

Justiz Heidelberg
15. Aug. 2025
Eingang 1



GUTACHTEN

Gutachten-Nr. 62008

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



**Verkehrswert für das mit einem
freistehenden Einfamilienhaus bebaute Grundstück
Im Rauchleder 10 in 69242 Mühlhausen**

215.000 Euro

Aktenzeichen des Auftraggebers: 1 K 106/24

Amtsgericht Heidelberg, Kurfürsten-Anlage 15, 69115 Heidelberg

Wertermittlungsstichtag: 05.06.2025

Qualitätsstichtag: 05.06.2025

Erstellt am: 05.08.2025

Gutachter/in: Michael Wanitschke
(Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten sowie für Schäden an Gebäuden und Beleihungswertermittlung – zertifizierter Gutachter (LS) DIA-Zert)

Dieses Gutachten besteht aus 106 Seiten und wurde in vier gedruckten Ausfertigungen erstellt, davon ein Exemplar für meine Unterlagen. Die Auslegung des Gutachtens hat in seiner Gesamtheit zu erfolgen, das Gutachten darf nur ungekürzt vervielfältigt werden, jede Veröffentlichung und jede Weitergabe an Dritte bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Sachverständigen.

Übersicht: Ergebnisse der Wertermittlung

Wertbestimmendes Verfahren	Sachwertverfahren
Wertermittlungsstichtag	05.06.2025
Qualitätsstichtag	05.06.2025
Objektbesichtigung am	05.06.2025
Erstellungsdatum Gutachten	05.08.2025
Verkehrswert	215.000 €

Kennzahlen*	158 m ²	Wohnfläche (WF)
	360 m ²	Bruttogrundfläche
	643 m ²	Grundstückgröße
	71.373 €	Bodenwert
	1.715 €/m ²	Gebädefaktor (Vorläufiger marktangepasster Sachwert/WF)
	26 %	Bodenwertanteil am vorläufigen marktangepassten Sachwert
	80 Jahre	Gesamtnutzungsdauer (Modellbeschreibung des Gutachterausschusses Sinsheim)
	29 Jahre	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

*Kennzahlen in Bezug auf den vorläufigen, marktangepassten Sachwert vor Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Auftrag	Beauftragt ist die Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft . Das Vollstreckungsgericht beim Amtsgericht Heidelberg hat nach § 74a Abs. 5 S. 1 ZVG in einem Zwangsversteigerungsverfahren den Grundstückswert festzusetzen. Zur Vorbereitung der Verkehrswertfestsetzung wurde ich am 25.02.2025 mit der schriftlichen Gutachterstattung beauftragt. Gegenstand der Bewertung ist das mit einem freistehenden Einfamilienhaus mit integrierter Kellergarage bebaute Grundstück, belegen Im Rauchleder 10 in 69242 Mühlhausen.
Grundbuch	Das Objekt ist eingetragen im Grundbuch von Mühlhausen, Blatt 403 , und besteht aus dem Eigentum an dem 643 m² großen Flurstück 6839/1 der Gemarkung Mühlhausen . Abteilung II: Zwangsversteigerungsvermerk , eingetragen am 17.12.2024
Objekttyp	Unterkellertes, freistehendes Einfamilienhaus mit Erdgeschoss und teilweise ausgebautem Dachgeschoss, in das Kellergeschoss integrierter Garage sowie Carport .
Objektbesichtigung	Eine Innenbesichtigung der Aufbauten wurde ermöglicht. Die Objektbesichtigung fand statt am Donnerstag, 05.06.2025 .
Baujahr	Es wird von einer Bezugsfertigkeit und Baujahr 1973 ausgegangen.
Wohnfläche	rd. 158 m² (einschl. Außenwohnbereiche), verteilt auf 2 Geschosse : Erdgeschoss rd. 116 m ² Dachgeschoss rd. 42 m ²
Aufteilung	Erdgeschoss Diele mit Geschosstreppe, Wohnzimmer, Essplatz mit Ausgang zur Terrasse, Küche, Bad, Schlaf- und Kinderzimmer, Terrassen auf der Süd- und auf der Westseite Dachgeschoss Vorplatz mit Geschosstreppe, Abstellraum, Toilette, 2 Zimmer, Speicher (nicht ausgebaut)
Außenbereiche	Die Außenwohnbereiche (jeweils überdachte Terrassen auf der südliche Traufseite und der westlichen Giebelseite) haben Grundflächen von rd. 31 m² (Süden) und 9 m² (Westen) . Sie gehen jeweils hälftig in die Wohnfläche ein.
Nebennutzflächen	Abstellflächen befinden sich im Kellergeschoss (Kellervorplatz, Heizungsraum, Partyraum, Vorratskeller, Öllagerraum, Kellergarage) und im Dachgeschoss (Speicher). Die Nebennutzflächen belaufen sich auf rd. 132 m ² .
Wohnwert	Das Gebäude verfügt über einen durchschnittlichen Instandhaltungszustand . Wesentliche Bauteile stammen noch aus dem Baujahr und sind hinsichtlich Nutzwert und Akzeptanz am Immobilienmarkt gering. Hinsichtlich Lage und Bauart resultiert ein einfacher Wohnwert .
Nutzung	Es ist eine Eigennutzung als auch Fremdnutzung denkbar. Ob Miet- oder andere Nutzungsverträge bestehen, ist nicht bekannt.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Übersicht: Ergebnisse der Wertermittlung	2
Zusammenstellung wesentlicher Daten	3
Abkürzungsverzeichnis	5
1. Allgemeine Angaben	6
2. Lage- und Grundstücksmerkmale	9
2.1. Beschreibung der Makrolage	9
2.2. Beschreibung der Mikrolage	10
2.3. Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt	11
2.4. Beschreibung des Grundstücks	14
2.5. Privat- und öffentlich-rechtliche Situation	18
2.6. Miet- und Nutzungsverhältnisse	21
3. Beschreibung der baulichen Anlagen	21
3.1. Gebäude und Außenanlagen	21
3.2. Gebäudebeschreibung	22
3.3. Instandhaltungs- und Modernisierungszustand	25
3.4. Baukennzahlen und Flächenanalyse	28
3.5. Wirtschaftliche Folgenutzung/Verwertungspotenzial	30
4. Grundstücksmerkmale	32
5. Ermittlung des Verkehrswerts	34
5.1. Verwendetes Verfahren	35
5.2. Bodenwertermittlung	35
5.3. Sachwertermittlung	39
6. Verkehrswert des Bewertungsobjekts	49
6.1. Wertermittlungsergebnis	49
6.2. Plausibilitätsprüfung	49
6.3. Wertfeststellung	50
7. Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung (Auswahl)	52
8. Anhang	53

Abkürzungsverzeichnis

a.a.O.	am angegebenen Ort	mtl.	monatlich
Abs.	Absatz	Nfl.	Nutzfläche
Anm.	Anmerkung	Nr.	Nummer
BGF	Bruttogrundfläche	o	offene Bauweise
bzw.	beziehungsweise	o.A.	ohne Angaben
ca.	circa	o.g.	oben genannten
ebf	erschließungsbeitragsfrei	p.a.	für das Jahr gerechnet (per annum)
Flst.	Flurstück	rd.	rund
g	geschlossene Bauweise	Rn.	Randnummer
GF	Geschossfläche	RND	Restnutzungsdauer
GFZ	Geschossflächenzahl	S.	Seite
GND	Gesamtnutzungsdauer	sog.	so genannte
GRZ	Grundflächenzahl	tlw.	Teilweise
i.d.F.	in der Fassung	u.a.	unter anderem
i.d.R.	in der Regel	u.U.	unter Umständen
i.M.	im Mittel	v.	von
insbes.	insbesondere	vgl.	vergleiche
i.S.d.	im Sinne des	v.H.	vom Hundertsatz
i.V.m.	in Verbindung mit	Wfl.	Wohnfläche
i.W.	im Wesentlichen	WE	Wohneinheit
lfd.	laufende	WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
m.A.n.	meiner Auffassung nach	Ziff.	Ziffer
max.	maximal	z.B.	zum Beispiel
MEA	Miteigentumsanteil	z.T.	zum Teil

1. Allgemeine Angaben

Das Vollstreckungsgericht beim **Amtsgericht Heidelberg, Kurfürsten-Anlage 15, 69115 Heidelberg**, hat in einem **Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft** den Verkehrswert des nachstehend bewerteten Grundbesitzes nach § 74a Abs. 5 ZVG festzusetzen. Zur Wertermittlung wurde ich gemäß Beschluss vom 21.02.2025 als Sachverständiger zugezogen; **Aktenzeichen: 1 K 106/24**. Der Schätzungsauftrag an mich datiert vom 25.02.2025.

Zum Verkehrswert des Grundstücks habe ich bereits am 30.08.2022 für einen der Verfahrensbeteiligten ein Gutachten erstattet; Wertermittlungstichtag war der 23.11.2021. Ich habe das Amtsgericht mit Schreiben vom 01.03.2025 darauf hingewiesen, dass im Verhältnis zu den Verfahrensbeteiligten ein Grund bestehen könnte, der zu meiner Ablehnung führen könnte. Nachdem bis zum 04.04.2025 keiner der Verfahrensbeteiligten einen Ablehnungsgrund gestellt hatte, habe ich den Schätzungsauftrag durchzuführen.

In § 194 BauGB ist der hier zu ermittelnde **Verkehrswert** wie folgt definiert:

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

Grundbuch von Mühlhausen, Blatt 403 (Bestandsverzeichnis)

Nr. 1	➤ Eigentum	am Grundstück; Gemarkung Mühlhausen
	➤ Flurstück	6839/1 ;Im Rauchleder 10; Gebäude- und Freifläche
	➤ Größe	643 m ²

Wertermittlungstichtag, Ortstermin und Arbeitsunterlagen

Als **Wertermittlungs-/Qualitätstichtag** zur Feststellung der hier maßgeblichen Verhältnisse und Grundstücksmerkmale wurde der **05.06.2025** bestimmt, das war der Tag, an dem die Ortsbesichtigung stattfand.

Die Verfahrensbeteiligten bzw. deren Prozessbevollmächtigte wurden von mir am 09.05.2025 per Einwurf-Einschreiben zu dem **Ortstermin** eingeladen. Dieser fand statt am **Donnerstag, 05.06.2025, in der Zeit von 10.00 Uhr bis 10.30 Uhr**. An der Ortsbegehung nahmen alle Verfahrensbeteiligten teil, zudem der Ehemann und der Prozessbevollmächtigte des Antragstellers.

Bei dem Termin konnten die **Außenanlagen und die Aufbauten von innen und außen** besichtigt werden.

Der **Prozessbevollmächtigte des Antragstellers** hat mir am 30.04.2025 den aktuellen Messbescheid des Schornsteinfegers übersandt und im Übrigen darauf hingewiesen, dass mir sämtliche übrigen Unterlagen aus der Gutachtenerstattung in 2022 vorliegen. Seitens der **Antragsgegner** wurden keine Unterlagen zur Verfügung gestellt.

Das Amtsgericht Heidelberg hat mir einen **Ausdruck aus dem Grundbuch Nr. 403 des Grundbuchbezirks Mühlhausen** zur Verfügung gestellt, der am 17.12.2024 abgerufen wurde.

Aus meinen **Bestandsakten des Jahres 2022** habe ich nachfolgende Arbeitsunterlagen für die Gutachtenerstattung herangezogen:

- Bebauungsplan zum Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet „Um den Hummelberg“, Teile 1 + 2, beschlossen am 21.01.1982
- Auszüge aus der Bauakte beim Bauamt der Gemeinde Mühlhausen

Alle weiteren **Arbeitsunterlagen** wurden durch das Sachverständigenbüro beschafft; u.a.

- Auskünfte des Bauamts der Gemeindeverwaltung Mühlhausen vom 16.05.2025
- Regionalkarte MairDumont mit Verkehrsinfrastruktur, lizenziert am 17.06.2025 durch die on-geo GmbH
- Übersichtskarte MairDumont mit regionaler Verkehrsinfrastruktur, lizenziert durch die on-geo GmbH am 17.06.2025
- Lageplan als Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS ®), erstellt am 17.06.2025 durch die on-geo GmbH
- Orthophoto/Luftbild auf der Grundlage von Befliegungen des Landesamts für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, erstellt am 17.06.2025 durch die on-geo GmbH
- Hochwasserrisikomanagement-Abfrage bei der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, im Internet abgerufen am 20.06.2025
- Auskunft zur Hochwassergefährdung (Ergebnis der Gefährdungsklassen-Analyse, ZÜRS), erstellt durch die on-geo GmbH am 17.06.2025
- Auskunft zur Starkregengefährdung, erstellt durch die on-geo GmbH am 17.06.2025 aufgrund von Daten des Deutschen Zentrums für Luft- und Raumfahrt (DLR) mit Datenbereitstellung von 2017
- Auswertungen des Internetportals ImmobilienScout24 zu Kaufpreisen für Wohnimmobilien, zusammengestellt am 17.06.2025 durch die on-geo GmbH
- Daten zum Mirko- und Makromarkt, erstellt durch die on-geo GmbH am 17.06.2025
- Marktdaten zum Wohnstandort Mühlhausen, zusammengestellt durch die bulwiengesa AG und zusammengestellt am 17.06.2025 durch die on-geo GmbH
- Sanierungsfahrplan, erstellt am 17.06.2025 durch die on-geo GmbH
- Internetbasierte Auszüge aus dem Geoportal Baden-Württemberg
- Internetbasierte Auszug aus dem Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg (BORIS-BW), abgerufen am 20.06.2025

Die Anfertigung von **Fotografien** der Bereiche, die nur von privaten Flächen aus einsehbar sind, wurde vom Eigentümer gestattet.

Leistungsabgrenzung

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

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



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

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

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

Flächen-/Baukennzahlen basieren auf vorhandenen, u.U. unvollständigen/nur in Stichproben kontrollierten Unterlagen und dienen der Beschreibung. Eine normgerechte Vermessung von Baukörpern, Grundstücks-/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. Lage- und Grundstücksmerkmale

2.1. Beschreibung der Makrolage

Gemeinde Mühlhausen im Kraichgau

Einwohner 8.803 (31.12.2023)¹

Bundesland Baden-Württemberg

Regierungsbezirk Karlsruhe

Landkreis Rhein-Neckar-Kreis

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in der **Gemeinde Mühlhausen**, bestehend aus dem Kernort **Mühlhausen** und den beiden Teilorten **Rettigheim** und **Tairnbach**. Das Gemeindegebiet erstreckt sich beiderseits des Waldangelbachs im **Kraichgauer Hügelland**.

Nach dem Regionalplan liegt Mühlhausen an der **regionalen Entwicklungsachse** Speyer-Wiesloch-Sinsheim und ist dadurch ein Bereich mit **verstärkter Siedlungsentwicklung**. Das nächstgelegene Oberzentrum ist Heidelberg, Mittelzentrum stellt das Doppelzentrum Wiesloch/ Walldorf dar. Gemeinsam mit der Stadt Rauenberg und der Gemeinde Malsch hat sich Mühlhausen zum **Gemeindeverwaltungsverband Rauenberg** zusammengeschlossen, um die Aufgaben gemeinsam wahrnehmen zu können, die einer Abstimmung und Beratung bedürfen.

Die drei Teilorte der heutigen Gemeinde Mühlhausen waren vor allem landwirtschaftlich geprägt und ein wichtiger **Weinbaustandort**. Ab Mitte des 19. Jahrhunderts wurde Mühlhausen auch Fabrikationsort der **Zigarrenindustrie**. Um 1920 gab es über 20 Zigarrenfabriken, in denen fast die Hälfte der Einwohner beschäftigt war. Durch den Niedergang der Zigarrenindustrie nach dem Zweiten Weltkrieg wurde Mühlhausen mangels größerer neuer Gewerbeansiedlungen zu einer **Wohngemeinde** für Pendler.

Der Ort Mühlhausen hat einen **haufendorfartigen Ortskern**. Mit dem Aufkommen der Zigarrenindustrie entstanden bis zum 2. Weltkrieg erste **Ortserweiterungen**. Nach dem Krieg entstanden bis zur Mitte der 1960er Jahre große Neubauareale vorwiegend im Westen, aber auch im Südwesten und Süden sowie im Osten der Gemeinde. Bis zur Mitte der 1970er Jahre folgte die Erschließung weiterer, kleinerer Flächen im Osten und Süden des Ortes und in den 1980er Jahren wurden Gebiete im Südwesten bereitgestellt. Nach einer längeren Phase abgeschwächter Bautätigkeit wurden ab Ende der 1990er Jahre neue Flächen im Westen und Osten des alten Ortes bebaut. Ein größeres **Gewerbegebiet** liegt am westlichen Ortsrand an der Umgehungsstraße (Bundesstraße B39).

Lange Zeit war der Ortskern sehr stark durch den innerörtlichen PKW- und LKW-Verkehr der Bundesstraße B39 (Speyerer Straße) belastet. Die **Umgehungsstraße** wurde Anfang der 2010er Jahre freigegeben. Durch die anschließende Neugestaltung der Hauptstraße wurde der innerörtliche Bereich verkehrsberuhigt.

Der Eisenbahn-Haltepunkt Rot-Malsch mit Anschluss an die S-Bahn Rhein-Neckar befindet sich in ca. 7 km Entfernung. Von dem rd. 9 km entfernten Bahnhof Wiesloch/Walldorf bestehen Verbindungen nach Heidelberg, Speyer, Karlsruhe und Stuttgart. Mühlhausen selbst ist über Buslinien an den **öffentlichen Personennahverkehr** angeschlossen.

Die Distanz zum City-Airport Mannheim beträgt etwa 36 km, zum **Flughafen** Stuttgart 120 km und zum Frankfurt/Main rd. 102 km.

¹ Quelle: <https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/Bevoelkerung/99025010.tab?R=GS226054>, Abfrage am 08.07.2025.

Die nächstgelegene **Fernstraße** ist die Bundesstraße B39 in rd. 1 km Entfernung. Sie verläuft von Speyer im Nordwesten über Sinsheim nach Heilbronn im Südosten und umschließt südlich den Kernort von Mühlhausen (früher stark befahrene Ortsdurchgangsstraße). Zur Bundesstraße B292 (Bad Schönborn-Mosbach), die durch Angelbachtal verläuft, sind es etwa 5 km. Der nächste Autobahnanschluss (Anschlussstelle Wiesloch/Rauenberg auf die A6) befindet sich etwa 4 km in nordwestlicher Richtung.

Kindergärten und allgemeinbildende Schulen sind in Mühlhausen oder in den benachbarten Orten Östringen, Wiesloch und Walldorf vorhanden. In Mühlhausen gibt es verschiedene Ärzte. **Versorgungs- und Einkaufsmöglichkeiten** für den kurz- und mittelfristigen Bedarf sind ebenfalls vorhanden. Am westlichen Ortsausgang, im Kreuzungsbereich der Bundesstraße B39 und der Landesstraße L546, haben sich in den letzten Jahren Lebensmittelmärkte angesiedelt.

Im Übrigen wird auf die Informationen der Kommune im **Internet** verwiesen.²

Beurteilung der Makrolage

Aufgrund der vorgenannten Faktoren wird die **Makrolage** insgesamt als **gut** beurteilt.

2.2. Beschreibung der Mikrolage

Nachbarumfeld

Das Bewertungsobjekt befindet sich als **Eckgrundstück** an der Straße „Im Rauchleder“ und der Lessingstraße im **Südwesten von Mühlhausen** innerhalb eines **kleinflächig strukturierten Gewerbegebiets**. Die Verkehrsflächen sind entwickelt und verkehrlich vollständig in den Ort integriert.

Die unmittelbare Umgebung ist augenscheinlich jedoch **überwiegend durch eine offene und ältere Wohnbebauung** und **nur vereinzelt durch gewerbliche Aufbauten** geprägt. Das nördliche **Nachbargrundstück** (Flst.Nr. 6839) ist mit einer **Gewerbehalle** bebaut. Die Gewerbehalle wurde ursprünglich als Tischlerei genutzt.³

Insgesamt **ähnelt das Gebiet einem Mischgebiet**. Südöstlich befinden sich **Grünflächen** sowie die **Kraichgauschule**. Die Lessingstraße begrenzt das **Gewerbegebiet** nach Osten und Nordosten hin.

Wohn- bzw. Gewerbelage

Der Sachverständige führt auftragsgemäß keine Einschätzung über Erweiterungsmöglichkeiten aus. Eine entsprechende Bauvoranfrage könnte einem potenziellen Erwerber Klarheit über die Erweiterungsmöglichkeiten der baulichen Anlagen verschaffen.

Grundsätzlich ist zum Wertermittlungsstichtag sowohl eine Eigennutzung als auch eine Vermietung als Einfamilienhaus möglich. Das Wohngebäude darf jedoch ausschließlich durch den Betriebsinhaber, Betriebsleiter bzw. für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen eines zugehörigen gewerblichen Betriebes bewohnt werden. Insofern wird sich eine Drittverwendung immer auch auf den zugehörigen gewerblichen Betrieb beziehen. Dieser Umstand erschwert die Drittverwendungsfähigkeit erheblich.

² Vgl. Gemeinde Mühlhausen, Internet-Darstellung unter <https://www.muehlhausen-kraichgau.de>.

³ Auskunft des Auftraggebers.

Insgesamt wird die **Drittverwendungsfähigkeit** daher sowohl im Falle einer Eigennutzung als auch einer Vermietung **als schlecht eingeschätzt**.

Beurteilung der Mikrolage

Es handelt sich um ein **Wohnhaus in einem Gewerbegebiet**, so dass sich lediglich eine **fiktive Wohnlage** bestimmen lässt. Eine solche wäre, unter Berücksichtigung der beschriebenen Lageverhältnisse, als **durchschnittlich** einzustufen.

2.3. Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt

Immobilienmarkt Deutschland

Gemäß dem am 10.05.2025 veröffentlichten **Immobilienpreisindex** (1. Quartal 2025) des **Verbands der deutschen Pfandbriefbanken (vdp research)** setzte sich der Erholungstrend am deutschen Immobilienmarkt fort. Der vdp-Immobilienpreisindex stieg um 1,2 % im Vergleich zum direkten Vorquartal und erreichte 180,5 Punkte. Gegenüber dem Vorjahresquartal erhöhte sich der Index um 3,3 %.⁴ Bei der Bewertung dieser positiven Entwicklung ist zu berücksichtigen, dass Ereignisse wie die Ankündigung schuldenfinanzierter Investitionen in Deutschland oder erheblicher Zollerhöhungen durch die USA erst gegen Ende des ersten bzw. zu Beginn des zweiten Quartals 2025 erfolgten, so dass sie sich noch nicht in den Index-Zahlen niederschlagen konnten.

Entwicklung der Wohnimmobilienpreise

Die **Preise für Wohnimmobilien** nahmen im Vergleich zum ersten Quartal 2024 um 3,6 % zu. Gegenüber dem Schlussquartal 2024 betrug das Plus 1,2 %, wobei sich die **Preise für Mehrfamilienhäuser** mit +4,8 % zum Vorjahr erneut deutlich dynamischer entwickelten als die **Preise für selbstgenutztes Wohneigentum** (+2,3 %). Die **Neuvertragsmieten** im Wohnbereich stiegen um 4,3 % im Jahresvergleich, während die **Rendite für Mehrfamilienhäuser**, gemessen am vdp-Index für Liegenschaftszinsen, um 0,4 % zurückging.

Regionale Unterschiede in den Top-7-Städten

In den Top-7-Städten Deutschlands setzte sich im ersten Quartal 2025 die dynamische Aufwärtsbewegung fort. Die **Wohnimmobilienpreise** in (Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt/Main, Stuttgart und Düsseldorf) legten im Jahresvergleich durchschnittlich um 4,6 % zu, im Quartalsvergleich um 1,8 %. Speziell in diesen Metropolregionen bleibt die Nachfrage nach Wohnraum ungebrochen hoch. Die **Neuvertragsmieten** verzeichneten in den Top-7-Städten einen kräftigen Zuwachs von durchschnittlich 4,4 % gegenüber dem ersten Quartal 2024.⁵

Entwicklung der Gewerbeimmobilienpreise

Auch die **Preise für Gewerbeimmobilien** entwickelten sich im ersten Quartal 2025 positiv – mit Anstiegen von 2,3 % im Jahres- und 1,0 % im Quartalsvergleich. Während sich die Veränderungsraten der **Einzelhandels- und Büroimmobilienpreise** gegenüber dem Vorquartal auf +0,6 % bzw. +1,1 % beliefen, nahmen sie auf Jahressicht um 2,0 % bzw. 2,4 % zu. Die **Neuvertragsmieten** zogen bei Büroimmobilien um 3,1 % und bei Einzelhandelsimmobilien um 2,3 % an. Die **Liegenschaftszinsen** blieben weitgehend stabil.⁶

⁴ Vgl. vdp Index Q1, 2025, Seite 3.

⁵ Vgl. wie vor.

⁶ Vgl. wie vor, Seite 4.

Immobilienmarktbericht Baden-Württemberg

Zum 01.12.2017 wurde beim Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg eine sog. **Zentrale Geschäftsstelle für Grundstückswertermittlung** eingerichtet. Sie hat bislang aber keine Ergebnisse zur Erhöhung der Markttransparenz geliefert, sondern sich auf Vorgaben für die nachgelagerten **Gutachterausschüsse** und die Bereitstellung eines Bodenrichtwertinformationssystems (BORIS-BW) für die Finanzverwaltung beschränkt. Ein Landesimmobilienmarktbericht, wie er in den übrigen Bundesländern seit langer Zeit in regelmäßigen Abständen vorgelegt wird, gibt es von der Zentralen Geschäftsstelle für Grundstückswertermittlung für Baden-Württemberg (ZGG) nicht. Auch von der eingerichteten „Arbeitsgruppe Wertermittlung Baden-Württemberg (AG Wert BW)“, deren Zielsetzung es nach eigenen Angaben ist, Arbeitshilfen und Handreichungen für die Gutachterausschüsse im Land zu erarbeiten und zu veröffentlichen, liegen keine konkreten Arbeitsergebnisse vor.

Bevölkerung und demografische Entwicklung in der Region

Laut dem **Statistischen Landesamt Baden-Württemberg** wird für den **Rhein-Neckar-Kreis**, dem die Gemeinde Mühlhausen im Kraichgau angehört, bis zum Jahr 2035 ein moderates **Bevölkerungswachstum in Höhe von 2,3 %** prognostiziert. Dies liegt auf dem gleichen Niveau wie die **Region Rhein-Neckar**, aber unter dem Wachstum von **Baden-Württemberg** insgesamt, dem ein Wachstum bis 2035 von 2,5 % vorausgerechnet wurde.⁷ Auswertungen für die Gemeinde Mühlhausen wurden mir nicht bekannt.

Im Rahmen der Kommumentypisierung der **Bertelsmann-Stiftung** wird die Gemeinde Mühlhausen dem **Demografiertyp 8** zugeordnet, das sind **„wohlhabende Städte und Gemeinden in wirtschaftlich dynamischen Regionen“**.⁸ Die Bertelsmann-Stiftung charakterisiert den Demografiertyp 8 wie folgt.

„Die häufig an größere Städte angrenzenden suburbanen Gemeinden fallen durch eine besonders niedrige SGB II-Quote von 3,2 Prozent und eine überdurchschnittliche Kaufkraft privater Haushalte (58.149 Euro) auf (...). Der Anteil an Einpersonen-Haushalten ist mit 30,1 Prozent sehr gering und nur im Typ 9 „Wachsende familiengeprägte ländliche Städte und Gemeinden“ noch geringer. Dementsprechend ist der Wert für den Faktor „Sozioökonomie“ mit 0,88 sehr hoch und wird nur von den Typen 10 „Wohlhabende Städte und Gemeinden im Umfeld von Wirtschaftszentren“ und 11 „Sehr wohlhabende Städte und Gemeinden in Regionen der Wissensgesellschaft“ übertroffen. Dieses insgesamt stabile und überdurchschnittliche Niveau der sozioökonomischen Ausgangsindikatoren ist kennzeichnend für die Gemeinden des Typs.“⁹

Bei Erstattung dieses Gutachtens waren beim **Statistischen Landesamt Baden-Württemberg** für den Standort Mühlhausen keine Daten zu den Wohnungsgrößen, zur langfristigen Entwicklung des Gebäude- und Wohnungsbestandes, zum Einfamilienhausanteil und den Belegungsdichten abrufbar, weil die Statistiken „in Überarbeitung“ sind.¹⁰

⁷ Vgl. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Bevölkerungsvorausberechnung im Kreisvergleich, Internetabfrage vom 13.07.2025 unter <https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/Vorausrechnung/Kreisdaten.jsp>.

⁸ Wie vor, Abfrage unter <https://www.wegweiser-kommune.de/kommunen>

⁹ Wie vor, Abfrage unter <https://www.wegweiser-kommune.de/documents/20125/132144/Typ+8.pdf/39beb170-61db-e3dc-78c3-6b1f7ca7d62d?t=1624448828205>.

¹⁰ Vgl. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Gebäude und Wohnungen, Internetabfrage vom 13.07.2025 unter <https://www.statistik-bw.de/Wohnen/GebaeudeWohnungen/>.

Wirtschaftliche Kennzahlen in der Region

Gewerbe

Die Bundesagentur für Arbeit nennt für 2024 im Bereich der Gemeinde Mühlhausen insgesamt 1.308 **sozialversicherungspflichtig Beschäftigte**. Es gibt 907 SVP-beschäftigte Einpendler und 3.468 SVP-beschäftigte Auspendler, demnach einen **Pendlersaldo** von -2.509 SVP-beschäftigten Personen.¹¹

Arbeitslosenquote

Die Arbeitslosenquote beträgt nach den Daten der Bundesagentur für Arbeit im Landkreis Rhein-Neckar für 2024: 4,2 % bzw. 13.101 **Arbeitslose**. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich diese Zahl um 651 Personen bzw. 0,5 % erhöht.¹²

Örtlicher Immobilienmarkt

Zur Beurteilung der Attraktivität des örtlichen Immobilienmarktes wurde eine Auswertung des online **Portals ImmobilienScout24** in der Zeit von Oktober 2024 bis März 2025 über die on-geo GmbH angefordert. Demnach ist Mühlhausen von einer **überdurchschnittlichen Nachfrage** nach Wohnraum geprägt.¹³

Analysen zu dem örtlichen Immobilienmarkt werden in der Regel von den zuständigen regionalen Gutachterausschüssen zur Verfügung gestellt. Der für die Gemeinde Mühlhausen zuständige **Zweckverband Gutachterausschuss Südöstlicher Rhein-Neckar-Kreis**, der seit 13.11.2020 besteht, hat bisher keine Marktdaten veröffentlicht. Deshalb werden hier zur weiteren Einschätzung des örtlichen Immobilienmarktes die Daten des Gutachterausschusses für den östlichen Rhein-Neckar-Kreis mit Sitz in Sinsheim herangezogen.

Der **Gutachterausschuss Sinsheim** hat in seiner Trendmeldung zum **Sommer 2023** die wichtigsten Verkaufszahlen, die in den vergangenen zwei Halbjahren gemäß der amtlichen Kaufpreissammlung am Immobilienmarkt im östlichen Rhein-Neckar-Kreis gehandelt worden sind, veröffentlicht. Weitere **Trendmeldungen** bzw. ein aktueller Marktbericht für das Jahr 2024 liegt noch nicht vor. In der Trendmeldung heißt es:

„Der Immobilienmarkt zeigte im 1. Halbjahr 2023 gegenüber dem Halbjahr davor einen starken Rückgang: Im 1. Halbjahr 2023 sind sowohl die Verkaufszahlen als auch die Umsätze für Immobilien je nach Lage ,überwiegend deutlich mit zumeist über -60% gefallen. Dies betrifft sowohl neue als auch ältere Wohnhäuser und Eigentumswohnungen. Im Halbjahr davor (2.HJ 2022) war dies noch wesentlich weniger. Auch ein deutlicher Preisrückgang ist statistisch feststellbar. Beispielsweise sind die Kaufpreise älterer freistehender Wohnhäuser gegenüber dem Höchststand Mitte 2022 um rd. -15% gefallen (-8,7% zwischen 1.HJ 2022 und 2. HJ 2022 sowie nochmals -6,7% zwischen 2.HJ 2022 und 1.HJ 2023). Die Gründe hierfür sind nach wie vor die sich verändernden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen: hauptsächlich hohe Bauzinsen, hohe Baukosten sowie hohe Energie- und Rohstoffpreise. Entsprechend kann prognostiziert werden, dass das Immobilienmarktgeschehen weiter zurückgeht, also die Verkaufszahlen und die Preise noch sinken – wenn auch langsamer. Insbesondere sanierungsbedürftige Häuser oder Objekte in unattraktiver Lage werden voraussichtlich noch stärker unter Druck geraten und im Preis nachgeben.“

Um das Marktgeschehen bundesweit transparent zu machen, analysiert das **Statistische Bundesamt (destatis)** auf Basis der Daten der Gutachterausschüsse die Entwicklung der Immobilienpreise in Deutschland.

¹¹ Vgl. RIWIS-Standortreport Valuation Wohnen: Mühlhausen, Seiten 7 f.

¹² Vgl. RIWIS-Standortreport Valuation Wohnen: Mühlhausen, Seite 9.

¹³ Vgl. Immobilienscout24, Kaufpreise für Wohnimmobilien, ausgewertet durch die on-geo GmbH, Erfurt, Seite 12.

Auch die Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses in Sinsheim liefert quartalsweise die erfassten Immobiliendaten aus der amtlichen Kaufpreissammlung. Das Statistische Bundesamt erstellt daraus einen wichtigen statistischen Indikator, den **bundesweiten Häuserpreisindex (HPI)**. Dieser misst die **durchschnittliche Preisentwicklung** aller typischen Markttransaktionen für Wohnimmobilien (Ein-/Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen), die als "Gesamtpaket" aus Grundstück und Gebäude verkauft bzw. erworben werden.¹⁴

Das Statistische Bundesamt veröffentlicht **Preisindizes für Eigentumswohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäuser getrennt nach siedlungsstrukturellen Kreistypen**. Damit ist es möglich, die Entwicklung von Preisen in städtischen und ländlichen Regionen getrennt zu beobachten. Die Region des östlichen Rhein-Neckar-Kreises zählt hiernach zu der **Lagekategorie der städtischen Kreise**. Um die weitere Marktentwicklung seit der Trendmeldung zu beurteilen, wird der **Häuserpreisindex** herangezogen.¹⁵

Im 1. Quartal 2020 lag der **Häuserpreisindex für städtische Kreise** bei 126,1 Punkten, im 1. Quartal 2025 bei 133,9 Punkten. Während der Hochpreisphase um das 2. Quartal 2022 hatte der Index einen Stand von 155,9 Punkten. Er ist also von 1/2020 nach 2 /2022 um 24 % gestiegen und seither (von 2/2022 nach 1/2025) wieder um rd. 14 % gefallen.¹⁶

Beurteilung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen

Für die vorliegende Nutzung werden die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die Lage am Grundstücksmarkt als insgesamt **als leicht angespannt** beurteilt.

2.4. Beschreibung des Grundstücks

Grundstücksmerkmale

Gegenstand der Bewertung ist das Flurstück 6839/1 der Gemarkung Mühlhausen; laut Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 17.06.2025 ergeben sich folgende Grundstücksverhältnisse.¹⁷

Gestalt und Topografie

Das Grundstück verfügt laut Grundbuchauszug über eine Größe von **643 m²**. Es handelt sich um ein **unregelmäßig geschnittenes Grundstück**, das im südöstlichen Kreuzungsbereich von Lessingstraße und der Erschließungsstraße „Im Rauchleder“ abgerundet ist. Die westliche Grenze misst rd. 13 m, die nördliche Grenze etwa 40 . Diese Angaben beruhen auf grob überschlägigen Messungen im Geoportal Baden-Württemberg. Es wird darauf hingewiesen, dass die angegebenen Maße von den tatsächlichen Messwerten in der Örtlichkeit abweichen können und keine rechtsverbindliche Auskunft darstellen. Die genaue Form und der Zuschnitt können der **Liegenschaftskarte** entnommen werden.

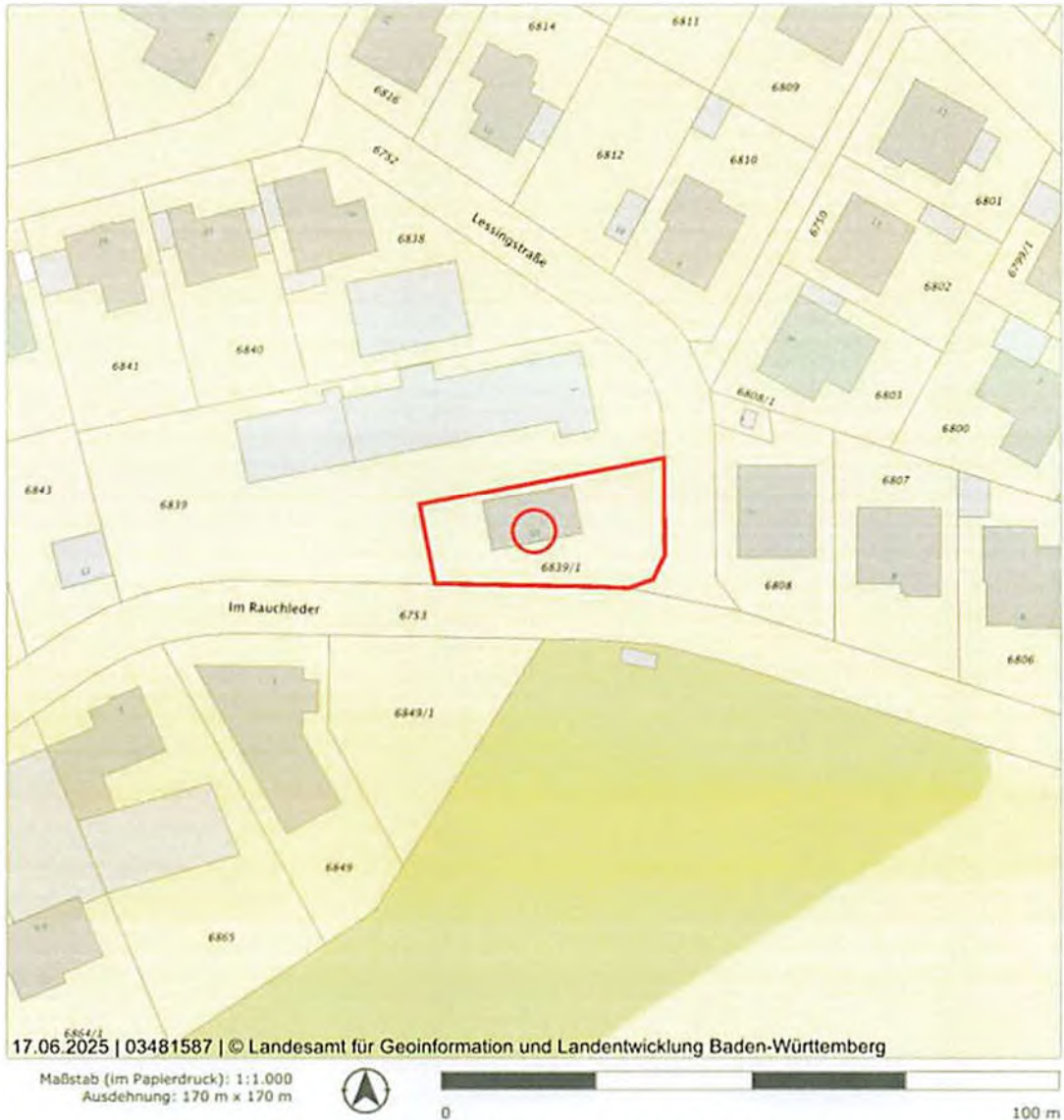
Das Grundstücksgelände liegt etwa auf dem Niveau der Straße „Im Rauchleder“ und hat leichtes Gefälle von Westen nach Osten.

¹⁴ Quelle: Trendmeldung Immobilienmarkt östlicher Rhein-Neckar-Kreis Sommer 2023, Seite 9.

¹⁵ Vgl. Gemeinsamer Gutachterausschuss für Immobilienwerte bei der Stadt Sinsheim: Immobilienmarktbericht 2021, Daten des Immobilienmarktes (2019+2020) des östlichen Rhein-Neckar-Kreises, Seiten 18 ff.

¹⁶ Vgl. Dashboard Konjunktur, Statistisches Bundesamt, Internetabfrage vom 21.07.2025 unter https://www.dashboard-deutschland.de/wohnen_bau/wohnen.

¹⁷ Vgl. Anlage 4 zu diesem Gutachten.



Auszug aus der amtlichen Karte Baden-Württemberg, Stand: Juni 2025; Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

Grenzverhältnisse

Das Grundstück ist bebaut mit einem **freistehenden Einfamilienhaus**. Im Bereich der südwestlichen Grundstücksecke steht ein **Carport**. In der näheren Umgebung an der Erschließungsstraße „Im Rauchleder“ und an der Lessingstraße besteht zumeist eine offene Bauweise. Das Wohngebäude steht nahe der **nördlichen Grundstücksgrenze** zum Flurstück 6839 (Lessingstraße 1). Nach der Aktenlage, insbesondere dem Datum der Baugenehmigung¹⁸ und der Schlussabnahme¹⁹ wurde das Wohngebäude einschließlich der **erforderlichen Abstandsflächen** genehmigungskonform errichtet und bauaufsichtlich abgenommen.

¹⁸ Vgl. Baugenehmigung des Landratsamts Heidelberg vom 01.09.1970.

¹⁹ Vgl. Schlussabnahmeschein des Kreisbauamts vom 19.01.1973,

Die **Grundstücksteilung** erfolgte vermutlich erst danach und führte dazu, dass die auf dem Ursprungsgrundstück vorhandene Abstandsfläche teilweise auf dem heutigen Nachbargrundstück (Flst. 6839) liegt. Eine **Abstandsflächenbaulast** konnte nicht festgestellt werden.²⁰ Während die bauliche Anlage in ihrem derzeitigen Zustand **Bestandsschutz** genießt, ist die zukünftige Bebaubarkeit beider Grundstücke möglicherweise eingeschränkt. Denn aus bauordnungsrechtlicher Sicht handelt es sich um einen formell und materiell rechtswidrigen Zustand, der allerdings durch die nachträgliche Eintragung einer Abstandsflächenbaulast geheilt werden könnte. Auch aus **nachbarrechtlicher Sicht** kann es zu **Konflikten** kommen, weil der Eigentümer des Nachbargrundstücks nicht zur Duldung der fremden Abstandsfläche verpflichtet werden kann. Es besteht insoweit die **Gefahr eines Unterlassungs- oder Beseitigungsanspruchs** nach § 1004 BGB, wenn die Nutzung der Abstandsfläche dessen rechtlich geschützten Interessen beeinträchtigt (z.B. eigene Bebauungsabsichten oder andere wirtschaftliche Verwertung). Hinweise auf besondere Grenzgemeinsamkeiten in den beschriebenen Bereichen wurden nicht bekannt.

Situierung

Das **Einfamilienhaus** mit steht rd. 5 m vom Straßenraum entfernt (südwestliche Gebäudeecke) und nahe der nördlichen Grenze (Abstandsflächen-Thematik). Im Untergeschoss des Wohnhauses befindet sich eine von der Erschließungsstraße aus erschlossenen **Kellergarage**. Der **Carport** steht an der südwestlichen Grundstücksecke und ist von der gleichen Straße aus befahrbar. Die Gebäudeachse (**Firstrichtung**) verläuft in West-Ost-Richtung. Der **Hauseingang** befindet sich auf der südlichen Traufseite. Im östlichen Grundstücksbereich besteht eine größere **Gartenfläche**. Die **Gebäude-/Freiraumrelation** ist großzügig bemessen. Die **Belichtungssituation** ist gut.

Erschließungszustand und abgabenrechtlicher Zustand

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein **Eckgrundstück**, das südlich durch die Anliegerstraße „Im Rauchleder“ **verkehrsmäßig erschlossen** und östlich von der Lessingstraße begrenzt wird.

Die Straße „Im Rauchleder“ ist zweispurig und hat beidseitig mit Pflastersteinen befestigte Gehwege. Von ihr erfolgen der Zugang zum Wohngebäude, die Zufahrt zur Kellergarage und zum Carport. Die Straßenfläche ist im Bereich des Bewertungsgrundstücks mit einer Bitumendecke versehen. Straßenbeleuchtung ist vorhanden. Die Erschließungsstraße liegen im Bereich des Bewertungsgrundstück in einer **Tempo-30-Zone**.

Die Lessingstraße ist eine öffentliche Anliegerstraße, die an der südöstlichen Grundstücksecke in die Erschließungsstraße „Im Rauchleder“ einmündet. Die Straßenfläche ist im Bereich des Bewertungsgrundstücks mit einer Bitumendecke versehen. Beidseitig sind schmale, mit Pflastersteinen befestigte, Gehwege vorhanden.

Das Grundstück hat einen Frischwasser-, Strom- und Telefonanschluss an die öffentlichen Versorgungsnetze sowie einen Kanalanschluss²¹, so dass das Grundstück als **voll erschlossen und erschließungsbeitragsfrei** einzustufen ist.

Die ver- und entsorgungstechnische Grundstückerschließung entspricht ortsüblichem Standard, das heißt Strom, Telefon, Wasser und Abwasser sind über öffentliche Netze angeschlossen.

Für das Flurstück 6839/1 sind zum **derzeitigen Ausbaustand** die Beiträge (Wasserversorgung-, Entwässerungs-, Klär- und Erschließungsbeitrag) beglichen.²²

²⁰ vgl. schriftliche Auskunft des Bauamts der Gemeinde Mühlhausen im Fragebogen des Sachverständigen (dortiger Eingangsstempel: 23.03.2022), mit Schrägstrich bei der Frage, ob zu Lasten oder zu Gunsten des Grundstücks Eintragungen im Baulastenverzeichnis bestehen.

²¹ Vgl. Auskünfte der Gemeinde Mühlhausen zu dem Fragenkatalog des Sachverständigen.

²² Vgl. Erschließungsbeitragsabrechnung der Gemeinde Mühlhausen vom 09.06.1981, schriftliche Auskünfte der Gemeinde Mühlhausen vom 29.08.2022 ().

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

Geräuschimmissionen

Mühlhausen zeigt eher schwach ausgeprägte Lärmschwerpunkte in der ehemaligen Ortsdurchfahrt der Bundesstraße B3, deren Lärmimmissionen jedoch nicht bis an das Bewertungsgrundstück heranreichen.

Zudem ist für die Erschließungsstraße „Im Rauchleder“ im Bereich des Flurstücks 6839/1 eine **Tempo-30-Zone** vorgegeben, innerhalb derer sich alle Fahrzeuge höchstens mit einer Geschwindigkeit von 30 km/h fortbewegen dürfen. Zonen dieser Art dienen der Verkehrsberuhigung und dem Lärmschutz.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im **Kreuzungsbereich** der Lessingstraße und der Straße „Im Rauchleder“, was mit höheren Verkehrsimmissionen verbunden ist. Aufgrund der Lage in einem **Gewerbegebiet** ist zeitweise mit störenden Immissionen zu rechnen. Während des Ortstermins wurden keine außergewöhnlichen Immissionen festgestellt. Insbesondere mit Blick auf die Lage des Bewertungsgrundstücks innerhalb eines Gewerbegebiets sind die Immissionen als relativ problemlos anzusehen. Im Rahmen dieser Wertermittlung wird daher davon ausgegangen, dass durchschnittliche Marktteilnehmer die Immissionen nicht weiter berücksichtigen und die Immissionen in der Folge wertneutral bleiben.

Hochwasserrisiko/Starkregengefährdung

Nach der **Hochwassergefahrenkarte** der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg²³ befindet sich das Flurstück 6839/1 im Gewässereinzugsgebiet „Wandelangelbach uh. Tairnbach oh. Rotwiesengraben“. Eine Gefährdung durch Hochwasser liegt nach der Hochwasserrisikomanagement-Abfrage vom 20.06.2025 nicht vor. Auch die Gefährdungsklassen-Analyse auf der Grundlage von GeoVeris kommt zu dem Ergebnis, dass nur eine sehr geringe Gefährdung durch Hochwasser besteht. Die statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers sei seltener als einmal in 200 Jahren.²⁴

Nach den Angaben des Deutschen Zentrums für Luft- und Raumfahrt (DLR) besteht eine starke Gefährdungsklasse bei **Starkregenereignissen**.²⁵ Da der überwiegende Teil der Grundstücke, die in derselben Bodenrichtwertzone wie das Bewertungsgrundstück liegen, ebenso gefährdet sind, gehe ich davon aus, dass dieses Risiko ausreichend im Bodenrichtwert berücksichtigt wird. Für das erhöhte Überflutungsrisiko durch Starkregen wird deshalb keine gesonderte Wertminderung vorgenommen.

²³ Vgl. Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, Internetabfrage am 20.06.2025 unter <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/command/index.xhtml?jsessionid=651CAF7DEDF2510A8E11146E13DA706B?mapId=3b0d47bb-be2a-4954-b424-ba9cd4b6c54e&useMapSrs=true&mapSrs=EPSG%3A25832&mapExtent=479312.3271243654%2C5454293.177398672%2C481650.81682181626%2C5455418.575565571>.

²⁴ Vgl. Anlage 5 zu diesem Gutachten.

²⁵ Vgl. Anlage 6 zu diesem Gutachten.

Altlasten/Bodengüte

Es wurde weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des **Baugrunds** noch eine Untersuchung auf **Altlasten** bzw. Altablagerungen durchgeführt. Aus den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung ergeben sich keine Verdachtsmomente, aus denen ein Altlastenverdacht abgeleitet werden könnte. Der Sachverständige wurde im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen oder durchführen zu lassen und geht daher im Rahmen der Wertermittlung von einem altlastenunbedenklichen Grundstückszustand aus.

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.

Beurteilung des Grundstücks

Nutzungstypologisch liegen i. W. **durchschnittliche Grundstücksverhältnisse** vor. Es liegen keine besonderen Gefährdungspotentiale vor, die zu berücksichtigen sind.

2.5. Privat- und öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1. Grundbuch

Amtsgericht Mannheim, Grundbuch von Mühlhausen, Blatt 403

Das Amtsgericht Heidelberg hat mir einen am 17.12.2024 abgerufenen Ausdruck aus dem Grundbuch übermittelt; er wird hier inhaltlich zugrunde gelegt. Das Grundstück ist im Bestandsverzeichnis unter der **lfd. Nr. 1** gebucht.²⁶ Nicht eingetragene Rechte, Aktivvermerke und Beschränkungen sind nicht bekannt. Etwaige Hypotheken oder Grundschulden sind nicht wertbeeinflussend bzw. gesondert zu würdigen.

In Abteilung II wurde am 17.12.2024 ein **Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft** eingetragen, dem das Ersuchen des Amtsgerichts Heidelberg vom 12.12.2024 zugrunde lag.

2.5.2. Bauplanungsrecht

Verbindliche Bauleitplanung

Die **städtebauliche Entwicklung von Gemeinden** wird durch vorbereitende Flächennutzungspläne sowie verbindliche Bebauungspläne i.V.m. der geltenden Baunutzungsverordnung geregelt. Als **vorbereitender Bauleitplan** trifft der **Flächennutzungsplan** erste grundlegende Aussagen über die **beabsichtigte Bodennutzung**. Dargestellt werden zum Beispiel für die Bebauung vorgesehene Flächen (nach Nutzungsarten gegliedert: Wohnbauflächen, Mischbauflächen, gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen, Flächen für Gemeinbedarf), überörtliche und wesentliche örtliche Verkehrsinfrastruktur, Anlagen zur Ver- und Entsorgung, Grün- und Wasserflächen, landwirtschaftliche Flächen und Wald. Unmittelbare rechtliche Wirkung hat der Flächennutzungsplan nur als Selbstbindung gegenüber der Gemeinde sowie Behörden und Träger öffentlicher Belange.

²⁶ Vgl. Anlage 1 zu diesem Gutachten.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in einem Gebiet, das im **Flächennutzungsplan** als **gewerbliche Baufläche (G)** nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung, BauNVO) dargestellt ist.²⁷

Das Grundstück liegt zudem im Geltungsbereich der seit dem 18.03.1982 rechtskräftigen **1. Änderung des Bebauungsplans „Um den Hummelberg“**.²⁸ In der **Nutzungsschablone** werden für das Flurstück Nr. 6839/1 folgende Angaben gemacht:²⁹

- Gewerbegebiet (GE)
- Maximal zwei Vollgeschosse
- Satteldach (maximal 35°); Flach- und Pultdach (maximal 20°)
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,5
- Geschossflächenzahl (GFZ): 1,0

Auf dem südöstlichen Grundstücksteil, als **Sichtfläche** an der Kreuzung von Lessingstraße und der Straße „Im Rauchleder“, ist die Bebauung, Bepflanzung, Einfriedung und Nutzung auf eine **maximale Höhe von 0,80 m** beschränkt. Zudem gelten **Baugrenzen** sowie die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans und der örtlichen Satzungen. Der Bewertungsgegenstand befindet sich an der südlichen Grenze des Bebauungsplans, er grenzt an den Bebauungsplan „Schul-, Sport- und Freizeitanlagen, 2. Änderung und Erweiterung“.

Gewerbegebiete dienen nach § 8 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastigenden Gewerbebetrieben. **Zulässig** sind Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke. **Ausnahmsweise** können zugelassen werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten.

Nach den **textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan** handelt es sich im Bewertungsfall allerdings um ein **eingeschränktes Gewerbegebiet**. Es heißt: „Im GE sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO Anlagen nach § 8 Abs. 3 BauNVO allgemein zulässig, gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO.“ Dabei handelt es sich um eine **Rechtsfrage**, die hier nicht abschließend beurteilt werden kann. Die Angabe wird hier so verstanden, dass die allgemeine Zulässigkeit **nicht** von der Voraussetzung entbindet, dass die Wohnnutzung in einem **funktionalen Zusammenhang** mit einem auf dem Grundstück angesiedelten **Gewerbebetrieb** stehen muss. Eine **alleinige Wohnnutzung ohne Gewerbebetrieb** ist nach diesseitigem Verständnis planungsrechtlich weiterhin unzulässig. Die allgemeine Zulassung bedeutet lediglich, dass im Baugenehmigungsverfahren **kein zusätzlicher Ausnahmetatbestand** gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nachzuweisen ist.

Voraussetzung der wohnlichen Nutzung ist daher die **Kopplung an einen Gewerbebetrieb**. Diese bestand zum Wertermittlungsstichtag nach den Auskünften des Auftraggebers nicht (mehr). Demnach wurde das **Gebäude vermutlich baurechtlich zulässig errichtet**, würde im Falle einer Nutzung durch einen Dritten, der nicht zum Personenkreis der Berechtigten gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO gehört, aber **nicht mehr in zulässiger Weise genutzt**.

²⁷ Vgl. Anlage 9 zu diesem Gutachten.

²⁸ Vgl. Bebauungsplan „Um den Hummelberg, 1. Änderung“ der Gemeinde Mühlhausen & Auskünfte der Gemeinde Mühlhausen zu dem Fragenkatalog des Sachverständigen, Anlage 9.

²⁹ Vgl. Anlage 9 zu diesem Gutachten.

Durch eine andere Nutzung entsteht ein **baurechtswidriger Zustand**. Die Baubehörden können in solchen Fällen Maßnahmen ergreifen, die zur Herstellung rechtmäßiger Zustände erforderlich sind. So können sie die **Nutzung untersagen** und das **Gebäude für unbewohnbar erklären**, zudem können sie zur Durchsetzung ihrer Anordnungen auch **Zwangsmittel** wie Zwangsgeld anwenden. In der Praxis wird in solchen Fällen, wie vermutlich auch bei dem Bewertungsgrundstück, eine **stillschweigende Duldung praktiziert**. Die Genehmigung einer Nutzungsänderung oder eine Nutzungsuntersagung sind dem Sachverständigen nicht bekannt.

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

Entwicklungszustand des Grundstücks

Je nach Stand der Bauleitplanung und Erschließung eines Grundstücks ergeben sich qualitative Unterschiede für den **Entwicklungszustand**. Das Flurstück 6839/1 ist als **baureifes Land** i.S.v. § 3 Abs. 4 ImmoWertV einzustufen. **Baulandqualität** besteht, wenn öffentlich-rechtliche Vorschriften erfüllt und Grundstücke in Form und Größe hinreichend gestaltet sind.

Besonderes Städtebaurecht/ökologische Schutzgebiete/Denkmalenschutz

Für das Flurstück 6839/1 wurden **keine Hinweise auf Bodenordnungs-/Sanierungsverfahren** (§ 136 BauGB) oder **städtebauliche Bau-, Rückbau-, Pflanz- bzw. Instandsetzungs-/Modernisierungsgebote** (§ 175 BauGB) bekannt.

Ebenso liegt das Grundstück nicht im **Bereich eines Natur-/Landschaftsschutzgebiets** oder einer **Wasserschutzzone**.³⁰ Anzeichen für ein **Einzeldenkmal** oder ein **denkmalgeschütztes Ensemble** liegen nicht vor.

2.5.3. Bauordnungsrecht

Bau- und Nutzungsgenehmigung

Dem Sachverständigen lagen die folgenden **Genehmigungen und Abnahmescheine** vor:

- 09/1970:** Baugenehmigung mit Baufreigabe zum Bauvorhaben „Wohnhausneubau“
- 08/1971:** Rohbau-Abnahmeschein zum Bauvorhaben „Wohnhausneubau“
- 01/1973:** Schluss-Abnahmeschein zum Bauvorhaben „Wohnhausneubau“
- 06/1973:** Bodenverkehrsgenehmigung zur Grundstücksteilung
- 11/1971:** Rohbauabnahme/Bescheinigung des Bezirksschornsteinfegermeisters zum Bauvorhaben „Wohnhausneubau“

Zu beachten ist, dass Abweichungen von Bauvorlagen oder bauordnungsrechtliche Auflagen/Genehmigungen zur Einhaltung der Bauleitplanung, der Gefahrenabwehr und der gesetzlichen Vorschriften **im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nicht zu prüfen** sind (vgl. Seite 8 dieses Gutachtens).

³⁰ Vgl. Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, Internetabfrage vom 21.07.2025 unter <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml?mapId=79a9b645-3737-4437-8af5-cb2be428446e&repositoryItemGlobalId=Wasser.Grundwasser+und+Wasserschutzgebiete.wasserschutzgebiete.layer&mapSrs=EPSG%3A25832&mapExtent=479020.91296908667%2C5454636.233661568%2C480413.9199276748%2C5455306.618260389>.

Baulastenverzeichnis

Baulasten sind öffentlich-rechtliche Verpflichtungen eines Grundstückseigentümers gegenüber der Bauaufsichtsbehörde, bestimmte Dinge auf seinem Grundstück zu dulden, zu unterlassen oder durchzuführen. Sie werden im **Baulastenverzeichnis** eingetragen und dienen dazu, städtebauliche oder bauordnungsrechtliche Anforderungen zu sichern.

Sie bestehen **unabhängig von privatrechtlichen Vereinbarungen** wie Dienstbarkeiten im Grundbuch und haben öffentlich-rechtlicher Charakter. Anders als Grunddienstbarkeiten werden sie nicht im Grundbuch, sondern in einem separaten Verzeichnis der Bauaufsichtsbehörde geführt (Baulastenverzeichnis) Sie **wirken dauerhaft, binden auch künftige Eigentümer** und sind **grundstücksbezogen**. Durch freiwillige Übernahme erklärt der Eigentümer die Baulast durch eine öffentliche Erklärung gegenüber der Behörde.

Nach der schriftlichen **Auskunft der Gemeinde Mühlhausen** bestehen weder zu Lasten noch zu Gunsten des Flurstücks 6839/1 Eintragungen im Baulastenverzeichnis.³¹ Es können Baulasten oder vergleichbare Belastungen des Grundstücks vorhanden sein, die nicht oder noch nicht im Baulastenverzeichnis eingetragen sind. Zudem genießt das Baulastenverzeichnis im Gegensatz zum Grundbuch keinen öffentlichen Glauben. Das vorliegende Gutachten bezieht sich auf die von der Bauaufsichtsbehörde erteilte Auskunft.

2.6. Miet- und Nutzungsverhältnisse

Derzeitige Nutzung

Anlässlich des Ortstermins war das Einfamilienhaus vereinzelt möbliert, jedoch gemäß Auskunft des Antragstellers unbewohnt und **frei von Mietverträgen**. Sonstige, unentgeltliche **Nutzungsverhältnisse** durch Dritte und Mietpreisbindungen wurden ebenfalls nicht bekannt.

3. Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1. Gebäude und Außenanlagen

Vorbemerkung

Die nachfolgenden Beschreibungen basieren auf der Ortsbesichtigung, der Bauakte und erteilten Auskünften; sie umfassen nur dominierende Merkmale, soweit es für die Verkehrswertermittlung sachgemäß ist. Die Hinweise zum Gutachten (vgl. Seiten 7 f.) sind zu beachten.

Typologische Gesamtkonzeption

Auf dem Grundstück existiert ein **freistehendes Einfamilienhaus**, bestehend aus **Keller-, Erd- und teilweise ausgebautem Dachgeschoss**. In das Kellergeschoss ist eine **Garage integriert**, die über eine Zufahrt von der Erschließungsstraße „Im Rauchleder“ erschlossen ist. Auf dem südwestlichen Grundstücksteil befindet sich zudem ein **Carport**.

Das **Wohngebäude** wird über einen kurzen Gehweg von der Erschließungsstraße erschlossen. Die **Erschließung der einzelnen Geschosse** erfolgt über innenliegende Treppen.

³¹ Vgl. Auskünfte der Gemeinde Mühlhausen zu dem Fragenkatalog des Sachverständigen.



Baujahr

Nach dem Schlussabnahmeschein des Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis vom 19.01.1973 erfolgte die Schlussabnahme zum Bauvorhaben „Wohnhausneubau“ (Baugenehmigung vom 01.09.1970) am 15.01.1973. In dieser Wertermittlung wird für das Wohnhaus als **Baujahr 1973** angenommen. Das Baujahr des Carports wurde nicht bekannt.

3.2. Gebäudebeschreibung

3.2.1. Konstruktion/Außenansichten

Gebäude(Objekt)typ:	Freistehendes Einfamilienhaus
Geschosse (oberirdisch)*:	1-geschossig
Unterkellerung:	voll unterkellert
Grad der Unterkellerung:	100%
*ohne Dachgeschoss	

Umfassungswände

einschaliges Mauerwerk (im Kellergeschoss vermutlich Stampfbeton), darüber Hohlblocksteine, verputzt und hell gestrichen, Sockel dunkelbraun und vereinzelt mit Fliesen abgesetzt, Fassade im Bereich der Fenster im Erdgeschoss mit Holz verkleidet, Garageneinfahrt und seitliche Stützmauern rötlich gestrichen

Dach

Satteldach in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion, überwiegend mit dunkler Ziegeleindeckung; vorgehängte halbrunde Dachrinnen und Fallrohren (vermutlich aus Kupfer); Dachüberstand mit Holz verkleidet



Geschossdecken:	vermutlich Fertigteildecken, im Kellergeschoss überwiegend hell verputzt/gestrichen (ein Kellerraum mit Holz-Paneelen verkleidet, Öllagerraum im Rohbauzustand)
Außentüren	südlicher Hauseingang als einflügelige massive Holztür mit Türknauf und Profilzylinder, an den Seiten jeweils mit feststehendem Element aus Holz mit Draht-Ornamentverglasung; Terrassentür mit Glaseinsatz aus Holz zwischen Essplatz und westlicher Terrasse
Fenster	überwiegend zweifachverglaste Holzfenster (vereinzelt als Panoramafenster, Badezimmer im Erdgeschoss blickdicht), überwiegend mit manuellen Kunststoffpanzern und Rollgurten; Kellergeschoss über Lichtschächte und Holzfenster belichtet; Dachgeschoss durch Giebelfenstern und Dachflächenfenster aus Holz belichtet
Geschosstreppen	massive gerade Betontreppe mit rötlichem Fliesenbelag auf Tritt- und Setzstufen sowie einfachem, einseitigen Handlauf aus Holz zwischen Keller- und Erdgeschoss; gerade Holzterasse mit Holzgeländer ohne Setzstufen mit viertelgewandeltem Antritt zwischen Erd- und Dachgeschoss, Holzgeländer als Absturzsicherung im Dachgeschoss
Besondere Bauteile	Kellerlichtschächte, abgeschlepptes Dach am Hauseingang, westliche Überdachung

3.2.2. Innenansichten

Innentüren	im Kellergeschoss vereinzelt Metalltüren, sonst überwiegend Fertigholzelemente (vereinzelt mit Glaseinsätzen), Schiebeelement aus Holz zwischen Küche und Essplatz im Erdgeschoss
Bodenbeläge	KG: überwiegend Fliesenbelag, Heizöllager und Garage sowie angrenzender Keller ohne Belag, EG: Diele, Küchen und Bad Fliesenbelag, sonst Parkett DG: Bad mit Fliesen, Vorplatz mit Parkett, Abstellkammer ohne Belag, Speicherbereich mit Holzdielen
Wandverkleidung	massive Ausführung in Mauerwerk (Lochziegel/Hohlblockstein), zumeist verputzt/tapeziert/gestrichen, vereinzelt mit Fliesen (Badezimmer/Küche)

3.2.3. Haustechnik

Heizung und Warmwasseraufbereitung	Öl-Zentralheizung (Baujahr: 2004, Fabrikat: Viessmann Vitola 200 18kW, Warmwasser-Speicher Vitocell-H 100 160 l), Öltank aus Metall (Volumen: 6.800 Liter, Baujahr: 1971), Wärmeabgabe über Gliederheizkörper
---	---



Wasser und Abwasser

Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Ableitung der Abwässer in kommunales Abwasserkanalnetz, es werden übliche Grundstücksanschlüsse unterstellt

Lüftung

Keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Sanitäreinrichtungen EG

Badezimmer mit heller Sanitärausstattung, bestehend aus Stand-WC mit Spülkasten (Aufputz), Waschbecken, eingemauerter Dusche mit Kabine und eingemauerte Badewanne, Belüftung und Belichtung über blickdichtes Fenster mit Kunststoffrollladen, Wände viertelhoch hell gefliest, rötliche kleinformatige Bodenfliesen, Küche mit üblichen Anschlüssen, Wände halbhoch gefliest, bunte kleinformatige Bodenfliesen

Sanitäreinrichtungen DG

Toilette mit heller Sanitärausstattung, bestehend aus Stand-WC mit Einrohrspülung, Waschbecken, Belüftung und Belichtung über Dachflächenfenster, Wand im Nassbereich viertelhoch hell gefliest mit rötlicher Bordüre, bunte kleinformatige Bodenfliesen

Elektroausstattung

baujahrestypische Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, digitaler Stromzähler, überwiegend Kippsicherungen, Klingeltaster am Hauseingang, Lichtauslässe an Fassade im Erdgeschoss

Besondere Einrichtungen

Satellitenschüssel, Öltank, Einbauschrank im Erdgeschoss

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

3.2.4. Außenbereich

Außenwohnbereiche/Außenanlagen/Stellplätze

Außenwohnbereiche

Angrenzend an die Fassaden auf der Süd- und Westseite des Wohngebäudes liegen mit quadratischen Fliesen befestigte Terrassen. Der südliche Teil wird durch das abgeschleppte Dach des Wohngebäudes, der westliche Teil etwa hälftig durch Wellplatten auf einer Holzkonstruktion überdeckt.

Hauszugang

Der Hauszugang erfolgt über einen mit Betonplatten befestigten Fußweg von der Erschließungsstraße aus. Die Höhendifferenz zwischen Hauseingang und Erschließungsstraße wird über Differenzstufen aus Betonplatten ausgeglichen. Seitlich der Differenzstufen sind Zierbeete mit niedrigem Aufwuchs angelegt, die über Metall-Handläufe von den Differenzstufen abgetrennt werden.



Garage

Im südwestlichen Teil des Kellergeschosses befindet sich eine integrierte Kellergarage mit einem Stellplatz und direktem Zugang zum Wohngebäude. Die Zufahrt erfolgt über ein zweiflügeliges Garagentor aus Holz mit Profilzylinder. Die Bodenfläche der Garage hat einen Betonglattrich, die Decke und die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Garagenzufahrt hat starkes Gefälle und liegt auf der südlichen Traufseite an der Straße „Im Rauchleder“. Sie ist mit Doppel-T-Verbundpflastersteinen befestigt und seitlich durch zwei Stützmauern eingefasst. Die Absturzsicherung besteht aus Holzzäunen.

Carport

In der westlichen Grundstücksecke liegt ein mit Doppel-T-Verbundpflastersteinen befestigter Außenstellplatz, der mit einem Carport versehen ist. Der Carport besteht aus einer Holzkonstruktion mit einem flach geneigten Pultdach, das mit Wellplatten eingedeckt ist nordwestlichen Nachbarn stehen Sichtschutzzäune aus Holz. Die Zufahrt zum Carport erfolgt von der Erschließungsstraße aus.

Nebengebäude

Sonstige Nebengebäude sind nicht vorhanden.

Außenanlagen

Die übrigen Freiflächen sind zumeist mit Rasen und Sträuchern/Hecken versehen. Auf dem südöstlichen Grundstücksteil befinden sich zudem zwei höhere Bäume.

Einfriedungen

Die Einfriedung besteht aus einer niedrigen Mauer mit aufgesetztem Jägerzaun. Der Fußweg zum Hauseingang ist durch ein niedriges Holztürchen von der Erschließungsstraße abgetrennt. Zwischen der Einfahrt, dem Außenstellplatz und der Erschließungsstraße besteht keine Einfriedung.

3.3. Instandhaltungs- und Modernisierungszustand

3.3.1. Beurteilung der baulichen Anlagen

Raumaufteilung und Belichtung

Der aktuelle **Grundriss** lässt eine **Nutzung als Einfamilienhaus** zu und ist insgesamt, bezogen auf die Anforderungen an ältere Bestandshäuser, als marktgängig zu beurteilen. Die Wohnflächen werden durch **Terrassen im Erdgeschoss** ergänzt. Zudem verfügt das Gebäude über großzügige **Nutzflächen im Keller- und Dachgeschoss**. Durch einen wohnlichen Ausbau der noch nicht ausgebauten Flächen im Dachgeschoss wäre grundsätzlich die **Erweiterung der Wohnflächen** denkbar, sodass zukünftig auch eine Nutzung durch eine größere Familie möglich wäre. Die oberen Geschosse des Wohngebäudes waren zum Ortstermin **nicht barrierefrei** zugänglich.

Auf dem Grundstück befindet sich mit der **Kellergarage** und dem **Carport** ausreichend Fläche zum Abstellen von Personenkraftwagen. Die **Freifläche** wird als ausreichend groß beurteilt, wobei sich die gute **Einsehbarkeit von der Straße** negativ auf die Vermarktung auswirken dürfte.



Die Wohnflächen sind gut **belichtet und belüftet**. Da das Kellergeschoss überwiegend über Kellerlichtschächte und das Dachgeschoss neben Giebelfenstern über Dachflächenfenster verfügen, sind diese Flächen ebenfalls als gut belichtet zu beurteilen.

Ausstattung

Die Ausstattung des Gebäudes entspricht überwiegend dem **Baustandard der 70er/80er** und ist daher zu dem Wertermittlungsstichtag als **eingeschränkt zeitgemäß mit einfacher bis mittlerer Ausstattung** einzustufen.

Energieausweis/energetische Qualität

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

Das **Gebäudeenergiegesetz (GEG)** stellt auch für Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität, so dass sich ggfls. Nachrüstpflichten ergeben. Im Bewertungsfall handelt es sich um ein Bestandsgebäude mit einer **Gebäudetechnik aus den 1970er Jahren**. Diesbezüglich sind z.B. folgende **Vorschriften** zu beachten:

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

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

Für diese Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass zum Wertermittlungsstichtag keine GEG-bedingten Maßnahmen erforderlich sind und, dass bei zukünftigen Bau- oder Renovierungsmaßnahmen keine wesentlichen GEG-bedingten Mehrkosten entstehen werden. Jedoch werden **ältere Bestandsgebäude** mit veralteter Gebäudetechnik, insbesondere mit älterer Heiztechnik, von den Marktteilnehmern kritisch betrachtet, weshalb derzeit am Immobilienmarkt mit spürbaren Preisabschlägen zu rechnen ist.

Der **energetische Zustand** ist insgesamt als nicht mehr zeitgemäß anzusehen. Es ist davon auszugehen, dass die Investition in eine **energieeffizientere Heizungsanlage** sowie die **Erneuerung der Haustür, Fenster und Dachdämmung** von Kaufinteressenten in Betracht gezogen wird.

Auftragsgemäß wurden die baulichen Anlagen nicht auf eine zeitgemäße Gebäudeausstattung hinsichtlich der Dämmung, den Fenstern oder der Heizungsanlage überprüft. Der Sachverständige weist auf eventuelle weitere Nachrüstpflichten hin. In dieser Wertermittlung wird fiktiv unterstellt, dass die genannten und alle behördlichen Vorschriften eingehalten wurden.

3.3.2. Investitionsrückstau/Wirtschaftliche Minderungen

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

Modernisierungszustand

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

Neben mündlichen Auskünften des Auftraggebers wurde dem Sachverständigen ein Lieferschein zur Verfügung gestellt, aus dem die **Erneuerung der Öl-Heizungsanlage** um das Jahr 2004 entnommen werden konnte.³²

Weitere Maßnahmen beschränkten sich auf **übliche Instandhaltungsmaßnahmen**.

Investitionsrückstau

Die baulichen Anlagen befanden sich zum Zeitpunkt der Inaugenscheinnahme im Jahr 2025 insgesamt in einem **durchschnittlichen Unterhaltungszustand**.

Neben des bereits beschriebenen energetischen Zustands zeigt der Innenausbau diverse kleinere, vereinzelt auch größere **Schäden** (z.B. Risse und augenscheinlich Feuchteschäden). Die folgende Auflistung soll einen groben Überblick geben und ist daher nicht als abschließend zu betrachten:

- die **Einfassung der Garagenzufahrt** weist augenscheinlich Feuchteschäden auf, zudem ist deren Anstrich überaltert
- der **Fliesenbelag der Terrassen** ist insgesamt überaltert und weist vereinzelt Schadstellen auf
- die **Boden- und Wandbeläge** sind insgesamt überaltert
- die **Sanitärausstattung** im Erd- und Dachgeschoss ist überaltert
- es zeigen sich augenscheinlich starke **Feuchteschäden** an vereinzelt **Boden-, und Wand- und Deckenflächen** im Kellergeschoss
- der **nicht ausgebaute Teil des Dachgeschosses** weist augenscheinlich **Feuchteschäden** an vereinzelt Boden-, und Wandflächen auf; es kann nicht ausgeschlossen werden, dass der **Dachbelag** stellenweise defekt ist
- der **Anstrich der Holzfenster, Dachüberstände und Holzbekleidung der Fassade** ist insgesamt überaltert, zudem zeigen sich augenscheinlich stärkere Feuchteschäden an **Dachflächenfenstern** im Dachgeschoss
- der **Öltank** ist überaltert und zeigt augenscheinlich **Rostschäden**, zudem ist der Schutzanstrich der **Ölwanne** defekt

³² Lieferschein Viessmann vom 22.09.2004

Entsprechend dem Baujahr kann nicht ausgeschlossen werden, dass **Feuchteprobleme durch mangelhafte Abdichtungen** vorhanden sind. Außerdem kann nicht ausgeschlossen werden, dass durch **unzureichende/fehlende Drainagen**, die **Außenabdichtung der Kellerwände** gegen das Erdreich ungenügend ist und die **Außenwände durch Feuchtigkeit** belastet werden.

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

3.4. Baukennzahlen und Flächenanalyse

3.4.1. Grundstücks- und Gebäudekennzahlen³³

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

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

• Grundfläche, rd.	120 m ²
• Geschossfläche, rd.	120 m ²
• wirtschaftlich nutzbare Geschossfläche, rd.	173 m ²

Grundstückskennzahlen (bei Grundstück: 643 m ²)	GRZ= 0,19
	GFZ= 0,19

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

Wohnhaus: Keller- bis Dachgeschoss je 120 m ² , rd.	360 m ²
Bruttogrundfläche	360 m²

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

Die **Flächenansätze** orientieren sich grundsätzlich an vorhandenen Unterlagen (vgl. Abschnitt 1/Leistungsabgrenzung). Für das Objekt lagen aus der Bauakte tlw. vermaßte Grundrisse und eine Flächenaufstellung zum Bauantrag vor. Aus den Bauplänen habe ich eine **Wohnfläche** (nach DIN 277) von rd. 158 m² abgeleitet (davon Terrassen: rd. 20 m²). Die **Nutzfläche** (Garage / Kellerraum) beträgt rd. 132 m² (davon 12 m² Nutzfläche in der Garage, übrige Nutzfläche rd. 9 m²).

Wohnfläche (EG: 116 m ² , DG: 42 m ²), rd.	158 m ²
Sonstige Nutzfläche, rd.	132 m ²
Hauptnutzfläche, rd.	290 m²

³³ Vgl. Anlage 13.

3.4.2. Struktur- und Nutzwertanalyse

Nutzwertmerkmale

Das Gebäude hat als **freistehendes Einfamilienhaus** nur **eine Nutzungseinheit**. Die **Aufteilung** entspricht den für solche Gebäude und das Baujahr üblichen Grundrissen, wie sie auch am Markt erwartet werden: Über eine große Eingangsdiele (rd. 20 m²) im **Erdgeschoss** wird der Wohn- und Essbereich mit rd. 33 m² erschlossen. Eine Arbeitsküche ist ebenfalls von der Diele aus zugänglich; sie hat eine Verbindungstür zum Essbereich (10 m²) und der auf der westlichen Giebelseite liegenden, teilweise überdachten Terrasse mit einer Grundfläche von rd. 9 m². Weiterhin befinden sich im Erdgeschoss ein kleines Badezimmer (knapp 6 m²). Auf der südlichen Traufseite, seitlich des Hauseingangs, befindet sich eine weitere überdachte Terrasse mit einer Grundfläche von etwa 31 m². Von der Eingangsdiele führt eine Treppe zu einem Vorplatz im **Dachgeschoss**. Über diesen sind zwei weitere Zimmer auf der Ostseite (jeweils rd. 11 m²), ein Abstellraum und eine Toilette erreichbar. Auf der westlichen Giebelseite befindet sich ein großer Speicherraum mit einer Grundfläche von etwa 36 m². Das **Kellergeschoss** teilt sich auf in einen Kellervorplatz, den Heizungsraum, einen Öllagerraum sowie zwei Kellerräume, von denen einer als Partyraum genutzt wurde. Zudem befindet sich im Kellergeschoss die integrierte Garage, welche über eine Rampe von der Erschließungsstraße aus zu erreichen ist.

Die **Raumgrößen** sowie die **Zimmerzahl** sind für diese Immobilienart angemessen. Der Speicherraum könnte zusätzlich zu einem Aufenthaltsraum ausgebaut werden. **Die keinen Sanitärräume** entsprechen allerdings nicht mehr heutigen Wohnbedürfnissen.

Die **Raumfolgen** und **Erschließung der Räume** sind funktional, die **Außenbereiche** in Form von zwei überdachten Terrassen sind gut an die Wohnräume im Erdgeschoss angebunden. Allerdings ist die Terrasse auf der südlichen Traufseite von der Straße aus einsehbar und hat keinen unmittelbaren Zugangs vom Wohnzimmer. Auch der östlich am Kreuzungsbereich zweier Straßen liegende Gartenbereich ist einsehbar.

Die **Geschosshöhe** beträgt im Kellergeschoss rd. 2,50 m und im Erdgeschoss 2,75 m; dies entspricht i.W. baujahrestypischen Verhältnissen und ist marktgerecht. Aufgrund eines etwa 0,75 m hohen Kniestocks ist auch das Dachgeschoss gut nutzbar.

Die **Belichtung** erfolgt durch üblich dimensionierte Fenster. Die Belichtung und Belüftung des Badezimmers erfolgen über ein Fenster, die der Toilette über ein Dachflächenfenster. Die Ausichten sind i.W. von den grundstückseigenen Gartenanlagen, der Nachbarbebauung und den umliegenden Grünflächen geprägt. Wegen der Terrassenüberdeckungen, dem umliegend vorhandenen zum Teil hohen Baumbestand und der baujahrestypischen Gestaltung mit zumeist **Holzbekleidungen von Decken und Wänden** wirken die Räume etwas dunkel. Zum Haus gehören großzügig bemessene **Außenwohnbereiche** (zwei Terrassen) mit einer günstigen Ausrichtung zu den Himmelsrichtungen (Süden und Westen).

Nutzungstypologisch existiert ein großes **Grundstück**. Die Nähe des Gebäudes zum nördlich angrenzenden Gewerbebetrieb schränkt die **freiräumlichen Verhältnisse** allerdings ein. Die Bauweise des Wohnhauses ist kompakt. Wegen der vorhandenen Baugrenzen sind, unabhängig der Zulässigkeit einer **wohnwirtschaftlichen Nutzung im Gewerbebetrieb**, die Möglichkeiten der Bebauung eingeschränkt, besonders seit der **Grundstücksteilung**. Die Gartenfläche ist in Bezug auf Größe und Ausrichtung gut nutzbar. Der **Garten** ist nach den Sonnenseiten orientiert, allerdings einsehbar. Insgesamt resultiert (wegen der wohnwirtschaftlichen Nutzung im Gewerbegebiet) **fiktiv durchschnittlicher Wohnwert**.

3.5. Wirtschaftliche Folgenutzung/Verwertungspotenzial

3.5.1. Drittverwendung und Marktfähigkeit

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

Übliche Größen von **freistehenden Einfamilienwohnhäusern** bewegen sich zwischen **130 m² und 200 m²**, teilweise auch darüber. Die **Konzeption** des Bewertungsobjekts ist durchschnittlich und für einen **großen Interessentenkreis** geeignet (Familien bis zu drei Kindern). Das mit dem Einfamilienhaus bebaute Grundstück Flst. Nr. 6839/1 wurde vermutlich um 1973 von dem Grundstück Flst. Nr. 6839 abgeschrieben, nachdem es mit dem Wohnhaus bebaut worden war. In der **Bodenverkehrsgenehmigung** vom 20.06.1973 wurde zur Auflage für die Grundstücksteilung gemacht, dass die am 15.06.1973 übernommene Baulast in das Baulastenverzeichnis eingetragen worden ist.³⁴ Nach Auskunft der Gemeinde Mühlhausen sind jedoch weder zu Lasten noch zu Gunsten des Bewertungsgrundstücks Baulasten eingetragen.³⁵

Der **Interessentenkreis** wird vor allem **Familien mit Kindern** bestehen, für Senioren ist es wegen der Verteilung der Flächen auf mehrere Etagen weniger geeignet. Aufgrund der bestehenden ungünstigen Grundstücksausnutzung könnten auch Investoren bzw. Projektentwickler als mögliche Interessenten in Frage kommen, die das bestehende Gebäude abreißen würden und das Grundstück mit einer günstigeren Ausnutzung neu bebauen würden. **Dagegen spricht jedoch die Lage im Gewerbegebiet, das eine wohnwirtschaftliche Nutzung ohne Kopplung an eine gewerbliche Nutzung ausschließt.**

Die **Marktfähigkeit** des Grundstücks im wohnwirtschaftlichen Bereich ist insgesamt stark eingeschränkt. **Wohnhäuser in Gewerbegebieten** sind typischerweise von Lärm (z.B. Maschinenbetrieb, Lieferverkehr) und Emissionen (Staub, Gerüche) betroffen. Diese Aspekte wirken wertmindernd und senken die Nachfrage bei klassischen Wohnnutzern. Allerdings liegt keine für Gewerbegebiete übliche monotone Bebauung vor, sondern eher eine gut durchgrünte Umgebung, so dass die Aufenthalts- und Wohnqualität nur unwesentlich eingeschränkt sind. Es ist aber davon auszugehen, dass die **Wohnnutzung** nur geduldet wurde und es zu **bauordnungsrechtlichen Konflikten** führen kann. Zumindest ist die **Rechtssicherheit stark beeinträchtigt**. Es lag zuletzt eine Wohnnutzung vor, die aber augenscheinlich seit mehreren Jahren ununterbrochen nicht mehr ausgeübt wird. Aufgrund des andauernden Leerstands und des Fehlens konkreter Wiederaufnahmemaßnahmen könnte man die Meinung vertreten, dass die **geschützte Nutzung aufgegeben** wurde und der **ursprünglich bestandene Bestandsschutz erloschen** ist. **Die Situation insgesamt schränkt die Marktgängigkeit stark ein und schlägt sich zu meist in einer längeren Vermarktungszeit und einem Wertabschlag nieder.**

In manchen Fällen können Wohnhäuser auch **zu gewerblichen Zwecken umgenutzt** werden, wie beispielsweise für Büros, Ateliers, Showrooms, Dienstleistungsbetriebe, besonders wenn der Grundriss, die Erschließung und Bausubstanz eine Umnutzung zulassen. Manche Nutzer (z.B. Freiberufler, Künstler) suchen auch gezielt nach Flächen, in denen **Wohnen und Arbeiten kombiniert** werden können; selbst wenn dies bauplanungsrechtlich schwierig sein kann. Grenzen für eine solche Drittverwendung stellen die ggfls. erforderlichen technischen, energetischen oder brandschutzrechtlichen Anpassungen und ihre Kosten dar.

³⁴ Vgl. Bodenverkehrsgenehmigung vom 15.06.1973, ausgestellt vom Kreisbauamt beim Landratsamt Heidelberg bzw. Rhein-Neckar-Kreis.

³⁵ Vgl. Vgl. Auskünfte der Gemeinde Mühlhausen zu dem Fragenkatalog des Sachverständigen.

3.5.2. Betriebs- und Bewirtschaftungskosten

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

3.5.3. Gesamt- und Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

Restnutzungsdauer

Die **Restnutzungsdauer** bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftliche genutzt werden kann. Sie wird i.d.R. auf Grundlage des **Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage** am maßgeblichen Stichtag, unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts, ermittelt. (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV). Nach Aktenlage wird das Baujahr mit 1973 angenommen. Zum Stichjahr 2025 beträgt die „rechnerische Restnutzungsdauer“ für das Wohnhaus somit **rd. 28 Jahre** (= 80 Jahre GND – 52 Jahre Alter).

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

Unter **Modernisierungen** sind Maßnahmen zu verstehen, die eine wesentliche Verbesserung von Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnissen und/oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken. Anlage 2 der ImmoWertV enthält ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer, das bei Modernisierungen von Wohngebäuden anzuwenden ist.

Das Modell soll einer nachvollziehbaren **Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen** dienen. Die Modernisierungspunkte können dabei entweder aufgrund einer Punktevergabe für durchgeführte Maßnahmen oder aufgrund einer Zuordnung zu einem Modernisierungsgrad ermittelt werden. Auch wenn nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, können mit einer Modernisierung vergleichbare Punkte vergeben werden.

Nach den Erkenntnissen aus der Objektbesichtigung und den überreichten Unterlagen wurden in der jüngeren Vergangenheit kaum Modernisierungen durchgeführt: Um 2004, also vor mehr als 20 Jahren, wurde die Heizungsanlage erneuert; die Grundrissgestaltung entspricht (mit Ausnahme der Sanitärräume) noch heute zeitgemäßen Anforderungen. Die **Modernisierungspunkte** verteilen sich demnach wie folgt:

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

Der **Ermittlung der Restnutzungsdauer** liegt ein theoretischer Modellansatz zugrunde. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer (RND) auf maximal 70 Prozent der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer (GND) gestreckt (bei Kernsanierungen ausnahmsweises auf bis zu 90%) und nach der folgenden Formel berechnet wird:

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

(wobei a = 1,0767, b = 2,2757 und c = 1,3878 entspricht)

Bei **2 Modernisierungspunkten**³⁶ ergibt sich die **Restnutzungsdauer mit 29 Jahren**.

Ausgehend von einer modifizierten **Restnutzungsdauer von 29 Jahren** und der **Gesamtnutzungsdauer (GND) von 80 Jahren** ergibt sich ein **fiktives Alter von 51 Jahren**. Das relative Alter ergibt sich daraus mit rund 64 % (Alter/GND x 100), das **fiktive Baujahr** zum Wertermittlungstichtag liegt bei **1974**.

RND/Bewertungs-Baujahr (Stichtag 2025 + 29 Jahre RND – 80 Jahre GND) **29 Jahre/1974**

4. Grundstücksmerkmale

<i>Entwicklungszustand</i>	Baureifes Land
<i>Planungsrechtliche Art der baulichen Nutzung</i>	FNP: Gewerbebaufläche
<i>Bebauungsplan</i>	B-Plan
<i>Tatsächliche Art der baulichen Nutzung</i>	Wohnwirtschaftliche Nutzung
<i>Tatsächliches Maß der baulichen Nutzung</i>	GRZ: 0,19, GFZ: 0,19
<i>Denkmalschutz</i>	-
<i>Dienstbarkeiten</i>	-
<i>(Nutzungs-)Rechte</i>	-
<i>Baulasten</i>	-
<i>Wohnungsrechtliche Bindungen</i>	-
<i>Mietrechtliche Bindungen</i>	-
<i>Abgabenrechtlicher Zustand</i>	erschließungs-/kommunalabgabefrei

³⁶ Vgl. Anlage 2 Tabelle 3 zur Immobilienwertermittlungsverordnung.

<i>Verkehrsanbindung</i>	Individualverkehr: gut, ÖPNV: durchschnittlich
<i>Nachbarschaft</i>	gemischte: auf nördlichem Nachbargrundstück Gewerbeobjekt, östlich und südöstlich: offene Wohnbebauung, südwestlich und westlich: Schule und Grünflächen, nordwestlich: ge- mischte Nutzung oder unbebaut
<i>Wohnlage</i>	„fiktiv“ mittlere Wohnlage
<i>Geräuschemissionen</i>	angrenzender Gewerbebetrieb
<i>Umwelteinflüsse</i>	Starkrengefährdung
<i>Erschließung</i>	Anbindung an öffentliche Straße, öffentliche Erschließungsanlagen
<i>Grundstücksgröße</i>	643 m ²
<i>Grundstückszuschnitt</i>	unregelmäßiger Zuschnitt
<i>Grundstücksart</i>	Eckgrundstück
<i>Bodenbeschaffenheit</i>	Unterstellt wird tragfähiger Baugrund ohne schädliche Bodenveränderungen
<i>Gebäudeart</i>	freistehendes Einfamilienhaus
<i>Bauweise</i>	offene, eingeschossige Bebauung, voll unterkellert, Dachgeschoss teilweise ausgebaut
<i>Wohnfläche/Nebenflächen</i>	Wohnfläche: 158 m ² (davon EG: 116 m ² einschl. 20 m ² Außenbereiche, hälftiger Ansatz, DG: 42 m ²), Nutzfläche: 132 m ² (davon KG: 95 m ² einschl. 20 m ² Kellergerage, DG: 37 m ²)
<i>Bruttogrundfläche</i>	360 m ²
<i>Gewogene Standardstufe</i>	2,52 ³⁷
<i>Aufteilung</i>	KG: Kellervorplatz, Heizungsraum, Öllager- raum, 2 Abstellräume (davon ein Durchgangs- raum), Kellergerage, EG: Eingangsdiele, Wohn-/Essbereich, Küche, Badezimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, 2 Terrassen, DG: Vorplatz, 2 Zimmer, Toilette, Speicherraum
<i>Bauausführung</i>	durchschnittlich, nicht mehr zeitgemäß
<i>Garagen-/Außenstellplätze</i>	1 Garagenstellplatz in integrierter Kellergerage, 1 Carport
<i>Nebengebäude</i>	Carport
<i>Energetischer Zustand</i>	baujahrestypisch, kein Energieausweis
<i>Baualter/Baujahr/fiktives Baujahr</i>	52/1973/1974
<i>Gesamtnutzungsdauer</i>	80 Jahre
<i>Restnutzungsdauer</i>	29 Jahre
<i>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</i>	Instandhaltungsdefizite und Bauschäden, Lage im Gewerbegebiet

³⁷ Vgl. Anlage 14 des Gutachtens.

5. Ermittlung des Verkehrswerts

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

Der **Verkehrswert** ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter **Würdigung der Aussagefähigkeit** zu ermitteln.

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.

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)**.

Zur Verfügung stehende notwendige Vergleichsdaten

Örtlich zuständig für die Gemeinde Mühlhausen ist der **„Zweckverband Gutachterausschuss Südöstlicher Rhein-Neckar-Kreis“**. Er wurde im November 2020 von 10 Kommunen des südöstlichen Rhein-Neckar-Kreises gegründet; Sitz und Geschäftsstelle des Zweckverbands sind bei der Stadtverwaltung Leimen eingerichtet. Der Gutachterausschuss hat seit seiner Gründung keine wertrelevanten Daten aus der Kaufpreissammlung abgeleitet. Ein Grundstücksmarktbericht wurde bisher nicht veröffentlicht. Auch auf schriftliche Nachfragen werden keine Vergleichspreise, Liegenschaftszinssätze, Sachwertanpassungsfaktoren, Referenzimmobilien etc. genannt.

Ersatzweise werden hier Daten des **Gemeinsamen Gutachterausschusses für Immobilienwerte bei der Stadt Sinsheim**. Dieser wurde am 01.01.2021 von 20 Kommunen des östlichen Rhein-Neckar-Kreises gegründet; Sitz und Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses sind bei der Stadtverwaltung Sinsheim eingerichtet.

Die Daten des Immobilienmarkts (2019+2020) im östlichen Rhein-Neckar-Kreis wurden von diesem Gutachterausschuss ausgewertet und die Ergebnisse im August 2021 im „Immobilienmarktbericht 2021“ veröffentlicht.

5.1. Verwendetes Verfahren

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein **freistehendes Einfamilienhaus**. Solche Objekte werden i.d.R. nicht ertragsorientiert genutzt. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt Einfamilienhäuser im Allgemeinen nach Baukosten oder nach Vergleichspreisen ein. Demzufolge müssen auch bei der Verkehrswertermittlung die **Baukosten oder Preise von vergleichbaren Objekten** im Vordergrund stehen. Dies ist im Rahmen der von der ImmoWertV vorgegebenen Verfahren über das **Sachwertverfahren** möglich.

Es liegen Daten aus dem Grundstücksmarkt (Sachwertfaktoren) in ausreichender Qualität vor. Die **Lage im Gewerbegebiet** ist aber als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu würdigen. Als Wertermittlungsverfahren wird daher das **Sachwertverfahren als das am ehesten passende Verfahren** herangezogen.

Modellkonformität

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

5.2. Bodenwertermittlung

5.2.1. Verfahrensgrundsätze

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

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

Der **Bodenrichtwert** ist der **durchschnittliche Lagewert** des Bodens für die **Mehrheit von Grundstücken**, die zu einer **Bodenrichtwertzone** zusammengefasst werden, für die i.W. gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. **Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück** in den wertbeeinflussenden Merkmalen, wie z.B. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Bodenrichtwert. Die **Bodenrichtwertzonen** sollen vom zuständigen Gutachterausschuss so gebildet werden, dass Wertunterschiede zwischen dem Bewertungs- und dem Richtwertgrundstück innerhalb einer Zone von **nicht mehr als 30 %** betragen (§ 15 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Grundlage für die Bodenwertansätze sind die eigene Erfahrung, die aktuelle Marktsituation und die Lage des Bewertungsobjekts in Mühlhausen sowie die vom „Zweckverband Gutachterausschuss Südöstlicher Rhein-Neckar-Kreis“ mit Sitz in Leimen veröffentlichten Bodenrichtwerte **zum Stichtag 01.01.2023** beschlossen.³⁸ Die Hinweise in den örtlichen Fachinformationen (2. Auflage) des zuständigen Gutachterausschusses widersprechen dem teilweise.³⁹

5.2.2. Eingangsdaten zur Bodenwertermittlung

Bodenrichtwertauskunft

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

• <i>Gemeinde</i>	Mühlhausen
• <i>Gemarkungsname</i>	Mühlhausen
• <i>Art der Nutzung/Anbauart</i>	Gewerbliche Baufläche
• <i>Entwicklungszustand</i>	Baureifes Land
• <i>Beitragsrechtlicher Zustand</i>	beitragsfrei
• <i>Gemarkungsnummer</i>	083265
• <i>Bodenrichtwertnummer</i>	32654015
<hr/>	
Bodenrichtwert zum Richtwertdatum 01.01.2023 ⁴⁰	120 €/m ²

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.

³⁸ Vgl. Auszug aus dem Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg, Ausgabe vom 20.06.2025, Anlage 19 des Gutachtens.

³⁹ Vgl. örtliche Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte, Seite 6; dort wird von Bodenrichtwerten zum 01.01.2022 gesprochen, die am 16.02.2022 beschlossen worden seien. Beide Termine würden in der Vergangenheit liegen, was nicht nachvollziehbar ist; es wird unterstellt, dass ein älteres Formular nicht korrigiert wurde.

⁴⁰ Siehe Anlage 19 dieses Gutachtens.

Vergleichskriterien	Bodenrichtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	ggfs. objektspezifische Anpassung erforderlich, siehe Anpassungen
<i>Lage und Wert</i>			
Gemeinde	Mühlhausen	entsprechend	
BRW-Nummer	32654015	entsprechend	
Bodenrichtwert	120 €/m ²	gesucht	
Stichtag BRW	01.01.2023	05.06.2025	A 1
<i>Beschreibende Merkmale</i>			
Entwicklungszustand	baureifes Land	entsprechend	
Beitragszustand	beitragsfrei	entsprechend	
Nutzungsart	Gewerbliche Baufläche	entsprechend	
Grundstückslage	nicht bekannt	Randlage der Zone	A 2
Grundstücksart	nicht bekannt	Eckgrundstück	A 3
Topografie	nicht bekannt	leicht geneigt	A 4
Immissionen	nicht bekannt	Geräusche	A 5
Starkregenrisiko	nicht bekannt	belastet	A 6

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

A 1 Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

Der vom Gutachterausschuss zum 01.01.2023 veröffentlichte Bodenrichtwert wird hier zugrunde gelegt. Zur **Würdigung der Zeit-/Wertdifferenz** zwischen Richtwert- und Bewertungsstichtag (Marktentwicklung) werden üblicherweise Bodenwertindexreihen des Gutachterausschusses herangezogen. Der Gutachterausschuss bei der Stadt Leimen hat bislang keine **Bodenwertindexreihen** abgeleitet.

Der Gutachterausschuss bei der Stadt Sinsheim, dessen Auswertungen für dieses Gutachten herangezogen werden, orientiert sich bei der Bodenpreisentwicklung an den **Indexreihen des Statistischen Bundesamts**, wobei der **Preisindex für Bauland nur bis zum 4. Quartal 2021** vorliegt (bezogen auf den Wertermittlungsstichtag).

„Zur zeitlichen Marktanpassung des Boden(-richt)wertes empfiehlt der Gutachterausschuss bei der Stadt Sinsheim, sich am **Häuserpreisindex von destatis** zu orientieren.“⁴¹ Die Indexreihen basieren auf **bundesweiten Kaufpreisdaten der Gutachterausschüsse**. Mühlhausen ist der **Lagekategorie städtischer Kreise** zuzurechnen (entsprechend den vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten unterschiedlichen Lagequalitäten).

Im 4. Quartal 2022 (Zeitpunkt der Ableitung der Bodenrichtwerte) lag der **Preisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser in städtischen Kreisen** bei 145,8. Für das 1. Quartal 2025 (Index, der zum Wertermittlungsstichtag veröffentlicht war) wird ein Index von 133,9 angegeben, so dass die Preise von 4/2022 nach 1/2025 **um rd. 8 % gesunken** sind.⁴²

Vor diesem Hintergrund erscheint eine **zeitliche Anpassung** des zum Wertermittlungsstichtag gültigen Bodenrichtwerts sachgerecht. Das Bewertungsgrundstück befindet sich in einer **wirtschaftlich starken Metropolregion** mit grundsätzlich stabiler Nachfrage, aber auch hier ist eine moderate Marktkorrektur feststellbar.

⁴¹ Vgl. Seite 11 der Örtlichen Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte zum 01.01.2023, 1. Auflage, veröffentlicht vom Gutachterausschuss bei der Stadt Sinsheim.

⁴² Vgl. Statistisches Bundesamt, Internetabfrage vom 29.07.2025 unter https://www.dashboard-deutschland.de/wohnen_bau/wohnen.



Unter Berücksichtigung des durchschnittlichen Bodenpreisniveaus und der spezifischen Lagequalität halte ich eine **Wertanpassung im Bereich von rd. -7,5 %** für marktgerecht. Der Bodenrichtwert von **120 €/m²** wird dementsprechend **um -7,5 % im Wert gemindert**.

Anpassung: -7,5 % aus 120 €/m², rd. -9 €/m²

A 2 Grundstückslage

Das Bewertungsgrundstück liegt im **Randbereich der Bodenrichtwertzone**. Östlich der angrenzenden Lessingstraße und weiter nördlich schließen sich große Wohngebiete mit sehr viel höheren Bodenrichtwerten an. Es ist zwar denkbar, dass mittelfristig eine wohnwirtschaftliche Nutzung in dem Gewerbegebiet zunimmt, sofern dies bauaufsichtlich geduldet wird. Es wäre aber spekulativ, hierfür eine Anpassung vorzunehmen. Insofern bleibt dieses **Merkmal wertneutral**.⁴³

A 3 Grundstücksart

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eckgrundstück, die Art des Bodenrichtwertgrundstücks ist nicht bekannt. Grundsätzlich ist die **Ecklage bei Gewerbegrundstücken** leicht vorteilhaft, wenn die **Nutzbarkeit** durch die Ecklage verbessert wird; allerdings kann dies nicht pauschal gesagt werden, wie z.B. bei Einzelhandelslagen oder stark frequentierten Straßen. Bei kleinen Gewerbegrundstücken mit kundennahen oder lieferintensiven Gewerben kann die Ecklage durchaus von Vorteil sein allerdings nur, wenn sie nicht zu einem Flächenverlust oder baulichen Einschränkungen führt. Bei dem Bewertungsgrundstück wird sich dies erst nach Ablauf der **Restnutzungsdauer des bestehenden Wohnhauses** auswirken. Allerdings wird davon ausgegangen, dass durchschnittliche Marktteilnehmer diesem Merkmal **keine Wertrelevanz** beimessen, zumal die **Restnutzungsdauer noch rd. 29 Jahre** beträgt.

A 4- Topografie, Immissionen und Starkregenrisiko

A6

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein **leicht geneigtes, mit Geräuschimmissionen vom gewerblich genutzten Nachbargrundstück und Starkregenrisiken belastetes Grundstück**. Die Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks sind nicht bekannt. Insofern bleiben diese Grundstücksmerkmal **wertneutral**.

5.2.3. Bodenwertermittlung

I. (Ausgangs-) Bodenrichtwertansatz €/m²	=	120
Eingangsdaten		
Nutzungsrelevante Fläche (m ²)	=	643
II. Objektspezifischer Bodenwertansatz €/m²	111	
Ausgangswert (€/m ²)		120
Zeitliche Anpassung, Stichtag: 05.06.2025 (€/m ²), A1		-9
Zwischenwert (€/m ²)		111
Anpassung: Grundstückslage, A2		0
Anpassung: Grundstücksart, A3		0
Anpassung: Topografie, A4		0
Anpassung: Immissionen, A5		0
Anpassung: Starkregen, A6		0
	=	

⁴³ Die Nähe zu dem hochpreisigen Wohngebiet wird manche Marktteilnehmer dazu veranlassen, die Lage in dem eingeschränkten Gewerbegebiet zu tolerieren, zumal auf der anderen Straßenseite der Lessingstraße ein Bodenrichtwert von 390 €/m² im Mischgebiet und von 400 €/m² im Wohngebiet festgesetzt wurde. Die Wertauswirkungen werden in diesem Gutachten als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

III. Bodenwert des Bewertungsobjekts		71.373
Grundstücksfläche (m ²)		643
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/m ²)	x	111
Sonstiges (€)		0
Bodenwert		= 71.373

Der Bodenwert des Bewertungsobjekts beträgt 71.373 €.

5.3. Sachwertermittlung

5.3.1. Verfahrensgrundsätze

Das **Sachwertverfahren** ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV geregelt und kommt überwiegend bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen vorwiegend eine **renditeunabhängige Eigenutzung des Bewertungsobjekts im Vordergrund** steht. Es wird daher vor allem bei **selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern** angewendet, aber auch immer dann, wenn der **Sachwert von nutzbaren baulichen oder sonstigen Anlagen für die Preisbildung ausschlaggebend** ist und **geeignete Daten (insbesondere Sachwertfaktoren)** zur Verfügung stehen (ImmoWertA, Hinweis 6.(1).4). Zusätzlich sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze zu beachten, geregelt in den §§ 1 bis 11 der ImmoWertV.

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

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

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

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

Demnach ergibt sich der **Sachwert** wie folgt:

Herstellungskosten der baulichen Anlagen (NHK 2010)
 x Alterswertminderungsfaktor
 = **Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen**

+ Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen
 + Bodenwert
 = **Vorläufiger Sachwert**

x Objektspezifisch angepasster Markt Anpassungsfaktor
 = **Marktangepasster vorläufiger Sachwert**

± **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Hinweis

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

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

- „Der Sachwertfaktor gilt für Eigenheime mit Nebengebäuden (zumeist eine Garage) und Außenanlagen.“
- Bei der Auswertung wurden nur Standardwohnimmobilien berücksichtigt, das heißt bebaute Grundstück mit üblichen Grundstücksgrößen und Bodenpreisen. Dabei wurde darauf geachtet, dass die Kaufpreise nicht durch besondere Bauteile, hochpreisige Nebengebäude wie auch Außenanlagen oder durch besondere wertbeeinflussende Umstände (gravierende schwer abschätzbare Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten) beeinflusst waren.
- Zur Auswertung der Kaufpreise bzw. zur Ermittlung der Sachwertfaktoren werden marktangepasste Bodenrichtwerte verwendet. Entsprechend sind die Bodenrichtwerte zum 31.12.20 zur Anwendung der Sachwertfaktoren modellkonform verwendbar.
- Zur besseren Einschätzung der Ergebnisse werden neben den ermittelten Sachwertfaktoren zusätzlich die durchschnittlichen Merkmale der Auswertung bzw. der Referenzimmobilie abgebildet. Entsprechende objektbezogene Zu- und Abschläge an den Sachwertfaktoren sind im Einzelfall markt- und sachgerecht anzubringen.
- Es werden die aus der amtlichen Kaufpreissammlung ermittelten durchschnittlichen Sachwertfaktoren in Abhängigkeit von der Höhe des vorläufigen Sachwertes abgebildet. Marktgerechte Sachwertfaktoren können nur innerhalb der dargestellten Spanne der vorläufigen Sachwerte entnommen werden. Zwischenwerte sind zu interpolieren.
- Bei der Nutzung der folgenden Sachwertfaktoren ist ausdrücklich darauf zu achten, dass eine kritische sachverständige Würdigung aller angegebenen Daten erforderlich ist.“⁴⁴

⁴⁴ Vgl. Immobilienmarktbericht östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2021, Seite 31.

5.3.2. Eingangsdaten zum Sachwertverfahren

Stichtags- und objektbezogene Normalherstellungskosten (NHK)

Die **Ermittlung der Gebäudeherstellungskosten** erfolgt anhand der vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung veröffentlichten Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010).⁴⁵ Die **Kostenkennwerte der NHK 2010** sind aus abgerechneten Baumaßnahmen nach wissenschaftlichen Standards **modellhaft abgeleitete bundesdurchschnittliche Kostenkennwerte** für unterschiedliche Gebäudearten.

Sie besitzen die **Dimension „€/m² Bruttogrundfläche“** des Gebäudes **einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer**. Die Bruttogrundfläche ist in Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 gemäß Anlage 4 ImmoWertV zu ermitteln. Bei der Zuordnung zu einem Kostenkennwert der NHK 2010 ist auf die **Nutzung am Qualitätsstichtag** abzustellen. Eine konkret absehbare andere Nutzung ist nach Maßgabe des § 11 ImmoWertV zu berücksichtigen.⁴⁶ Mit der Verwendung des Baupreisindex wird auch eine ggfls. erfolgte Umsatzsteueränderung berücksichtigt.

Baunebenkosten (BNK)

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

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

Baupreisindex

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

Für den Wertermittlungsstichtag (05.06.2025) lagen die Auswertungen des **1. Quartals 2025** des Statistischen Bundesamts vor. Modellkonform wird demnach der **Baupreisindex für den „Neubau von Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden einschließlich Umsatzsteuer“** angewendet. Bei Anwendung der NHK 2010 ist mittlerweile eine Umbasierung erforderlich, da vom Statistischen Bundesamt das Basisjahr auf 2015 angehoben wurde, die NHK 2010 aber auf dem Basisjahr 2010 beruhen.

Bruttogrundfläche (BGF)

Die **Bruttogrundfläche** des Wohngebäudes wurde in Anlage 13 mit einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt mit **rd. 360 m²**.

⁴⁵ Vgl. Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV.

⁴⁶ Vgl. ImmoWertA, Hinweis 36.(2).3.

Herstellungskosten für das Wohngebäude

In der ImmoWertV liegen **NHK für Gebäudetypen** vor, die in verschiedene **Ausstattungskategorien** gegliedert sind und weitgehend mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen. Der NHK-Ansatz erfolgt für das Wohnhaus, gewichtet nach Ausstattungsmerkmalen und in Anlehnung an die NHK-Werte von **freistehenden, unterkellerten und 1-geschossigen Ein-/Zweifamilienhäusern**. Das **Dachgeschoss des Gebäudes ist nur teilweise ausgebaut (Gebäudetyp 1.01)**. Der **nicht ausgebaute Gebäudeteil ist dem Typ 1.02 zuzuordnen**. Beide Gebäudegruppen wurden **entsprechend ihrem Flächenanteil gewichtet** (Typ 1.01: 60 %, Typ 1.02: 40 %).⁴⁷ Abweichende oder unzeitgemäße Standardmerkmale sind ggfls. zu berücksichtigen.

Die **gewichteten und an das Bewertungsstichjahr angepassten Normalherstellungskosten betragen 1.367 €/m² Bruttogrundfläche**.⁴⁸

Regionalfaktor

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

Der **Gutachterausschuss des östlichen Rhein-Neckar-Kreis**, dessen Daten ich verwende, hat bislang **keinen Regionalfaktor** abgeleitet. Es wird deshalb ein Faktor von **1,0** gewählt. Die durchschnittlichen Herstellungskosten werden in der Folge ausschließlich über den vom Gutachterausschuss festgesetzten Sachwertfaktor an den örtlichen Grundstücksmarkt angepasst.

Alterswertminderungsfaktor

Der **Alterswertminderungsfaktor** entspricht nach § 38 ImmoWertV dem Verhältnis der **Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer**.⁴⁹ Wie vorstehend beschrieben, wird durch die Multiplikation der durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne bauliche Außenanlagen) mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen ermittelt.

Er entspricht der auch vom Gutachterausschuss östlicher Rhein-Neckar-Kreis verwendeten linearen Alterswertminderung und ist damit modellgetreu.⁵⁰ Im vorliegenden Fall beträgt der **Alterswertminderungsfaktor 0,36** (29 Jahre RND/80 Jahre GND).⁵¹

⁴⁷ Vgl. Anlage 15 des Gutachtens.

⁴⁸ Plausibilisierung: 1.262 €/m² x 360 m² BGF = 454.320 €; dieser Betrag entspricht bei 158 m² WF 2.875 €/m² WF.

⁴⁹ Alterswertminderungsfaktor (AWMF) = $\frac{\text{Restnutzungsdauer}}{\text{Gesamtnutzungsdauer (GND)}}$

⁵⁰ Vgl. Immobilienmarktbericht östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2021, Seite 30.

⁵¹ Vgl. Ziffer Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden. dieses Gutachtens.

Besondere Bauteile und Einrichtungen

Die NHK umfassen sämtliche **Bauwerkskosten** i.S.d. Kostengruppen 300/400 DIN 276. Dies gilt auch für fest verbundene technische Anlagen, die der speziellen Zweckbestimmung des Objekts dienen. **Zuschläge für besondere Bauteile** (z.B. Dachgauben, Außentreppe, Balkone) erfolgen nur, wenn sie aufwändiger als im Typengebäude der NHK errichtet wurden oder hier i.d.R. nicht enthalten sind. Ihr Wert kann als Einzelposition bzw. über den BGF-Ansatz im Gebäudeherstellungswert erfasst werden. Bei **älteren/schadhaften Bauteilen und Einrichtungen** ist ihr Zeit-/Marktwert zu schätzen. Solche Bauteile sind erst nach der Marktanpassung zu berücksichtigen, wie dies im Immobilienmarktbericht östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2021 geregelt ist.⁵²

Als **besondere Bauteile und Einrichtungen** sind insbesondere sieben Kellerlichtschächte, das abgeschleppte Dach am Hauseingang, die westliche Überdachung, die Satellitenschüssel, der Öltank und die Einbauschränke und die Freitreppe zum Hauseingang zu berücksichtigen. Die genannten Gegenstände sind baulich als „**Schicksalsgemeinschaft**“ mit dem **Wohngebäude** zu sehen, da sie untrennbar mit dem Objekt verbunden sind. Entsprechend teilen sie auch die Alterswertminderung des Gebäudes.

Sie gehen mit einem **Zeitwert von geschätzt rd. 10.000 €** in die Bewertung ein und werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.⁵³ Die **Einbauküche** ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

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

Nach dem Immobilienmarktbericht des örtlich zuständigen Gutachterausschusses ist für die **Außenanlagen ein pauschaler Prozentsatz vom Zeitwert der baulichen Anlagen** anzusetzen.⁵⁴ Die Außenanlagen zeigen einen einfachen bis durchschnittlichen Standard, so dass hier ein **Ansatz von 4 %** sachgerecht ist. Des Weiteren ist der **Carport** zu berücksichtigen, dessen Zeitwert mit pauschal **1.000 €** angenommen und als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt wird.

5.3.3. Ermittlung des vorläufigen Sachwerts

I. Zeitwert der Gebäude und Anlagen		=	184.250
1. Indexierte objektbezogene NHK			
NHK (€/m ² BGF)		1.367	
BGF (m ²)	x	360	
	=	492.120	
2. Korrekturfaktoren			
Regionalfaktor	492.120	x	1,0
		=	492.120

⁵² Vgl. Immobilienmarktbericht östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2021, Seite 31.

⁵³ Wertansätze in Anlehnung an die Normalherstellungskosten bei Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Aufl., S. 1953 ff.

⁵⁴ Vgl. Immobilienmarktbericht östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2021, Seite 30.

3. Altersgeminderter Wert (€)		177.163
GND (Jahre)	80	
RND (Jahre)	29	
Alterswertminderungsfaktor	492.120 x	0,36
4. Außenanlagen (€)		7.087
Zeitwert (%)	177.163 x	4,0 %
II. Bodenwert		+ 71.373
III. Sachwert (vorläufig)		= 255.623

Der vorläufige Sachwert beläuft sich auf 255.623 €.

5.3.4. Marktanpassung

Sachwertfaktor

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

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

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

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

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

Der **Gemeinsame Gutachterausschuss für Immobilienwerte bei der Stadt Sinsheim** (Immobilienmarkt östlicher Rhein-Neckar-Kreis) hat in seinem **Marktbericht 2021** regionale Sachwertfaktoren veröffentlicht.⁵⁵ Diese Sachwertfaktoren sind durch die Nachbewertung geeigneter Verkaufsfälle **aus der amtlichen Kaufpreissammlung empirisch abgeleitet** und **nach Lageklassen und Bodenrichtwertniveau gruppiert** worden. Dabei lag folgendes **Modell** zugrunde:

<i>Untersuchungszeitraum</i>	2019 bis 2020
<i>Kaufpreise</i>	unter 800.000 €
<i>Gesamtnutzungsdauer der Wohn-Gebäudetypen</i>	80 Jahre
<i>Modifizierte wirtschaftliche Restnutzungsdauer gemäß Punktetabelle Anlage 4 SW-RL</i>	20 bis 80 Jahre
<i>Standardstufe</i>	≥ 2,0
<i>Kosten bezogen auf Normalherstellungskosten mit Bezugsjahr</i>	Bruttogrundfläche (BGF) NHK 2010 (inkl. Baunebenkosten)
<i>Baupreisindex</i>	aktuell zum Verkaufszeitpunkt (Bundesindex)
<i>Alterswertminderung</i>	linear
<i>Nebengebäude Außenanlagen</i>	pauschaler Zeitwert pauschaler Prozentsatz vom Zeitwert der baulichen Anlagen: einfacher Standard: 2 % bis 4 %; durchschnittlicher Standard: 4 % bis 6 %; gehobener Standard: 6 % bis 10 % Bodenrichtwert (BRW), ggf. Zu- und/oder Abschläge wegen: Lage bzw. BRW-Niveau, Zuschnitt, Größe, Marktentwicklung. Zum Beispiel Bodenrichtwert-Anpassung wegen Grundstücksgröße bei Bauland: <ul style="list-style-type: none"> • bis ca. 800 m² zu 100 % des BRW • über 800 m² bis ca. 1.400 m² zu 50 % des BRW • ab ca. 1.400 m² zu 15 % des BRW und bei Nichtbauland (hausnahes Gartenland bzw. hausnaher Feldrand/Forst etc.) zu 5 bis 10 % des BRW Standardimmobilien ohne boG bzw. hiervon bereinigt
<i>Bodenwert</i>	
<i>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)</i>	
<i>Bodenwertanteil am Kaufpreis</i>	5 % bis 85 %

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte bei der Stadt Sinsheim nennt für mit Wohnimmobilien (EFH/ZFH) bebaute Grundstücke in **niedrigpreisigen Wohnlagen (Bodenrichtwertniveau 100 bis 199 €/m²)** einen **durchschnittlichen Sachwertfaktor von 1,15**.⁵⁶ Dieser Basisfaktor gilt für Objekte, die dem Durchschnitt der Datenbasis entsprechen. Da deren konkrete Einflussmerkmale nicht veröffentlicht werden, bedarf es einer **individuellen Beurteilung**.

Objektspezifischer Sachwertfaktor

Die Standardabweichung ist ein Maß für die Streuung von Daten innerhalb der Stichprobe und gibt an, wie weit die einzelnen Werte um den Durchschnitt (Mittelwert) der Daten herum verteilt sind. Die Standardabweichung für den Sachwertfaktor beträgt ± 0,19. Wenn der **durchschnittliche Wert bei 1,15** liegt und die **Standardabweichung ± 0,19** beträgt, bedeutet dies, dass die meisten **Sachwertfaktoren zwischen 0,96 (1,15-0,19) und 1,34 (1,15+0,19)** liegen sollten. Im Folgenden werden wesentliche Merkmale der **Referenzimmobilie** (103 Kauffälle aus dem **Untersuchungszeitraum 2019 und 2020**) denen des Bewertungsobjekts gegenübergestellt:

⁵⁵ Vgl. Immobilienmarktbericht östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2021, Seite 29 ff.

⁵⁶ Vgl. Immobilienmarktbericht östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2021, Seite 33.

<i>Merkmal</i>	<i>Referenzimmobilie</i>	<i>Bewertungsobjekt</i>
• <i>Bestimmtheitsmaß R²</i>	0,28	-
• <i>Sachwertfaktor</i>	1,15	-
• <i>Standardabweichung (SWF)</i>	± 0,19	-
• <i>vorläufiger Sachwert (€)</i>	290.000	255.623
• <i>Grundstücksfläche (m²)</i>	595	643
• <i>Bodenwert (€/m²)</i>	140	111
• <i>Restnutzungsdauer (Jahre)</i>	45	29
• <i>Standardstufe</i>	2,7	2,52
• <i>Bruttogrundfläche (m²)</i>	340	360
• <i>Wohnfläche (m²)</i>	165	158
• <i>Bodenwertanteil am Kaufpreis (%)</i>	28	-
• <i>Kaufpreis (€/m² WF)</i>	2.150	-
• <i>Standardabweichung Kaufpreis (€/m² WF)</i>	± 625	-
• <i>Min-Max Kaufpreis (€/m² WF)</i>	1.170-3.680	-

Für einen **vorläufigen Sachwert von 255.623 €** ergibt sich nach den Ableitungen des Gutachterausschusses in **niedrigpreisigen Wohnlagen (Bodenrichtwertniveau 100 bis 199 €/m²)** ein **orientierender Sachwertfaktor von etwa 1,325**.⁵⁷

Das Bewertungsobjekt weicht in einigen Merkmalen von der fiktiven Referenzimmobilie ab. Neben der Besonderheit, dass es sich um ein **Wohnhaus in einem Gewerbegebiet** handelt, bestehen auch folgende signifikante Abweichungen: **Niedrigerer vorläufiger Sachwert/Bodenwert und deutlich niedrigere Restnutzungsdauer**. Für diese Merkmale hat der Gutachterausschuss **keine Umrechnungskoeffizienten oder Korrekturfaktoren** veröffentlicht.

Es ist zu prüfen, inwieweit der abgeleitete Basis-Sachwertfaktor auf das Bewertungsobjekt übertragbar ist oder gegebenenfalls anzupassen ist; es gilt allgemein:

- Je niedriger der **Bodenwert**,
 - je höher der **vorläufige Sachwert**,
 - je kürzer die **Restnutzungsdauer**,
- desto **geringer** ist in der Regel der Sachwertfaktor anzusetzen.

Vor dem Hintergrund der **spezifischen Merkmale des Bewertungsobjekts** ist nach sachverständiger Einschätzung davon auszugehen, dass sich die wertsteigernden und wertmindernden Einflussfaktoren im Ergebnis weitgehend ausgleichen. Der **objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor** wird im vorliegenden Bewertungsfall mit **1,0** angesetzt. Eine Anpassung wegen der **Lage im Gewerbegebiet** erfolgt als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal.

Die Ableitungen des Sachwertfaktors durch den Gutachterausschuss beruhen auf **Kauffällen aus den Jahren 2019 und 2020**. Der **zeitliche Mittelpunkt** der Kauffallauswertung liegt zum Ende des **4. Quartals 2019**. Zu diesem Zeitpunkt betrug der **Häuserpreisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser in städtischen Kreisen** laut Statistischem Bundesamt **126,4**. Zum Bewertungsstichtag im **1. Quartal 2025** lag der veröffentlichte Indexwert bei **133,9**. Daraus ergibt sich **rechnerisch ein Preiszuwachs** von knapp **6 %** seit dem Zeitpunkt der Ableitung des Sachwertfaktors. Für die zeitliche Anpassung des Faktors orientiert sich der Gutachterausschuss der Stadt Sinsheim an der Entwicklung dieses Indexwerts. Dabei ist zu berücksichtigen, dass nach einem zwischenzeitlichen **Höchststand** von **155,5** im **2. Quartal 2022** ein **signifikanter Preisrückgang** erfolgte, der **bis 2024** anhält. Vor diesem Hintergrund erscheint es sachgerecht, die rechnerische Preisveränderung von etwa **6 %** zu berücksichtigen. Daher wird der vom Gutachterausschuss abgeleitete Sachwertfaktor (Basiswert: 0,95, objektspezifisch angepasst: 1,0) um den Zuschlag von rd. **6 %** (Korrekturfaktor: 1,06) angepasst. Der **marktangepasste und objektspezifische Sachwertfaktor** beträgt **1,06 (= 1,0 × 1,06)**.

⁵⁷ wie vor.

Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts

IV. Marktangepasster Sachwert (vorläufig)		=	270.960
Vorläufiger Sachwert		255.623	
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	1,06	

Nach der Marktanpassung beläuft sich der vorläufige Sachwert auf 270.960 €.

5.3.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier sind nach § 8 ImmoWertV weitere **objektspezifische Merkmale** zu würdigen, die nach Art und Umfang erheblich **von dem auf dem Grundstücksmarkt Üblichen** oder erheblich **von den zugrunde gelegten Modellen und Modellansätzen abweichen**, soweit sie in den zugrunde gelegten Wertermittlungsansätzen noch nicht ausreichend berücksichtigt sind.

Solche besonderen objektspezifischen 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.

Bei dem Bewertungsobjekt wird ein **pauschaler Wertabschlag von 40.000 €** vorgenommen wegen **Feuchteproblemen** durch mangelhafte Abdichtungen im Keller- und Dachgeschoss, Schäden an der **Garagenzufahrt** und dem **Hauszugang**, den **Fliesenbelägen der Terrassen** und **Dachflächenfenstern** sowie den **Holzteilen**. Auch sind die **Wand- und Bodenbeläge**, die **Sanitärausstattungen** und der **Öltank** veraltet. Ob die Dachhaut und weitere Bauteile defekt sind, kann ohne Hinzuziehung eines Sachverständigen für Bauschäden nicht abschließend beurteilt werden.

Besondere Bauteile und Einrichtungen

Die **besonderen Bauteile und Einrichtungen** werden mit ihrem Zeitwert von **rd. 10.000 €** so als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal werterhöhend berücksichtigt. Der **Carport** geht mit seinem Zeitwert von **1.000 €** in die Wertermittlung ein.

Lage im Gewerbegebiet

Der Bewertungsgegenstand ist **planungsrechtlich einem Gewerbegebiet** zuzuordnen. Es ist mit einem **älteren Einfamilienhaus** bebaut, das **zuletzt wohnwirtschaftlich genutzt** wurde. Diese **Nutzung wurde aber bereits vor Jahren aufgegeben**, so dass eine Fortsetzung dieser Nutzung fraglich sein könnte. Dieses Rechtsproblem kann hier nicht abschließend beurteilt werden.

Die **umgebende Wohnbebauung** zeigt deutlich **höhere Bodenrichtwerte**. Während für das Gewerbegebiet ein Bodenrichtwert von 120 €/m² gilt, wurde für das benachbarte Mischgebiet ein Bodenrichtwert von 390 €/m² und für Wohnbauland ein Richtwert von 400 €/m² festgesetzt. Da sich die **planungsrechtliche Zulässigkeit** von Bauvorhaben bei dem Bewertungsgrundstück grundlegend von der im Misch- und Wohngebiet unterscheidet, sind die dort geltenden Bodenrichtwerte **nicht auf das Bewertungsgrundstück übertragbar**. Insgesamt ist eine zukünftige Bebauung mit einer Wohnnutzung nicht genehmigungsfähig, so dass die **Drittverwendung und Marktgängigkeit erheblich eingeschränkt** ist.

Die Nähe zu einem attraktiven Wohngebiet kann für **bestimmte Nutzerkreise aber einen Mehrwert** darstellen. Insbesondere für Einzelnutzer wie Handwerks- oder Dienstleistungsbetriebe, also **Marktteilnehmer mit einem gewerblichen Hintergrund**, kann ein günstiger Erwerbspreis wegen eines niedrigen Bodenrichtwerts und eine ruhige Seitenstraße mit einer „**wohnähnlichen**“ **Struktur im direkten Umfeld** vorteilhaft sein. Hier könnten die negativen Aspekte zum Teil kompensiert werden.

Im Ergebnis erscheint ein **saldierter Abschlag** von etwa **-10 % auf den marktangepassten Sachwert** angemessen, das sind hier **-27.096 € (270.960 x -10 %)**.

5.3.6. Einfluss der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

IV. Marktangepasster Sachwert (vorläufig)		270.960
V. Objektspezifische Grundstücksmerkmale		= -56.096
Werterhöhend (€)	besondere Bauteile	10.000
	Carport	1.000
	Summe	11.000
Wertmindernd (€)	Baumängel/-schäden	-40.000
	Lage im Gewerbegebiet	-27.096
	Summe	-67.096
Sachwert		= 214.864

Der **Sachwert des Bewertungsobjekts**, nach Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, die sich auf einen Abschlag in Höhe von **-56.096 €** saldieren, beträgt **214.864 €**, das sind gerundet **215.000 €**.

6. Verkehrswert des Bewertungsobjekts

6.1. Wertermittlungsergebnis

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

Vorläufiger marktangepasster Sachwert	270.960 €
• Je m ² Wohnfläche (270.960 € / 158 m ²)	1.715 €

6.2. Plausibilitätsprüfung

Immobilienmarktbericht östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2021

Der Gutachterausschuss veröffentlicht zudem in seinem Immobilienmarktbericht **Vergleichs- und Gebädefaktoren (ohne Bodenwertanteil)** für **nicht zeitgemäße Ein- und Zweifamilienhäuser** mit einer normierten Wohnfläche von 150 m², die den Einfluss der **Standardstufe** und die **Wohnungsgrößen** des Bewertungsobjekts mittels Umrechnungskoeffizienten berücksichtigen.

Für Eigenheimgrundstücke der **Standardstufe 2,52** und eine **Wohnfläche von rd. 158 m²** ergibt sich ein **mittleres Preisniveau für das Gebäude von 234.630 € bzw. 1.485 €/m² Wohnfläche** (1.500 €/m² Wohnfläche (bei normierter Größe von 150 m²) x 0,99 (Anpassungsfaktor für abweichende Wohnfläche, durch Interpolation abgeleitet) x 158 m² Wohnfläche).⁵⁸ Dieser Wert ist an die **Preisentwicklung** anzupassen. Nach Angaben des Gutachterausschusses für Immobilienwerte bei der Stadt Sinsheim orientiert man sich am **Häuserpreisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser in städtischen Kreisen**, der vom Statistischen Bundesamt veröffentlicht wird.⁵⁹ Bis zum Wertermittlungsstichtag wird eine **Werterhöhung von rd. 6 %** angenommen. Daraus ergibt sich ein marktangepasster Gebäudewert (ohne Bodenwertanteil) von **248.708 € bzw. 1.574 €/m² Wohnfläche**. Nach Hinzurechnung des Bodenwerts von **71.373 €** ergibt sich **durchschnittliche Kaufpreis für die Gesamtimmobilie mit 320.081 € bzw. 2.026 €/m²**.

Aus den **Merkmale der Referenzimmobilie des Sachwertfaktors im Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2021** ergibt sich für **Ein- und Zweifamilienhäuser in niedrigpreisigen Wohnlagen** (Bodenrichtwertniveau 100 bis 199 €/m²) ein durchschnittlicher Kaufpreis von **2.150 €/m²** (103 ausgewertete Kauffälle der Jahre 2019 und 2020). Die **Standardabweichung wird mit ± 625 €/m²** angegeben (**Spannenwert: 1.525-2.775 €/m²**).⁶⁰ Der **preisangepasste durchschnittliche Kaufpreis** (Zugrundelegung der Referenzimmobilie beim Sachwertfaktor) würde sich mit **2.279 €/m²** (2.150 €/m² x 1,06) ergeben, der modifizierte **Spannenwert mit 1.617 bis 2.942 €/m²**.

Der **aus dem vorläufigen marktangepassten Sachwert abgeleitete Gebädefaktor** beträgt bei 158 m² Wohnfläche **1.715 €** je Quadratmeter. Er liegt erheblich (25 %) unter den sich aus dem Marktbericht ergebenden durchschnittlichen Kaufpreisen von **2.279 €/m²** (Zugrundelegung des Preises der Referenzimmobilie des Sachwertfaktors) und etwa 15 % unter dem preisangepassten Gebädefaktor von **2.026 €/m²**. Das Ergebnis scheint **auf den ersten Blick nicht plausibel**.

⁵⁸ Vgl. Immobilienmarktbericht östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2021, Seite 38 ff.

⁵⁹ Vgl. Statistisches Bundesamt, Internetabfrage vom 02.08.2025 unter www.dashboard-deutschland.de/wohnen_bau/wohnen.

⁶⁰ Vgl. Ableitung des Sachwertfaktors.

Es wird davon ausgegangen, dass der erheblich unter den Referenzwerten liegende Wert des Bewertungsobjekts aus der **Lage im Gewerbegebiet** resultiert. **Zum Vergleich wird daher folgende Rechnung angestellt:**

Es wird zum über den **Gebäudedefaktor von 1.485 €/m²** abgeleiteten und preisbereinigten **Gebäudewert von 248.708 €** ein **Bodenwert von 223.121 €** addiert, der sich für die Nachbargrundstücke ergibt⁶¹ (hier angesetzt mit 374 €/m².⁶² Dann ergibt sich für die Immobilie ein **Preis von 457.751 € bzw. 2.897 €/m² (inklusive Bodenwert).**

Hier wäre der **Vergleich** mit einem Grundstück in einer **hochpreisigen Wohnlage** (Bodenrichtwertniveau ab 350 €/m²) vorzunehmen. Bei solchen liegt der **durchschnittliche Kaufpreis bei 3.010 €/m² Wohnfläche**, die **Standardabweichung bei ± 720 €/m²** und die **Spanne von 1.870 bis 4.960 €/m²**. Das entspricht nach der **Preis Anpassung (6 %)** einem **durchschnittlichen Kaufpreis von 3.191 €/m²** und **preisangepassten Spannenwerten von 1.982 € bzw. 5.258 €**.

Bei dem dann anzuwendenden höheren **Sachwertfaktor von 1,1** würde sich der vorläufige marktangepasste Sachwert mit **etwa 460.269 €** ((195.305 €⁶³ + 223.121 €) x 1,1) ergeben, das sind **2.913 €/m² Wohnfläche**.

Der um die **Nachteile aus der Lage im Gewerbegebiet annähernd bereinigte Wert** des Bewertungsobjekts passt mit **2.913 €/m² Wohnfläche** gut zu dem aus dem Gebäudedefaktor abgeleiteten Wert von **2.897 €/m² Wohnfläche**. Auch der durchschnittliche Kaufpreis (gemäß Referenzimmobilie für den Sachwertfaktor) von 3.191 €/m² passt dazu. Insgesamt ist der vorläufige marktangepasste Sachwert **in etwa plausibel**.

Die Besonderheiten der Lage im Gewerbegebiet haben einen starken Einfluss auf die Drittverwendung und Marktgängigkeit des Bewertungsobjekts. In dieser Verkehrswertermittlung wurden sie, soweit machbar, berücksichtigt.

6.3. Wertfeststellung

Würdigung der Verfahrensergebnisse

Unter Würdigung der Gesamtverhältnisse und der Plausibilitätsprüfung halte ich das Ergebnis aus dem Sachwertverfahren für marktgerecht. Daraus resultiert ein **vorläufiger marktangepasster Sachwert von 270.960€**.

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 und Besonderheiten gelten. Im Bewertungsfall bedarf es für die wertmindernden Merkmale sowie für die werterhöhenden Merkmale m.A.n. einer Anpassung, die sich auf einen **Abschlag von -56.096 €** saldiert.

Vorläufiger marktangepasster Sachwert	270.960€
Sonstige Anpassung	-56.096 €
Verkehrswert, vor Rundung	214.864 €
Rundung	136 €
Verkehrswert	215.000 €

⁶¹ 390 €/m² im Mischgebiet, 400 €/m² im Wohngebiet, gemittelt auf 395 €/m² und gemindert um 48 €/m² für Marktentwicklung und Lage am Gewerbegebiet.

⁶² Korrigiert um einen Abzug von 48 €/m² (28 €/m² bzw. rd. 7,5 % für Marktentwicklung, 20 €/m² bzw. rd. 5 % für Lage an Gewerbegebiet.

⁶³ Gebäudewert 184.250 € x 1,06 = 195.305 €.

Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebaute Grundstück Im Rauchleder 10 (Flurstück 6839/1) in 69242 Mühlhausen, eingetragen im Grundbuch von Mühlhausen in Blatt 403, wird zum Wertermittlungsstichtag 05.06.2025 geschätzt auf:

215.000 Euro (Verkehrswert gerundet)

(in Worten: Zweihundertfünfzehntausend EURO)

7. Weitere Feststellungen

Verdacht auf ökologische Altlasten

Zu ökologischen Altlasten wurde mir nichts bekannt.

Verwalter, Wohngeld

Zu einem Verwalter wurde nichts bekannt.

Mieter, Pächter

Das Gebäude ist seit mehreren Jahren unbewohnt. Es ist noch nicht geräumt worden.

Wohnpreisbindung

Ob eine Wohnpreisbindung besteht, ist nicht bekannt, ist aber eher unwahrscheinlich.

Gewerbebetrieb

Das Gebäude wurde in der Vergangenheit vermutlich vom Betriebsinhaber des nördlich angrenzenden Gewerbebetrieb genutzt (Einfamilienhaus im Gewerbegebiet). Ob an der Anschrift des Bewertungsgrundstücks ein Gewerbe angemeldet ist, wurde mir nicht bekannt.

Maschinen, Betriebseinrichtungen

Maschinen und Betriebseinrichtungen sind augenscheinlich nicht vorhanden.

Energieausweis

In den mir zur Verfügung gestellten Unterlagen befand sich kein Energieausweis

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

Zuzenhausen, den 05.08.2025

Michael Wanitschke

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

8. Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung (Auswahl)

- **Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.1990 (BGBl. I S. 2178), geändert durch Artikel 78 Satz 2 des Gesetzes vom 23.11.2007 (BGBl. I S. 2614)
- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- **Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003, I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.03.2023 (BGBl. 2023 Nr. 72)
- **Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)**
in der Fassung vom 12.05.2006 (BGBl. I S. 1175), zuletzt geändert durch Artikel 5 der Verordnung vom 04.10.2022 (BGBl. I S. 1614)
- **Gesetz über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz – ErbbauRG)**
in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-6, veröffentlichten, bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 7 des Gesetzes vom 01.10.2013 (BGBl. I S. 3719)
- **Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiesetz – GEG)**
vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), geändert durch Artikel 18a des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1237)
- **ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA)**
Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung, vorgelegt vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, von der Fachkommission Städtebau am 20.09.2023 zur Kenntnis genommen
- **Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)**
vom 14. 07.2021 (BGBl. I S. 2805)
- **Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)**
vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)
- **Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung (ZVG)**
in der im Bundesgesetzblatt Teil III Gliederungsnummer 310-14 veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 19.12.2022 (BGBl. I S. 2606)
- Vor 01/2021 relevant:
- Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (BRW-RL, in Kraft getreten Januar 2011)
- Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (EW-RL, in Kraft getreten Dezember 2015)
- Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (SW-RL, in Kraft getreten Oktober 2012)
- Vergleichsrichtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (in Kraft getreten März 2014)

9. Anhang

Übersicht

	Seite
Anlage 1 Grundbuch	54
Anlage 2 Lageverhältnisse, regional	55
Anlage 3 Lageverhältnisse, örtlich	57
Anlage 4 Lageplan/Liegenschaftskarte	59
Anlage 5 Umweltrisiken: Hochwasser	60
Anlage 6 Umweltrisiken: Starkregen	62
Anlage 7 Lärmkartierung	63
Anlage 8 Schutzgebiete	64
Anlage 9 Bauplanungsrecht: Flächennutzungsplan	65
Anlage 10 Bauplanungsrecht: Bebauungsplan	66
Anlage 11 Bauakte: Baupläne	73
Anlage 12 Wohnfläche und umbauter Raum	77
Anlage 13 Flächen: Baukennzahlen	80
Anlage 14 Ausstattungsstandard	82
Anlage 15 Normalherstellungskosten	84
Anlage 16 Fotodokumentation: Lage	85
Anlage 17 Fotodokumentation: Außenbereich	86
Anlage 18 Fotodokumentation: Baudetails	92
Anlage 19 Bodenrichtwert	105

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.

Anlage 1 Grundbuch

Amtsgericht Gemeinde Grundbuch von Nummer Bestandsverzeichnis
Mannheim Mühlhausen Mühlhausen 403 Einlegeblatt 1

Lfd.Nr. der Grundstücke	Blatt.Nr. der Grd.st.	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe			
		a) Gemarkung		c) Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²	
		b) Karte	Flurstück					
1	2	3			4			
1		62.92	6839/1	Im Rauchleder 10 Gebäude- und Freifläche			6	43

Amtsgericht Gemeinde Grundbuch von Nummer Bestandsverzeichnis
Mannheim Mühlhausen Mühlhausen 403 Einlegeblatt 1
R

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur Lfd.Nr. der Grd.st.		Zur Lfd.Nr. der Grd.st.	
5	6	7	8
	Nr. 1 bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am 18.01.2011. Erker		

Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Mühlhausen, Blatt 403

Quelle: Amtsgericht Heidelberg

Amtsgericht Gemeinde Grundbuch von Nummer Zweite Abteilung
Mannheim Mühlhausen Mühlhausen 403 Einlegeblatt 1

Lfd.Nr. der Eintragungen	Lfd.Nr. der belasteten Grundst. im Bestandsverz.	Lasten und Beschränkungen	
		3	
1	2		
1	1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Heidelberg -Vollstreckungsgericht- vom 12.12.2024 (1 K 106/24). Eingetragen (MAN020/366/2024) am 17.12.2024. Pahle	

Abteilung II des Grundbuchs von Mühlhausen, Blatt 403

Quelle: Amtsgericht Heidelberg

Anlage 2 Lageverhältnisse, regional



Übersichtskarte mit Verkehrsinfrastruktur

Quelle: Mairdumont GmbH & Co. KG, Stand: 2025, lizenziert am 17.06.2025 durch die on-geo GmbH, Erfurt: „Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. 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.“



Lage der Gemeinde Mühlhausen im Rhein-Neckar-Kreis
 Quelle: Wikimedia Commons

Anlage 3 Lageverhältnisse, örtlich



Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur

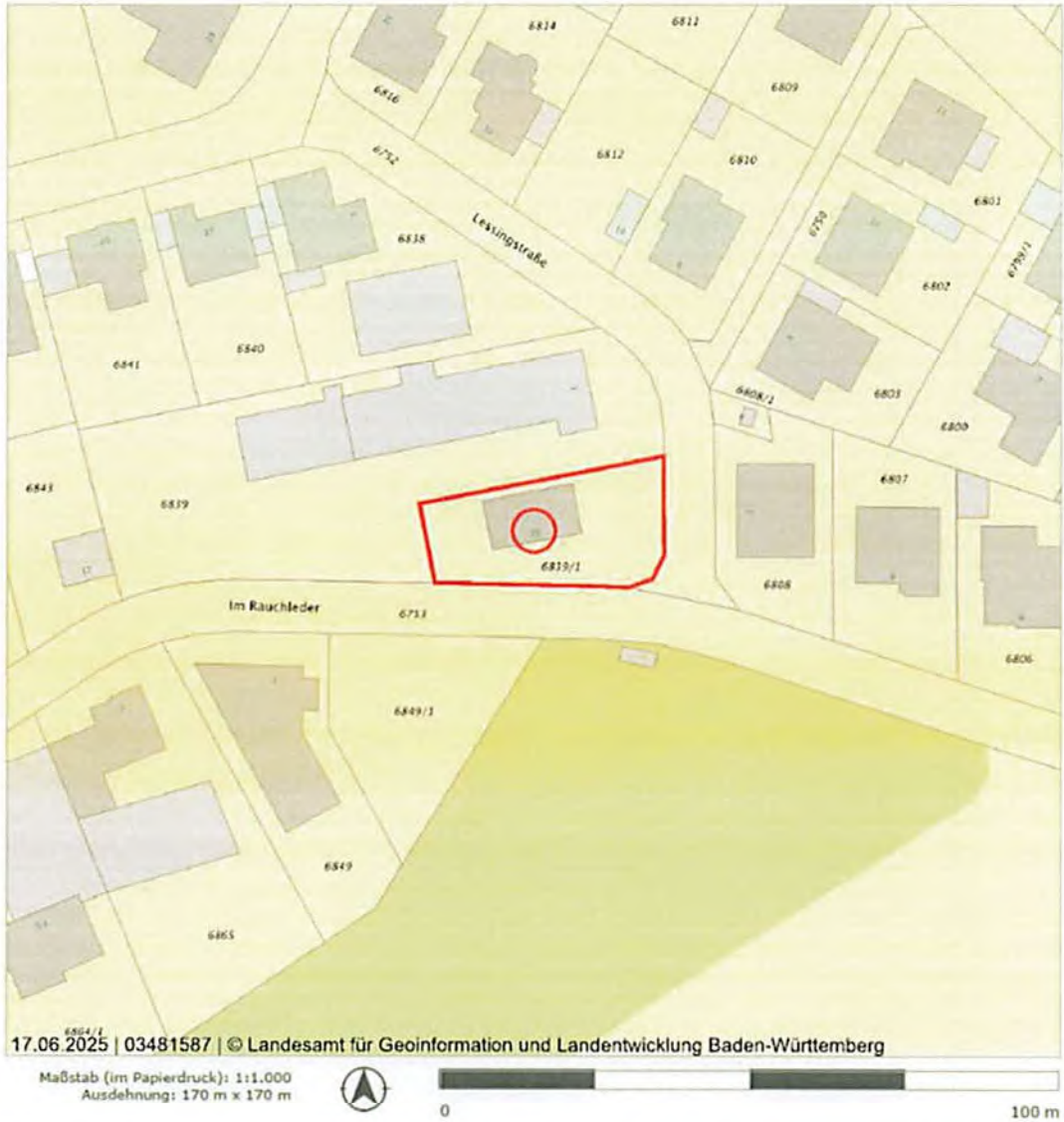
Quelle: Mairdumont GmbH & Co. KG, Stand: 2025, lizenziert am 17.06.2025 durch die on-geo GmbH, Erfurt: „Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.“



Orthophoto/Luftbild in Farbe

Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet), lizenziert am 25.10.2024 durch die on-geo GmbH, Erfurt

Anlage 4 Lageplan/Liegenschaftskarte



Berechnete Fläche des Flurstückes 6839/1: 643 m²

Die Grundstücksfläche wurde auf Basis des amtlichen Liegenschaftskatasters berechnet. Die Flächenangaben dienen ausschließlich der Plausibilisierung.

Auskunft von Teilinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)

Quelle: Amtliche Karte Vaden-Württemberg, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, Stand: Juni 2025, lizenziert am 17.06.2025 durch die on-geo GmbH, Erfurt

Anlage 5 Umweltrisiken: Hochwasser



Überflutungsflächen nach Hochwassermanagement-Abfrage

Quelle: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, Internetabfrage am 20.06.2025 unter <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/command/index.xhtml?jsessionId=651CAF7DEDF2510A8E11146E13DA706B?mapId=3b0d47bb-be2a-4954-b424-ba9cd4b6c54e&useMapSrs=true&mapSrs=EPSG%3A25832&mapExtent=479312.3271243654%2C5454293.177398672%2C481650.81682181626%2C5455418.575565571>



ZÜRS Hochwassergefährdung

Quelle: Ergebnis der Gefährdungsklassen-Analyse auf der Grundlage von GeoVeris © VdS; Hintergrundkarte: TopPlus-Open © GeoBasis-DE / BKG 2021; Luftbilder mit Beschriftungen: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed, USDA FSA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community; Hauskoordinaten © GeoBasis-DE 2021; Flussnetz © GeoBasis-DE / BKG 2016; Die Grundlagendaten wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörden; lizenziert am 25.10.2024 durch die on-geo GmbH, Erfurt

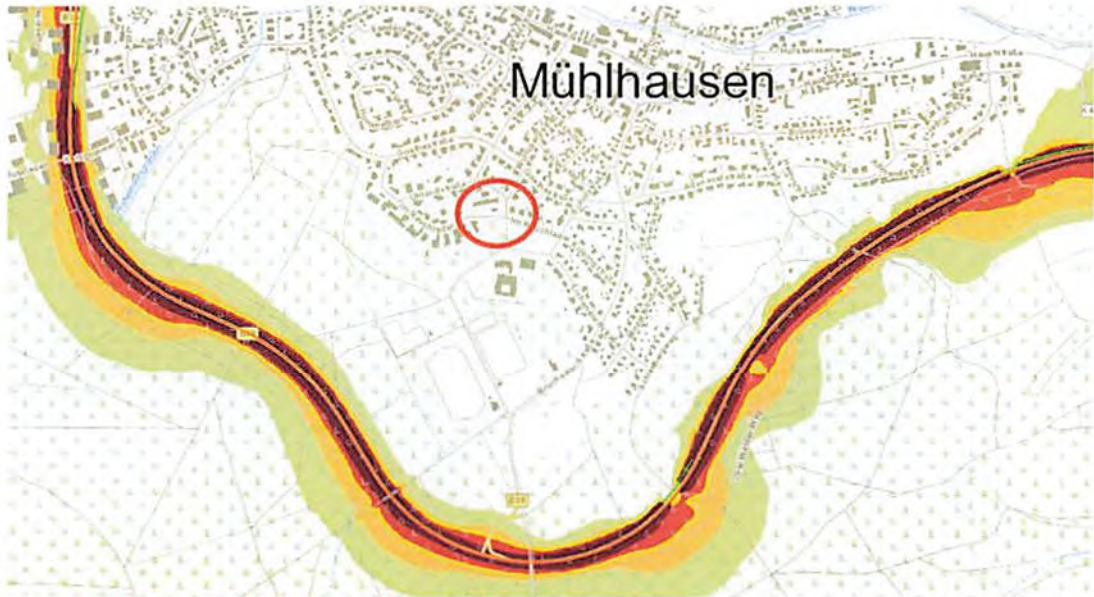
Anlage 6 Umweltrisiken: Starkregen



Starkregengefährdung

Quelle: Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR); Datenbereitstellung 2017, Kartengrundlage: OpenStreetMap - Deutschland, © OpenStreetMap - Mitwirkende, Stand: 2025 (CC BY-SA 2.); lizenziert am 25.10.2024 durch die on-geo GmbH, Erfurt

Anlage 7 Lärmkartierung



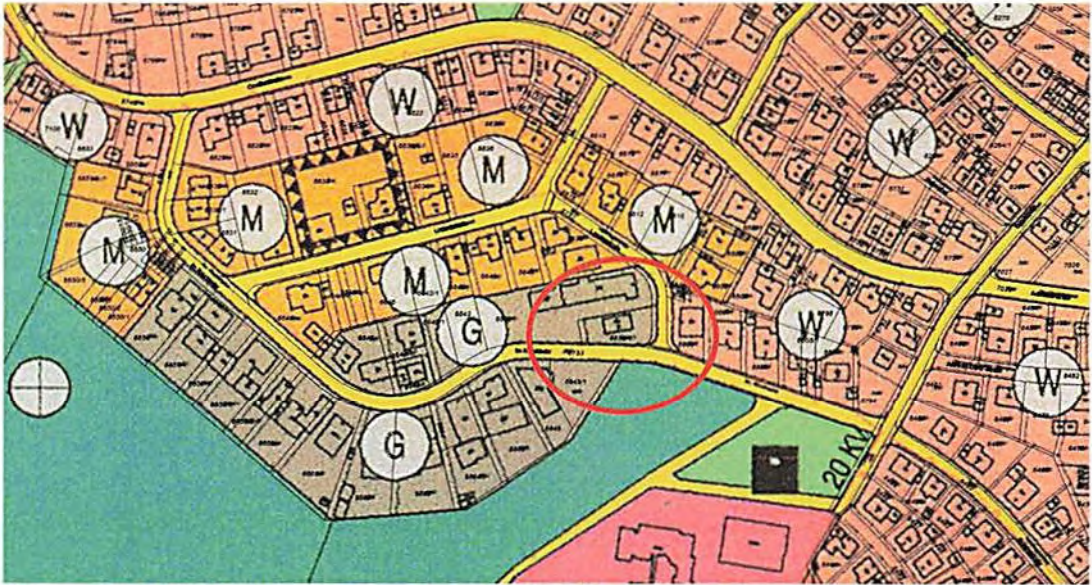
Lärmkartierung 2022, Straßenlärm LDEN (24 Stunden)

Quelle: Bundesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, Internetabfrage vom 20.06.2025 unter

[https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/command/index.xhtml?mapId=c832d15f-1fa9-442a-ba0d-](https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/command/index.xhtml?mapId=c832d15f-1fa9-442a-ba0d-3642a02ba5a7&useMapSrs=true&mapSrs=EPSG%3A25832&mapExtent=478829.9408155706%2C5454034.125990834%2C481113.32482233114%2C5455133.004544087)

[3642a02ba5a7&useMapSrs=true&mapSrs=EPSG%3A25832&mapExtent=478829.9408155706%2C5454034.125990834%2C481113.32482233114%2C5455133.004544087](https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/command/index.xhtml?mapId=c832d15f-1fa9-442a-ba0d-3642a02ba5a7&useMapSrs=true&mapSrs=EPSG%3A25832&mapExtent=478829.9408155706%2C5454034.125990834%2C481113.32482233114%2C5455133.004544087)

Anlage 9 Bauplanungsrecht: Flächennutzungsplan



Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Rauenberg vom 26.06.2019

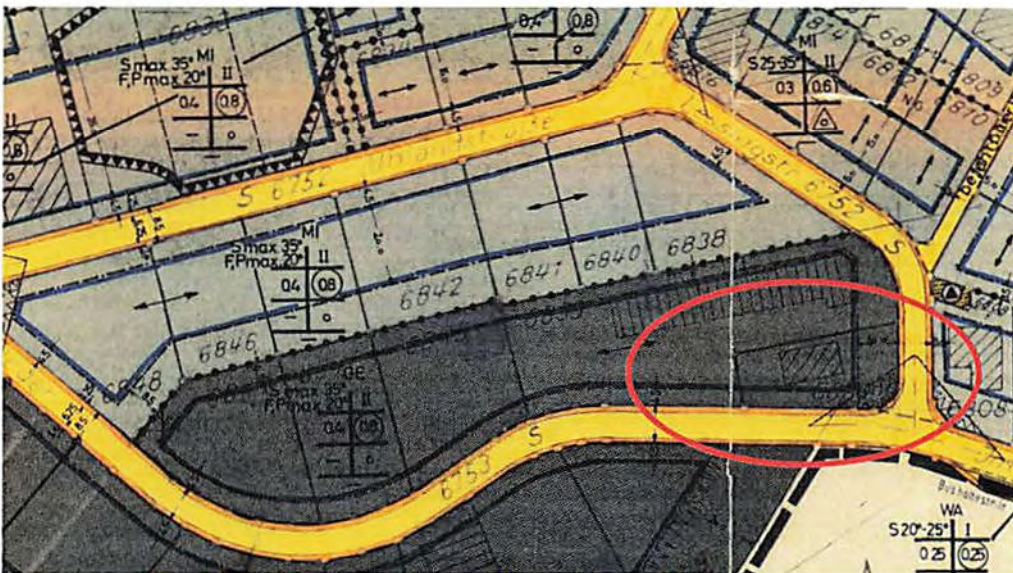
Quelle: Gemeinde Mühlhausen, Internetabfrage vom 20.06.2025 unter https://webgis.tol.info/auskunft/mue.jsp?project=mue_buerger&view=mue_buerger

Anlage 10 Bauplanungsrecht: Bebauungsplan



„Beiplan“ zum Bebauungsplan „Hummelberg I+II“

Quelle: Gemeinde Mühlhausen, Intzernetabfrage am 20.06.2025 unter https://webgis.tol.info/auskunft/mue.jsp?project=mue_buerger&view=mue_buerger



Ausug aus dem Bebauungsplan „Um den Hummelberg, 1. Änderung“

Quelle: Gemeinde Mühlhausen, Intzernetabfrage am 20.06.2025 unter https://webgis.tol.info/auskunft/mue.jsp?project=mue_buerger&view=mue_buerger

**GEMEINDE MÜHLHAUSEN
RHEIN - NECKAR - KREIS**

**BEBAUUNGSPLAN
WOHN-, - MISCH - UND GEWERBEGEBIET
GEWANN: "UM DEN HUMMELBERG" I+II
M. 1:1000
1. ÄNDERUNG**

Aufgrund der §§ 8 und folgende des Bundesbaugesetzes vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2257 ff), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauordnungsverordnung des Bundesministers für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung vom 26.06.1962 i.d. Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763) und des § 4, Abs. 1, der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 22.12.1975 (Ges. Bl. 1976, Nr. 1, S. 1 ff) in Verbindung mit § 111, Abs. 1, 2 und 3 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d. Fassung vom 20.06.1972, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 12.02.1980 (Gesetzesblatt 1980, Seite 116).

I Der Gemeinderat hat gem § 2 (1) BBauG vom 18.08.1976 am 6.9.79 die Aufstellung d Bebauungsplanes beschlossen und am 26.11.81 dem Entwurf zugestimmt
Bürgermeister

II Die Bürgeranhörung gem § 2a (2) fand am 31.3.81 statt
Bürgermeister

III Der Bebauungsplan hat gem § 2a (6) BBauG vom 18.08.1976 nach örtlicher Bekanntmachung am 3.12.81 vom 11.12.81 bis 14.1.82 ausgehängt
Bürgermeister

IV Der Bebauungsplan wurde gemäß § 12 BBauG durch Beschluß des Gemeinderates vom 21.1.82 als Satzung beschlossen
Bürgermeister

V Ortsübliche Bekanntmachung und Auslegung am 14.3.82 ist der Bebauungsplan am Tage der Veröffentlichung rechtsverbindlich

VI Genehmigt:
gen. §: 11.11.1982
Heidelberg, den 25. Feb. 1982
Rhein - Neckar - Kreis
Landkreis
- Kreisbauamt -
Hantfertiger

Wilfried B. ...
Architekten und Städteplaner
Bahnhofstraße 15
6920 Sinsheim
Tel. 07261 62 290

A 1 ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN		
<input checked="" type="checkbox"/>	zutreffend	<input type="checkbox"/> entfällt
<input checked="" type="checkbox"/>	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9, Abs. 7 BBauG)	<input checked="" type="checkbox"/> Von der Bebauung freizuhaltende Schutzfl.
<u>Art der baulichen Nutzung</u> (§ 9 (1), 1 BBauG u. § 1-15 BauNVO)		<u>Grundstücke die von der Bebauung freizuhalten sind</u> (§ 9 (1) 10 BBauG)
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> WR Reines Wohngebiet	<input checked="" type="checkbox"/> -Sichtflächen an Straßeneinmündungen: Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung u. Nutzung max 0,80 m hoch
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> WA Allgemeines Wohngebiet	<u>Verkehrsflächen</u> (§ 9 (1) 11 BBauG)
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> MD Dorfgebiet	<input checked="" type="checkbox"/> -Straße mit Gehweg
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> MI Mischgebiet	<input checked="" type="checkbox"/> -Öffentl. Parkfläche
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> MK Kerngebiet	<input checked="" type="checkbox"/> Begrenzungslinie von Verkehrsflächen ohne Anschluß (Zufahrt) der Grundstücke.
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> GE Gewerbegebiet	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> GI Industriegebiet	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> SO Sondergebiet	
<u>Maß der baulichen Nutzung, Dachform</u> (§ 9 (1) 1 BBauG u. § 16-21a BauNVO) (§ 2 (4) und § 111 (1) LBO)		<u>Flächen f. Versorgungsanlagen oder für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen</u> (§ 9 (1) 12 u. 14 BBauG)
<input checked="" type="checkbox"/>	-Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung	<input checked="" type="checkbox"/> Umformerstation
<input checked="" type="checkbox"/>	II -Zahl der Vollgeschosse hier max. II	<u>Führung oberirdischer Versorgungsanlagen und Leitungen</u> (§ 9 (1) 13 BBauG)
<input type="checkbox"/>	Ⓜ -Zahl der Vollgeschosse hier zwingend II	<input type="checkbox"/> Elektr. Freileitung
<input type="checkbox"/>	II=I+U -Zahl der Vollgeschosse-Höchstgrenze 1 Vollgeschoss + 1 anrechenbares Untergeschoß	<input type="checkbox"/> Hauptleitung Abwasser
<input checked="" type="checkbox"/>	03 -Grundflächenzahl	
<input checked="" type="checkbox"/>	Ⓞ6 -Geschoßflächenzahl	<u>Grünflächen</u> (§ 9 (1) 15 BBauG)
<input checked="" type="checkbox"/>	DN -zulässige Dachneigung	<input checked="" type="checkbox"/> Spielplatz
<input type="checkbox"/>	9,0 -Baumassenzahl	<input type="checkbox"/> Parkanlage
<input checked="" type="checkbox"/>	S -Sattel-	<input type="checkbox"/> Friedhof
	F, P -Flach- u. Pultdach	<input type="checkbox"/> Dauerkleingarten
<input type="checkbox"/>	-Geneigte Dächer	<input checked="" type="checkbox"/> Grünfläche als Bestandteil v. Verkehrsflächen
<input type="checkbox"/>	-Freie Dachform	<input checked="" type="checkbox"/> Private Grünflächen

Bauweise u. überbaubare Grundstücksfläche (§ 22, 23 BauNVO u. § 9(1) 2 BBauG)		Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9(1) 2 BBauG)	
<input checked="" type="checkbox"/>	↔ -Firstrichtung und Gebäude- haupttrichtung	<input type="checkbox"/>	GR Gehrecht zugunsten der
<input checked="" type="checkbox"/>	0 -Offene Bauweise	<input type="checkbox"/>	FR Fahrrecht zugunsten der
<input checked="" type="checkbox"/>	△ -Offene Bauweise - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	<input type="checkbox"/>	LR Leitungsrecht zugunsten der
<input checked="" type="checkbox"/>	△ -Offene Bauweise - nur Einzel- häuser zulässig	<u>Flächen für Anpflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (§ 9(1) 25 BBauG)</u>	
<input type="checkbox"/>	g -Geschlossene Bauweise	<input type="checkbox"/>	PZ Pflanzzwang: Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern
<input checked="" type="checkbox"/>	b -Besondere (abweichende) Bauweise: offen, jedoch Gebäuelängen bis max. 40 m zulässig	<u>Flächen für Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsgaragen (§ 9(1) 4 BBauG und § 12 BauNVO)</u>	
<input checked="" type="checkbox"/>	NG Stellfläche der Nebengebäude	<input type="checkbox"/>	Ga Garage
<input type="checkbox"/>	----- Baulinie	<input type="checkbox"/>	GGa Gemeinschaftsgarage
<input checked="" type="checkbox"/>	— Baugrenze	<input type="checkbox"/>	TGa Tiefgarage
Füllschema der Nutzungsschablone		<input type="checkbox"/>	St Stellplatz
Art der baulichen Nutzung		<input type="checkbox"/>	GSt Gemeinschaftsstellplatz
Dachform und Dachneigung	Zahl der Vollgeschosse Z. höchstzul. Gebäudehöhe in Industrie- u. Sondergeb.		
Grundflächenzahl GRZ	Geschoßflächenzahl GFZ		
Baumassenzahl BMZ	Bauweise		
max. Zahl der Wohnungen je Gebäude			
		<u>Flächen für Aufschüttungen, Abgrä- bungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden u. a. Bodenschätzen</u> (§ 9, Abs. 1, Ziff. 17 BBauG)	
<input checked="" type="checkbox"/>	□ Fläche f. Aufschüttung. (Bei einer Bebauung der betreffenden Grundstücke sind besondere Vor- kehrungen zu beachten!) Erläuterung siehe auch Schriftl. Festsetzungen!		

Auszug aus dem Bebauungsplan „Um den Hummelberg, 1. Änderung“

Quelle: Gemeinde Mühlhausen, Intzernetabfrage am 20.06.2025 unter
https://webgis.tol.info/auskunft/mue.jsp?project=mue_buerger&view=mue_buerger

A II SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "Um den Rummelberg 1 + 2"
Gemeinde Mühlhausen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BBauG)

1. Art der baulichen Nutzung (§9, Abs.1, Nr.1 BBauG)

1.1. WR - Reines Wohngebiet - §3 BauNVO

1.1.0. "Im WR sind die in §3, Abs.3 BauNVO genannten Ausnahmen nicht zulässig. Somit ist §3, Abs.3, Nr.2 und Nr.5 BauNVO gemäß §1, Abs.6, Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans".

1.2. WA - Allgemeines Wohngebiet - §4 BauNVO

1.2.0. "Im WA sind die in §4, Abs.3, Nr.2 und Nr.5 BauNVO gen. Ausnahmen n. zulässig. Somit ist §3, Abs.3, Nr.2 und Nr.5 BauNVO gemäß §1, Abs.6, Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans".

1.2.1. "Im WA sind die in §4, Abs.3, Nr.1,3,4,6 BauNVO gen. Ausnahmen allg. zulässig. (§1, Abs.6, Nr.2 BauNVO)

1.3. MI - Mischgebiet - §6 BauNVO

1.3.0. "Im MI sind die in §6, Abs.3 BauNVO genannten Ausnahmen allgemein zulässig, gemäß §1, Abs.6, Nr.2 BauNVO

1.4. GE - Gewerbegebiet - §8 BauNVO

Hier: eingeschränktes Gewerbegebiet

1.4.0. "Im GE sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die den zulässigen Dauerschallpegel in dB (Dezibel) eines Mischgebietes nicht überschreiten, gemäß §1, Abs.4, Nr. 2 BauNVO".

1.4.1. "Im GE sind gemäß §1, Abs.6, Nr.2 BauNVO Anlagen nach §8, Abs.3 BauNVO allgemein zulässig, gemäß §1, Abs.6, Nr.2 BauNVO

1.5. Nebenanlagen - §14 BauNVO

1.5.0. "Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind außer in den gesondert ausgewiesenen Flächen auch auf den Baugrundstücken zulässig. Die Grundfläche darf max. 30 m² betragen.

2. Bauweise (§9, Abs.1, Nr.2 BBauG)

2.0. "Für die Flurstücke 6850 und 6851 ist eine besondere Bauweise nach §22, Abs.4 BauNVO festgelegt. Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand entsprechend der offenen Bauweise zu errichten. Die Länge der Gebäude ist jedoch auf max. 40 m begrenzt.

3. Stellplätze und Garagen (§9, Abs.1, Nr.4 BBauG)

3.1. Die Parallelstellung der Garagen und Stellplätze zur Erschließungsstraße ist zulässig. Es ist jedoch ein Abstand von 1,50 m von der Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

3.2. Werden Garagen senkrecht zur Straße errichtet, so ist ein Stauraum von mind. 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie einzuhalten, entsprechend der Garagenverordnung -GAVO- §2 (2) des Landes Baden-Württemberg, in Verbindung mit §4 (1) der GAVO.

3.3. Das Überschreiten der rückwärtigen Baugrenze mit Garagen ist nur ausnahmsweise zulässig.

3.4. Die Steigung der Zufahrtsrampen darf max. 8% betragen.

4. Höhenlage baulicher Anlagen (§9, Abs.2 BBauO und § 111 LBO)

- 4.1. Die Sockelhöhe entlang der Erschließungsstraßen wird im gesamten Plangebiet auf max. 0,50 m festgelegt. Gemessen in der Mitte des Gebäudes ab OK-Gehweg. Eine abweichende Sockelhöhe ist, soweit geländebedingt, als Ausnahme zulässig.

Definition Sockelhöhe: Die Sockelhöhe entspricht der Höhe zwischen OK-Gehweg und der Fußbodenoberkante des ersten Geschosses.

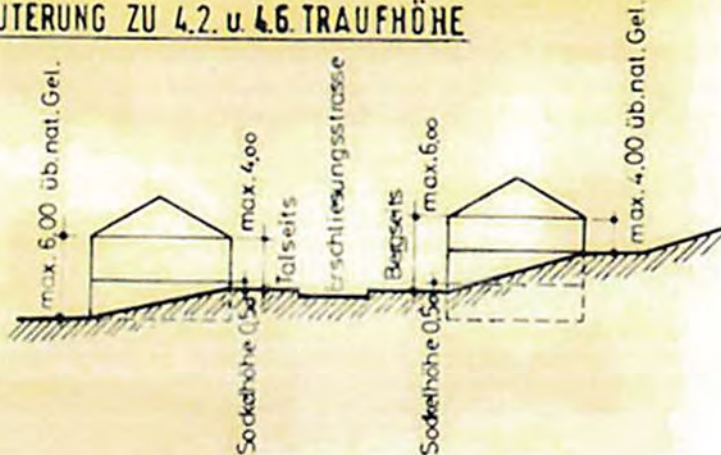
Ausgenommen von dieser Festsetzung sind gewerblich genutzte Gebäude und Anlagen im Gewerbegebiet. Hier beträgt die max. zulässige Sockelhöhe 1,00 m (z.B. für Laderampen), gemessen in der Mitte des Gebäudes ab OK-Gehweg.

- 4.2. Die Traufhöhe beträgt entlang der Erschließungsstraßen (bergwärts) max. 6,00 m gemessen in der Mitte des Gebäudes, bezogen auf OK-Gehweg.
 Die Traufhöhe beträgt entlang der Erschließungsstraßen (talwärts) max. 4,00m gemessen in der Mitte des Gebäudes, bezogen auf OK-Gehweg.

Definition Traufhöhe: Die Traufhöhe entspricht dem Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut.

- 4.3. werden Gebäude mit zwei Vollgeschossen errichtet und liegt das oberste Vollgeschos nicht im Dachraum, so ist die Dachkonstruktion direkt auf der obersten Geschosdecke aufzulegen.
- 4.4. Ist die Traufhöhe entlang der Erschließungsstraßen auf max. 4,00 m über OK-Gehweg festgelegt nach 4.2., so ist diese Höhe auf mind. 2/3 der Gebäudelänge einzuhalten.
- 4.5. Die Traufhöhe für Nebengebäude (NG) und Garagen wird auf eine max. Höhe von 2,50 m festgesetzt, gemessen in der Mitte des Gebäudes, bezogen auf Straßenhöhe. Sind Zufahrtsrampen erforderlich, so kann dieses Maß um die Steigung erhöht werden.
- 4.6. Die rückwärtigen Traufhöhen werden talwärts auf max. 6,00 m und bergwärts auf max. 4,00 m über natürlichem Gelände, gemessen in der Mitte der Gebäude, festgelegt.

ERLÄUTERUNG ZU 4.2. u. 4.6. TRAUFHÖHE



5. Flächen, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

(§9 (1) 26. BBauO)

- 5.1. Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützhauwerke entlang der Grundstücksgrenzen in einer Breite von 0,50 m und einer Tiefe von 0,70 m erforderlich.

Zu dem markierten Bereich ist ein Kommentar folgenden Wortlauts eingefügt:

„**ACHTUNG:** Traufhöheinschränkung Punkt 4.2 gilt nur für Grundstücke in Hanglage. Diese ist auf der jeweiligen Nutzungsschablone vermerkt.“

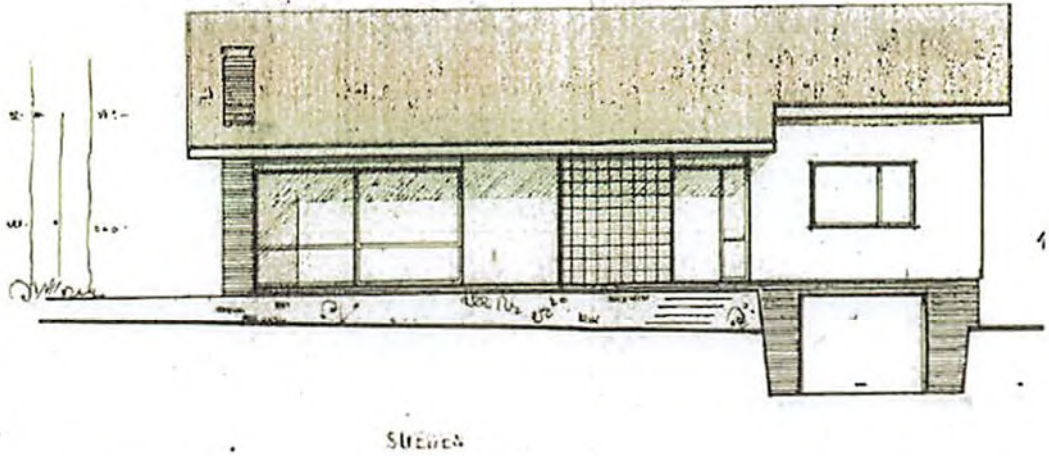
11.	<u>Sauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 LBO)</u>
1.	<u>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 111, Abs.1, Nr.1 LBO)</u>
1.1.	Dachform "Walmdächer sind im gesamten Plangebiet nur ausnahmsweise zulässig".
1.2.	Dachdeckung "Metalleindeckungen sind unzulässig". "Es sind nur erdige oder dunkelrote Farbtöne zulässig".
1.3.	Dachform untergeordneter Gebäudeteile "Garagen und untergeordnete Gebäudeteile können mit einem Flachdach versehen werden".
2.	<u>Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 111, Abs.1, Nr.6 LBO)</u>
2.1.	Böschungen und Stützmauern Zum Ausgleich von Höhenunterschieden zwischen Verkehrs- und Grundstücksflächen sind auf den angrenzenden Grundstücken Böschungen im Neigungsverhältnis von 1:2 anzulegen oder Stützmauern mit einer max. Höhe von 1,00 m über OK-Gehweg zu errichten. Zur Geländeabsicherung sind Stützmauern innerhalb der Baugrundstücke und an den Nachbargrenzen bis zu einer sichtbaren Höhe von 1,00 m zulässig.
2.2.	Einfriedungen "Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine max. Höhe von 1,00 m nicht überschreiten; gemessen von der OK-Gehweg". Einfriedungen an Nachbargrenzen dürfen eine max. Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.
2.3.	Sichtwinkel Im Bereich Sichtwinkel ist eine max. Höhe bei Böschungen, Stützmauern, Einfriedungen und Bepflanzungen von max. 0,90 m einzuhalten.
2.4.	Material der Einfriedungen "Einfriedungen sind als lebende Hecken oder mit Maschendraht, der zu begrünen ist, auszubilden. Geschlossene Materialien sind nicht zulässig".
2.5.	Sonstige Einfassungen "Sofern keine Stützmauern erforderlich werden, sind Baugrundstücke zur öffentlichen Verkehrsfläche hin mit mind. 0,10 m bis max. 0,25 m hohen Einfassungen (Sockel, Saumsteine u.a.) zu versehen".
2.6.	Material für Stützmauern und sonstige Einfassungen "In WR, WA, MI und GE sind Stützmauern und Sockel, Saumsteineinfassungen oder Ähnliches nur in Naturstein, Verblender oder bearbeiteten Beton (abgespitzter Beton, Strukturstein durch gegliederte Schalung) zulässig!"
2.7.	Abfallbehälter Abfallbehälter sind nur innerhalb baulicher Anlagen und auf besonders abgepflanzten Plätzen zulässig.
2.8.	Werbeanlagen Werbeanlagen sind nur im Gewerbegebiet und bei gewerblich genutzten Gebäuden im Mischgebiet zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet können Werbeanlagen ausnahmsweise zugelassen werden. Im reinen Wohngebiet sind Werbeanlagen unzulässig.
	Hinweis: Fläche für Aufschüttungen "Das als Mischgebiet ausgewiesene Grundstück 6833 (Umlandstr.) ist durch seine Baugrundbeschaffenheit besonderen Vorschriften unterzuordnen. Bei Bauvorhaben sind genaue Untersuchungen über die Baugrundverhältnisse anzustellen, um die Standsicherheit zu gewährleisten".

Ausug aus dem Bebauungsplan „Um den Hummelberg, 1. Änderung“

Quelle: Gemeinde Mühlhausen, Intzernetabfrage am 20.06.2025 unter

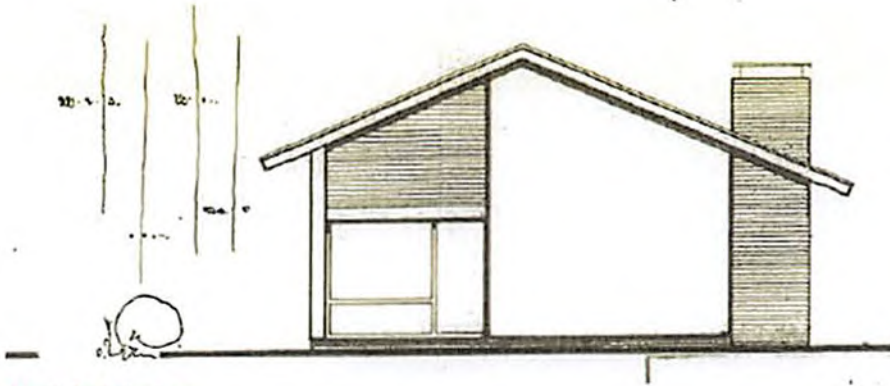
https://webgis.tol.info/auskunft/mue.jsp?project=mue_buerger&view=mue_buerger

Anlage 11 Bauakte: Baupläne



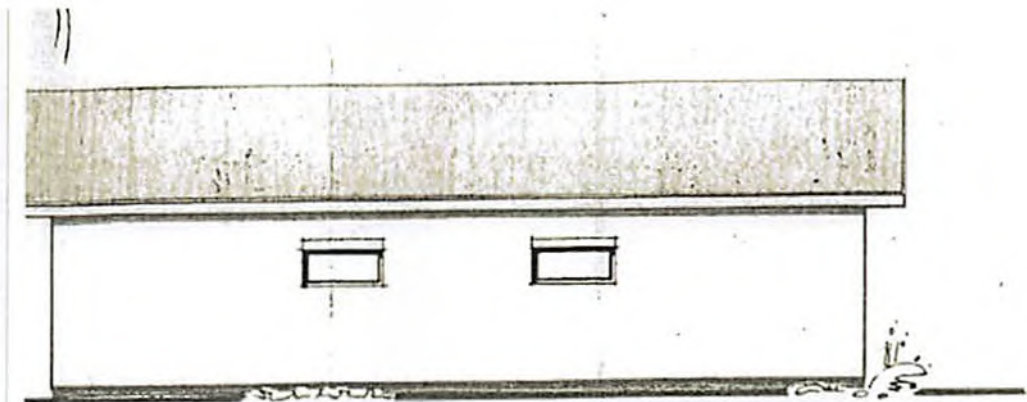
Ansicht Süden

Quelle: Bauamt der Gemeinde Mühlhausen



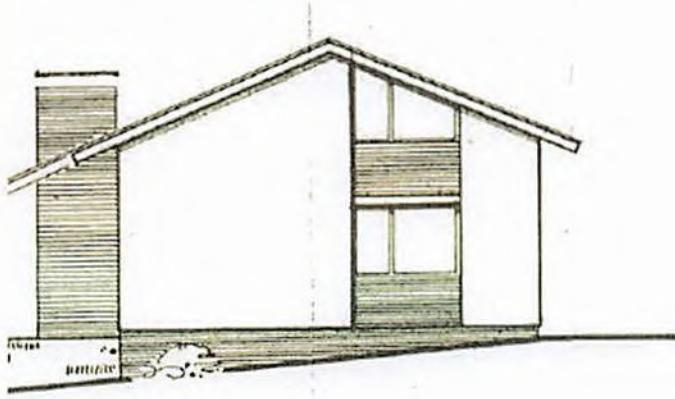
Ansicht Westen

Quelle: Bauamt der Gemeinde Mühlhausen



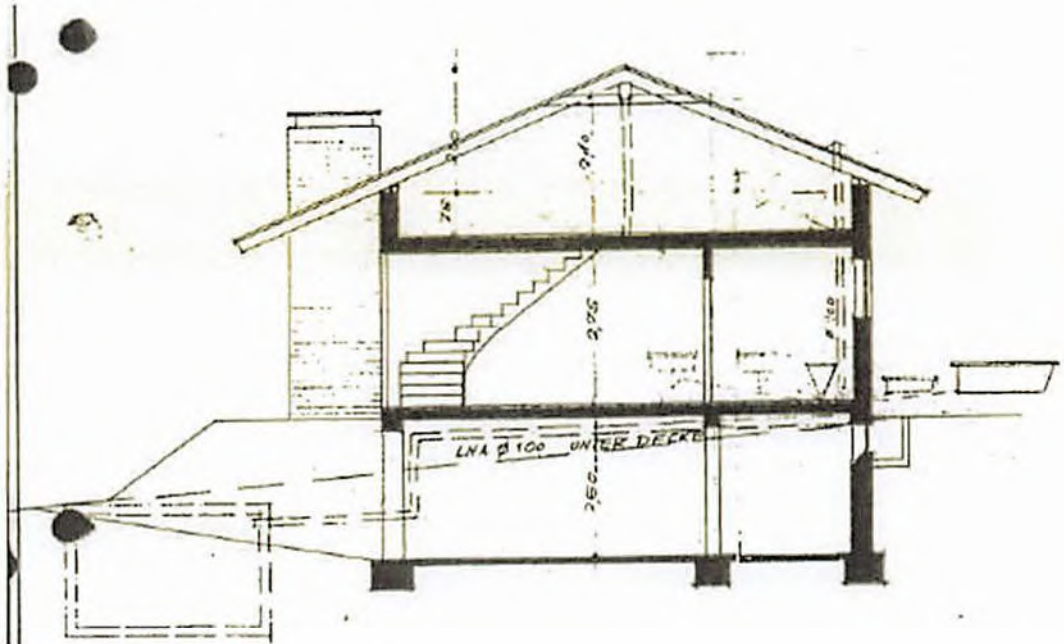
Ansicht Norden

Quelle: Bauamt der Gemeinde Mühlhausen



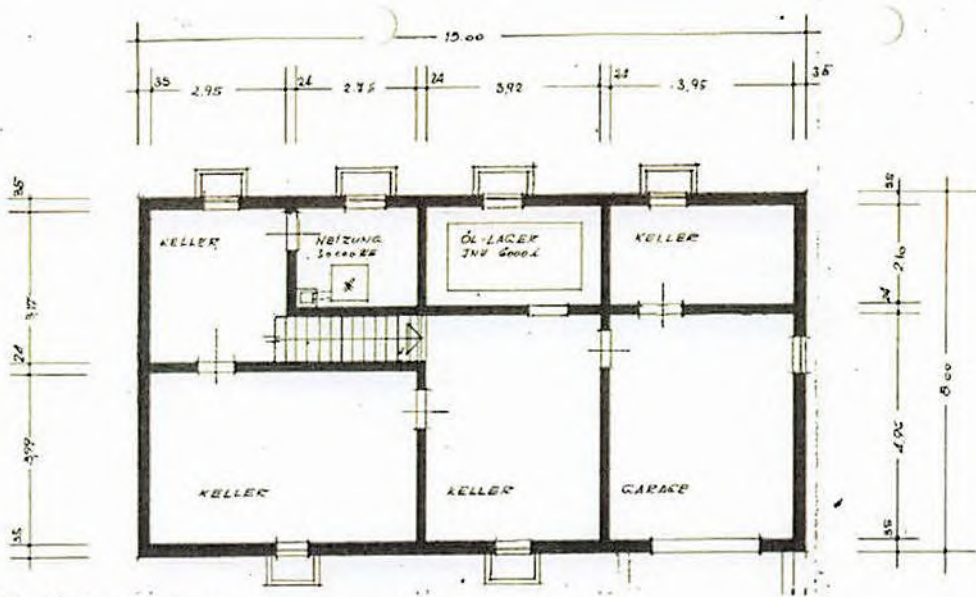
Ansicht Süden

Quelle: Bauamt der Gemeinde Mühlhausen



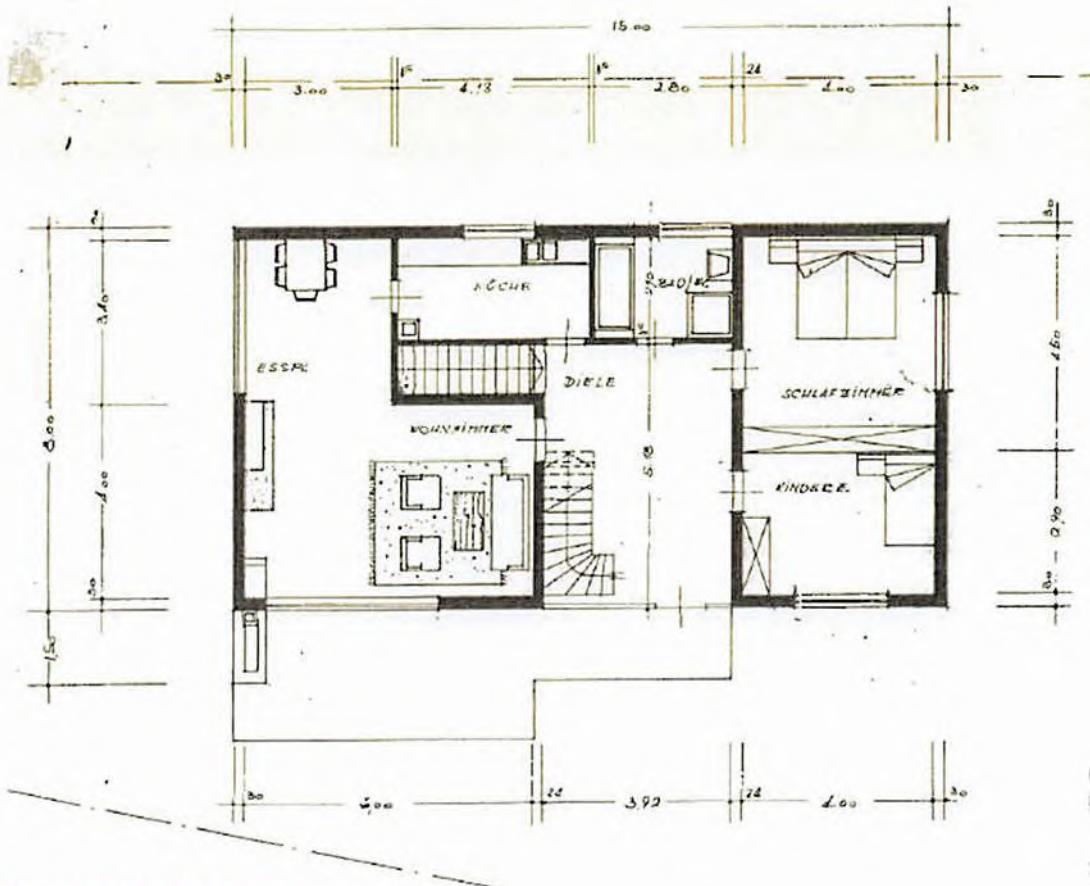
Schnittzeichnung

Quelle: Bauamt der Gemeinde Mühlhausen



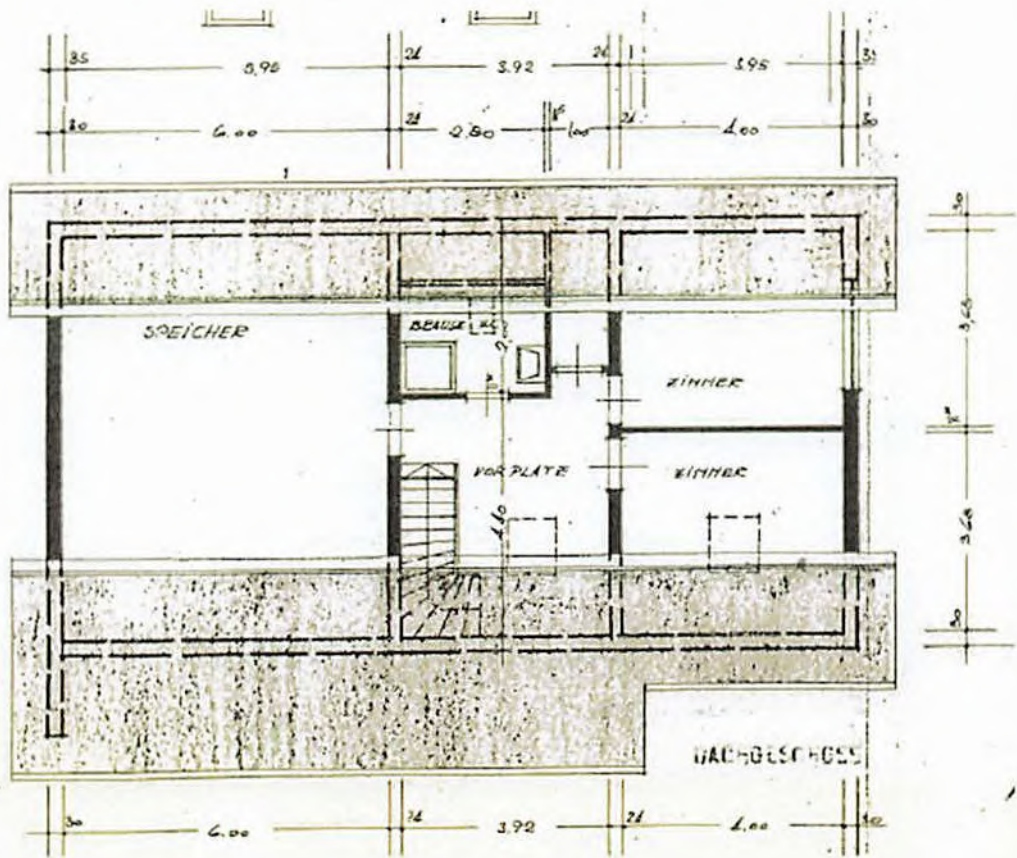
Grundriss Untergeschoss

Quelle: Bauamt der Gemeinde Mühlhausen



Grundriss Erdgeschoss


Quelle: Bauamt der Gemeinde Mühlhausen



Grundriss Dachgeschoss

Quelle: Bauamt der Gemeinde Mühlhausen

Anlage 12 Wohnfläche und umbauter Raum

Wohnhausneubau: 

Wohnflächenaufstellung:

Wohnzimmer	6,00 x 4,00	24,00 qm
Essplatz	3,00 x 3,40	10,20 "
Schlafzimmer	4,50 x 4,00	18,00 "
Kinderzimmer	2,90 x 4,00	11,60 "
Diele	5,18 x 3,92 - 3,50 x 1,00	18,80 "
Bad/WC	2,10 x 2,80	5,88 "
Küche	3,13 x 2,10 - 0,40 x 0,40	8,51 "
Zimmer OG	4,00 x 3,68 + 2,00 x 4,00 x 0,5	10,72 "
Zimmer OG	4,00 x 3,68 - 2,00 x 4,00 x 0,5	10,72 "
Brause	2,00 x 2,80 - 1,50 x 2,80 x 0,5	3,50 "
		<hr/> 119,93 qm
./. 3 % Putz		3,60 "
		<hr/> 116,33 qm
./. 10% Einfamilienwohnhaus		11,63 "
		<hr/> 104,70 qm
		=====

Umbauter Raum:

(15,00 x 8,00 x 5,25	= 630,000 cbm
3,70 x 8,00 x 0,70	= 48,720 "
8,70 x 8,00 x 2,00 x 0,5	= 69,600 "
6,30 x 8,00 x 0,7 x 1/3	= 11,748 "
6,30 x 8,00 x 2,00 x 0,5	= 23,176 "
	<hr/> = 783,244 cbm
	=====

Malschenberg, den 1.7.1970



Aufstellung zu Wohnflächen und umbautem Raum, erstellt durch den planenden Architekten

Quelle: Bauamt der Gemeinde Mühlhausen

	Grund- fläche		Fläche (Roh- bau)	Nutz- fak- tor	WF (m ²)
EG					
Diele	~5,13 x	~3,92	= ~20,11 x	0,97 =	~19,51
Wohnzimmer	~6,00 x	~4,00	= ~24,00 x	0,97 =	~23,28
Essplatz	~3,40 x	~3,00	= ~10,20 x	0,97 =	~9,89
Küche	~4,13 x	~2,10 - ~0,40 x ~0,40	= ~8,51 x	0,97 =	~8,25
Badezimmer	~2,80 x	~2,10	= ~5,88 x	0,97 =	~5,70
Schlafzimmer	~4,50 x	~4,00	= ~18,00 x	0,97 =	~17,46
Kinderzimmer	~4,00 x	~2,90	= ~11,60 x	0,97 =	~11,25
(Zwischensumme Innenbereich)					
überdachte Terrasse Süden	~10,46 x	~3,00	= (~98,30) ~31,38 x	0,50 =	(~95,34) ~15,69
überdachte Terrasse Westen	~3,10 x	~3,00	= ~9,30 x	0,50 =	~4,65
(Zwischensumme Außenbereich)					
			(~40,68)		(~20,34)
(Summe EG)			~138,98		~115,68
DG					
Vorplatz	~4,00 x	~3,92 + ~0,99 x ~0,50			
	- ~1,42 x	~3,92 x ~0,50			
	- ~1,70 x	~1,07	~11,57 x	0,97 =	~11,22
Zimmer 1	~4,00 x	~3,65			
	- ~4,00 x	~1,50 x ~0,50	= ~11,60 x	0,97 =	~11,25
Zimmer 2	~4,00 x	~3,68			
	- ~4,00 x	~1,50 x ~0,50	= ~11,72 x	0,97 =	~11,37
Toilette	~1,00 x	~3,40			
	- ~1,00 x	~1,42 x ~0,50	= ~2,69 x	0,97 =	~2,61
Abstellraum	~2,80 x	~2,00			
	- ~2,80 x	~1,42	= ~5,60 x	0,97 =	~5,43
(Summe DG)			(~43,18)		(~41,88)
Summe EG					~115,68
Summe DG					~41,88
Summe, Wohnfläche					~157,56

Wohn-/Hauptnutzfläche (WF/HNF)

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

Die **Wohnfläche** beläuft sich auf **insgesamt rd. 158 m²**. Davon entfallen auf das **Erdgeschoss rd. 116 m²** und auf das **Dachgeschoss etwa 42 m²**. Die **Außenwohnbereiche (Terrassen)** sind mit **rd. 20 m²** enthalten (Grundfläche: 41 m²). Damit beträgt die **Hauptnutzfläche rd. 158 m²**.

	Grund- fläche		Fläche (Roh- bau)	Nutz- fak- tor	NNF (m ²)
UG					
Kellervorplatz/Treppe	~3,17 x	~2,95	= ~9,35 x	~1,00 =	~9,35
Heizungsraum	~2,76 x	~2,10	= ~5,80 x	~1,00 =	~5,80
Keller (Partyraum)	~5,95 x	~3,99	= ~23,74 x	~1,00 =	~23,74
Vorratskeller	~7,30 x	~3,92	= ~28,62 x	~1,00 =	~28,62
Öl-Lagerraum	~3,95 x	~2,10	= ~8,30 x	~1,00 =	~8,30
Kellergarage	~4,96 x	~3,95	= ~19,59 x	~1,00 =	~19,59
					~95,40
DG					
Speicher	~48,54		= ~48,54 x	0,75 =	~36,41
Summe NNF					~131,81

Nebennutzfläche (NNF)

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

Die **Nebennutzflächen** im Untergeschoss inklusive Kellergarage und im Dachgeschoss belaufen sich auf **rd. 132 m²**.

	Anteil	Fläche
Gesamt-HNF*, rd.	100 % =	~290
Anteil Wohnfläche/HNF, rd.	55 % =	~158
EG	73 % =	~116
DG	27 % =	~42
Anteil Nebennutzfläche, rd.	45 % =	~132

*HNF = Hauptnutzfläche zzgl. der Nebennutzflächen

Zusammenstellung

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

Anlage 13 Flächen: Baukennzahlen

			Grund- fläche	Nutz- faktor	GF (m ²)
EG	15,00 x 8,00	=	120,00	x 1,00 =	120
Sonstige DG	für WGFZ: Wirtschaftlich nutzbare GF von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen 8,70 x 8,09		70,38	x 0,75 =	53
					173

Die anrechenbare **Geschossfläche** beläuft sich auf etwa **120 m²**. Die **wirtschaftlich nutzbare Geschossfläche (einschließlich der Aufenthaltsräume im Dachgeschoss)** beläuft sich auf rd. **173 m²**.

(Voll-)Geschossfläche (V/GF)

Überschlägig; lt. Bauakte

		Grund- fläche	Nutz- faktor	GR (m ²)
Wohngebäude (GR I)	(Berechnung siehe Fettdruck oben, GF)			120
Sonstiges (GR II)	Ermittlung hier nicht erforderlich			

Die **Grundfläche (GR I)** beträgt rd. **120 m²**.

Grundfläche (GR)

Überschlägig; lt. Bauakte

			Flächen a + b (m ²)	Nutz- faktor	BGF (m ²)
UG	rd. 15,00 x 8,00	=	120	x 1,00 =	120
EG	rd. 15,00 x 8,00	=	120	x 1,00 =	120
DG	rd. 15,00 x 8,00	=	120	x 1,00 =	120
					(360) 360

Die **Bruttogrundfläche** setzt sich zusammen aus den Bereichen a: überdacht und allseitig bis zur vollen Höhe umschlossen und b: überdacht, aber nicht allseitig in voller Höhe umschlossen. Die nicht überdachten Bereiche c sowie nicht nutzbare Dachgeschosse werden bei der Berechnung nicht berücksichtigt. Die anrechenbare Bruttogrundfläche beläuft sich auf insgesamt rd. **360 m²**. Das **Dachgeschoss ist zu rd. 60 % der Fläche voll ausgebaut, etwa 40 % der Fläche ist nicht ausgebaut** und dient als Speicher.

Bruttogrundfläche (BGF)

Überschlägig; lt. Bauakte; DG, wenn lichte Höhe mehr als 1,25 m



GRZ	=	Grundfläche/Grundstücksfläche	120	/	643	=	0,19
GFZ	=	Geschossfläche/Grundstücksfläche	120	/	643	=	0,19
wGFZ	=	wirtschaftlich nutzbare Geschossfläche	173	/	643	=	0,27
WNF/BGF Wohnhaus			290	/	360	=	0,81
HNF/BGF Wohnhaus			158	/	360	=	0,44

Die **Grundflächenzahl (GRZ)** beträgt **0,19**, die **Geschossflächenzahl (GFZ)** ebenfalls (**GFZ**) **0,19**. Die **wirtschaftlich nutzbare Geschossfläche** liegt bei **0,27**.

Grundstücks-/Nutzflächenkennzahlen

Überschlägig; lt. Bauakte

Anlage 14 Ausstattungsstandard

Gebäudestandard 1	Gebäudestandard 2	Gebäudestandard 3	Gebäudestandard 4	Gebäudestandard 5
Außenwände (Wägungsanteil: 23 %)				
Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtbauziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard
	1,00			
Dach (Wägungsanteil: 15 %)				
Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brett-schichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walm-dach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard
	1,00			
Fenster und Außentüren (Wägungsanteil: 11 %)				
Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
	1,00			
Innenwände und -türen (Wägungsanteil: 11 %)				
Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holz-zargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall); Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente
		1,00		
Deckenkonstruktion und Treppen (Wägungsanteil: 11 %)				
Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer
		1,00		
Fußböden (Wägungsanteil: 5 %)				
ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
		0,75	0,25	

Sanitäreinrichtungen (Wägungsanteil: 9 %)				
einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbenastrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit Wanne, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet / Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendeckers)
		1,00		
Heizung (Wägungsanteil: 9 %)				
Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Wärmeluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage
		1,00		
Sonstige technische Ausstattung (Wägungsanteil: 6 %)				
sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zähler-schrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bus-system
		1,00		
49,0 %		49,75 %		1,25 %
				0 %

Standardstufe 1	0,00%	1	0,00
Standardstufe 2	49,00%	2	0,98
Standardstufe 3	49,75%	3	1,49
Standardstufe 4	1,25%	4	0,05
Standardstufe 5	0,00%	5	0,00
Gewichtete Ausstattungsstandardstufe			2,52

Die gewogene **Standardstufe** wird mit **2,52** festgestellt.

Tabelle 1 (Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser)

Quelle: Anlage 4 (zu § 12 Abs. 5 Satz 3) zur ImmoWertV: Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)
Ermittlung der „technischen“ GND n. fiktiver Instandsetzung / lagebedingte Zu-/Abschläge möglich).
Hinweis: Der gewählte Gebäudestandard subsumiert das Verhältnis der jeweiligen Bauteilqualitäten.

Anlage 15 Normalherstellungskosten

Gebäudegruppe: 1-/2-Familien-/Wohnhäuser						
Gebäudetypologie:	Keller-, Erdgeschoss		ausgebautes Dachgeschoss			
Gebäudetyp:	1.01 (60 %)					
Grundwert 2010 / BGF (in €/m ²)	Standard 1	Standard 2	Standard 3	Standard 4	Standard 5	Summe
	655	725	835	1.005	1.260	
Wägungsanteile: Gebäudestandard nach (fiktiver) Instandsetzung / Modernisierung						
Fassade (23 %)		23,00 % 166,75 €				166,75 €
Dach (15 %)		15,00 % 108,75 €				108,75 €
Fenster (11 %)		11,00 % 79,75 €				79,75 €
I.-Wände (11 %)			11,00 % 91,85 €			91,85 €
Decken (11 %)			11,00 % 91,85 €			91,85 €
Fußböden (5 %)			3,75 % 31,31 €	1,25 % 12,56 €		43,87 €
Sanitär (9 %)			9,00 % 75,15 €			75,15 €
Heizung (9 %)			9,00 % 75,15 €			75,15 €
Sonstiges (6 %)			6,00 % 50,10 €			50,10 €
Gewichteter NHK-Ausgangswert, €/m ² BGF						783,23 €
						783,23 € x 60 % = 469,94 €

Gebäudegruppe: 1-/2-Familien-/Wohnhäuser						
Gebäudetypologie:	Keller-, Erdgeschoss		nicht ausgebautes Dachgeschoss			
Gebäudetyp:	1.02 (40 %)					
Grundwert 2010 / BGF (in €/m ²)	Standard 1	Standard 2	Standard 3	Standard 4	Standard 5	Summe
	545	605	695	840	1.050	
Wägungsanteile: Gebäudestandard nach (fiktiver) Instandsetzung / Modernisierung						
Fassade (23 %)		23,00 % 139,15 €				139,15 €
Dach (15 %)		15,00 % 90,75 €				90,75 €
Fenster (11 %)		11,00 % 66,65 €				66,65 €
I.-Wände (11 %)			11,00 % 76,45 €			76,45 €
Decken (11 %)			11,00 % 76,45 €			76,45 €
Fußböden (5 %)			3,75 % 26,06 €	1,25 % 10,50 €		36,56 €
Sanitär (9 %)			9,00 % 62,55 €			62,55 €
Heizung (9 %)			9,00 % 62,55 €			62,55 €
Sonstiges (6 %)			6,00 % 41,70 €			41,70 €
Gewichteter NHK-Ausgangswert, €/m ² BGF						652,71 €
						652,71 € x 40 % = 261,08 €

Anteil Gebäudetyp 1.01	469,94 €
Anteil Gebäudetyp 1.02	261,08 €
Ansatz für Gebäude-Mix	731,02 €

Anpassungen:			
Korrekturfaktor Gebäudeart			
Regionalfaktor	in Sachwertfaktor berücksichtigt	x	1,00
Korrekturfaktor Dachbauart	in NHK berücksichtigt	x	1,00
Objekt-Größe, i. M.	in Sachwertfaktor berücksichtigt	x	1,00
Grundrissart (bei MFH)	in NHK berücksichtigt	x	1,00
Objektbezogene NHK/BGF			731,02 €

Anpassung Stichtag:			
$\text{Baupreisindex} \frac{\text{im 1. Quartal 2025}}{\text{zum Bewertungsjahr der NHK}} = \frac{1/2025}{2010} = \frac{132,6}{70,8} = x \ 1,87^{64}$			
Wohnhaus: Stichtags- und objektbezogene NHK/BGF, rd.	rd.		1.367 €

Normalherstellungskosten (NHK 2010)

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

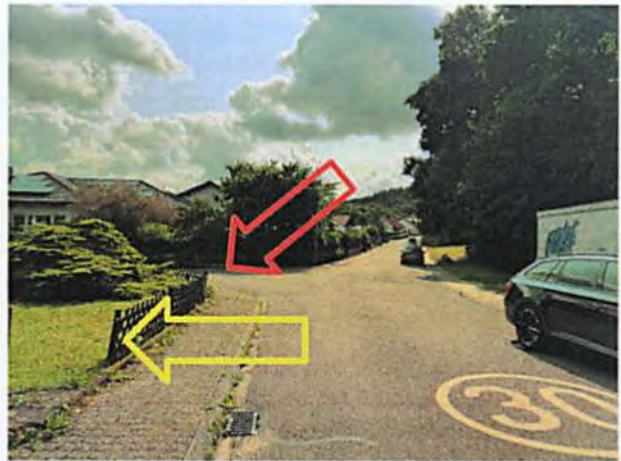
⁶⁴ Vgl. Statistisches Bundesamt, Baupreisindizes für Wohngebäude, Internetabfrage vom 30.06.2025 unter https://www.dashboard-deutschland.de/indicator/data_bau_bauleistungspreise.

Anlage 16 Fotodokumentation: Lage

**Lessingstraße in Richtung Norden,
blauer Pfeil zum benachbarten
Gewerbebetrieb**



**Straße „Im Rauchleder“, gelber Pfeil
zum Bewertungsgrundstück,
roter Pfeil zur Lessingstraße**



**Straße „Im Rauchleder“ in Richtung
Westen, gelber Pfeil zum Bewer-
tungsgrundstück**



Anlage 17 Fotodokumentation: Außenbereich

Ansicht von Nordosten (im Vordergrund der benachbarte Gewerbebetrieb)



Ansicht von Osten



Garagenzufahrt und Garten, östlich des Wohnhauses, rechts Kreuzung „Im Rauchleder“/Lessingstraße



Ansicht von Südosten



Ansicht von Süden



Ansicht von Südwesten



Beispiel Dacheineckung, -rinnen und -aufbauten (hier: nördliche Dachfläche)



Hauszugang (roter Pfeil) und Zufahrt zu der in das Untergeschoss integrierten Garage (gelber Pfeil), jeweils auf südlicher Traufseite an der Straße „Im Rauchleder“



Hauseingang und Terrasse auf südlicher Traufseite



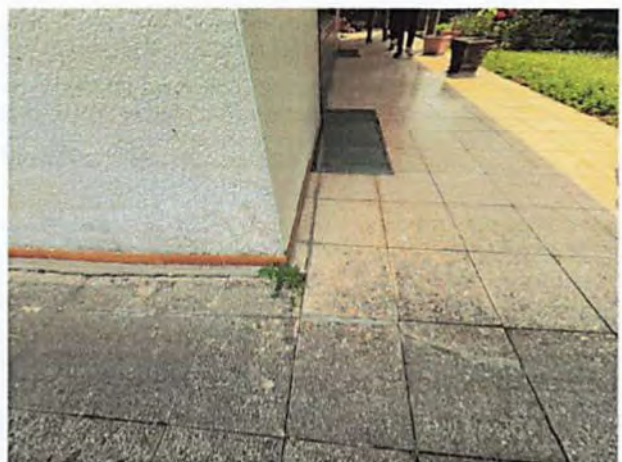
Schadhafte Einfassung des Eingangspodests bzw. der Terrasse auf südlicher Traufseite



Terrasse auf südlicher Traufseite (Zugang von der Diele), in Richtung Westen (links: Straße „Im Rauchleder“)



Beispiel für Absenkung der Bodenbeläge (hier: südwestliche Gebäudeecke)



**Terrasse auf westlicher Giebelseite
(Zugang vom Essplatz), in Richtung
Norden**



**Ansicht westliche Giebelseite, links
der benachbarte Gewerbebetrieb
(Fenster im Dachgeschoss gehört
zum Speicher)**



Freifläche auf nördlicher Traufseite



**Schäden an Umfassungswänden der
Garagenzufahrt, an den Geländern
und am Garagentor**



**Carport im Bereich der südwest-
lichen Grundstücksecke mit Zufahrt
von der Straße „Im Rauchleder“**



Anlage 18 Fotodokumentation: Baudetails

Hauseingang



Detail zur Absenkung der Terrasse auf südlicher Traufseite



Eingangsdiele im Erdgeschoss



**Vorplatz im Untergeschoss
(nordwestliche Gebäudeecke), mit
Feuchtigkeitsschäden (westliche
und nördliche Außenwand)**



**Feuchtigkeitsschäden (Vorplatz
Untergeschoss) an nördlicher
Außenwand, rechts Tür zum
Heizungsraum**



**Heizung im Heizungsraum
(nördliche Traufseite)**





Beispiel Fenster im Untergeschoss
(hier Heizungsraum)



Kellerraum im Untergeschoss
(südwestliche Gebäudeecke)



Kellerraum im Untergeschoss
(Mitte südliche Traufseite)

**Öllagerraum im Untergeschoss
(Mitte nördliche Traufseite)**



**Innenansicht der ins Untergeschoss
integrierten Garage**



**Beispiel für schadhaften
Bodenbelag im Untergeschoss**





Geschosstreppe zum Dachgeschoss



Wohnzimmer (südwestliche Gebäudeecke, Fenster auf südlicher Traufseite) im Erdgeschoss, rechts in Richtung Essplatz



Essplatz (nordwestliche Gebäudeecke, Fenster und Ausgang zur Terrasse auf westlicher Giebelseite), roter Pfeil in Richtung Küche

Beispiel für schadhaften
Parkettboden (hier: Essplatz im
Erdgeschoss)



Beispiel für Heizkörper (hier:
Essplatz im Erdgeschoss)



Beispiel für Fenster (hier: Essplatz
im Erdgeschoss)





Küche im Erdgeschoss (nördliche Traufseite), roter Pfeil in Richtung Diele



Schadhafter Bodenbelag in der Küche



Blick aus dem Küchenfenster zum benachbarten Gewerbebetrieb auf der nördlichen Traufseite (Lessingstraße)

**Beispiel Abplatzungen Heizkörper
(hier: Küche im Erdgeschoss)**



**Badezimmer im Erdgeschoss
(nördliche Traufseite)**



Badezimmer im Erdgeschoss





**Beispiel Innentür (hier:
Badezimmer)**



**Schlafzimmer im Erdgeschoss
(nordöstliche Gebäudeecke mit
Fenster auf östlicher Giebelseite)**



Einbauschränk im Schlafzimmer



**Beispiel Fenster (hier:
Schlafzimmer)**



Beispiel Fenster (hier: Küche)



**Kinderzimmer im Erdgeschoss
(südöstliche Gebäudeecke mit
Fenster auf südlicher Traufseite)**

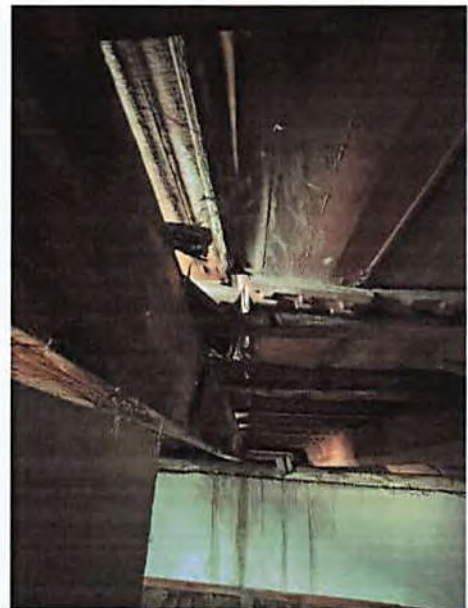
**Speicher im Dachgeschoss
(westlicher Gebäudeteil), zur
südwestlichen Gebäudeecke hin**



**Speicher im Dachgeschoss
(westlicher Gebäudeteil), zur
nördlichen Traufseite hin**



**Dachuntersicht im Bereich des
Kamins mit schadhafter Abdichtung**



**Abstellraum im Dachgeschoss
(nördliche Traufseite) mit
schadhaftem Dachflächenfenster
und Feuchtigkeitsschäden**



**Toilette im Dachgeschoss
(nördliche Traufseite) mit
schadhaftem Dachflächenfenster**



**Beispiel für schadhafte
Bodenbeläge im Bereich der
Türschwellen**



**Zimmer im Dachgeschoss
(nordöstliche Gebäudeecke)**



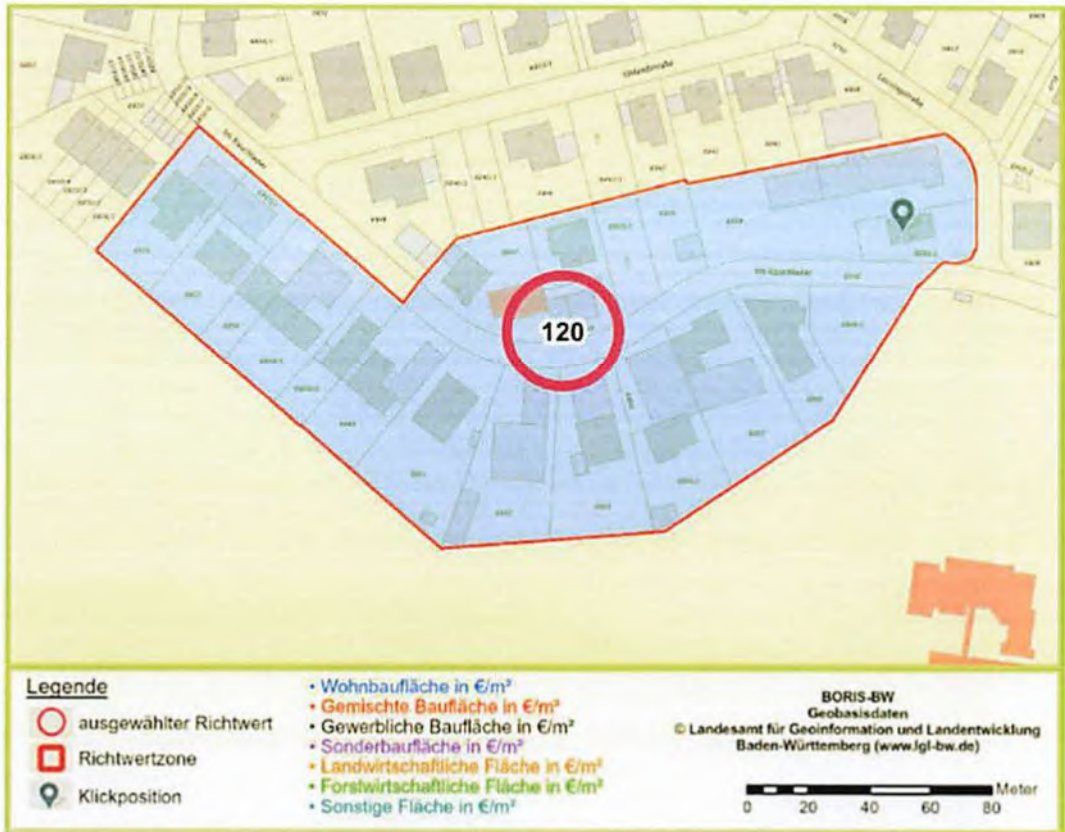
**Zimmer im Dachgeschoss
(südöstliche Gebäudeecke)**



**Schadhaftes Dachflächenfenster
(Zimmer Dachgeschoss, südöstliche
Gebäudeecke)**



Anlage 19 Bodenrichtwert



Darstellung der Richtwertzone

Quelle: Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg (Boris-BW), Internetabfrage vom 20.06.2025 unter <https://www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw/?lang=de>



Zentralisierte Darstellung der Klickposition mit den gewählten Einstellungen von Maßstab und Hintergrundkarte am Bildschirm

Lage und Wert	
Gemeinde	Mühlhausen
Gemarkungsname	Mühlhausen
Gemarkungsnummer	083265
Bodenrichtwertnummer	32654015
Bodenrichtwert	120 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2023
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei
Art der Nutzung	gewerbliche Baufläche

Richtwertdetails

Quelle: Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg (Boris-BW), Internetabfrage vom 20.06.2025 unter <https://www.gutachterausschuesse-bw.de/horisbw/?lang=de>