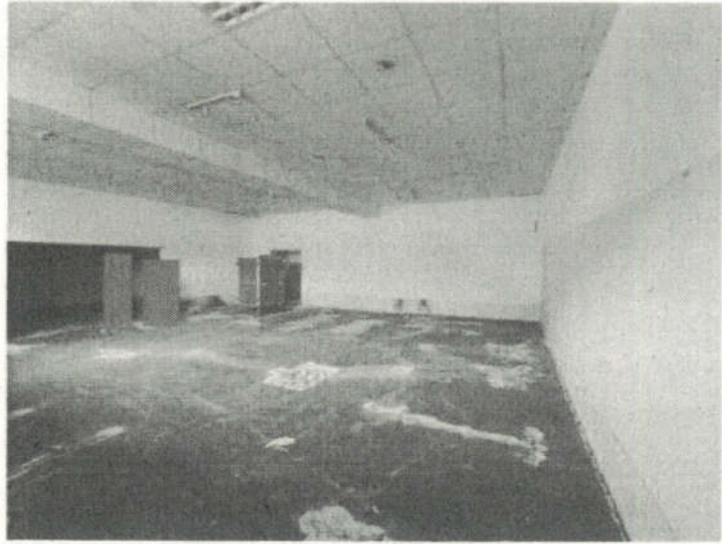
Gleicher Raum, in Richtung Nordwesten (zur Teileigentums-einheit 11 hin)



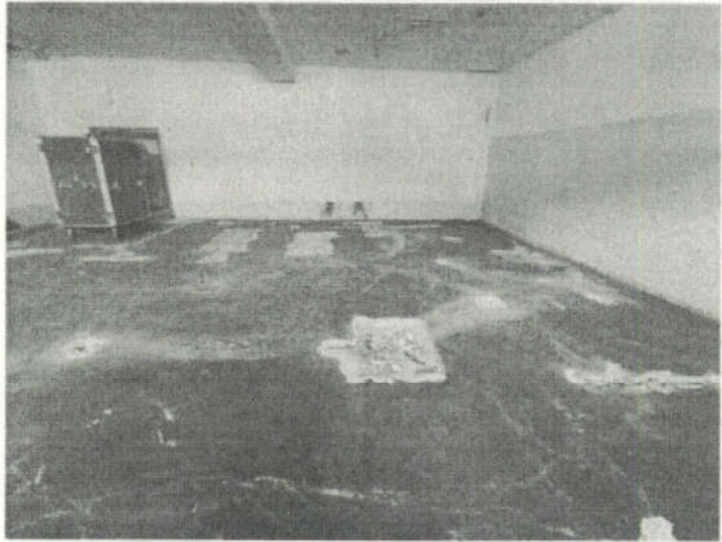
Gleicher Raum, Beispiel für Feuchtigkeitsschäden im Sockelbereich (hier: Außenwand auf nordöstlicher Traufseite)



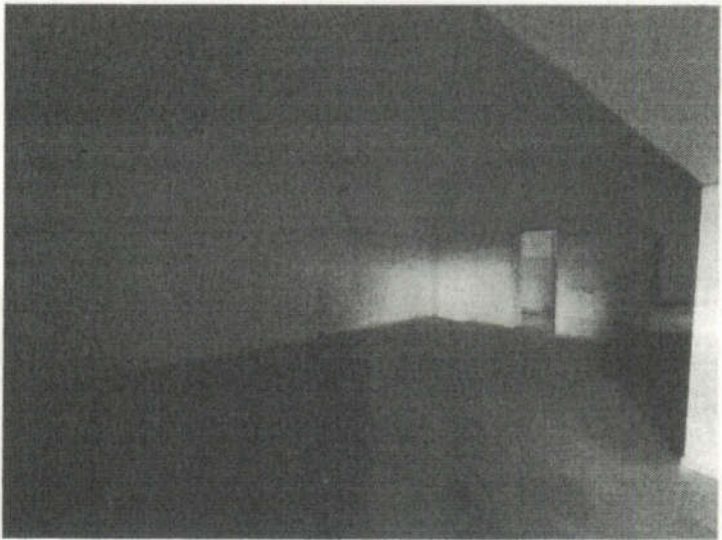
Gleicher Raum,  
links verbreiterter  
Wanddurchbruch  
zum Raum „Fitness“,  
ohne Fenster)



Gleicher Raum:  
Beispiele für Schäden  
im Boden nach  
Demontage der  
Fitnessgeräte

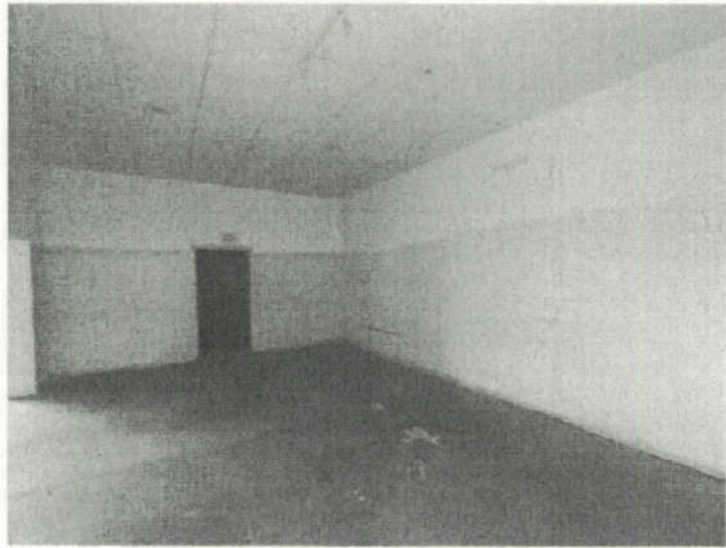


Raum „Fitness“  
(ohne Fenster)

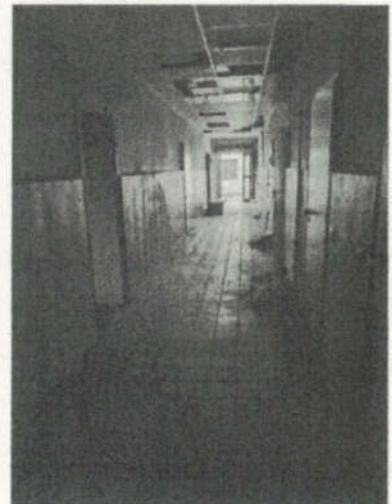




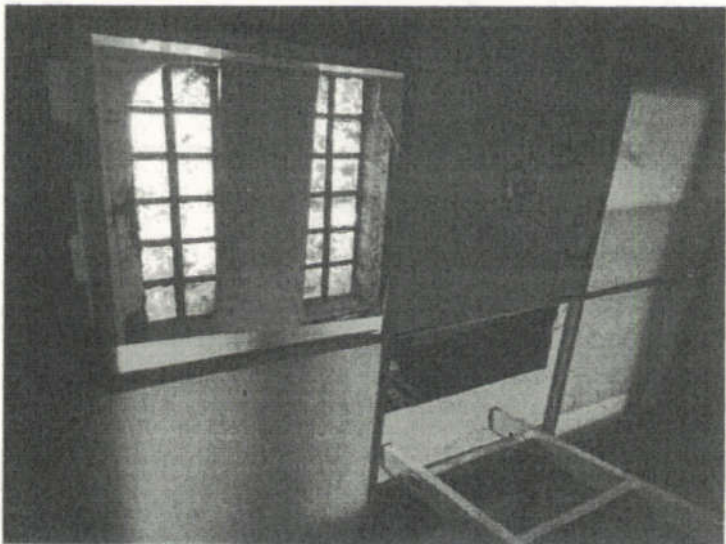
Raum „Fitness“ (links verbreiteter Wanddurchbruch zum Raum „Fitnessstudio“), im Hintergrund Tür zum Raum „Solar“ (ebenfalls ohne Fenster)

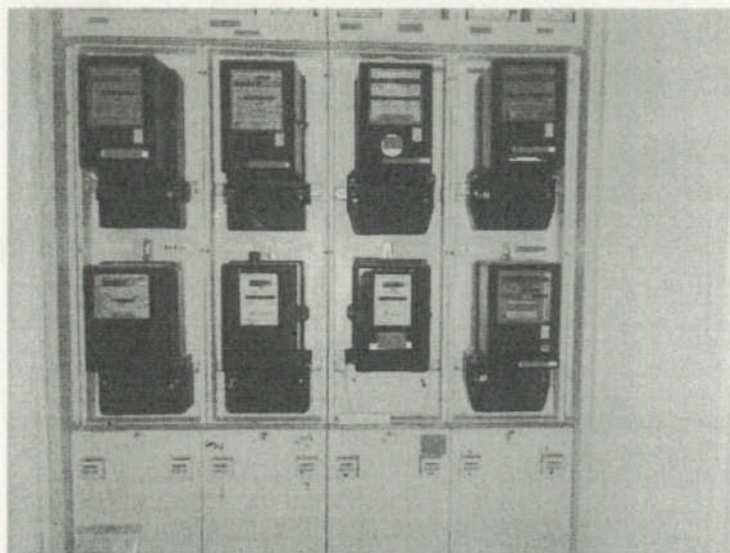


Linkes Bild: Flur in Richtung Nordwesten (Verbindungstür zur Teileigentumseinheit Nr. 11 geschlossen);  
rechtes Bild: Flur in Gegenrichtung, im Hintergrund Eingangstür auf der südöstlichen Giebelseite im Untergeschoss)



Abgehängte Decke im Flur der Teileigentumseinheit Nr. 12, darüber „offener“ Gang“ zu Wohnungen





Stromzähler des Gebäudes im Flur der Teileigentumseinheit Nr. 12



Weitere Zähler und Sicherungen im Flur der Teileigentumseinheit Nr. 12



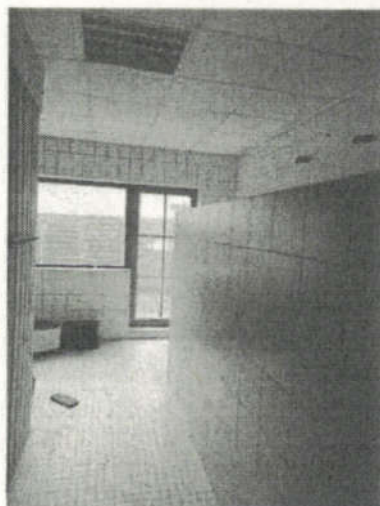
Linkes Bild:  
Beispiel Toiletten der Teileigentumseinheit Nr. 12;  
rechtes Bild:  
Heizungsraum des Gebäudes in der Teileigentumseinheit Nr. 12



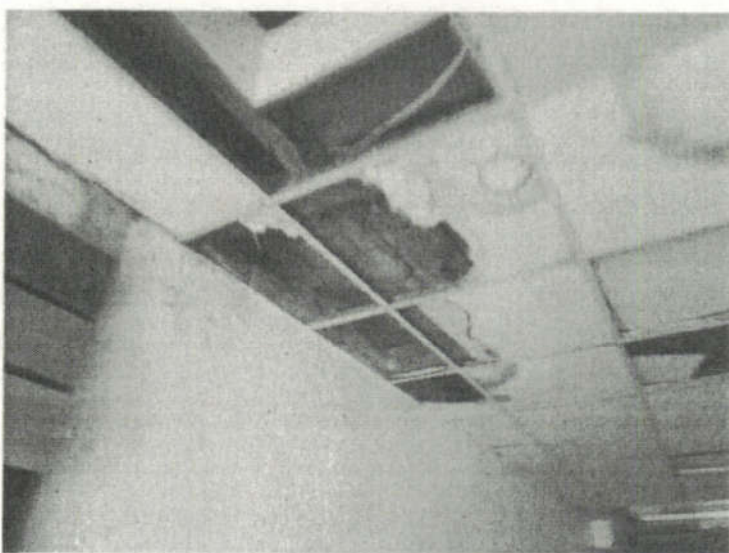




Umkleieraum auf südwestlicher Traufseite, mit Durchgang zu den Duschen

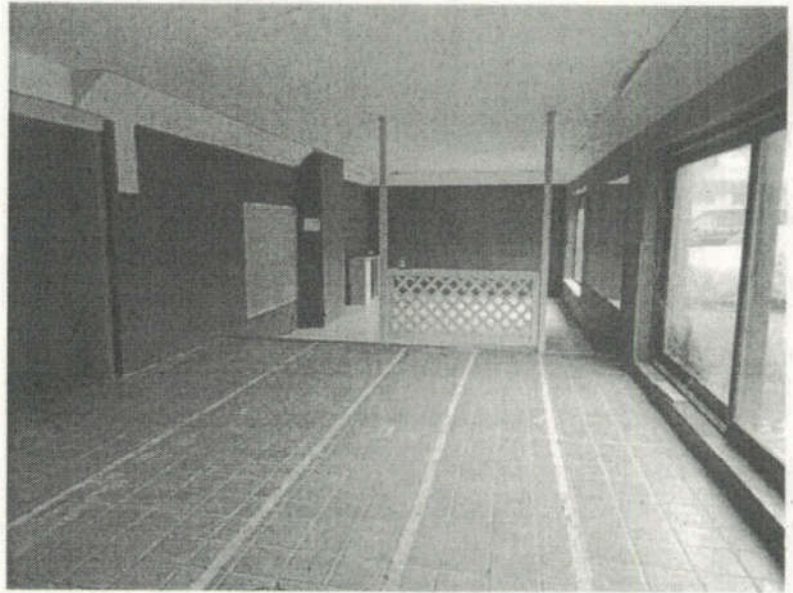


Linkes Bild: Duschbereich auf südwestlicher Traufseite;  
rechtes Bild: Eingang zur Teileigentumseinheit Nr. 12 auf der südöstlichen Giebelseite

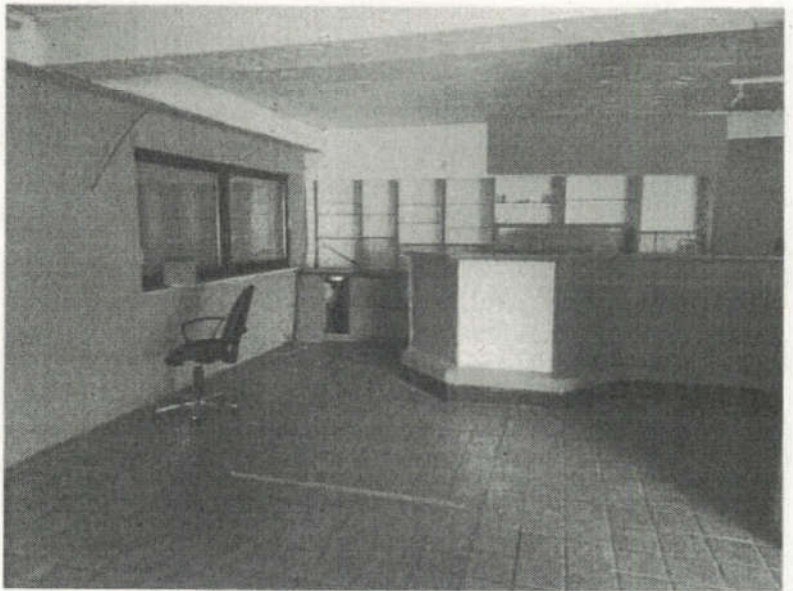


Beispiel für Feuchtigkeitsschäden im Deckenbereich

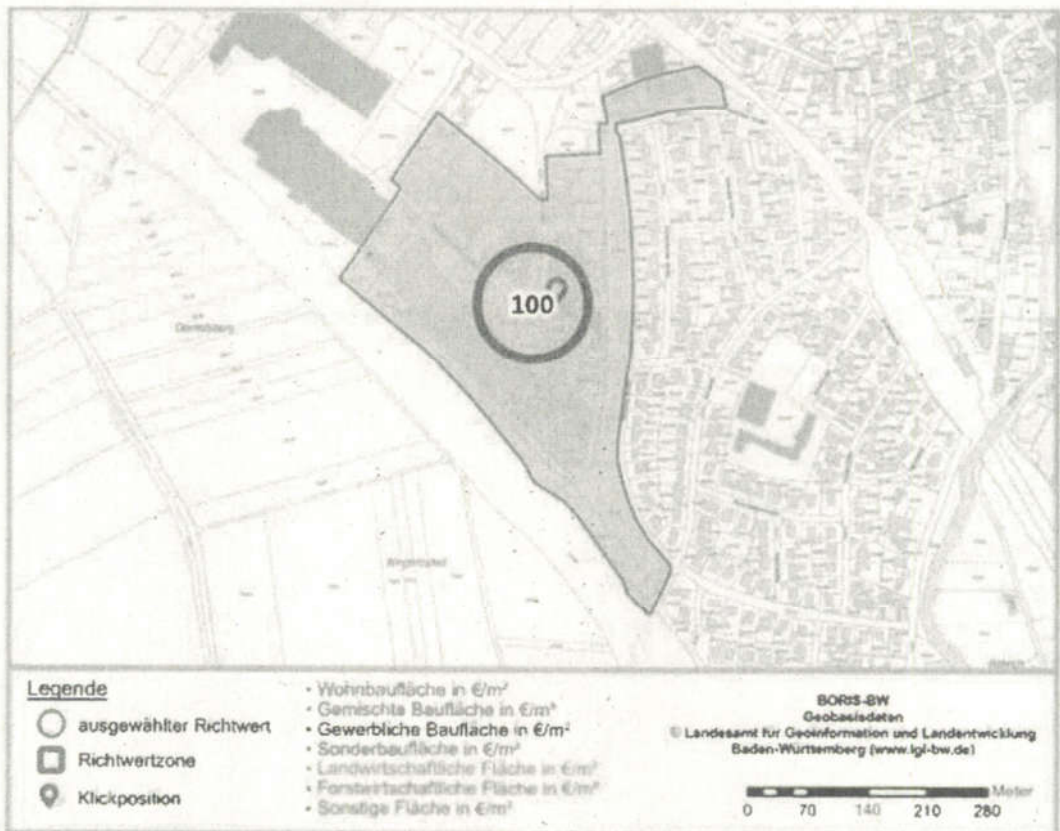
Teileigentumseinheit  
Nr. 12: Raum entlang  
südwestlicher Trauf-  
seite, zum Hof hin  
(„Gaststätte“ und  
„Fitness“ laut Auf-  
teilungsplan)



Gleicher Raum, in  
Richtung Nordosten,  
zum Gebäudeinneren  
(Flur) hin, (geschlos-  
senes Fenster zur Teil-  
eigentumseinheit  
Nr. 11 hin)







DARSTELLUNG DER RICHTWERTZONE

Quelle: Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg Boris-BW



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

Quelle: Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg Boris-BW

Lage und Wert	
Gemeinde	Sinsheim
Gemarkungsname	Steinsfurt <input type="button" value="Schließen"/>
Gemarkungsnummer	083290
Bodenrichtwertnummer	32900307
Bodenrichtwert	100 €/m <sup>2</sup>
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2024
Beschreibende Merkmale	
Bodenrichtwertzonename	Eberhard-Layher-Straße
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei
Art der Nutzung	gewerbliche Baufläche

RICHTWERTDETAILS

Quelle: Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg BORIS-BW