

GUTACHTEN

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

1. Flst. Nr. **6531**, Gemarkung Steinsfurt, 848 m² Gebäude- und Freifläche, Kirchbergstraße 15
2. Flst. Nr. **6533**, Gemarkung Steinsfurt, 501 m² Landwirtschaftsfläche, Kirchberg
3. Flst. Nr. **6531** + Flst. Nr. **6533**, Gemarkung Steinsfurt, Kirchbergstraße 15 u. a.

Kirchbergstraße 15 in 74889 Sinsheim - Steinsfurt



Auftraggeber:

Amtsgericht Heidelberg

Abt. 50

Kurfürsten-Anlage 15, 69115 Heidelberg

AZ: 1 K 72/24

Zweck der Wertermittlung:

Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen einer Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Ortsbesichtigung:

21. Januar 2025

Wertermittlungstichtag:

21. Januar 2025

Qualitätsstichtag:

21. Januar 2025

- 1. Verkehrswert** Flst. Nr. **6531**, Gemarkung Steinsfurt, 848 m² Gebäude- und Freifläche, Kirchbergstraße 15

509.000,00 EUR

- 2. Verkehrswert** Flst. Nr. **6533**, Gemarkung Steinsfurt, 501 m² Landwirtschaftsfläche, Kirchberg

4.000,00 EUR

- 3. Verkehrswert** Flst. Nr. **6531** + Flst. Nr. **6533**, Gemarkung Steinsfurt, Kirchbergstraße 15 u. a.

597.000,00 EUR

Ausfertigung Nr.

Dieses Gutachten besteht aus 33 Seiten. Hierin sind Anlagen mit insgesamt 9 Seiten enthalten.

Das Gutachten wurde in **4 Ausfertigungen** in Papierform + 1 CD-ROM + 1 PDF-Datei erstellt.

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2
1. Vorbemerkungen	3
2. Lage-/Grundstücksbeschreibung	5
2.1 Lagebeschreibung	5
2.2 Gestalt und Form	6
2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung	6
2.4 Erschließungszustand	6
2.5 Rechtliche Gegebenheiten	6
2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte	6
2.5.2 Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte	7
2.5.3 Belastungen	7
2.5.4 Denkmalschutz	7
2.5.5 Planungs- und Bodenordnungsrecht	7
2.5.6 Entwicklungszustand	7
3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	8
3.1 Vorbemerkungen	8
3.2 Gebäudebeschreibung	8
3.3 Wohnflächenberechnung	9
3.4 Ausführung und Ausstattung	10
3.5 Außenanlagen	10
3.6 Objektzustand, Bauzustand, Baumängel/Bauschäden	11
4. Verkehrswertermittlung	12
4.1 Verfahrenswahl und Begründung	12
4.2 Bodenwertermittlung	13
4.2.1 Allgemeines	13
4.2.2 Bodenrichtwert	13
4.2.3 Bodenwertentwicklung	13
4.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	13
4.3 Sachwertermittlung	15
4.3.1 Allgemeines	15
4.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	16
4.3.3 Sachwertberechnung	21
5. Verkehrswert	22
6. Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur	24
6.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien	24
6.2 Verwendete Literatur	24

Anlagen

Anlage 1	Lageplan	25
Anlage 2	Bauzeichnungen	26
Anlage 3	Objektfotos vom 21.01.2025 (18 Aufnahmen)	31

1. Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Heidelberg , Abt. 50, Kurfürsten-Anlage 15, 69115 Heidelberg
AZ Auftraggeber:	1 K 72/24
Antragsteller:	siehe gesonderte Anlage
Antragsgegnerin:	siehe gesonderte Anlage
Bewertungsgegenstand:	1. BV 4, Flurstück Nr. 6531 , Gemarkung Steinsfurt, 848 m ² Gebäude- und Freifläche, Kirchbergstraße 15, Einfamilienhaus, Garagen 2. BV 5, Flurstück Nr. 6533 , Gemarkung Steinsfurt, 501 m ² Landwirtschaftsfläche, Kirchberg, unbebautes Grundstück 3. BV 4 + 5, Flurstück Nr. 6531 und Flurstück Nr. 6533 , Gemarkung Steinsfurt, Kirchbergstraße 15 u. a.
Grundbuch:	Grundbuch von Steinsfurt Nr. 4215
Ortsbesichtigung:	21. Januar 2025
Wertermittlungsstichtag:	21. Januar 2025
Qualitätsstichtag:	21. Januar 2025
Mieter/Nutzer:	Eigennutzung durch die Antragsgegnerin
Zubehör gemäß §§ 97 + 98 BGB:	nicht vorhanden
Hinweis:	Auf Anweisung des Amtsgerichts wird für jedes Objekt ein gesonderter Wert ermittelt. Zusätzlich wird der Gesamtwert beider Grundstücke bei Versteigerung im Gesamtausgebot ausgewiesen.

Mit Schreiben vom 27.12.2024 wurden alle Verfahrensbeteiligten durch die Unterzeichnerin zum Ortstermin am 21.01.2025 geladen.

Gebäude und Grundstück Kirchbergstraße 15 in 74889 Sinsheim - Steinsfurt wurden am **21.01.2025** einer Besichtigung unterzogen. **Grundstück und Gebäude waren zugänglich. Alle Räumlichkeiten konnten von innen besichtigt werden.**

Teilnehmer am Ortstermin siehe gesonderte Anlage.

Bei der Ortsbesichtigung wurden auch die anliegenden Fotos gefertigt (vgl. **Anlage 3**).

Eine weitergehende Untersuchung der Bausubstanz wurde nicht durchgeführt, insbesondere wurden keine Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen oder Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt. Die enthaltene Baukurzbeschreibung dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt - anders als bei Bauschadensgutachten - keine Mängelauflistung dar. Sie schließt das Vorhandensein nicht besonders aufgeführter Mängel nicht aus. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder schwer zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt. Die Unterzeichnerin übernimmt demgemäß keine Haftung für das Vorhandensein von Baumängeln, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind.

Grundlagen des Gutachtens:

- der der Sachverständigen durch das Amtsgericht Heidelberg mit Beschluss vom 15.10.2024 und Anschreiben vom 25.10.2024 schriftlich erteilte Auftrag
- die von der Sachverständigen am 21.01.2025 durchgeführte Ortsbesichtigung
- die von der Sachverständigen durch Erhebung bei gemeindeeigenen oder städtischen Verzeichnissen erhaltenen Unterlagen bzw. Angaben
- die von der Sachverständigen erhobenen Daten und Unterlagen, insbesondere die Infrastruktur und konjunkturellen Entwicklungen sowie des Mietniveaus im Bewertungsgebiet betreffend
- die von der Sachverständigen durchgeführten Markterhebungen und Marktforschungen, die Nutzungsart des Objektes betreffend

- Grundbuch von Steinsfurt Nr. 4215, amtlicher Ausdruck vom 08.08.2024
- Auszüge aus den Bauakten (Stadt Sinsheim, Baurechtsverwaltung)
- mündliche Angaben zum Ortstermin

Weitere Informationen wurden nicht eingeholt. Die wert bildenden Faktoren sowie die tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände sind daher nur insoweit berücksichtigt, wie sie sich anhand der Ortsbesichtigung sowie aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen und Angaben aus gemeindeeigenen Verzeichnissen, soweit diese im Rahmen der Datenerhebung zu erreichen waren, ergeben. Eine Prüfung von öffentlich-rechtlichen Bestimmungen, Genehmigungen, Auflagen oder Verfügungen bezüglich des Bestandes der baulichen Anlagen erfolgte nur insoweit, wie dies für die Wertermittlung hier von Notwendigkeit war.

Auftragsgemäß wird nachfolgend der Verkehrswert zum **Stichtag 21. Januar 2025** ermittelt. Rechtliche Grundlagen der Wertermittlung sind Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der jeweils zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung.

BauGB: § 194 – **Verkehrswert**

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

2. Lage-/Grundstücksbeschreibung

2.1 Lagebeschreibung

Großräumige Lage

Bundesland:	Baden-Württemberg
Regierungsbezirk:	Karlsruhe
Landkreis:	Rhein-Neckar-Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Sinsheim , ca. 37.000 Einwohner
überörtliche Anbindungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Heidelberg (ca. 22 km), Heilbronn (ca. 28 km), <u>Landeshauptstadt:</u> Stuttgart <u>Autobahnen:</u> A 6 Mannheim-Heilbronn, nächste Anschlussstelle Sinsheim <u>Bundesstraßen:</u> B 39, B 45, B 292 <u>Bahnhof:</u> Sinsheim-Steinsfurt (ca. 850 m) <u>Buslinien</u> <u>Flughafen:</u> Stuttgart

Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsteil Steinsfurt , ca. 3.400 Einwohner, etwa 4,0 km südöstlich von Sinsheim, westlich der Kirchbergstraße, Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung, KIGA und Grundschule in Steinsfurt vorhanden, weiterführende Schulen sowie größere Einkaufsmöglichkeiten und kommunale Einrichtungen in Sinsheim, Bushaltestelle fußläufig entfernt; mittlere Wohnlage
Umgebungsbebauung:	Wohnbebauung, überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser
Beeinträchtigungen:	keine erkennbar
Straßenart:	Durchgangsstraße, geringes Verkehrsaufkommen, vorwiegend Anliegerverkehr, Fahrbahn asphaltiert, beidseitig befestigte Gehwege, Straßenbeleuchtung
Grenzverhältnisse:	Wohnhaus freistehend, keine Grenzbebauung

2.2. Gestalt und Form

1. Flurstück Nr. **6531** Gebäude -und Freifläche

Einfamilienhaus, Garagen

Das **848 m²** große Grundstück ist leicht unregelmäßig geschnitten (siehe Lageplan **Anlage 1**). Die mittlere Grundstücksbreite beträgt ca. 32,00 m, die mittlere Grundstückstiefe beträgt ca. 26,50 m. Das Grundstück ist relativ eben bis leicht hängig, es hat zur Straße und zu den Nachbargrundstücken eine normale Höhenlage.

2. Flurstück Nr. **6533** Landwirtschaftsfläche

unbebautes Grundstück

Das **501 m²** große Grundstück ist etwa rechteckig geschnitten (siehe Lageplan **Anlage 1**). Die mittlere Grundstücksbreite beträgt ca. 16,00 m, die mittlere Grundstückstiefe beträgt ca. 31,50 m. Das Grundstück verläuft bis etwa zur Hälfte seiner Tiefe leicht hängig und fällt dann von Nordosten nach Südwesten augenscheinlich relativ steil ab.

2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Das Flurstück Nr. **6531** ist mit einem freistehenden **Einfamilienhaus** mit **Einliegerwohnung** und angebauter **Garage** bebaut. Das Wohnhaus besteht aus Kellergeschoss, Erdgeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss. Zudem befindet sich auf dem Grundstück eine freistehende **Doppelgarage**.

Das Maß der baulichen Nutzung (Geschossflächenzahl = GFZ) im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) § 20 ist eine wertrelevante Größe bei der Bodenwertermittlung. Die GFZ sagt aus, wie viel Quadratmeter Geschossfläche (der oberirdischen Geschosse) je Quadratmeter Grundstücksfläche vorhanden sind.

Auf die Ermittlung der Geschossflächenzahl kann in vorliegendem Fall verzichtet werden, da den vom Gemeinsamen Gutachterausschuss Sinsheim veröffentlichten Bodenrichtwerten keine Grundstücksausnutzung zugeordnet ist.

2. Bei dem Flurstück Nr. **6533** handelt es sich um ein **unbebautes Grundstück** im Innenbereich. Es handelt sich um ein sogenanntes Inselgrundstück ohne eigene Zuwegung bzw. eigenen Straßenzugang. Das Grundstück ist nur über Nachbargrundstücke begehbar. Das Flst. Nr. 6533 grenzt mit seiner südlichen Grundstücksgrenze auf einer Länge von etwa 5,00 m an das Flst. Nr. 6531.

2.4 Erschließungszustand

Die versorgungstechnische Erschließung des bebauten Flurstücks Nr. 6531 entspricht dem ortsüblichen Standard, d. h. Elektrizität, Telefon, Wasser und Abwasser sind über öffentliche Netze angeschlossen.

Es handelt sich, soweit augenscheinlich ersichtlich, um gewachsenen, tragfähigen Baugrund, Grundwasserprobleme sind nicht bekannt.

2.5 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte

In Abteilung II des **Grundbuchs von Steinsfurt Nr. 4215** bestehen keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Der unter lfd. Nr. 1 in Abteilung II eingetragene Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft beeinflusst in der Regel nicht den Wert des Grundstücks.

Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt, da sie für die Verkehrswertermittlung ohne Bedeutung sind.

2.5.2 Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte

Weitere nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen wurden der Sachverständigen nicht benannt.

2.5.3 Belastungen

Baulasten: Laut Mail-Auskunft des Baurechtsamtes der Stadt Sinsheim vom 21.11.2024 sind für die Bewertungsgrundstücke Flurstücke Nr. 6531 und Nr. 6533 keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden.

Altlasten: Laut Mail-Auskunft des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, vom 13.03.2025 sind die Bewertungsgrundstücke nicht in der Erhebung altlastenrelevanter Flächen aus dem Jahr 2018 und nicht im aktuellen Bodenschutz- und Altlastenkataster verzeichnet.

Anmerkung: Es liegt kein Baugrundgutachten vor und es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

2.5.4 Denkmalschutz

Aufgrund des Gebäudebaujahres wird davon ausgegangen, dass kein Denkmalschutz besteht.

2.5.5 Planungs- und Bodenordnungsrecht

Die Bewertungsgrundstücke liegen nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes. Die zulässige Bebaubarkeit regelt sich nach § 34 BauGB, im Zusammenhang bebauter Ortsteile. Ein Neubau muss sich in Art und Maß der baulichen Nutzung der Umgebungsbebauung anpassen und die Erschließung muss gesichert sein.

Die zu bewertenden Grundstücke sind derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens erstellt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen unterstellt.

Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind der Unterzeichnerin nicht bekannt geworden.

2.5.6 Entwicklungszustand

Die Entwicklungszustände von Grund und Boden sind in § 3 ImmoWertV definiert.

1. Bei dem bebauten Grundstück Flst. Nr. **6531** handelt es sich um erschließungs- und abgabenbeitragsfreies, baureifes Land. Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

2. Bei dem unbebauten Grundstück Flst. Nr. **6533** handelt es sich um Rohbauland. Dies sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 oder 34 des Baugesetzbuches für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Unterlagen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In 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. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen (Heizung, Elektroanlagen, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht ausgeführt.

3.2 Gebäudebeschreibung

Das Flurstück Nr. **6531** ist mit einem freistehenden **Einfamilienhaus** mit **Einliegerwohnung** und angebauter **Garage** bebaut. Das Wohnhaus besteht aus Kellergeschoss (KG), Erdgeschoss (EG) und nicht ausgebautem Dachgeschoss (DG). Zudem befindet sich auf dem Grundstück eine freistehende **Doppelgarage**.

Das Wohnhaus mit angebauter Garage wurde **1978** errichtet. Die Doppelgarage ist **1997** gebaut worden.

Die gesamte Wohnfläche in Keller- und Erdgeschoss beträgt ca. **171,00 m²** zzgl. 2 Balkone im Erdgeschoss.

Gebäudegliederung

KG Einliegerwohnung	2 Zimmer, Küche, Bad, Diele	ca. 45,00 m ²
EG Hauptwohnung	4 Zi., Küche, Essen, Bad, WC, Flur, Diele, Abst., Gard.	ca. <u>126,00 m²</u> zzgl. Balkone
Summe Wohnflächen		ca. <u>171,00 m²</u>

Beide Wohnungen sind über ein gemeinsames Treppenhaus mit Zugang von der Südseite des Gebäudes erreichbar.

Im Kellergeschoss befinden sich zudem 3 Kellerräume, Waschküche und Heizraum. Die Nutzfläche beträgt ca. 81,00 m². Der Öltank befindet sich im Außenbereich neben dem Wohnhaus.

Das Dachgeschoss ist über die Geschosstreppe zugänglich. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut aber zu Wohnzwecken ausbaufähig. Im Dachgeschoss ist ein Balkon vorhanden.

Die an das Wohnhaus angebaute Garage ist in Kellerhöhe angeordnet und hat eine Nutzfläche von ca. 16,00 m².

Die freistehende Doppelgarage hat eine Nutzfläche von ca. 33,00 m², rückwärtig ist eine befestigte und überdachte ca. 13,00 m² große Terrasse angeordnet.

Gebäudegliederung sowie Grundrissaufteilung und Raumzuordnung sind aus den im Anhang enthaltenen Bauzeichnungen ersichtlich.

3.3 Wohnflächenberechnung

Die Wohnberechnung erfolgt überschlägig auf Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen und Flächenberechnungen aus der Bauakte des Objektes (Stand 1978). Ein örtliches Aufmaß der Räumlichkeiten wurden von mir nicht vorgenommen. Die Ergebnisse gelten deshalb ausschließlich für diese Wertermittlung.

Geschoss	Nutzung lt. Zeichnung		
Erdgeschoss	Wohnzimmer	36,65 m ²	Hauptwohnung
	Kind	12,64 m ²	
	Kind	12,91 m ²	
	Bad	8,87 m ²	
	WC	2,97 m ²	
	Eltern	16,59 m ²	
	Flur	4,69 m ²	
	Diele	8,31 m ²	
	Garderobe	3,08 m ²	
	Abstellraum	2,37 m ²	
	Kochen	9,09 m ²	
	Essen	11,90 m ²	
		130,07 m ² ./ 3% Putz ¹⁾ = 126,17 m ²	rd. 126,00 m² zzgl. Balkone
Kellergeschoss	Wohnen	16,59 m ²	Einliegerwohnung
	Küche	6,66 m ²	
	Bad	5,19 m ²	
	Schlafen	12,91 m ²	
	Diele	4,69 m ²	
		46,04 m ² ./ 3% Putz ¹⁾ = 44,66 m ²	rd. 45,00 m²
Summe der Wohnflächen KG, EG			ca. <u>171,00 m²</u>

¹⁾ Nach den für die Verkehrswertermittlung geltenden Vorschriften zur Berechnung der Wohnfläche (DIN 283, WoFIV), ist von den Fertigmaßen auszugehen. Werden die Maße aus einer Bauzeichnung entnommen, so sind bei verputzten Wänden die aus den Rohbaumaßen errechneten Grundflächen um 3% zu verkleinern.

3.4 Ausführung und Ausstattung

Wohnhaus

Fundamente:	Streifenfundamente aus Beton
Umfassungswände:	Beton, Mauerwerk
Innenwände tragend:	Mauerwerk
Innenwände nicht tragend:	Mauerwerk
Decken:	Fertigteildecken
Fassade:	Rauputz mit hellem Anstrich
Dach:	Satteldach, Holzkonstruktion, Betonziegeleindeckung, Dämmung, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech, teilweise sind Rohrleitungen bzw. Leerrohre vom EG in das DG verlegt
Außentüren:	Holztüren, Glaseinsätze
Fenster:	Wohnungen überwiegend Holzfenster mit Isolierverglasung, vereinzelt im EG erneuerte Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Außenrollläden aus Kunststoff; Treppenhaus Glasbausteine
Treppe:	Fertigteiltreppe, Metall mit Natursteinstufen
Sanitärausstattung:	EG Bad: eingeflieste Badewanne, Dusche, Doppelwaschtisch, Hänge-WC mit Einbauspülkasten, Bidet; Gäste-WC: Stand-WC mit Aufbauspülkasten, Handwaschbecken; KG Bad: eingeflieste Badewanne, Dusche, Waschbecken, Stand-WC mit Aufbauspülkasten
Küchenausstattung:	Küchenmöblierungen sind <u>nicht</u> Gegenstand dieser Wertermittlung!
Elektroanlage:	verdeckte Installation, einfache, baualtersgemäße Ausführung, Kippsicherungen, kein FI-Schalter
Heizung:	Öl-Zentralheizung (Bj. 2020 , Viessmann) Öltank im Erdreich (ca. 10.000 L)
Heizverteilung:	Rippenheizkörper
Warmwasser:	zentral über die Heizung
Fußböden:	Hauptwohnung: Parkett, Fliesen; Einliegerwohnung: PVC-Belag, Fliesen Kellerräume: Fliesen, Teppich, Estrich Balkone: Fliesen
Innenwände:	verputzt, tapeziert und/oder gestrichen, Arbeitsbereiche in den Küchen mit Fliesenspiegel, Bäder gefliest
Decken:	geputzt und gestrichen, in den Wohnungen überwiegend Holzverkleidungen
Innentüren:	Holzplattentüren in Holzzargen, tlw. Gasfüllungen

Garagen

Betonfundamente, Mauerwerkswände, Fassaden geputzt und gestrichen, Einzelgarage Flachdach mit Begrünung, Doppelgarage flaches Satteldach mit Betonziegeldeckung, Einzelgarage mechanisches Hubschwingtor aus Metall, Doppelgarage zwei elektrisch betriebene Garagentore, Fußböden Estrich, Einzelgarage mit Wasser- und Elektroanschluss, Doppelgarage rückwärtig geflieste und überdachte Terrassenfläche.

3.5 Außenanlagen

1. Flurstück Nr. 6531 Einfamilienhaus, Garagen

Ver- und Entsorgungsleitungen (Elektrizität, Telefon, Wasser/Abwasser) von den öffentlichen Leitungen in der Straße bis an das Gebäude, Wege, Gebäude- und Garagenzufahrten befestigt, Begrünungen, Einfriedungen, Carport in Leichtbauweise.

2. Flurstück Nr. 6533 unbebautes Grundstück

Das Grundstück ist mit üppiger Wildvegetation bewachsen, teilweise höherer Baumbestand.

3.6 Objekteinschätzung, Bauzustand, Baumängel/Bauschäden

Bau- und Unterhaltungszustand von **Wohnhaus** und **Garagen** sind dem Baualter entsprechend angemessen. Die Bebauung befindet sich im Wesentlichen in normalem, altersgerechtem Unterhaltungszustand mit entsprechenden Gebrauchsspuren und teilweise erhöhtem Renovierungsbedarf im Innenbereich. Die Wandfliesen im Oberwandbereich des Bades der Einliegerwohnung sind partiell gerissen. Leichter Instandhaltungsstau ist an der Bodenplatte des Balkons im Dachgeschoss zu erkennen (Feuchtigkeitsschäden).

Schall- und Wärmeschutz des Gebäudes entsprechen nicht den heutigen Anforderungen. An der Gebäudehülle wurden, bis auf die vereinzelte Erneuerung von Fenstern im Erdgeschoss, keine wesentlichen Maßnahmen zur Verbesserung der energetischen Gebäudesituation vorgenommen. Die Heizung ist im Jahr 2020 erneuert worden.

Für das Objekt liegt kein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne der EnEV vor.

Die Innenausstattung des Wohnhauses ist als einfach bis mittel einzuschätzen, sie stammt überwiegend aus dem Baujahr 1978. Wesentliche Modernisierungsmaßnahmen sind nicht vorgenommen worden.

Die Grundrissgestaltung ist funktional. Belichtung und Besonnung der Wohn- und Aufenthaltsräume sind gut.

Das Flachdach der Einzelgarage wurde angabegemäß vor ca. 10 Jahren saniert.

Die **Außenanlagen** befinden sich in normalem, altersgerechtem Unterhaltungszustand.

Wegen kleinerer Instandhaltungsmängel an den baulichen Anlagen wird ein Pauschalabschlag in Höhe von **10.000 EUR** vorgenommen, entspricht rd. 60,00 EUR/m² Wohnfläche (ca. 171,00 m²).

Der vorgenannte Kostenansatz stellt für die gewählte wirtschaftliche Restnutzungsdauer einen geschätzten Mindestsatz zur Herstellung eines baualtersgerechten Normalzustandes dar, hierin sind keine umfassenden Modernisierungs- bzw. Umbaumaßnahmen enthalten, welche die Bausubstanz auf den neuesten Stand der Technik bringen würden.

Es ist absehbar, dass kurz- bis mittelfristig größere Investitionen anstehen! Das Alter der Bausubstanz sowie der Ausstattungsstandard werden im Kontext der Wertermittlung beim Ansatz der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer angemessen berücksichtigt.

4. Verkehrswertermittlung

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Zur Ermittlung des Verkehrswertes von bebauten Grundstücken sind laut Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) §§ 6 – 11 das Vergleichswertverfahren einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Sind mehrere Verfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagekraft zu bemessen.

Das **Vergleichswertverfahren** (§§ 24 – 26 ImmoWertV) ermittelt den Wert eines Grundstücks aus Kaufpreisen, die in der Vergangenheit für vergleichbare Objekte bezahlt wurden. Gleichartige Objekte sind solche, die insbesondere nach Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Die Zustandsmerkmale der Vergleichsgrundstücke sollten hinreichend mit dem zu bewertenden Objekt übereinstimmen. Außerdem sollten die Kaufpreise der Vergleichsgrundstücke zu einem dem Wertermittlungsstichtag möglichst nahekommendem Zeitpunkt vereinbart worden sein. Die Anwendung dieses Verfahrens setzt voraus, dass eine ausreichende Anzahl an Vergleichspreisen zur Verfügung steht. Da bei dem hier zu bewertenden Objekt zu wenige Vergleichsobjekte bekannt sind, kann dieses Wertermittlungsverfahren nicht angewendet werden.

Das **Ertragswertverfahren** (§§ 27 - 34 ImmoWertV) eignet sich für Grundstücke, bei denen Renditeaspekte im Vordergrund stehen. Es unterscheidet sich vom Sachwertverfahren darin, dass seine Wertfindung allein in Rechenexempeln begründet liegt. Der Marktteilnehmer, der überzeugter Anwender des Ertragswertverfahrens ist, schaltet seine Emotion bewusst so gut es geht aus und lässt sich von seiner Ratio (Vernunft) leiten. Er handelt nach dem Vernunft-, Rational- oder Wirtschaftlichkeitsprinzip. Er möchte mit gegebenen Mitteln ein maximales Ergebnis erzielen (Maximal- oder Ergiebigkeitsprinzip) bzw. ein vorgegebenes Ergebnis mit minimalen Mitteln (Minimal- oder Sparsamkeitsprinzip). Dem Käufer eines derartigen Objektes kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital einbringt.

Dem steht das **Sachwertverfahren** (§§ 35 – 39 ImmoWertV) in der Hinsicht gegenüber, dass es ein Hilfsverfahren zur irrationalen Wertfindung darstellt. Hier stehen die Kosten einer Immobilie und deren Herstellungswert im Vordergrund. Der Anwender dieses Verfahrens handelt emotional; darum muss der Sachwert als vermeintliches Korrektiv zur Emotion des Marktteilnehmers einen rein bautechnischen, Markt erhobenen Wert darstellen, der sich orientiert an Kosten des Objekts, deren Begründung in der Vergangenheit liegt, oder an Preisen, die für ähnliche Objekte in der nahen Gegenwart gezahlt wurden.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes werden gewöhnlich zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am **Sachwert** orientieren. Typische Sachwertobjekte sind Ein- und Zweifamilienhäuser. Bei diesen Gebäudetypen geht die Sachverständigenpraxis davon aus, dass sie nicht als Renditeobjekte, bei denen der wirtschaftliche Ertrag der Immobilie im Vordergrund steht, gebaut wurden, sondern der Eigennutzungsgedanke vorherrscht.

Erläuterungen zu den Verfahren sind jeweils als erster Unterpunkt im Verfahren zu finden.

4.2 Bodenwertermittlung

4.2.1 Allgemeines

Nach den Regelungen der Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (§ 40 Abs. 1, §§ 24 - 26 ImmoWertV). Neben oder an Stelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2, § 26 Abs. 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen – wie Erschließungszustand, Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

4.2.2 Bodenrichtwert

Nach den vom zuständigen Gutachterausschuss Sinsheim zum Stichtag **01.01.2024** herausgegebenen Richtwerten für die Bodenpreise unbebauter, aber bebaubarer Grundstücke sind für die Lage des Bewertungsgrundstücks **240,00 EUR/m²** (Zone 32900300, Ortskern Steinsfurt) angegeben.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand	=	Baureifes Land
Art der Nutzung	=	gemischte Baufläche (auch Baufläche ohne nähere Spezifizierung)
beitragsrechtlicher Zustand	=	beitragsfrei
Tiefe	=	50 m

4.2.3 Bodenwertentwicklung

Eine zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes bis zum Bewertungsstichtag ist unter Berücksichtigung des Marktgeschehens aus Sicht der Sachverständigen nicht erforderlich.

4.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

1. Flurstück Nr. **6531** **848 m²** Gebäude- und Freifläche **Einfamilienhaus, Garagen**

Anpassungen hinsichtlich Erschließungszustand, Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt sind nicht erforderlich.

Somit wird für das Grundstück ein spezifischer Bodenwert von **240,00 EUR/m²**, entsprechend Richtwert als angemessen in Ansatz gebracht.

$$848 \text{ m}^2 \quad \times \quad 240,00 \text{ EUR/m}^2 \quad = \quad 203.520 \text{ EUR}$$

Bodenwert Flurstück Nr. 6531 rd. **204.000 EUR**

2. Flurstück Nr. **6533** **501 m²** Landwirtschaftsfläche **unbebautes Grundstück**

Nach Auskunft des Baurechtsamtes der Stadt Sinsheim richtet sich die mögliche Bebaubarkeit des Grundstücks nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) und muss sich in die Umgebung einpassen. Da die Erschließung des Flurstücks Nr. 6533 aktuell nicht gesichert ist, müsste dies öffentlich-rechtlich mittels einer Erschließungsbaulast über eines der angrenzenden Grundstücke geschehen. Das heißt, über ein angrenzendes Grundstück müssten sowohl Begeh- und Befahrbarkeit, hier insbesondere auch für die Feuerwehr, als auch die Verlegung aller Versorgungsleitungen bis zum Flurstück Nr. 6533 sichergestellt werden. **Nur unter dieser Voraussetzung wäre die Erteilung einer Baugenehmigung seitens der Behörde möglich!**

Im Falle einer Versteigerung im Gesamtausgebot der beiden Flurstücke Nr. 6533 und Nr. 6531 würde dies gewährleistet sein. Das Flurstück Nr. 6533 könnte damit einer baulichen Nutzung zugeführt werden.

Für den Fall einer Versteigerung im Einzelausgebot kann die Erschließung des Flurstücks Nr. 6533 nicht als gesichert angenommen werden. Das Flurstück Nr. 6533 könnte dann lediglich über einen Notweg gemäß § 917 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) begangen und als Freizeitgarten genutzt werden.

2.1 Bodenwert bei Einzelausgebot

Der Gutachterausschuss Sinsheim hat für die Lage des Bewertungsgrundstücks zum Stichtag **01.01.2024** für die Nutzung **Freizeitgartenflächen** einen Richtwert von **10,00 EUR/m²** (Zone 32901560, Steinsfurt) angegeben.

Der Zugang mittels Notwegerecht ist mit gewissen Einschränkungen und Erschwernissen verbunden. Die Nachbarn, über deren Grundstück der Notweg führt, sind durch eine Geldrente zu entschädigen. Zudem weist das Flst. Nr. 6533 teilweise eine relativ steile Hanglage auf, die Nutzung ist gegenüber ebenen bzw. leicht hängigen Grundstücken dadurch eingeschränkt.

Für vorgenannte Einschränkungen wird ein Abschlag von **20 %** vom Richtwert angesetzt.

$$10,00 \text{ EUR/m}^2 \quad \times \quad (1 - 0,20) \quad = \quad 8,00 \text{ EUR/m}^2$$

Unter Würdigung aller Umstände wird ein spezifischer Bodenwert von **8,00 EUR/m²** als angemessen in Ansatz gebracht.

$$501 \text{ m}^2 \quad \times \quad 8,00 \text{ EUR/m}^2 \quad = \quad 4.008 \text{ EUR}$$

Bodenwert Flurstück Nr. 6533 rd. **4.000 EUR** **Einzelausgebot**

2.2 Bodenwert bei Gesamtausgebot

In dem Fall könnte das Flst. Nr. 6533 einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Der Eintrag einer Erschließungsbaulast zulasten von Flst. Nr. 6531 ist zwingend erforderlich. Zusätzlich ist eine privatrechtliche Sicherung der Erschließung mittels Eintrag einer Grunddienstbarkeit zu empfehlen.

Hierfür wird ein Abschlag von **5 %** vom Bodenrichtwert für baureifes Land vorgenommen:

$$240,00 \text{ EUR/m}^2 \quad \times \quad (1 - 0,05) \quad = \quad 228,00 \text{ EUR/m}^2$$

Auch für den Fall einer Bebauung des Flst. Nr. 6533 stellt die teilweise steile Hanglage des Grundstücks eine Beeinträchtigung dar. Dafür wird ein weiterer Abschlag von **10 %** angesetzt.

$$228,00 \text{ EUR/m}^2 \quad \times \quad (1 - 0,10) \quad = \quad 205,20 \text{ EUR/m}^2$$

Unter Würdigung aller Umstände wird ein spezifischer Bodenwert von gerundet **205,00 EUR/m²** als angemessen in Ansatz gebracht.

$$501 \text{ m}^2 \quad \times \quad 205,00 \text{ EUR/m}^2 \quad = \quad 102.705 \text{ EUR}$$

Bodenwert Flurstück Nr. 6533 rd. **103.000 EUR** **Gesamtausgebot**

Bei vorstehender Ermittlung des Bodenwertes sind erhöhte Aufwendungen, die für die Erschließung des Inselgrundstücks anfallen, noch nicht berücksichtigt!

Nachrichtlich: Der unter 2.2 ausgewiesene Bodenwert bei Gesamtausgebot gilt auch für den Fall der Versteigerung an die anderen Grundstücke, die direkt an das Flurstück Nr. 6533 angrenzen und einen eigenen Straßenzugang haben.

4.3 Sachwertermittlung

4.3.1 Allgemeines

Das **Sachwertverfahren** ist in den §§ 35-39 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe aus Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen und Wert der sonstigen Anlagen ermittelt. Der Wert der baulichen Anlagen setzt sich zusammen aus dem Wert der Gebäude, dem Wert der baulichen Außenanlagen und dem Wert der besonderen Betriebseinrichtungen. Der Wert der Gebäude ist aus dem Herstellungswert nach Abzug der Wertminderung wegen Alters und der Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden zu ermitteln. Der Wert der Außenanlagen darf auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden.

Die **Herstellungskosten** (§ 36 ImmoWertV) von Gebäuden wird durch Multiplikation der Raum- oder Flächeneinheiten des Gebäudes mit den Normalherstellungskosten für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den, so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte für besonders zu veranschlagende Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und Baunebenkosten hinzuzurechnen.

Die **Normalherstellungskosten** (Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV) sind die amtlich unter der Abkürzung NHK 2010 veröffentlichten und auf den Quadratmeter (Brutto-Grundfläche) bezogenen (empirisch abgeleiteten) gewöhnlichen Herstellkosten von Gebäuden. Sie sind für die jeweilige Gebäudeart unter Berücksichtigung des Gebäudestandards je Flächeneinheit angegeben. Sie sind bei der Sachwertermittlung auf das Jahr der Wertermittlung über den Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes zu indexieren. In den NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten eingerechnet.

Der **Alterswertminderungsfaktor** (§ 38 ImmoWertV) ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist eine gleichmäßige (lineare) Wertminderung zugrunde zu legen.

Als **Restnutzungsdauer** (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist entscheidend vom technischen und wirtschaftlichen Zustand des Objektes, nachrangig auch vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Unter **Gesamtnutzungsdauer** wird ebenfalls die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer verstanden – nicht die technische Standdauer des Gebäudes, die wesentlich länger sein kann. Die Modellsätze für die Gesamtnutzungsdauer sind für einzelne Gebäudetypen in Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV festgelegt.

Unter den **Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen** (§ 8 ImmoWertV) versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes (z. B. wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge).

Baumängel sind Schäden, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung der Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Die diesbezüglichen Wertminderungen werden auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zur Beseitigung der – behebbaren – Schäden und Mängel aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder durch auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen. Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die erforderlichen Aufwendungen zu Herstellung eines normalen altergerechten Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt. Hierzu ist ggf. die Beauftragung eines Bauschadenssachverständigen notwendig.

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV) sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Hof- und Wegbefestigungen und im Bodenwert nicht erfasste Gartenanlagen).

Sachwertfaktor

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. Der herstellungskostenorientierte Sachwert ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss der Sachwert an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Die Anpassung erfolgt mittels objektspezifisch angepasster Sachwertfaktoren. Diese können insbesondere auf der Grundlage der bei den Gutachterausschüssen geführten Kaufpreissammlungen abgeleitet werden, indem die für bestimmte Objekte ermittelten Sachwerte ins Verhältnis zu den dafür bekannten Kaufpreisen gesetzt werden.

4.3.2. Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche (BGF) wird überschlägig auf Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen (vgl. **Anlage 2**) in einer für die Zwecke eines Wertgutachtens ausreichenden Genauigkeit ermittelt.

Wohnhaus

Kellergeschoss	191,72 m ²	11,99 x 15,99
Erdgeschoss	191,72 m ²	wie vor
Dachgeschoss	<u>191,72 m²</u>	wie vor
Summe	575,16 m ²	

BGF Wohnhaus rd. **575,00 m²**

Einzelgarage

Erdgeschoss	ca. 19,47 m ²	3,00 x 6,49
-------------	--------------------------	-------------

BGF Einzelgarage rd. **19,00 m²**

Doppelgarage

Erdgeschoss	ca. 38,88 m ²	5,99 x 6,49
-------------	--------------------------	-------------

BGF Doppelgarage rd. **39,00 m²**

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen der Wertermittlungsliteratur auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre **2010** (Basisjahr) angesetzt. Der Ansatz der NHK erfolgt gemäß Anlage 4 zu § 12 Absatz 5 Satz 3 ImmoWertV. Die NHK beziehen sich auf den m² Bruttogrundfläche und verstehen sich inkl. Mwst. und inkl. Baunebenkosten.

Gebäudetyp gemäß Anlage 4 ImmoWertV**Wohnhaus**

Gebäudemix aus

Typ 1.02 Einfamilienhaus, freistehend, KG, EG, DG nicht ausgebaut ca. **65%****Typ 1.32** Einfamilienhaus, freistehend, EG, OG, nicht unterkellert, DG nicht ausgebaut ca. **35%**

Kostenkennwerte gem. Anlage 4 ImmoWertV, Tabelle 1 unter Berücksichtigung der Ausstattung:

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil	Zwischen- ergebnisse
	1	2	3	4	5		
Außenwände		1,0				23 %	146
Dach		0,5	0,5			15 %	102
Fenster und Außentüren		0,5	0,5			11 %	75
Innenwände und -türen		1,0				11 %	70
Deckenkonstruktion und Treppen		0,5	0,5			11 %	75
Fußböden			0,8	0,2		5 %	38
Sanitäreinrichtungen		0,5	0,5			9 %	61
Heizung			1,0			9 %	66
Sonstige technische Ausstattung		1,0				6 %	38
Kostenkennwerte in EUR/m² BGF *)	571	635	728	880	1.099	100 %	
Ergebnis: (gewichteter) Kostenkennwert in EUR/m² BGF							671

*) Aus den Gebäudetypen 1.02 + 1.32 nach den anteiligen Flächen prozentual gemittelt.

Gewichteter Kostenkennwert **671,00 EUR/m² BGF** → Standardstufe **2,38**
 Regionalfaktor lt. ImmoWertV *) $\times 1,00$
 671,00 EUR/m² BGF

*) Der lt. ImmoWertV 2021 vorzusehende Regionalfaktor wird nach Vorgabe des Gutachterausschusses Sinsheim mit **1,00** angesetzt.Ansatz Normalherstellkosten 2010 rd. **670,00 EUR/m²** Bruttogrundfläche.**Einzelgarage****Typ 14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen** Standardstufe **4** (Garagen in Massivbauweise)

Kostenkennwert 485,00 EUR/m² BGF

Ansatz Normalherstellkosten 2010 rd. **485,00 EUR/m²** Bruttogrundfläche.**Doppelgarage****Typ 14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen** Standardstufe **4** (Garagen in Massivbauweise)

Kostenkennwert 485,00 EUR/m² BGF

Zuschlag 10% 48,50 EUR/m² Terrasse mit Überdachung
533,50 EUR/m²Ansatz Normalherstellkosten 2010 rd. **535,00 EUR/m²** Bruttogrundfläche.**Baukostenindex**Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wurde beim Statistischen Bundesamt Deutschland erfragt. Bezogen auf das Basisjahr 2010 = 100 % beträgt der aktuelle Baupreisindex (Stand November/2024) **184,7%**.**Außenanlagen**

Die wesentlichen wertbeeinflussenden Außenanlagen werden pauschal in ihrem Zeitwert geschätzt. Nach dem Sachwertmodell des Gemeinsamen Gutachterausschusses Sinsheim erfolgt dies als pauschaler Prozentsatz vom Zeitwert der baulichen Anlagen.

einfacher Standard	2% bis 4%
durchschnittlicher Standard	4% bis 6%
gehobener Standard	6% bis 10%

Ansatz unter Berücksichtigung der Qualität der Außenanlagen mit **5 %** des Gebäudezeitwertes.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) orientiert sich an der Gebäudeart. Für **Ein- und Zweifamilienhäuser** wird die GND mit **80 Jahren** (Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV) angegeben.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer (RND) werden die wesentlichen Modernisierungen - vorwiegend innerhalb der letzten 20 Jahre¹⁾ - nach der Punktrastermethode aus der ImmoWertV, Anlage 2 erfasst und danach der Modernisierungsgrad wie folgt ermittelt:

Modernisierungselement	Punkte maximal	Punkte vorhanden
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,5 Dämmung
Modernisierung Fenster und Außentüren	2	0,5
Modernisierung Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	-
Modernisierung Heizungsanlage	2	2
Wärmedämmung der Außenwände	4	-
Modernisierung Bäder	2	-
Modernisierung Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	-
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	-
Summe	20	3

¹⁾ Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauteile noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Entsprechend der ermittelten Gesamtpunktzahl wird der Modernisierungsgrad wie folgt bestimmt:

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

3 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

In Abhängigkeit von der Gesamtnutzungsdauer (GND), dem Gebäudealter und dem ermittelten Modernisierungsgrad wird die modifizierte Restnutzungsdauer (RND) nach den Vorgaben der ImmoWertV Abschnitt 2 § 4 bzw. Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ermittelt.

	GND	Alter ¹⁾	RND ²⁾	modifizierte RND ³⁾	fiktives Baujahr
Wohnhaus	80 Jahre	47 Jahre	33 Jahre	34 Jahre	1979

¹⁾ Bewertungsjahr 2025 – Baujahr 1978 = Alter 47 Jahre

²⁾ GND 80J. – Alter 47J. = RND 33 Jahre

³⁾ 3 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung → modifizierte RND **34 Jahre**, fiktives Baujahr **1979**

Alterswertminderungsfaktor

Die Alterswertminderung bestimmt sich nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer (RND) zur Gesamtnutzungsdauer (GND) der baulichen Anlagen. Die Alterswertminderung erfolgt linear und errechnet sich wie folgt:

Wohnhaus RND/GND von 34/80 Jahre = $(80 - 34) / 80 \times 100 = 57,5 \%$ → rd. **57,5 %**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Dies sind in vorliegendem Fall die erforderlichen Wertminderungen wegen kleinerer Instandhaltungsmängel an den baulichen Anlagen mit pauschal **10.000 EUR** (siehe Pkt. 3.5).

Sachwertfaktor

Der Sachwertfaktor (SWF) wird in Anlehnung an die vom zuständigen **Gutachterausschuss Sinsheim** im **Immobilienmarktbericht östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2021** für mit **Ein- und Zweifamilienwohnhäusern** bebaute Grundstücke in mittelpreisigen Wohnlagen (Bodenrichtwertniveau 200,- bis 349,- EUR/m²) zum Stichtag **01.01.2020** veröffentlichten Daten abgeleitet.

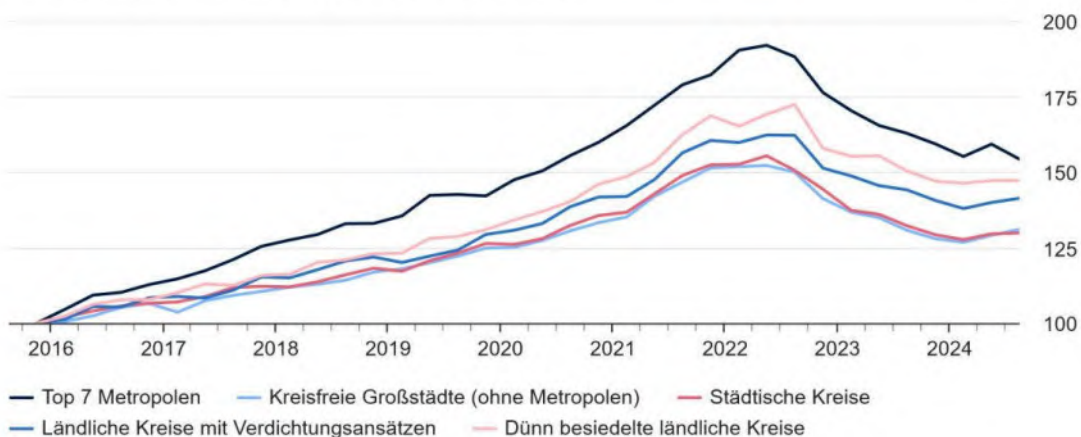
Anhand der in der Graphik dargestellten Trendlinie kann in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert rd. **546.000 EUR** (vgl. Pkt. 4.3.3) ein durchschnittlicher Sachwertfaktor von ca. **0,98** abgeleitet werden.

Merkmale der Auswertung: 166 Kauffälle aus den Jahren 2019 und 2020, Bestimmtheitsmaß 0,33, Ø Sachwertfaktor 1,18, Standardabweichung SWF +/- 0,23, Ø vorläufiger Sachwert 370.000 EUR, Ø Grundstücksgröße 490 m², Ø Bodenwert 275 EUR/m², Ø RND 53 Jahre, Ø Standardstufe 2,9, Ø Bruttogrundfläche 305 m², Ø Wohnfläche 160 m², Ø Bodenwertanteil am KP 33%, Ø Kaufpreis/m² Wohnfläche 2.760 EUR/m², Standardabweichung Kaufpreis +/-790 EUR/m² WF, Min-Max Kaufpreis/m² WF 1.180 – 4.830 EUR/m²

Seit dem Erhebungszeitraum der Daten für den Immobilienmarktbericht 2021 - Auswertungszeitraum 2019/2020 - sind die Immobilienpreise bis etwa Mitte des Jahres 2022 weiter angestiegen. Mitte 2022 deutete sich eine Wende an. Bis Ende 2022 fielen die Immobilienpreise leicht, im Jahr 2023 waren die Preise allgemein deutlicher rückläufig, im Jahr 2024 war eine leichte Preisstabilisierung bzw. eine Seitwärtsbewegung zu beobachten.

In der Lageklasse „Städtische Kreise“, zu der auch die Region des östlichen Rhein-Neckar-Kreises gehört, weist der Häuserpreisindex (HPI) für Ein- und Zweifamilienhäuser zwischen den 1. Quartal 2020 und dem 3. Quartal 2024 eine Entwicklung von rd. + 3% auf

Preisindizes für Ein- und Zweifamilienhäuser
nach siedlungsstrukturellen Kreistypen; 4. Quartal 2015 = 100



Der Sachwertfaktor ist abhängig von der vorläufigen Sachwerthöhe und dem Bodenwertniveau. Grundsätzlich gilt, je höher der vorläufige Sachwert ist desto niedriger ist der Sachwertfaktor und umgekehrt.

Auch das Verhältnis Bodenwertanteil zum Kaufpreis ist bei der Wahl des Sachwertfaktors zu berücksichtigen. Allgemein gilt, je höher der Bodenwertanteil ist, desto niedriger muss der Sachwertfaktor ausfallen.

Das Objekt weist erhöhten Modernisierungs- und Sanierungsbedarf auf, größere Investitionen, insbesondere auch in energetischer Hinsicht, stehen kurz- bis mittelfristig an. Restnutzungsdauer und Standardstufe des Bewertungsobjektes weichen deutlich von den durchschnittlichen Merkmalen der Auswertungskauffälle für den Sachwertfaktor ab. Insbesondere für ältere, noch nicht energetisch sanierte Objekte sind die Kaufpreise aktuell rückläufig.

Unter Würdigung von Objekt-, Lage- und Nachfragekriterien wird der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor in vorliegendem Bewertungsfall mit **0,95** gewählt.

4.3.3 Sachwertberechnung

1. Flurstück Nr. 6531 848 m² Gebäude- und Freifläche Einfamilienhaus, Garagen

Wert-Basisjahr	2010
Baukostenindex Stand November/2024 Bundesgebiet	184,7 % (2010 = 100 %)
Bruttogrundfläche	Wohnhaus 575,00 m ² , Garagen 19,00 m ² + 39,00 m ²
Baujahr	1978, fiktives Baujahr 1979
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	34 Jahre
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010	Wohnhaus 670,00 EUR/m ² , Einzelgarage 485,00 EUR/m ² Doppelgarage 535,00 EUR/m ² BGF
Bodenwert Flst. Nr. 6531	204.000 EUR

Neubauwert Basis 2010:

Herstellkosten Wohnhaus	575 m ²	x	670,00 EUR/m ²	=	385.250 EUR
Herstellkosten Einzelgarage	19 m ²	x	485,00 EUR/m ²	=	9.215 EUR
Herstellkosten Doppelgarage	39 m ²	x	535,00 EUR/m ²	=	<u>20.865 EUR</u>
Summe Herstellkosten 2010					415.330 EUR

Neubauwert am Stichtag: 415.330 EUR x 184,7 % = 767.115 EUR

Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, RND 34 Jahre

Abzug technische Alterswertminderung ‚linear‘ rd. 57,5 %

767.115 EUR x 57,7 % = 441.091 EUR - 441.091 EUR

Bauwert Wohnhaus als anrechenbarer Zeitwert 326.024 EUR

Bauwert Besondere Bauteile als anrechenbarer Zeitwert + 0 EUR

Bauwert **Gebäude** als anrechenbarer Zeitwert = **326.024 EUR**

Außenanlagen

Zeitwert der Außenanlagen pauschal 5 % des Gebäudezeitwertes:

326.024 EUR x 5 % = 16.301 EUR + 16.301 EUR

Wert der Gebäude und Außenanlagen = 342.325 EUR

Wert der baulichen Anlagen rd. **342.000 EUR**

Sachwert

Der vorläufige Sachwert setzt sich aus dem Wert der baulichen Anlagen und dem Bodenwert zusammen, so dass sich wie folgt ergibt:

Wert der baulichen Anlagen 342.000 EUR

Bodenwert Flst. Nr. 6531 + 204.000 EUR

vorläufiger Sachwert = 546.000 EUR

objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor x 0,95

marktangepasster vorläufiger Sachwert 518.700 EUR

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - 10.000 EUR

Sachwert = 508.700 EUR

Sachwert gerundet rd. **509.000 EUR**

Nachrichtlich: Der marktangepasste vorläufige Sachwert 546.000 EUR – ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - entspricht rd. 3.195 EUR/m² Wohnfläche (ca. 171,00 m²).

5. Verkehrswert

Folgende Ausgangswerte wurden ermittelt:

1. Flurstück Nr. 6531	Sachwert	509.000 EUR	
2. Flurstück Nr. 6533	Bodenwert	4.000 EUR	Einzelausgebot
	Bodenwert	103.000 EUR	Gesamtausgebot

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des bebauten Grundstücks Flst. Nr. **6531** werden gewöhnlich zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am **Sachwert** orientieren. Das für die Wertermittlung anzuwendende Verfahren richtet sich gemäß § 6 ImmoWertV nach der Art des Bewertungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten. Entsprechend den heutigen Marktgegebenheiten sowie der geltenden Rechtsgrundlagen und Richtlinien orientiert sich der Verkehrswert von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken am Sachwert.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des unbebauten Grundstücks Flst. Nr. **6533** werden am Wertermittlungsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am **Vergleichswert = Bodenrichtwert** orientieren.

Unter Berücksichtigung sämtlicher wertbeeinflussender Faktoren, hält die Unterzeichnerin entsprechend den vorangegangenen Ausführungen, gerundet, folgende **Verkehrswerte** zum **Wertermittlungsstichtag 21.01.2025** für angemessen:

1. Flst. Nr. **6531**, Gemarkung Steinsfurt, 848 m² Gebäude- und Freifläche, Kirchbergstraße 15

509.000,00 EUR

(i. W.: Fünfhundertneuntausend Euro)

2. Flst. Nr. **6533**, Gemarkung Steinsfurt, 501 m² Landwirtschaftsfläche, Kirchberg

4.000,00 EUR

(i. W.: Viertausend Euro)

Auf Anweisung des Gerichts wird zusätzlich der Gesamtwert beider Grundstücke bei Versteigerung im Gesamtausgebot bestimmt. Für den Fall ermittelt sich der Verkehrswert zunächst aus der Summe Sachwert Flst. Nr. 6531 und Bodenwert Flst. Nr. 6533 bei Gesamtausgebot. Für erhöhte Aufwendungen, die zur Herstellung der Erschließung des innenliegenden Grundstücks Flst. Nr. 6533 erforderlich werden, wird ein Pauschalabschlag von **15.000 EUR** vorgesehen. Hierbei handelt es sich lediglich um eine grobe Schätzung im Kontext dieses Verkehrswertgutachtens. Die Kosten können je nach Verlauf und Ausgestaltung der Erschließung stark variieren.

Sachwert Flst. Nr. 6531	509.000 EUR
Bodenwert Flst. Nr. 6533 bei Gesamtausgebot	+ <u>103.000 EUR</u>
Summe	612.000 EUR
Erhöhte Erschließungsaufwendungen	- <u>15.000 EUR</u>
Summe	597.000 EUR

3. Flst. Nr. **6533** + Flst. Nr. **6533**, Gemarkung Steinsfurt, Kirchbergstraße 15 u. a.

597.000,00 EUR

(i. W.: Fünfhundertsiebenundneunzigtausend Euro)

Ich erkläre mit meiner Unterschrift, das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen unparteiisch in meiner Verantwortung erstellt zu haben. Ich habe kein persönliches Interesse am Ausfall der vorstehenden Verkehrswertermittlung.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine anderweitige Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung der Sachverständigen.

Mannheim, 17. März 2025

Dipl.-Ing. (FH) Angelika Richter

Sachverständige für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
Mitglied im Gutachterausschuss der Stadt Mannheim

6. Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur

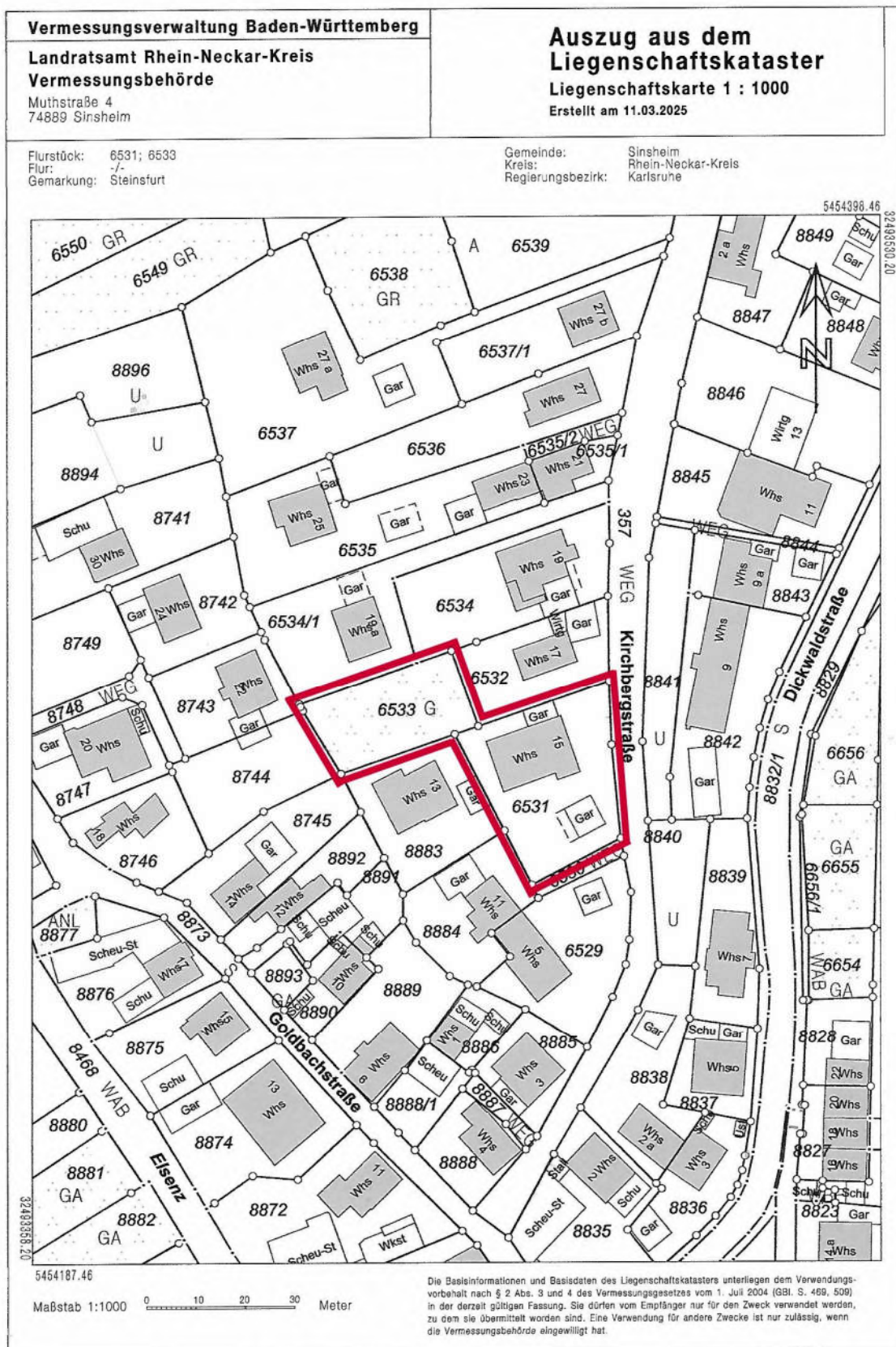
6.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien

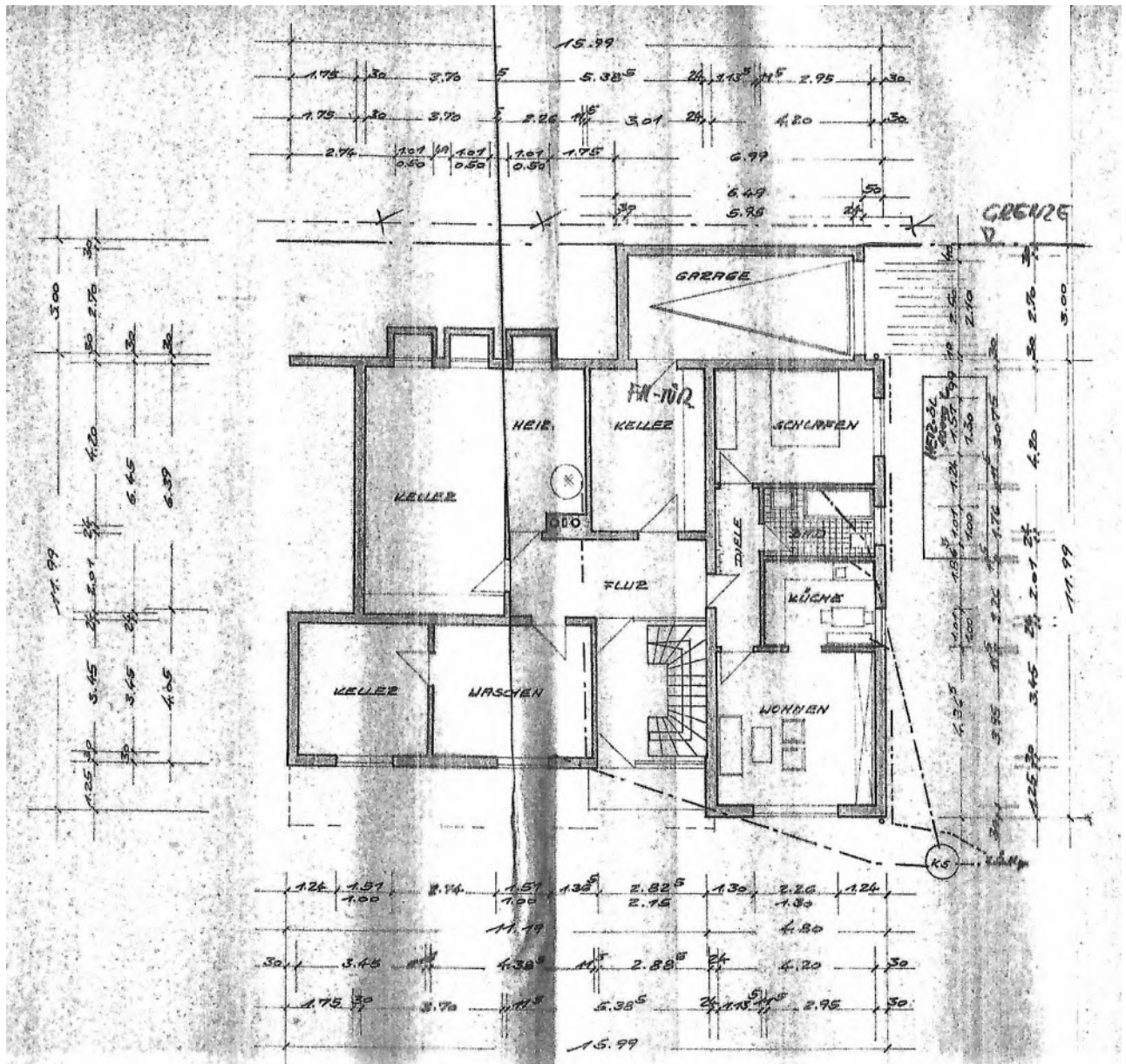
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 – **ImmoWertV 2021**) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2850)
- Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**BauNVO**) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 14.07.2021 (BGBl. I S. 1802, 1807)
- Baugesetzbuch – **BauGB** – in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (**II. BV**) vom 23.11.2007 (BGBl. I S. 2614, 2628)
- Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (**WoFlV**) vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)
- Bürgerliches Gesetzbuch - **BGB** – vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert am 12.08.2021 (BGBl. I S. 3515)

6.2 Verwendete Literatur

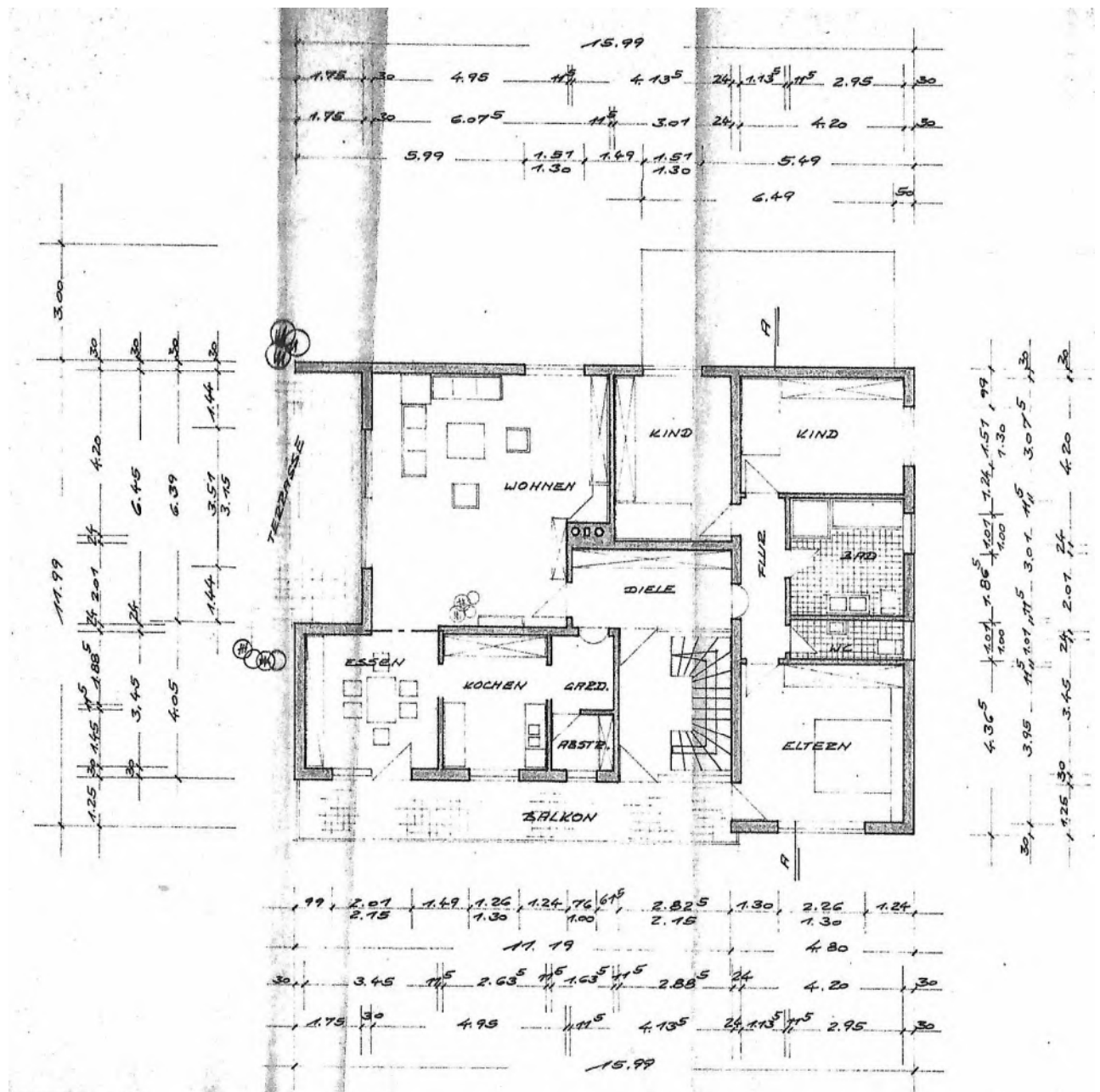
- Sprengnetter Immobilienbewertung
Marktdaten und Praxishilfen (Stand März 2016)
- Kleiber, Simon
Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV (Bundesanzeiger, 9. aktualisierte Auflage, 2020)
- Kleiber
WertR 06 – Wertermittlungsrichtlinien 2006
Sammlung amtlicher Texte zur Wertermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken mit Normalherstellungskosten – NHK 2000 (Bundesanzeiger, 9. Auflage, 2006)
- Ross-Brachmann, Holzner, Renner
Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen (29. Auflage, 2005)

ANLAGE 1: AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER (ohne Maßstab)

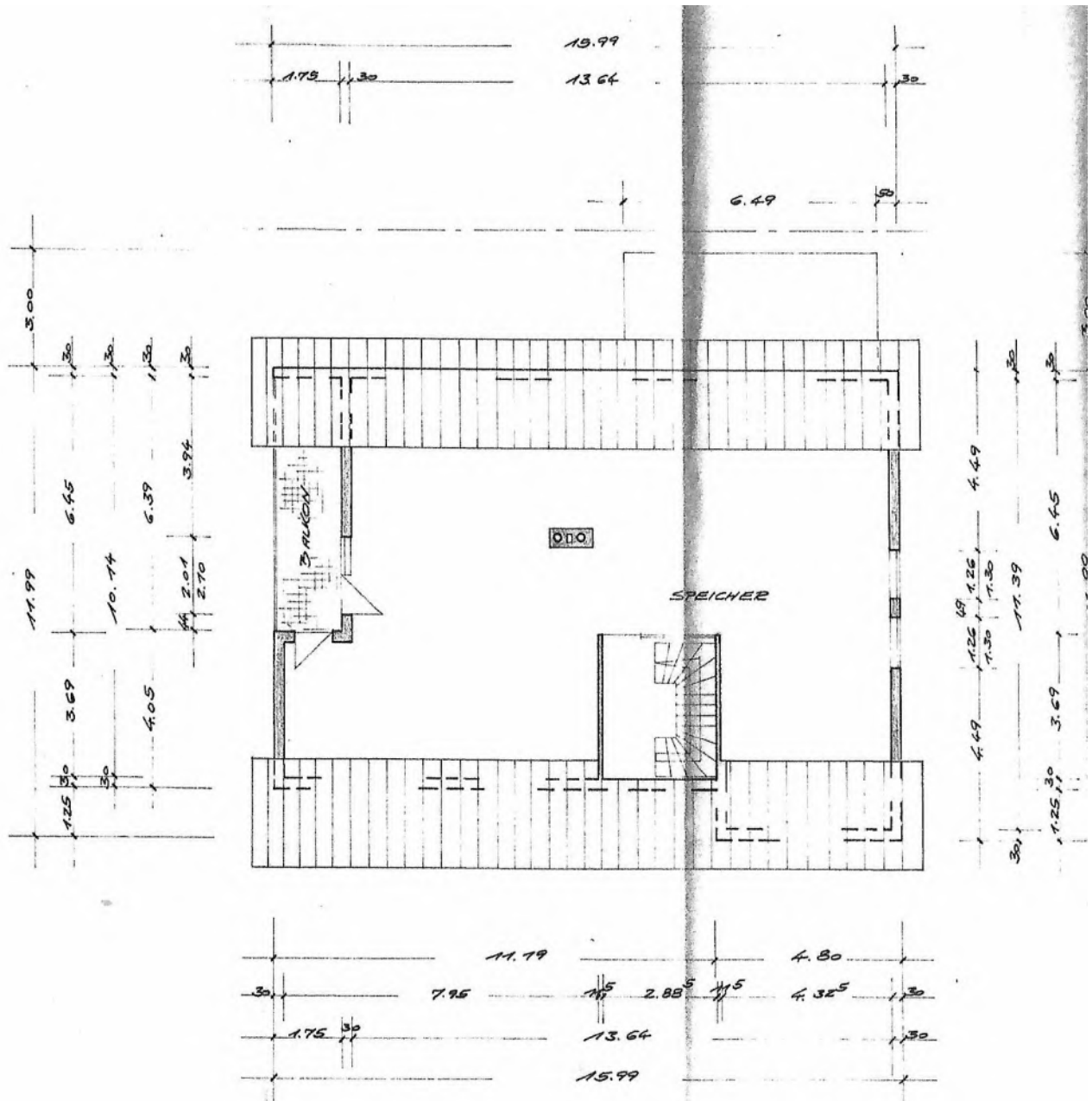


ANLAGE 2: BAUZEICHNUNGEN (ohne Maßstab)**Grundriss Kellergeschoss**

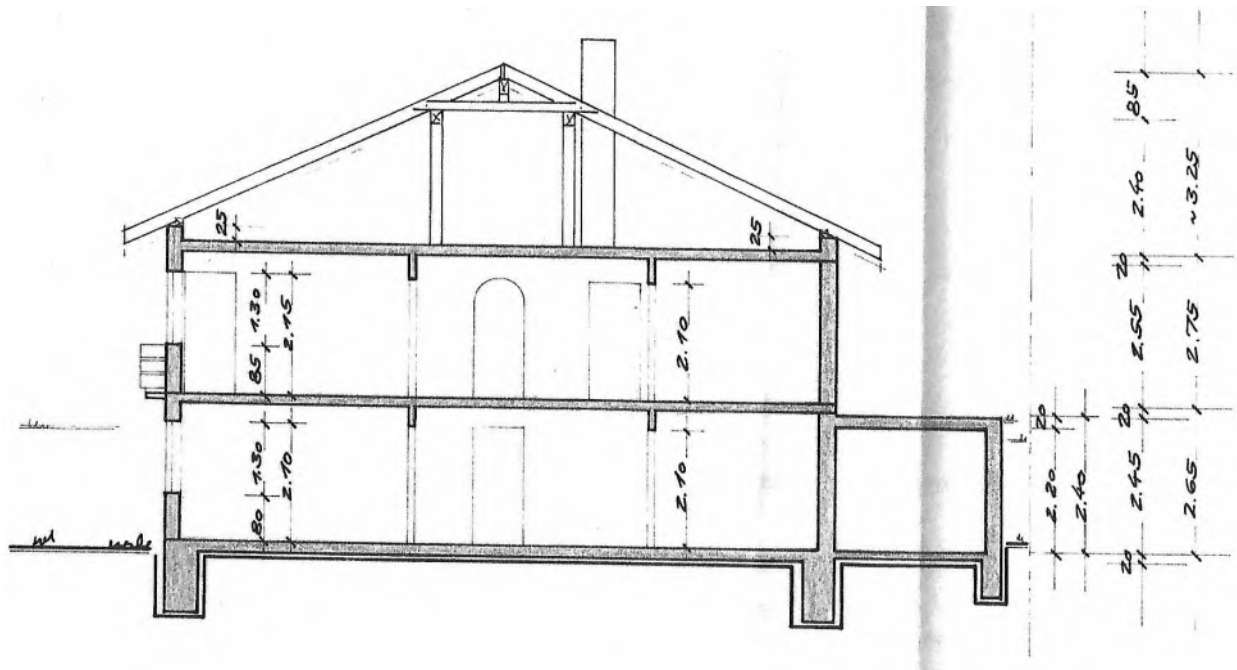
Grundriss Erdgeschoss



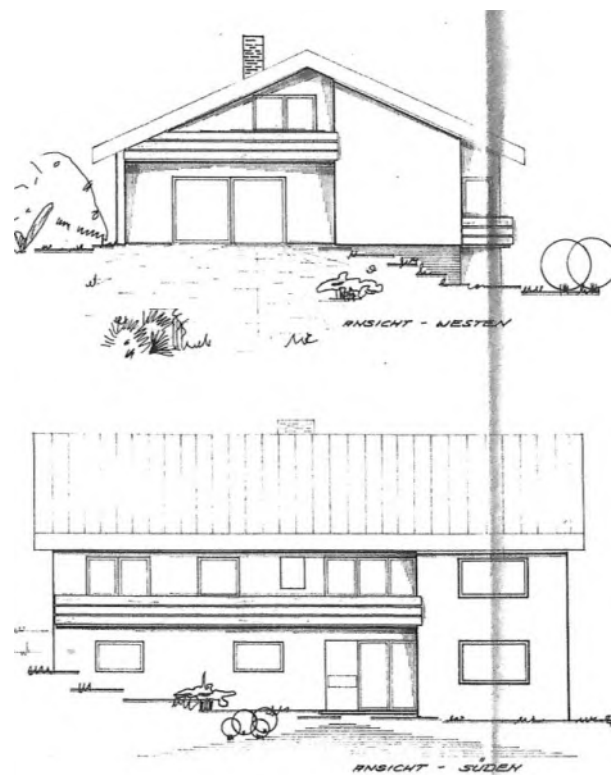
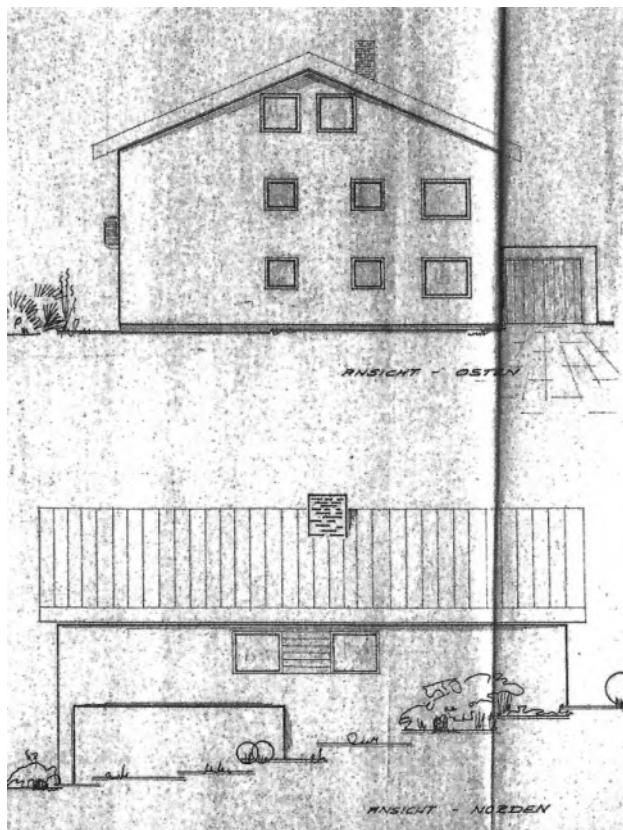
Grundriss Dachgeschoss



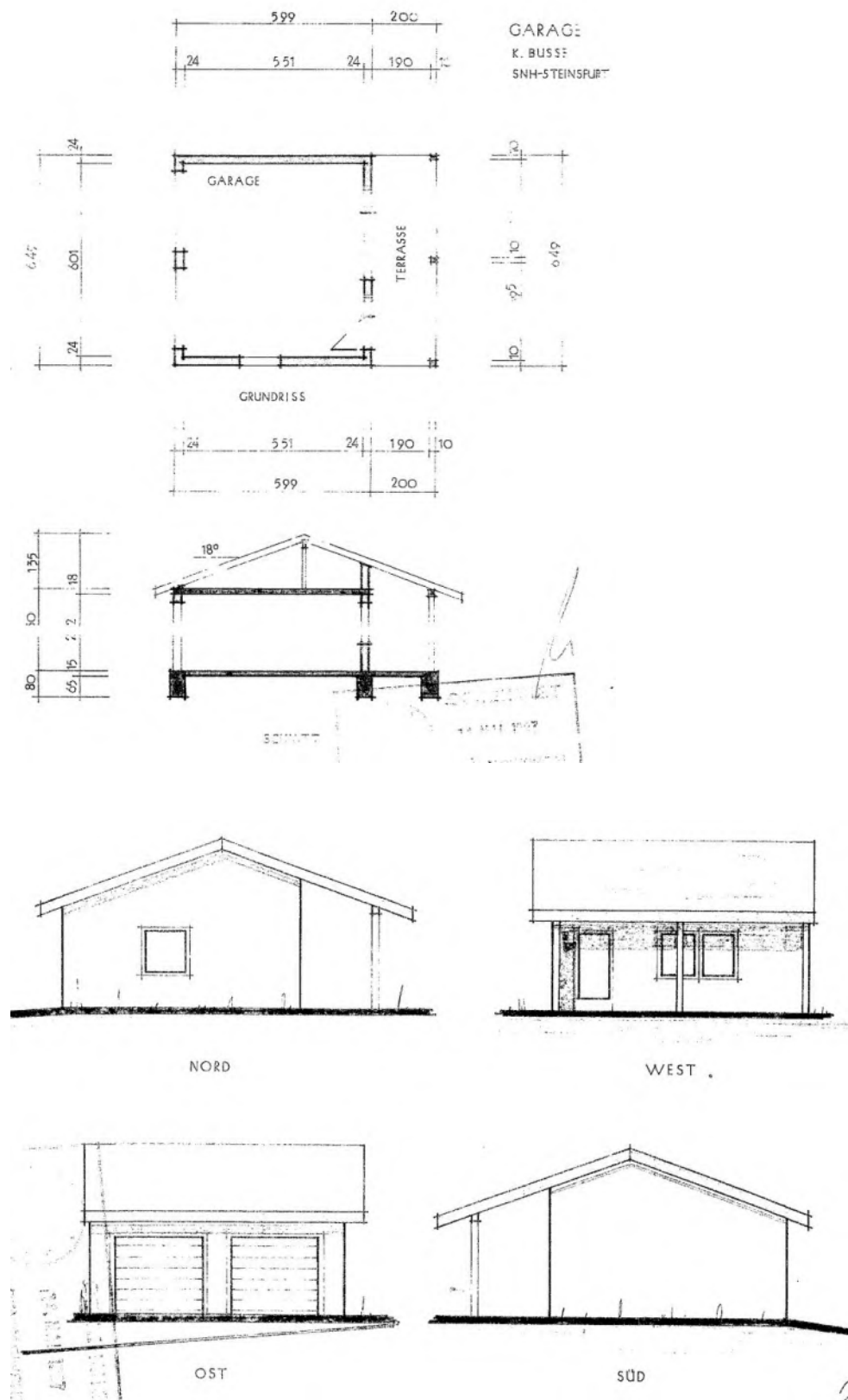
Schnitt



Ansichten



Doppelgarage



ANLAGE 3: OBJEKTFOTOS



Straßenansicht Wohnhaus + Garage



Rückansicht Wohnhaus



Seitenansicht Wohnhaus



Straßenansicht Doppelgarage



Seitenansicht Doppelgarage



Eingangsdiele Wohnhaus



Bad im Erdgeschoss



Bad im Erdgeschoss



Gäste-WC im Erdgeschoss



Küche im Erdgeschoss



Bad im Kellergeschoss



Elektroverteilung



Elektroverteilung



Heizung



Küche im Kellergeschoss



Waschraum im Kellergeschoss



Blick von Osten auf das Flurstück Nr. 6533



Blick von Westen auf das Flurstück Nr. 6533