

GUTACHTEN

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



**Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück
Eschelbronner Straße 6 (Flst. 8850), 74939 Zuzenhausen,**

unterstellt unbelastet, zum Wertermittlungsstichtag 28.05.2024:

9.000 EURO

**Es wurde nur eine eingeschränkte Innenbesichtigung ermöglicht, im
Übrigen musste das Gutachten nach dem äußeren Anschein erstellt werden!**

Aktenzeichen des Auftraggebers: 1 K 51/23

Amtsgericht Heidelberg, Kurfürsten-Anlage 15, 69115 Heidelberg

Dieses Gutachten besteht aus 58 Seiten. Für den Auftraggeber wurden vier gedruckte Ausfertigungen und eine digitalisierte Ausfertigung (CD) erstellt; zudem erhält der Auftraggeber das Gutachten als PDF-Datei. In meinem Archiv existiert eine weitere digitalisierte Ausfertigung. 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 das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück Eschelbronner Straße 6 in 74939 Zuzenhausen.

Das Objekt ist eingetragen im **Grundbuch** von Zuzenhausen (Blatt 30911) unter der lfd. Nr. 1 eingetragen und besteht aus dem Eigentumsanteil an dem 64 m² großen Flurstück 8850. Diesem ist das Einfahrtsrecht über das Grundstück Flst. Nr. 8849 zugeordnet (Blatt 446, Abt. I Nr. 1 vom 18.05.1889). In Abteilung II existiert als Belastung der Zwangsversteigerungsvermerk zu diesem Verfahren.

Typologisch handelt es sich um ein nicht unterkellertes Wohngebäude unbekanntes Baujahrs, bestehend aus zwei Vollgeschossen und einem vermutlich nicht ausgebauten Dachgeschoss. Das Grundstück ist durch das Gebäude nahezu vollständig überbaut.

Eine **Innenbesichtigung** des zu bewertenden Wohnhauses wurde von den Verfahrensbeteiligten nicht ermöglicht. Beim Klingeln erhielt ich Zutritt zum Eingangsbereich und Treppenhaus einschließlich Küche und Badezimmer im Erdgeschoss. Die übrigen Flächen waren verschlossen und nicht zugänglich, so dass das Gutachten nach dem äußeren Anschein erstellt werden musste.

Das Gebäude wird über einen Hauszugang auf der Hofseite erschlossen. Im Erdgeschoss existieren neben dem mittig eingelegten Treppenhaus ein Flur mit Übergang in einen offenen Küchenbereich auf der Straßenseite, ein Badezimmer auf der Hofseite und zwei Zimmer auf der nördlichen Giebelseite. Der Gebäudestruktur nach teilt sich das Obergeschoss in vier Räume auf (jeweils zwei auf den Giebelseiten). Das Gebäude zeigt im Wesentlichen einen einfachen Ausstattungsstandard und befindet sich in einem stark vernachlässigten Instandhaltungszustand. Hinsichtlich Wohnlage und Bauart resultiert ein **einfacher Wohnwert**.

Das Bewertungsobjekt war zum Ortstermin von mehreren mir namentlich nicht bekannt gewordenen Personen bewohnt, die mitteilten, dass ihnen jeweils Einzelräume zur Nutzung überlassen worden seien und sie dafür Geld zahlen würden. Der Inhalt der zugrunde liegenden **Miet- oder andere Nutzungsverträge** wurde nicht bekannt.

Ergebnisse der Wertermittlung

Verkehrswert **9.000 €** (Risikoabschlag wegen eingeschränkter Besichtigungsmöglichkeit und fehlender Objektunterlagen)

28.05.2024 Wertermittlungstichtag

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Allgemeine Angaben	4
2.	Beschreibung des Grundstücks	6
2.1	Makrolage	6
2.2	Mikrolage	7
2.3	Grundstücksmerkmale	9
2.4	Privat- und öffentlich-rechtliche Situation	10
2.5	Miet- und Nutzungsverhältnisse	13
3.	Beschreibung der baulichen Anlagen	14
3.1	Gebäude und Außenanlagen	14
3.2	Instandhaltungs- und Modernisierungszustand	16
3.3	Baukennzahlen und Flächenanalyse	18
3.4	Wirtschaftliche Folgenutzung/Verwertungspotenzial	19
4.	Grundstücksmerkmale	21
5.	Ermittlung des Verkehrswerts	22
5.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	22
5.2	Bodenwertermittlung	23
6.	Verkehrswert des Bewertungsobjekts	27
7.	Weitere Feststellungen	28
8.	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung (Auswahl)	29
9.	Verzeichnis der Anlagen	30

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

Mit Beschluss des Amtsgerichts Heidelberg vom 21.06.2023 wurde mir der Auftrag erteilt, in einem Zwangsversteigerungsverfahren den Verkehrswert eines Grundstücks zu ermitteln. In § 194 BauGB ist der **Verkehrswert** wie folgt definiert:

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

Mit Beschluss des Amtsgerichts Heidelberg vom 24.07.2023 wurde aus Verfahrensgründen das Ruhen der Schätzung angeordnet. Die Fortsetzung der Schätzung wurde am 26.01.2024 verfügt.

Grundbuch von Zuzenhausen, Blatt 30911 (Bestandsverzeichnis)

Nr. 1	Eigentum	am Grundstück
	Gemarkung	Zuzenhausen
	Flurstück	8850; Gebäude- und Freifläche, Eschelbronner Straße 6
	Größe	64 m ²
Nr. 2/ zu 1	Einfahrtsrecht	über Grundstück Flst.Nr. 8849 eingetragen im Grundbuch Nr. 466, Abt. I Nr. 1 vom 18. Mai 1889.

Wertermittlung/Ortstermin und Arbeitsunterlagen

Als Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag zur Feststellung der hier maßgeblichen Verhältnisse und Grundstücksmerkmale wurde das Datum der **Ortsbesichtigung** bestimmt. Die für Dienstag, den 28.05.2024, vorgesehene Objektbesichtigung wurde gegenüber Gläubiger und Schuldner fristgerecht durch das Einwurfeinschreiben vom 10.05.2024 angekündigt. Die Verfahrensbeteiligten erschienen nicht zu dem angesetzten Termin.

Eine **Innenbesichtigung** des zu bewertenden Wohnhauses wurde von den Verfahrensbeteiligten nicht ermöglicht. Beim Klingeln erhielt ich Zutritt zum Eingangsbereich und Treppenhaus einschließlich Küche und Badezimmer im Erdgeschoss. Alle übrigen Flächen waren verschlossen bzw. nicht zugänglich. Das Gutachten musste deshalb weitgehend **nach dem äußeren Anschein** erstellt werden.

Erforderliche **Arbeitsunterlagen** wurden von mir beschafft; u.a. Informationen zur Lage sowie zum Grundstücks- und Gebäudebestand. Die Gläubigerin hat mir Kopien aus den Beleihungsunterlagen zur Kenntnisnahme und weiteren Verwendung 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 Besichtigung ohne Freilegung verdeckter Bausubstanz möglich war. Für nicht einsehbare Bereiche, insbesondere die Innenbereiche der Aufbauten, wird die Übereinstimmung mit sonstigen Objektmerkmalen, mit baujahrestypischen Ausführungen bzw. mit vorliegenden Informationen unterstellt. Teilabschnitte können daher abweichend ausgeführt/unvollständig beschrieben sein.

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

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

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

Flächen-/Baukennzahlen basieren auf vorhandenen, u.U. unvollständigen/nur in Stichproben kontrollierten Unterlagen und dienen der Beschreibung. Eine normgerechte Vermessung von Baukörpern, Grundstücks-/Sondernutzungsflächen oder Grenzlinien sowie Flächen- und Volumenberechnungen 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 Makrolage

Gemeinde Zuzenhausen

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in der **Gemeinde Zuzenhausen**, rund 25 km südöstlich von Heidelberg und 8 km nordwestlich von Sinsheim, und liegt im nördlichen **Kraichgau**. Die Gemeinde grenzt im Norden an Meckesheim, im Osten an Eschelbronn und Waibstadt (Ortsteil Daisbach), im Süden an Sinsheim (Stadtteil Hoffenheim) und im Westen an den Dielheimer Ortsteil Horrenberg. Zuzenhausen gehört zum **Rhein-Neckar-Kreis** und liegt am Rande des Naturparks Neckartal-Odenwald. Mit den Gemeinden Angelbachtal und Zuzenhausen besteht eine **vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft**.

Der **Ortskern** und die Burgruine befinden sich östlich der Elsenz. Nach dem Ende des Zweiten Weltkriegs begann eine intensive Bauphase in Zuzenhausen, die sich auf das Gebiet westlich von Elsenz, Bundesstraße B45 und Bahnlinie ausdehnte. Bis Mitte der 1960er Jahre wurden hier und nördlich des Ortes umfangreiche **Baugebiete** erschlossen. In den 1970er und 1980er Jahren wurden zusätzliche Wohngebiete auf der Westseite der Elsenz und entlang der Bahnlinie entwickelt. In diesem Bereich entstand auch ein **Gewerbegebiet**, das in den 1990er Jahren erweitert wurde. Ende der 1990er Jahre wurden im Nordwesten neue **Sportanlagen** geschaffen. Kleinere Siedlungsflächen entstanden zu dieser Zeit am südwestlichen und südlichen Ortsrand. Anfang des neuen Jahrtausends wurde ein großes Neubaugebiet auf einer Anhöhe am westlichen Ortsrand erschlossen. Entlang der Horrenberger Straße und westlich der neu erschlossenen Anhöhe wurden Sportanlagen für den **Fußballbundesligisten TSG Hoffenheim** errichtet.

Im Übrigen wird auf die Informationen der Kommune im **Internet** verwiesen.¹

Bevölkerung und demografische Entwicklung in Zuzenhausen

Zuzenhausen zählt **2.337 Einwohner** (31.12.2023), verteilt auf **1.027 Haushalte** (2023), womit die mittlere Haushaltsgröße rund 2,28 Personen beträgt.² Die Gemeinde weist eine **geringe Besiedlungsdichte** auf. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) ordnet Zuzenhausen 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 2017 und 2022 beläuft sich für Zuzenhausen auf 22 Personen. Damit weist die Stadt im Vergleich zur nationalen Entwicklung einen durchschnittlichen Wanderungssaldo auf. Auf der Kreisebene (Wanderungen über die Kreisgrenze) fallen im Jahr 2022 insbesondere die Altersklassen 30-49 und 0-17 mit den höchsten Wanderungssaldi von 3.203 bzw. 2.929 Personen und die Altersklassen 65+ und 50-64 mit den tiefsten Wanderungssaldi von 291 bzw. 346 auf.³

Prospektiv rechnet das BBSR im Rahmen seiner regionalen **Prognosen** auf Ebene des Landkreises mit einer Veränderung der Bevölkerung von 2021 bis 2040 um 4,4 % bzw. 23.900 Personen (Deutschland: 2,6%). Bei den Haushalten wird mit einer Veränderung von 5,1 % bzw. einer Zunahme von 13.099 Haushalten gerechnet (Deutschland: 4,8 %).⁴

¹ Vgl. Stadt Sinsheim, Internet-Darstellung unter www.zuzenhausen.de

² Vgl. Fahrländer AG, Gemeindecheck Wohnen Gemeinde Zuzenhausen, Seiten 2, 4.

³ Vgl. Fahrländer AG, Gemeindecheck Wohnen Gemeinde Zuzenhausen, Seiten 2, 10.

⁴ Vgl. Fahrländer AG, Gemeindecheck Wohnen Gemeinde Zuzenhausen, Seiten 2, 5.



41,4 % der ansässigen Haushalte zählten 2022 zu den oberen **Schichten** (Deutschland: 34 %), 34,3 % zu den mittleren Schichten (Deutschland: 35,7 %) und 24,4 % zu den unteren Schichten (Deutschland: 30,3 %).⁵

<i>Lebensphasen 2021⁶</i>	<i>Gemeinde</i>	<i>DE</i>	<i>Δ (in %p.)</i>
<i>Junger Single (Alter: bis 34 Jahre)</i>	5,0 %	8,1 %	-3,1
<i>Mittlerer Single (Alter: 35-54 Jahre)</i>	8,2 %	9,7 %	-1,5
<i>Älterer Single (Alter: 55+ Jahre)</i>	14,9 %	19,3 %	-4,4
<i>Junges Paar (Alter: bis 34 Jahre)</i>	4,7 %	4,3 %	0,4
<i>Mittleres Paar (Alter: 35-54 Jahre)</i>	5,3 %	5,0 %	0,3
<i>Älteres Paar (Alter: 55+ Jahre)</i>	20,0 %	18,2 %	1,8
<i>Familie mit Kindern (altersunabhängig)</i>	32,7 %	25,1 %	7,6
<i>Einelternfamilie (altersunabhängig)</i>	7,5 %	7,8 %	-0,3
<i>Wohngemeinschaft (altersunabhängig)</i>	1,7 %	2,5 %	-0,9

Bei den **Lebensphasen** fällt auf, dass in Zuzenhausen Singles aller Lebensphasen unterrepräsentiert sind. Zuzenhausen weist hingegen einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Familien mit Kindern und älteren Paaren auf.

Wohnungsbestand

	<i>2018</i>	<i>2023</i>	<i>Δ</i>
<i>Wohnungsbestand⁷</i>	1.054	1.119	6,2 %
<i>davon Einfamilienhäuser</i>	488	515	5,5 %
<i>EFH-Quote</i>	46,3 %	46,0 %	-0,3 %p.
<i>Wohnungen mit 1 Raum</i>	14	15	7,1 %
<i>Wohnungen mit 2 Räumen</i>	39	45	15,4 %
<i>Wohnungen mit 3 Räumen</i>	168	177	5,4 %
<i>Wohnungen mit 4 Räumen</i>	198	220	11,1 %
<i>Wohnungen mit 5+ Räumen</i>	635	662	4,3 %
<i>Leerstandsquote (Kreis, 2018)</i>		4,9 %	
<i>Mittlere Bautätigkeit (2017 - 2022)</i>		1,2 %	

Ende 2023 wies Zuzenhausen einen **Wohnungsbestand** von 1.119 Einheiten auf. Dabei handelte es sich um 515 Einfamilienhäuser und 604 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die **Einfamilienhausquote** liegt damit bei rund 46 %, einem im bundesweiten Vergleich (30 %) stark überdurchschnittlichen Wert. Die mittlere **Bautätigkeit** zwischen 2017 und 2022 fiel, gemessen am Wohnungsbestand, mit 1,2 % höher aus als in Deutschland (0,61 %). Dies entspricht insgesamt einer **Fertigstellung** von 76 Wohnungen.

2.2 Mikrolage

Nachbarumfeld

Das zu bewertende Objekt befindet sich im **alten Dorfgebiet von Zuzenhausen**, östlich der Bundesstraße B45. Das Gebiet wird begrenzt durch die Elsenz im Westen, den Allmendweg im Norden, einen Steinbruch im Osten und die alte Burg im Süden. Südwestlich des Bewertungsobjekts liegt die **Hauptstraße**, die als wichtige Ost-West-Verbindung das alte Dorfgebiet mit der Bundesstraße B45 verbindet. Der Bereich an der Hauptstraße stellt das Dorfzentrum dar. Hier befinden sich das **Rathaus**, eine Postagentur mit Obst- und Gemüseladen, eine Versicherungsagentur, eine Metzgerei und eine Gaststätte. Weitere **Einkaufsmöglichkeiten** und zwei Bankfilialen wurden geschlossen. Derzeit wird die Hauptstraße im Rahmen des Landessanierungsprogramms „Ortsmitte II“ saniert.

⁵ Vgl. Fahrländer AG, Gemeindecheck Wohnen Gemeinde Zuzenhausen, Seiten 2, 8.

⁶ Vgl. Fahrländer AG, Gemeindecheck Wohnen Gemeinde Zuzenhausen, Seiten 3, 9.

⁷ Vgl. Fahrländer AG, Gemeindecheck Wohnen Gemeinde Zuzenhausen, Seiten 2, 3.



Gegenüber dem Bewertungsgrundstück, westlich von der Eschelbronner Straße, befinden sich die **katholische Kirche** und ein **Parkplatz**. Im Übrigen existieren **dörfliche Siedlungsstrukturen** hinsichtlich Alter und der Nutzungsarten der Gebäude.

Die **Eschelbronner Straße** ist eine in beide Richtungen befahrbare **Ortsstraße**, die neben der Leiergasse eine der beiden in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Straßen im Dorfgebiet Zuzenhausens darstellt. Über den Allmendweg im Norden und die Hauptstraße im Süden ist sie mit der westlich verlaufenden Bundesstraße B 45 verbunden. In nördliche Richtung geht sie über in die Gemeindeverbindungsstraße nach Eschelbronn, nach Süden hin geht sie über in die Straßen „Im Städtl“ und die Rechgasse.

Der **Nutzungscharakter im Sichtbezug** ist gemischt. Es existieren ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude (Wohnhäuser, Ställe, Scheunen), kleinere Wohn-/Geschäftshäuser und Mehrfamilienhäuser sowie Ein-/Zweifamilienhäuser, jeweils aus unterschiedlichsten Baujahren. Die Gebäude stellen sich als Neubauten, modernisierte Gebäude oder denkmalgeschützte Altbauten dar; vereinzelt besteht bei den Altbauten **Leerstand**.

Die Distanz zum Bahnhof Zuzenhausen beträgt rd. 700 m. Der Bahnhof ist integriert in das Netz der S-Bahn Rhein-Neckar (Linie S5). Der übrige **öffentliche Personennahverkehr** erfolgt über Buslinien (Linien 748, 755). Die Distanz zum **Flughafen** Stuttgart beträgt etwa 112 km und zum Frankfurt/Main rd. 108 km. Zuzenhausen ist über **Fernstraßen** gut an den überregionalen Verkehr angebunden: Bundesautobahn A6 (Mannheim-Heilbronn, Anschlussstelle Sinsheim, rd. 8 km), Bundesstraße B45 (Sinsheim-Hanau, verläuft durch Zuzenhausen), B292 (Bad Schönborn-Mosbach, rd. 7 km).

Einkaufsmöglichkeiten in Zuzenhausen bestehen in Form eines Bäckers, eines Metzgers, einer Postfiliale mit Obst-/Gemüse-/Blumengeschäft und eines Selbstbedienungsladens. Lebensmittelmärkte existieren in den Nachbarorten, ein breiter aufgestelltes Einzelhandelsangebot gibt es in Sinsheim, Wiesloch und Heidelberg.

Zuzenhausen hat einen Kindergarten sowie eine Grundschule sowie eine freie Montessori-Schule mit Grund, Haupt- und Werkrealschule. Weiterführende **Schulen** befinden sich in Sinsheim und Bammental.

Wohn- und Gewerbebelage

Im Hinblick auf die (Folge-)Nutzung des Bewertungsobjekts und die planungsrechtliche Grundstücksausweisung ist die Lage im **Mischgebiet** als maßgeblich zu qualifizieren. Das heißt, es ist sowohl eine wohnwirtschaftliche Nutzung möglich als auch eine Nutzung durch Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Es handelt sich um einen **Standort** im Zuzenhäuser Dorfzentrum mit einem inhomogenen Baufüge aus unterschiedlichsten Baujahren. Es ist zwischenzeitlich eher wohnwirtschaftlich orientiert, nachdem landwirtschaftliche Betriebe, Handwerks- und Handelsunternehmen weitgehend aufgegeben wurden. In der Umgebung stehen einige denkmalgeschützte Gebäude und eine Kirche. Viele Gebäude wurden modernisiert oder durch Neubauten ersetzt. Es bestehen noch ältere Gebäude (zum Teil auch mit Nebengebäuden), die Leerstand zeigen.

Die Nähe zu Freizeit- und Naherholungsgebieten ist durchschnittlich. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und an das Straßenverkehrsnetz sind gut. Der Standort ist etwas lärmbehaftet. Insgesamt liegen die Merkmale einer durchschnittlich gefragten **Wohnlage** vor.

2.3 Grundstücksmerkmale

Gestalt/Form

Das Grundstück (Flst. Nr. 8850) verfügt laut Grundbuchauszug über eine **Größe von 64 m²**⁸ und wird im Kataster unter der Anschrift Eschelbronner Straße 6 geführt. Es handelt sich um ein sehr kleines **Reihengrundstück** mit annähernd **rechteckigem Zuschnitt** und einer Topografie mit **leichtem Gefälle** von Osten nach Westen.

Grenzverhältnisse/Situierung

Die **Straßenfront** zur südsüdwestlich verlaufenden Eschelbronner Straße beträgt etwa 9 m, die **Grundstückstiefe** etwa 7 m.

Das Grundstück ist bebaut mit einem **Wohnhaus**, der Hauseingang liegt auf der nordöstlichen Traufseite. Zur Eschelbronner Straße hin besteht kein Zugang. **PKW-Stellplätze/Garagen** sind nicht vorhanden. Das Grundstück ist durch die Aufbauten nahezu vollständig überbaut.⁹

Aufgrund der geringen Grundstücksgröße und der geschlossenen Bauweise ist davon auszugehen, dass zu den Nachbargrundstücken, insbesondere zum südlich angrenzenden Flurstück 8849 hin (Eschelbronner Straße 8/1), **Grenzbesonderheiten** bestehen. Im Dachbereich (Dacheindeckung und -entwässerung) sind sie sichtbar, ebenso im Bereich des Schornsteins und einer fest montierten Leiter für den Schornsteinfeger; vermutlich bestehen weitere Gemeinsamkeiten. Solche Grenzbesonderheiten sind in alten Dorfszentren üblich und **m.A.n. bereits im Bodenrichtwert angemessen berücksichtigt**.

Das Gebäude verfügt nur auf der Rückseite über einen Zugang und der Zuweg entlang der nördlichen Grenze ist schmal. Aus diesem Grunde erfolgt der **Zugang über das Flurstück 8849**, welches das Bewertungsgrundstück auf drei Seiten begrenzt. Die Gebäude-/Freiraumrelation ist stark eingeschränkt. Nutzungstypologisch liegen **nachteilige Grundstücksverhältnisse** vor.

Erschließungszustand

Das Bewertungsgrundstück liegt an der **öffentlichen Erschließungsanlage** der Eschelbronner Straße. Sie ist als Tempo-30-Zone eingerichtet, abschnittsweise asphaltiert bzw. mit Betonsteinen gepflastert und zweistreifig, aber ohne Leitlinie. Beidseitig bestehen gepflasterte Gehwege, zudem sind Straßenlampen vorhanden. Für die Wertermittlung wird die Existenz von für Bebauungen erforderlichen Grundstücksanschlüssen sowie Ver-/Entsorgungsleitungen unterstellt, so dass das Grundstück als **voll erschlossen und erschließungsbeitragsfrei** einzustufen ist.

Umwelteinwirkungen/Immissionen und Ähnliches

Das Bewertungsgrundstück liegt unmittelbar an der Eschelbronner Straße, die Fußgänger können beim Vorbeigehen die **Fenster einsehen**. Die Eschelbronner Straße ist als **Ortsstraße** zumeist nur von Anliegern befahren, stellt aber eine von zwei Nord-Süd-Verbindungen im Dorfszentrum dar, so dass durchgehend gewisse Verkehrsimmissionen bestehen. Auf der Westseite der Eschelbronner Straße mündet die Eckgasse ein, zudem gehen zeitweise auch Geräusche vom **Parkplatz** an der Kirche und durch das **Glockenläuten** auch von der Kirche selbst aus. Nach der „**Lärmkartierung 2022 Straßenverkehr (L_{DEN}) 24 Stunden**“ besteht für die Lage des Bewertungsgrundstücks keine Lärmbelastung.¹⁰

⁸ Vgl. Anlage 1 des Gutachtens.

⁹ Vgl. Anlage 3 des Gutachtens.

¹⁰ Vgl. Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, Internetabfrage vom 20.12.2024 unter <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de>, sowie Anlage 4.1 zu diesem Gutachten.

Hochwasserrisiko/Starkregengefährdung

Nach der **Hochwassergefahrenkarte** der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg¹¹ befindet sich das Flurstück 8850 im Gewässereinzugsgebiet „Elsenz uh. Baumbuschgraben oh. Schwarzbach“, aber außerhalb einer Hochwasserzone.¹² Aus der Gefährdungsklassen-Analyse von GeoVeris ergibt sich die Gefährdungsklasse 1, wonach die statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren besteht.¹³

Nach den Angaben des Deutschen Zentrums für Luft- und Raumfahrt (DLR) besteht eine sehr starke Gefährdungsklasse bei **Starkregenereignissen**.¹⁴

Das Hochwasserrisiko und die Starkregengefährdung entsprechen den meisten Grundstücken der Bodenrichtwertzone und sind m.A.n. **ausreichend im Bodenrichtwert berücksichtigt**.

Schutzgebiete

Östlich des Bewertungsgrundstücks liegt das etwa 1,1 ha große geschützte **Biotop** „Gehölze und Felsen östlich Zuzenhausen–Kirchberg“, das 1999 erfasst wurde.¹⁵ Aufgrund der räumlichen Entfernung gehen davon aber **keine für das Bewertungsgrundstück wertrelevanten Einflüsse** aus.

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 Kontaminierung führenden Weise benutzt werden, kann sich dies auf den ermittelten Wert negativ auswirken.

2.4 Privat- und öffentlich-rechtliche Situation

2.4.1 Grundbuch

Amtsgericht Tauberbischofsheim, Grundbuch von Zuzenhausen, Blatt 30911

Gegenstand der Bewertung ist das **Flurstück 8850** der Gemarkung Zuzenhausen. Nach dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 17.12.2024 ergeben sich folgende Grundstücksverhältnisse.¹⁶

Das Grundbuchzentralarchiv Baden-Württemberg hat mir einen am 20.07.2023 abgerufenen Ausdruck aus dem Grundbuch übermittelt, der inhaltlich hier zugrunde gelegt wird. Das zu bewertende Grundstück ist im **Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1** gebucht.¹⁷

¹¹ Vgl. Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, Internetabfrage vom 20.12.2024 unter <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de>.

¹² Vgl. Anlage 4.2 des Gutachtens.

¹³ Vgl. Anlage 4.2 des Gutachtens.

¹⁴ Vgl. Anlage 4.3 des Gutachtens.

¹⁵ Vgl. Anlage 4.4 des Gutachtens.

¹⁶ Vgl. Anlage 3 des Gutachtens.

¹⁷ Vgl. Anlage 1 des Gutachtens.

Dem Eigentum am Flurstück 8850 ist das **Einfahrtsrecht über das Grundstück Flst. 8849** zugeordnet. Im Grundbuch heißt es unter der „Ifd. Nr. 2/zu 1“: Einfahrtsrecht über Grundstück Flst. Nr. 8849 eingetragen in Grundbuch Nr. 446, Abt. I Nr. 1 vom 18. Mai 1889¹⁸. Ich habe beim Grundbuchzentralarchiv Baden-Württemberg eine Kopie der Bewilligung angefordert. Die Behörde teilte mir mit:

„Bezüglich der Eintragung BV 2/zu 1 muss ebenso eine Negativmeldung erteilt werden. Die Eintragung bezieht sich auf das Grundbuch Band 25 Nr. 612 Seite 503 vom 18.05.1889. Auf Nachfrage beim Kreisarchiv Rhein-Neckar-Kreis wurde dort ebenfalls eine Negativmeldung erteilt. Es ist durchaus möglich, dass die Unterlagen bei einem Hochwasser (durch die den Ort durchquerende Elsenz) zerstört wurde.“¹⁹

Grunddienstbarkeiten der vorliegenden Art werden auf dem Grundbuchblatt des herrschenden Grundstücks aufgrund eines Antrags des Eigentümers des herrschenden Grundstücks oder eines sonstigen Antragsberechtigten vermerkt und sind gemäß § 96 BGB **Bestandteil des herrschenden Grundstücks**. Es lässt sich aufgrund der Aktenlage nicht ermitteln, ob neben dem Eigentümer des Bewertungsgrundstücks auch ein anderer zur Löschung des Rechts antragsberechtigt ist. Der Vermerk hat im Übrigen nur kundmachende Bedeutung, für die Entstehung, Änderung und Aufhebung des Rechts ist hingegen die Eintragung auf dem Blatt des belasteten Grundstücks maßgebend, welches auch allein **Grundlage für den öffentlichen Glauben** des Grundbuchs bildet (§ 892 BGB).²⁰

Über die formalrechtlichen Besonderheiten hinaus bestehen auch materielle Unklarheiten dahingehend, dass der Inhalt des „Einfahrtsrechts“ nicht erfasst werden kann, insbesondere die **Größe der von dem Recht erfasste Fläche und die Art der zulässigen Nutzung**. Ich gehe davon aus, dass durchschnittliche Marktteilnehmer diese Unsicherheit bei ihrer Kaufpreisfindung berücksichtigen werden. Es handelt sich zwar um ein Recht des Eigentümers des Bewertungsgrundstücks, trotzdem wird er vermutlich einen **Abschlag** vornehmen. Andererseits könnte bei einem Abriss der vorhandenen Bebauung und einer anschließenden neuen Grundstücksnutzung die Erschließung auch von der westlichen Grenze aus (Eschelbronner Straße) erfolgen. Im Ergebnis messe ich dem **Herrschvermerk keine Wertrelevanz** bei.

Nicht eingetragene Rechte, Aktivvermerke und Beschränkungen sind nicht bekannt.

Abteilung II des Wohnungsgrundbuchs

Zu Lasten des Bewertungsgegenstands bestand am 20.07.2023 in **Abteilung II** des Grundbuchs ein Zwangsversteigerungsvermerk, der am 17.05.2023 auf Ersuchen des Amtsgerichts Heidelberg vom 08.05.2023 eingetragen wurde.²¹ **Dem Zwangsversteigerungsvermerk wird in der Wertermittlung keine Werteeinfluss zugemessen.**

Abteilung III des Wohnungsgrundbuchs

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

¹⁸ Vgl. Anlage 1 des Gutachtens.

¹⁹ Schreiben des Amtsgerichts Tauberbischofsheim, Zweigstelle Grundbuchzentralarchiv Baden-Württemberg, vom 20.07.2023.

²⁰ Vgl. Schöner/Stöber: Grundbuchrecht, 16. Aufl., München 2020, Rn. 1150.

²¹ Vgl. Anlage 1 des Gutachtens.

2.4.2 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 des Geoportals Raumordnung Baden-Württemberg ist das Bewertungsgrundstück im **Flächennutzungsplan** als gemischte Baufläche dargestellt.²²

Für die Lage des Bewertungsgrundstücks besteht **kein Bebauungsplan**. Zudem ist die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Bewertungsgrundstück oder ein angrenzendes Gebiet nicht geplant. Auch wurden mit neben den gesetzlichen Vorgaben aus dem Baugesetzbuch keine anderen bauplanungsrechtlichen Vorgaben für die Bebauung des Grundstücks bekannt.

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich demzufolge nach den **Planersatzvorschriften** der §§ 34 und 35 des Baugesetzbuches (BauGB). Diese unterscheiden zwischen dem „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ (Innenbereich) und dem „Außenbereich“. Das Bewertungsobjekt liegt im **Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB)**. Dort muss sich ein Vorhaben in die gegebene (vorhandene) Bebauung einfügen. Diese ersetzt als Zulässigkeitsmaßstab die Bebauungsplanfestsetzungen. Das Einfügen in die Umgebungsbebauung gilt hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind zu wahren. Ferner darf das städtebauliche Ortsbild nicht beeinträchtigt werden. Die Umgebungsbebauung bestimmt somit die Zulässigkeitskriterien; je homogener sich eine vorhandene Bebauung darstellt, umso mehr Anpassung an diese Bebauung ist zu verlangen.

Entspricht die Umgebungsbebauung einem der Baugebiete der Baunutzungsverordnung (BauNVO), spricht man von typenreinen Baugebieten. Ein solches wird baurechtlich so behandelt, als bestünde für dieses Gebiet ein Bebauungsplan mit der entsprechenden Baugebietsfestsetzung. Es sind dann lediglich die Anlagen allgemein oder ausnahmsweise zulässig, die die entsprechende Baugebietsbestimmung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufführt. Die Umgebung des Bewertungsgrundstücks wird bestimmt durch die Merkmale eines **Mischgebiets (MI) nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO)**. Dort heißt es:

„(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. (2) Zulässig sind 1. Wohngebäude, 2. Geschäfts- und Bürogebäude, 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 4. sonstige Gewerbebetriebe, 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, 6. Gartenbaubetriebe, 7. Tankstellen, 8. Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind. (3) Ausnahmsweise können Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden.“

Entwicklungszustand des Grundstücks

Je nach Stand der Bauleitplanung und Erschließung eines Grundstücks ergeben sich qualitative Unterschiede für den Entwicklungszustand. Das Flurstück 8850 ist als **baureifes Land** i.S.v. § 3 Abs. 4 ImmoWertV einzustufen. Baulandqualität besteht, wenn öffentlich-rechtliche Vorschriften erfüllt und Grundstücke in Form und Größe hinreichend gestaltet sind.

²² Vgl. Anlage 5 des Gutachtens.

Besonderes Städtebaurecht/Denkmalenschutz

Für das Flst. Nr. 8850 wurden keine Hinweise auf Bodenordnungs-/Sanierungsverfahren (§ 136 BauGB) oder städtebauliche Bau-, Rückbau-, Pflanz- bzw. Instandsetzungs-/Modernisierungsgebote (§ 175 BauGB) bekannt.

Das Baurechtsamt bei der Stadt Sinsheim teilte mir am 16.12.2024 mit, dass das Haus Eschelbronner Straße 6 **nicht unter Denkmalschutz** stehe. In dem Gebiet besteht lediglich ein **Prüffall** für die Archäologie aus Februar 2009, wonach sich dort Reste einer Siedlung aus der Römerzeit befinden (1. bis 4. Jahrhundert n. Chr.), welche seit dem 19. Jahrhundert durch auf großen Flächen beobachtete, signifikante Funde und Mauerreste belegt seien.²³ Ich gehe davon aus, dass aus diesem Befund keine denkmalrechtlichen Einflüsse auf den Wert des Bewertungsobjekts ausgehen.

2.4.3 Bauordnungsrecht

Bau- und Nutzungsgenehmigung

Weder beim Bauamt Zuzenhausen oder dem Baurechtsamt Sinsheim noch im Kreisarchiv Rhein-Neckar-Kreis gibt es eine **Bauakte** zum Bewertungsgrundstück. Einzige Planunterlage sind Baupläne aus den **Beleihungsunterlagen der Gläubigerin**, die mir von dort übermittelt wurden.

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

Baulastenverzeichnis

Für das Flurstück 8850 besteht laut schriftlicher Auskunft des Baurechtsamts Sinsheim **keine Eintragung im Baulastenverzeichnis**.²⁴

2.5 Miet- und Nutzungsverhältnisse

Derzeitige Nutzung

Der Bewertungsgegenstand ist augenscheinlich zimmerweise an verschiedene Mieter vermietet. Nach **Angaben einer der Bewohner** existieren **4 bis 5 Mietparteien**, die jeweils einen Mietvertrag hätten und monatlich zwischen 200 und 250 € an Miete zahlen würden. Einen Namen und weitere Einzelheiten wollte mir der angesprochene Bewohner nicht nennen, weil er befürchte, dass das Haus verlassen zu müssen. Er sei aber bei der Gemeindeverwaltung angemeldet. **Schriftliche Mietverträge** wurden mir ebenfalls nicht bekannt.

²³ Vgl. E-Mail des Baurechtsamts Sinsheim vom 16.12.2024.

²⁴ Auskunft des Baurechtsamts Sinsheim, E-Mail vom 11.07.2023.

3. Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1 Gebäude und Außenanlagen

Vorbemerkung

Die nachfolgenden Beschreibungen basieren auf der **Ortsbesichtigung** und den **Beleihungsunterlagen, die mir von der Gläubigerin** überlassen wurden. Sie umfassen nur dominierende Merkmale, soweit es für die Verkehrswertermittlung sachgemäß ist. Die Hinweise zum Gutachten (vgl. Seite 4 f.) sind zu beachten.

Eine **Innenbesichtigung** des zu bewertenden Wohnhauses wurde von den Verfahrensbeteiligten nicht ermöglicht. Beim Klingeln erhielt ich **Zutritt zum Eingangsbereich und Treppenhaus einschließlich Küche und Badezimmer im Erdgeschoss**. Die übrigen Flächen waren verschlossen und nicht zugänglich, so dass das Gutachten nach dem **äußeren Anschein** erstellt werden musste.



Typologische Gesamtkonzeption

Es existiert ein **Wohnhaus unbekanntes Baujahrs (vermutlich Ende 19. Jahrhundert)**. Es ist **nicht unterkellert** und hat **2 Vollgeschosse** sowie ein **Dachgeschoss** mit darüber liegendem **Spitzboden**. Ob das Dachgeschoss und der Spitzboden ausgebaut sind, ließ sich nicht verifizieren. Die **Gebäudeerschließung** erfolgt über einen Hauseingang im Erdgeschoss auf der östlichen Traufseite (Rückseite).

3.1.1 Gebäudekonstruktion

Primärstruktur

Das Gebäude ist **wahrscheinlich** ausgeführt als **Massivkonstruktion mit Satteldach** in Form eines **rechteckigen Baukörpers ohne Gliederung**. Denkbar wäre aber auch eine Fachwerkkonstruktion, die später verputzt wurde. Es besteht aus dem **Erdgeschoss, einem Obergeschoss sowie dem Dachgeschoss und einem vermutlich darüber liegenden Spitzboden**. Der Spitzboden ist in den überlassenen Bauplänen nicht dargestellt, aber das einzelne Fenster über den Dachgeschoss-Fenstern deutet darauf hin. Das **Geländeniveau** ist weitgehend eben.



Fassade/Rohbau

Fundamente nicht bekannt | Außenwände als Fachwerk mit Ausfachung oder als konventioneller Massivbau und in hellen Gelb-Tönen verputzt | Fenster- und TürGESIMSE dunkelbraun gestrichen | Sockelbereich ebenfalls in dunklem Braun-Ton gestrichen | keine Wärmedämmung | Geschossdecken vermutlich als Holzbalkendecken | **i.W. sehr einfacher Ausstattungsstandard**

Dach/-eindeckung

Gleichschenkliges Satteldach, Dachneigung rd. 55° | Dacheindeckung vermutlich aus Betondachsteinen | vorgehängte Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech mit Anschluss an öffentlichen Kanal (ungeprüft) | Ortgang mit Ortgangziegeln (vermutlich Eternit) verkleidet | Dachkästen auf Traufseiten mit braun gestrichenen Brettern verkleidet | Dach vermutlich nicht oder unzureichend gedämmt | **i.W. sehr einfacher bis einfacher Ausstattungsstandard**

Geschoss-/Treppen

Vom Erd- bis zum Dachgeschoss steile und gerade Holzterrasse mit zwölf Steigungen | rot gestrichene Tritt- und Setzstufen | kein Geländer | **i.W. sehr einfacher Ausstattungsstandard**

Hauseingang/Fenster

Hauseingangsbereich auf östlicher Traufseite | 2 Differenzstufen zum Hauseingang: vorgestellte Betonblockstufe und geflieste Eingangsstufe | keine Hauseingangsüberdachung | neuere einflügelige Haustür als Rahmenkonstruktion aus Metall/Kunststoff mit Glasfüllung im oberen Bereich, Sandsteingesimse, außen Drückerplatte und Profilzylinder | 2 Briefkästen an Gebäudeaußenwand montiert | Klingel | zumeist einfachverglaste weiße Holz- oder Kunststofffenster unterschiedlicher Baujahre | Fenstergesimse aus Sandstein oder Holz, keine zusätzlichen Fensterbänke | verschiedene Fenster mit vorgesetzten Kunststoffrollläden und grauen Kunststoffpanzern | im Dachgeschoss 1 Dachflächenfenster und zwei Speicherfenster | drei Fensteröffnungen im Bereich von Dachgeschoss und Spitzboden, im Dachgeschoss mit Holzklappläden geschlossen, im Spitzboden vermutlich ohne Fenster | **i.W. sehr einfacher bis einfacher Ausstattungsstandard**

Sonstige Bauteile

Schornstein mit Blech- oder Eternitverkleidung und Kaminaufsatz auf westlicher Dachfläche | **Dachantenne** | **Satellitenanlage** auf östlicher Dachfläche | an südöstlicher Gebäudeecke vorgebauter **Schornstein** und an der Traufseite befestigte **Leiter** (vermutlich zum Nachbargebäude gehörend)

3.1.2 Innenausbau und Gebäudetechnik

Sekundär- und Tertiärstruktur

Eine Innenbesichtigung war nur im Bereich von **Treppenhaus und Flurbereich sowie Küche und Badezimmer im Erdgeschoss** möglich. Für die nicht einsehbaren Bereiche bzw. Tertiärstrukturen werden nutzungs- bzw. baujahrestypische Ausführungsstandards unterstellt.

Ausbau/Innentüren

Glatte Zimmertüren aus Holz oder Kunststoff, tlw. beklebt | Türfutter zumeist aus Holz und in unterschiedlichen Farben gestrichen | Drückergarnituren und Buntbartzylinder | zum Dachgeschoss hin Falltür | **i.W. sehr einfacher Ausstattungsstandard**

Ausbau/Oberflächen

Bodenbeläge im Eingangsbereich und in der Küche aus unterschiedlichen Fliesenbelägen, andere Bereiche mit Laminatboden | in Bereichen mit Bodenfliesen zum Teil Sockelfliesen | Wände zumeist mit Raufaser tapeziert und gestrichen | **i.W. sehr einfacher bis einfacher Ausstattungsstandard**

Ausbau/Sanitär

Badezimmer mit Außenfenster (Erdgeschoss): Wände raumhoch mit waagrecht verlegten großformatigen, weißen Kacheln gefliest | beige-farbene Bodenfliesen | Decke mit Raufaser tapeziert und gestrichen | weiße Sanitärausstattung, bestehend aus Stand-WC mit Auf-Putz-Spülkasten, Eck-Dusche mit Duschvorhang, Waschbecken mit Unterschrank | Waschmaschinenanschluss | **augenscheinlich kein weiteres Badezimmer oder WC** | **i.W. einfacher bis durchschnittlicher Ausstattungsstandard**

Ausbau/Küche

Zum Eingangsbereich hin offene Küche mit Außenfenster | in der Küche Teilflächen gefliest, sonst mit Raufaser tapeziert und gestrichen | Boden mit beige-grau changiertem Fliesenbelag | verschiedene Einbaumöbel und Elektrogeräte (nicht Gegenstand dieser Wertermittlung) | **i.W. einfacher Ausstattungsstandard**

Heizung/Wasser

Infrarot-Heizkörper | Elektro-Gebläse-Heizung im Badezimmer | Warmwasseraufbereitung vermutlich über Elektroboiler/Durchlauferhitzer | **i.W. sehr einfacher bis einfacher Ausstattungsstandard**

Elektro/Lüftung

Verschiedene Zähler und Sicherungsanlagen im Flur des Obergeschosses | Schalter und Steckdosen zumeist aus weißem Kunststoff | Leitungsführungen häufig auf Putz, auch entlang den Fassaden | **i.W. sehr einfacher bis einfacher Ausstattungsstandard**

Besonderheiten und Zubehör

Einbauschränke/Elektrogeräte in Küche sind nicht Gegenstände dieser Wertermittlung | Satellitenanlage | Dachantenne | Leiter im Bereich der Gebäudeecke | Hauseingangsstufe

Außenwohnbereich

Außenwohnbereiche nicht vorhanden

3.1.3 Außenanlagen

PKW-Stellplätze

PKW-Stellplätze nicht vorhanden

Außenanlagen/Zubehör

Gartenanlagen nicht vorhanden | **Hauszugang** als Betonglattstrich | mobiler **Taubenschlag** als Metallkonstruktion (vermutlich Eigentum des Nachbarn) | übliche **Grundstücksanschlüsse** werden unterstellt

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 vor allem die Beseitigung von Bauschäden durch äußere Einwirkung oder unterlassene Instandhaltung sowie von Baumängeln (Planungs-/Ausführungsfehler/Mangelfolgeschäden).

3.2.1 Energetischer und baulicher Zustand, Schäden und Mängel

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. Von den Verfahrensbeteiligten wurde mir **kein Energieausweis** zur Verfügung gestellt.

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 sehr altes Bestandsgebäude. 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.

3.2.2 Investitionsrückstau/Wirtschaftliche Minderungen

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

Beim Ortstermin fielen besonders folgende **Baumängel und -schäden** auf: Im Sockelbereich der Fassaden bestehen Feuchtigkeitsschäden, hier ist der Putz zum Teil abgefallen und das Buchsteinmauerwerk liegt frei. Die Fassaden zeigen Verfärbungen sowie Spannungs- und Setzrisse. Die Sandsteineinfassungen von Fenstern und an der Haustür sind gerissen und zum Teil abgeplatzt, Holzeinfassungen sind verwittert. Die alten, einfachverglasten Fenster zeigen Holzabplatzungen, besonders in den Ecken. Gleiches gilt für die Dachkästen auf den Traufseiten und die Dachüberstände auf der Giebelseite. Das Dachflächenfenster hat sich aus dem Rahmen gelöst. Leitungen sind teilweise auf Putz bzw. über die Hausfassade geführt. Die Dacheindeckung zeigt Lücken am First. Die Dachantenne steht schief. Die Dachentwässerung ist vermoost und zeigt in Teilbereichen zu großes oder zu kleines Gefälle. Fallrohre sind z.T. aus Einzelstücken zusammengesetzt. Die Klappläden der Dachgeschossfenster sind verwittert. Die Geschosstreppen haben keine Geländer und sind zu steil.

Auch die übrigen **Bauelemente** des Wohnhauses sind weitgehend verbraucht. Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem **schlechten Instandhaltungszustand**. An dem Gebäude sind **keine wesentlichen Modernisierungen** erkennbar; sie beschränken sich auf geringwertige Instandsetzungen bzw. Verbesserungen: Badezimmer, Beheizung/Warmwasserversorgung, Innenausbau von Decken und Bodenbelägen, Hauseingangstür.

3.3.2 Struktur- und Nutzwertanalyse

Nutzwertmerkmale

Bewertungsgegenstand ist ein **altes Wohngebäude (vermutlich von Ende des 19. Jh.)** in einer mittleren, durchschnittlich nachgefragten Wohnlage. Die **wohnlisch nutzbare Fläche ist mit rd. 75 m²** gering. Das Gebäude wird geprägt durch **Stilelemente des Baujahrs und eine Modernisierung, die vermutlich in den 1970er Jahren** erfolgte. Zuletzt wurden Maßnahmen durchgeführt, die eine zimmerweise Nutzung erlauben. **Repräsentative Ansprüche** hinsichtlich Architektur und Gestaltung, Eingang und Grundriss werden nicht erfüllt.

Das Wohnhaus umfasst **eine Nutzungseinheit** mit Flächen im Erd- und Obergeschoss, die aber augenscheinlich **zimmerweise genutzt bzw. vermietet** wird. Die Küche und das Badezimmer werden gemeinschaftlich genutzt. Ob das **Dachgeschoss** ausgebaut ist, konnte nicht geklärt werden; es ist nur über eine Falltür erschlossen.

Im **Erdgeschoss** des Wohnhauses liegen mittig der Hausflur mit Geschosstreppe zum Obergeschoss, ein Badezimmer, die Küche und zwei weitere Zimmer auf der nördlichen Giebelseite, die möglicherweise miteinander verbunden wurden. Das **Obergeschoss** umfasst den Flur und zwei bis drei Zimmer (wiederum zwei Zimmer eventuell zusammengelegt). Im **Dachgeschoss** existieren nach dem vorliegenden Grundriss ebenfalls zwei Zimmer.

Die **haustechnischen Anschlüsse** befinden sich in der **Küche im Erdgeschoss** sowie im **Flur des Obergeschosses**.

Die **Aufenthaltsräume** sind klein, die einzelnen Räume werden **vermutlich als Einzelzimmer** genutzt, während das **Badezimmer und die Küche gemeinschaftlich genutzt** werden (ähnlich einer Wohngemeinschaft). Die **Konzeption** entspricht nicht einem üblichen Einfamilienhaus.

Die **Belichtung** erfolgt durch kleine, baujahrestypische Fenster. Auch im Badezimmer und in der Küche existieren kleine Fenster. Die **Aussichten** sind i.W. von der am Haus vorbeiführenden Eschelbronner Straße und dem Hofbereich hinter dem Gebäude geprägt. Zum Haus gehören keine **Außenwohnbereiche**.

Es existiert ein sehr kleines **Grundstück**; die freiräumlichen Verhältnisse sind beengt und unzureichend. Gartenflächen sind nicht vorhanden. Insgesamt resultiert ein **niedriger Wohnwert**.

3.4 Wirtschaftliche Folgenutzung/Verwertungspotenzial

3.4.1 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 wird hier mit 1890 angenommen**, so dass das Gebäude zum Wertermittlungsstichtag (28.05.2024) bereits **134 Jahre** alt war und damit **keine „rechnerische Restnutzungsdauer“** mehr hatte.

Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts, wie durchgeführte **Modernisierungen** oder **unterlassene Instandhaltungen**, können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende, rechnerische Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Im Ergebnis ist beim Bewertungsobjekt nach Berücksichtigung von Modernisierungen und unterlassenen Instandhaltungen von einer **wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 0 Jahren** auszugehen.

3.4.2 Drittverwendung und Marktfähigkeit

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

Das Bewertungsobjekt war ursprünglich vermutlich als **Wohnhaus** geplant worden, ggfls. von einem **Nebenerwerbslandwirt, Arbeiter oder kleinem Handwerker**. Zuletzt wurde es zur zimmerweisen **Unterbringung von Einzelpersonen** genutzt. Hierzu wurden vermutlich das Badezimmer und die Küche modernisiert; diese Räume könnten ursprünglich als Hochkeller oder zu landwirtschaftlichen Zwecken genutzt worden sein. Der **Kreis möglicher Nutzer** ist stark eingeschränkt. Dieser Haus- bzw. Grundrisstyp hat nur eine **geringe Akzeptanz** auf dem Immobilienmarkt.

Eine detaillierte Kostenschätzung der Instandsetzung kann im Rahmen dieses Gutachtens nicht erstellt werden, da eine vollständige Sanierung angezeigt ist und es sich nicht nur um Einzelmaßnahmen handelt. Gemäß dem Standardwerk von Schmitz/Kring/Dahlhaus/Meisel belaufen sich die Baukosten für eine **vollständige Sanierung und Instandsetzung eines Altbaus der Baujahre 1920 bis 1939** auf 2.100 bis 2.600 €/m² Wohnfläche, durchschnittlich auf 2.400 €/m² Wohnfläche (Preisstand: II/2024).²⁸

Da eine vollständige energetische Sanierung des Gebäudes geboten ist, orientiert sich der Sachverständige an dem oberen Wert der angegebenen Spanne. Bei einer Wohnfläche von rd. 75 m² belaufen sich die **Sanierungs- und Instandsetzungskosten damit auf geschätzt 195.000 €**. Unberücksichtigt sind hierbei die Kosten für die Räumung des Objekts, die zusätzlich anfallen, sowie die Grundstückskosten und Baunebenkosten.

²⁸ Vgl. Schmitz/Kring/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2024/2025, Instandsetzung/Sanierung, Modernisierung/Umnutzung, 25. Aufl., Essen 2024, Seite 35.

Die hier dargestellten Maßnahmen und Kostenansätze sind Erfahrungswerte und können spezifische und mit entsprechenden Angeboten hinterlegte Kostenermittlungen nicht ersetzen. Nur eine sorgfältige Bestandsaufnahme und Planung kann hinreichend exakte Kosten zur Kalkulation von Investitionsentscheidungen liefern. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die überschlägigen Kostenansätze lediglich für die Zwecke dieser Wertermittlung ausreichen.

Aufgrund der **minderwertigen energetischen Qualität, des hohen Investitionsrückstaus sowie der mit einer Sanierung und Instandsetzung verbundenen Kosten** ist es wahrscheinlich, dass sich ein wirtschaftlich denkender Marktteilnehmer nach Ablauf der bestehenden Mietverhältnisse und einsetzenden Schwierigkeiten einer Neuvermietung für einen **Abriss der Aufbauten** entscheidet. Die Kosten für die **Liquidation des Gebäudes** sind im Bewertungsteil dargestellt.

4. Grundstücksmerkmale

<i>Entwicklungszustand</i>	baureifes Land
<i>Planungsrechtliche Art der baulichen Nutzung</i>	FNP: Gemischte Baufläche
<i>Bebauungsplan</i>	unbeplanter Innenbereich
<i>Tatsächliche Art der baulichen Nutzung</i>	gemischte Nutzung
<i>Tatsächliches Maß der baulichen Nutzung</i>	GRZ: 0,80, GFZ: 1,61, WGFZ: 2,20
<i>Denkmalschutz</i>	-
<i>Verkehrsimmissionen</i>	Glockenläuten, Ortsstraße: keine Wertrelevanz
<i>Hochwasser- und Starkregenrisiko</i>	sehr geringe Hochwassergefahr, hohes Starkregenrisiko: ausreichend im Bodenrichtwert berücksichtigt
<i>Sanierungsgebiet</i>	-
<i>Herrschvermerk</i>	Einfahrtsrecht (2/zu 1 BV), Unsicherheit hinsichtlich Erschließung, andererseits alternative Erschließung bei neuer Grundstücksnutzung: keine Wertrelevanz
<i>Zwangsversteigerung</i>	Zwangsversteigerungsvermerk (II/4)
<i>Baulasten</i>	-
<i>Überbau</i>	-
<i>Grenzbesonderheiten</i>	Dach, Schornstein, Leiter, vermutlich weitere: kein Abzug
<i>Wohnungsrechtliche Bindungen</i>	-
<i>Mietrechtliche Bindungen</i>	vermutlich Mietverträge: Inhalte nicht bekannt
<i>Abgabenrechtlicher Zustand</i>	erschließungs-/kommunalabgabefrei
<i>Verkehrsanbindung</i>	Sehr gut
<i>Wohnlage</i>	durchschnittlich gefragte Wohnlage
<i>Erschließung</i>	Anbindung an öffentliche Straße, öffentliche Erschließungsanlagen
<i>Grundstücksgröße</i>	64 m ²
<i>Straßenfront</i>	9 m
<i>Grundstückstiefe</i>	7 m
<i>Grundstückszuschnitt</i>	rechteckiger Zuschnitt
<i>Grundstücksart</i>	Reihengrundstück
<i>Bodenbeschaffenheit</i>	Unterstellt: tragfähiger Baugrund ohne schädliche Bodenveränderungen
<i>Gebäudeart</i>	Einfamilienhaus

<i>Bauweise und Baugestaltung</i>	halboffene Bauweise, 2-geschossig, nicht unterkellert, Dachgeschoss und Spitzboden
<i>Fläche</i>	wohnlich nutzbare Fläche: 75 m ²
<i>Aufteilung</i>	EG: Flur, 1-2 Zimmer, Badezimmer, Küche; OG: Flur, 2-3 Zimmer; DG: nicht bekannt, ob ausgebaut
<i>Ausbaustandard</i>	i.W. sehr einfach bis einfach
<i>Garagen-/Außenstellplätze</i>	kein Stellplatz
<i>Energetischer Zustand</i>	kein Energieausweis, sehr schlecht
<i>Baujahr</i>	etwa 1890
<i>Gesamtnutzungsdauer</i>	80 Jahre
<i>Restnutzungsdauer</i>	0 Jahre
<i>Besondere objektspezifische Merkmale</i>	eingeschränkte Innenbesichtigung und fehlende Unterlagen zum Gebäude

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.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren (§§ 21 ff. ImmoWertV) ist anzuwenden, wenn Grundstücke mit Gebäuden bebaut sind, bei denen **überwiegend persönliche Nutzungsabsichten und technische Merkmale** im Vordergrund stehen. Dies gilt v.a. für Einzelwohnhäuser (1-/2-Familienhaus, Reihenhäuser, Doppelhaushälfte).

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren (§§ 27 ff. ImmoWertV) kommt in Betracht, wenn Grundstücke mit Gebäuden bebaut sind, bei denen die **Erzielung von Mieteinnahmen** im Vordergrund steht, die (in Abhängigkeit von Aufteilung/Größe) **der Kapitalanlage/steuerlichen Zwecken dienen** oder bei denen **im Fall der Eigennutzung die kalkulatorische Miete** vergleichbarer Objekte berücksichtigt wird.

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 ff. ImmoWertV) ist anzuwenden für die Bodenwertermittlung und für Gebäude, deren **Typisierung** die Heranziehung von **Vergleichsfällen** ermöglicht.

Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem alten Wohngebäude bebaut, das m.A.n. **nicht mehr wirtschaftlich nutzbar** ist. Aufgrund der **vorhandenen Bauschäden** sowie des **nicht mehr zeitgemäßen Ausstattungsstandards** und der Tatsache, dass die **wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Aufbauten erreicht** ist, wird ein **durchschnittlicher Marktteilnehmer** die aufstehende **Bebauung vermutlich abreißen** und das Grundstück nach seinen Vorstellungen neu bebauen. Ich schliesse es weitgehend aus, dass ein Marktteilnehmer in die vorhandenen baulichen Anlagen einen **Betrag von rd 195.000 € investiert**, um sie zu modernisieren. Die **Grundstücksbeschaffungskosten** sowie die **Kosten für die Liquidation der aufstehenden Gebäude** stehen daher im Vordergrund der Überlegung von durchschnittlichen Marktteilnehmern.

Ein eigenständiges **Liquidationswertverfahren** gibt es in der ImmoWertV nicht. Der Liquidationsfall wird vielmehr als **Sonderfall der Bodenwertermittlung** betrachtet. Die Bodenwertermittlung wird in der ImmoWertV geregelt. Dort wird zunächst vorgeschrieben, dass die baulichen Anlagen bei der Bodenwertermittlung nicht zu berücksichtigen sind.

Bei Liquidationsobjekten kann man **drei Fälle** unterscheiden, bei denen jeweils der Bodenwert die dominierende Größe der Wertermittlung darstellt:

- **alsbaldige Freilegung** (§ 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 ImmoWertV)
- **aufgeschobene Freilegung** (§ 43 Abs. 1 und 2 ImmoWertV)
- **langfristig nicht mögliche Freilegung** (§ 43 Abs. 1 ImmoWertV)

Im Fall der alsbaldigen Freilegung wird der **Bodenwert für die zukünftige Nutzung im freigelegten Zustand** zugrunde gelegt. In den beiden anderen Fällen wird der **Bodenwert der tatsächlichen Nutzung als Ausgangswert** herangezogen und in § 43 ImmoWertV als **nutzungsabhängiger Bodenwert** definiert. Zusätzlich zu den Bodenwerten sind eventuelle **Erträge, Kosten und Bodenwertdifferenzen**, die sich im Zusammenhang mit der Nutzung bis zur Freilegung ergeben, zu berücksichtigen. Weil sich im vorliegenden Fall beide Werte entsprechen, ist die **Unterscheidung hier nicht wertrelevant**.

Es ist davon auszugehen, dass die Freilegung aufgrund der **bestehenden Mietverträge** und der **erforderlichen Genehmigungen** nur aufgeschoben, also zu einem **späteren Zeitpunkt** erfolgen kann. Hier wird von einem **Zeitraum von 2 Jahren** ausgegangen.

5.2 Bodenwertermittlung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Verfahrensgrundsätze

Bodenwerte sind nach § 40 ImmoWertV aus Kaufpreisen geeigneter Vergleichsgrundstücke bzw. anhand der vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte zu ermitteln. Der **Bodenrichtwert (§ 196 Bau-GB)** ist ein **vorwiegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewerte** für den Boden. Er ist auf den **Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²)** eines Grundstücks mit **definiertem Grundstückszustand** bezogen. In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der **Boden unbebaut** wäre (§ 196 Abs. 1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke. **Flächenhafte Auswirkungen** wie z.B. Denkmalsbereichssatzungen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten oder bei speziellen Boden- und Grundwasserverhältnissen sind im Bodenrichtwert berücksichtigt.



Die Bodenrichtwerte werden in **Richtwertzonen** ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die **nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen**. Jedem Bodenrichtwert ist ein **beschreibender Datensatz** zugeordnet, der alle **wertrelevanten Merkmale**, wie z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der Nutzung, Geschosshöhe, Baulandtiefe, Grundstücksfläche oder die spezielle Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone, enthält. Durch diese wertbeeinflussenden Merkmale ist das Bodenrichtwertgrundstück definiert.

Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, **abgabefrei** ermittelt. Sie enthalten danach **Erschließungsbeiträge** und **naturschutzrechtliche Ausgleichsbeiträge** i.S.d. §§ 127 und 135a BauGB sowie **Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung** nach dem Kommunalabgabengesetz Baden-Württemberg (KAG BW) i.V.m. örtlichen Beitragssatzungen.

Einzelne Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone können in ihren wertrelevanten Merkmalen von der Beschreibung der Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks abweichen. **Abweichungen** des einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück in Bezug auf die wertbestimmenden Eigenschaften bewirken **Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert**. Diese können aus **Umrechnungsvorschriften** des jeweiligen Gutachterausschusses abgeleitet werden. Sie werden in der Regel dem **Bodenrichtwertausdruck** beigelegt.

Bodenrichtwertauskunft

Im Bewertungsfall liegen mir für eine Vergleichswertermittlung nicht genügend **direkte Kaufpreise** vor. Gemäß § 16 ImmoWertV kann der Bodenwert auch auf Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Vom **Gemeinsamen Gutachterausschuss für Immobilienwerte bei der Stadt Sinsheim** wurde **zum Stichtag 01.01.2024** ein Bodenrichtwert wie folgt abgeleitet und am 16.05.2024 beschlossen.²⁹

• <i>Gemeinde</i>	Zuzenhausen
• <i>Gemarkungsname</i>	Zuzenhausen
• <i>Gemarkungsnummer</i>	083275
• <i>Bodenrichtwertnummer</i>	32753000
• <i>Bodenrichtwertzonennamen</i>	Ortskern Zuzenhausen
• <i>Entwicklungszustand</i>	Baureifes Land
• <i>Beitragsrechtlicher Zustand</i>	beitragsfrei
• <i>Art der Nutzung</i>	gemischte Baufläche (auch Baufläche ohne nähere Spezifizierung)
• <i>Tiefe</i>	50 m
• <i>Stichtag des Bodenrichtwerts</i>	01.01.2024
• <i>Bodenrichtwert</i>	220 €/m ²

Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

Der o.g. Bodenrichtwert wurde vom Gutachterausschuss **zum 01.01.2024** festgesetzt. Zur **Würdigung der Zeit-/Wertdifferenz** zwischen Richtwert- und Bewertungsstichtag (Marktentwicklung) werden üblicherweise Bodenwertindexreihen des Gutachterausschusses herangezogen. Der Gutachterausschuss bei der Stadt Sinsheim hat bislang keine **Bodenwertindexreihen** abgeleitet.

²⁹ Vgl. Anlage 11 des Gutachtens.

Er orientiert sich bei der **Bodenpreisentwicklung** an den Indexreihen des Statistischen Bundesamts, wobei der Preisindex für Bauland nur bis zum 4. Quartal 2021 vorliegt. „Zur zeitlichen Marktanpassung des Boden(-richt)wertes empfiehlt der Gutachterausschuss bei der Stadt Sinsheim, sich am **Häuserpreisindex** von destatis zu orientieren.“³⁰ Die Indexreihen basieren auf bundesweiten Kaufpreisdaten der Gutachterausschüsse. Sinsheim ist der **Lagekategorie städtischer Kreise** zuzurechnen (entsprechend den vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten unterschiedlichen Lagequalitäten).

Im 4. Quartal 2023 lag der Preisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser in städtischen Kreisen bei 129,3, im gleichen Vorjahresquartal bei 144,4, so dass eine Minderung in 12 Monaten um 10,5 % resultiert.³¹ Für das 1. Quartal 2024 wird ein Index von 127,7, so dass zum 01.01.2024 ein Index von 128,5 anzunehmen ist. Zum 2. Quartal 2024 lag der Index bei 129,6, zum 3. Quartal bei 129,9.

Der Wertermittlungsstichtag (28.05.2024) liegt im 2. Quartal 2024. Daraus leite ich die Notwendigkeit einer zeitlichen Anpassung des Bodenrichtwerts ab. Der Bodenrichtwert von 220 €/m² wird in Anlehnung an die Entwicklung des Häuserpreisindex zum 2. Quartal 2024 um rd. 0,9 % angepasst.

Zeitliche Anpassung: +0,9 % aus 220 €/m², rd.

+2,00 €/m²

Bodenwert

Es liegen keine Hinweise für weitere erforderliche Anpassungen des **relativen Bodenwerts** vor, so dass sich dieser mit **222 €/m²** ergibt. Der Bodenwert für das Flurstück 8850 ergibt sich als Produkt aus Grundstücksfläche (64 m²) und relativem Bodenwert (222 €/m²) und beträgt **14.208 €**.

Freilegungskosten

Die Kosten für die Freimachung eines Grundstücks³² umfassen primär die Aufwendungen für den Abriss von Bauwerken. Die Ermittlung der **üblichen Kosten für die Freilegung von Grundstücken**, insbesondere unter Berücksichtigung der Entsorgung von **Sondermüll**, fällt nicht in das Fachgebiet eines Sachverständigen für Grundstückswerte. Daher wird hier nur auf Basis von groben Schätzungen operiert, die unter dem **Vorbehalt einer genaueren Überprüfung durch spezialisierte Gutachter** stehen. Für eine verlässliche Abschätzung der Freilegungskosten, ähnlich wie bei der Feststellung von Baumängeln, Bauschäden und der Kalkulation von Kosten für deren Behebung, wird daher auf **speziell ausgebildete Gutachter für Abrisskosten** verwiesen.

Ausgehend von der **wohnlich nutzbaren Gebäudefläche** werden die **reinen Abbruchkosten** hier grob überschlägig auf 200 €/m² geschätzt.

Hinzu kommen nach der DIN 276 die **zugehörigen Nebenkosten**; dazu gehören: Aufwendungen für erforderliche Genehmigungen (möglicherweise inklusive der Überprüfung auf Kampfmittel), Kosten für notwendige Sicherungsmaßnahmen, Kosten für das Umlegen von Leitungen und Kabeln, Aufwendungen für das Entleeren und Entgasen von Öltanks, Kosten für die Entsorgung von Sperrmüll, Eventuelle Zusatzkosten auf angrenzenden Grundstücken, zum Beispiel bei gemeinschaftlich genutzten Strukturen wie Giebelwänden, Kosten für die Bereitstellung von Baustrom und Bauwasser sowie für die Bauleitung, sofern sie nicht bereits in den direkten Kosten inkludiert sind.

³⁰ Vgl. Seite 10 f. der Örtlichen Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte zum 01.01.2024, 1. Auflage, veröffentlicht vom Gutachterausschuss bei der Stadt Sinsheim.

³¹ Vgl. Statistisches Bundesamt, Internetabfrage vom 02.12.2024 unter https://www.dashboard-deutschland.de/wohnen_bau/wohnen.

³² Gemäß Abschnitt 1.3 der DIN 276.

Es wird geschätzt, dass die **Nebenkosten zusätzlich rd. 10 %** betragen. Diese Kosten können signifikant steigen, wenn es sich um die Entsorgung von gefährlichen Abfällen handelt, die besondere Behandlungen erfordern, oder wenn zusätzliche Transport- und Sicherheitsaufwendungen notwendig sind. Die Kosten für die Freilegung sinken mit zunehmender Größe der zu entsorgenden Baustruktur.

Die in diesem Dokument aufgeführten Kostenangaben und Maßnahmen beruhen auf **Erfahrungswerten** und sind nicht als Ersatz für detaillierte Kostenschätzungen, die auf spezifischen Angeboten basieren, gedacht. Eine präzise **Kostenkalkulation für Investitionsentscheidungen** kann nur durch eine gründliche Bestandsaufnahme und sorgfältige Planung gewährleistet werden. Es sei explizit darauf hingewiesen, dass die hier präsentierten groben Kostenansätze lediglich für die Zwecke dieser Bewertung als ausreichend erachtet werden.

Bei angenommenen Freilegungskosten (einschließlich Nebenkosten) von 220 €/m² betragen sie **grob überschlägig 16.500 €** (220 €/m² x 75 m²). Weil sie voraussichtlich erst in zwei Jahren anfallen, sind sie entsprechend abzuzinsen. Dabei wird in Anlehnung an die Rendite von zweijährigen Bundeswertpapieren ein **Zinssatz von 3,1 %** verwendet, zu dem ein Marktteilnehmer sein Kapital bis zum Anfallen der Kosten anlegen könnte.³³ Daraus ergibt sich ein Barwert für die Kapitalisierung von 1,91 und ein **Barwert für die Abzinsung von 0,9408**.

Die Freilegungskosten werden folglich mit **15.523 € angesetzt** (16.500 € x 0,9408) und mindern in dieser Höhe den ermittelten Bodenwert.

Erträge

Bis zum Ablauf der bestehenden Mietverträge fließen dem Eigentümer noch Erträge zu. Mangels genauer Kenntnisse der **Ertragsverhältnisse** könnten hierfür die marktüblichen Mieterträge angesetzt werden. Aufgrund der anders gearteten Vermietung der Flächen im Gebäude stimmen sie vermutlich nicht mit den tatsächlichen **Mieterträgen** überein; diese halten andererseits möglicherweise nicht einer rechtlichen Prüfung stand. Auch die **Bewirtschaftungskosten** entsprechen bei Objekten dieser Art i.d.R. nicht üblichen Bewirtschaftungskosten. Sie werden minimiert, indem Instandhaltungen nicht mehr durchgeführt werden. Im Ergebnis gehe ich hier von einem monatlichen **Reinertrag** von 500 € aus, das sind 6.000 € jährlich. Diesen setze ich für die vollen zwei Jahre an, auch wenn zum Ende der Nutzungsdauer (kurz vor der Freilegung) wahrscheinlich nur noch Teilflächen vermietet sein werden. Hierdurch wird ausgeglichen, dass zu Beginn der zweijährigen Aufschubfrist ggfls. noch höhere Reinerträge erzielt werden. Dieser Betrag wird hier mit dem Barwertfaktor für die Kapitalisierung multipliziert: Er beträgt bei zwei Jahren Laufzeit und einem Zinssatz von 3,1 %: 1,91.

Die noch zu erzielenden Erträge ergeben sich daraus mit **rd. 11.460 €** (6.000 € x 1,91).

Ermittlung des vorläufigen Liquidationswerts

Zur Bestimmung des Liquidationswertes ergibt sich daher folgende Berechnung:

Bodenwert		14.208 €
Freilegungskosten, abgezinst	-	15.523 €
Erträge, abgezinst	+	11.460 €
Vorläufiger Liquidationswert		10.145 €

³³ Vgl. Statistisches Bundesamt, Rendite von Bundeswertpapieren, Internetabfrage vom 20.12.2024.

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.

Wie bereits erwähnt, liegen sowohl über die Ausstattung als auch den Zustand der Innenräume und die Haustechnik keine verlässlichen Angaben vor (**das Gebäude konnte nur in Teilbereichen besichtigt werden**). Es besteht daher das Risiko, dass Schäden oder andere Merkmale vorhanden sind, die nach dem augenscheinlichen Zustand nicht erkennbar waren. Um dem **Risiko einer Überbewertung** zu begegnen, wird in solchen Fällen ein **kalkulatorischer Sicherheitsabschlag** angebracht. Im Bewertungsfall wird ebenfalls ein **Risikoabschlag von 10 %** des vorläufigen Liquidationswerts angesetzt, weil die **Abrisskosten möglicherweise höher ausfallen** als sichtbar war. Der Abschlag wird vorgenommen mit **1.015 €**, das sind 10 % aus 10.145 €.

6. Verkehrswert des Bewertungsobjekts

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.

Wertermittlungsergebnis und besondere objektspezifische Merkmale

Der Verkehrswert wird im Bewertungsfall im **Liquidationswertverfahren** ermittelt, weil sich **Marktteilnehmer am Bodenwert**, den **Abrisskosten** und den bis zum Abriss noch zu erzielenden **Erträgen** orientieren.

Grundstücksmerkmale, die nicht bereits nach den §§ 7 bis 9 ImmoWertV durch Verwendung entsprechender Eingangsdaten erfasst wurden, sind gesondert zu berücksichtigen. Im Bewertungsfall bedarf es wegen der eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeit und unzureichender Objektunterlagen eines **Abschlags von -1.015 €**.

Liquidationswert	10.145 €
Sonstige Anpassung	- 1.015 €
Verkehrswert, gerundet	9.130 €

Verkehrswert

Der Verkehrswert für das mit einem Wohngebäude bebaute Grundstück Eschelbronner Straße 6 (Flst. 8850) in 74939 Zuzenhausen, eingetragen im Grundbuch von Zuzenhausen (Blatt 30911), unterstellt unbelastet, wird zum Wertermittlungsstichtag 28.05.2024 geschätzt auf:

9.000 Euro (Verkehrswert gerundet)

(in Worten: neuntausend EURO)

7. Weitere Feststellungen

Verdacht auf ökologische Altlasten

Zu ökologischen Altlasten wurde mir nichts bekannt.

Mieter, Pächter

Der Bewertungsgegenstand ist augenscheinlich zimmerweise an verschiedene Mieter vermietet. Nach Angaben einer der Bewohner existieren 4 bis 5 Mietparteien, die jeweils einen Mietvertrag hätten und monatlich zwischen 200 und 250 € an Miete zahlen würden. Einen Namen und weitere Einzelheiten wollte mir der angesprochene Bewohner nicht nennen, weil er befürchte, dann das Haus verlassen zu müssen. Er sei aber bei der Gemeindeverwaltung angemeldet.

Wohnpreisbindung

Ob eine Wohnpreisbindung besteht, ist nicht bekannt.

Gewerbebetrieb

Augenscheinlich wird das Haus nicht für einen Gewerbebetrieb genutzt.

Maschinen, Betriebseinrichtungen

Maschinen und Betriebseinrichtungen waren nicht vorhanden bzw. nicht als solche erkennbar.

Energieausweis

Ein Energieausweis wurde mir nicht ausgehändigt oder vorgelegt.

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

Zuzenhausen, den 20.12.2024.

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



8. RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG (AUSWAHL)

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

9. VERZEICHNIS DER ANLAGEN

Übersicht

Anlage 1	Grundbuch	Seite 31
Anlage 2.1	Regionale Lageverhältnisse	Seite 33
Anlage 2.2	Örtliche Lageverhältnisse	Seite 35
Anlage 3	Lageplan/Liegenschaftskarte	Seite 37
Anlage 4.1	Lärmkartierung	Seite 38
Anlage 4.2	Hochwasserrisiko	Seite 39
Anlage 4.3	Starkregengefährdung	Seite 41
Anlage 4.4	Schutzgebiete	Seite 42
Anlage 5	Flächennutzungsplan	Seite 43
Anlage 6	Baukennzahlen	Seite 44
Anlage 7	Bauplan	Seite 45
Anlage 8	Flächenaufstellung	Seite 46
Anlage 9	Ausstattungsstandard	Seite 47
Anlage 10	Fotodokumentation	Seite 49
Anlage 11	Bodenrichtwert	Seite 57

Hinweis zum Urheberrecht

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

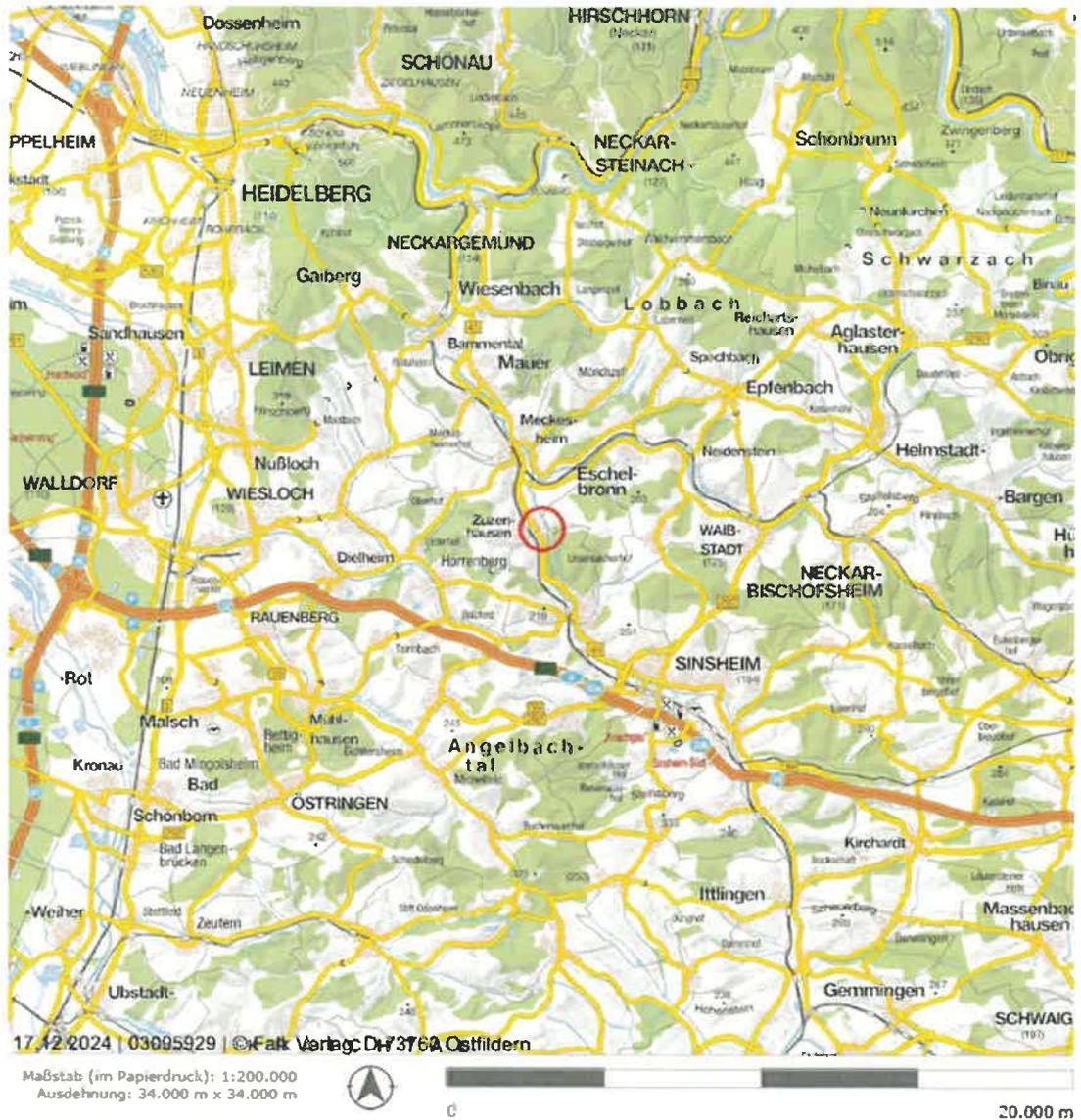
Amtsgericht **Gemeinde** **Grundbuch von** **Nummer** **Zweite Abteilung**
Tauberbischofsheim **Zuzenhausen** **Zuzenhausen** **30911** **Einlegeblatt**
1

Lfd.Nr. der Eintragungen	Lfd.Nr. der belasteten Grundst. im Bestandsverz.	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	<p>Das Sanierungsverfahren ist eingeleitet. Eingetragen am 05.10.2006.</p> <p>Nr. 1 umgeschrieben am 29.01.2010.</p> <p style="text-align: right;">Roos</p>
2	1	<p>Erwerbsvormerkung für _____</p> <p>Bezug: Bewilligung vom 21.08.2013 (Notariat Sinsheim, UR 1732/2013). Eingetragen (AS 25) am 02.09.2013.</p> <p style="text-align: right;">Roos</p>
3	1	<p>Erwerbsvormerkung für _____</p> <p>Rang nach Abteilung III Nr. 5. Bezug: Bewilligung vom 05.05.2020 (Notarin Nadja Petry in Viernheim, UR N 635/2020). Eingetragen am 14.05.2020.</p> <p style="text-align: right;">Weber</p>
4	1, 2	<p>Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Heidelberg vom 08.05.2023 (1 K 51/23). Eingetragen am 17.05.2023.</p> <p style="text-align: right;">Röder</p>

Amtsgericht **Gemeinde** **Grundbuch von** **Nummer** **Zweite Abteilung**
Tauberbischofsheim **Zuzenhausen** **Zuzenhausen** **30911** **Einlegeblatt**
1
R

Veränderungen		Löschungen	
Lfd.Nr. der Spalte 1	5	Lfd.Nr. der Spalte 1	7
4		6	
		2	<p>Vormerkung gelöscht (AS 39) am 29.10.2013.</p> <p style="text-align: right;">Nitsche</p>
		1	<p>Sanierungsvermerk Ortsmitte / Schloss gelöscht (AS 49 in GB Nr. 30394) am 29.06.2015.</p> <p style="text-align: right;">Münch</p>
		3	<p>Vormerkung gelöscht am 13.10.2020.</p> <p style="text-align: right;">Weber</p>

ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS VON ZUZENHAUSEN, BLATT 30911
 Quelle: Grundbuchzentralarchiv Baden-Württemberg

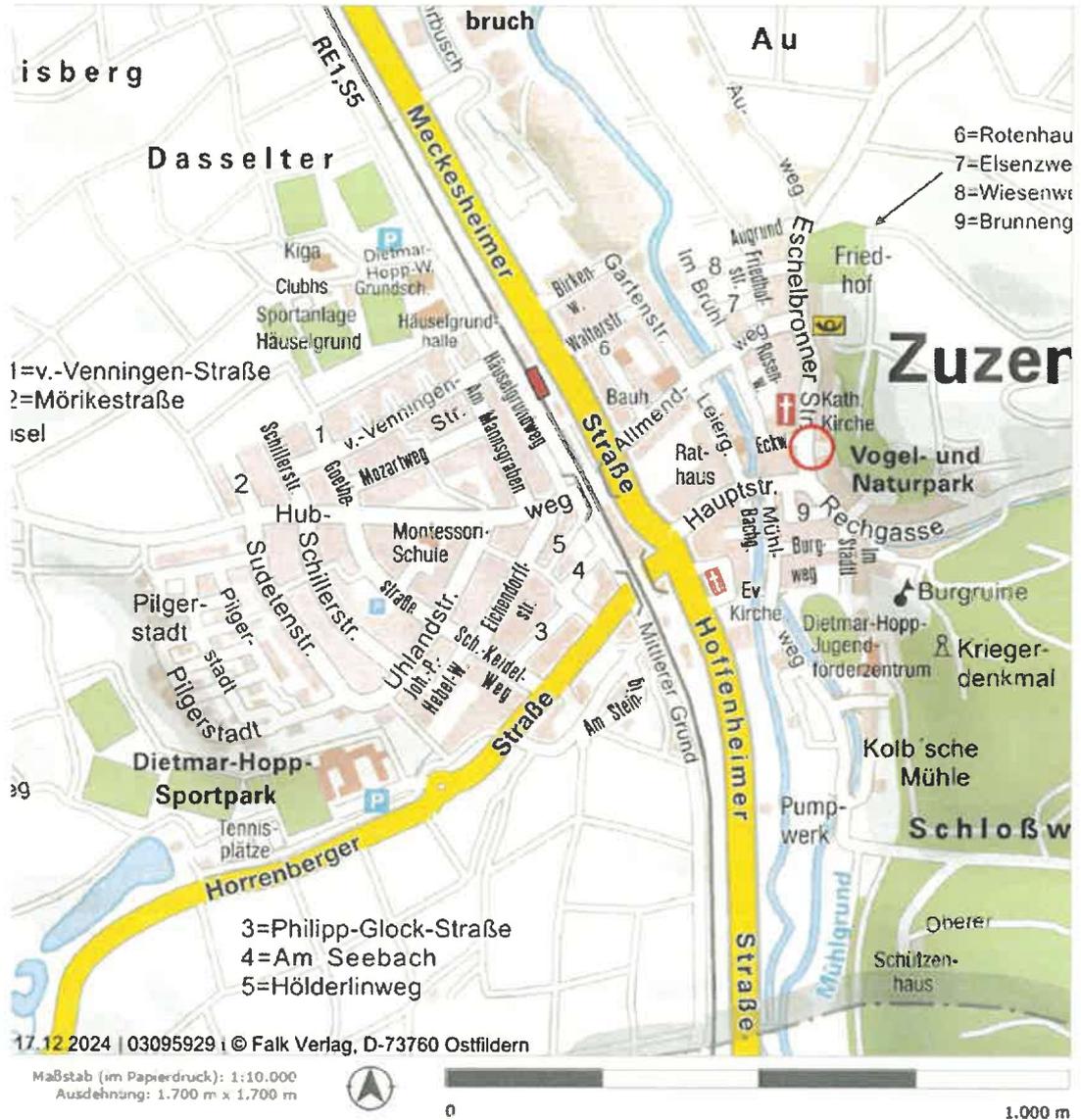


ÜBERSICHTSKARTE MIT REGIONALER VERKEHRSINFRASTRUKTUR

Quelle: Mairdumont GmbH & Co. KG, Stand: 2024, lizenziert am 17.12.2024 durch die on-geo GmbH, Erfurt: „Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.“



LAGE DER GEMEINDE ZUZENHAUSEN IM RHEIN-NECKAR-KREIS
Quelle: Wikimedia Commons



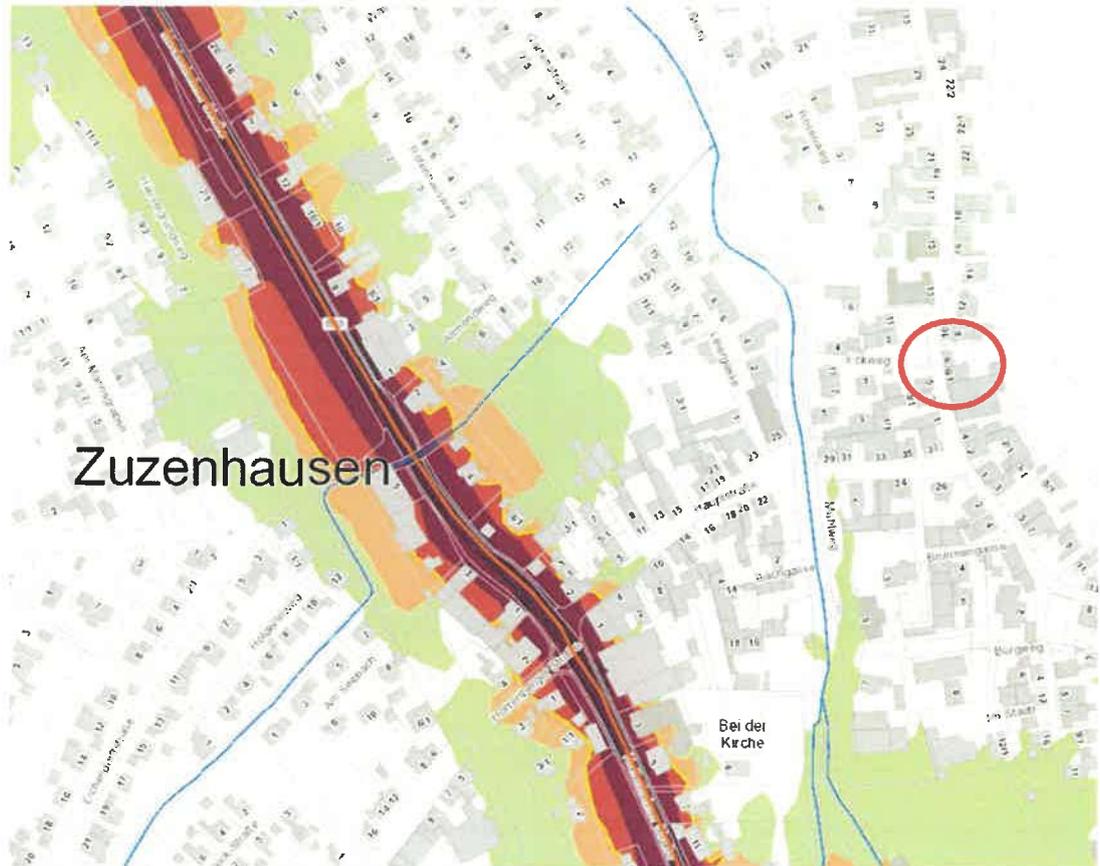
REGIONALKARTE MIT VERKEHRSINFRASTRUKTUR

Quelle: Mairdumont GmbH & Co. KG, Stand: 2024, lizenziert am 17.12.2024 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.“



ORTHOPHOTO / LUFTBILD

Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet), lizenziert am 17.12.2024 durch die on-geo GmbH, Erfurt



- Lärmkartierung 2022
 - 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 - 74 dB(A)
 - ≥ 65 - 69 dB(A)
 - ≥ 60 - 64 dB(A)
 - ≥ 55 - 59 dB(A)
- Isophone LDEN = 65 dB(A)

LÄRMKARTIERUNG 2022 STRAßENVERKEHR (LDEN) 24 STUNDEN
 Quelle: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg



ÜBERFLUTUNGSFLÄCHEN NACH HOCHWASSERMANAGEMENT-ABFRAGE
 Quelle: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg

Information zu Überflutungsflächen und -beten

Ost	487415
Nord	5460514
Das Lagebezugssystem ist ETRS89 (EPSG 25832)	
Gemeinde	Zuzenhausen
Kreis	Rhein-Neckar-Kreis
Regierungspräsidium	Reg.-Bez. Karlsruhe
Gewässereinzugsgebiet	Eisenz uh. Baumbuschgraben oh. Schwarzbach

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

UF: Überflutungsflächen, UT: Überflutungstiefen, WSP: Wasserspiegellagen
 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 DHH492016. Höhenstatus (HST) 170,
 EPSG 7837.

mögliche Änderung / Fortschreibung

INFORMATIONEN ZUR HOCHWASSERRISIKOMANAGEMENT-ABFRAGE
 Quelle: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg



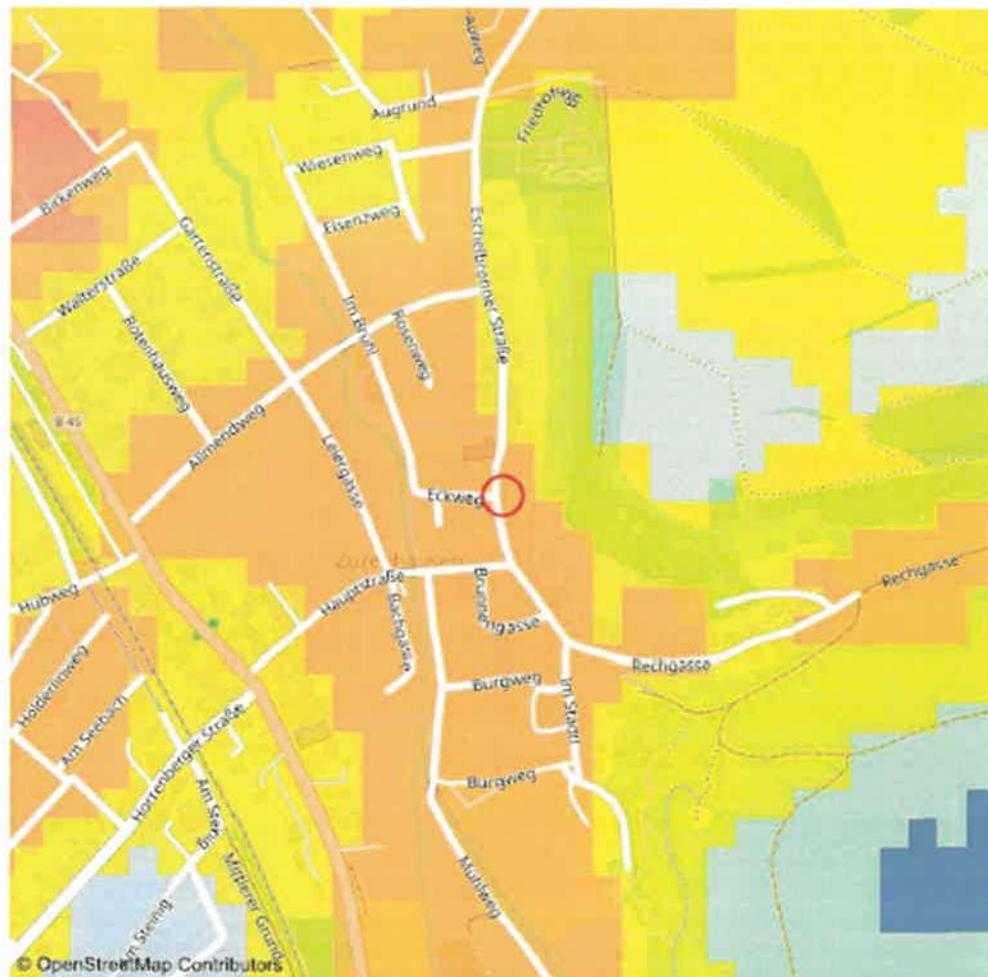
Gefährdungsklasse der Objektadresse

GK1	GK2	GK3	GK4
-----	-----	-----	-----

- GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQ-extrem-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 30 - 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 HQ-frequent-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft, wenn Deich vorhanden, nur Risiken vor dem Deich.)

ZÜRS HOCHWASSERGEFÄHRDUNG

Quelle: on-geo GmbH, Erfurt

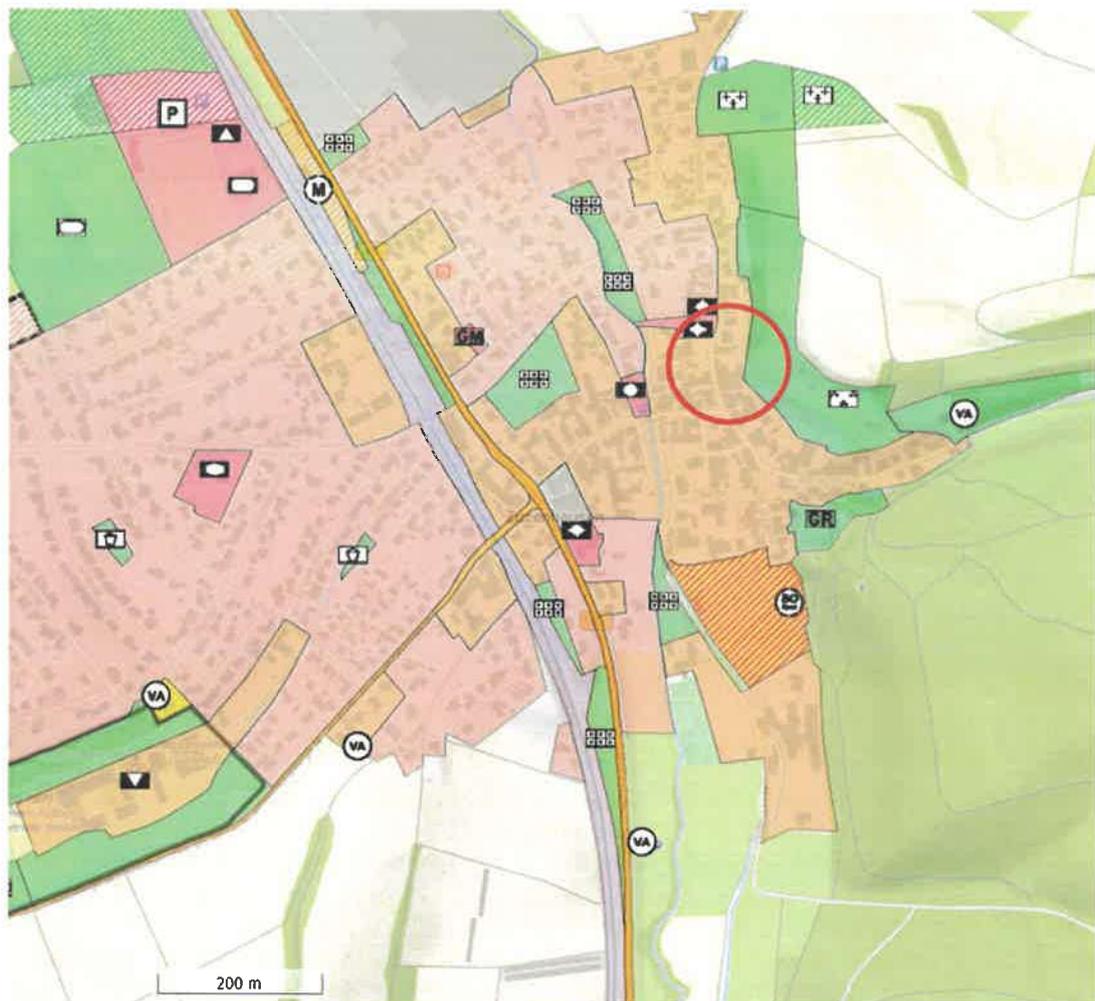


STARKREGENGEFÄHRDUNG
Quelle: on-geo GmbH, Erfurt



SCHUTZGEBIETE IM NÄHEREN UMGREIS

Quelle: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg



AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER VEREINBARTEN VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT SINSHEIM-ANGELBACHTAL-ZUZENHAUSEN

Quelle: Geportal Raumordnung Baden-Württemberg, Internetabfrage vom 19.12.2024

BAUKENNZAHLEN

ANLAGE 6

				Grund- fläche		Nutz- faktor		NF (m ²)
EG	9,45	x	5,44	=	51,41	x	1,00	= 51,41
OG	9,45	x	5,44	=	51,41	x	1,00	= 51,41
DG			kein Vollgeschoss					
Summe I					(102,82)	x	1,00	= (102,82)
			Für WGFZ: Wirtschaftlich nutzbare GF von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen					
DG	9,45	x	5,44	=	51,41	x	0,75	= 38,56
Summe II					(51,41)			(38,56)
					154,23			141,38

(VOLL-)GESCHOSSFLÄCHE (V/GF)

Überschlägig; aus Bauplänen in den Beleihungsunterlagen der Gläubigerin abgegriffen

				Grund- fläche		Nutz- faktor		GR (m ²)
GR I	9,45	x	5,44	=	51,41	x	1,00	= 51,41

GRUNDFLÄCHE (GR)

Überschlägig; aus Bauplänen in den Beleihungsunterlagen der Gläubigerin abgegriffen

				Grund- fläche		Nutz- faktor		NF (m ²)
EG	9,45	x	5,44	=	51,41	x	1,00	= 51,41
OG	9,45	x	5,44	=	51,41	x	1,00	= 51,41
DG	9,45	x	5,44	=	51,41	x	1,00	= 51,41
Summe					154,23	x	1,00	= 154,23

BRUTTOGRUNDFLÄCHE (BGF)

Überschlägig; aus Bauplänen in den Beleihungsunterlagen der Gläubigerin abgegriffen

GRZ	=	Grundfläche/Grundstücksfläche	51	/	64	=	0,80
GFZ	=	Geschossfläche/Grundstücksfläche	103	/	64	=	1,61
WGFZ	=	Wirtschaftlich nutzbare Geschossfläche	141	/	64	=	2,20

GRUNDSTÜCKS-/NUTZFLÄCHENKENNZAHLEN

Überschlägig; aus Bauplänen in den Beleihungsunterlagen der Gläubigerin abgegriffen

EG:

Bezeichnung	Maße	Quadratmeter
Eingangsbereich	1,66 x 1,885	3,13 m ²
Küche	4,865 x 2,155	10,48 m ²
Zimmer 1	3,905 x 4,23	15,85 m ²
Bad/WC	1,885 x 2,965	5,59 m ²

1. OG:

Bezeichnung	Maße	Quadratmeter
Flur	1,66 x 4,76	7,90 m ²
Zimmer 1	2,225 x 3,025	6,73 m ²
Zimmer 2	2,34 x 3,025	7,08 m ²
Zimmer 3	3,905 x 4,76	18,59 m ²

DG:

Bezeichnung	Maße	Quadratmeter
Flur	1,66 x 4,76	7,90 m ²
Zimmer 1	3,025 x 4,76	14,40 m ²
Zimmer 2	3,905 x 4,76	18,59 m ²

EG: 35,05 m²

1. OG: 40,30 m²

DG: 40,89 m²

Gesamt: 116,24 m²

FLÄCHENAUFSTELLUNG

Flächenberechnung des Eigentümers; zur Verfügung gestellt von der Gläubigerin aus ihren Beleihungsunterlagen

Gebäudestandard 1	Gebäudestandard 2	Gebäudestandard 3	Gebäudestandard 4	Gebäudestandard 5
Außenwände (Wägungsanteil: 23 %)				
Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980) 1,00	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtbauziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard
Dach (Wägungsanteil: 15 %)				
Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung 0,25	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995) 0,75	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard
Fenster und Außentüren (Wägungsanteil: 11 %)				
Einfachverglasung; einfache Holztüren 0,90	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995) 0,10	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Terrassen; Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
Innenwände und -türen (Wägungsanteil: 11 %)				
Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen 1,00	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holz-zargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall); Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente
Deckenkonstruktion und Treppen (Wägungsanteil: 11 %)				
Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz 1,00	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer
Fußböden (Wägungsanteil: 5 %)				
ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung 1,00	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion

Sanitäreinrichtungen (Wägungsanteil: 9 %)																																								
einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbenastrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit Wanne, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit tw. zwei Waschbecken, tw. Bidet / Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)																																				
	0,50	0,50																																						
Heizung (Wägungsanteil: 9 %)																																								
Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage																																				
0,50	0,50																																							
Sonstige technische Ausstattung (Wägungsanteil: 6 %)																																								
sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zähler-schrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bus-system																																				
0,50	0,50																																							
66 %	29 %	5 %	0 %	0 %																																				
<table border="1"> <tbody> <tr> <td>Standardstufe 1:</td> <td>66 %</td> <td>x</td> <td>1</td> <td>=</td> <td>0,66</td> </tr> <tr> <td>Standardstufe 2:</td> <td>29 %</td> <td>x</td> <td>2</td> <td>=</td> <td>0,58</td> </tr> <tr> <td>Standardstufe 3:</td> <td>5 %</td> <td>x</td> <td>3</td> <td>=</td> <td>0,15</td> </tr> <tr> <td>Standardstufe 4:</td> <td>0 %</td> <td>x</td> <td>4</td> <td>=</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td>Standardstufe 5:</td> <td>0 %</td> <td>x</td> <td>5</td> <td>=</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td>Gewichtete Ausstattungsstandardstufe</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>1,39</td> </tr> </tbody> </table>					Standardstufe 1:	66 %	x	1	=	0,66	Standardstufe 2:	29 %	x	2	=	0,58	Standardstufe 3:	5 %	x	3	=	0,15	Standardstufe 4:	0 %	x	4	=	0,00	Standardstufe 5:	0 %	x	5	=	0,00	Gewichtete Ausstattungsstandardstufe					1,39
Standardstufe 1:	66 %	x	1	=	0,66																																			
Standardstufe 2:	29 %	x	2	=	0,58																																			
Standardstufe 3:	5 %	x	3	=	0,15																																			
Standardstufe 4:	0 %	x	4	=	0,00																																			
Standardstufe 5:	0 %	x	5	=	0,00																																			
Gewichtete Ausstattungsstandardstufe					1,39																																			

TABELLE 1 (BESCHREIBUNG DER GEBÄUDESTANDARDS FÜR FREISTEHENDE EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER, DOPPELHÄUSER UND REIHENHÄUSER)

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

Ermittlung der „technischen“ GND n. fiktiver Instandsetzung / lagebedingte Zu-/Abschläge möglich).

Hinweis: Der gewählte Gebäudestandard subsumiert das Verhältnis der jeweiligen Bauteilqualitäten.

Eschelbronner Straße
in Richtung Norden



Nachbarschaft und
Eckweg in Richtung
Westen



Eschelbronner Straße
in Richtung Süden,
roter Pfeil zum
Bewertungsobjekt



Nachbarschafts-
bebauung auf der
Ostseite der Eschel-
bronner Straße, roter
Pfeil zur Zufahrt über
das Flst. Nr. 8849



Ansicht von Westen
(Straßenseite)



Ansicht von Süd-
westen, Dach mit
lose montierter Dach-
antenne; roter Pfeil
zur Zufahrt über das
Flst. Nr. 8849





Ansicht von Nord-
westen, links Zufahrt
über Flst. Nr. 8849



Linkes Bild:
Grenzpunkt an der
nordwestlichen
Gebäudeecke
(Zufahrt entlang der
nördlichen Giebel-
seite);
rechts Bild:
Nördliche Giebelseite



Fenster auf der nörd-
lichen Giebelseite im
Dachgeschoss (nach
den Unterlagen der
Gläubigerin aus-
gebaut)

Ansicht von Nordosten; roter Pfeil zur Eschelbronner Straße; blauer Pfeil zum Eckweg; gelber Pfeil zum Hauseingang



Ansicht von Osten (Gebäuderückseite)



Beispiele für Fenster auf der Gebäuderückseite im Obergeschoss (Osten)



Linkes Bild:
Hauseingang auf der
Gebäuderückseite im
Obergeschoss
(Osten);
rechtes Bild:
Beispiel für Fenster
auf Gebäuderück-
seite (Osten) und
Feuchtigkeit im
Sockelbereich



Beispiele für Fenster
auf der Straßenseite
(jeweils Erdgeschoss)



Beispiel für Fenster
auf Straßenseite
(Dachgeschoss)





Beispiel für schadhafte Dacheindeckung (hier: First)



Linkes Bild:
Beispiel für Fenster auf Straßenseite (Ober- und Dachgeschoss);
rechtes Bild:
Schadhafte Verkleidung Dachüberstand auf der Straßenseite



Beispiele für Grenzbesonderheiten:
Linkes Bild:
Schornstein und an Fassade montiert Leiter an südöstlicher Gebäudeecke und Taubenverschlag;
rechtes Bild:
Bebauung an der Grenze zwischen den Flurstücken Nrn. 8850 (links) und 8849 (rechts)



Linkes Bild:
Hausanschlüsse in
der Küche im Erd-
geschoss;
rechtes Bild:
Beispiel für Zimmer-
türen im Erdgeschoss



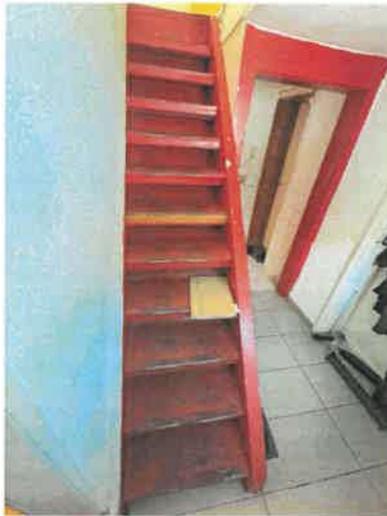
Offene Küche im
Erdgeschoss



Linkes Bild:
Badezimmer im Erd-
geschoss;
rechtes Bild:
Badezimmer-Fenster



Linkes Bild:
Geschosstreppe zum
Obergeschoss;
rechtes Bild:
Beispiel für
Sicherungen und
Zähler im Flur des
Obergeschosses

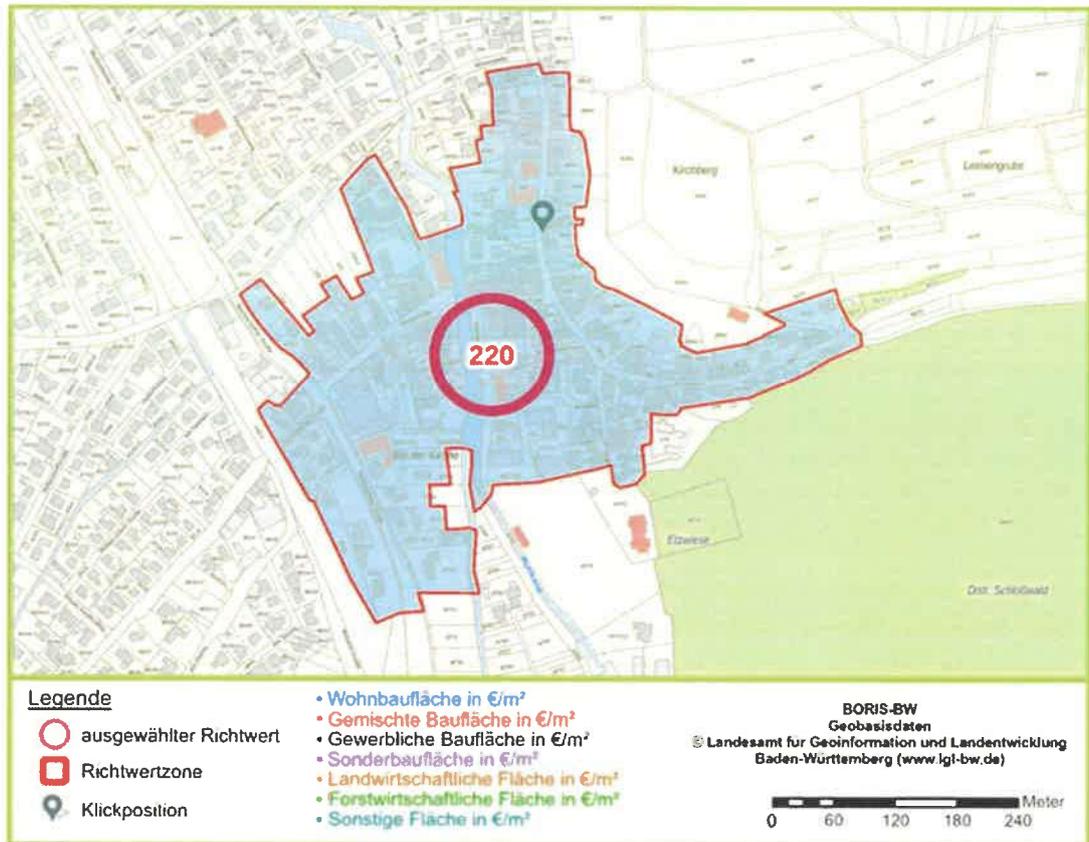


Linkes Bild:
Beispiel für Elektro-
installation im
Obergeschoss;
rechtes Bild:
Beispiel für Zimmer-
tür im Obergeschoss



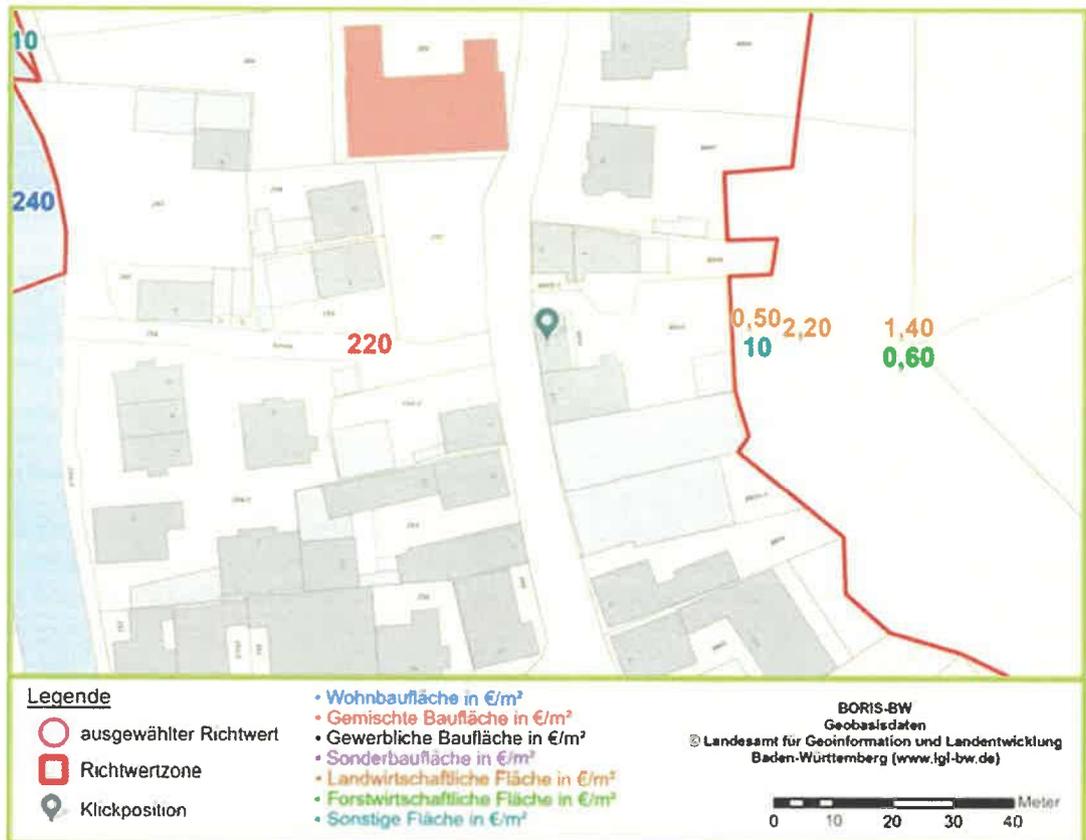
Geschosstreppe und
Zugang zum Dach-
geschoss (Falltür)





DARSTELLUNG DER RICHTWERTZONE

Quelle: Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg Boris-BW



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

Quelle: Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg Boris-BW

Lage und Wert	
Gemeinde	Zuzenhausen
Gemarkungsname	Zuzenhausen
Gemarkungsnummer	083275
Bodenrichtwertnummer	32753000
Bodenrichtwert	220 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2024
Beschreibende Merkmale	
Bodenrichtwertzonennamenname	Ortskern Zuzenhausen
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei
Art der Nutzung	gemischte Baufläche (auch Baufläche ohne nähere Spezifizierung)
Tiefe	50 m

RICHTWERTDETAILS

Quelle: Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg BORIS-BW