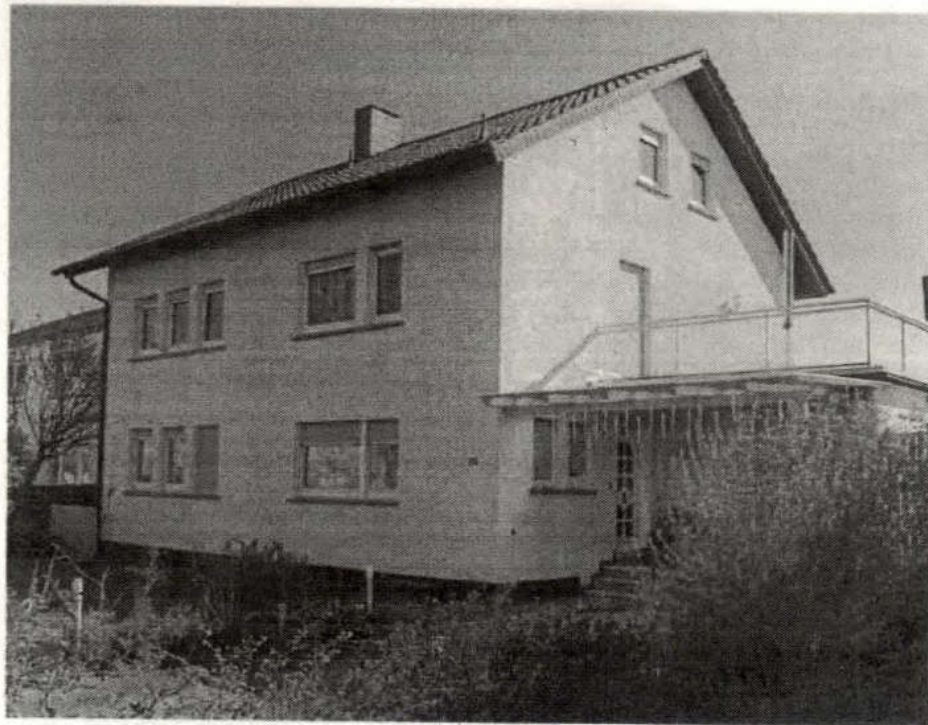


GUTACHTEN

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



**Verkehrswert des freistehenden Einfamilienhauses mit Garage
Dresdener Straße 23 in 74889 Sinsheim
zum Wertermittlungstichtag 05.04.2023:**

498.000 EURO

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

**Aktenzeichen des Auftraggebers: 2 K 172/22
Amtsgericht Heidelberg, Kurfürsten-Anlage 15, 69115 Heidelberg
Gutachten-Nr. 51008, bestehend aus 86 Seiten**

ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN

Zusammenfassung zum Bewertungsgegenstand

Beauftragt ist die Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zur Aufhebung der Gemeinschaft. Gegenstand dieser Bewertung ist das mit einem freistehenden Einfamilienhaus nebst Garage, bebaute Grundstück, belegen „Dresdener Straße 23“ in Sinsheim.

Das Objekt ist eingetragen im **Grundbuch** von Sinsheim, Blatt 12286, und besteht aus dem Eigentum an dem 834 m² großen Flurstück 15269 der Gemarkung Sinsheim. In Abteilung II existiert als Belastung der Zwangsversteigerungsvermerk.

Typologisch handelt es sich um ein vollunterkellertes freistehendes Einfamilienhaus des Ursprungsbaujahrs um 1966, bestehend aus 2 Vollgeschossen und auskunftsgemäß nicht ausgebautem Keller- und Dachgeschoss, sowie einer angebauten Garage.

Eine Innenbesichtigung des Gebäudes wurde nicht ermöglicht. Nach dem äußeren Anschein verfügt es über einen durchschnittlichen Instandhaltungszustand. Die Wohnfläche beträgt rd. 176 m² (einschließlich Außenwohnbereichen von rd. 21 m²). Die ehemalige kleine Einliegerwohnung im Obergeschoss ist nach den Angaben der Miteigentümer in die Hauptwohnung integriert worden. Die Wohnfläche verteilt sich auf 6 Zimmer (davon jeweils ein gefangenes Zimmer im Erd- und Obergeschoss), 2 Sanitärräume (Gäste-WC und Badezimmer), Küche und Nebenflächen. Weitere Nutzflächen existieren im Keller- und Dachgeschoss (rd. 168 m²) sowie in der angebauten Garage mit ehemaligem Öllageraum (rd. 27 m²). Hinsichtlich Lage und Bauart resultiert ein **mittlerer Wohnwert**.

Das Bewertungsobjekt ist auskunftsgemäß nicht vermietet und wurde **zuletzt eigengenutzt**.

Ergebnisse der Wertermittlung

Verkehrswert 498.000 €

Kennzahlen	3.287 €/m ²	Gebädefaktor (Vorläufiger marktangepasster Sachwert/WF)
	53,51 %	Bodenwertanteil vorläufigen marktangepassten Sachwert (rel.)
	30 Jahre	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Allgemeine Angaben	4
2.	Beschreibung des Grundstücks	6
2.1	Lage- und Grundstücksmerkmale	6
2.2	Privat- und öffentlich-rechtliche Situation	11
2.3	Miet- und Nutzungsverhältnisse	14
3.	Beschreibung der baulichen Anlagen	15
3.1	Gebäude und Außenanlagen	15
3.2	Instandhaltungs- und Modernisierungszustand	17
3.3	Baukennzahlen und Flächenanalyse	20
3.4	Betriebs- und Bewirtschaftungskosten	23
3.5	Gesamt- und Restnutzungsdauer	23
4.	Grundstücksmerkmale	25
5.	Ermittlung des Verkehrswerts	26
5.1	Bodenwertermittlung	27
5.2	Sachwertermittlung	31
6.	Verkehrswert	40
6.1	Verfahrenswahl und Begründung	40
6.2	Plausibilitätsprüfung	40
6.3	Wertfeststellung	41
7.	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung (Auswahl)	43
8.	Verzeichnis der Anlagen	44

Abkürzungen

Abs.	Absatz	MEA	Miteigentumsanteil
BGF	Bruttogrundfläche	RND	Restnutzungsdauer
bzw.	beziehungsweise	tlw.	teilweise
GFZ	Geschossflächenzahl	vgl.	vergleiche
GRZ	Grundflächenzahl	WF	Wohnfläche
i.d.R.	in der Regel	WE	Wohneinheit
i.W.	im Wesentlichen	WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
m. A. n.	meiner Auffassung nach	z.B.	zum Beispiel

1. Allgemeine Angaben

Mit Beschluss des Amtsgerichts Heidelberg, Vollstreckungsgericht, Kurfürsten-Anlage 15 in 69115 Heidelberg, vom 24.02.2023 wurde der Auftrag erteilt, im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zur Aufhebung der Gemeinschaft den Verkehrswert eines im Grundbuch wie folgt eingetragenen Grundstücks zu ermitteln. In § 194 BauGB ist der **Verkehrswert** wie folgt definiert:

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

Grundbuch von Sinsheim, Blatt 12286 / Bestandsverzeichnis

Nr. 1	• Eigentum	am Grundstück; Gemarkung Sinsheim
	• Flurstück	15269; Dresdener Straße 23; Gebäude- und Freifläche
	• Größe	834 m ²

Wertermittlung / Ortstermin und Arbeitsunterlagen

Als Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag zur Feststellung der hier maßgeblichen Verhältnisse und Grundstücksmerkmale wurde das Datum der **Ortsbesichtigung** bestimmt. Diese fand statt am Mittwoch, 05.04.2023, in der Zeit von 16.00 Uhr bis 16.45 Uhr. Die beiden Verfahrensbeteiligten wurden vom Sachverständigen am 22.03.2023 durch Einwurf-Einschreiben eingeladen.

Zum Ortstermin erschienen ein Miteigentümer mit einem Verwandten, zwei Bekannte dieses Miteigentümers und der Mitarbeiter eines Schlüsseldienstes. Es konnten nur die Außenanlagen besichtigt werden, weil die Aufbauten nicht zugänglich bzw. verschlossen waren. Der anwesende Miteigentümer teilte mit, dass der Schließzylinder der Haustür defekt sei und mit einem Schlüssel nicht geöffnet werden könne. Das Öffnen durch einen Schlüsseldienst sei mit Kosten verbunden, die man nicht tragen wolle. Die Nebeneingangstür an der Kelleraußentreppe sei ebenfalls nicht zu öffnen. Eine **Innenbesichtigung** der Aufbauten wurde nicht ermöglicht.

Die erforderlichen **Arbeitsunterlagen** wurden vom Unterzeichner beschafft; u.a. Informationen zum Bauplanungs- / Bauordnungsrecht, zum Grundstücks- / Gebäudebestand aus Bau- / Grundakten bzw. öffentlich Registern sowie Grundstücksmarktdaten. Daneben wurden Unterlagen von den Miteigentümern berücksichtigt: Ein Miteigentümer übermittelte Kopien aus den Akten des städtischen Bauarchivs, den Energieausweis sowie eine Aufstellung zu Modernisierungen und Schäden nebst einigen Fotos. Ein zweiter Miteigentümer wollte ebenfalls Unterlagen übersenden, hat dies bis zur Gutachterstattung allerdings nicht getan.

Die Anfertigung von **Fotografien** von Bereichen, die nur von privaten Flächen aus einsehbar sind, wurde vom anwesenden Miteigentümer gestattet.

Leistungsabgrenzung

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

Die **Baubeschreibung** erfasst nur dominierende, wertrelevante Merkmale des Bewertungsobjekts, wie es bei einer Besichtigung ohne Freilegung verdeckter Bausubstanz möglich war. Für nicht einsehbare Bereiche, insbesondere die Innenbereiche der Aufbauten, wird die Übereinstimmung mit sonstigen Objektmerkmalen, mit baujahrestypischen Ausführungen bzw. mit vorliegenden Informationen unterstellt. Teilabschnitte können daher abweichend ausgeführt / unvollständig beschrieben sein.

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

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

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

Flächen- / Baukennzahlen basieren auf vorhandenen, u.U. unvollständigen/nur in Stichproben kontrollierten Unterlagen und dienen der Beschreibung. Eine normgerechte Vermessung von Baukörpern, Grundstücks-/Sondernutzungsfläche oder Grenzlinien sowie (Flächen-/Volumen-)Berechnungen i. S. d. gesetzlichen Vorschriften sind nicht Auftragsgegenstand.

Es wird die formelle/materielle Einhaltung von **öffentlich-/privatrechtlichen Anforderungen** bezüglich Bestand/Nutzung sowie die Abgaben-/Beitragsfreiheit, sofern nicht anders vermerkt, unterstellt. Prüfungen einer (nachträglichen) Genehmigungsfähigkeit, von steuer-, immissions- und vertragsrechtlichen Aspekten sowie von etwaigen Ertragsflüssen erfolgen hier nicht.

Gutachtenverwendung und Haftungsausschluss

Ein Verkehrswertgutachten stellt eine Einschätzung des zum Zeitpunkt der Wertermittlung auf dem Grundstücksmarkt erzielbaren Preises dar. Dieser unterliegt Bandbreiten, z.B. wenn der Verwertungszeitpunkt und der Qualitätsstichtag oder Beurteilungen über die Objektverhältnisse differieren. Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt; seine Verwendung ist nur dem / den Auftraggeber(n) zum o.g. Zweck gestattet und wegen der Auftragspezifikation nur hier möglich. Haftungs- und Gewährleistungsansprüche aus der Leistungsabgrenzung bleiben ausgeschlossen. Rechte können allein zwischen Auftraggeber und Unterzeichner geltend gemacht werden.

2. Beschreibung des Grundstücks

2.1 Lage- und Grundstücksmerkmale

Kommune und Infrastruktur

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in der Großen Kreisstadt **Sinsheim**, die mit rund 36.200 Einwohnern¹ nach Weinheim die zweitgrößte Stadt des Rhein-Neckar-Kreises und Mittelzentrum für die umliegenden Gemeinden ist. Sie besteht aus der Kernstadt (mit etwa 13.100 Einwohnern) und zwölf Stadtteilen. Sinsheim liegt im südöstlichen Teil des Rhein-Neckar-Kreises und grenzt an die Landkreise Heilbronn und Karlsruhe.

Das **Siedlungsgefüge** des Quartiers ist durchmischt und besteht aus Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Geschosswohnungsbau, zumeist in zwei- bis dreigeschossiger Bauweise. Nordwestlich der Magdeburger Straße und nördlich der Werderstraße befinden sich auch Wirtschaftsimmobilien der Bereiche Büro, Produktion und Handel. Teilweise stehen hier Nutzungsänderungen an.

Die Distanz zum Hauptbahnhof Sinsheim beträgt fußläufig etwa 1,3 km. Dort verkehren die S-Bahn Rhein-Neckar und der Regionalexpress. Der sonstige **öffentliche Personennahverkehr** erfolgt über den Sinsheimer Stadtbus und Buslinien des Verkehrsverbunds Rhein-Neckar; die nächste Bushaltestelle („Adalbert-Stifter-Straße“, Linie 772) ist etwa 300 m entfernt. Die Distanz zum Flughafen Frankfurt/Main beträgt etwa 110 km. Sinsheim ist über **Fernstraßen** an den überregionalen Verkehr angebunden: Autobahn A6 (Mannheim-Heilbronn) mit drei Anschlussstellen in Sinsheim sowie die Bundesstrassen B3 (Speyer-Heilbronn), B45 (Sinsheim-Hanau) und B292 (Bad Schönborn-Mosbach)

Versorgungs- und Einkaufsmöglichkeiten bestehen in Form von Lebensmittelmärkten und dem innerstädtischen Einzelhandel in der Sinsheimer Kernstadt und sind etwa 1 km entfernt.

Bevölkerung und demografische Entwicklung

Sinsheim weist eine mittlere **Besiedlungsdichte** auf und liegt gemäß Definition des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) außerhalb eines definierten Verdichtungsraums. Das BBSR teilt Sinsheim räumlich der Wohnungsmarktregion Heidelberg zu, wobei diese, basierend auf demographischen und sozioökonomischen Rahmenbedingungen der Nachfrage, als wachsende Region identifiziert wird.

Der durchschnittliche jährliche **Wanderungssaldo** zwischen 2016 und 2021 beläuft sich für Sinsheim auf 122 Personen. Damit weist Sinsheim im Vergleich zur nationalen Entwicklung eine unterdurchschnittliche Zuwanderung auf. Auf der Ebene des Rhein-Neckar-Kreises fallen im Jahr 2021 insbesondere die Altersklassen 30-49 und 0-17 mit den höchsten Wanderungssaldi von 1.073 bzw. 570 Personen und die Altersklassen 18-24 und 50-64 mit den tiefsten Wanderungssaldi von -199 bzw. -107 auf.²

¹ Stand: 31.12.2021, vgl. Bevölkerungsstatistik der Stadt Sinsheim, Internetabfrage vom 11.05.2023 unter <https://www.sinsheim.de/stadt-info/stadtinfo/statistik>

² Vgl. Gemeindecheck Wohnen: Stadt Sinsheim, abgerufen bei der Fahrländer Partner AG Raumentwicklung (FPRE).

Prospektiv rechnet das BBSR im Rahmen seiner regionalen **Prognosen** auf Ebene des Landkreises mit einer Veränderung der Bevölkerung von 2020 bis 2035 um 2,8 % bzw. 15.200 Personen (Deutschland: -0,7%). Bei den Haushalten wird mit einer Veränderung von 3,4 % bzw. einer Zunahme von 8.800 Haushalten gerechnet (Deutschland: 1,1 %).³

<i>Lebensphasen 2021⁴</i>	<i>Gemeinde</i>	<i>DE</i>	<i>Δ (in %p.)</i>
<i>Junger Single (Alter: 20-34 Jahre)</i>	6,3 %	8,1 %	-1,7
<i>Mittlerer Single (Alter: 35-54 Jahre)</i>	8,1 %	9,7 %	-1,6
<i>Älterer Single (Alter: 55+ Jahre)</i>	16,2 %	19,3 %	-3,1
<i>Junges Paar (Alter: 20-34 Jahre)</i>	4,4 %	4,3 %	0,1
<i>Mittleres Paar (Alter: 35-54 Jahre)</i>	5,1 %	5,0 %	0,1
<i>Älteres Paar (Alter: 55+ Jahre)</i>	18,4 %	18,2 %	0,2
<i>Familie mit Kindern (altersunabhängig)</i>	31,8 %	25,1 %	6,7
<i>Eielfernfamilie (altersunabhängig)</i>	7,8 %	7,8 %	0,0
<i>Wohngemeinschaft (altersunabhängig)</i>	1,9 %	2,5 %	-0,6

Es fällt auf, dass in Sinsheim Singles in allen **Lebensphasen** unterrepräsentiert sind, besonders ältere Singles. Zudem weist Sinsheim einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Familien mit Kindern auf (31,8 % statt dem Bundesdurchschnitt von 25,1 %).

Wohnungsbestand

	<i>2016</i>	<i>2021</i>	<i>Δ</i>
<i>Wohnungsbestand⁵</i>	15.933	16.551	3,9 %
<i>davon Einfamilienhäuser</i>	5.945	6.140	3,3 %
<i>EFH-Quote</i>	37,3 %	37,1 %	-0,2 %p.
<i>Wohnungen mit 1 Raum</i>	327	339	3,7 %
<i>Wohnungen mit 2 Räumen</i>	899	975	8,5 %
<i>Wohnungen mit 3 Räumen</i>	2.533	2.653	4,7 %
<i>Wohnungen mit 4 Räumen</i>	3.502	3.642	4,0 %
<i>Wohnungen mit 5+ Räumen</i>	8.672	8.942	3,1 %
<i>Leerstandsquote (Kreis, 2018)</i>		2 bis 3 %	
<i>Mittlere Bautätigkeit (2015 - 2020)</i>		0,7 %	

Sinsheim wies Ende 2021 einen **Wohnungsbestand** von 16.551 Einheiten auf. Dabei handelt es sich um 6.140 Einfamilienhäuser und 10.441 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die EFH-Quote liegt bei rund 37,1 % und ist im bundesweiten Vergleich (30,1 %) überdurchschnittlich hoch. Mit 22,0 % handelt es sich bei der Mehrheit um Wohnungen mit 4 Räumen. Auch Wohnungen mit mehr als 7 Räumen (20,0 %) und 5 Räumen (18,6 %) machen einen hohen Anteil am Wohnungsbestand aus. Die mittlere **Bautätigkeit** zwischen 2016 und 2021 fiel, gemessen am Wohnungsbestand, mit 0,7 % höher aus als in Deutschland (0,6 %). Dies entspricht insgesamt einer Fertigstellung von rund 671 Wohneinheiten.⁶

³ Gemeindecheck Wohnen: Stadt Sinsheim, abgerufen bei der Fahrländer Partner AG Raumentwicklung (FPRE).

⁴ Vgl. Standortanalyse Wohnen, Sinsheim, Seite 3, abgerufen bei der Fahrländer Partner AG Raumentwicklung (FPRE).

⁵ Vgl. Standortanalyse Wohnen, Sinsheim, Seite 3, abgerufen bei der Fahrländer Partner AG Raumentwicklung (FPRE).

⁶ Vgl. Standortanalyse Wohnen, Sinsheim, Seite 3, abgerufen bei der Fahrländer Partner AG Raumentwicklung (FPRE).

Nachbarumfeld

Die **Dresdener Straße** liegt im Nordwesten der Sinsheimer Kernstadt und verläuft parallel zur Hauptstraße (= B45) zwischen Magdeburger Straße im Nordwesten und Westlicher Ringstraße im Südosten. Etwa mittig mündet die von Nordosten kommende Stettiner Straße ein. Die Dresdener Straße ist im betreffenden Abschnitt einstreifig als verkehrsberuhigte Ortsstraße ausgebaut. Sie dient der innerörtlichen Erschließung des Quartiers und zeigt fast ausschließlich Anliegerverkehr.

Der **Nutzungscharakter** im Sichtbezug entspricht einem Wohngebiet. Das Gebiet besteht aus ein- und zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern (zum Teil Flachdach-Bungalows), in der Regel in offener Bauweise errichtet und aus Baujahren ähnlich dem Bewertungsobjekt. Die Gebäude sind teilweise modernisiert und haben An- und Aufbauten sowie großzügig bemessene Gartenflächen. Zudem existieren einige dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit in der Regel kleinen Grünflächen und Garagenhöfen. In unmittelbarer **Nachbarschaft**, an der östlichen Grundstücksecke, liegt ein öffentlicher Parkplatz für sieben PKWs.

Wohn- bzw. Gewerbelage

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

Es handelt sich um einen **Standort** in recht zentraler Kernstadtlage mit i. W. geringer verdichtetem und etwas inhomogenem Nutzungs- / Baugefüge. Die infrastrukturelle, urbane Diversität durch Kultur-, Versorgungs- und Gastronomieangebote im Nahbereich ist mäßig; der Grünbezug im Straßenbereich eher überdurchschnittlich (in Richtung Innenstadt nimmt er ab). Vorteilhaft wirkt sich die sehr gute Anbindung an das Fernstraßennetz und den ÖPNV aus. Nachteilig sind der kleinräumlich wenig attraktive Quartierscharakter bzw. die Nähe zu der stark befahrenen Hauptstraße (B 45) und der Bundesstraße B 292. Am Objektstandort sind Einflüsse durch den Straßenverkehr wahrzunehmen. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Raum ist im Hinblick auf die Siedlungsdichte überdurchschnittlich gut. Besondere städtebauliche Entwicklungspotenziale könnten sich im Rahmen einer Umnutzung der gewerblichen Bebauung nördlich der Werderstraße und nordwestlich der Magdeburger Straße ergeben. Insgesamt liegen Merkmale einer mittleren, durchschnittlich gefragten **Wohnlage** vor.

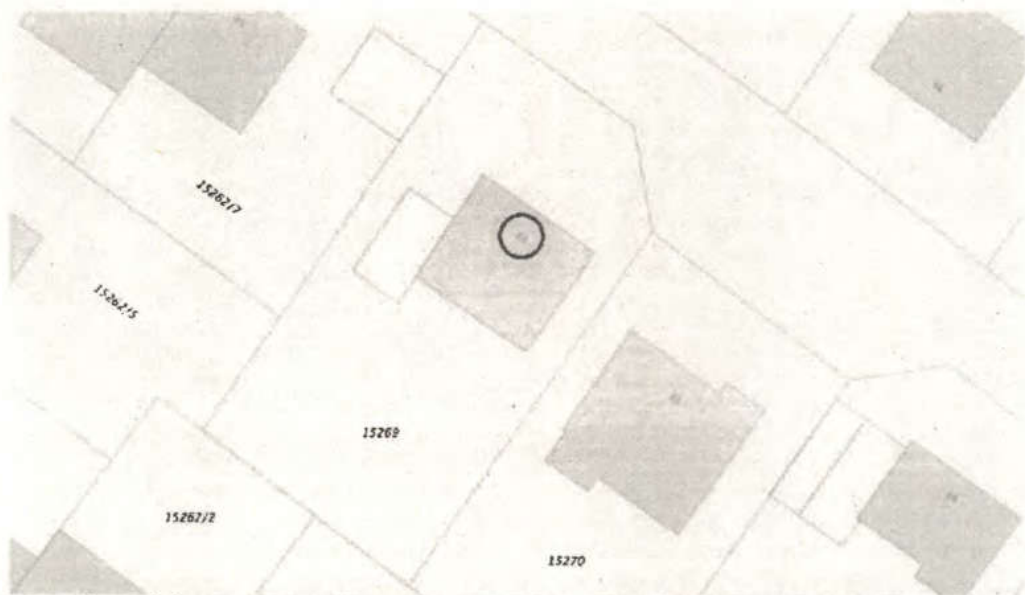
Grundstücksmerkmale

Gegenstand der Bewertung ist das Flurstück 15269, Gemarkung Sinsheim; laut Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 04.05.2023 ergeben sich folgende Grundstücksverhältnisse.⁷

Gestalt / Form

Das Grundstück verfügt laut Grundbuchauszug über eine Größe von **834 m²**. Es handelt sich um ein Reihengrundstück mit **annähernd rechteckigem Zustand** und ebener Topografie; die östliche Grundstücksecke ist am öffentlichen Parkplatz abgeschrägt. Die Straßenfront zur Dresdener Straße beträgt knapp 24 m, davon etwa 9 m zum Parkplatz hin. Die rückwärtige Grenze ist etwa 21 m lang. Die Grundstückstiefe beträgt auf der Nordwestseite etwa 40 m und auf der Südostseite rund 35 m.

⁷ Vgl. Anlage 3.1 zu diesem Gutachten.



Auszug aus der amtlichen Karte Baden-Württemberg, Stand: Mai 2023; Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

Grenzverhältnisse

Das Grundstück ist bebaut mit einem freistehenden Einfamilienhaus, an das auf der nordwestlichen Giebelseite im hinteren Bereich eine Garage nebst ehemaligem Öltankraum angebaut wurde. Das Wohngebäude und die Garage sind weder grenzstehend noch an Gebäude auf anderen Flurstücken angebaut. Hinweise auf besondere Grenzgemeinsamkeiten wurden nicht bekannt.

Situierung

Das Gebäude mit dem Bewertungsobjekt befindet ist ca. 10 m von der Fahrbahn der Dresdener Straße entfernt. Der Hauseingang und die Garage auf der nordwestlichen Giebelseite werden durch eine Zufahrt / einen Zuweg von der Dresdener Straße aus erschlossen. Zwischen der Dresdener Straße und den Aufbauten besteht ein recht großer Vorgarten. Der rückwärtige Garten, der über Wege auf beiden Giebelseiten erreichbar ist, orientiert sich nach Südwesten. Hier grenzen Gartenflächen der Nachbarflurstücke an. Die Gebäude- / Freiraumrelation ist kompakt bemessen; die Belichtungssituation ist gut. Nutzungstypologisch liegen **etwas überdurchschnittliche Grundstücksverhältnisse** vor.

Erschließungszustand

Nach telefonischer Auskunft des Amts für Flächenmanagement bei der Stadt Sinsheim⁸ liegt das Bewertungsgrundstück an der öffentlichen Erschließungsanlage „Dresdener Straße“. Die Straße ist im betreffenden Abschnitt mit Asphaltbelag, Beleuchtung und Gehwegen ausgebaut. Die Straße ist nach Angaben der Stadt Sinsheim endgültig hergestellt. Die Existenz der für Bebauungen erforderlichen Grundstücksanschlüsse bzw. Ver-/Entsorgungsleitungen wird unterstellt. Das Grundstück ist nach Angaben des Amts für Flächenmanagement als **voll erschlossen und erschließungsbeitragsfrei** einzustufen.

⁸ Telefonat am 17.05.2023 mit dem Amt für Flächenmanagement (Frau Kutscher).

Umwelteinwirkungen / Geräuschimmissionen

Das Flurstück 15269 liegt an der nur mäßig befahrenen Dresdener Straße. Im Freien war beim Ortstermin allerdings der Straßenverkehr von den stark befahrenen Bundesstraßen B45 und B292 zu hören. Die „**Lärmkartierung** 2017 Straßenverkehr (L_{DEN}) 24 Stunden“⁹ weist für den Bewertungsbereich (Lage des Bewertungsgrundstücks grün markiert) einen Lärmindex / Schallpegel „ L_{DEN} “ von über 55 dB(A) bis 60 dB(A) aus.

Diese Werte bedeuten ein geringes „Lästigkeitspotential“ und liegen um die in Wohngebieten beim Bau oder der wesentlichen Änderung von öffentlichen Straßen einzuhaltenden Immissionsgrenzwerte (59 dB(A)/Tag bzw. 49 dB(A)/Nacht).¹⁰ Die Geräuschimmissionen sind vermutlich zum Teil im Bodenrichtwert berücksichtigt. Der Sachverständige ist aber der Auffassung, dass durchschnittliche Marktteilnehmer darüber hinaus einen **Abschlag von rd. 3 % des Bodenwerts** vornehmen werden. Eine weitergehende Erkundung/Beurteilung zu Umwelteinwirkungen erfolgt hier nicht (vgl. Ziffer 1 / Leistungsabgrenzung).

Hochwasserrisiko

Nach der **Hochwassergefahrenkarte** der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg¹¹ befindet sich das Flurstück 15269 im Gewässereinzugsgebiet „Elsenz uh. Ilvesbach oh. Erlenbach“. Es liegt aber nicht im Bereich einer Überflutungsfläche.

Altlasten / Bodengüte

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

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

⁹ Vgl. Anlage 4.1 zu diesem Gutachten.

¹⁰ Vgl. § 2 Abs. 1 16. BImSchV.

¹¹ Vgl. Anlage 4.2 zu diesem Gutachten.

2.2 Privat- und öffentlich-rechtliche Situation

2.2.1 Grundbuch

Amtsgericht Tauberbischofsheim, Grundbuch von Sinsheim, Blatt 12286

Das Grundbuchzentralarchiv hat dem Unterzeichner einen am 14.03.2023 abgerufenen Ausdruck aus dem Grundbuch übermittelt, der hier inhaltlich zugrunde gelegt wird; nicht eingetragene Rechte / Aktivvermerke / Beschränkungen sind nicht bekannt. Etwaige Hypotheken / Grundschulden sind hier nicht wertbeeinflussend bzw. gesondert zu würdigen.

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

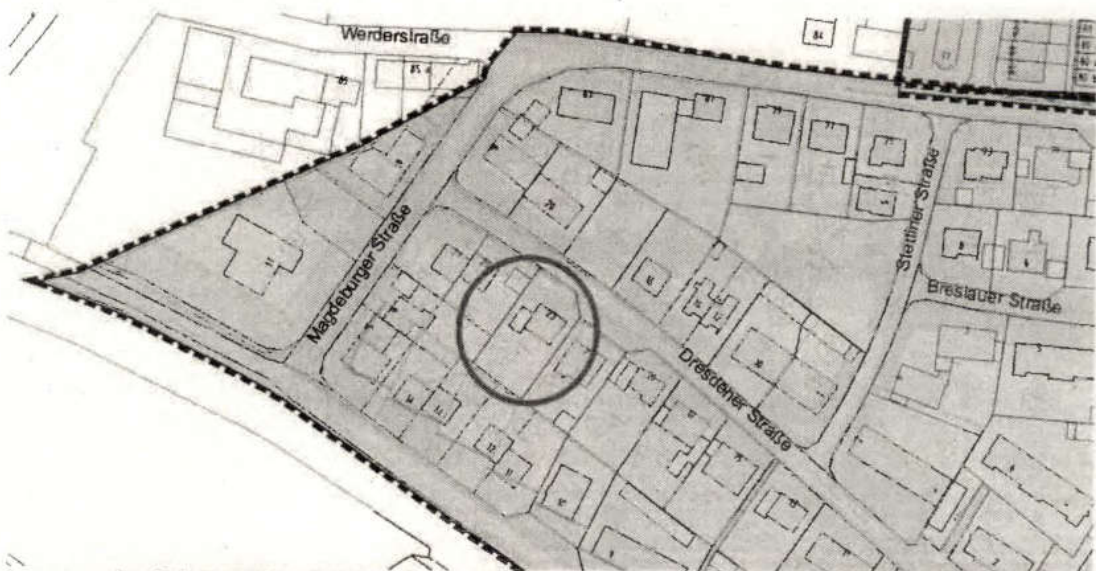
- lfd. Nr. 1 (gelöscht am 24.05.2019)
- lfd. Nr. 2 Anordnung der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Aus den Eintragungen ergibt sich keine Verkehrswertrelevanz.

2.2.2 Bauplanungsrecht

Verbindliche Bauleitplanung

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



Auszug aus dem Bebauungsplan „Zwischen den Straßen“ (Bewertungsgrundstück rot markiert); Quelle: Geodatenportal der Stadt Sinsheim

Es gilt der **Bebauungsplan** Nr. 4. Laut der Nutzungsschablone ist für das Bewertungsgrundstück maßgeblich:

Bezeichnung: „Zwischen den Straßen“
Ausweisung: „WR – 2 VG – GFZ 0,7 – GRZ 0,3“
Genehmigt: 11.11.1963 (§ 11 BauG i.V.m. § 2 Abs. 2 Ziff. 1 der 2. DVO zum BauG)

Für das Flurstück 15269 gilt eine Festsetzung als „**Reines Wohngebiet**“, das sind nach § 3 BauNVO Gebiete, die ausschließlich dem Wohnen dienen. Der Versorgung des Gebiets dienende Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, kleine Beherbergungsbetriebe sowie Anlagen für kulturelle, kirchliche und gesundheitliche Zwecke können ausnahmsweise zulässig sein. Der Bebauungsplan sieht eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen in offener Bauweise, eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl 0,7 vor.

Für die südliche Straßenseite ist bei 2-geschossiger Bauweise eine Dachneigung von 15° bis 30° einzuhalten. Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrundstücken darf 3 m nicht unterschreiten, für die Sockelhöhe ist die Straßenhöhe aus den Längsschnitten maßgebend. Weiter bestehen folgende Festsetzungen:

§ 3 Gestaltung der Bauten

1. Für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.
2. Die Gebäudelängsseite soll bei zweigeschossigen Bauten in der Regel mindestens 10,00 m und bei dreigeschossigen Gebäuden 20,00 m betragen.
3. Die Traufhöhe der Gebäude darf bei zweigeschossigen Gebäuden 6,00 - 6,50 m und bei dreigeschossigen Gebäuden 8,50 - 9,50 m betragen. Gemessen wird ab Oberkante Gelände.
4. Die Sockelhöhe der Gebäude (bis OK. Erdgeschossfußboden) ist möglichst niedrig zu halten. Sie darf nicht mehr als 0,60 m betragen. Bei den Sockel- und Einfahrtshöhen ist die vorgesehene Straßenhöhe im Längsschnitt bindend, so dass abnormale hohe Außentreppen vermieden werden und außerdem gute Zufahrtsmöglichkeiten geschaffen werden können.
5. Bei den Gebäuden darf das Untergeschoss bzw. Kellergeschoss nicht in Erscheinung treten. Es ist so auszuführen, dass das Gebäude kein gestelztes Aussehen erhält.
6. An- und Vorbauten an den Gebäuden sind so zu gestalten, dass sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch gut einfügen.
7. Die Bauten sind mit Satteldächern einheitlicher Neigung zu errichten.
8. Als Deckungsmaterial sind in der Regel engobierte Tonziegel zu verwenden. Alle Dächer sind in rotbrauner oder schwarzer Tönung auszuführen, helle Dächer, zement- und silbergrau sind verboten.

§ 4 Garagen

1. Garagen sollen sich dem Hauptgebäude unterordnen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.
2. Dachneigung und Bedachungsmaterial müssen dem Hauptgebäude angepasst werden.
3. Im Zusammenhang mit den Wohngebäuden sind Garagen oder Abstellplätze, soweit es der wohnmäßige Bedarf erfordert, vorzusehen. Garagen für Lkw, mit einem Eigengewicht über 3,5 Tonnen sind unzulässig.
4. Der Vorplatz der Garageneinfahrt muss zwischen Straßen- und Garagenflucht so lang sein, dass außer dem Raum für das Kraftfahrzeug noch mindestens 1,50 m Platz zum Öffnen bzw. Bedienen der Tore vorhanden ist.

§ 5 Verputz und Anstrich der Gebäude

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

§ 6 Einfriedigungen

1. Einfriedigungen werden nicht gefordert, jedoch ist vor Baubeginn des Gehweges an der Straßenflucht eine Steinkante zu setzen.
2. Die Einfriedigung zur Straße sind auf die Mitte der Grenzsteine zu setzen, so dass diese zur Hälfte frei bleiben.
3. Sofern Einfriedigungen gefordert werden, sind diese für die einzelnen Straßenzüge wie folgt einheitlich zu gestalten:
 - a) Gestattet sind Sockel aus Naturstein oder Beton bis zu einer Höhe von 0,50 m mit Heckenbepflanzung aus bodenbeständigen Sträuchern sowie Wellgitter mit Rahmen aus Rohr oder Winkeleisen. Natursteinimitationen sollen nicht verwendet werden.
 - b) Die Gesamthöhe der Einfriedigung darf 1,20 m nicht überschreiten. Trennwände zwischen den Grundstücken haben bis zur rückwärtigen Hausflucht dieselbe Höhe wie die Straßeneinfriedigung einzuhalten.
 - c) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist untersagt.
 - d) Bei Eckgrundstücken darf an der Eckausrundung die Gesamthöhe der Einfriedigung 0,80 m nicht überschreiten. Ebenso darf die Vorgartenbepflanzung im Bereich des Sichtwinkels nicht höher sein.
4. Die Straßenböschungen werden in die Grundstücke eingelegt. Sollen Stützmauern errichtet werden, so sind diese niedrig zu halten sowie dem Längsprofil der Straße mit der Einfriedigungshöhe der Nachbargrundstücke anzupassen.

§ 7 Grundstücksgestaltung und Vorgärten

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

§ 8 Entwässerung

Die häuslichen Abwässer (Fäkal-, Küchen-, Bad-, Waschküchenabwässer usw.) sind unmittelbar in das Ortskanalnetz abzuleiten. Hierzu sind die örtlichen Satzungen maßgebend.

§ 10 Werbeanlagen

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

Entwicklungszustand des Grundstücks

Je nach Stand der Bauleitplanung und Erschließung eines Grundstücks ergeben sich qualitative Unterschiede für den Entwicklungszustand. Das Flurstück 15269 ist als **baureifes Land** im Sinne von § 3 Abs. 4 ImmoWertV einzustufen. Baulandqualität besteht, wenn öffentlich-rechtliche Vorschriften erfüllt und Grundstücke in Form und Größe hinreichend gestaltet sind.

Besonderes Städtebaurecht / ökologische Schutzgebiete / Denkmalschutz

Für das Flurstück 15269 wurden keine Hinweise auf ein Bodenordnungs-/Sanierungsverfahren (§ 136 BauGB) oder städtebauliche Bau-, Rückbau-, Pflanz- bzw. Instandsetzungs-/Modernisierungsgebote (§ 175 BauGB) bekannt.

Ebenso liegt das Grundstück nicht im Bereich eines Natur- / Landschaftsschutzgebiets oder einer Wasserschutzzone.¹² Anzeichen für ein Einzeldenkmal oder ein denkmalgeschütztes Ensemble liegen nicht vor.

2.2.3 Bauordnungsrecht

Bau- und Nutzungsgenehmigung

Die **Bauakte** zum Bewertungsgrundstück wurde im zuständigen Baurechtsamt am 22.03.2023 eingesehen. Es lagen Unterlagen zu folgenden, hier relevanten bauordnungsrechtlichen Vorgängen / Genehmigungen vor (ohne Gewähr ihrer Vollständigkeit):

- 06/1966 Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit kleiner Einliegerwohnung

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

Baulastenverzeichnis

Für das Flurstück 15269 ist laut Baurechtsamt der Stadt Sinsheim¹³ keine Baulast verzeichnet. Begünstigende oder nicht im Verzeichnis eingetragene Vorgänge waren in der Bauakte nicht vorhanden.

2.3 Miet- und Nutzungsverhältnisse

Derzeitige Nutzung

Das Bewertungsobjekt war zum Stichtag nicht zugänglich. Nach Angaben des teilnehmenden Miteigentümers wurde es zuletzt zu **eigenen Wohnzwecken** genutzt und steht leer. Es hinterließ einen unbewohnten Eindruck. Ob es tatsächlich geräumt ist, war nicht erkennbar. In seinem Schreiben vom 20.03.2023 erklärte der Miteigentümer schriftlich, dass es keine Mietverträge gebe, da keine Vermietung gegeben ist. Dieses Gutachten wird unter der Fiktion der Miet-/Bezugsfreiheit erstellt.

Sonstige, unentgeltliche **Nutzungsverhältnisse** durch Dritte, Gewerbenutzungen und Mietpreisbindungen wurden nicht bekannt.

¹² Vgl. Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, Internetabfrage vom 17.05.2023 unter <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml?mapId=7063e284-6025-4e0d-8f59-cc7ad44b1b10&repositoryItemGlobalId=Natur+und+Landschaft.Schutzgebiete.alleSchutzgebiete.mml&mapSrs=EPSG%3A25832&mapExtent=490379.98413274845%2C5455303.7225770755%2C491057.3613409933%2C5455664.32632617>.

¹³ E-Mail Baurechtsamt Sinsheim vom 22.03.2023.

3. Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1 Gebäude und Außenanlagen

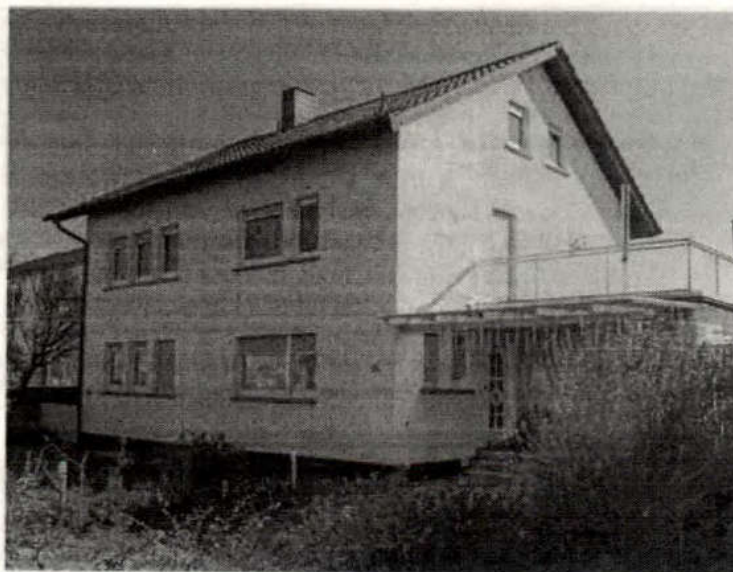
Vorbemerkung

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

Das Grundstück konnte besichtigt werden, es wurde aber **kein Zutritt zu den Innenräumen von Wohnhaus und Garage** ermöglicht. Die Besichtigung umfasste Teilbereiche der Freiflächen und der Gebäudehülle, soweit diese vom Gelände aus einsehbar war. Zum Ausbaugrad und zum Zustand von Innenräumen und Haustechnik liegen keine verlässlichen Angaben vor. Von einem der Miteigentümer wurden zwar Lichtbildaufnahmen vorgelegt, die einen möglichen Feuchtigkeitsschaden zeigen (Wasser auf einem Fußboden). Allerdings kann nicht beurteilt werden, ob es sich dabei um einen Bauschaden im Bewertungsobjekt handelt, wodurch er entstanden ist und wie er beseitigt werden kann. Hierzu wäre gegebenenfalls das Gutachten eines Sachverständigen des Fachgebiets Bauschäden einzuholen.

Typologische Gesamtkonzeption

Es existieren ein **voll unterkellertes Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1966** mit zwei Vollgeschossen und einem vermutlich nicht ausgebauten Dachgeschoss sowie eine daran angebaute Einzelgarage mit ehemaligem Öltankraum. Das Bewertungsobjekt umfasst eine Nutzungseinheit, nachdem die Einliegerwohnung im Obergeschoss in die Hauptwohnung integriert wurde. Die Erschließung erfolgt über einen Haupteingang im Erdgeschoss und einen Nebeneingang im Kellergeschoss, der über eine Kelleraußentreppe erreichbar ist.



3.1.1 Gebäudekonstruktion

Primärstruktur

Das Gebäude wurde ausgeführt als **Massivkonstruktion mit Satteldach** in einer wenig gegliederten, kompakten Bauform. Fassadenansichten / Gebäudehülle in Putz / Anstrich bzw. Dachziegeln.

Fassade / Rohbau Laut Akte: Außenwände im Kellergeschoss aus Stampfbeton (d= 30 cm), im Erd- und Obergeschoss aus Backsteinmauerwerk (d= 24 cm) | Innenwände in Backsteinmauerwerk in unterschiedlichen Stärken | Fassaden verputzt und in hellbeige gestrichen, Sockel dunkel abgesetzt | Kies-Spritzschutz | Geschossdecken als Hohlkörperdecken | i. W. einfacher, für die 1960er Jahre typischer, aber nicht mehr zeitgemäßer Ausstattungsstandard

Dach / -eindeckung Nach Bauakte: Satteldach als Holz-Sparrendach | Dacheindeckung mit Flachdachpfannen (Fa. Bott) | Dämmung nicht bekannt | Dachrinnen und Regenfallrohre vermutlich aus Kupfer, mit Kanalanschluss an öffentlichen Kanal (ungeprüft) Dachuntersichten mit dunkel gestrichenem Holz verkleidet | i. W. einfacher, nicht mehr zeitgemäßer Ausstattungsstandard

Geschoss- / Treppen nach Bauakte: Vom Kellergeschoss zum Obergeschoss Stahlbetontreppen, teilweise mit Kunststeinbelag | i. W. durchschnittlicher, noch zeitgemäßer Ausstattungsstandard

Sonstige Bauteile Balkon im Obergeschoss | Lichtschächte an Kellerfenstern

3.1.2 Innenausbau

Sekundär- und Tertiärstruktur

Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Für die nicht besichtigten und / oder nicht einsehbare Bereiche werden baujahrestypische bzw. üblicherweise modernisierte Ausführungsstandards unterstellt.

Allgemeinbereiche 1-flügelige Hauseingangstür (Metall-Kunststoff-Konstruktion mit Glasausschnitten) | PZ-Schloss | Briefkasten und Zeitungsrohr, Lampe und Klingel | i. W. durchschnittlicher, zeitgemäßer Ausstattungsstandard

Ausbau / Fenster Aufenthaltsräume überwiegend mit weißen und isolierverglasten Kunststofffenstern | Rollläden (beigefarbene Kunststoffpanzer) | Außenfensterbänke aus Kunststein | im Übrigen nicht bekannt | i. W. durchschnittlicher Ausstattungsstandard

Ausbau / Innentüren nicht bekannt | i. W. einfacher Ausstattungsstandard unterstellt

Ausbau / Oberflächen nicht bekannt | i. W. einfacher bis durchschnittlicher Ausstattungsstandard unterstellt

Ausbau / Sanitär nicht bekannt | i. W. durchschnittlicher, teilweise noch einfacher Ausstattungsstandard unterstellt

Ausbau / Küche nicht bekannt | i. W. durchschnittlicher, teilweise noch einfacher Ausstattungsstandard unterstellt

Heizung / Wasser nicht bekannt, gemäß Energieausweis vom 10.02.2019 ist für die Beheizung und Warmwasserversorgung im Gebäude ein „Heizwerk, regenerativ (Fernwärme)“ vorhanden | auf der südwestlichen Dachfläche ist eine Solaranlage sichtbar (nach Angaben des anwesenden Miteigentümers ist die zugehörige Elektronik defekt) | i. W. einfacher bis mittlerer Ausstattungsstandard unterstellt

Elektro / Lüftung nicht bekannt | i. W. einfacher Ausstattungsstandard unterstellt

3.1.3 Außenanlagen / Garage

Außenanlagen / Zubehör

Es existieren Grundstücksanschlüsse, Einfriedungen (Eigentumsverhältnisse nicht bekannt) in Form von Natursteinmauern / schmiedeeisernen Zäunen / Hecken / Holz-Sichtschutzwänden, ein Zufahrtstor, Gärten mit Rasen / Sträuchern / Pflanzrabatten und mit Betonplatten angelegte / befestigte Freiflächen / Treppen / Wege, mehrere Regentonnen, Sonnenmarkise

Garage Gemauerte Garage als Anbau auf nordwestlicher Giebelseite, nach Südwesten verlängert (Öltankraum) | Sektionaltor | Fenster auf Längsseite | zum Öltankraum separate Tür mit Außenstufen zum Freien hin | Flachdach als Terrasse genutzt (Zugang vom OG)

Vordach Überdachung von Hauszugang / Garagenzufahrt | Holzkonstruktion | Eindeckung aus Kunststoff-Wellplatten

Zubehör Hauseingangstreppe | Eingangspodest (Kunststein-Belag, schmiedeeisernes Geländer) | massives Vordach über Hauseingang und Garagenzufahrt | Kelleraußentreppe mit massiven Umfassungswänden / Geländer | Terrasse im Erdgeschoss

3.2 Instandhaltungs- und Modernisierungszustand

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

3.2.1 Baulicher Zustand / Schäden und Mängel

Instandhaltungs- / Modernisierungszustand des Bewertungsobjekts

Durchgeführte Reparaturen / Erneuerungen als nutzwertrelevante (strukturelle bzw. energetisch-technische) Veränderungen / Verbesserungen seit dem **Baujahr (1966)** konnten vom Sachverständigen mangels Zutrittsmöglichkeit nicht bzw. nur sehr eingeschränkt festgestellt werden.

Einer den beiden Miteigentümer teilte in einem **Schreiben am 20.03.2023** Folgendes zum baulichen Zustand mit:

„Folgende Mängel bzw. Schäden weist das Haus auf:

1. Dach

Das Dach ist nicht gedämmt, außerdem sind die Dachziegel aus 1966 und der First ist schief. Nach einem Sturm in 2021 wurde eine Reparatur am First durchgeführt. Der Dachdecker empfahl in 2021 eine komplette Sanierung des Dachs. Außerdem verwies er darauf, dass der komplette First saniert werden muss. Die Dachrinnen sind verstopft, das Wasser läuft an den Seiten herunter.

2. Fenster

Die Fenster sind aus 2003 und die Rollladenkästen sind nicht gedämmt.

3. Fassade

Die Fassade muss saniert und gedämmt werden. Durch die Fensterbänke und den nicht gedämmten Rollladen entstehen Kältebrücken.

4. Wassereintritt im Keller

Nach starkem Regen läuft regelmäßig in den Keller Wasser ein. Vermutet wird, dass die Wand / Bodenfuge undicht oder keine vorhanden ist. Fotos können bei Objektbesichtigung vorgelegt werden. Die Behebung ist sehr kostenintensiv. Durch die Erdarbeiten und der entsprechender Abdichtung und Dämmung werden Kosten um die 20.000 € geschätzt.

5. Elektroanlage

Die elektrische Anlage ist noch zweiadrig ausgeführt, was nicht mehr den heutigen Anforderungen entspricht.

6. Schimmel

Das Badezimmer ist ein Eckzimmer. Durch fehlende Dämmung und durch die Kältebrücken entsteht Schimmel unter der Fensterbank.

7. Schönheitsreparaturen

2019 wurden lediglich die Tapeten gewechselt, gestrichen, im Badezimmer und Gäste-WC die Fliesen und Armaturen erneuert.

8. Schlechter Zustand der Außenanlage

Die Außenanlage befindet sich in einem sehr schlechten und ungepflegten Zustand.

9. In 2013 wurde auf Fernwärme umgestellt, Heizkörper und Rohre die Alten.“

Ob diese Angaben dem tatsächlichen Zustand entsprechen oder aus einer **Interessenlage** heraus so dargestellt sind, kann nicht beurteilt werden. Seitens des zweiten Miteigentümers liegt keine vergleichbare Beschreibung vor. Insoweit kann ich nur den Zustand zugrunde legen, den ich in Augenschein nehmen konnte und setze für die übrigen Bauteile einen vergleichbaren bzw. einen Zustand zugrunde, wie ich ihn vom äußeren Anschein her vermute. Ich weise darauf hin, dass der tatsächliche Zustand davon (auch erheblich) abweichen kann.

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

Fassaden / -flächen

Die Gebäudehülle stammt vermutlich aus dem Baujahr, eine Teilfläche im Bereich der Terrasse im Erdgeschoss scheint erneuert worden zu sein. Weitergehende technische, energetische oder dekorative Erneuerungen wurden nicht bekannt. Dennoch ist der Instandhaltungszustand relativ gut. Es existieren übliche Witterungsspuren.

Dach / -eindeckung Die Dachkonstruktion und -eindeckung stammt vermutlich aus dem Baujahr. Technische, energetische oder dekorative Erneuerungen wurden nicht bekannt. Der Instandhaltungszustand kann mangels Einsehbarkeit nicht beurteilt werden. Es existieren Witterungsspuren an Dachüberständen und Rinnen / Fallrohren. Hinsichtlich des von einem Miteigentümer dargestellten Schadens im Firstbereich sind Abweichungen des Firstbereichs im südöstlichen Bereich von dem übrigen First vom Gelände aus erkennbar; es wird unterstellt, dass die durch das Sturmereignis entstandenen Schäden behoben sind.

Fenster / -türen Das Baujahr der vorhandenen Fenster und Fenstertüren ist nicht bekannt. Ein Miteigentümer hatte das Herstelljahr in seinem Schreiben vom 20.03.2023 auf das Jahr 2003 datiert. Dies könnte aufgrund des äußeren Anscheins zutreffen. Ob alle Fenster (einschließlich Keller und Dachgeschoss) ausgetauscht wurden, ist nicht feststellbar.

Hauseingang / Treppen Die Hauseingangstür ist neueren Datums. Das Schloss war nicht gangbar, so dass kein Zutritt zum Gebäude möglich war. Zum Zustand der Treppen kann keine Angabe gemacht werden.

Innenausbau Die Raumboflächen (Fußböden, Wände und Decken) sind nicht bekannt, da das Gebäude nicht zu betreten war. Ein Miteigentümer hat am 20.03.2023 schriftlich erklärt, dass 2019 die Tapeten gewechselt und gestrichen wurde. Im Badezimmer / Gäste-WC seien die Fliesen und Armaturen erneuert worden. Über die Ausführung und den Instandhaltungszustand ist sonst nichts bekannt geworden.

Sanitär / Küche Die Sanitär- und Küchenausstattungen konnten nicht betreten werden.

Gebäudetechnik Hinsichtlich der Heizungs-, Elektro- und Sanitärinstallationen war mangels Zutrittsmöglichkeit keine Inaugenscheinnahme möglich. Ob die Angaben des Miteigentümers zutreffen, konnte nicht geprüft werden.

Keller / Abstellräume Auch hierzu kann mangels Zutritt keine Angabe gemacht werden.

Außenanlagen Die Garten / Außenanlagen befinden sich in einem mäßigen, teils verwilderten Zustand, die Einfriedungen, Außentreppen und Wegbefestigungen sind tlw. schadhaft. Ein Dichtigkeitsnachweis der Grundleitungen liegt mir nicht vor.

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

Energieausweis

Es liegt ein bedarfsorientierter **Energieausweis** vom 10.02.2019 vor. Danach liegt der Endenergieverbrauch bei 171,6 kWh/(m² * a).¹⁴ Der Endenergieverbrauch entspricht der Energieeffizienzklasse „F“.

¹⁴ Nach den Angaben im Energieausweis des Sachverständigen und Energieberaters Wolfgang Herrmann, Sinsheim, wurden für die Energiebedarfsberechnungen die Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10 verwendet.

3.2.2 Investitionsrückstau / Wirtschaftliche Minderungen

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

Gesamtheurteilung

Nach dem äußeren Eindruck befindet sich das Bewertungsobjekt in einem für das **Baualter von 57 Jahren** durchschnittlichen Instandhaltungszustand. Allerdings gibt es in jedem durchschnittlichen Gebäude aus dem Jahr 1966 auch Bereiche mit einem unter- oder auch überdurchschnittlichen Zustand. Letzteres ist i.d.R. bei durchgeführten Modernisierungen der Fall. Ein übliches Wohnhaus aus dem Jahr 1966 hat in Teilbereichen immer auch ältere Ausstattungsmerkmale, die zumindest mittelfristig erneuerungsbedürftig sind. Für die Beurteilung des Werteinflusses von Baumängeln und Bauschäden ist maßgeblich, wie sich das Gebäude aus der Sicht üblicher Marktteilnehmer darstellt.

Die **Instandhaltungsdefizite** an Gebäudehülle und Außenanlagen sowie vermutlich auch an Innenausbau und Haustechnik sind wertmindernd zu berücksichtigen, damit das bestehende Gebäude bis zum Ablauf der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer genutzt werden kann. Hierfür wird im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei Kaufpreisvereinbarungen ein Abschlag berücksichtigt werden, der hier mit **pauschal 25.000 €** angesetzt wird.

Den von einem Miteigentümer dargestellten Wassereintritt im Keller nach starkem Regen kann ich mangels Zutritt (auch nach Vorlage der Fotos) nicht beurteilen. Bei Häusern dieser Baujahresklasse sind das Fehlen einer Horizontalabdichtung (zwischen Fundamentplatte und Kellermauerwerk) oder Mängel daran nicht selten. Bei Kellerräumen sind aber hinsichtlich ihrer Abdichtung geringere Anforderungen zu stellen als bei Wohnflächen.

3.3 Baukennzahlen und Flächenanalyse

3.3.1 Grundstücks- und Gebäudekennzahlen

Grund- / Geschossflächenzahl bzw. Bruttogrundfläche (GFZ / GRZ / BGF)

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

- Grundfläche (ohne Nebenanlagen), rd. 96 m²
- Geschossfläche, rd. 191 m²

Grundstückskennzahlen (bei Grundstück: 834 m²)¹⁵

GRZ= 0,11 / WGFZ= 0,23

¹⁵ Vgl. hierzu Anlage 6.2 des Gutachtens.

Die **Bruttogrundfläche** umfasst die Flächen aller Grundrissebenen inkl. der konstruktiven Umschließungen (DIN 477). Sonderbauteile (z.B. Gauben, Balkone) sind separat und Dach- / Zwischengeschosse hinsichtlich ihrer Höhe, Begeh- / Erreichbarkeit bzw. wirtschaftlichen Nutzbarkeit zu würdigen. Aufgrund der wirtschaftlichen Nutzbarkeit der Fläche im Dachgeschoss¹⁶ wird die Grundfläche mit einer Höhe von mehr als 1,25 m auf die Bruttogrundfläche angerechnet.

• BGF, Wohnhaus (KG: 95,5 m ² ; EG: 95,6 m ² ; OG: 95,6 m ² ; DG: 66,7 m ²), rd.	353 m ²
• BGF, Garage, rd.	38 m ²
Bruttogrundfläche (siehe Anlage 6.2)	391 m²

Wohn-, Miet- bzw. Nutzfläche (WF / MF / NF)

Die **Flächenansätze** orientieren sich grundsätzlich an vorhandenen Unterlagen (vgl. Abschnitt 1 / Leistungsabgrenzung). Für das Objekt lagen aus der Bauakte vermaßte Grundrisse und eine Flächenaufstellung zum Bauantrag vor. Diese gingen noch von einer Aufteilung in eine Hauptwohnung und eine kleine Einliegerwohnung aus; zudem blieben darin die Außenwohnbereiche (Balkon, Terrassen) unberücksichtigt bzw. ohne Flächenansatz. Eine Prüfung der Unterlagen war mangels Zutritt nicht möglich. Aus den Bauplänen habe ich im Erd- und Obergeschoss eine **Wohnfläche**¹⁷ von rd. 176 m² abgeleitet (Erdgeschoss: 86 m², davon Außenwohnbereich: 9 m²; Obergeschoss: 89 m², davon Außenwohnbereich: 12 m²). Die **Nutzfläche**¹⁸ im Kellergeschoss beträgt 86 m², die im vermutlich nicht ausgebauten Dachgeschoss misst 82 m² und die in der Garage nebst Öltankraum 27 m².¹⁹ Die Wohnflächenberechnung des Architekten²⁰ weist für die ehemalige Hauptwohnung im Erd- und Obergeschoss eine Wohnfläche von rd. 123 m² aus und für die Einliegerwohnung im Obergeschoss 31 m² aus, in Summe 154 m². Darin sind aber keine Außenwohnbereiche (Terrassen und Balkon) berücksichtigt.

Wohnfläche, rd.	176 m²
Nutzfläche, rd.	195 m²

3.3.2 Struktur- und Nutzwertanalyse

Nutzwertmerkmale

Bewertungsgegenstand ist ein **Einfamilienhaus** in durchschnittlich nachgefragter Wohnlage, die Gesamtfläche liegt typologisch im höheren Bereich. Das Gebäude prägen konventionelle **Stilelemente des Baujahrs 1966**; repräsentative Ansprüche hinsichtlich Architektur und Gestaltung, Eingang, Grundriss und Außenanlagen werden nicht erfüllt.

Nach übereinstimmenden Angaben der beiden Miteigentümer ist die ehemalige Einliegerwohnung im Obergeschoss in die Hauptwohnung integriert worden. Das Haus umfasst danach insgesamt **1 Nutzungseinheit** mit insgesamt **6 Zimmern**, **2 Sanitärräumen**, **1 Küche** sowie **Neben-/Verkehrsflächen**. Großzügig bemessene **Abstellmöglichkeiten** existieren im Kellergeschoss (rd. 86 m²), im Dachgeschoss (rd. 82 m²) und in der durch den Öltankraum verlängerten Garage (rd. 27 m²). Die Größen und Proportionen der **Aufenthaltsräume** und der Küche ist durchschnittlich bemessen; der Bewegungsradius in den Sanitärräumen eher kompakt. Die Grundrisse verfügen über eine baujahrestypische Struktur mit einem höheren Flur-/Dielenbereich (rd. 28 m² bzw. 16 %).

¹⁶ Zugangsart nicht bekannt, Geschosshöhe 3,20 m (lichte Höhe nicht bekannt), vermutlich nicht ausgebaut, mäßige Belichtung.

¹⁷ Vgl. Anlage 6.2.

¹⁸ Vgl. Anlage 6.2.

¹⁹ Vgl. Anlage 6.2.

²⁰ Vgl. Anlage 6.1.

Die **Raumfolgen** sind funktional, die beiden übereinander liegenden Zimmer in der südlichen Gebäudeecke sind gefangene Räume. Es bestehen jeweils großzügig bemessene Außenwohnbereiche im Erd- und Obergeschoss (nach Berücksichtigung des Nutzfaktors: rd. 21 m² bzw. 12 %). Das **Dachgeschoss** ist vermutlich nicht ausgebaut, bietet aber großzügig bemessene Flächen; über die räumliche Erschließung vom Obergeschoss aus und die Anbindung an haustechnischen Einrichtungen (Heizung, Sanitär, Elektro) wurde mir nichts bekannt. Die Konzeption ist insgesamt noch zeitgemäß. Die Geschosshöhen beträgt im Kellergeschoss ca. 2,34 m, im Erd- und Obergeschoss 2,75 m; dies entspricht i.W. baujahrestypischen Verhältnissen und ist marktgerecht.

Die **Belichtung** erfolgt durch üblich dimensionierte Fenster. In den Sanitärräumen und in der Küche existieren Fenster. Die Aussichten sind i. W. von den grundstückseigenen Gartenanlagen und Nachbarbebauung geprägt; das Wohnzimmer im Erdgeschoss und zwei Zimmer im Obergeschoss verfügen über **Außenwohnbereiche** (Terrasse bzw. Balkon) auf der Südwestseite, zum rückwärtigen Garten hin. Zudem besteht nach den Planunterlagen von der Diele im Obergeschoss ein Zugang zu einer großen Terrasse auf dem Garagendach. Nutzungstypologisch existiert eine überdurchschnittliche **Grundstücksgröße**; die freiräumlichen Verhältnisse sind sehr gut. Die Gartenflächen sind in Bezug auf Größe, Ausrichtung, Einsehbarkeit, Immissionen sowie der Lage der Garagen / Zufahrt recht gut nutzbar. Hinsichtlich Lage / Bauart resultiert ein **mittlerer Wohnwert**.

3.3.3 Wirtschaftliche Folgenutzung / Verwertungspotenzial

Drittverwendung und Marktfähigkeit

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

Das Bewertungsobjekt ist im Ursprung als Wohnhaus geplant und bislang vermutlich als solches genutzt worden. Die ehemalige kleine Einliegerwohnung im Obergeschoss wurde nach den Angaben der Miteigentümer in die Hauptwohnung integriert. Die Grundrisskonzeption ist nach den Baugenehmigungsplänen nur bedingt zeitgemäß. In vergleichbaren Häusern werden die Sanitärräume i.d.R. vergrößert, gefangene Zimmer werden mit einem anderen Zimmer zu einer größeren Raumeinheit vereint. Ggf. sind also strukturelle Umbauten erforderlich, aber auch gut durchführbar. In dem vermutlich noch nicht ausgebauten Dachgeschoss stehen größere Ausbaureserven zur Verfügung, so dass auch nach Grundrissverbesserungen ausreichend drei Schlafräume im Obergeschoss bestehen bleiben.

Letztlich halte ich das Objekt für Mehrpersonenhaushalte (bis zu 6 Personen) mit üblichen Anforderungen an Wohnzwecke für geeignet; gehobene / repräsentative Folgenutzungen bieten sich hinsichtlich Lage und Bauart nicht an.

Objekte des Bewertungsfalls werden vorrangig zu Eigennutzungs- und kaum zu Vermietungszwecken nachgefragt. Besondere Nutzungs- / Entwicklungspotenziale bestehen m. A. n. nicht. Es handelt sich um eine relativ großes architektonisch einfacheres und strukturell mäßig organisiertes Gebäude ohne ausgeprägten Altbau-Charme, dass (vor allem für handwerklich engagierte Interessenten) derzeit durchaus gut marktgängig ist.

Vorteilhaft für die Risikoeinschätzung sind die allgemeinen Lagemerkmale (Metropolregion Rhein-Neckar mit positiven demografischen Merkmalen) sowie die hohe Nachfrage nach Einfamilienhäusern mit Garten und infrastruktureller und grünräumlicher Anbindung. Vermarktungszeiten aufgrund der Größe / Struktur / Drittverwendung werden als gering eingeschätzt. Besondere städtebauliche Entwicklungspotenziale sind für das Bewertungsgrundstück nicht erkennbar; allerdings bestehen Absichten, Gewerbeflächen in der näheren Umgebung zum Quartier einer Wohnnutzung zuzuführen. Nachteilig sind die von der Nähe zur Kreuzung der Bundesstraßen beeinflusste Lage, die weniger zeitgemäße Architektur / Grundrisskonzeption sowie der energetische und sonstige Investitions- / Modernisierungsbedarf, der den Interessenkreis etwas einschränkt. Hinsichtlich der Objekt- / Marktverhältnisse resultiert bei angemessenem Preisniveau m. A. n. dennoch ein **gutes Verwertungspotenzial**.

3.4 Betriebs- und Bewirtschaftungskosten

Aktuelle Angaben zu Bewirtschaftungskosten, die zur laufenden Objektunterhaltung erforderlich sind, liegen mir nicht vor. Im Hinblick auf die technisch-strukturelle Situation (Bau- / Nutzungsart / -form, Materialqualität, Energieeffizienz, Modernisierungsgrad) werden baujahresüblich durchschnittliche Verhältnisse erwartet und unterstellt.

3.5 Gesamt- und Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Bei Wohnhäusern (EFH, ZFH, DHH, RH, MFH) sind die Modellansätze der Anlage 1 zu § 12 ImmoWertV zugrunde zu legen; im Bewertungsfall beträgt die GND danach **80 Jahre**. Dies entspricht auch dem Modell des „Gemeinsamen Gutachterausschusses für Immobilienwerte bei der Stadt Sinsheim“.²¹

²¹ Vgl. Immobilienmarktbericht 2021, Daten des Immobilienmarktes (2019-2020) des östlichen Rhein-Neckar-Kreises, Seite 26.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftliche genutzt werden kann. Sie wird i.d.R. auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag, unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts, ermittelt. (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV). Nach Aktenlage wird das Ursprungsbaujahr mit 1966 angenommen. Zum Stichtag 2023 beträgt die „rechnerische Restnutzungsdauer“ für das Wohnhaus somit **rd. 23 Jahre** (= 80 Jahre GND – 57 Jahre Alter).

Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts, wie durchgeführte Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen, können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende, rechnerische Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Unter **Modernisierungen** sind Maßnahmen zu verstehen, die eine wesentliche Verbesserung von Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnissen und / oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken. Anlage 2 der ImmoWertV enthält ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer, das bei Modernisierungen von Wohngebäuden anzuwenden ist. Das Modell soll einer nachvollziehbaren Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen dienen. Die Modernisierungspunkte können dabei entweder aufgrund einer Punktevergabe für durchgeführte Maßnahmen oder aufgrund einer Zuordnung zu einem Modernisierungsgrad ermittelt werden.

Ein Miteigentümer teilte verschiedene Modernisierungsmaßnahmen mit (Austausch der Fenster um 2003, Umstellung der Heizung auf Fernwärme im Jahr 2013, Schönheitsreparaturen und Teilmodernisierung der Sanitärräume um 2019), die ich mangels Zutrittsmöglichkeit aber nicht prüfen konnte. Die Haustür scheint in jüngerer Vergangenheit ausgetauscht worden zu sein. Die Terrasse im Erdgeschoss und der angrenzende Fassadenabschnitt wurden vermutlich erneuert. Nach dem äußeren Anschein erscheinen einige Modernisierungen wahrscheinlich, die zu einer Verlängerung der „wirtschaftlichen Restnutzungsdauer“ (gegenüber der „rechnerischen Restnutzungsdauer“) und einem entsprechenden Bewertungsbaujahr („fiktiven Baujahr“) führen. Im Hinblick auf den Modernisierungsgrad (Abschnitt 3.2), die wirtschaftliche Verwertungsfähigkeit (Abschnitt 3.3) und Anlage 2 zu § 12 ImmoWertV sind m. A. n. folgende Ansätze marktgerecht:

RND/Bewertungs-Baujahr (Stichtag 2023 + 30 Jahre RND – 80 Jahre GND)

30 Jahre/1973

4. Grundstücksmerkmale

Entwicklungszustand	Baureifes Land
Planungsrechtliche Art der baulichen Nutzung	FNp: gemischte Baufläche § 34 BauGB
Tatsächliche Art der baulichen Nutzung	Ausschließlich Wohnnutzung
Tatsächliches Maß der baulichen Nutzung	WGFZ: 0,31
Denkmalschutz	-
Dienstbarkeiten	-
(Nutzungs-) Rechte	-
Baulasten	-
Wohnungsrechtliche Bindungen	-
Mietrechtliche Bindungen	-
Abgabenrechtlicher Zustand	Erschließungs-/kommunalabgabefrei
Verkehrsanbindung	Sehr gut (ÖPNV und PKW)
Nachbarschaft	Wohnhäuser im individuellen Wohnungsbau und Geschosswohnungsbau, in etwas weiterer Entfernung auch Gewerbeobjekte
Wohnlage	zentral, durchschnittlich gefragt
Umwelteinflüsse	Verkehrsimmissionen durch Nähe zu Bundesstraßen
Ertragssituation	-
Grundstücksgröße	834 m ²
Grundstückstiefe	35-40 m
Grundstückszuschnitt	Annähernd rechteckig
Bodenbeschaffenheit	Unterstellt: tragfähiger Baugrund ohne schädliche Bodenveränderungen
Gebäudeart	Freistehendes Einfamilienhaus mit Garage
Bauweise und Baugestaltung	Offene Bauweise, 2-geschossig, voll unterkellert, nicht ausgebautes Dachgeschoss
Wohnfläche / Nebenflächen	Wohnfläche: 176 m ² , Nutzflächen: 86 m ² (KG) / 82 m ² (DG) / 27 m ² (Garage)
Bruttogrundfläche	Wohnhaus: 353 m ² ; Garage: 38 m ²
Gewogene Standardstufe	2,38 ²²
Aufteilung	6 Zimmer, Küche, 2 Sanitärräume, Balkon / Terrassen, Abstellflächen im KG und DG
Ausbaustandard	Knapp durchschnittlich
Garage	1 Garage, verlängert durch Öltankraum
Qualität der Bebauung	Massiv, knapp durchschnittliche Bauausführung
Energetischer Zustand	unterdurchschnittlich (Effizienzklasse F)
Ursprungsbaujahr / fiktives Baujahr	1966 / 1973
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
(Rechnerische / modifizierte) Restnutzungsdauer	23 Jahre / 30 Jahre
Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale	Instandhaltungsdefizite: 25.000 €

²² Vgl. Anlage 8.1 des Gutachtens.

5. Ermittlung des Verkehrswerts

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

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 ff. ImmoWertV) ist anzuwenden für die Bodenwertermittlung und für Gebäude, deren Typisierung die Heranziehung von Vergleichsfällen ermöglicht. Dies gilt v.a. für Eigentumswohnungen und Reihenhäuser. Sofern nicht genügend Vergleichspreise, die in den wertbeeinflussenden Eigenschaften (Lage, Alter, Größe, Zustand, Ausstattung, Kaufdatum) mit dem Objekt übereinstimmen, vorliegen, kann ein indirektes Vergleichswertverfahren anhand von Vergleichsfaktoren durchgeführt werden. Im Bewertungsfall wird das Vergleichswertverfahren zur Bodenwertermittlung herangezogen.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren (§§ 27 ff. ImmoWertV) ist anzuwenden, wenn Grundstücke mit Gebäuden bebaut sind, bei denen die Erzielung von Mieteinnahmen, die Kapitalanlage bzw. steuerliche Zwecke im Vordergrund stehen, oder bei denen im Fall eines Erwerbs zur Eigennutzung die kalkulatorische Miete vergleichbarer Objekt berücksichtigt wird. Im Bewertungsfall ist eine Vermietung aus struktureller Sicht nicht als bestmögliche/wirtschaftliche Option anzusehen.²³ Das Ertragswertverfahren wird zur Verkehrswertableitung nicht herangezogen.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren (§§ 35 ff. ImmoWertV) ist anzuwenden, wenn Grundstücke mit Gebäuden bebaut sind, bei denen persönliche Nutzungsabsichten und überwiegend technische Merkmale im Vordergrund stehen. Dies gilt v.a. für Einzelwohnhäuser (1-/2-FH, RH, DHH). Im Bewertungsfall liegt für diesen Teilmarkt ein aus der Kaufpreissammlung des Gemeinsamen Gutachterausschusses für Immobilienwerte bei der Stadt Sinsheim abgeleiteter Sachwertfaktor zur Anpassung des (vorläufigen) Sachwerts an die Marktverhältnisse vor. Das Sachwertverfahren wird als maßgeblich zur Verkehrswertableitung herangezogen.

²³ vgl. Abschnitt 3.3.3: Wirtschaftliche Folgenutzung / Verwertungspotenzial.

5.1 Bodenwertermittlung

5.1.1 Verfahrensgrundsätze

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

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

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

Grundlage für die Bodenwertansätze sind die eigene Erfahrung, die aktuelle Marktsituation und die Lage des Bewertungsobjekts in Sinsheim sowie die vom Gemeinsamen Gutachterausschuss für Grundstückswerte bei der Stadt Sinsheim veröffentlichten Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022.

5.1.2 Eingangsdaten zur Bodenwertermittlung

Bodenrichtwertauskunft

Im Bewertungsfall liegen mir für eine Vergleichswertermittlung nicht genügend direkte Kaufpreise von Grundstücken vor. Gemäß § 40 ImmoWertV kann der Bodenwert auch auf Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Vom Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Sinsheim wurde für den Bewertungsbereich ein nach den §§ 13 bis 16 ImmoWertV ermittelter **Bodenrichtwert** ausgewiesen und wie folgt definiert:

• Art der Nutzung / Anbauart	Wohnbaufläche
• Entwicklungszustand	baureifes Land
• Beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei
• Grundstückstiefe	50 m
• Bodenrichtwertzonename	Werderstraße
• BRW-Nummer	32800037
Bodenrichtwert zum Richtwertdatum 01.01.2022 ²⁴	430 €/m ²

²⁴ Siehe Anlage 10.1 dieses Gutachtens.

Objektspezifischer Bodenwertansatz

Weicht die spezifische Lage von den durchschnittlichen Merkmalen der Richtwertzone ab, können je nach Heterogenität der Zone Zu-/Abschläge resultieren. Als Kriterien für eine Anpassung sind z.B. das Nachbaramfeld (Wirkung von Parks oder repräsentativen/lageuntypischen Gebäuden), die Nähe zu Immissionsquellen (Hauptstraßen, Bahntrassen, Gewerbebetriebe, technische Infrastrukturen) und grundstücksspezifische Merkmale (Zuschnitt, Topografie, Sonnen-/Aussichts-/Wasserlagen) zu würdigen. Gemäß § 5 ImmoWertV ist der Bodenwert nach der planungsrechtlich zulässigen und im Geschäftsverkehr lageüblichen/wirtschaftlichen Ausnutzung zu bestimmen. Abweichungen hiervon, die aus rechtlichen Gründen oder aufgrund des Zustands von baulichen Anlagen nicht behoben werden können oder würden, sind ggfs. gesondert zu würdigen.

Vergleichskriterien	Bodenrichtwert-grundstück	Bewertungsgrund-stück	ggfs. objektspezifische Anpassung erforderlich, siehe Anpassungen
Lage und Wert			
Gemeinde	Sinsheim	entsprechend	
Ortsteil	Kernstadt	entsprechend	
BRW-Nummer	32800037	entsprechend	
Bodenrichtwert	430 €/m ²	gesucht	
Stichtag BRW	01.01.2022	05.04.2023	A 1
Beschreibende Merkmale			
Entwicklungszustand	baureifes Land	entsprechend	
Beitragszustand	beitragsfrei	beitragsfrei	
Nutzungsart	Wohnbaufläche	Wohnnutzung	
Grundstückstiefe	50 m	35-40 m	A 2
Immissionen	nicht bekannt	Lästigkeitspotenzial	A 3

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

A 1 Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

Der o.g. Ausgangsbodenwert stellt den vom Gutachterausschuss zum 01.01.2022 veröffentlichten Richtwert dar. Zur **Würdigung der Zeit-/Wertdifferenz** zwischen Richtwert- und Bewertungsstichtag (Marktentwicklung) werden üblicherweise Bodenwertindexreihen des Gutachterausschusses herangezogen. Der Gutachterausschuss bei der Stadt Sinsheim hat bislang keine **Bodenwertindexreihen** abgeleitet.

Er orientiert sich bei der Bodenpreisentwicklung an den Indexreihen des Statistischen Bundesamts, wobei der Preisindex für Bauland nur bis zum 4. Quartal 2021 vorliegt. „Zur zeitlichen Marktanpassung des Boden(-richt)wertes empfiehlt der Gutachterausschuss bei der Stadt Sinsheim, sich am **Häuserpreisindex** von destatis zu orientieren.“²⁵ Die Indexreihen basieren auf bundesweiten Kaufpreisdaten der Gutachterausschüsse. Die Region des östlichen Rhein-Neckar-Kreises wird zur **Lagekategorie der städtischen Kreise** gezählt (entsprechend den vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten unterschiedlichen Lagequalitäten).

²⁵ Vgl. Seite 11 der Örtlichen Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte zum 01.01.2022, 3. Auflage, veröffentlicht vom Gutachterausschuss bei der Stadt Sinsheim.

Im 4. Quartal 2022 lag der Preisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser in städtischen Kreisen bei 143,7, im Vorjahresquartal bei 152,5, was einer Minderung in 12 Monaten um 6,1 % entspricht.²⁶ Für das 2. Quartal 2022 wird ein Index von 155,4 angegeben, so dass die Preise in den beiden letzten Quartalen des Vorjahres sogar um 7,5 % gesunken sind.

Für den Wertermittlungsstichtag, der mehr als drei Monate nach Ablauf des 4. Quartals 2022 liegt (05.04.2023), besteht eine „Trendmeldung zum Immobilienmarkt östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2023“, die im Mai 2023 vom Gutachterausschuss veröffentlicht wurde. Es heißt:

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

Die Gründe hierfür sind die sich verändernden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen: die Bauzinsentwicklung und die damit einhergehenden erhöhten Eigenkapitalanforderungen der Banken, gefolgt von den weiter gestiegenen Baukosten sowie den schwankenden Energie- und Rohstoffpreisen, die den Finanzierungsbedarf zusätzlich erhöhen. Entsprechend ist mit weiteren Preiskorrekturen am Immobilienmarkt zu rechnen. Insbesondere sanierungsbedürftige Häuser oder Objekte in unattraktiver Lage werden voraussichtlich noch stärker unter Druck geraten und im Preis nachgeben.“²⁷

Daraus leite ich die Notwendigkeit einer weiteren zeitlichen Anpassung des Bodenrichtwerts ab. Der Bodenrichtwert von 430 €/m² wird entsprechend der Entwicklung des Häuserpreisindex vom 4. Q/2021 zum 4. Q/2022 und der Trendmeldung 2023 um -11 % (Faktor: 0,89) angepasst.

Zeitliche Anpassung: 430 €/m² x 0,89

382,70 €/m²

A 2 Grundstückstiefe

Für Grundstücke bis zu einer Tiefe von 50 m wird im marktüblichen Grundstücksverkehr der volle Quadratmeterpreis für Bauland normaler Größe bezahlt.²⁸ Insoweit ist für die geringere Grundstückstiefe des Bewertungsgrundstücks keine Anpassung erforderlich.

A 3 Immissionen

Die bestehenden Verkehrsimmissionen sind teilweise bereits im Bodenrichtwert berücksichtigt. Ich bin aber der Auffassung, dass durchschnittliche Marktteilnehmer einen darüber hinausgehenden **Abschlag von rd. 3 % des Bodenwerts** vornehmen werden. Dies erfolgt durch den Ansatz einen Korrekturfaktors von 0,97.

Anpassung: 382,70 €/m² x 0,97

371,22 €/m²

²⁶ Vgl. Statistisches Bundesamt, Internetabfrage vom 25.05.2023 unter https://www.dashboard-deutschland.de/wohnen_bau/wohnen.

²⁷ Vgl. „Trendmeldung 2023 Immobilienmarkt östlicher Rhein-Neckar-Kreis (Daten 2021/2022)“, Seite 2.

²⁸ Vgl. Örtliche Fachinformationen (3. Auflage) zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte zum 01.01.2022“, Seite 2.

5.1.3 Bodenwertermittlung

I. (Ausgangs-) Bodenrichtwertansatz / m² = **430 €**

Eingangsdaten

WGFZ des (Ausgangs-) Bodenrichtwerts	=	-
A - Nutzungsrelevante, zugeordnete Teilfläche (m ²)	=	834
B - Sonstige nutzbare, zugeordnete Teilfläche (m ²)	=	-

II. Objektspezifischer Bodenwertansatz / m²

2.1 Nutzungsrelevante Teilfläche (€/m ²)	=	834
Ausgangswert (€/m ²)		430,00
Zeitliche Anpassung, Stichtag: 05.04.2023 (€/m ²)		- 47,30
Zwischenwert (€/m ²)		382,70
Wert nach m ² /WGFZ-/Bauart-Anpassung (€/m ²)	=	-
Anpassung: Zuschritt / Immissionen / Stichtag	x	0,97
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/m ²)	=	371,22
Barwert (Differenz zw. BW planungsadäquat / BW realisiert)	+	0,00
	=	371,22
2.2 Sonstige nutzbare Teilfläche (€/m ²)	=	0,00
Ausgangswert (€/m ²)		0,00
Wert nach m ² /GFZ-/Bauart-Anpassung (€/m ²)	=	0,00
Anpassung: Zuschritt / Immissionen / Stichtag	x	1,00
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/m ²)	=	0,00
Barwert (Differenz zw. BW planungsadäquat / BW realisiert)	+	0,00
	=	0,00

III. Bodenwert(-anteil) des Bewertungsobjekts

3.1 Nutzungsrelevante Teilfläche (€)	=	834
Grundstücksflächenanteil (m ²)		
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/m ²)	x	371,22
Sonstiges (€)		0
3.2 Sonstige nutzbare Teilfläche	=	0,00
Grundstücksflächenanteil (m ²)		0,00
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/m ²)	x	0,00
Sonstiges (€)		0

Zusammenfassung (anteiliger) Bodenwert = **309.597 €**

Der Bodenwert(-anteil) des Bewertungsobjekts beträgt rd. 310.000 €.

5.2 Sachwertermittlung

5.2.1 Verfahrensgrundsätze

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV geregelt und kommt überwiegend bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen vorwiegend eine renditeunabhängige Eigennutzung des Bewertungsobjekts im Vordergrund steht. Es wird daher vor allem bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern angewendet, aber auch immer dann, wenn der Sachwert von nutzbaren baulichen oder sonstigen Anlagen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und geeignete Daten (insbesondere Sachwertfaktoren) zur Verfügung stehen (ImmoWertA, 6.(1).6, Entwurfsfassung 12/2021). Zusätzlich sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze zu beachten, geregelt in den §§ 1 bis 11 der ImmoWertV.

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks wird aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen (§ 36 ImmoWertV), dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§ 37 ImmoWertV) und dem Bodenwert (§§ 40 bis 43 ImmoWertV) ermittelt.

Der Bodenwert wird dabei vorrangig im Vergleichswertfahren festgestellt, wobei selbstständig nutzbare Teilflächen gesondert zu berücksichtigen sind. Die Wertermittlung des Gebäudes erfolgt auf der Grundlage von Normalherstellungskosten gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV unter Berücksichtigung des Regional- und des Alterswertminderungsfaktors. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) kann nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden. Der aus dieser Summe (vorläufige Sachwerte der baulichen Anlagen, der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und des Bodenwerts) gebildete „vorläufige Sachwert des Grundstücks“ (§ 35 Abs. 2 ImmoWertV) muss dann an die Marktverhältnisse angepasst werden.

Wesentlicher Bestandteil des Sachwertverfahrens ist daher die Marktanpassung mit Hilfe des sogenannten Sachwertfaktors. Sachwertfaktoren werden von den örtlichen Gutachterausschüssen unter Anwendung bestimmter Modellparameter auf der Grundlage von Kaufpreisen und den ihnen zugrunde entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt und veröffentlicht. Sie dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Die Verwendung von Sachwertfaktoren setzt voraus, dass die Modelkonformität gewahrt wird. Dem Sachverständigen obliegt es, den objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV) auf den vorläufigen Sachwert anzuwenden und im Anschluss ggfls. vorhandene objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) zu berücksichtigen. Das Ergebnis stellt den sogenannten Verfahrenswert dar und wird als „Sachwert des Grundstücks“ bezeichnet. Damit sind das Grundstück inklusive der aufstehenden Gebäude, der Außenanlagen und der dazugehörigen Bestandteile gemeint.

Hinweis

Es ist zu beachten, dass die Modellbeschreibungen noch zu den nach der „alten“ ImmoWertV (2010) abgeleiteten Daten im „Immobilienmarktbericht 2021, Daten des Immobilienmarktes (2019 + 2020) des östlichen Rhein-Neckar-Kreises“ passen müssen, der im August 2021 veröffentlicht wurde. Die dort zitierten Paragraphen stimmen formell nicht mehr mit der in Kraft getretenen „neuen“ ImmoWertV (2021) überein. **Inhaltlich** entstehen aus der Veränderung von der „alten zur neuen“ ImmoWertV im Rahmen des Ertragswertverfahrens für die vorliegende Bewertung **keine Konflikte**.

In der Modellbeschreibung des genannten Immobilienmarktberichts heißt es in den Anmerkungen zu den regionalen Sachwertfaktoren:

- „Der Sachwertfaktor gilt für Eigenheime mit Nebengebäuden (zumeist eine Garage) und Außenanlagen.
- Bei der Auswertung wurden nur Standardwohnmobilien berücksichtigt, das heißt bebaute Grundstück mit üblichen Grundstücksgrößen und Bodenpreisen. Dabei wurde darauf geachtet, dass die Kaufpreise nicht durch besondere Bauteile, hochpreisige Nebengebäude wie auch Außenanlagen oder durch besondere wertbeeinflussende Umstände (gravierende schwer abschätzbare Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten) beeinflusst waren.
- Zur Auswertung der Kaufpreise bzw. zur Ermittlung der Sachwertfaktoren werden marktanangepasste Bodenrichtwerte verwendet. Entsprechend sind die Bodenrichtwerte zum 31.12.20 zur Anwendung der Sachwertfaktoren modellkonform verwendbar.
- Zur besseren Einschätzung der Ergebnisse werden neben den ermittelten Sachwertfaktoren zusätzlich die durchschnittlichen Merkmale der Auswertung bzw. der Referenzimmobilie abgebildet. Entsprechende objektbezogene Zu- und Abschläge an den Sachwertfaktoren sind im Einzelfall markt- und sachgerecht anzubringen.
- Es werden die aus der amtlichen Kaufpreissammlung ermittelten durchschnittlichen Sachwertfaktoren in Abhängigkeit von der Höhe des vorläufigen Sachwertes abgebildet. Marktgerechte Sachwertfaktoren können nur innerhalb der dargestellten Spanne der vorläufigen Sachwerte entnommen werden. Zwischenwerte sind zu interpolieren.
- Bei der Nutzung der folgenden Sachwertfaktoren ist ausdrücklich darauf zu achten, dass eine kritische sachverständige Würdigung aller angegebenen Daten erforderlich ist.“²⁹

5.2.2 Eingangsdaten zum Sachwertverfahren

Stichtags- und objektbezogene Normalherstellungskosten (NHK)

Die Ermittlung der Gebäudeherstellungskosten erfolgt anhand der vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung veröffentlichten Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010).³⁰ Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind aus abgerechneten Baumaßnahmen nach wissenschaftlichen Standards modellhaft abgeleitete bundesdurchschnittliche Kostenkennwerte für unterschiedliche Gebäudearten. Sie besitzen die Dimension „€/m² Bruttogrundfläche“ des Gebäudes einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer. Die Bruttogrundfläche ist in Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 gemäß Anlage 4 ImmoWertV zu ermitteln. Bei der Zuordnung zu einem Kostenkennwert der NHK 2010 ist auf die Nutzung am Qualitätsstichtag abzustellen. Eine konkret absehbare andere Nutzung ist nach Maßgabe des § 11 ImmoWertV zu berücksichtigen.³¹ Mit der Verwendung des Baupreisindex wird auch eine ggfls. erfolgte Umsatzsteueränderung berücksichtigt.

Baunebenkosten (BNK)

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten, die als Kosten für Planung, Bau durchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen definiert sind. Die Höhe der Baunebenkosten hängt bei Neubauprojekten von der Gebäudeart, von den Gesamtherstellungskosten der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung, der Ausstattung der Gebäude und sonstigen Einflussfaktoren ab.

²⁹ Vgl. Immobilienmarktbericht östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2021, Seite 31.

³⁰ Vgl. Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV.

³¹ Vgl. ImmoWertA, 36.(2).3, Entwurfsfassung 12/2021.

Bei Anwendung der NHK 2010 (Modellkosten) sind die Baunebenkosten in Abhängigkeit von der Gebäudeart bereits in den Kostenkennwerten enthalten, und zwar im vorliegenden Fall mit 17 % für das Wohnhaus und 12 % für die Garage.

Baupreisindex

Nach § 36 Abs. 2 ImmoWertV sind die aus den Kostenkennwerten ermittelten Herstellungskosten mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamts (Baupreisindex) zu verwenden. Falls das jeweilige Basisjahr abweicht, ist dies durch „Umbasieren“ zu berücksichtigen.

Am Wertermittlungstichtag (05.04.2023) lagen die Auswertungen des 4. Quartals 2022 des Statistischen Bundesamts vor. Modellkonform wird demnach der Baupreisindex für den „Neubau von Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden einschließlich Umsatzsteuer“ angewendet. Bei Anwendung der NHK 2010 ist mittlerweile eine Umbasierung erforderlich, da vom Statistischen Bundesamt das Basisjahr auf 2015 angehoben wurde, die NHK 2010 aber auf dem Basisjahr 2010 beruhen.

Bruttogrundfläche (BGF)

Die Bruttogrundfläche des Wohngebäudes wurde in Anlage 6.2 mit einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt mit **353 m²** für das Wohnhaus und **38 m²** für die Garage.

Herstellungskosten für das Wohngebäude

In der ImmoWertV liegen NHK für Gebäudetypen vor, die in 5 Ausstattungskategorien gegliedert sind und gut mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen. Der NHK-Ansatz erfolgt gewichtet nach Ausstattungsmerkmalen und in Anlehnung an die NHK-Werte von freistehenden, unterkellerten und 2-geschossigen Einfamilienhäusern mit nicht ausgebautem Dachgeschoss (Gebäudetyp: 1.12). Abweichende oder unzeitgemäße Standardmerkmale sind ggfs. zu berücksichtigen. Nach Anpassung an den Stichtag ergeben sich hier (ohne Regionalisierung):

Gebäude	BGF	Anteil an BGF	NHK-Ansatz	Gewichtete NHK
EFH (KG, 2 VG, DG)	353 m ²	100 %	1.185 €/m ² ³²	418.305 €

(Plausibilisierung: $(1.185 \text{ €/m}^2 \times 353 \text{ m}^2 \text{ BGF}) / 176 \text{ m}^2 \text{ WF} = \text{rd. } 2.377 \text{ €/m}^2 \text{ WF}$).

Herstellungskosten für das Nebengebäude mit Öltankraum

Klassische Nebengebäude von typischen Sachwertobjekten sind Garagen, deren Herstellungswert mit Hilfe der Kostenkennwerte für die Gebäudeart 14 ermittelt werden können. Je nach Sachwertmodell sowie Art und Lage eines solchen Nebengebäudes werden die Herstellungskosten zusammen mit denen des Hauptgebäudes oder erst nach der Marktanpassung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) berücksichtigt.

³² Vgl. Anlage 8.2 des Gutachtens.

Andere Nebengebäude (z.B. Gartenhäuser oder kleine Stallgebäude) die in den Kaufpreisauswertungen des jeweiligen Gutachterausschusses nicht vorkommen, sind auf jeden Fall als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) nach der Marktanpassung bzw. vor der Bildung des Verfahrenswertes zu berücksichtigen. Ihre Wertermittlung erfolgt analog zu der der „besonderen Bauteile und Einrichtungen“.

Die an das Wohnhaus angebaute Garage wurde um den (ehemaligen) Öltankraum verlängert. Nach Anpassung ergeben sich qualitäts- und stichtagsbezogene Normalherstellungskosten von:

Gebäude	BGF	Anteil an BGF	NHK-Ansatz	Gewichtete NHK
Garage	38 m ²	100 %	856 €/m ² ³³	32.528 €

Zur Wahrung der Modellkonformität wird nach den Vorgaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses der Sachwertfaktor auf das Hauptgebäude einschließlich des Nebengebäudes angewandt.³⁴

Regionalfaktor

Nach § 36 Abs. 1, 3 ImmoWertV sind zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen (ohne bauliche Außenanlagen) die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren. Nach der ImmoWertA (Entwurfssfassung 12/2021, 36.(3).1) soll der vom jeweiligen Gutachterausschuss zu ermittelnde Regionalfaktor den Unterschied zwischen dem bundesdurchschnittlichen und dem regionalen Baukostenniveau berücksichtigen, damit auf diese Weise außergewöhnlich hohe oder niedrige Sachwertfaktoren vermieden werden. Der Regionalfaktor ist damit nach § 36 Abs. 3 ImmoWertV ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss hat bislang keinen Regionalfaktor abgeleitet. Es wird deshalb ein Faktor von **1,0** gewählt. Die durchschnittlichen Herstellungskosten werden in der Folge ausschließlich über den vom Gutachterausschuss festgesetzten Sachwertfaktor an den örtlichen Grundstücksmarkt angepasst.

Alterswertminderungsfaktor

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht nach § 38 ImmoWertV dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.³⁵ Wie vorstehend beschrieben, wird durch die Multiplikation der durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne bauliche Außenanlagen) mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen ermittelt.

Er entspricht der linearen Alterswertminderung es örtlich zuständigen Gutachterausschusses und ist damit modellgetreu;³⁶ er beträgt **0,375** (30 Jahre RND / 80 Jahre GND).³⁷ Dabei wird unterstellt, dass die Garage das wirtschaftliche „Schicksal“ des Wohnhauses teilen wird.

³³ Vgl. Anlage 8.2 des Gutachtens.

³⁴ Vgl. Immobilienmarktbericht östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2021, Seite 31.

³⁵ Alterswertminderungsfaktor (AWMF) = $\frac{\text{Restnutzungsdauer}}{\text{Gesamtnutzungsdauer (GND)}}$

³⁶ Vgl. Immobilienmarktbericht östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2021, Seite 30.

³⁷ Vgl. Abschnitt 3.5 dieses Gutachtens zur Ableitung von Gesamt- und Restnutzungsdauer.

Besondere Bauteile und Einrichtungen

Die NHK umfassen sämtliche Bauwerkskosten i.S.d. Kostengruppen 300 / 400 DIN 276. Dies gilt auch für fest verbundene technische Anlagen, die der speziellen Zweckbestimmung des Objekts dienen. Zuschläge für besondere Bauteile (z.B. Dachgauben, Außentreppen, Balkone) erfolgen nur, wenn sie aufwändiger als im Typengebäude der NHK errichtet wurden oder hier i.d.R. nicht enthalten sind. Ihr Wert kann als Einzelposition bzw. über den BGF-Ansatz im Gebäudeherstellungswert erfasst werden. Bei älteren / schadhaften Bauteilen und Einrichtungen ist ihr Zeit- / Marktwert zu schätzen. Solche Bauteile sind erst nach der Marktanpassung zu berücksichtigen, wie dies im Immobilienmarktbericht östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2021 geregelt ist.³⁸

Als besondere Bauteile sind die Hauseingangstreppe, die Kelleraußentreppe, die Kellerlichtschächte, die Gartenterrasse im Erdgeschoss, der Balkon im Obergeschoss, das als Dachterrasse genutzte Garagendach, die Überdachung von Hauszugang und Garagenzufahrt, die Markise im Erdgeschoss zu berücksichtigen. Mangels Kenntnis der Gebäudeinnenflächen ist für Zubehör oder weitere Einrichtungen (z.B. Einbauküchen) kein Zuschlag marktgerecht. Die genannten Gegenstände sind aber baulich als „Schicksalsgemeinschaft“ mit dem Wohngebäude zu sehen, da sie untrennbar mit dem Objekt verbunden sind. Entsprechend teilen sie auch die Alterswertminderung des Gebäudes. Sie gehen mit einem Zeitwert von geschätzt **16.000 €** in die Bewertung ein und werden entsprechend als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.³⁹

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Zu den baulichen Außenanlagen zählen z.B. befestigte Wege, Plätze, Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen, zu den sonstigen Anlagen insbesondere die Gartenanlagen.

Nach dem Immobilienmarktbericht des örtlich zuständigen Gutachterausschusses ist für die Außenanlagen ein pauschaler Prozentsatz vom Zeitwert der baulichen Anlagen anzusetzen.⁴⁰ Hier ist ein Ansatz von **5,0 %** sachgerecht.

Sachwertfaktor

Nach §§ 7 Abs. 1, 21 Abs. 1 ImmoWertV sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mittels Sachwertfaktoren erfasst werden, soweit sie nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind. Im Rahmen des Sachwertverfahrens sind Sachwertfaktoren nach § 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 BauGB zu verwenden. Demnach gehört es explizit zu den Aufgaben der Gutachterausschüsse, diese für die Wertermittlung erforderlichen Faktoren aus den Kaufpreisfällen abzuleiten und zu veröffentlichen.

Der modellhaft und modellkonform gemäß § 35 Abs. 2 ImmoWertV ermittelte „vorläufige Sachwert“ wird durch Multiplikation mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV) zum „vorläufigen marktangepassten Sachwert“. Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der nach § 21 Abs. 3 ImmoWertV ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung i.S.d. § 9 Abs. 1 S. 1 ImmoWertV zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Abs. 1, S. 2, 3 ImmoWertV an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

³⁸ Vgl. Immobilienmarktbericht östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2021, Seite 31.

³⁹ Wertansätze in Anlehnung an die Normalherstellungskosten bei Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Aufl., S. 1633.

⁴⁰ Vgl. Immobilienmarktbericht östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2021, Seite 30.

Dabei ist zu beachten, dass Sachwertfaktoren i.d.R. aus Kaufpreisen von Objekten einer bestimmten vergleichbaren Kategorie / Gebäudegruppe abgeleitet werden. Für diesen Vorgang werden die Kaufpreise möglichst um alle Wertanteile für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) bereinigt. Es ist insoweit wichtig, vor Durchführung des Wertermittlungsverfahrens zu erkennen, für welches „Normobjekt“ der Sachwertfaktor gilt. Der Ausschluss von Wertanteilen, die auf „Baumängeln und Bauschäden“ oder auf „grundstücksbezogenen Rechten und Lasten“ oder auf sonstigen Besonderheiten i.S.d. § 8 Abs. 3 ImmoWertV basieren. Für die Unterscheidung zwischen „Standard“ und „Besonderheit“ ist dasjenige Ableitungsmodell maßgeblich, welches dem anzuwendenden Sachwertfaktor zugrunde gelegen hat. Zusätzlich ist entsprechend § 39 ImmoWertV die Anpassung des auf seine Eignung geprüften Sachwertfaktors an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts durchzuführen.

Der objektspezifische Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor) wird i.d.R. auf der Grundlage

- der Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses
- der Veröffentlichungen des örtlich zuständigen Gutachterausschusses (Immobilienmarktbericht)
- in der Fachliteratur veröffentlichter Werte und
- den eigenen Ableitungen des Sachverständigen

Bestimmt und angesetzt.

Für den örtlichen Grundstücksmarkt hat der Gutachterausschuss östlicher Rhein-Neckar-Kreis in seinem Immobilienmarktbericht 2021 regionale Sachwertfaktoren veröffentlicht.⁴¹ Diese Sachwertfaktoren sind durch die Nachbewertung geeigneter Verkaufsfälle aus der amtlichen Kaufpreissammlung empirisch abgeleitet und nach Lageklassen und Bodenrichtwertniveau gruppiert worden. Dabei lag folgendes **Modell** zugrunde:

Untersuchungszeitraum	2019 bis 2020
Kaufpreise	unter 800.000 €
Gesamtnutzungsdauer der Wohn-Gebäudetypen	80 Jahre
Modifizierte wirtschaftliche Restnutzungsdauer gemäß Punktetafelanlage Anlage 4 SW-RL	20 bis 80 Jahre
Standardstufe	≥ 2,0
Kosten bezogen auf	Bruttogrundfläche (BGF)
Normalherstellungskosten mit Bezugsjahr	NHK 2010 (inkl. Baunebenkosten)
Baupreisindex	aktuell zum Verkaufszeitpunkt (Bundesindex)
Alterswertminderung	linear
Nebengebäude	pauschaler Zeitwert
Außenanlagen	pauschaler Prozentsatz vom Zeitwert der baulichen Anlagen: einfacher Standard: 2 % bis 4 %; durchschnittlicher Standard: 4 % bis 6 %; gehobener Standard: 6 % bis 10 %
Bodenwert	Bodenrichtwert (BRW), ggf. Zu- und/oder Abschläge wegen: Lage bzw. BRW-Niveau, Zuschnitt, Größe, Marktentwicklung. Zum Beispiel Bodenrichtwert-Anpassung wegen Grundstücksgröße bei Bauland: • bis ca. 800 m² zu 100 % des BRW • über 800 m² bis ca. 1.400 m² zu 50 % des BRW • ab ca. 1.400 m² zu 15 % des BRW und bei Nichtbauland (hausnahes Gartenland bzw. hausnaher Feldrand / Forst etc.) zu 5 bis 10 % des BRW

⁴¹ Vgl. Immobilienmarktbericht östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2021, Seite 29 ff.

Besondere objektspezifische
Grundstücksmerkmale (boG)
Bodenwertanteil am Kaufpreis

Standardimmobilien ohne boG bzw. hiervon bereinigt
5 % bis 85 %

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte bei der Stadt Sinsheim nennt für mit Wohnimmobilien (EFH / ZFH) bebaute Grundstücke in hochpreisigen Wohnlagen (Bodenrichtwertniveau ab 350 €/m²) einen **durchschnittlichen Sachwertfaktor von 1,19**.⁴² Dieser Sachwertfaktor gilt für Objekte, die dem Durchschnitt der Datenbasis entsprechen. Da deren konkrete Einflussmerkmale nicht veröffentlicht werden, bedarf es einer individuellen Beurteilung.

Die Standardabweichung ist ein Maß für die Streuung von Daten innerhalb der Stichprobe und gibt an, wie weit die einzelnen Werte um den Durchschnitt (Mittelwert) der Daten herum verteilt sind. Die Standardabweichung für den Sachwertfaktor beträgt $\pm 0,19$. Wenn der durchschnittliche Wert bei 1,19 % liegt und die **Standardabweichung $\pm 0,19$** beträgt, bedeutet dies, dass die meisten Sachwertfaktoren zwischen 1,0 (1,19-0,19) und 1,38 (1,19+0,19) liegen sollten. Im Folgenden werden wesentliche Merkmale der Referenzimmobilie (15 Kauffälle aus dem Untersuchungszeitraum 2019 und 2020) denen des Bewertungsobjekts gegenübergestellt:

Merkmal	Referenzimmobilie	Bewertungsobjekt
Bestimmtheitsmaß R ²	0,35	-
Ø Sachwertfaktor	1,19	-
Standardabweichung (SWF)	$\pm 0,19$	-
Ø vorl. Sachwert (€)	400.000	503.112
Ø Grundstücksgröße (m ²)	540	834
Ø Bodenwert (€/m ²)	355	371
Ø Restnutzungsdauer (Jahre)	45	30 Jahre
Ø Standardstufe	2,7	2,38
Ø Bruttogrundfläche (m ²)	340	353
Ø Wohnfläche (m ²)	160	176
Ø Bodenwertanteil am Kaufpreis (%)	42	-
Ø Kaufpreis (€/m ² WF)	3.010	-
Standardabweichung Kaufpreis (€/m ² WF)	± 720	-
Min-Max Kaufpreis (€/m ² WF)	1.870-4.960	-

Das Grundstück des Bewertungsobjekts ist 294 m² größer als das der Referenzimmobilie. Die Abweichung des vorläufigen Sachwerts ist i.W. darauf zurückzuführen. Ausgehend vom Sachwertfaktor von 1,19 für Ein-/Zweifamilienhäuser in hochpreisigen Wohnlagen (BRW-Niveau ab 350 €/m²) wird der durchschnittliche Sachwertfaktor etwas gemindert.

Unter Würdigung der unterstellten Nutzung, der Baukosten und der Marktentwicklung wird der Sachwertfaktor hier mit **1,15** angesetzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

⁴² Vgl. Immobilienmarktbericht östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2021, Seite 35.

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.

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften, z.B. durch mangelhafte Planung oder Ausführung. Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. In der Verkehrswertermittlung sind sie zu berücksichtigen durch Abschläge nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage von Schadensbeseitigungskosten. Dabei werden die Schadensbeseitigungskosten in ihrer marktrelevanten Höhe zu berücksichtigt; ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss; ggfls. ist ein Vorteilsausgleich („neu für alt“) vorzunehmen.

Für das Bewertungsobjekt wird zum Wertermittlungstichtag (wie in Abschnitt 3.2.2 beschrieben) ein kalkulatorischer Wertabschlag für einen Investitionsrückstau in Höhe von **25.000 €** angesetzt.

Wie bereits mehrfach erwähnt, liegen sowohl über den Ausbaugrad, für die Ausstattung als auch über den Zustand der Innenräume und der Haustechnik keine verlässlichen Angaben vor, da das Objekt nicht von innen besichtigt werden konnte. Seitens eines Miteigentümers lagen eine Aufstellung und einige Lichtbilder vor. Ob diese dem tatsächlichen Zustand entsprechen oder aus eigenen Interessen so dargestellt sind, kann nicht beurteilt werden.

Es besteht bei nicht zugänglichen Objekten das Risiko, dass Schäden in einem größeren Ausmaß vorhanden sind, als es nach dem augenscheinlichen äußeren Zustand den Anschein hat. Um dem Risiko einer Überbewertung zu begegnen, wird ein kalkulatorischer Sicherheitsabschlag angebracht, um mögliche Abweichungen im Ansatz der Normalherstellungskosten, Baumängel, Bauschäden oder Restfertigstellungsbedarf und einen unterdurchschnittlichen Erhaltungszustand zu berücksichtigen.

In diesem Bewertungsfall wird ein Sicherheitsabschlag auf der Grundlage des Zeitwerts der Gebäude und Anlagen mit 30 % des Zeitwerts der Gebäude und Anlagen (ohne Außenanlagen) berücksichtigt, somit 30 % aus 185.062 €, das sind **rd. 56.000 €**.

Tabelle zur Sachwertermittlung: nächste Seite.

5.2.3 Sachwertermittlung

I. Zeitwert der Gebäude und Anlagen = **193.515 €**

169.062

1. Wohngebäude

NHK (€/m ² BGF)	1.185	
BGF (m ²)	x	353
	=	418.305

2. Garagengebäude

NHK (€/m ² BGF)	856	
BGF (m ²)	x	38
	=	32.528

3. Regionalfaktor

Faktor: 1,0	450.833	x	1,0
		=	450.833

4. Alterswertminderung (€) aus 1. und 2.

GND (Jahre)	80 Jahre	
RND (Jahre)	30 Jahre	
Alterswertminderungsfaktor	450.833 €	x 0,375
		= 169.062

5. Besondere Bauteile / Einrichtungen + 16.000

6. Außenanlagen (€) aus + 8.453

Zeitwert-Anteil (%)	169.062	x	5,0 %
---------------------	---------	---	-------

II. Bodenwert + **309.597 €**

III. Sachwert (vorläufig) = **503.112 €**

IV. Marktangepasster Sachwert (vorläufig) = **578.579 €**

Vorläufiger Sachwert	503.112
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x 1,15

V. Objektspezifische Grundstücksmerkmale = **- 81.000 €**

Werterhöhend (€)	0
Wertmindernd (€)	
Baumängel/Bauschäden	- 25.000
Fehlender Zutritt	- 56.000

Sachwert = **497.579 €**

Der Sachwert des Bewertungsobjekts beträgt 497.579 €.

6. Verkehrswert des Bewertungsobjekts

6.1 Verfahrenswahl und Begründung

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

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

Wertermittlungsergebnisse

Der Verkehrswert wird im Bewertungsfall unter Würdigung des **Sachwertverfahrens** ermittelt. Dem Ertragswertverfahren zugrunde liegende ertragsorientierte Merkmale sind hier nicht wertbestimmend. **Marktteilnehmer** orientieren sich bei derartigen Immobilien maßgeblich an **technischen Merkmalen und Herstellungskosten** bzw. an Vergleichspreisen je Quadratmeter Wohnfläche (**Gebäudedefaktoren**).

Vorläufiger marktangepasster Sachwert	578.579 €
• Je m ² Wohnfläche (578.579 € / 176 m ²)	3.287 €

6.2 Plausibilitätsprüfung

Immobilienmarktbericht östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2021

Aus den Merkmalen der Referenzimmobilie Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2021 ergibt sich für Ein- und Zweifamilienhäuser in hochpreisigen Wohnlagen (Bodenrichtwertniveau ab 350 €/m²) ein **durchschnittlicher Kaufpreis** von 3.010 €/m² (15 ausgewertete Kauffälle der Jahre 2019 + 2020). Die Standardabweichung wird mit ± 720 €/m² angegeben.⁴³

Dieser Wert ist an die **Preisentwicklung** anzupassen. Nach Angaben des Gutachterausschusses bei der Stadt Sinsheim orientiert man sich dabei am Preisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser für städtische Kreise, der vom Statistischen Bundesamt veröffentlicht wird.⁴⁴ Für das 4. Quartal 2019 lag dieser Index bei 126,4, zum 4. Quartal 2022 bei 143,7, was einer Steigerung von 2019 nach 2022 von 13,7 % entspricht. Der preisangepasste durchschnittliche Kaufpreis würde sich daraus mit rd. 3.422 €/m² (3.010 €/m² x 1,137) ergeben.

⁴³ Vgl. Immobilienmarktbericht östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2021, Seite 35.

⁴⁴ Vgl. Statistisches Bundesamt, Internetabfrage vom 24.05.2023 unter https://www.dashboard-deutschland.de/wohnen_bau/wohnen.

Im 2. Quartal 2022 lag der Preisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser in städtischen Kreisen noch bei 155,4, das heißt, er ist in den sechs Monaten des zweiten Halbjahres 2022 um rund 7,5 % gesunken.⁴⁵ Diese Entwicklung hat sich m. A. n. in 2023 fortgesetzt.

Dies wird vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss in der „Trendmeldung zum Immobilienmarkt östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2023“ bestätigt. Dort heißt es:

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

Die Gründe hierfür sind die sich verändernden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen: die Bauzinsentwicklung und die damit einhergehenden erhöhten Eigenkapitalanforderungen der Banken, gefolgt von den weiter gestiegenen Baukosten sowie den schwankenden Energie- und Rohstoffpreisen, die den Finanzierungsbedarf zusätzlich erhöhen. Entsprechend ist mit weiteren Preiskorrekturen am Immobilienmarkt zu rechnen. Insbesondere sanierungsbedürftige Häuser oder Objekte in unattraktiver Lage werden voraussichtlich noch stärker unter Druck geraten und im Preis nachgeben.“⁴⁶

Der aus dem vorläufigen marktangepassten Sachwertwert abgeleitete Gebädefaktor von 3.287 €/m² Wohnfläche (rd. 176 m²) entspricht, unter Berücksichtigung des hohen Bodenwertanteils, annähernd dem durchschnittlichen Kaufpreis und ist **plausibel**.

6.3 Wertfeststellung

Würdigung der Verfahrensergebnisse / Besonderheiten

Unter Würdigung der Gesamtverhältnisse und der Plausibilitätsprüfung halte ich das Verfahrensergebnis für marktgerecht. Danach resultiert ein (vorläufiger) Verkehrswert von gerundet 498.000 €.

Grundstücksmerkmale, die nicht bereits nach den §§ 7 bis 9 ImmoWertV durch Verwendung entsprechender Eingangsdaten erfasst wurden, sind gesondert zu berücksichtigen. Dies kann für rechtliche, technische oder merkantile Vorbehalte / Besonderheiten gelten. Im Bewertungsfall bedarf es für das ggfs. bestehen bleibende Mietverhältnis m. A. n. keiner Anpassung.

Vorläufiger Verkehrswert	498.000 €
Sonstige Anpassung	0 €
Verkehrswert, gerundet	498.000 €

⁴⁵ Vgl. Statistisches Bundesamt, Internetabfrage vom 25.05.2023 unter https://www.dashboard-deutschland.de/wohnen_bau/wohnen.

⁴⁶ Vgl. Gutachterausschuss für Immobilienwerte bei der Stadt Sinsheim, Trendmeldung Immobilienmarkt östlicher Rhein-Neckar-Kreis, Seite 2.

Verkehrswert

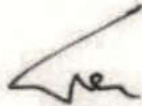
Der Verkehrswert des mit einem freistehenden Einfamilienhaus und einer angebauten Garage bebauten Grundstücks Dresdener Straße 23 in 74889 Sinsheim, eingetragen im Grundbuch von Sinsheim in Blatt 12286, wird zum Wertermittlungstichtag 05.04.2023 geschätzt auf:

498.000 Euro (Verkehrswert gerundet)

(in Worten: vierhundertachtundneunzigtausend EURO)

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

Zuzenhausen, den 22.06.2023



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

7. RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG (AUSWAHL)

- **Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbauengesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.1990 (BGBl. I S. 2178), geändert durch Artikel 78 Satz 2 des Gesetzes vom 23.11.2007 (BGBl. I S. 2614)
- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- **Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003, I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.03.2023 (BGBl. 2023 Nr. 72)
- **Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)**
in der Fassung vom 12.05.2006 (BGBl. I S. 1175), zuletzt geändert durch Artikel 5 der Verordnung vom 04.10.2022 (BGBl. I S. 1614)
- **Gesetz über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz – ErbbaurechtRG)**
in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-6, veröffentlichten, bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 7 des Gesetzes vom 01.10.2013 (BGBl. I S. 3719)
- **Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)**
vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), geändert durch Artikel 18a des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1237)
- **ImmoWertA 2022**
Vorschlag des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen für eine entsprechende Beschlussfassung der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz – Entwurf (Stand: 22.12.2021)
- **Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)**
vom 14. 07.2021 (BGBl. I S. 2805)
- **Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)**
vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)
- **Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung (ZVG)**
in der im Bundesgesetzblatt Teil III Gliederungsnummer 310-14 veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 19.12.2022 (BGBl. I S. 2606)
- **Vor 01/2021 relevant:**
 - Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (BRW-RL, in Kraft getreten Januar 2011)
 - Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (EW-RL, in Kraft getreten Dezember 2015)
 - Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (SW-RL, in Kraft getreten Oktober 2012)
 - Vergleichswertrichtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (in Kraft getreten März 2014)

8. VERZEICHNIS DER ANLAGEN

Übersicht

Anlage 1.1	Grundbuch	Seite 45
Anlage 2.1	Regionale Lageverhältnisse	Seite 47
Anlage 2.2	Örtliche Lageverhältnisse	Seite 49
Anlage 3.1	Liegenschaftskataster	Seite 50
Anlage 4.1	Lärmkartierung	Seite 52
Anlage 4.2	Hochwasserrisiko	Seite 53
Anlage 5.1	Baupläne	Seite 54
Anlage 6.1	Flächenaufstellungen	Seite 61
Anlage 6.2	Baukennzahlen	Seite 64
Anlage 7.1	Energieausweis	Seite 65
Anlage 8.1	Ausstattung und Gesamtnutzungsdauer	Seite 67
Anlage 8.2	Normalherstellungskosten	Seite 69
Anlage 9.1	Fotodokumentation (Lage)	Seite 70
Anlage 9.2	Fotodokumentation (Außenbereiche)	Seite 73
Anlage 9.3	Fotodokumentation (Baudetails)	Seite 81
Anlage 10.1	Bodenrichtwert	Seite 85

Hinweis zum Urheberrecht

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

GRUNDBUCH

ANLAGE 1.1

Antagsricht	Ge	Grndbuch von	Nummer	Bestandsverzeichnis
Taubertschhofheim	Sinsheim	Sinsheim	12286	Einzelblatt 1
Bestand und Zuschreibungen		Abrechnungen		
1.1.1.1	6	1	6	
Nr. 1 bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am 26.10.2010				
Pflanz				

Ausdruck 14.03.2023 06:52
Seite 4 von 10

Ausdruck 14.03.2023 08:02:03 Seite 4 von 10

Anlagegericht		Gemeinde		Grundbuch von		Munizipal		Bestandsverzeichnis	
Taubertschhofheim		Sinsheim		Sinsheim		12286		Einzelblatt	
1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1	
1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1	
1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1	
1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1	
1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1	
1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1	
1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1	
1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1	
1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1	
1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1	
1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1	
1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1	
1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1	
1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1	
1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1	
1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1	
1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1	
1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1	
1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1	
1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1	
1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1	
1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1	
1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1	
1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1	
1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1	
1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1	
1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1	
1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1	
1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1	
1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1	
1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1	
1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1	
1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1	
1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1	
1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1	
1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1	
1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1	
1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1	
1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1	
1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1	
1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1	
1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1	
1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1	
1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1	
1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1	
1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1	
1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1	
1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1	
1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1	
1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1	
1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1	
1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1	
1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1	
1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1	
1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1	
1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1	
1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1	
1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1	
1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1	
1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1	
1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1	
1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1	
1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1	
1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1	
1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1	
1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1	
1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1	
1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1	
1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1	
1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1	
1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1	
1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1	
1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1	
1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1	
1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1	
1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1	
1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1	
1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1	
1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1	
1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1	
1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1		1.1.1.1	
1.1.1.1									

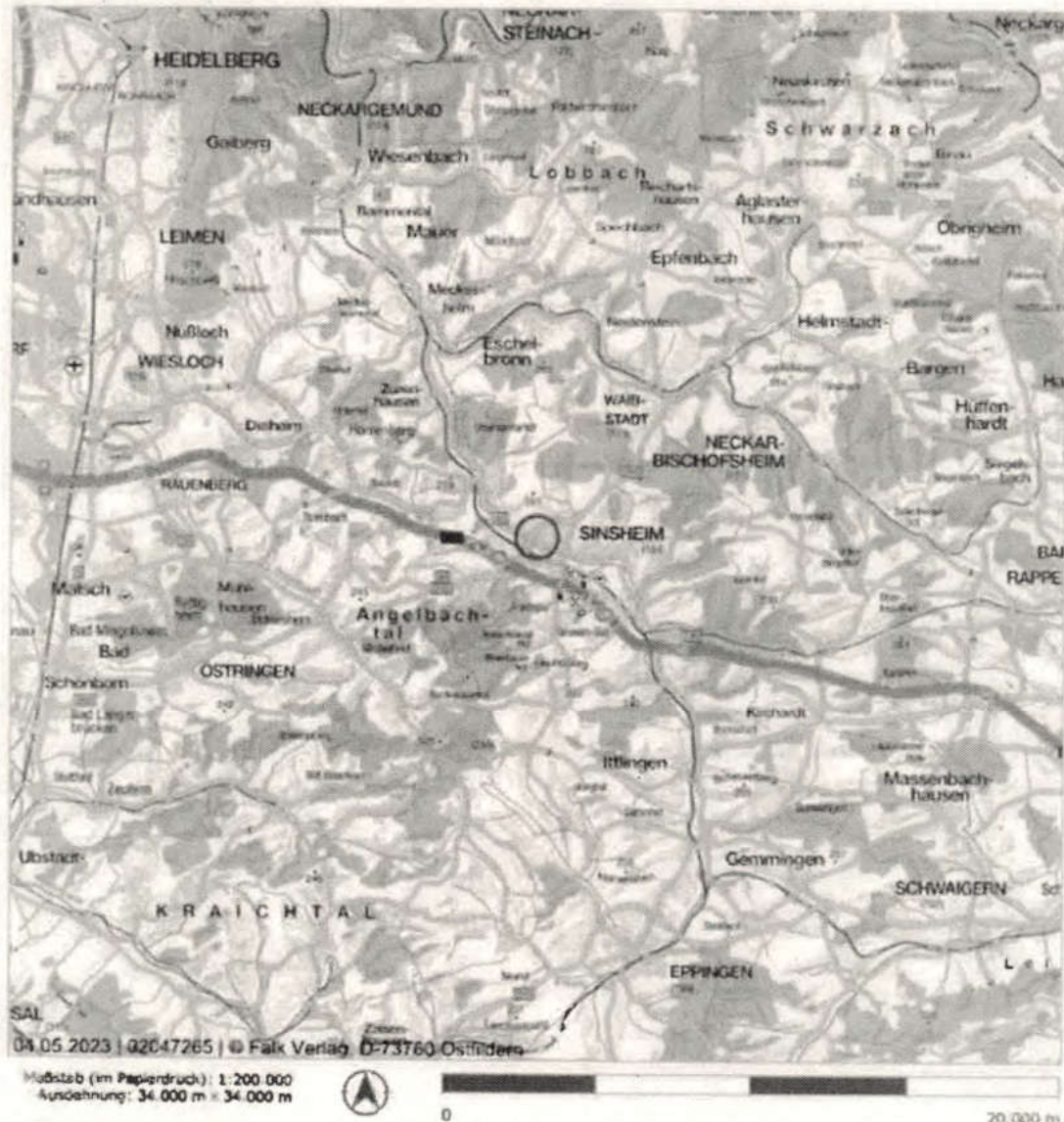
Ausdruck 14.03.2023 08:02:03 Seite 3 von 10

BESTANDSVERZEICHNIS DES GRUNDBUCHS, BLATT 12286
Quelle: Grundbuchzentralarchiv Baden-Württemberg

Anteilseigent		Gerichte		Grundbuch von		Nummer		Zweite Abteilung	
Taubersbachshausen		Sinsheim		Sinsheim		12296		1	
R		Veränderungen		1. Eintrag		2. Eintrag		3. Eintrag	
4		5		6		7		8	
				1		Vorankündigung geteilt am 24.05.2019		Thom	

REGIONALE LAGEVERHÄLTNISSE

ANLAGE 2.1



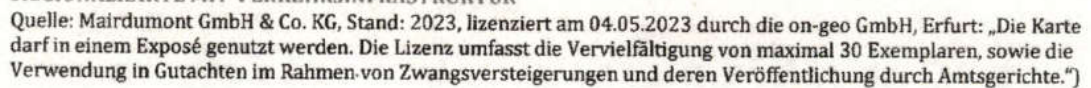
ÜBERSICHTSKARTE MIT VERKEHRSINFRASTRUKTUR

Quelle: Mairdumont GmbH & Co. KG, Stand: 2023, lizenziert am 04.05.2023 durch die on-geo GmbH, Erfurt: „Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von 30-40 Druckexemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte. Die Gutachten bzw. Exposés dürfen als PDF-Dokument im Internet veröffentlicht werden. Die Veröffentlichungszeit ist auf 6 Monate begrenzt. Eine Ausnahme sind Gutachten zu Zwangsversteigerungen. Diese dürfen längstens für die Dauer des Zwangsversteigerungsverfahrens im Internet veröffentlicht werden.“)



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

ANLAGE 2.2





04.05.2023 1:02:00 200 m Landesamt für Geo-Information und Landentwicklung Baden-Württemberg

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



0

200 m

ORTHOPHOTO / LUFTBILD

Quelle: Landesamt für Geo-Information und Landentwicklung Baden-Württemberg, Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet), lizenziert am 04.05.2023 durch die on-geo GmbH, Erfurt



LIEGENSCHAFTSKARTE (AUSKUNFT VON TEILINHALTEN AUS DEM AMTLICHEN LIEGENSCHAFTSKATASTER-INFORMATIONSSYSTEM (ALKIS®))

Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, Stand: April 2023, lizenziert am 04.05.2023 durch die on-geo GmbH, Erfurt



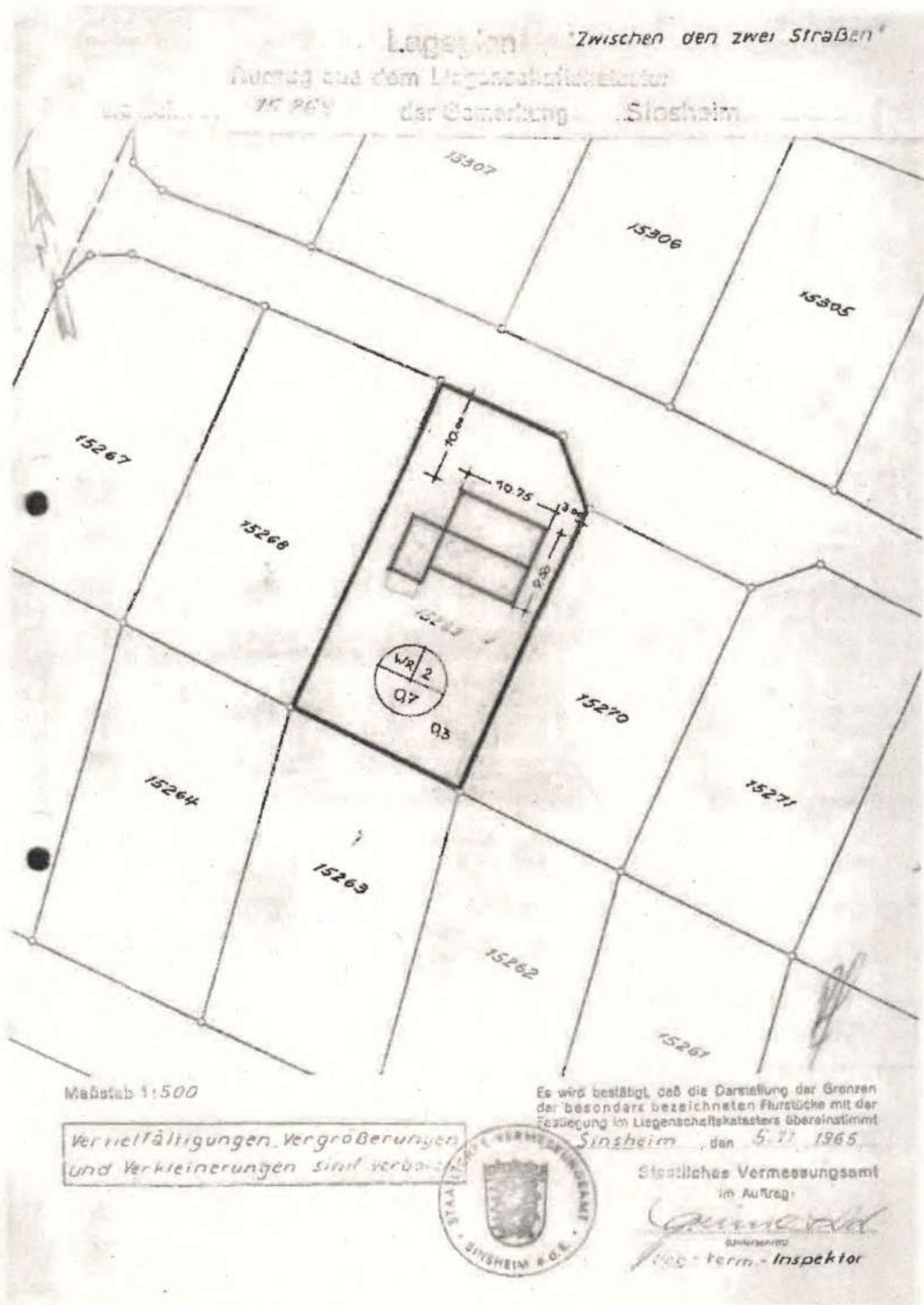
LÄRMKARTIERUNG 2017 STRAßENVERKEHR (L_{den}) 24 STUNDEN
Quelle: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg



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

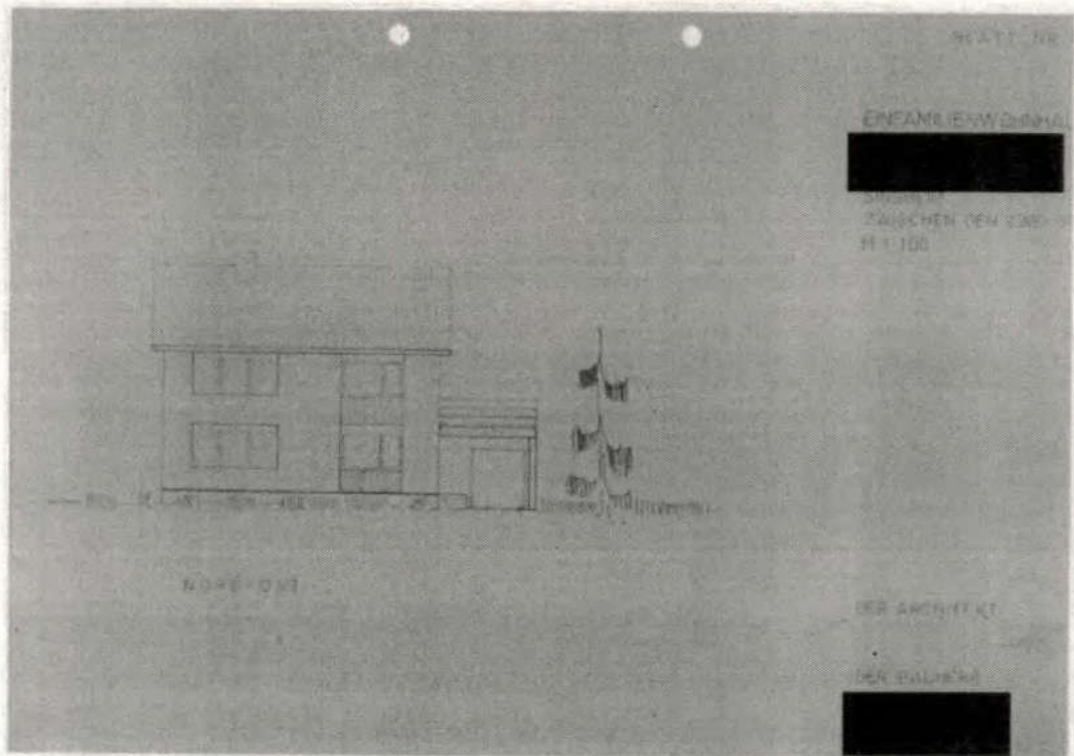
BAUPLÄNE

ANLAGE 5.1

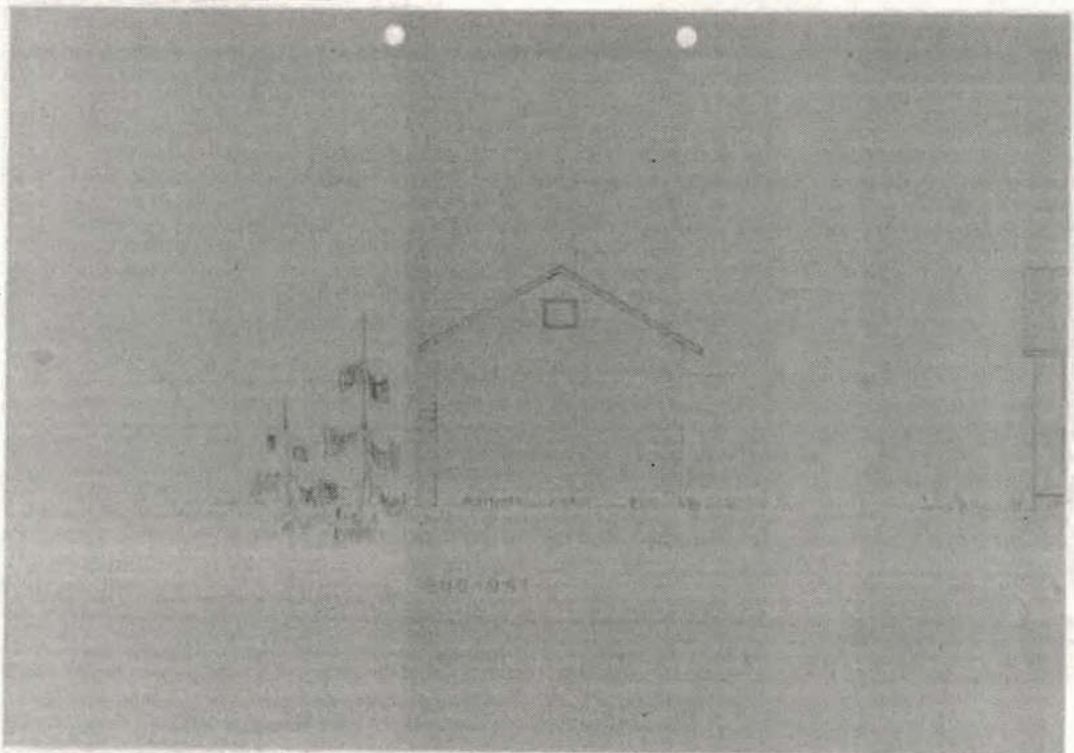


LAGEPLAN

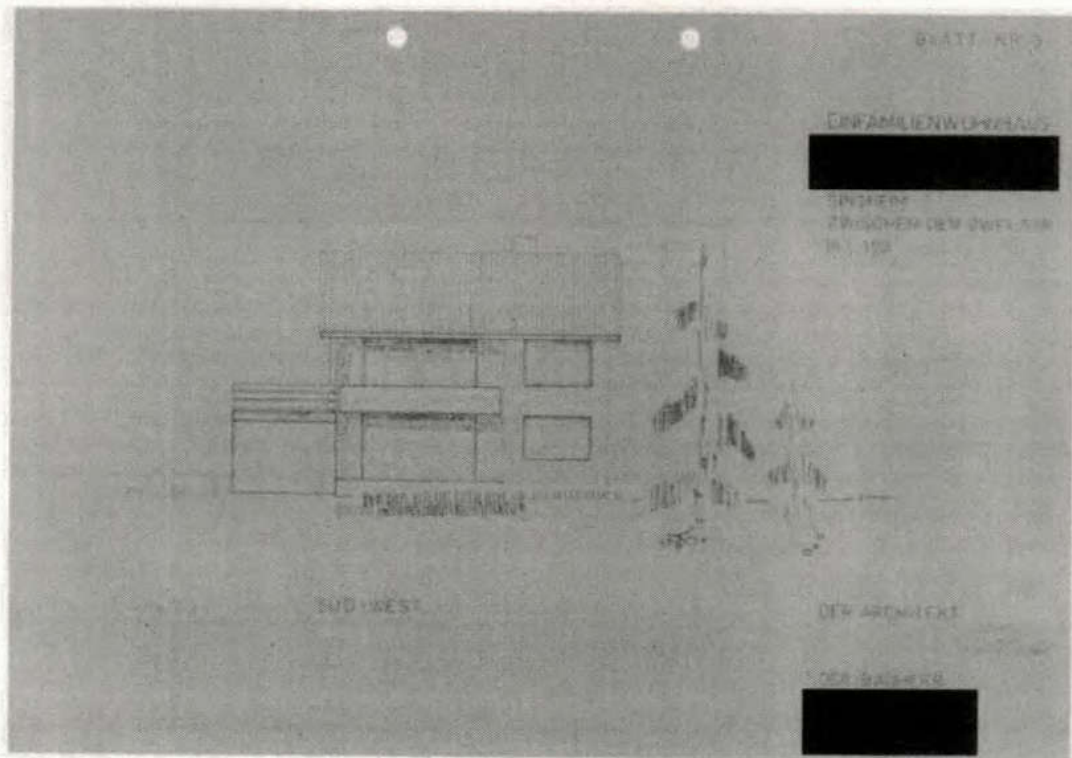
Quelle: Bauarchiv der Stadt Sinsheim


ANSICHT NORDOSTEN

Quelle: Bauarchiv der Stadt Sinsheim; Namen der Bauherren vom Sachverständigen geschwärzt

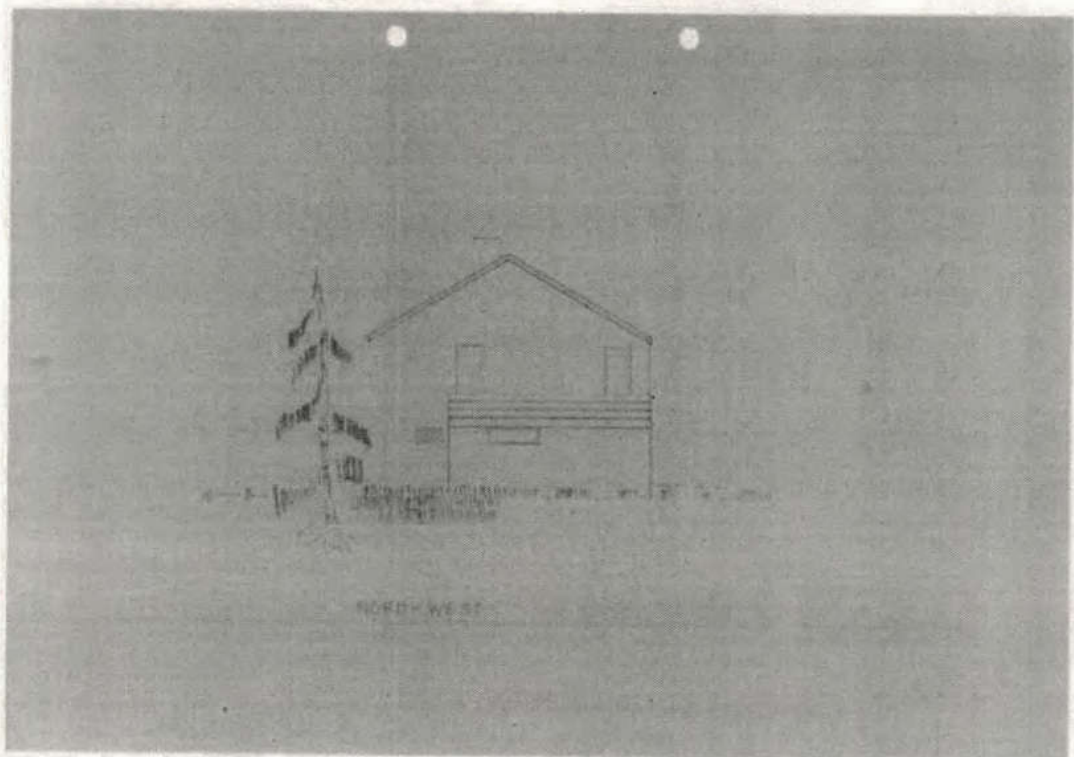

ANSICHT SÜDOSTEN

Quelle: Bauarchiv der Stadt Sinsheim; Namen der Bauherren vom Sachverständigen geschwärzt



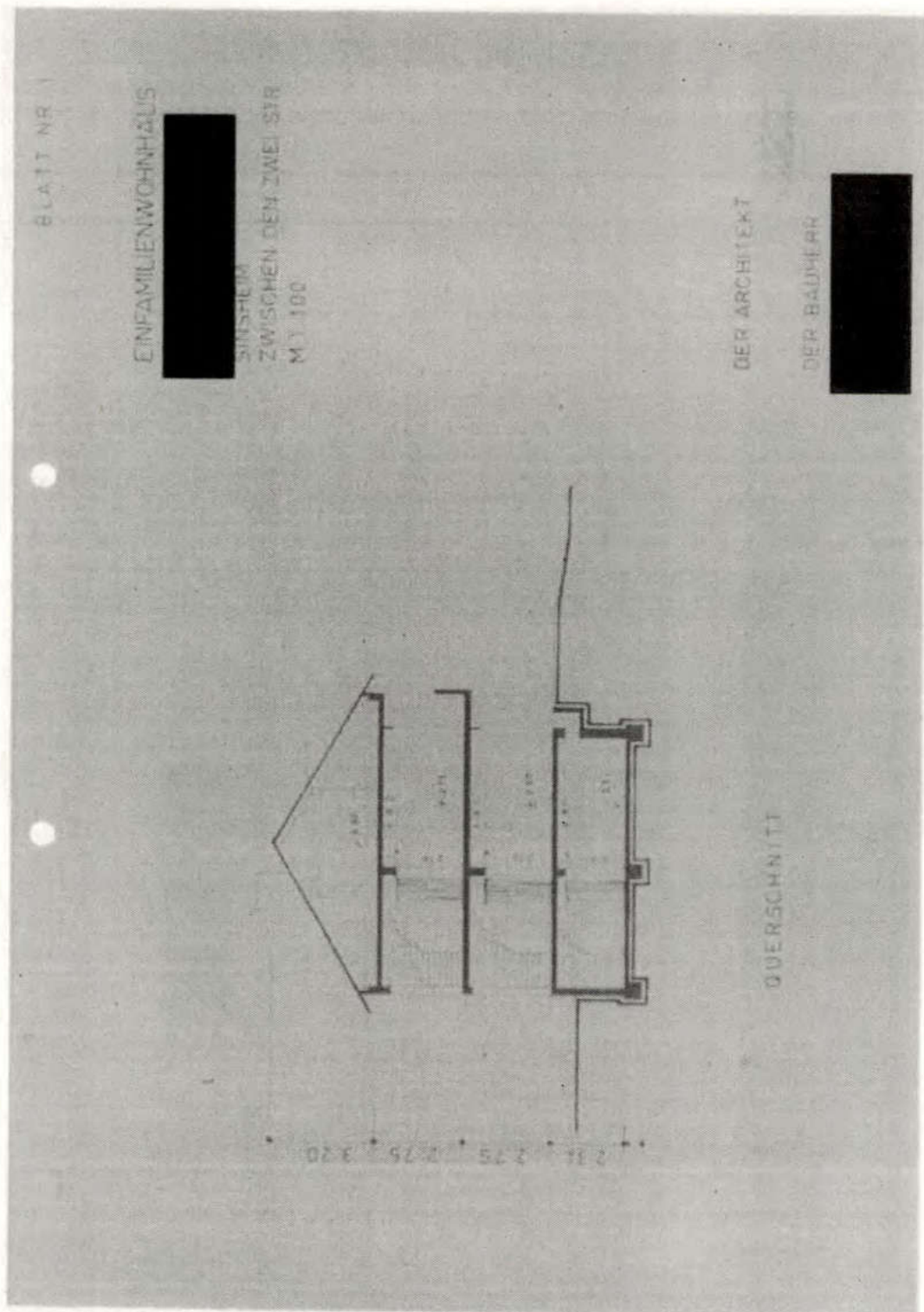
ANSICHT SÜDWESTEN

Quelle: Bauarchiv der Stadt Sinsheim; Namen der Bauherren vom Sachverständigen geschwärzt



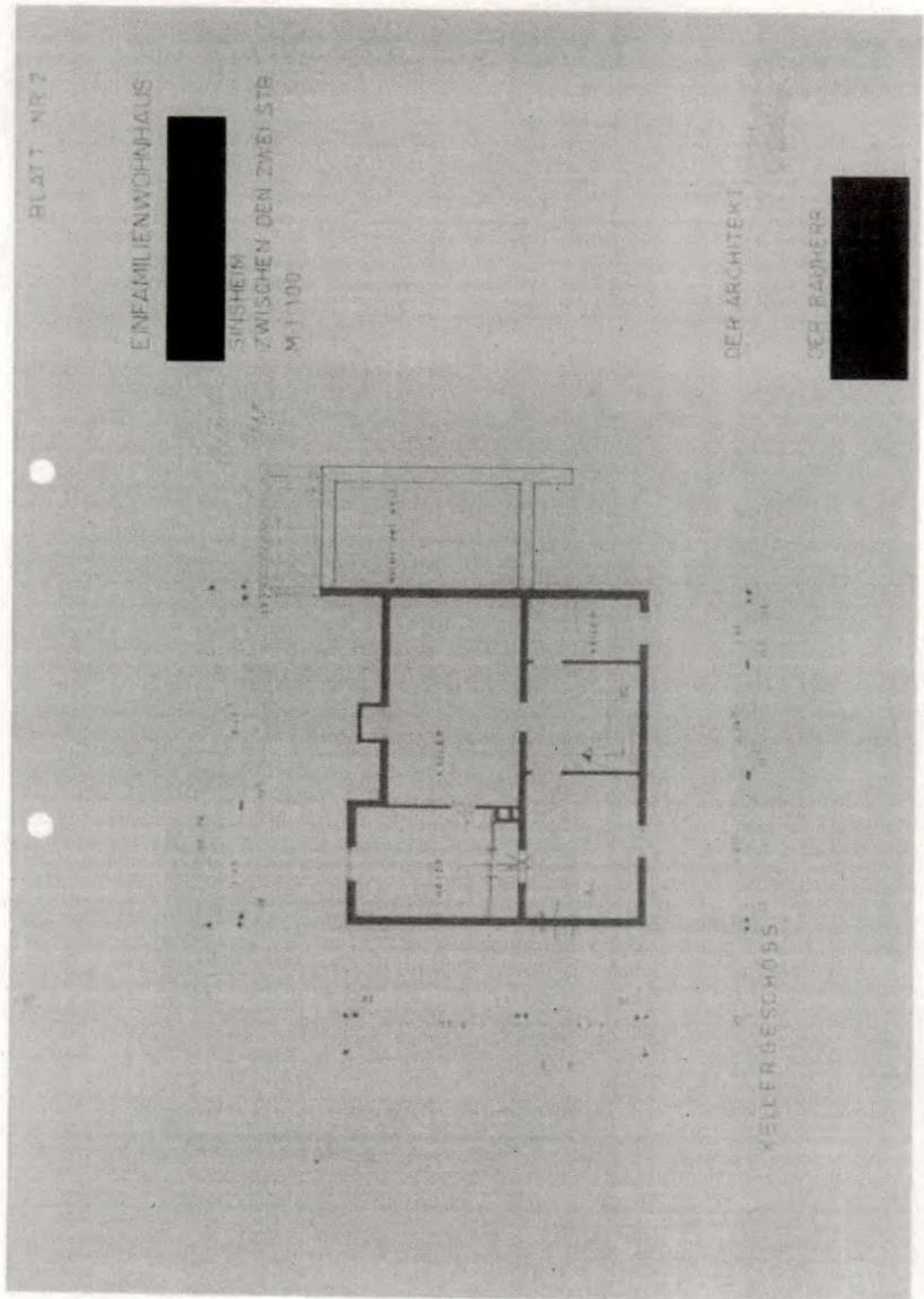
ANSICHT NORDWESTEN

Quelle: Bauarchiv der Stadt Sinsheim; Namen der Bauherren vom Sachverständigen geschwärzt



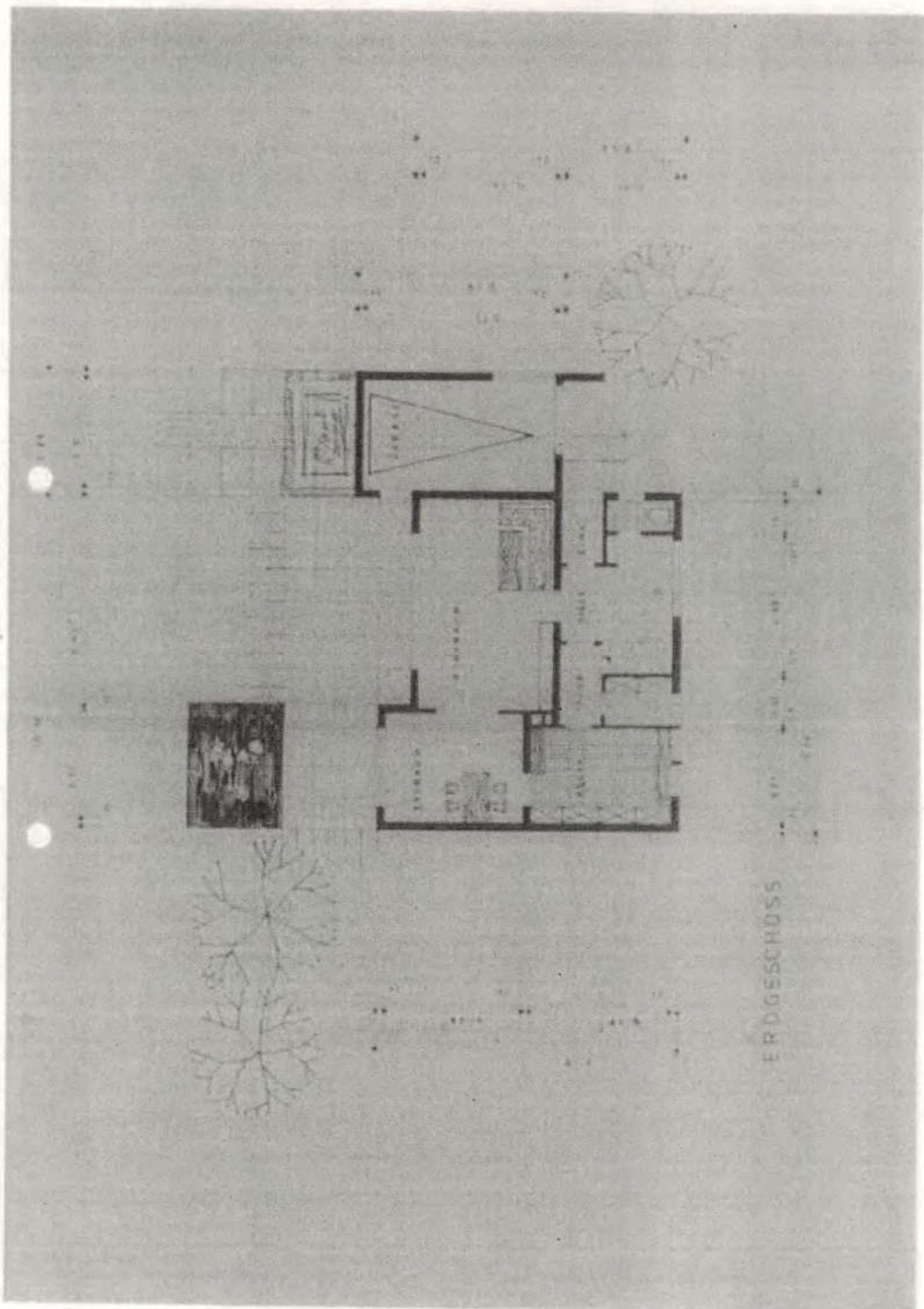
SCHNITTZEICHNUNG

Quelle: Bauarchiv der Stadt Sinsheim; Namen der Bauherren vom Sachverständigen geschwärzt



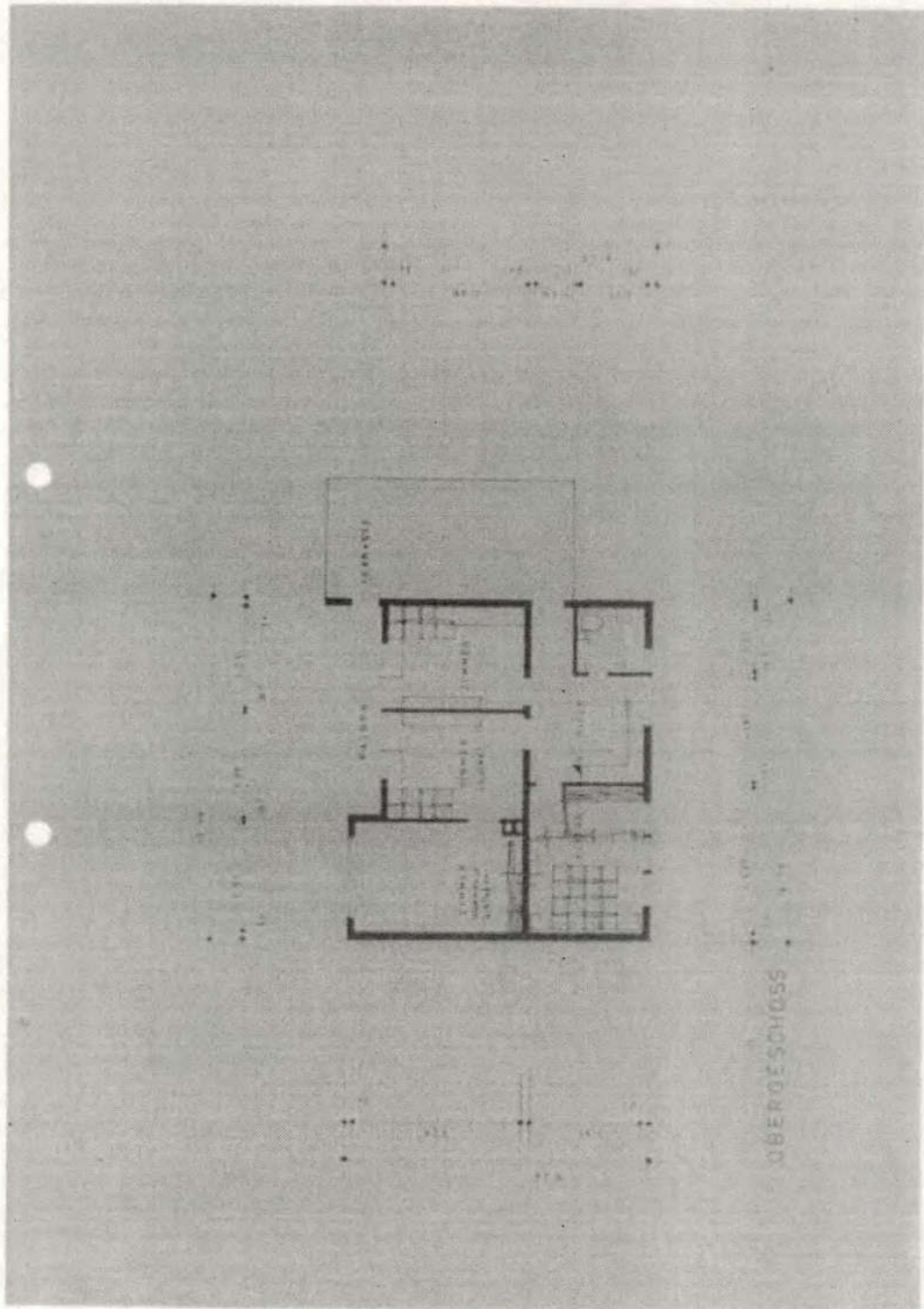
GRUNDRISS KELLERGESCHOSS

Quelle: Bauarchiv der Stadt Sinsheim; Namen der Bauherren vom Sachverständigen geschwärzt



GRUNDRISS ERDGESCHOSS

Quelle: Bauarchiv der Stadt Sinsheim; Namen der Bauherren vom Sachverständigen geschwärzt



GRUNDRISS OBERGESCHOSS

Quelle: Bauarchiv der Stadt Sinsheim; Namen der Bauherren vom Sachverständigen geschwärzt

FLÄCHENAUFSTELLUNGEN

ANLAGE 6.1

Wohnflächen- und umbauter Raum-Berechnung
für das Einfamilienwohnhaus mit kleiner Ein-
liegerwohnung des [REDACTED]

Wohnfläche: (Wohnung des Bauherrn) Erdgeschoss

Küche	$3,01 \times 4,38^5$	=	13,20 qm	
Esszimmer	$4,38^5 \times 3,51$	=	15,39 qm	
Wohnzim.	$6,63^5 \times 4,26$	=	28,27 qm	
Speisek.	$1,51 \times 2,13^5$	=	3,22 qm	
WC	$1,01 \times 2,13^5$	=	2,16 qm	
Flur	$1,26 \times 2,51$	=	3,16 qm	
Diele	$4,38^5 \times 3,51 - 3,50 \times 1,00$	=	11,89 qm	77,29 qm

Obergeschoss:

Eltern	$4,63^5 \times 3,51$	=	16,27 qm	
Kinder	$3,26 \times 4,26$	=	13,88 qm	
Bad	$2,01 \times 2,13$	=	4,28 qm	
Diele	$4,38^5 \times 3,51 - 3,50 \times 1,00$	=	11,89 qm	
Balkon	$6,63^5 \times 1,00/2$	=	3,32 qm	49,64 qm

Wohnung des Bauherrn zus.: 126,93 qm

3 % Abzug 3,81 qm

123,12 qm

Einliegerwohnung (Obergeschoss)

Zimmer	$5,26 \times 3,51 - 0,50 \times 0,70$	=	18,11 qm	
(Schlafen u. wohnen)				
Zin.bzw.Küche	$3,26 \times 4,26$	=	13,88 qm	31,99 qm

3 % Abzug 0,99 qm

Einliegerwohnung 31,00 qm

Umbauter Raum:

Kellergeschoss	$(10,75 \times 9,49 - 6,50 \times 1,00) \cdot 2,34$	=	223,72 cbm	
Erdgeschoss	$(10,76 \times 9,49 - 6,50 \times 1,00) \cdot 2,75$	=	262,92 cbm	
Obergeschoss	$(10,76 \times 9,49 - 6,50 \times 1,00) \cdot 2,75$	=	262,92 cbm	
Dachgeschoss	$10,76 \cdot 9,49 \times 3,20 / 6$	=	54,43 cbm	
			804,01 cbm	

Garage

Nutzfläche	$6,01 \times 3,51$	=	21,10 qm	
Umbauter Raum	$6,49 \times 3,99 \times 3,50$	=	88,65 cbm	

ZUSAMMENSTELLUNG DER WOHNFLÄCHEN UND DES UMBAUTEN RAUMS

Quelle: Bauarchiv der Stadt Sinsheim; Namen der Bauherren vom Sachverständigen geschwärzt

							Grund- fläche	Nutz- faktor	WF (m ²)
EG									
Küche	3,010	x	4,395	=	13,23	x	1,00	=	13,23
Speisekammer	1,510	x	2,135	=	3,22	x	1,00	=	3,22
Essen	3,510	x	4,385	=	15,39	x	1,00	=	15,39
Wohnen	6,635	x	4,26	=	28,27	x	1,00	=	28,27
Toilette	1,010	x	2,135	=	3,22	x	1,00	=	3,22
Eingang	2,000	x	1,000	=	2,60	x	1,00	=	2,60
Diele	2,400	x	3,500	-	1,500	x	1,000		
	+ 1,000	x	2,100	-	0,115	x	0,400	=	8,95
Flur	2,500	x	1,300	=	3,25	x	1,00	=	3,25
(Innenbereich)					(77,07)				(77,07)
Terrasse, ü.	6,640	x	1,000	=	6,64	x	0,50	=	3,32
Terrasse, n. ü.	6,640	x	3,500	=	23,24	x	0,25	=	5,81
(Außenbereich)					(29,88)				(9,13)
(Summe EG)					(106,95)				(86,15)
OG									
Eltern	3,010	x	3,510	=	10,57	x	1,00	=	10,57
Abstellraum	1,510	x	2,135	=	3,22	x	1,00	=	3,22
Zimmer	3,510	x	5,260	-	0,400	x	0,600	=	18,22
Zimmer	3,260	x	4,260	=	13,89	x	1,00	=	13,89
Zimmer	3,260	x	4,260	=	13,89	x	1,00	=	13,89
Badezimmer	2,010	x	2,130	=	4,28	x	1,00	=	4,28
Diele	4,385	x	3,510	-	1,500	x	2,000		
				-	1,000	x	2,300	=	11,59
Flur	1,500	x	1,000	=	1,50	x	1,00	=	1,50
(Innenbereich)					(77,16)				(77,16)
Balkon	6,640	x	1,000	=	6,64	x	0,50	=	3,32
Terrasse, n. ü.	3,700	x	7,700	+	3,700	x	2,000	=	35,89
(Außenbereich)					(42,53)				(12,29)
(Summe OG)					(119,69)				(89,45)
Nutz-/Mietfläche									175,60

WOHN- / HAUPTNUTZFLÄCHE (WF / HNF)

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

							Grund- fläche	Nutz- faktor	NF (m ²)
KG									
Kellervorraum	4,385	x	3,450	-	1,500	x	1,000		
				-	1,000	x	1,800	=	11,83
Keller	1,950	x	3,450	=	6,73	x	1,00	=	6,73
Keller	6,495	x	5,800	=	33,77	x	1,00	=	33,77
Heizungsraum	3,450	x	4,400	=	15,18	x	1,00	=	15,18
(gepl. Ölvorrat)	4,575	x	3,450	+	3,100	x	0,800	=	18,26
(Summe KG)					(85,77)				(85,77)
DG									
	(Ansatz von Flächen mit H > 1,50 m)								
	2,00	x	10,26	=	20,56	x	0,50	=	10,28
	9,01	x	10,28	=	72,06	x	1,00	=	72,06
(Summe DG)					(92,62)				(82,34)
Nebennutzfläche Wohnhaus									(168,11)
Sonstige									
Garage	6,010	x	3,510	=	21,10	x	1,00	=	21,10
Öllageraum	1,700	x	3,510	=	5,97	x	1,00	=	5,97
Nebennutzfläche Sonstige					(27,07)				(27,07)
Nebennutzfläche									195,18

NEBENNUTZFLÄCHE (NNF)

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

	Anteil			Fläche
Gesamt-WNF, rd.	100,0	%	=	370,68
Anteil Wohnfläche / HNF, rd.	47,4	%	=	175,60
EG	23,2	%	=	86,15
OG	24,1	%	=	89,45
DG	0,0	%	=	0,00
Anteil Nebennutzfläche, rd.	52,6	%	=	195,18
Zubehörräume (KG, DG)	45,3	%	=	168,11
Sonstige (Garage, Öllageraum)	7,3	%	=	27,07

ZUSAMMENSTELLUNG

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

BAUKENNZAHLEN

ANLAGE 6.2

										Grund- fläche		Nutz- faktor		NF (m²)
EG	rd.	10,76	x	9,49	-	6,50	x	1,00	=	95,61	x	1,00	=	95,61
OG	rd.	10,76	x	9,49	-	6,50	x	1,00	=	95,61	x	1,00	=	95,61
										(191,22)				(191,22)
Sonstige	Für WGFZ: Wirtschaftlich nutzbare GF mit H > 1,50 m von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen													
DG	rd.	10,76	x	6,20					=	66,71	x	1,00	=	66,71
KG	rd.	10,75	x	9,49	-	6,50	x	1,00	=	95,52	x	0,00	=	0,00
										(66,71)				(66,71)
														257,93

(VOLL-)GESCHOSSFLÄCHE (V/GF)

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

					Grund- fläche			Nutz- faktor			GR (m²)
Wohngebäude (Berechnung: Fettdruck, siehe oben)											95,61
(GR I)											
Sonstiges (GR II)	3,99	x	8,49		=	33,88	x	1,00	=		33,88
											129,49

GRUNDFLÄCHE (GR)

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

									Grund- fläche		Nutz- faktor		BGF (m²)
KG	10,75	x	9,49	-	6,50	x	1,00	=	95,52	x	1,00	=	95,52
EG	10,76	x	9,49	-	6,50	x	1,00	=	95,61	x	1,00	=	95,61
OG	10,76	x	9,49	-	6,50	x	1,00	=	95,61	x	1,00	=	95,61
DG	10,76	x	6,20					=	66,71	x	1,00	=	66,71
									(353,45)				(353,45)
Garage/Öllager	3,99	x	8,49					=	37,88	x	1,00	=	37,88
									391,33				391,33

BRUTTOGRUNDFLÄCHE (BGF)

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

WGFZ 1986	=	GF / Grundstück	=	257,93	/	834	=	0,31
GFZ BauNVO	=	GF / Grundstück	=	191,22	/	834	=	0,23
GRZ	=	GR (Bauwerk) / Grundstück	=	95,61	/	834	=	0,11
WNF (Gesamt) / BGF (Gesamt)				370,68	/	426,33	=	0,87
WF (Wohnhaus) / BGF (Wohnhaus)				175,60	/	388,45	=	0,45

GRUNDSTÜCKS- / NUTZFLÄCHENKENNZAHLEN

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

ANLAGE 7.1

1

65

ENERGIEAUSWEIS

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18. November 2013 für Wohngebäude

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registernummer ² BW-2019-002523038

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 20,2 kg/(m² a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
171,6 kWh/(m² a)

30,8 kWh/(m² a)
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf
Ist-Wert 30,8 kWh/(m² a) Anforderungswert 124,4 kWh/(m² a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t
Ist-Wert 0,85 W/(m² K) Anforderungswert 0,56 W/(m² K)

Sonstige Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Endenergiebedarfsrechnungen vereinbartes Verfahren

☒ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
☐ Verfahren nach DIN V 18589
☐ Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
☐ Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) 171,6 kWh/(m² a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

Heizung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art Deckungsanteil

Ersatzmaßnahmen ⁶

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

☐ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärfte Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

☐ Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG im verschärfte Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschiefter Anforderungswert Primärenergiebedarf kWh/(m² a)

Verschiefter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_t W/(m² K)

Vergleichswerte Endenergie

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 250

Erneuerbare ab MPE/Heizung
EEH/Heizung
EEH/Heizung
EEH/Heizung
Dachheizung
MPE/Heizung
EEH/Heizung

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung sieht für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren z. B. im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen unterschiedlicher Randbedingungen können die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die angegebenen Bedarfswerte der EnEV sind typische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenfläche (m²), die in Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV
³ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG
⁴ siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
⁵ nur bei Neubau
⁶ (EEH) Endenergiebedarf, MPE Mischenergiebedarf

Abgebildet: Gebäude, Energiebedarfs-Wert 171,6 kWh/(m² a)

ENERGIEAUSWEIS, SEITE 2
(Quelle: Miteigentümer)

AUSSTATTUNG UND GESAMTNUTZUNGSDAUER

ANLAGE 8.1

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

Sanitäreinrichtungen (Wägungsanteil: 9 %)				
einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit Wanne, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet / Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendeckers)
	0,25	0,75		
Heizung (Wägungsanteil: 9 %)				
Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage
	0,50	0,40	0,10	
Sonstige technische Ausstattung (Wägungsanteil: 6 %)				
sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zähler-schrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem
	1,0			
0,0 %	63,0 %	36,0 %	1,0 %	0,0 %
Standardstufe 1:	0 %	x	1	= 0,00
Standardstufe 2:	63 %	x	2	= 1,26
Standardstufe 3:	36 %	x	3	= 1,08
Standardstufe 4:	1 %	x	4	= 0,04
Standardstufe 5:	0 %	x	5	= 0,00
Gewichtete Ausstattungsstandardstufe				2,38

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

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

Ermittlung der „technischen“ GND n. fiktiver Instandsetzung / lagebedingte Zu- / Abschläge möglich; Hinweis: Der gewählte Gebäudestandard subsumiert das Verhältnis der jeweiligen Bauteilqualitäten.

NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN

ANLAGE 8.2

Gebäudegruppe: 1-/2-Familien-/Wohnhäuser

Gebäudetypologie: Freistehend, 2 VG, DG ohne Ausbau, mit KG

Gebäudetyp: 1.12

Grundwert	Standard 1	Standard 2	Standard 3	Standard 4	Standard 5	Summe
2010 / BGF	570 €/m ²	635 €/m ²	730 €/m ²	880 €/m ²	1.100 €/m ²	
Wägungsanteile: Gebäudestandard nach (fiktiver) Instandsetzung / Modernisierung						
Fassade (23 %)	1,00	146,05 €				146,05 €
Dach (15 %)	1,00	95,25 €				95,25 €
Fenster (11 %)			1,00	80,30 €		80,30 €
l.-Wände (11 %)	1,00	69,85 €				69,85 €
Decken (11 %)			1,00	80,30 €		80,30 €
Fußböden (5 %)	0,25	7,94 €	0,75	27,38 €		35,32 €
Sanitär (9 %)	0,25	14,29 €	0,75	49,28 €		63,57 €
Heizung (9 %)	0,50	28,58 €	0,40	26,28 €	0,10	7,92 €
Sonstiges (6 %)	1,00	38,10 €				38,10 €
Gewichteter NHK-Ausgangswert, €/m² BGF						671,52 €

Anpassung Objekt

Korrekturfaktor Gebäudeart	in NHK berücksichtigt	x	1,00
Korrekturfaktor Gebäudeart	in NHK berücksichtigt	x	1,00
Regionalfaktor	in Sachwertfaktor berücksichtigt	x	1,00
Korrekturfaktor Dachbauart	in NHK berücksichtigt	x	1,00
Objekt-Größe, i. M.	in Sachwertfaktor berücksichtigt	x	1,00
Grundrissart (bei MFH)	in NHK berücksichtigt	x	1,00
Objektbezogene NHK / BGF			671,52 €

Gebäudegruppe 14: Einzelgarage in Massivbauweise (Standardstufe 4): 485 €/m² BGF
Anpassung Stichtag

$$\text{Baupreisindex} \frac{\text{zum Bewertungsdatum}}{\text{zum Bewertungsjahr der NHK}} = \frac{\text{Februar 2023}}{2010} = \frac{158,9}{90,1} = x \quad 1,764$$

Wohnhaus: Stichtags- und objektbezogene NHK / BGF, rd.	rd.	1.185 €
Garage: Stichtags- und objektbezogene NHK / BGF, rd.	rd.	856 €

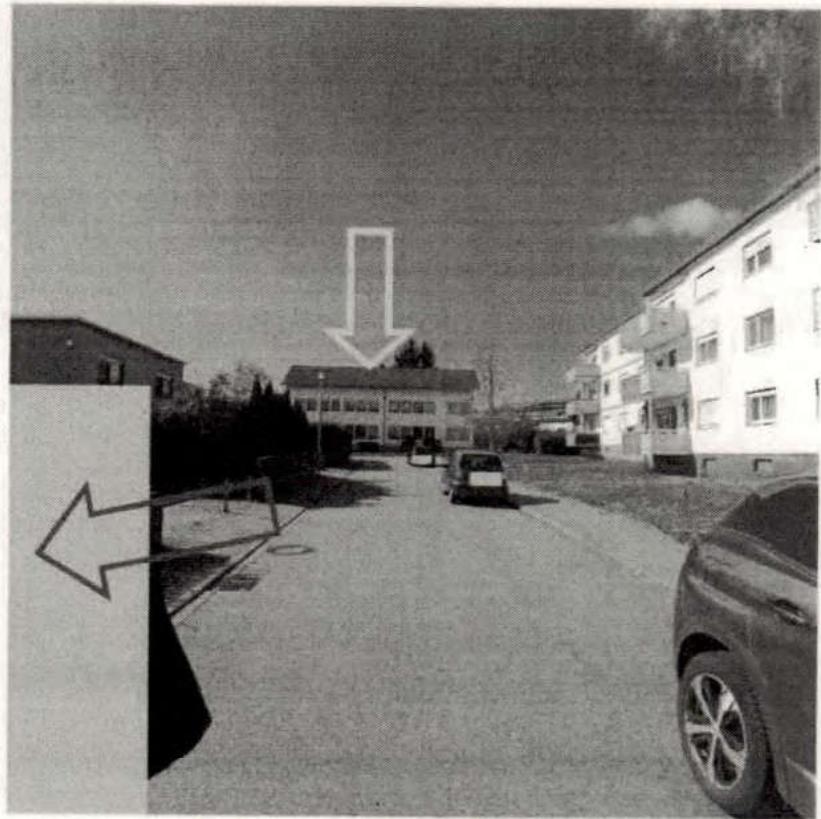
NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN (NHK 2010)

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

FOTODOKUMENTATION (LAGE)

ANLAGE 9.1

Dresdener Straße in
Richtung Nordwesten
(im Hintergrund Be-
bauung an Magde-
burger Straße, gelber
Pfeil); roter Pfeil zum
Bewertungsgrund-
stück



Dresdener Straße in
Richtung Südosten
roter Pfeil zum
Bewertungsgrund-
stück





Nachbarschaft an
Dresdener Straße in
Richtung Norden

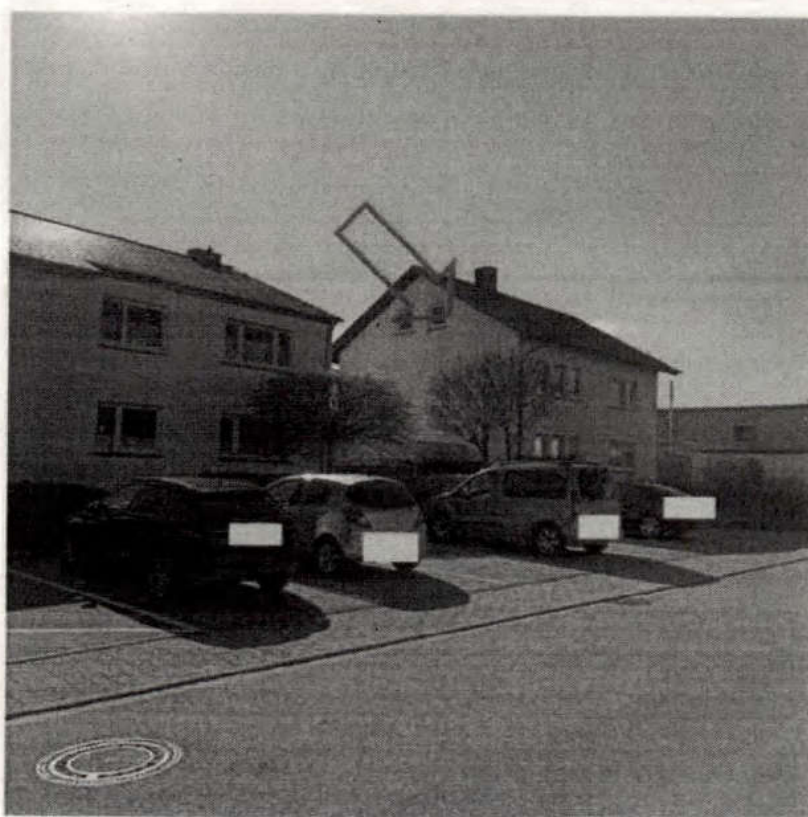


Nachbarschaft an
Dresdener Straße in
Richtung Osten

Nachbarschaft an
Dresdener Straße in
Richtung Südosten
(Bereich südöstlich
des Parkplatzes)



Öffentlicher Parkplatz
an Dresdener Straße
(östlich des Bewer-
tungsgrundstücks,
roter Pfeil)



FOTODOKUMENTATION (AUßENBEREICHE)

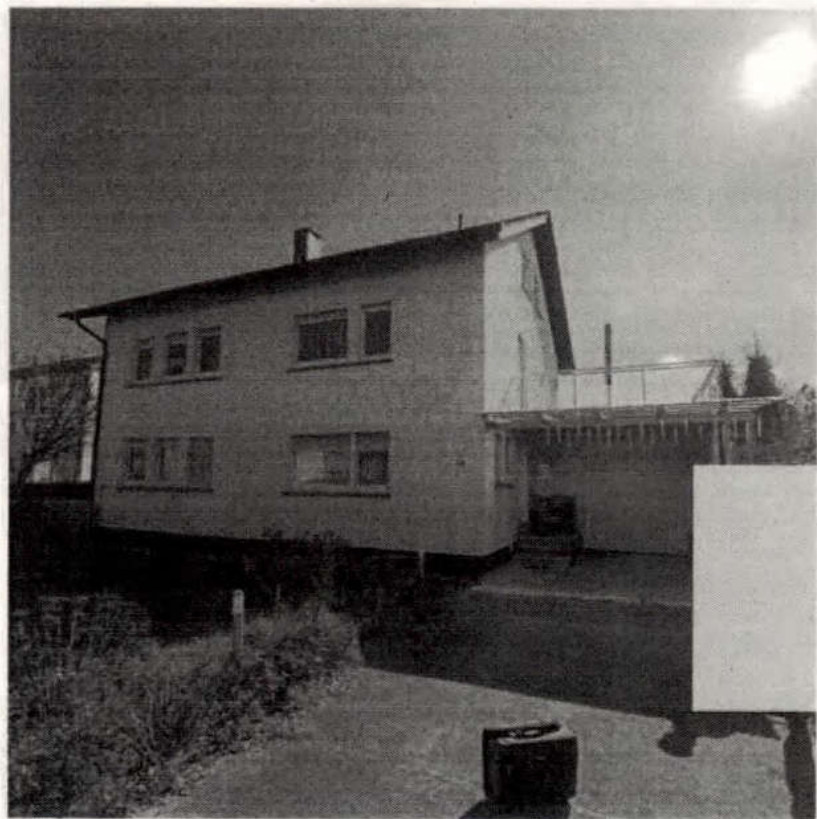
ANLAGE 9.2



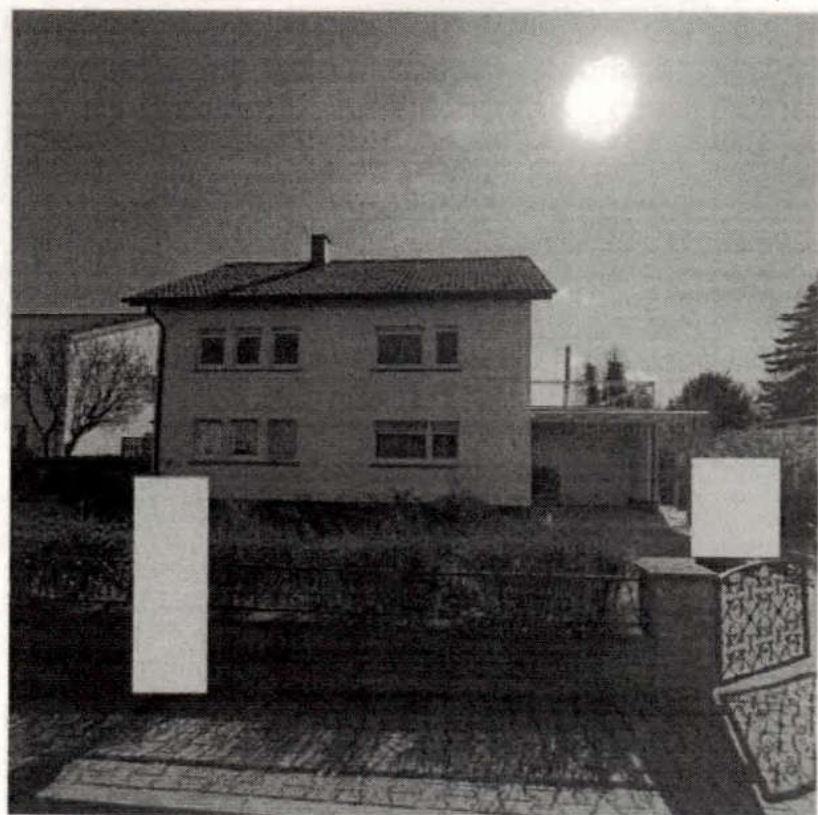
Ansicht südöstliche
Giebelseite



Ansicht von Osten



Ansicht von Norden



Ansicht
von Nordosten
(Straßenansicht)



Ansicht nordwestliche Giebelseite



Vorgarten (zwischen Dresdener Straße und Wohnhaus), in Richtung Südosten, mit Einfriedung zum Flurstück 15269

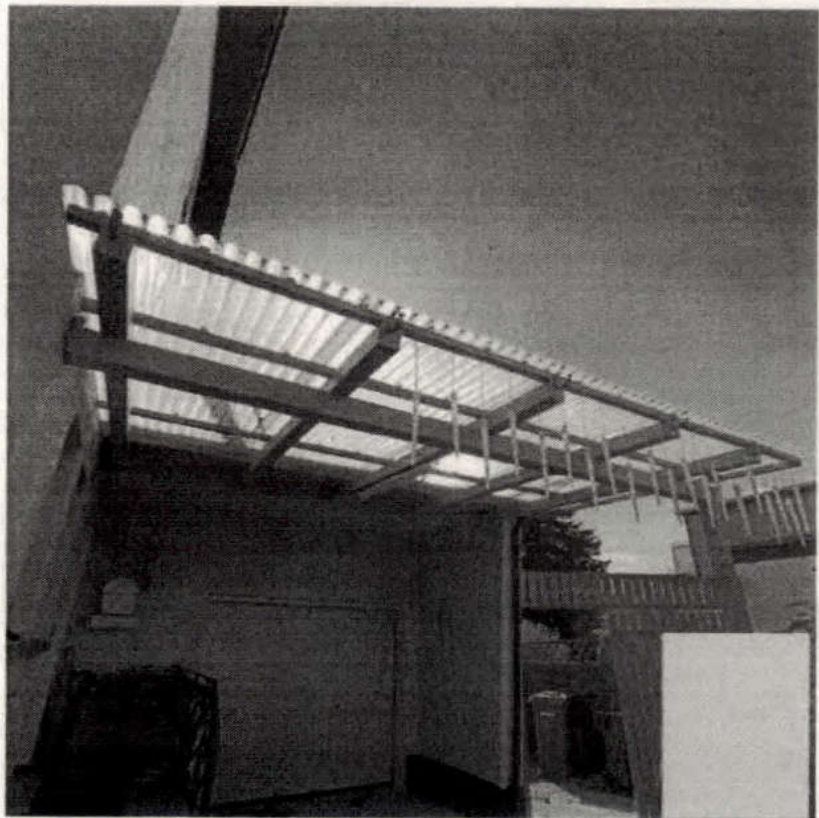


Vorgarten (zwischen
Dresdener Straße und
Wohnhaus), in Rich-
tung Nordwesten

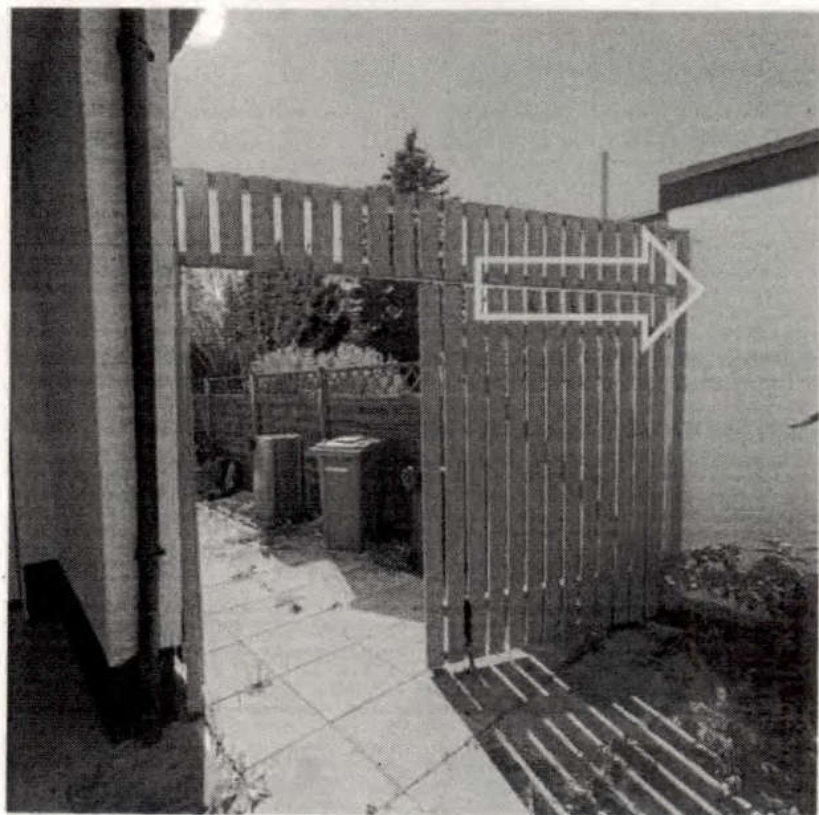


Beispiel Einfriedung
des straßenseitigen
Gartens

Garagenzufahrt
und Hauseingang
mit Überdachung



Sichtschutz und Tor
zum rückwärtigen
Gartenbereich,
zwischen Garage und
Garage auf Flurstück
Nummer 15268
(gelber Pfeil)





Durchgang (nord-
westlich der Garage)
zum rückwärtigen
Gartenbereich



Rückwärtiger Garten
in Richtung Süden



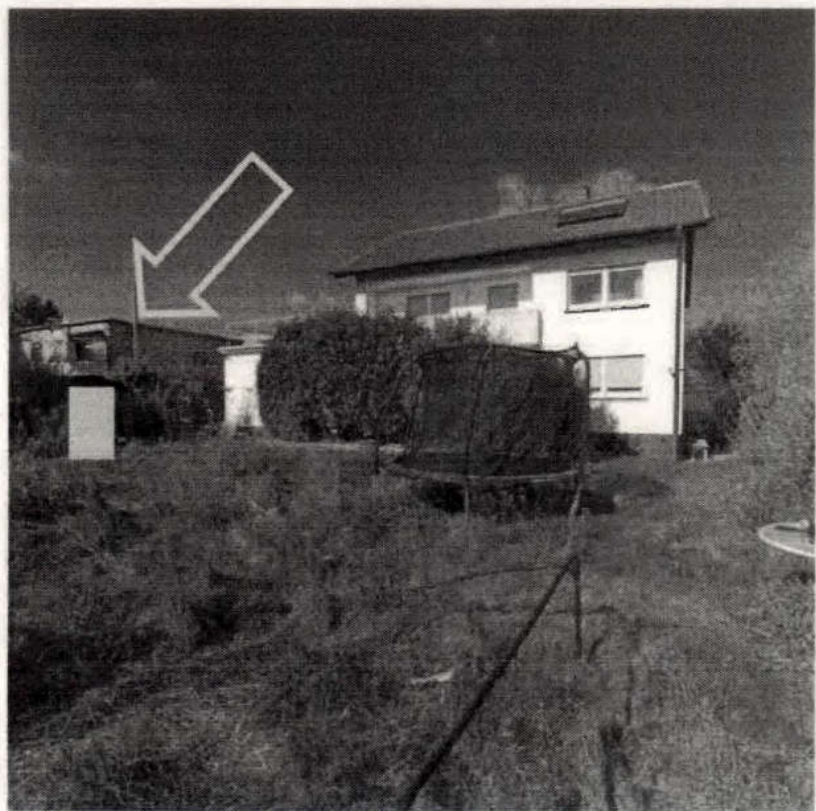
Rückwärtiger Garten
Richtung westliche
Grundstücksecke



Ansicht von Süd-
westen (Gartenseite)



Rückwärtiger Garten
in Richtung Osten;
im Hintergrund die
Bebauung auf Nach-
bargrundstück (Flur-
stück 15270, gelber
Pfeil)



Rückwärtiger Garten
in Richtung Norden;
im Hintergrund die
Bebauung auf Nach-
bargrundstück (Flur-
stück 15268, gelber
Pfeil)

FOTODOKUMENTATION (BAUDETAILS)

ANLAGE 9.3

Östliche Gebäudeecke
mit Fassade, Dach-
untersicht und
Fallrohr Dachent-
wässerung

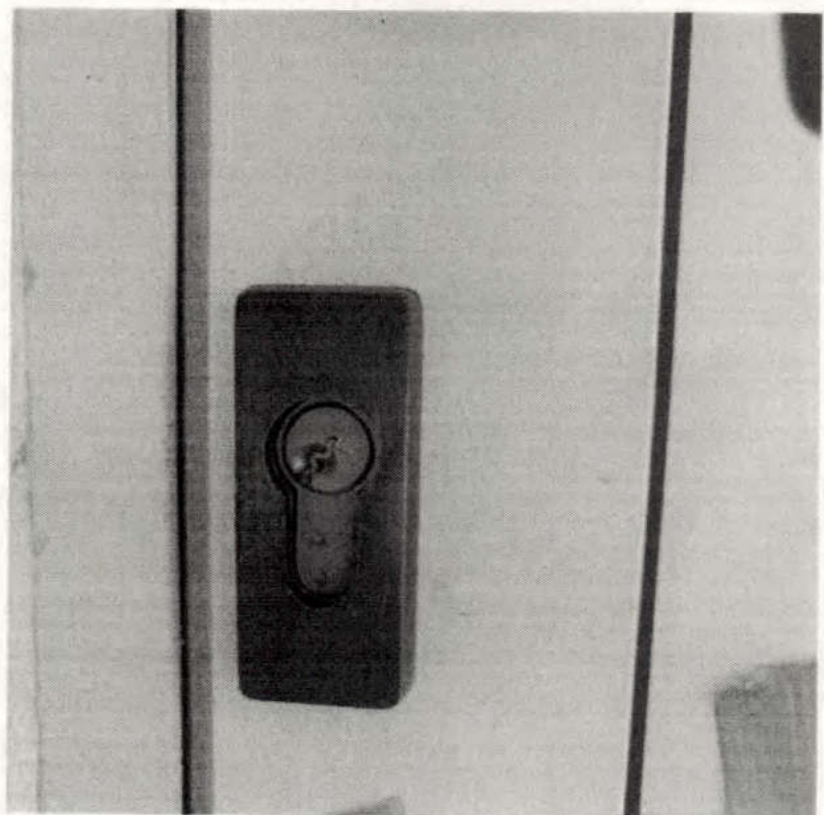


Beispiel Fenster
(hier: Küche im
Erdgeschoss)





Hauseingangstür auf
nordwestlicher
Giebelseite, rechts
angebaute Garage



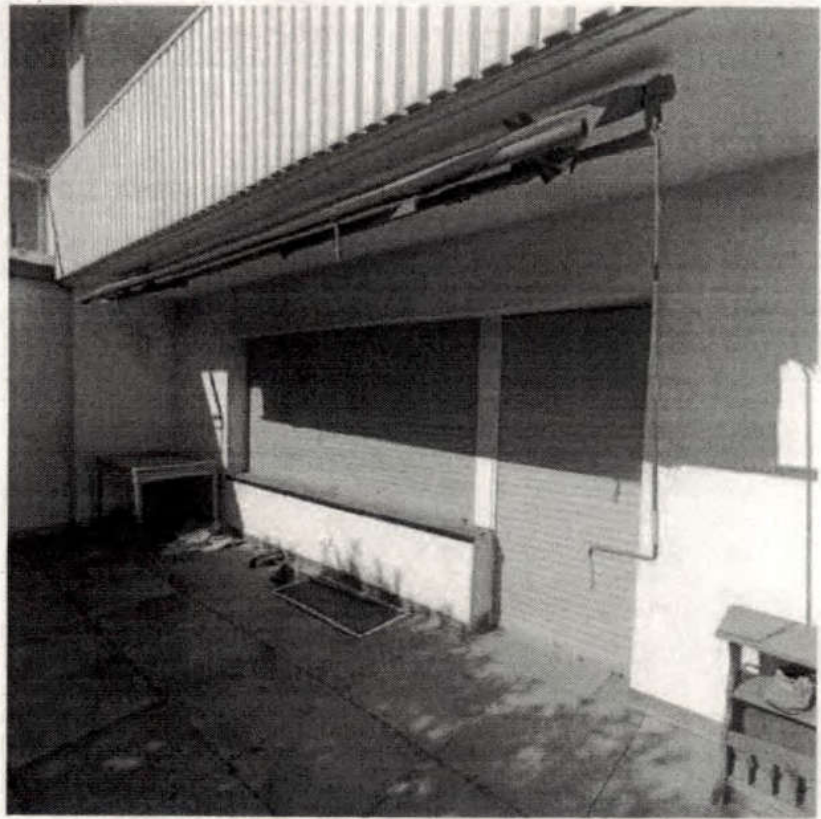
Defektes Schloss der
Hauseingangstür
(vermutlich abge-
brochener Schlüssel)



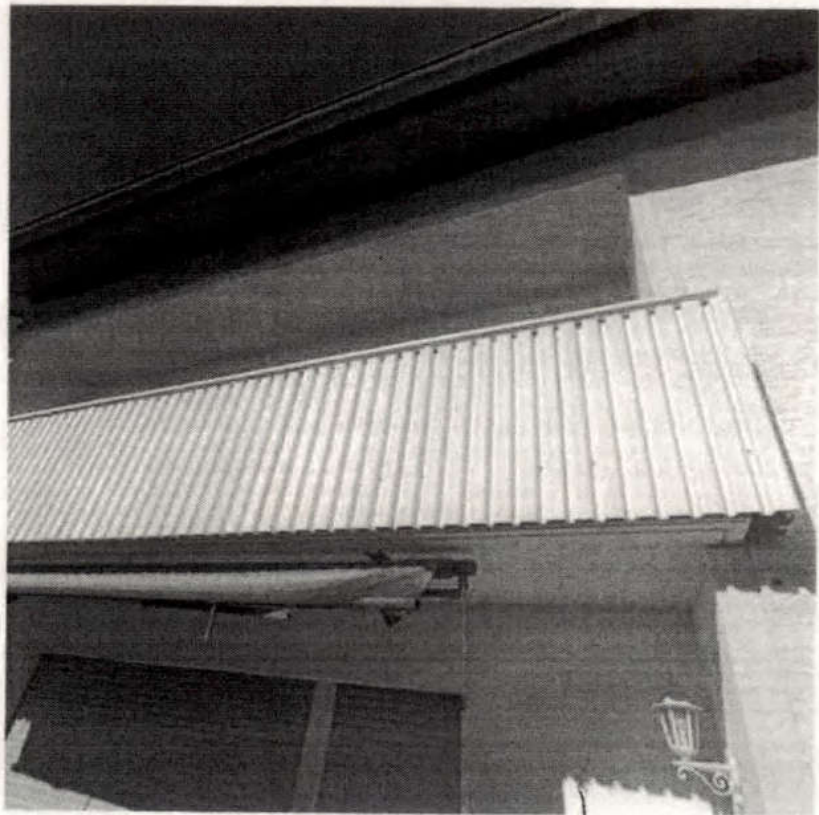
Garage von Westen,
mit Zugang zum
südwestlich ange-
bauten Öltankraum



Kelleraußentreppe
auf südöstlicher
Giebelseite



Terrasse im Erdgeschoss auf südwestlicher Traufseite



Balkon im Obergeschoss auf südwestlicher Traufseite

Ausgabe aus BORIS-BW, Stichtag 01.01.2022

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Sinsheim.

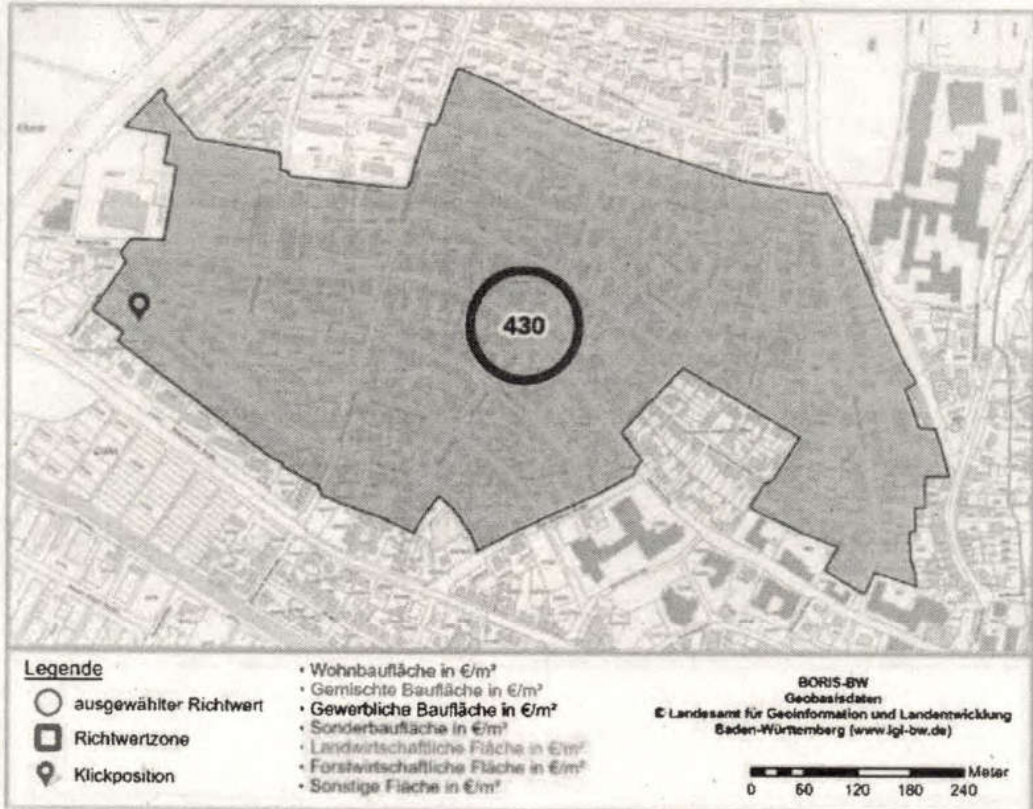


Abbildung 1: Darstellung der Richtwertzone

DARSTELLUNG DER RICHTWERTZONE

(QUELLE: BODENRICHTWERTINFORMATIONSSYSTEM BADEN-WÜRTTEMBERG BORIS-BW)

Ausgabe aus BORIS-BW, Stichtag 01.01.2022

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Sinsheim. Die Darstellung dieses Kartenbereichs kann durch den Anwender individuell beeinflusst werden, z.B. durch Ändern der Klickposition, des Zoommaßstabs oder der Auswahl der Hintergrundkarte.

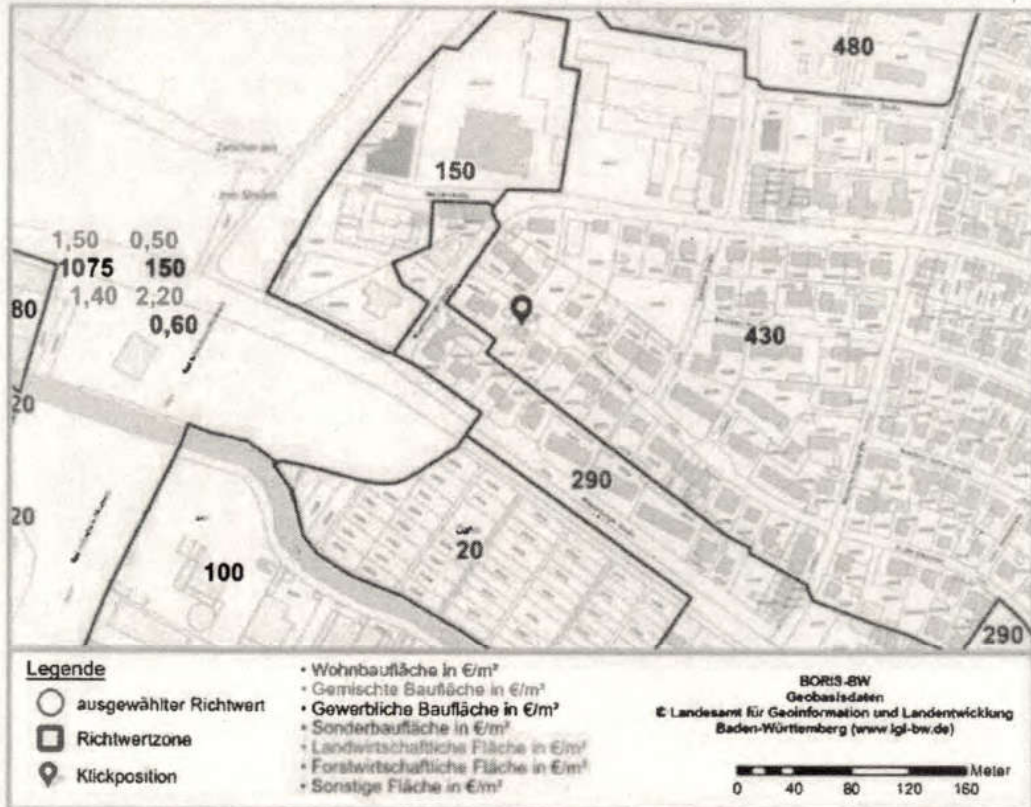


Abbildung 2: zentralisierte Darstellung der Klickposition mit den gewählten Einstellungen von Maßstab und Hintergrundkarte am Bildschirm

Lage und Wert	
Gemeinde	Sinsheim
Gemarkungsname	Sinsheim
Gemarkungsnummer	083280
Bodenrichtwertnummer	32800037
Bodenrichtwert	430 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2022
Beschreibende Merkmale	
Bodenrichtwertzonenname	Werderstraße
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei
Art der Nutzung	Wohnbaufläche
Tiefe	50 m

Tabelle 1: Richtwertdetails

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

(QUELLE: BODENRICHTWERTINFORMATIONSSYSTEM BADEN-WÜRTTEMBERG BORIS-BW)