

Gutachten-Nr.:
25.008

Ausfertigung-Nr.:
3

Sachverständigenbüro Weiss
Albstraße 11
76275 Ettlingen

Tel: 07243-324081-0
Fax: 07243-324081-5

Web: www.weiss-sv.de
E-Mail: info@weiss-sv.de

Reimund Weiß
Immobilienwirt (Dipl. VWA)
Staatl. gepr. Bautechniker



Von der IHK Karlsruhe
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von
bebauten und unbebauten
Grundstücken

von der DIAZert zertifizierter
Sachverständiger für
Immobilienbewertung

Ein Unternehmen im
www.IBP-NETZWERK.de

IBP-NETZWERK.DE
SACHVERSTÄNDIGENBÜRO | ARCHITEKTUR | STADTFORSCHUNG

WEISS
IMMOBILIENBEWERTUNG



Justiz Heidelberg
02. Mai 2025
Eingang 7

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

-im Sinne des § 194 Baugesetzbuch -

Auftraggeber: Amtsgericht Heidelberg
-Vollstreckungsgericht-
Kurfürstenanlage 15, 69115 Heidelberg

Aktenzeichen: 1 K 70/24



Ort: 74889 Sinsheim- Rohrbach

Straße: Zur Schanz 20 a

Objektart: Einfamilienwohnhaus
(Doppelhaushälfte) mit Garage
auf Flst.Nr. 3435/1
-im Erbbaurecht-

Wertermittlungsstichtag: 11.04.2025

VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

-des Erbbaurechts-

311.000EUR

(ohne Berücksichtigung der Erbbauzinsreallasten)

-dem Sachverständ. wurde keine Innenbesichtigung ermöglicht-

In Worten: Drei hundert undelftausend Euro

Das Gutachten besteht aus 57 Seiten und 8 Anlagen mit 14 Seiten.
Es wurden 5 Ausfertigungen erstellt; davon eine für die Akten des Sachverständigen.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. ZUSAMMENFASSUNG DER KENNZAHLEN	4
2. ALLGEMEINE ANGABEN	5
2.1 Vorbemerkungen	5
2.2 Auftrag	6
2.3 Wertermittlungsgrundlagen	7
3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN	7
3.1 Grundbucheintragungen	7
3.2 Bauplanungsrechtliche Situation	9
3.3 Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten	10
4. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	10
4.1 Örtliche Lage	10
4.2 Grundstücksbeschaffenheit	13
5. GEBÄUDEBESCHREIBUNG	15
5.1 Vorbemerkungen	15
5.2 Bauweise und Nutzung	16
5.3 Baubeschreibung nach Rohbau und Ausbau	16
5.4 Beurteilung der vorhandenen Bebauung	19
5.5 Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit	19
6. WERTERMITTlung	20
6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	20
6.2 Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks	24
6.3 Allgemeines zum Erbbaurecht	26
6.4 Bodenwertanteil des Erbbaurechts	28
6.4.1 Bodenwertanteil des Erbbaurechts (ohne Erbbauzinsberücks.)	32
6.5 Sachwert	33
6.5.1 Mittelbares Vergleichswertverfahren zur Bewertung des Erbbaurechts, ausgehend vom vorläufigen Sachwert	42
6.5.2 Wert des Erbbaurechts ohne Berücksichtigung des Erbbauzinses, ausgehend vom vorläufigen Sachwert	44
6.6 Ertragswert	45
6.6.1 Mittelbares Vergleichswertverfahren zur Bewertung des Erbbaurechts, ausgehend vom vorläufigen Ertragswert	51
6.6.2 Wert des Erbbaurechts ohne Berücksichtigung des Erbbauzinses, ausgehend vom vorläufigen Ertragswert	52
6.7 Barwert der Erbbauzinsreallast (Wertersatzbetrag)	53
6.8 Entschädigung bei Vertragsablauf (Nachteil für Erbbaurechtsnehmer aus nicht zu entschädigendem Restwert)	54
6.9 Verkehrswert	54
6.10 Sonstige Angaben zum Auftragsbeschluss	56

7. RECHTSGRUNDLAGEN, QUELLENANGABEN

57

8. ANLAGEN

Seitenanzahl

Anlage 1: Ermittlung der Bruttogrundfläche	1
Anlage 2: Ermittlung der Wohnfläche	2
Anlage 3: Baupläne, unmaßstäblich	3
Anlage 4: Lageplan, M 1 : 500	1
Anlage 5: Stadtplan, M 1 : 20.000	1
Anlage 6: Fotografien vom Bewertungsobjekt	4
Anlage 7: Ermittlung des Kostenkennwerts	1
Anlage 8: Hochwassergefährdungskarte	1

1. ZUSAMMENFASSUNG DER KENNZAHLEN

Bewertungsobjekt	Einseitig angebautes, eineinhalbgeschossiges, teilunterkellertes Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) -im Erbbaurecht- sowie eingeschossige PKW-Garage	
Wertermittlungsstichtag		11.04.2025
Flst.Nr.		3435/1
Grundstücksgröße		383 m ²
Vermietbare Fläche	EFH	121,00 m ²
	Garage	1,00
Bruttogrundfläche	EFH	218,78 m ²
	Garage	17,88 m ²
Baujahr		1997
Jahres-Rohertrag		15.480 EUR
Bewirtschaftungskosten		17,00%
Liegenschaftszinssatz		2,10%
Vervielfältiger		31,12
Restnutzungsdauer (in Jahren)		51
Bodenwert, unbelastet		167.371 EUR
Vorteilsbetrag Bodenwert für den Erbbauberechtigten (ohne Erbbauzins)		157.040 EUR
Sachwert (Wert des Erbbaurechts, ohne Erbbauzinsberücks.)		355.280 EUR
Ertragswert (Wert des Erbbaurechts, ohne Erbbauzinsberücks.)		353.387 EUR
Verkehrswert des Erbbaurechts -ohne Erbbauzinsberück. -		311.000 EUR
Wert pro m ² Wohnfläche		3.579 EUR
(als Volleigentum und ohne Berücksichtigung der fehlenden Innenbesichtigung)		*
Rohertragsfaktor (Verkehrswert Volleigentum/Rohertrag)		27,98
Bruttomietrendite (Rohertrag/Verkehrswert Volleigentum)		3,57%
Nettomietrendite (Reinertrag/Verkehrswert Volleigentum)		2,97%
Grundstücksfaktor (Bodenwert unbelastet/Wohnfläche)		1.383 EUR

* die Ableitung dieser Wertparameter bezieht sich auf das unbelastete Volleigentum, ohne Berücksichtigung des Erbbaurechts und des Sicherheitsabschlags aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung

2. ALLGEMEINE ANGABEN

2.1 Vorbemerkungen

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche in diesem Gutachten verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich -sofern nicht anders kenntlich gemacht – auf alle Geschlechter.

Bei der Lektüre und späteren Verwendung des Gutachtens muss der Auftraggeber und mögliche Dritte, denen das Gutachten zugänglich gemacht wird, auf Folgendes achten:

Ein Verkehrswertgutachten ist eine sachverständige Meinungsäußerung zum Verkehrswert des zu bewertenden Grundbesitzes. Es handelt sich im Grunde um die Prognose des am Grundstücksmarkt für das Grundstück erzielbaren Preises. Welcher Preis am Grundstücksmarkt im Falle eines Verkaufs tatsächlich erzielt wird, hängt allerdings vom Ergebnis der Verhandlungen der Parteien des Grundstückskaufvertrages ab (BGH-Urteil vom 25.10.1966).

Für die Verhandlungen liefert das Verkehrswertgutachten Argumente zum Wert des Grundstücks. Es reicht deshalb überhaupt nicht aus, wenn, was sehr häufig geschieht, der Auftraggeber und mögliche Dritte nur das Ergebnis des Gutachtens zur Kenntnis nehmen, also nur den letztlich vom Sachverständigen ermittelten Verkehrswert. Entscheidend ist der gedankliche und argumentative Weg, den der SV eingeschlagen hat, um den Verkehrswert ermitteln zu können. Dies beginnt schon mit der Erhebung der Daten, die für die Bewertung relevant sind, sowie den vorh. Unterlagen. Es gehört deshalb zur Sorgfalt des Auftraggebers und möglicher Dritter sich selbst gegenüber, das ganze Gutachten zur Kenntnis zu nehmen und mitzudenken.

Die Berechnungen im vorliegenden Gutachten sind maschinell erstellt. Die Werte werden i.d.R. bis auf zwei Nachkommastellen dargestellt und berechnet. Es kann daher vereinzelt zu Rundungsdifferenzen im Nachkommastellenbereich kommen. Die Rundungsdifferenzen sind vernachlässigbar gering und haben daher keine Auswirkungen auf das Endergebnis, den Verkehrswert (Marktwert). Eine Scheingenaugkeit wird durch die Darstellung mit zwei Nachkommastellen nicht suggeriert, da bei der Ableitung des Verkehrswertes gemäß § 6 ImmoWertV 2021 die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten u.a. durch eine Rundung auf mindestens drei Stellen vor dem Komma berücksichtigt werden.

Das vorliegende Verkehrswertgutachten ist kein Altlasten-, Bausubstanz-, Bauschaden- oder Brandschutzgutachten. Überprüfungen und Untersuchungen, die über den üblichen Umfang eines Verkehrswertgutachtens hinausgehen wurden vom Auftraggeber nicht beauftragt und vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Dementsprechend wurden bei der Orts- und Objektbesichtigung keine bautechnischen Untersuchungen durchgeführt. Das bewertungsrelevante Grundstück und die baulichen Anlagen wurden nicht hinsichtlich Schädlingsbefall, gesundheitsgefährdender Stoffe oder evtl. vorhandener Altlasten und Kontaminationen untersucht.

Die Funktionsfähigkeit aller gebäudetechnischen und sonstigen Anlagen und Leitungen wird vorausgesetzt. Eine Überprüfung der Anlagen und Leitungen, die über das augenscheinlich Feststellbare hinausgeht, wurde nicht durchgeführt.

Für Angaben, die vom Auftraggeber für die Wertermittlung zur Verfügung gestellt wurden und die vom Sachverständigen nicht auf Basis unabhängiger Auskünfte oder augenscheinlicher Feststellungen überprüft werden konnten, wird keine Gewährleistung übernommen. Dies gilt u.a. für Angaben zum Grundbuch, zu Baulisten, zu Flächen, zu Altlasten, zum Denkmalschutz, zum Baurecht, zu Bereichen, die bei der Orts- und Objektbesichtigung nicht zugänglich waren und daher nicht besichtigt werden konnten. Alle Flächenangaben werden auf der Basis von Planzeichnungen (Grundrisspläne, Lagepläne etc.) einem stichprobenartigen Aufmaß vor Ort und statistisch abgesicherten Verhältniskennzahlen (Ausbauverhältnis) auf Plausibilität geprüft. Die im Gutachten angegebenen Flächen sind daher für die Zwecke einer Wertermittlung hinreichend genau.

Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen erfüllt sind. Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass zwischen dem Abrufdatum des Grundbuchauszugs und dem Wertermittlungstichtag keine wertbeeinflussenden Eintragungen im Grundbuch vorgenommen wurden.

Die Verwertung des Gutachtens ist nur dem Auftraggeber für den nachfolgend genannten Zweck gestattet.

2.2 Auftrag

Auftraggeber:	Amtsgericht Heidelberg -Vollstreckungsgericht- Kurfürstenanlage 15, 69115 Heidelberg
Aktenzeichen:	1 K 70/24
Auftrag vom:	08.01.2025
Auftragsinhalt:	Feststellung des Verkehrswertes gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG im Zwangsversteigerungsverfahren laut Beschluss des Amtsgerichts Heidelberg vom 18.12.2024 (1 K 70/24).
Ort:	74889 Sinsheim- Rohrbach
Straße:	Zur Schanz 20 a
Fist.Nr.:	3435/1
Landkreis:	Rhein-Neckar-Kreis
Objektbesichtigung:	Am 05.03.2025 und 11.04.2025
Teilnehmer:	Zum beiden Terminen ist niemand erschienen. Der zweite Termin wurde rechtzeitig per Einschreiben an den Zustellungsbevollmächtigten der Eigentümer versendet.

Der Sachverständige konnte somit nur eine Außenbesichtigung durchführen.

Wertermittlungsstichtag:**11.04.2025**

(= Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, § 2 Absatz 4 ImmoWertV)

Qualitätsstichtag:**11.04.2025**

(= Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht, § 2 Absatz 5 ImmoWertV)

2.3 Wertermittlungsgrundlagen

Vom Auftraggeber übergebene

Unterlagen:

- Beschluss vom 18.12.2024
- Grundbuchauszug Blatt Nr. 18679 vom 07.08.2024

Von den betreibenden Gläubigern

übergebene Unterlagen:

- Baupläne (Grundrisse KG, EG, DG)
- Lageplan zum Bauantrag vom 03.03.1997
- Flächenberechnung

Erhebungen des

Sachverständigen:

- Aktueller Bodenrichtwert über die Homepage des Bodenrichtwertinformationssystems (BORIS-BW)
- Anfrage zu Bauakten beim Bauamt Sinsheim am 31.03.2025
- Auskunft über Bebauungsplan aus dem geodatenportal der Stadt Sinsheim am 10.03.2025
- Schriftliche Auskunft aus der Dokumentation altlastenverdächtiger Flächen des Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, vom 11.03.2025
- Anforderung des Erbbaurechtsvertrages bei der Stiftung Schönau am 10.03.2025
- Schriftliche Auskunft des Amtes für Stadt- und Flächenentwicklung, Stadt Sinsheim, vom 10.03.2025 bzgl. Erschließungskosten
- Schriftliche Auskunft des Baurechtsamts Sinsheim vom 31.03.2025 bzgl. Baulasten
- Anforderung des Lageplans, des Stadtplans und der Hochwassergefährdungskarte über "<https://geoport.on-geo.de>"
- Anforderung der Mietpreisauswertung von Immoscout24 über "<https://geoport.on-geo.de>"
- Recherchen in der eigenen Datenbank und in den Medien bzgl. Vergleichsobjekten

Bewertungsmerkmale:

Die nachfolgenden Beschreibungen der Lage, der Grundstücke, der Baulichkeiten usw. dienen der allgemeinen Darstellung; sie gelten nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten.

3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

3.1 Grundbucheintragungen

Erbbaurechtsgrundbuch

Datum:

Vom 07.08.2024

Erbaurechtsnehmer: Laut 1. Abteilung des Grundbuchs sind als Erbaurechtsnehmer unter der lfd. Nr. 3 eingetragen:
 3.1xxxxx -Anteil 1/2-
 3.2xxxxx -Anteil 1/2-

Grundstückseigentümer: Stiftung Schönau, Heidelberg (geänd. am 18.07.2023 von ursprüngl. Evangelische Stiftung Pflege Schönau, Heidelberg)

Grundbuch von: Rohrbach

Amtsgericht: Tauberbischofsheim

Gemarkung: Sinsheim-Rohrbach

Blatt: Nr. 18679

Flurstücksnummer, Wirtschaftsart,

Bezeichnung und Größe:

Eingetragen im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1:

Erbbaurecht, eingetragen im Grundbuch von Rohrbach Nr. 8760, II. Abteilung Nr. 14 auf die Dauer von 99 Jahren ab 04.09.1997, lastend auf dem Grundstück:
 Flst. Nr. 3435/1 Zur Schanz 20a, Gebäude- und Freifläche mit einer Größe von:

383 m²

Zur Veräußerung des Erbaurechts sowie zu seiner Belastung mit Hypotheken, Grund- und Rentenschulden ist die Zustimmung des Grundstückseigentümers Evangelische Stiftung Pflege Schönau, Heidelberg, erforderlich.

Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 08.07.1997 (Notariat 6 Heidelberg, UR 990/97) eingetragen (AS 47) am 04.09.1997.

2 zu 1) Grundstückseigentümerin ist nunmehr die Stiftung Schönau, Heidelberg. Vermerkt am 18.07.2023.

Eintragungen in der Abteilung 2.
 des Grundbuchs (Lasten
 und Beschränkungen):

Lfd. Nr. 1)

Erbbauzins von jährlich 1.411,17 Euro für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst.Nr. 3435/1.

Bezug: Bewilligung vom 08.07.1997 (Notariat 6 Heidelberg, UR 990/97).
 Eingetragen (AS 47) am 04.09.1997.

Lfd. Nr. 2)

Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst.Nr. 3435/1.

Bezug: Bewilligung vom 08.07.1997 (Notariat 6 Heidelberg, UR 990/97).
 Eingetragen (AS 47) am 04.09.1997.

Lfd. Nr. 3)

Erbbauzinsreallast in Höhe von jährlich 278,71 Euro für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst.Nr. 3435/1, Rang vor Abteilung II Nr. 2.

Bezug: Bewilligung vom 02.12.2008 (Ratschreiber der Stadt Sinsheim, GRG 859a/08). Eingetragen (AS 67) am 21.01.2009.

Lfd. Nr. 4)

Erbbauzinsreallast in Höhe von jährlich 163,27 Euro für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst.Nr. 3435/1, Rang vor Abteilung II Nr. 2 und Rang vor Abteilung III Nr. 4.

Bezug: Bewilligung vom 19.02.2014 und 04.03.2014 (Notariat Sinsheim, UR 290/2014 und Notar Bensch in Neckarsteinach, UR Nr. B 252/2014). Eingetragen (AS 135) am 10.03.2014.

Lfd. Nr. 5) und Nr. 6)

Die Eintragungen sind gelöscht.

Lfd. Nr. 7)

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Heidelberg vom 01.08.2024 (1 K 70/24). Eingetragen (TBB004/369/2024) am 07.08.2024.

Wertung der Eintragungen:

Bei den Eintragungen handelt es sich um für Erbbaugrundstücke übliche Eintragungen.

Das Erbbaurecht wird in der Wertermittlung entsprechend berücksichtigt!

Die weiteren Eintragungen haben für die Ermittlung des Verkehrswertes des Erbbaurechts keine Wertbeeinflussung.

Auftragsgemäß bleiben bei der Ermittlung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren Wertbeeinflussungen auf Grund von Einträgen in der 2. Abteilung (Grunddienstbarkeiten, Reallisten usw.) unberücksichtigt. Das bedeutet, dass der Verkehrswert diesbezüglich lastenfrei auszuweisen ist.

Für das Zwangsversteigerungsverfahren bleibt der Erbbauzins bei der Bewertung des Erbbaurechts unberücksichtigt. Die Berechnung des Barwerts des Erbbauzinses erfolgt allerdings separat unter Punkt 6.7.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, welche gegebenenfalls in der 3. Abteilung des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten wertmäßig nicht berücksichtigt.

Diese beeinflussen den Verkehrswert des Grundstücks nicht. Es wird davon ausgegangen, dass diese gegebenenfalls beim Verkauf oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

3.2 Bauplanungsrechtliche Situation

Bebauungsplan

In dem Gebiet, in welchem sich das zu bewertende Grundstück befindet, gibt es den qualifizierten Bebauungsplan Nr. 1-1.1 "Spritzberg", welcher am 31.05.1977 in Kraft getreten ist.

Er weist folgende Angaben bezüglich Art und Maß der Nutzung auf:

Zulässige Art der baulichen Nutzung:

Reines Wohngebiet (WR)

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung:

GRZ 0,3, GFZ 0,5, ein Vollgeschoss + Untergeschoss, offene Bauweise, Baugrenzen, max. zwei Wohneinheiten

Baulasten:	Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Sinsheim, Baurechtsabteilung, vom 31.03.2025 ist im Baulastenbuch für das Grundstück Flst.Nr. 3435/1 folgender Eintrag vorhanden: <i>Baulastenblatt Nr. 59, Seite 5:</i> Als Eigentümer des Grundstücks Flst.Nr. 3435/1 übernehmen wir für uns und unsere Rechtsnachfolger die baurechtliche Verpflichtung (Baulast), je Doppelhaushälfte nur eine Wohnung zu erstellen.
Wertung der Baulast:	Bei dem Objekt handelt es sich um ein Objekt mit klassischem Einfamilienhausgrundriss. Die Untergeschossräumlichkeiten bieten auch keine baulichen Möglichkeiten (Belichtung, Zugang usw.) für eine evtl. Einliegerwohnung. Auch könnte das Dachgeschoss nicht als eigenständige Wohnung genutzt werden. Allerdings werden durch die Baulast auch künftige evtl. Umbauabsichten etwas eingeschränkt. Daher wird die Baulast für das zu bewertende Objekt als geringfügig wertmindernd angesehen. Ein Abzug wird bei den boGs (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) vorgenommen.
Denkmalschutz:	Das Gebäude steht aufgrund des Baujahres und des Erscheinungsbildes vermutlich nicht unter Schutz. Vom Sachverständigen wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Sanierungsverfahren:	Das Grundstück liegt nicht innerhalb eines Sanierungsgebietes.
Grundstücksqualität:	Baureifes Land, bebaut (gemäß § 5 Abs. 4 ImmoWertV).
Baubeschränkungen:	Außer nach den gesetzlichen Grundlagen (BauGB, LBO, Bebauungsplan und BauNVO) sind keine Baubeschränkungen bekannt.

3.3 Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten

Mietverhältnisse:	Das Objekt ist offenbar seit längerer Zeit unbewohnt.
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Über sonstige, nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen ist dem Sachverständigen gemäß Aktenlage nichts bekannt.

4. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

4.1 Örtliche Lage

Makrolage	Sinsheim liegt am Ostrand des Rhein-Neckar-Kreises und der Europäischen Metropolregion Rhein-Neckar und im Norden des Landes Baden-Württemberg, unmittelbar an der Autobahn A 6 Mannheim-Sinsheim-Heilbronn. Nach Weinheim ist Sinsheim die zweitgrößte Stadt des Rhein-Neckar-Kreises. Sinsheim liegt etwa 22 km südöstlich von Heidelberg. Die Stadt hat rund 36.600 Einwohner.
-----------	---

Wirtschaftsdaten:

Sinsheim verfügt über eine Standortgunst, die sie über Straße und Schiene hervorragend mit den Wirtschaftsräumen Rhein-Neckar, Mittlerer Neckar und Rhein-Main verbindet.

Die Stadt ist ein dynamischer Wirtschaftsstandort mit einer vielfältigen Branchenstruktur, guter Infrastruktur und positiven wirtschaftlichen Kennzahlen.

Sinsheim ist u.a. bekannt durch das Technik-Museum Sinsheim, die Badewelt Sinsheim, das Stadion und die Messe Sinsheim. Des Weiteren beherbergt die Stadt zahlreiche mittelständische Unternehmen.

Auspendler an den SVB: 62,1%

Einpendler an den SVB: 58,8%

(Quelle: www.wegweiser-kommune.de, www.sinsheim.de)

Konjunktur (bezogen auf Baden-Württemberg):

Die Konjunktur Baden-Württembergs bleibt schwach. Der indikatorgestützten ersten vorläufigen Berechnung des realen Bruttoinlandsprodukts (BIP) zufolge, sank die Wirtschaftsleistung im 3. Quartal 2024 erneut, und zwar um 1,9 % zum Vorjahresquartal sowie saison- und arbeitstäglich bereinigt um 0,1 % gegenüber dem Vorquartal.

Längerfristig zeigt sich anhand der gleitenden Jahreswachstumsrate der vergangenen vier Quartalswerte gegenüber den vier Quartalswerten zuvor ein durchschnittlicher BIP-Rückgang von 2,7 %.

Die BIP-Quartalsergebnisse beruhen auf einer Modellschätzung und sind für das laufende Jahr mit Unsicherheiten behaftet. Der aus Frühindikatoren, wie zum Beispiel den Auftragseingängen im Verarbeitenden Gewerbe oder dem L-Bank-ifo-Geschäftsclimaindex, zusammengefasste Konjunkturindikator, stellt keinen Aufschwung in Aussicht.

Im Verarbeitenden Gewerbe gingen die preis- und arbeitstäglich bereinigten Umsätze im Inland im 3. Quartal 2024 um 4,5 % zum Vorjahresquartal zurück, zum Vorquartal stiegen die Umsätze saisonbereinigt kurzfristig an.

Die realen Auslandsumsätze sanken im 3. Quartal gegenüber dem Vorjahres- und Vorquartal. Im 4. Quartal dürften die Umsätze im In- und Ausland weiter sinken.

Am Arbeitsmarkt verlangsamte sich der Stellenzuwachs. Im 3. Quartal 2024 waren 4,93 Millionen (Mio.) Menschen sozialversicherungspflichtig beschäftigt, 0,3 % mehr als im Vorjahr. In der Industrie kam es zum Stellenabbau: Im Verarbeitenden Gewerbe waren 0,5 % weniger Personen als im Vorjahr beschäftigt. Im 4. Quartal dürfte sich der Rückgang fortsetzen. Die Arbeitslosenzahl stieg im 4. Quartal um 9,2 % zum Vorjahr. Die Arbeitslosenquote lag bei 4,3 %

Die Inflationsrate erreichte im 3. Quartal 2024 mit 1,7 % den niedrigsten Wert seit Anfang 2021. Im 4. Quartal stieg die Teuerung auf 2,3 %.

(Quelle: www.statistik-bw.de, Auszüge Konjunkturbericht 2025/1)

Demographischer Wandel:

Gemäß "www.wegweiser-kommune.de" wird die Bevölkerungszahl in Sinsheim im Zeitfenster von 2020 bis zum Jahre 2040 um etwa 1,6 % zunehmen.

Demographietyp:	Demographietyp 4 (Stabile Städte und Gemeinden in ländlichen Regionen)
Immobilienmarkt:	Gemäß der Mietbeobachtung von Immobilienscout 24 (abgerufen über "www.on-geo.de") in der Zeit von Juli bis Dezember 2024 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist der Postleitzahlbezirk 74889 (Sinsheim) durch eine überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Wohnraum geprägt. (Quelle: Mietpreise Immobilienscout24, abgerufen über www.geoport.de)
	Wohnfläche pro Person Sinsheim: 48,3 m ² (Vergleich Baden-Württemberg: 44,7 m ²) Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in Sinsheim: 63,6 % (Vergleich Baden-Württemberg: 49,6 %) (Quelle: wegweiser-kommune.de)
Mikrolage	Das zu bewertende Objekt befindet sich im Stadtteil Rohrbach, östlich der Innenstadt in einem Wohngebiet in Ortrandlage. Das Objekt liegt in der Straße "Zur Schanz" am östlichen Rand von Rohrbach.
Bauweise:	Offene Bauweise, einseitig angebaut (Doppelhaushälfte)
Wohnlage:	Gute Wohnlage innerhalb von Rohrbach
Geschäftslage:	Keine Geschäftslage im Sinne einer 1 A- oder 1 B-Lage.
Gewerbelage:	Keine Gewerbelage
Umliegende Bebauung:	Überwiegend eingeschossige Wohnbebauung
Entfernung zur Stadtmitte:	Das zu bewertende Objekt befindet sich im Stadtteil Rohrbach. Bis zur Stadtmitte von Sinsheim beträgt die Entfernung ca. 3 km.
Infrastruktur	
Individualverkehr:	Sinsheim verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung. Sinsheim liegt direkt an der A 6 Mannheim–Heilbronn. Die Stadt ist über die Anschlussstellen Sinsheim, Sinsheim-Süd und Sinsheim-Steinsfurt zu erreichen. Die nächste Autobahnauffahrt ist rund 3,5 km entfernt. Ferner führen die Bundesstraßen 39, 45 und 292 durch das Stadtgebiet.
ÖPNV:	In der Stadt befinden sich mehrere Bahnhöfe an der Elsenztalbahn Bad Friedrichshall–Heidelberg (Steinsfurt, Sinsheim Museum/Arena, Sinsheim (Elsenz) Hbf, Hoffenheim). In Steinsfurt zweigt die Bahnstrecke Steinsfurt–Eppingen ab, an der sich in Reihen ein Haltepunkt befindet, und die in Eppingen Anschluss an die Kraichgaubahn Karlsruhe–Heilbronn herstellt. Auf der Elsenztalbahn verkehren die S-Bahn-Linie S5 der S-Bahn RheinNeckar (Heidelberg–Sinsheim–Eppingen), die Regionalexpress-Linie RE 2 (Mannheim–Heilbronn) und seit Dezember 2014 die Linie S42 der Stadtbahn Heilbronn (Heilbronn–Bad Friedrichshall–Sinsheim). Der Hauptbahnhof von Sinsheim ist etwa 3,2 km entfernt.
	Den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) bedienen mehrere Buslinien des Sinsheimer Stadtbusses, der in den Verkehrsverbund Rhein-Neckar (VRN) eingebunden ist. Die nächste Bushaltestelle ist ca. 60 m entfernt.

Schulen:

Sinsheim ist traditionell eine Schulstadt für das gesamte Umland. Die Stadt ist Schulträger bzw. Standort mehrerer Gymnasien, der Kraichgau-Realschule, der Carl-Orff-Schule (Sonderpädagogisches Bildungs- und Beratungszentrum mit Förderschwerpunkt Lernen) sowie von zwei Grund- und Werkrealschulen. Ferner gibt es Grundschulen in den Stadtteilen Dühren, Eschelbach, Hilsbach-Weiler, Hoffenheim, Reihen, Rohrbach und Waldangelloch. Im Beruflichen Schulzentrum des Rhein-Neckar-Kreises ist zusätzlich eine Kaufmännische Schule, eine Berufsschule und Berufskolleg, eine Gewerbliche Schule mit Berufsschulen und eine Hauswirtschaftliche Schule für Pflege und Erziehung vorhanden.

Darüber hinaus gibt es zwei private Schulen in den Gebäuden des ehemaligen Benediktinerstifts.

Einkaufsmöglichkeiten:

Sind in Sinsheim gegeben

Öffentliche Einrichtungen:

Alle üblichen, öffentlichen Einrichtungen einer Gemeinde dieser Größe sind vorhanden. Mit der Therme und Badewelt Sinsheim und der PreZero Arena verfügt Sinsheim über zwei sehr attraktive Einrichtungen, die für zahlreiche Besucher über das ganze Jahr sorgen.

Beschaffenheit der Straßen und Gehwege:

Zweispurig ausgebaut, asphaltierte Straße mit beidseitigem Gehweg.

Öffentliche oder private Straßen:

Öffentliche Straße

Störende Betriebe in der Nachbarschaft:

Keine bekannt

Sonstige Beeinträchtigungen, Immissionen:

Definition:

Unter dem Sammelbegriff "Immissionen" werden alle auf ein Grundstück einwirkenden unkörperlichen Störungen, wie z. B. Störungen durch Lärm, Rauch, Staub, Gerüche, Erschütterungen und dergleichen verstanden.

Bei der Objektbesichtigung wurden keine besonderen Beeinträchtigungen bzw. erhöhte Immissionen festgestellt.

Zusammenfassende Beurteilung:

Gute Wohnlage in einem Wohngebiet im Stadtteil Rohrbach in östlicher Ortsrandlage

Anmerkung:

Wegen der Mikrolage und der Infrastruktur wird auch auf das Internet verwiesen: www.sinsheim.de

4.2 Grundstücksbeschaffenheit

Grundstücksform:

Bei dem zu bewertenden Grundstück Flst. Nr. 3435/1 handelt es sich um ein ungefähr rechteckig zugeschnittenes Reihengrundstück, welches im Straßenverlauf etwas abgerundet ist und nach hinten etwas schmäler wird. Das Grundstück weist eine Größe von 383 m² auf.

Es wird in diesem Zusammenhang auch auf den als Anlage beigefügten Lageplan verwiesen.

Grundstücksbreite:	ca. 11 bis 12,50 m
Grundstückstiefe:	ca. 32 m bis 32,50 m
Grenzbebauung-/überbauung:	Gemäß Lageplan und örtlicher Inaugenscheinnahme ist das Wohngebäude mit einer Gebäudeseite bis an die Grundstücksgrenze gebaut (Doppelhaushälfte). Eine Grenzüberbauung ist augenscheinlich nicht vorhanden. Die Garage ist mit einer Seite bis an die Nachbargrenze gebaut. Es wird in diesem Zusammenhang auch auf den als Anlage beigefügten Lageplan verwiesen. Vom Sachverständigen wurde keine Grenzüberprüfung vorgenommen.
Untergrundverhältnisse:	Das Erscheinungsbild des Geländes lässt auf keine negativen Untergrundverhältnisse für Bauwerke schließen. In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende, vertiefende Untersuchungen wurden nicht angestellt.
Naturgefahren:	Gemäß Hochwasserrisikokarte (abgerufen über Geoport) ist das Hochwasserrisiko am Bewertungsgrundstück als gering einzustufen und nur bei extremen Hochwasserlagen (statistisch kommt diese Hochwasserlage seltener als 1 mal in 200 Jahren vor) gegeben. Damit liegt die Gefährdungsklasse außerhalb der HQextrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft. Gemäß Abruf auf der Internetseite "www.gisimmorisknaturgefahren.de" zur Einstufung der Risiken bei den unterschiedlichen Naturgefahren werden für Naturgefahren wie Erbeben, Starkregen, Waldbrand und Schneelast keine erhöhte Gefährdung angegeben. Leicht erhöhte Gefährdung wird angegeben bei sommerlicher Hitze für die Jahre 2041-2070, Hagel für die Jahre 2021-2050 und Blitzschlag. Deutlich erhöhte Gefährdung wird angezeigt bei Hitze für die Jahre 2071-2098 und Wintersturm für die Jahre 2021-2050.
Topographie:	Das Gelände ist relativ eben. Die Höhenlage zu der Straße und zu den Nachbargrundstücken ist normal.
Altlasten:	Im Gutachten sind umweltgefährdende bzw. umweltrelevante Altlasten, Kontaminationen, Abfall usw. in den Baulichkeiten bzw. im Grund und Boden sowie Grundwasser nicht berücksichtigt (z. B. Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen und Aufhaldungen). Es waren bei der Ortsbesichtigung oberflächig keine Negativeinwirkungen erkennbar.
	Laut schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, vom 11.03.2025 ist das Grundstück Flst. Nr. 3435/1 nicht im Bodenschutz- und Altlastenkataster verzeichnet. Damit liegt für diese Fläche nach derzeitigem Kenntnisstand kein Altlastenverdacht vor. Diese Angabe beruht auf dem Stand der (Nach-) Erhebung altlastenverdächtiger Flächen aus dem Jahr 2018.

Bei der Wertermittlung wird der altlastenfreie Bodenzustand sowie nicht verunreinigtes Grundwasser angenommen.

Unterirdische Leitungen: Nicht benannte, unterirdische Leitungen sind wertmäßig in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Erschließung: Voll erschlossen; öffentlich und gesichert

Erschließungskosten: Gemäß Auskunft der Stadt Sinsheim, Amt für Stadt- und Flächenentwicklung, vom 10.03.2025 liegt das Flst.Nr. 3435/1 an einer voll erschlossenen Straße. Alle Erschließungs- und Anliegerbeiträge sind abgegolten.

Es wird unterstellt, dass zum Wertermittlungsstichtag alle wertbeeinflussenden, öffentlich-rechtlichen Abgaben und Gebühren erhoben und geleistet wurden.

Hausanschlüsse: Strom, Wasser, Telefon, Kanalisation

Einfriedigung: Einfriedigung teilweise mit Hecke

Außenanlagen: Hofbefestigung und Hauszugang mit Betonpflastersteinen befestigt, gärtnerische Anlage mit Rasen, Büschen und Bäumen, verwilderte Grünfläche, Terrasse mit Betonplatten.

Die Außenanlagen sind in ungepflegtem, verwildertem Zustand.

Parkmöglichkeiten: Auf dem Grundstück ist eine Garage für einen PKW vorhanden.

Im öffentlichen Straßenraum gibt es außerdem ausreichend kostenlose Parkmöglichkeiten.

5. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

5.1 Vorbemerkungen

Die Baubeschreibung bezieht sich auf den Zustand am Wertermittlungsstichtag. Das Wohnhaus und die Garage konnten nicht von innen besichtigt werden!

Vom Sachverständigen kann somit keine Gewähr für die Richtigkeit der Baubeschreibung übernommen werden!

Grundlage für die Baubeschreibung sind daher lediglich die Erhebungen im Rahmen der Objektbesichtigung von außen (soweit möglich). Bauunterlagen und Baubeschreibungen des Innenausbau lagen keine vor.

Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Nachvollziehbarkeit der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen aufgeführt.

In den einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Bauausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung/Installationen wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Die materielle und formelle Legalität der baulichen Anlagen wird in diesem Gutachten unterstellt. Vom Sachverständigen wurde Rücksprache mit dem Baurechtsamt genommen und um Übersendung der Baugenehmigung aus der Bauakte gebeten. Gemäß Auskunft des Baurechtsamt Sinsheim am 02.04.2025 ist im Bauamt keine Bauakte mehr vorhanden. Offenbar wurde diese ausgeliehen und nicht mehr zurückgegeben. Die Bauakte ist bisher auch nicht digitalisiert, so dass keinerlei Unterlagen im Bauamt vorhanden sind. Im System ist lediglich hinterlegt, dass die Baugenehmigung am 16.07.1997 ausgestellt wurde.

Für die Wertermittlung wurden daher die vom Gläubiger übergebenen Grundrisse herangezogen, welche nach äußerem Erscheinungsbild mit den tatsächlichen Gegebenheiten übereinstimmen.

5.2 Bauweise und Nutzung

Bauweise/Zugang:

Auf dem Flurstück Nr. 3435/1 befindet sich ein einseitig angebautes, eineinhalbgeschossiges, teilunterkellertes Wohngebäude (Doppelhaushälfte) in Massivbauweise. Der Zugang erfolgt von der Straße aus an der Giebelseite (Nordseite). Außerdem ist eine eingeschossige, nicht unterkellerte PKW-Garage vorhanden.

Nutzung :

Gebäude 1: Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte)

KG:

Heizraum/Hausanschlussraum, Kellerraum, Waschküche, Kellervorraum

EG:

Küche/Essen, Wohnen, WC, Diele mit Eingangsbereich, Terrasse

DG:

Drei Zimmer, Bad, Flur, Balkon.

Die Wohnfläche im EG und DG beträgt 121 m².

Gebäude 2: Garage

Eingeschossige, nicht unterkellerte PKW-Garage in Massivbauweise

5.3 Baubeschreibung nach Rohbau und Ausbau

Gebäude 1:

Einfamilienwohnhaus

Baujahr:

1997

Renovierung / Modernisierung /

Umbau:

Nicht bekannt (vermutlich keine Renovierungen durchgeführt)

Anzahl der Geschosse:

Ein Vollgeschoss

Unterkellerung:	Teilunterkellerung
Dachausbau:	Das Dachgeschoss ist zu Wohnzwecken ausgebaut
Rohbau	
Fundamente:	Beton- bzw. Stahlbetonfundamente
Kellerwände:	Kelleraußenwände aus Stahlbeton
Geschosswände:	Außenwände aus Mauerwerk, Innenwände aus Mauerwerk
Geschossdecken:	Vermutlich Massivdecken
Dach:	Satteldach in Holzkonstruktion mit Betondachsteineindeckung und Dachaufbauten (zwei Giebelhäuser) und vermutlich bauzeitüblicher Zwischensparrendämmung
Fassade:	Putzfassade mit Wärmedämmverbundsystem (8 cm stark)
Treppe:	Nicht bekannt
Ausbau	
Fenster:	Kunststofffenster mit Zweischeibenisolierverglasung
Rollläden:	Kunststoffrollläden
Türen:	Nicht bekannt
Installation:	Vermutlich bauzeitübliche Hausinstallationen
Heizung:	Vermutlich Ölzentralheizung (im KG-Plan Heizöltanks)
Warmwasserversorgung:	Zentral
Bodenbeläge:	Nicht bekannt
Sanitärräume:	Gemäß Bauplänen: EG: WC und Waschbecken DG: Bad mit Wanne, Dusche, WC und Waschbecken
Wände:	Nicht bekannt (angenommen wird Raufaser)
Decken:	Nicht bekannt (angenommen wird Anstrich)
Balkone, Terrasse:	Zwei Terrassen mit Betonplattenbelag, ein Balkon auf Erker mit Fliesenbelag und Metallgeländer
Wärmedämmung / Schallschutz / Brandschutz:	Diese bauphysikalischen Eigenschaften sind baujährtypisch. Es wird unterstellt, dass sie den zum Baujahr gültigen Vorschriften entsprechen. Vom SV wurden diesbezüglich aber keine Untersuchungen/ Nachforschungen angestellt.

Energieausweis: Es ist nicht bekannt, ob ein Energieausweis vorhanden ist. Dem Sachverständigen wurden keinerlei Unterlagen durch die Eigentümer zur Verfügung gestellt.

Energetische Beurteilung: Aufgrund des Baujahres und der verwendeten Baumaterialien sind die energetischen Eigenschaften mit "befriedigend, bauzeitüblich, aber nicht mehr ganz zeitgemäß" zu beurteilen.
Es ist bereits ein Wärmedämmverbundsystem mit 8 cm Stärke vorhanden, welches allerdings nicht mit den heutigen Standards vergleichbar ist.

Grundrissgestaltung, Belichtung etc.: Es handelt sich gemäß Grundrissplänen um eine Doppelhaushälfte mit klassischem, zweckmäßigem Grundrisszuschnitt. Im Erdgeschoss befinden sich Küche mit Essen und ein separates Wohnzimmer sowie ein Gäste-WC. Im Dachgeschoss sind drei Zimmer und ein Bad vorhanden. Die Raumabmessungen sind durchschnittlich. Es sind keine Durchgangszimmer vorhanden. Die Belichtung scheint befriedigend, das Wohnzimmer hat eine große Fensterfläche zur Terrasse (Westseite).

Wegen der Größe und Lage der Räumlichkeiten wird auf die beigefügten Baupläne verwiesen.

Bauzustand, Mängel u. Schäden: Von außen ist folgender Renovierungs- und Instandhaltungsstau zu erkennen:
- Fassade ist renovierungsbedürftig
- Terrassen sind uneben
- Äuferes Holzwerk sollte gestrichen werden

Da dem Sachverständigen keine Innenbesichtigung ermöglicht wurde, wird bei der Wertermittlung zugrunde gelegt, dass sich das Gebäude innen in befriedigendem, dem Baualter entsprechendem Bauzustand befindet und seit dem Baujahr keine wertbeeinflussende Renovierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

Bei der Wertermittlung wird vorausgesetzt, dass das Objekt frei von tierischen oder pflanzlichen Schädlingen ist und, dass keine versteckten Schäden bzw. Mängel vorhanden sind.

Besondere Ausstattungsmerkmale: Balkon, Terrassen

Sonstiges Zubehör: Nicht bekannt; evtl. Einbauküchen werden bei der Wertermittlung ohnehin nicht mitbewertet.

Gebäude 2: **Garage**

Baujahr: 1997

Renovierung / Modernisierung / Umbau: Nicht bekannt

Anzahl der Geschosse: Ein Vollgeschoss

Unterkellerung: Nicht unterkellert

Rohbau

Fundamente:	Beton- bzw. Stahlbetonfundamente
Geschosswände:	Stahlbeton
Dach:	Flachdach aus Blech
Fassade:	Putzfassade
Türen/Tore:	Stahlblechschwingtor, eine Stahlblechtür mit Sichtfenster nach hinten
Installationen:	Nicht bekannt
Bodenbeläge:	Betonboden
Bauzustand, Mängel u. Schäden:	Von außen ist folgender Renovierungs- und Instandhaltungsstau zu erkennen: - Fassade ist renovierungsbedürftig Da dem Sachverständigen keine Innenbesichtigung ermöglicht wurde, wird bei der Wertermittlung zugrunde gelegt, dass sich das Gebäude innen in befriedigendem, dem Baualter entsprechendem Bauzustand befindet.

Bei der Wertermittlung wird vorausgesetzt, dass das Objekt frei von tierischen oder pflanzlichen Schädlingen ist und, dass keine versteckten Schäden bzw. Mängel vorhanden sind.

5.4 Beurteilung der vorhandenen Bebauung

Abschließende Beurteilung:	Eineinhalbgeschossiges Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) in Massivbauweise sowie PKW-Garage; nach dem äußeren Eindruck in befriedigenden, von außen teils renovierungsbedürftigem Gesamtzustand. Das Gebäude ist in die Umgebungsbebauung eingefügt.
----------------------------	---

5.5 Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit

Derzeitige Nutzung:	Das Objekt wurde als Wohnhaus genehmigt und seither offenbar auch so genutzt. Das Objekt ist seit einiger Zeit unbewohnt.
Alternative Nutzung bzw. zukünftige Nutzung:	Aufgrund der rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten wird auch zukünftig hauptsächlich eine Wohnnutzung als Einfamilienwohnhaus in Frage kommen. Denkbar wäre eventuell noch eine Teilnutzung für freiberufliche, gewerbliche o.ä. Zwecke. Eine Nutzungsänderung bedarf allerdings in jedem Falle der baurechtlichen Genehmigung durch das zuständige Baurechtsamt. Die Vorschriften des Bebauungsplans, der Landesbauordnung, des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung müssen hierbei berücksichtigt werden.
	Für die Wertermittlung wird auch zukünftig eine wohnwirtschaftliche Nutzung als Einfamilienwohnhaus unterstellt.

6. WERTERMITTlung

6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Verfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert "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." Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung- ImmoWertV-) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste (oder besser noch: die geeignetsten) Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden.

Wertermittlungsverfahren (§ 6 ImmoWertV)

Nach den Vorschriften der **Immobilienwertermittlungsverordnung 2021** sind zur Ermittlung des Verkehrswertes

- *das Vergleichswertverfahren*
- *das Ertragswertverfahren und*
- *das Sachwertverfahren*

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

In den genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse;
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Die genannte Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgende Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts;
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts;
3. Ermittlung des Verfahrenswerts

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist in §§24 - 26 der ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens bei bebauten und unbebauten Grundstücken ist, dass eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen oder ein geeigneter Vergleichsfaktor bzw. Bodenrichtwert oder sonstige geeignete Daten für eine statistische Auswertung vorliegen.

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

1. auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
2. durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors ist der nach § 20 ermittelte Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 der ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert ermittelt.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor.

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren. Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden.

Das Sachwertverfahren eignet sich nur für solche Grundstücke, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht. Das sind in erster Linie Ein- und Zweifamilienhäuser.

Auch Zweifamilienwohnhäuser, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht, können nach dem Sachwertverfahren berechnet werden. Bei Sachwertobjekten ist der Substanzwert wichtiger als die Rendite (laut BGH-Urteil vom 13.07.1970 - VII ZR 189/68 -).

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 - 34 der ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen), und

2. dem Bodenwert.

Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Im vereinfachten Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag zum Wertermittlungsstichtag (Barwert des Reinertrags) und

2. dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert.

Der Kapitalisierung des jährlichen Reinertrags und der Abzinsung des Bodenwerts ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungs- oder Abzinsungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Im periodischen Ertragswertverfahren kann der vorläufige Ertragswert ermittelt werden durch Bildung der Summe aus

1. den zu addierenden und auf den Wertermittlungsstichtag abgezinsten, aus gesicherten Daten abgeleiteten Reinerträgen der Perioden innerhalb des Betrachtungszeitraums und

2. dem über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungsstichtag abgezinsten Restwert des Grundstücks.

Das Ertragswertverfahren eignet sich für Grundstücke, die zur Ertragserzielung bestimmt sind. Dem Käufer eines derartigen Objektes, kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital einbringt. Der Sachwert wird bei Renditeobjekten erst in zweiter Linie interessieren, etwa wegen der Qualität der verwendeten Baustoffe und der daran abzuleitenden Dauer der Erträge. Hierunter fallen vor allem Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke.

Grundsatz der Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV)

Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 5 Satz 3 erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen.

Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

Indexreihen**(§ 18 ImmoWertV)**

Indexreihen dienen der Berücksichtigung von im Zeitablauf eintretenden Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse.

Indexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraums zu den Preisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben. Die Indexzahlen können auch auf bestimmte Zeitpunkte innerhalb des Erhebungs- und Basiszeitraums bezogen werden.

Die Indexzahlen werden aus geeigneten Kaufpreisen für Grundstücke bestimmter räumlicher und sachlicher Teilmärkte ermittelt.

Umrechnungskoeffizienten**(§ 19 ImmoWertV)**

Umrechnungskoeffizienten dienen der Berücksichtigung von Wertunterschieden, ansonsten gleichartiger Grundstücke, die sich aus Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale, insbesondere aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung oder der Grundstücksgröße und -tiefe, ergeben. Umrechnungskoeffizienten geben das Verhältnis des Wertes eines Grundstücks mit einer bestimmten Ausprägung eines Grundstücksmerkmals zum Wert eines Grundstücks mit einer bestimmten Basisausprägung des Grundstücksmerkmals (Normgrundstück) an.

Vergleichsfaktoren**(§ 20 ImmoWertV)**

Vergleichsfaktoren dienen der Ermittlung von Vergleichswerten insbesondere für bebaute Grundstücke. Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte).

Liegenschaftszinssätze;**Sachwertfaktoren****(§ 21 ImmoWertV)**

Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwertes zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

**Besondere objektspezifische
Grundstücksmerkmale
(§ 8 ImmoWertV)**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzten sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

**Begründung der
Verfahrenswahl**

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Einfamilienwohnhaus im Erbbaurecht.

Bei dem hier zu bewertenden Anwesen **wird der Verkehrswert in Anlehnung an den Sachwert ermittelt**, weil bei derartigen Objekten üblicherweise die Eigennutzung und somit der Substanzwert im Vordergrund stehen wird. Es wird hierbei das Sachwertverfahren (§ 35 ImmoWert V) herangezogen.

Unterstützend zum Sachwert wird auch der Ertragswert ermittelt, da bei der vergleichenden Gegenüberstellung von Ertrags- und Sachwert eine Kontrolle und vor allem auch eine Abwägung aller wertbestimmenden Faktoren möglich ist.

6.2 Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks

Verfahren

Gemäß § 40 ImmoWertV ist der Bodenwert vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe von § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 166 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungsstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Absatz 2 des Baugesetzbuchs zu ermitteln.

Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:

1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;
2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;
3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 3 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.

Da keine, oder nicht ausreichende, Vergleichswerte gemäß § 40 ImmoWertV zur Verfügung stehen, wird bei diesem Gutachten als Ausgangspunkt für die Ermittlung des Bodenwertes der vom Gutachterausschuss für das dortige Gebiet festgestellte Bodenrichtwert (durchschnittlicher Lagewert gemäß § 196 BauGB) herangezogen, wobei jedoch der Wert mit dem durchschnittlichen Lagewert nicht identisch sein muss, da der durch den Preis bestimmt wird, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielen wäre.

Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss Sinsheim gibt einen Bodenrichtwert von 460,- Euro pro m² Grundstücksfläche für unbebaute Grundstücke, inkl. Erschließungskosten, in diesem Gebiet an (abgerufen über boris-bw.de). Der Bodenrichtwert wurde zum Stichtag 01.01.2024 festgelegt und bezieht sich auf Wohnbauflächen und eine Grundstücksfläche von 50 m.

Beurteilung

Das vorhandene Grundstück ist mit einer Tiefe von max. 32,50 m weniger tief als bei den beschreibenden Merkmalen des Bodenrichtwertes zu Grunde gelegt wurde. Eine Anpassung aufgrund Übertiefe kommt daher nicht zum Tragen.

Das Grundstück Flst.Nr. 3435/1 weist keine besonderen Abweichungen zu den benachbarten Grundstücken in Bezug auf Lage, Topographie, und Ausnutzung und der sonstigen tatsächlichen und maßgeblichen Eigenschaften auf. Die Grundstücksgröße entspricht zusammen mit dem benachbarten Doppelhaushälften-Grundstück etwa den umliegenden Grundstücken. Der Sachverständige erachtet deshalb den ausgewiesenen Bodenrichtwert als angemessenen Bodenwert für die Bewertung.

Aufgrund der Lage des Grundstücks, der Ausnutzung, der Größe und des Zuschnitts sowie der Bebauung und der sonstigen rechtlichen Eigenschaften und tatsächlichen Gegebenheiten, wird nach sachverständigem Ermessen ein Bodenwert von 460,- Euro pro m² für das zu bewertende Grundstück als angemessen und marktgerecht angesetzt.

Zum Wertermittlungsstichtag (seit Festsetzung des Bodenrichtwertes) hat sich das Preisniveau verändert. Es ist festzustellen, dass das Bodenpreisniveau in Sinsheim ungefähr um 5 % gesunken ist..

Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert:	460 EUR
Absschlag wegen Rückgang des Bodenwertniveaus	-23 EUR
Bodenwert angepasst:	437 EUR
<u>Berechnung:</u>	
<i>Flst. Nr. 3435/1 mit einer Größe von 383 m²:</i>	
383 m ² x 437EUR	= 167.371 EUR
Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks	
= 167.371EUR	

6.3 Allgemeines zum Erbbaurecht

Definition gemäß §1 Abs. 1 ErbbauRG

Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, dass demjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, das veräußerliche und vererbliche Recht zusteht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu haben (Erbbaurecht).

Wesentliche Merkmale des Erbbaurechts

Das Bauwerk gilt als wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts (und nicht des Grundstücks). Erlöscht das Erbbaurecht, so wird das Bauwerk zum wesentlichen Bestandteil des Grundstücks.

Erbbaurechte können nur erstrangig bestellt werden. Damit ist gesichert, dass das Erbbaurecht auch im Fall einer Zwangsversteigerung des Grundstücks fortbesteht.

Das Erbbaurecht kann zeitlich befristet oder unbefristet vereinbart sein.

Das Erbbaurecht ist ein grundstücksgleiches Recht. Es kann wie ein Grundstück veräußert, belastet und vererbt werden und wird deshalb in ein eigenes Grundbuch (Erbbaugrundbuch) eingetragen. Im Erbbaugrundbuch wird i.d.R. auf den Erbbaurechtsvertrag Bezug genommen, weil dieser die vertraglichen Vereinbarungen zwischen den Parteien enthält.

Erbbauzins

Der Erbbaugrundstückseigentümer erhält dafür, dass er seinen Boden dem Erbbauberechtigten zur Verfügung stellt, in der Regel ein Entgelt in Form einer regelmäßigen Zahlung: den Erbbauzins.

Die Höhe des Erbbauzinses kann grundsätzlich zwischen den beteiligten Parteien frei verhandelt werden. Es ist jedoch zur Regel geworden, dass der Erbbauzins zu Beginn der Laufzeit des Erbbaurechts in einem Prozentsatz festgelegt wird, der sich auf den zur Zeit der Begründung des Rechts gegebenen Bodenwert bezieht.

Verfahren

Weil es sich bei dem zu bewertenden Grundstück um ein Erbbaurechtsgrundstück handelt, muss der Bodenwertanteil des Erbbaurechts bzw. der Verkehrswert des Erbbaugrundstücks ermittelt werden.

Der Verkehrswert des Erbbaurechts und der Verkehrswert des Erbbaugrundstücks sind unter Berücksichtigung der vertraglichen Vereinbarungen und der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände in Abhängigkeit von den zur Verfügung stehenden Daten zu ermitteln. Der Verkehrswert des Erbbaurechts kann im Vergleichswertverfahren nach den §§ 49 und 50 der ImmoWertV2021 oder auf andere geeignete Weise ermittelt werden. Der Verkehrswert des Erbbaugrundstücks kann im Vergleichswertverfahren nach den §§ 51 und 52 der ImmoWertV2021 oder auf andere geeignete Weise ermittelt werden.

Für den vorliegenden Auftrag ist der Verkehrswert des Erbbaurechts zu ermitteln.

Vergleichswertverfahren**§ 49 Vergleichswertverfahren für das Erbbaurecht**

(1) Im Vergleichswertverfahren kann der Wert des Erbbaurechts insbesondere ermittelt werden

1. aus Vergleichspreisen für veräußerte Erbbaurechte,
2. ausgehend von dem nach § 50 zu ermittelnden finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts oder
3. ausgehend vom Wert des fiktiven Volleigentums im Sinne des Satzes 2: Der Wert des fiktiven Volleigentums ist der Wert des fiktiv unbelasteten Grundstücks, der dem marktangepassten vorläufigen Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwert ohne Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen entspricht.

§ 51 Vergleichswertverfahren für das Erbbaugrundstück

(1) Im Vergleichswertverfahren kann der Wert des Erbbaugrundstücks insbesondere ermittelt werden

1. aus Vergleichspreisen für veräußerte Erbbaugrundstücke,
2. ausgehend von dem nach § 50 zu ermittelnden finanzmathematischen Wert des Erbbaugrundstücks oder
3. ausgehend vom Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks.

Eignung und Anpassung der Daten

Gemäß § 9 Abs. 3 der ImmoWertV 2021 können Daten vom Sachverständigen geschätzt werden, falls zur Wertermittlung keine bzw. lediglich nicht geeignete Daten zur Verfügung gestellt werden können.

Datengrundlage im Bewertungsfall

Der Gutachterausschuss Sinsheim hat in seinem Grundstücksmarktbericht keine Erbbaurechtsfaktoren und auch keine Erbbaurechtskoeffizienten ausgewiesen. Es sind auch nicht genug Vergleichspreise von veräußerten Erbbaurechten vorhanden, so dass eine Kaufpreisauswertung angefordert werden könnte und die Wertermittlung anhand des Vergleichswertverfahren erfolgen könnte.

6.4 Bodenwertanteil des Erbbaurechts

Grundlage

Gemäß § 50 ImmoWertV ist der finanzmathematische Wert des Erbbaurechts durch Bildung der Summe des Wertes des fiktiven Volleigentums abzgl. des Bodenwertes des fiktiv unbelasteten Grundstücks und der über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten Differenzen aus dem angemessen und dem erzielbaren Erbbauzins oder ausnahmsweise der Differenz aus dem jeweils über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten angemessenen und erzielbaren Erbbauzins.

Diese Differenz entspricht dem Bodenwertanteil, wie er im vorherigen Verfahren der WertR bezeichnet wurde.

Ausgangsdaten

Der Erbbauvertrag ist vom 08.07.1997. Es gibt Nachträge bezüglich Erbbauzinsänderungen vom 09.12.2008 und 22.01.2014.

Das Erbbaurecht endet mit Ablauf des 99. Jahres nach Eintragung zum 03.09.2096. Erbbaurechtsgeber ist die Stiftung Schönaу, Heidelberg (ehemals: evangelische Stiftung Pflege Schönaу).

Die Restlaufzeit beträgt demnach noch:

71 Jahre -gerundet-

Gemäß Erbbauvertrag räumt die Grundstückseigentümerin den Erbbauberechtigten ein Vorkaufsrecht für das Grundstück ein.

Im § 14 des Erbbauvertrages wird geregelt, dass dem Erbbauberechtigten nach Beendigung des Erbbaurechts durch Zeitablauf ein Vorrecht auf Erneuerung zu (nach näherer Maßgabe des § 31 ErbbauVO).

Gemäß Homepage der Stiftung Schönaу wird in der Regel ein Erbbaurecht um eine weitere Laufzeit erneuert. Ein Verkauf der Grundstücke ist nicht vorgesehen.

Die Restnutzungsdauer des Gebäudes beträgt 52 Jahre.

Die Laufzeit des Erbbauvertrages ist somit länger als die Gebäuderestnutzungsdauer. Eine Entschädigung des Gebäudes wegen Vertragsablauf wird somit nicht fällig.

Laut Erbbauvertrag verpflichtete sich der Erbbaurechtsgeber bei Beendigung des Erbbaurechts (durch Zeitablauf) eine Entschädigung in Höhe von 2/3 des gemeines Wertes, den die Bauwerke bei Ablauf des Erbbaurechts haben, an den Erbbauberechtigten zu zahlen.

Erzielbarer Erbbauzins

Jährlicher Erbbauzins (erzielbarer Erbbauzins):

Vgl. § 50 ImmoWertV (4): der erzielbare Erbbauzins ist der Betrag, der sich aus dem im Erbbaurechtsvertrag vereinbarten Erbbauzins unter Berücksichtigung vertraglich vereinbarter und gesetzlich zulässiger Anpassungsmöglichkeiten ergibt.

Erbbauzins gemäß Erbbaurechtsvertrag:

1.411,17EUR - ursprüngl. Erbbauzins 2.760,- DM in Euro-
278,71EUR - Erhöhung seit 09.12.2008
163,27EUR - Erhöhung seit 22.01.2014-

1.853,15EUR

= aktueller jährlicher Erbbauzins
der gesamten Immobilie

Ermittlung des erzielbaren Erbbauzinses (= gesetzlich oder vertraglich erzielbar) bei verpasster Erbbauzinsanpassung:

Ist aufgrund des Erbbaurechts ein Wohngebäude errichtet worden, darf der Erbbauzins frühestens nach Ablauf von 3 Jahren seit Vertragsschluss und, wenn eine Erhöhung des Erbbauzinses bereits erfolgt ist, frühestens nach Ablauf von 3 Jahren seit der jeweils letzten Erhöhung geltend gemacht werden. Der Umstand, dass eine in der Vergangenheit vorgenommene Erhöhung des Erbbauzinses den Erhöhungsanspruch des Grundstückseigentümers nicht ausgeschöpft hat, hat nicht zur Folge, dass er für einen späteren Zeitraum diesen Rahmen nicht ausschöpfen darf.

Üblicherweise werden zur Anpassung der Erbbauzinses im Erbbauvertrag entsprechende Sicherungs-/Anpassungsklauseln vereinbart.

Im Vertrag vom 08.07.1997 gibt es unter § 3 eine Wertsicherungsklausel, die besagt, dass wenn sich die allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse, die Geldwährung oder der Grundstückswert in dem Maße ändert, dass der vereinbarten Erbbauzins für den Eigentümer oder den Erbbauberechtigten nicht mehr angemessen sein sollte, so kann jede Partei verlangen, dass der Erbbauzins neu festgesetzt wird; bei einer Wohnbebauung bleiben die Grundstückswerte unberücksichtigt.

Bei Erbbaurechtsverträgen ohne Anpassungsklausel kann dennoch eine Anpassung infrage kommen, wenn sich das Gleichgewicht zwischen Leistung und Gegenleistung im Laufe der Zeit so stark verschoben hat, dass dem dadurch benachteiligten Vertragspartner ein weiteres Festhalten an der ursprünglichen Vereinbarung billigerweise nicht mehr zuzumuten ist (Überschreitung der Opfergrenze). Unabhängig davon, ob es sich um ein Wohn- oder Gewerbegrundstück handelt, kann der Erbbauzins bei einem Anstieg der Lebenshaltungskosten von >150 % oder einem Kaufkraftschwund von mehr als 60 % - bemessen nach den vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Indizes - wegen Wegfall der Geschäftsgrundlage angepasst werden.

Dabei bemessen sich Kaufkraftschwund und Lebenshaltungskosten am Lebenshaltungskostenindex bzw. dem Verbraucherpreisindex. In den folgenden Abschnitten werden diese Indizes genauer beschrieben.

Seitdem in die damalige ErbbauVO (heute: ErbbauRG) 1974 der § 9a neu eingefügt wurde, ist eine Kopplung des Erbbauzinses an einen Bodenpreisindex unzulässig, da die Bodenpreisentwicklung nicht der Entwicklung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse entspricht.

Ein Erhöhungsanspruch ist jedoch bei Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse nicht unbillig. Dementsprechend hat der BGH bei der Auslegung des Begriffs "Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse" in ständiger Rechtsprechung entschieden, dass entsprechend der sozialen Zielsetzung an die Daten anzuknüpfen ist, die am besten die allgemeine Wirtschaftslage des Durchschnitts der Bevölkerung widerspiegeln. Danach kommt es auf den Mittelwert folgender Auswertungen an:

der Veränderung des (ehemaligen) Lebenshaltungskostenindexes eines 4-Personen-Haushalts von Arbeitern und Angestellten mit mittlerem Einkommen (bzw. heute Verbraucherpreisindex) einerseits und der Veränderung der Indizes der durchschnittlichen Bruttomonatsverdienste vollzeitbeschäftigter Arbeitnehmer (=

**Vom Lebenshaltungs-
kostenindex zum
Verbraucherpreisindex**

Der Lebenshaltungskostenindex eines 4-Personen Haushalts von Arbeitern und Angestellten mit mittlerem Einkommen wird nach der Indexrevision im Jahr 2003 vom statistischen Bundesamt nicht mehr ermittelt. An seine Stelle ist der Verbraucherpreisindex mit dem Basisjahr 2000 (VPI 2000) getreten.

Aufgrund der Indexrevision ist bei der Berechnung von Erbbauzinsanpassungen der VPI zu verwenden.

Für privatrechtliche Verträge, die Wertsicherungsklauseln auf Basis eines dieser Verbraucherpreisindizes enthalten, ist nach Dezember 1999 ein Übergang auf den Verbraucherpreisindex (VPI) erforderlich; denn eine sachgerechte Fortführung der weggefallenen Lebenshaltungskostenindexreihe ist nicht möglich, auch nicht mit Hilfe mathematischer Berechnungen.

**Berechnung des
vertraglich erzielbaren
Erbbauzinses (bei
verpasster Anpassung)**

Nach zuvor beschriebener Methode (Anpassung mittels VPI und Einkommensindex) wird der tatsächliche Erbbauzinssatz wie folgt berechnet:

Im vorliegenden Fall wurde im Erbbauvertrag keine konkrete Vereinbarung über eine evtl. Erhöhung des Erbbauzinses getroffen. Das hat zur Folge, dass sich die Anpassung des Erbbauzinses im Bewertungsfall ebenso am Lebenshaltungskostenindex (bzw. Verbraucherpreisindex), sowie Einkommensindex orientiert. Die letzte Anpassung erfolgte im Jahre 2014. Somit muss überprüft werden, ob eine erneute Erhöhung des Zinses gerechtfertigt wäre.

Die letzte Zinsanpassung erfolgte zum 22.01.2014. Der aktuell vereinbarte Erbbauzins beträgt:
1.853,15EUR

Basisdaten zur Anpassung des Erbbauzinses

Zeitpunkt der letzten Anpassung des Erbbauzinses	22.01.2024
Höhe des Erbbauzinses seit der letzten Anpassung	€ 1.853,15
Index durchschnittlicher monatlicher Bruttoverdienst zum Zeitpunkt der letzten Erbbauzinsanpassung IV. Quartal 2013 (Index 2022=100)	82,30
Index durchschnittlicher monatlicher Bruttoverdienst zum Stichtag IV. Quartal 2024. (Index 2022=100)	112,50
Verbraucherpreisindex zum Zeitpunkt der letzten Erbbauzinsanpassung (Dez. 2013); Index	93,90
Verbraucherpreisindex zum März 2025; Index 2020=100	121,20

Aus dem Erbbauvertrag ergeben sich lediglich folgende Regelungen zur Anpassung des Erbbauzinses:

Bei einer Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse bleiben bei einer Wohnbebauung die Grundstückswerte unberücksichtigt.

Wurden keine (konkreten) Anpassungsklauseln vereinbart, kann der Erbbauzins, wie im Abschnitt "Ausgangsdaten" erläutert (aufgrund von "Wegfall der Geschäftsgrundlage"), angepasst werden.

Berechnung

Veränderung der Bruttoverdienste Deutschland (2022 = 100):

Indexstand IV. Quartal 2013	82,3
Indexstand IV. Quartal 2024	112,5
Veränderung in Prozentpunkten	30,2
Veränderung in Prozent	% 36,70

Veränderung Verbraucherpreisindex (2020 = 100)

Indexstand VPI Dez.2013	93,9
Indexstand VPI März 2025	121,2
Veränderung in Prozentpunkten	27,3
Veränderung in Prozent	% 29,07
Gesamtveränderung der Lebenshaltungskosten:	% 29,07

Gesamtveränderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse:

Veränderung der Bruttoverdienste	%	36,70
Gesamtveränderung Lebenshaltungskosten	%	29,07
Summe der Veränderungen der wirtschaftlichen Verhältnisse		65,77
Mittelwert der Veränderung der wirtschaftlichen Verhältnisse	%	32,88

Unter Berücksichtigung der Veränderungen der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse ergibt sich folgende Anpassung für den

Erbbauzinsanpassung

Erbbauzins seit letzter Anpassung	€	1.853,15
Erbbauzinsanpassung	€	609,39
Neuer vertraglich möglicher Erbbauzins	€	2.462,54
erzielbarer Erbbauzins -gerundet-	€	2.460,00

Angemessener Erbbauzins

Im ursprünglichen Erbbaurechtsvertrag war kein Erbbauzins in Prozent angegeben.

Vgl. § 50 ImmoWertV (3): der angemessene Erbbauzins wird in der Regel auf der Grundlage des angemessenen Erbbauzinssatzes und des Bodenwertes des Grundstücks, an dem das Erbbaurecht bestellt wird, ermittelt. Der angemessene Erbbauzinssatz, der sich bei Neubestellung von Erbbaurechten der betroffenen Grundstücksart am Wertermittlungstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ergibt oder ein anderer geeigneter Zinssatz.

Auf der Homepage der Stiftung Schönau wird der Erbbauzins bei Wohnnutzung mit bis zu drei Wohneinheiten mit 4 % angegeben.

Im Grundstücksmarktbericht 2023 der Stadt Karlsruhe werden recherchierte Erbbauzinssätze der Kirchen, des Land Baden-Württembergs und der Stadt Karlsruhe veröffentlicht.

Für Wohnbaugrundstücke beträgt der Erbbauzinssatz für Wohnen bei verschiedenen Erbbaurechtsgebern 4 %. Die Stadt Karlsruhe hat im Fall niedriger Kapitalmarktzinsen (unter 2%) den Erbbauzins befristet auf 2 % gesenkt.

In der Wertermittlung wird von einem üblichen Erbbauzins, wie von der Stiftung Schönau angegeben, von 4 % ausgegangen.

Der angemessene Erbbauzins errechnet sich aus dem stichtagsbezogenen, unbelasteten Bodenwert \times 4,00 % Zinsen =

$$167.371 \text{ EUR} \quad \times 4,00 \% = \quad 6.695 \text{ EUR pro Jahr}$$

Differenz angemessener und erzielbarer Erbbauzins

$$\text{Angemessener jährlicher Erbbauzins} = \quad 6.695 \text{ EUR}$$

$$\text{abzügl. vertraglich erzielbarer Erbbauzins} = - \quad 2.460 \text{ EUR}$$

$$\text{Differenz angemessener-erzielbarer Erbbauzins} = \quad 4.235 \text{ EUR}$$

(entspricht jährlicher Zinsvorteil für den Berechtigten)

Kapitalisierung der Differenz

Bei einer Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrags von rund

71 Jahren

und einer Verzinsung von 4,00%

ergibt sich ein Rentenbarwertfaktor: 23,4563

kapitalisierte Differenz aus angemessenem und erzielbarem Erbbauzins:

$$4.235 \text{ EUR} \quad \times \quad 23,4563 = \quad 99.337 \text{ EUR}$$

6.4.1 Bodenwertanteil des Erbbaurechts (ohne Berücksichtigung des Erbbauzinsses)

Im Zwangsversteigerungsverfahren ist zusätzlich der Bodenwertanteil des Erbbaurechts ohne Berücksichtigung des Erbbauzinsses zu ermitteln, da der Barwert des Erbbauzinsses bei einer Zwangsversteigerung unter Umständen separat zu entschädigen ist. Eine Berechnung des Bodenwertanteils des Erbbaurechts mit Berücksichtigung des tatsächlichen Zinses würde, bei Abzug des Wertersatzbetrags (Barwert des Erbbauzinsses) rechnerisch zu einer doppelten Subtraktion des Erbbauzinsses führen.

Differenz angemessener und erzielbarer Erbbauzins

$$\text{Angemessener jährlicher Erbbauzins} = \quad 6.695 \text{ EUR}$$

Abzug für tatsächlich vereinbarten Erbbauzins entfällt im Zwangsversteigerungsverfahren; der Erbbauzins wird mit 0,-- Euro angesetzt (Barwertberechnung siehe Punkt 6.7.):

$$= - \quad 0 \text{ EUR}$$

$$\text{Differenz angemessener-erzielbarer Erbbauzins} = \quad 6.695 \text{ EUR}$$

(entspricht jährlicher Zinsvorteil für den Berechtigten)

Kapitalisierung der Differenz

Bei einer Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrags von rund 71 Jahren und einer Verzinsung von 4,00% ergibt sich ein Rentenbarwertfaktor: 23,4563

kapitalisierte Differenz aus angemessenem und erzielbarem Erbbauzins:

$$6.695 \text{ EUR} \quad \times \quad 23,4563 \quad = \quad 157.040 \text{ EUR}$$

6.5 Sachwert

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen; durchschnittliche Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge zu den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Im Rahmen der Modellkonformität können nur Regionalfaktoren der Gutachterausschüsse zur Anwendung kommen, deren Sachwertfaktoren für die Wertermittlung herangezogen werden.

Der Ermittlung der Herstellungskosten werden die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) zugrunde gelegt, welche in der Anlage 4 der ImmoWertV21 veröffentlicht sind.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in Euro/m² Bruttogrundfläche (BGF) angegeben.

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Das Wertermittlungsobjekt ist entsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren.

Bei den NHK 2010 sind teilweise Korrekturfaktoren angegeben, die eine Anpassung des jeweiligen Kostenkennwertes wegen der speziellen Merkmale des Bewertungsobjekts erlauben.

Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.
 Alterswertminderungsfaktor =

$$\text{RND/GND} \times \text{durchschnittliche Herstellungskosten.}$$

Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.
 In der Anlage 1 der ImmoWertV sind Modellansätze für verschiedene Gebäudetypen angegeben.

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Die Restnutzungsdauer ist unabhängig von dem zur Anwendung kommenden Wertermittlungsverfahren. Dementsprechend ist bei allen zur Anwendung kommenden Wertermittlungsverfahren dieselbe übliche Restnutzungsdauer anzusetzen.

Bei Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden im Fall von Modernisierungen ist das in Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) beschriebene Modell zugrunde zu legen.

Es kann bei der Bewertung von Verwaltungs-, Büro- und Geschäftsgebäuden entsprechende Anwendung finden. Das Modell soll einer nachvollziehbaren Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen dienen.

Die Modernisierungspunkte können ermittelt werden

1. durch Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente (Tabelle 1) oder
2. auf der Grundlage einer sachverständigen Einschätzung des Modernisierungsgrades (Tabelle 2)

Die Verwendung des Modells ersetzt nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalls. Bei kernsanierter Modellen ist als fiktives Baujahr das Jahr der fachgerechten Sanierung zugrunde zu legen. Die teilweise noch verbleibende alte Bausubstanz ist durch einen Abschlag zu berücksichtigen, welcher bei einer kompletten Kernsanierung 10 % beträgt.

Modernisierung/ Instandhaltung

Modernisierung (§ 16 Abs.3 Wohnraumförderungsgesetz)

(3) Modernisierungen sind bauliche Maßnahmen, die

1. den Gebrauchswert des Wohnraums oder des Wohngebäudes erhöhen,
2. die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder
3. nachhaltige Einsparung von Energie und Wasser bewirken.

Instandsetzungen, die durch Maßnahmen der Modernisierung verursacht werden, fallen unter die Modernisierung.

Die Instandhaltung soll sicherstellen, dass der funktionsfähige Zustand einer baulichen Anlage erhalten bleibt oder bei Ausfall wiederhergestellt wird.

Die Instandhaltung eines Gebäudes gewährleistet auf Dauer den physischen Erhalt eines Gebäudes, allerdings weitgehend in dem Zustand, in dem es errichtet wurde. Das Gebäude hat damit zwar physisch eine unendliche Lebensdauer, jedoch schwindet seine wirtschaftliche Nutzungsfähigkeit aufgrund der sich wandelnden Anforderungen an das Gebäude. Die Instandhaltung und Modernisierung stehen somit in einer Wechselbeziehung zur prognostizierten Restnutzungsdauer sowie zum Reinertrag eines Gebäudes.

Gebäudewertermittlung:

Gebäude: Nr.1

Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte)

Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche (BGF) wurde anhand der Baupläne ermittelt und liegt dem Gutachten als Anlage 1 bei.

Die ermittelte BGF beträgt: 218,78 m²

Kostenkennwert

NHK 2010

Einfamilienwohnhaus, einseitig angebaut Typ 2.01 / 2.21 (teilunterkellert, 1 VG, DG ausgebaut) Mischkalkulation

Ermittlung des Kostenkennwerts unter Berücksichtigung der Standardstufen gemäß der Anlage 4 der ImmoWertV (nach Sanierung).

Kostenkennwert in EUR/m² BGF: 837 EUR /m² BGF

Durchschnittliche Standardstufe: 3,0

Korrekturen, Zu-/Abschläge

Gemäß Anlage 4 der ImmoWertV sind fehlende Drempel, ein ausgebauter Spitzboden usw. durch Zu- oder Abschläge auf die Kostenkennwerte zu berücksichtigen. Die Höhe des entsprechenden Abschlags bzw. Zuschlags ist hierbei vom Sachverständigen zu begründen.

Für Zweifamilienhäuser ist zudem ein Korrekturfaktor auf den Kostenkennwert von 1,05 vorzunehmen.

Die Anpassung erfolgt bei der Berechnung des vorläufigen Sachwertes. Im vorliegenden Fall ist kein Zu- oder Abschlag vorzunehmen.

Anzusetzende Korrekturfaktoren/Zu-/Abschläge:	
Entfällt	0%
Summe der Zu- und Abschläge:	+ 0%
Anzusetzender Korrekturfaktor:	1,00

Baupreisindex

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag
(Basisjahr 2010 = 100) = 1,847 -Stand 1. Quartal 2025-

Baujahr 1997

Gebäudealter 28 Jahre

**Modernisierungspunkte
/ Modernisierungsgrad**

Das Wohnhaus wurde 1997 errichtet. Soweit von außen ersichtlich wurden bisher keine größeren Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Über Renovierungsmaßnahmen im Innenbereich kann keine Aussage getroffen werden, da dem Sachverständigen keine Innenbesichtigung ermöglicht wurde. Es wurde unterstellt, dass seit dem Baujahr keine wertbeeinflussende Renovierungen/Modernisierungen durchgeführt wurden.

Unter Berücksichtigung der durchgeführten Renovierungsmaßnahmen werden die Modernisierungspunkte anhand einer Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente ermittelt:

Modernisierungselemente	max. Punkte	Bewertungsobjekt
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0
Modernisierung d. Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Summe der Punkte	20	0

Wenn detaillierte Angaben zu Modernisierungen fehlen und sich eine präzise Punktzahl anhand der Punktetabelle nicht ermitteln lässt, können die Modernisierungspunkte sachverständig durch eine grobe Zuordnung zu einem Modernisierungsgrad erfolgen, aus dem die Gesamtpunktzahl für die Modernisierung ermittelt werden kann.

Eingruppierung:

- 0-1 Punkt = nicht modernisiert
- 2-5 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen d. Instandhaltung
- 6-10 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad
- 11-17 Punkte = überwiegend modernisiert
- 18-20 Punkte = umfassend modernisiert

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen ergibt sich in Abhängigkeit von Gesamtnutzungsdauer, Gebäudealter und Modernisierungsgrad.

Der Ermittlung liegt ein theoretischer Modellansatz zugrunde und wird nach der folgenden Formel berechnet:

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

Bei der Formel ist zu beachten, dass Modernisierungen erst ab einem gewissen Alter der baulichen Anlagen Auswirkungen auf die Restnutzungsdauer haben. Für die Variablen a, b und c sind der Werte der Tabelle 3, Anlage 2 zur ImmoWertV zu verwenden.

Daher können die in Tabelle b zu Anlage 2 der ImmoWertA veröffentlichten Tabellen verwendet werden, in denen in Abhängigkeit von Gesamtnutzungsdauer, Gebäudealter und Modernisierungspunkten die modifizierte Restnutzungsdauer direkt abgelesen werden kann. Die Tabellenwerte sind auf die volle Jahreszahl gerundet.

Ausgangsparameter:

Gesamtnutzungsdauer:	80	Jahre
Gebäudealter:	28	Jahre
Ermittelte Modernisierungspunkte:	0	Punkte

Aufgrund des Gebäudealters, des ermittelten Modernisierungsgrades und aufgrund der Gesamtnutzungsdauer ergibt sich folgende Restnutzungsdauer:

RND	52	Jahre
-----	----	-------

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen

Kostenkennwert in EUR/m ² :	837,00EUR
Korrekturfaktoren, Zu-/Abschläge: x 1,000	= 837,00EUR
Indexierter Kostenkennwert: x 1,847	= 1.545,94EUR
Bruttogrundfläche in m ² x 218,78	= 338.221 EUR

Herstellungskosten des Gebäudes	338.221 EUR
---------------------------------	-------------

in der BGF nicht erfasste Bauteile: Terrassen, Balkon, Dachaufbauten	15.000 EUR
---	------------

Herstellungskosten der baulichen Anlage	353.221 EUR
---	-------------

x Regionalfaktor (kein Regionalfaktor, wird mit 1,0 angesetzt)	
353.221 EUR x 1,0000	= 353.221 EUR

x Alterswertminderungsfaktor (RND/GND)	
--	--

353.221 EUR x 0,6500	= 229.594 EUR
----------------------	---------------

Einfamilienwohnhaus (DHH)	= 229.594 EUR
----------------------------------	----------------------

Gebäude Nr. 2:**Garage****Bruttogrundfläche**

Die Bruttogrundfläche (BGF) wurde anhand des Lageplans ermittelt und liegt dem Gutachten als Anlage 1 bei.

Die ermittelte BGF beträgt: 17,88 m²

Kostenkennwert

NHK 2010

ähnlich Typ 14.1 Einzelgaragen

Ermittlung des Kostenkennwerts unter Berücksichtigung der Kostenkennwert in EUR/m² BGF: 317 EUR /m² BGF
Durchschnittliche Standardstufe: 3,3

Korrekturen, Zu-/Abschläge

Die Anpassung erfolgt bei der Berechnung des vorläufigen Sachwertes.

Anzusetzende Korrekturfaktoren/Zu-/Abschläge:

Entfällt 0%

Summe der Zu- und Abschläge: + 0%

Anzusetzender Korrekturfaktor: 1,00

Baupreisindex

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag

(Basisjahr 2010 = 100) = 1,847 -Stand 1. Quartal 2025-

Baujahr

1997

Gebäudealter

28 Jahre zum Wertermittlungsstichtag

Modernisierungspunkte / Modernisierungsgrad

Die Garage wurde vermutlich mit dem Wohnhaus 1997 errichtet. Soweit von außen ersichtlich wurden bisher keine größeren Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.

Wenn detaillierte Angaben zu Modernisierungen fehlen und sich eine präzise Punktzahl anhand der Punktetabelle nicht ermitteln lässt, können die Modernisierungspunkte sachverständig durch eine grobe Zuordnung zu einem Modernisierungsgrad erfolgen, aus dem die Gesamtpunktzahl für die Modernisierung ermittelt werden kann.

Eingruppierung:

0-1 Punkt = nicht modernisiert

2-5 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

6-10 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad

11-17 Punkte = überwiegend modernisiert

18 -20 Punkte = umfassend modernisiert

Der Modernisierungsgrad wird als "nicht modernisiert" bezeichnet und 0 Modernisierungspunkte angesetzt.

Restnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer beläuft sich auf 60 Jahre.

Ausgangsparameter:

Gesamtnutzungsdauer: 60 Jahre

Gebäudealter: 28 Jahre

Ermittelte Modernisierungspunkte: 0 Punkte

Aufgrund des Gebäudealters, des ermittelten Modernisierungsgrades und aufgrund der Gesamtnutzungsdauer ergibt sich folgende Restnutzungsdauer:

RND 32 Jahre

Berechnung	Kostenkennwert in EUR/m ² :	317,00EUR
	evtl. Korrekturfaktoren: x 1,000 = 317,00EUR	
	Indexierter Kostenkennwert: x 1,847 = 585,50EUR	
	Bruttogrundfläche in m ² x 17,88 = 10.469 EUR	
	Herstellungskosten des Gebäudes	10.469 EUR
	in der BGF nicht erfasste Bauteile: Entfällt	= 0 EUR
	Herstellungskosten der baulichen Anlage	10.469 EUR
	x Regionalfaktor (kein Regionalfaktor, wird mit 1,0 angesetzt) 10.469 EUR x 1,0000 = 10.469 EUR	
	x Alterswertminderungsfaktor (RND/GND) 10.469 EUR x 0,5333 = 5.583 EUR	
	Garage = 5.583EUR	

**Vorläufiger Sachwert
des fiktiven Volleigentums**

Einfamilienwohnhaus (DHH)	=	229.594 EUR
Garage	=	5.583 EUR
Vorläuf. Sachwert der baulichen Anlagen	=	235.177 EUR
Bauliche Außenanlagen (pauschaler Zeitwert)	3,50%	= 8.231 EUR
Vorläuf. Sachwert aller baulicher Anlagen		243.408 EUR
zzgl. Bodenwert (unbelastet)		167.371 EUR
Vorläufiger Sachwert des fiktiven Volleigentums		410.779EUR

**Besondere objektspezifische
Grundstücksmerkmale**

Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsstau:

Die Schadensbeseitigungskosten für Baumängel und Bauschäden sind in marktrelevanter Höhe zu berücksichtigen. Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss. Dabei ist gegebenenfalls ein Vorteilsausgleich ("neu für alt") vorzunehmen (vgl. ImmoWertA zu § 8.3.2).

Eine Wertminderung wegen unterlassener Instandhaltung (Instandhaltungsstau) ist nur zu berücksichtigen, soweit sie noch nicht bei Anwendungen des jeweils herangezogenes Verfahrens berücksichtigt worden ist (ggf. durch Verkürzung der RND o.ä.)

Somit ist eine Wertminderung aufgrund von Baumängeln, Bauschäden bzw. Instandhaltungsstau nur insoweit anzusetzen, in welcher Höhe diese im Grundstücksverkehr tatsächlich berücksichtigt wird. Bei der Verkehrswertermittlung sind nämlich grundsätzlich Kosten nicht dem Wert gleichzusetzen. Es kommt entscheidend darauf an, in welcher Höhe Baumängel und Bauschäden (Instandhaltungsstau) sich im Marktwert (Verkehrswert) niederschlagen.

- a) Abzug wegen Mängeln und Schäden oder wegen Renovierungs- und Instandhaltungsstau am Einfamilienwohnhaus:
- Fassade ist renovierungsbedürftig
 - Terrassen sind uneben
 - Äuferes Holzwerk sollte gestrichen werden

Wertminderung (marktorientiert) aufgrund des Instandhaltungsstaus und der Schäden/Mängel (Instandhaltungsstau der über die Alterswertminderung hinaus geht): = 20.000EUR

- b) Abzug wegen Mängeln und Schäden oder wegen Renovierungs- und Instandhaltungsstau an der Garage:
- Fassade ist renovierungsbedürftig

Wertminderung (marktorientiert) aufgrund des Instandhaltungsstaus und der Schäden/Mängel (Instandhaltungsstau der über die Alterswertminderung hinaus geht): = 2.000EUR

Sonstiges:

- Abzug wegen Baulasten
(Einschränkung, dass nur eine Wohneinheit auf dem Grundstück erlaubt ist)
- Herrichtung (Rodung) des verwilderzten
Pauschaler Abschlag insgesamt = 5.000EUR

Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale = 27.000EUR

**Sachwertfaktoren (§ 21
ImmoWertV)**

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlichen (d.h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse, ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis "vorläufiger Sachwert" ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Das bedeutet, dass ein eventueller Käufer oder ein Investor seinen Kaufpreis nicht direkt am Sachwert orientiert, sondern gewisse Zu- oder Abschläge - abhängig von der Lage, der Art, der Größe, des Zustands und der Beschaffenheit des Objektes- vornimmt.

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwertes zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

**Zuständiger
Gutachterausschuss**

Der Gutachterausschuss von Sinsheim hat im Immobilienmarktbericht 2021 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelt.

Nach dieser Auswertung beläuft sich der Sachwertfaktor bei Ein- und Zweifamilienhäusern bei dem vorhandenen vorläufigen Sachwert auf 1,12 für hochpreisige Wohnlagen (ab 350,- Euro pro m² Bodenwert)

Die Auswertung ist allerdings inzwischen stark veraltet. Für die Jahre 2022 und 2023 hat der Gutachterausschuss lediglich eine Trendmeldung mit Entwicklungen des Immobilienmarktes mit Umsatz- / und Verkaufsfällen herausgegeben. Neue Sachwertfaktoren wurden seitdem nicht ermittelt.

**Benachbarte
Gutachterausschüsse**

Der Gutachterausschuss von Heilbronn hat im Immobilienmarktbericht 2024 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelt.

Nach dieser Auswertung beläuft sich der Sachwertfaktor bei Ein- und Zweifamilienhäusern in der Kernstadt bei dem vorhandenen vorläufigen Sachwert auf 1,38 bei einer LAZ-Spanne (Lage, Ausstattung, Zustand) von 19-30.

Der Sachwertfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser in den Stadtteilen beläuft sich auf ca. 1,26.

Der Gutachterausschuss von Heidelberg hat ebenfalls Sachwertfaktoren ermittelt. Wegen des dort festgelegten Regionalfaktors von 1,25 können diese Faktoren aufgrund der Modellkonformität jedoch nicht hier angewendet werden.

Zusammenfassung

Aufgrund der Lage, Größe, Art, Ausstattung und Beschaffenheit des Bewertungsobjektes (Einfamilienwohnhaus -DHH-, Lage in Sinsheim-Rohrbach, vermutlich bauzeitüblicher Zustand) wird ein Sachwertfaktor von 1,12 als angemessen erachtet.

Beim Ansatz des Sachwertfaktors ist außerdem die Tatsache berücksichtigt, dass die Immobilienpreise seit Mitte des Jahres 2022 rückläufig sind. Dies ist insbesondere bei älteren und energetisch nicht sanierten Objekten festzustellen. Grund für die Preisrückgänge sind die stark gestiegenen Bauzinsen, der Ukraine-Krieg, die hohe Inflation und die wirtschaftlich unsichere Lage.

**Marktangepasster
Sachwert des
fiktiven Volleigentums**

Vorläufiger Sachwert	=	410.779EUR
Sachwertfaktor: 1,12 das entspricht einem Zuschlag von 12,00%	=	49.293 EUR
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		460.072EUR
Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale	= -	27.000EUR
Marktangep. Sachwert d. fikt. Volleigentums	=	433.072EUR

**6.5.1 Mittelbares Vergleichswertverfahren zur Bewertung des Erbbaurechts -
ausgehend vom vorläufigen Sachwert-**

**Wert des Erbbaurechts
(Sachwertverfahren)**

Zur Berechnung des Werts des Erbbaurechts wird zunächst vom Sachwert des unbelasteten, bebauten Grundstücks (fiktives Volleigentum) ausgegangen. Der unbelastete Bodenwert ist hiervon in Abzug zu bringen.

Die nachfolgende Berechnung erfolgt im Sinne des § 49 Abs. 1 Nr. 2 ImmoWertV2021 (mittelbares Vergleichswertverfahren ausgehend vom finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts)

Erbbaurechtsfaktoren

Der Gutachterausschuss Sinsheim und Heilbronn haben gemäß telefonischer Auskunft keine Erbbaurechtsfaktoren und auch keine Erbbaurechtskoeffizienten ausgewiesen. Im Grundstücksmarktbericht sind auch keine entsprechenden Faktoren veröffentlicht.

Auch umliegende Gutachterausschüsse haben großteils keine Erbbaurechtsfaktoren herausgegeben.

Im Landesgrundstücksmarktbericht 2019 Rheinland-Pfalz wurden Erbbaurechtsfaktoren veröffentlicht. Allerdings nur bis zu einem Bodenwertniveau von 250,- Euro. Hier läge der Erbbaurechtsfaktor bei 0,92. Eine Unterscheidung in Region wurde aufgrund der geringen Kaufpreismengen nicht vorgenommen. Eine Auswertung für höhere Bodenwerte liegt nicht vor.

Im Grundstücksmarktbericht Frankfurt a.M. 2024 wurden Erbbaurechtsfaktoren veröffentlicht. Für Objekte in Siedlungsgebieten liegt der Quotient von einem Finanzmathematischen Wert von ca. 560.000 Euro bei einem bereinigten Kaufpreis von 340.000 Euro. Das entspricht einem Erbbaurechtsfaktor von ca. 0,61.

Der Gutachterausschuss Mannheim gibt zwar keine Erbbaurechtsfaktoren heraus, allerdings sind im Grundstücksmarktbericht 2020 Kaufpreise von Reihenmittelhäusern in Volleigentum und in Erbbaurecht dargestellt.

Der durchschnittliche Kaufpreis aus den Jahren 2018 bis 2020 für Reihenmittelhäuser der Baujahre 1960 bis 1979 beträgt 3.000 Euro (bei 36 Kauffällen)

Der durchschnittliche Kaufpreis aus den Jahren 2018 bis 2020 für Reihenmittelhäuser im Erbbaurecht der Baujahre 1960 bis 1979 beträgt 2.446 Euro (bei 12 Kauffällen).

Im Durchschnitt ist somit ein Erbbaurecht in der betreffenden Baujahresklasse um den Faktor 0,81 zum Volleigentum verkauft worden.

Der Gutachterausschuss Karlsruhe gibt keine Erbbaurechtsfaktoren heraus. Die Erbbaurechtsfaktoren und ggf. Marktanpassung sind sachverständlich festzulegen.

Bis zum Jahr 2020 wurden vom Gutachterausschuss Wertfaktoren zur Ermittlung der Bodenwertanteile für Erbbaurechte herausgegeben. Diese wurden in Abhängigkeit des Bodenwertes und der Rendite ermittelt.

Bei einem Bodenwert von 300,- bis 500,- Euro betrug der Wertfaktor bei einer Rendite von 0,05 % 0,9 bis 0,95.

Der Wertfaktor wurde im Rahmen der Erbbaurechtsermittlung nach WertR 2002 angewendet.

Die Höhe des Wertfaktors für den Erbbauberechtigten ist abhängig von den Einschränkungen durch das Erbbaurecht. Er liegt regelmäßig zwischen 0,3 und 0,8, in Einzelfällen bei 0,9. Bei Verträgen ohne Anpassungsklausel liegt der Wertfaktor im Durchschnitt bei 0,5.

Der hier verwendete Marktanpassung mit dem Wertfaktor berücksichtigt also lediglich den Bodenwertanteil des Erbbaurechts (vgl. Seitz; das Erbbaurecht und seine Tücken, Abhandlung Zeitschrift GuG 1, 2020).

Im Prinzip ist dem ermittelten Wertfaktor noch eine zweite Marktanpassung (Abschlag) hinzuzufügen, so dass das Erbbaurecht insgesamt an den Markt angepasst wird. So wäre ein Erbbaurechtsfaktor, welcher etwas unter dem Wertfaktor Karlsruhe liegt, sach- und marktgerecht.

Auf Grundlage der recherchierten Auswertungen der Gutachterausschüsse wird nach sachverständigem Ermessen ein Erbbaurechtsfaktor von 0,85 im vorliegenden Fall für sach- und marktgerecht erachtet. Die Tatsache, dass die Restnutzungsdauer noch relativ lang ist, wurde hierbei berücksichtigt.

Berechnung

**Abzug des Bodenwerts
(unbelastet)**

**Addition des
Bodenwertanteils des
Erbbaurechts**

Vorläufiger Sachwert des anteiligen unbelasteten, bebauten Grundstücks (Volleigentum)	=	410.779EUR
Marktanpassung	x 12,00%	= 49.293 EUR
Marktangepasster vorläufiger Sachwert des fiktiven Volleigentums	=	460.072EUR
Abzug Bodenwert (unbelastet)	-	167.371EUR
über die Restlaufzeit kapitalisierte Differenz aus dem angemessenen und dem erzielbaren Erbbauzins (bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts) vgl. 6.4	+	99.337EUR
abgezinster, nicht zu entschädigender Wertanteil der baulichen Anlage (für Restnutzungsdauer > Restlaufzeit Erbbauvertrag) - entfällt	-	0EUR
Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts	=	392.038EUR

Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts	=	392.038EUR
objektspezifisch angepasster Erbbaurechtsfaktor	$\times 0,85$	-58.806EUR
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts	=	333.232EUR
gegebenenfalls zusätzliche Marktanpassung (es wird keine zusätzliche Marktanpassung für erforderlich erachtet; daher Ansatz 1,0)	$\times 1,0$	0EUR
besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale (Abschlag)	= -	27.000EUR
Vergleichswert des Erbbaurechts (aus dem Sachwert abgeleitet)	=	306.232EUR

6.5.2 Wert des Erbbaurechts ohne Berücksicht. des Erbbauzinses (Sachwertverf.)

Wert des Erbbaurechts ohne Erbbauzins- berücksichtigung

Unter Punkt 6.4 wurde der Bodenwertanteil des Erbbaurechts ermittelt. Da im Zwangsversteigerungsverfahren Lasten und Beschränkungen, die in der 2. Abteilung des Grundbuchs eingetragen sind, beim Verkehrswert nicht zu berücksichtigen sind, erfolgte die Bodenwertermittlung des Erbbaurechts unter der Annahme, dass kein Erbbauzins bezahlt wird (Punkt 6.4.1).

Der Barwert des Erbbauzinses ist bei einer Zwangsversteigerung, unter Umständen, separat zu entschädigen.

Berechnung	Marktangepasster vorläufiger Sachwert des fiktiven Volleigentums	=	460.072EUR
Abzug des Bodenwerts (unbelastet)	Bodenwert (unbelastet)	-	167.371EUR
Addition des Bodenwertanteils des Erbbaurechts (ohne Zinsberücksichtigung)	Bodenwertanteil des Erbbaurechts; ohne Berücksichtigung des Erbbauzinses	+	157.040EUR
	abgezinster, nicht zu entschädigender Wertanteil der baulichen Anlage (für Restnutzungsdauer > Restlaufzeit Erbbauvertrag) - entfällt	-	0EUR
	finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts	=	449.741EUR

finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts	=	449.741EUR
objektspezifisch angepasster Erbbaurechtsfaktor (soweit vom GAA ermittelt)	x 0,85	-67.461EUR
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts	=	382.280EUR
gegebenenfalls zusätzliche Marktanpassung	x 1,0	0EUR
besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale (Abschlag)	= -	27.000EUR
Vergleichswert des Erbbaurechts ohne Berücksichtigung des Erbbauzinses (aus dem Sachwert abgeleitet)	=	355.280EUR

6.6 Ertragswert

Reinertrag, Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Zu den Bewirtschaftungskosten gehören:

1. die Verwaltungskosten,
2. die Instandhaltungskosten,
3. das Mietausfallwagnis,
4. die Co2-Abgabe
5. die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs

1) die Verwaltungskosten,

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

2) Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.

3) Das Mietausfallwagnis umfasst

1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,

2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie

3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

4.) Für die Co2-Bepreisung ist die Aufteilung der Kohlendioxidkosten zwischen Vermieter und Mieter zu ermitteln, gemäß Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (seit 01.01.2023 in Kraft getreten). Dies betrifft Immobilien welche mit Heizöl, Gas oder anderen Brennstoffen beheizt werden bzw. wenn durch diese Brennstoffe das Warmwasser erzeugt wird.

Als Bewirtschaftungskosten sind üblicherweise die durchschnittlich und nachhaltig (d. h. im langjährigen Durchschnitt und nicht in einer zufällig ausgewählten Periode angefallenen) aufzuwendenden Kosten anzusetzen. So dürfen z. B. überdurchschnittliche Kosten infolge unsachgemäßer Bewirtschaftung oder unterdurchschnittliche Kosten infolge einer Idealbewirtschaftung nicht in Ansatz gebracht werden. Es sollen deshalb Erfahrungs- (d. h. Durchschnitts-) sätze vergleichbarer Grundstücke herangezogen werden.

Zusammensetzung der Bewirtschaftungs- kosten

Für Objekte dieser Art liegen die vom Eigentümer zu tragenden **Bewirtschaftungskosten i. d. R. zwischen 16 % und 18 %**. Die Bewirtschaftungskosten sind auch von der Restnutzungsdauer des Gebäudes und insbesondere von der Miethöhe abhängig. Im vorliegenden Fall werden pauschalierte **Bewirtschaftungskosten in Höhe von 17,00 %** des Rohertrags als angemessen und ausreichend angesehen und bei der Wertermittlung angesetzt.

Für die Bewirtschaftungskosten sind die in der Anlage 3 der ImmoWertV dargestellten Modellansätze zugrunde zu legen.

Die Werte sind jährlich auf Basis des vom Statistischen Bundesamts festgestellte Verbraucherpreisindexes anzupassen.

Verwaltungskosten:

351,00EUR	1	Einheit	=	351EUR
46,00EUR	1	Garage	=	46EUR

Instandhaltungsrücklage:

13,80EUR	121,00	m^2 Wohnfläche =	1.670EUR
103,90EUR	1	Garage	104EUR

Mietausfallwagnis:

15.480,00EUR	2,0%	Wohnen	=	310EUR
--------------	------	--------	---	--------

Co2-Bepreisung - nicht umlegbarer Anteil:

Es ist kein Energieausweis vorhanden.

Anhand des Heizspiegels für Deutschland 2023 wird ein mittlerer Energieverbrauch für Einfamilienhäuser unterstellt und anhand der Angaben mit Hilfe des CO2-Rechentools ermittelt. In diesem Fall trägt der Vermieter 50% der gesamten Kohlendioxidkosten.

= 150EUR

(<https://co2kostenauflistung.bmwk.de/>;
<https://www.heizspiegel.de/fileadmin/hs/heizspiegel-2023/heizspiegel-2023-flyer.pdf>)

Bewirtschaftungskosten insgesamt

2.631EUR

Das entspricht ungefähr

17,00%

Anmerkung:

Betriebskosten sind umlagefähig und werden deshalb bei den Bewirtschaftungskosten nicht berücksichtigt.

Liegenschaftszinssätze
(§ 21 ImmoWertV)

Liegenschaftszinssätze dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

**Objektspezifisch
angepasster
Liegenschaftszinssatz**
(§ 33 ImmoWertV)

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Absatz 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Einflussfaktoren

Die Höhe des Liegenschaftszinses ist abhängig von der Grundstücksart, der Bebauung, der Restnutzungsdauer, der Grundstücksausnutzung, der Lage und insbesondere von der derzeitigen Situation auf dem Grundstücksmarkt derartiger Objekte.

Einflussfaktoren

Allgemein kann man sagen, dass der Liegenschaftszins um so höher ist, je größer das Risiko der Kapitalanlage ist. Weiterhin ist der LZ zu erhöhen, bei schwer verkäuflichen Grundstücken, bei geringer Nachfrage und bei Wohnanlagen mit sehr vielen Wohneinheiten. Dagegen ist der LZ zu mindern bei Objekten mit besserer Wohnqualität, bei schlechter Grundstücksausnutzung, bei Grundstücken mit älteren Gebäuden und wenn die Nachfrage größer ist als das Angebot.

**Zuständiger
Gutachterausschuss**

Der Gutachterausschuss des östlichen Rhein-Neckar-Kreises mit Sitz in Sinsheim hat im Immobilienmarktbericht 2021 Liegenschaftszinssätze ausgewiesen:

EFH/ZFH	BRW 200-349 EUR/m ²	1,80%
	BRW ab 350 EUR/m ²	1,60%

Neuere Liegenschaftszinssätze wurden bislang nicht veröffentlicht.

**Umliegende
Gutachterausschüsse**

Der Gutachterausschuss für Heilbronn hat in seinem Immobilienmarktbericht 2024 keine Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelt, lediglich ab Dreifamilienhäuser wurden LZ ausgewiesen:

DFH Kernstadt,	1,7 % (-0,1 % - 2,6%)
21-37 Jahre RND, 167-290 m ² WFL	
DFH Stadtteile	0,7 % (-1,5 % - 3,1 %)
20-30 Jahre RND, 184-252 m ² WFL	

Der Gutachterausschuss von Heidelberg hat im Grundstücksmarktbericht 2024 folgende Liegenschaftszinssätze ausgewiesen:

EFH, Lageklasse 1	1,20%
EFH, Lageklasse 2	0,90%
EFH, Lageklasse 3 und 4	0,90%

Der Gutachterausschuss von Karlsruhe hat örtliche Liegenschaftszinssätze ermittelt.

Im Immobilienmarktbericht 2023 wurden vom Gutachterausschuss folgende Liegenschaftszinssätze für Karlsruhe und Stadtteile ermittelt:

Ein-/Zweifamilienhäuser (nicht vermietete Objekte)	1,60 %
	(Spanne 0,10 bis 3,60 %)
Doppel-/Reihenendhäuser	1,00 %
	(Spanne -0,80 bis 2,50 %)

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) hat ebenfalls marktübliche Liegenschaftszinssätze für verschiedene Objekttypen herausgegeben (bundesweite Erhebung, Stand Januar 2025):

Nicht freistehendes EFH, Doppel-/Reihenhaus	1,50 - 4,50 %
---	---------------

Ansatz Liegenschaftszins

Unter Berücksichtigung der Charakteristiken des zu bewertenden Objektes, der Bebauung, insbesondere aber unter Beachtung der derzeitigen Situation auf dem Grundstücksmarkt bei Objekten solcher Art, wird nach sachverständigem Ermessen folgender Liegenschaftszinssatz angesetzt:

2,10%

(Einstufungskriterien: Einfamilienhaus -Doppelhaushälfte-, durchschnittliche Grundstücksausnutzung, mittleres Mietniveau, gute Wohnlage im Stadtteil Rohrbach, durchschnittliche Wohnfläche, durchschnittliche infrastrukturelle Gegebenheiten, lange RND). Die Entwicklung der Liegenschaftszinsen seit der o. g. Ermittlungen ist berücksichtigt. Insbesondere die Tatsache, dass die Immobilienpreise seit Mitte 2022 für Immobilien deutlich rückläufig sind (hohe Bauzinsen, erhöhte Inflation, hohe Baukosten, unsichere wirtschaftliche Lage usw.), ist berücksichtigt.

Restnutzungsdauer
 (§ 4 Abs. 3
 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Bei mehreren Gebäuden muss eine mittlere Restnutzungsdauer bestimmt werden. Diese wird abgeleitet aus den einzelnen Nutzungsdauern der Gebäude zum Wertverhältnis (Mietansatz).

Ermittlung der mittleren Restnutzungsdauer:

52	Jahre x	1.240EUR	=	64.480EUR
32	Jahre x	50EUR	=	1.600EUR
				66.080EUR

$$\frac{66.080 \text{ EUR}}{\text{gerundet}} = 51 \quad \frac{1.290 \text{ EUR}}{\text{Jahre}} = 51,22$$

Die mittlere Restnutzungsdauer beträgt: 51 Jahre

Ertragswertermittlung:

Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde anhand der vorliegenden Flächenberechnung entnommen und anhand der Baupläne auf Plausibilität hin überprüft. Die Berechnung liegt dem Gutachten als Anlage 2 bei.

Die ermittelte Wohnfläche beträgt:

Einfamilienhaus im EG und DG	121,00	m ²
Gesamtwohnfläche:	121,00	m ²

Mietsituation

Das Objekt ist offenbar seit längerer Zeit unbewohnt.

Mietspiegel

Für die Stadt Sinsheim gibt es keinen qualifizierten Mietspiegel.

Marktüblich erzielbare Miete

Für die Ertragswertermittlung wird eine marktüblich erzielbare Nettokaltmiete angesetzt.

Über das Internetportal www.wohnpreis.de wird ein Marktmietspiegel herausgegeben. Für diesen Marktmietspiegel werden die Preise von mindestens zehn Immobilienangeboten des aktuellen Marktes ausgewertet. Somit werden die tatsächlichen Preise dargestellt. Der Marktmietspiegel auf wohnpreis.de ist kein amtlicher Mietspiegel.

Herausgeber dieses Marktmietspiegels ist das iib Institut (Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH) in Schwetzingen.

Gemäß Marktmietenspiegel belaufen sich die Mieten in Sinsheim bei Bestandsmieten im Durchschnitt bei 10,00 Euro/m² (Preisspanne 7,45 bis 14,71 Euro/m²).

Gemäß der Mietbeobachtung von Immobilienscout 24 (abgerufen über "www.on-geo.de") in der Zeit von Juli bis Dezember 2024 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist der Postleitzahlbezirk 74889 (Sinsheim) durch eine überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Wohnraum geprägt.

Mietpreise: PLZ-Bezirk 74889				
Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m ²	Streuungs-intervall (90%)	
Alle Mietangebote	206	11,00 €	7,96 € - 15,20 €	1.213
Wohnungen	188 (91,3%)	10,99 €	7,96 € - 15,34 €	1.058 (87,2%)
<= 30 m ²	2 (1%)	14,27 €	13,33 € - 15,20 €	683 (56,3%)
> 30 - 60 m ²	34 (16,5%)	12,25 €	8,92 € - 18,18 €	795 (65,5%)
> 60 - 90 m ²	76 (36,9%)	10,87 €	8,00 € - 14,90 €	818 (67,4%)
> 90 - 120 m ²	59 (28,6%)	10,69 €	8,00 € - 15,65 €	729 (60,1%)
> 120 - 160 m ²	11 (5,3%)	9,00 €	6,89 € - 14,05 €	676 (55,7%)
> 160 m ²	6 (2,9%)	10,82 €	7,96 € - 15,34 €	673 (55,5%)
Häuser	18 (8,7%)	11,10 €	6,94 € - 14,52 €	155 (12,8%)
<= 90 m ²	1 (0,5%)	9,88 €	-	133 (11%)
> 90 - 120 m ²	1 (0,5%)	10,75 €	-	140 (11,5%)
> 120 - 160 m ²	12 (5,8%)	11,06 €	8,75 € - 14,52 €	133 (11%)
> 160 m ²	4 (1,9%)	11,63 €	6,94 € - 14,50 €	128 (10,6%)

(Quelle: Mietpreise Immobilienscout24, abgerufen über www.geoport.de)

Es wird darauf hingewiesen, dass die Mietauswertungen der diversen Online-Portale deutlich von den tatsächlich am Markt erzielbaren Mieten abweichen können. Das liegt vor allem daran, dass sich diese Portale auf Angebote beziehen und nicht auf tatsächliche, abgeschlossene Mietverträge. Außerdem werden in der Auswertung Neubau- und Bestandsimmobilien zusammen betrachtet.

Gemäß Recherchen liegt die derzeitige Marktmiete für derartige Einfamilienhäuser (Doppelhaushälften) in Sinsheim-Rohrbach bei **10,-- bis 10,50 Euro pro m² Wohnfläche**. Eine derartige Miete scheint aus heutiger Sicht auch nachhaltig erzielbar und wird deshalb bei der nachfolgenden Ertragswertermittlung angesetzt.

Berechnung

Bauteil/Geschoss	Wohn-/Nutzfläche	Miete pro m ²	Miete pro Monat
	in m ²	-Nettokaltmiete-	-Nettokaltmiete-
1) Vierzimmerwohnung im EG/OG			
	121,00	10,25EUR	1.240EUR
2) Garage	-pauschal-		50EUR
Nachhaltig erzielbare Einnahmen im Monat		=	1.290EUR
Nachhaltig erzielbare Einnahmen im Jahr (Jahresrohertrag)		=	15.480EUR
Bewirtschaftungskosten gemäß Berechnung		=	-2.631EUR
Reinertrag		=	12.849EUR

Reinertrag	=	12.849EUR
Verzinsungsbetrag des Bodenwertes: 167.371EUR	x	2,10% = -3.515EUR
Ertrag der baulichen Anlagen	=	9.334EUR
Barwertfaktor bei 51 Jahren RND 2,10% Liegenschaftszinssatz	x	31,12
Ertragswert der baulichen Anlagen	=	290.474EUR
zzgl. Bodenwert (unbelastet)	=	167.371EUR
Vorläufiger Ertragswert	=	457.845EUR
Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale (entsprechend der Sachwertberechnung)	=	-27.000EUR
Wert des Erbbaurechts, fiktiv unbelastet (Ertragswertverfahren)	=	430.845EUR

6.6.1 Mittelbares Vergleichswertverfahren zur Bewertung des Erbbaurechts - ausgehend vom vorläufigen Ertragswert-

Wert des Erbbaurechts (Ertragswertverfahren)

Zur Berechnung des Werts des Erbbaurechts wird zunächst vom Ertragswert des unbelasteten, bebauten Grundstücks (fiktives Volleigentum) ausgegangen. Der unbelastete Bodenwert ist hiervon in Abzug zu bringen.

Die nachfolgende Berechnung erfolgt im Sinne des § 49 Abs. 1 Nr. 2 ImmoWertV2021 (mittelbares Vergleichswertverfahren ausgehend vom finanziellmathematischen Wert des Erbbaurechts)

Auf eine Marktanpassung des Volleigentums kann im Folgenden verzichtet werden, da der Ertragswert bereits durch den Mietansatz und den Liegenschaftszinssatz an den örtlichen Teilmarkt angepasst wurde.

Der Erbbaurechtsfaktor wird entsprechend der Herleitung unter Punkt 6.5.1 angesetzt.

Berechnung	Vorläufiger Ertragswert des anteiligen unbelasteten, bebauten Grundstücks (Volleigentum)	=	457.845EUR
	Marktanpassung (entfällt) x 0,00%	=	0 EUR
	Marktangepasster vorläufiger Ertragswert		457.845EUR
Abzug des Bodenwerts (unbelastet)	Abzug Bodenwert (unbelastet)	-	167.371EUR
Addition des Bodenwertanteils des Erbbaurechts	über die Restlaufzeit kapitalisierte Differenz aus dem abgemessenen und dem erzielbaren Erbbauzins (bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts)	+	99.337EUR
	abgezinster, nicht zu entschädigender Wertanteil der baulichen Anlage (für Restnutzungsdauer > Restlaufzeit Erbbauvertrag - entfällt)	-	0EUR
	finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts	=	389.811EUR
	objektspezifisch angepasster Erbbaurechtsfaktor	x 0,85	-58.472EUR
	marktangepasster vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts	=	331.339EUR
	gegebenenfalls zusätzliche Marktanpassung (es wird keine zusätzliche Marktanpassung für erforderlich erachtet; daher Ansatz 1,0)	x 1,0	0EUR
	besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale (Abschlag)	=	-27.000EUR
	Vergleichswert des Erbbaurechts (aus dem Ertragswert abgeleitet)	=	304.339EUR

6.6.2 Wert des Erbbaurechts ohne Berücksicht. des Erbbauzinses (Ertragswertverf.)

Wert des Erbbaurechts ohne Erbbauzinsberücksichtigung

Unter Punkt 6.4 wurde der Bodenwertanteil des Erbbaurechts ermittelt. Da im Zwangsversteigerungsverfahren Lasten und Beschränkungen, die in der 2. Abteilung des Grundbuchs eingetragen sind, beim Verkehrswert nicht zu berücksichtigen sind, erfolgte die Bodenwertermittlung des Erbbaurechts unter der Annahme, dass kein Erbbauzins bezahlt wird (Punkt 6.4.1).

Der Barwert des Erbbauzinses ist bei einer Zwangsversteigerung, unter Umständen, separat zu entschädigen.

Berechnung	Vorläufiger Ertragswert des anteiligen unbelasteten, bebauten Grundstücks (Volleigentum)	=	457.845EUR
	Marktanpassung (entfällt) x 0,00%	=	0 EUR
	Marktangepasster vorläufiger Ertragswert		457.845EUR
Abzug des Bodenwerts	Abzug Bodenwert (unbelastet)	-	167.371EUR
Addition des Bodenwertanteils des Erbbaurechts	Bodenwertanteil des Erbbaurechts; ohne Berücksichtigung des Erbbauzinses	+	157.040EUR
	abgezinster, nicht zu entschädigender Wertanteil der baulichen Anlage (für Restnutzungsdauer > Restlaufzeit Erbbauvertrag)	-	0EUR
	finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts	=	447.514EUR
	objektspezifisch angepasster Erbbaurechtsfaktor	x 0,85	-67.127EUR
	marktangepasster vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts	=	380.387EUR
	gegebenenfalls zusätzliche Marktanpassung (es wird keine zusätzliche Marktanpassung für erforderlich erachtet; daher Ansatz 1,0)	x 1,0	0EUR
	besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale (Abschlag)	=	-27.000EUR
	Vergleichswert des Erbbaurechts ohne Berücksichtigung des Erbbauzinses (aus dem Ertragswert abgeleitet)	=	353.387EUR

6.7 Barwert der Erbbauzinsreallast (Wertersatzbetrag)

Erläuterung

"Wird im Zwangsversteigerungsverfahren nicht der Wert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts ermittelt", so wird ein ggfs. nachrangiger Erbbauzins fälschlicherweise zweimal berücksichtigt. Zum einen den Verkehrswert (Marktwert) mindernd und zum anderen (als anzumeldende Forderung) im Barwert der Erbbauzinsen. Der ermittelte Verkehrswert wäre quasi zu niedrig angesetzt" (Quelle: Sprengnetter Grundstücksbewertung, Lehrbuch, Band VII, Seite 9/2/15/1, ständig aktualisierte Loseblattsammlung).

Aus diesem Grunde wird an dieser Stelle der Barwert der Erbbauzinsreallast separat ermittelt. Es handelt sich somit gleichzeitig um den **Wertersatzbetrag** im Zwangsversteigerungsverfahren.

Berechnung

Der vertraglich erzielbare Erbbauzins beläuft sich jährlich auf:	2.460,00 EUR			
Es wird hierzu auch auf Punkt 6.4 verwiesen.				
Bei einer Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages von 71 Jahren und einer Verzinsung von 4,00% ergibt sich ein Rentenbarwertfaktor von:				
	23,4563			
Das bedeutet:				
2.460,00 EUR	x	23,4563	=	57.702EUR
Barwert der Erbbauzinsreallast, gerundet				
= 57.700EUR				

Da es sich bei dem Wertersatzbetrag um einen Barwert handelt, welcher keiner Marktanpassung unterliegt, muss dieser in voller Höhe ausgewiesen werden (ohne Wertfaktor). Würde bei der Bewertung des Bodenwertanteils des Erbbbaurechts ein Wertfaktor abweichend von 1,00 angesetzt, würde die einfache Subtraktion des Wertersatzbetrags vom Verkehrswert des Erbbbaurechts **ohne Erbbauzinsberücksichtigung** zu einem anderen Ergebnis führen.

6.8 Entschädigung bei Vertragsablauf (Nachteil für Erbbaurechtsnehmer aus nicht zu entschädigendem Restwert)

Grundlage

Da die Restnutzungsdauer des aufstehenden Wohngebäudes voraussichtlich kürzer sein wird, als die Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages, entfällt eine evtl. Entschädigung von zwei Dritteln des gemeinen Werts nach Vertragsablauf.

Eine Berechnung zur Ermittlung des Nachteils bei Vertragsablauf für den Erbbaurechtsnehmer ist somit nicht erforderlich.

6.9 Verkehrswert

Definition

"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 sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre" (BauGB, § 194).

Zusammenstellung der ermittelten Werte

Erbbaurecht

Vergleichswert des Erbbaurechts aus dem
S A C H W E R T (mit Zinsberücksichtigung)

306.232EUR

Vergleichswert des Erbbaurechts aus dem
E R T R A G S W E R T (mit Zinsberücksichtigung)

304.339EUR

**Zwangsversteigerungs-
verfahren ohne
Zinsberücksichtigung**

Vergleichswert des Erbbaurechts aus dem S A C H W E R T (ohne Zinsberücksichtigung)	355.280EUR
Vergleichswert des Erbbaurechts aus dem E R T R A G S W E R T (ohne Zinsberücksichtigung)	353.387EUR
BARWERT DES ERBBAUZINSES	57.700EUR

**Ableitung des
Verkehrswertes**

Wie bereits erwähnt, erfolgt die Festsetzung des Verkehrswertes in diesem Falle in Anlehnung an den ermittelten Sachwert. Zur Vervollständigung und zur Abwägung aller wertrelevanten Faktoren wurde für das Bewertungsgrundstück auch der Ertragswert ermittelt.

Die zwei nach verschiedenen Verfahren ermittelten Werte (Sachwert und Ertragswert) lassen sich plausibilisieren und stimmen gut überein.

Der Sachwert wurde mittels eines Sachwertfaktors an die örtliche Immobilienteilmaktlage angepasst.

Die Anpassung des Ertragswertes an die örtliche Marktsituation erfolgte insbesondere durch den Liegenschaftszinssatz sowie den Ansatz der marktüblichen Miete und der Bewirtschaftungskosten.

Weil dem Sachverständigen keine Innenbesichtigung des Gebäudes ermöglicht worden ist, wird -wegen weiterer, eventueller Unwägbarkeiten ein Abschlag von rund 12,5 % vorgenommen.

Verkehrswert im ZV, aus dem Sachwert abgeleitet: 355.280EUR
abzgl. 12,5 % Sicherheitsabschlag wg. fehlender
Innenbesichtigung -44.410EUR

Verkehrswert 310.870EUR

Somit wird folgender Verkehrswert für das Erbbaurecht in 74889 Sinsheim-Rohrbach, Zur Schanz 20a, Flst.Nr. 3435/1 -zum Wertermittlungsstichtag 11.04.2025- ermittelt:

**VERKEHRSWERT (MARKTWERT) 311.000EUR
-des Erbbaurechts (ohne Erbbauzinsberücksichtigung) -**

(in Worten: Dreihundertelftausend Euro)

Anmerkung:

Im ausgewiesenen Verkehrswert (Marktwert) ist der Erbbauzins nicht berücksichtigt. Es handelt sich somit um das erbbauzinslose Erbbaurecht. Der **Barwert der Erbbauzinsbelastung** wurde separat ermittelt und entspricht in diesem Fall **57.700,- Euro**. Bei Bestehenbleiben dieser Eintragung im Grundbuch ermäßigt sich der Verkehrswert um diesen Betrag auf dann 253.000,- Euro.

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass dem Sachverständigen keine Innenbesichtigung ermöglicht wurde. Insofern kann keinerlei Gewähr für die Baubeschreibung und die Innenausstattung sowie den Zustand übernommen werden!

Sämtliche Erhebungen, Beschreibungen und Pläne zum Gutachten beziehen sich auf den Wertermittlungsstichtag, der im Gutachten angegeben ist.

6.10 Sonstige Angaben zum Auftragsbeschluss

Altlasten:

Laut schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, vom 11.03.2025 ist das Grundstück Flst. Nr. 3435/1 nicht im Bodenschutz- und Altlastenkataster verzeichnet. Damit liegt für diese Fläche nach derzeitigem Kenntnisstand kein Altlastenverdacht vor. Diese Angabe beruht auf dem Stand der (Nach-) Erhebung altlastenverdächtiger Flächen aus dem Jahr 2018.

Bei der Wertermittlung wird der altlastenfreie Bodenzustand sowie nicht verunreinigtes Grundwasser angenommen.

Verwalter:

Es ist kein externer Verwalter vorhanden.

Mietsituation:

Das Objekt ist offenbar seit längerer Zeit unbewohnt.

Wohnpreisbindung:

Es besteht keine Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG.

Gewerbe:

Zum Wertermittlungsstichtag wird offenbar kein Gewerbebetrieb in den zu bewertenden Räumlichkeiten geführt.

Zubehör:

Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind vermutlich nicht vorhanden, die nicht mit geschätzt wurden. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann keine abschließende Beurteilung über Zubehör getroffen werden.

Energieausweis:

Es ist nicht bekannt, ob ein Energieausweis vorhanden ist. Dem Sachverständigen wurden keinerlei Unterlagen durch die Eigentümer zur Verfügung gestellt.

Schlussfeststellungen

Der Sachverständige erklärt hiermit, dass er das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen erstellt hat und an dem Ergebnis desselben in keiner Weise persönlich interessiert ist. Er bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.



Ettlingen, 28.04.2025

Sachverständigenbüro Weiss

Der Sachverständige, Reimund Weiß

7. RECHTSGRUNDLAGEN, QUELLENANGABEN

Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021)
- ImmoWertV -Anwendungshinweise (ImmoWertA)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)
- in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen bzw. aktuellen Fassung*

Literatur

- Grundstückswertermittlung von Sprengnetter (ständig aktualisierte Loseblattsammlung)
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken von Prof. W. Kleiber, Dr. R. Fischer, U. Werling (8. Auflage, 2017)
- Verkehrswertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken von Fischer, Lorenz, Biederbeck, Astl- Fallstudien (Aufl. 2005)
- Rechte und Belastungen in der Grundstücksbewertung von K. Gablenz (4. Auflage, 2008)
- Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung von R. Kröll, A. Hausmann, A. Rolf (4. Auflage, 2015)
- Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung von D. Unglaube (2021)
- Spezialimmobilien von A bis Z, G. Bobka (3. Auflage 2018)
- Fachzeitschriften (z. B. GuG, Immobilien & bewerten, Informationsdienst für Sachverständige und weitere Fachliteratur)
- Immobilienmarktbericht Sinsheim 2021
- Immobilienmarktbericht Heilbronn 2023
- Immobilienmarktbericht Heidelberg 2023
- Immobilienmarktbericht Karlsruhe 2023

Anlage 1

zum Verkehrswertgutachten von dem Erbbaurecht in 74889 Sinsheim-Rohrbach, Zur Schanz 20 a

Bruttogrundflächenberechnung

(in Anlehnung an die DIN 277-1, Ausgabe Januar 2016 und ImmoWertV2021)

Gebäude 1: Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte)

Unterlagen: Baupläne, Ortsbesichtigung

Aufmaß: Nein

Raum	Länge in m		Breite in m	Faktor	Fläche in m ²	Geschoss-summe	BGF
Kellergeschoss	7,825	x	7,005	=	54,81	54,81 m ²	
Erdgeschoss	11,525	x	7,005	=	80,73		
	2,510	x	1,000	=	2,51	83,24 m ²	
Dachgeschoss	11,525	x	7,005	=	80,73	80,73 m ²	

Bruttogrundfläche des Einfamilienwohnhauses

218,78 m²

Gebäude 2: Garage

Unterlagen: Baupläne, Ortsbesichtigung

Aufmaß: Nein

Raum	Länge in m		Breite in m	Faktor	Fläche in m ²	Geschoss-summe	BGF
Erdgeschoss	6,000	x	2,980	=	17,88	17,88 m ²	

Bruttogrundfläche der Garage

17,88 m²

Wohnflächenberechnung

(in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003)

Gebäude: Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte)
Geschoss: Erdgeschoss, Dachgeschoss
Fläche: Wohnfläche
Unterlagen: Grundrisspläne (ohne Datum), Flächenberechnung (Ersteller und Datum nicht bekannt),
Ortsbesichtigung (nur Außenbesichtigung)
Aufmaß: Nein

Raum	Länge in m	Breite in m	Faktor	Fläche in m ²	Raum- summe	Abzug für Putz 1,50%	Wohnfläche
------	---------------	----------------	--------	-----------------------------	----------------	----------------------------	------------

Erdgeschoss

Küche/Essen	6,445 x 1,000 x 1,000 x 1,260 x	3,260 1,000 1,000 1,000	0,5 0,5 0,5	= = =	21,01 0,50 0,50 1,26	23,27	0,35	22,92 m ²
Eingangsbereich	2,630 x 0,625 x 0,625 x	1,510 0,383 0,625		= =	3,97 0,24 0,20	4,41	0,07	4,34 m ²
Diele	1,975 x	2,135		=	4,22	4,22	0,06	4,16 m ²
WC	2,170 x -0,590 x -0,700 x	1,260 0,590 0,700	0,5 0,5	= =	2,73 -0,17 -0,25	2,31	0,03	2,28 m ²
Wohnen	6,445 x -1,600 x -0,750 x -0,730 x	5,010 0,750 0,750 0,420	0,5	= =	32,29 -1,20 -0,28 -0,31	30,50	0,46	30,04 m ²
							Summe EG	63,74 m ²

Raum	Länge in m	Breite in m	Faktor	Fläche in m ²	Raum- summe	Abzug für Putz 1,50%	Wohnfläche
<u>Dachgeschoss</u>							
Eltern	6,445 x	3,385	=	21,82			
< 2 m Höhe zu 1/2	-2,350 x	1,430	0,5	= -1,68			
< 2 m Höhe zu 1/2	-0,335 x	1,430	0,5	= -0,24	19,90	0,30	19,60 m ²
Bad	3,510 x	3,010	=	10,57			
	-0,900 x	0,630	=	-0,57			
	-0,900 x	0,900	0,5	= -0,41	9,59	0,14	9,45 m ²
Flur	2,135 x	1,540	=	3,29			
	1,940 x	1,135	=	2,20			
	-0,510 x	0,510	0,5	= -0,13	5,36	0,08	5,28 m ²
Kind 1	3,198 x	3,760	=	12,02			
< 2 m Höhe zu 1/2	-2,000 x	1,430	0,5	= -1,43	10,59	0,16	10,43 m ²
Kind 2	5,135 x	3,133	=	16,09			
	-1,377 x	1,377	0,5	= -0,95			
	-0,730 x	0,545	=	-0,40			
< 2 m Höhe zu 1/2	-1,953 x	1,430	=	-2,79	11,95	0,18	11,77 m ²
Balkon zu 1/4	1,590 x	1,100	0,25	= 0,44			
	1,100 x	1,100	0,125	= 0,15			
	1,100 x	1,100	0,125	= 0,15	0,74	0,01	0,73 m ²
						Summe DG	57,26 m ²

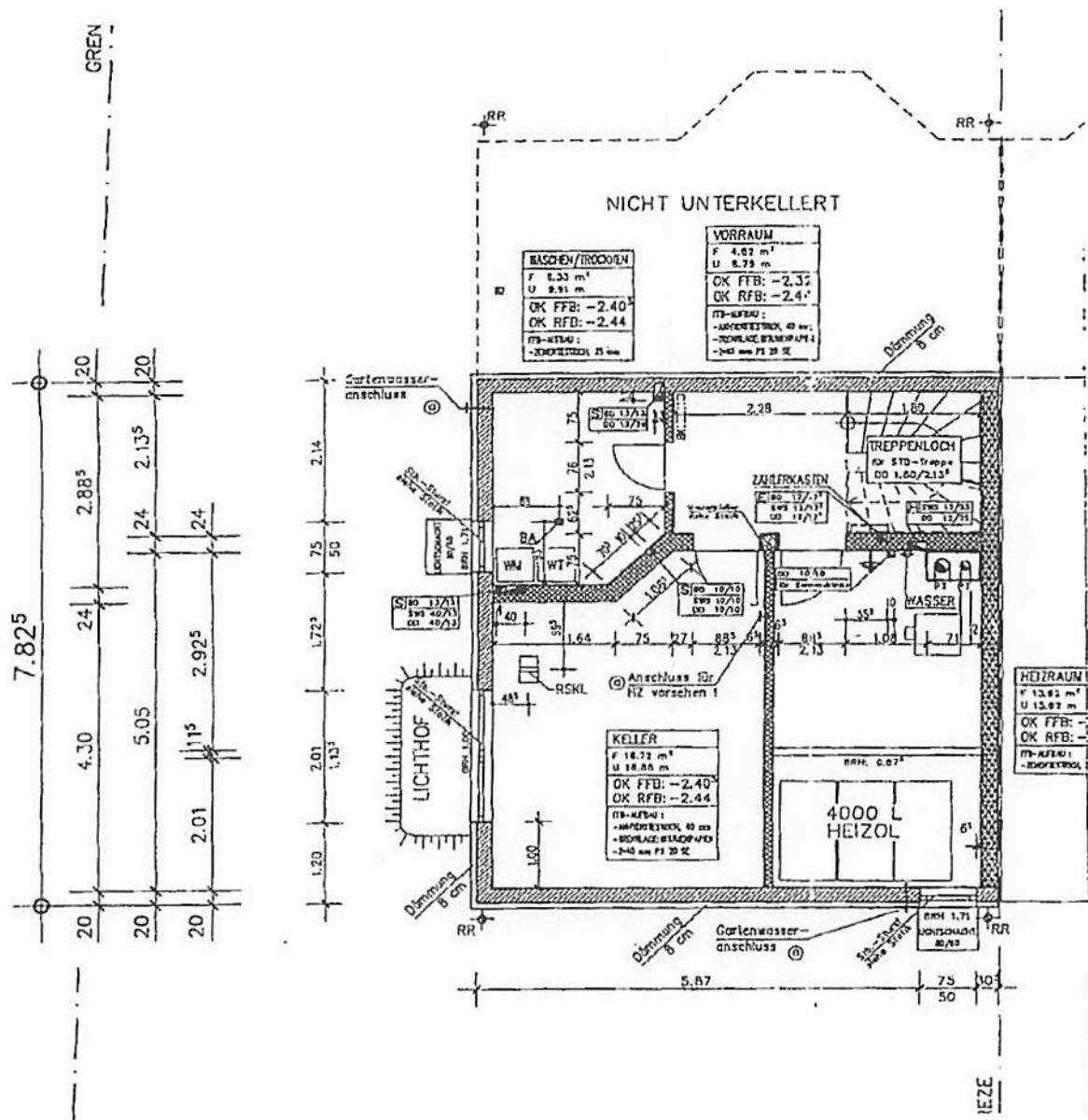
Summe der Wohnfläche des Einfamilienhauses (DHH) im EG und DG

121,00 m²

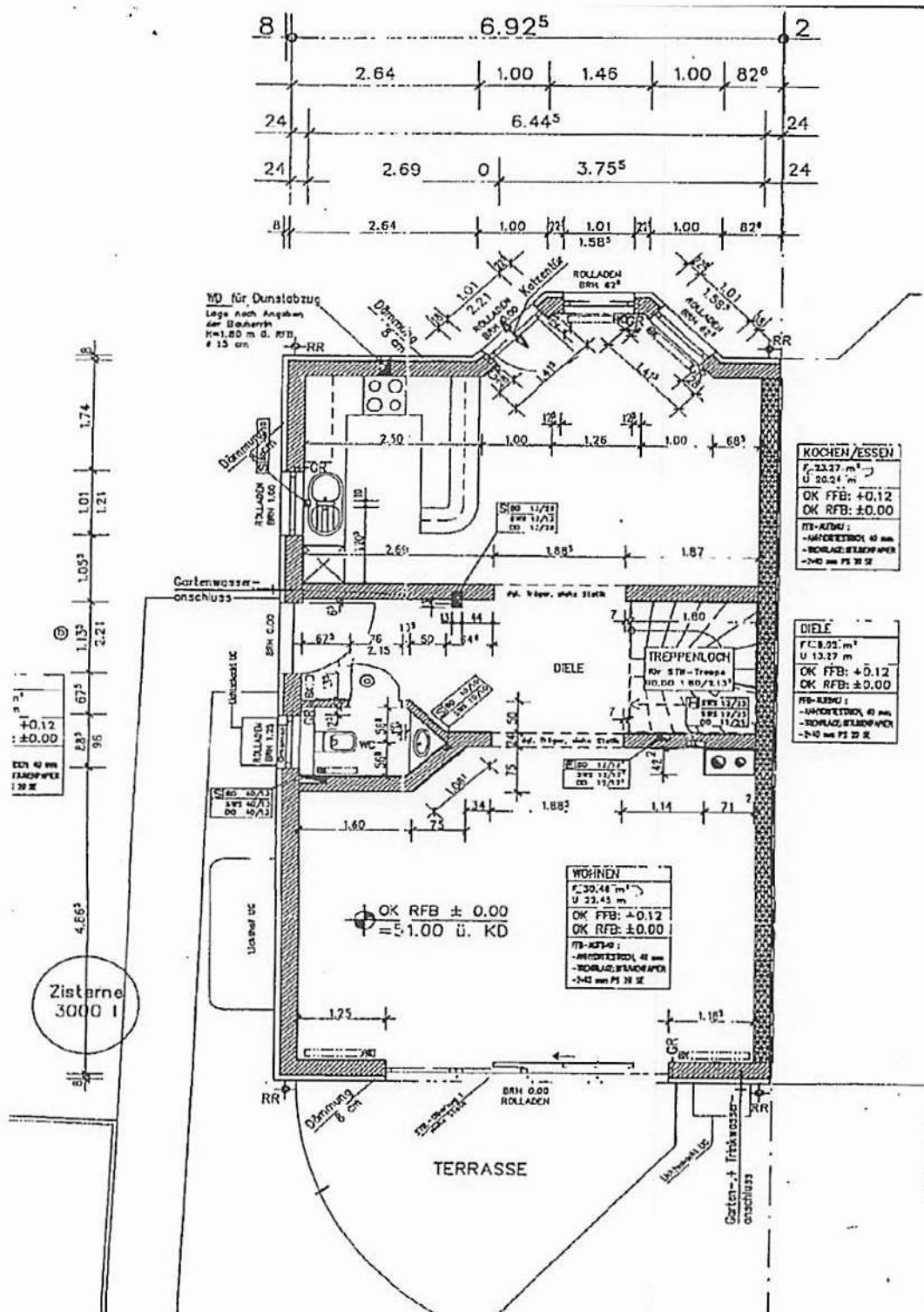
Baupläne -unmaßstäblich-

Einfamilienhaus

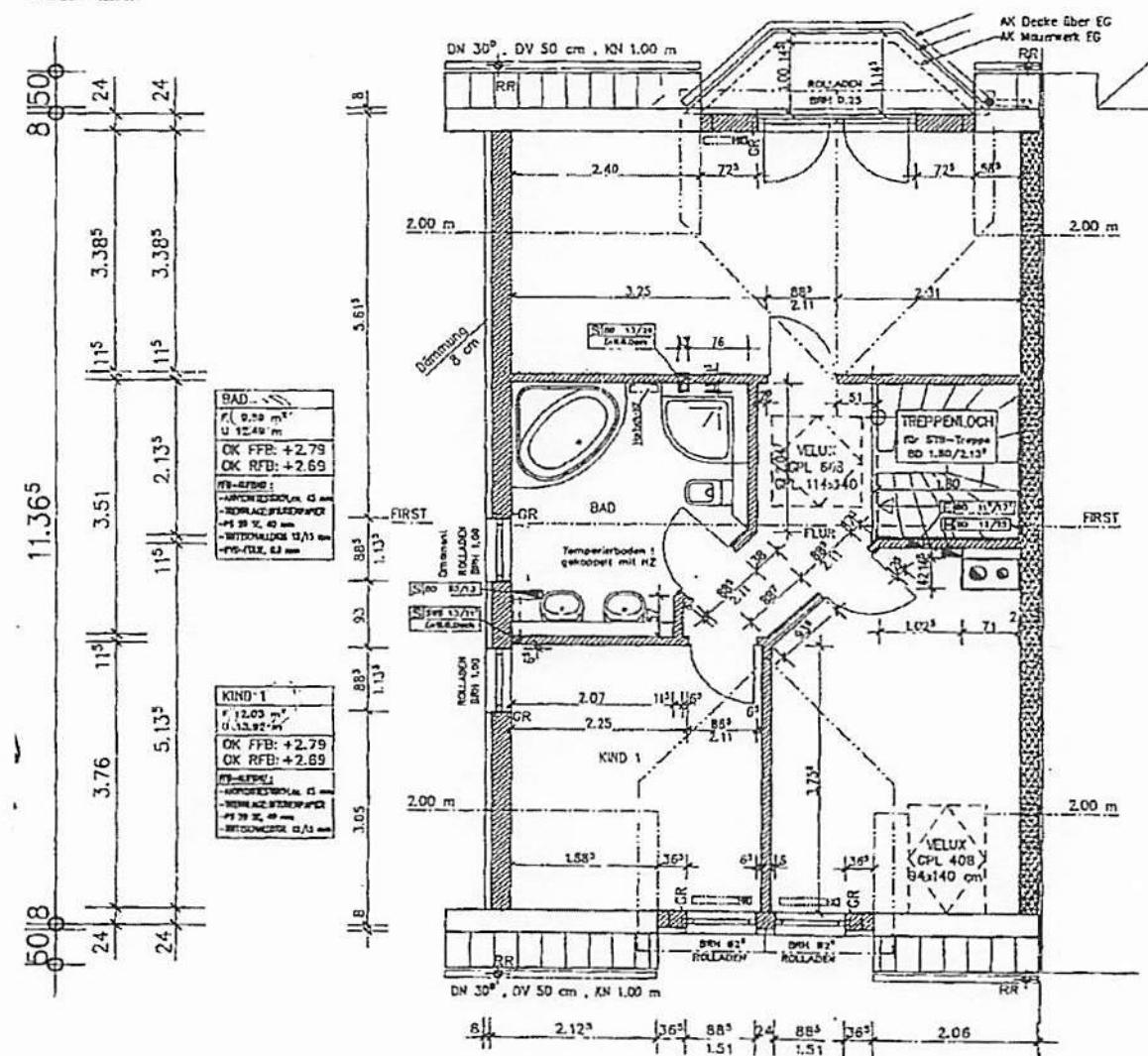
Grundriss Kellergeschoß



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoß



Lageplan M 1 : 500



15.04.2025 | 03348086 | © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

Maßstab (im Papierdruck): 1:500
Ausdehnung: 85 m x 85 m



0

50 m

Auszug von Teileinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)

Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern.

Datenquelle

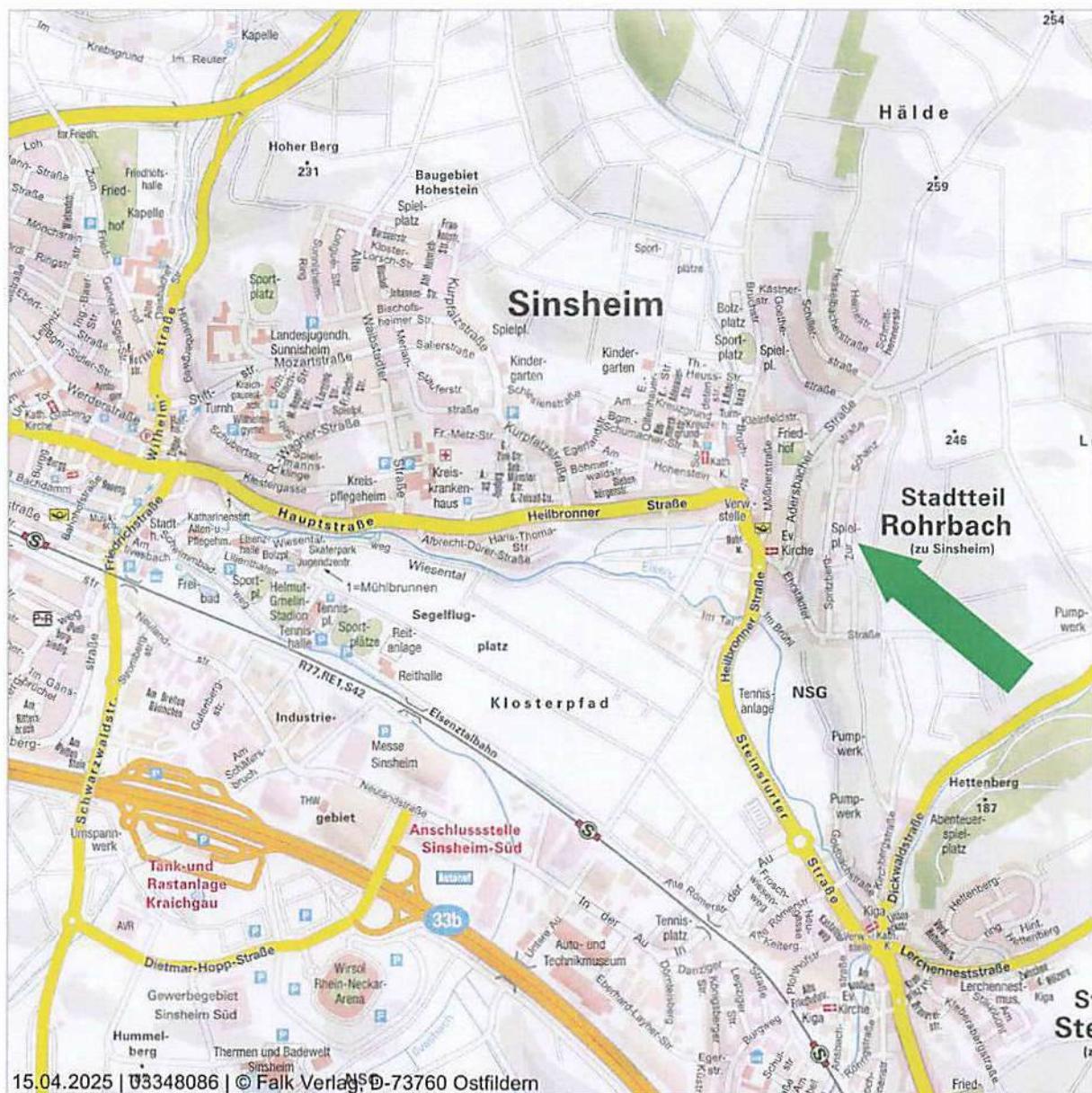
Amtliche Karte Baden-Württemberg, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg Stand: April 2025

Anlage 5

zum Verkehrswertgutachten von dem Erbbaurecht in 74889 Sinsheim-Rohrbach, Zur Schanz 20 a



Stadtplan M 1 : 20.000



0

2.000 m

Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2018

Fotos vom Bewertungsobjekt
(nur Außenaufnahmen, keine Innenbesichtigung möglich)



Foto 1:
Ansicht des
Wohnhauses (DHH)
und der Garage von der
Straße aus



Foto 2:
Ansicht des
Wohnhauses (DHH)
und der Garage von der
Straße aus



Foto 3:
Ansicht des
Wohnhauses (DHH)
und der Garage von der
Straße aus



Foto 4:
Ansicht des
Wohnhauses (DHH)
von der Terrasse aus



Foto 5:
Giebelansicht mit
Hauseingang



Foto 6:
Blick auf die Garage
und zur Straße vom
Zugangsweg Hauseingang aus

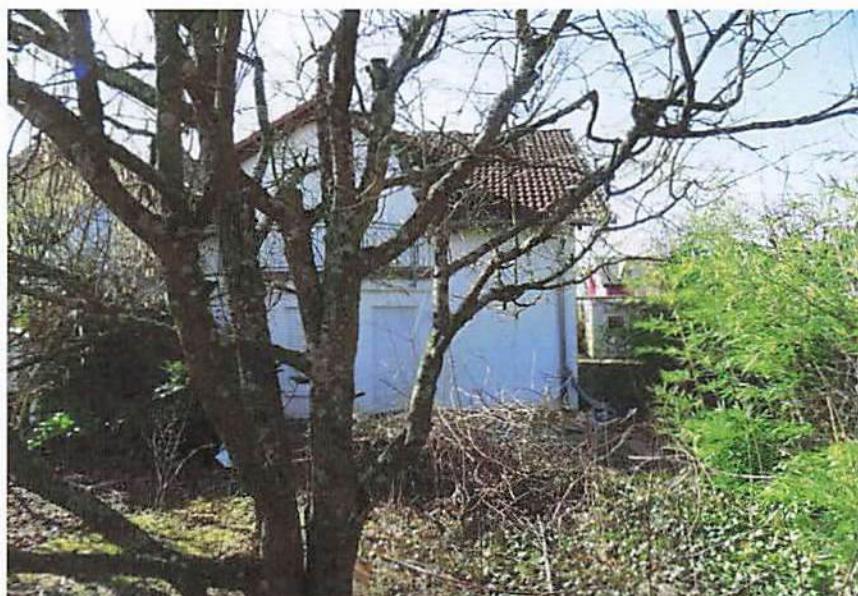


Foto 7:
Ansicht des
Wohnhauses (DHH)
und der Garage vom
Garten aus



Foto 8:
Ansicht des
Wohnhauses (DHH)
vom Garten aus

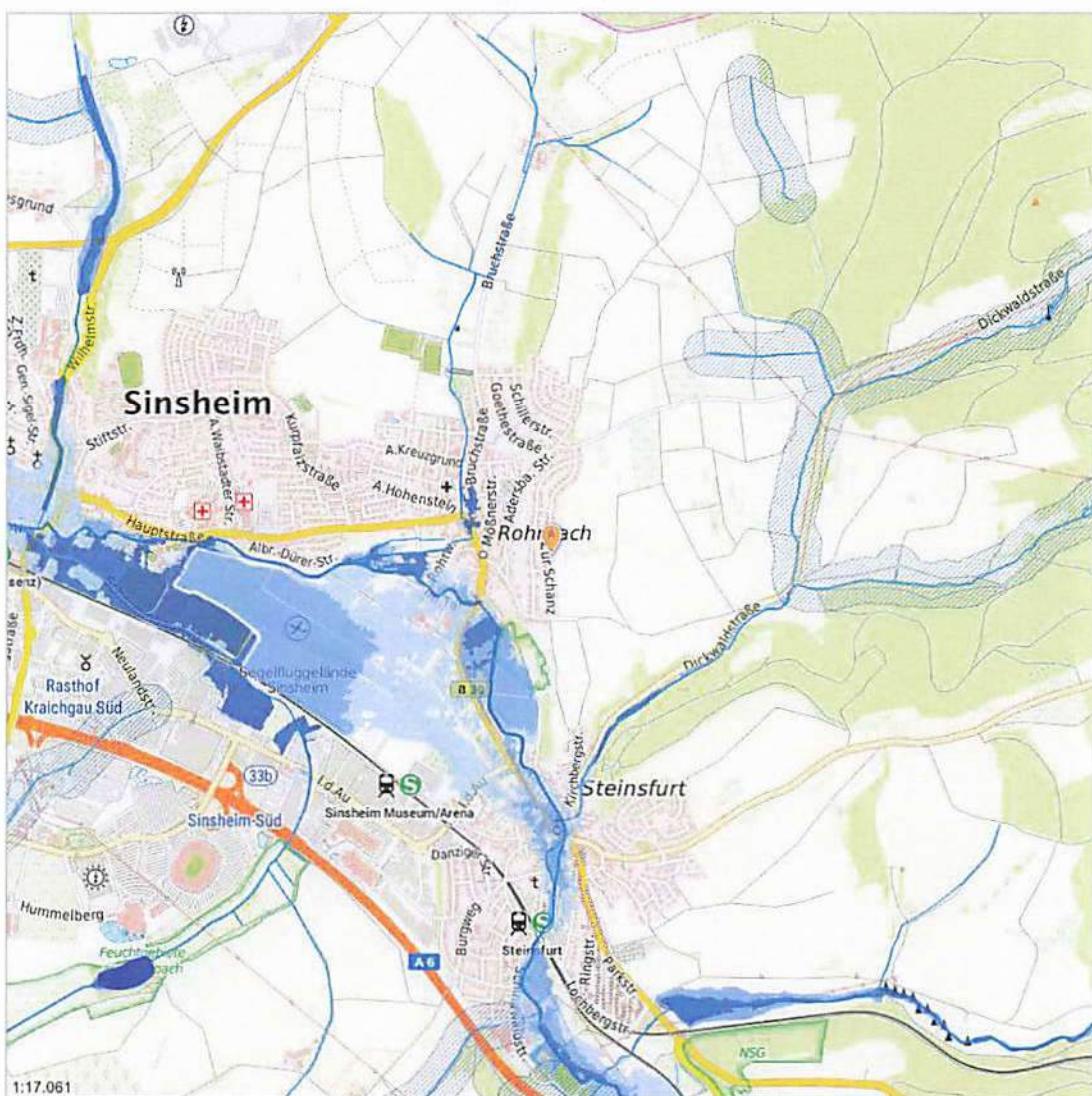


Foto 9:
Ansicht des
Wohnhauses (DHH)
vom Garten aus



Foto 10:
Blick in den Garten und
auf die Felder

Hochwassergefährdungskarte



Gefährdungsklasse der Objektadresse

GK1

GK2

GK3

GK4

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

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

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Beistellung 03348086 vom 15.04.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo & geoport 2025

Seite1

Ermittlung des Kostenkennwerts

Gebäude:

Einfamilienwohnhaus, einseitig angebaut (Doppelhaushälfte)

Typ 2.01 / 2.21 (teilunterkellert, 1 VG, DG ausgebaut)

Standardstufe in derzeitigem Zustand (soweit ersichtlich)

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägung	Anmerkung
	1	2	3	4	5		
Außenwände			1			23%	
Dächer			1			15%	
Außentüren und Fenster			1			11%	
Innenwände und -türen			1			11%	
Deckenkonstruktion und Treppen			1			11%	
Fußböden			1			5%	
Sanitäreinrichtungen			1			9%	
Heizung		0,5	0,5			9%	
Sonst. techn. Ausstattung			1			6%	

Kostenkennwerte in EUR/m ² BGF	659	734	841	1013	1266	100%
Typ 2.01 Anteil ca. 65 %	615	685	785	945	1180	
Typ 2.21 Anteil ca. 35 %	740	825	945	1140	1425	
	658,75	734	841	1013,25	1265,75	

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23%	193 EUR/m ²	0,69
Dächer	15%	126 EUR/m ²	0,45
Außentüren und Fenster	11%	93 EUR/m ²	0,33
Innenwände und -türen	11%	93 EUR/m ²	0,33
Deckenkonstruktion und Treppen	11%	93 EUR/m ²	0,33
Fußböden	5%	42 EUR/m ²	0,15
Sanitäreinrichtungen	9%	76 EUR/m ²	0,27
Heizung	9%	71 EUR/m ²	0,23
Sonst. techn. Ausstattung	6%	50 EUR/m ²	0,18
Kostenkennwert in EUR/m²		837 EUR/m²	
durchschnittliche Standardstufe, gerundet			3