

# GUTACHTEN

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

Justiz Heidelberg

02. Mai 2023

Eingang 1



**Verkehrswert des Wohnungseigentums/Sondereigentums Nr. 1 im Erdgeschoss  
mit Keller Nr. 1 und Stellplatz Nr. 1 in der Tiefgarage  
Muthstraße 26-28 in 74889 Sinsheim  
zum Wertermittlungsstichtag 27.03.2023:**

**235.000 EURO**

**Aktenzeichen des Auftraggebers: (3) 4 K 106/22  
Amtsgericht Heidelberg, Kurfürsten-Anlage 15, 69115 Heidelberg  
Gutachten-Nr. 50208, bestehend aus 69 Seiten**

## ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN

### Zusammenfassung zum Bewertungsgegenstand

Beauftragt ist die Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens. Gegenstand dieser Bewertung ist ein Wohnungseigentum (Eigentumswohnung), belegen Muthstraße 26-28, 74889 Sinsheim.

Das Objekt ist eingetragen im **Wohnungsgrundbuch** von Sinsheim, Blatt 16901, und besteht aus dem 426/10.000 Miteigentumsanteil an dem 1.752 m<sup>2</sup> großen Flurstück 220 der Gemarkung Sinsheim, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohneinheit im Erdgeschoss, mit Keller Nr. 1 und Stellplatz Nr. 1 in der Tiefgarage. In Abteilung II bestehen ein Zwangsverwaltungsvermerk und ein Zwangsversteigerungsvermerk.

**Typologisch** handelt es sich um eine Eigentumswohnung im Erdgeschoss eines unterkellerten Mehrfamilienhauses des Baujahrs 1993 mit 3 Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss, welches zu einer Anlage mit zwei Mehrfamilienhäusern und einer gemeinsamen Tiefgarage gehört. In der Wohnanlage existieren insgesamt 24 Wohnungen; das Gemeinschaftseigentum befindet sich in einem befriedigenden Zustand. Eine Innenbesichtigung des Sondereigentums wurde ermöglicht.

Die Wohnung verfügt über eine durchschnittliche, baujahresgemäße Ausstattung und befindet sich in einem recht guten Instandhaltungszustand. Die Wohnfläche beträgt nach der Wohnflächenberechnung des planenden Architekten rd. 79 m<sup>2</sup>, verteilt auf 3 Zimmer, Küche, Badezimmer, Abstellraum und den Eingangsbereich. Ein Außenwohnbereich besteht nicht, die Loggia ist umschlossen und in die Wohnung integriert. Weitere Nutzflächen existieren in einem Kellerabstellraum und einem Tiefgaragenstellplatz. Hinsichtlich Lage und Bauart resultiert ein **mittlerer Wohnwert**.

Das Bewertungsobjekt ist **vermietet**.

### Ergebnisse der Wertermittlung

Verkehrswert 235.000 €

Kennzahlen 2.975 €/m<sup>2</sup>  
3,16 %  
10,83 %  
25.440 €  
50 Jahre

Gebäudedefaktor (Verkehrswert/Wohnfläche)  
Reinertragsverzinsung des Verkehrswerts  
Bodenwertanteil am Verkehrswert (relativ)  
Bodenwertanteil am Verkehrswert (absolut)  
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Allgemeine Angaben</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Beschreibung des Grundstücks</b>	<b>6</b>
2.1	Lage- und Grundstücksmerkmale	6
2.2	Privat- und öffentlich-rechtliche Situation	11
2.3	Miet- und Nutzungsverhältnisse	13
<b>3.</b>	<b>Beschreibung der baulichen Anlagen</b>	<b>15</b>
3.1	Gebäude und Außenanlagen	15
3.2	Instandhaltungs- und Modernisierungszustand	18
3.3	Baukennzahlen und Flächenanalyse	20
3.4	Betriebs- und Bewirtschaftungskosten	22
3.5	Gesamt- und Restnutzungsdauer	23
<b>4.</b>	<b>Grundstücksmerkmale</b>	<b>25</b>
<b>5.</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts</b>	<b>27</b>
5.1	Bodenwertermittlung	27
5.2	Ertragswertermittlung	31
<b>6.</b>	<b>Verkehrswert</b>	<b>38</b>
6.1	Zusammenfassung	38
6.2	Plausibilitätsprüfung	38
6.3	Wertfeststellung	39
<b>7.</b>	<b>Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung (Auswahl)</b>	<b>40</b>
<b>8.</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen</b>	<b>41</b>

### Abkürzungen

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

## 1. Allgemeine Angaben

Mit Beschluss des Amtsgerichts Heidelberg, Vollstreckungsgericht, Kurfürsten-Anlage 15, 69115 Heidelberg, vom 14.11.2022 wurde der Auftrag erteilt, im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens den Verkehrswert eines im Grundbuch wie folgt eingetragenen Wohnungseigentums 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.“

### Wohnungsgrundbuch von Sinsheim, Blatt 16901 / Bestandsverzeichnis

Nr. 1	<ul style="list-style-type: none"><li>• 426/10.000</li><li>• Flurstück</li><li>• Größe</li><li>• verbunden</li></ul>	Miteigentumsanteil am Grundstück; Gemarkung Sinsheim 220; Muthstraße 26, 28; Gebäude- und Freifläche 1.752 m <sup>2</sup> Mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohneinheit im Erdgeschoss mit Keller Nr. 1 und Stellplatz Nr. 1 in der Tiefgarage
-------	--	---

### Wertermittlung / Ortstermin und Arbeitsunterlagen

Als Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag zur Feststellung der hier maßgeblichen Verhältnisse und Grundstücksmerkmale wurde das Datum der **Ortsbesichtigung** bestimmt. Diese fand statt am Montag, 27.03.2023, in der Zeit von 14.00 Uhr bis 14.30 Uhr. Dabei konnten das Wohnungseigentum Nr. 1 im Erdgeschoss, Keller Nr. 1 und Tiefgaragenstellplatz Nr. 1 besichtigt werden. Die übrigen Flächen waren nicht zugänglich / verschlossen.

Die erforderlichen **Arbeitsunterlagen** wurden vom Unterzeichner beschafft; u.a. Informationen zum Bauplanungs- / Bauordnungsrecht, zum Grundstücks- / Gebäudebestand aus Bau-/ Grundakten bzw. öffentlich Registern sowie Grundstücksmarktdaten. Daneben werden Unterlagen von den Verfahrensbeteiligten berücksichtigt. Vom Eigentümer lagen keine Unterlagen vor. Der Zwangsverwalter hat den bestehenden Mietvertrag, die WEG-Verwaltung Versammlungsprotokolle und Abrechnungsunterlagen zur Verfügung gestellt.

Die Anfertigung von Fotografien in Innenräumen und von Bereichen, die nur von privaten Flächen aus einsehbar sind, wurde gestattet. Die Mieterin hat darum gebeten, dass persönliche Gegenstände geschwärzt werden.

### 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 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 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. Grundsätzlich wird, sofern nicht anders vermerkt, ein regelkonformer und schadens- / mangelfreier Zustand unterstellt; eine Gewähr hierfür wird nicht übernommen.

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

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

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

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

### **Gutachtenverwendung und Haftungsausschluss**

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

## 2. Beschreibung des Grundstücks

### 2.1 Lage- und Grundstücksmerkmale

#### Kommune und Infrastruktur

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in der Großen Kreisstadt Sinsheim, die mit rund 36.200 Einwohnern<sup>1</sup> nach Weinheim die zweitgrößte Stadt des Rhein-Neckar-Kreises und Mittelzentrum für die umliegenden Gemeinden ist. Sie besteht aus der Kernstadt (mit etwa 13.100 Einwohnern) und zwölf Stadtteilen. Sinsheim liegt im südöstlichen Teil des Rhein-Neckar-Kreises und grenzt an die Landkreise Heilbronn und Karlsruhe.

Das **Siedlungsgefüge** dieses Gebiets ist stark durchmischt und zeigt sich stark voneinander unterscheidende Wirtschaftsimmobilien aus den Bereichen Handel, Büro, Produktion, Gesundheit, Bildung, Infrastruktur, aber auch Wohnimmobilien, vom Einfamilienhaus bis zum Geschosswohnungsbau.

Die Distanz zum Hauptbahnhof Sinsheim beträgt fußläufig etwa 300 m. Dort verkehren die S-Bahn Rhein-Neckar und der Regionalexpress. Der sonstige **öffentliche Personennahverkehr** erfolgt über den Sinsheimer Stadtbus und Buslinien des Verkehrsverbunds Rhein-Neckar. Die Distanz zum Flughafen Frankfurt/Main beträgt etwa 110 km. Sinsheim ist über **Fernstraßen** an den überregionalen Verkehr angebunden: Autobahn A6 (Mannheim-Heilbronn) mit drei Anschlussstellen in Sinsheim sowie die Bundesstrassen B3 (Speyer-Heilbronn), B45 (Sinsheim-Hanau) und B292 (Bad Schönborn-Mosbach)

**Versorgungs- und Einkaufsmöglichkeiten** bestehen in Form auf der anderen Straßenseite liegenden Lebensmittelmarkts sowie in der etwa 250 m entfernten Bahnhofstraße und dem innerstädtischen Einzelhandel. Schulen, Sportstätten und Kindergärten existieren im nahen Umfeld.

#### Bevölkerung und demografische Entwicklung

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

Der durchschnittliche jährliche **Wanderungssaldo** zwischen 2016 und 2021 beläuft sich für Sinsheim auf 122 Personen. Damit weist Sinsheim im Vergleich zur nationalen Entwicklung eine unterdurchschnittliche Zuwanderung auf. Auf der Ebene des Rhein-Neckar-Kreises fallen im Jahr 2021 insbesondere die Altersklassen 30-49 und 0-17 mit den höchsten Wanderungssaldi von 1.073 bzw. 570 Personen und die Altersklassen 18-24 und 50-64 mit den tiefsten Wanderungssaldi von -199 bzw. -107 auf.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Stand: 31.12.2021, vgl. Bevölkerungsstatistik der Stadt Sinsheim, Internetabfrage vom 12.04.2023 unter <https://www.sinsheim.de/stadt-info/stadtinfo/statistik>

<sup>2</sup> Vgl. Gemeindecheck Wohnen: Stadt Sinsheim, abgerufen bei der Fahrländer Partner AG Raumentwicklung (FPRE).

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

<i>Lebensphasen 2021<sup>4</sup></i>	<i>Gemeinde</i>	<i>DE</i>	<i>Δ (in %p.)</i>
<i>Junger Single (Alter: 20-34 Jahre)</i>	6,3 %	8,1 %	-1,7
<i>Mittlerer Single (Alter: 35-54 Jahre)</i>	8,1 %	9,7 %	-1,6
<i>Älterer Single (Alter: 55+ Jahre)</i>	16,2 %	19,3 %	-3,1
<i>Junges Paar (Alter: 20-34 Jahre)</i>	4,4 %	4,3 %	0,1
<i>Mittleres Paar (Alter: 35-54 Jahre)</i>	5,1 %	5,0 %	0,1
<i>Älteres Paar (Alter: 55+ Jahre)</i>	18,4 %	18,2 %	0,2
<i>Familie mit Kindern (altersunabhängig)</i>	31,8 %	25,1 %	6,7
<i>Einelternfamilie (altersunabhängig)</i>	7,8 %	7,8 %	0,0
<i>Wohngemeinschaft (altersunabhängig)</i>	1,9 %	2,5 %	-0,6

Es fällt auf, dass in Sinsheim Singles in allen **Lebensphasen** unterrepräsentiert sind, besonders ältere Singles. Zudem weist Sinsheim einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Familien mit Kindern auf (31,8 % statt dem Bundesdurchschnitt von 25,1 %).

## Wohnungsbestand

	<i>2016</i>	<i>2021</i>	<i>Δ</i>
<i>Wohnungsbestand<sup>5</sup></i>	15.933	16.551	3,9 %
<i>davon Einfamilienhäuser</i>	5.945	6.140	3,3 %
<i>EFH-Quote</i>	37,3 %	37,1 %	-0,2 %p.
<i>Wohnungen mit 1 Raum</i>	327	339	3,7 %
<i>Wohnungen mit 2 Räumen</i>	899	975	8,5 %
<i>Wohnungen mit 3 Räumen</i>	2.533	2.653	4,7 %
<i>Wohnungen mit 4 Räumen</i>	3.502	3.642	4,0 %
<i>Wohnungen mit 5+ Räumen</i>	8.672	8.942	3,1 %
<i>Leerstandsquote (Kreis, 2018)</i>		2 bis 3 %	
<i>Mittlere Bautätigkeit (2015 - 2020)</i>		0,7 %	

Sinsheim wies Ende 2021 einen **Wohnungsbestand** von 16.551 Einheiten auf. Dabei handelt es sich um 6.140 Einfamilienhäuser und 10.441 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die EFH-Quote liegt bei rund 37,1 % und ist im bundesweiten Vergleich (30,1 %) überdurchschnittlich hoch. Mit 22,0 % handelt es sich bei der Mehrheit um Wohnungen mit 4 Räumen. Auch Wohnungen mit mehr 7 Räumen (20,0 %) und 5 Räumen (18,6 %) machen einen hohen Anteil am Wohnungsbestand aus. Die mittlere **Bautätigkeit** zwischen 2016 und 2021 fiel, gemessen am Wohnungsbestand, mit 0,7 % höher aus als in Deutschland (0,6 %). Dies entspricht insgesamt einer Fertigstellung von rund 671 Wohneinheiten.<sup>6</sup>

## Nachbarumfeld

Die **Muthstraße** zweigt im Nordwesten von der stark befahrenen Dührener Straße ab, ist im betreffenden Abschnitt zweistreifig ohne Leitlinie als verkehrsberuhigte Ortsstraße ausgebaut, und mündet im Südosten in die Friedrichstraße ein. Die Straße dient der innerörtlichen Erschließung des Quartiers / Stadtraums und als Ausweichstrecke bei Verkehrsstaus. Sie verläuft parallel zur Hauptstraße und der Jahnstraße (südwestlich der Bahntrasse).

<sup>3</sup> Gemeindecheck Wohnen: Stadt Sinsheim, abgerufen bei der Fahrländer Partner AG Raumentwicklung (FPRE).

<sup>4</sup> Vgl. Standortanalyse Wohnen, Sinsheim, Seite 3, abgerufen bei der Fahrländer Partner AG Raumentwicklung (FPRE).

<sup>5</sup> Vgl. Standortanalyse Wohnen, Sinsheim, Seite 3, abgerufen bei der Fahrländer Partner AG Raumentwicklung (FPRE).

<sup>6</sup> Vgl. Standortanalyse Wohnen, Sinsheim, Seite 3, abgerufen bei der Fahrländer Partner AG Raumentwicklung (FPRE)

Der **Nutzungscharakter** im Sichtbezug entspricht einem Mischgebiet. Nordöstlich, in Richtung Innenstadt und vom Bewertungsgrundstück durch ein anderes Grundstück getrennt, verläuft die Elsenz mit Grünanlagen. Nach Südosten hin liegen entlang der Muthstraße einige kleinere Wohn- und Bürogebäude auf durchgrüneten Grundstücken. Im weiteren Straßenverlauf nimmt die bauliche Ausnutzung und gewerbliche Nutzung zu; auch die Post, das Finanzamt und eine Nebenstelle des Landratsamts Rhein-Neckar-Kreis sind hier ansässig. Das Gebiet südlich der Muthstraße ist vor allem durch das Bahnareal geprägt; hier liegen der „Parkplatz Bahnhof“ und ein zu einem Lebensmittelmarkt gehörender Parkplatz. Im Nordwesten schließlich, jenseits der Dührener Straße, geht die Bebauung über in die Gewerbegebiete „Lange Straße“ und „Breite Seite“.

In unmittelbarer **Nachbarschaft**, auf dem Grundstück, an der Ecke Muthstraße / Dührener Straße, entstand nach dem Abriss des „Zweydinger-Areals“ das „Wohnquartier Elsenz-Mitte“ mit etwa 66 Eigentumswohnungen, sieben Penthäusern und sechs Gewerbeeinheiten, das um 2020 fertiggestellt wurde. Die Zufahrt zur Tiefgarage dieses Gebäudekomplexes befindet sich gegenüber der Tiefgaragenzufahrt zum Bewertungsgrundstück.

### Wohn- bzw. Gewerbelage

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

Es handelt sich um einen **Standort** in zentraler, aber mäßig integrierter Kernstadtlage mit höher verdichtetem, heterogenem Nutzungs- / Baugefüge. Die infrastrukturelle, urbane Diversität durch Kultur- bzw. Versorgungs- / Gastronomieangebote im Nahbereich ist gut; der Grünverlauf im Straßenbereich ist unterdurchschnittlich, nach Nordosten, entlang der Elsenz aber gut. Vorteilhaft wirkt sich die sehr gute Anbindung an das Fernstraßennetz und den ÖPNV aus. Nachteilig sind der gemischt bebaute und kleinräumlich wenig attraktive Quartierscharakter bzw. die Nähe zu der stark befahrenen Dührener Straße und der Bahntrasse. Am Objektstandort sind deutliche Einflüsse durch den Straßen- und Bahnverkehr wahrnehmbar. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Raum ist im Hinblick auf die Siedlungsdichte ausreichend. Besondere städtebauliche Entwicklungspotenziale könnten sich im Rahmen einer weiteren Nachverdichtung der Bebauung an der Muthstraße oder an der Elsenz ergeben. Insgesamt liegen Merkmale einer mittleren, durchschnittlich gefragten **Wohnlage** vor.

### Grundstücksmerkmale

Gegenstand der Bewertung ist das Flurstück 220, Gemarkung Sinsheim; laut Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 10.04.2023 ergeben sich folgende Grundstücksverhältnisse.<sup>7</sup>

#### Gestalt / Form

Das Grundstück verfügt laut Grundbuchauszug über eine Größe von 1.752 m<sup>2</sup>. Es handelt sich um ein Eckgrundstück mit annähernd rechteckigem Zustand und ebener Topografie. Die Straßenfront zur Muthstraße beträgt rund 56 m. Die Tiefe misst im östlichen Bereich etwa 33 m, nach Westen verjüngt es sich auf rund 29 m (Flst. 216/2: Fußweg zur Innenstadt).

#### Grenzverhältnisse

Das Flurstück ist bebaut mit zwei Mehrfamilienhäusern, die im Abstand von rund 5 m errichtet und durch eine Tiefgarage im Kellergeschoss miteinander verbunden sind. Die beiden Wohngebäude sind weder grenzstehend noch an Gebäude auf anderen Grundstücken angebaut. Die Tiefgarage steht an der nordöstlichen Grenze (zum Flst. 216/1). Hinweise auf besondere Grenzgemeinsamkeiten wie Überbauten/-hang wurden nicht bekannt.

<sup>7</sup> Vgl. Anlage 3.1 zu diesem Gutachten.

### Situierung

Das Gebäude mit dem Bewertungsobjekt befindet ist ca. 3 m von der Fahrbahn der Muthstraße entfernt, der Gebäudeteil mit der zu bewertenden Wohnung 1 ist nach Nordosten gerichtet und straßenabgewandt. Die Hauseingänge zu den Wohngebäuden werden durch einen Zuweg von der Muthstraße aus erschlossen und liegen im Innenwinkel der jeweiligen Gebäudeteile. Im maßgeblichen Gebäude Muthstraße 28 liegt der Hauseingang auf der Südostseite. Die Tiefgaragenzufahrt erfolgt über einen nordöstlich angrenzenden öffentlichen Weg, über den auch die Tiefgarage des „Wohnquartiers Elsenz-Mitte“ und das Gebäude Am Bachdamm 2 erschlossen sind. In der Verlängerung nach Nordosten dient er, mit einer Brücke über die Elsenz, als Fußweg in die Innenstadt.

### Erschließungszustand

Nach telefonischer Auskunft des Amts für Flächenmanagement bei der Stadt Sinsheim<sup>8</sup> liegt das Bewertungsgrundstück an der öffentlichen Erschließungsanlage „Muthstraße“. Die Straße ist im betreffenden Abschnitt mit Asphaltbelag, Beleuchtung und Gehwegen ausgebaut. Die Straße ist nach Angaben der Stadt Sinsheim endgültig hergestellt. Die Existenz der für Bebauungen erforderlichen Grundstücksanschlüsse bzw. Ver-/Entsorgungsleitungen wird unterstellt. Das Grundstück ist nach Angaben des Amts für Flächenmanagement als **voll erschlossen und erschließungsbeitragsfrei** einzustufen.

### Umwelteinwirkungen / Geräuschmissionen

Das Flurstück 220 liegt an der mäßig befahrenen Muthstraße und unweit zu der stark befahrenen Dührener Straße. Die „**Lärmkartierung 2017 Straßenverkehr (LDEN) 24 Stunden**“<sup>9</sup> weist für den Bewertungsbereich (Lage rot markiert) keinen Lärmindex / Schallpegel „LDEN“ aus.



<sup>8</sup> Telefonat am 13.04.2023 mit dem Amt für Flächenmanagement ( ).

<sup>9</sup> Vgl. Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, Internetabfrage vom 13.04.2023 unter <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml?mapId=27f09394-af47-4af6-9e0c-4ef76d38d8d0&repositoryItemGlobalId=1%2C3%A4rm.umgebungs-laerm2017.mml&mapSrs=EPSG%3A25832&mapExtent=490255.0922283482%2C5455101.684809614%2C491486.2312312177%2C5455757.085278789>.

Der Lärm durch den **Schienenverkehr** wird durch das Eisenbahn-Bundesamt kartiert. Nach der Karte zum Schienenlärm „Lärmindex Tag-Abend-Nacht (LDEN)“<sup>10</sup> besteht für die südwestliche Grundstücksecke ein anhand von 24h-Zeitbereichen berechneter Lärmindex / Schallpegel von mehr als 55 dB(A) bis zu 59 dB(A).

Nach der Verkehrslärmschutzverordnung ist beim Bau oder der wesentlichen Änderung von öffentlichen Straßen und Schienenwegen sicherzustellen, dass in Mischgebieten Immissionsgrenzwerte von tags 64 dB(A) und nachts 49 dB(A) eingehalten werden.<sup>11</sup> Daten darüber, ob die Grenzwerte auch zum Wertermittlungsstichtag noch vorlagen, liegen dem Unterzeichner nicht vor.



### Hochwasserrisiko



<sup>10</sup> Vgl. Eisenbahn-Bundesamt, Internetabfrage vom 13.04.2023 unter [https://geoportal.eisenbahn-bundesamt.de/?lang=de&topic=ulr\\_r4&bgLayer=sgx\\_geodatenzentrum\\_de\\_web\\_grau\\_EU\\_EPSG\\_25832\\_TOPP\\_LUS&catalogNodes=11,12,10,13&layers\\_opacity=a98496575360de2ba0217b22c4c5da62&layers=1662902e3fbd5e797a06634d2318faa&E=490648.11&N=5455442.87&zoom=17](https://geoportal.eisenbahn-bundesamt.de/?lang=de&topic=ulr_r4&bgLayer=sgx_geodatenzentrum_de_web_grau_EU_EPSG_25832_TOPP_LUS&catalogNodes=11,12,10,13&layers_opacity=a98496575360de2ba0217b22c4c5da62&layers=1662902e3fbd5e797a06634d2318faa&E=490648.11&N=5455442.87&zoom=17).

<sup>11</sup> Vgl. § 2 Abs. 1 BImSchV.

Nach der **Hochwassergefahrenkarte** der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg<sup>12</sup> befindet sich das Flurstück 220 im Gewässereinzugsgebiet „Elsenz uh. Ilvesbach oh. Erlenbach“. Es liegt im Bereich einer Überflutungsfläche. Für Extremhochwasser (HQ<sub>EXTREM</sub>) wird eine Überflutungstiefe von 0,30 m angegeben.

Es wird unterstellt, dass etwaige Geräuschmissionen und Hochwasserrisiken im Bodenrichtwert berücksichtigt sind, da beide Einflüsse für große Teile der Bodenrichtwertzonen gelten. Weitergehende Erkundungen zu Umwelteinwirkungen sind nicht erfolgt.

### Altlasten / Bodengüte

Es wurde weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des **Baugrunds** noch eine Untersuchung auf **Altlasten** bzw. Ablagerungen durchgeführt. Weil sich aus den eingesehenen Unterlagen beim Baurechtsamt ergab, dass in der Vergangenheit auf dem Grundstück eine chemische Fabrik ansässig war, wurde vom Unterzeichner eine Auskunft aus dem Altlastenkataster des Rhein-Neckar-Kreises eingeholt. Das Wasserrechtsamt beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis teilte<sup>13</sup> am 20.04.2023 per E-Mail mit, dass es zwei Einträge im Bodenschutz- und Altlastenkataster gebe, man für deren Prüfung durch Fachtechniker aber noch Zeit benötige.

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.

## 2.2 Privat- und öffentlich-rechtliche Situation

### 2.2.1 Grundbuch

#### Amtsgericht Tauberbischofsheim, Wohnungsgrundbuch von Sinsheim, Blatt 16901

Das Grundbuchzentralarchiv hat dem Unterzeichner einen am 30.11.2022 abgerufenen Ausdruck aus dem Grundbuch übermittelt, der hier inhaltlich zugrunde gelegt wird; nicht eingetragene Rechte / Aktivvermerke / Beschränkungen sind nicht bekannt. Etwaige Hypotheken / Grundschulden sind hier nicht wertbeeinflussend bzw. gesondert zu würdigen.

#### Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

- **Ifd. Nr. 1** Anordnung der Zwangsverwaltung
- **Ifd. Nr. 2** (gelöscht am 10.01.2006)
- **Ifd. Nr. 3** Anordnung der Zwangsversteigerung

Aus den Eintragungen ergibt sich keine Verkehrswertrelevanz.

<sup>12</sup> Vgl. Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, Internetabfrage vom 13.04.2023 unter <https://rips-dienste.lubw.baden-wuerttemberg.de/rips/ripservices/apps/hwrm/Abfrage.aspx?x=490737.0447009785&y=5455465.282472376>.

<sup>13</sup> E-Mail des Landratsamts Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, vom 20.04.2023.

## Teilungserklärung gemäß Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohnungseigentum. Dieses besteht aus dem ausschließlichen Sondereigentum an bestimmten Räumen i. V. mit Miteigentumsanteilen am gemeinschaftlichen Eigentum. Das Rechtsverhältnis innerhalb der Eigentümergemeinschaft wird vor allem nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) und der Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung (TE) bestimmt.

**Aufteilung** Die Teilungserklärung wurde am 02.03.1993 notariell beurkundet und lag bei der Grundakteneinsicht vor. Die bauliche Abgeschlossenheit wurde am 19.01.1993 bescheinigt.

Danach liegt das Bewertungsobjekt in einer Eigentümergemeinschaft aus 24 Sondereigentümern (**24 Wohnungen**), verteilt auf zwei Baukörper mit jeweils 12 Wohnungen und 2 Hauseingängen („WEG Muthstraße 26+28“). Zum Gemeinschaftseigentum gehören das Grundstück, für den Bestand wesentliche Konstruktionen / Anlagen / Installationen sowie das Verwaltungsvermögen. Alleinige Sondernutzungsrechte an Stellplätzen und Garten- / Terrassenflächen existieren nicht.

Das Bewertungsobjekt umfasst das Sondereigentum an einer **Wohneinheit im Erdgeschoss (Nr. 1), einem Keller (Nr. 1) und einem Tiefgaragenstellplatz (Nr. 1)** sowie Miteigentumsanteile am Grundstück. Räumliche Abweichungen zwischen dem Aufteilungsplan und dem tatsächlichen Nutzungsbereich wurden nicht bekannt (vgl. Anlage 4.1 dieses Gutachtens).

**Nutzung** Die Teilungserklärung nimmt in wesentlichen Teilen der Gemeinschaftsordnung Bezug auf das WEG. Das gesamte Anwesen ist ausschließlich für **Wohnzwecke** bestimmt.<sup>14</sup> Zur Veräußerung bedarf es der Zustimmung des Verwalters (Ausnahmen: Ehegatten und Verwandte in gerader Linie, Insolvenzverwalter, Zwangsvollstreckung).<sup>15</sup> Wertrelevante / unübliche Gebrauchsregelungen hinsichtlich Nutzung, Kostentragung, Instandhaltung oder Stimmrecht bestehen meiner Auffassung nach nicht.

## 2.2.2 Bauplanungsrecht

### Verbindliche Bauleitplanung

Die städtebauliche Entwicklung von Gemeinden wird durch vorbereitende Flächennutzungspläne sowie verbindliche Bebauungspläne i.V.m. der geltenden Baunutzungsverordnung geregelt. Laut Geodatenportal der Stadt Sinsheim ist das Bewertungsgrundstück im **Flächennutzungsplan** als gemischte Baufläche dargestellt, ein rechtskräftiger **Bebauungsplan** existiert nicht. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.

### Entwicklungszustand des Grundstücks

Je nach Stand der Bauleitplanung und Erschließung eines Grundstücks ergeben sich qualitative Unterschiede für den Entwicklungszustand. Das Flurstück 220 ist als **baureifes Land** im Sinne von § 3 Abs. 4 ImmoWertV einzustufen. Baulandqualität besteht, wenn öffentlich-rechtliche Vorschriften erfüllt und Grundstücke in Form und Größe hinreichend gestaltet sind.

<sup>14</sup> Vgl. § 7 der Teilungserklärung.

<sup>15</sup> Vgl. § 8 der Teilungserklärung.

## Besonderes Städtebaurecht / ökologische Schutzgebiete / Denkmalschutz

Nach Angaben des Bauplanungsamts der Stadt Sinsheim<sup>16</sup> liegt das Grundstück nicht im Gebiet einer Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB. Hinweise auf Bodenordnungs- / Sanierungsverfahren (§ 136 BauGB), städtebauliche Bau-, Rückbau-, Pflanz- bzw. Instandsetzungs- / Modernisierungsgebote (§ 175 f. BauGB) wurden nicht bekannt.

Das Flurstück Nr. 220 liegt nicht im Bereich eines Natur-/Landschaftsschutzgebietes oder einer Wasserschutzzone.<sup>17</sup> Das Baurechtsamt der Stadt Sinsheim teilte mit, dass die Liegenschaft kein Einzeldenkmal darstellt oder Teil eines Ensembles ist.<sup>18</sup>

### 2.2.3 Bauordnungsrecht

#### Bau- und Nutzungsgenehmigung

Die **Bauakte** zum Bewertungsgrundstück wurde im zuständigen Baurechtsamt am 23.11.2022 eingesehen. Es lagen Unterlagen zu folgenden, hier relevanten bauordnungsrechtlichen Vorgängen / Genehmigungen vor (ohne Gewähr ihrer Vollständigkeit):

- **12/1991** Abbruch eines ehemaligen Firmengeländes (Abbruch-Genehmigungen vom 17.03.1992 und 22.04.1992)
- **05/1992** Neubau einer Wohnanlage mit Einstellgarage (Baugenehmigung vom 23.07.1992)

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. Seiten 4 f. des Gutachtens).

#### Baulastenverzeichnis

Für das Flurstück 220 ist laut Baurechtsamt der Stadt Sinsheim<sup>19</sup> keine Baulast verzeichnet. Begünstigende oder nicht im Verzeichnis eingetragene Vorgänge lagen in der Bauakte nicht vor.

### 2.3 Miet- und Nutzungsverhältnisse

#### Derzeitige Nutzung

Das Bewertungsobjekt wird zum Stichtag zu Wohnzwecken genutzt und ist laut Auskunft des Zwangsverwalters vermietet; der **Wohnraum-Mietvertrag** liegt vor. Danach besteht seit dem 01.07.2021 ein Mietverhältnis zwischen dem Zwangsverwalter und 2 Personen als Mieter. Das Mietverhältnis läuft auf unbestimmte Zeit, der Vertrag trägt das Datum vom 15.06.2021.<sup>20</sup>

<sup>16</sup> Telefonat am 13.04.2023 mit dem Bauplanungsamt Sinsheim.

<sup>17</sup> Vgl. Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, Internetabfrage vom 13.04.2023 unter <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml?mapId=7063e284-6025-4e0d-8f59-cc7ad44b1b10&repositoryItemGlobalId=Natur+und+Landschaft.Schutzgebiete.alleSchutzgebiete.mil&mapSrs=EPSG%3A25832&mapExtent=490379.98413274845%2C5455303.7225770755%2C491057.3613409933%2C5455664.32632617>.

<sup>18</sup> Telefonat am 13.04.2023 mit dem Bauplanungsamt Sinsheim.

<sup>19</sup> E-Mail Baurechtsamt Sinsheim vom 21.11.2022.

<sup>20</sup> Vgl. hierzu auch Abschnitt 7.3 dieses Gutachtens.



Vom 30.06.2021 datiert eine Anlage zum Mietvertrag, wonach „die erforderlichen Voraussetzungen der Verordnung über die Geschäftsführung und Vergütung des **Zwangsverwalters** vom 16.02.1970“ Bestandteil des Mietvertrags sind, ebenso § 6 der Zwangsverwalterverordnung (ZwVwV).

Die monatliche Nettokaltmiete beträgt für die Wohnung 585 € und für den Stellplatz in der Tiefgarage 40 €, so dass sich eine Nettokaltmiete von insgesamt 625 € monatlich und 7.500 € jährlich ergibt. Die monatliche Betriebskosten-Vorauszahlung für Heizung, Warmwasser und sonstige Betriebskosten beträgt nach dem Mietvertrag 200 €, so dass sich eine monatliche Zahllast von 825 € ergibt. Der Mieter hat laut Mietvertrag eine Mietsicherheit von 1.755 € zu hinterlegen.

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

### 3. Beschreibung der baulichen Anlagen

#### 3.1 Gebäude und Außenanlagen

##### Typologische Gesamtkonzeption

Es existieren **zwei voll unterkellerte Mehrfamilienhäuser des Baujahrs 1993** mit drei Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss, die zu einer Wohnanlage aus zwei Mehrfamilienhäusern und einer gemeinsamen **Tiefgarage** gehören. Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um eine **Eigentumswohnung im Erdgeschoss**; sie verfügt über drei Zimmer, Küche, Badezimmer, Abstellraum und Neben-/Verkehrsflächen.



##### 3.1.1 Gebäudekonstruktion

###### Primärstruktur

Das Gebäude wurde ausgeführt als **Massivkonstruktion mit Mansarddach**. Die Fassaden sind gegliedert durch abgerundete und farblich rot abgesetzte Elemente im Zugangsbereich an der Muthstraße sowie gelbe Loggien. Der Zutritt wurde ermöglicht.

**Fassade / Rohbau** Laut Akte: Außenwände in Stahlbeton / Mauerwerk / „HINSE“-Montagewandssystem Si (d= 25 cm) / Metall- und Glasfassadenteile | Innenwände in Bims (d= 11,5 cm) bzw. Hochlochziegel (Hlz, d= 11,5 cm) | Fassaden verputzt (Münchener Rauputz) und überwiegend weiß, in Teilbereichen Rot und Grau gestrichen | Geschossdecken aus Stahlbeton | i. W. eingeschränkt zeitgemäßer und mittlerer, für die 1990er Jahre typischer Ausstattungsstandard



**Dach / -eindeckung** Mansarddach als Holzkonstruktion | nach den Akten PU-Wärmedämmung zwischen den Sparren (d= 12 cm, ungeprüft) | Dacheindeckung als Blechfalzdach | Dachrinnen und Regenfallrohre passend zur Dacheindeckung mit Kanalanschluss an öffentlichen Kanal (ungeprüft) | i. W. zeitgemäßer und mittlerer Ausstattungsstandard

**Fenster / -türen** Wohnungseigentum Nr. 1 mit isolierverglasten, weißen Kunststofffenstern, tlw. kleinformatig | zumeist Drehkippsbeschläge | Loggia mit isolierverglasten Glas-Aluminium-Elementen in Gelb und elektrisch betriebenem Sonnenschutz, übrige Fenster mit Rollläden (Kunststoffpanzer) mit Rollgurten, tlw. Elektroantrieb nachgerüstet, auskunftsgemäß im Eigentum der Mieterin (ungeprüft) | Fensterbänke außen aus Leichtmetall (Aluminium), innen aus Naturstein (Juramarmor) | i. W. zeitgemäßer und mittlerer Ausstattungsstandard

**Eingang / Treppen** Unbeheiztes Treppenhaus (dreiseitig durch Gebäude umschlossen, offene Seite durch Metallkonstruktion mit Glasfüllung geschlossen, seitlich zu Wänden hin offen | 1-flügelige Hauseingangstür (Metallrahmenkonstruktion mit Glasfüllung), Türschließer, PZ-Schloss | freistehende, überdachte Briefkastenanlage mit integriertem Klingeltableau / Sprechanlage | Geschosstreppen vom Untergeschoss bis zum Dachgeschoss als Betonkonstruktion um mittig liegenden Fahrstuhl, Zwischenpodeste, Metallstabgeländer / -handlauf, Stufenbelag aus Naturstein / Granit | Aufzug mit Edelstahlkabine (Baujahr: 1993, Umbaujahr: 2020) | i. W. eingeschränkt zeitgemäßer und einfacher Ausstattungsstandard

**Keller / Fundament** Nach Akte „entsprechend Bodengutachten“ (liegt nicht vor), Fundamente und Keller vermutlich in Stahlbeton

**Sonstige Bauteile** Im DG Balkone über den Loggien

### 3.1.2 Innenausbau

#### Sekundär- und Tertiärstruktur

Eine Innenbesichtigung von Teilen der Allgemeinbereichen (Treppenhaus, Kellerflur und Keller Nr. 1) sowie des Wohnungseigentums Nr. 1 war möglich. Die Wohnung war bewohnt/möbliert; für nicht einsehbare Bereiche werden bekannte Ausführungsstandards unterstellt.

**Allgemeinbereiche** Eingangsflur mit Natursteinstein / Granit als Bodenbelag | Wände und Decken Putz / Anstrich | übliche Beleuchtung

**Ausbau / Oberflächen** Im Wohnungseigentum Nr. 1 mit Keramikfliesenbelägen in Küche und Badezimmer, Wohnräume / Flur mit Vinylböden in Holzoptik | weiß gestrichene Raufaser oder Mustertapete | Decken mit Raufasertapete / Anstrich | i. W. normaler Ausstattungsstandard, zumeist baujahrestypische, Bodenbeläge der Wohnräume mit zeittypischen Stilelementen | i. W. mittlerer Ausstattungsstandard mit tlw. modernen Stilelementen (Bodenbelag in Wohnräumen)

**Ausbau / Innentüren** Wohnungseingangstür als glatte Füllungstür mit Verbundplatten Doppelfalz und Mitteldichtung (ungeprüft) | helle Beschichtung in Optik Eiche hell | PZ-Schloss und Türspion | 3-teilige Bänder | normale Beschläge, außen Knopfschild | Innentüren als Holzfuttertüren mit Holzzargen und umlaufender Gummidichtung | Windfang vom Wohn-Ess-Bereich durch Holz-Rahmen-Konstruktion mit Glasfüllung (eingefärbtes Ornamentglas) und einflügelige Innentür mit Glasfüllung getrennt | Beschichtungen in Optik Eiche hell | i. W. normaler Ausstattungsstandard

**Ausbau / Sanitär** Im Wohnungseigentum Nr. 1 Wannenbad mit Außenfenster | Wände umlaufend türhoch mit Belag aus weißen rechteckigen Keramikfliesen, darüber Putz / Anstrich | quadratische weiße Bodenfliesen | Decke: Putz / Anstrich | weiße Sanitärausstattung mit eingemauerter Körperform-Badewanne mit Handbrause und Duschvorhang, Hänge-WC mit Einbauspülkasten, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss | i. W. normaler Ausstattungsstandard mit Stilelementen der 1990er Jahre

**Ausbau / Küche** Küche in der Wohnungseinheit Nr. 1 mit Außenfenster | Boden mit Fliesenbelag (quadratisch / weiß), Fliesenspiegel an Installationswänden | übrige Wände und Decke: Putz mit Tapete (Raufaser- / Mustertapeten | Einrichtung mit Einbaumöbeln: Arbeitsfläche als Spanplatte mit Dekorbeschichtung, Ober- / Unterschränke mit Kunststofffronten, übliche Elektrogeräte, auskunftsgemäß steht Kücheneinrichtung im Eigentum der Mieterin (ungeprüft) | i. W. normaler Ausstattungsstandard

**Heizung / Sanitär** Laut Akte Beheizung über gasbetriebene Warmwasserzentralheizung | Warmwasserversorgung über Elektroboiler (100 Liter Fassungsvermögen), Warmwasserzapfstellen in Küche und Badezimmer | Heizkörper mit Thermostatventilen und Verbrauchserfassungsgeräten | nach Akte Kalt- und Warmwasserleitungen aus verzinkten Leitungsrohren | Ablauf- und Entlüftungsrohre aus Eternit, oder Kunststoff oder Wickelfalzrohr, in bewohnten Räumen unter Putz | Entwässerung an öffentlichen Kanal über Kontrollschacht (ungeprüft) | i. W. eingeschränkt zeitgemäßer Ausstattungsstandard

**Elektro / Lüftung** Elektroleitungen im Wohnbereich unter Putz, in Räumen der Haustechnik und in allen Kellerräumen auf Putz | Stromzähler im Kellergeschoss | Wohnungsverteilerkasten unter Putz im Eingangsbereich | Klingel mit Sprechanlage und Türöffner | i. W. mittlerer Ausstattungsstandard

**Ausbau / Kellergeschoss** im KG Naturstein- / Granitfliesen (Treppenhaus) bzw. Estrichbelag mit Anstrich (Flure) als Fußboden, Wände mit Putz / Anstrich bzw. Betondecken sowie übliche Metall- bzw. Spantüren | i. W. mittlerer Ausstattungsstandard

**Kellerabstellraum** Gemauerter Abstellraum der Wohnungseigentum Nr. 1 im KG | Tür als Metallkonstruktion mit Lattenfüllung und Sichtschutz | Stromanschluss | PZ-Schloss | Wände und Decken ohne Belag / Anstrich | Boden als Zementestrich

### 3.1.3 Außenanlagen / Nebengebäude / Tiefgarage

#### Sonstige Anlagen / Zubehör

Es existieren Grundstücksanschlüsse, in Teilbereichen Einfriedungen (Hecke bzw. Maschendrahtzäune) und mit Rasen, Zierpflanzen / -gehölzen, Betonplatten angelegte / befestigte Freiflächen / Treppen / Wege.

**Tiefgarage** Tiefgarage mit 24 Kfz-Stellplätzen aus Stahlbeton | Fahrradraum und Raum zur besonderen Verwendung (ZBV) | Garagenboden etwa 1,35 m unter natürlichem Geländeniveau | Garagendach als Grünfläche angelegt und bekiest / mit Belag aus Betonplatten zu Hauseingängen / Raseneinsaat | Garagenzufahrt über Rampe und elektrisch betriebenes Sektionaltor

**Nebengebäude (Müll)** Massive Umhausung für Müllcontainer neben Zufahrtsrampe der Tiefgarage, rd. 5,25 m auf 4,05 m (Grundfläche: 21,26 m<sup>2</sup>), Flachdach

**Sondernutzungsrechte** Sondernutzungsrechte sind laut Teilungserklärung nicht vereinbart und wurden nicht bekannt

## 3.2 Instandhaltungs- und Modernisierungszustand

### 3.2.1 Baulicher Zustand / Schäden und Mängel

#### Modernisierungen und Energieausweis

Der Besichtigung / Aktenlage nach bzw. soweit mitgeteilt, wurden seit dem Ursprungsbaujahr (um 1993) keine strukturellen Umbauten oder Maßnahmen zur Verbesserung des Ressourcenverbrauchs bzw. des Nutzwerts durchgeführt. Als wertrelevant sind zu nennen / bekannt:

- Es wurden keine **Modernisierungsmaßnahmen** bekannt.
- Es liegt ein verbrauchsorientierter **Energieausweis** vom 05.11.2018 vor. Danach liegt der Endenergieverbrauch bei 137,2 kWh/m<sup>2</sup> \* a). Der Dämmstandard entspricht laut Energieausweis „mindestens der Wärmeschutzverordnung von 1995“. Der Endenergieverbrauch entspricht der Energieeffizienzklasse „E“.

#### Instandhaltungs- und Unterhaltungszustand

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

**Fassaden / -flächen** Die Gebäudehülle stammt vermutlich aus dem Jahr 1993. Technische, energetische oder dekorative Erneuerungen wurden nicht bekannt. Der Instandhaltungszustand ist recht gut. Es existieren wenige / übliche Witterungsspuren, insbesondere im Sockelbereich. Die Farbgebung des Fassadenanstrichs (rote Teilflächen) ist nicht mehr zeitgemäß.

**Dach / -eindeckung** Die Dachkonstruktion stammt vermutlich aus dem Jahr 1993. Technische, energetische oder dekorative Erneuerungen wurden nicht bekannt. Der Instandhaltungszustand kann mangels Einsehbarkeit nicht beurteilt werden. Es existieren wenige Witterungsspuren an Dachüberständen und Rinnen / Fallrohren.

**Fenster / -türen** Die Treppenhaus- / Wohnungs- und Kellerfenster stammen aus dem Jahr 1993; Erneuerungen wurden nicht bekannt. Aus wärme- und sicherheitstechnischer Sicht sind die Fenster noch zeitgemäß, markt- / lagegerecht. Der Instandhaltungszustand ist insgesamt recht gut. Es existieren wenige / übliche Witterungsspuren an Rollläden und Jalousien. Die Farbgebung der Loggien in Gelb ist nicht mehr zeitgemäß.

**Eingang / Treppen** Die Hauseingangstür stammt ebenfalls aus dem Baujahr (1993) und weist nur wenige Gebrauchsspuren auf. Erneuerungen an den Allgemeinbereichen wurden nicht bekannt. Der Instandhaltungszustand ist insgesamt recht gut; es existieren tlw. Risse an Fugen (Treppe). Die Gestaltung ist noch markt- / lagegerecht.

**Innenausbau** Die Innentüren im Wohnungseigentum Nr. 1 sind vermutlich aus dem Baujahr (1993). Die Raumbooberflächen in den Wohnräumen stammen aus neuerer Zeit; sie wurden – insbesondere der Vinylboden – vermutlich vor der Neuvermietung im Frühjahr 2021 modernisiert bzw. erneuert. Der Instandhaltungszustand ist insgesamt gut; es existieren übliche Nutzungsspuren.

**Sanitär / Küche** Sanitärausstattungen in der Wohnungseinheit Nr. 1 stammen mutmaßlich aus 1993. Der Instandhaltungszustand ist insgesamt noch gut; es existieren wenige / übliche Nutzungsspuren. Die Ausbauten sind noch eingeschränkt markt- / lagegerecht.

**Gebäudetechnik** Heizungs-, Elektro- und Sanitärinstallationen stammen, soweit erkennbar, aus dem Ursprungsbaujahr. Der Heizungs- und Hausanschlussraum konnte nicht besichtigt werden. Nach telefonischer Rücksprache mit dem WEG-Verwalter stammt auch die Heizungsanlage noch aus dem Baujahr und ist damit 30 Jahre alt. Es wurden keine Funktionsdefizite bekannt / mitgeteilt.

**Keller / Abstellräume** Der Ausbau stammt vermutlich i. W. aus neueren Zeiten. Es existieren Nutzungsspuren an Raumbooberflächen in den Kellerfluren; im Übrigen wurden besondere Defizite / Schäden nicht bekannt.

**Außenanlagen** Die Garten / Außenanlagen stammen vermutlich aus dem Baujahr und zeigen einen noch durchschnittlichen Instandhaltungszustand; es existieren Witterungsspuren und Unebenheiten an den Wegebefestigungen. Ein Dichtigkeitsnachweis der Grundleitungen liegt mir nicht vor.

**WEG / Allgemein** Nach vorliegenden Protokollen der Eigentümerversammlungen (2021/2022) soll ein Fachingenieur mit der Beurteilung und Modernisierung der Heizungsanlage beauftragt werden. Im unteren Bereich der Tiefgaragenzufahrt wurden nachträglich Metallplatten zur Abflachung der Wanne angebracht. Die Seitenwände der Rampe zeigen Witterungs- / Feuchteschäden.

**Sonstiges** Schädlings- / Hausschwammbefall, Schadstoffe oder Defizite der Tragstruktur waren nicht erkennbar bzw. wurden nicht mitgeteilt. Diesbezüglich sind keine weiteren Untersuchungen erfolgt und ggfs. gesondert zu veranlassen.

### 3.2.2 Investitionsrückstau / Wirtschaftliche Minderungen

#### Gesamtbeurteilung des baulichen Zustands

Als **Wertminderung für Investitionsrückstau** ist nur der Aufwand zu bemessen, der erforderlich ist, einen Zustand üblich bewirtschafteter Vergleichsobjekte zu erreichen. Ob unterdurchschnittliche Verhältnisse vorliegen, richtet sich nicht nach individuellen Nutzerprofilen oder neu modernisierten Gebäuden, sondern nach der (baujahrestypischen) Erwartung im Geschäftsverkehr. Bei Nachfrageüberhang werden ggfs. unzeitgemäße Bauteileigenschaften eher akzeptiert.

Grundsätzlich bedarf es einer **Differenzierung** zwischen kurzfristig (unabweisbaren) und mittelfristig erforderlichen (disponiblen) Maßnahmen. Dabei sind Schadensart, Umfang der Funktionseinschränkungen (optisch / strukturell), Dringlichkeit von Maßnahmen, Lagequalität, Baujahr und der Teilmarkt / Gebäudetyp zu berücksichtigen. Im Geschäftsverkehr werden v.a. substanzuell schadhafte / veraltete Bauteile als maßgeblich wertbeeinflussend beurteilt.

**Gesamtanlage** Im Hinblick auf den bekannt gewordenen Zustand des Gemeinschaftseigentums wird **keine Wertminderung** angesetzt. Aus energetischer Sicht entspricht die Anlage dem Objekt- / Lagestandard. Es wird hier unterstellt, dass anstehende Reparaturkosten noch aus der Instandhaltungsrücklage (s.u.) beglichen werden können. Die Rücklagenbildung sollte aber deutlich erhöht werden, weil sie im Hinblick auf den Rücklagenbestand und das Ursprungsbaujahr niedrig ist.

**Sondereigentum** Das Bewertungsobjekt (Wohnungseinheit Nr. 1) befindet sich in einem guten Instandhaltungszustand. Im Hinblick auf erforderliche Erneuerungszyklen von dekorativen Ausstattungen (5-25 Jahre) und technischen Konstruktionen (25-50 Jahre) liegt i. W. ein **durchschnittlicher / baujahresgemäßer Modernisierungsgrad** vor.

Für kleinere Defizite, übliche Überarbeitungen bei Nutzerwechseln und mittelfristig erforderliche Modernisierungen von Küchen-, Sanitär- und Wohnräumen wäre ein Wertabschlag nicht sachgerecht. Diese Bereiche sind – mit Ausnahme des Bodenbelags in den Wohnräumen, der aus 2021 stammt – überwiegend noch aus dem Baujahr, entsprechen aber markt- und lageüblichen Verhältnissen einer Eigentumswohnung des Baujahres 1993.

### 3.3 Baukennzahlen und Flächenanalyse

#### 3.3.1 Grundstücks- und Gebäudekennzahlen

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

Die **Geschossfläche** ist anhand der Gebäudeaußenmaße in Vollgeschossen nach landesrechtlicher Definition zu ermitteln (§ 20 BauNVO), die Grundfläche nach § 19 BauNVO. Die **Bruttogrundfläche** umfasst die Flächen aller Grundrissebenen inkl. der konstruktiven Umschließungen (DIN 477). Sonderbauteile (z.B. Gauben, Balkone) sind separat und Dach- / Zwischengeschosse hinsichtlich ihrer Höhe, Begeh- / Erreichbarkeit bzw. wirtschaftlichen Nutzbarkeit zu würdigen. In Kongruenz mit der Bodenrichtwertableitung (Abschnitt 5.1.2/WGFZ) wurden ermittelt:

• Be- / Überbaute Grundfläche (inkl. Tiefgarage), rd.	1.228 m <sup>2</sup>
• Geschossfläche I, rd.	2.440 m <sup>2</sup>
Grundstückskennzahlen (bei Grundstück: 1.752 m <sup>2</sup> ) <sup>21</sup>	<b>GRZ= 0,70 / WGFZ= 1,39</b>

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

Die **Flächenansätze** orientieren sich grundsätzlich an vorhandenen Unterlagen (vgl. Abschnitt 1 / Leistungsabgrenzung). Für das Objekt lagen aus der Bauakte vermaßte Grundrisse sowie eine Flächenaufstellung zum Bauantrag vor. Danach existiert für die Wohnungseinheit 1 eine **Brutto-Wohnfläche** von rd. 81 m<sup>2</sup>; dies basiert auf Rohbaumaßnahmen ohne Putzabzug; nach Putzabschlag beträgt sie rd. 79 m<sup>2</sup>. Die **Nutzfläche** des Kellers Nr. 1 misst rd. 7 m<sup>2</sup>.<sup>22</sup> Die Wohnflächenberechnung des Architekten nach DIN 283 wurde als Anlage zur Teilungserklärung genommen. Vor Ort wurden von mir stichprobenweise Kontrollmessungen durchgeführt, die keine maßgeblichen Abweichungen ergaben. In dieser Wertermittlung wird die Wohnfläche mit 79 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Neben- / Außenflächen und strukturelle Verhältnisse (Zuschnitt / Raumhöhe) werden in den jeweiligen Wertermittlungsverfahren (Nettokaltmiete, Marktanpassung) gewürdigt.

Wohnfläche, netto gerundet (siehe Anlage) **79 m<sup>2</sup>**

<sup>21</sup> Vgl. hierzu Anlage 5.1 des Gutachtens.

<sup>22</sup> Vgl. Nutzflächenberechnung des planenden Architekten von April 1992 (Bauakte).

### 3.3.2 Struktur- und Nutzwertanalyse

#### Wohn- bzw. Nutzwertmerkmale

Bewertungsgegenstand ist eine **Eigentumswohnung im EG** einer größeren Eigentümergemeinschaft (24 Wohnungen) in durchschnittlich nachgefragter Wohnlage. Das Gebäude prägen konventionelle **Stilelemente des Baujahrs 1993**; der Ausbaustandard innen ist i. W. durchschnittlich und stammt aus diesen Zeiten. Repräsentative Ansprüche hinsichtlich Architektur, Eingang / Treppenhaus, Grundriss, Außenanlagen oder Grundstücks- / Freiraumverhältnissen werden nicht erfüllt.

Die Wohnung umfasst **3 Zimmer, Küche, Badezimmer und Neben-/Verkehrsflächen**. Die Wohnfläche liegt typologisch im unteren Bereich. Die Größen / Proportionen der Aufenthaltsräume sind i. W. gut bemessen (Wohn-Ess-Bereich mit integrierter Loggia: rd. 29 m<sup>2</sup>; Schlafräume: rd. 13, 15 m<sup>2</sup>); der Bewegungsradius im Badezimmer ist mit rd. 7 m<sup>2</sup> nur durchschnittlich, zumal auch die Waschmaschine und der Elektro-Warmwasserboiler dort untergebracht sind. Der Grundriss verfügt über einen **geringen Verkehrsflächenanteil**. Die Abstellmöglichkeiten sind mit dem Abstellraum in der Wohnung und einem zusätzlichen großen **Kellerraum** überdurchschnittlich für die Wohnungsgröße. Die Konzeption ist noch zeitgemäß. Die Raumhöhen betragen ca. 2,50 m; dies entspricht i. W. baujahrestypischen Verhältnissen und ist marktgerecht.

Die Belichtung erfolgt durch relativ klein dimensionierte, nach Süd-Osten und Nord-Westen orientierte Fenster und ist nicht optimal. Im Badezimmer und in der Küche existieren Fenster. Die Aussichten sind i. W. von Nachbarbebauung, dem begrünten Dach der Tiefgarage und der Tiefgaragenzufahrt geprägt; das Wohn-Ess-Zimmer inkl. Loggia und der kleinere Schlafräum sind zum Tiefgaragendach, der größere Schlafräum, das Badezimmer und die Küche zur Tiefgaragenzufahrt ausgerichtet. Außenwohnbereiche (Balkon, Terrasse) existieren nicht. Hinsichtlich Lage / Bauart resultiert ein **mittlerer Wohnwert**. Der Wohnung ist ein Tiefgaragenstellplatz zugewiesen; sein Nutzwert ist hinsichtlich Bedarfsituation, Anfahrbarkeit und Diebstahl- / Witterungsschutz sehr gut.

### 3.3.3 Wirtschaftliche Folgenutzung / Verwertungspotenzial

#### Drittverwendung und Marktfähigkeit

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

Das Bewertungsobjekt ist im Ursprung als Wohnung geplant und bislang vermutlich als solche genutzt worden. Es handelt sich um ein größeres und architektonisch baujahrestypisch, marktgängig gestaltetes Gebäude. Die Wohnung ist für eine 3-Zimer-Wohnung recht klein; die Grundrisskonzeption ist funktional und gut organisiert. M. A. n. sind keine Umbauten erforderlich.

Objekte des Bewertungsfalls werden **vorrangig zu Vermietungszwecken** und weniger zur Eigennutzung nachgefragt. Für Ein-Personen- oder kleinere Mehr-Personen-Haushalte mit mittleren Anforderungen an Wohnzwecke ist die Wohnung gut geeignet; repräsentative/gewerbliche Folgenutzungen bieten sich aufgrund der Bauart und Größe nicht an; sie sind nach der Teilungserklärung auch ausgeschlossen. Es bestehen keine wesentlichen Ausbau-/Entwicklungspotenziale. Letztlich handelt es sich m. A. n. um ein Objekt mit baujahrestypischer Bausubstanz und üblicher Nutzungsperspektive.

Vorteilhaft für die Risikoeinschätzung sind die allgemeinen Lagermerkmale (Metropolregion Rhein-Neckar mit positiven soziodemografischen Merkmalen), die Nachfrage nach Wohnungen in zentraler mit guter infrastruktureller (Innenstadt, Bahnhof) und grünräumlicher Anbindung (Nähe zu begrünten Flächen entlang der Elsenz), die funktionale Mietflächenaufteilung mit einer standortbedingt nachgefragten Größe sowie die noch zeitgemäße Architektur. Der Sozialstatus des Stadtteils bzw. des direkten Nachbarumfelds wirken sich hier nicht verstärkend aus.

Vermarktungszeiten bzw. Fluktuations-/Mietausfallrisiken aufgrund der Drittverwendung und Struktur werden als nicht erhöht erwartet. Nachteilig sind der kleinräumlich weniger attraktive, tlw. lärmbelastete Quartierscharakter. Die vergleichsweise geringere Gestaltungsfreiheit gegenüber einem eigenen Neubauvorhaben wirkt sich bei kleineren Bestandsobjekten mittleren Alters nicht mehr stark so aus. Hinsichtlich der Objekt-/Marktverhältnisse resultiert bei angemessenem Preisniveau m. A. n. ein **durchschnittliches Verwertungspotenzial**.

### 3.4 Betriebs- und Bewirtschaftungskosten

#### Jahresabrechnung (Wohnung)

Die Kostenstruktur von Wohnungs- / Teileigentumen unterliegt u.a. den Maßgaben der Teilungserklärung und den Beschlüssen der Eigentümergemeinschaft. Von der WEG-Verwaltung lagen der aktuelle Wirtschaftsplan, die Einzel- / Wohngeldabrechnung 2019-2021 sowie Protokolle der Eigentümerversammlungen 2021-2022 vor; danach ergeben sich folgende Verhältnisse:

**Gesamtkosten** Für die Wohnung wurden die **Betriebs- / Nebenkosten** für den Zeitraum 01.01.2021-31.12.2021 mit rund 3.420 € bzw. 3,61 €/m<sup>2</sup>/Monat (bei 79 m<sup>2</sup> WF) beziffert.

Hierin sind die Verwaltervergütung (ca. 271 €) sowie Heiz- / Warmwasserkosten (1.277 € bzw. 1,35 €/m<sup>2</sup>/Monat) berücksichtigt, nicht aber die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage und individuelle Verbrauchskosten für z.B. Strom. Die Verwaltungskosten beinhalten den Stellplatz in der Tiefgarage.

Die Kosten werden vorwiegend nach Miteigentumsanteilen verteilt; die Müllgebühren nach Personen und die Heiz- / Warmwasserkosten werden individuell abgerechnet. Auf dieser Abrechnungsbasis haben die auf die Mieter umlagefähigen Betriebskosten 2021 rd. 2.354 €/Jahr bzw. 2,48 €/m<sup>2</sup>/Monat betragen (einschließlich Grundsteuer, ohne Strom). Dies liegt über den Angaben im Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes, wonach die Betriebskosten im Durchschnitt bei 2,17 €/m<sup>2</sup> WF liegen.<sup>23</sup> Es bestehen allerdings große regionale Unterschiede bei Grundsteuer, Wasser/Abwasser und Heiz-/Warmwasserkosten. Zudem ist die zeitliche Preisentwicklung zu berücksichtigen, so dass die Werte plausibel sind.

**Rücklage** Die **Instandhaltungsrücklage** lag zum 31.12.2021 für die Abrechnungseinheit „WEG Muthstraße 26/28, 74889 Sinsheim“ bei rund 46.954 €; anteilig für das Bewertungsobjekt bei rd. 3.997 € (nach MEA). Die WEG-Verwalterin teilte auf telefonische Anfrage mit, dass der nicht den Miteigentumsanteilen entsprechende Anteil der Wohnung 1 darauf zurückzuführen sei, dass es für die Häuser Muthstraße 26 und 28 und die Tiefgarage unterschiedliche Rücklagen gebe; dies sei historisch bedingt.

<sup>23</sup> Angabe des Deutschen Mieterbundes (DMB) bezogen auf Abrechnungsdaten von 2018, neuere Angaben liegen noch nicht vor; Internetabfrage vom 18.04.2023 unter <https://www.mieterbund.de/service/betriebskostenspiegel.html>.

Die **Zuführung zur Instandhaltungsrücklage** soll rd. 9.200 €/Jahr (laut Wirtschaftsplan) betragen; für das Wohnungseigentum Nr. 1 resultieren rd. 392 € (= 0,41 €/m<sup>2</sup> WF/Monat). Dies erscheint im Hinblick auf den Rücklagenbestand und das Ursprungsbaujahr nicht ausreichend. Aus struktureller Sicht (Bau- / Nutzungsart / -form, Materialqualität, Energieeffizienz, Modernisierungsgrad) ist eine durchschnittliche Wartungsintensität zu erwarten. Als anteilige Rücklage sollte m. A. n. die 3-fache Höhe einer mittelfristig angemessenen Jahreszuführung<sup>24</sup> (= 3.081 € = 13 €/m<sup>2</sup> WF x rd. 79 m<sup>2</sup> x 3) vorhanden sein.

**Hausgeld / Umlagen** Im aktuellen **Wirtschaftsplan** wird mit Einzelkosten von rund 5.752 €/Jahr und einem Wohngeld von 480,00 €/Monat kalkuliert. Beschlossene / fällige Sonderumlagen wurden nicht bekannt. Nach dem Protokoll zur Eigentümerversammlung vom 18.07.2022 wurde die WEG-Verwaltung ermächtigt, mit einem Fachingenieur einen Vertrag zur Einschätzung und Erneuerung der Heizungsanlage zu schließen. Da die bestehende Heizungsanlage aus dem Baujahr stammt und rund 30 Jahre alt ist, sind ein zeitnaher Austausch und eine entsprechende Kostenbelastung wahrscheinlich. Zahlungsrückstände bestehen nach Auskunft der WEG-Verwaltung nicht, was durch die Vermietung durch den Zwangsverwalter zurückzuführen sei.

### 3.5 Gesamt- und Restnutzungsdauer

#### Gesamtnutzungsdauer

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

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

Bei Wohnhäusern (EFH, ZFH, DHH, RH, MFH) sind die Modellansätze der Anlage 1 zu § 12 ImmoWertV zugrunde zu legen; im Bewertungsfall beträgt die GND danach **80 Jahre**. Dies entspricht auch dem Modell des „Gemeinsamen Gutachterausschusses für Immobilienwerte bei der Stadt Sinsheim“.<sup>25</sup>

#### Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftliche genutzt werden kann. Sie wird i.d.R. auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag, unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts, ermittelt. (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV). Nach Aktenlage wird das Ursprungsbaujahr mit 1993 angenommen. Zum Stichjahr 2023 beträgt die „rechnerische Restnutzungsdauer“ für die Wohnhäuser somit **rd. 50 Jahre** (= 80 Jahre GND – 30 Jahre Alter).

<sup>24</sup> Vgl. hier z.B. § 28 Abs. 1 der II. BVO.

<sup>25</sup> Vgl. Immobilienmarktbericht 2021, Daten des Immobilienmarktes (2019-2020) des östlichen Rhein-Neckar-Kreises, Seite 26.



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

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

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

An der baulichen Anlage wurden in der Vergangenheit keine Bau- oder Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, die eine Verlängerung der RND bewirkt hätten. Das Objekt entspricht technisch/dekorativ in vielen Bereichen noch heutigen Vorstellungen. Im Hinblick auf den Modernisierungsgrad (Abschnitt 3.2) und die wirtschaftliche Verwertungsfähigkeit (Abschnitt 3.3) und Anlage 2 zu § 12 ImmoWertV sind m. A. n. folgende Ansätze marktgerecht:

**RND/Bewertungs-Baujahr** (Stichtag 2023 + 50 Jahre RND – 80 Jahre GND)

**50 Jahre/1993**

## 4. Grundstücksmerkmale

Entwicklungszustand	Baureifes Land
Planungsrechtliche Art der baulichen Nutzung	FNP: gemischte Baufläche   § 34 BauGB
Tatsächliche Art der baulichen Nutzung	Ausschließlich Wohnnutzung
Tatsächliches Maß der baulichen Nutzung	WGFZ: 1,39
Denkmalschutz	-
Dienstbarkeiten	-
(Nutzungs-)Rechte	-
Baulasten	-
Wohnungsrechtliche Bindungen	-
Mietrechtliche Bindungen	Wohnungsmietvertrag
Abgaberechtlicher Zustand	Erschließungs-/kommunalabgabefrei
Verkehrsanbindung	Sehr gut (ÖPNV und PKW)
Nachbarschaft	Wohn- und Geschäftshäuser, Lebensmittelmarkt, Verwaltungsgebäude, Parkhaus, Gewerbeobjekte
Wohnlage	Sehr zentral, durchschnittlich gefragt
Geschäftslage	-
Umwelteinflüsse	Innerstädtische Lärmimmissionen, an Dührener Straße / Bahntrasse Verkehrslärm, keine sonstigen Immissionen bekannt
Ertragssituation	Leicht unterdurchschnittlich
Grundstücksgröße	1.752 m <sup>2</sup>
Rentierliche Fläche/selbstst. Nutzbare Teilfläche	-
Grundstückszuschnitt	Annähernd rechteckig
Bodenbeschaffenheit	Unterstellt: tragfähiger Baugrund ohne schädliche Bodenveränderungen
Gebäudeart	2 Mehrfamilienhäuser mit 24 Wohnungen und Tiefgarage mit 24 Stellplätzen
Bauweise und Baugestaltung	Offene Bauweise, größere Eigentümergemeinschaft (24 Wohnungen)
Wohnfläche / Nebenflächen	79 m <sup>2</sup> Wohnfläche, Nutzfläche: 7 m <sup>2</sup> (Keller)
Aufteilung	3 Zimmer, Küche, Badezimmer, Abstell- und Kellerraum
Ausbaustandard	Durchschnittlich
Stellplatz	1 Tiefgaragenstellplatz
Qualität der Bebauung	Massiv betoniert und gemauert, durchschnittliche Bauausführung
Energetischer Zustand	Energetischer Zustand knapp durchschnittlich, Effizienzklasse E
Baujahr	1993
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
(Rechnerische / modifizierte) Restnutzungsdauer	50 Jahre
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Mietverhältnis

## 5. Ermittlung des Verkehrswerts

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

### Vergleichswertverfahren

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

### Ertragswertverfahren

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

### Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren (§§ 35 ff. ImmoWertV) ist anzuwenden, wenn Grundstücke mit Gebäuden bebaut sind, bei denen persönliche Nutzungsabsichten und überwiegend technische Merkmale im Vordergrund stehen. Dies gilt v.a. für Einzelwohnhäuser (1-/2-FH, RH, DHH). Für Mehrfamilienhäuser, die i.d.R. einer langfristigen Ertragserzielung dienen, eignet sich das Verfahren nicht, da hierzu spezielle Sachwertfaktoren zur Anpassung an die Marktverhältnisse erforderlich sind, die für diesen Teilmarkt z.B. vom Gutachterausschuss bei der Stadt Sinsheim nicht abgeleitet werden. Im Bewertungsfall wird das Sachwertverfahren zur Verkehrswertableitung nicht herangezogen.

## 5.1 Bodenwertermittlung

### 5.1.1 Verfahrensgrundsätze

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

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

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

Grundlage für die Bodenwertansätze sind die eigene Erfahrung, die aktuelle Marktsituation und die Lage des Bewertungsobjekts in Sinsheim sowie die vom Gemeinsamen Gutachterausschuss für Grundstückswerte bei der Stadt Sinsheim veröffentlichten Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022.

### 5.1.2 Eingangsdaten zur Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwertauskunft

Im Bewertungsfall liegen mir für eine Vergleichswertermittlung nicht genügend direkte Kaufpreise von Grundstücken vor. Gemäß § 40 ImmoWertV kann der Bodenwert auch auf Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Vom Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Sinsheim wurde für den Bewertungsbereich ein nach den §§ 13 bis 16 ImmoWertV ermittelter **Bodenrichtwert** ausgewiesen und wie folgt definiert:

• Art der Nutzung / Anbauart	Gemischte Baufläche (auch Baufläche ohne nähere Spezifizierung)
• Beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei
• Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	2,0
• Bodenrichtwertzonename	Am Bachdamm
• BRW-Nummer	32800004
<hr/>	
Bodenrichtwert zum Richtwertdatum 01.01.2021 <sup>26</sup>	450 €/m <sup>2</sup>

<sup>26</sup> Siehe Anlage 8.1.

## Objektspezifischer Bodenwertansatz

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

Vergleichskriterien	Bodenrichtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	ggfs. objektspezifische Anpassung erforderlich, siehe Erläuterungen
<b>Lage und Wert</b>			
Gemeinde	Sinsheim	entsprechend	
Ortsteil	Kernstadt	entsprechend	
BRW-Nummer	32800004	entsprechend	
Bodenrichtwert	450 €/m <sup>2</sup>	gesucht	
Stichtag BRW	01.01.2022	27.03.2023	<b>E 01</b>
BRW-Kennung	32800004	entsprechend	
<b>Beschreibende Merkmale</b>			
Entwicklungszustand	baureifes Land	entsprechend	
Beitragszustand	beitragsfrei	beitragsfrei	
Nutzungsart	gemischte Baufläche	Wohnnutzung	
WGFZ	2,0	1,4 (1,39)	<b>E 02</b>

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

### E 01 Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

Der o.g. Ausgangsbodenwert stellt den vom Gutachterausschuss zum 01.01.2022 veröffentlichten Richtwert dar. Zur **Würdigung der Zeit-/Wertdifferenz** zwischen Richtwert- und Bewertungsstichtag (Marktentwicklung) werden üblicherweise Bodenwertindexreihen des Gutachterausschusses herangezogen. Der Gutachterausschuss bei der Stadt Sinsheim hat bislang keine **Bodenwertindexreihen** abgeleitet.

Allerdings orientiert er sich bei der Bodenpreisentwicklung an den Indexreihen des Statistischen Bundesamts, wobei der Preisindex für Bauland nur bis zum 4. Quartal 2021 vorliegt. Daher wird empfohlen: „Zur zeitlichen Marktanpassung des Boden(-richt)wertes empfiehlt der Gutachterausschuss bei der Stadt Sinsheim, sich am **Häuserpreisindex** von destatis zu orientieren.“<sup>27</sup> Die Indexreihen basieren auf bundesweiten Kaufpreisdaten der Gutachterausschüsse. Die Region des östlichen Rhein-Neckar-Kreises wird zur **Lagekategorie der städtischen Kreise** gezählt (entsprechend den vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten unterschiedlichen Lagequalitäten).

<sup>27</sup> Vgl. Seite 16 der Örtlichen Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte zum 01.01.2022, 3. Auflage, veröffentlicht vom Gutachterausschuss bei der Stadt Sinsheim.



Im 4. Quartal 2022 lag der Preisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser in städtischen Kreisen bei 143,7, im Vorjahresquartal bei 152,5. Dies entspricht einer Minderung in 12 Monaten um 6,1 %.<sup>28</sup>

Für das 2. Quartal 2022 wird ein Index von 155,4 angegeben, so dass die Preise in den beiden letzten Quartalen des Vorjahres sogar um 7,5 % gesunken sind. Für den Wertermittlungsstichtag liegen aber keine zuverlässigen Quellen oder Vergleichsobjekte vor, welche die Notwendigkeit einer weiteren starken zeitlichen Anpassung des Bodenrichtwerts sicher belegen. Der Bodenrichtwert von 450 €/m<sup>2</sup> wird deshalb entsprechend der Entwicklung des Häuserpreisindex vom 4. Q/2021 zum 4. Q/2022 angepasst.

Zeitliche Anpassung:  $450 \text{ €/m}^2 \times 143,7 / 152,5$  **424 €/m<sup>2</sup>**

### E 02 Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

Die bauliche Ausnutzung eines mehrgeschossigen Bodenrichtwertgrundstücks ist für den Bodenwert maßgebend. Der Gutachterausschuss bei der Stadt Sinsheim hat entsprechende Umrechnungsfaktoren zur Anpassung der **baulichen Ausnutzung** abgeleitet und in den „örtlichen Fachinformationen (3. Auflage) zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte zum 01.01.2022“ veröffentlicht. Daher wird der Bodenrichtwert (450 €/m<sup>2</sup>) bzw. der zeitlich angepasste Bodenrichtwert (424 €/m<sup>2</sup>) nach den vom Gutachterausschuss, in Anlehnung an die Vergleichswertrichtlinie festgesetzten **Umrechnungsfaktoren** angepasst.<sup>29</sup>

Zunächst ist die tatsächliche **wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)** für Baugrundstücke mit mehrgeschossigen Gebäuden über den Quotienten aus wertrelevanter Geschossfläche und Grundstücksfläche zu ermitteln. Sie beträgt:  $2.440 \text{ m}^2 / 1.752 \text{ m}^2 = 1,39\dots$  bzw. rd. 1,4 (vgl. Anlage 5.1).

Für das Richtwertgrundstück ergibt sich bei einer WGFZ von 2,0 der Umrechnungsfaktor 1,55, für das Bewertungsgrundstück mit einer WGFZ von 1,4 der Faktor 1,24. Die Anpassung erfolgt mit dem Quotienten der Umrechnungsfaktoren wie folgt:

$424 \text{ €/m}^2 \times 1,24 / 1,55 = 424 \text{ €/m}^2 \times 0,8 =$  **339,20 €/m<sup>2</sup>**

### Miteigentumsanteil

Zur Bodenwertermittlung ist das Gesamtgrundstück (1.752 m<sup>2</sup>) anzusetzen. Auf das Bewertungsobjekt entfällt ein Miteigentumsanteil von 426/10.000, wonach rd. 75 m<sup>2</sup> resultieren. Dies entspricht etwa dem (nutzungsrelevanten) **Wertanteil** des Sondereigentums an dem Gemeinschaftseigentum, der im Geschäftsverkehr heranzuziehen ist.

<sup>28</sup> Vgl. Statistisches Bundesamt, Internetabfrage vom 19.04.2023 unter [https://www.dashboard-deutschland.de/wohnen\\_bau/wohnen](https://www.dashboard-deutschland.de/wohnen_bau/wohnen).

<sup>29</sup> Vgl. „Örtliche Fachinformationen (3. Auflage) zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte zum 01.01.2022“, Seite 18.

### 5.1.3 Bodenwertermittlung

**I. (Ausgangs-) Bodenrichtwertansatz / m<sup>2</sup>** = **450 €**

#### Eingangsdaten

WGFZ des (Ausgangs-) Bodenrichtwerts	=	2,0
A - Nutzungsrelevante, zugeordnete Teilfläche (m <sup>2</sup> )	=	1.752
B - Sonstige nutzbare, zugeordnete Teilfläche (m <sup>2</sup> )	=	-

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

2.1 Nutzungsrelevante Teilfläche (€/m <sup>2</sup> )	=	1.752,00
Ausgangswert (€/m <sup>2</sup> )		450,00
Zeitliche Anpassung, Stichtag: 27.03.2023 (€/m <sup>2</sup> )		- 26,00
Zwischenwert (€/m <sup>2</sup> )		424,00
Wert nach m <sup>2</sup> /WGFZ-/Bauart-Anpassung (€/m <sup>2</sup> )	=	339,20
Anpassung: Zuschritt / Immissionen / Stichtag	x	1,00
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/m <sup>2</sup> )	=	339,20
Barwert (Differenz zw. BW planungsadäquat / BW realisiert)	+	0,00
	=	339,20
2.2 Sonstige nutzbare Teilfläche (€/m <sup>2</sup> )	=	0,00
Ausgangswert (€/m <sup>2</sup> )		0,00
Wert nach m <sup>2</sup> /GFZ-/Bauart-Anpassung (€/m <sup>2</sup> )	=	0,00
Anpassung: Zuschritt / Immissionen / Stichtag	x	1,00
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/m <sup>2</sup> )	=	0,00
Barwert (Differenz zw. BW planungsadäquat / BW realisiert)	+	0,00
	=	0,00

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

3.1 Nutzungsrelevante Teilfläche (€)	=	25.440
Grundstücksflächenanteil (m <sup>2</sup> )		75
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/m <sup>2</sup> )	x	339,20
Sonstiges (€)		0
3.2 Sonstige nutzbare Teilfläche	=	0,00
Grundstücksflächenanteil (m <sup>2</sup> )		0,00
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/m <sup>2</sup> )	x	0,00
Sonstiges (€)		0

**Zusammenfassung (anteiliger) Bodenwert** = **25.440 €**

Der **Bodenwert(-anteil)** des Bewertungsobjekts beträgt rd. 25.440 €.

## 5.2 Ertragswertermittlung

### 5.2.1 Verfahrensgrundsätze

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

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

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

#### Hinweis

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

### 5.2.2 Eingangsdaten zum Ertragswertverfahren

#### Wohnflächen / Nutzflächen / Sonstiges

Die **Wohnfläche** des Wohnungseigentums Nr. 1 wurde mit rd. 79 m<sup>2</sup>, die **Nutzfläche** (Keller Nr. 1) mit rd. 7 m<sup>2</sup> ermittelt. Zum Bewertungsobjekt gehört ein **Stellplatz in der Tiefgarage**.

#### 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 Wohnnutzung als nachhaltig unterstellt. Sinsheim hat keinen eigenen Mietenspiegel. Zur Ableitung der Miete werden daher **Marktdaten** aus Internetportalen, Research-Daten von Beratungs- und Forschungsunternehmen, Informationen von Immobilienmaklern und eigene Recherchen zu Vergleichsobjekten herangezogen. Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich die **Datengrundlagen** überschneiden.

Datenherkunft	Klassifizierung (Baujahr/Lage)	Größenklasse (Wohnfläche/Objektart)	Mittelwert (€/m <sup>2</sup> )	Spanne (€/m <sup>2</sup> )
ImmoScout24 <sup>30</sup>	Sinsheim (Zentrum)	>60-90 m <sup>2</sup>	9,80	7,92-11,76
ImmoScout24 <sup>31</sup>	Sinsheim (Stadt)	>60-90 m <sup>2</sup>	9,40	7,26-12,32
Fahrländer <sup>32</sup>	Sinsheim (Altbau)	4 Räume, Miet-Whg.	9,00	-
On-geo GmbH <sup>33</sup>	Bj. 1993, Muthstr.,	79 m <sup>2</sup> , ETW	8,76	6,59-10,85
Kraichgau Immob. <sup>34</sup>	Sinsheim (Stadt)	40-80 m <sup>2</sup> (Ø 63 m <sup>2</sup> )	9,00	6,05-13,25
Kraichgau Immob. <sup>35</sup>	Sinsheim (Stadt)	80-120 m <sup>2</sup> (Ø 144 m <sup>2</sup> )	8,75	5,80-12,90

Mietenspanne (aus Mittelwerten) **8,75-9,80 €/m<sup>2</sup>**

### Mietansatz

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

- Sehr zentrale, tlw. lärmbelastete Lage mit sehr guter Verkehrsanbindung (Abschnitt 2.1)
- 3-Zimmer-Wohnung in größerer Wohnanlage aus dem Baujahr 1993, durchschnittlicher Ausstattungsstandard, funktionaler Grundriss und eher kleine Wohnfläche, i. W. mittlerer Wohnwert (Abschnitt 3.3.2)
- Mietansätze orientieren sich an Einschätzungen der marktüblichen Miethöhen aus Sicht von Marktteilnehmern / Investoren; diese weichen oft von Mittelwerten aus Veröffentlichungen ab. Als angemessen und marktüblich werden angesetzt:

Art/Lage	WF/m <sup>2</sup>	NKM €/m <sup>2</sup>	NKM/Monat
Wohnung Nr. 1	79 x	9,00 =	711,00
Sonstige NNF (inkl.)	7 x	0,00 =	0,00
TG-Stellplatz Nr. 1	1 x	50,00 =	50,00
Summe			761,00

Marktüblicher Rohertrag: 12 x 761 € = **9.132 €.**

<sup>30</sup> Vgl. IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien, Auswertungszeitraum 10/2021 bis 12/2022, Bestellung vom 10.04.2023 durch on-geo GmbH, Erfurt.

<sup>31</sup> Vgl. IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien, Auswertungszeitraum 10/2021 bis 12/2022, Bestellung vom 10.04.2023 durch on-geo GmbH, Erfurt.

<sup>32</sup> Vgl. Fahrländer Partner AG Raumentwicklung, Standortanalyse Wohnen Stadt Sinsheim, 1. Quartal 2023, Seite 2.

<sup>33</sup> Vgl. On-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien, Bestellung vom 10.04.2023; nach Angaben des Research-Unternehmens wurden für die Ermittlung der Vergleichsmieten 340 Vergleichsobjekte vom Typ Wohnen aus der Region (PLZ-Bezirk 74899) ausgewertet; den Vergleichsmietpreisen liegen angebegemäß Werte aus dem Zeitraum von Januar 2019 bis Dezember 2022 zugrunde.

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

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

## Bewirtschaftungskosten

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

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

**Verwaltungskosten** Diese Kosten richten sich nach der Nutzungsart, Objektgröße / -struktur, Anzahl der Mietparteien sowie dem örtlichen Miet-/Preis-/Lageniveau und umfassen auch den Wert der durch Eigentümer selbst geleisteten Verwaltungsarbeit. Sie werden als Prozentsatz vom Rohertrag oder je Mieteinheit, unter Würdigung der örtlichen Preisverhältnisse, kalkuliert. Meist ergeben sich 3,0 bis 5,0 % des Rohertrags, v.a. bei ertragsschwachen und kleinteiligen Objekten, bei Sondereigentum und bei Gewerbeobjekten u.U. auch deutlich höhere Ansätze. Im Bewertungsfall wurden die Kosten der WEG-Verwaltung mit 388 € für die Wohnung und mit 42 € für den TG-Stellplatz angesetzt (jeweils zum Stichtag fortgeschrieben)<sup>36</sup>. Sie ergeben sich in der Summe mit **430 €**.

**Instandhaltungskosten** Diese Kosten umfassen die laufende Erhaltung, Schönheitsreparaturen und die Erneuerung von Einzelbauteilen, nicht aber die Modernisierung oder Schaffung von Mietflächen. Hinsichtlich der Nutzungsart (Wohnnutzung, Schönheitsreparaturen trägt Mieter) ist mit 12,75 €/m<sup>2</sup> WF jährlich zu kalkulieren (zum Stichtag fortgeschrieben), das sind für die Wohnung rd. 1.007 €.<sup>37</sup> 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 oder ggfs. im Sinne von § 8 ImmoWertV als „besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal“. Für den TG-Stellplatz ergeben sich Instandhaltungskosten von 96 € (ebenfalls zum Stichtag fortgeschrieben).<sup>38</sup> Die Instandhaltungskosten für das Bewertungsobjekt betragen damit **1.103 €**.

**Mietausfallwagnis** Das Ausfallwagnis umfasst das Risiko einer Ertragsminderung (Miete und Betriebskosten), die durch Leerstand, Kosten für Rechtsmittel oder Zahlungsverzug entsteht. Bei Mietwohngrundstücken sind i.d.R. mindestens 2,0 %, bei Gewerbeobjekten mindestens 4,0 % (tlw. bis 8,0 %) vom Jahresrohertrag zu kalkulieren. Im Bewertungsfall wird das Mietausfallwagnis im Hinblick auf die spezifische Risikostruktur (Verwertungspotenzial) mit 2,0 % angesetzt, das sind hier rd. **183 €**.<sup>39</sup>

**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.

<sup>36</sup> Wohnung: 275 €/WE (Wert 2002) x 115,2 (VPI Februar 2023) / 81,6 (VPI Oktober 2001, mit Basisjahr 2015); 30 €/TG-Platz x 115,2 / 81,6.

<sup>37</sup> Wohnung: 9 €/m<sup>2</sup> WF (Wert 2002) x 115,6 / 81,6.

<sup>38</sup> TG-Stellplatz: 68 € (Wert 2002) x 115,6 / 81,6.

<sup>39</sup> Rohertrag von 9.132 € x 2 %.

Der Gutachterausschuss bei der Stadt Sinsheim gibt keine Modellwerte für die Bewirtschaftungskosten vor, sondern legt „marktübliche Erträge“ zugrunde.<sup>40</sup> Als angemessen und marktüblich werden angesetzt:

Bewirtschaftungskosten (430 € + 1.103 € + 183 €) 1.716 € / 18,8 %

### Liegenschaftszinssatz

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

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

**Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz** Vom Gemeinsamen Gutachterausschuss für Immobilienwerte bei der Stadt Sinsheim wird für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern ab 11 Wohneinheiten und einem Bodenrichtwertniveau ab 300 €/m<sup>2</sup> ein **durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,1 %** angegeben.<sup>41</sup> Dieser Zinssatz gilt für Objekte, die dem Durchschnitt der Datenbasis entsprechen. Da deren konkrete Einflussmerkmale nicht veröffentlicht werden, bedarf es einer individuellen Beurteilung.

Die Standardabweichung ist ein Maß für die Streuung von Daten innerhalb der Stichprobe und gibt an, wie weit die einzelnen Werte um den Durchschnitt (Mittelwert) der Daten herum verteilt sind. Die Standardabweichung beträgt ± 0,9 %. Wenn der durchschnittliche Wert bei 2,1 % liegt und die **Standardabweichung ± 0,9 %** beträgt, bedeutet dies, dass die meisten Liegenschaftszinssätze zwischen 1,2 % (2,1-0,9) und 3,0 % (2,1+0,9) liegen sollten. Im Folgenden werden wesentliche Merkmale der Referenzimmobilie (33 Kauffälle aus dem Untersuchungszeitraum 2019 und 2020) denen des Bewertungsobjekts gegenübergestellt:

Merkmal	Referenzimmobilie	Bewertungsobjekt
Ø Miete (€/m <sup>2</sup> )	8,80	9,00
Min-Max Miete (€/m <sup>2</sup> )	6,70-10,90	-
Ø Standardstufe	3,0	entsprechend
Ø Restnutzungsdauer	56 Jahre	50 Jahre
Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	76	79
Ø Bodenwert (€/m <sup>2</sup> )	350	339
Ø Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> WF)	2.650	-
Standardabweichung Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> )	± 860	-
Min-Max Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> WF)	1.210-4.360	-

<sup>40</sup> Vgl. Immobilienmarktbericht östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2021, Seite 26.

<sup>41</sup> Vgl. Immobilienmarktbericht östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2021, Seite 29.

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

- Je niedriger der Liegenschaftszinssatz, desto wertstabiler bzw. werthöher die Immobilie.
- Je niedriger das wirtschaftliche Risiko, desto geringer der Zinssatz.
- Die Lagequalität bzw. der Bodenwert hat einen besonders hohen Einfluss auf den Liegenschaftszinssatz: Je hochpreisiger der Boden, desto niedriger der Zinssatz.<sup>42</sup>

In der Praxis weicht der objektspezifische Liegenschaftszinssatz oft von den durchschnittlichen Zinssätzen der „Normobjekte“ ab. Für risikobehaftete oder besonders attraktive Objekte können Zu-/Abschläge resultieren. In Bezug auf die Risikoeinschätzung im Bewertungsfall wird auf die Ausführungen zur Lage (Abschnitt 2.1), zu Nutzwert/Konzeption und zum Verwertungspotenzial (Abschnitt 3.3) verwiesen. Im Ergebnis sind die Merkmale und Risiken der Referenzimmobilie denen des Bewertungsobjekts vergleichbar,

Ausgehend vom Zinssatz von 2,1 % für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern ab 11 Einheiten und ein Bodenrichtwertniveau ab 300 €/m<sup>2</sup> ist dieser auch für die objektspezifische Situation / Verwertungsfähigkeit im Bewertungsfall marktgerecht und plausibel. Unter Würdigung der unterstellten Nutzung, Roherträge und Marktentwicklung wird angesetzt:

Liegenschaftszinssatz 2,1 %

### Restnutzungsdauer

Im vorliegenden Fall wird für das Bewertungsobjekt unter Berücksichtigung der Modellkonformität sowie des Instandhaltungs- und Modernisierungszustands zum Wertermittlungsstichtag 27.03.2023 eine **Restnutzungsdauer von 50 Jahren** festgelegt.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

<sup>42</sup> Vgl. Immobilienmarktbericht östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2021, Seite 26.

Für das Bewertungsobjekt wird zum Wertermittlungsstichtag (wie in Abschnitt 3.2.2 beschrieben) **kein kalkulatorischer Wertabschlag für einen Investitionsrückstau** angesetzt.

### Vermietung

Grundsätzlich stellt eine Wertermittlung auf bezugsfreie Objekte ab. Bestehen bleibende Mietverhältnisse sind gesondert zu würdigen. Insbesondere Ein- und Zweifamilienhäuser, aber tlw. auch Eigentumswohnungen sind ohne Mietverhältnisse gefragter als solche, bei denen Käufern die unmittelbare Eigennutzung bzw. die Wahl der Mieter und Mietbedingungen nicht möglich ist. Derartige Objekte werden i.d.R. unterhalb objektüblicher Verkehrswerte gehandelt. Neben Kriterien wie Mietrendite, Alter der Bausubstanz und Preisniveau sind auch mietvertragliche Kriterien wie Kündigungsrechte, Mieterhöhungs- und Umlagemöglichkeiten sowie Aspekte des Mieterverhaltens zu beachten. Große Relevanz hat das Eigennutzungsinteresse am Objekt. So steigt bei kleiner Wohnfläche das Interesse von Kapitalanlegern, während bei größeren Objekten in nachgefragten Lagen die Absicht der Eigennutzung und somit eine höhere Wertminderung resultiert.

Nach dem bestehenden Mietvertrag gemäß Abschnitt 2.3 existiert seit dem 01.07.2021 ein Mietverhältnis mit einer Nettokaltmiete von 585 € für die Wohnung und einer Miete von 40 € für den TG-Stellplatz. Die Wohnungsmiete entspricht rund 7,41 €/m<sup>2</sup> WF und liegt unterhalb marktüblicher Mieten. Auch die Miete für den TG-Stellplatz ist nicht mehr marktüblich.

Das bestehende Mietverhältnis bewirkt m. A. n. eine wertmindernde Belastung. Es ist nicht zu erwarten, dass Kaufinteressenten hier das Risiko einer Mindermiete bzw. einer unsicheren Bezugsfreiheit oder Mietanpassung ignorieren. Dieses Risiko ist allerdings überschaubar und wird hier pauschal mit einem **Abschlag von 2.000 €** gewürdigt.

Tabelle zur Ertragswertermittlung: nächste Seite.

### 5.2.3 Ertragswertermittlung

<b>I. Jahresrohertrag</b>				=	<b>9.132 €</b>
	WF		€/m <sup>2</sup>		Monatlich
Wohnungseinheit 1	79	x	9,00	=	711
Tiefgaragenstellplatz 1	1 Stck.	x	50	=	50
					761
1. Bewirtschaftungskosten vom ROE (Jahr (€))				=	<b>- 1.716</b>
Betriebskosten	€-Ansatz			=	0
Verwaltungskosten	€-Ansatz			=	430
Mietausfallwagnis	%-Ansatz	2,0	%	=	183
Instandhaltung (W)	12,75 €/m <sup>2</sup>			=	1.007
Instandhaltung (TG)	96 €/Stck.			=	96
2. Grundstücksreinertrag, jährlich (€)				=	<b>7.416</b>
3. Reinertragsanteil des Bodenwerts (€), rd.				=	<b>- 534</b>
Liegenschaftszinssatz (LSZ in %)					2,1
Bodenwert, nutzungsrelevant, unbelastet (€)		x			25.440
<b>II. Reinertrag der baulichen Anlagen</b>				=	<b>6.882 €</b>
<b>III. Ertragswert der baulichen Anlagen</b>				=	<b>211.759 €</b>
Reinertrag der baulichen Anlagen (€)					6.882 €
Barwertfaktor lt. § 34 ImmoWertV	RND: 50 Jahre	x			30,77
<b>IV. Ertragswert (vorläufig)</b>				=	<b>237.199 €</b>
Gebäudeertragswert					211.759
Bodenwertanteil, nutzungsrelevant (€)					25.440
Bodenwertanteil, sonstige Flächen (€)					0
<b>V. Objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>				=	<b>- 2.000 €</b>
Werterhöhend (€)					0
Wertmindernd (€)	Vermietung				- 2.000
<b>Ertragswert</b>				=	<b>235.199</b>

Der Ertragswert des Bewertungsobjekts beträgt 235.199 €.

## 6. Verkehrswert des Bewertungsobjekts

### 6.1 Verfahrenswahl und Begründung

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

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

#### Wertermittlungsergebnisse

Der Verkehrswert wird im Bewertungsfall unter Würdigung des Ertragswertverfahrens ermittelt. Dem Sachwertverfahren zugrunde liegende technische/herstellungskostenbezogene Merkmale sind hier nicht wertbestimmend. **Marktteilnehmer** orientieren sich bei derartigen Immobilien maßgeblich an **Renditeaspekten/Miethöhen** bzw. an Vergleichspreisen je Quadratmeter Wohnfläche (**Gebäundefaktoren**).

Bodenwert/-anteil	25.440 €
• Je m <sup>2</sup> Wohnfläche (25.440 € / 79 m <sup>2</sup> )	322 €
Vorläufiger Ertragswert	237.199 €
• Je m <sup>2</sup> Wohnfläche (237.199 € / 79 m <sup>2</sup> )	3.003 €

### 6.2 Plausibilitätsprüfung

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

Aus den Merkmalen der Referenzimmobilie Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2021 ergibt sich für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern ab 11 Wohneinheiten mit einem Bodenrichtwert ab 300 €/m<sup>2</sup> ein **durchschnittlicher Kaufpreis** von 2.650 €/m<sup>2</sup> (33 ausgewertete Kauffälle der Jahre 2019 und 2020). Die Standardabweichung wird mit ± 860 €/m<sup>2</sup> angegeben.<sup>43</sup>

Dieser Wert ist an die **Preisentwicklung** anzupassen. Nach Angaben des Gutachterausschusses bei der Stadt Sinsheim orientiert man sich dabei am Preisindex für Eigentumswohnungen für städtische Kreise, der vom Statistischen Bundesamt veröffentlicht wird.<sup>44</sup> Für das 4. Quartal 2019 lag dieser Index bei 127,0, zum 4. Quartal 2022 bei 146,6, was einer Steigerung von 2019 nach 2022 von 15,4 % entspricht. Der preisangepasste durchschnittliche Kaufpreis würde sich mit rd. 3.058 €/m<sup>2</sup> (2.650 €/m<sup>2</sup> x 1,154) bzw. 241.582 € ergeben.

<sup>43</sup> Vgl. Immobilienmarktbericht östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2021, Seite 29.

<sup>44</sup> Vgl. Statistisches Bundesamt, Internetabfrage vom 29.04.2023 unter [https://www.dashboard-deutschland.de/wohnen\\_bau/wohnen](https://www.dashboard-deutschland.de/wohnen_bau/wohnen).

Der aus dem Ertragswert abgeleitete Gebädefaktor (3.003 €/m<sup>2</sup> bei rd. 79 m<sup>2</sup> WF, ohne Berücksichtigung der Vermietungssituation) entspricht annähernd dem preisangepassten durchschnittlichen Kaufpreis und ist **plausibel**.

Zu beachten ist, dass die o.g. durchschnittlichen Kaufpreise/Spannenwerte grundsätzlich an **objektspezifische Verhältnisse** anzupassen und als alleinige Grundlage für eine Verkehrswertermittlung ungeeignet sind.

### 6.3 Wertfeststellung

#### Würdigung der Verfahrensergebnisse / Besonderheiten

Unter Würdigung der Gesamtverhältnisse und der Plausibilitätsprüfung halte ich das Verfahrensergebnis für marktgerecht. Danach resultiert ein (vorläufiger) Verkehrswert von gerundet 235.000 €.

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

Vorläufiger Verkehrswert	235.000 €
Sonstige Anpassung	0 €
Verkehrswert, gerundet	<b>235.000 €</b>

#### Verkehrswert

Der Verkehrswert des 426/10.000 Miteigentumsanteils an dem bebauten Grundstück Muthstraße 26, 28 in 74889 Sinsheim, verbunden mit dem Sondereigentum Nr. 1, belegen im Haus Muthstraße 28 und eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Sinsheim, Blatt 16901, wird zum Wertermittlungstichtag 27.03.2023 geschätzt auf:

**235.000 Euro (Verkehrswert gerundet)**

*(in Worten: zweihundertfünfunddreißigtausend EURO)*

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

Zuzenhausen, den 29.04.2023

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

## 7. RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG (AUSWAHL)

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

## 8. VERZEICHNIS DER ANLAGEN

### Übersicht

Anlage 1.1	Grundbuch	Seite 42
Anlage 2.1	Regionale Lageverhältnisse	Seite 44
Anlage 2.2	Örtliche Lageverhältnisse	Seite 46
Anlage 3.1	Liegenschaftskataster	Seite 48
Anlage 4.1	Baupläne	Seite 49
Anlage 5.1	Flächenaufstellungen	Seite 53
Anlage 6.1	Energieausweis	Seite 56
Anlage 7.1	Fotodokumentation (Außenbereich)	Seite 57
Anlage 7.2	Fotodokumentation (Gemeinschaftsbereiche)	Seite 61
Anlage 7.3	Fotodokumentation (Wohnung Nr. 1)	Seite 64
Anlage 8.1	Bodenrichtwert	Seite 68

### Hinweis zum Urheberrecht

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



AMTSGERICHT	GERICHTSBEZIRK	GRUNDBUCH VON	NUMMER	ZWEIFTE ABTEILUNG EINLEGEBLATT
Tauberbischofsheim	Sinsheim	Sinsheim	16901	1

LSZ Nr. der Eintragung	Veränderungen	LSZ Nr. der Stufe 1	LSZ Nr. der Stufe 2	LSZ Nr. der Stufe 3	LSZ Nr. der Stufe 4
4	5	6	7		
		2	Zwangsvollstreckungsvermerk gelöscht (AS 123) am 10.01.2008. Wittmann		

Ausdruck 30.11.2022 15:32:01 Seite 8 von 12

AMTSGERICHT	GEMEINDE	GRUNDBUCH VON	NUMMER	ZWEIFTE ABTEILUNG EINLEGEBLATT
Tauberbischofsheim	Sinsheim	Sinsheim	16901	1

LSZ Nr. der Eintragung	LSZ Nr. der Stufe 1	LSZ Nr. der Stufe 2	LSZ Nr. der Stufe 3	LSZ Nr. der Stufe 4
1	2	3		
2	1	<p>Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Beruf: Erläutern des Amtsgerichts Heidelberg vom 3. Dezember 2004 (50 L 190/04). Eingetragen (AS 111) am 21. Dezember 2004. Wittmann</p> <p>Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Beruf: Erläutern des Amtsgerichts Heidelberg vom 09.09.2005 (50 K 220/05). Eingetragen (AS 117) am 28.09.2005. Wittmann</p> <p>Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Beruf: Erläutern des Amtsgerichts Heidelberg vom 18.08.2022 (4 K 106/22). Eingetragen am 24.08.2022. Röder</p>		
3	1			

Ausdruck 30.11.2022 15:32:01 Seite 7 von 12

**ABTEILUNG II DES WOHNUNGSGRUNDBUCH BLATT 16901**  
 Quelle: Grundbuchzentralarchiv Baden-Württemberg



**ÜBERSICHTSKARTE MIT VERKEHRSINFRASTRUKTUR**

Quelle: Mairdumont GmbH & Co. KG, Stand: 2023, lizenziert am 10.04.2023 durch die on-geo GmbH, Erfurt: „Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von 30-40 Druckexemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte. Zusätzlich gelten folgende Erweiterungen: Die Auszüge dürfen zeitlich unbegrenzt als Rasterbild im Internet (maximal 5 Internet-Domänen) veröffentlicht werden, sofern die Veröffentlichung im direkten Kontext zu einem Immobilien-Exposé oder Immobilien-Gutachten steht. Dies umfasst die Einstellung in Portalen wie ImmobilienScout24 oder in Portale der Amtsgerichte zur Veröffentlichung von Zwangsversteigerungen von Immobilien. Eine vom Immobilienthema unabhängige Nutzung ist nicht zulässig.“)



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



**REGIONALKARTE MIT VERKEHRSINFRASTRUKTUR**

Quelle: Mairdumont GmbH & Co. KG, Stand: 2023, lizenziert am 10.04.2023 durch die on-geo GmbH, Erfurt: „Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.“



10.04.2023 | 02008502 | © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000  
Ausdehnung: 170 m x 170 m



### ORTHOPHOTO / LUFTBILD

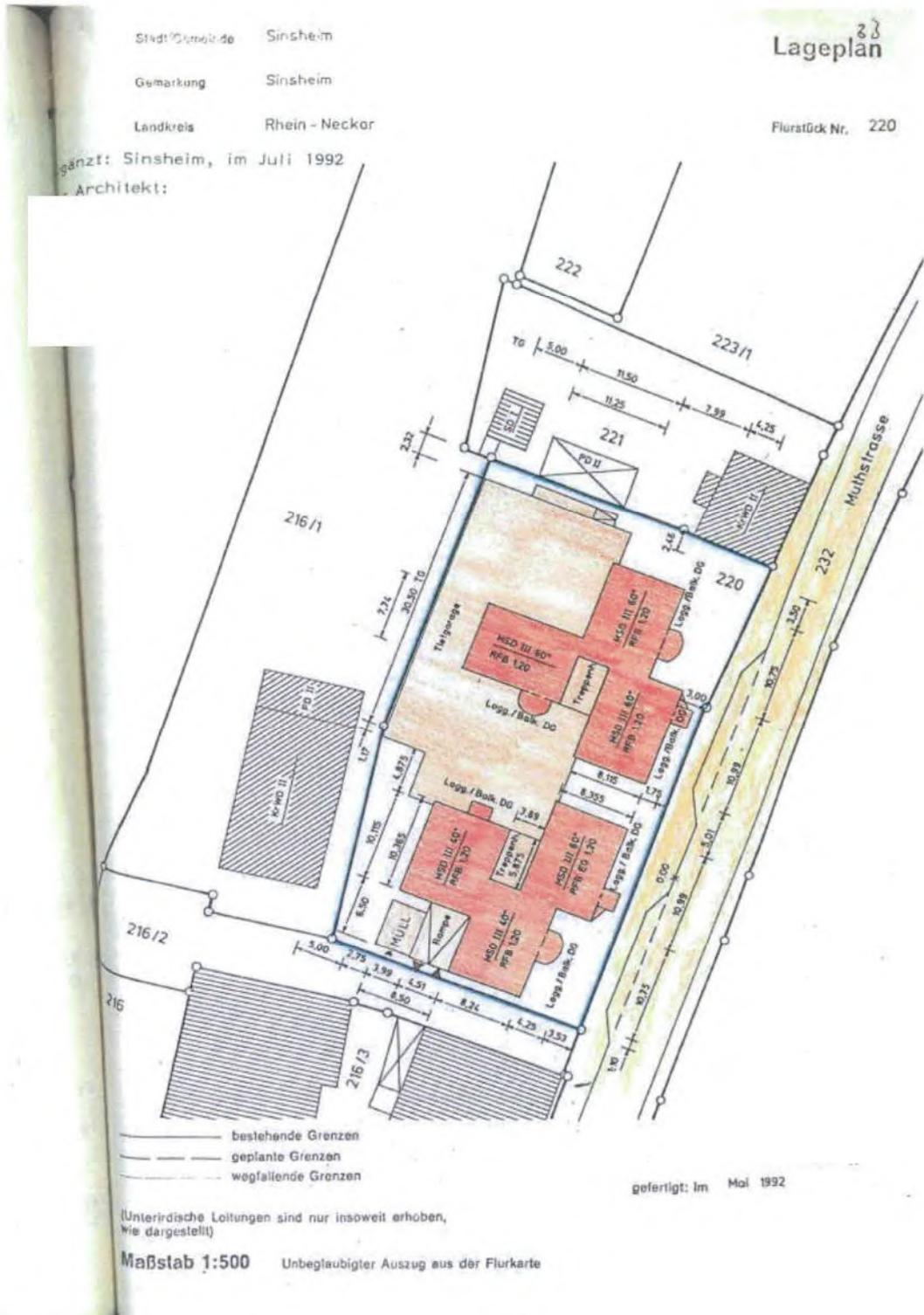
Quelle: Landesanstalt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet), lizenziert am 10.04.2023 durch die on-geo GmbH, Erfurt



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

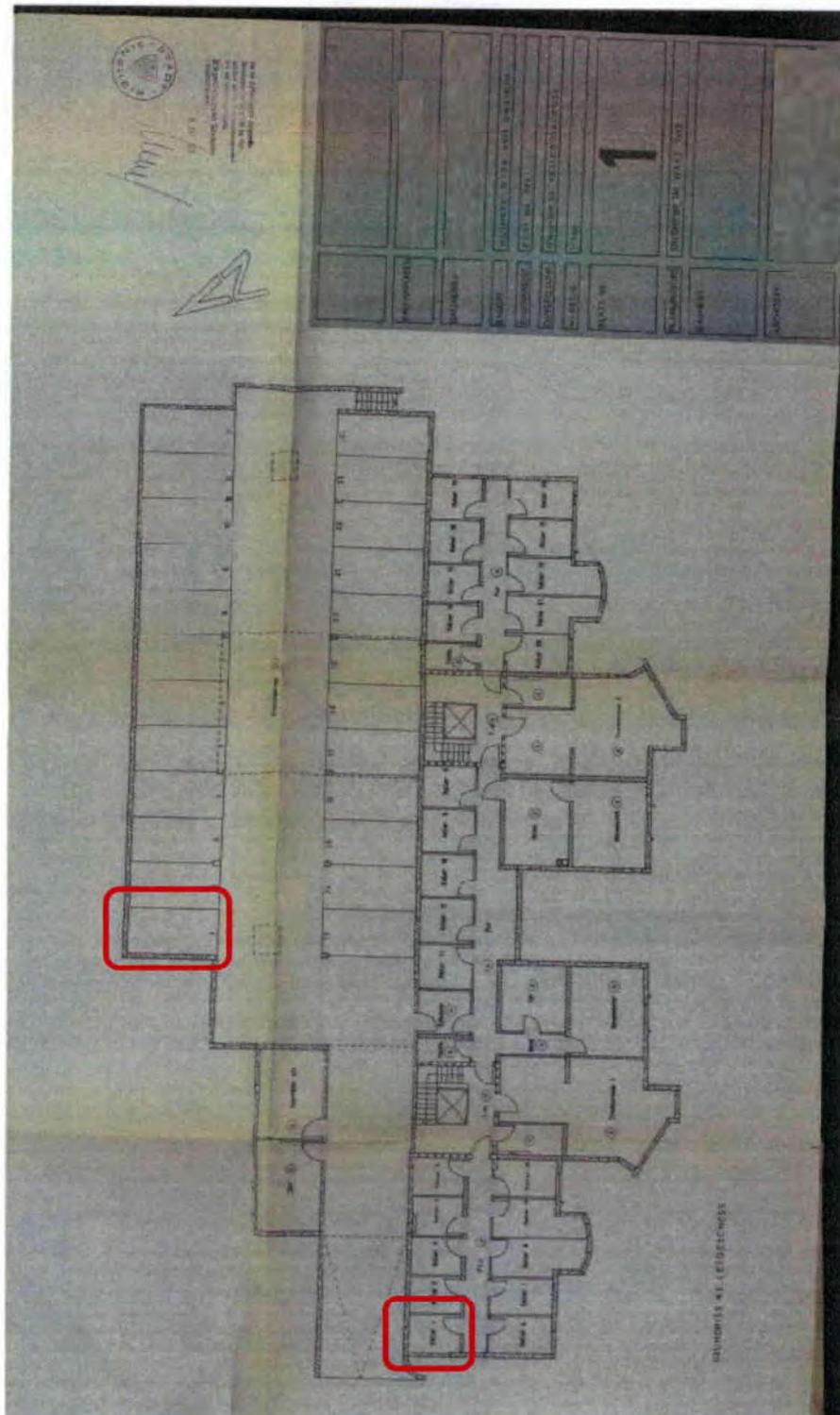
Quelle: Landesanstalt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, Stand: April 2023, lizenziert am 10.04.2023 durch die on-geo GmbH, Erfurt





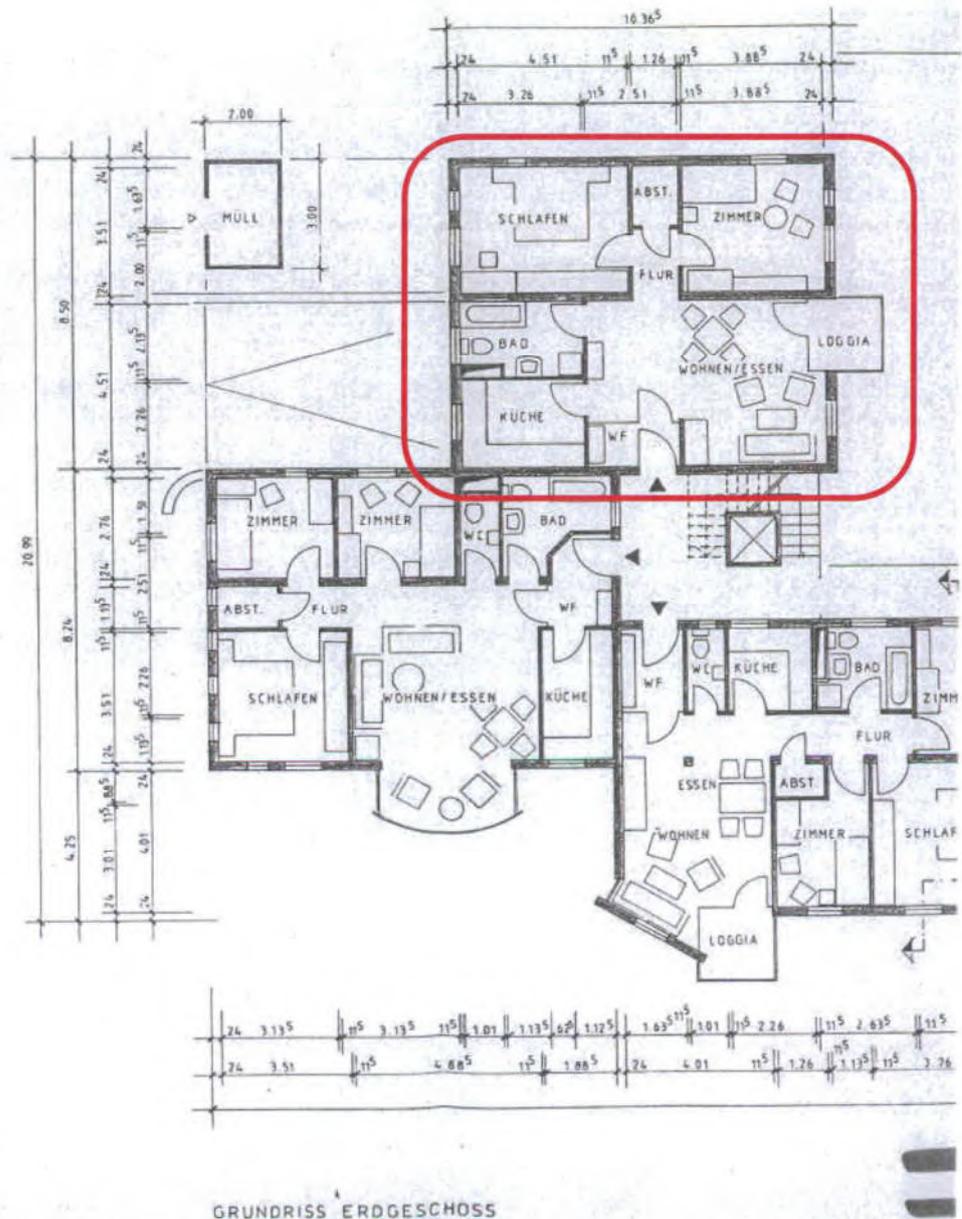
**LAGEPLAN**

Quelle: Aufteilungspläne des Grundbuchzentralarchivs Baden-Württemberg, Kornwestheim



**GRUNDRISS KELLERGESCHOSS / TIEFGARAGE (STELLPLATZ NR. 1 UND KELLER NR. 1 MARKIERT)**  
 Quelle: Aufteilungspläne des Grundbuchzentralarchivs Baden-Württemberg, Kornwestheim





**GRUNDRISS ERDGESCHOSS (WOHNUNG NR. 1 MARKIERT)**

Quelle: Baugenehmigungsunterlagen im Bauarchiv der Stadt Sinsheim

Bauvorhaben: Neubau einer Wohnanlage, Muthstr. 26 + 28, Sinsheim 57

Bauherr:

Berechnung der Wohnfläche nach DIN 283

HAUS A

EG, 1.OG, 2.OG

Wohnung 1 + 7 + 13

Wohnen/Essen	3,885	x	4,51	=	17,52		
	2,625	x	3,26	=	8,56		
	- 0,20	x	2,01	=	- 0,40	=	25,68 qm
Loggia	2,01	x	2,01	=		=	4,04 qm
Zimmer	3,885	x	3,51	=		=	13,64 qm
Abst.	1,26	x	1,635	=		=	2,06 qm
Flur	1,26	x	2,00	=		=	2,52 qm
Schlafen	4,51	x	3,51	=		=	15,83 qm
Bad	3,26	x	2,135	=	6,96		
	- 0,625	x	0,375	=	- 0,23	=	6,73 qm
Küche	3,26	x	2,26	=		=	7,37 qm
WF	2,51	x	1,25	=		=	3,14 qm
							81,01 qm
					./.	3% Putz	- 2,43 qm
<b>Gesamt</b>							<b>78,58 qm</b>

**ZUSAMMENSTELLUNG DER WOHNFLÄCHEN**

Quelle: Grundakten beim Grundbuchzentralarchiv Baden-Württemberg, Kornwestheim

Bauvorhaben: Neubau einer Wohnanlage, Muthstraße 26 + 28, Sinsheim

73

Zusammenstellung der Wohnfläche

Haus A	EG	Wohnung 1	78,58 qm	
		2	79,73 qm	
		3	81,15 qm	
	1.OG	7	78,58 qm	
		8	79,73 qm	
		9	81,15 qm	
	2.OG	13	78,58 qm	
		14	79,73 qm	
		15	80,02 qm	
DG	19	67,74 qm		
	20	66,45 qm		
	21	68,71 qm	= 920,15 qm	
Haus B	EG	Wohnung 4	78,84 qm	
		5	79,75 qm	
		6	81,15 qm	
	1.OG	10	78,84 qm	
		11	79,75 qm	
		12	81,15 qm	
	2.OG	16	78,84 qm	
		17	79,75 qm	
		18	79,79 qm	
DG	22	65,72 qm		
	23	66,82 qm		
	24	68,38 qm	= 918,78 qm	
Wohnfläche Gesamt				<u>1838,93 qm</u>

Aufgestellt: Sinsheim, 11.11.1992  
Der Architekt:

**ZUSAMMENSTELLUNG DER WOHNFLÄCHEN IN DER WOHNANLAGE (WOHNUNG NR. 1 MARKIERT)**  
Quelle: Grundakten beim Grundbuchzentralarchiv Baden-Württemberg, Kornwestheim

Grund- und Geschossfläche					GR	VG	GF			
EG	rd.	609,51	x	1,00	=	<b>610</b>	x	1,00		
1. OG	rd.	609,51	x	1,00	=	610	x	1,00		
2. OG	rd.	609,51	x	1,00	=	610	x	1,00		
DG <sup>45</sup>	rd.	609,51	x	1,00	=	610	x	1,00		
KG	rd.	0,00	x	0,00	=	0	x	0,00		
TG <sup>46</sup>	rd.	617,67	x	1,00	=	<b>618</b>	x	0,00		
GR (Fettdruck)					=	<b>1.228</b>		GF	2.440	
WGFZ	Geschossfläche / Grundstücksfläche				=	2.440	/	1.752	=	<b>1,39</b>
GRZ	Grundfläche / Grundstücksfläche				=	1.228	/	1.752	=	<b>0,70</b>

**ZUSAMMENSTELLUNG DER GRUND- UND GESCHOSSFLÄCHE ANHAND BAUAKTE / FLURKARTE**

<sup>45</sup> Vgl. zum Mansarddach: ImmoWertA-E, Ziffer 16.(4).3.

<sup>46</sup> Tiefgarage ist in die Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) einzurechnen, da sie rd. 1,20 m über die Geländeoberfläche in die oberirdisch nicht überbauten Teile des Grundstücks hineinragt, § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO.



Muthstraße in Richtung Osten (Post, Bahnhof, Finanzamt); roter Pfeil zum Grundstück (Haus Muthstraße 26)



Muthstraße in Richtung Südosten (Post, Bahnhof, Finanzamt), rechts Lebensmittelmarkt und Zufahrt Bahnhofsparkplatz, roter Pfeil zum Grundstück (Haus Muthstraße 26)



Muthstraße in Richtung Nordwesten (Dührener Straße), links Lebensmittelmarkt und Zufahrt Bahnhofsparkplatz, roter Pfeil zum Grundstück (Haus Muthstraße 28)





Zugang zum Innenhof von der Muthstraße aus, dort Hauseingänge zu den Häusern Muthstraße 26 und 28



Ansicht von Südosten und Zufahrt von der Muthstraße zur Tiefgarage (roter Pfeil), im weiteren Verlauf Fußweg zur Innenstadt mit Brücke über die Elsenz



Fußweg von der Elsenzbrücke in Richtung Muthstraße, roter Pfeil zum Bewertungsobjekt

Ansicht von Nord-  
westen, Neben-  
gebäude für Müll  
(blauer Pfeil) und  
Zufahrt zur Tief-  
garage (roter Pfeil),  
rechts Muthstraße



Ansicht von Westen,  
Wohnung 1 (Schlaf-  
zimmer, Badezimmer  
und Küche rot um  
rahmt), darunter  
Tiefgaragenzufahrt



Teilansicht  
Muthstraße 28,  
roter Pfeil zum  
Hauseingang



Teilansicht  
Muthstraße 28  
von Südosten  
(Bereich Innenhof),  
roter Pfeil zum  
Hauseingang,  
Wohnung 1 (Wohn-  
zimmer und Kinder-  
zimmer) rot um-  
rahmt,  
im Vordergrund Dach  
der Tiefgarage



Dach der Tiefgarage  
(Bereich Innenhof)  
und Umgebung in  
Richtung Norden;  
links Wohnung 1  
(Wohnzimmer und  
Kinderzimmer) rot  
umrahmt





Hauseingang, links  
Geschosstreppe  
zum Obergeschoss



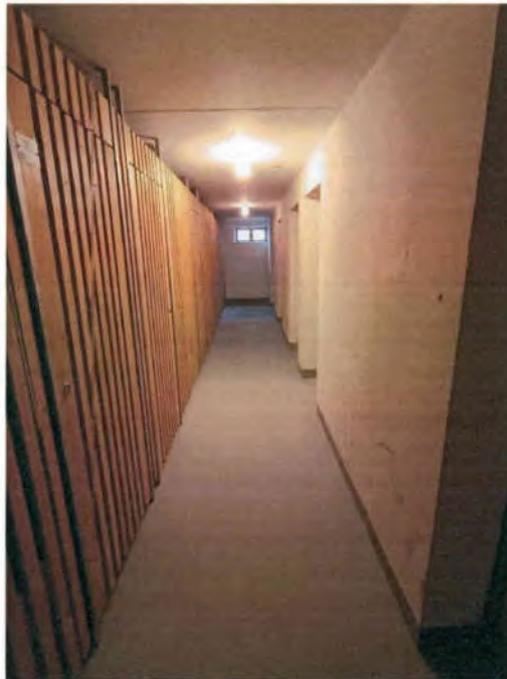
Aufzug im  
Treppenhaus  
(hier: Haltestelle  
im Erdgeschoss)



Hausflur im Erdgeschoss, Pfeil zum Wohnungseingang der Wohnung Nr. 1



Trockenraum im Kellergeschoss



Beispiel Kellerflur



Tiefgaragenzufahrt  
von innen



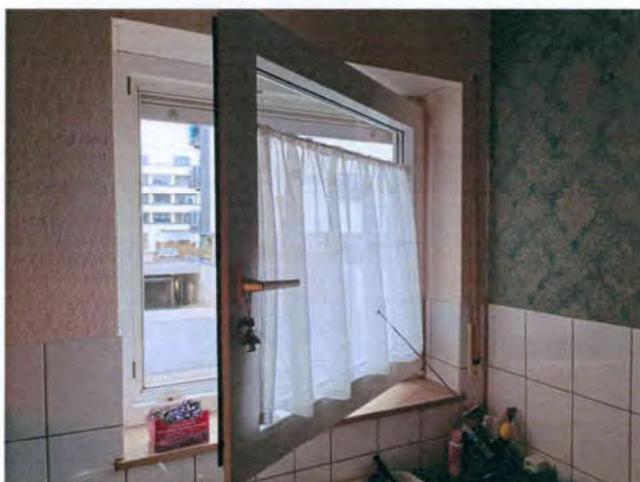
Innenansicht  
Tiefgarage



Wohnungseingangstür zu Wohnung Nr. 1



Abtrennung des Wohnungseingangsbereichs vom Wohnzimmer; rechts Tür zur Küche



Fenster



Beispiel Innentüren  
(hier: Küche)

Beispiel Innen-  
ausstattung (hier:  
Gäste- / Kinder-  
zimmer)



Ausstattung Küche  
(Wohnung Nr. 1)



Innenausstattung Ba-  
dezimmer  
(Wohnung Nr. 1)



Beispiel Heizkörper  
(hier: Wohnzimmer)



Kellerraum Nr. 1  
im Kellergeschoss



Stellplatz Nr. 1 in der  
Tiefgarage (durch roten Pfeil  
markiert)

Auszug aus dem  
Bodenrichtwertinformationssystem  
Baden-Württemberg



Gutachterausschuss Sinsheim  
Wilhelmstraße 14-18, 74889 Sinsheim  
Tel.: 07261 404-886

**Ausgabe aus BORIS-BW, Stichtag 01.01.2022**

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

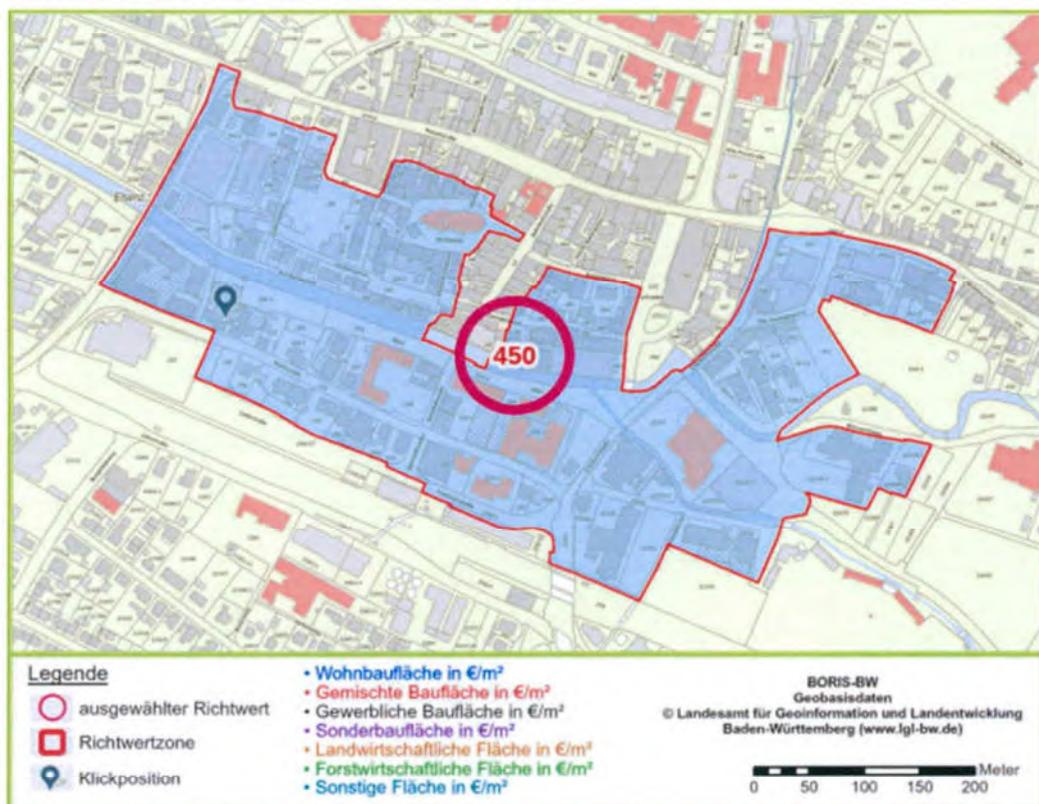


Abbildung 1: Darstellung der Richtwertzone

**DARSTELLUNG DER BODENRICHTWERTZONE**

(QUELLE: BODENRICHTWERTINFORMATIONSSYSTEM BADEN-WÜRTTEMBERG BORIS-BW)

### Ausgabe aus BORIS-BW, Stichtag 01.01.2022

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

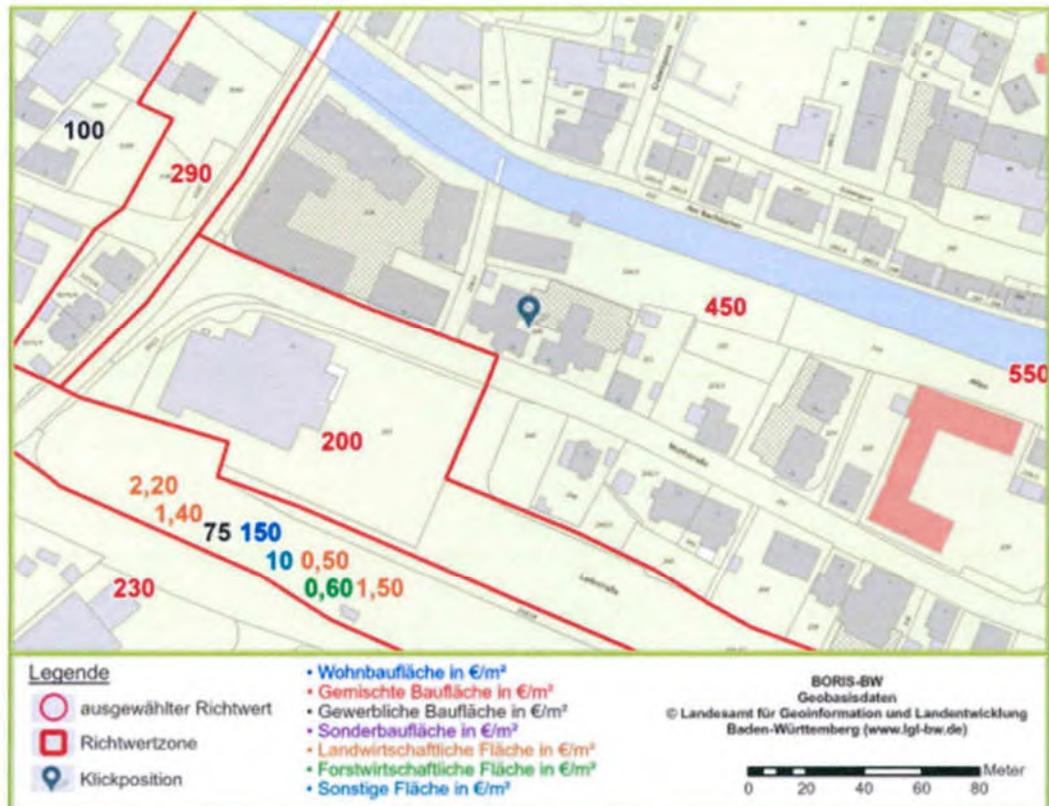


Abbildung 2: zentralisierte Darstellung der Klickposition mit den gewählten Einstellungen von Maßstab und Hintergrundkarte am Bildschirm

### Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Sinsheim
Gemarkungsname	Sinsheim
Gemarkungsnummer	083280
Bodenrichtwertnummer	32800004
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>450 €/m<sup>2</sup></b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2022
Beschreibende Merkmale	
Bodenrichtwertzonennamenname	Am Bachdamm
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei
Art der Nutzung	gemischte Baufläche (auch Baufläche ohne nähere Spezifizierung)
Wertrelevante Geschossflächenzahl	2,0

### DARSTELLUNG DER BODENRICHTWERTZONE UND ERLÄUTERUNGEN ZUM BODENRICHTWERT (QUELLE: BODENRICHTWERTINFORMATIONSSYSTEM BADEN-WÜRTTEMBERG BORIS-BW)

Beurkundet zu S i n s h e i m

am zweiten März neunzehnhundertdreiundneunzig

- 02.03.1993 -

Vor dem Notar

Oberjustizrat  
Klaus H o f f m a n n  
in Sinsheim



erschien heute, persönlich bekannt bzw. in geeigneter Form  
ausgewiesen:

dienstansässig: , Unternehmensberater,  
, 6920 Sinsheim

handelnd als allein vertretungsberechtigter Geschäfts-  
führer der Firma

mbH

mit dem Sitz in 6920 Sinsheim.

Aufgrund heutiger Einsichtnahme in das HR - SH  
des Amtsgerichts - Registergericht - Heidelberg be-  
scheinigt der Notar die Vertretungsbefugnis.

Der Erschienenene erklärt zu öffentlicher Urkunde die folgende

BEGRÜNDUNG VON WOHNUNGS- UND TEILEIGENTUM

I.

Die Firma in Sinsheim wird  
mit dem Vollzug der Auflassung vom 11.01.1993, UR 3/93 des  
Notariats Sinsheim als Eigentümer des Grundstücks

Flst.-Nr. 220 Muthstraße 26-28 GuF 17,60 ar

eingetragen.

Der Eigentümer errichtet auf dem Grundstück gemäß den Plänen  
und der Baubeschreibung, die dieser Urkunde als Anlage beige-  
fügt sind, eine Wohnanlage mit insgesamt 24 Eigentumswohnungen  
und 24 Stellplätze in der Tiefgarage.

II.

Der Eigentümer teilt das Eigentum an dem Grundstück in 24 Miteigentumsanteile, und zwar in der Weise, daß mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an bestimmten, zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Wohnungseigentum) bzw. bestimmten, nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Teileigentum) verbunden ist.

Die Aufteilung erfolgt gemäß § 8 WEG und gemäß dem anliegenden Aufteilungsplan, der mit der Bescheinigung nach § 7 WEG verbunden ist, wie folgt in:

16901 einen Miteigentumsanteil von 426/10.000 am Grundstück, verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1 im EG mit Keller Nr. 1 und Stellplatz Nr. 1 in der Tiefgarage

- im Aufteilungsplan mit der Nr. 1 gekennzeichnet -,

16902 einen Miteigentumsanteil von 432/10.000 am Grundstück, verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2 im EG mit Keller Nr. 2 und Stellplatz Nr. 2 in der Tiefgarage

- im Aufteilungsplan mit der Nr. 2 gekennzeichnet -,

16903 einen Miteigentumsanteil von 440/10.000 am Grundstück, verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3 im EG mit Keller Nr. 3 und Stellplatz Nr. 3 in der Tiefgarage

- im Aufteilungsplan mit der Nr. 3 gekennzeichnet -,

16904 einen Miteigentumsanteil von 427/10.000 am Grundstück, verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4 im EG mit Keller Nr. 16 und Stellplatz Nr. 4 in der Tiefgarage

- im Aufteilungsplan mit der Nr. 4 gekennzeichnet -,

16905 einen Miteigentumsanteil von 432/10.000 am Grundstück, verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5 im EG mit Keller Nr. 17 und Stellplatz Nr. 5 in der Tiefgarage

- im Aufteilungsplan mit Nr. 5 gekennzeichnet -,

6306  
einen Miteigentumsanteil von 440/10.000  
am Grundstück, verbunden mit Sondereigentum an der  
Wohnung Nr. 6 im EG mit Keller Nr. 18 und Stellplatz Nr. 6  
in der Tiefgarage

- im Aufteilungsplan mit Nr. 6 gekennzeichnet -,

6307  
einen Miteigentumsanteil von 426/10.000  
am Grundstück, verbunden mit Sondereigentum an der  
Wohnung Nr. 7 im 1. OG mit Keller Nr. 4 und Stellplatz Nr. 7  
in der Tiefgarage ✓

- im Aufteilungsplan mit Nr. 7 gekennzeichnet -,

6308  
einen Miteigentumsanteil von 432/10.000  
am Grundstück, verbunden mit Sondereigentum an der  
Wohnung Nr. 8 im 1. OG mit Keller Nr. 5 und Stellplatz Nr. 8  
in der Tiefgarage ✓

- im Aufteilungsplan mit Nr. 8 gekennzeichnet -,

6309  
einen Miteigentumsanteil von 440/10.000  
am Grundstück, verbunden mit Sondereigentum an der  
Wohnung Nr. 9 im 1. OG mit Keller Nr. 6 und Stellplatz Nr. 9  
in der Tiefgarage ✓

- im Aufteilungsplan mit Nr. 9 gekennzeichnet -,

6310  
einen Miteigentumsanteil von 427/10.000  
am Grundstück, verbunden mit Sondereigentum an der  
Wohnung Nr. 10 im 1. OG mit Keller Nr. 19 und Stellplatz  
Nr. 10 in der Tiefgarage

- im Aufteilungsplan mit Nr. 10 gekennzeichnet -,

einen Miteigentumsanteil von 432/10.000  
am Grundstück, verbunden mit Sondereigentum an der  
Wohnung Nr. 11 im 1. OG mit Keller Nr. 20 und Stellplatz  
Nr. 11 in der Tiefgarage ✓

- im Aufteilungsplan mit Nr. 11 gekennzeichnet -,

einen Miteigentumsanteil von 440/10.000  
am Grundstück, verbunden mit Sondereigentum an der  
Wohnung Nr. 12 im 1. OG mit Keller Nr. 21 und Stellplatz  
Nr. 12 in der Tiefgarage

- im Aufteilungsplan mit Nr. 12 gekennzeichnet -,

6913  
einen Miteigentumsanteil von 426/10.000  
am Grundstück, verbunden mit Sondereigentum an der  
Wohnung Nr. 13 im 2. OG mit Keller Nr. 7 und Stellplatz  
Nr. 13 in der Tiefgarage

- im Aufteilungsplan mit Nr. 13 gekennzeichnet -,

6914  
einen Miteigentumsanteil von 432/10.000  
am Grundstück, verbunden mit Sondereigentum an der  
Wohnung Nr. 14 im 2. OG mit Keller Nr. 8 und Stellplatz  
Nr. 14 in der Tiefgarage

- im Aufteilungsplan mit Nr. 14 gekennzeichnet -,

6915  
einen Miteigentumsanteil von 434/10.000  
am Grundstück, verbunden mit Sondereigentum an der  
Wohnung Nr. 15 im 2. OG mit Keller Nr. 9 und Stellplatz  
Nr. 15 in der Tiefgarage

- im Aufteilungsplan mit Nr. 15 gekennzeichnet -,

6916  
einen Miteigentumsanteil von 427/10.000  
am Grundstück, verbunden mit Sondereigentum an der  
Wohnung Nr. 16 im 2. OG mit Keller Nr. 22 und Stellplatz  
Nr. 16 in der Tiefgarage ✓

- im Aufteilungsplan mit Nr. 16 gekennzeichnet -,

6917  
einen Miteigentumsanteil von 432/10.000  
am Grundstück, verbunden mit Sondereigentum an der  
Wohnung Nr. 17 im 2. OG mit Keller Nr. 23 und Stellplatz  
Nr. 17 in der Tiefgarage

- im Aufteilungsplan mit Nr. 17 gekennzeichnet -,

6918  
einen Miteigentumsanteil von 432/10.000  
am Grundstück, verbunden mit Sondereigentum an der  
Wohnung Nr. 18 im 2. OG mit Keller Nr. 24 und Stellplatz  
Nr. 18 in der Tiefgarage

- im Aufteilungsplan mit Nr. 18 gekennzeichnet -,

6919  
einen Miteigentumsanteil von 373/10.000  
am Grundstück, verbunden mit Sondereigentum an der  
Wohnung Nr. 19 im DG mit Keller Nr. 10 und Stellplatz  
Nr. 19 in der Tiefgarage

- im Aufteilungsplan mit Nr. 19 gekennzeichnet -,

320 einen Miteigentumsanteil von 366/10.000  
am Grundstück, verbunden mit Sondereigentum an der  
Wohnung Nr. 20 im DG mit Keller Nr. 11 und Stellplatz  
Nr. 20 in der Tiefgarage

- im Aufteilungsplan mit Nr. 20 gekennzeichnet -,

321 einen Miteigentumsanteil von 378/10.000  
am Grundstück, verbunden mit Sondereigentum an der  
Wohnung Nr. 21 im DG mit Keller Nr. 12 und Stellplatz  
Nr. 21 in der Tiefgarage

- im Aufteilungsplan mit Nr. 21 gekennzeichnet -,

322 einen Miteigentumsanteil von 362/10.000  
am Grundstück, verbunden mit Sondereigentum an der  
Wohnung Nr. 22 im DG mit Keller Nr. 13 und Stellplatz  
Nr. 22 in der Tiefgarage

- im Aufteilungsplan mit Nr. 22 gekennzeichnet -,

323 einen Miteigentumsanteil von 368/10.000  
am Grundstück, verbunden mit Sondereigentum an der  
Wohnung Nr. 23 im DG mit Keller Nr. 14 und Stellplatz  
Nr. 23 in der Tiefgarage

- im Aufteilungsplan mit Nr. 23 gekennzeichnet -,

324 einen Miteigentumsanteil von 376/10.000  
am Grundstück, verbunden mit Sondereigentum an der  
Wohnung Nr. 24 im DG mit Keller Nr. 15 und Stellplatz  
Nr. 24 in der Tiefgarage

- im Aufteilungsplan mit Nr. 24 gekennzeichnet -.

### III.

#### Gemeinschaftsordnung

#### § 1

Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind die Räume und die Gebäudeteile, die nicht Sondereigentum sind, also insbesondere der Grund und Boden, die Umfassungsmauern, die tragenden Zwischenwände und Wohnungstrennwände sowie das Dach.

Für Lage und Ausmaß des Sondereigentums sind der Aufteilungsplan und die Feststellungen unter Ziffer II maßgebend.

In Ergänzung zu § 5 WEG wird festgelegt, daß zum Sondereigentum gehören:

- die Wasserleitungen vom Anschluß an die gemeinsame Steigleitung,
- die Entwässerungsleitungen bis zum Anschluß an die gemeinsame Falleitung,
- die Versorgungsleitungen für den Strom ab Zähler,
- die Vor- und Rücklaufleitungen und die Heizkörper vom Anschluß an die gemeinsame Steig- und Falleitung,
- die Rölläden, die Innentüren und Innenfenster.

Sollten die zu Sondereigentum erklärten Räume und Gebäudeteile nicht sondereigentumsfähig sein, sind sie den jeweils zugehörigen Sondereigentumseinheiten zur Sondernutzung zugewiesen und hinsichtlich der Instandhaltung und etwaiger Betriebskosten wie Sondereigentum zu behandeln.

## § 2

Das Verhältnis der Eigentümer untereinander bestimmt sich nach den §§ 10 bis 29 WEG und den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches über die Gemeinschaft.

In Abweichung und Ergänzung dieser Vorschriften wird jedoch bestimmt:

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 der Fenster.

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 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.

§ 3

Die Eigentümer sind zur Bildung einer Instandhaltungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum verpflichtet. Alljährlich sind angemessene Beträge, deren Höhe die Eigentümerversammlung bestimmt, auf ein Gemeinschaftskonto einzubezahlen. Über das Konto ist der Verwalter Verfügungsberechtigt. Die Rücklage wird gemeinschaftliches Eigentum der Eigentümer. Bei der Veräußerung einer Wohnung kann der Ausscheidende die Rückzahlung der Rücklage nicht verlangen.

§ 4

Auf Eigentümerversammlungen gefaßte Beschlüsse sind schriftlich niederzulegen, dabei gewährt jede Einheit eine Stimme, auch wenn sie mehreren Eigentümern zusteht.

Stimmenthaltungen gelten weder als Zustimmung noch als Ablehnung.

§ 5

Wird das Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so sind die Eigentümer untereinander verpflichtet, den vor Eintritt des Schadens bestehenden Zustand wieder herzustellen.

§ 6

Der Verwalter wird von der Eigentümergemeinschaft bestimmt.

Die Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich auch dieser Teilungserklärung, dem Verwaltervertrag und den §§ 20 bis 28 WEG.

§ 7

Das gesamte Anwesen ist ausschließlich für Wohnzwecke bestimmt, eine andersartige Nutzung bedarf der Zustimmung des Verwalters.

§ 8

Das Wohnungs- und Teileigentum unterliegt der Veräußerungsbeschränkung des § 12 WEG, die Weiterveräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters.

Sie ist entbehrlich (bei einer Veräußerung an Ehegatten, an Verwandte in gerader Linie sowie bei einer Veräußerung des Wohnungs- und Teileigentums im Wege der Zwangsversteigerung oder durch den Konkursverwalter.)

Die Eigentümer sind verpflichtet, jede Veräußerung, Vermietung oder Verpachtung dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen.

IV.

Grundbucheklärungen

Es wird bewilligt und beantragt, im Grundbuch einzutragen:

- die Aufteilung des Grundstücks in Wohnungs- und Teileigentum.
- die Bestimmungen unter Ziffer II und III dieser Urkunde als Inhalt des Wohnungs- und Teileigentums.

V.

Kosten

Die Kosten dieser Urkunde und ihres Vollzugs trägt die Eigentümerin.

Der Erhebung der Gebäudeversicherungs- und Grundstückswerte zur Kostenberechnung wird zugestimmt.

VI.

Schlußbestimmungen

Soweit irgendwelche Genehmigungen, Zeugenisse und Bescheinigungen erforderlich sind, werden diese beantragt und der Notar beauftragt, sie einzuholen und für und gegen die Beteiligten entgegenzunehmen und mitzuteilen. Sie gelten mit Eingang beim

Grundbuchamt oder Notariat den Beteiligten als zugegangen, sofern sie ohne Einschränkungen und Auflagen erteilt werden.

Der Notar wird von den Beteiligten ermächtigt, dem Vollzug dieser Urkunde dienende Anträge zum Grundbuchamt nach seinem Ermessen zu stellen sowie gestellte Anträge zu ändern oder zurückzunehmen.

VII.

Ausfertigungen und Abschriften  
-----

Beantragt werden:

- 1 Ausfertigung dem Grundbuchamt Sinsheim;
- je eine Abschrift für die Beteiligten;
- 2 Abschriften für das Finanzamt Sinsheim;
- 1 Abschrift für die Stadt Sinsheim mit der Bitte um Genehmigung (Sanierungsvermerk).

Vorgelesen, genehmigt und unterschrieben:

*Hoffmann*  
Hoffmann, Notar

Betr.: Neubau einer Wohnanlage in Sinsheim  
Muthstraße

Bauherr:

Erwerber:

---

## BAUBESCHREIBUNG FÜR WOHNUNGEN

### 1. Rohbau

#### 1.1 Erdarbeiten

Baugrubenaushub, Fundamentaushub und Kanalaushub.

Rohplanie des vorhandenen Bodens.

#### 1.2 Gründung und Fundamentierung

Entsprechend den Empfehlungen des Bodengutachters und gemäß geprüfter Baustatik.

#### 1.3 Wände

Außenwände: nach DIN (z.B. Poroton 30 cm o. HINSE-Montagewandsystem Si 25 cm stark).

Innenwände: Wohnungstrennwände nach DIN, nichttragende Innenwände in Bims 11,5 cm, bzw. Hlz 11,5 cm.

Stadt/Gemeinde Sinsheim  
 Gemarkung Sinsheim  
 Landkreis Rhein - Neckar

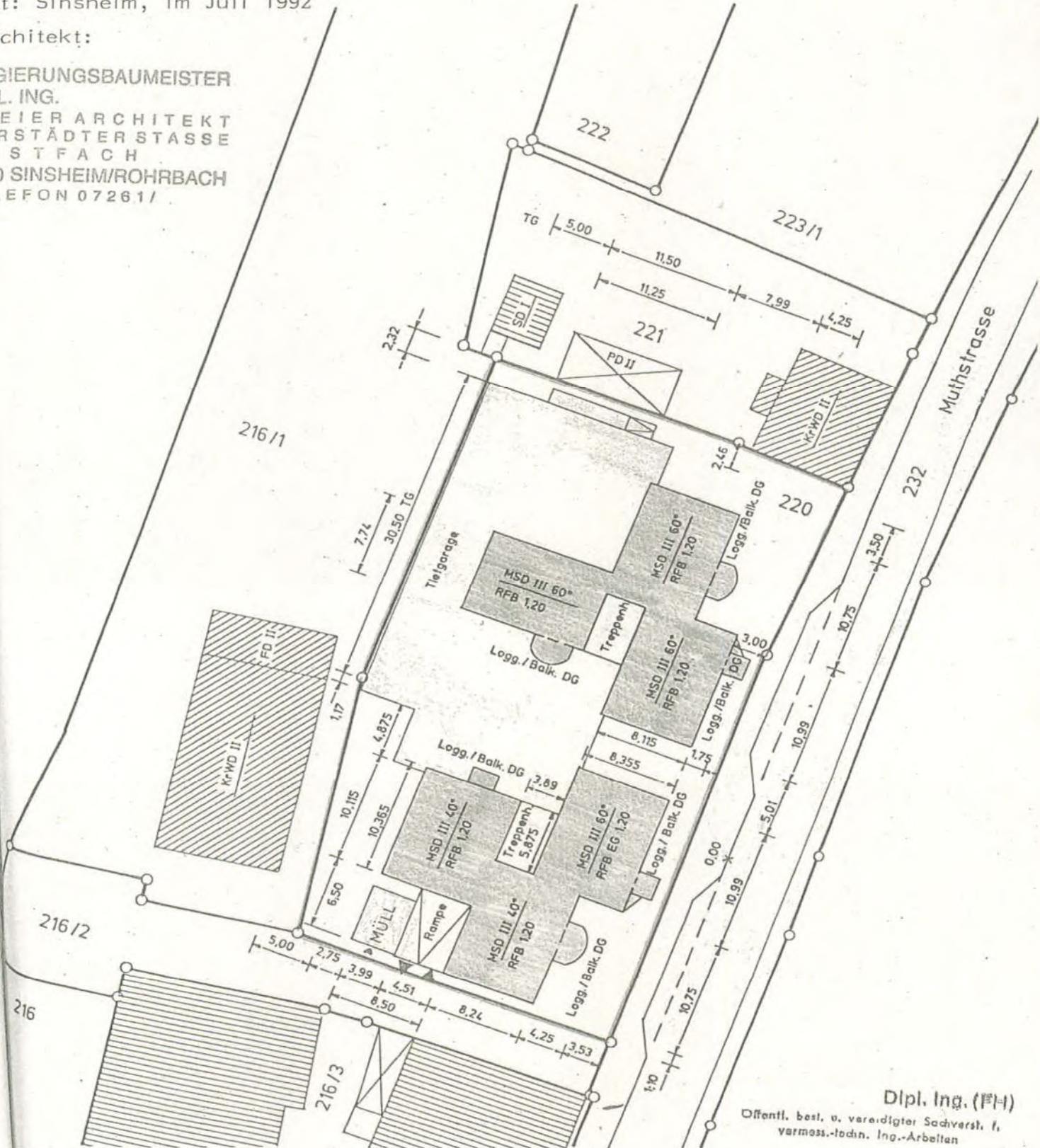
23  
 Lageplan

Flurstück Nr. 220

ergänzt: Sinsheim, im Juli 1992

Architekt:

REGIERUNGSBAUMEISTER  
 DIPL. ING.  
 FREIER ARCHITEKT  
 EHRSTÄDTER STASSE  
 POSTFACH  
 6920 SINSHEIM/ROHRBACH  
 TELEFON 072611



Dipl. Ing. (FH)

Öffentl. best. u. vereidigter Sachverst. f. verm.-techn. Ing.-Arbeiten

6909 Walldorf  
 Telefon 062271

gefertigt: im Mai 1992

, Dipl.-Ing. (FH)

6909 Walldorf  
 Telefon 0 62 27 /

- bestehende Grenzen
- - - geplante Grenzen
- - - wegfallende Grenzen

(Unterirdische Leitungen sind nur insoweit erhoben, wie dargestellt)

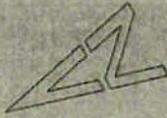
Maßstab 1:500

Unbeglaubigter Auszug aus der Flurkarte

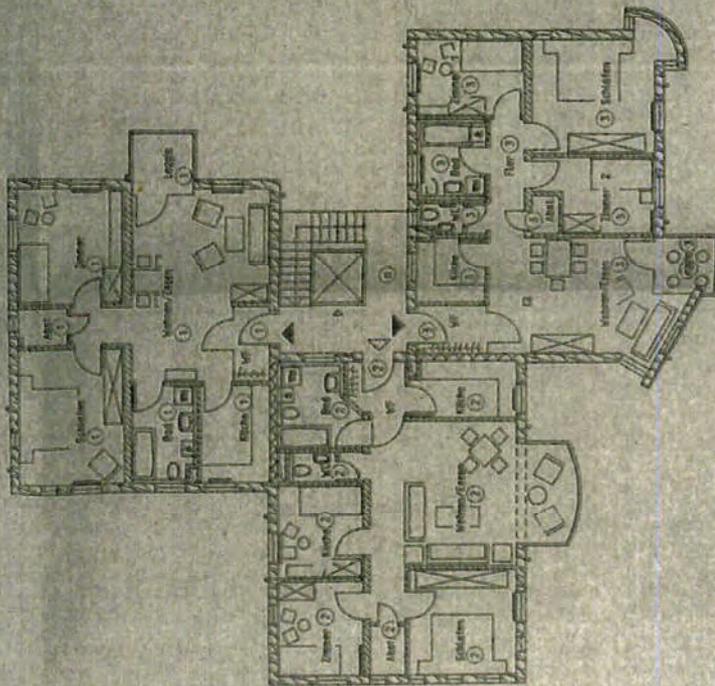
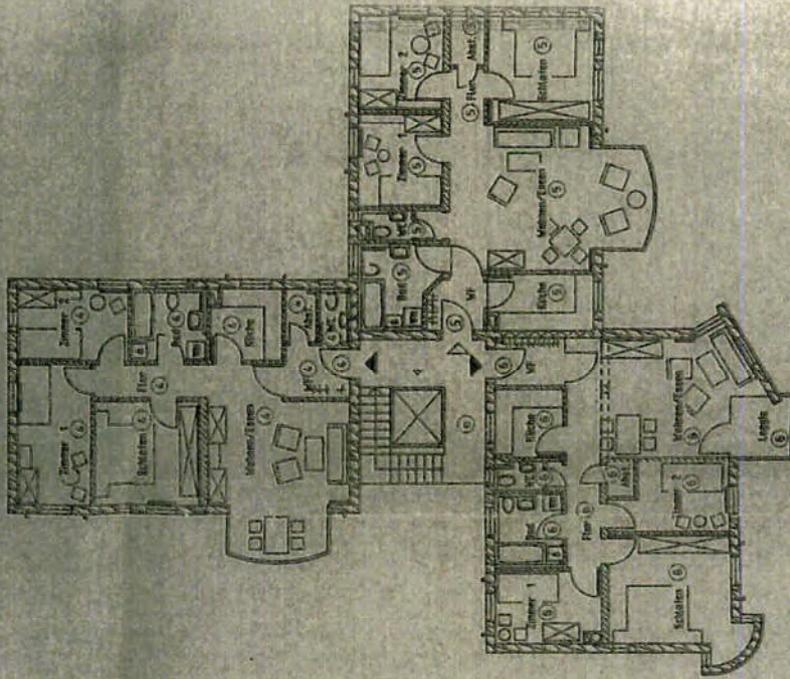




Es ist in der folgenden Form  
 genehmigt worden.  
 Die Ausführung ist dem  
 Bauherrn überlassen.  
 Die Genehmigung ist  
 für die Ausführung  
 im öffentlichen Interesse  
 12.11.1997



BAUFÖHRER	NEUBAU EINER WOHNBANLEGE
BAUHER	
BAUART	MUTNISZ ZE 28. 6320 STRZHEIN
BAUPLANST	PL. N. R. 220
ZWEITLUNG	GRUNDRISS ERDGESCHOSS
MASSSTAB	1:100
BLATT NR.	2
PLANMESSER	STRZHEIN IM MAI 1997
BAUWERK	
ARCHITKT	PROJEKTLEITUNG DR. N. R. 220 STRZHEIN IM MAI 1997



GRUNDRISS ERDGESCHOSS