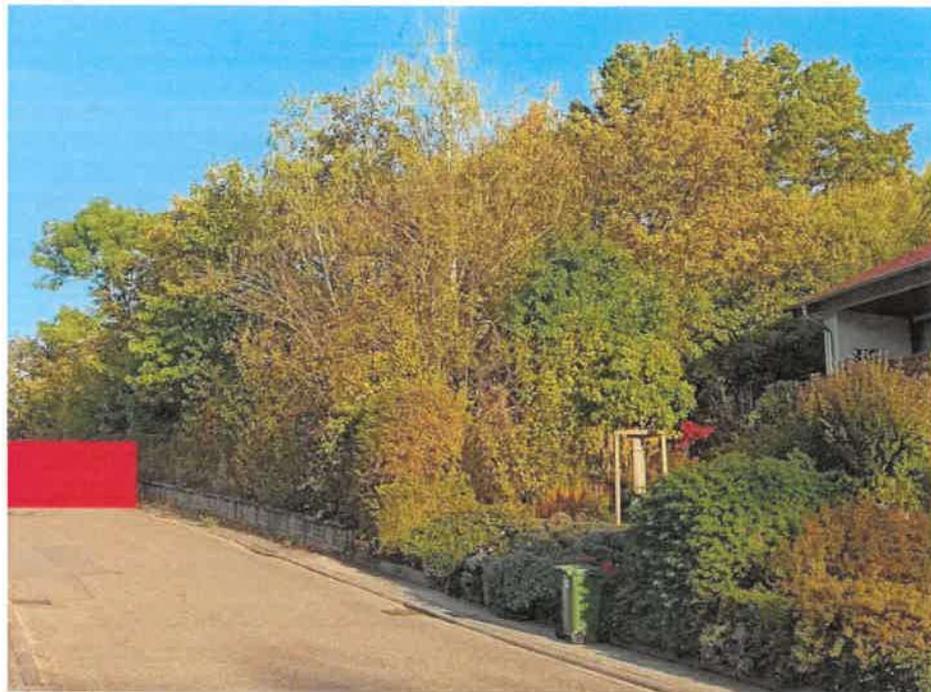


GUTACHTEN

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



Verkehrswert des mit einem Wochenendhaus, zwei Garagen und weiteren Nebengebäuden bebauten Grundstücks Schillerstraße 6 (Flst. 3143), 74889 Sinsheim (Rohrbach), unterstellt mietfrei und unbelastet, zum Wertermittlungsstichtag 11.10.2023:

406.000 EURO

**Aktenzeichen des Auftraggebers: 1 K 154/22
Amtsgericht Heidelberg, Kurfürsten-Anlage 15, 69115 Heidelberg**

Dieses Gutachten besteht aus 71 Seiten. Es wurde in einer digitalen und drei gedruckten Ausfertigungen für den Auftraggeber erstellt. In meinen Unterlagen existiert es nur digitalisiert. Die Auslegung des Gutachtens hat in seiner Gesamtheit zu erfolgen, das Gutachten darf nur ungekürzt vervielfältigt werden, jede Veröffentlichung und jede Weitergabe an Dritte bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Sachverständigen.



ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN

Zusammenfassung zum Bewertungsgegenstand

Beauftragt ist die Verkehrswertermittlung im Rahmen eines **Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft**. Gegenstand der Bewertung ist das mit einem Wochenendhaus und zwei Garagen bebaute Grundstück Schillerstraße 6 in Sinsheim (Rohrbach).

Das Objekt ist eingetragen im **Grundbuch** von Rohrbach (Blatt 16991) und besteht aus dem Eigentum an dem 1.223 m² großen Flurstück Nr. 3143 der Gemarkung Rohrbach. Die Abteilung II des Grundbuchs ist nach dem Ausdruck vom 13.07.2023 mit Ausnahme des Zwangsversteigerungsvermerks (Abt. II/3) lastenfrei.

Typologisch handelt es sich um ein Wochenendhaus unbekanntes Baujahres, das Ende der 1960er Jahre erweitert wurde. 1972 wurden zwei Fertigaragen errichtet, von denen eine ausgebaut wurde und einen Vorbau in Leichtbauweise erhalten hat. Zudem steht nahe dem Wohnhaus ein Schuppengebäude unbekanntes Baujahrs.

Das Grundstück war zugänglich über ein zweiflügeliges Tor an der Schillerstraße. Es konnte nicht zweifelsfrei geklärt werden, ob sich das Tor auf dem Bewertungsgrundstück, dem nordwestlich angrenzenden Flurstück Nr. 3142 oder mittig auf der Grenze befindet. Letzteres erscheint mir im Vergleich der Örtlichkeiten mit dem Lageplan wahrscheinlicher. Es bestand ein Weg zu den verschiedenen Aufbauten, im Übrigen waren die **Freiflächen** aber mit Bäumen, Sträuchern und Gräsern völlig überwuchert, so dass es mir nicht möglich war, in die Grundstücksmitte zu gehen oder es entlang der Grenzen zu begehen. Auch die Dachflächen waren nicht einsehbar.

Das **Wochenendhaus** konnte im Unter- und Erdgeschoss von innen besichtigt werden, war allerdings nicht beleuchtet und zum Ortstermin möbliert bzw. mit Gegenständen gefüllt. Das große Zimmer auf der Ostseite des Gebäudes war jedoch durch eine Tür geschlossen und konnte wegen der vorhandenen Möbel nur einen Spalt weit geöffnet werden; es war deshalb nicht begehbar. Im Untergeschoss besteht hinter dem Zugangstor ein größerer Raum („Keller“).¹ Die dort liegende kleine Fläche im westlichen Bereich des Untergeschosses wurde durch eine Mauer abgetrennt; dort existiert eine Toilette. Der größere Raum auf der Ostseite des Untergeschosses wurde nachträglich unterteilt in einen Flur und zwei Abstellräume. Das Erdgeschoss besteht aus dem Eingangsbereich, der in die Küche übergeht, und ein separates Zimmer. Auf der Nordseite des Gebäudes, zum rückwärtigen Grundstück hin, besteht eine überdachte Terrasse. Die Wohnfläche dieses Gebäudes beträgt rd. 32 m², die Nebennutzflächen im Untergeschoss rd. 23 m².³

Der nahe gelegene **Schuppen** war nicht zugänglich, ebenso nicht die südöstliche der beiden **Fertigaragen**. Die zweite, ausgebaute Garage konnte geöffnet und besichtigt werden. Das Wochenendhaus zeigt im Wesentlichen einen einfachen Ausstattungsstandard und einen sehr schlechten Instandhaltungszustand. Hinsichtlich Lage und Bauart resultiert ein **sehr einfacher Nutzwert**.

Die Aufbauten und die Außenanlagen werden augenscheinlich nicht mehr genutzt. Die besichtigten Gebäude waren noch möbliert bzw. mit Gegenständen gefüllt, deren Eigentumsverhältnisse nicht geklärt werden konnten. Ob **Miet- oder andere Nutzungsverträge** bestehen, ist nicht bekannt.

¹ Vgl. hierzu Anlage 6.1 dieses Gutachtens.

² darin ist die überdachte Terrasse mit einer Grundfläche von rd. 10 m² hälftig enthalten.

³ Vgl. Anlage 7.2 dieses Gutachtens.



INHALTSVERZEICHNIS

1.	Allgemeine Angaben	4
2.	Beschreibung des Grundstücks	6
2.1	Lage- und Grundstücksmerkmale	6
2.2	Privat- und öffentlich-rechtliche Situation	10
2.3	Miet- und Nutzungsverhältnisse	15
3.	Beschreibung der baulichen Anlagen	16
3.1	Gebäude und Außenanlagen	16
3.2	Instandhaltungs- und Modernisierungszustand	19
3.3	Baukennzahlen und Flächenanalyse	21
3.4	Wirtschaftliche Folgenutzung/Verwertungspotenzial	23
4.	Grundstücksmerkmale	25
5.	Ermittlung des Verkehrswerts	26
5.1	Bodenwertermittlung	27
5.2	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	33
6.	Verkehrswert des Bewertungsobjekts	34
6.1	Verfahrenswahl und Begründung	34
6.2	Wertfeststellung	34
7.	Weitere Feststellungen	35
8.	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung (Auswahl)	36
9.	Verzeichnis der Anlagen	37

Abkürzungen

Abs.	Absatz	MEA	Miteigentumsanteil
BGF	Bruttogrundfläche	o.g.	oben genannten
bzw.	beziehungsweise	rd.	rund
Flst.	Flurstück	RND	Restnutzungsdauer
GFZ	Geschossflächenzahl	tlw.	teilweise
GRZ	Grundflächenzahl	u.a.	unter anderem
i.d.R.	in der Regel	u.U.	unter Umständen
insbes.	insbesondere	vgl.	vergleiche
i.S.d.	im Sinne des	WF	Wohnfläche
i.V.m.	in Verbindung mit	WE	Wohneinheit
i.W.	im Wesentlichen	WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
m.A.n.	meiner Auffassung nach	z.B.	zum Beispiel



1. Allgemeine Angaben

Das Amtsgericht Heidelberg, Kurfürsten-Anlage 15, 69115 Heidelberg, hat mir mit Beschluss vom 12.06.2023 den Auftrag erteilt, in einem Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft den Verkehrswert des Grundstücks zu ermitteln. In § 194 BauGB ist der **Verkehrswert** wie folgt definiert:

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

Grundbuch von Rohrbach, Blatt 16991 (Bestandsverzeichnis)

Nr. 2	Eigentum	an dem Grundstück
	Gemarkung	Rohrbach
	Flurstück	3143; Gebäude- und Freifläche, Schillerstraße 6
	Größe	1.223 m ²

Wertermittlung/Ortstermin und Arbeitsunterlagen

Als Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag zur Feststellung der hier maßgeblichen Verhältnisse und Grundstücksmerkmale wurde das Datum der **Ortsbesichtigung** bestimmt. Dieser fand statt am Mittwoch, 11.10.2023, in der Zeit von 9.00 Uhr bis 9.30 Uhr.

Der Antragsteller teilte mir am 20.06.2023 mit, dass er bereit sei, mir Zugang zu dem Objekt zu gewähren. Diesbezüglich möge ich schriftlich Kontakt mit ihm aufnehmen, aber von Telefonanrufen abzusehen. Einer Verkehrswertschätzung ohne Innenbesichtigung würde er vor Gericht widersprechen. Zusätzlich benannte er zwei Personen als Bevollmächtigte, die ihn bei einer Besichtigung vertreten würden. Ich hatte zunächst einen Ortstermin für Freitag, den 29.09.2023 angesetzt und diesen Termin am 26.08.2023 den Verfahrensbeteiligten über ihre Prozessbevollmächtigten mitgeteilt. Der Rechtsanwalt des Antragstellers bat am 07.09.2023 um Verlegung des Ortstermins auf Mittwoch, den 11.10.2023, da er als auch die Tochter seines Mandanten verhindert seien. Zukünftige Korrespondenz möge ich an seine Kanzlei und die von seinem Mandanten bevollmächtigten Personen richten. Diesem Wunsch habe ich entsprochen und den neuen Termin allen Verfahrensbeteiligten per Einwurf-Einschreiben bekannt gegeben. An dem Ortstermin nahmen seitens des Antragstellers seine Bevollmächtigten sowie der Prozessbevollmächtigte teil.

Der Antragsteller nahm persönlich am Ortstermin teil. Von diesem erhielt ich verschiedene Steuerbescheide zu dem Grundbesitz und eine Beitragsrechnung zur Feuer- und Elementarschadenversicherung des Gebäudes.

Die erforderlichen **Arbeitsunterlagen** wurden von mir beschafft; u.a. Informationen zum Bauplanungs-/Bauordnungsrecht sowie zum Grundstücks-/Gebäudebestand aus Bauakten bei der Stadtverwaltung Sinsheim bzw. öffentlich Registern sowie Grundstücksmarktdaten.

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. Beschreibung des Grundstücks

2.1 Lage- und Grundstücksmerkmale

Große Kreisstadt Sinsheim und Stadtteil Rohrbach

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in der **Großen Kreisstadt Sinsheim**, die nach Weinheim die zweitgrößte Stadt des Rhein-Neckar-Kreises und Mittelzentrum für die umliegenden Gemeinden ist. Sie besteht aus der Kernstadt und zwölf Stadtteilen, liegt im südöstlichen Teil des Rhein-Neckar-Kreises und grenzt an die Landkreise Heilbronn und Karlsruhe.

Der **Stadtteil Rohrbach** wurde 1971 eingemeindet und liegt etwa 2 km südlich der Sinsheimer Kernstadt. Die Orte gehen nach den Ortserweiterungen der letzten Zeit ineinander über. Im Zuge der Baulandentwicklung hat die Stadt Sinsheim vor einigen Jahren eine technische Studie zur Baulandentwicklung in Auftrag gegeben, die das Gebiet zwischen der Sinsheimer Kernstadt und dem Stadtteil Rohrbach untersucht.⁴ Bei einer Realisierung würden die beiden Orte noch enger verzahnt. Der Stadtteil Rohrbach liegt im Tal an der Elsenz und der Heilbronner Straße (Ortsdurchfahrtsstraße, Bundesstraße B39), überwiegend aber nördlich davon am Bruchgraben und dem östlich davon liegenden Höhenzug. Er ist insgesamt gut durchgrünt und wegen der Aussichtslagen recht beliebt. Im Süden des Stadtteils, an der Heilbronner Straße in Richtung Steinsfurt, existiert das kleine Gewerbegebiet „Im Tal“, in dem u.a. ein Autohandel und eine Spedition sitzen.

Das **Siedlungsgefüge** hat sich in den letzten Jahren von einer dörflichen Prägung zu einem Wohnort mit Pendlerverkehr entwickelt. Dabei wurde auch der Ortskern aufgewertet, der aber weiterhin stark von der Verkehrsbelastung durch die Bundesstraße B39 beeinflusst wird. Das Bewertungsgrundstück liegt rd. 900 m nordöstlich der Rohrbacher Verwaltungsstelle. Während im Rohrbacher Ortskern eine Mischbebauung besteht, zeigt die Bebauung der näheren Umgebung Wohnbebauung, zumeist in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern.

Sinsheim-Rohrbach ist sehr gut an **Fernstraßen** angebunden. Es liegt an der Bundesstraße B39 (Heilbronn-Speyer), welche den Ort durchquert. Über die Autobahnanschlussstellen Sinsheim-Süd und Sinsheim-Steinsfurt bestehen sehr gute Autobahnverbindungen (jeweils rd. 3,5 km). Die **öffentliche Verkehrsanbindung** erfolgt durch den Busverkehr Rhein-Neckar, (Verkehrsverbund Rhein-Neckar, VRN). Durch die Buslinie 767 besteht von der rd. 80 m entfernt liegenden Haltestelle „Rohrbach, Hesselbacherstraße“ eine Verbindung zur Sinsheimer Kernstadt bzw. dem dortigen Bahnhof an der Linie S5 der S-Bahn-Rhein-Neckar. Die Distanz zum City-Airport Mannheim beträgt etwa 50 km und zum Flughafen Frankfurt/Main rd. 116 km.

Bildungseinrichtungen existieren in Form des Städtischen Kindergartens sowie der Grundschule Rohrbach. Weiterführende Schulen stehen in der benachbarten Sinsheimer Kernstadt zur Verfügung.

Versorgungs- und Einkaufsmöglichkeiten bestehen in Rohrbach nur in stark eingeschränkter Form. Im benachbarten Stadtteil Steinsfurt, besonders aber in der Sinsheimer Kernstadt (beide Orte etwa 2 km entfernt) ist das Angebot deutlich besser. Rohrbach verfügt über Arztpraxen und einen Zahnarzt, zudem existiert in Sinsheim ein Krankenhaus.

Für weitere Informationen über Sinsheim wird auf deren Website im **Internet** verwiesen.⁵

⁴ Vgl. Stadt Sinsheim, Machbarkeitsstudie „Michelsbild II“, Internetabfrage vom 14.01.2024 unter <https://www.sinsheim.de/wirtschaft-bauen-umwelt/bauen-wohnen/entwicklungskonzepte/machbarkeitsstudie-michelsbild-ii>.

⁵ Vgl. Stadt Sinsheim, Internet-Darstellung unter www.sinsheim.de.

Bevölkerung und demografische Entwicklung

Die Große Kreisstadt Sinsheim zählte zum 31.12.2022: 36.601 Einwohner, verteilt auf 16.279 Haushalte (2022), womit die mittlere Haushaltsgröße rund 2,25 Personen beträgt.⁶ Die Gemeinde zeigt eine **mittlere Besiedlungsdichte** auf und liegt außerhalb eines definierten Verdichtungsraums. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) teilt Sinsheim räumlich der Wohnungsmarktregion Heidelberg zu, wobei diese, basierend auf demographischen und sozioökonomischen Rahmenbedingungen der Nachfrage, als wachsende Region identifiziert wird.

Der durchschnittliche jährliche **Wanderungssaldo** zwischen 2016 und 2021 beläuft sich für Sinsheim auf 122 Personen. Damit weist Sinsheim im Vergleich zur nationalen Entwicklung eine unterdurchschnittliche Zuwanderung auf. Auf der Kreisebene fallen im Jahr 2021 insbesondere die Altersklassen 30-49 und 0-17 mit den höchsten Wanderungssaldi von 1.073 bzw. 570 Personen und die Altersklassen 18-24 und 50-64 mit den tiefsten Wanderungssaldi von -199 bzw. -107 auf.⁷

Prospektiv rechnet das BBSR im Rahmen seiner regionalen **Prognosen** auf Ebene des Landkreises mit einer Veränderung der Bevölkerung von 2020 bis 2035 um 2,8 % bzw. 15.200 Personen (Deutschland: -0,7%). Bei den Haushalten wird mit einer Veränderung von 3,4 % bzw. einer Zunahme von 8.800 Haushalten gerechnet (Deutschland: 1,1 %).⁸ 35,3 % der ansässigen Haushalte zählten 2021 zu den oberen Schichten (Deutschland: 33,4 %), 35,9 % zu den mittleren Schichten (Deutschland: 35,7 %) und 28,9 % zu den unteren Schichten (Deutschland: 30,9 %).⁹

Lebensphasen 2021 ¹⁰	Gemeinde	DE	Δ (in %p.)
Junger Single (Alter: bis 34 Jahre)	6,3 %	8,1 %	-1,7
Mittlerer Single (Alter: 35-54 Jahre)	8,1 %	9,7 %	-1,6
Älterer Single (Alter: 55+ Jahre)	16,2 %	19,3 %	-3,1
Junges Paar (Alter: bis 34 Jahre)	4,4 %	4,3 %	0,1
Mittleres Paar (Alter: 35-54 Jahre)	5,1 %	5,0 %	0,1
Älteres Paar (Alter: 55+ Jahre)	18,4 %	18,2 %	0,2
Familie mit Kindern (altersunabhängig)	31,8 %	25,1 %	6,7
Einelternefamilie (altersunabhängig)	7,8 %	7,8 %	0,0
Wohngemeinschaft (altersunabhängig)	1,9 %	2,5 %	-0,6

Bei den **Lebensphasen** fällt auf, dass in Sinsheim ältere Singles unterrepräsentiert sind. Zudem weist die Gemeinde einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Familien mit Kindern auf.

Wohnungsbestand

	2017	2022	Δ
Wohnungsbestand ¹¹	15.998	16.743	4,7 %
davon Einfamilienhäuser	5.977	6.189	3,5 %
EFH-Quote	37,4 %	37,0 %	-0,4 %p.
Wohnungen mit 1 Raum	327	342	4,6 %
Wohnungen mit 2 Räumen	908	993	9,4 %
Wohnungen mit 3 Räumen	2.545	2.683	5,4 %
Wohnungen mit 4 Räumen	3.509	3.678	4,8 %
Wohnungen mit 5+ Räumen	8.709	9.047	3,9 %
Leerstandsquote (Kreis, 2018)		2 bis 3 %	
Mittlere Bautätigkeit (2016 - 2021)		0,7 %	

⁶ Vgl. Fahrländer AG, Gemeindecheck Wohnen Stadt Sinsheim, Seiten 2, 4.

⁷ Vgl. Fahrländer AG, Gemeindecheck Wohnen Stadt Sinsheim, Seiten 2, 10.

⁸ Vgl. Fahrländer AG, Gemeindecheck Wohnen Stadt Sinsheim, Seiten 2, 5.

⁹ Vgl. Fahrländer AG, Gemeindecheck Wohnen Stadt Sinsheim, Seiten 2, 8.

¹⁰ Vgl. Fahrländer AG, Gemeindecheck Wohnen Stadt Sinsheim, Seiten 3, 9.

¹¹ Vgl. Fahrländer AG, Gemeindecheck Wohnen Stadt Sinsheim, Seiten 2, 3.



Die Einfamilienhaus-Quote ist in Sinsheim im bundesweiten Vergleich (30,0 %) überdurchschnittlich hoch. Mit 22,0 % handelt es sich bei der Mehrheit um Wohnungen mit 4 Räumen. Auch Wohnungen mit 7+ Räumen (19,8 %) und 5 Räumen (18,8 %) machen einen hohen Anteil am Wohnungsbestand aus.

Nachbarumfeld

Die **Schillerstraße** ist eine Ortsstraße im nordöstlichen Teil von Sinsheim-Rohrbach, die dem Anliegerverkehr dient und als Tempo-30-Zone eingerichtet ist. Sie geht im Südosten von der Adersbacher Straße ab und verläuft entlang des Höhenzuges in nördliche Richtung. Kurz vor ihrem Ende zweigt die Kästnerstraße in westliche Richtung ab und stellt eine Verbindung zur Bruchstraße, die (wie die Adersbacher Straße auch) zur Bundesstraße B39 führt. Parallel zur Schillerstraße verlaufen unterhalb die Goethestraße und oberhalb die Hesselbacherstraße und die Heinestraße. Rund 100 m nordwestlich besteht zudem ein Fußweg, der die Bruchstraße mit der Heinestraße verbindet.

Der **Nutzungscharakter** im Sichtbezug entspricht einem Wohngebiet. Die Gebäude in der **Nachbarschaft** sind zumeist aus den 1960er und 1970er Jahren, teilweise wurden Baulücken aber erst in späteren Jahren gefüllt. Es handelt sich in der Regel um Ein- und Zweifamilienhäuser auf recht großen Grundstücken, teilweise auch um kleinere Mehrfamilienhäuser. Vereinzelt bestehen noch Baulücken.

Wohn- bzw. Gewerbelage

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

Es handelt sich um einen **Standort** in Stadtteillage von Sinsheim-Rohrbach mit einem weitgehend homogenen Nutzungs-/Baugefüge. Die urbane Diversität durch Kultur-, Versorgungs- und Gastronomieangebote ist eher schwach, was vor allem durch die Nähe zur Sinsheimer Kernstadt zurückzuführen sein dürfte. Ein Grünbezug ist durch die großen Grundstücke und die Nähe zu den nur rd. 100 m entfernt liegenden landwirtschaftlichen Flächen gegeben. Die Parkplatzsituation entlang der Straße ist relativ entspannt, zudem liegen etwa 50 m vom Bewertungsgrundstück entfernt einige öffentliche Parkplätze. Nicht alle Gebäude in der Nachbarschaft wurden gut instandgehalten, einige zeigen auch einen mitunter deutlichen Instandhaltungstau. Insgesamt liegen die Merkmale einer gut gefragten **Wohnlage** vor.

Grundstücksmerkmale

Gegenstand der Bewertung ist das **Flurstück 3143** der Gemarkung Rohrbach. Nach dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster ergeben sich folgende Grundstücksverhältnisse.¹²

Gestalt/Form

Das Grundstück verfügt laut Grundbuchauszug über eine Größe von **1.223 m²** und wird im Kataster unter der Anschrift „Schillerstraße 6“ geführt.¹³ Es handelt sich um ein **Reihengrundstück** mit annähernd **rechteckigem Zuschnitt** und **stark geneigter Topografie**.

¹² Vgl. Anlage 3.1 dieses Gutachtens.

¹³ Vgl. Anlage 1.1 dieses Gutachtens.



Grenzverhältnisse

Die **Straßenfront** zur südwestlich verlaufenden Schillerstraße beträgt etwa 29 m. Die **Grundstückstiefe** liegt zwischen 42 m (Nordwesten, zum Flurstück 3142 hin) und 44 m (Südosten, Flurstück 3144).

Situierung

Das Flurstück ist bebaut mit einem Wochenendhaus, zwei nebeneinanderstehenden Fertiggargen und ein Schuppengebäude, in dem vermutlich eine Dusche und ein WC eingebaut sind. Das Wochenendhaus steht in einem Abstand von rd. 10,50 m von der Schillerstraße entfernt, die Längsseiten orientieren sich nach Norden bzw. Süden. Der Zugang zum Untergeschoss erfolgt von Süden (Talseite), der zum Erdgeschoss von Norden (Bergseite), eine Innentreppe zwischen den Geschossen existiert nicht. Etwa 6 m nordwestlich dieses Gebäudes steht der Schuppen mit einer Tür auf der Ostseite. Die beiden Fertiggargen stehen von der Schillerstraße etwa 7,50 m entfernt nahe der westlichen Grundstücksecke. Ein Carport, das im Lageplan nicht eingezeichnet ist, befindet sich auf oder nahe der Grenze zum nordwestlich angrenzenden Flurstück 3142. **Grenzbesonderheiten** zur Nordwestseite hin könnten wegen der nicht erkennbaren Grenze hinsichtlich eines älteren Carports und eines zweiflügeligen Metalltors zur Schillerstraße hin ergeben. Hier müsste erforderlichenfalls die Grenze von einem Vermessungsingenieur festgestellt werden. Zu den übrigen Grenzen bestehen augenscheinlich keine Besonderheiten. Insgesamt schätze ich den Einfluss der nicht klaren Verhältnisse zu Carport und Tor als nur marginal ein.

Die Aufbauten sind im Verhältnis zur Grundstücksgröße bzw. zu den Freiräumen sehr klein. Das Grundstück ist mindergenutzt. Es ist nicht optimal genutzt und nur unzureichend bebaut, hat aber entsprechende **Entwicklungspotenziale**.

Erschließungszustand

Das Bewertungsgrundstück liegt nordöstlich der öffentlichen Erschließungsanlage „Schillerstraße“. Die Straße ist im betreffenden Abschnitt asphaltiert und zweistreifig, aber ohne Leitlinie. Es sind beidseitig mit Betonpflastersteinen befestigte Gehwege und auf der dem Bewertungsgrundstück gegenüberliegenden Straßenseite auch Straßenlampen vorhanden. Ein Mischwasserkanal und eine Wasserleitung liegen in der Straße.¹⁴ Weitere Leitungsauskünfte können über die jeweiligen Leistungsträger angefordert werden. Die Stadtverwaltung Sinsheim hat mir am 11.01.2024 bestätigt, dass alle Erschließungs- und Anschlussbeiträge nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und dem Kommunalabgabengesetz (KAG) abgegolten sind.¹⁵ Für die Wertermittlung wird die Existenz von für Bebauungen erforderlichen Grundstücksanschlüssen und Ver-/Entsorgungsleitungen unterstellt, so dass das Grundstück als **voll erschlossen und erschließungsbeitragsfrei** einzustufen ist.

Umwelteinwirkungen/Geräuschimmissionen

Das Flst. 3143 liegt unmittelbar an der Schillerstraße. In der „Lärmkartierung 2017 Straßenverkehr (LDEN) 24 Stunden“ des Landes Baden-Württemberg ist die Straße nicht aufgenommen.¹⁶ Auch beim Ortstermin existierten keine störenden **Verkehrsimmissionen**. Eine weitergehende Erkundung/Beurteilung zu Umwelteinwirkungen erfolgt hier nicht (vgl. Ziff. 1/Leistungsabgrenzung).

¹⁴ E-Mail und Leitungspläne des Amtes für Infrastruktur der Stadt Sinsheim vom 11.01.2024.

¹⁵ E-Mail des Amtes für Stadt- und Flächenentwicklung der Stadt Sinsheim vom 11.01.2024.

¹⁶ Vgl. Anlage 4.1 dieses Gutachtens.

Hochwasserrisiko/Starkregengefährdung

Nach der **Hochwassergefahrenkarte** der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg¹⁷ befindet sich das Flurstück 3143 in keinem Gewässereinzugsgebiet.¹⁸

Nach den Angaben des Deutschen Zentrums für Luft- und Raumfahrt (DLR) besteht eine mittlere Gefährdungsklasse bei **Starkregenereignissen**.¹⁹ Dieses ist im Bodenrichtwert berücksichtigt.

Altlasten/Bodengüte

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

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

2.2 Privat- und öffentlich-rechtliche Situation

2.2.1 Grundbuch

Amtsgericht Tauberbischofsheim, Grundbuch von Rohrbach, Blatt 16991

Das Grundbuchzentralarchiv hat einen am 13.07.2023 abgerufenen Ausdruck aus dem Grundbuch übermittelt, der inhaltlich hier zugrunde gelegt. Das Bewertungsgrundstück ist im **Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 2** gebucht.²⁰ Nicht eingetragene Rechte, Aktivvermerke und Beschränkungen sind nicht bekannt. Etwaige Hypotheken oder Grundschulden sind nicht wertbeeinflussend bzw. gesondert zu würdigen.

Abteilungen II und III des Grundbuchs

Die Belastungen unter den lfd. Nrn. 1 und 2 wurden am 04.05.2011 gelöscht.

Zu Lasten des Bewertungsgegenstands ist am 23.12.2022 in **Abteilung II** ein Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Auflösung der Gemeinschaft eingetragen worden. **Diesem wird hier keine Werteeinfluss beigemessen.**

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

¹⁷ Vgl. Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, Internetabfrage vom 10.01.2024 unter <https://rips-dienste.lubw.baden-wuerttemberg.de/rips/ripservices/apps/hwrm/Abfrage.aspx?x=485318.6361017274&y=5481322.568576159>.

¹⁸ Vgl. Anlage 4.2 des Gutachtens.

¹⁹ Vgl. Anlage 4.3 des Gutachtens.

²⁰ Vgl. Anlage 1.1 des Gutachtens.

2.2.2 Bauplanungsrecht

Verbindliche Bauleitplanung

Die städtebauliche Entwicklung von Gemeinden wird durch vorbereitende Flächennutzungspläne sowie verbindliche Bebauungspläne i.V.m. der geltenden Baunutzungsverordnung geregelt. Nach den internetbasierten Angaben der Stadt Sinsheim ist das Bewertungsgrundstück im **Flächennutzungsplan** als Wohnbaufläche dargestellt.²¹

Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich des am 23.06.1966 aufgestellten **Bebauungsplans**²² „Mittlere Hälde“. Nachstehend ist ein Auszug aus diesem Bebauungsplan abgedruckt, in dem das Bewertungsgrundstück rot markiert ist.



Laut der **Nutzungsschablone** ist für das Bewertungsgrundstück maßgeblich:

- Reines Wohngebiet
- Höchstens ein Vollgeschoss
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,25
- Geschossflächenzahl (GFZ): 0,35

Für das Flurstück 3143 gilt eine Festsetzung als **„Reines Wohngebiet“**. Das sind nach § 3 Abs. 1 BauNVO Gebiete, die dem Wohnen dienen. In solchen Gebieten zulässig sind Wohngebäude und Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen (§ 3 Abs. 2). Ausnahmsweise können in reinen Wohngebieten folgende Gebäude zugelassen werden: Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Reine Wohngebiete sind demnach zwar für gewisse Ausnahmen offen, die Wohngebäude müssen aber dominant bleiben.²³ Den reinen Wohngebieten kommt somit von allen Baugebieten der BauNVO der beste Schutzanspruch zu.²⁴

²¹ Vgl. Anlage 5.1 dieses Gutachtens.

²² Vgl. Stadt Sinsheim, Internetabfrage vom 16.01.2024 unter <https://geodatenportal.sinsheim.cloud/>.

²³ Vgl. Vietmeier, in Bönker/Bischofnik, Nomos Kommentar: Baunutzungsverordnung, 2. Auflage, Baden-Baden 2018, § 3 Rn. 2.

²⁴ Dies., § 3 Rn. 4.



In den schriftlichen Festsetzungen zum **Bebauungsplan „Mittlere Hälde“** wurde Folgende geregelt:

„§ 1 Baugebiet

1. *Das Baugebiet wird entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen zum allgemeinen und reinen Wohngebiet erklärt.*
2. *Im allgemeinen Wohngebiet sind Nebengebäude und Kleintierställe nur bis 35 qm Grundfläche entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen zulässig.*
3. *Im reinen Wohngebiet sind Nebengebäude nur in Verbindung mit dem Hauptgebäude oder mit Garagen zulässig.*
4. *Die Mindestgröße der Grundstücke muss 600 qm betragen. Die Mindestbreite der Grundstücke soll bei*

6 ar bis 8 ar	20 m,
8 ar bis 10 ar	25 m,
über 10 ar	30 m

betragen.

§ 2 Gestaltung der Bauten

1. *Die in den zeichnerischen Festsetzungen eingetragene Firstrichtung der Gebäude sowie die Stellung der Nebengebäude und Garagen ist zwingend.*
2. *Die Gebäudelängsseite soll bei eingeschossigen Bauten in der Regel mindestens 9,00 m und bei zweigeschossigen Gebäuden 10,50 m betragen.*
3. *Die Traufhöhe der Gebäude darf bei den zweigeschossigen Gebäuden in den Baublöcken I und II 5,80 bis 6,30 m, bei den Gebäuden der übrigen Baublöcke bergseits 3,30 und talseits 6,30 m nicht überschreiten.*
4. *Die Sockelhöhe der Gebäude (bis Oberkante Erdgeschossfußboden) ist möglichst niedrig zu halten. Sie darf bei talseits der Straße liegenden Gebäuden nicht mehr als 0,40 m betragen. Bei den Sockel- und Einfahrtshöhen ist die vorgesehene Straßenhöhe im Längsschnitt bindend, so dass anomal hohe Außentreppen vermieden werden und außerdem gute Zufahrtsmöglichkeiten geschaffen werden können.*
5. *Bei den zweigeschossigen Gebäuden im Baublock I und II darf das Untergeschoss bzw. Kellergeschoss nicht in Erscheinung treten. Es ist so auszuführen, dass das Gebäude kein gestelztes Aussehen erhält.*
6. *Die Dächer der Hauptgebäude sind als flachgeneigte Dächer mit höchstens 30 Grad Neigung auszuführen.*
7. *Soweit im reinen Wohngebiet vordere Baugrenzen festgesetzt sind, können ausnahmsweise Flachdächer zugelassen werden, wenn die Gebäude mindestens 5 m Grenzabstand einhalten und einen ausreichenden Abstand zu der vorderen Baugrenze haben.*
8. *Alle Dächer sind mit dunklem, nicht glänzendem Material einzudecken. Die Verwendung von hellem, insbesondere glänzendem Dachdeckungsmaterial ist unzulässig.*
9. *Schornsteine sollen in der Regel in der Firstlinie oder deren Nähe aus dem Dach geführt werden. Ausnahmen sind nur dann zulässig, wenn der Schornstein als Außenwandschornstein vorgesehen ist und sich die vorgesehene Lage harmonisch in die Proportionen der Fassade des Wohnhauses einfügt.*

§ 3 Garagen und Nebengebäude

1. *Garagen und -soweit zulässig- Nebengebäude sollen sich dem Hauptgebäude unterordnen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen. Sie sind, wie im Lageplan eingezeichnet, zu erstellen.
Die Nebengebäude zweier benachbarter Grundstücke sind zu einem Baukörper zusammenzufassen.*



2. *Nebengebäude dürfen nur eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3,00 m betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial müssen dem Hauptgebäude angepasst werden.*
3. *Der Vorplatz der Garageneinfahrt muss zwischen Straßen- und Garagenflucht so lang sein, dass außer dem Raum für das Kraftfahrzeug noch mindestens 1,50 m Platz zum Öffnen bzw. Bedienen der Tore vorhanden ist. Kellergaragen sind aus gestalterischen Gründen nicht gestattet, mit Ausnahme im Baublock I.*
4. *Im Bereich zwischen den Wohngebäuden dürfen keine Nebengebäude erstellt werden.*

§ 4 Verputz und Anstrich der Gebäude

1. *Die Außenseiten der Haupt- und Nebengebäude sind spätestens 1 Jahr nach Rohbauabnahme zu verputzen.*

§ 5 Einfriedigungen

1. *Die Einfriedigung zur Straße ist an die dem Grundstück zugewandte Seite der Grenzsteine zu setzen, so dass diese frei bleiben.*
2. *Die Einfriedigungen sind für die einzelnen Straßenzüge wie folgt einheitlich zu gestalten:*
 - a) *An der Grundstücksgrenze zur Straße ein 3 cm hoher Sockel aus Naturstein oder Beton mit einer Heckenbepflanzung, max. Höhe von insgesamt 1,00 m.*
 - b) *Die Gesamthöhe der Einfriedigung an den seitlichen Grundstücksgrenzen darf 1,20 m nicht überschreiten. Trennwände zwischen den Grundstücken haben bis zur rückwärtigen Hausflucht dieselbe Höhe wie die Straßeneinfriedigung einzuhalten.*
 - c) *Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigungsmaterial ist untersagt.*
 - d) *Bei Eckgrundstücken darf an der Eckaustrundung die Gesamthöhe der Einfriedigung 0,80 m nicht überschreiten. Ebenso darf die Vorgartenanpflanzung im Bereich des Sichtwinkels nicht höher sein.*
 - d) *Türen und Tore dürfen nicht nach außen bzw. auf den Gehweg und Straßenraum gehen.*
3. *Die Straßenböschungen werden in die Grundstücke eingelegt. Sollten Stützmauern errichtet werden, so sind diese niedrig zu halten sowie dem Längsprofil der Straße und Einfriedigungen der Nachbargrundstücke anzupassen.*

§ 6 Grundstücksgestaltung

1. *Auffüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, dass die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.
Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.*
2. *Zugänge, Einfahrten und Vorplätze müssen planiert, befestigt und sauber gehalten werden.
Der Zugang von der Straße zum Wohngebäude ist begehbar zu befestigen.*
3. *Die Einfahrten sind so anzulegen, dass kein Wasser aus dem Grundstück auf die Straße fließen kann.*

§ 7 Aufstellung von Mülltonnen

Zum Einstellen von Mülltonnen sind geeignete Plätze auf dem Grundstück vorzusehen, die das Bild der Bebauung nicht verunstalten. Nischen in der Einfriedigung sind entsprechend abzuschirmen.



§ 8 Werbeanlagen

1. Werbeanlagen aller Art sind aus gestalterischen Gründen an den Wohngebäuden nicht gestattet.
2. Soweit sie an Geschäftshäusern ausnahmsweise zugelassen werden, darf die Farbe rot nicht verwendet werden. Dies gilt insbesondere für Lichtreklamen.

§ 9 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.“

Entwicklungszustand des Grundstücks

Je nach Stand der Bauleitplanung und Erschließung eines Grundstücks ergeben sich qualitative Unterschiede für den Entwicklungszustand. Das Flurstück 3143 ist als **baureifes Land** im Sinne von § 3 Abs. 4 ImmoWertV einzustufen. Baulandqualität besteht, wenn öffentlich-rechtliche Vorschriften erfüllt und Grundstücke in Form und Größe hinreichend gestaltet sind.

Besonderes Städtebaurecht/ökologische Schutzgebiete/Denkmalschutz

Besonderheiten aus dem besonderen Städtebaurecht oder Denkmalschutz wurden mir nicht bekannt. Nach einer internetbasierten Recherche zu Schutzgebieten wurde für das Bewertungsgrundstück kein **Schutzgebiet** bekannt, der Bereich östlich der Adersbacher Straße befindet sich in den **Biotopen** „Hohlweg nördlich Rohrbach – Obere Hälde“ und „Feldgehölz und Hecken an der K4283 östl. Rohrbach“. Nördlich und östlich des Wohngebiets grenzt das **Landschaftsschutzgebiet** „Unteres und Mittleres Elsenzthal“ an.

2.2.3 Bauordnungsrecht

Bau- und Nutzungsgenehmigung

Das Bauamt der Stadt Sinsheim hat mir zwei **Bauakten** zum Bewertungsgrundstück zur Verfügung gestellt. Daraus ist das ursprüngliche Baujahr des Wochenendhauses nicht zu entnehmen. Die Baugenehmigungsunterlagen betreffen folgende Vorhaben.

11/1969 Vorhaben „**Anbau einer Küche und Terrasse**“: Bauantrag vom 19.11.1965, Baugenehmigungsbescheid vom 11.08.1970

Gemäß den Unterlagen im **Bauarchiv** der Stadt Sinsheim ist die Grundstücksnutzung bereits im Rahmen der Erweiterung des Wochenendhauses thematisiert worden. So ergibt sich aus dem Protokoll zur **Gemeinderatssitzung vom 26.11.1969** der seinerzeit noch selbstständigen Gemeinde Rohrbach, dass das Baugesuch bereits 1965 bei der Gemeinde eingegangen sei, wegen der Baulandumlegung aber unbearbeitet liegen geblieben sei. Es heißt: „*Obwohl der Gemeinderat im Jahr 1965 für das Baugesuch zum Anbau einer Küche und Terrasse an das bestehende Wochenendhaus des [...] auf dem jetzigen Baugrundstück Flst. Nr. 3143 eine Befürwortung in Erwägung zog, bestehen heute berechnete Bedenken, da das bestehende und evtl. erweiterte Bauwerk in keiner Weise den Bestimmungen des Bebauungsplanes entspricht und auch innerhalb des Gesamtwohngebietes stört.*“²⁵ In dem Ablehnungsbescheid zur Baugenehmigung vom 03.06.1970 heißt es:

²⁵ Auszug aus dem Gemeinderatsbeschluss der Gemeinde Rohrbach zur Sitzung vom 26.11.1969.



„Nach den hier vorliegenden Plänen soll das auf dem Grundstück Nr. 3143 vorhandene Wochenendhaus umgebaut und erweitert werden. Im Bereich der zurzeit vorhandenen Terrasse soll eine Küche und davor eine Terrasse errichtet werden.

Das Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Hälde“. Nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ist für das Grundstück reines Wohngebiet im Sinne des § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Nach dieser Bestimmung sind in einem solchen Gebiet nur reine Wohngebäude, die zu einem dauernden Aufenthalt geeignet sind, zulässig. Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um ein typisches Wochenendhaus, das ein dauerndes Wohnen nicht zulässt. Ein solches Gebäude kann nur in einem Wochenendhausgebiet, das nach § 10 BauNVO ausgewiesen ist, zugelassen werden.

Die Baugenehmigung war somit zu versagen.“

Der am 11.08.1970 erteilten Baugenehmigung liegt zugrunde, dass der Ausbau der vorhandenen Terrasse zu einer Küche ohne weitere Terrassenbauten eine „Umplanung“ darstelle.

10/1972 Vorhaben „**Neubau von 2 Stahlbeton-Fertigaragen System Kesting**“: Baugenehmigung vom 10.07.1972

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

Baulastenverzeichnis

Für das Flurstück 3143 besteht laut schriftlicher Auskunft des Baurechtsamts der Stadt Sinsheim **keine Eintragung im Baulastenverzeichnis**.²⁶

2.3 Miet- und Nutzungsverhältnisse

Derzeitige Nutzung

Das Grundstück und die Aufbauten waren zum Ortstermin **augenscheinlich ungenutzt**, aber in den einsehbaren Bereichen möbliert bzw. mit Gegenständen belegt. In der ausgebauten und zugänglichen nordwestlichen Garage waren Akten und andere Gegenstände eingelagert.

Miet- oder andere Nutzungsverhältnisse wurden mir nicht bekannt.

²⁶ E-Mail des Baurechtsamts der Stadtverwaltung Sinsheim vom 11.07.2023.

3. Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1 Gebäude und Außenanlagen

Vorbemerkung

Die nachfolgende Beschreibung basiert auf der Ortsbesichtigung, der Bauakte und erteilten Auskünften; sie umfasst nur dominierende Merkmale, soweit es für die Verkehrswertermittlung sachgemäß ist. Die Hinweise zum Gutachten (vgl. Seite 6) sind zu beachten.

Das Wochenendhaus konnte im Unter- und Erdgeschoss von innen besichtigt werden, war allerdings nicht beleuchtet und zum Ortstermin möbliert bzw. mit Gegenständen gefüllt. Der nahe gelegene Schuppen war nicht zugänglich, ebenso nicht die südöstliche der beiden Fertiggaragen. Die zweite, ausgebaute Garage, konnte geöffnet und besichtigt werden.



Bautypologie

Die Aufbauten bestehen aus einem Wochenendhaus, einem Schuppen und zwei Garagen.

Das **Wochenendhaus** wurde zu einem nicht bekannten Zeitpunkt (vermutlich um 1960) errichtet und 1970 um eine Küche erweitert. Es besteht aus einem talseitig ebenerdig begehbaren Untergeschoss, das in drei Räume und eine Toilette unterteilt wurde, und dem Erdgeschoss, aufgeteilt in ein Zimmer und die Küche. Die Geschosse sind intern nicht miteinander verbunden. Bergseitig existiert eine überdachte Terrasse.



Bei dem **Schuppen** handelt es sich um ein kleines eingeschossiges Nebengebäude unbekanntes Baujahrs (vermutlich wie Wochenendhaus), die beiden **Garagen** wurden 1972 als Fertigaragen errichtet, wobei die nordwestlich stehende Garage ausgebaut und um einen Vorbau in Leichtbauweise ergänzt wurde.

3.1.1 Gebäudekonstruktion Wochenendhaus

Primärstruktur

Das Gebäude wurde ausgeführt als **Massivkonstruktion mit Flachdach** in kompakter, wenig gegliederter Bauform, mit Fassadenansichten in Putz und hellfarbigem Anstrich (soweit wegen des Pflanzenbewuchses einsehbar).

Fassade/Rohbau

Außenwandkonstruktion nach dem Bauplan aus Mauerwerk (d=25 cm) | Fundament vermutlich auf Stampfbeton | Innenwände in Mauerwerk in verschiedenen Stärken | Geschossdecke über dem Untergeschoss als Massivkonstruktion (Stahlbeton-/Hohlkörperdecke).

Dach/-eindeckung

Flachdach, vermutlich als Holzkonstruktion | Dacheindeckung nicht einsehbar | vorgehängte Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kunststoff/Zink mit Anschluss an öffentlichen Kanal (ungeprüft) | Dachüberstände mit Brettern verkleidet | Dämmung nicht bekannt | Bereich der bergseitig liegenden Terrasse Überdachung als Holzkonstruktion mit Eindeckung aus Faserzementplatten, unterseitig mit Nut- und Feder-Brettern verkleidet.

Geschoss-/Treppen

Keine interne Treppenverbindung zwischen dem Unter- und Erdgeschoss.

Außentüren/Fenster

Zugang zum UG über zweiflügelige Stahltür (südwestliche Traufseite), Türkopf und Profilzylinder | einfachverglaste Fenster, Mäusegitter, Einbruchsicherung | Zugang zum EG (kleiner Anbau nordwestliche Giebelseite, Bereich Terrassenüberdachung), außen Stahltür, vier massive Differenzstufen, weitere gestrichene Stahltür | einfachverglaste Fenster, Kunststoff-Rollläden mit Gurtwicklern.

Sonstige Bauteile

Eingangs-/Terrassenüberdachung im Erdgeschoss, Eingangsüberdachung Untergeschoss, Ausstellmarkise an Fenstern, Einbruchsicherung.

3.1.2 Innenausbau und Gebäudetechnik Wochenendhaus

Sekundär- und Tertiärstruktur

Ausbau/Innentüren

UG mit Stahltüren/einfachen Brettertüren | im EG zwischen Küche und Zimmer massive Tür mit Einsteckschloss (wegen Möblierung nicht zu öffnen)

Ausbau/Oberflächen

Im UG Betonglattstrich/Gehwegplatten | Wände z.T. Putz, sonst ohne Belag | Deckenuntersichten ohne Bekleidung (Sichtbeton/Hohlkörperdecken) | im EG Fliesenbelag (Küche), sonst nicht bekannt | Wände in Küche mit Raufasertapete und Anstrich, sonst nicht bekannt | Decke in Küche mit Nut- und Feder-Brettern verkleidet, darüber Dämmung aus Styroporplatten, sonst nicht bekannt



Ausbau/Badezimmer/WC

Im Wochenendhaus kein Badezimmer | WC mit Fenster im UG (nur über Außentreppe erreichbar), Bodenfliesen, Wände verputzt, Stand-WC mit Druckspülung | Ausgussbecken

Ausbau/Küche

Spüle mit kleinem Fliesenspiegel in der Küche

Heizung/Wasser

Ölofen mit Öltank im Untergeschoss | Warmwasser über Durchlauferhitzer

Elektro/Lüftung

Stromzähler und Sicherungen im UG | Leitungsführungen zumeist auf Putz

Außenwohnbereich

Im EG auf Bergseite (Nordosten) überdachte Terrasse (Eindeckung mit Faserzementplatten, Unterseite Nut- und Feder-Bretter), Gehwegplatten, Differenzstufen zum Eingangsbereich

3.1.3 Nebengebäude: Garagen, Schuppen

Im Abstand von ca. 8 m zur Schillerstraße zwei nebeneinanderstehende Fertiggaragen | Abstand zum nordwestlich liegenden Nachbargrundstück (Flst. 3142) nach den Lageplan rd. 3 m | Baujahr 1972 | Zufahrt auf Straßenseite | Wände, Decken und Bodenplatte aus Stahlbeton | flach geneigtes Dach | vermutlich Innenentwässerung | Grundfläche jeweils rd. 5,50 m auf 2,80 m | nach dem Plan unterschiedliche Garagenhöhen | Stahlschwingtor bei niedrigerer südöstlicher Garage (nicht begehbar) | bei nordwestlicher (höherer) Garage Stahlschwingtor durch einflügelige Holztür mit Glasausschnitt und Fenster ersetzt, innen ausgebaut mit Holz-Kunststoff-Verkleidungen, Büro-/Lagerraum | im Bereich dieser Garage in Leichtbauweise Vorbau als Holz-Stahl-Konstruktion mit Verkleidung aus Acryl-Wellplatten, ursprünglichem Garagen-Stahlschwingtor und Bitumeneindeckung, Grundfläche etwa 2,80 m auf 3,00 m | provisorisches Stromkabel zum Wochenendhaus gespannt.

Massiver Schuppen, etwa 6 m nordwestlich des Wochenendhauses | Dach als Holzkonstruktion mit Eindeckung aus Faserzementplatten | Fassaden verputzt und gestrichen | vergittertes Fenster auf Südseite, Stahltür auf Ostseite | Schuppen vermutlich als Dusche und Toilette genutzt

3.1.4 Außenanlagen

Außenanlagen/Zubehör

Vom Untergeschoss betonierte Außentreppe zum Eingang im Erdgeschoss, Geländer aus Rundstahl an westlicher Schmalseite | nahe dem Zugangsbereich zum Untergeschoss Außenwasserstelle mit Zisterne

Zur Schillerstraße Mäuerchen aus Natursteinmauerwerk, darüber zwischen Metallpfosten gespannter Maschendrahtzaun

Garten mit Sträuchern, Büschen, hochgewachsenen Laubbäumen und Unkraut überwuchert (ohne Verletzungsgefahr nicht begehbar)

3.2 Instandhaltungs- und Modernisierungszustand

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

3.2.1 Baulicher Zustand, Schäden und Mängel

Instandhaltungs-/Modernisierungszustand des Bewertungsobjekts

Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass hier kein Baumangel-/Bauschadensgutachten erstellt wird; die Angaben zum Bauzustand sowie zu den Schäden/Mängeln sind nur unvollständig. Untersuchungen zu Standsicherheit, zu Ursachen von Feuchtigkeits-/Risschäden, zur Funktion technischer Anlagen/Installationen, zur Qualität von Wärme-/Brand-/Schallschutz, zu gesundheits-/umweltgefährdenden/biogenen Schadstoffen und zu tierischen Schädlingen erfolgen nicht. Solche Beurteilungen obliegen Fachspezialisten und sind hier nicht Auftragsgegenstand und geschuldet.

An dem **Wochenendhaus** sind keine durchgreifenden Modernisierungen als nutzwertrelevante (strukturelle/energetisch-technische) Veränderungen/Verbesserungen erkennbar. Das ursprüngliche Baujahr ist nicht bekannt, die Erweiterung erfolgte um 1970. Im Ergebnis sind diese Baumaßnahmen auch heute noch prägend. Das Gebäude zeigt i.W. einen **stark vernachlässigten Gesamtzustand**.

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

Fassaden/-flächen

Die Gebäudehülle des Wochenendhauses entspricht im Wesentlichen den Anforderungen der Baujahre. Vermutlich wurden als unzureichend einzustufende Dämmungen auf die Fassaden aufgebracht. Wesentliche technische, energetische oder dekorative Erneuerungen wurden mir nicht bekannt.

Dach/-eindeckung

Die Dachkonstruktion und -eindeckung sowie die Dämmung im Dachbereich zeigen sehr starke Witterungseinflüsse. In der Küche ist die Dachkonstruktion teilweise heruntergebrochen. Der Innenausbau zeigt starke Feuchtigkeits- und Schimmelschäden. Es ist nicht bekannt, ob auch der zweite Raum betroffen ist.

Fenster/-türen

Die Fenster sind verbraucht und zeigen Witterungsschäden. Auch die Innentüren zeigen Schäden.

Hauseingang/Treppen

Der Hauseingang im Erdgeschoss und der Zugang zum Untergeschoss stammen vermutlich aus dem Baujahr und wurden seither nicht erneuert.



Innenausbau

Der Innenausbau ist verbraucht und muss (soweit einsehbar) komplett erneuert werden.

Sanitär/Küche

In der Küche ist eine Spüle eingebaut, die nicht mehr heutigen Anforderungen entspricht.

Gebäudetechnik

Die Gebäudetechnik ist veraltet. Es ist nicht bekannt, ob sie noch funktionstüchtig ist.

Außenanlagen

Die Außenanlagen sind verwildert.

Sonstiges

Angesichts des maroden Zustands der Aufbauten ist ein Schädlings- oder Hausschwammbefall denkbar. Die Tragstruktur des Wochenendhauses zeigt im Dachbereich Defizite. Diesbezüglich erfolgten keine weiteren Untersuchungen; sie sind ggfs. gesondert zu veranlassen.

Energieausweis/energetische Qualität

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

Das **Gebäudeenergiegesetz (GEG)** stellt auch für Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität, so dass sich ggfls. Nachrüstpflichten ergeben. Im Bewertungsfall handelt es sich um Bestandsgebäude aus den 1960er bzw. 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 mehr erforderlich sind.

3.2.2 Investitionsstau/Wirtschaftliche Minderungen

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

Gesamtbeurteilung

In jedem durchschnittlichen Gebäude gibt es Bereiche mit einem unter- oder auch überdurchschnittlichen Zustand. Letzteres ist i.d.R. bei durchgeführten Modernisierungen der Fall. Ein übliches Wohnhaus hat in Teilbereichen immer auch ältere Ausstattungsmerkmale, die zumindest mittelfristig erneuerungsbedürftig sind. Für die Beurteilung des Werteinflusses von Baumängeln und Bau-schäden ist maßgeblich, wie sich das Gebäude aus der Sicht üblicher Marktteilnehmern darstellt.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem schlechten **Instandhaltungszustand** und ist sehr ungepflegt. Der daraus resultierende erhebliche Unterhaltungsstau führt dazu, dass das Objekt nahezu komplett sanierungsbedürftig ist. Generell ist zu sagen, dass nicht modernisierte Installationen und Konstruktionen in einem Gebäude erneuerungs-/sanierungsbedürftig sind und fehlende Installationen ergänzt werden müssen. Der Objektzustand ist den Anforderungen an eine heutige Wohnnutzung, selbst bei nur vorübergehendem Aufenthalt, nicht mehr angemessen.

Die Außenhaut des Gebäudes wird heutigen Ansprüchen an Wärmeschutz nicht mehr gerecht. Die Fassaden sind daher nach heutigem Standard zu dämmen. Das in Teilen eingestürzte Dach muss insgesamt erneuert werden. Es ist eine neue und zeitgemäße Heizung zu installieren. Die Haustür, die Innentüren und die Fenster sind veraltet und müssen erneuert werden. Sämtliche Räume müssen malermäßig bearbeitet werden. Zudem müssen neue Fußbodenbeläge verlegt oder die alten Beläge überarbeitet werden. Inwiefern die Innenputze und Fußbodenunterkonstruktionen noch brauchbar sind, konnte nicht überprüft werden. Ob die Elektro- und Sanitärinstallationen nach brauchbar sind, konnte ebenfalls nicht geprüft werden. Es muss aber davon ausgegangen werden, dass auch diese Installationen vollständig erneuert bzw. die Sanitärinstallationen (Bad/Toilette) im Wohnbereich erst geschaffen werden müssen. Die Nebengebäude (Schuppen/Garagenvorbau) sind in einfachster Bauweise errichtet und befinden sich in einem vernachlässigten Zustand, die besichtigte Garage zeigte Feuchtigkeitsschäden (die zweite Garage war nicht zugänglich). Die Außenanlagen (Wege, Zufahrt, Erschließung, Garten) müssen insgesamt erneuert werden. Insoweit ist von einer **Überalterung der Aufbauten** auszugehen.

3.3 Baukennzahlen und Flächenanalyse

3.3.1 Grundstücks- und Gebäudekennzahlen

Grund- und Geschossflächenzahl (GFZ/GRZ)

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

- Grundfläche, rd. 91 m²
- Geschossfläche, rd. 30 m²

Grundstückskennzahlen (bei Grundstück: 1.223 m²)²⁷

GRZ= 0,07 / WGFZ= 0,02

²⁷ Vgl. Anlage 7.1 des Gutachtens.

Wohn- und Nutzfläche (WF/NF)

Die **Flächenansätze** orientieren sich grundsätzlich an vorhandenen Unterlagen (vgl. Abschnitt 1/Leistungsabgrenzung). Sie orientiert sich an den für das Objekt vorhandenen Bauakten im Bauarchiv der Stadt Sinsheim und wurde aus den vorhandenen Plänen abgegriffen. Daraus ergibt sich eine **Wohnfläche**²⁸ von rd. 32 m² (davon anteilig Terrasse: 10 m²). Die **Nutzfläche**²⁹ (Untergeschoss, Garagen, Schuppen) beträgt in der Summe rd. 59 m².

Wohnfläche, rd.	32 m²
Nutzfläche, rd.	59 m²

3.3.2 Struktur- und Nutzwertanalyse

Bewertungsgegenstand ist ein Wochenendhaus mit Nebengebäuden (Fertigaragen, Schuppen), das in den 1950er bzw. 1960 Jahren entstand und 1972 um zwei Fertigaragen ergänzt wurde. Wochenendhäuser sind in dieser Lage **bauplanungsrechtlich nicht zulässig**. Die Lage des Bewertungsgrundstücks als **Wohnlage ist gut nachgefragt und für Wohngebäude auch gut geeignet**.

Größe

Die Wohnfläche des **Wochenendhauses beträgt rd. 32 m²**, darin enthalten ist eine Terrasse mit anteilig rd. 10 m² (Grundfläche: rd. 20 m²). Die **Nutzfläche** im Untergeschoss des Wochenendhauses beträgt rd. 23 m², die des separat stehenden Schuppens (vermutlich WC/Dusche) gut 1 m² und die der beiden Fertigaragen zusammen rd. 27 m².

Aufteilung

Das Wochenendhaus ist im **Erdgeschoss** aufgeteilt in 1 Zimmer, 1 Küche und 1 Terrasse. Sanitärräume sind dort nicht vorhanden. Das nicht mit dem Erdgeschoss verbundene **Untergeschoss** besteht aus 1 Vorraum, 1 WC und 2 Kellerräumen. Das Zimmer im Erdgeschoss ist gefangen und nur über die Küche erreichbar. Die **Belichtung** ist vermutlich durchschnittlich, sie kann wegen der geschlossenen Rollläden und des verwilderten Gartens aber nicht abschließend beurteilt werden.

Wohn-/Nutzwert

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wochenendhaus auf einem sehr großen Baugrundstück. Repräsentative Ansprüche werden durch die Aufbauten nicht erfüllt, die Lage des Grundstücks ist aber hochpreisig. Die Grundstücksfläche ist im Verhältnis zur Wohn-/Nutzfläche sehr groß, das Grundstück ist mindergenutzt.

Das Wochenendhaus verfügt über einen **sehr einfachen bis einfachen Ausstattungsstandard** und einen **nicht zeitgemäßen, unzweckmäßigen Grundriss**. **Sanitärräume** sind nur in der Form einer Spüle (EG) und einer Toilette (UG) vorhanden. Das Untergeschoss ist nur über eine Außentreppe erreichbar. Die **Aussichten** sind durch die wuchernden Grünflächen zugewachsen, der Garten und die Terrasse zum rückwärtigen Garten sind nicht bzw. kaum nutzbar.

²⁸ Vgl. Anlage 7.2 des Gutachtens.

²⁹ Vgl. Anlage 7.2 des Gutachtens.

3.4 Wirtschaftliche Folgenutzung/Verwertungspotenzial

3.4.1 Drittverwendung und Marktfähigkeit

Im Hinblick auf die Risikoeinschätzung handelt es sich um eine gut gefragte, eher hochpreisige Wohnlage. Die Aufbauten sind in der vorhandenen Form nicht mehr nutzbar und stehen einer wirtschaftlichen Grundstücksnutzung im Wege, zumal die zulässige bzw. latypische Nutzbarkeit nicht realisiert worden ist.

Die allgemeinen Lagermerkmale sowie die hohe Nachfrage nach Wohnraum wirken sich positiv auf den Bewertungsgegenstand aus. Die Vermarktungszeit aufgrund Größe/Struktur/Drittverwendung wird als durchschnittlich eingeschätzt. Hinsichtlich der Objekt- und Marktverhältnisse resultiert bei angemessenem Preisniveau ein **durchschnittliches bis gutes Verwertungspotenzial**.

3.4.2 Gesamt- und Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftliche genutzt werden kann. Sie wird i.d.R. auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag, unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts, ermittelt. (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV). Aus den Unterlagen im Kreisarchiv ergibt sich, dass das Ursprungsbaujahr des Altbaus vor 1965 lag. Das genaue Datum konnte nicht ermittelt werden. Ich schätze es grob überschlägig auf das Ende der 1950er Jahre. Um das Jahr 1969 erfolgte ein Anbau, vermutlich verbunden mit einigen Modernisierungen des Bestandsgebäudes. Seither wurden augenscheinlich keine durchgreifenden Modernisierungen mehr durchgeführt. Hier wird als **fiktives Baujahr 1965** angenommen. Daraus leite ich die „rechnerische Restnutzungsdauer“ zum Stichtag (2023) mit **rd. 22 Jahren** ab.

Überalterung

Aufgrund der vorhandenen Rückstände und Schäden entsprechen die Aufbauten trotz einer „rechnerischen Restnutzungsdauer“ von noch rd. 22 Jahren nicht mehr den heutigen Anforderungen. Sie sind **überaltert und nicht mehr wirtschaftlich nutzbar**. Für die Modernisierung der Gebäude müssen höhere Kosten aufgewendet werden als für einen Neubau. Jeder wirtschaftlich denkende und handelnde Marktteilnehmer würde die **Gebäude abreißen und das Grundstück einer Neubebauung zuführen**, auch losgelöst von der Minderausnutzung des Baugrundstücks und der bauplanungsrechtlich nicht zulässigen Nutzung als Wochenendhaus. Bei den Fertigaragen könnte ggfls. eine Sanierung vorgenommen werden, es ist aufgrund des hochpreisigen Grundstücks aber davon auszugehen, dass die Garagen ebenfalls erneuert werden, damit sie sich in ein neues Gesamtbild der Aufbauten einfügen. Im Ergebnis beträgt die Restnutzungsdauer der Aufbauten **0 Jahre**.

3.4.3 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) unterstelle ich, dass durchschnittliche Marktteilnehmer nur noch solche Kosten tragen werden, die zur Einhaltung der **Verkehrssicherungspflichten** erforderlich sind.

4. Grundstücksmerkmale

Entwicklungszustand	Baureifes Land
Planungsrechtliche Art der baulichen Nutzung	FNP: Wohnbaufläche
Bebauungsplan	B-Plan „Mittlere Hälde“
Tatsächliche Art der baulichen Nutzung	Nutzung als Wochenendhaus
Tatsächliches Maß der baulichen Nutzung	GRZ: 0,07, GFZ: 0,02, WGFZ: 0,02
Denkmalschutz	-
Verkehrsimmissionen	-
Hochwasser- und Starkregenrisiko	Mittleres Starkregengefährdung
Sanierungsgebiet	-
Vormerkung	-
Dienstbarkeit	-
Zwangsversteigerung	Zwangsversteigerungsvermerk (II/7)
Baulasten	-
Überbau	-
Wohnungsrechtliche Bindungen	-
Mietrechtliche Bindungen	-
Abgabenrechtlicher Zustand	erschließungs-/kommunalabgabefrei
Verkehrsanbindung	PKW: gut, ÖPNV: gut
Nachbarschaft	1-/2-geschossige Wohnbebauung
Wohnlage	gute Wohnlage
Umwelteinflüsse	-
Erschließung	Anbindung öffentliche Straße, öffentliche Erschließungsanlagen
Grundstücksgröße	1.223 m ²
Grundstückstiefe	42 bis 44 m
Grundstückszuschnitt	Annähernd rechteckiger Zuschnitt
Grundstücksart	Reihengrundstück
Bodenbeschaffenheit	Unterstellt: tragfähiger Baugrund ohne schädliche Bodenveränderungen
Gebäudeart	Wochenendhaus
Bauweise und Baugestaltung	Offene Bauweise, 1-geschossig, unterkellert, kein Dachgeschoss
Wohnfläche / Nebenflächen	Wohnfläche: 32 m ² (inkl. Terrasse: 10 m ²), Nutzfläche: 58 m ² (inkl. Garagen: 27 m ² , Garagenvorbau: 8 m ² , Schuppen: 1 m ²)
Aufteilung	1 Zimmer, Küche, Terrasse
Ausbaustandard	i.W. sehr einfach bis einfach
Garagen-/Außenstellplätze	2 Garagenstellplätze (1 Garage als Lager genutzt)
Qualität der Bebauung	Sehr einfache bis einfache Bauausführung
Energetischer Zustand	Schwach, kein Energieausweis
Baualter/Baujahr	1965 (fiktiv)
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
„Rechnerische“ Restnutzungsdauer	22 Jahre
Tatsächliche Restnutzungsdauer	0 Jahre
Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale	Überalterung, nicht nutzbares Gebäude, nicht wirtschaftlich genutztes Grundstück, daher Liquidationsobjekt: Abriss, Rodung

5. Ermittlung des Verkehrswerts

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

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 ff. ImmoWertV) ist anzuwenden für die Bodenwertermittlung und für Gebäude, deren Typisierung die Heranziehung von Vergleichsfällen ermöglicht. Dies gilt v.a. für Eigentumswohnungen und Reihenhäuser. Sofern nicht genügend Vergleichspreise, die in den wertbeeinflussenden Eigenschaften (Lage, Alter, Größe, Zustand, Ausstattung, Kaufdatum) mit dem Objekt übereinstimmen, vorliegen, kann ein indirektes Vergleichswertverfahren anhand von Vergleichsfaktoren durchgeführt werden. Für Liquidationsobjekte liegen keine Vergleichspreise oder -faktoren zur Ableitung des Verkehrswerts vor. Auch der örtlich zuständige „Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten für den Bereich nördlicher Rhein-Neckar-Kreis“ veröffentlicht keine Daten, die zur Ableitung von Verkehrswerten nach § 194 BauGB geeignet sind. Im Bewertungsfall kann das Vergleichswertverfahren daher **nur zur Bodenwertermittlung** herangezogen werden.

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. Bei der Wertermittlung ist von einer optimalen wirtschaftlichen Ausnutzung bzw. Nutzbarkeit des Grundstücks auszugehen. Die Baulichkeiten sind ihrem Bestimmungszweck entsprechend im derzeitigen Zustand wirtschaftlich nicht vermietbar. Beim Verkehrswertansatz wird daher von ihrem Abbruch ausgegangen. Das Ertragswertverfahren kann zur Verkehrswertableitung **nicht herangezogen werden**.

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 beispielsweise für Einzelwohnhäuser. Unter wirtschaftlichen Aspekten muss aber von einer Abbruchbewertung ausgegangen werden, da eine Modernisierung des nach heutigen Gesichtspunkten eher unwirtschaftlichen Gebäudes mit nicht zeitgemäßer Unterhaltung bzw. Ausstattung entsprechend hohe Investitionen erforderlich macht und die Lage des Gebäudes innerhalb des Grundstücks eine Belastung für das Grundstück darstellt. Im Bewertungsfall kann auch das Sachwertverfahren zur Verkehrswertableitung **nicht herangezogen werden**.

Liquidationswertverfahren

Es handelt sich somit um ein **Liquidationsobjekt**, das nicht mit den drei gebräuchlichen Wertermittlungsverfahren bewertet werden kann. Es müssen vielmehr die in der ImmoWertV beschriebenen Besonderheiten für Liquidationsobjekte beachtet werden. Dabei kann von einer alsbaldigen (kurzfristigen) Freilegung i.S.d. § 8 Abs. 3 S. 2 Nr. 3 ImmoWertV ausgegangen werden, da die Gebäude nicht mehr genutzt werden und von einem Käufer sofort abgerissen werden können. Der Verkehrswert eines Liquidationsobjektes ergibt sich nach den Vorschriften der ImmoWertV durch den Bodenwert, gemindert um die Abrisskosten.

Modellkonformität

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

Zur Verfügung stehende notwendige Vergleichsdaten

Örtlich zuständig für die Stadt Sinsheim ist der „**Gemeinsame Gutachterausschuss für Immobilienwerte bei der Stadt Sinsheim**“. Er 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. Ich verwende in dieser Wertermittlung die Daten dieses Gutachterausschusses.

Die Daten des Immobilienmarkts (2019 + 2020) im östlichen Rhein-Neckar-Kreis wurden von diesem Gutachterausschuss ausgewertet und die Ergebnisse im August 2021 in einem „**Immobilienmarktbericht 2021**“ veröffentlicht. Im Mai 2023 wurde die „Trendmeldung Frühjahr 2023 – Immobilienmarkt östlicher Rhein-Neckar-Kreis (Daten 2021/2022)“ herausgegeben, mit Auswertungen der Kauffälle der Jahre 2021 und 2022. Diese Trendmeldung wurde im August 2023 ergänzt durch die „**Trendmeldung Sommer 2023**“, für die Kauffälle des 2. Halbjahres 2022 und des 1. Halbjahres 2023 ausgewertet wurden.

5.1 Bodenwertermittlung

5.1.1 Verfahrensgrundsätze

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

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



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

Grundlage für die Bodenwertansätze sind die eigene Erfahrung, die aktuelle Marktsituation und die Lage des Bewertungsobjekts in Sinsheim-Rohrbach sowie die vom „Gemeinsamen Gutachterausschuss für Immobilienwerte bei der Stadt Sinsheim“ mit Sitz bei der Stadt Sinsheim veröffentlichten Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2023, die er am 12.06.2023 beschlossen hat.

5.1.2 Eingangsdaten zur Bodenwertermittlung

Bodenrichtwertauskunft

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

• Gemeinde	Sinsheim
• Gemarkungsname	Rohrbach
• Art der Nutzung/Anbauart	Wohnbaufläche
• Entwicklungszustand	baureifes Land
• Beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei
• Tiefe	50 m
• Bodenrichtwertzonennamen	Mittlere Hälde
• BRW-Nummer	083289
<hr/>	
Bodenrichtwert zum Richtwertdatum 01.01.2023 ³⁰	400 €/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-/Ausichts-/Wasserlagen) zu würdigen. Gemäß § 5 ImmoWertV ist der Bodenwert nach der planungsrechtlich zulässigen und im Geschäftsverkehr lageüblichen/wirtschaftlichen Ausnutzung zu bestimmen. Abweichungen hiervon, die aus rechtlichen Gründen oder aufgrund des Zustands von baulichen Anlagen nicht behoben werden können oder würden, sind ggfs. gesondert zu würdigen.

³⁰ Siehe Anlage 9.1 dieses Gutachtens.

Vergleichskriterien	Bodenrichtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	ggfs. objektspezifische Anpassung erforderlich, siehe Anpassungen
Lage und Wert			
Gemeinde	Sinsheim	entsprechend	
Stadtteil	Rohrbach	entsprechend	
BRW-Nummer	083289	entsprechend	
Bodenrichtwert	400 €/m ²	gesucht	
Stichtag BRW	01.01.2023	11.10.2023	A 1
Beschreibende Merkmale			
Entwicklungszustand	baureifes Land	entsprechend	
Beitragszustand	beitragsfrei	entsprechend	
Grundstücktiefe	50 m	42 bis 44 m	A 2
Grundstücksgröße	bis 800 m ²	1.223 m ²	A 3
Nutzungsart	Wohnbaufläche	entsprechend	
Immissionen	nicht bekannt	entsprechend	
Hochwasser und Starkregen	nicht bekannt	mittlere Starkregengefährdung	A 4

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

A 1 Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

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

Er orientiert sich bei der Bodenpreisentwicklung an den Indexreihen des Statistischen Bundesamts, wobei der Preisindex für Bauland nur bis zum 4. Quartal 2021 vorliegt. „Zur zeitlichen Marktanpassung des Boden(-richt)wertes empfiehlt der Gutachterausschuss bei der Stadt Sinsheim, sich am **Häuserpreisindex** von destatis zu orientieren.“³¹ Die Indexreihen basieren auf bundesweiten Kaufpreisdaten der Gutachterausschüsse. Sinsheim ist der **Lagekategorie städtischer Kreise** zuzurechnen (entsprechend den vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten unterschiedlichen Lagequalitäten).

Im 1. Quartal 2023 lag der **Preisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser in städtischen Kreisen** bei 137,4, im gleichen Vorjahresquartal bei 152,3, so dass eine Minderung in 12 Monaten um 9,8 % resultiert.³² Für das 3. Quartal 2023 wird ein Index von 132,2 angegeben, so dass die Preise von 4/2022 nach 3/2023 um 13,2 % gesunken sind.

³¹ 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.

³² Vgl. Statistisches Bundesamt, Internetabfrage vom 23.01.2024 unter https://www.dashboard-deutschland.de/indicator/data_woh_preise_immobilien_hpi_haueser?origin=dashboard&db=wohnen&category=wohnen_bau.



In der „**Trendmeldung** zum Immobilienmarkt östlicher Rhein-Neckar-Kreis“ für das Frühjahr, die im Mai 2023 veröffentlicht wurde, hieß es:

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

Die Gründe hierfür sind die sich verändernden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen: die Bauzinsentwicklung und die damit einhergehenden erhöhten Eigenkapitalanforderungen der Banken, gefolgt von den weiter gestiegenen Baukosten sowie den schwankenden Energie- und Rohstoffpreisen, die den Finanzierungsbedarf zusätzlich erhöhen. Entsprechend ist mit weiteren Preiskorrekturen am Immobilienmarkt zu rechnen. Insbesondere sanierungsbedürftige Häuser oder Objekte in unattraktiver Lage werden voraussichtlich noch stärker unter Druck geraten und im Preis nachgeben.“³³

Nach der Meldung des Gutachterausschusses für Sommer 2023 hat sich dieser Trend fortgesetzt; dort wird ausgeführt:

„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 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.“³⁴

Der Wertermittlungsstichtag (11.10.2023) liegt am Anfang des 4. Quartals 2023. Daraus leite ich die Notwendigkeit einer zeitlichen Anpassung des Bodenrichtwerts ab. Der Bodenrichtwert von 400 €/m² wird entsprechend der Entwicklung des Häuserpreisindex vom 4. Quartal 2022 zum 3. Quartal 2023 um rd. -13,2 % angepasst, so dass sich ein **zeitlich angepasster Bodenrichtwert von 347 €/m²** ergibt.

Zeitliche Anpassung: -13,2 % aus 400 €/m², rd.

-53 €/m²

³³ Vgl. „Trendmeldung 2023 Immobilienmarkt östlicher Rhein-Neckar-Kreis (Daten 2021/2022)“, Seite 2, herausgegeben im Mai 2023.

³⁴ Vgl. „Trendmeldung 2023 Immobilienmarkt östlicher Rhein-Neckar-Kreis (Daten 2022/2023)“, Seite 2, herausgegeben im August 2023.



A 2 Grundstückstiefe

Nach den örtlichen Fachinformationen des Gutachterausschusses Sinsheim kommt eine Hinterlandbewertung regelmäßig nur für Flächen in Betracht, die eine Grundstückstiefe von mehr als 50 m besitzen.³⁵ Bei größeren Tiefen wird zwischen dem baulich nutzbaren Vorderland und dem nicht baulich nutzbaren Hinterland unterschieden, so dass von nach Grundstückstiefen abgestuften Bodenwerten ausgegangen wird. Das Bewertungsgrundstück ist 42 m und 44 m tief, entspricht damit aber einer Tiefe, wie sie auch bei anderen Grundstücken in dieser Richtwertzone häufig vorkommt. Eine zusätzliche Anpassung wegen der Grundstückstiefe erfolgt daher nicht.

Keine Anpassung

±0 €/m²

A 3 Grundstücksgröße

Nach den örtlichen Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte zum 01.01.2023³⁶ sollte das Vorderland für eine wirtschaftliche Einheit i.d.R. nicht mehr als 1.250 m² Größe betragen (Tiefe 50 m x Breite 50 m). Das Bewertungsgrundstück ist mit 1.223 m² nicht größer als das der Bodenrichtwertfestsetzung zugrunde gelegte Vorderland. Eine Anpassung wegen der Grundstücksgröße ist deshalb nicht angezeigt.

Keine Anpassung

±0 €/m²

A 4 Starkregengefährdung

Dem Starkregenrisiko ist die Mehrzahl der Grundstücke in der Bodenrichtwertzone "Mittlere Hälde" ausgesetzt, so dass es im Bodenrichtwert bereits ausreichend berücksichtigt ist.

Keine Anpassung

±0 €/m²

Tabelle zur Bodenwertermittlung: nächste Seite.

³⁵ Vgl. Anlage 10.1 zu diesem Gutachten und „Örtliche Fachinformationen (1. Auflage) zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte zum 01.01.2023“, herausgegeben vom Gutachterausschuss bei der Stadt Sinsheim.

³⁶ Wie vor, Seite 3.

5.1.3 Bodenwertermittlung

I. (Ausgangs-) Bodenrichtwertansatz / m²		=	400 €
Eingangsdaten			
WGFZ des (Ausgangs-) Bodenrichtwerts	=	-	
A - Nutzungsrelevante, zugeordnete Teilfläche (m ²)	=	1.223	
B - Sonstige nutzbare, zugeordnete Teilfläche (m ²)	=	0	
II. Objektspezifischer Bodenwertansatz / m²			
2.1 Nutzungsrelevante Teilfläche (€/m²)			
Ausgangswert (€/m ²)		400	
Zeitliche Anpassung, Stichtag: 25.09.2023 (€/m ²)		- 53	
Zwischenwert (€/m ²)		347	
Anpassung: Entwicklungszustand		0	
Anpassung: Beitragszustand		0	
Anpassung: Nutzungsart		0	
Anpassung: Grundstückstiefe		0	
Anpassung: Grundstücksart		0	
Anpassung: Immissionen		0	
Anpassung: Hochwasser/Starkregen		0	
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/m ²)	=	347	
Barwert (Differenz zw. BW planungsadäquat / BW realisiert)	+	0	
	=	347	
2.2 Sonstige nutzbare Teilfläche (€/m²)			
Ausgangswert (€/m ²)		0	
Wert nach m ² /GFZ-/Bauart-Anpassung (€/m ²)	=	0	
Anpassung: Zuschnitt/Immissionen/Stichtag	x	1	
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/m ²)	=	0	
Barwert (Differenz zw. BW planungsadäquat / BW realisiert)	+	0	
	=	0	
III. Bodenwertanteil des Bewertungsobjekts			
3.1 Nutzungsrelevante Teilfläche (€)			
Grundstücksflächenanteil (m ²), rd.		1.223	
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/m ²)	x	347	
Sonstiges (€)		0	
3.2 Sonstige nutzbare Teilfläche			
Grundstücksflächenanteil (m ²)		0	
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/m ²)	x	0	
Sonstiges (€)		0	
Zusammenfassung (anteiliger) Bodenwert		=	424.381 €

Der **Bodenwert** des Bewertungsobjekts beträgt **424.381 €**.

5.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

Freilegungskosten

Ein mit unrentierlichen, aber unmittelbar zu beseitigenden baulichen Anlagen bebauten Grundstück besitzt im Vergleich zu einem unbebauten, ansonsten aber gleichartigen Grundstück einen Minderwert, der darin begründet ist, dass noch Freilegungskosten aufzubringen sind.

Diese Freilegungskosten beinhalten den Abbruch der Bauwerke nach Rauminhalt. Es werden durchschnittliche **Abbruchkosten** von rd. 30 €/m³ angesetzt. Allerdings handelt es sich dabei um eine grobe Schätzung. Eine pauschale Kostenangaben ist heute kaum noch möglich, weil folgende Faktoren bei der Höhe der Abrisskosten eine Rolle spielen: Möglichkeit des maschinellen Abbruchs (gegenüber einem manuellen Abbruch wesentlich kostengünstiger), Entsorgungsmöglichkeiten (Deponien), Entsorgung (kostenintensive Entsorgung von schadstoffbelasteten Stoffen, evtl. Wiederverwendbarkeit durch Aufbereitung). Der **Rauminhalt** wurde von mir anhand der Baugenehmigungsunterlagen aus 1969 und 1972 mit 287 m³ ermittelt.³⁷ Die Berechnung kann von der DIN 277 abweichen und ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung zu verwenden. In der Summe ergeben sich die Freilegungskosten mit **8.610 €**.

Rodung Außenanlagen

Das Grundstück ist vollständig mit Sträuchern, Gras und Bäumen überwuchert, so dass eine Durchquerung auch beim Ortstermin nicht möglich war. Für die Rodung des Gartens werden hier von rd. 7,50 €/m² Grundstücksfläche angesetzt, das sind bei 1.223 m²: **9.173 €**.

Ergebnis

Für die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wird ein Abzug von insgesamt **17.783 €** vorgenommen.

³⁷ Vgl. Anlage 7.1 des Gutachtens.

6. Verkehrswert des Bewertungsobjekts

6.1 Verfahrenswahl und Begründung

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

Das Grundstück ist mit einem wirtschaftlich verbrauchten Wochenendhaus, einem Schnuppen und Fertiggaragen bebaut, die nicht mehr nutzbar sind und einer wirtschaftlichen Grundstücksnutzung entgegenstehen. Es wurde deshalb als **Liquidationsobjekt** bewertet.

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

6.2 Wertfeststellung

Würdigung der Verfahrensergebnisse / Besonderheiten

Unter Würdigung der Gesamtverhältnisse halte ich das Verfahrensergebnis für marktgerecht. Danach resultiert ein **(vorläufiger) Verkehrswert von gerundet 424.000 €**.

Grundstücksmerkmale, die nicht bereits nach den §§ 7 bis 9 ImmoWertV durch Verwendung entsprechender Eingangsdaten erfasst wurden, sind gesondert zu berücksichtigen. Dies kann für rechtliche, technische oder merkantile Vorbehalte/Besonderheiten gelten. Im Bewertungsfall bedarf es für die wertmindernden Merkmale eines **Abschlags von rd. -18.000 €**.

Vorläufiger Verkehrswert	424.000 €
Sonstige Anpassung	- 18.000 €
Verkehrswert, gerundet	406.000 €

Verkehrswert

Der Verkehrswert des mit einem Wochenendhaus, zwei Garagen und weiteren Nebengebäuden bebauten Grundstücks Schillerstraße 6 (Flst. 3143) in 74889 Sinsheim (Rohrbach), eingetragen im Grundbuch von Rohrbach (Blatt 16991), unterstellt mietfrei und unbelastet, zum Wertermittlungsstichtag 11.10.2023 geschätzt auf:

406.000 Euro (Verkehrswert gerundet)

(in Worten: vierhundertsechstausend EURO)

7. Weitere Feststellungen

Verdacht auf ökologische Altlasten

Zu ökologischen Altlasten wurde mir nichts bekannt.

Mieter, Pächter

Der Bewertungsgegenstand war, mit Ausnahme der ausgebauten Garage, ungenutzt. In dieser Garage hat ein Miteigentümer Gegenstände eingelagert. Der Bewertungsgegenstand ist nach einer früheren Nutzung nicht geräumt worden und noch möbliert bzw. mit Gegenständen vollgestellt. Miet- und/oder Pachtverhältnisse wurden mir nicht bekannt.

Gewerbebetrieb

Es ist kein Gewerbebetrieb vorhanden.

Energieausweis

Mir wurde kein Energieausweis vorgelegt.

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

Zuzenhausen, den 23.01.2024.



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

8. RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG (AUSWAHL)

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

9. VERZEICHNIS DER ANLAGEN

Übersicht

Anlage 1.1	Grundbuch	Seite 38
	<u>Kartenmaterial zur Lage</u>	
Anlage 2.1	Regionale Lageverhältnisse	Seite 39
Anlage 2.2	Örtliche Lageverhältnisse	Seite 41
Anlage 3.1	Lageplan/Liegenschaftskataster	Seite 43
	<u>Umwelteinflüsse</u>	
Anlage 4.1	Lärmkartierung	Seite 44
Anlage 4.2	Hochwasserrisiko	Seite 45
Anlage 4.3	Starkregengefährdung	Seite 47
Anlage 4.4	Schutzgebiete	Seite 48
Anlage 5.1	Bauleitplanung	Seite 49
	<u>Baupläne</u>	
Anlage 6.1	Baupläne von 1965/1969 (Anbau Küche/Terrasse)	Seite 51
Anlage 6.2	Baupläne von 1972 (Neubau Fertiggaragen)	Seite 55
	<u>Bauberechnungen</u>	
Anlage 7.1	Baukennzahlen	Seite 57
Anlage 7.2	Flächenaufstellung	Seite 58
Anlage 7.3	Ausstattungsstandard	Seite 59
Anlage 7.4	Normalherstellungskosten	Seite 61
	<u>Fotos</u>	
Anlage 8.1	Fotodokumentation (Lage)	Seite 62
Anlage 8.2	Fotodokumentation (Außenbereiche)	Seite 63
Anlage 8.3	Fotodokumentation (Baudetails)	Seite 64
Anlage 9.1	Bodenrichtwert	Seite 70

Hinweis zum Urheberrecht

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

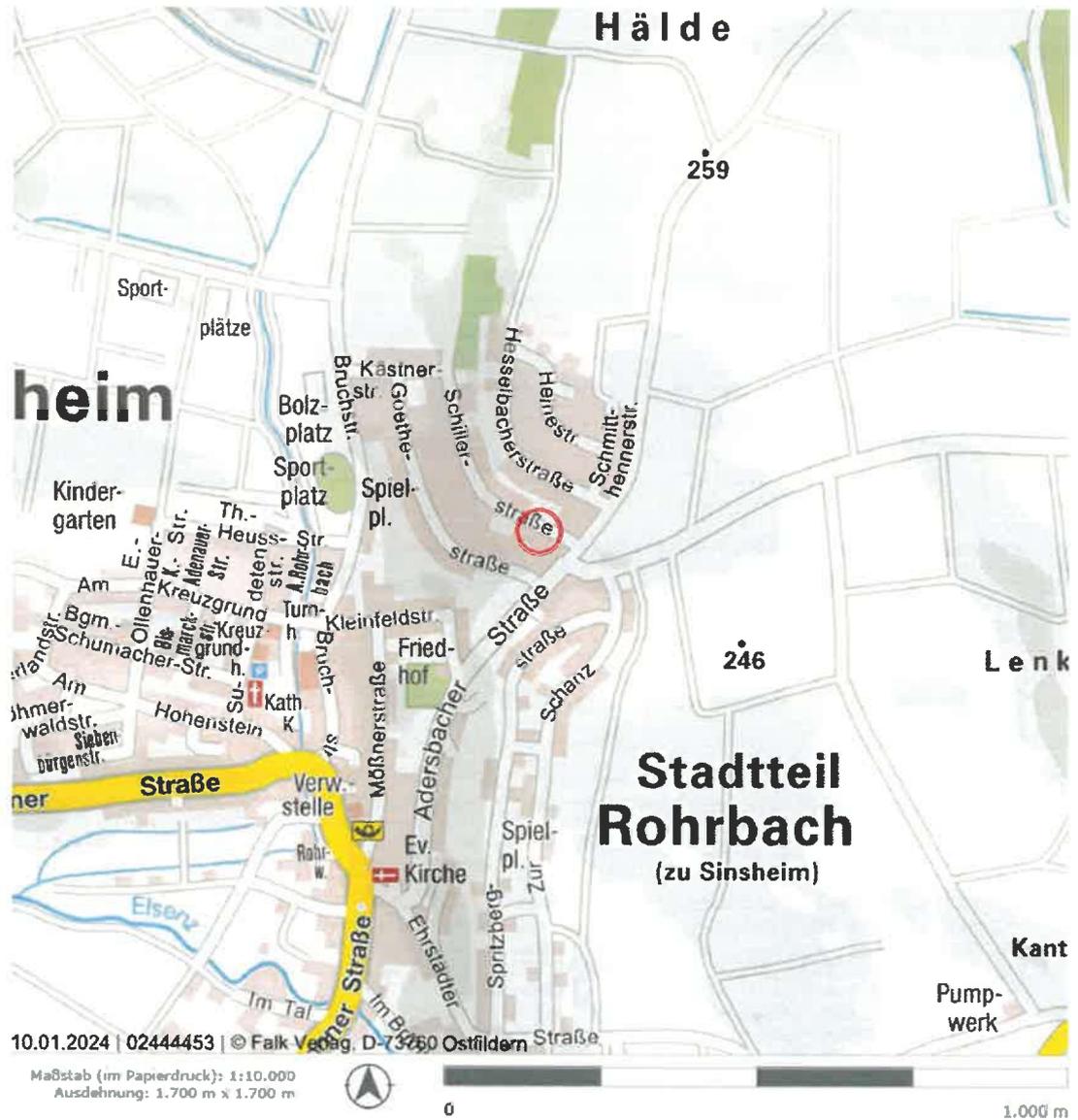


ÜBERSICHTSKARTE MIT REGIONALER VERKEHRSINFRASTRUKTUR

Quelle: Mairdumont GmbH & Co. KG, Stand: 2024, lizenziert am 10.01.2024 durch die on-geo GmbH, Erfurt: „Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.“

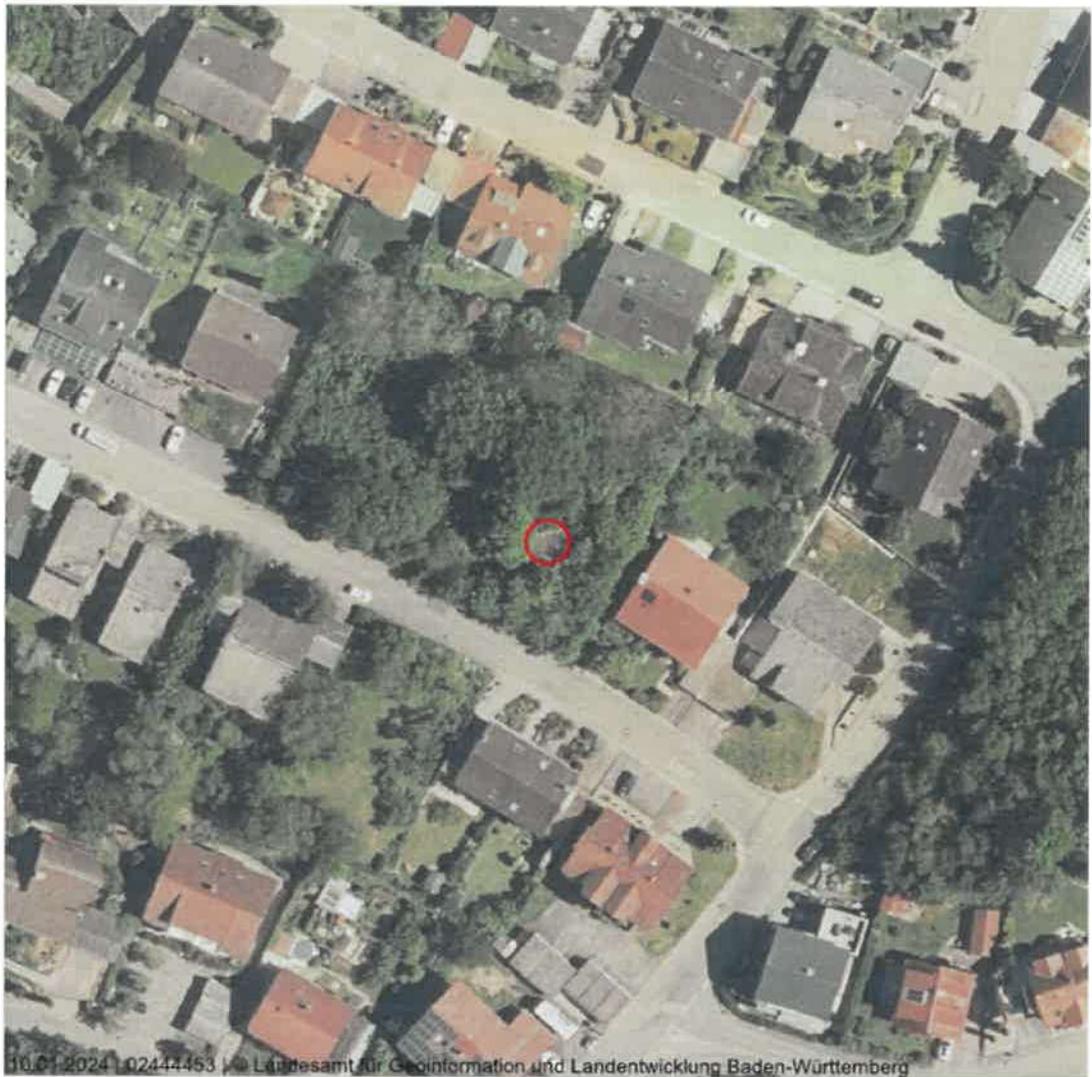


LAGE DER STADT SINSHAIM IM RHEIN-NECKAR-KREIS
 Quelle: Wikimedia Commons



REGIONALKARTE MIT VERKEHRSINFRASTRUKTUR

Quelle: Mairdumont GmbH & Co. KG, Stand: 2024, lizenziert am 10.01.2024 durch die on-geo GmbH, Erfurt: „Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.“



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



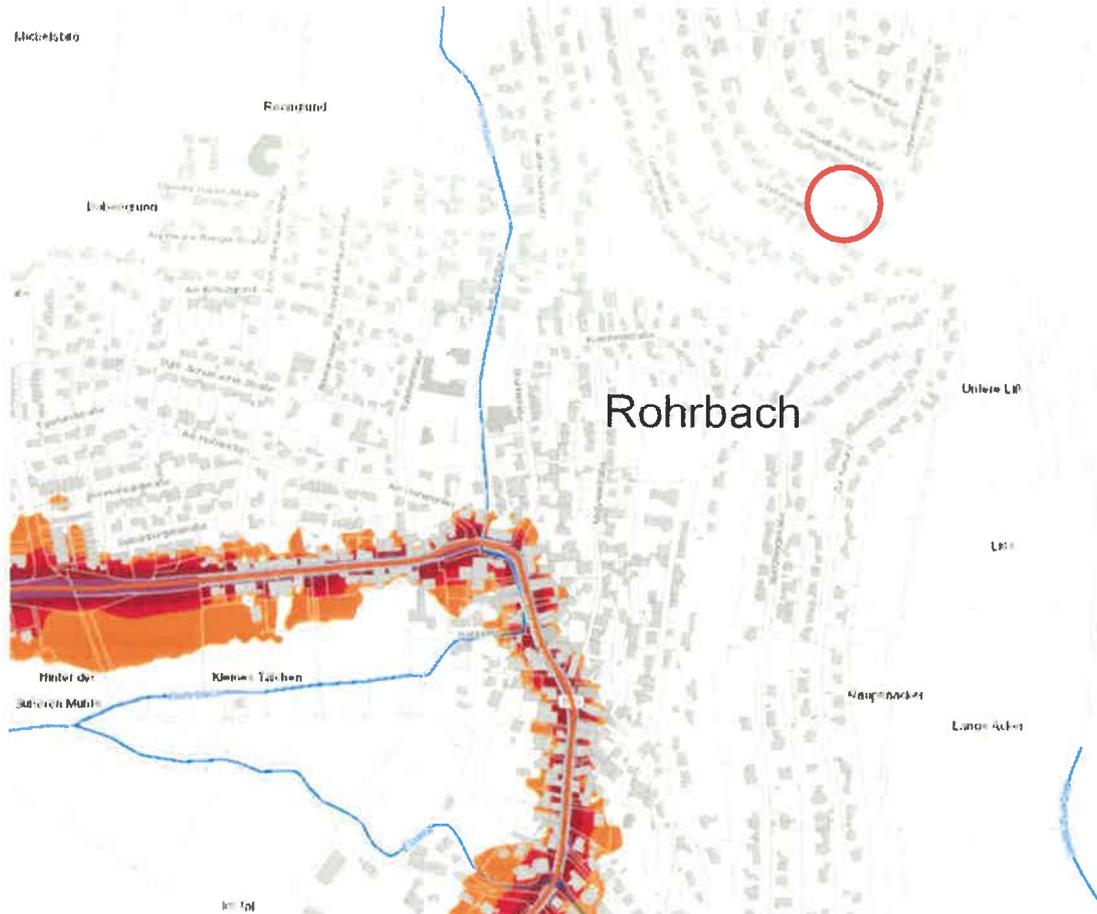
ORTHOPHOTO / LUFTBILD

Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet), lizenziert am 10.01.2024 durch die on-geo GmbH, Erfurt



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

Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, Stand: November 2023, lizenziert am 10.01.2024 durch die on-geo GmbH, Erfurt



- Lärmkartierung 2017
- Straßenlärm LDEN (24 Stunden)
 - Straßenlärm LNight (22 - 6 Uhr)
 - Schienenlärm LDEN (24 Stunden)
 - Schienenlärm LNight (22 - 6 Uhr)
 - Fluglärm LDEN (24 Stunden)
 - Fluglärm LNight (22 - 6 Uhr)

- Hauptverkehrsstraßen und Straßen in Ballungsräumen
- > 75 dB(A)
 - > 70 - 75 dB(A)
 - > 65 - 70 dB(A)
 - > 60 - 65 dB(A)
 - > 55 - 60 dB(A)

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



ÜBERFLUTUNGSFLÄCHEN NACH HOCHWASSERMANAGEMENT-ABFRAGE

Quelle: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg

Ost	493398
Nord	5455864
Das Lagebezugssystem ist ETRS80 (EPSG 25832)	
Gemeinde	Sinsheim
Kreis	Rhein-Neckar-Kreis
Regierungspräsidium	Reg.-Bez. Karlsruhe
Gewässereinzugsgebiet	

	UF	UT [m]	WSP [m ü. NHN]
10-jährliches Hochwasser (HQ ₁₀)	X	-	-
50-jährliches Hochwasser (HQ ₅₀)	X	-	-
100-jährliches Hochwasser (HQ ₁₀₀)	X	-	-
Extrem Hochwasser (HQ _{EXTREM})	X	-	-

UF: Überflutungsflächen, UT: Überflutungstiefen, WSP: Wasserspiegelhöhen
 Hinweis: Die angegebenen Werte sind auf Dezimeter kaufmännisch gerundet.
 Überflutungstiefen kleiner 10cm werden auf 10cm gerundet. Es ist zu beachten, dass
 Werte in Gebäuden mit Umschmelzen beinhaltet sind.
 Das Höhenbezugssystem für alle Höhenangaben ist DHHN2016 Höhenstatus (HST): 170.
 EPSG 7837.

mögliche Änderung / Fortschreibung

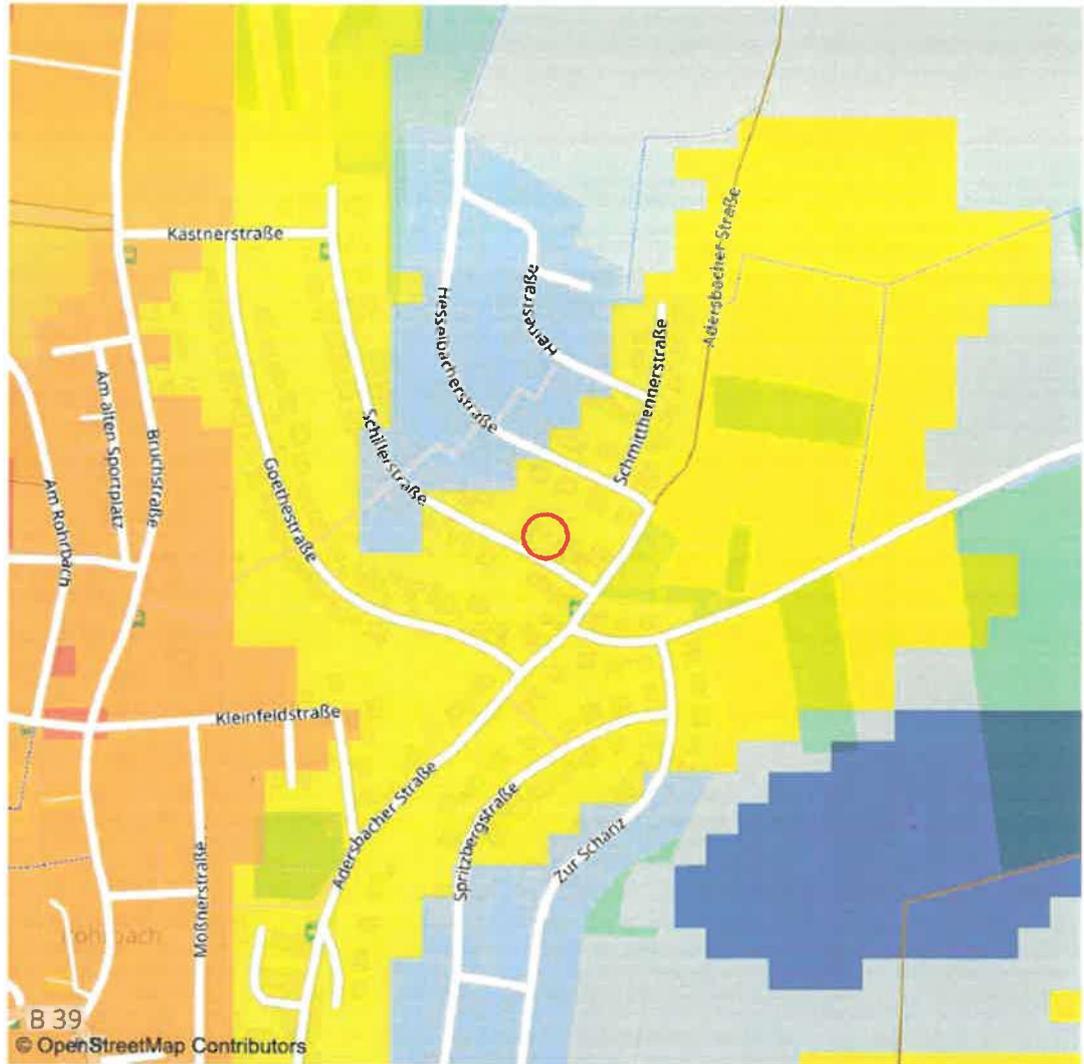


INFORMATIONEN ZUR HOCHWASSERRISIKOMANAGEMENT-ABFRAGE

Quelle: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg



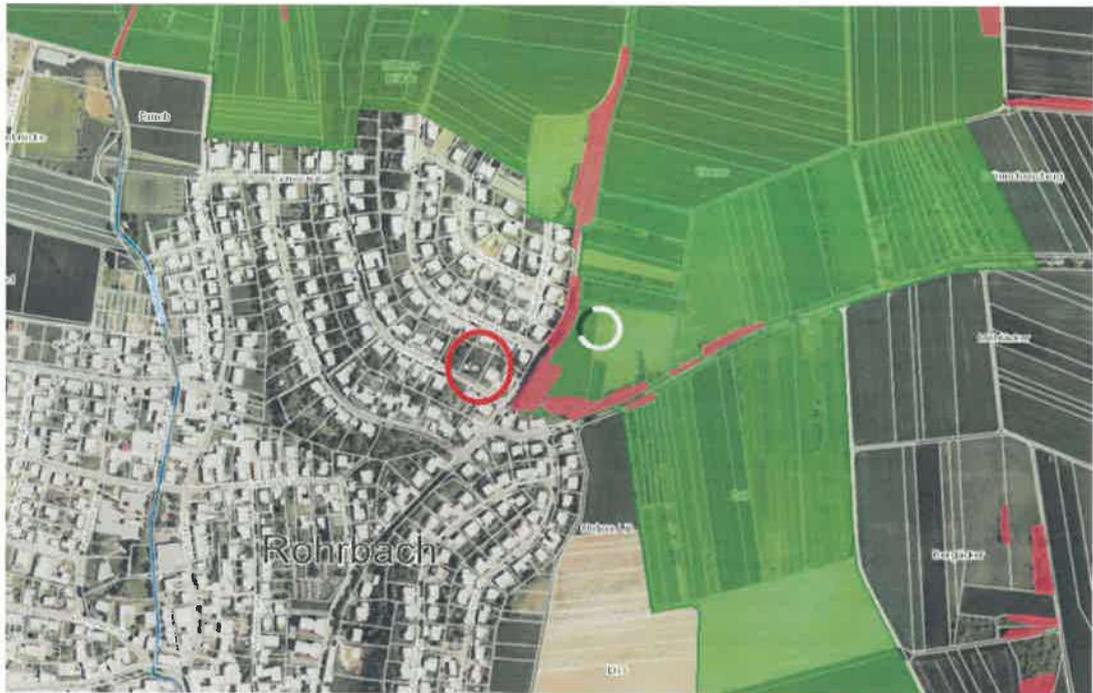
ZÜRS HOCHWASSERGEFÄHRDUNG
Quelle: on-geo GmbH, Erfurt



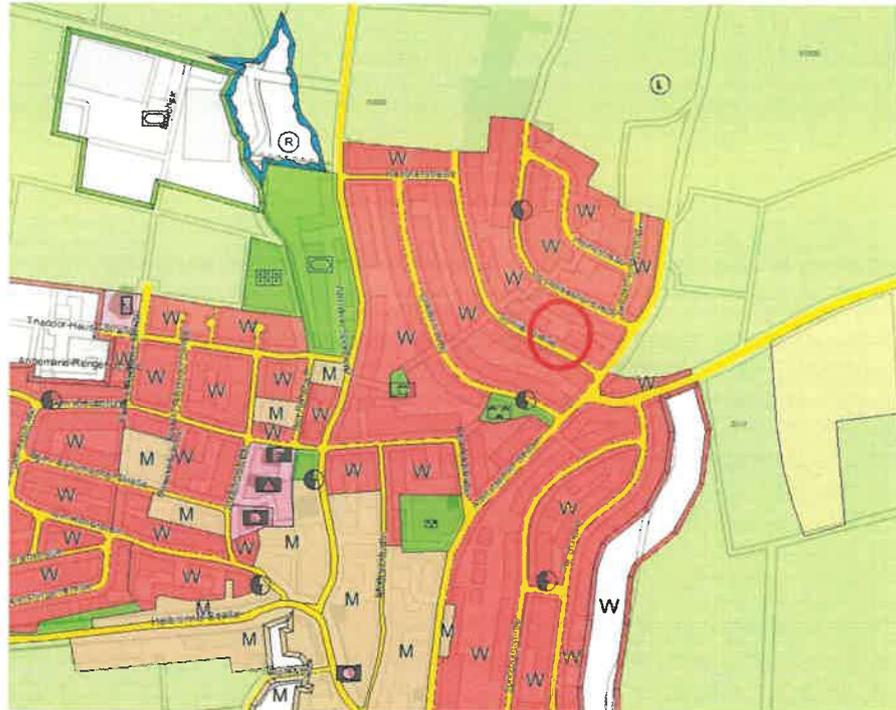
Gefährdungsklasse der Objektadresse



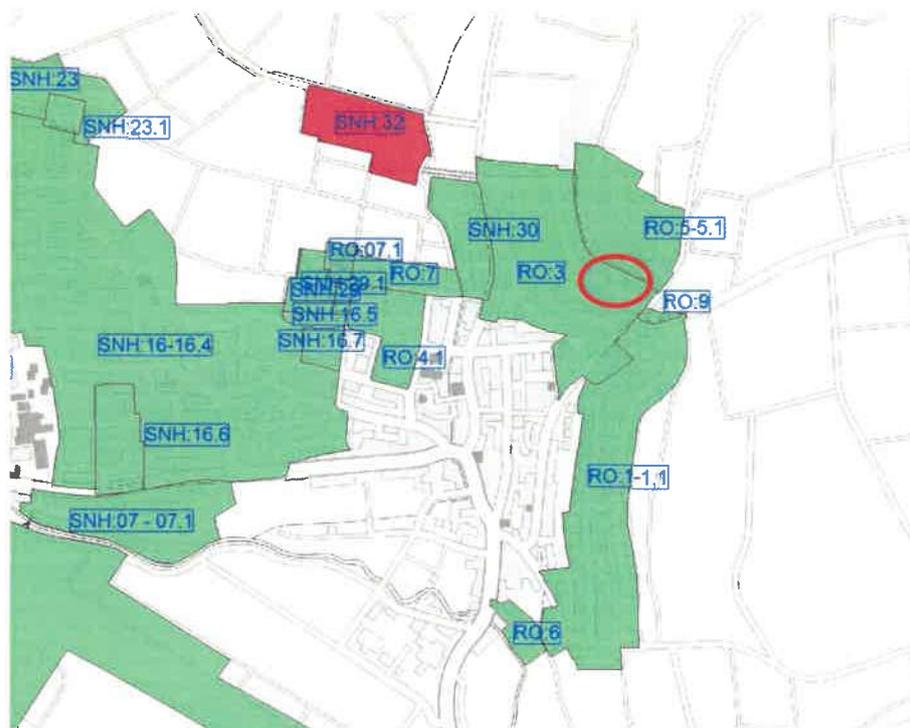
STARKREGENGEFÄHRDUNG
Quelle: on-geo GmbH, Erfurt



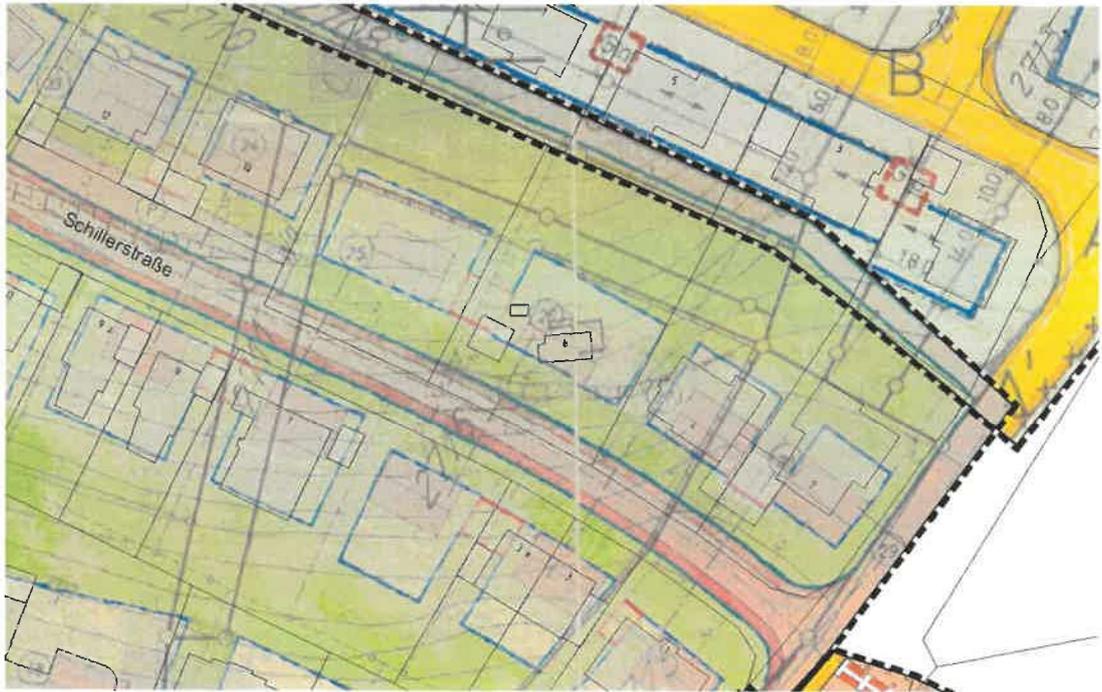
LAGE IM NATURPARK NECKARTAL-ODENWALD (SCHUTZGEBIET NR. 3)
Quelle: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg



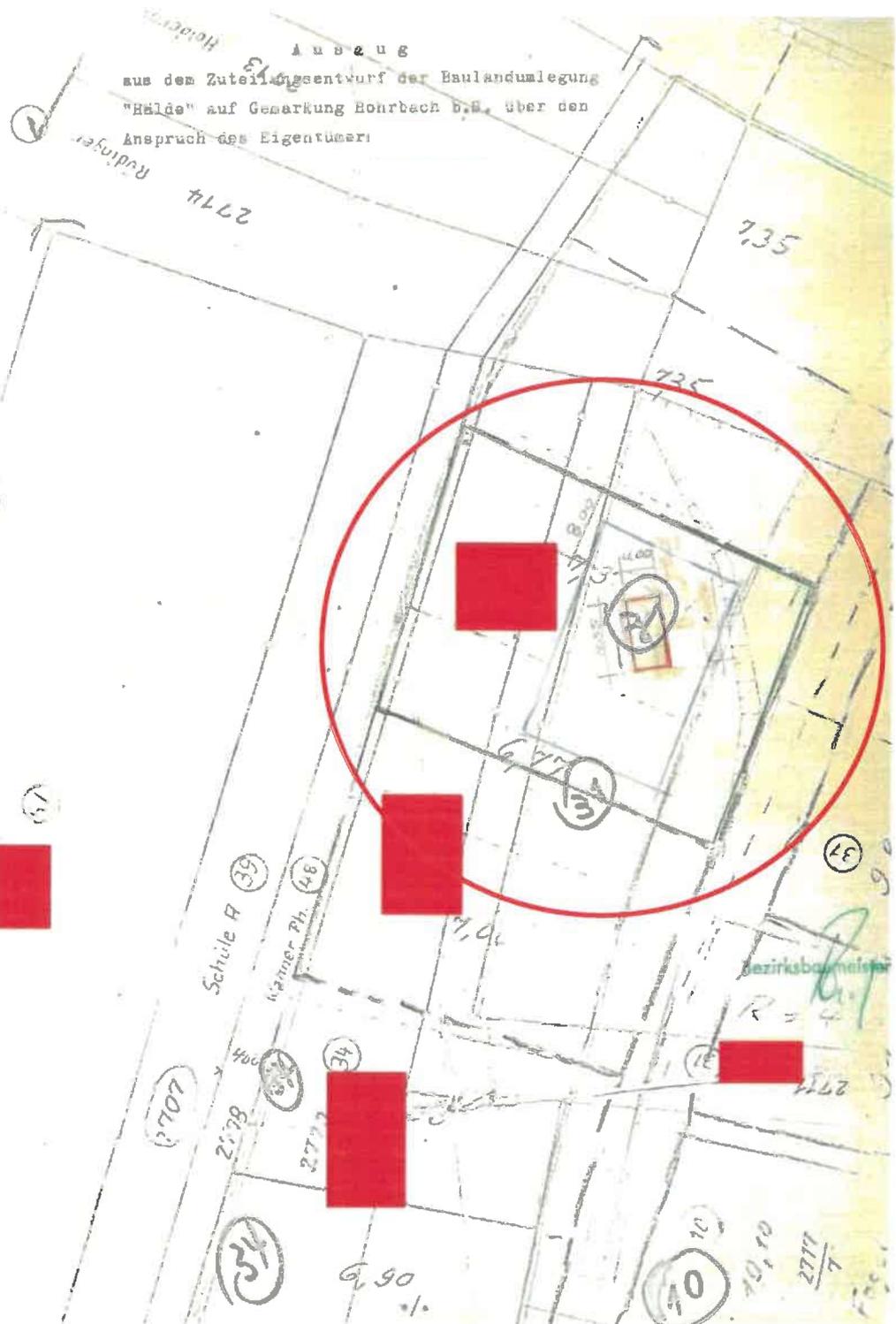
AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DES GEMEINDEVERWALTUNGSVERBANDS SINSHEIM-ANGELBACHTAL-ZUZENHAUSEN
Quelle: Geodatenportal Stadt Sinsheim



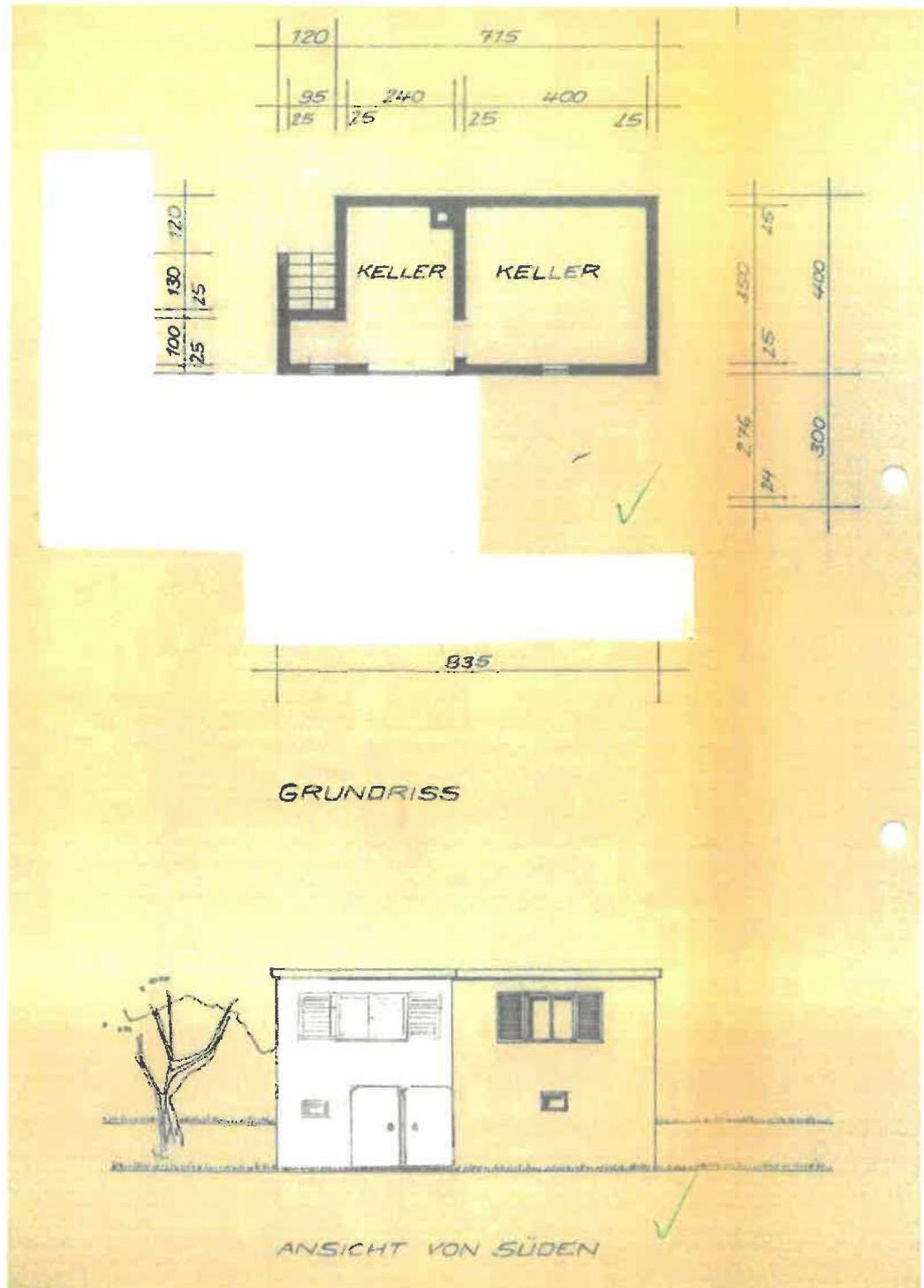
ÜBERSICHTSPLAN ZU DEN BEBAUUNGSPLÄNEN IM BEREICH SINSHEIM-ROHRBACH
Quelle: Geodatenportal der Stadt Sinsheim



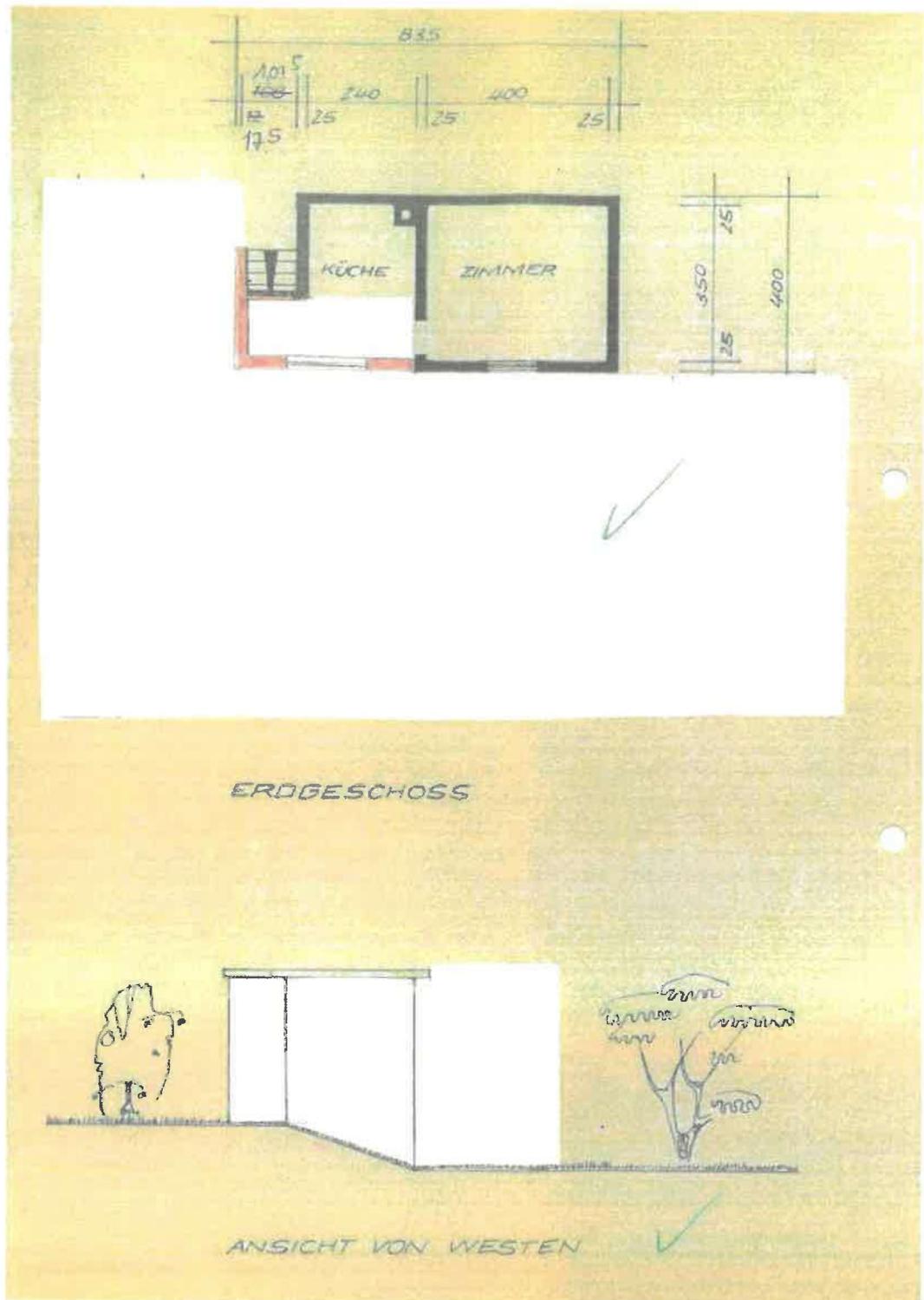
AUSZUG AUS DEM BEBAUUNGSPLÄNEN IM BEREICH SCHILLERSTRASSE 6
Quelle: Geodatenportal der Stadt Sinsheim



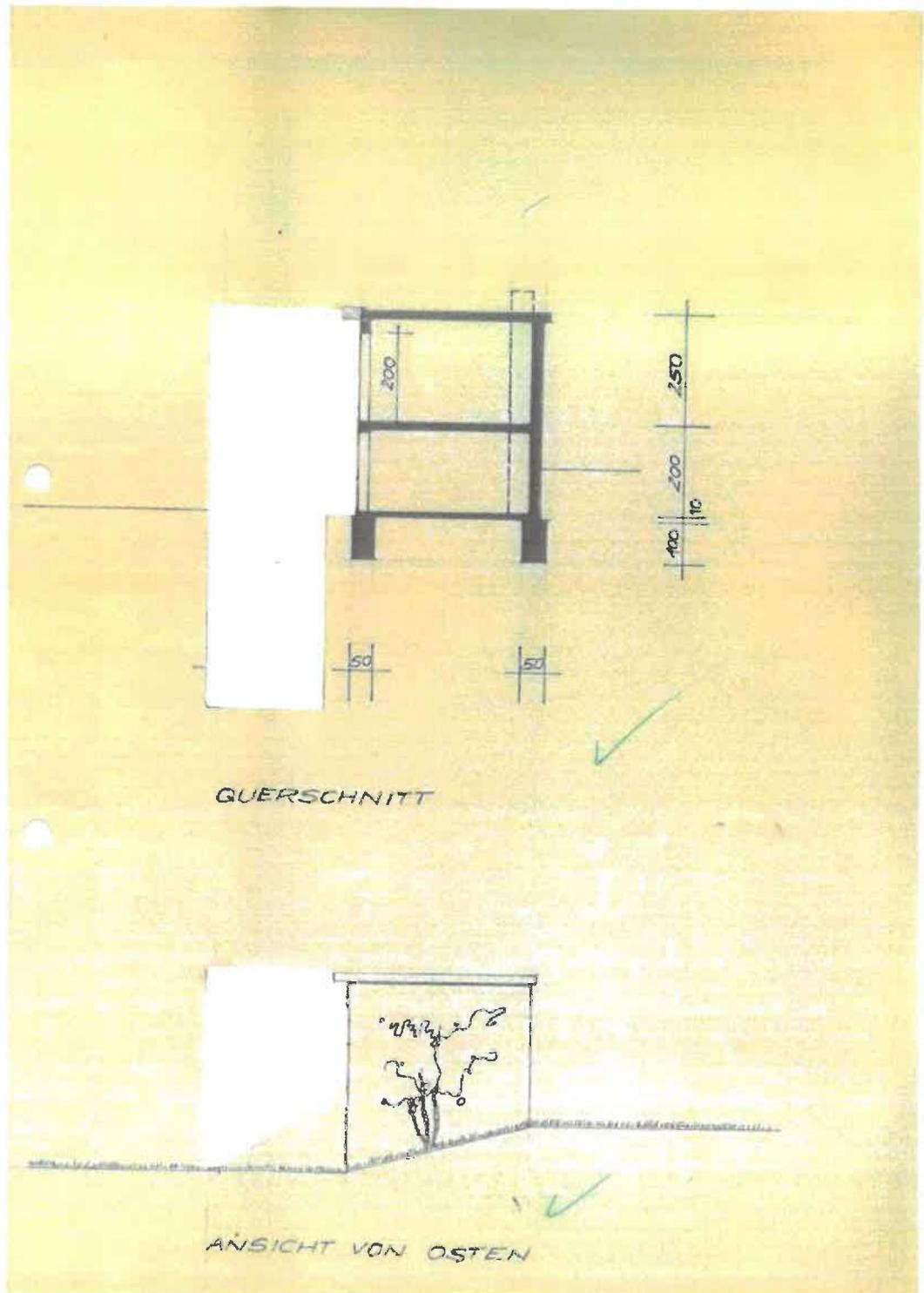
AUSZUG AUS ZUTEILUNGSENTWURF BAULANDUMLEGUNG
Quelle: Bauarchiv der Stadt Sinsheim



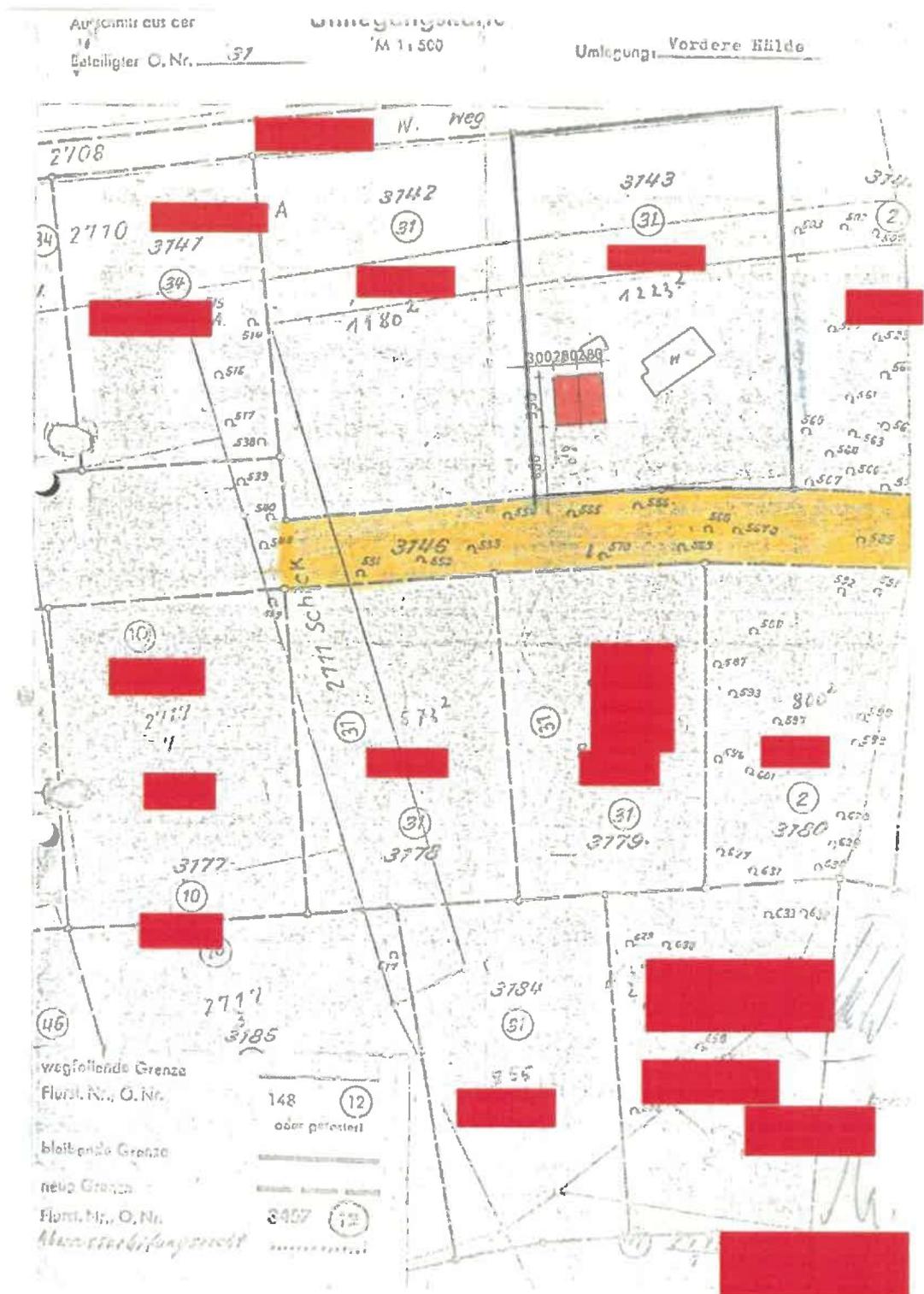
GRUNDRISS KELLERGEHOSS UND ANSICHT VON SÜDEN
 Quelle: Bauarchiv der Stadt Sinsheim



GRUNDRISS ERDGESCHOSS UND ANSICHT VON WESTEN
Quelle: Bauarchiv der Stadt Sinsheim

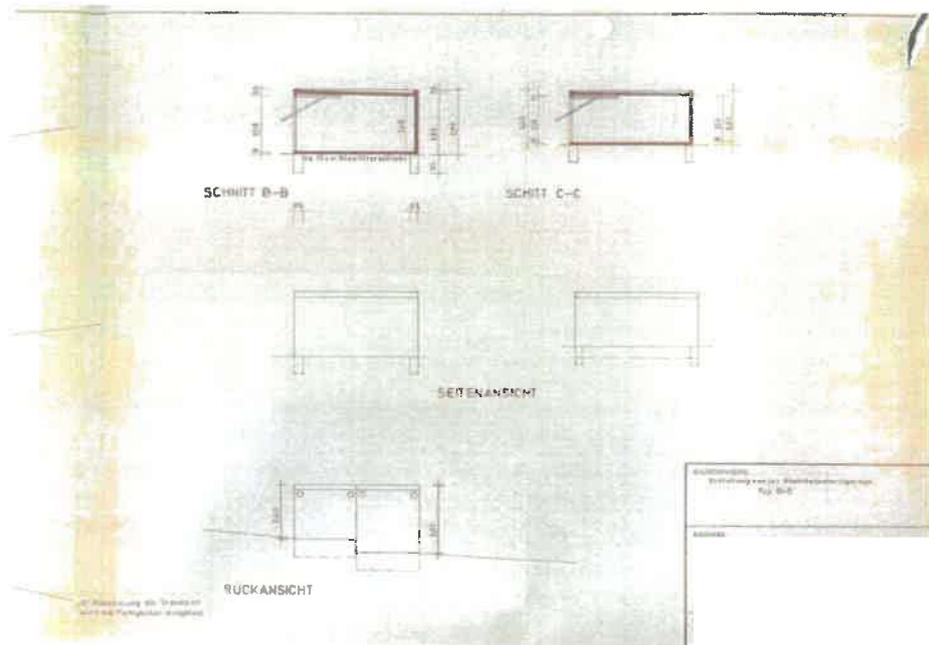


SCHNITTZEICHUNG UND ANSICHT VON OSTEN
 Quelle: Bauarchiv der Stadt Sinsheim

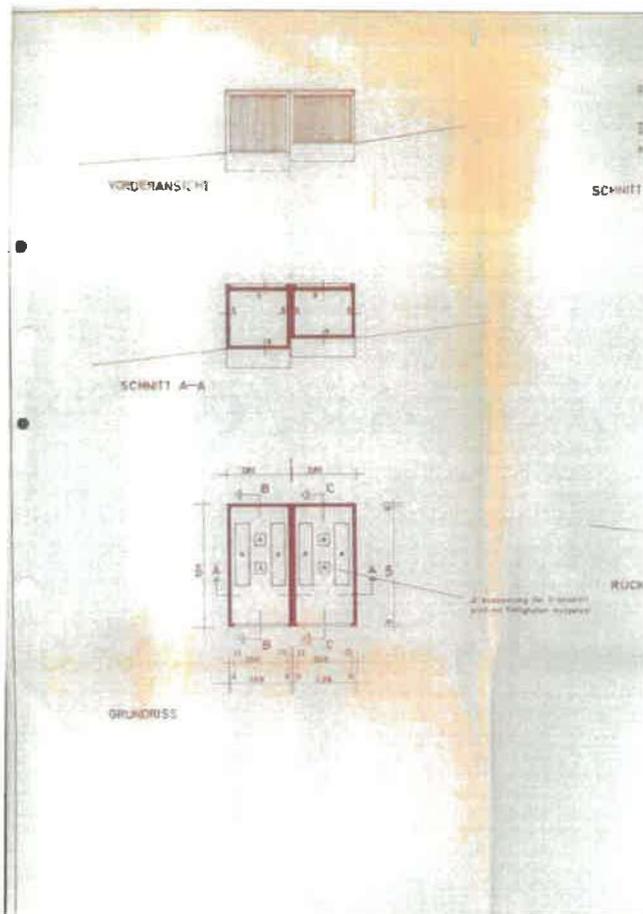


LAGEPLAN

Quelle: Bauarchiv der Stadt Sinsheim



SCHNITTZEICHNUNGEN UND ANSICHTEN
Quelle: Bauarchiv der Stadt Sinsheim



ANSICHT STRAßENSEITE, SCHNITTZEICHNUNG UND GRUNDRISS
Quelle: Bauarchiv der Stadt Sinsheim



BAUKENNZAHLEN

ANLAGE 7.1

						Grundfläche	Faktor			NF (m ²)			
EG Wohnhaus	7,05	x	4,00	+	1,20	x	1,50	=	30,00	x	1,00	=	30,00
												30,00	

(VOLL-)GESCHOSSFLÄCHE (V/GF)

Überschlägig; lt. Bauakte; WGFZ identisch, da keine Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschossen

						Grundfläche	Faktor			GR (m ²)		
Wohnhaus (GR I)	Berechnung Fettdruck siehe oben									30,00		
Sonstiges (GR II)												
Terrasse	8,40	x	2,40	=	20,16	x	1,00	=	20,16			
Schuppen	1,50	x	1,30	=	1,95	x	1,00	=	1,95			
Garagen	5,60	x	5,50	=	30,80	x	1,00	=	30,80			
Vorbau Garage	~2,80	x	~3,00	=	8,40	x	1,00	=	8,40			
Summe GR II											(61,31)	
												91,31

GRUNDFLÄCHE (GR)

Überschlägig; lt. Bauakte

						Grundfläche	Faktor			BGF (m ²)			
UG Wohnhaus	7,15	x	4,00	+	1,20	x	1,50	=	30,40	x	1,00	=	30,40
EG Wohnhaus	7,05	x	4,00	+	1,20	x	1,50	=	30,00	x	1,00	=	30,00
Terrasse	8,40	x	2,30	=	20,16	x	1,00	=	20,16				
Summe Wohnhaus											60,40	80,56	

						Grundfläche	Faktor			BGF (m ²)		
Schuppen	1,50	x	1,30	=	1,95	x	1,00	=	1,95			
Garagen	5,60	x	5,50	=	30,80	x	1,00	=	30,80			
Vorbau Garage	~2,80	x	~3,00	=	8,40	x	1,00	=	8,40			
Summe Nebengebäude											41,15	41,15

BRUTTOGRUNDFLÄCHE (BGF)

Überschlägig; lt. Bauakte / Fremdgaben; Nutzfaktor ≤ 1 Raumstruktur

WGFZ	=	GF / Grundstück	=	30	/	1.223	=	0,02
GFZ BauNVO	=	GF / Grundstück	=	30	/	1.223	=	0,02
GRZ	=	GR (Bauwerk) / Grundstück	=	91	/	1.223	=	0,07
WNF (Gesamt) / BGF (Gesamt)				91	/	122	=	0,75
WNF (Wohnhaus) / BGF (Wohnhaus)				32	/	81	=	0,40

GRUNDSTÜCKS- / NUTZFLÄCHENKENNZAHLEN

Überschlägig; lt. Bauakte / Fremdgaben

	Fläche	Höhe		Faktor		BRI (m ³)
UG	30,40	2,00	x	1,00	=	60,80
EG	30,00	2,50	x	1,00	=	75,00
Terrasse	20,16	~2,30	x	1,00	=	46,37
Schuppen	1,95	2,50	x	1,00	=	4,88
Garage 1	15,40	2,80	x	1,00	=	43,12
Garage 2	15,40	2,40	x	1,00	=	36,96
Vorbau Garage	8,40	2,40	x	1,00	=	20,16
Summe						287,29

BRUTTORAUMINHALT

Überschlägig; lt. Bauakte / eigene Ermittlung



FLÄCHENAUFSTELLUNG

ANLAGE 7.2

						Grundfläche	Faktor		WF (m ²)
EG Wohnhaus									
Zimmer	4,00	x	3,50			14,00	x	0,97	= 13,58
Küche	2,40	x	3,50	-	0,60 x 0,60				
	+	0,95	x	1,00		= 8,99	x	0,97	= 8,72
(Innenbereich)						(22,99)			(22,30)
Terrasse	~8,40	x	~2,40			= 20,16	x	0,50	= 10,08
(Summe)						(43,15)			32,38

Summe Hauptnutzfläche (Wohnfläche)

32,38

WOHN-/HAUPTNUTZFLÄCHE (WF/HNF)

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

						Grundfläche	Faktor		NF (m ²)
UG Wohnhaus									
Raum 1	4,00	x	3,50			= 14,00	x	1,00	= 14,00
Raum 2	2,40	x	3,50	-	0,60 x 0,60				
	+	0,95	x	1,00		= 8,99	x	1,00	= 8,99
(Summe Nebennutzfläche Wohnhaus)									(22,99)
Schuppen									
	1,15	x	0,95			= 1,09	x	1,00	= 1,09
Garagen									
Garage 1	2,50	x	5,38			= 13,45	x	1,00	= 13,45
Garage 2	2,50	x	5,38			= 13,45	x	1,00	= 13,45
(Summe Garagen)									(26,90)
Vorbau Garage									
	2,70	x	2,90			= 7,83	x	1,00	= 7,83
Summe Nebennutzfläche									58,81

NEBENNUTZFLÄCHE (NNF)

Überschlägig; lt. Bauakte; ohne Putzabzug; Räume im UG Wohnhaus wurden nachträglich unterteilt

	Anteil		Fläche (m ²)
Gesamtfläche (HNF + NNF)	100,00	%	= 91,19
Anteil Wohnfläche (HNF)	35,51	%	= 32,38
UG Wohnhaus	0,00	%	= 0,00
EG Wohnhaus	35,51	%	= 32,38
Anteil Nebennutzfläche (NNF)	64,50	%	= 58,81
Zubehörräume Wohnhaus (UG)	25,21	%	= 22,99
Schuppen	1,20	%	= 1,09
Garagen	29,50	%	= 26,90
Vorbau Garage	8,59	%	= 7,83

ZUSAMMENSTELLUNG

Überschlägig; lt. Bauakte / Fremdanlagen

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) 0,5	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995) 0,5	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtbauziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschleifer); 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
Dach (Wägungsanteil: 15 %)				
Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung 1,0	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; 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
Fenster und Außentüren (Wägungsanteil: 11 %)				
Einfachverglasung; einfache Holztüren 0,4	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995) 0,6	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
Innenwände und -türen (Wägungsanteil: 11 %)				
Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen 0,2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen 0,8	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
Deckenkonstruktion und Treppen (Wägungsanteil: 11 %)				
Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Harholztreppe in einfacher Art und Ausführung 1,0	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Trittschallschutz (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
Fußböden (Wägungsanteil: 5 %)				
ohne Belag 0,2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung 0,8	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertiggeländeparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion

Sanitäreinrichtungen (Wägungsanteil: 9 %)

einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge 1,0	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)
---	--	--	--	---

Heizung (Wägungsanteil: 9 %)

Einzelöfen, Schwerkraftheizung 1,0	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
--	---	---	--	--

Sonstige technische Ausstattung (Wägungsanteil: 6 %)

sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz 1,0	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zähler-schrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bus-system
--	---	--	--	--

58 %	42 %	0 %	0 %	0 %
-------------	-------------	------------	------------	------------

Standardstufe 1:	58 %	x	1	=	0,58
Standardstufe 2:	42 %	x	2	=	0,84
Standardstufe 3:	0 %	x	3	=	1,26
Standardstufe 4:	0 %	x	4	=	0,00
Standardstufe 5:	0 %	x	5	=	0,00
Gewichtete Ausstattungsstandardstufe					1,42

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 nach fiktiver Instandsetzung / lagebedingte Zu-/Abschläge möglich). Hinweis: Der gewählte Gebäudestandard subsumiert das Verhältnis der jeweiligen Bauteilqualitäten.

Gebäudegruppe: 1-/2-Familien-/Wohnhäuser

Gebäudetypologie: Freistehend, 1 VG, Flachdach oder flach geneigtes Dach

Gebäudetyp: 1.03

Grundwert	Standard 1	Standard 2	Standard 3	Standard 4	Standard 5	Summe
2010 / BGF	705 €/m ²	785 €/m ²	900 €/m ²	1.085 €/m ²	1.360 €/m ²	
<i>Wägungsanteile: Gebäudestandard nach (fiktiver) Instandsetzung / Modernisierung</i>						
Fassade (23 %)	0,50	81,08	0,50	90,28		171,36 €
Dach (15 %)	1,00	105,75				105,75 €
Fenster (11 %)	0,40	31,02	0,60	51,81		82,83 €
I.-Wände (11 %)	0,20	15,51	0,80	69,08		84,59 €
Decken (11 %)			1,00	86,35		86,35 €
Fußböden (5 %)	0,20	7,05	0,80	31,40		38,45 €
Sanitär (9 %)	1,00	63,45				63,45 €
Heizung (9 %)	1,00	63,45				63,45 €
Sonstiges (6 %)	1,00	42,30				42,30 €
Gewichteter NHK-Ausgangswert, €/m² BGF						738,53 €

Anpassung Objekt

Korrekturfaktor Gebäudeart	Zuschlag für Einliegerwohnung	x	1,00
Korrekturfaktor Gebäudeart	in NHK berücksichtigt	x	1,00
Regionalfaktor	in Sachwertfaktor berücksichtigt	x	1,00
Korrekturfaktor Dachbauart	in NHK berücksichtigt	x	1,00
Objekt-Größe, i. M.	in Sachwertfaktor berücksichtigt	x	1,00
Grundrissart (bei MFH)	in NHK berücksichtigt	x	1,00
Objektbezogene NHK/BGF			738,53 €

Gebäudegruppe 14: Einzelgaragen in Massivbauweise (Standardstufe 3): 245 €/² BGF

Anpassung Stichtag

$$\text{Baupreisindex} \frac{\text{im 3. Quartal 2023}}{\text{zum Bewertungsjahr der NHK}} = \frac{\text{III}/2023}{2010} = \frac{160,6}{90,1} = x \quad 1,78^{38}$$

Wohnhaus: Stichtags- und objektbezogene NHK/BGF, rd.	rd.	1.315 €
Garage: Stichtags- und objektbezogene NHK/BGF, rd.	rd.	436 €

NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN (NHK 2010)

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

³⁸ Vgl. Statistisches Bundesamt, Baupreisindizes für Wohngebäude, Internetabfrage vom 13.01.2024 unter <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Preise/bpr110.html#241648>.

Schillerstraße in Richtung Nordosten, Pfeil zum Bewertungsgrundstück



Bewertungsgrundstück von Süden



Schillerstraße in Richtung Südosten, im Hintergrund die Kreuzung mit der Adersbacher Straße, Pfeil zum Bewertungsgrundstück



Einfriedung des Bewertungsgrundstücks an der Schillerstraße



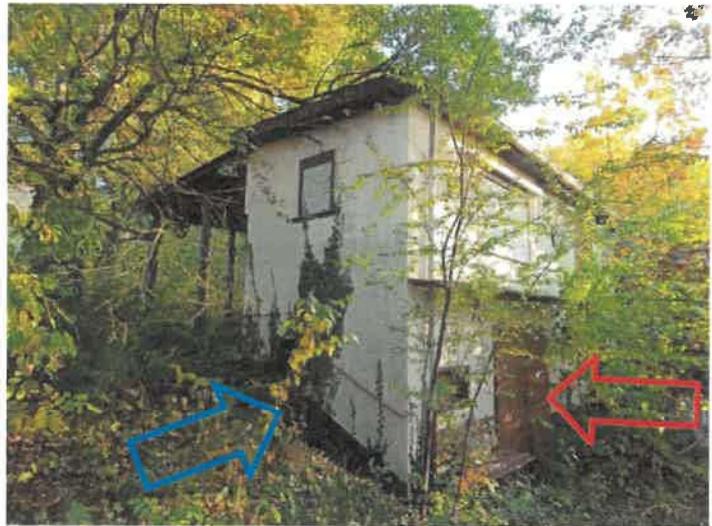
Tor als Grundstückszugang, (vermutlich) über das nordwestliche Nachbargrundstück Flst. 3142



Außenbereich südlich des Wohnhauses, mit Außenwasserstelle und Zisterne (Ebene Untergeschoss)



Ansicht Wohnhaus
von Südwesten, blauer Pfeil
zur Außentreppe zwischen
Unter- und Erdgeschoss,
roter Pfeil zum Zugang im
Untergeschoss



Ansicht Wohnhaus
von Nordwesten, blauer Pfeil
zur Außentreppe zwischen
Erd- und Untergeschoss,
gelber Pfeil zum Hauseingang
im Erdgeschoss



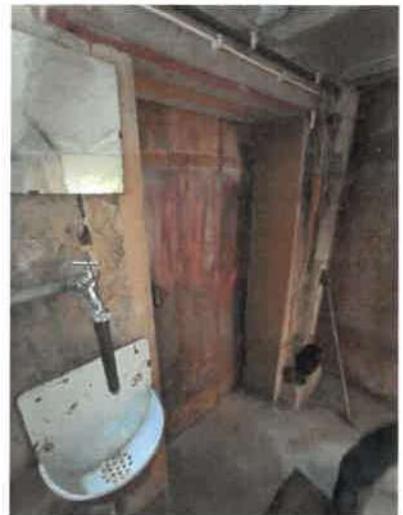
Zugang zum Untergeschoss



Innenansichten im
Untergeschoss



Innenansichten im
Untergeschoss



Innenansichten im
Untergeschoss





Außentreppe entlang
der nordwestlichen
Schmalseite



Innenansichten im
Erdgeschoss



Innenansichten im
Erdgeschoss



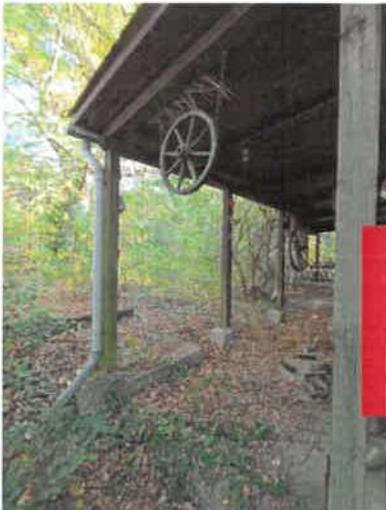
Teilweise eingebrochene Deckenkonstruktion im Erdgeschoss



Linkes Bild: Teilweise eingebrochene Deckenkonstruktion im Erdgeschoss;
Rechtes Bild: Fassade auf nordwestlicher Schmalseite



Überdachter Freisitz auf nordöstlicher Längsseite



Schuppengebäude
(vermutlich mit Dusche
und WC),
im Hintergrund der über-
wucherte Garten (zum Teil
hoher Baumbestand) in
Richtung Norden zu den
Grundstücken an der
Hesselbacher Straße



Doppelgarage, westlich des
Wohnhauses, mit Schuppen
als Überdachung vor der
ausgebauten Garage



Zugang zu der ausgebauten
nordwestlichen Garage



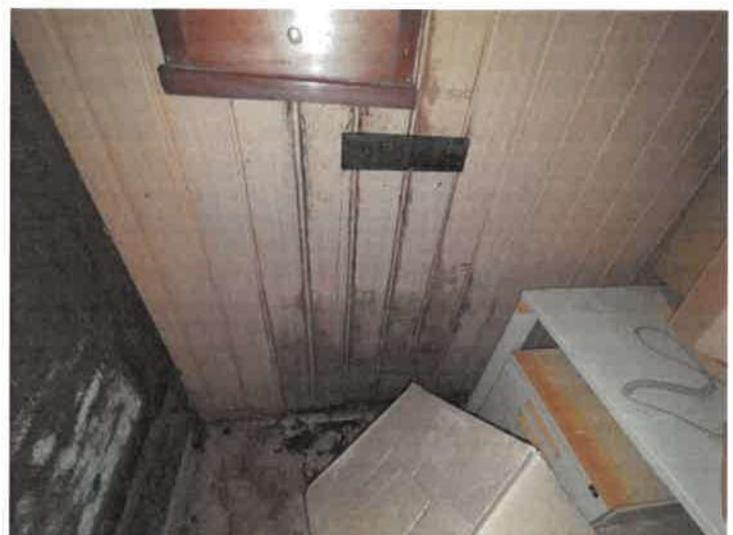
Schäden an der
Überdachung vor der
nordwestlichen Garage

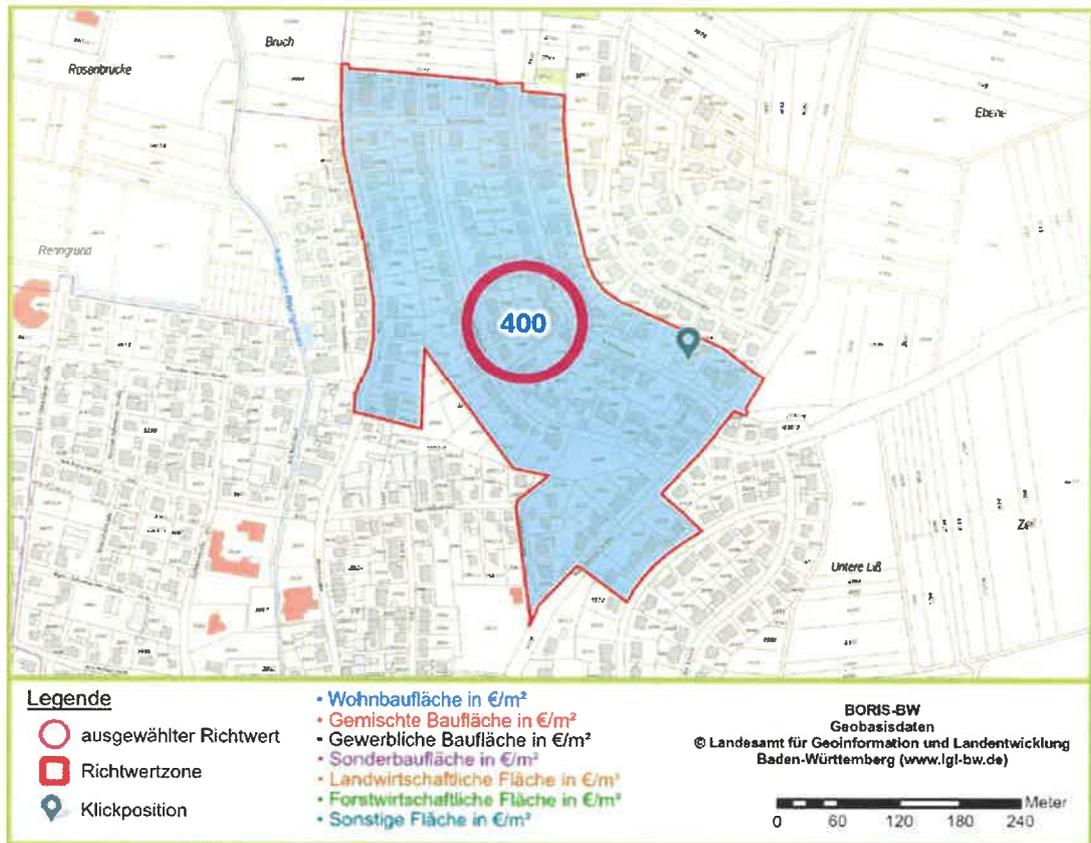


Innenansicht der ausgebauten
nordwestlichen Garage



Feuchtigkeitsschäden an
der Rückseite der ausge-
bauten Garage





DARSTELLUNG DER RICHTWERTZONE

Quelle: Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg Boris-BW



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

Quelle: Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg Boris-BW

Lage und Wert	
Gemeinde	Sinsheim
Gemarkungsname	Rohrbach
Gemarkungsnummer	083289
Bodenrichtwertnummer	32890205
Bodenrichtwert	400 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2023
Beschreibende Merkmale	
Bodenrichtwertzonennamenname	Mittlere Hälde
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei
Art der Nutzung	Wohnbaufläche
Tiefe	50 m

RICHTWERTDETAILS

Quelle: Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg BORIS-BW