RN WERT
Sachverständigenbüro für
Immobilienbewertung
Achim Spether
Wormser Str. 11
69493 Hirschberg

Tel.: 06201 / 78 48 603
Mobil: 0177 / 61 81 651
E-Mail: as@rnwert.de
Internet: www.rnwert.de

Achim Spether
von der IHK Rhein-Neckar öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Diplom-Betriebswirt (FH) Bau und Immobilien

Diplom-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten

zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIAZert (LS) – DIN EN ISO/IEC 17024

REV – Recognised European Valuer (TEGoVA)

Mitglied des Gutachterausschusses Nördlicher Rhein-Neckar-Kreis

GUTACHTEN

über den Verkehrswert gemäß § 194 Baugesetzbuch

für die mit einem einheitlichen freistehenden Einfamilienhaus, Garage und Carport bebauten Grundstücke
Flurstück-Nr. 66 mit 116 m², Eichwaldstraße
Flurstück-Nr. 65 mit 64 m², Eichwaldstraße 3
in 74889 Sinsheim (Stadtteil Ehrstädt)

Auftraggeber:	Amtsgericht Heidelberg Kurfürsten-Anlage 15 69115 Heidelberg Az.: 1 K 143/23
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	22.05.2024
Erstellungsdatum:	21.08.2024

Verkehrswert (gesamt): 132.000 €

INHALTSVERZEICHNIS

Zusammenstellung wesentlicher Daten 3

1 ALLGEMEINE ANGABEN 4
1.1 Auftrag 4
1.2 Zweck des Gutachtens 5
1.3 Mitteilungen (Fragen des Gerichts) 5
1.4 Ortsbesichtigung/Teilnehmer/Besonderheiten 6
1.5 Dokumente und Informationen 6
1.6 Wesentliche Grundlagen 7
1.7 Verwendete Literatur und sonstige Informationsquellen 8
1.8 Grundbuchdaten 9

2 GRUNDSTÜCKSMERKMALE 10
2.1 Lage 10
2.2 Grundstücksbeschreibung 14
2.3 Rechtliche Gegebenheiten 16

3 BAULICHE ANLAGEN 21
3.1 Aufteilung / Grundrisslösung 22
3.2 Konstruktive Merkmale 22
3.3 Wesentliche Ausstattungsmerkmale 23
3.4 Besondere Bauteile 24
3.5 Energetischer Zustand 24
3.6 Barrierefreiheit 24
3.7 Außenanlagen 25
3.8 Zustand der baulichen Anlagen 25

4 MARKTSITUATION UND BEURTEILUNG 29
4.1 Marktsituation zum Bewertungsstichtag 29
4.2 Zusammenfassende Objektbeurteilung 30

5 WERTERMITTLUNG 31
5.1 Flächen 31
5.1.1 Grundstücksgröße 31
5.1.2 Bruttogrundfläche 31
5.1.3 Wohnfläche 32
5.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens 32
5.3 Bodenwert 34
5.3.1 Maße der baulichen Nutzung 34
5.3.2 Bodenrichtwert 34
5.3.3 Bodenwertermittlung 35

5.4 Sachwert 36
5.4.1 Bewertungsbasis NHK 2010 / Kostenkennwert 37
5.4.2 Korrekturen 37
5.4.3 Baupreisindex 37
5.4.4 Regionalfaktor 37
5.4.5 Baujahr / Baualter / Nutzungsdauer 38
5.4.6 besondere Bauteile 39
5.4.7 Garage 39
5.4.8 Bauliche Außenanlagen 39
5.4.9 Sachwertfaktor 39
5.4.10 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 40
5.4.11 Sachwertberechnung 41

5.5 Verkehrswert 42

Anlage – Fotos 43

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Art des Bewertungsobjekts: mit einem einheitlichen freistehenden Einfamilienhaus, Garage und Carport bebaute Grundstücke Flurstück-Nr. 65 mit 64 m², Eichwaldstraße 3 Flurstück-Nr. 66 mit 116 m², Eichwaldstraße in 74889 Sinsheim (Stadtteil Ehrstädt)		
Wertermittlungsstichtag:	22.05.2024	
Grundstücksgröße Flurstück-Nr. 65	64	m²
Grundstücksgröße Flurstück-Nr. 66	116	m²
gesamt:	180	m²
Bruttogrundfläche gesamt:	ca. 320	m²
Bodenwert rd.:	37.440	€
Modifizierte fiktive Restnutzungsdauer Gebäude:	51	Jahre
Verkehrswert (gesamt):	**132.000**	**€**

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Auftrag

Auftraggeber:	Amtsgericht Heidelberg Kurfürsten-Anlage 15 69115 Heidelberg **Az.: 1 K 143/23**
Zeitpunkt der Beauftragung:	23.01.2024 (Datum des Auftragsschreibens) sowie ergänzende Schreiben vom 11.04.2024 (bezüglich Änderung der Bezeichnung von Flurstück-Nr. 65) und 25.06.2024 (bezüglich wirtschaftlicher Einheit und Ausweisung nur eines Gesamtverkehrswerts)
Umfang des Auftrags:	Erstellung eines Verkehrswertgutachtens über die unten näher bezeichneten Bewertungsobjekte.
Bewertungsobjekt/e:	Grundbuch von Ehrstädt Nr. 19350: Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1, Flurstück-Nr. 66 mit 116 m², Eichwaldstraße, Gebäude- und Freifläche Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 2, Flurstück-Nr. 65 mit 64 m², Eichwaldstraße 3, Gebäude- und Freifläche 74889 Sinsheim (Stadtteil Ehrstädt) **Wichtiger Hinweis:** Die beiden zuvor aufgeführten Flurstücke sind mit einem einheitlichen Einfamilienhaus bebaut und bilden eine **wirtschaftliche Einheit**. Die Gebäudeanteile des Einfamilienhauses verteilen sich ca. hälftig - von der Garage mit darauf befindlicher Dachterrasse abgesehen - auf die beiden Flurstücke (siehe hierzu auch die **Liegenschaftskarte in Abschnitt 2.2 – Grundstücksbeschreibung**). Auftragsgemäß wird in diesem Gutachten ein **Gesamtverkehrswert für die wirtschaftliche Einheit** ausgewiesen. Unter den im weiteren Verlauf dieses Gutachtens verwendeten Begriffen *„Bewertungsgegenstand“* oder *„Bewertungsobjekt“* ist die wirtschaftliche Einheit zu verstehen.
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	22.05.2024 (Tag der Ortsbesichtigung des Bewertungsobjekts)

1.2 Zweck des Gutachtens

Festsetzung des Verkehrswertes durch das Vollstreckungsgericht gemäß § 74a Abs. 5 ZVG im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

1.3 Mitteilungen (Fragen des Gerichts)

Verkehrs- und Geschäftslage:	Gute bis mittlere Verkehrsanbindung keine Geschäftslage
Baulicher Zustand etc.:	Das Wohnhaus befindet sich überwiegend - in einem deutlich renovierungs-/modernisierungs- bzw. sanierungsbedürftigen Zustand. Der Ausstattungsstandard ist überwiegend als einfach und teilweise nicht zeitgemäß einzustufen. Verdacht auf Schimmelpilzbefall (siehe hierzu auch Abschnitt 3.8 - Zustand der baulichen Anlage).
Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:	Überbau vorhanden (siehe Abschnitt 2.3 Rechtliche Gegebenheiten (Unterabschnitt Überbau)
Verdacht auf Hausschwamm:	kein Verdacht Das Dach bzw. die Dachkonstruktion aus Holz konnte nicht besichtigt werden. Insofern kann zu diesem Bereich keine Aussage getroffen werden. Allerdings Verdacht auf Schimmelpilzbefall (siehe hierzu auch Abschnitt 3.8 - Zustand der baulichen Anlage).
Verdacht auf ökologische Altlasten:	kein Verdacht auf ökologische Altlasten
Mieter oder Pächter:	Miet-/Pachtverhältnisse sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Dem Sachverständigen lag kein Miet- bzw. Pachtvertrag vor.
Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG:	kein Bestehen bekannt
Gewerbebetrieb:	Kein Gewerbebetrieb vorhanden

Zubehör, Maschinen und Betriebseinrichtungen:	wurde/n nicht festgestellt
Energieausweis:	Ein Energieausweis lag dem Sachverständigen im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht vor.

1.4 Ortsbesichtigung/Teilnehmer/Besonderheiten

Mit Schreiben vom 29.04.2024 wurden die Verfahrensbeteiligten durch den Sachverständigen zur Ortsbesichtigung eingeladen.

Tag der Ortsbesichtigung:	22.05.2024 (ca. 10:10 Uhr bis 11:30 Uhr)
Teilnehmer:	Vater der Schuldnerin (gemäß Angabe, die Schuldnerin ist dem Gericht bekannt) Herr Achim Spether (Sachverständiger) Herr Andreas Spether (Hilfskraft des Sachverständigen)

Das Bewertungsobjekt konnte im Rahmen des Ortstermins teilweise besichtigt werden. Für nicht besichtigte Bereiche / Anlagen (Keller, Dach / Dachkonstruktion, Garage, Heizungsanlage) werden dem Gutachten folgende Annahmen zugrunde gelegt:

- Schäden, Mängel und Unterhaltungsrückstände sind nicht vorhanden.
- Der Bereich weist einen durchschnittlichen Zustand ohne wesentliche Besonderheiten auf.
- Eine vollständige Unterkellerung des Hauses sowie eine Heizungsanlage sind vorhanden.

Auswirkung auf die Bewertung:
Somit besteht grundsätzlich das Risiko, dass nicht alle Fakten, insbesondere eventuell vorhandene Mängel und Schäden, sachgemäß berücksichtigt werden können bzw. es zu fehlerhaften Annahmen kommen kann.

1.5 Dokumente und Informationen

Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen:

Folgende Grundstücks-/Gebäudeunterlagen wurden vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchausdruck (Grundbuch von Ehrstädt Nr. 19350, Abruf vom 16.11.2023)
- Auftragsschreiben vom 23.01.2024 mit beigefügtem Beschluss des Amtsgerichts Heidelberg sowie ergänzende Schreiben vom 11.04.2024 (bezüglich Änderung der Bezeichnung von Flurstück-Nr. 65) mit aktualisiertem Grundbuch (Grundbuch von Ehrstädt Nr. 19350, Datum des Abrufs: 04.04.2024) und 25.06.2024 (bezüglich wirtschaftlicher Einheit und Ausweisung nur eines Gesamtverkehrswerts)

Folgende Unterlagen bzw. Informationen wurden durch den Sachverständigen beschafft:
Wichtige Vorbemerkung:
Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Schreiben vom 14.02.2024 darum gebeten, dem Sachverständigen Objektunterlagen / Objektinformationen zur Verfügung zu stellen.
Weder von Seiten der betreibenden Gläubigerin noch der Schuldnerin erhielt der Sachverständige hierauf Objektunterlagen / Objektinformationen.

Stadtverwaltung Sinsheim:
- schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, zur bauplanungsrechtlichen Situation, zu denkmalrechtlichen Vorschriften mit Begründung und Negativauskunft bezüglich Bauakte vom 20.03.2024 (Baurechtsabteilung)
- schriftliche Negativauskunft bezüglich Bauakte vom 22.04.2024 (Stadtarchiv)
- telefonische Auskunft bezgl. Überbau/Überbaurente vom 13.08.2024 (Abteilung Flächenmanagement)
- schriftliche Auskunft zum beitragsrechtlichen Zustand und zum Verkauf der überbauten städtischen Fläche vom 06.03.2024 (Abteilung Flächenmanagement)

Kreisarchiv Rhein-Neckar-Kreis (Ladenburg):
- schriftliche Negativauskunft bezüglich Bauakte vom 18.04.2024

Gemeinsamer Gutachterausschuss für Immobilienwerte bei der Stadt Sinsheim:
- telefonische Auskunft am 27.06.2024 zum Bodenrichtwert, Bodenpreisentwicklung, Bodenrichtwertanpassungen bezgl. Grundstückstiefe bzw. Grundstücksgröße und Immobilienmarktbericht

Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg:
- Auszug zum Bodenrichtwert (Stichtag: 01.01.2023) mit örtlichen Fachinformationen vom 21.05.2024

Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis (Wasserrechtsamt):
- schriftliche Auskunft aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster vom 15.03.2024

Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis (Vermessungsbehörde):
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster: Liegenschaftskarte vom 09.02.2024 (1:1000) und 14.03.2024 (1:500)
- Flurstücks- und Eigentumsnachweis Flurstück-Nr. 65 vom 08.02.2024 und 13.03.2024, Flurstücks- und Eigentumsnachweis Flurstück-Nr. 66 vom 08.02.2024

1.6 Wesentliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)

- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 14.07.2021, seit 01.01.2022 in Kraft)

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

1.7 Verwendete Literatur und sonstige Informationsquellen

- Kleiber-digital, Online-Version des Printwerks:
  Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch
  aktuelle Auflage mittels Online-Update

- Sommer / Kröll, Lehrbuch zur Immobilienbewertung, 6. Auflage 2022

- Kröll / Hausmann / Rolf, Rechte u. Belastungen in der Immobilienbewertung,
  5. Auflage 2015

- Sprengnetter, Marktdaten und Praxishilfen

- Stumpe, Tillmann, Versteigerung und Wertermittlung, 2. Auflage 2014

- Zeitschrift GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert 5/2015

- BWNotZ – Zeitschrift für das Notariat in Baden-Württemberg 4/2017

- www.immobilienscout24.de, Immobilien Scout GmbH

- Immobilienmarktbericht östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2021

- Trendmeldung Frühjahr 2023 Immobilienmarkt östlicher Rhein-Neckar-Kreis

- Trendmeldung Sommer 2023 Immobilienmarkt östlicher Rhein-Neckar-Kreis

- Statistisches Bundesamt (Destatis), Preisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser
  nach Kreistypen

- Kiel Institut für Weltwirtschaft (IfW), German Real Estate Index (GREIX)

- Verband deutscher Pfandbriefbanken e. V., vdp-Immobilienpreisindex

1.8 Grundbuchdaten

Der vorliegende Grundbuchauszug datiert zum 04.04.2024. Die Wiedergabe der Inhalte erfolgt nur auszugsweise bzw. sinngemäß, es handelt sich nicht um eine vollständige Abschrift bzw. einen vollständigen Auszug.

Grundbuch: Grundbuch von Ehrstädt
Nr. 19350

Bestandsverzeichnis:

Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Bestandsverzeichnis Einlegeblatt
Tauberbischofsheim	Sinsheim	Ehrstädt	19350	1

Lfd.Nr. der Grund-stücke	Bish. lfd.Nr. der Grd.st.	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe		
		a) Gemarkung b) Karte	Flurstück	c) Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²
1	2			3		4	
1		62.110	66	Eichwaldstraße Gebäude- und Freifläche		1	16
2		62.110	65	Weidengasse 3 Gebäude- und Freifläche Eichwaldstraße 3 Gebäude- und Freifläche			64

Abteilung I: **Eigentümer**

lfd. Nr. 3 *(Anmerkung des Sachverständigen: Die Eigentümerin ist dem Gericht bekannt.)*

Abteilung II: **Lasten und Beschränkungen**

lfd. Nr. 1 *(Anmerkung des Sachverständigen: Eintragung gelöscht)*

lfd. Nr. 2

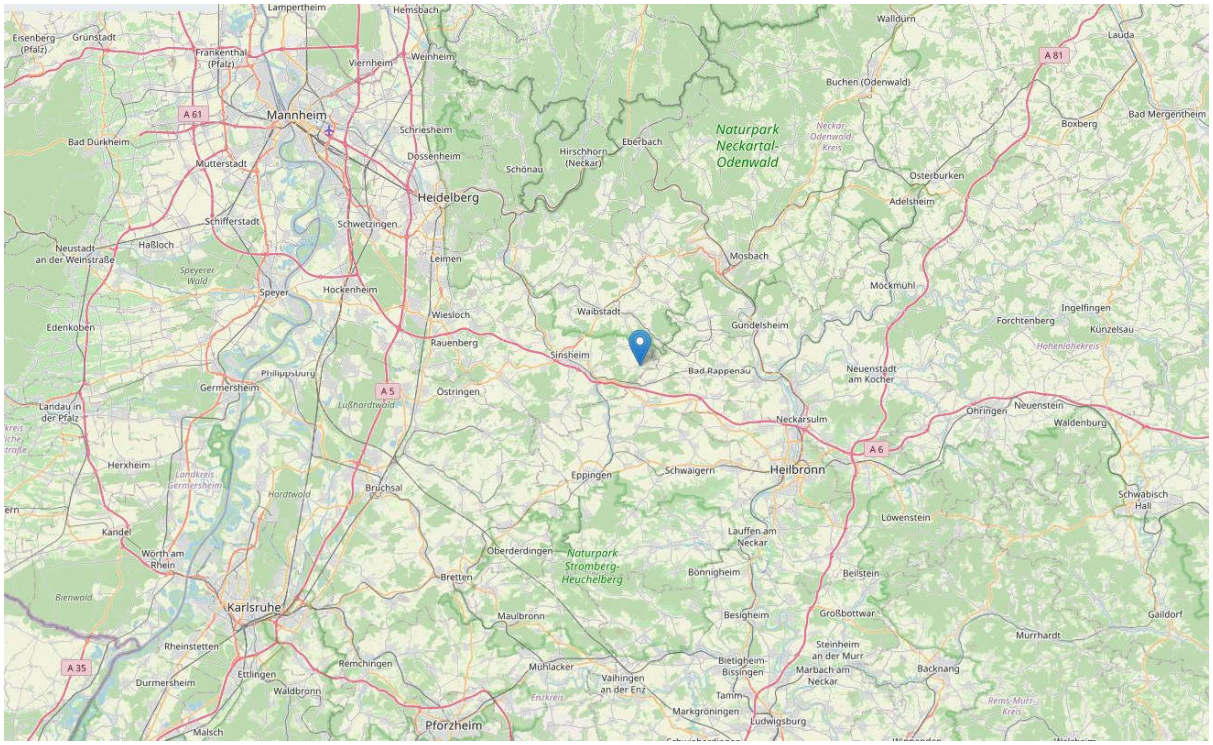
Die **Zwangsversteigerung** ist angeordnet.
Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Heidelberg vom 13.11.2023 (1 K 143/23).
Eingetragen (TBB003/628/2023) am 16.11.2023.

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die in **Abteilung III** (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden) des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. bei einem Verkauf gelöscht, durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen oder anderweitig sachgemäß berücksichtigt werden.

2 GRUNDSTÜCKSMERKMALE

2.1 Lage

Großräumige Lage (Makrolage)



Quelle/Urheberschaft: © OpenStreetMap-Mitwirkende

Basisdaten der Stadt Sinsheim:

Bundesland:	Baden-Württemberg
Regierungsbezirk:	Karlsruhe
Landkreis:	Rhein-Neckar-Kreis
Fläche:	126,99 km²
Einwohner:	ca. 37.500

Sinsheim (Große Kreisstadt) ist eine Stadt im Rhein-Neckar-Kreis im Nordwesten Baden-Württembergs. Sie ist Teil der Metropolregion Rhein-Neckar, einem Ballungsraum mit rd. 2,4 Millionen Einwohnern. Sinsheim ist nach Weinheim die zweitgrößte Stadt des Rhein-Neckar-Kreises und liegt zwischen den Großstädten Heidelberg (nordwestlich gelegen) und Heilbronn (südöstlich gelegen). Neben der Kernstadt gehören die Stadtteile Adersbach, Dühren, Ehrstädt, Eschelbach, Hasselbach, Hilsbach, Hoffenheim, Reihen, Rohrbach, Steinsfurt, Waldangelloch und Weiler zu Sinsheim.

Wirtschaftsstandort

Nachstehend einige Wirtschaftsdaten der Stadt Sinsheim:

Einwohner ca.:	37.500
Berufseinpendler über die Gemeindegrenzen 2023:	10.189
Berufsauspendler über die Gemeindegrenzen 2023:	8.834
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2023 insgesamt:	16.786
im produzierenden Gewerbe:	31,1 %
im Handel-, Verkehr- und Gastgewerbe	23,4 %
sonstige Dienstleistungen:	45,2 %
Arbeitslose insgesamt Ende 1. Quartal 2024:	1.155
Hebesatz Gewerbesteuer (Stand 31.12.2023):	395 v. H.

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Internetseite der Stadt Sinsheim

Verkehrsanbindung

- Sinsheim liegt direkt an der Autobahn A6 (in Richtung Mannheim oder Heilbronn), Autobahnanschlussstellen: Sinsheim, Sinsheim-Süd und Steinsfurt
- Die Bundesstraßen 39, 45 und 292 führen durch das Stadtgebiet.
- In Sinsheim befinden sich mehrere Bahnhöfe, die von der S-Bahn und dem Regionalexpress bedient werden.
- Mehrere Buslinien des Sinsheimer Stadtbusses vorhanden. Im Stadtteil Ehrstädt befinden sich mehrere Bushaltestellen.
- Der Flughafen Frankfurt ist ca. 120 km mit dem Pkw entfernt und bietet Verbindungen zu zahlreichen nationalen und internationalen Destinationen. Die Flughäfen Karlsruhe / Baden-Baden und Stuttgart sind ca. 100 km mit dem Pkw entfernt.

Infrastruktur

In der Sinsheimer Kernstadt gibt es mehrere Kindertageseinrichtungen und eine Vielfalt von schulischen Bildungseinrichtungen. Das Angebot umfasst alle allgemeinbildenden Schulen von den Grundschulen über die Werkrealschulen, die Förderschule, Schule für Lernbehinderte, die Realschule bis hin zum Gymnasium. Das Zentrum der beruflichen Schulen beinhaltet verschiedene Berufsfachschulen, Berufskollegs, das Technische und Sozialwissenschaftliche Gymnasium sowie das Wirtschaftsgymnasium. Eine städtische Musikschule und eine Volkshochschule sind ebenfalls vorhanden. Ärzte, Apotheken und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich ebenso in der Kernstadt wie Freizeit- und Kultureinrichtungen (z. B. Freibad, Hallenbad, Spielplätze, Sportanlagen, Jugendhaus, Bibliothek, Museen).

Demographie

Durchschnittsalter der Bevölkerung*) nach ausgewählten Altersgruppen am 31.12.1995			
Stadt Sinsheim			
Altersgruppe	**Insgesamt**	**Männlich**	**Weiblich**
Durchschnittsalter der Bevölkerung in Jahren	38,1	36,4	39,7
Anteile ausgewählter Altersgruppen in %			
insgesamt	100	100	100
davon in der Altersgruppe von .. bis unter .. Jahren			
unter 15	18,3	18,8	17,8
15 - 25	12	12,7	11,3
25 - 45	32,6	34,1	31,1
45 - 65	23,7	24,4	23,1
65 und mehr	13,5	10,1	16,7

*) Bis 2010 Basis VZ'1987, ab 2011 Basis Zensus 2011, 2014-2018: Bei Städten und Gemeinden mit Landeserstaufnahmeeinrichtung für Flüchtlinge (LEA) kann es durch die hohe Zahl an Zu- und Fortzügen zu verfahrensbedingten Schwankungen in der amtlichen Bevölkerungsfortschreibung und der Ermittlung der amtlichen Einwohnerzahl kommen.
Datenquelle: Bevölkerungsfortschreibung
Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Durchschnittsalter der Bevölkerung*) nach ausgewählten Altersgruppen am 31.12.2022			
Stadt Sinsheim			
Altersgruppe	**Insgesamt**	**Männlich**	**Weiblich**
Durchschnittsalter der Bevölkerung in Jahren	43,9	42,6	45,1
Anteile ausgewählter Altersgruppen in %			
insgesamt	100	100	100
davon in der Altersgruppe von .. bis unter .. Jahren			
unter 15	14,6	15,3	14
15 - 25	10,6	11,2	9,9
25 - 45	24,6	25,5	23,8
45 - 65	29	28,9	29,2
65 und mehr	21,1	19,1	23,1

*) Bis 2010 Basis VZ'1987, ab 2011 Basis Zensus 2011, 2014-2018: Bei Städten und Gemeinden mit Landeserstaufnahmeeinrichtung für Flüchtlinge (LEA) kann es durch die hohe Zahl an Zu- und Fortzügen zu verfahrensbedingten Schwankungen in der amtlichen Bevölkerungsfortschreibung und der Ermittlung der amtlichen Einwohnerzahl kommen.
Datenquelle: Bevölkerungsfortschreibung
Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Kleinräumige Lage (Mikrolage)

Quelle/Urheberschaft: © OpenStreetMap-Mitwirkende

Der Stadtteil Ehrstädt liegt östlich der Sinsheimer Kernstadt. Ehrstädt hat ca. 600 Einwohner und einen dörflichen Charakter. Das Bewertungsobjekt liegt im Süden des Stadtteils an der Eichwaldstraße. Die umliegende Bebauung besteht überwiegend aus Ein-, Zwei- und kleineren Mehrfamilienhäusern.

Immissionen/Beeinträchtigungen

Bei Immissionen handelt es sich z. B. um auf das Grundstück einwirkende Geräusche, Gerüche, Luftverunreinigungen (bspw. Abgase, Rauch, Staub) und Erschütterungen.
Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten keine auffälligen, von nach Lage und Nutzung ortsüblichen, abweichenden Beeinträchtigungen bzw. Immissionen festgestellt werden.

Parkmöglichkeiten

Im öffentlichen Straßenraum sind Parkmöglichkeiten vorhanden. Zu dem Bewertungsobjekt gehört eine Garage (diese konnte vom Sachverständigen nicht von innen besichtigt werden) sowie ein Carport.

Lagebeurteilung insgesamt

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer Lage mit folgenden wesentlichen Eigenschaften:

- gute bis mittlere Makrolage
- die Mikrolage ist für eine Wohnnutzung als gut bis mittel zu klassifizieren, keine Geschäftslage
- gute bis mittlere Verkehrsanbindung und Infrastruktur

2.2 Grundstücksbeschreibung

Auszug aus der Liegenschaftskarte

Bei der folgenden Abbildung handelt sich um eine verkleinerte nicht maßstabsgerechte Abbildung der vorliegenden Liegenschaftskarte mit vom Sachverständigen ergänzten Markierungen des Bewertungsobjekts (blaue Pfeile) und des Überbaus (roter Pfeil).

Grundstücksgröße

Das Flurstück-Nr. 65 hat eine Größe von 64 m².
Das Flurstück-Nr. 66 hat eine Größe von 116 m².

Die beiden Flurstücke (wirtschaftliche Einheit) haben zusammen eine Größe von 180 m².

Zuschnitt und Topographie

Das Flurstück-Nr. 65 hat einen rechteckigen Zuschnitt.
Das Flurstück-Nr. 66 hat einen fast quadratischen Zuschnitt.
Die beiden Flurstücke (wirtschaftliche Einheit) haben gemeinsam betrachtet einen nahezu rechteckigen Zuschnitt in ebener Lage.

Grundstücksbreite und Grundstückstiefe

Das Flurstück-Nr. 65 hat eine an der Eichwaldstraße anliegende Breite von ca. 5,5 m und eine Tiefe von ca. 11,5 m.
Das Flurstück-Nr. 66 hat eine an der Eichwaldstraße anliegende Breite von ca. 10,5 m und eine Tiefe von ca. 11,0 m.
Die beiden Flurstücke (wirtschaftliche Einheit) haben gemeinsam betrachtet eine an der Eichwaldstraße anliegende Breite von ca. 16 m und eine Tiefe von ca. 11,25 m.

Erschließung

Das Bewertungsobjekt wird von der Straße Eichwaldstraße verkehrstechnisch erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übrige Erschließung (z. B. Strom, Wasser, Kanal) ebenfalls hierüber verläuft.

Grenzbebauung

Die beiden Flurstücke (Nr. 65 und 66) sind mit einem einheitlichen Einfamilienhaus bebaut und bilden eine wirtschaftliche Einheit. Die Gebäudeanteile des Einfamilienhauses verteilen sich gemäß Liegenschaftskarte ca. hälftig - von der Garage mit darauf befindlicher Dachterrasse abgesehen - auf die beiden Flurstücke.
Des Weiteren befindet sich ein relativ kleiner Teil des Wohnhauses auf dem - nordöstlich von Flurstück-Nr. 65 gelegenen - städtischen Nachbargrundstück Flurstück-Nr. 58/2.
Zur Veranschaulichung siehe hierzu auch die Liegenschaftskarte.

Zur Überbausituation siehe Abschnitt 2.3 Rechtliche Gegebenheiten (Unterabschnitt Überbau).

Vom Sachverständigen wurde keine Grenzüberprüfung vorgenommen.

Bodenbeschaffenheit

Informationen über die Bodenbeschaffenheit liegen dem Sachverständigen nicht vor. Der Sachverständige wurde nicht beauftragt die Bodenbeschaffenheit zu untersuchen bzw. untersuchen zu lassen. Diesbezügliche Untersuchungen können nur von einem Fachgutachter durchgeführt werden. Im Rahmen der Wertermittlung werden normale Bodenverhältnisse unterstellt und dementsprechend von einem tragfähigen Boden ohne bewertungsrelevante Besonderheiten ausgegangen.

Bodenverunreinigungen

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wurden keine Boden-/Altlastenuntersuchungen angestellt. Diese können nur von einen entsprechenden Fachgutachter vorgenommen werden. Nach schriftlicher Auskunft aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster des Landratsamts Rhein-Neckar-Kreis vom 15.03.2024 sind die beiden Flurstücke nicht im Bodenschutz- und Altlastenkataster verzeichnet und es liegt nach derzeitigem Kenntnisstand kein Altlastenverdacht vor.
Für diese Wertermittlung geht der Sachverständige auf der Grundlage der vorliegenden Informationen davon aus, dass das Bewertungsobjekt weder von Bodenverunreinigungen betroffen ist bzw. war. Das bedeutet ausdrücklich nicht, dass das Vorhandensein von Bodenverunreinigungen für das Grundstück vollständig ausgeschlossen werden kann.

2.3 Rechtliche Gegebenheiten

Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs

In Abteilung II des Grundbuchs ist folgende Eintragung zu Lasten des Bewertungsgrundstücks vorhanden (siehe auch Abschnitt 1.8):

> Die **Zwangsversteigerung** ist angeordnet.
> Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Heidelberg vom 13.11.2023 (1 K 143/23).
> Eingetragen (TBB003/628/2023) am 16.11.2023.

Würdigung:
Dem Zwangsversteigerungsvermerk wird im Rahmen dieser Wertermittlung keine Wertbeeinflussung zugemessen.

Miet-/Pachtverhältnisse

Miet-/Pachtverhältnisse sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Dem Sachverständigen lag kein Miet- bzw. Pachtvertrag vor.

Überbau

1.
Die beiden Flurstücke (Nr. 65 und 66) sind mit einem einheitlichen Einfamilienhaus bebaut und bilden eine wirtschaftliche Einheit. Die Gebäudeanteile des Einfamilienhauses verteilen sich gemäß Liegenschaftskarte ca. hälftig - von der Garage mit darauf befindlicher Dachterrasse abgesehen - auf die beiden Flurstücke (siehe hierzu auch Liegenschaftskarte).

Ein Stammgrundstück, von dem aus der Überbau vorgenommen wurde (wie im Normalfall des klassischen Überbaus), kann vom Sachverständigen im vorliegenden Fall nicht bestimmt werden. Bauunterlagen zum Objekt liegen dem Sachverständigen nicht vor.
Ohne Bestimmung eines Stammgrundstücks liegt - gemäß der dem Sachverständigen vorliegenden Literatur - kein Überbau - von einem auf ein anderes Grundstück - im rechtlichen Sinne vor.

Auftragsgemäß wird in diesem Gutachten ein Gesamtverkehrswert für die wirtschaftliche Einheit ausgewiesen.

Der Sachverständige geht in diesem Gutachten davon aus, dass zwischen oben genannten Flurstücken kein Überbau im rechtlichen Sinne vorliegt. Ein Sachverständiger auf dem Gebiet der Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken kann keine in diesem Zusammenhang auftretenden Rechtsfragen klären. Es wird deshalb empfohlen bei Bedarf eine juristische Fachberatung einzuholen.

2.
Gemäß der vorliegenden Liegenschaftskarte vom 14.03.2024 befindet sich ein relativ kleiner Teil des Wohnhauses auf dem - nordöstlich von Flurstück-Nr. 65 gelegenen - städtischen Nachbargrundstück Flurstück-Nr. 58/2 (überbaute Fläche des Nachbargrundstücks gemäß Liegenschaftskarte: ca. 2,5 m x 5,0 m). Vom Sachverständigen wurde keine Grenzüberprüfung vorgenommen.
Ob eine Duldungspflicht für den Überbau besteht oder nicht, ist eine Rechtsfrage, die der Sachverständige nicht beantworten kann (Kompetenzeinhaltungsgebot). Eine Bauakte lag dem Sachverständigen im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht vor. Dem Sachverständigen ist auch nicht bekannt wann der Überbau entstanden ist.
Der Sachverständige geht in diesem Gutachten von der Annahme aus, dass es sich hierbei um einen rechtmäßigen bzw. schuldlosen Überbau von Seiten des Flurstücks-Nr. 65 handelt und eine Duldungspflicht des Eigentümers des überbauten Grundstücks (Flurstück-Nr. 58/2) und seiner Rechtsnachfolger besteht. Das Eigentum am Überbauanteil des Gebäudes wird somit Flurstück-Nr. 65 zugeordnet und entsprechend mitbewertet.

Gemäß der dem Sachverständigen vorliegenden Informationen hat die Stadt Sinsheim bereits einen Kaufvertrag mit der Schuldnerin über den Kauf des überbauten Grundstücks abgeschlossen. Der Eigentumswechsel ist nach Kenntnisstand des Sachverständigen jedoch im Grundbuch noch nicht erfolgt. Bei Bedarf empfiehlt der Sachverständige die Kontaktaufnahme mit der Stadt Sinsheim (Abteilung Flächenmanagement).

Die rechtlichen Grundlagen für den Überbau befinden sich in den §§ 912 bis 916 BGB.
Der Eigentümer des überbauten Grundstücks ist durch eine Geld-/Überbaurente zu entschädigen.
Gemäß telefonischer Auskunft der Stadtverwaltung Sinsheim vom 13.08.2024 wurde und wird derzeit von Seiten der Stadt Sinsheim keine Zahlung einer Geld-/Überbaurente gefordert.

Im Grundbuch des Bewertungsobjekts ist keine Geld-/Überbaurente als Reallast abgesichert.

Die Geltendmachung eines etwaigen Anspruchs auf Zahlung einer Geld-/Überbaurente kann jedoch für die Zukunft vom Sachverständigen nicht ausgeschlossen werden.

Auch kann der Rentenberechtigte gemäß § 915 Abs. 1 Satz 1 BGB jederzeit verlangen, dass der Rentenpflichtige ihm gegen Übertragung des Eigentums an dem überbauten Teil des Grundstücks den Wert ersetzt, den dieser Teil zur Zeit der Grenzüberschreitung gehabt hat.

Ein Sachverständiger auf dem Gebiet der Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken kann keine in diesem Zusammenhang auftretenden Rechtsfragen klären.
Es wird deshalb empfohlen bei Bedarf eine juristische Fachberatung einzuholen.

Für die genaue Berücksichtigung eines Überbaus im Rahmen einer Wertermittlung sind die Höhe der Überbaurente bzw. die Wertverhältnisse zum Zeitpunkt des Überbaus maßgeblich. Eine Überbau-/Geldrente wurde und wird derzeit gemäß telefonischer Auskunft der Stadtverwaltung Sinsheim nicht gezahlt, im Grundbuch des Bewertungsobjekts ist keine Geld-/Überbaurente als Reallast abgesichert und der Zeitpunkt des Überbaus ist dem Sachverständigen nicht bekannt, sodass oben genannte Punkte in diesem Gutachten nicht berücksichtigt werden können.

Unabhängig von einer genauen rechnerischen Größe wirkt sich der Umstand, dass das Gebäude teilweise auf fremden Boden errichtet ist, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als psychologisches Kaufhemmnis aus. Dieses kann nicht berechnet, sondern nur grob geschätzt werden.
Der Sachverständige schätzt den Abschlag im vorliegenden Bewertungsfall pauschal auf ca. 2.000 €. Die gewählte Wertminderung wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten

Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten (z.B. begünstigende Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen) sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Der Sachverständige geht bei der Wertermittlung davon aus, dass zuvor genannte Besonderheiten nicht bestehen.

Entwicklungszustand

Bei dem Bewertungsgegenstand handelt es sich um ein bebautes bzw. voll erschlossenes Grundstück. Bei bebauten Grundstücken ist vom Entwicklungszustand „baureifes Land“ auszugehen.

Beitrags-/abgabenrechtlicher Zustand

Laut schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Sinsheim vom 06.03.2024 liegen die beiden Flurstücke an voll ausgebauten Straßen und alle Erschließungs- und Anschlussbeiträge (Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung) sind abgegolten. Im Rahmen der Wertermittlung wird daher von einem beitragsfreien Grundstückszustand ausgegangen.

Bodenordnungsverfahren

Das Bewertungsobjekt liegt gemäß schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Sinsheim vom 20.03.2024 nicht in einem Umlegungsgebiet.

Städtebauliche Maßnahmen und Satzungen

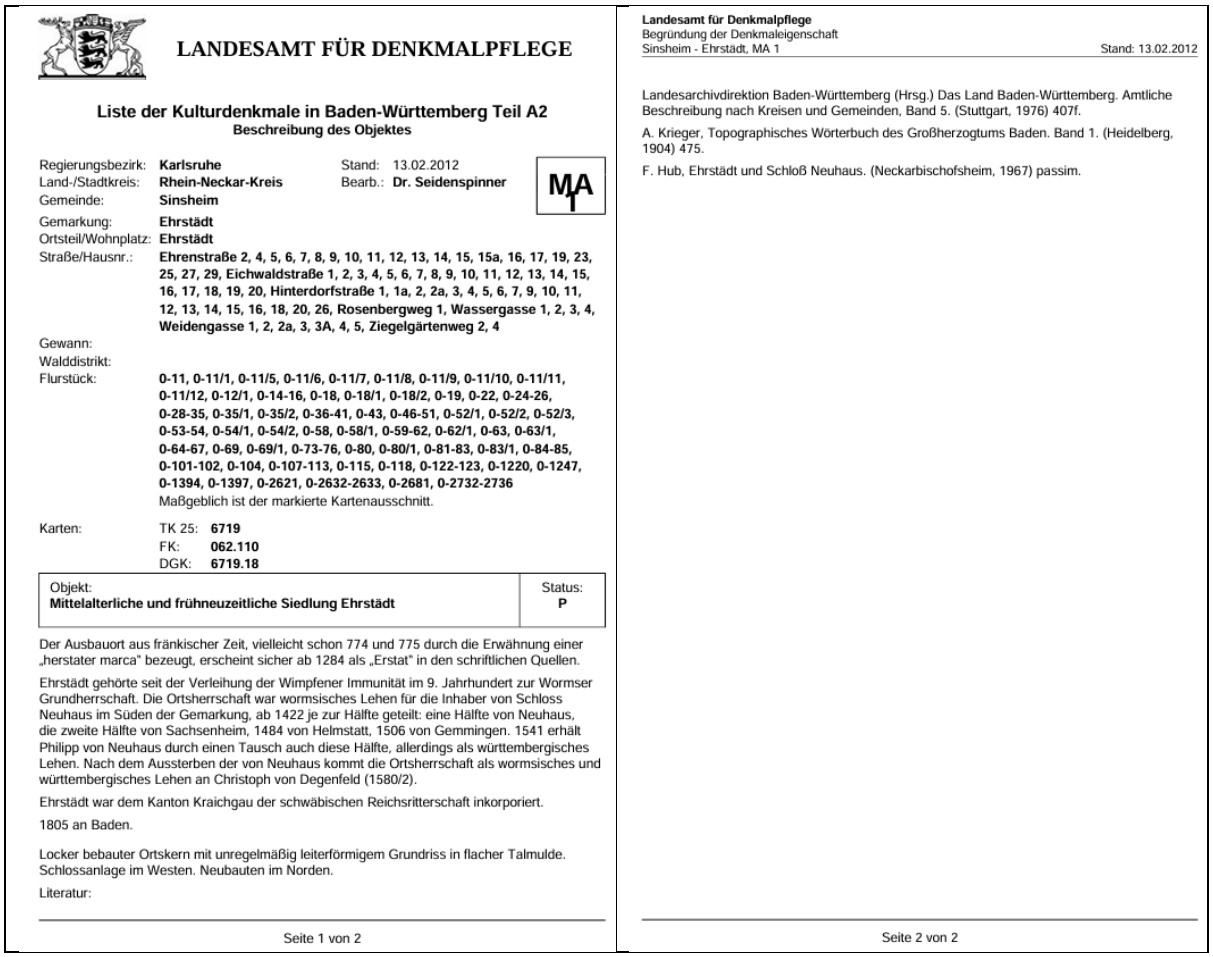
Das Bewertungsobjekt liegt gemäß schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Sinsheim vom 20.03.2024 nicht im Bereich einer städtebaulichen Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme. Ebenso liegt das Bewertungsobjekt nicht in einem Gebiet, für welches eine Erhaltungs- oder Gestaltungssatzung erlassen wurde.

Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Sinsheim vom 20.03.2024 besteht keine Eintragung im Baulastenverzeichnis.

Denkmalschutz

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Sinsheim vom 20.03.2024 unterliegt das Bewertungsobjekt denkmalrechtlichen Vorschriften und es handelt sich um einen Prüffall der Archäologie (zur Begründung siehe folgender Auszug).



LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE

Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg Teil A2
Beschreibung des Objektes

Regierungsbezirk: **Karlsruhe** Stand: 13.02.2012
Land-/Stadtkreis: **Rhein-Neckar-Kreis** Bearb.: **Dr. Seidenspinner**
Gemeinde: **Sinsheim**
Gemarkung: **Ehrstädt**
Ortsteil/Wohnplatz: **Ehrstädt**
Straße/Hausnr.: **Ehrenstraße 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 15a, 16, 17, 19, 23, 25, 27, 29, Eichwaldstraße 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, Hinterdorfstraße 1, 1a, 2, 2a, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 20, 26, Rosenbergweg 1, Wassergasse 1, 2, 3, 4, Weidengasse 1, 2, 2a, 3, 3A, 4, 5, Ziegelgärtenweg 2, 4**
Gewann:
Walddistrikt:
Flurstück: **0-11, 0-11/1, 0-11/5, 0-11/6, 0-11/7, 0-11/8, 0-11/9, 0-11/10, 0-11/11, 0-11/12, 0-12/1, 0-14-16, 0-18, 0-18/1, 0-18/2, 0-19, 0-22, 0-24-26, 0-28-35, 0-35/1, 0-35/2, 0-36-41, 0-43, 0-46-51, 0-52/1, 0-52/2, 0-52/3, 0-53-54, 0-54/1, 0-54/2, 0-58, 0-58/1, 0-59-62, 0-62/1, 0-63, 0-63/1, 0-64-67, 0-69, 0-69/1, 0-73-76, 0-80, 0-80/1, 0-81-83, 0-83/1, 0-84-85, 0-101-102, 0-104, 0-107-113, 0-115, 0-118, 0-122-123, 0-1220, 0-1247, 0-1394, 0-1397, 0-2621, 0-2632-2633, 0-2681, 0-2732-2736**
Maßgeblich ist der markierte Kartenausschnitt.

Karten: TK 25: **6719**
FK: **062.110**
DGK: **6719.18**

Objekt:	Status:
Mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlung Ehrstädt	**P**

Der Ausbauort aus fränkischer Zeit, vielleicht schon 774 und 775 durch die Erwähnung einer „herstater marca" bezeugt, erscheint sicher ab 1284 als „Erstat" in den schriftlichen Quellen.

Ehrstädt gehörte seit der Verleihung der Wimpfener Immunität im 9. Jahrhundert zur Wormser Grundherrschaft. Die Ortsherrschaft war wormsisches Lehen für die Inhaber von Schloss Neuhaus im Süden der Gemarkung, ab 1422 je zur Hälfte geteilt: eine Hälfte von Neuhaus, die zweite Hälfte von Sachsenheim, 1484 von Helmstatt, 1506 von Gemmingen. 1541 erhält Philipp von Neuhaus durch einen Tausch auch diese Hälfte, allerdings als württembergisches Lehen. Nach dem Aussterben der von Neuhaus kommt die Ortsherrschaft als wormsisches und württembergisches Lehen an Christoph von Degenfeld (1580/2).

Ehrstädt war dem Kanton Kraichgau der schwäbischen Reichsritterschaft inkorporiert.

1805 an Baden.

Locker bebauter Ortskern mit unregelmäßig leiterförmigem Grundriss in flacher Talmulde. Schlossanlage im Westen. Neubauten im Norden.

Literatur:

Seite 1 von 2

Landesamt für Denkmalpflege
Begründung der Denkmaleigenschaft
Sinsheim - Ehrstädt, MA 1 Stand: 13.02.2012

Landesarchivdirektion Baden-Württemberg (Hrsg.) Das Land Baden-Württemberg. Amtliche Beschreibung nach Kreisen und Gemeinden, Band 5. (Stuttgart, 1976) 407f.

A. Krieger, Topographisches Wörterbuch des Großherzogtums Baden. Band 1. (Heidelberg, 1904) 475.

F. Hub, Ehrstädt und Schloß Neuhaus. (Neckarbischofsheim, 1967) passim.

Seite 2 von 2

Planungs- und baurechtliche Situation

Dem Sachverständigen lagen keinerlei Bauunterlagen und damit auch keine Genehmigungsunterlagen vor.

Hinweis:
Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht abschließend geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass die baulichen und sonstigen Anlagen und Nutzungen genehmigt bzw. genehmigungsfähig sind.

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Sinsheim vom 20.03.2024 liegt das Bewertungsgrundstück in einem Gebiet, für welches kein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht. Die Bebaubarkeit dieses Grundstücks richtet sich demnach nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Gemäß § 34 BauGB ist die Bebauung zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Für nähere Informationen wird auf die Baurechtsabteilung der Stadtverwaltung Sinsheim verwiesen.

3 BAULICHE ANLAGEN

Wichtige Vorbemerkungen: Die nachfolgenden Ausführungen stützen sich auf die Feststellungen bei der Ortsbesichtigung. Da keine zerstörerischen Untersuchungen vorgenommen wurden, beruhen die Angaben hinsichtlich der nicht sichtbaren und unzugänglichen Bauteile auf Auskünften während des Ortstermins, zur Verfügung stehenden Unterlagen und Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführungen im Baujahr. Das Bewertungsobjekt wurde nicht auf versteckte Mängel/Bauschäden untersucht.
Bei der Ortsbegehung wurden weder zerstörerische Untersuchungen noch Funktionsprüfungen einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung (Heizung, Elektro, Wasser, Abwasser etc.) oder Dichtigkeitsprüfungen der in den Gebäuden verlegten Leitungen durchgeführt. Die entsprechende Funktionsfähigkeit wird im Gutachten unterstellt.
Ferner wird unterstellt, dass keine schadstoffbelasteten Baustoffe und Bauteile vorhanden sind, die eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Nutzern beeinträchtigen oder gefährden. Vom Sachverständigen wurde keine Baustoff- oder Bauteilprüfung vorgenommen. Untersuchungen auf pflanzliche, tierische und pilzliche Schädlinge sowie gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Ebenso wurden keine Untersuchungen zu Standsicherheit, Brandschutzvorschriften, Wärme- oder Schallschutzvorschriften sowie Bodenverunreinigungen (Altlasten) durchgeführt. Diese Untersuchungen betreffen Sonderfachgebiete, für welche es eigene Sachverständige gibt.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bauschadensgutachten! Hierzu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Bauschäden erforderlich. Baumängel und Bauschäden wurden nur insoweit erfasst, wie sie offensichtlich und augenscheinlich erkennbar sind. Es erfolgt keine differenzierte abschließende Bestandsaufnahme und keine Ursachenuntersuchung. Die Auswirkungen der gegebenenfalls vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf die Wertermittlung werden daher nur pauschal geschätzt und berücksichtigt soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Sollten im Gutachten Kosten für Modernisierung/en berücksichtigt werden, werden auch diese nur pauschal geschätzt und berücksichtigt.
Es wurden im vorliegenden Fall lediglich augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische, pflanzliche und pilzliche Schädlinge oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich.

Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

Beschrieben werden die dominierenden Ausstattungsmerkmale. Abweichungen in Teilbereichen können durchaus vorhanden sein, haben jedoch keinen wesentlichen Einfluss auf den Verkehrswert.

3.1 Aufteilung / Grundrisslösung

Wichtiger Hinweis:

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Schreiben vom 14.02.2024 darum gebeten, dem Sachverständigen Objektunterlagen / Objektinformationen zur Verfügung zu stellen. Weder von Seiten der betreibenden Gläubigerin noch der Schuldnerin erhielt der Sachverständige hierauf Objektunterlagen / Objektinformationen.
Gemäß Auskunft der Baurechtsabteilung sowie des Stadtarchivs der Stadtverwaltung Sinsheim liegt auch keine Bauakte vor. Aufgrund dessen **können an dieser Stelle keine Grundrisse abgebildet werden.**

3.2 Konstruktive Merkmale

Da keine zerstörerischen Untersuchungen vorgenommen wurden, beruhen die Angaben hinsichtlich der nicht sichtbaren und unzugänglichen Bauteile auf Auskünften während des Ortstermins und Annahmen des Sachverständigen.
Eine Baubeschreibung o. ä. lag dem Sachverständigen im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht vor. **Siehe hierzu auch vorheriger Abschnitt 3.1 („Wichtiger Hinweis“).**

Gebäudeart:	freistehendes Einfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss
Aufbau:	Keller-, Erd- (Hochparterre) und Dachgeschoss Gemäß Angabe im Rahmen der Ortsbesichtigung ist das Wohnhaus vollständig unterkellert. Das Bewertungsobjekt konnte im Rahmen des Ortstermins nur teilweise besichtigt werden. Der Keller konnte nicht besichtigt werden.
Baujahr:	unbekannt (in Bezug auf den aktuellen Bestand) Gemäß Auskunft des Stadtarchivs Sinsheim wurde gemäß historischen Unterlagen zwar ein alter Gebäudebestand um 1783 (*Wohnhaus mit Stall und Balkenkeller*) bzw. um 1845 (*Nebenwohnhaus mit Schweinestallunterbau sowie Zimmeranbau mit Stallunterbau*) erbaut. Es ist jedoch davon auszugehen, dass seitdem deutliche Umbauten, Erweiterungen bzw. Sanierungen stattgefunden haben.
Außenwände:	vermutlich Ziegelmauerwerk
Innenwände:	vermutlich Mauerwerk / Holzfachwerk
Treppen:	EG/DG: Holztreppe
Decken:	Holzbalkendecke

Fassade:	verputzt und gestrichen, teilweise mit Platten verkleidet Hinweis: Platten möglicherweise asbesthaltig; abschließend nur durch eine fachmännische Untersuchung bestimmbar. Eine derartige Untersuchung ist nicht Bestandteil dieses Gutachtens und betrifft ein Sonderfachgebiet, für welches es eigene Sachverständige gibt. Für den Umgang mit asbesthaltigen Stoffen gibt es spezielle Vorschriften, welche es zu beachten gilt.
Dach:	Satteldach, vermutlich Holzkonstruktion, Dachgeschoss ausgebaut
Balkon/Terrasse:	Dachterrasse auf Garagendach vorhanden, ca. 3,60 m x 5,60 m
Garage/Carport:	1 Garage (zur Garage bestand kein Zugang) 1 Carport (vor der Garage) Holzkonstruktion Dach mit Kunststoff-Wellplattendeckung ca. 4,20 m x 3,15 m

3.3 Wesentliche Ausstattungsmerkmale

Bodenbeläge:	EG:	Holzdielen, vermutlich PVC und Fliesen
	DG:	Holzdielen
	Spitzboden:	Teppich
Fenster:	EG:	2-fach verglaste Kunststofffenster (2012)
	DG:	2-fach verglaste Kunststofffenster, Dachflächenfenster aus Holz
Türen:	Innentüren:	alte Holztüren
	Haustür:	Kunststoff mit Glaseinsätzen
Sanitär:	EG:	Bad mit Hänge-WC, Handwaschbecken, Dusche, Waschmaschinenanschluss, nur eine Wand gefliest, Holzdielenboden, natürlich belichtet und belüftet
	DG:	Bad mit Stand-WC, Handwaschbecken, Badewanne, Wände teilweise gefliest, Holzdielenboden, natürlich belichtet und belüftet
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, geringe Anzahl von Steckdosen und Lichtauslässen, Leitungen teilweise auf Putz, teilweise fehlende oder kaputte Abdeckungen für Schalter und Steckdosen	
Küchenausstattung:	nicht vorhanden	

Heizung:	Der Sachverständige hat im Rahmen der Ortsbesichtigung keine Heizungsanlage sichten können. Gemäß mündlicher Auskunft im Rahmen der Ortsbesichtigung, befindet sich in der Garage eine Holzpellet-Heizungsanlage. Zur Garage bestand kein Zugang. Der Sachverständige geht in diesem Gutachten von der Annahme aus, dass eine entsprechende Heizungsanlage vorhanden ist. Die Warmwasser-Versorgung in den Bädern erfolgt über Durchlauferhitzer.

3.4 Besondere Bauteile

Besondere Bauteile (werthaltig): Hauseingangstreppe mit Podest

Hinweis: Der Carport vor der Garage wird über die Außenanlagen mitberücksichtigt.
Die Garage mit darauf befindlicher Dachterrasse wird separat berücksichtigt.

3.5 Energetischer Zustand

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist am 01.11.2020 bzw. dessen Novelle am 01.01.2024 in Kraft getreten. Ziel dieses Gesetzes ist es, einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung der nationalen Klimaschutzziele zu leisten. Das GEG legt den Rahmen für die energetischen Mindestanforderungen an Neubauten, Bestandsgebäude und den Einsatz von erneuerbaren Energien zur Wärme- und Kälteversorgung fest. Das GEG umfasst Vorgaben zu Heizungs- und Klimatechnik sowie zur Wärmedämmung und Kühlung von Gebäuden.
Für Bestandsgebäude bzw. dessen Eigentümer gelten - von Ausnahmefällen abgesehen - gewisse Austausch-, Sanierungs- bzw. Nachrüstpflichten, welche es zu beachten gilt. Für nähere Informationen hierzu wird auf den Inhalt des GEG verwiesen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein älteres Bestandsgebäude mit z. B. keinem bzw. keinem zeitgemäßen Wärmeschutz der Außenwände. Ein Energieausweis lag dem Sachverständigen im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht vor. Das GEG schreibt vor, dass Verkäufer oder Vermieter im Falle eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung einen Energieausweis vorlegen müssen. Eine genaue Analyse der energetischen Anforderungen und der daraus resultierenden Kosten kann nur durch einen entsprechenden Spezialisten erstellt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens ist eine derartige Analyse nicht möglich.

3.6 Barrierefreiheit

Barrierefrei i. S. § 4 Behindertengleichstellungsgesetz (BGG) sind bauliche Anlagen, wenn sie für Menschen mit Behinderung in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind. Hierbei ist die Nutzung behinderungsbedingt notwendiger Hilfsmittel zulässig.
Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein älteres Bestandgebäude mit z. B. keinem ebenerdigen Zugang zum Hauseingang (Hochparterre). Die Terrasse auf dem Garagendach ist von innen ebenfalls nur über eine kleine Holztreppe begehbar. Der Sachverständige geht

davon aus, dass eine vollständige Barrierefreiheit nicht gegeben ist. Eine genaue Beurteilung kann nur durch einen entsprechenden Spezialisten erstellt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens ist eine derartige Analyse nicht möglich.

3.7 Außenanlagen

Zuwegung/Wege:	Das Bewertungsobjekt ist überwiegend mit dem Wohnhaus, der Garage und dem Carport überbaut. Das Haus ist von der südlichen Grundstücksgrenze bzw. von der Eichwaldstraße leicht zurückversetzt errichtet. Der Bereich vor dem Haus sowie die Zufahrt zur Garage bzw. die Fläche unterhalb des Carports sind befestigt.
Einfriedungen:	keine wesentlichen Einfriedungen vorhanden
Carport:	Vor der Garage - zur Eichwaldstraße hin gelegen - befindet sich ein Carport in Holzkonstruktion.
Grünbereiche:	kein wesentlicher Grünbereich bzw. Gartenbereich vorhanden

3.8 Zustand der baulichen Anlagen

Wie im Rahmen der Ortsbesichtigung ersichtlich, sind in der Vergangenheit in wenigen Teilbereichen Modernisierungsmaßnahmen (siehe hierzu Abschnitt 5.4.5) durchgeführt worden. Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte dennoch Folgendes festgestellt werden: Das Wohnhaus befindet sich überwiegend - insbesondere im Erdgeschossbereich (Hochparterrebereich) - in einem deutlich renovierungs-/modernisierungs- bzw. sanierungsbedürftigen Zustand (siehe hierzu auch Bilder auf Folgeseiten). Die Ausstattung ist einfach und veraltet und nicht mehr zeitgemäß:

- Veraltete, abgenutzte bzw. nicht mehr zeitgemäße Bäder (auch im OG), Elektrik, Türen, Bodenbeläge sowie Wand- und Deckenverkleidung

- Warmwasserversorgung über Durchlauferhitzer

- keine bzw. unzureichende Wärmedämmung der Außenwände

- relativ großflächige schwarze und anderweitige Verfärbungen der Wände, Böden und Decken (vermutlich Schimmelpilzbefall aufgrund von Feuchtigkeit) in Küche und angrenzenden Bad

EG (Hochparterrebereich) – Bad

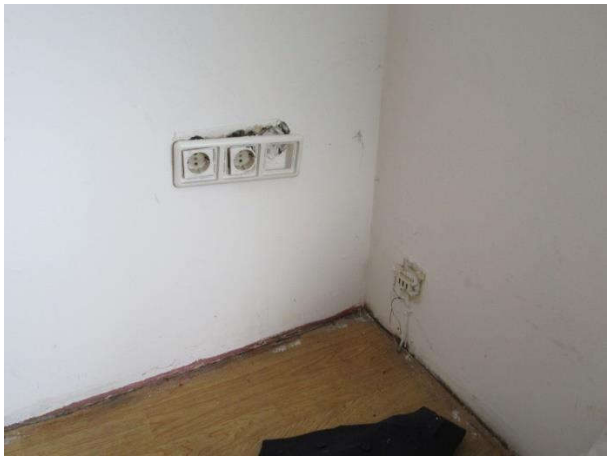
EG (Hochparterrebereich) - Bad - Decke

EG (Hochparterrebereich) – Küche

EG (Hochparterrebereich) - Küche

EG (Hochparterrebereich) – Raum 1

EG (Hochparterrebereich) – Raum 1 - Decke



EG (Hochparterrebereich) – Raum 2 – Steckdosenabdeckung

OG - Bad

Fassadenverkleidung teilweise nicht mehr vorhanden (Verkleidung mit Platten nur an Westseite des Hauses)

Terrasse auf Garagendach

Zur weiteren und nachhaltigen Nutzung des Gebäudes ist von umfangreichen Modernisierungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen auszugehen. Unter Berücksichtigung der in wenigen Teilbereichen bereits durchgeführten Maßnahmen (siehe hierzu auch Abschnitt 5.4.5), wird im Rahmen der Bewertung ein überwiegend modernisierter Zustand (16 Modernisierungspunkte gemäß Anlage 2 ImmoWertV) bzw. ein zeitgemäßer mittlerer Ausstattungsstandard (Standardstufe 3) unterstellt. Die Modernisierungskosten hierzu werden vom Sachverständigen grob überschlägig auf ca. 200.000 € geschätzt.

Ob bzw. welche Erneuerungen ein fiktiver neuer Eigentümer durchführt, ist von den jeweiligen individuellen Vorstellungen und Möglichkeiten abhängig. Entscheidend ist, wie der Grundstücksmarkt bzw. die Marktteilnehmer die Eigenschaften bzw. den Zustand des Bewertungsobjekts berücksichtigen. Sie werden nur insoweit durch marktübliche Zu- oder Abschläge einbezogen, wie sie nicht schon mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren berücksichtigt werden und dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Da insgesamt nur schwer beurteilt werden kann, welche Arbeiten ein marktüblich handelnder Eigentümer vornehmen würde bzw. welchen Zustand er hinnimmt, kann die Wertminderung aufgrund des Zustands nur grob geschätzt werden. Vor dem Hintergrund der aktuellen Marktsituation (siehe Abschnitt 4.1) und des Zustands der Immobilie erachtet der Sachverständige im vorliegenden Bewertungsfall eine Wertminderung von 200.000 EUR für angemessen und marktgerecht. Die gewählte Wertminderung wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt.

Wichtige Hinweise:

Eine Untersuchung und Beurteilung von Bauschäden bzw. Feuchte- und Schimmelpilzschäden fällt nicht in das Fachgebiet des Unterzeichners und muss von einem entsprechenden Spezialisten durchgeführt werden. Bei Bedarf sind gesonderte Gutachten zu beauftragen. Für eine abschließende Bestandsaufnahme und eine Ursachenuntersuchung von möglichen Bauschäden bzw. Feuchte- und Schimmelpilzschäden ist ein Sachverständiger auf dem entsprechenden Sachgebiet hinzuziehen. Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein

Wertgutachten und nicht um ein Bauschadensgutachten bzw. nicht um ein Gutachten bezüglich Feuchte- und Schimmelpilzschäden.
In diesem Gutachten sind die Auswirkungen ggf. vorhandener Baumängel sowie Kosten für Bauschadensbeseitigungen und Modernisierungserfordernisse auf den Verkehrswert nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt worden. Je nach neuem Nutzungskonzept sind stark abweichende Sanierungs-/ Modernisierungskosten möglich. **Es wird ausdrücklich empfohlen, diesbezüglich vertiefende Untersuchungen und darauf aufbauende Kostenermittlungen anstellen zu lassen.**

4 MARKTSITUATION UND BEURTEILUNG

4.1 Marktsituation zum Bewertungsstichtag

Auf dem Immobilienmarkt herrscht allgemein Kaufzurückhaltung. Die Kaufpreisvorstellungen der Marktteilnehmer haben sich zwar angenähert, jedoch vielerorts noch nicht genug. Aufgrund der erschwerten Finanzierungsbedingungen sind in der jüngeren Vergangenheit viele Kaufinteressierte auf Mietobjekte ausgewichen. In Folge dessen sind die Mietpreise deutlich angestiegen.

Das Thema Energieeffizienz hat für Kaufinteressenten aufgrund gestiegener Energiekosten und der Diskussionen um das Gebäudeenergiegesetz deutlich an Bedeutung gewonnen. Dies hat zur Folge, dass die Preisabschläge im Rahmen von Kaufpreisverhandlungen bei energetisch unsanierten Häusern höher ausfallen als bei energetisch sanierten Häusern.

Gemäß dem vdp-Immobilienpreisindex (Verband deutscher Pfandbriefbanken e.V.) bewegen sich die Preise von Ein- und Zweifamilienhäusern deutschlandweit im 1. Quartal 2024 nahezu auf dem Niveau des Vorquartals. Diese Entwicklung wird durch den Verlauf des German Real Estate Index (GREIX) bestätigt, sodass dies möglicherweise ein Indiz für einen Seitwärtstrend und ein Ende der Preiskorrektur darstellt. Wichtige Einflussfaktoren werden hierbei die gesamtwirtschaftliche Entwicklung sowie die Zinsentwicklung sein.

stellte zuletzt wieder ein deutlich steigendes Interesse am Eigentumserwerb fest.

4.2 Zusammenfassende Objektbeurteilung

Lage

Es handelt sich um eine gute bis mittlere Makrolage. Die Mikrolage ist für die Wohnnutzung als gut bis mittel einzustufen (keine Geschäftslage). Die Verkehrsanbindung und Infrastruktur sind als gut bis mittel zu klassifizieren.

Gebäudezustand

Der Zustand des Gebäudes ist überwiegend als deutlich renovierungs-/modernisierungs- bzw. sanierungsbedürftig einzustufen.

Ausstattung

Der Ausstattungsstandard ist überwiegend als einfach und teilweise nicht zeitgemäß einzustufen.

Nutzungs-/Drittverwendungsmöglichkeit

Für das Bewertungsobjekt wird auch zukünftig nur eine Wohnnutzung in Frage kommen. Die Flächen könnten jedoch nach unterstellter Modernisierung bzw. Sanierung ohne Probleme von einem anderen Nutzer als Wohnraum genutzt werden.

Marktgängigkeit / Vermietbarkeit / Verwertbarkeit

Aufgrund der Lage- und Objekteigenschaften in Verbindung mit der aktuellen Marktsituation würde sich das Bewertungsobjekt aus Sicht des Sachverständigen bei einem entsprechenden Vermarktungszeitraum nur schwierig am Markt platzieren lassen.

5 WERTERMITTLUNG

5.1 Flächen

5.1.1 Grundstücksgröße

Grundstücksfläche	Flurstück-Nr.	Fläche m²
	65	64
	66	116
Gesamtfläche		**180**

5.1.2 Bruttogrundfläche

Wichtiger Hinweis:
Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Schreiben vom 14.02.2024 darum gebeten, dem Sachverständigen Objektunterlagen / Objektinformationen zur Verfügung zu stellen. Weder von Seiten der betreibenden Gläubigerin noch der Schuldnerin erhielt der Sachverständige hierauf Objektunterlagen / Objektinformationen.
Gemäß Auskunft der Baurechtsabteilung sowie des Stadtarchivs der Stadtverwaltung Sinsheim liegt auch keine Bauakte vor. Eine entsprechende Flächenberechnung lag dem Sachverständigen somit nicht vor.

Die Brutto-Grundfläche (BGF) des Gebäudes wurde deshalb überschlägig in Anlehnung an die ImmoWertV und deren Anwendungshinweise (ImmoWertA) auf Basis der Liegenschaftskarte ermittelt. Die Flächenermittlung hat nur innerhalb dieses Gutachtens Gültigkeit und ist nicht für anderweitige Zwecke geeignet.
Das Bewertungsobjekt konnte im Rahmen des Ortstermins nur teilweise besichtigt werden. Der Keller konnte nicht besichtigt werden. Gemäß Angabe im Rahmen der Ortsbesichtigung ist das Wohnhaus vollständig unterkellert. Der Sachverständige geht in diesem Gutachten und der folgenden Ermittlung der Bruttogrundfläche davon aus, dass das Wohnhaus vollständig unterkellert ist.

Bruttogrundfläche (BGF) Wohnhaus gesamt	Fläche m² rd.
KG	106,5
EG	106,5
DG	106,5
Bruttogrundfläche Wohnhaus insgesamt	319,5
Bruttogrundfläche Wohnhaus insgesamt rd.	**320,0**

5.1.3 Wohnfläche

Wichtiger Hinweis:
Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Schreiben vom 14.02.2024 darum gebeten, dem Sachverständigen Objektunterlagen / Objektinformationen zur Verfügung zu stellen. Weder von Seiten der betreibenden Gläubigerin noch der Schuldnerin erhielt der Sachverständige hierauf Objektunterlagen / Objektinformationen.
Gemäß Auskunft der Baurechtsabteilung sowie des Stadtarchivs der Stadtverwaltung Sinsheim liegt auch keine Bauakte vor. Eine entsprechende Flächenberechnung lag dem Sachverständigen somit nicht vor.

Die Räume im Erdgeschoss (Hochparterrebereich) erfüllen in Bezug auf die Raumhöhe (zu gering) nicht die Anforderungen an Aufenthaltsräume i. S. § 34 der Landesbauordnung Baden-Württemberg.
Gemäß § 2 Abs. 3 WoFlV (Wohnflächenverordnung) gehören die Grundflächen von Räumen, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts genügen, nicht zur Wohnfläche. Die Wohnflächenverordnung gilt zwar unmittelbar nur für den preisgebundenen Wohnraum, sie wird jedoch in der Praxis auch regelmäßig im Bereich des preisfreien Wohnraums herangezogen.
Ein genaues Wohnflächenaufmaß durch den Sachverständigen wurde nicht durchgeführt bzw. beauftragt. In Anbetracht der Verfahrenswahl für die Verkehrswertermittlung ist die Ermittlung der Wohnfläche nicht ausschlaggebend und es wird somit im vorliegenden Fall hierauf verzichtet.

5.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Vorbemerkung:

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind grundsätzlich zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Wertermittlungsverfahren unterscheiden sich vom Grundsatz her wie folgt:

- Das Vergleichswertverfahren orientiert sich an gezahlten Preisen für vergleichbare Objekte. Es kommt dann zur Anwendung, wenn sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen (z. B. in Euro pro m²-Wohnfläche) orientiert. Die Anwendung dieses Verfahrens setzt voraus, dass eine ausreichende Anzahl an Vergleichspreisen bzw. geeignete Vergleichsfaktoren zur Verfügung stehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

- Das Ertragswertverfahren orientiert sich an den zu erwartenden Überschüssen (Mieteinnahmen), die aus dem zu bewertenden Objekt erzielt werden. Das Ertragswertverfahren findet in den Fällen Anwendung, in denen ein rationales Handeln der Marktteilnehmer das Marktgeschehen bestimmt. Hier handeln die

Marktteilnehmer nach dem Wirtschaftlichkeitsprinzip, schalten Ihre Emotionen so gut es geht aus und denken demnach in Ertragskategorien. Entscheidend ist für sie, welche Verzinsung ihnen das investierte Kapital einbringt.

- Das Sachwertverfahren orientiert sich an durchschnittlichen Herstellungskosten (Ersatzbeschaffungskosten) für die Immobilie. Im Wesentlichen wird hier der Substanz-/Sachwert beurteilt. Das Sachwertverfahren findet in den Fällen Anwendung, in denen eine nicht auf Ertragserzielung gerichtete Eigennutzung das Marktgeschehen bestimmt. Die entsprechenden Marktteilnehmer denken nicht in Ertragskategorien.

Gemäß § 6 (1) ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung) sind die Verfahren nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Der Sachverständige muss sich bei seiner Wahl des Wertermittlungsverfahrens also daran orientieren, wie der Marktteilnehmer im gewöhnlichen Geschäftsverkehr denkt und simulationsartig die Preismechanismen „nachspielen“, die auf dem entsprechenden Grundstücksmarkt für die Objektart preisbestimmend sind.

Begründung der Verfahrenswahl:

Im vorliegenden Fall handelt es sich um mit einem einheitlichen freistehenden Einfamilienhaus bebaute Grundstücke.
Derartige Objekte werden in der Regel nicht ertragsorientiert bzw. nicht zur Vermietung genutzt. Es sind keine Renditeobjekte im eigentlichen Sinne. Bei derartigen Bewertungsobjekten orientiert sich der hiesige Grundstücksmarkt überwiegend an Sachwerten bzw. Herstellkosten sowie an Vergleichspreisen (Preis pro m² Wohnfläche). Die nicht ertragsorientierte Eigennutzung steht bei den Marktteilnehmern im Vordergrund.

Das Bewertungsobjekt ist aufgrund seiner Merkmale und des Zustands relativ speziell und nicht ohne Weiteres mit Objekten aus der gleichen Objektart vergleichbar.

Bei den Marktteilnehmern spielen – wie bereits erwähnt – auch die Herstellkosten bzw. der Sachwert eine wesentliche Rolle. Auch steht ein potentieller Erwerber vor der Wahl selbst zu bauen oder zu kaufen. Er betrachtet also die Herstellungskosten und wägt diese mit dem Kaufpreis für ein „fertiges Objekt“ entsprechend ab. Zur Verkehrswertermittlung des zu bewertenden Objekts wird aus zuvor genannten Gründen das Sachwertverfahren herangezogen.

5.3 Bodenwert

5.3.1 Maße der baulichen Nutzung

Vom zuständigen Gutachterausschuss wird dem Bodenrichtwert (siehe nächster Abschnitt) keine Grundstücksausnutzung zugeordnet.
Eine Auswertung vom zuständigen Gutachterausschuss mit entsprechenden Umrechnungskoeffizienten, welche eine Abhängigkeit des Bodenwerts von der Grundstücksausnutzung ggf. nachweisen würde, liegt zum Wertermittlungsstichtag nicht vor. Insofern kann im vorliegenden Fall auf die Angabe der GFZ/GRZ (Geschossflächenzahl/Grundflächenzahl) verzichtet werden.

5.3.2 Bodenrichtwert

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte des Bodens pro Quadratmeter Grundstücksfläche für eine Mehrzahl von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche grund- und bodenbezogene Grundstücksmerkmale vorliegen. Bodenrichtwerte beziehen sich auf ein unbebautes und fiktives Grundstück, das für die jeweilige Bodenrichtwertzone typisch ist.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer Zone, für die im Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg (BORIS-BW) zum Stichtag 01.01.2023 **(am Wertermittlungsstichtag 22.05.2024 bekannter Bodenrichtwert)** ein Bodenrichtwert von

160,00 €/m²

angegeben wird.

Folgende das Bodenrichtwertgrundstück beschreibende Merkmale sind zusätzlich angegeben:

- Bodenrichtwertzonenname: Ortskern Ehrstädt
- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Beitragsrechtlicher Zustand: beitragsfrei
- Art der Nutzung: gemischte Baufläche (auch Baufläche ohne nähere Spezifizierung)
- Tiefe: 50 m

5.3.3 Bodenwertermittlung

Nach § 40 (1) ImmoWertV ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Zur Ermittlung des Bodenwerts kann gemäß § 40 (2) ImmoWertV neben oder an Stelle von Vergleichspreisen auch ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Im vorliegenden Bewertungsfall wird auf den zuvor aufgeführten Bodenrichtwert zurückgegriffen.

Der zuständige Gutachterausschuss Sinsheim veröffentlicht keine aktuelle Bodenpreisindexreihe. Aufgrund der Marksituation zum Stichtag sieht der Sachverständige keine Veranlassung den Bodenrichtwert aufgrund der Bodenwertentwicklung anzupassen.

Zur Information: Dieser Ansatz wird durch die nach dem Bewertungsstichtag erfolgten Veröffentlichungen der neuen Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024 bestätigt.

Die Grundstückstiefe des Bewertungsgegenstands (ca. 11,25 m) weicht deutlich von der definierten Grundstückstiefe des Bodenrichtwertgrundstücks (50 m) ab. Der zuständige Gutachterausschuss Sinsheim veröffentlicht keine Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Grundstückstiefen.
Nach Rücksprache mit dem Gutachterausschuss wird in Anlehnung an die zu den Bodenrichtwerten veröffentlichten örtlichen Fachinformationen empfohlen, derartige Grundstücke - aufgrund der geringeren Grundstücksgröße - mit einem Zuschlag von bis zu + 30 % zu bewerten.

Hinweis:
Erfahrungsgemäß ist der Quadratmeterpreis eines Grundstücks umso größer, je kleiner das Baugrundstück ist. Bei größeren werdenden Grundstücken geht der qm-Preis i. d. R. zurück. Den Verkäufern gelingt es erfahrungsgemäß höhere Quadratmeterpreise beim Verkauf kleinerer Grundstücke am Markt durchzusetzen.

Grundstücksgröße und Grundstückstiefe sind keine unabhängig voneinander stehenden Parameter, sondern stehen in aller Regel in Beziehung zueinander. Mit zunehmender Grundstückstiefe wächst nämlich i.d.R. auch die Grundstücksgröße; und andersherum. Insoweit dürfen Übergröße und Übertiefe nicht doppelt berücksichtigt werden.

Aufgrund der deutlich geringeren Grundstückstiefe bzw. Grundstücksgröße des Bewertungsobjekts erachtet der Sachverständige im vorliegenden Fall einen Zuschlag von 30 % (Anpassungsfaktor: 1,3) auf den Bodenrichtwert für angemessen.

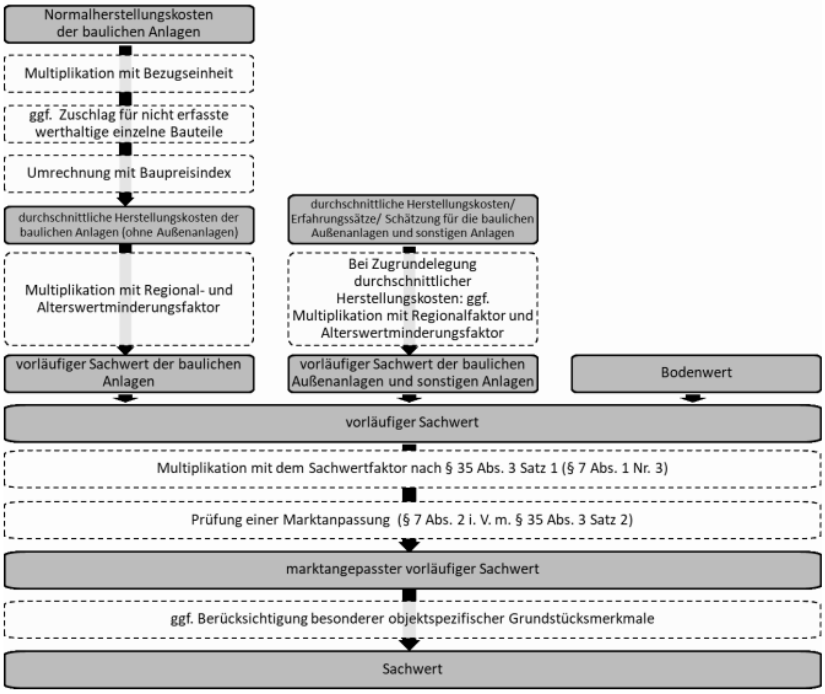
160,00 €/m² x 1,3 = 208,00 €/m²

Weitere Anpassungen sind aus Sicht des Sachverständigen nicht nötig. Aufgrund vorgenannter Punkte wird für das Bewertungsobjekt ein **Bodenwert von 208,00 €/m²** in Ansatz gebracht.

Bodenwertermittlung	Fläche m²	€/m²	Betrag €
	180,00	208,00	**37.440,00**

5.4 Sachwert

Allgemeines Ablaufschema des Sachwertverfahrens nach ImmoWertV



Der vorläufige Sachwert ist eine Größe der überwiegend auf Bau-/Herstellungskosten-überlegungen auf Basis normierter, bundesdurchschnittlicher Modell-Werte (sog. Normalherstellungskosten) heraus entsteht. Deshalb muss bei der Ermittlung des Sachwerts immer die entsprechende Marktsituation mit einem Sachwertfaktor (siehe auch obiges Wertermittlungsschema) berücksichtigt werden, da reine Kostenüberlegungen in der Regel nicht direkt zum Sachwert/Verkehrswert führen. Die Anwendung des Sachwertfaktors im Rahmen des Sachwertverfahrens stellt somit den Übergang von der kostenorientierten zur marktorientierten Denkweise dar und dient der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt. Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung dessen nicht ausreichend berücksichtigen, ist eine (weitere) Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge vorzunehmen. Die im obigen Schema aufgeführten Eingangsgrößen bzw. deren Ermittlung werden im Folgenden erläutert, quantifiziert und in die Sachwertberechnung eingeführt.

Grundsatz der Modellkonformität

Im weiteren Wertermittlungsverlauf orientiert sich der Sachverständige an Sachwertfaktoren des derzeit vorliegenden Immobilienmarktberichts östlicher Rhein-Neckar-Kreis (siehe hierzu auch Abschnitt 5.4.9). Aufgrund dessen wird die Sachwertermittlung im Rahmen dieser Bewertung in Anlehnung an das Modell durchgeführt, wie sie auch bei der Ermittlung der Sachwertfaktoren durch die Geschäftsstelle des entsprechenden Gutachterausschusses angewendet wurde. Soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist, wird bei Anwendung der entsprechenden Daten von der aktuellen Immobilienwertermittlungsverordnung (2021) bzw. vom zuvor abgebildeten Schema abgewichen (§10 (2) ImmoWertV).

5.4.1 Bewertungsbasis NHK 2010 / Kostenkennwert

Im Rahmen der Sachwertermittlung wird auf sogenannte Normalherstellungskosten zurückgegriffen. Für die Berechnung des Sachwerts werden die Normalherstellungskosten auf Preisbasis des Jahres 2010 (NHK 2010) herangezogen. Diese sind integraler Bestandteil der ImmoWertV (Anlage 4 Abschnitt II). Das Gebäude wird gemäß der nach Normalherstellungskosten 2010 vorzunehmenden Gebäudekategorisierung als **Typ 1.01 (freistehende Einfamilienhäuser mit Keller-, Erd- und ausgebauten Dachgeschoss)** klassifiziert. Die in den NHK (Normalherstellungskosten) 2010 angegebenen Kostenkennwerte beziehen sich auf 1 m² Bruttogrundfläche.

Anlage 4 Abschnitt III der ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung) enthält eine Beschreibung der Gebäudestandards mit Kostengruppen und ihren unterschiedlichen Wägungsanteilen. Auf die vollständige Wiedergabe der Standardbeschreibungen wird verzichtet und auf die oben genannte Quelle verwiesen. Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Es können nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale aufgeführt werden. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind sachverständig zu berücksichtigen.

Die Einordnung des zu bewertenden Objekts durch eine Benotung/Gewichtung der jeweiligen Kostengruppe stellt eine Schätzung dar.

Der Kostenkennwert des Wohnhauses nach NHK 2010 wird - nach unterstellter Modernisierung und dann mittlerem Ausstattungsstandard (Standardstufe 3) - mit **835 €/m² BGF (inkl. Baunebenkosten)** angesetzt.

5.4.2 Korrekturen

Der Vorteil durch die teilweise vorhandene zusätzliche Ebene im Dachgeschoss (Spitzboden) und der Nachteil durch den nicht vorhandenen Kniestock bzw. Drempel im Dachgeschoss gleichen sich aus Sicht des Sachverständigen gegenseitig aus. Insofern bedarf es keiner zusätzlichen Korrektur des Kostenkennwerts.

5.4.3 Baupreisindex

Die Preisentwicklung bis zum Bewertungsstichtag wird durch den **Baupreisindex** des Statistischen Bundesamts berücksichtigt und mit einem **Faktor von 1,812** (umbasiert auf das NHK-Basisjahr 2010=100) in die Berechnung eingepflegt.

5.4.4 Regionalfaktor

Gemäß dem vom Gutachterausschuss veröffentlichten Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren, wurde hierbei kein spezifischer Regionalfaktor verwendet. Zur modellkonformen Wertermittlung wird der Regionalfaktor deshalb mit 1,0 angesetzt.

5.4.5 Baujahr / Baualter / Nutzungsdauer

Bei der Gesamtnutzungsdauer handelt es sich um den Zeitraum, in dem die bauliche Anlage wirtschaftlich nutzbar ist. Die tatsächliche (technische) Lebensdauer spielt in diesem Zusammenhang keine Rolle.
Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Diese wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der Gesamtnutzungsdauer ermittelt.

Wichtiger Hinweis:
Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Schreiben vom 14.02.2024 darum gebeten, dem Sachverständigen Objektunterlagen / Objektinformationen zur Verfügung zu stellen.
Weder von Seiten der betreibenden Gläubigerin noch der Schuldnerin erhielt der Sachverständige hierauf Objektunterlagen / Objektinformationen.
Gemäß Auskunft der Baurechtsabteilung sowie des Stadtarchivs der Stadtverwaltung Sinsheim liegt auch keine Bauakte vor.
Gemäß Auskunft des Stadtarchivs Sinsheim geht aus historischen Unterlagen jedoch zumindest hervor, dass um 1783 ein Wohnhaus bzw. um 1845 ein Nebenwohnhaus und Anbau auf dem Grundstück erbaut wurden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass seitdem wesentliche Veränderungen, Sanierungen und Erweiterungen am historischen Gebäudebestand stattgefunden haben.

Am Gebäude sind in der jüngeren Vergangenheit offensichtlich - zumindest in wenigen Teilbereichen Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen, wie

- Erneuerung der Fenster (2-fach verglaste Kunststofffenster (2012))
- Ausbau des Dachgeschosses (Zeitpunkt unbekannt)

erfolgt. Von den Verfahrensbeteiligten lagen hierzu keinerlei Angaben vor.

Gemäß mündlicher Auskunft im Rahmen der Ortsbesichtigung, befindet sich in der Garage eine Holzpellet-Heizungsanlage. Der Sachverständige hat im Rahmen der Ortsbesichtigung jedoch keine Heizungsanlage sichten können. Zur Garage bestand kein Zugang. Der Sachverständige geht in diesem Gutachten von der Annahme aus, dass eine entsprechende Heizungsanlage vorhanden ist.

Aufgrund des vorgefundenen Zustands bzw. Ausstattungsstandard ist zur weiteren und nachhaltigen Nutzung des Gebäudes von umfangreichen Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen auszugehen (siehe hierzu auch Abschnitt 3.8). Im Rahmen der Bewertung wird deshalb - auch unter Berücksichtigung der zumindest in wenigen Teilbereichen bereits durchgeführten Maßnahmen - ein überwiegend modernisierter Zustand (16 Modernisierungspunkte gemäß Anlage 2 ImmoWertV) bzw. ein zeitgemäßer mittlerer Ausstattungsstandard (Standardstufe 3) unterstellt.
Die ImmoWertV enthält in Anlage 2 ein Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung von Modernisierungen. Das Modell dient der Orientierung zur Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen. Es ersetzt nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalls. Das Modell beruht auf einer

Punktetabelle. In Abhängigkeit von der vergebenen Punktezahl ergibt sich ein entsprechender Modernisierungsgrad.
Bei Unterstellung eines überwiegend modernisierten Zustands (16 Modernisierungspunkte gemäß Anlage 2 ImmoWertV) bzw. eines zeitgemäßen mittleren Ausstattungsstandards (Standardstufe 3) ergibt sich eine modifizierte Restnutzungsdauer von rd. 51 Jahren. Daraus folgt bei einer angesetzten Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ein fiktives Baujahr von 1995 (2024+51-80 = 1995).
In der folgenden Tabelle sind die Daten zum Baujahr (fiktiv), Baualter (fiktiv) und zu den Nutzungsdauern im Überblick dargestellt.

Baujahr (fiktiv)	Gesamtnutzungsdauer	Alter (fiktiv)	Restnutzungsdauer (fiktiv)
1995	80	29	51

Auf Grundlage der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer bzw. des Alters ergibt sich somit eine Alterswertminderung (linear) von 36,25 % bzw. ein Alterswertminderungs-faktor (Restnutzungsdauer / Gesamtnutzungsdauer) von 0,6375.

5.4.6 besondere Bauteile

Besondere Bauteile können z.B. Gauben und Balkone sein. Werthaltige Bauteile werden durch marktübliche Zuschläge berücksichtigt soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht und diese nicht bereits anderweitig erfasst werden. Der Carport vor der Garage wird über die Außenanlagen mitberücksichtigt. Die Garage mit Dachterrasse wird separat berücksichtigt. Gesondert berücksichtigt wird somit folgendes besonderes Bauteil:

als pauschale Zeitwerte geschätzt:

- Hauseingangstreppe ca. 1.000 €

5.4.7 Garage

Die Garage mit Dachterrasse wird mit einem pauschalen Zeitwert von **5.000 €** in der Berechnung angesetzt.

5.4.8 Bauliche Außenanlagen

Die Außenanlagen wurden im Abschnitt 3.7 beschrieben. Im vorliegenden Bewertungsfall sind die baulichen Außenanlagen in einfachem Standard aus Sicht des Sachverständigen mit einem Ansatz von **3 %** vom vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen angemessen und modellkonform erfasst.

5.4.9 Sachwertfaktor

Gemäß § 7 (1) ImmoWertV erfolgt die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse im Sachwertverfahren bei Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts

insbesondere durch den Ansatz von Sachwertfaktoren. Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des marktangepassten vorläufigen Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an und werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen durch Gutachterausschüsse ermittelt. Zur Ermittlung eines objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors sind die ermittelten Sachwertfaktoren auf Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Im derzeit vorliegenden Immobilienmarktbericht östlicher Rhein-Neckar-Kreis ist für Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern in niedrigpreisigen Wohnlagen (Bodenrichtwertniveau: 100 -199 €/m²) bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 362.000 € ein durchschnittlicher Sachwertfaktor von ca. 1,075 angegeben. Anpassungsfaktoren bzw. Umrechnungskoeffizienten für den Sachwertfaktor wurden nicht veröffentlicht.

Der Grundstücksmarktbericht sowie die Trendmeldungen des Gutachterausschusses nehmen hinsichtlich der Preisentwicklung Bezug auf den Preisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser (Häuserpreisindex) des Statistischen Bundesamts. Dieser ist getrennt nach siedlungsstrukturellen Kreistypen. Die Region des östlichen Rhein-Neckar-Kreises zählt hiernach zu der Lagekategorie der städtischen Kreise. Die Preise befinden sich demnach auf fast gleichem Niveau wie im Mittel des Untersuchungszeitraums der veröffentlichten Sachwertfaktoren.

Es gilt jedoch insbesondere zu berücksichtigen, dass die durchschnittliche Wohn- und Grundstücksfläche der dem Sachwertfaktor zugrundeliegenden Kauffälle deutlich höher ist als die des Bewertungsobjekts. Das Bewertungsobjekt hat nur einen relativ geringen Freiflächenanteil. Ein Garten ist nicht vorhanden.
Die Räume im Erdgeschoss (Hochparterrebereich) des Bewertungsobjekts haben eine relativ geringe Höhe (siehe hierzu auch Abschnitt 5.1.3).

Unter Berücksichtigung der Preisentwicklung und der Eigenschaften des Bewertungsobjekts, wird im vorliegenden Bewertungsfall ein **objektspezifischer Sachwertfaktor von 0,925** als angemessen erachtet.

5.4.10 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im vorliegenden Bewertungsfall wird eine **Wertminderung von 200.000 €** aufgrund des vorgefundenen Zustands der baulichen Anlagen bzw. des deshalb unterstellten, überwiegend modernisierten Zustands (siehe Abschnitt 3.8) als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt.

Ergänzend wird eine **Wertminderung von 2.000 €** aufgrund der Überbausituation (siehe hierzu Abschnitt 2.3, Unterabschnitt Überbau) als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt

Summe der besonderen objektspezifischen Merkmale: **- 202.000 €**

5.4.11 Sachwertberechnung

Basisdaten		Einheit
Jahr des Bewertungsstichtags	2024	
Baujahr (fiktiv)	1995	
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80	Jahre
Baualter (fiktiv)	29	Jahre
Restnutzungsdauer (RND) fiktiv	51	Jahre
Alterswertminderung (linear)	36,25	%
Alterswertminderungsfaktor (RND/GND)	0,6375	
Bruttogrundfläche Wohnhaus gesamt ca.	320,00	m²
Bodenwert	37.440	€

Sachwertberechnung			
modellhafter Kostenkennwert (Normalherstellungskosten) in €/m²			835
x Baupreisindex		x	1,812
= korrigierter modellhafter Kostenkennwert (Normalherstellungskosten) in €		=	1.513
x Bruttogrundfläche		x	320
= durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen in €		=	484.160
x Regionalfaktor		x	1,00
= regionale Herstellungskosten der baulichen Anlagen in €		=	484.160
x Alterswertminderungsfaktor		x	0,6375
= Zwischenergebnis in €		=	308.652
+ Zeitwert besondere Bauteile in €		+	1.000
+ Zeitwert Garage in €		+	5.000
= vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen in €		=	314.652
+ vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (%)	3	+	9.440
+ Bodenwert in €		+	37.440
= vorläufiger Sachwert des Grundstücks in €		=	361.532
x objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (Marktanpassung)		x	0,925
= marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks in €		=	334.417
± besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in €		±	-202.000
= Sachwert Grundstück in €		=	**132.417**
± Rundung in €		±	417
Sachwert Grundstück in € rd.		rd.	**132.000**

Hinweis: Zwischenwerte der obigen Berechnung wurden auf volle Euro gerundet.

5.5 Verkehrswert

„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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“ (§ 194 BauGB)
Im vorliegenden Fall wurde für das Bewertungsobjekt das Sachwertverfahren als wertbestimmendes Verfahren zur Wertermittlung gewählt, da diese Verfahrensart die Preisbildungsmechanismen auf dem Grundstücksmarkt adäquat abbildet. Der Verkehrswert des Grundstücks wird daher aus dem Sachwert abgeleitet.

Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert	Betrag €
Sachwert rd.	132.000,00
Verkehrswert	**132.000,00**

Unter Berücksichtigung der am Markt zu beobachtenden Verkehrssitte wird für das Bewertungsobjekt ein Verkehrswert begutachtet von:

132.000,00 €
(i. W.: einhundertzweiunddreißigtausend Euro)

Der Sachverständige versichert, dass das Gutachten unabhängig, weisungsfrei, gewissenhaft und ohne persönliches Interesse am Ergebnis selbst von ihm erstellt wurde.

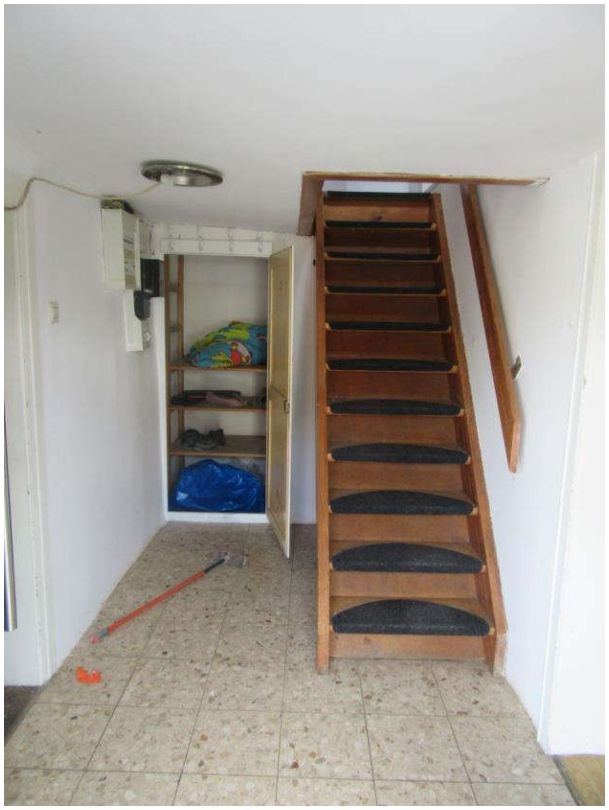
Hirschberg an der Bergstrasse, den 21.08.2024

Achim Spether
von der IHK Rhein-Neckar öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Hinweise zum Urheberschutz
Der Sachverständige hat an diesem Gutachten ein Urheberrecht. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwendung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Verfassers gestattet.
Die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist.

Anlage – Fotos

Straßenansicht (Eichwaldstraße)



EG (Hochparterrebereich) – Diele

EG (Hochparterrebereich) - Raum 1

EG (Hochparterrebereich) - Raum 1

EG (Hochparterrebereich) - Küche

EG (Hochparterrebereich) - Bad

EG (Hochparterrebereich) - Raum 2

EG (Hochparterrebereich) - Raum 2

EG (Hochparterrebereich) - Raum 3

EG (Hochparterrebereich) - Raum 4 (ehemals vermutlich kleines Bad)

Terrasse auf Garage (zugänglich vom EG/Hochparterrebereich)

Elektroverteilung im EG (Hochparterrebereich)

DG

DG - Bad