

GUTACHTEN

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



**Verkehrswert des 55/1.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück
Steinsbergstraße 22, 24 (Flst. 8655), 74889 Sinsheim,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 14 im
Dachgeschoss rechts des Hauses Steinsbergstraße 22 mit Kellerabteil Nr. 14
und dem Sondernutzungsrecht am Kfz.-Abstellplatz Nr. 14,
unterstellt mietfrei und unbelastet, zum Wertermittlungsstichtag 15.11.2023:**

141.000 EURO

**Es wurde keine Innenbesichtigung ermöglicht,
das Gutachten musste nach dem äußeren Anschein erstellt werden!**

**Aktenzeichen des Auftraggebers: 1 K 4/23
Amtsgericht Heidelberg, Kurfürsten-Anlage 15, 69115 Heidelberg**

Dieses Gutachten besteht aus 86 Seiten. Es wurde in zwei digitalen und fünf gedruckten Ausfertigungen erstellt, davon ein digitales Exemplar für meine Unterlagen. Die Auslegung des Gutachtens hat in seiner Gesamtheit zu erfolgen, das Gutachten darf nur ungekürzt vervielfältigt werden, jede Veröffentlichung und jede Weitergabe an Dritte bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Sachverständigen.



ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN

Zusammenfassung zum Bewertungsgegenstand

Beauftragt ist die Verkehrswertermittlung im Rahmen eines **Zwangsversteigerungsverfahrens**. Gegenstand der Bewertung ist ein Wohnungseigentum (Eigentumswohnung), belegen „Steinsbergstraße 22 + 24 in 74889 Sinsheim“.

Das Objekt ist eingetragen im **Wohnungsgrundbuch** von Sinsheim (Blatt 9714) und besteht aus dem 55/1.000 Miteigentumsanteil an dem 1.620 m² großen Flurstück 8655 der Gemarkung Sinsheim. Mit dem Miteigentumsanteil verbunden sind das Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 14 bezeichneten Wohnung im Dachgeschoss rechts des Hauses Steinsbergstraße 22 mit Kellerabteil Nr. 14 und dem Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Abstellplatz Nr. 14. In Abteilung II ist der Zwangsversteigerungsvermerk zu diesem Verfahren eingetragen.

Typologisch handelt es sich um eine Eigentumswohnung in einem Wohn- und Geschäftshaus.

Eine **Innenbesichtigung** der zu bewertenden Wohnung Nr. 14 und dem zugehörigen Kellerabstellraum wurde nicht ermöglicht. Gemeinsam mit dem Antragsteller konnten der Abstellraum im Kellergeschoss, das Gebäude von außen und der Hofbereich mit dem Kfz-Abstellplatz besichtigt werden. Das Baujahr wird auf die 1973 geschätzt (Datum der Schlussabnahme). Die Wohnfläche der zu bewertenden Wohnung Nr. 14 beträgt nach der in den Baugenehmigungsunterlagen enthaltenen Wohnflächenberechnung rund 70 m² und verteilt laut Teilungserklärung auf 2 Zimmer, Küche, Bad/WC, Kammer, Essdiele und Flur. Außenwohnbereiche (wie eine Terrasse oder ein Balkon) existieren nicht. Zudem erstreckt sich das Sondereigentum auf den Kellerraum Nr. 14. Der Wohnung ist ein Kfz.-Abstellplatz im Freien als Sondernutzungsrecht zugeordnet. Das Gebäude zeigt in den zugänglichen Bereichen einen durchschnittlichen Ausstattungsstandard und einen überwiegend guten Instandhaltungszustand. Hinsichtlich der Lage und Bauart resultiert ein **mittlerer Wohnwert**.

Das Bewertungsobjekt war zum Ortstermin vermutlich eigengenutzt. Ob Verpflichtungen aus Miet- oder anderen Nutzungsverträgen bestehen, wurde nicht bekannt.

Ergebnisse der Wertermittlung

Verkehrswert	141.000 €* (Räumung unterstellt)
Kennzahlen*	2.014 €/m² Gebäudefaktor (Verkehrswert/Wohnfläche)
	30 Jahre Wirtschaftliche Restnutzungsdauer
	15.11.2023 Wertermittlungsstichtag

***) In dem vorgenannten Verkehrswert von 141.000 € ist ein Risikoabschlag von 15.435 € dafür berücksichtigt, dass keine Zutrittsmöglichkeit zum Bewertungsobjekt bestand.**

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Allgemeine Angaben	4
2.	Beschreibung des Grundstücks	6
2.1	Lage- und Grundstücksmerkmale	6
2.2	Privat- und öffentlich-rechtliche Situation	11
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	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	26
5.2	Sachwertermittlung	27
6.	Verkehrswert des Bewertungsobjekts	39
6.1	Verfahrenswahl und Begründung	39
6.2	Wertfeststellung	39
7.	Weitere Feststellungen	40
8.	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung (Auswahl)	41
9.	Verzeichnis der Anlagen	42

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

Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Heidelberg, Kurfürsten-Anlage 15, 69115 Heidelberg, vom 19.07.2023 wurde mir der Auftrag erteilt, in einem Zwangsversteigerungsverfahren den Verkehrswert eines Wohnungseigentums zu ermitteln. In § 194 BauGB ist der **Verkehrswert** wie folgt definiert:

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

Wohnungsgrundbuch von Sinsheim, Blatt 9714 (Bestandsverzeichnis)

Nr. 1	Eigentum	55/1000 Miteigentumsanteil am Grundstück
	Gemarkung	Sinsheim
	Flurstück	8655, Gebäude- und Freifläche, Steinsbergstraße 22, 24
	Größe	1.620 m ²
	verbunden	mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 14 bezeichneten Wohnung im Dachgeschoss rechts des Hauses Steinsbergstraße 22 mit Kellerabteil Nr. 14. Es sind Sondernutzungsrechte begründet. Zugeordnet ist das Sondernutzungsrecht am Kfz.-Abstellplatz Nr. 14.

Wertermittlung/Ortstermin und Arbeitsunterlagen

Als Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag zur Feststellung der hier maßgeblichen Verhältnisse und Grundstücksmerkmale wurde das Datum der **Ortsbesichtigung** bestimmt. Die für Mittwoch, den 15.11.2023, angesetzte Besichtigung des Bewertungsobjekts wurde fristgerecht durch Einwurf-Einschreiben angekündigt und fand statt in der Zeit von 14.00 Uhr bis 14.15 Uhr. **Teilnehmer** am Ortstermin war auf Seiten des Antragstellers der Geschäftsführer der WEG-Verwalterin, der Antragsgegner war nicht erschienen.

Zu der Eigentumswohnung bestand **kein Zutritt**. Vom Gemeinschaftseigentum konnten lediglich ein Abstell- und der Heizungsraum sowie das Gebäudeäußere besichtigt werden. Die Verkehrswertermittlung wird auf der Basis der Besichtigungseindrücke und der Aktenlage durchgeführt.

Erforderliche **Arbeitsunterlagen** wurden von mir beschafft; u.a. Informationen zum Bauplanungs-/Bauordnungsrecht, zum Grundstücks-/Gebäudebestand aus Bauakten bzw. öffentlich Registern sowie Grundstücksmarktdaten. Die Verwalterin hat mir Kopien verschiedener Unterlagen zur WEG-Verwaltung überlassen.

Leistungsabgrenzung

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



Die **Baubeschreibung** erfasst nur dominierende, wertrelevante Merkmale des Bewertungsobjekts, wie es bei einer Außenbesichtigung 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

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in der Großen Kreisstadt **Sinsheim**, die mit 37.474 Einwohnern¹ nach Weinheim die zweitgrößte Stadt des Rhein-Neckar-Kreises und Mittelzentrum für die umliegenden Gemeinden ist. Sinsheim liegt im südöstlichen Teil des Rhein-Neckar-Kreises und grenzt an die Landkreise Heilbronn und Karlsruhe. Mit den Gemeinden Angelbachtal und Zuzenhausen besteht eine vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft.

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

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

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

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

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

¹ Stand: 31.12.2023, vgl. Bevölkerungsstatistik der Stadt Sinsheim, Internetabfrage vom 04.02.2024 unter https://www.sinsheim.de/fileadmin/Dateien/Website/Dateien/Stadt_Info/Bevoelkerungsstatistik_der_Stadt_Sinsheim.pdf

² Vgl. Stadt Sinsheim, Internet-Darstellung unter www.sinsheim.de.

Bevölkerung und demografische Entwicklung in Sinsheim

Sinsheim zählt 37.474 Einwohner (31.12.2023), verteilt auf 16.279 Haushalte (2022), womit die mittlere Haushaltsgröße rund 2,25 Personen beträgt.³ Die Gemeinde weist eine **mittlere Besiedlungsdichte auf** und liegt außerhalb eines definierten Verdichtungsraumes. 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 die Stadt im Vergleich zur nationalen Entwicklung eine unterdurchschnittlichen Zuwanderung auf. Auf der Kreisebene (Wanderungen über die Kreisgrenze) 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.⁴

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 %).⁵ 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 %).⁶

Lebensphasen 2021 ⁷	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
Einelternfamilie (altersunabhängig)	7,8 %	7,8 %	0,0
Wohngemeinschaft (altersunabhängig)	1,9 %	2,5 %	-0,6

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

Wohnungsbestand

	2017	2022	Δ
Wohnungsbestand ⁸	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 %	

³ Vgl. Fahrländer AG, Gemeindecheck Wohnen Stadt Sinsheim, Seiten 2, 4.

⁴ Vgl. Fahrländer AG, Gemeindecheck Wohnen Stadt Sinsheim, Seiten 2, 10.

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

⁶ Vgl. Fahrländer AG, Gemeindecheck Wohnen Stadt Sinsheim, Seiten 2, 8.

⁷ Vgl. Fahrländer AG, Gemeindecheck Wohnen Stadt Sinsheim, Seiten 3, 9.

⁸ Vgl. Fahrländer AG, Gemeindecheck Wohnen Stadt Sinsheim, Seiten 2, 3.



Ende 2022 wies Sinsheim einen Wohnungsbestand von 16.743 Einheiten auf. Dabei handelte es sich um 6.189 Einfamilienhäuser und 10.554 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die Einfamilienhausquote liegt damit bei rund 37 %, einem im bundesweiten Vergleich (30 %) überdurchschnittlichen Wert. Mit 22 % handelt es sich in der Mehrheit um Wohnungen mit 4 Räumen. Auch Wohnungen mit 7+ Räumen (20 %) und 5 Räumen (19 %) machen einen hohen Anteil am Wohnungsangebot aus. Die mittlere Bautätigkeit zwischen 2016 und 2021 fiel, gemessen am Wohnungsbestand, mit 0,7 % höher aus als in Deutschland (0,6 %). Dies entspricht insgesamt einer Fertigstellung von 61 Wohnungen.

Das **Siedlungsgefüge** des Quartiers ist stark durchmischt. Es wird begrenzt durch die Bundesautobahn A6 im Südwesten, die Dührener Straße im Nordwesten und Norden (Verbindung der Kernstadt zu den Fernstraßen und den westlich angrenzenden Stadtteilen und Gemeinden), die Jahnstraße/Bahntrasse im Nordosten sowie Friedrichstraße, Strombergstraße und Schwarzwaldstraße im Osten (Verbindung zu den südwestlich angrenzenden Stadtteilen und Gemeinden). Im Kern des Quartiers dominieren wohnwirtschaftliche Nutzungen, zumeist in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie kleineren Mehrfamilienhäusern. Das Gebiet ist gut durchgrünt und entstand in den 1960er bis 1970er Jahren. Im autobahnnahe Randgebiet gab und gibt es vereinzelt noch landwirtschaftliche oder gewerbliche Nutzungen. Nach dem Bau einer Lärmschutzwand entlang der Autobahn werden aber vermehrt Flächen umgenutzt und einer Wohnnutzung zugeführt. Es besteht ein städtischer Kindergarten und eine Werkstatt für behinderte Menschen, vereinzelt gibt es kleine Gewerbebetriebe oder freiberufliche Nutzungen. Im südlichen Bereich des Quartiers, an der Kreuzung von Bundesautobahn und Schwarzwaldstraße, besteht Geschosswohnungsbau in einer dichten, vier- bis fünfgeschossigen Bauweise. Einige Punkthochhäuser stehen auch nahe der Kreuzung von Autobahn und Dührener Straße.

Entlang der Dührener Straße und der Jahnstraße liegen vorwiegend gewerblich genutzte Grundstücke: Baumarkt (nahe der Kreuzung von Bundesautobahn A6, Bundesstraße B39 und Dührener Straße), leerstehender Handelsmarkt (an anderen Standort in Sinsheim umgezogen), Textilmarkt, städtische Feuerwehr, Stadtwerke Sinsheim, ehemalige Tankstelle, Schulen, Telekom-Gelände und Raiffeisen-Zentrum. Auch östlich der Steinsbergstraße liegen Gewerbeflächen; hier überwiegen aufgrund der guten Verkehrsanbindung Einzelhandelsnutzungen. Grundstücke mit älteren Werkstatt-, Produktions- und Lagergebäuden wurden neu bebaut oder die Nutzung geändert. Neben einem Discounter (auf der gegenüberliegenden Straßenseite), zwei Vollsortimentern und einem Drogeriemarkt existieren ein Elektrofachmarkt, ein Gartencenter und ein Schuhmarkt. Die Handelsnutzung setzt sich im nordwestlichen Teil der Neulandstraße fort und geht danach in Dienstleistungs-, Produktions- und Lagerflächen über. Etwa 500 m nördlich, jenseits der Bahntrasse, liegen der Bahnhof und das Zentrum der Kernstadt.

Die **Steinsbergstraße** ist eine in beide Richtungen befahrbare Ortsstraße, die für den südlichen und südwestlichen Teil des Quartiers eine wichtige Erschließungsfunktion hat. Sie geht im Norden von der Jahnstraße/Neulandstraße in südliche Richtung ab und teilt sich etwa 75 m nördlich des Bewertungsgrundstücks auf: Ein Teil (abknickende Vorfahrtsstraße) verbindet sie mit der Friedrichstraße, über welche die Stadtteile Weiler und Hilsbach mit der Sinsheimer Kernstadt verbunden sind (als Landesstraße L550 Verbindung zur benachbarten Stadt Eppingen, Landkreis Heilbronn). Der zweite Teil führt am Bewertungsgrundstück vorbei und beschreibt im weiteren Verlauf eine langgezogene Kurve in westliche Richtung, wo die Straße ansteigt und schließlich am Quellberg endet. Dieser Teil erfüllt Erschließungsfunktionen für das Quartier.

Der **Nutzungscharakter** im Sichtbezug ist gemischt, auf der Straßenseite des Bewertungsgrundstücks aber eher wohnwirtschaftlich geprägt.



Die Distanz zum Bahnhof Sinsheim beträgt rund 600 m. Dieser Bahnhof ist integriert in das Netz der S-Bahn Rhein-Neckar. Der sonstige **öffentliche Personennahverkehr** erfolgt im Übrigen über den Sinsheimer Stadtbus und Buslinien des Verkehrsverbundes Rhein-Neckar. Die Distanz zum Flughafen Stuttgart beträgt etwa 105 km und zum Frankfurt/Main rd. 110 km. Sinsheim ist über **Fernstraßen** sehr gut an den überregionalen Verkehr angebunden: Bundesautobahn A6 (Mannheim-Heilbronn) mit drei Anschlussstellen in Sinsheim, Bundesstraßen B3 (Speyer-Heilbronn), B45 (Sinsheim-Hanau) und B292 (Bad Schönborn-Mosbach).

Versorgungs- und Einkaufsmöglichkeiten bestehen in Form von Lebensmittelmärkten und dem innerstädtischen Einzelhandel; beides ist fußläufig erreichbar.

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 nur von geringer Bedeutung.

Es handelt sich um einen **Standort** am Rand des Sinsheimer Stadtzentrums mit einem sehr inhomogenen Nutzungs- und Bauegefüge. Die Mehrheit der Gebäude in der Umgebung wurde in der Zeit von 1950 bis 1980 errichtet. Die Nähe zu Freizeit- und Naherholungsgebieten ist durchschnittlich. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und an das Straßenverkehrsnetz sind bestens. Der Standort ist etwas lärmbelastet. Insgesamt liegen die Merkmale einer durchschnittlich gefragten **Wohnlage** vor.

Grundstücksmerkmale

Gegenstand der Bewertung ist das **Flurstück 8655 der Gemarkung Sinsheim**; laut Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 01.02.2024 ergeben sich folgende Grundstücksverhältnisse.⁹

Gestalt/Form

Das Grundstück verfügt laut Grundbuchauszug über eine Größe von **1.620 m²** und hat nach dem Kataster die Anschrift „Steinsbergstraße 22, 24“. Es handelt sich um ein Reihengrundstück mit **unregelmäßigem Zuschnitt mit relativ ebener Topografie**.

Grenzverhältnisse

Die **Straßenfront** zur Steinsbergstraße beträgt knapp 51 m. Die **Grundstückstiefe** liegt im Norden rd. 34 m tief und im Süden (wegen eines Versprungs von rd. 5 m) knapp 30 m.

Situierung

Das Flurstück ist bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus, das über zwei Hauseingänge auf der südöstlichen liegenden Straßenseite und einen weiteren Zugang auf der nordöstlichen Giebelseite erschlossen wird. An der südwestlichen Giebelseite besteht im Unter- und Erdgeschoss ein Anbau, zudem existiert ein kleiner Anbau im Untergeschoss (von außen zugänglicher Abstellraum). Das Gebäude steht traufständig zur Straße. Auf der nördlichen und südlichen Giebelseite bestehen Hofzufahrten, die miteinander verbunden sind, so dass eine Umfahrung des Gebäudes möglich ist. Im Hofbereich sind PKW-Stellplätze angeordnet, die Miteigentumsanteilen als Sondernutzungsfläche zugeordnet wurden. Die in einem Lageplan¹⁰ vorhandenen Garagen in der nördlichen Grundstücksecke existieren nicht (mehr). Hinweise auf wertrelevante **Grenzbesonderheiten** wie Überbauten wurden nicht bekannt. Die Gebäude-/Freiraumrelation ist großzügig bemessen. Nutzungstypologisch liegen i. W. **eher gute Grundstücksverhältnisse** vor.

⁹ Vgl. Anlage 3.1 des Gutachtens.

¹⁰ Vgl. Anlage 6.1 des Gutachtens.

Erschließungszustand

Das Bewertungsgrundstück liegt an der öffentlichen Erschließungsanlage „Steinsbergstraße“. Sie ist im betreffenden Abschnitt asphaltiert, zweistreifig (aber ohne Leitlinie) und als Tempo-30-Zone eingerichtet. Beidseitig sind mit Betonsteinpflaster befestigte Gehwege vorhanden. Auf der Straßenseite des Bewertungsobjekts ist zwischen der Fahrbahn und dem Gehweg ein Grünstreifen angelegt, der mit hochgewachsenen Laubbäumen und Gras bepflanzt ist, hier stehen auch Straßenlampen. 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/Geräuschemissionen

Nach der „**Lärmkartierung 2017 Straßenverkehr (L_{DEN}) 24 Stunden**“ des Landes Baden-Württemberg zeigt der nördliche Grundstücksteil, dem die Lage der Eigentumswohnung zuzuordnen ist, eine Lärmbelastung von >55 bis 60 dB(A).¹¹

Beim Ortstermin habe ich die **Verkehrsimmissionen** ebenfalls als etwas störend wahrgenommen. Solche Geräuschemissionen sind üblicherweise im Bodenrichtwert berücksichtigt, so dass hier kein zusätzlicher **Abschlag** vorzunehmen ist. Eine weitergehende Erkundung/Beurteilung zu Umwelteinwirkungen erfolgt hier nicht (vgl. Ziff. 1/Leistungsabgrenzung).

Hochwasserrisiko/Starkregengefährdung

Nach der **Hochwassergefahrenkarte** der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg¹² befindet sich das Flurstück 8655 im Gewässereinzugsgebiet „Ilvesbach uh. Schäfersbruchgraben“, aber nicht in einer Hochwasserzone.¹³ Nach der Gefährdungsklassen-Analyse von „GeoVeris“ wird das Grundstück der Gefährdungsklasse 1 zugeordnet, wonach eine sehr geringe Gefährdung besteht. Sie wird mit „seltener als einmal in 200 Jahren“ angegeben.¹⁴

Nach den Angaben des Deutschen Zentrums für Luft- und Raumfahrt (DLR) besteht allerdings eine starke Gefährdung bei **Starkregenereignissen**.¹⁵

Die Starkregengefährdung wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal mit einem Abschlag von -500 € 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.

¹¹ Vgl. Anlage 4.1 des Gutachtens.

¹² Vgl. Anlage 4.2 des Gutachtens.

¹³ Vgl. Anlage 4.2 des Gutachtens.

¹⁴ Vgl. Anlage 4.2 des Gutachtens.

¹⁵ Vgl. Anlage 4.3 des Gutachtens.

2.2 Privat- und öffentlich-rechtliche Situation

2.2.1 Grundbuch

Amtsgericht Mannheim, Wohnungsgrundbuch von Sinsheim, Blatt 9714

Das Grundbuchzentralarchiv hat einen am 11.08.2023 abgerufenen Ausdruck aus dem Grundbuch übermittelt, der inhaltlich hier zugrunde gelegt. Der zu bewertende Miteigentumsanteil ist im **Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1** gebucht.¹⁶ Nicht eingetragene Rechte, Aktivvermerke und Beschränkungen sind nicht bekannt. Etwaige Hypotheken oder Grundschulden sind nicht wertbeeinflussend bzw. gesondert zu würdigen.

Abteilung II des Wohnungsgrundbuchs

Zu Lasten des Bewertungsgegenstands bestanden am 13.07.2023 in **Abteilung II** des Grundbuchs ein Zwangsversteigerungsvermerk, der am 20.01.2023 eingetragen wurde.

Dem Zwangsversteigerungsvermerk wird in dieser Wertermittlung keine Werteeinfluss zugemessen.

Abteilung III des Wohnungsgrundbuchs

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

Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung (WEG)

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

Aufteilung

Die **Teilungserklärung** der Eigentümer vom 04.02.1981 wurde vom Notariat Sinsheim beglaubigt und lag bei der Grundakteneinsicht vor.¹⁷ Die bauliche **Abgeschlossenheit** ist vom Baurechtsamt Sinsheim am 04.12.1980 bescheinigt worden.¹⁸ In der Bescheinigung heißt es, dass die in den Aufteilungsplänen mit den Ziffern 1 bis 3 und 5 bis 14 bezeichneten Wohnungen sowie die mit der Ziffer 4 bezeichneten gewerblich genutzten Räume in sich abgeschlossen und die gemeinschaftlich genutzten Räume mit roter Farbe dargestellt sind.¹⁹

Weil das Grundbuchzentralarchiv je nach Sachbearbeiter nur noch Auszüge aus den Aufteilungsplänen zur Verfügung stellt, können Abweichungen zwischen den Aufteilungsplänen und den Örtlichkeiten nur schwer erkannt werden, insbesondere kann hier nicht beurteilt werden, ob Umbaumaßnahmen in den Aufteilungsplänen berücksichtigt sind. Eine Haftung für daraus resultierende Werteeinflüsse wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Nach der Teilungserklärung befindet sich auf dem Grundstück „ein **Wohn- und Geschäftshaus mit 13 Wohnungen und Geschäftsräume (med. Bäder und Massagen)**“.²⁰

¹⁶ Vgl. Anlage 1.1 des Gutachtens.

¹⁷ Vgl. UR Nr. 97/81 des Notariats Sinsheim vom 04.02.1981.

¹⁸ Vgl. Abgeschlossenheitsbescheinigung des Baurechtsamts Sinsheim vom 04.12.1980.

¹⁹ Wie vor.

²⁰ Vgl. **Teilungserklärung vom 04.02.1981, § 1 (Seite 1)**.



Das Bewertungsobjekt umfasst einen Miteigentumsanteil von 55/1.000 am Grundstück, „verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der Nr. 14 bezeichneten Wohnung im Dachgeschoss rechts des Hauses Steinsbergstraße 22, bestehend aus 2 Zimmern, Küche, Bad/WC, Kammer, Essdiele, Flur, Kellerabteil Nr. 14. Die Wohnfläche beträgt ca. 69,91 m². Außerdem wird das Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Abstellplatz Nr. 14 zugewiesen.“²¹

Nutzung

Zur **Ausübung eines Gewerbes oder Berufes** in der Wohnung ist die schriftliche Zustimmung des Verwalters einzuholen, die verweigert werden kann, wenn der Wohncharakter des Gebäudes beeinträchtigt würde oder Auflagen nicht erfüllt werden.²²

Instandhaltung und Betriebskosten

Nach der Teilungserklärung hat jeder Wohnungseigentümer die zu **seinem Sondereigentum gehörenden Teile der Wohnanlage** auf eigene Kosten dauernd in gutem Zustand zu erhalten. Über die Vornahme „**großer Instandsetzungsarbeiten** (Verputzen des Hauses, Dachdeckern und ähnliches)“ sowie die dafür erforderlichen Mittel beschließen die Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit. Die Art und Weise der Durchführung bestimmt der Verwalter.²³ Die Wohnungseigentümer müssen eine „**Instandsetzungsrücklage**“ für das gemeinschaftliche Eigentum ansammeln; 1981 wurde ein Betrag von jährlich 3,60 DM/m² (= 1,84 €/m²) für angemessen gehalten.²⁴

Umbauten und bauliche Veränderungen

Wenn das gemeinschaftliche Eigentum oder das Sondereigentum eines anderen Wohnungseigentümers durch eine **Veränderung an oder in der Wohnanlage** betroffen ist, bedürfen solche Veränderungen (z.B. Um-, An- und Einbauten) der schriftlichen Einwilligung des Verwalters.²⁵

Verwaltung, Stimmrecht

Nach § 4 der Teilungserklärung gelten für die gegenseitigen **Rechtsbeziehungen** der Wohnungseigentümer untereinander sowie für die Rechtsbeziehungen zwischen ihnen und dem Verwalter die Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes, soweit in der Teilungserklärung nicht andere oder ergänzende Bestimmungen getroffen wurden.²⁶ In der Eigentümerversammlung hat jeder so viele Stimmen, als sein Miteigentumsanteil volle Tausendstel umfasst.²⁷

Abrechnung

Der Verwalter hat nach Ablauf jedes Kalenderjahres eine Gesamtabrechnung für die Bewirtschaftung der Wohnanlage aufzustellen und den Wohnungseigentümern bekanntzugeben.²⁸

Übertragung des Wohnungseigentums

Zur Übertragung des Wohnungseigentums bedarf es der schriftlichen **Einwilligung des Verwalters**. Dies gilt nicht bei Übertragung auf Ehegatten und Verwandte in gerader Linie oder bei einer Weiterveräußerung im Wege der Zwangsversteigerung oder durch den Konkursverwalter.²⁹

Änderungen der Teilungserklärung

Änderungen der Teilungserklärung bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der **Zustimmung aller Wohnungseigentümer**.³⁰

²¹ Vgl. Teilungserklärung vom 04.02.1981, § 2 (Seite 4).

²² Vgl. Teilungserklärung vom 04.02.1981, § 5 (Seite 6).

²³ Vgl. Teilungserklärung vom 04.02.1981, § 8 (Seite 7).

²⁴ Wie vor.

²⁵ Vgl. Teilungserklärung vom 04.02.1981, § 7 (Seite 6).

²⁶ Vgl. Teilungserklärung vom 04.02.1981, § 4 (Seite 5).

²⁷ Vgl. Teilungserklärung vom 04.02.1981, § 13 (Seite 8).

²⁸ Vgl. Teilungserklärung vom 04.02.1981, § 12 (Seite 7).

²⁹ Vgl. Teilungserklärung vom 04.02.1981, § 6 (Seite 6).

³⁰ Vgl. Teilungserklärung vom 04.02.1981, § 15 (Seite 8).

Die **Anzahl der Miteigentumsanteile** in der Teilungserklärung vom 04.02.1981 (14 Miteigentumsanteile)³¹ und der zugrunde liegenden Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 04.12.1980 („Die in dem beiliegenden Aufteilungsplan mit den Ziffern 1-3 und 5-14 bezeichneten Wohnungen sowie die mit Ziffer 4 bezeichneten gewerblich genutzten Räume (...) sind in sich abgeschlossen.“) stimmt nicht mit der Angabe des Verwalters in den Abrechnungsunterlagen überein. In den mir übersandten Beschlussprotokollen zu den Eigentümerversammlungen und den Abrechnungsunterlagen werden hingegen 15 Einheiten zugrunde gelegt. Auch bei den PKW-Stellplätzen wurden vor Ort Abweichungen festgestellt.

Ursächlich für die Differenzen sind vermutlich dinglich nicht nachvollzogene Veränderungen der Örtlichkeiten. So gibt es in den Unterlagen der Stadtverwaltung eine **Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 20.07.1994**, der ein Grundriss zum **Untergeschoss** beigefügt ist. Es wird bescheinigt, dass die in dem dort beiliegenden Aufteilungsplan mit der Ziffer 2 bezeichneten Wohnung in sich abgeschlossen ist.³²

Eine weitere **Bescheinigung datiert vom 08.05.1995** betrifft das **Erdgeschoss**. Es wird bescheinigt, dass „... die in dem dort beiliegenden Aufteilungsplan mit den Ziffern 4 und 4a bezeichneten nicht Wohnzwecken dienenden Teileigentum...“ in sich abgeschlossen sind.³³ Der Akte ist eine Aufstellung des vermutlich früheren Eigentümers beigefügt, in der die Fläche welcher der Bestand der Einheit 4 mit 211,82 m² und der der Einheit 4a mit 178,72 m² angegeben ist. Die Summe daraus ergibt sich mit 390,54 m². Diese Zahlen weichen von den Angaben der Flächenaufstellung ab, die mir von der WEG-Verwaltung übermittelt wurden: Dort ist die Fläche der Einheit 4 mit 201,82 m² und die der Einheit 4a mit 188,78 m² angegeben; die Summe beider Flächen ist mit 390,60 m² aber fast identisch.

Nach der Teilungserklärung vom 04.02.1981 ist der Teileigentumseinheit 4 das Sondernutzungsrecht an den PKW-Stellplätzen 15 bis 24 zugeordnet worden. In den Baugenehmigungsunterlagen von 1993 („Nutzungsänderung – Einrichtung einer Arztpraxis“)³⁴ findet sich ein Schreiben des Innenarchitekten vom 22.11.1994, in dem es heißt: „*Wie aus der Teilungserklärung hervorgeht, sind die Stellplätze 15-24 dem Erdgeschoss zugewiesen. Darüber hinaus sind noch 2 Stellplätze Nr. 25 und 26 von Herrn ... (Name wurde aus Gründen des Datenschutzes vom Sachverständigen entfernt) geschaffen worden und dem Erdgeschoss zugeordnet. Insgesamt stehen also 12 Stellplätze für die Arztpraxis und die verkleinerte Massagepraxis zur Verfügung.*“³⁵ Das Schreiben enthält den handschriftlichen Vermerk der Baubehörde vom 01.12.1994, dass telefonisch vereinbart worden sei, dass die Stellplätze 15-20 (6 Stück) der Arztpraxis zugeordnet werden. Auch hier ist vermutlich keine Änderung der Teilungserklärung vorgenommen worden.

Nach dem Protokoll zur Eigentümerversammlung vom 07.04.2022 plant der Eigentümer der Wohnung 2 im Untergeschoss bauliche Veränderungen im Bereich der Trennwand zu Wohnung 3 sowie den Bau eines Grillplatzes.³⁶

Die sich aus baurechtlichen Erfordernissen (z.B. Anforderungen an Aufenthaltsräume, Anzahl von Stellplätzen) ergebenden Besonderheiten sind dinglich zu lösen und bedürfen vermutlich der Zustimmung aller Miteigentümer. Ebenso die Teilung der Teileigentumseinheit 4 im Erdgeschoss in die Einheiten 4 und 4a und die Änderungen bei der Anzahl und Lage der Sondernutzungsrechte an PKW-Stellplätzen. Eine Anpassung der Flächen und Miteigentumsanteile und in der Konsequenz ggfls. auch der Kostentragungspflichten für Bewirtschaftung und Instandhaltung ist ebenfalls denkbar. Letztlich handelt es sich um rechtliche Themen, zu deren Lösung ich nicht beitragen kann.

³¹ Vgl. § 2 Absatz 1 der Teilungserklärung vom 04.02.1981

³² Vgl. Anlage 7.3 des Gutachtens.

³³ Vgl. Anlage 7.4 des Gutachtens.

³⁴ Vgl. Anlage 6.4 des Gutachtens.

³⁵ Vgl. Schreiben vom 22.11.1994 des Innenarchitekten an das seinerzeitige Landratsamt Sinsheim.

³⁶ Vgl. Protokoll zur Eigentümerversammlung vom 07.04.2022, TOP 7.

In diesem Gutachten erfolgt die Bewertung der Eigentumswohnung 14 nach dem „Soll-Zustand“ der Teilungserklärung vom 04.02.1981. Die für die Korrekturen erforderlichen Aufwendungen werden als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt. Hierfür wird anteilig für die Wohnung 14 ein Abschlag in Höhe von -1.000 € vorgenommen.

2.2.2 Bauplanungsrecht

Verbindliche Bauleitplanung

Die städtebauliche Entwicklung von Gemeinden wird durch vorbereitende Flächennutzungspläne sowie verbindliche Bebauungspläne i.V.m. der geltenden Baunutzungsverordnung geregelt. Laut internetbasierten Angaben der Stadtverwaltung Sinsheim ist das Bewertungsgrundstück im **Flächennutzungsplan** der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sinsheim-Angelbachtal-Zuzenhausen als Wohnbaufläche dargestellt.³⁷

Der Bewertungsgegenstand liegt im Geltungsbereich des **Bebauungsplans Nr. 10-Teil 2** („Sinsheim-Süd / Gänsbrüchel“), der am 06.02.1968 aufgestellt wurde und seit dem 20.01.1972 rechtskräftig ist.³⁸ Laut der **Nutzungsschablone** ist für das Bewertungsgrundstück maßgeblich:

- Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet
- Zahl der Vollgeschosse: Maximal 2 Vollgeschosse
- Grundflächenzahl: GRZ: 0,4
- Geschossflächenzahl: GFZ: 0,7
- Bauweise: Offene Bauweise

Für das Flurstück 8655 gilt eine Festsetzung als „**Allgemeines Wohngebiet**“. Das sind nach § 4 Abs. 1 BauNVO Gebiete, die vorwiegend dem Wohnen dienen. Dort sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen zugelassen werden.³⁹ Die genauen Bestimmungen für allgemeine Wohngebiete können je nach lokaler Bauleitplanung variieren und sind aus den zeichnerischen und textlichen **Festsetzungen** im Bebauungsplan Nr. 10-Teil 2 ersichtlich.

Entwicklungszustand des Grundstücks

Je nach Stand der Bauleitplanung und Erschließung eines Grundstücks ergeben sich qualitative Unterschiede für den Entwicklungszustand. Das Flurstück 8655 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/Denkmalchutz

Für das Flst. 8655 wurden keine Hinweise auf Bodenordnungs-/Sanierungsverfahren (§ 136 BauGB) oder städtebauliche Bau-, Rückbau-, Pflanz- bzw. Instandsetzungs-/Modernisierungsgabote (§ 175 BauGB) bekannt.

³⁷ Vgl. Anlage 5.1 des Gutachtens.

³⁸ Vgl. Anlagen 5.2 und 5.3 des Gutachtens.

³⁹ Vgl. (§ 4 Abs. 2, 3 BauNVO).

Ebenso liegt das Grundstück nicht im Bereich eines Natur-/Landschaftsschutzgebiets oder einer Wasserschutzzone.⁴⁰ Anzeichen für ein Einzeldenkmal oder ein denkmalgeschütztes Ensemble liegen nicht vor.

2.2.3 Bauordnungsrecht

Bau- und Nutzungsgenehmigung

Im **Bauarchiv** der Stadt Sinsheim gibt es verschiedene Akten zu dem Bewertungsgrundstück, insbesondere folgende Baugenehmigungsakten:

- 09/1969** Vorhaben „Neubau eines med. Bades und Sauna“; Baugenehmigung vom 08.09.1969, Rohbauabnahme: 20.09.1972, Schlussabnahme für das Erdgeschoss am 08.05.1973, im Übrigen am 10.12.1973.
Änderungs-Baugenehmigung unter Befreiung von der Geschossflächenzahl am 29.04.1974.
- 07/1973** Vorhaben „Bau einer Sauna-Freiluftterrasse“; Baugenehmigung vom 25.07.1973
- 12/1994** Vorhaben „Nutzungsänderung – Einrichtung einer Arztpraxis“; Baugenehmigung vom 07.12.1994
- 10/2007** Vorhaben „Werbeschild“; Baugenehmigung vom 31.10.2007

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). Dies betrifft insbesondere auch die Prüfung, ob die im Untergeschoss straßenseitig liegenden Räume der Wohnungen 1 bis 3 den baurechtlichen Anforderungen an **Aufenthaltsräume** entsprechen.⁴¹

Baulastenverzeichnis

Für das Flurstück 8655 besteht laut schriftlicher Auskunft des Baurechtsamts Sinsheim **keine Eintragung im Baulastenverzeichnis**.⁴²

2.3 Miet- und Nutzungsverhältnisse

Derzeitige Nutzung

Bei dem angesetzten Ortstermin wurde die Tür trotz mehrfachen Klingelns nicht geöffnet. Auf dem Klingel- und Briefkastenschildern war der Name des Antragsgegners nicht aufgeführt. Es ist insoweit nicht bekannt, ob die Wohnung vom Antragsgegner selbst genutzt wird oder vermietet ist. Hinweise auf einen Gewerbebetrieb waren anhand der Beschilderung ebenfalls nicht erkennbar.

In diesem Gutachten wird der Verkehrswert ohne Berücksichtigung eventuell bestehender Miet- oder anderer Nutzungsverhältnisses ermittelt.

⁴⁰ Vgl. Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, Internetabfrage vom 11.11.2023 unter <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml?mapId=1d22259f-eaf6-48e1-acee-f7a2a50d1e05&repositoryItemGlobalId=Natur+und+Landschaft.Schutzgebiete.alleSchutzgebiete.mml&mapSrs=EPSG%3A25832&mapExtent=490384,470954026%2C5454549,785673582%2C491813,55772250926%2C5455237,533680915>.

⁴¹ Vgl. hierzu § 34 Abs. 2 und 3 LBO -BW.

⁴² Auskunft des Baurechtsamts Sinsheim, E-Mail vom 07.08.2023.

3. Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1 Gebäude und Außenanlagen

Vorbemerkung

Die nachfolgenden Beschreibungen basieren auf der Ortsbesichtigung, der Bauakte und erteilten Auskünften; sie umfassen nur dominierende Merkmale, soweit es für die Verkehrswertermittlung sachgemäß ist. Die Hinweise zum Gutachten (vgl. Seite 4) sind zu beachten.

Das Gemeinschaftseigentum konnte von außen besichtigt werden. Zudem hat mir der WEG-Verwalter Zutritt zu dem an der südlichen Giebelseite angebauten Abstellraum und zum Heizungsraum gewährt. Zu allen übrigen Flächen bestand **kein Zutritt**. Zum Ausbaugrad und zum Zustand der übrigen Innenräume und Haustechnik liegen keine verlässlichen Angaben vor.



Typologische Gesamtkonzeption

Es existiert ein vollständig unterkellertes Wohn- und Geschäftshaus, das 1973 baurechtlich abgenommen wurde. Es hat zwei Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss. Nach den vom Antragsteller übergebenen Plänen befinden sich im Untergeschoss 3 Wohnungen (Nrn. 1-3) und Nebenräume, im Erdgeschoss 1 Gewerbeeinheit (Nr. 4) sowie im Ober- und Dachgeschoss jeweils 5 Wohnungen (OG: Nrn. 5-9, DG: Nr. 10-14).⁴³

Die Erschließung erfolgt über drei Eingänge: Zwei Eingänge liegen auf der Straßenseite, ein separater Eingang für die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss besteht auf der nördlichen Giebelseite. Die zu bewertende Wohnung Nr. 14 ist über den Hauseingang Steinsbergstraße 22 erreichbar.

⁴³ Vgl. hierzu die Ausführungen unter Ziffer 2.2.1 des Gutachtens.

3.1.1 Gebäudekonstruktion

Primärstruktur

Das Gebäude wurde nach den Baugenehmigungsunterlagen ausgeführt als **Massivbau mit Satteldach** und ist wenig gegliedert. Es besteht aus dem Untergeschoss, dem Erdgeschoss (Hochparterre), einem Obergeschoss und dem ausgebauten Dachgeschoss. Das **Geländeniveau** reicht im Untergeschoss auf der Straßenseite bis an die Fensterbrüstung; hier befinden sich Kellerabstellräume und der Heizungsraum, nach der Teilungserklärung aber auch Zimmer von im Untergeschoss liegenden Wohneinheiten. Hier ist das Gelände abgebösch. Der dort liegende Bereich war wegen Abpflanzungen mit Sträuchern nicht einsehbar. Es ist davon auszugehen, dass hier die nach der Teilungserklärung bestehenden **Freisitze** der drei Wohnungen im Untergeschoss liegen. Zeichnerisch sind sie im Geschossgrundriss nicht dargestellt. Im Obergeschoss sind auf der Straßen- und der Hofseite **Balkone** vorhanden, die jeweils von zwei benachbarten Wohnungen genutzt werden und in Leichtbauweise unterteilt sind. Eine Wohnung im Obergeschoss hat eine **Dachterrasse** auf dem Flachdach des Anbaus auf der südwestlichen Giebelseite, eine weitere Terrasse liegt über dem kleinen Anbau an der hofseitigen Hausecke (über dem von außen zugänglichen Abstellraum) und ist von der Gewerbeeinheit aus zugänglich. Die Gewerbeeinheit hat einen eigenen Zugang über eine **Eingangstreppe** auf der nördlichen Giebelseite.

Fassade/Rohbau

Laut Akte: Streifenfundamente aus Beton | Außenwände: Untergeschoss aus Beton (d=35 cm), Erd- und Obergeschoss aus Bimshohlblocksteinen (d=30/24 cm) | Trennwände: Untergeschoss Backsteine (d=24/11 cm), Erd- bis Dachgeschoss Bimshohlblock- oder Backsteine (d=24/11 cm) Fassaden verputzt und in einem Gelbton gestrichen, Sockel/Treppenhausbereiche und Gebäudeecken grau abgesetzt | Geschossdecken als Stahlbetondecken | **i. W. durchschnittlicher, für das Baujahr typischer Ausstattungsstandard**

Dach/-eindeckung

Satteldach, vermutlich als Holzkonstruktion, Dachneigung rd. 25° | Dacheindeckung vermutlich aus dunklen Tondachpfannen oder Betondachsteinen | vorgehängte Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech, Anschluss an öffentlichen Kanal (ungeprüft) | Dachüberstände mit Brettern verkleidet | Dämmung nicht bekannt | **i. W. durchschnittlicher, noch zeitgemäßer Ausstattungsstandard**

Geschoss-/Treppen

Massive zweiläufige Treppen mit Halbpodesten | Tritt- und Setzstufen sowie Sockelfliesen aus Kunststeinplatten | Treppengeländer als Metallkonstruktion mit Holzbeplankung | **durchschnittlicher, noch zeitgemäßer Ausstattungsstandard**

Hauseingang/Fenster

Haustür als Metall-Kunststoff-Rahmenkonstruktion in Weiß, Füllungen mit Ornamentverglasung | seitlich feststehendes Element mit integrierter Klingel- und Briefkastenanlage | massive Vordächer auf der Straßenseite, dort massive Eingangstreppe und -podeste mit Steinbelägen | zur Gewerbeeinheit auf der Giebelseite Treppe, Podest und Überdachung als Metallkonstruktion | zumeist weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung und grauen Kunststoffrollläden | zu den Terrassen, Balkonen und Freisitzen Fenstertüren | Dachflächenfenster im Bereich der Dachflächen | im angebauten Abstellraum älteres Fenster | **i. W. durchschnittlicher, noch zeitgemäßer Ausstattungsstandard**

Sonstige Bauteile

Balkone | Terrassen auf Flachdächern | Eingangstreppe, -podeste und -überdachungen

3.1.2 Innenausbau und Gebäudetechnik

Sekundär- und Tertiärstruktur

Lediglich der Heizungsraum, das Treppenhaus des Gebäudes Steinsbergstraße 24 und der angebaute Abstellraum konnten besichtigt werden. Im Übrigen war eine Innenbesichtigung nicht möglich, so dass keine Angaben zu den Innenansichten und zur Gebäudetechnik gemacht werden können. Für diese Bereiche bzw. Strukturen werden nutzungs- bzw. baujahrestypische Ausführungsstandards unterstellt.

Heizung

Erdgasbetriebe Heiztherme mit Speicher-Wassererwärmer (Gasheizkessel: Hersteller Buderus, Typ Logamax-Plus-GB-162- -100-G20, Nennleistung 99,5 kW, Herstelljahr vermutlich 2009), Weiteres nicht bekannt | **i. W. durchschnittlicher, noch zeitgemäßer Ausstattungsstandard**

Außenwohnbereich

Wohnungen 1 bis 3 jeweils mit Freisitz im Untergeschoss auf der Hofseite (Westen) | Gewerbeinheit 4 mit Terrasse auf dem Flachdach des Anbaus (von außen zugänglicher Abstellraum) an der südwestlichen Hausecke | Wohnung 5 im Obergeschoss mit Terrasse auf dem Flachdach des Anbaus auf südlicher Giebelseite | im Obergeschoss Wohnung 6 mit kleinem und Wohnung 7 mit größerem Balkon auf der Straßenseite (Osten), Wohnungen 8 und 9 mit Balkon auf der Hofseite (Westen) | Wohnungen 7 (Obergeschoss) und 10 bis 14 (Dachgeschoss) **ohne Außenwohnbereich** | Balkone als massive Kragplatten (Beläge nicht bekannt), Geländer als verzinkte Stahlrohrkonstruktionen mit Lochblechverkleidung, Geländer der Terrassen entsprechend den Balkonen

3.1.3 Außenanlagen

PKW-Stellplätze

Nach Aufteilungsplänen 23 PKW-Stellplätze im Hofbereich | **Wohnung 14 ist PKW-Stellplatz Nr. 14 als Sondernutzungsrecht zugeordnet** (an südlicher Grundstücksgrenze) | tlw. entsprechenden Markierungen nicht den Grenzen im Aufteilungsplan | tlw. Flächen als Stellplatzflächen markiert, die nach Aufteilungsplan kein Stellplatz sind

Außenanlagen

Hauszugänge vom Gehweg zu den beiden straßenseitigen Hauseingängen mit Gehwegplatten befestigt | **Abböschungen** zu den Fenstern im Untergeschoss, jeweils mit Sträuchern und anderen Pflanzen gegen Einsehbarkeit abgeflant, Teilbereiche mit kunststoffbeplankten Stabmattenzäunen gegen Absturz gesichert | auf beiden Giebelseiten offene **Hofzufahrten**, Entwässerungsrinne | Zufahrten und **Hofbereiche** mit Betonpflastersteinen befestigt | **PKW-Stellplätze** durch weiße Begrenzungen markiert

Entlang Grenzen zu Nachbargrundstücken **Hecken und/oder Zäune** (Eigentum daran nicht bekannt) | zum öffentlichen Straßenraum **ohne Einfriedung**

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 nochmals 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.

Ich kann die Aufbauten nur vom äußeren Anschein her beurteilen. Er zeigt einen weitgehend dem Baujahr entsprechenden Zustand mit üblichem Instandhaltungszustand.

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 entspricht im Wesentlichen den Anforderungen des Baujahrs. Bis auf den augenscheinlichen erneuerten Anstrich wurden mir wesentliche technische, energetische oder dekorative Erneuerungen nicht bekannt. Im Sockelbereich existieren zahlreiche Schadstellen an Außenputz und Anstrich.

Dach/-eindeckung

Die Dachkonstruktion und -eindeckung sowie die Dämmung im Dachbereich waren nicht einsehbar. Es wird von üblichen Witterungsspuren ausgegangen. Die Vordächer und Balkone zeigen an der Konstruktion Witterungseinflüsse. Das Dach, die Dachrinnen und Vordächer wurden nach den Beschlussprotokollen der Eigentümerversammlungen in den letzten Jahren im Rahmen von Wartungsarbeiten geprüft bzw. gereinigt.

Fenster/-türen

Die ursprünglich vorhandenen Fenster wurden augenscheinlich durch Kunststoffenster ersetzt. Ob dies für alle Fenster, einschließlich den im Dachgeschoss eingebauten Dachflächenfenster gilt, wurde mir nicht bekannt.

Hauseingang/Treppen

Die Haustüranlagen auf der Straßenseite entsprechen im Stil und vermutlich dem Einbaujahr den vorhandenen Kunststofffenstern. Briefkästen und Klingeln sind mehrfach überklebt und wirken wenig gepflegt. Nach dem Protokoll zur Eigentümerversammlung vom 07.04.2022 sollen die Haussprechanlagen erneuert werden.



Innenausbau/Gebäudetechnik

Zum Instandhaltungs- und Modernisierungszustand von Sekundär- und Tertiärstrukturen kann mangels Zutritt keine Angabe gemacht werden.

Außenanlagen

Die Garten- und Außenanlagen sind einfach gestaltet, befinden sich aber in einem ordentlichen Zustand. Ein Dichtigkeitsnachweis für die Grundleitungen liegt mir nicht vor.

Sonstiges

Schädlings- oder Hausschwammbefall, Schadstoffe oder Defizite der Tragstruktur waren nicht erkennbar. Diesbezüglich erfolgten keine weiteren Untersuchungen; solche sind ggfs. gesondert zu veranlassen.

Energieausweis/energetische Qualität

Bei einem Verkauf oder einer Vermietung des Gebäudes muss potenziellen Käufern oder Mietern ein **Energieausweis** vorgelegt werden, ein Ausweis, der die energetische Einschätzung des Gebäudes dokumentiert. Vom Verwalter wurde mir ein verbrauchsorientierter Energieausweis zur Verfügung gestellt, der am 24.08.2015 von der ista Deutschland GmbH, Schkeuditz, ausgestellt wurde und bis zum 24.08.2025 gültig ist. Darin wird ein Endenergieverbrauch des Gebäudes von 80 kWh/(m² x a) bescheinigt (Primärenergieverbrauch: 89 kWh/(m² x a). Der den Energieausweis ausstellende Ingenieur empfiehlt als Modernisierungsmaßnahmen eine Prüfung der Dämmung von unterem Gebäudeabschluss/Kellerdecke, Außenwänden, oberster Geschossdecke und Dach.

Das **Gebäudeenergiegesetz (GEG)** stellt auch für Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität, so dass sich ggfls. Nachrüstpflichten ergeben. Im Bewertungsfall handelt es sich um ein Bestandsgebäude aus den 1960er/1970er Jahren. Diesbezüglich sind z.B. folgende Vorschriften zu beachten:

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

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

Für diese Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass zum Wertermittlungsstichtag keine GEG-bedingten Maßnahmen erforderlich sind und, dass bei zukünftigen Bau- oder Renovierungsmaßnahmen keine wesentlichen GEG-bedingten Mehrkosten entstehen werden.

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

Nach dem äußeren Eindruck befindet sich das Bewertungsobjekt in einem für das **Baualter von rd. 50 Jahren** eher guten Instandhaltungszustand. Allerdings gibt es in jedem durchschnittlichen Gebäude aus dem Jahr 1973 auch Bereiche mit einem unter- oder auch überdurchschnittlichen Zustand. Letzteres ist i.d.R. bei durchgeführten Modernisierungen der Fall. Ein übliches Wohnhaus aus dem Jahr 1973 hat in Teilbereichen immer auch ältere Ausstattungsmerkmale, die zumindest mittelfristig erneuerungsbedürftig sind. Für die Beurteilung des Werteinflusses von Baumängeln und Bauschäden ist maßgeblich, wie sich das Gebäude aus der Sicht üblicher Marktteilnehmer darstellt.

Die Bereiche des **Gemeinschaftseigentums** machen einen baujahrgemäßen und durchschnittlich modernisierten Eindruck (soweit einsehbar). Für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wurde zum 31.12.2022 eine **Instandhaltungsrücklage** von rd. 70.979 € ausgewiesen, anteilig für die Wohnung 14 von rd. 3.791 €, das ist etwas weniger als es dem rechnerischen Anteil aus 55/1.000 Miteigentumsanteilen entspricht.⁴⁴ Ein Erfordernis für größere Instandhaltungsmaßnahmen wurde mir nicht bekannt. Es wird vorausgesetzt, dass der von außen gewonnene Eindruck auch auf das Gebäudeinnere, insbesondere den Innenausbau der **Eigentumswohnung Nr. 14** übertragbar ist. Im Ergebnis werden Marktteilnehmer für den Instandhaltungszustand **keine Zu- oder Abschläge** vornehmen.

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. 478 m²
- Geschossfläche, rd. 853 m²
- Wertrelevante Geschossfläche, rd. 1.366 m²

Grundstückskennzahlen (Grundstück: 1.620 m²)⁴⁵ GRZ= 0,30 / GFZ= 0,53 / WGFZ: 0,84

⁴⁴ Aufstellung des WEG-Verwalters zur Rücklagenentwicklung vom 09.06.2023.

⁴⁵ Vgl. Anlage 6.5 des Gutachtens.

Wohn- und Nutzfläche (WF/NF)

Die **Flächenansätze** orientieren sich grundsätzlich an vorhandenen Unterlagen (vgl. Abschnitt 1/Leistungsabgrenzung). Zu dem Objekt befanden sich in den Bauakten und in der Teilungserklärung Flächenangaben und Grundrisse zu der Wohnung, aus denen ich grob überschlägig die Wohn- und Nutzflächen abgegriffen wurde. Daraus ergibt sich eine **Wohnfläche**⁴⁶ von rd. 70 m². Die **Nutzfläche**⁴⁷ (Keller) beträgt rd. 2 m².

Wohnfläche, rd.	70 m²
Nutzfläche, rd.	2 m²

3.3.2 Struktur- und Nutzwertanalyse

Sondereigentum

Bewertungsgegenstand ist eine **Eigentumswohnung im Dachgeschoss** eines Wohn- und Geschäftshauses mit insgesamt 13 Wohn- und zwei Gewerbeeinheiten. Das Gebäude mit der zu bewertenden Wohnung entstand **um 1973**. Die Wohnlage ist etwas lärmbelastet und durchschnittlich gefragt. Der Wohnung ist **PKW-Stellplatz** als Sondernutzungsrechte zugeordnet.

Größe

Die Wohnung ist mit **rd. 70 m²** durchschnittlich groß. Sie umfasst 2 Zimmer, Küche/Essen, 1 Sanitärraum, Flur und eine Kammer. Das **Badezimmer** ist mit 3,53 m² sehr klein. Die Wohnung hat **keine Außenwohnbereiche** wie Balkon oder Terrasse. Im Untergeschoss besteht ein Kellerabstellraum mit einer Nutzfläche von geschätzt etwa 2 m².

Aufteilung

Die Wohnung liegt im **Dachgeschoss** und ist über das gemeinschaftliche Treppenhaus am **Hauseingang** Steinsbergstraße 22 erschlossen. Dieses Treppenhaus erschließt insgesamt acht Wohnungen (Nrn. 2 und 3 im UG, 7, 8 und 9 im OG sowie 12, 13 und 14 im DG). Die Wohnungen Nrn. 1, 5, 6, 10 und 11 sowie eine Gewerbeeinheit im Erdgeschoss sind an das Treppenhaus Steinsbergstraße 24 angeschlossen, die zweite Gewerbeeinheit hat einen separaten Hauseingang. Nach dem **Aufteilungsplan** werden über eine Diele das Schlafzimmer, das Badezimmer, die Kammer und die Küche erschlossen. Das Wohnzimmer ist gefangen durch den Bereich Küche/Essen. Die **Belichtung** und der Blickkontakt sind in den Räumen, die nur über Dachflächenfenster verfügen, ggfls. eingeschränkt.

Wohn-/Nutzwert

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung in einem Wohn- und Geschäftshaus, das typisch ist für Gebäude der 1970er Jahre. Repräsentative Ansprüche werden nur eingeschränkt erfüllt, das Gebäude ist eher funktional. Die Grundstücks-/Freiraumverhältnisse sind durchschnittlich; die Freiflächen dienen aber weitgehend dem Parken.

Zur Ausstattung der Wohnung kann mangels Zutritt nichts gesagt werden. Hier wird von einer i.W. durchschnittlichen Ausstattung und einem nicht mehr ganz zeitgemäßen Grundriss ausgegangen. Der Wohnwert ist durch fehlende Außenwohnbereiche, Dachschrägen und eine eher schwache Besonnung geprägt. **Insgesamt resultiert ein durchschnittlicher Wohnwert.**

⁴⁶ Vgl. Anlage 7.5 des Gutachtens.

⁴⁷ Vgl. Anlage 7.5 des Gutachtens.

3.4 Wirtschaftliche Folgenutzung/Verwertungspotenzial

3.4.1 Drittverwendung und Marktfähigkeit

Im Hinblick auf die **Risikoeinschätzung** handelt es sich um eine durchschnittliche Wohnlage. Das Gebäude, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, ist hinsichtlich seiner Architektur, Fasadengestaltung und Aufteilung durchschnittlich gefragt.

Die **Wohnung** verfügt über einen durchschnittlichen Wohnwert mit vermutlich ebensolcher Ausstattung; sie zeigt eine durchschnittliche Wohnfläche bei etwas unweckmäßiger Aufteilung (fehlender Außenwohnbereich, kleines Badezimmer). Sie ist für einen 1- bis 2-Personenhaushalt mit normalen Anforderungen geeignet. Das Flächen-/ Ausfallrisiko bei Vermietung ist hinsichtlich Lage-/Mietniveau, erwarteter Fluktuationsintervalle und den strukturellen Gegebenheiten m.A.n. normal. Auch aus technischer Sicht bieten sich durchschnittliche Nutzungsperspektiven.

Nachteilig sind die etwas in die Jahre gekommene Gestaltung der **Gesamtanlage** (dekoratives/ energetisches Modernisierungsrisiko) und die vielen Parkplätze im Hofbereich. Die wirtschaftlichen Möglichkeiten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer sind eher gut.

Die allgemeinen **Lagemerkmale** (Metropolregion Rhein-Neckar mit positiven demografischen Merkmalen) und die hohe Nachfrage nach Wohnraum wirken sich positiv auf den Bewertungsgegenstand aus. Die Vermarktungszeit aufgrund Größe/Struktur/Drittverwendung ist vermutlich durchschnittlich. Hinsichtlich der Objekt- und Marktverhältnisse resultiert bei angemessenem Preisniveau nur ein **durchschnittliches Verwertungspotenzial**.

3.4.2 Betriebs- und Bewirtschaftungskosten

Jahresabrechnung

Zur Prüfung der Kostenstruktur wurden von der WEG-Verwaltung die Einzelabrechnung 2022 für die Wohnung 14, die Protokolle der Eigentümerversammlungen 2020 bis 2022 sowie der gültige Wirtschaftsplan 2024 zur Verfügung gestellt. Das **Hausgeld** beinhaltet Betriebskosten, die Zuführung zur Erhaltungsrücklage und nicht umlagefähige Kosten; hinzu kommen die Individual-/Verbrauchs-kosten und die Grundsteuer.

Das monatliche Wohngeld beträgt nach dem **Wirtschaftsplan 2024** monatlich **302 €**,⁴⁸ das sind jährlich 3.624 €. In der **Kostenabrechnung 2022**⁴⁹ wurden 3.216,94 € abgerechnet, die sich in Bewirtschaftungskosten von 2.843,09 € und eine Beitragsverpflichtung zur Erhaltungsrücklage von 373,85 € gliedert haben.

	m ² /MEA	€/m ²	€/Mt.	€/Jahr
Wohngeld lt. Wirtschaftsplan (bei Flächenansatz)	70 m ²	4,31	302,00	3.624,00
Gesamtkosten lt. EA (BK; inkl. Rücklagenzuführung)		3,83	268,08	3.216,94
Betriebskosten (BK, ohne Rücklagenzuführung)		3,38	236,92	2.843,09
Anteil umlagefähige Kosten (inkl. Heizung)		2,65	185,67	2.228,05
Anteil nur Heizung (inkl. Wasser)		1,77	123,59	1.483,12
Zuführung Erhaltungsrücklage		0,45	31,15	373,85

Aus der **Kostenstruktur** der Jahresabrechnung ergibt sich m.A.n. kein Einfluss auf den Verkehrswert des Bewertungsgegenstandes.

⁴⁸ Vgl. Einzelwirtschaftsplan für Wohnung 14 des WEG-Verwalters vom 09.06.2023.

⁴⁹ Vgl. Kostenabrechnung des WEG-Verwalters vom 09.06.2023.

3.4.3 Gesamt- und Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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). Das Baujahr nehme ich mit 1973 an, das war der Zeitpunkt der Schlussabnahme. Seither erfolgten Instandhaltungen im Rahmen einer üblichen Instandhaltung. Insgesamt schätze ich die Restnutzungsdauer zum Bewertungsstichtag auf **rd. 30 Jahre**.

RND/Bewertungs-Baujahr (Stichtag 2023):

30 Jahre/1973

4. Grundstücksmerkmale

Entwicklungszustand	Baureifes Land
Planungsrechtliche Art der baulichen Nutzung	FNP: Wohnbaufläche
Bebauungsplan	Bebauungsplan
Tatsächliche Art der baulichen Nutzung	Gemischte Nutzung
Tatsächliches Maß der baulichen Nutzung	GRZ: 0,30, GFZ: 0,53, WGFZ: 0,84
Denkmalschutz	-
Verkehrsimmissionen	Im Bodenrichtwert berücksichtigt
Hochwasser- und Starkregenrisiko	Belastet
Sanierungsgebiet	-
Vormerkung	-
Dienstbarkeit	-
Zwangsversteigerung	Zwangsversteigerungsvermerk (II/2)
Baulasten	-
Überbau	-
Wohnungsrechtliche Bindungen	-
Mietrechtliche Bindungen	Nicht bekannt.
Abgabenrechtlicher Zustand	erschließungs-/kommunalabgabefrei
Verkehrsanbindung	Sehr gut
Nachbarschaft	Inhomogen
Wohnlage	Durchschnittliche Wohnlage
Erschließung	Anbindung an öffentliche Straße, öffentliche Erschließungsanlagen
Grundstücksgröße	1.620 m ²
Grundstückstiefe	30 bis 34 m
Grundstückszuschnitt	unregelmäßiger Zuschnitt
Grundstücksart	Reihengrundstück
Bodenbeschaffenheit	Unterstellt: tragfähiger Baugrund ohne schädliche Bodenveränderungen
Gebäudeart	Wohn- und Geschäftshaus
Bauweise und Baugestaltung	Offene Bauweise, 2-geschossig, unterkellert, ausgebautes Dachgeschoss
Wohnfläche / Nebenflächen	Wohnfläche: 70 m ² , Nutzfläche: 2 m ²
Aufteilung	2 Zimmer, Küche/Essen, Diele, kleiner Sanitärraum, Kammer
Ausbaustandard	Vermutlich durchschnittlich
Garagen- /Außenstellplätze	1 Außenstellplatz (Sondernutzungsrecht)
Qualität der Bebauung	Durchschnittlich Bauausführung
Energetischer Zustand	Baujahrestypisch, Energieausweis
Baualter / Baujahr	1973
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	30 Jahre
Sondernutzungsrechte	PKW-Stellplatz 14
Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale	Abgeschlossenheitsbescheinigungen für bauliche Änderungen, Teilungserklärung und Aufteilungspläne aber nicht geändert; (Abschlag: -1.000 €), Starkregengefährdung (Abschlag: -500 €)
Fehlende Zutrittsmöglichkeit	Abschlag: 10 %

5. Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Ertrags- und Sachwertverfahren

Das Ertragswertverfahren (§§ 27 ff. ImmoWertV) kommt in Betracht, wenn für die Wertbeurteilung des Grundstücks üblicherweise der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund steht. Das Sachwertverfahren (§§ 35 ff. ImmoWertV) kommt dann in Betracht, wenn der in der baulichen Anlage verkörperte Sachwert von maßgeblicher Bedeutung ist.

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 ff. ImmoWertV) ist anzuwenden für die Bodenwertermittlung und für Gebäude, deren Typisierung die Heranziehung von Vergleichsfällen ermöglicht. Für die Verkehrswertermittlung von Eigentumswohnungen mit der Lage, der Größe und dem Zustand des Wertermittlungsobjekts steht entweder die Eigennutzung oder die Erzielung einer Rendite durch Vermietung im Vordergrund.

Verfahrenswahl

Der **Gutachterausschuss für Immobilienwerte bei der Stadt Sinsheim** führt eine Kaufpreissammlung (§ 195 BauGB) aus allen übermittelten Kaufverträgen innerhalb seines Zuständigkeitsbereichs. Auch die Erfahrungen auf dem Sinsheimer Grundstücksmarkt machen deutlich, dass solche Objekte nach dem Vergleichswertverfahren bewertet werden, da dieses Verfahren die Preisbildung auf diesem Grundstücksteilmarkt am besten widerspiegelt. Das Vergleichswertverfahren kann dann genutzt werden, wenn eine ausreichende Zahl vergleichbarer stichtagsnaher Verkäufe von Objekten mit entsprechend relevanten Markmalen (Gebäudeart, Gebäudealter, Ausstattung, Bauzustand etc.) zur Verfügung stehen bzw. ausreichend ausgewertet sind.

Für das Wertermittlungsobjekt lag zum Wertermittlungsstichtag eine ausreichend große Zahl von Kauffällen vor, so dass das **Vergleichswertverfahren** angewendet wird.

5.2 Vergleichswertermittlung

Verfahrensgrundsätze

Das Vergleichswertverfahren ist in den **§§ 24-26 ImmoWertV** geregelt. Es leitet den Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ab. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Merkmale aufweisen. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind i.d.R. auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Damit kann auf ein theoretisches Wertermittlungsmodell mit anschließend notwendig werdender Marktanpassung des Modells an den Markt verzichtet werden. Im Ergebnis ist es das dem Markt am nächsten kommende Wertermittlungsverfahren.

Kaufpreise vergleichbarer Objekte

Beim Vergleichswertverfahren werden Kaufpreise vergleichbarer Objekte auf eine hinreichende Übereinstimmung in Bezug auf die Vergleichbarkeit geprüft. Bei der Recherche in der **Kaufpreissammlung** wurden von mir folgende Kriterien genutzt, um Vergleichsfälle zu ermitteln.

Kriterium	Parameter
Gebäudeart	Eingabe nicht möglich
Miteigentumsanteil	Eingabe nicht möglich
Anzahl der Wohneinheiten	13
Anzahl der Gewerbeeinheiten	1
Anzahl der Geschosse	2
Stockwerk	Dachgeschoss
Baujahr	Eingabe nicht möglich
Modifiziertes Baujahr	1970 bis 1975
Restnutzungsdauer (modifiziert)	25 bis 35 Jahre
Standardstufe	2,5
Wohnfläche	60 m ² bis 80 m ²
Anzahl der Zimmer	2
Balkon/Terrasse	nein
Fahrstuhl	nein
Vermietung	nein
Anzahl der PKW-Stellplätze	1 (Außenstellplatz)

In der Kaufpreissammlung waren acht ausgewertete Vergleichsfälle enthalten. Aufgrund der ausreichenden Anzahl von Vergleichsfällen kann eine Wertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren erfolgen, wenn die zur Verfügung stehenden Daten hinreichend sind; Abweichungen können sachverständig berücksichtigt werden.

Folgende vergleichbare Kauffälle sind angefallen; das Wertermittlungsobjekt wurde in dieser **Übersicht 1** als Nr. 9 hinzugefügt (grau unterlegt):

Kauffall Nr.	Kaufdatum	Postleitzahl Ort	Bodenrichtwert bei Kauf (€/m ²)	Gebäudeart	Modifiziertes Baujahr	Anzahl der Einheiten	Standardstufe	Geschosslage	Vermietung	Wohnfläche in m ²	Kaufpreis/m ² Wohnfläche (€/m ²)
1	7/2020	74889	350	WGH	1977	5	2,3	1.	ja	56	2.143
2	1/2021	74889	330	MFH	1975	8	2,5	2.	nein	69	2.536
3	2/2021	69151	330	MFH	1979	9	2,4	1.	ja	88	2.534
4	2/2021	69151	320	WGH	1976	7	2,4	2.	ja	87	2.448
5	2/2021	69151	350	MFH	1976	6	2,5	1.	ja	67	2.194
6	7/2021	74889	330	MFH	1972	8	2,5	EG	ja	68	2.897
7	3/2022	69151	400	MFH	1976	6	2,5	1.	ja	68	2.500
8	7/2022	69256	330	MFH	1976	13	2,5	3.	ja	65	2.846
9	11/2023	74889	370	WGH	1973	15	2,5	DG	nein	70	?

Alle Vergleichsfälle befinden sich in Sinsheim (PLZ: 74889), Neckargemünd (PLZ: 69151) oder Mauer (PLZ: 69256). Bei der Auswertung war festzustellen, dass

- für alle Objekte ein Richtwert zwischen 320 €/m² und 400 €/m² gilt (bezogen auf Datum),
- nur in den Fällen Nrn. 1 und 4 der Wohnanlagen zusätzlich Gewerbenutzung besteht,
- sämtliche Objekte ein Baujahr zwischen 1972 und 1979 haben,
- die Gebäude zwischen 5 und 13 Einheiten haben,
- der Ausstattungsstandard der Objekte zwischen 2,3 und 2,5 liegt,
- die meisten Wohnungen im 1. oder 2. Geschoss liegen,
- bis auf Nr. 2 alle Objekte vermietet sind,
- alle Objekte eine Wohnfläche zwischen 56 m² und 88 m² haben,
- die normierten Kaufpreise zwischen 2.143 €/m² und 2.897 €/m² Wohnfläche liegen.

Hinreichende Übereinstimmung der Vergleichsfälle mit dem Bewertungsobjekt

Die Vergleichsfälle sind auf ihre Vergleichbarkeit zu prüfen, um eventuelle Abweichungen und Extremfälle berücksichtigen zu können. Werden Unterschiede zum Wertermittlungsstichtag bezüglich der Vergleichbarkeit gefunden, hat dies entweder den Ausschluss von Vergleichspreisen oder eine Anpassung zur Vergleichbarkeit zur Folge. Bei der Anpassung werden die Angaben zu den Vergleichsfällen durch nachgewiesene oder sachverständig eingeschätzte Korrekturen auf die Situation des Wertermittlungsobjekts umgestaltet.

Nachstehend werden die Vergleichsobjekte auf ihre Übereinstimmungen geprüft, um nach möglichen Korrekturen die Vergleichsobjekte mit dem Bewertungsobjekt vergleichen zu können.

Anpassung der Kaufzeitpunkte (Anpassung der normierten Kaufpreise an die Marktentwicklung)

Zur Würdigung der Zeit-/Wertdifferenz zwischen den jeweiligen Kaufzeitpunkten und dem Wertermittlungsstichtag im November 2023 (**Marktentwicklung**) werden üblicherweise Indexreihen herangezogen. Der Gutachterausschuss bei der Stadt Sinsheim hat bislang keine Indexreihen für Eigentumswohnungen abgeleitet. Er orientiert sich bei der Preisentwicklung von Wohnimmobilien an den Indexreihen des Statistischen Bundesamts (destatis).⁵⁰ Dieses analysiert auf Basis der Daten der Gutachterausschüsse die Entwicklung der Immobilienpreise in Deutschland, um den Immobilienmarkt transparent zu machen. Auch der Gutachterausschuss des östlichen Rhein-Neckar-Kreises liefert quartalsweise die dort erfassten Immobiliendaten aus der amtlichen Kaufpreissammlung.

⁵⁰ Vgl. Immobilienmarktbericht östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2021, S. 18.
SACHVERSTÄNDIGENBÜRO WANITSCHKE | Leiergasse 6 | 74939 Zuzenhausen

Das Statistische Bundesamt erstellt aus diesen Daten statistische Indikatoren wie den bundesweiten Preisindex für Eigentumswohnungen. Die regionale Preisentwicklung kann sehr unterschiedlich sein. Um Ergebnisse für verschiedene Regionstypen bereitzustellen, insbesondere zur Unterteilung nach den Dimensionen „Stadt und Land“, wurde der Index nach unterschiedlichen Lagequalitäten aufgeteilt. Entsprechend veröffentlicht das Statistische Bundesamt Preisindexe getrennt nach siedlungsstrukturellen Kreistypen. Damit ist es möglich, die Entwicklung von Preisen in städtischen und ländlichen Regionen quartalsweise getrennt zu beobachten. Die Region des östlichen Rhein-Neckar-Kreises zählt zu der Lagekategorie der städtischen Kreise.⁵¹ Nachfolgende Grafik zeigt den **Preisindex für Eigentumswohnungen** in städtischen Kreisen (4. Quartal 2015 = 100).⁵²



Bei Durchführung dieser Verfahrensweise erhält man hinsichtlich der Marktentwicklung bei den einzelnen Kauffällen folgende Anpassungsfaktoren für die Kaufpreise je m² Wohnfläche, so dass sich im 3. Quartal 2023 folgende Kaufpreise ergeben (**Übersicht 2**):

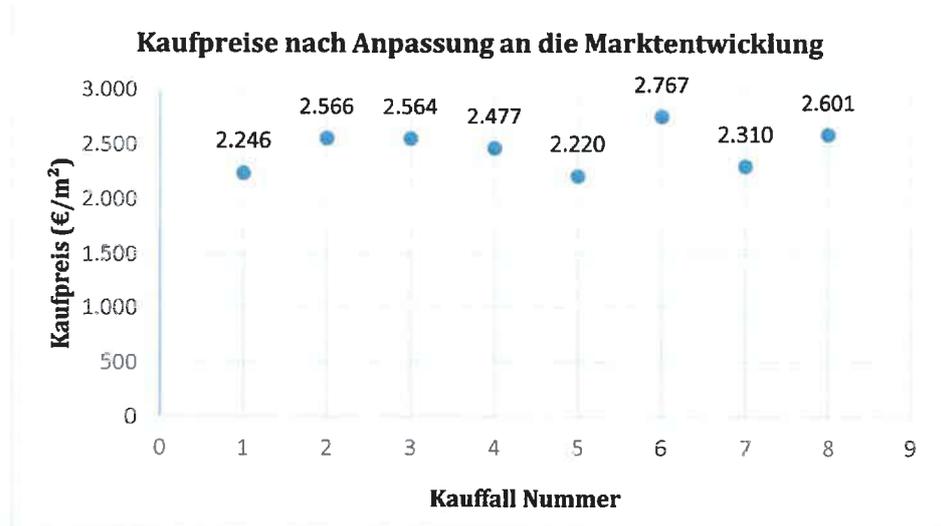
Nr.	Datum	Kaufpreis (€/m ²)	Preis-Index	Korrekturfaktor Markt	Korrigierter Kaufpreis (€/m ²)
1	7/2020	2.143	132,2	1,048	2.246
2	1/2021	2.536	137,0	1,012	2.566
3	2/2021	2.534	137,0	1,012	2.564
4	2/2021	2.448	137,0	1,012	2.477
5	2/2021	2.194	137,0	1,012	2.220
6	7/2021	2.897	145,2	0,955	2.767
7	3/2022	2.500	150,0	0,924	2.310
8	7/2022	2.846	151,6	0,914	2.601
9	11/2023		138,6	1,000	?

⁵¹ Kreise, in denen mindestens 50 % der Bevölkerung in Groß- und Mittelstädten lebt und die eine Einwohnerdichte von mindestens 150 Einwohnern/km² haben oder Kreise mit einer Einwohnerdichte ohne Groß- und Mittelstädte von mindestens 150 Einwohnern/km²; vgl. Internetabfrage vom 23.02.2024 unter

<https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/raumb Beobachtung/Raumabgrenzungen/deutschland/kreise/siedlungsstrukturelle-kreistypen/kreistypen.html>.

⁵² Vgl. Statistisches Bundesamt, Internetabfrage vom 23.02.2023 unter https://www.dashboard-deutschland.de/indicator/data_ wohn_preise_immobilien_hpi_wohnungen?origin=dash-board&db=wohnen&category=wohnen_bau; Daten zum 4. Quartal 2023 liegen noch nicht vor.

Die so korrigierten Kaufpreise entsprechen den Kaufpreisen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, da die Vergleichsfälle an die Marktentwicklung angepasst wurden. Für diese angepassten Kaufpreise können nun weitere Angaben zu den Vergleichsfällen betrachtet werden und durch nachgewiesene oder sachverständig eingeschätzte Korrekturen auf die Situation des Wertermittlungsobjekts umgestaltet werden.



Weitere Merkmale der Vergleichsobjekte

Die Vergleichsobjekte lassen sich im Einzelnen wie folgt näher beschreiben:

Das **Vergleichsobjekt 1** liegt absolut zentral in der Sinsheimer Kernstadt, in einer ruhigen Seitenstraße mit dichter Bebauung, unweit von Elsenz und Fußgängerzone. Es handelt sich um ein kleines Wohn- und Geschäftshaus aus den 1970er Jahren mit einer beratungsnahen Büronutzung im Erdgeschoss und 4 Wohnungen in den Obergeschossen, das einen wenig gepflegten Eindruck hinterlässt. Im Hofbereich bestehen Balkone; es ist nicht bekannt, ob auch die Vergleichswohnung einen Balkon hat.

Die **Vergleichsobjekte 2 und 6** liegen etwa 500 m vom Bewertungsobjekt entfernt in einer gut durchgrüneten Wohnlage und gehören zu einer Wohnanlage mit 36 Wohnungen und drei Hauseingängen. Das Gebäude wurde Anfang der 1970er Jahre errichtet. In der Umgebung liegen weitere Geschosswohnungsbauten, aber auch kleinere Mehrfamilienhäuser und Ein- bis Dreifamilienhäuser.

Vergleichsobjekt 3 liegt in Neckargemünd in einem Mehrfamilienhaus mit 9 Wohnungen aus den 1970er Jahren. Durch die wenig entfernte Bundesstraße ist das Vergleichsobjekt Verkehrsimmissionen ausgesetzt. Die Wohnungen haben Balkone mit Grünbezug. Zudem liegt der Neckar fußläufig entfernt.

Bei dem **Vergleichsobjekt 4** handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus mit beratungsnahen Ladenflächen im Erdgeschoss. Bei diesem Vergleichsobjekt bestehen Verkehrsimmissionen und es fehlen wegen der Parkplätze Grünflächen auf dem Grundstück. Die Wohnungen scheinen aber Balkone zu haben.

Die **Vergleichsobjekte 5 und 7** liegen in einer relativ ruhigen und durchgrüneten Wohnlage in Neckargemünd. Es handelt sich um eine Wohnanlage mit mehreren Hauseingängen und insgesamt 36 Wohnungen, die ursprünglich in den 1950er Jahren errichtet und später modernisiert wurde. Die Wohnungen haben Balkone, die später angebaut wurden.

Vergleichsobjekt 8 liegt in Mauer in einer Wohnanlage mit zum Teil 8-geschossigen Häusern und ist mit dem Bewertungsobjekt weniger vergleichbar.

Die unterschiedlichen Einzelmerkmale der Vergleichsobjekte sind zu betrachten, zu beschreiben und nach Wertigkeit so anzupassen, dass sie mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbar sind, sofern dies möglich ist. Ist durch Anpassung keine Vergleichbarkeit herzustellen, sind diese Fälle nicht weiter zu berücksichtigen.

Anpassung der Lage

Die Vergleichsfälle liegen nicht alle in der gleichen **Lagequalität** wie das Wertermittlungsobjekt. Mir ist die Lage der Vergleichsobjekte mit Anschrift und Flurstücknummer bekannt. Aus Gründen des **Datenschutzes** kann hier jedoch keine nähere Lagebezeichnung aufgeführt werden. Solche Differenzen der Lagequalität sind auszugleichen, so dass die Kauffälle vergleichbar werden.

Die Preisbildung am Immobilienmarkt erfolgt insbesondere über die Lagequalität. Entsprechend wurde der östliche Rhein-Neckar-Kreis vom Gutachterausschuss in vier **Marktregionen** aufgeteilt: Die Lage des Bewertungsobjekts und die Vergleichsfälle 1, 2 und 6 liegen in der Marktregion 1 und haben überwiegend mittelpreisige Wohnlagen, die übrigen Vergleichsfälle (3, 4, 5, 7 und 8) liegen in der Marktregion 2 mit überwiegend mittel- bis hochpreisigen Lagen. Der Zentralwert lag bei Einteilung in die vier Marktregionen (31.12.2018) für die Marktregion 2 um 12,5 % über dem Median der Marktregion 1.⁵³ Seither haben sich die Marktregionen unterschiedlich entwickelt. Dies lässt sich auch aus den Mitteilungen des Gutachterausschusses ableiten. So heißt es in der „**Trendmeldung zum Immobilienmarkt** östlicher Rhein-Neckar-Kreis“ für das **Frühjahr 2023**, die im Mai 2023 veröffentlicht wurde:

„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.“⁵⁴

Nach der Trendmeldung 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).

⁵³ Vgl. Immobilienmarktbericht östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2021, Seite 6.

⁵⁴ Vgl. „Trendmeldung 2023 Immobilienmarkt östlicher Rhein-Neckar-Kreis (Daten 2021/2022)“, Seite 2, herausgegeben im Mai 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.“⁵⁵

Für die **Lageanpassung** können zum Teil die Bodenrichtwerte genutzt werden. **Bodenrichtwerte** sind durchschnittliche Lagewerte des Grund und Bodens pro Quadratmeter bebauter oder unbebauter Grundstücksfläche in einem Gebiet mit im Wesentlichen gleichen Lage- und Nutzungsverhältnissen (§ 196 BauGB). Zur Anpassung der Lage Kaufpreise an die gleiche Lage wird das Verhältnis des Bodenrichtwerts zum Bodenrichtwert des Wertermittlungsobjekts als Korrekturfaktor ermittelt. Bei Durchführung dieser Verfahrensweise erhält man folgende Korrekturfaktoren für die Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche für die verschiedenen Bodenrichtwerte.

Die Richtwerte der einzelnen **Bodenrichtwertzonen** haben sich nicht einheitlich entwickelt. So stieg der Bodenrichtwert in der Zone des Vergleichsobjekts 1 von 2021 nach 2023 um 9,4 % und für andere Vergleichsobjekte im gleichen Zeitraum um bis zu 18,4 %. Für die Lageanpassung durch **Korrekturfaktoren** werden hier die zum Wertermittlungsstichtag festgesetzten Bodenrichtwerte angesetzt, die von den Richtwerten zum Kaufzeitpunkt abweichen können. Das waren die zum 01.01.2023 festgesetzten Richtwerte.

Bodenrichtwert Vergleichsobjekt (€)	Bodenrichtwert Bewertungsobjekt (€)	Korrekturfaktor
330	370	1,121
350	370	1,057
370	370	1,000
400	370	0,925
450	370	0,822

Ich halte es für sachgerecht, zusätzlich eine Anpassung für die unterschiedlichen **individuellen Lagemerkmale** vorzunehmen. Die Vergleichsobjekte 1, 2, 5, 6, 7 und 8 sind weniger lärmbelastet, während das Bewertungsobjekt und die Vergleichsobjekte 3 und 4 nahe von Bundes- oder Ortsdurchgangsstraßen liegen. Die weniger lärmbelasteten Vergleichsobjekte werden in der Vergleichswertermittlung weiterhin berücksichtigt, jedoch mit einem sachverständig geschätzten **Abschlag von -5 %** (Faktor: 0,95) an die Lage des Wertermittlungsobjekts angepasst.

Gebäudeart und Größe der Anlage

Die Erfahrungen auf dem Immobilienmarkt zeigen, dass Wohnungen in kleineren Mehrfamilienhäusern bis zu etwa 8 Einheiten bevorzugt werden. Die Vergleichsobjekte 1 und 4 liegen wie das Bewertungsobjekt in Wohn- und Geschäftshäusern, alle übrigen Vergleichsobjekte in Mehrfamilienhäusern mit überwiegend zwischen 5 und 9 Einheiten, nur Objekt 8 hat 13 Einheiten und ist ähnlich groß wie das Wohn- und Geschäftshaus mit dem Bewertungsobjekt (15 Einheiten). Die Eigentümergemeinschaften der Vergleichsobjekte 2, 5, 6, 7 und 8 gehören jeweils zu Wohnanlagen mit mehreren gleichartigen Gebäuden. Die Vergleichsobjekte 1 und 3 liegen in kleineren Häusern, Objekt 1 aber in einem Wohn- und Geschäftshaus. Insgesamt zeigt keines der Vergleichsobjekte eine starke Abweichung bei Größe und Gebäudeart, so dass **keine Korrektur** erforderlich ist.

⁵⁵ Vgl. „Trendmeldung 2023 Immobilienmarkt östlicher Rhein-Neckar-Kreis (Daten 2022/2023)“, Seite 2, herausgegeben im August 2023.

Modernisierung der Anlage

Da mir die genaue Lage der Wertermittlungsobjekte bekannt ist, konnte im Rahmen einer Außenbesichtigung recherchiert werden, ob und in welchem Umfang die einzelnen Anlagen modernisiert wurden. Allerdings waren keine Innenbesichtigungen möglich, so dass die Angaben zu den Modernisierungen nicht exakt möglich sind.

Viele Vergleichsobjekte weisen augenscheinlich einen mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Unterhaltungszustand auf, bei den Vergleichsobjekten 5 und 7 erfolgte eine etwas umfangreichere Modernisierung der Anlagen. Wegen der verbleibenden Ungenauigkeiten beschränkt sich bei den beiden modernisierten Objekten der **Abschlag auf -2,5 % (Faktor: 0,975)**.

Lage der Wohnung im Gebäude und Aufzug

Das Vergleichsobjekt 6 liegt im **Erdgeschoss**, die Wohnung 8 im 3. Obergeschoss (mit Aufzug), die übrigen Vergleichsobjekte im 1. oder 2. Obergeschoss, die zu bewertende Wohnung im **Dachgeschoss**. Dachgeschoss-Wohnungen haben i.d.R. Dachschrägen und sind weniger gut möblierbar. Da beim Bewertungsobjekt zudem kein Aufzug vorhanden ist, wird zum Nachteilsausgleich bei den Vergleichswohnungen 1 bis 5 und 7 ein **Abschlag von -5 % (Faktor: 0,950)** und bei den Wohnungen 6 und 8 ein **Abschlag von 2,5 % (Faktor: 0,975)** vorgenommen.

Standardstufe

Die Standardstufe kann bei dem Bewertungsobjekt mangels Zutrittsmöglichkeit nur geschätzt werden. Sie wird nach dem äußeren Anschein auf 2,5 angesetzt. Die Vergleichswohnungen haben eine Standardstufe zwischen 2,3 und 2,5. Es ist **keine Anpassung** erforderlich.

Vermietungssituation

Das Bewertungsobjekt ist vermutlich eigengenutzt, also nicht vermietet. Die tatsächliche Situation ließ sich mangels Zutrittsmöglichkeit nicht ermitteln. Dies trifft neben dem Bewertungsobjekt nur noch auf das Vergleichsobjekt 2 zu. Nur Kapitalanleger bevorzugen manchmal eine zu marktüblichen Konditionen vermietete Wohnung. Sie machen aber bereits Abstriche, wenn das Mietverhältnis nicht zu ihrem Vorteil gestaltet ist. Für Eigennutzer ist grundsätzlich die Bezugsfreiheit wichtig und steht im Vordergrund. Die vermieteten Vergleichsobjekte werden sachverständig mit einem marktüblichen **Zuschlag von 5 % (Faktor: 1,050)** an das Bewertungsobjekt angepasst. Dieser Zuschlag berücksichtigt die Ungewissheit, ob tatsächlich eine Bezugsfreiheit hinsichtlich des Bewertungsobjekts vorliegt.

Wohnfläche und Kellerabstellraum

Alle Vergleichsobjekte haben eine Größe zwischen 56 m² und 88 m², der Mittelwert der Wohnfläche liegt bei 68 m², der Medianwert bei 71 m². Die Zimmerzahl der Wohnungen wurde mir nicht bekannt. Es ist **keine Anpassung** an das Bewertungsobjekt mit 70 m² Wohnfläche notwendig. Kellerabstellräume sind Eigentumswohnungen i.d.R. zugeordnet, so dass auch hinsichtlich der Vergleichsobjekte davon ausgegangen wird, dass sie über einen solchen Raum verfügen und diesbezüglich keine Anpassung erforderlich ist.

Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen)

Beim Abfahren der Objekte wurde auch darauf geachtet, welche Vergleichsobjekte über Außenwohnbereiche in der Form von Terrassen oder Balkonen verfügen, weil der gewöhnliche Geschäftsverkehr die Existenz eines Außenwohnbereichs als werterhöhend betrachtet. Alle Vergleichsobjekte verfügen über einen Balkon (trotz der Lage im Erdgeschoss auch das Vergleichsobjekt 6). Insofern ist eine Korrektur bei den Vergleichswohnungen vorzunehmen, die mit einem **Abschlag von -5 % (Faktor: 0,950)** berücksichtigt wird.

Sondernutzungsrecht Stellplatz

Für das Wertermittlungsobjekt besteht ein Sondernutzungsrecht an dem PKW-Außenstellplatz Nr. 14. Da Stellplätze in der Lage des Bewertungsobjekts nachgefragt sind, stellt dieses Sondernutzungsrecht einen Vorteil für das Bewertungsobjekt dar. Weil sich die normierten Kaufpreise auf Eigentumswohnungen **ohne Stellplatzanteil** beziehen, bleibt dessen Wert hier unberücksichtigt und wird erst nach dem Preisvergleich dem Wert der Wohnung hinzugerechnet.

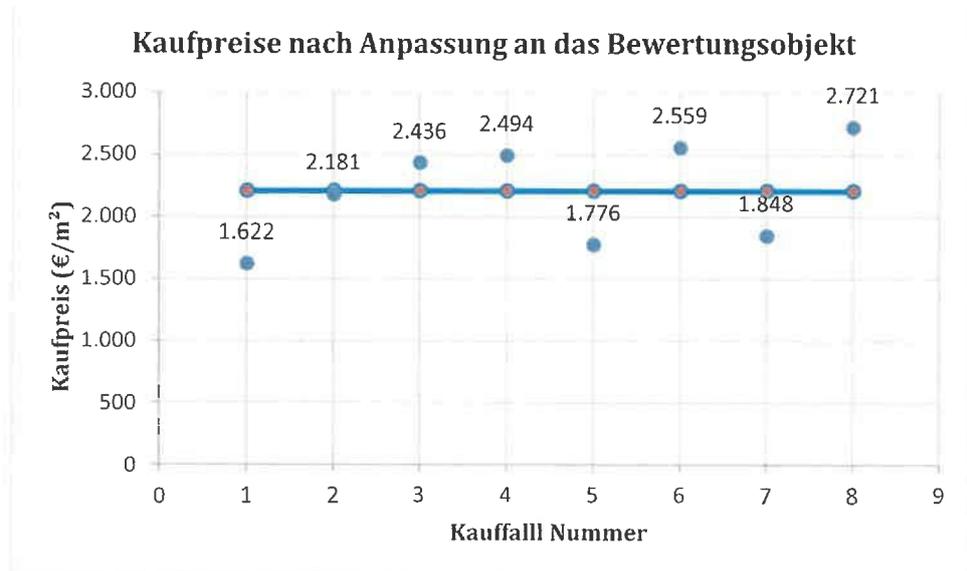
In der **Übersicht 3** wird die Vor- und Nachteile der Vergleichsobjekte in Bezug zum Bewertungsobjekt durch **prozentuale Zu- oder Abschläge** vom an die Marktentwicklung angepassten Kaufpreis vorgenommen. Die Vergleichsfaktoren für die Gebäudeart und -größe, den Ausstattungsstandard und die Wohnfläche wurden der Übersichtlichkeit halber nicht in die Übersicht aufgenommen.

Ermittlung des Vergleichswerts

In der Regel wird der Wert aus dem Mittelwert der Vergleichsfälle bestimmt. Hierbei wird das **arithmetische Mittel** errechnet, das sich aus der Summe der Einzelwerte, geteilt durch die Anzahl der Fälle, ergibt. Andere Mittelwerte wie das gewogene Mittel oder der Medianwert können ebenfalls angewandt werden, sind aber eher die Ausnahme.

Kauffall Nr.	Marktingepasster Kaufpreis (€/m ²)	Korrektur Bodenrichtwert (Faktor)	Zusätzliche Korrektur Lage (Faktor)	Korrektur Modernisierung (Faktor)	Korrektur Geschosslage und Aufzug (Faktor)	Korrektur Vermietungssituation (Faktor)	Korrektur Außenwohnbereich (Faktor)	Gesamt-Anpassungsfaktor aus den Merkmalen	Kaufpreis/ m ² Wohnfläche (€/m ²)
1	2.246	0,822	0,950		0,950	1,050	0,950	0,722	1.622
2	2.566	1,000	0,950		0,950		0,950	0,850	2.181
3	2.564	1,000			0,950	1,050	0,950	0,950	2.436
4	2.477	1,057			0,950	1,050	0,950	1,007	2.494
5	2.220	0,925	0,950	0,975	0,950	1,050	0,950	0,800	1.776
6	2.767	1,000	0,950		0,975	1,050	0,950	0,925	2.559
7	2.310	0,925	0,950	0,975	0,950	1,050	0,950	0,800	1.848
8	2.601	1,121	0,950		0,975	1,050	0,950	1,046	2.721
	2.220	Minimum							1.622
	2.767	Maximum							2.721
	2.521	Medianwert (gewogenes Mittel)							2.309
	2.469	Mittelwert (arithmetisches Mittel)							2.205
	193	Standardabweichung							384
	0,07	Variationskoeffizient							0,174

Aus der grafischen Darstellung ist die Spanne der Kaufpreise nach der Anpassung an das Bewertungsobjekt ersichtlich. Es zeigt die **Spanne der Kaufpreise** zwischen 1.622 € und 2.721 €/m². Das arithmetische Mittel ist als blaue Linie bei 2.205 €/m² dargestellt.



Die größten Abweichungen vom arithmetischen Mittel zeigen die Kauffälle 1 (Minimum) und 8 (Maximum). Bei dem Minimalwert ist nicht auszuschließen, dass ungewöhnliche Verhältnisse nach § 194 BauGB i. V. m. § 7 ImmoWertV vorgelegen haben. Bei dem Kauffall 8 handelt es sich um das einzige Objekt in der Gemeinde Mauer, das ausgewertet wurde. Die Vergleichswohnung befindet sich in einem Gebäudekomplex, in dem häufig Wohnungen auch von professionellen Marktteilnehmern gehandelt werden.

Prüfung der Genauigkeit des Mittelwerts und Ausreißer

Die einfache Berechnung des Mittelwerts ist auf die Aussagequalität der Berechnung und die Genauigkeit des Mittelwerts und auch daraufhin zu prüfen, ob der berechnete Wert das Datenmaterial richtig widerspiegelt. Hierzu gibt es in der **mathematischen Statistik** Verfahren und Berechnungswege, die auch in der Immobilienbewertung genutzt werden.

Grundlage der Genauigkeitsbetrachtung ist die Streuung der Daten, für die es verschiedene Aussagen in der Statistik gibt. So beschreibt der Abstand den Datenraum zwischen dem größten und dem kleinsten Wert, in dem die Kaufpreise liegen (**Variationsbreite**). Die Aussage gibt einen Hinweis über das vorhandene Spektrum der vorliegenden Kauffälle, ohne eine Aussage über Genauigkeit und Datenqualität zu treffen.

Zur objektiven Ermittlung der Aussagekraft eines Mittelwerts dient die **Standardabweichung**, die eine Angabe zur Streuung bzw. Verteilung der Messdaten ermöglicht. Sie berechnet sich aus den Differenzen zwischen jedem einzelnen Messwert und dem Mittelwert. Alle Differenzen werden quadriert und summiert und anschließend die Summe der Residuen durch die Anzahl der Fälle, reduziert um 1, dividiert. Die Berechnung erfolgt somit nach der Formel:

$$s = \sqrt{\frac{\sum v y_i^2}{n-1}} \text{ mit } v y_i^2 = y_i - y_M$$

In dieser Formel sind

- $\sum y_i^2$ Potenz der Differenz zwischen dem arithmetischen Mittelwert und jedem einzelnen Kaufpreis
 y_i einzelne Kaufpreise
 y_M arithmetisches Mittel aller Kaufpreise
 n Anzahl der Kaufpreise

Für die aus der Kaufpreissammlung abgeleiteten und angepassten Kaufpreise berechnet sich die **Standardabweichung mit 384**.

Zur Prüfung der Genauigkeit des arithmetischen Mittels von 2.205 muss ein mathematischer Bezug zwischen der Standardabweichung und dem Mittelwert geschaffen werden. Dazu wird die Differenz zur Standardabweichung genutzt. Innerhalb eines Intervalls von $y_M \pm s$ gilt, dass rd. 67 % aller Fälle in diesem Intervall liegen, bei einem Intervall von $y_M \pm 2s$ liegen rd. 95 % aller Fälle in diesem Intervall, bei $y_M \pm 3s$ etwa 99 % aller Fälle. Das heißt, bei einem dreifachen Intervall müssen nahezu alle Fälle in dieser Spanne liegen, wenn sie normalverteilt sind (**3-Sigma-Regel**). Für das arithmetische Mittel von 2.205 und die Standardabweichung von 384 berechnen sich die Intervalle wie folgt:

Intervall	von	bis
$y_M \pm s$	1.821	2.589
$y_M \pm 2s$	1.437	2.973
$y_M \pm 3s$	1.053	3.357

Die einzelnen Kaufpreise liegen alle in den Spannen der 2- und 3-fachen Standardabweichung. Der Umfang der Spanne, die genutzt werden soll, kann nicht eindeutig angegeben werden. Bei Grundstücksteilmärkten, die regelmäßig eine geringe Spanne in den Kaufpreisen aufweisen, sollte die zweifache Standardabweichung als Spanne genutzt werden; dazu gehören i.d.R. Eigentumswohnungen oder Einfamilienhäuser in strukturierten Siedlungsformen.⁵⁶ Es ist in der Regel besser, eine kleinere Spanne zu nutzen, um die Genauigkeit der Wertermittlung zu sichern und zu steigern. Eine einfache Anwendungsregel existiert allerdings nicht, weil sich das Marktverhalten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ändern kann.

Bei der einfachen Standardabweichung liegen die Fälle 1 und 8 außerhalb der Spannen, beim zweifachen Intervall liegen alle Kauffälle innerhalb der Spanne. Somit ist eine gute Datenverteilung erreicht und **keine Ausreißer** zu entfernen. Auch nach der Methode, dass nach der Berechnung des arithmetischen Mittelwerts alle Werte außerhalb einer Spanne von 30 % des Mittelwerts um den Mittelwert gestrichen werden, führt nicht zu einer Eliminierung von Ausreißern. Alle Werte liegen innerhalb der sich so ergebenden Spanne von 1.544 und 2.867.

Allerdings ist die Differenz zwischen dem kleinsten und dem größten Wert relativ groß. Zur Untersuchung der Qualität des Mittelwerts und der Streuung der einzelnen Kauffälle wird daher der **Variationskoeffizient** ermittelt, der eine Aussage zur Qualität der Kauffälle macht und damit eine Entscheidungshilfe zur Beurteilung des Kaufpreismaterials bietet. Er entspricht dem Quotienten aus Standardabweichung und Mittelwert ($V = s/y_M$). Für den Immobilienmarkt gelten folgende Angaben:⁵⁷

Variationskoeffizient	Genauigkeit
< 0,2	hohe bis ausreichende Genauigkeit
0,2 bis 0,3	nur ausreichend, wenn es sich um einen Grundstücksteilmarkt handelt, bei dem Kaufpreise erfahrungsgemäß stark schwanken
> 0,3	i.d.R. nicht nutzbare Streuung der Kauffälle, ein Ausreißertest ist durchzuführen

⁵⁶ Vgl. Bischoff in: Praxis der Grundstücksbewertung, Teil 4, Ziffer 4.2.6.1.

⁵⁷ Vgl. Bischoff in: Praxis der Grundstücksbewertung, Teil 4, Ziffer 4.2.6.1.

Für den Bewertungsfall ergibt sich der **Variationskoeffizient mit 0,174**. Der geringe Variationskoeffizient zeigt eine gute Streuung, das heißt die Spanne der Werte um den Mittelwert ist relativ klein.

Auch unter Einbeziehung der Kauffälle 1 und 8 ergibt sich aber eine gute statistische Verteilung, die durch einen Variationskoeffizienten von rd. 0,174 beschrieben wird. Die statistische Sicherheit ist gegeben, alle Vergleichsfälle befinden sich in der Spanne der zweifachen Standardabweichung. Insgesamt kann das Ergebnis damit gut der Verkehrswertermittlung zugrunde gelegt werden.

Plausibilisierung durch den Immobilienmarktbericht

Zur Plausibilisierung des gefundenen Vergleichspreises wird der **Immobilienmarktbericht 2021** des Gutachterausschusses für Immobilienwerte bei der Stadt Sinsheim herangezogen. Um die Modellkonformität zu gewährleisten, erfolgt der Preisvergleich ohne Berücksichtigung des Sondernutzungsrechts an dem PKW-Außenstellplatz und vor Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

In dem genannten Marktbericht wurden die mittleren **Kaufpreise der Jahre 2019 und 2020** von Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern veröffentlicht.⁵⁸ Die Angaben beziehen sich auf den Preis je Quadratmeter Wohnfläche ohne Stellplatzanteil. Pauschale Preisinformationen zu solchen Stellplätzen werden in dem Marktbericht genannt.⁵⁹ Für den Bereich der Stadt Sinsheim werden für **Eigentumswohnungen im Wiederverkauf** werden folgende Werte genannt:⁶⁰

Anzahl auswertbarer Kauffälle	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Bodenrichtwert (€/m ²)	Wohnfläche (m ²)	Baujahr bzw. modifiziertes BJ
	Mittelwert Median von-bis	Mittelwert Median von-bis	Mittelwert Median von-bis	Mittelwert Median von-bis
	1.968	256	74	1988
136	1.945	250	74	1992
	283-3.753	85-400	25-174	1952-2014

Zum Frühjahr 2023 hat der Gutachterausschuss eine Trendmeldung herausgegeben, der die Kaufpreissammlung der Jahre 2021 und 2022 zugrunde gelegen hat. Danach betrug der marktübliche Kaufpreis für eine Standard-Eigentumswohnung im Wiederverkauf im 1. Halbjahr 2022: 2.505 €/m² (Spanne: 650 €/m² bis 4.675 €, 60 Kauffälle) und im 2. Halbjahr 2022: 2.480 €/m² (Spanne: 735 €/m² bis 4.650 €/m², 48 Kauffälle).⁶¹ In der **Trendmeldung Sommer 2023** wird der Wert für das 1. Halbjahr 2023 fortgeführt und mit **2.360 €/m²** benannt (Spanne: 1.155 €/m² bis 3.220 €/m², 27 Kauffälle).

Für die Zeit vom 1. Halbjahr 2023 bis zum Wertermittlungsstichtag sind die Kaufpreise weiter gefallen.⁶² Der ermittelte Vergleichswert von 2.205 €/m², der auch die besonderen Merkmale des Bewertungsobjekts berücksichtigt, ist damit plausibel.

⁵⁸ Vgl. Immobilienmarktbericht östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2021, Seite 22.

⁵⁹ Vgl. Immobilienmarktbericht östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2021, Seite 42; dort wird das mittlere Preisniveau im Wiederverkauf mit 4.000 € angegeben.

⁶⁰ Vgl. Immobilienmarktbericht östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2021, Seite 24.

⁶¹ Vgl. Trendmeldung Immobilienmarkt östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2023, Seite 4.

⁶² Vgl. dazu auch Seite 28f. dieses Gutachtens.

Werte des Sondernutzungsrechts am Stellplatz

Angesichts der unverändert guten Nachfrage nach PKW-Außenstellplätzen gehe ich davon aus, dass unverändert ein Preis von **4.000 €** für das Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz Nr. 14 erzielbar ist.

Bestimmung des vorläufigen Vergleichswerts

Das vorläufige Verfahrensergebnis für die **Wohnung 14** beträgt bei einer Wohnfläche von 70 m² und einem Vergleichspreis von 2.205 €/m²:

$$70 \text{ m}^2 \times 2.205 \text{ €/m}^2 = 154.350 \text{ €}.$$

Hinzu kommt das Verfahrensergebnis für das Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz 14 von 4.000 €, so dass sich der **vorläufige Vergleichswert mit 158.350 €** ergibt.

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.

Im Gutachten erfolgt die Bewertung der Eigentumswohnung 14 nach dem „**Soll-Zustand**“ der **Teilungserklärung vom 04.02.1981**. Die für die Korrekturen erforderlichen Aufwendungen werden als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt. Hierfür wird anteilig für die Wohnung 14 ein **Abschlag in Höhe von -1.000 €** vorgenommen.

Wegen der **Starkregengefährdung** wird ein **Abschlag von -500 €** vorgenommen.

Wie bereits erwähnt, liegen sowohl über die Ausstattung als auch den Zustand der Innenräume und der Haustechnik keine verlässlichen Angaben vor, da die Wohnung nicht und das Gemeinschaftseigentum nur in Teilbereichen besichtigt werden konnten. Es besteht bei nicht zugänglichen Objekten das Risiko, dass Schäden oder andere Merkmale vorhanden sind, die nach dem augenscheinlichen äußeren Zustand nicht erkennbar waren. Um dem Risiko einer Überbewertung zu begegnen, wird ein kalkulatorischer Sicherheitsabschlag angebracht, um mögliche Abweichungen des tatsächlich vorhandenen Zustands von dem in der Bewertung zugrunde gelegten Zustand zu berücksichtigen. Hierfür wird ein **Risikoabschlag von 10 %** des vorläufigen Vergleichswerts der Wohnung angesetzt, das sind **15.435 €** (10 % aus 154.350 €).

In Summe belaufen sich die zu berücksichtigenden objektspezifischen Grundstücksmerkmale auf insgesamt **16.935 €**.

6. Verkehrswert des Bewertungsobjekts

6.1 Verfahrenswahl und Begründung

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

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

Wertermittlungsergebnisse

Der Verkehrswert wird im Bewertungsfall unter Würdigung des **Vergleichswertverfahrens** ermittelt. **Marktteilnehmer** orientieren sich bei derartigen Immobilien an **Vergleichspreisen je Quadratmeter Wohnfläche (Gebädefaktoren)**.

Vorläufiger marktangepasster Vergleichswert (mit/ohne Stellplatz)	158.350 €/154.350 €
• Je m ² Wohnfläche (158.350 € bzw. 154.350 €/70 m ²)	2.262 € bzw. 2.205 €

6.2 Wertfeststellung

Würdigung der Verfahrensergebnisse / Besonderheiten

Unter Würdigung der Gesamtverhältnisse und der Plausibilitätsprüfung halte ich das Verfahrensergebnis für marktgerecht. Danach resultiert ein **(vorläufiger) Verkehrswert** von gerundet 158.350 €.

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 -16.935 €**.

Vorläufiger Verkehrswert	158.350 €
Sonstige Anpassung	- 16.935 €
Verkehrswert, gerundet	141.415 €

Verkehrswert

Der Verkehrswert des 55/1.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Steinsbergstraße 22, 24 (Flst. 8655) in 74889 Sinsheim, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 14 im Dachgeschoss rechts des Hauses Steinsbergstraße 22 mit Kellerabteil Nr. 14 und dem Sondernutzungsrecht am PKW-Stellplatz Nr. 14, eingetragen im Grundbuch von Sinsheim (Blatt 9714), unterstellt mietfrei und unbelastet, wird zum Wertermittlungsstichtag 15.11.2023 geschätzt auf 141.415 € bzw. rund:

141.000 Euro (Verkehrswert gerundet)

(in Worten: hunderteinundvierzigtausend EURO)

7. Weitere Feststellungen

Verdacht auf ökologische Altlasten

Zu ökologischen Altlasten wurde mir nichts bekannt.

WEG-Verwalter, Wohngeld

Die Daten zum WEG-Verwalter werden aus datenschutzrechtlichen Gründen dem Gericht unmittelbar mitgeteilt. Das monatliche Wohngeld beträgt seit dem 01.04.2024 monatlich 302 €.

Mieter, Pächter

Es ist nicht bekannt, ob der Bewertungsgegenstand eigen genutzt oder vermietet ist.

Wohnpreisbindung

Ob eine Wohnpreisbindung besteht, ist nicht bekannt.

Gewerbebetrieb

Da kein Zutritt bestand, kann hierzu keine Angabe gemacht werden.

Maschinen, Betriebseinrichtungen

Da kein Zutritt bestand, kann hierzu keine Angabe gemacht werden.

Energieausweis

Vom WEG-Verwalter wurde ein verbrauchsorientierter Energieausweis vorgelegt. Darin wird ein Endenergieverbrauch des Gebäudes von 80 kWh/(m² x a) bescheinigt (Primärenergieverbrauch: 89 kWh/(m² x a)).

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

Zuzenhausen, den 08.03.2024.



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 (Gebäudeenergiesetz – GEG)**
vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), geändert durch Artikel 18a des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1237)
- **ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA)**
Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung, vorgelegt vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, von der Fachkommission Städtebau am 20.09.2023 zur Kenntnis genommen
- **Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)**
vom 14. 07.2021 (BGBl. I S. 2805)
- **Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)**
vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)
- **Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung (ZVG)**
in der im Bundesgesetzblatt Teil III Gliederungsnummer 310-14 veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 19.12.2022 (BGBl. I S. 2606)
- **Vor 01/2021 relevant:**
 - Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (BRW-RL, in Kraft getreten Januar 2011)
 - Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (EW-RL, in Kraft getreten Dezember 2015)
 - Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (SW-RL, in Kraft getreten Oktober 2012)
 - Vergleichswertrichtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (in Kraft getreten März 2014)

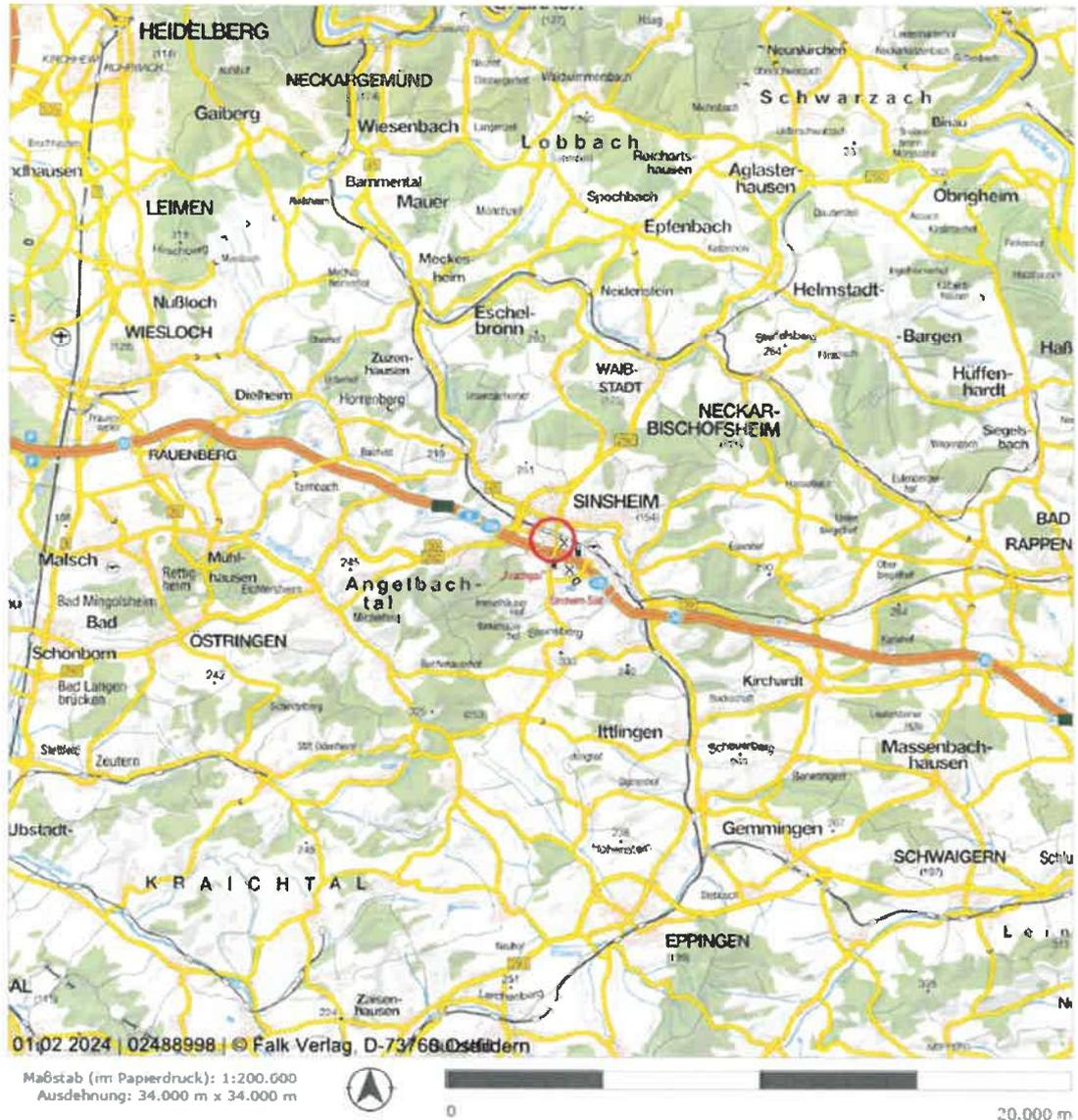
9. VERZEICHNIS DER ANLAGEN

Übersicht

Anlage 1.1	Grundbuch	Seite 43
Anlage 2.1	Regionale Lageverhältnisse	Seite 45
Anlage 2.2	Örtliche Lageverhältnisse	Seite 47
Anlage 3.1	Lageplan/Liegenschaftskataster	Seite 49
Anlage 4.1	Lärmkartierung	Seite 50
Anlage 4.2	Hochwasserrisiko	Seite 51
Anlage 4.3	Starkregengefährdung	Seite 53
Anlage 5.1	Flächennutzungsplan	Seite 54
Anlage 5.2	Übersichtskarte zu Bebauungsplänen	Seite 55
Anlage 5.3	Auszug aus dem Bebauungsplan	Seite 56
Anlage 6.1	Baupläne von 1969 (Neubau eines med. Bades und Sauna)	Seite 57
Anlage 6.2	Baupläne von 1973 (Erweiterungsbau Sauna/Terrasse)	Seite 62
Anlage 6.3	Baupläne von 1994 (Nutzungsänderung und Umbau der Massagepraxis in zwei Wohnungen)	Seite 65
Anlage 6.4	Baupläne von 1993 (Nutzungsänderung und Umbau eines Teils der Massagepraxis in eine Arztpraxis)	Seite 68
Anlage 6.5	Baukennzahlen	Seite 69
Anlage 7.1	Aufteilungspläne des Grundbuchamts	Seite 70
Anlage 7.2	Zusätzliche Pläne des Verwalters	Seite 73
Anlage 7.3	Aufteilungsplan und Bescheinigung vom 20.07.1994	Seite 75
Anlage 7.4	Aufteilungsplan und Bescheinigung vom 08.05.1995	Seite 76
Anlage 7.5	Flächenaufstellung	Seite 77
Anlage 8.1	Fotodokumentation (Lage)	Seite 78
Anlage 8.2	Fotodokumentation (Außenbereiche)	Seite 79
Anlage 8.3	Fotodokumentation (Baudetails)	Seite 83
Anlage 9.1	Bodenrichtwert	Seite 85

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.

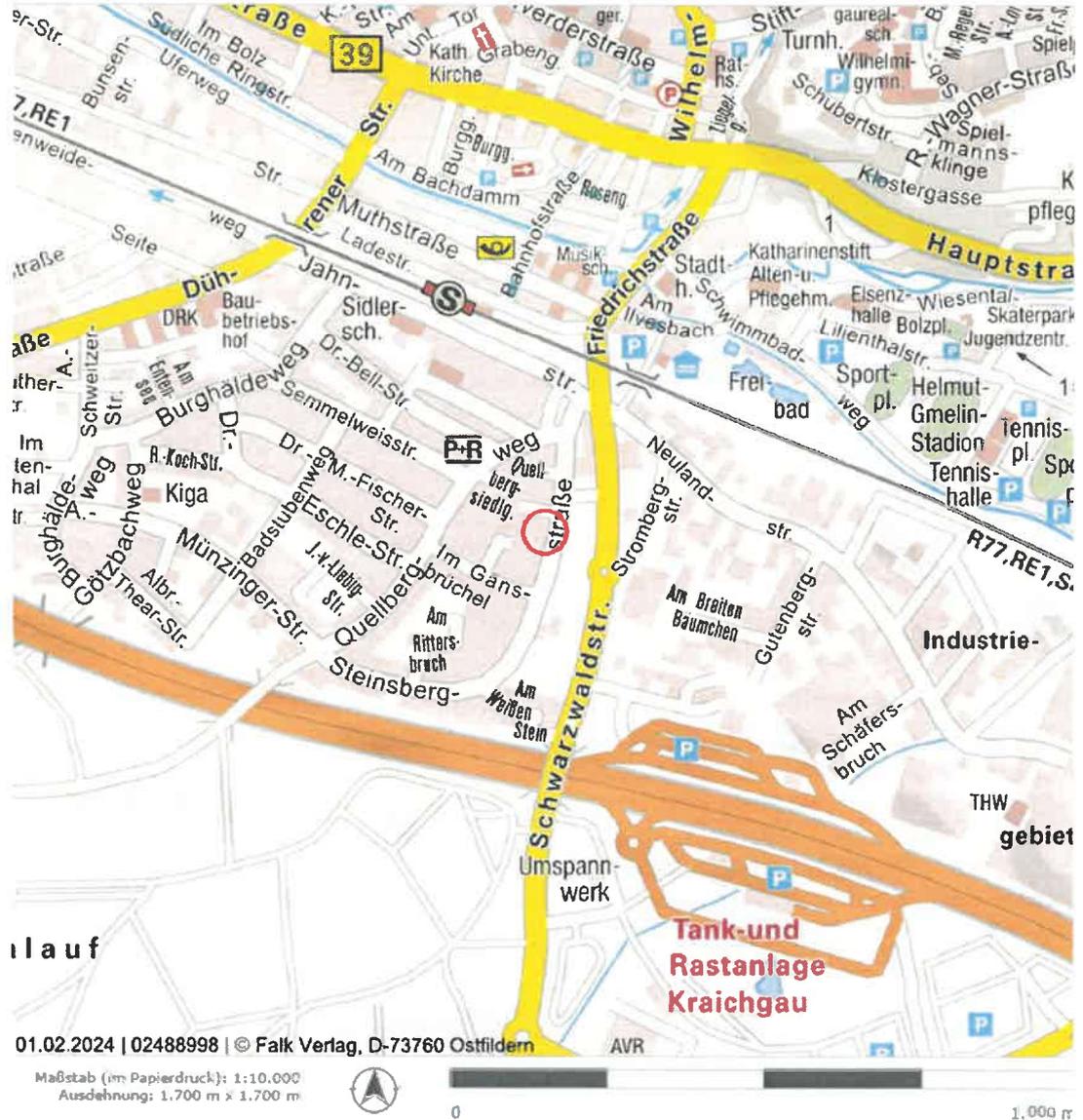


ÜBERSICHTSKARTE MIT REGIONALER VERKEHRSINFRASTRUKTUR

Quelle: Mairdumont GmbH & Co. KG, Stand: 2024, lizenziert am 01.02.2024 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.“)



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



REGIONALKARTE MIT VERKEHRSINFRASTRUKTUR

Quelle: Mairdumont GmbH & Co. KG, Stand: 2024, lizenziert am 01.02.2024 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.“)



01.02.2024 | 02488998 | Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

Maßstab (im Papierdruck): 1:2.000
Ausdehnung: 340 m x 340 m

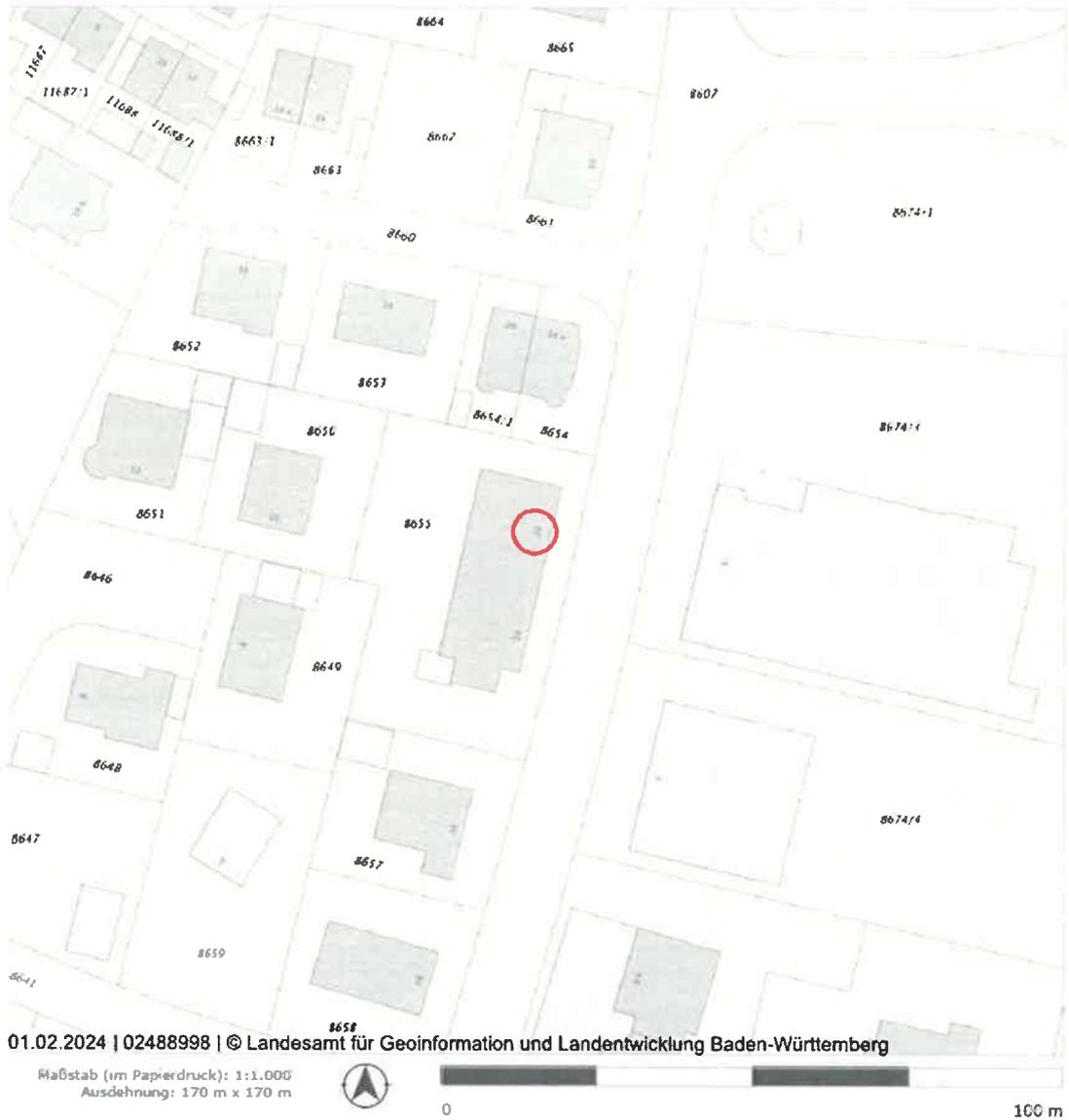


0

200 m

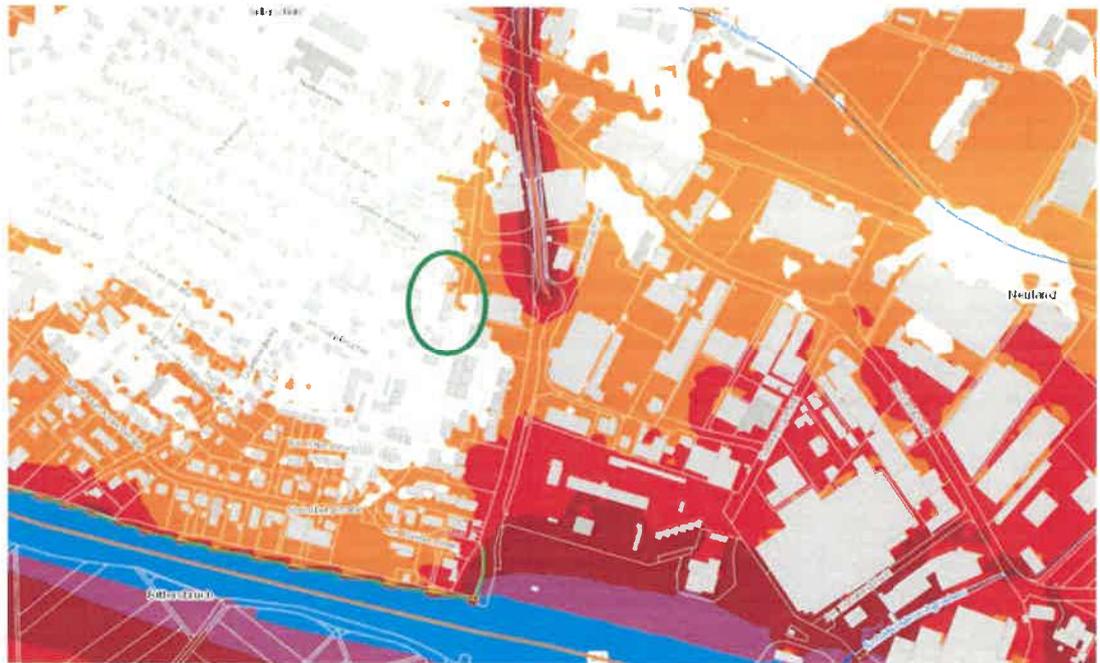
ORTHOPHOTO / LUFTBILD

Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet), lizenziert am 01.02.2024 durch die on-geo GmbH, Erfurt



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

Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, Stand: Februar 2024, lizenziert am 01.02.2024 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, internetbasierte Abfrage vom 01.02.2024 unter <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/command/index.xhtml?jsessionid=E15119800767837AAF26F8EAD9227FB1?mapId=29f42841-edd5-4e99-a067-7102f4a5c13a&use->

[MapSrs=true&mapSrs=EPSG%3A25832&mapExtent=490349.6503725976%2C5454512.987540395%2C491963.581110565%2C5455289.691708042](https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/command/index.xhtml?jsessionid=E15119800767837AAF26F8EAD9227FB1?mapId=29f42841-edd5-4e99-a067-7102f4a5c13a&use-MapSrs=true&mapSrs=EPSG%3A25832&mapExtent=490349.6503725976%2C5454512.987540395%2C491963.581110565%2C5455289.691708042)



ÜBERFLUTUNGSFLÄCHEN NACH HOCHWASSERMANAGEMENT-ABFRAGE

Quelle: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, internetbasierte Abfrage vom 01.02.2024 unter <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/command/index.xhtml?mapId=0112850b-7b3c-46d4-9fe3-76b4072e9f53&use-MapSrs=true&mapSrs=EPSG%3A25832&mapExtent=490323.9397168767%2C5454570.7102603605%2C491809.7925347659%2C5455285.77692897>

Ost	490982
Nord	5454948
Das Lagebezugssystem ist: ETRS89 (EPSG 25832)	
Gemeinde	Sinsheim
Kreis	Rhein-Neckar-Kreis
Regierungspräsidium	Reg.-Bez. Karlsruhe
Gewassereinzugsgebiet	Ilvesbach uh. Schäfersbruchgraben

	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	-	-

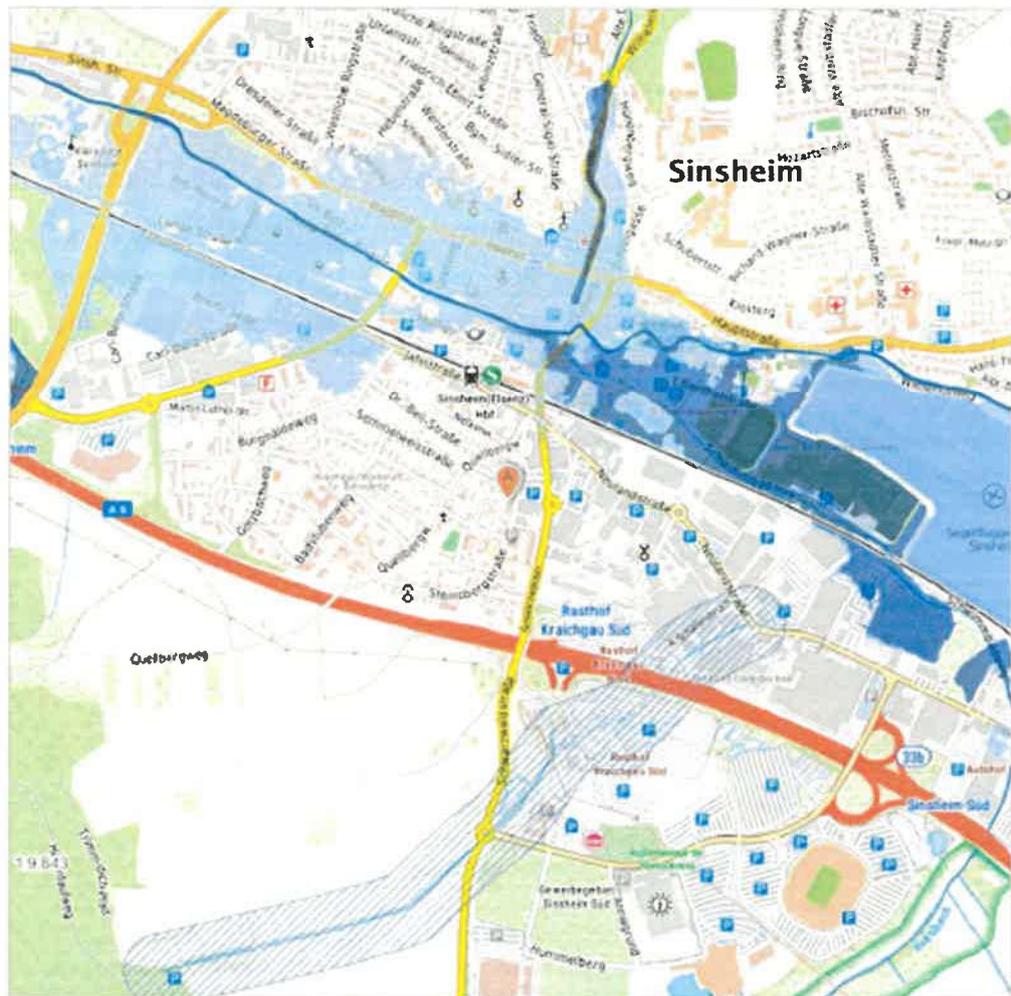
UF: Überflutungsflächen, UT: Überflutungstiefen, WSP: Wasserspiegelzügen
 Hinweis: Die angegebenen Werte sind auf Dezimeter kaufmännisch gerundet.
 Überflutungstiefen kleiner 10cm werden auf 10cm gerundet. Es ist zu beachten, dass Werte in Gebäuden mit Unsicherheiten behaftet sind.
 Das Höhenbezugssystem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

mögliche Änderung / Fortschreibung



INFORMATIONEN ZUR HOCHWASSERRISIKOMANAGEMENT-ABFRAGE

Quelle: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, wie vor.



Gefährdungsklasse der Objektadresse

GK1	GK2	GK3	GK4
GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQextrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft).	GK 2: Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Deich).	GK 3: Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 - 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, der mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasser ausgelegt ist; nur Risiken vor dem Deich).	GK 4: Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der HQfrequent-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, nur Risiken vor dem Deich).

ZÜRS HOCHWASSERGEFÄHRDUNG

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

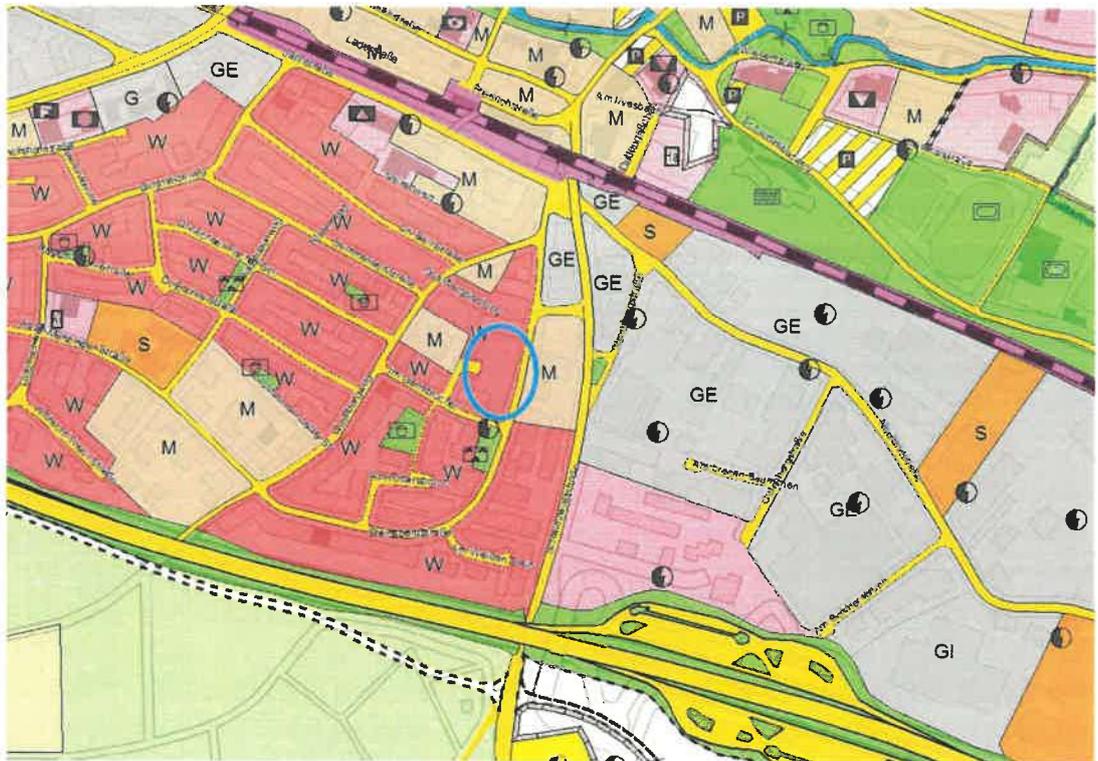


Gefährdungsklasse der Objektadresse



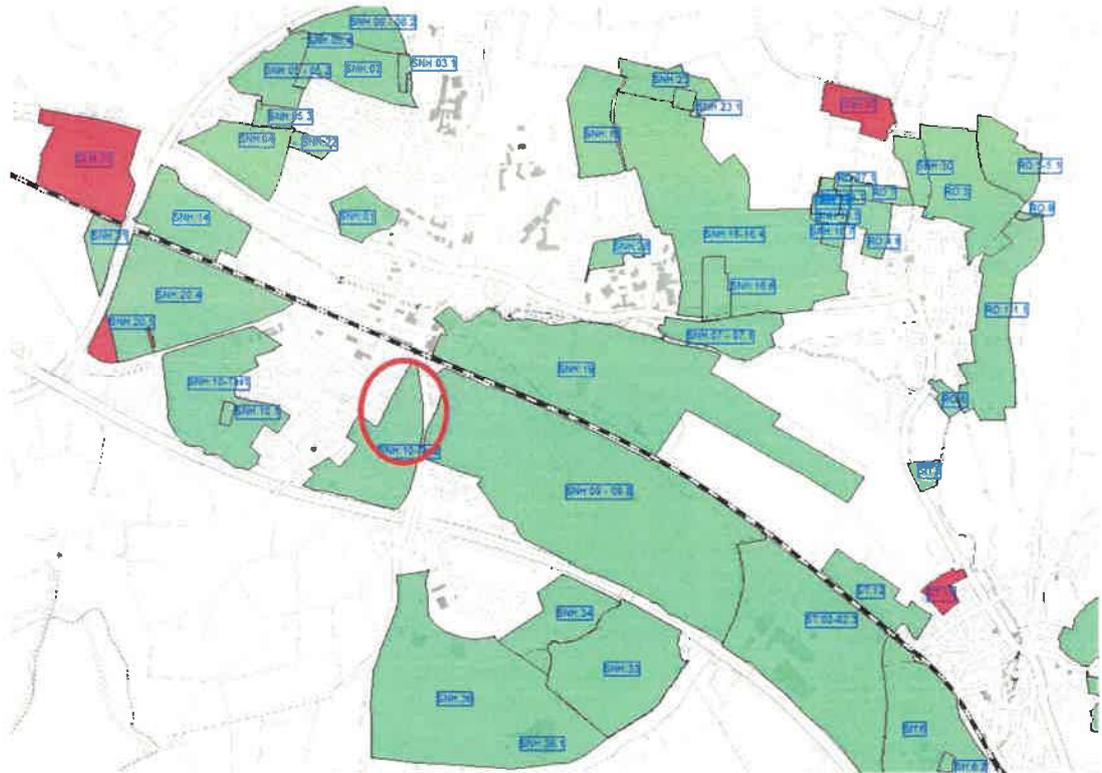
STARKREGENGEFÄHRDUNG

Quelle: on-geo GmbH, Erfurt. Datenquellen dort: Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR); Datenbereitstellung 2017



AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER VEREINBARTEN VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT (VVG)
SINSHEIM-ANGELBACHTAL-ZUZENHAUSEN

Quelle: Geodatenportal der Stadt Sinsheim, internetbasierte Abfrage vom 01.02.2024 unter <https://geodatenportal.sinsheim.cloud/?layers=Fl%C3%A4chennutzungsplan>



AUSZUG AUS DEM ÜBERSICHTSPLAN ZU DEN BEBAUUNGSPLÄNEN DER STADT SINSHEIM

Quelle: Geodatenportal der Stadt Sinsheim, internetbasierte Abfrage vom 01.02.2024 unter <https://geodatenportal.sinsheim.cloud/?layers=F1%C3%A4chennutzungsplan>

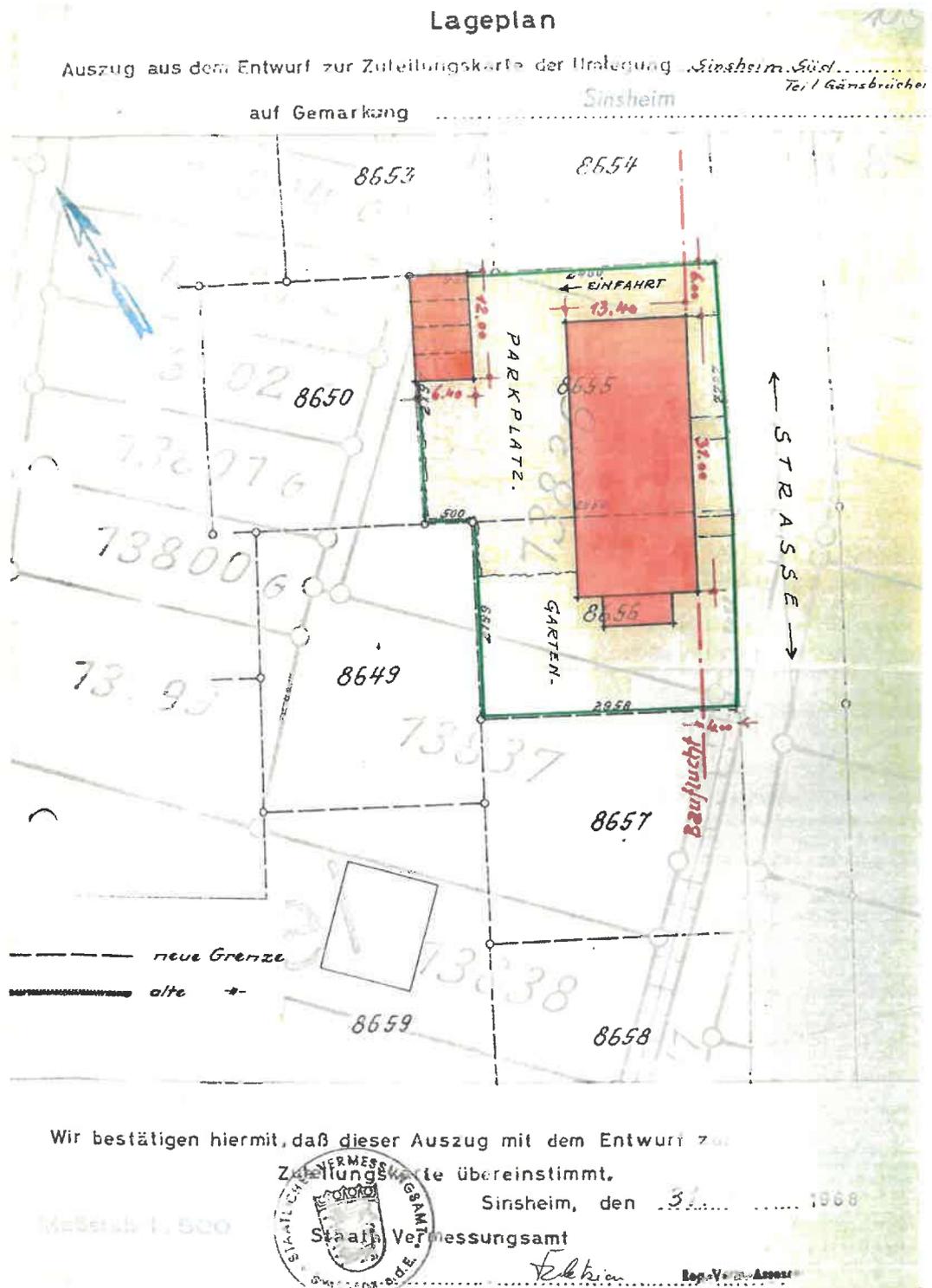


AUSZUG AUS DEM BEBAUUNGSPLAN

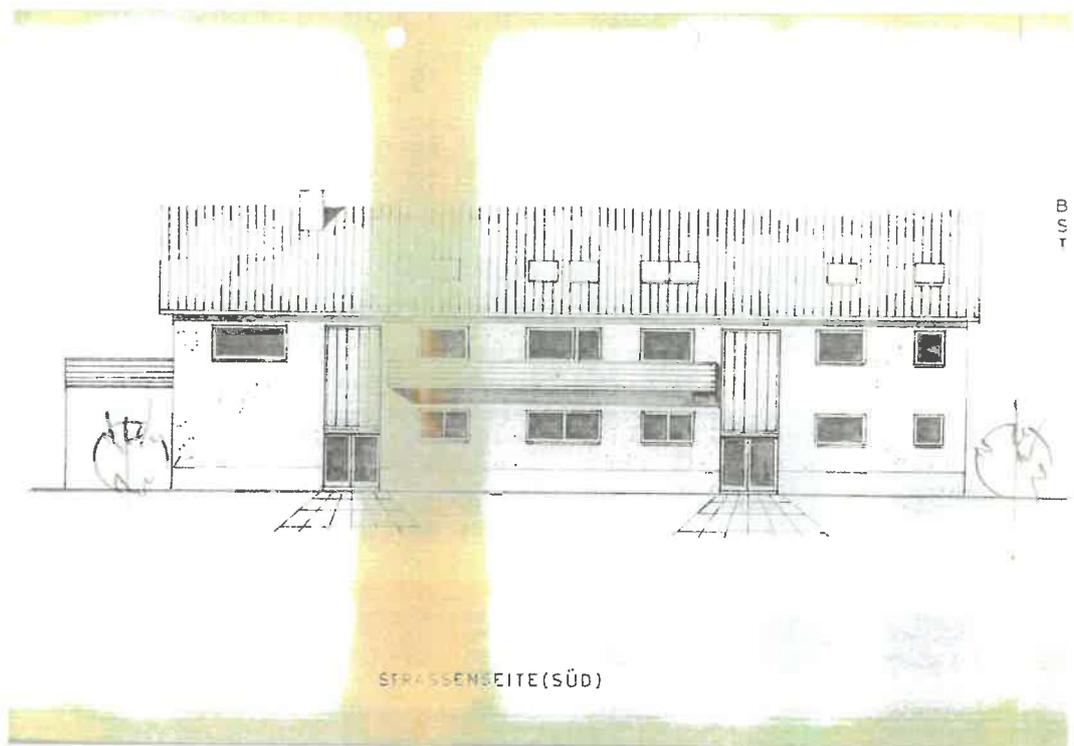
Quelle: Geodatenportal der Stadt Sinsheim, internetbasierte Abfrage vom 01.02.2024 unter <https://geodatenportal.sinsheim.cloud/?layers=Stadtplan>

**BAUPLÄNE VON 1969
(NEUBAU EINES MEDIZINISCHEN BADES UND SAUNA)**

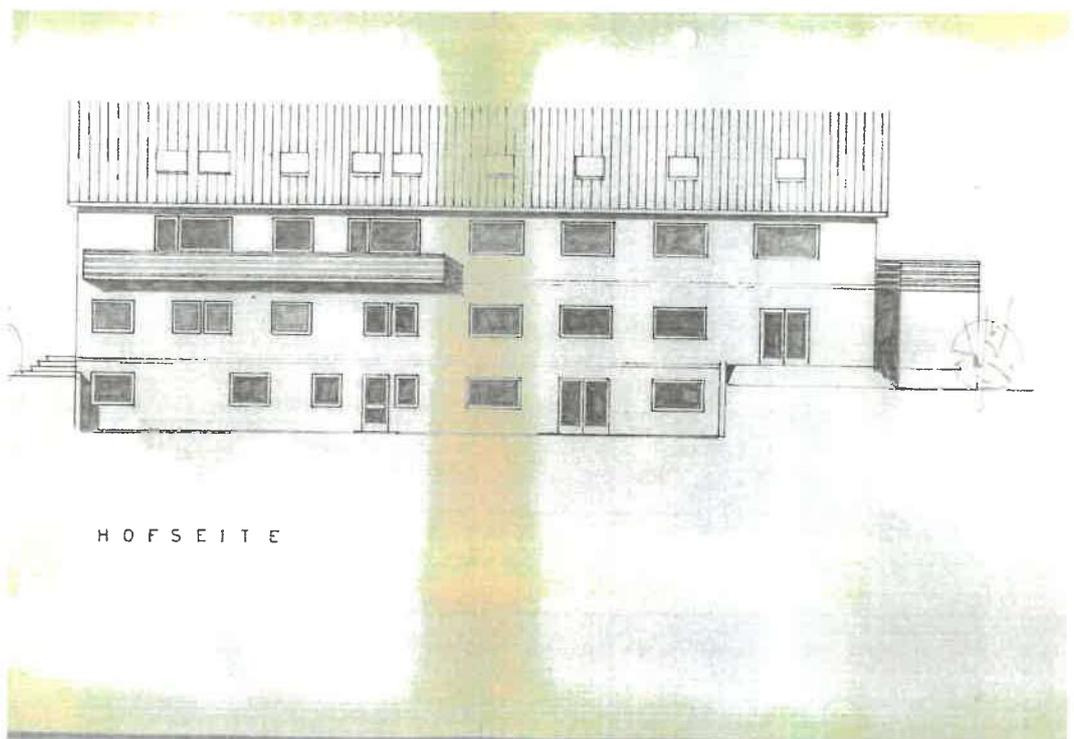
ANLAGE 6.1



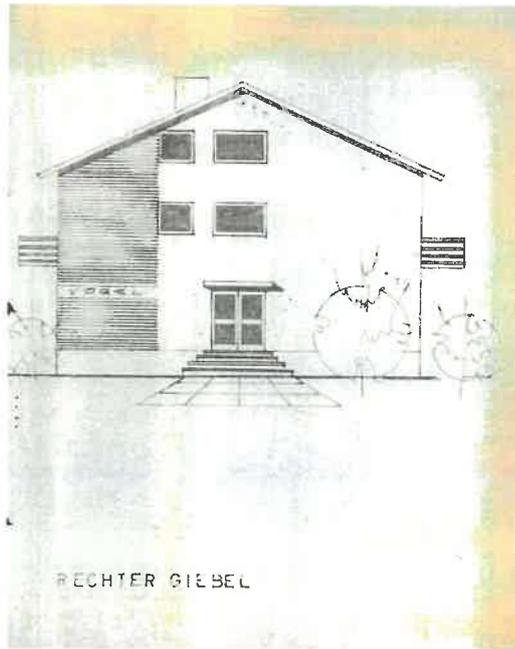
LAGEPLAN
Quelle: Bauarchiv der Stadt Sinsheim



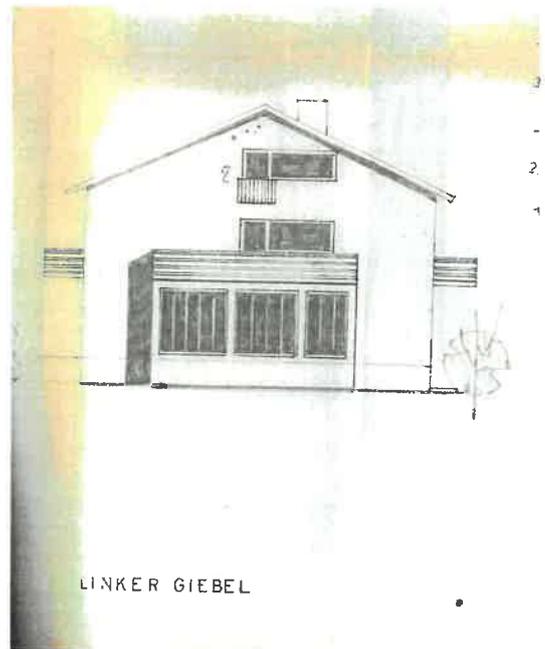
ANSICHT SÜDOSTEN (STRASSESEITE)
Quelle: Bauarchiv der Stadt Sinsheim



ANSICHT NORDWESTEN (HOFSEITE)
Quelle: Bauarchiv der Stadt Sinsheim



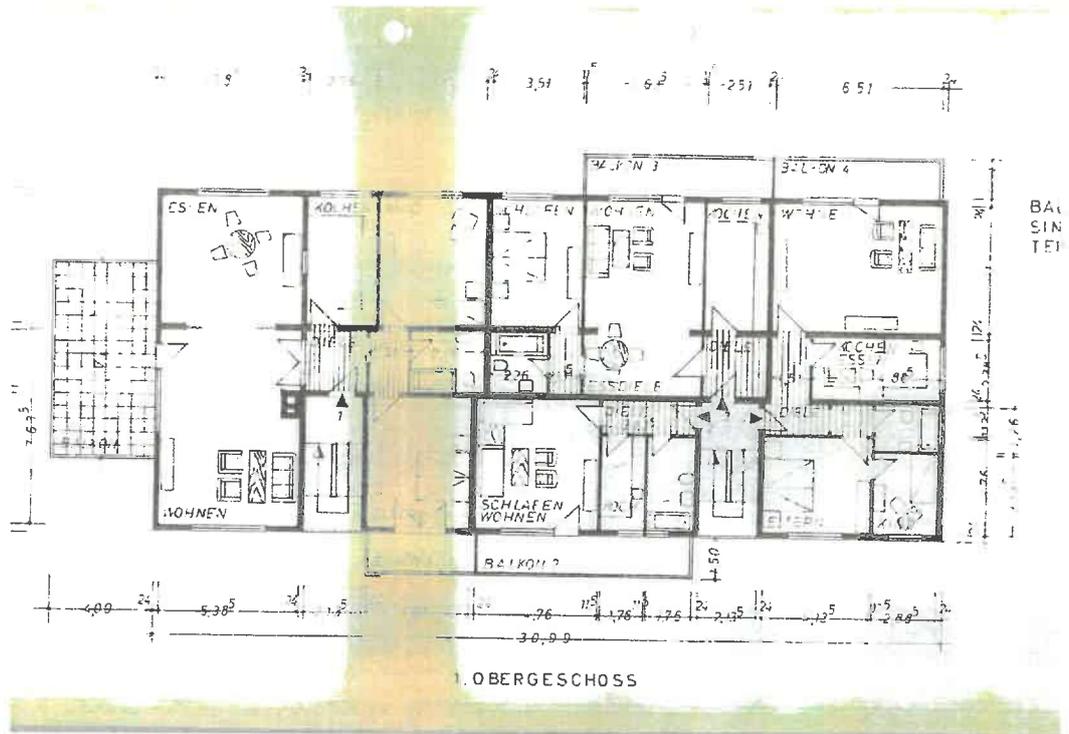
ANSICHT NORDOSTEN
Quelle: Bauarchiv der Stadt Sinsheim



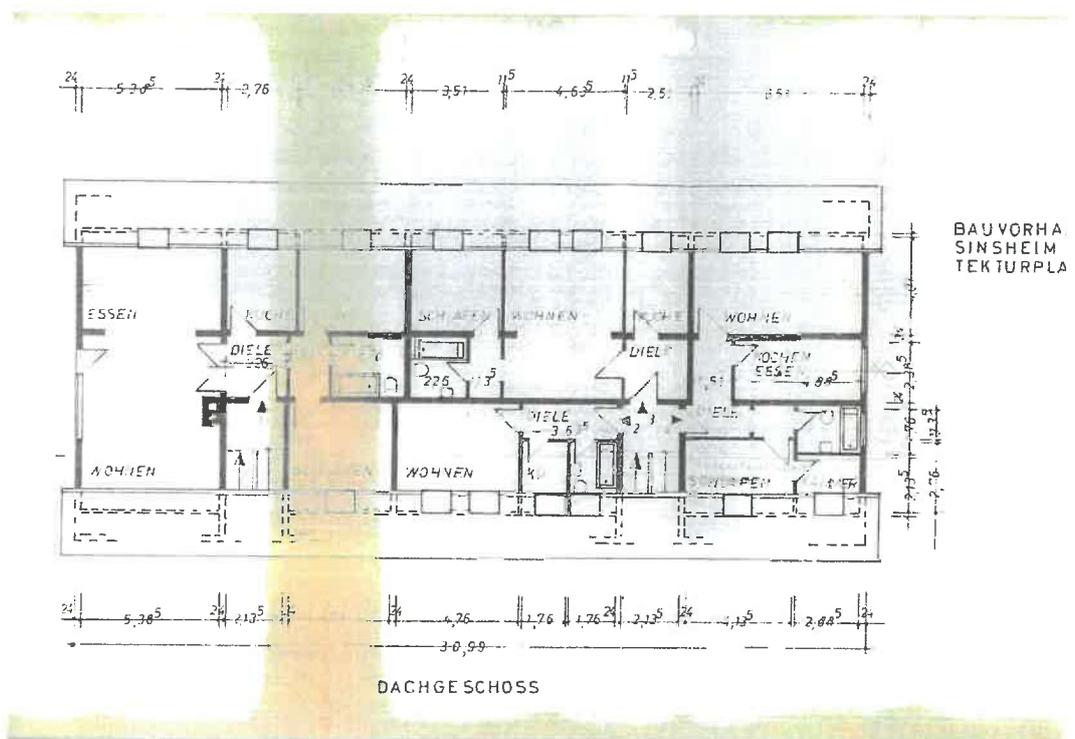
ANSICHT SÜDWESTEN



SCHNITTZEICHNUNG
Quelle: Bauarchiv der Stadt Sinsheim



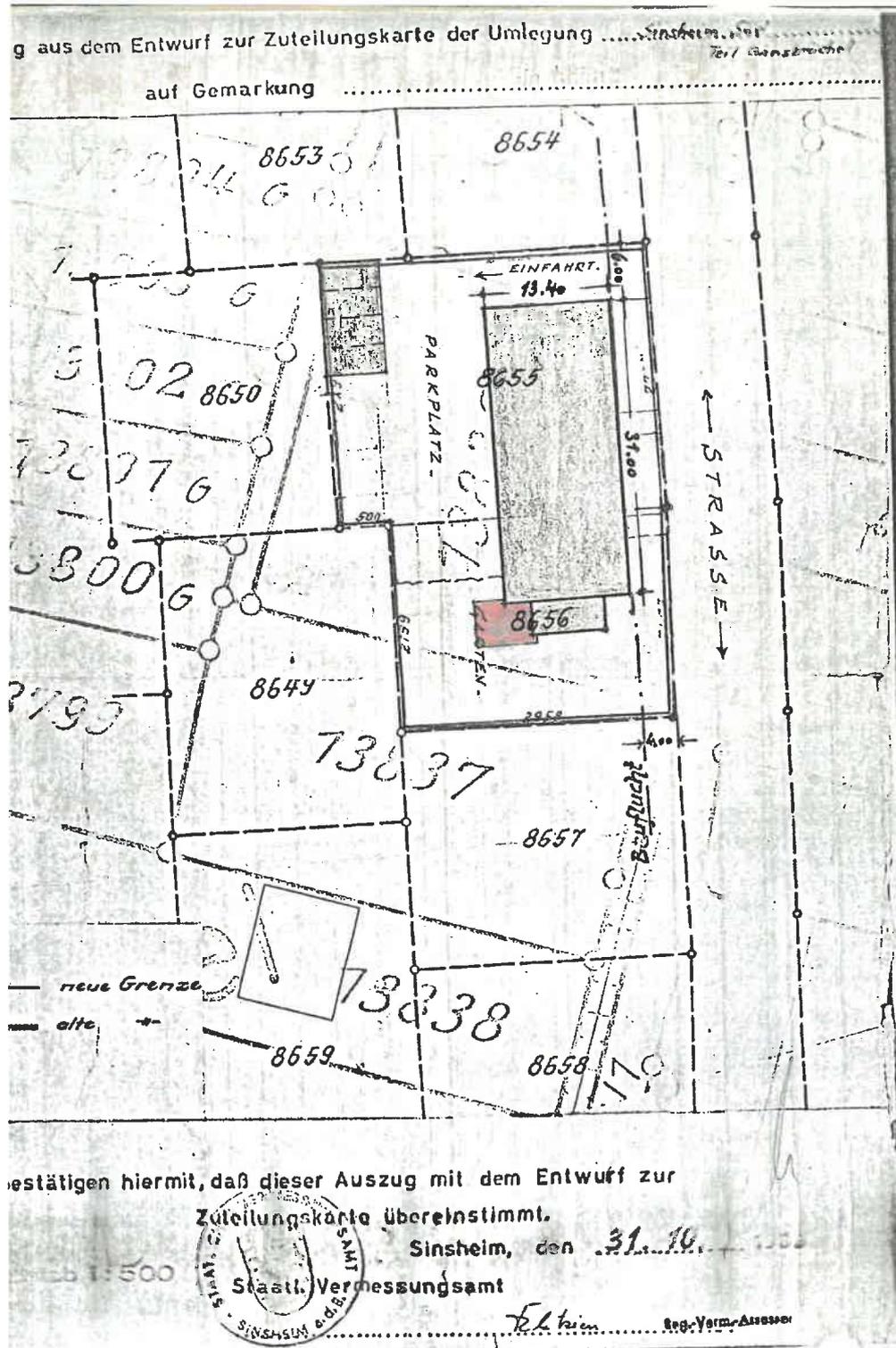
GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS
Quelle: Bauarchiv der Stadt Sinsheim



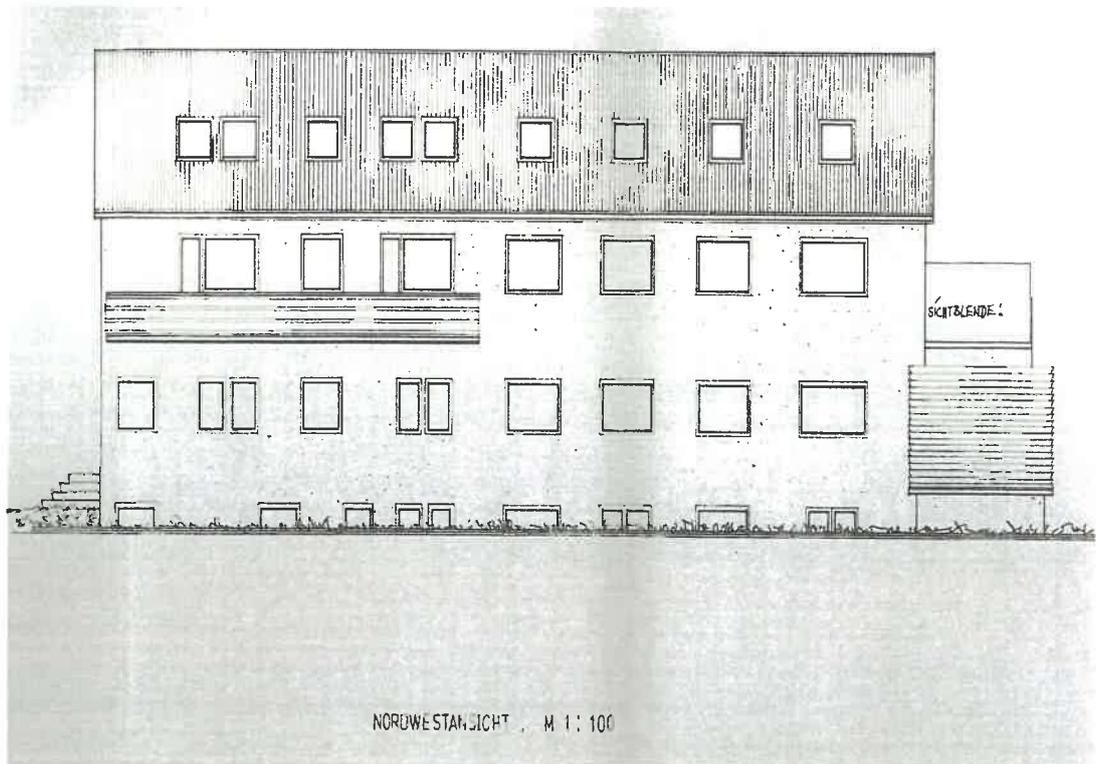
GRUNDRISS DACHGESCHOSS
Quelle: Bauarchiv der Stadt Sinsheim

**BAUPLÄNE VON 1973
(ERWEITERUNGSBAU SAUNA/TERRASSE)**

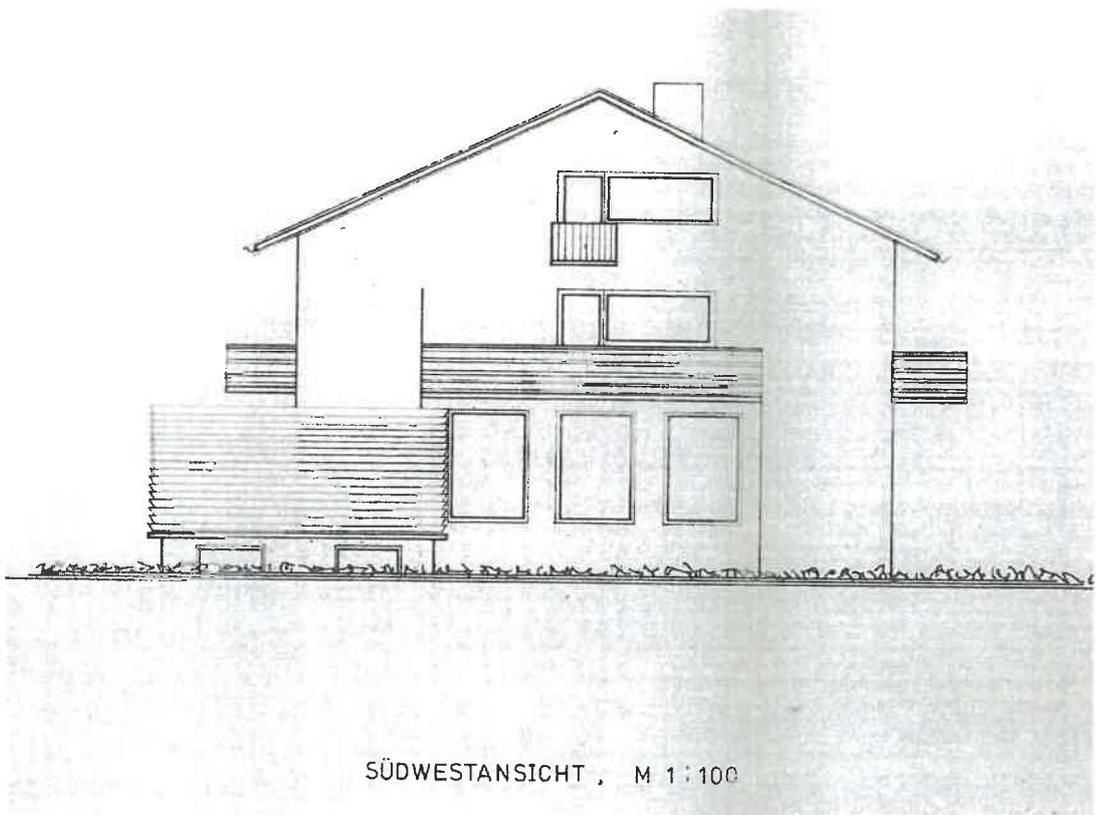
ANLAGE 6.2



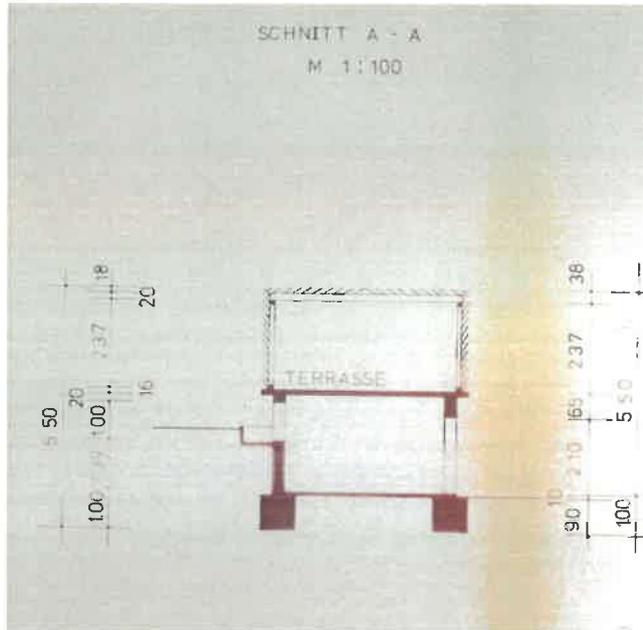
LIEGENSCHAFTSKARTE
Quelle: Bauarchiv der Stadt Sinsheim



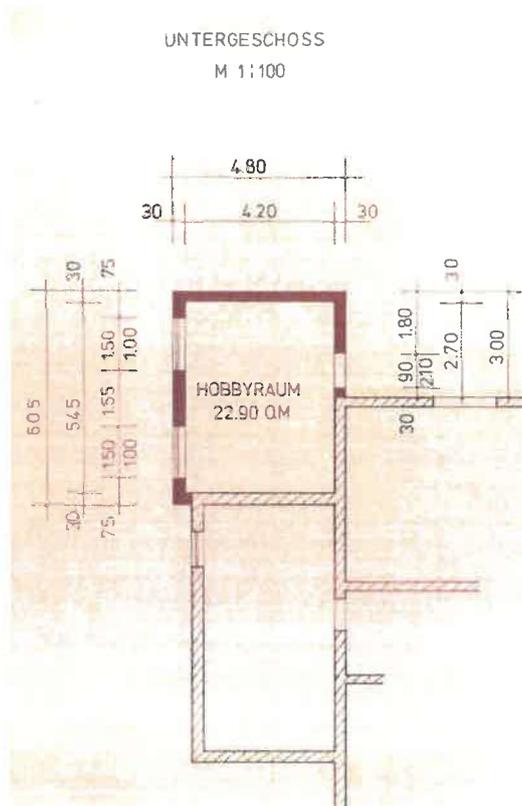
ANSICHT NORDOSTEN (HOFSEITE)
Quelle: Bauarchiv der Stadt Sinsheim



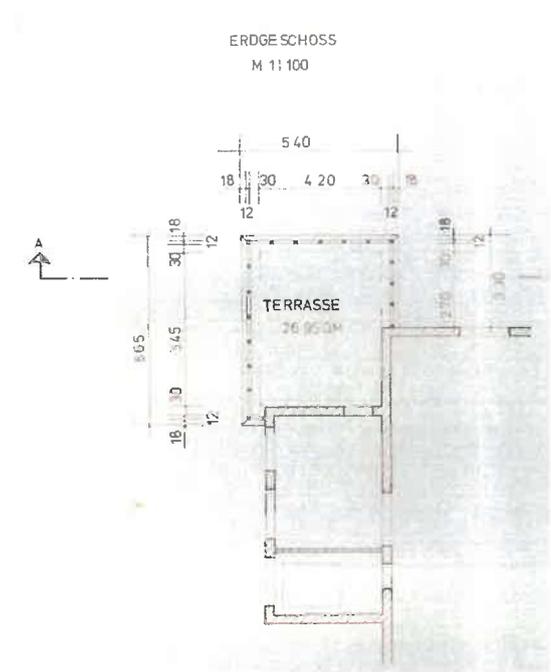
ANSICHT SÜDBWESTEN
Quelle: Bauarchiv der Stadt Sinsheim



SCHNITTZEICHUNG
Quelle: Bauarchiv der Stadt Sinsheim



GRUNDRISS UNTERGESCHOSS
Quelle: Bauarchiv der Stadt Sinsheim



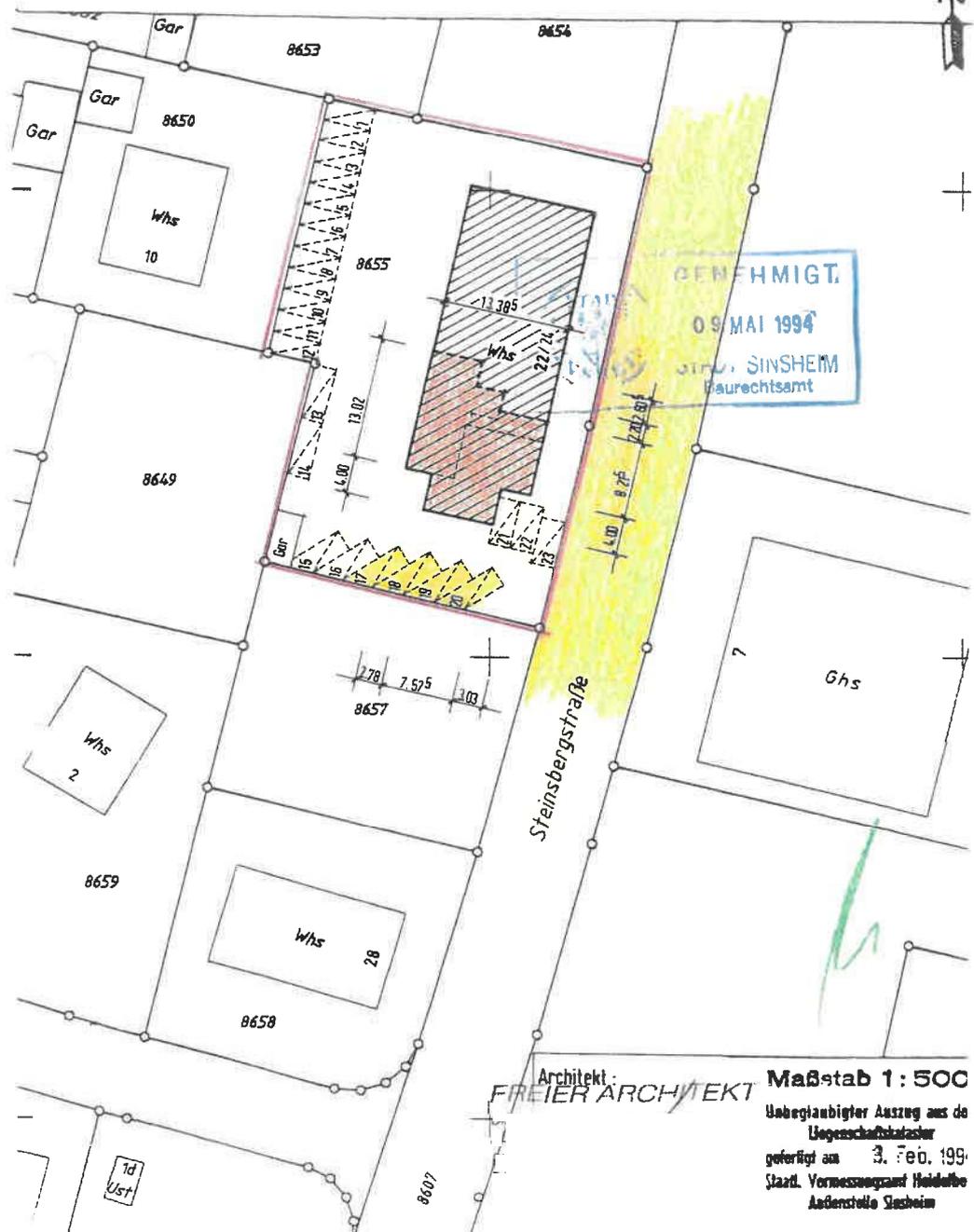
GRUNDRISS ERDGESCHOSS

**BAUPLÄNE VON 1994 (NUTZUNGSÄNDERUNG UND UMBAU
DER MASSAGEPRAXIS IN ZWEI WOHNUNGEN)**

ANLAGE 6.3

Gemeinde Sinsheim
Gemarkung Sinsheim
Flurstück Nr. 8655 (vorher 8655 + 8656)

Bereitstellung entspricht dem Liegenschaftskataster, Abweichungen gegenüber dem Grundbuch sind möglich



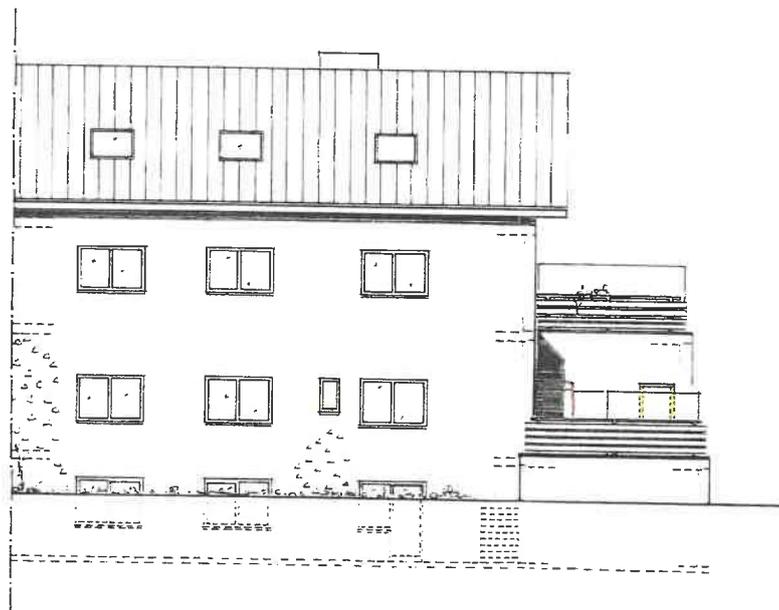
LIEGENSCHAFTSKARTE
Quelle: Bauarchiv der Stadt Sinsheim



ANSICHT VON SÜD - OSTEN

ANSICHT SÜDOSTEN (STRABENSEITE)

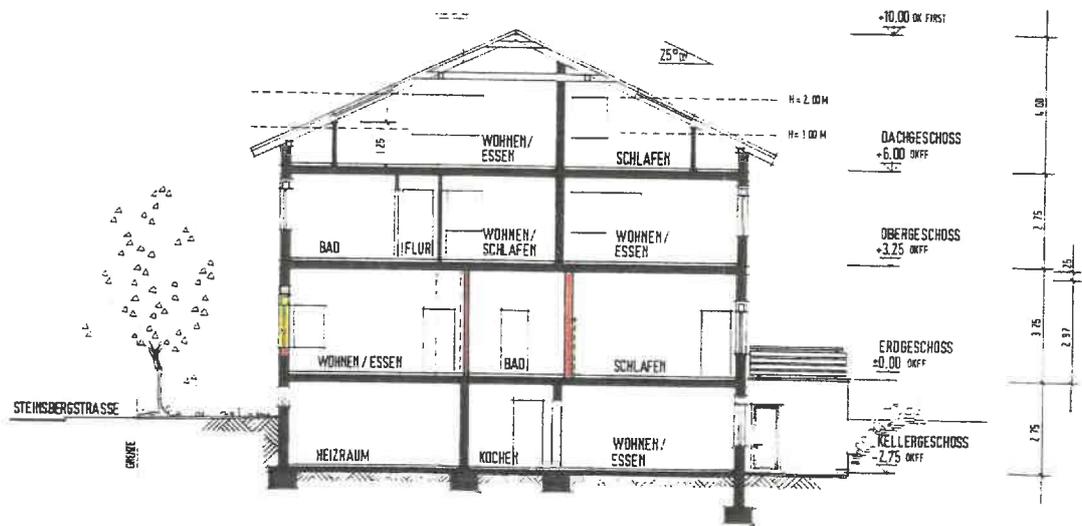
Quelle: Bauarchiv der Stadt Sinsheim



ANSICHT VON NORD - WESTEN

ANSICHT NORDWESTEN (HOFSEITE)

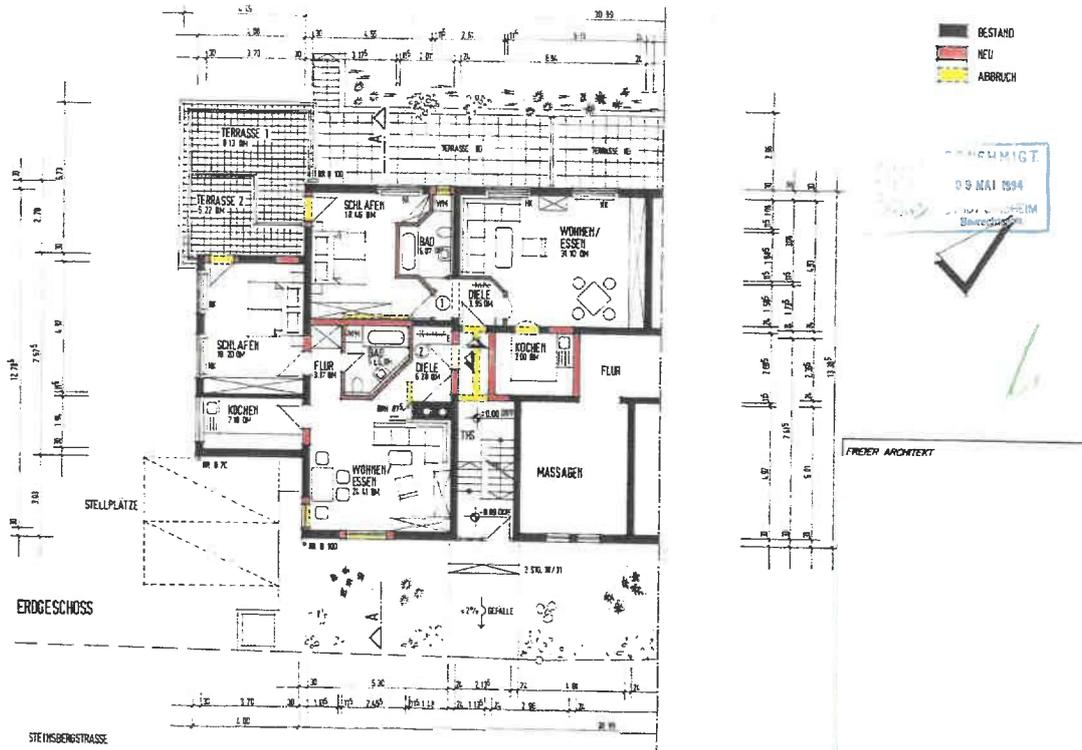
Quelle: Bauarchiv der Stadt Sinsheim



SCHNITT A-A

SCHNITTZEICHNUNG

Quelle: Bauarchiv der Stadt Sinsheim

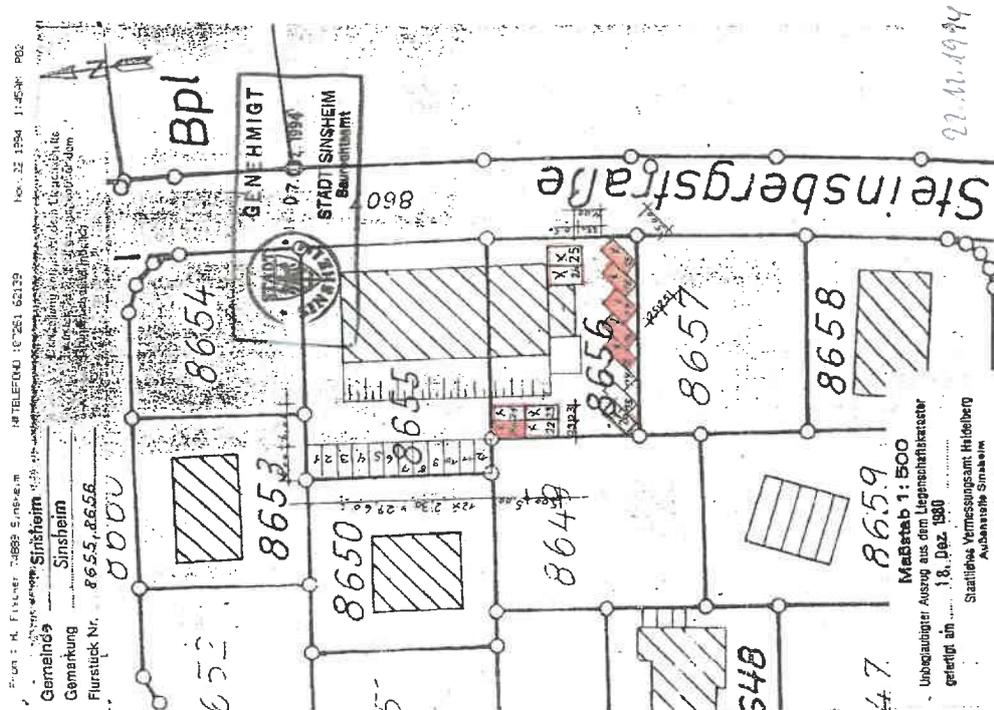


GRUNDRISS ERDGESCHOSS

Quelle: Bauarchiv der Stadt Sinsheim

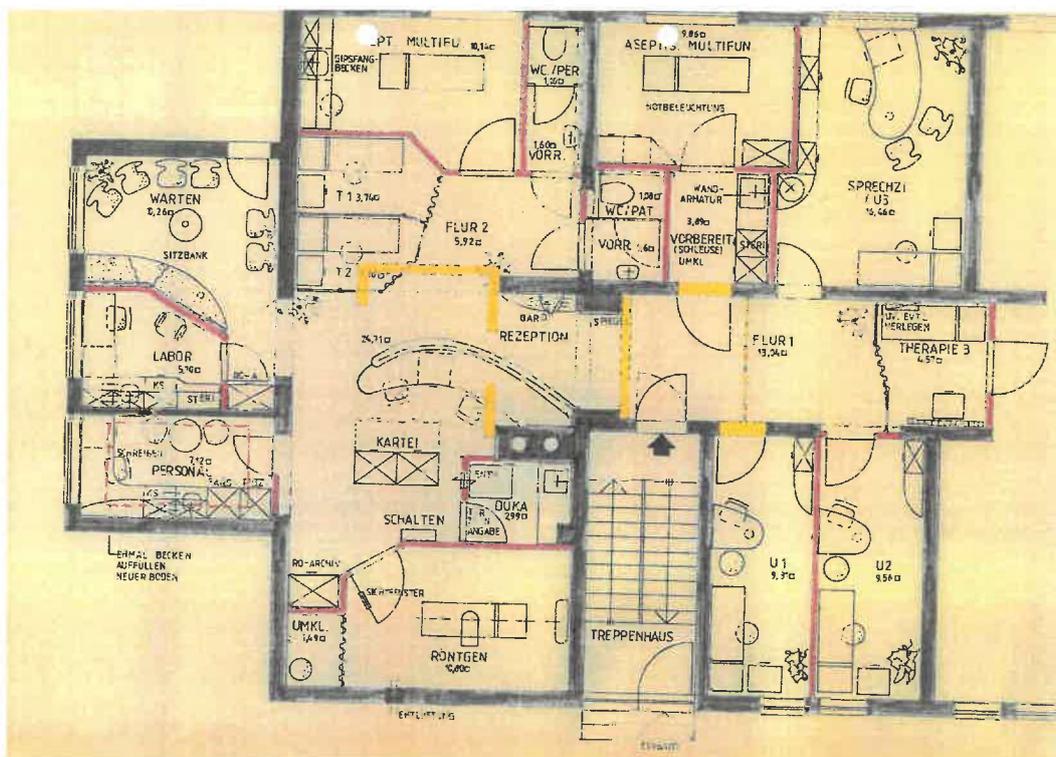
BAUPLÄNE VON 1993 (NUTZUNGSÄNDERUNG UND UMBAU EINES TEILS DER MASSAGEPRAXIS IN EINE ARZTPRAXIS)

ANLAGE 6.4



LIEGENSCHAFTSKARTE

Quelle: Bauarchiv der Stadt Sinsheim



GRUNDRISS ERDGESCHOSS

Quelle: Bauarchiv der Stadt Sinsheim

BAUKENNZAHLEN

ANLAGE 6.5

							Grund- fläche	Nutz- faktor	NF (m ²)	
UG			kein Vollgeschoss							
EG	30,99	x	13,26	+	4,00	x	7,70	=	441,73	
OG	30,99	x	13,26					=	410,93	
DG			kein Vollgeschoss							
Summe I							(852,66)	x	1,00 =	(852,66)
	Für WGFZ: Wirtschaftlich nutzbare GF von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen									
UG	30,99	x	13,26					=	410,93	
DG	30,99	x	13,26					=	410,93	
Summe II										(513,67)
										1.366,33

(VOLL-)GESCHOSSFLÄCHE (V/GF)

Überschlägig; lt. Bauakte

							Grund- fläche	Nutz- faktor	GR (m ²)	
GRI	30,99	x	13,26	+	4,00	x	7,70			
	+	5,40	x	6,65				=	477,64	
								x	1,00 =	477,64
										477,64

GRUNDFLÄCHE (GR)

Überschlägig; lt. Bauakte, hier Hauptgebäude gerechnet, ohne Freisitze, Balkone und Stellplätze

GRZ	=	Grundfläche/Grundstücksfläche	478	/	1.620	=	0,30
GFZ	=	Geschossfläche/Grundstücksfläche	853	/	1.620	=	0,53
WGFZ	=	Wirtschaftlich nutzbare Geschossfläche	1.366	/	1.620	=	0,84

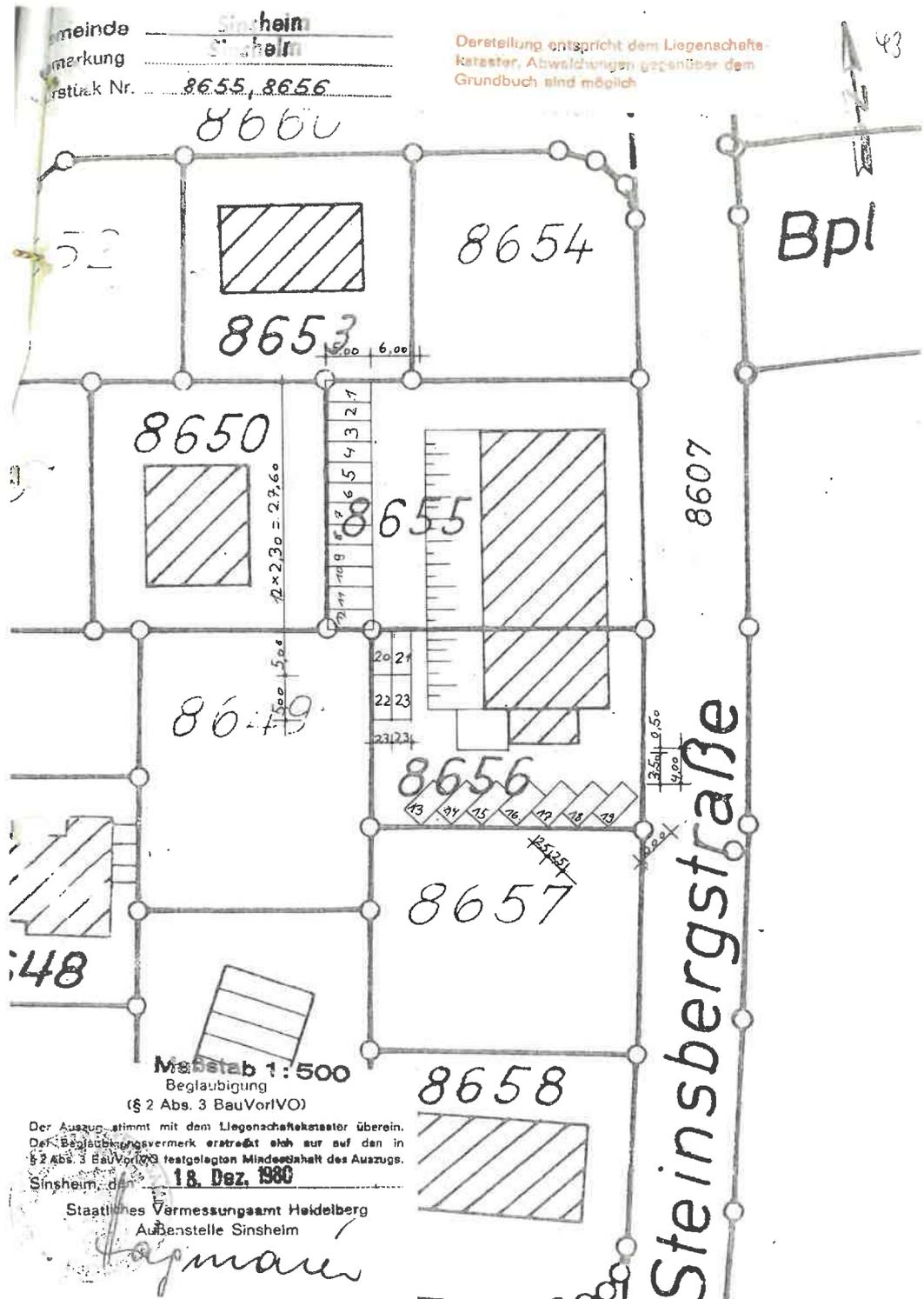
GRUNDSTÜCKS-/NUTZFLÄCHENKENNZAHLEN

Überschlägig; lt. Bauakte

UG	2,75
EG	3,25
OG	2,75
DG	2,45

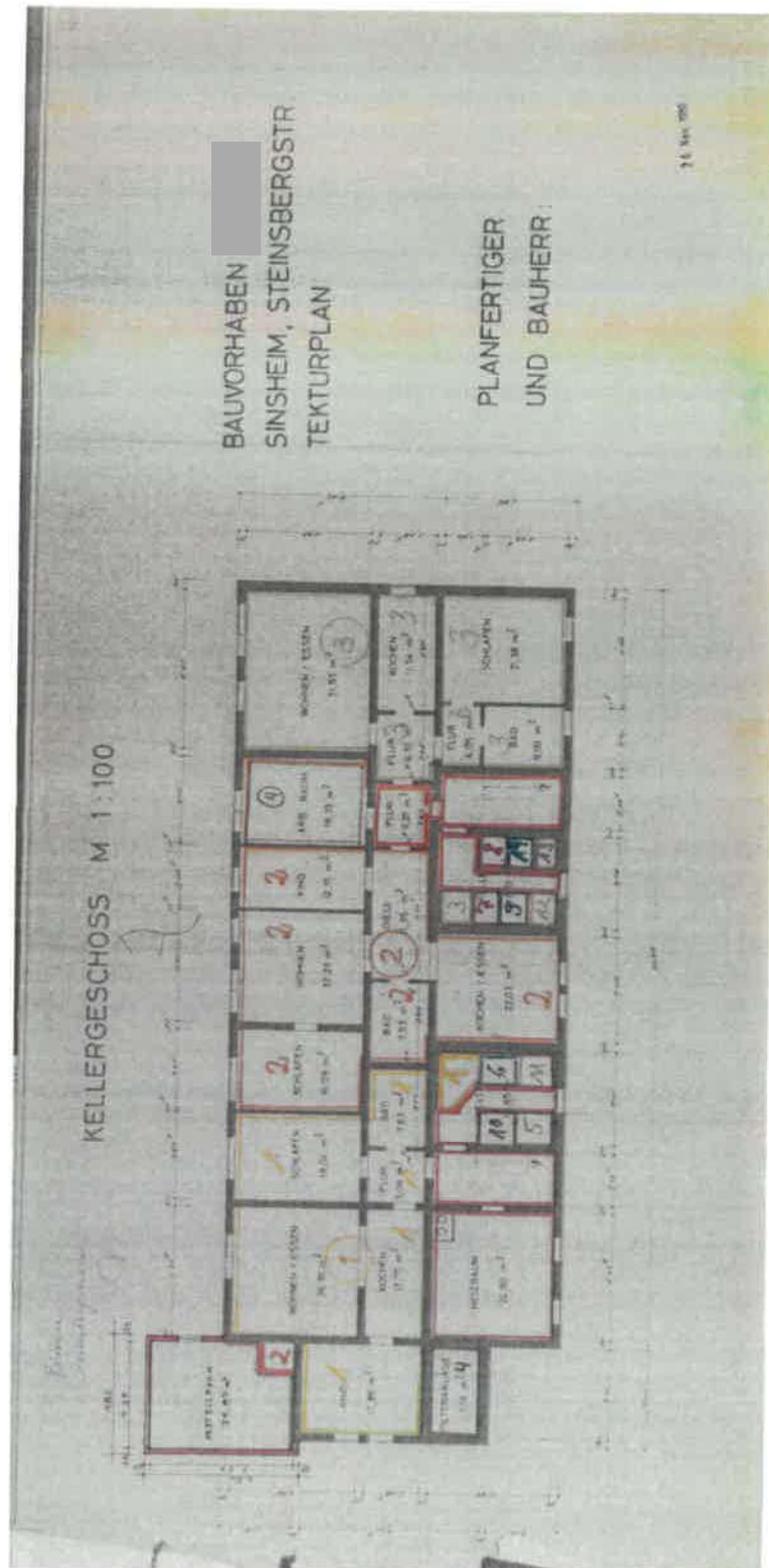
GESCHOSSHÖHEN

Überschlägig; lt. Bauakte



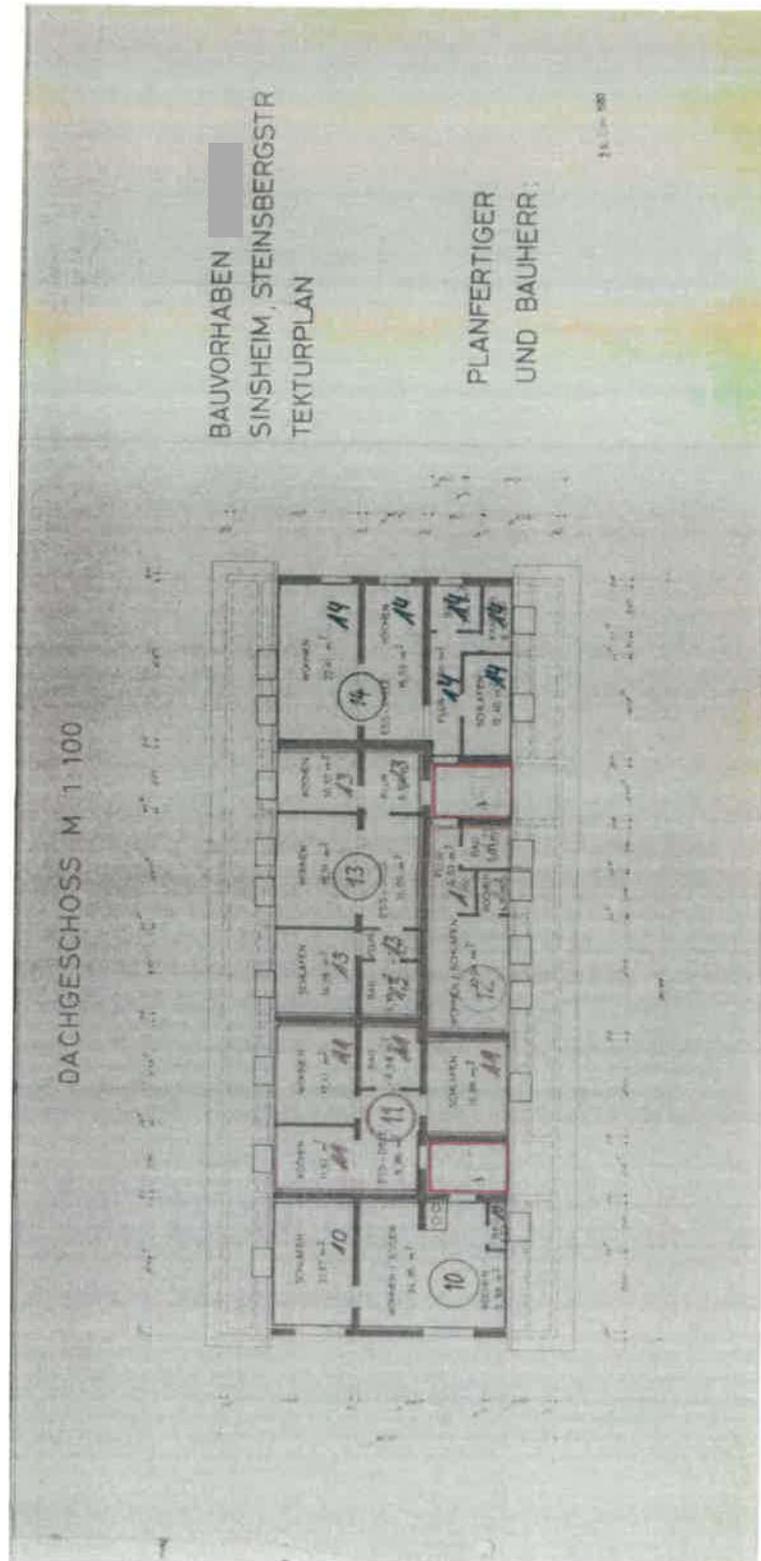
LIEGENSCHAFTSKARTE

Quelle: Grundbuchzentralarchiv Baden-Württemberg



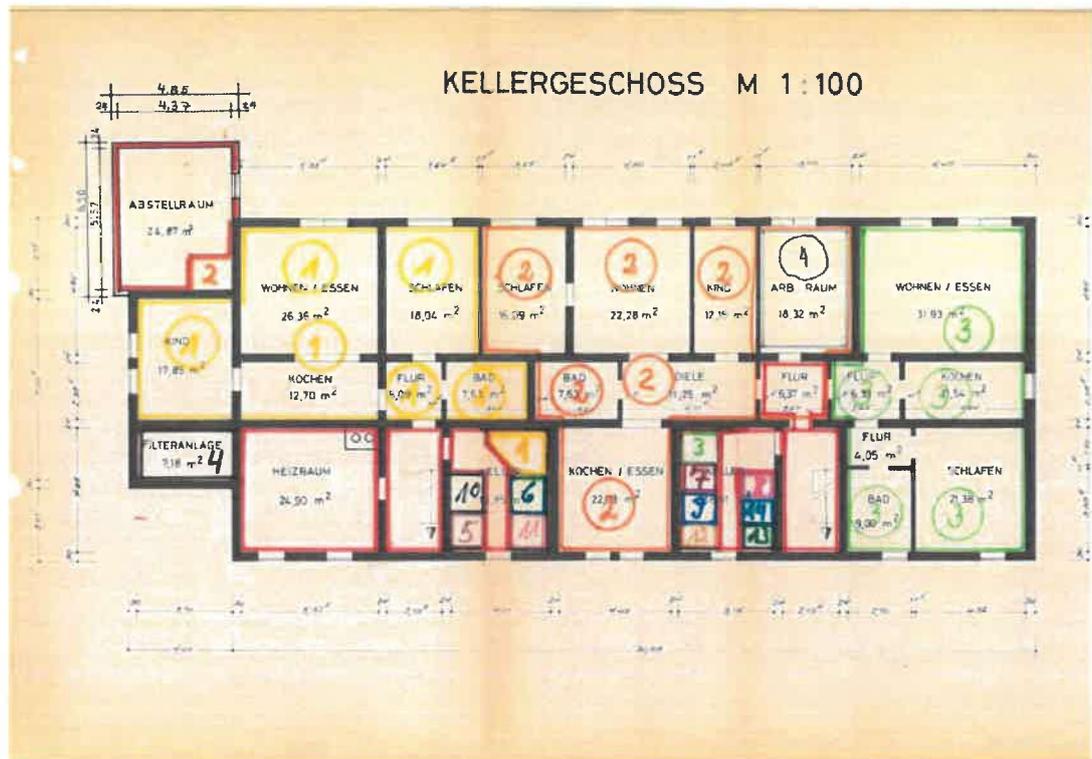
GRUNDRISS UNTERGESCHOSS

Quelle: Grundbuchzentralarchiv Baden-Württemberg

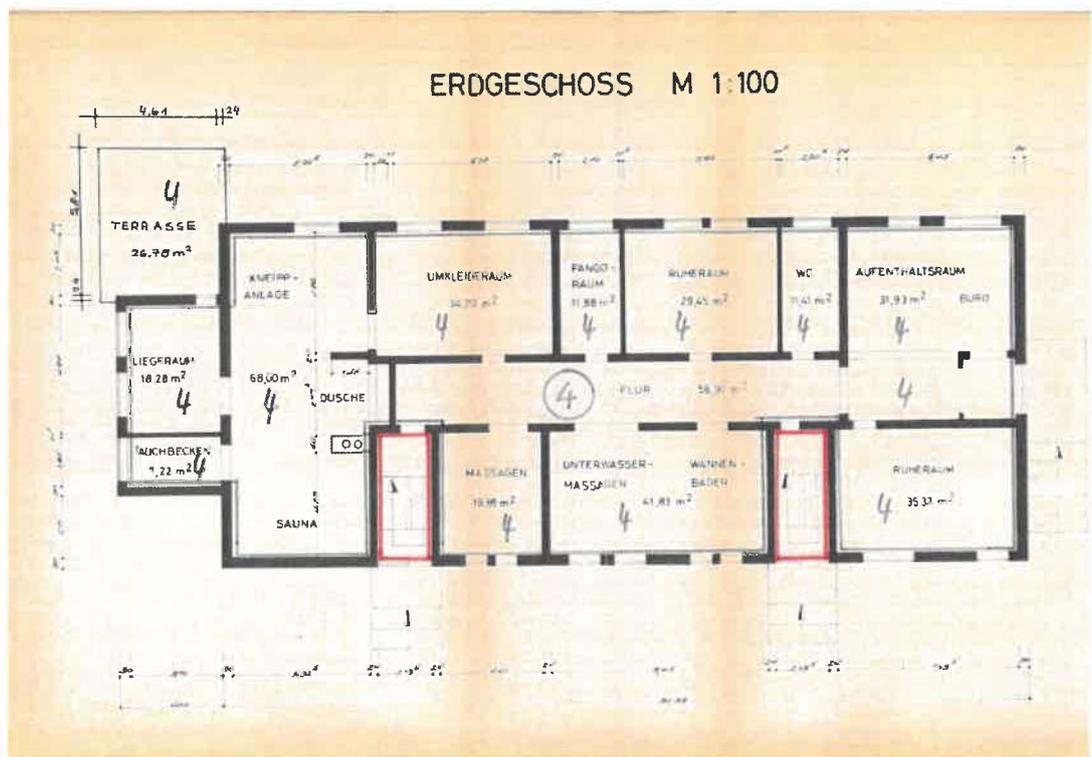


GRUNDRISS ERDGESCHOSS

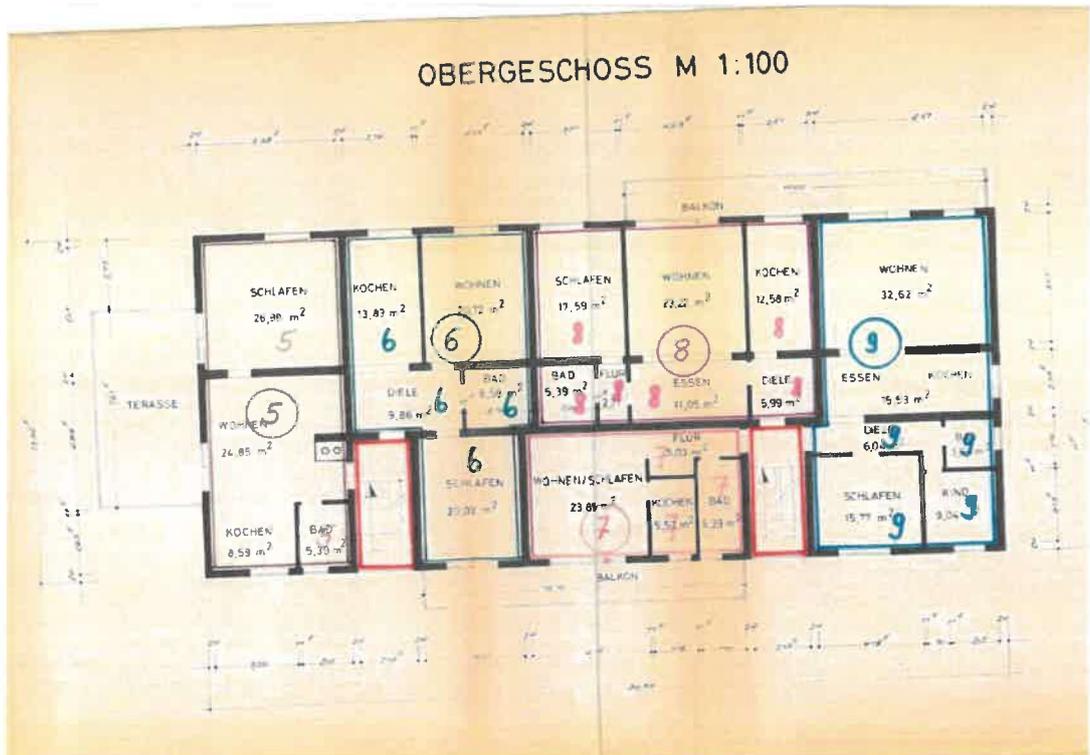
Quelle: Grundbuchzentralarchiv Baden-Württemberg



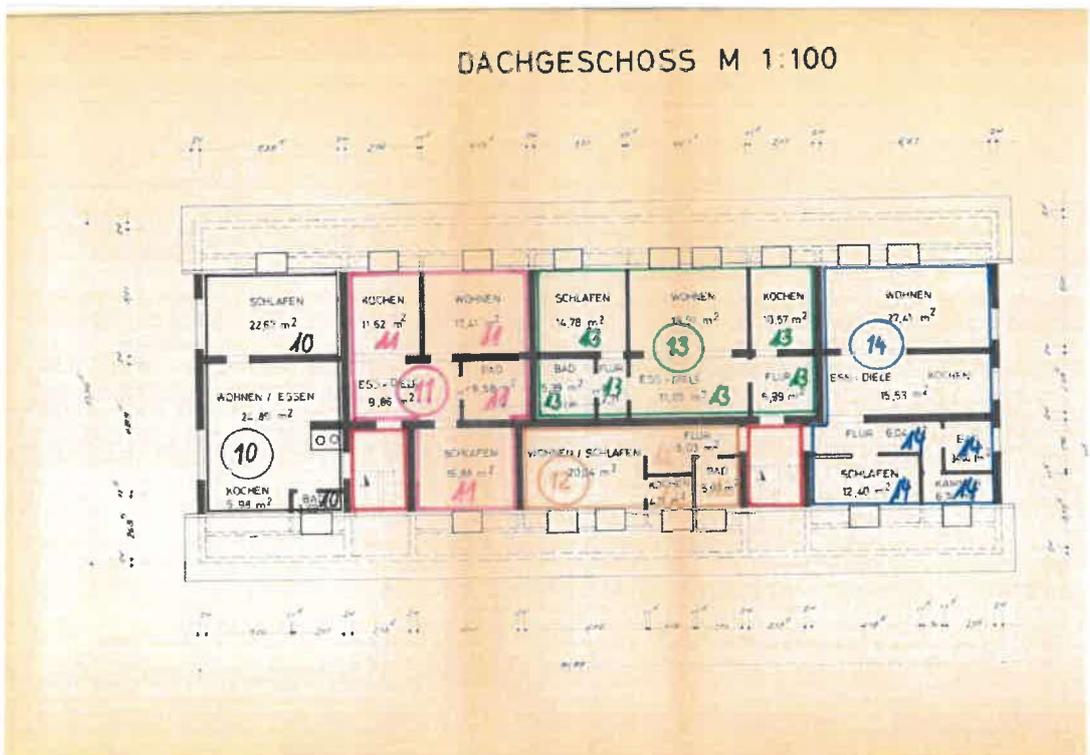
GRUNDRISS UNTERGESCHOSS
Quelle: WEG-Verwalter des Objekts



GRUNDRISS ERDGESCHOSS
Quelle: WEG-Verwalter des Objekts



GRUNDRISS OBERGESCHOSS
Quelle: WEG-Verwalter des Objekts



GRUNDRISS DACHGESCHOSS
Quelle: WEG-Verwalter des Objekts

AUFTEILUNGSPLAN UND BESCHEINIGUNG VOM 20.07.1994 ANLAGE 7.3



BESCHEINIGUNG

Aenderung der Bescheinigung vom DR.12.1980
 aufgrund des § 7 Abs. 4 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes.

Die in dem beiliegenden Aufteilungsplan
 mit der Ziffer 2
 bezeichneten Wohnung

in dem Gebäude auf dem Grundstück in
 74889 Sinsheim
 Steinsbergstr. 22 - 24
 Flst.Nr. 8655 und 8656

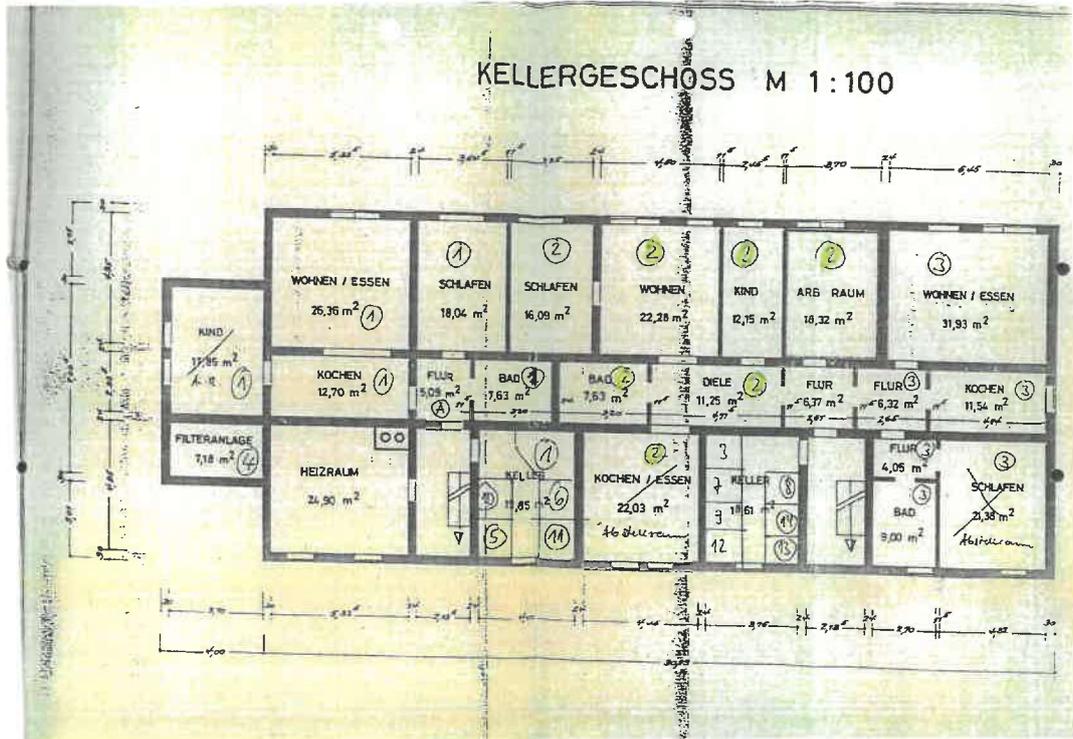
ist in sich abgeschlossen.
 Sie entsprechen dem Erfordernis des § 3 Abs. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes.

Sinsheim den 20.07.1994
 - Baurechtsamt -
 20.07.1994

Huxel
 Amtsleiter



BESCHEINIGUNG VOM 20.07.1994 Quelle: Stadtverwaltung Sinsheim



GRUNDRISS UNTERGESCHOSS Quelle: Stadtverwaltung Sinsheim



BESCHEINIGUNG

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

Die in dem beiliegenden Aufteilungsplan mit den Ziffern 4 und 4a bezeichneten nicht wohnzwecken dienende Teileigentum

in dem Gebäude auf dem Grundstück in

74889 Sinsheim
Steinsbergstr. 22

sind in sich abgeschlossen.

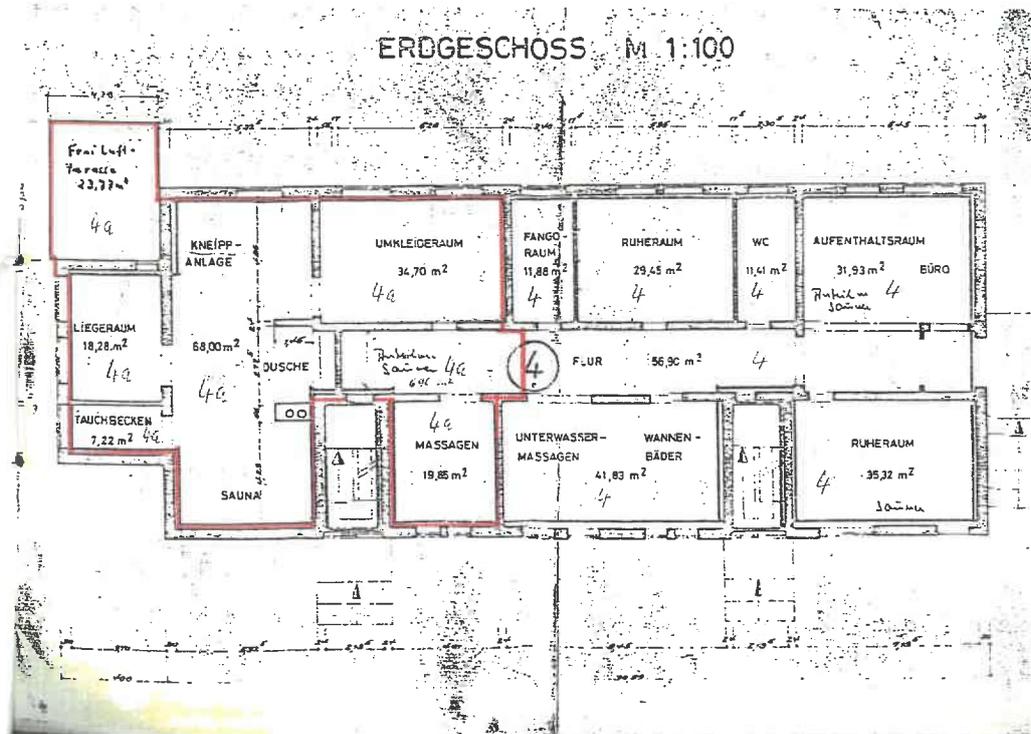
Sie entsprechen den Erfordernisse des § 3 Abs. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes.

Sinsheim, den 08.05.1995
- Baurechtsamt
08.05.AUP3

Huxel
Anteilhaber



BESCHEINIGUNG VOM 08.05.1995
Quelle: Stadtverwaltung Sinsheim



GRUNDRISS ERDGESCHOSS
Quelle: Stadtverwaltung Sinsheim

						Grund- fläche	Nutz- faktor	WF (m²)
Wohnzimmer	4,21	x	6,51	=		27,41	x 0,97	26,59
Küche/Essen	2,39	x	6,51	=		15,56	x 0,97 =	15,09
Schlafzimmer	2,96	x	4,19	=		12,40	x 0,97 =	12,03
Kammer	2,34	x	2,89	=		6,76	x 0,97 =	6,56
Diele	1,14	x	5,01	+ 0,70 x 0,51 =		6,04	x 0,97 =	5,86
Badezimmer	1,76	x	2,07	=		3,64	x 0,97 =	3,53
Nutz-/Mietfläche								69,66
Angabe in den Baugenehmigungsunterlagen								69,61
Angabe in der Teilungserklärung								69,91
Angabe in den Verwaltungsunterlagen								69,91

WOHN-/HAUPTNUTZFLÄCHE (WF/HNF)

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

						Grund- fläche	Nutz- faktor	NF (m²)
Keller 14	1,40	x	1,40	=		1,96	x 1,00 =	1,96
Nebennutzfläche								1,96

NEBENNUTZFLÄCHE (NNF)

Überschlägig aus Bauakte abgegriffen; ohne Putzabzug

Umgebungsbebauung
an der Steinsberg-
straße in Richtung
Nordosten



Umgebungsbebauung
an der Steinsberg-
straße in Richtung
Süden



Umgebungsbebauung
an der Steinsberg-
straße in Richtung
Südwesten



Ansicht Doppelhaus
(Steinsbergstraße
22 und 24) von
Nordosten



Hofzufahrt von der
Steinsbergstraße auf
nördlicher Giebelseit
(gelber Pfeil zum
Hauseingang Haus
Nr. 22, blauer Pfeil
zu zur Wohnung
Nr. 14)



Ansicht von Nord-
westen (blauer Pfeil
zu Wohnung Nr. 14)





Ansicht von Nord-
westen (blauer Pfeil
zu Wohnung Nr. 14)



Hofbereich mit
Stellplätzen Nrn. 1
bis 12) in Richtung
Norden



Anbauten an süd-
licher Giebelseite,
links Zugang über
Außentreppe zu
Abstellraum und
Keller von Wohnung
Nr. 2

Ansicht von Süd-
westen, mit Anbauten



Hofbereich mit
Stellplatz Nr. 14



Hofzufahrt von der
Steinsbergstraße
auf der südlichen
Giebelseite





Ansicht von Südosten,
mit Hofzufahrt auf
südlicher Giebelseite

Linkes Foto: Hauseingang Haus Nr. 22; rechtes Foto: Beispiel Treppenhaus (hier: zwischen Untergeschoss und Hauseingang im Haus Nr. 24)



Beispiel Übergang Fassade zum Dach



Außentreppe zum Abstellraum und Kellerraum der Wohnung 2 im Anbau (Zugang vom Hof)





Innenansicht des
Abstellraums im
Anbau (Zugang
vom Hof)



Heizungsraum im
Untergeschoss des
Hauses Nr. 24



Abbildung 1: Darstellung der Richtwertzone

DARSTELLUNG DER RICHTWERTZONE

Quelle: Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg Boris-BW



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

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

Quelle: Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg Boris-BW

Lage und Wert	
Gemeinde	Sinsheim
Gemarkungsname	Sinsheim
Gemarkungsnummer	083280
Bodenrichtwertnummer	32800026
Bodenrichtwert	370 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2023
Beschreibende Merkmale	
Bodenrichtwertzonennamen	Burghäldeweg und Quellbergweg
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei
Art der Nutzung	Wohnbaufläche
Tiefe	50 m

Tabelle 1: Richtwertdetails

RICHTWERTDETAILS

Quelle: Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg BORIS-BW