

Freie Architektin Dipl.-Ing. (FH)
Ö. b. v. Sachverständige f. Wertermittlung (AK Rhl.-Pf.)

A. & M. Draxler, Hölderlinstraße 47, 69493 Hirschberg-Leutershausen

Amtsgericht Heidelberg
- Abteilung 50 -
Kurfürsten-Anlage 15
69115 Heidelberg

Hölderlinstraße 47
69493 Hirschberg a. d. B.
Tel. 0 62 01 / 98 65 40
e-mail: info@draxler-architekten.de
www.draxler-architekten.de

An der Ziegelhütte 29
66484 Schmitshausen
Tel. 0 63 75 / 99 35 10



Hirschberg, 29.01.2024
Az.: 2 K 26/23

GUTACHTEN

über den Verkehrs-/Marktwert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

für das mit einem **Einfamilienhaus mit Garage** bebaute Grundstück
Hammerau - Ringweg 11, in 74889 Sinsheim-Weiler



Straßenansicht von Südosten

Stadt:	Sinsheim
Gemarkung:	Weiler
Flurstück:	4643, Gebäude- und Freifläche
Grundbuch:	Weiler Nr. 1114
Eigentümer zu je ½ Anteil:	1. Siehe separates Deckblatt 2. Siehe separates Deckblatt

Zum **Wertermittlungstichtag 21.12.2023** wurde der Verkehrs-/Marktwert des Grundstücks

mit **220.000,- €**

ermittelt.

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben	3
2. Grundstücksbeschreibung	5
2.1. Tatsächliche Eigenschaften	5
2.2. Demographische Situation	6
2.3. Gestalt und Form (vgl. Anlage 4)	7
2.4. Erschließungszustand	7
2.5. Rechtliche Gegebenheiten	8
2.6. Entwicklungszustand des Bewertungsgrundstücks	12
3. Gebäudebeschreibung	14
3.1. Wohngebäude	14
3.1.1. Raumaufteilung (→ siehe Anlage 6)	14
3.2. Ausführung und Ausstattung	14
3.3. Dach	16
3.4. Besondere Bauteile	17
3.5. Außenanlagen	17
3.6. Garage mit Tanklagerraum	17
3.7. Zustand des Gebäudes	18
3.8. Angaben zur Mietvertragssituation (nachrichtlich)	19
4. Verkehrswertermittlung	20
4.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	20
4.2. Bodenwertermittlung	21
4.3 Sachwertermittlung	23
4.3.1 Erläuterung der Wertermittlungsansätze	24
4.3.2 Einfamilienwohnhaus	27
4.3.2.1 Wohnhaus	27
4.3.2.2 Garage mit Öllagerraum	29
4.3.2.3 Zusammenfassung der vorläufigen Sachwerte	30
4.3.2.4 Anpassung an den Grundstücksmarkt	30
4.4 Ertragswertermittlung	32
4.4.1 Erläuterung der Wertermittlungsansätze	33
4.4.2 Berechnung der Wohnflächen	35
4.4.3 Ertragswert	36
4.5 Verkehrs-/Marktwert	38
Anlagen:	
Anlage 1: Rechtsgrundlagen und DIN-Normen zur Verkehrswertermittlung	39
Anlage 2: Verwendete Literatur zur Wertermittlung	40
Anlage 3: Auszug aus dem Stadtplan (nicht maßstabsgetreu)	41
Anlage 4: Auszug aus dem Liegenschaftskataster (nicht maßstabsgetreu)	42
Anlage 5: Fotos (30 Fotos auf 5 Seiten)	43
Anlage 6: Baupläne aus 1977 (2 Seiten, nicht maßstabsgetreu)	48

Dieses Gutachten enthält insgesamt 49 Seiten, davon 6 Anlagen mit 11 Seiten.
Es wurde in 4 Papierausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.
Außerdem wurde ein elektronischer Datenträger erstellt und eine PDF-Datei versendet.

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Heidelberg - Abteilung 50 - Kurfürsten-Anlage 15 69115 Heidelberg
Eigentümer zu je ½ Anteil:	1. Siehe separates Deckblatt 2. Siehe separates Deckblatt
Auftrag vom:	17.10.2023 (Eingang 27.10.2023)
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:	21.12.2023 (Datum Ortsbesichtigung)
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zur Vorbereitung des Versteigerungstermins im Zwangsversteigerungsverfahren
Das Gutachten stützt sich auf folgende Unterlagen:	Kopien aus der Bauakte aus den Jahren 1976 bis 1977, gefertigt aus der von der Stadt Sinsheim am 21.12.23 überlassenen Bauakte; Auskunft über Baulasten, Denkmalschutz, bauplanungsrechtlichen Zustand, sonstige örtliche Bauvorschriften, einfache Mietpreisauskunft (Stand 2023, erstellt durch den Gutachterausschuss Sinsheim), erhalten vom Amt für Stadt- und Flächenentwicklung Sinsheim am 11.12.23 und 09.01.24; Auskunft aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster, erhalten vom Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, Heidelberg am 28.11.2023; Auszug aus dem Liegenschaftskataster, erstellt am 24.11.2023 und Flurstücks- und Eigentumsnachweis, erstellt am 23.11.2023, erhalten vom Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Vermessungsbehörde Sinsheim; Grundbuchauszug vom 08.01.2024 (Bestandsverzeichnis, I. und II. Abteilung, Stand 31.05.2023) erhalten vom Auftraggeber am 27.10.23; Grundbuchbewilligung (Abt. II lfd. Nr. 5 im Grundbuch von Weiler Blatt Nr. 1114) erhalten vom Grundbuchzentralarchiv Kornwestheim am 07.12.2023, weitere Auskünfte über Flst.Nr. 4646 (Straße) erhalten am 11.01.24; Kopie eines Muster-Anbindungsvertrages, der Hammerau Betriebs GmbH (Versorger Wasser, Entsorger Abwasser, Unterhaltung Straßen) mit den jeweiligen Eigentümern, weitere Auskünfte über die Straßen- und Leitungsnutzung erhalten vom Geschäftsführer am 10.01.2024; Unbefristeter Mietvertrag vom 25.01.2011, vorgelegt von der Mieterin am 21.12.2023 (Fotos wurden am Ortstermin gemacht); Immobilienmarktbericht 2021, Trendmeldungen Frühjahr und Sommer des gemeinsamen Gutachterausschusses östlicher Rhein-Neckar-Kreis; Vergleichskaufpreise, Bodenrichtwertauskunft erhalten von der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses für Immobilienwerte Sinsheim am 23.01.24; Stadtplan erhalten über on-geo GmbH Erfurt am 27.01.24; Internetrecherchen über Vergleichswerte; örtliche Feststellungen, Fotos am Ortstermin

Angewandte Vorschriften und
Gesetze:

Baugesetzbuch (BauGB),
Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
in der jeweils gültigen Fassung

Literatur:
(allgemein erforderliche Daten)

(→ siehe Anlage 2)
H.O. Sprengnetter „Handbuch zur Ermittlung von Grund-
stückswerten“, Band 1-16;
Wolfgang Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“

Ortsbesichtigung:

Tag der Ortsbesichtigung:

21.12.2023

Teilnehmer am Ortstermin:

Die Mieterin (siehe separates Deckblatt),
ein Vertreter der Gläubigerbank (siehe separates Deckblatt);
die Sachverständige Frau Dipl.-Ing. (FH) Andrea Draxler.
Die Eigentümer waren bei der Ortsbesichtigung nicht zuge-
gen.

Bemerkungen:

Das Anwesen konnte, bis auf den Spitzboden (kein Zugang
vorhanden), besichtigt werden.

Angaben zu Mieten:

Das Anwesen ist vermietet.

Zwangsverwalter:

Das Objekt befindet sich nicht unter Zwangsverwaltung.

Zubehör:

Sauna (seit Jahren nicht in Betrieb, deshalb wird ein Zeitwert
nicht ausgewiesen)

2. Grundstücksbeschreibung

2.1. Tatsächliche Eigenschaften

Bundesland:	Baden-Württemberg
Ort und Einwohnerzahl:	<p>Sinsheim mit seinen 12 Stadtteilen (ca. 36.600 Einwohner) ist zweitgrößte Stadt des Rhein-Neckar-Kreises und ein Mittelzentrum in der Metropolregion Rhein-Neckar.</p> <p>Die Stadt Sinsheim liegt beiderseits der Elsenz im nördlichen Kraichgau, südöstlich von der etwa 40 km entfernten Universitätsstadt Heidelberg und nordwestlich von der etwa 40 km entfernten Stadt Heilbronn.</p> <p>Sinsheim liegt verkehrsgünstig, da es südlich von der Autobahn A 6 (Mannheim-Heilbronn), westlich von der Bundesstraße B 39 / B 292 (Speyer-Mosbach) tangiert wird. Die Bundesstraße B 45 (Heidelberg-Heilbronn) führt direkt durch Sinsheim.</p> <p>Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr ist gut.</p> <p>Die Bahnstrecke Heilbronn-Heidelberg führt durch Sinsheim (Bahnhof in Sinsheim, Steinsfurt und Reihen).</p> <p>Die nächsten zivilen Flughäfen befinden sich in Frankfurt und Stuttgart.</p>
Stadtteil:	Weiler (ca. 1.900 Einwohner) liegt ca. 6.000 m südlich von Sinsheim
Infrastruktur von Weiler:	<p>Befriedigend, kaum Geschäfte des täglichen Bedarfs vorhanden, Kindergarten, Grundschule und Freizeiteinrichtungen im Stadtteil Weiler vorhanden.</p> <p>Das Bewertungsobjekt befindet sich außerhalb des Stadtteils Weiler in Hammerau.</p> <p>Hammerau (ca. 100 Einwohner) ist eine Siedlung auf der Gemarkung des Dorfes Weiler.</p> <p>Die Siedlung wurde in den 1960er Jahren privat erschlossen und wird noch heute von einer GmbH verwaltet.</p>
Verkehrslage und Entfernungen (vgl. Anlage 3):	<p>Hammerau liegt etwa 2.500 m westlich von Weiler.</p> <p>Die Siedlung hat eine eigene Quelle, eine Wasserversorgung und eine eigene Kläranlage, ansonsten jedoch keine Infrastruktur.</p> <p>Quelle: Wikipedia</p>
Entfernungen des Bewertungsobjekts:	
Zum Rathaus Sinsheim:	Ca. 5.700 m (PKW)
Zum Ortszentrum Sinsheim-Weiler:	Ca. 3.000 m (PKW)
Zu Geschäften des täglichen Bedarfs:	Geschäfte des täglichen Bedarfs (u.a. Rewe, Lidl etc.) nur mit dem PKW erreichbar, in Sinsheim, ca. 4.900 m entfernt

Anbindung an Landes- und Bundesstraßen, sowie Autobahnen:	Anbindung mit dem PKW über Birkenauer Hof und die Landstraße L 550 zur Autobahnausfahrt Sinsheim-Süd (BAB 6) ca. 5.600 m.
Anbindung an öffentlichen Nahverkehr:	Unbefriedigend (keine Bushaltestelle im fußläufigen Bereich, kein Schulbus), laut Mieterin lediglich Ruftaxi vorhanden
Bushaltestelle:	Bushaltestelle „Weißer Stein, Weiler“ ca. 2.500 m entfernt; Bushaltestelle „Ortmitte Weiler“ ca. 2.900 m entfernt.
Anbindung an öffentlichen Regional- und Fernverkehr:	Unbefriedigend
Bahnstation:	Ca. 6.700 m „S-Bahnhof Reihen“
Hauptbahnhof:	Ca. 5.200 m Hauptbahnhof Sinsheim
Parksituation:	Parkmöglichkeiten in der Straße vorhanden
Wohnlage:	Einfache Wohnlage (dezentral, keine Infrastruktur, unbefriedigende Verkehrsanbindung)
Art der umgebenden Bebauung:	Wohnbauliche Nutzungen (Eigenheime), in eingeschossiger, offener Bauweise
Immissionen:	Keine
Topographische Grundstückslage:	Eben

2.2. Demographische Situation

Demographietyp: Sinsheim ist in den Demographietyp 4 (stabile Städte und Gemeinden in ländlichen Regionen) eingeordnet. Die Städte und Gemeinden des Typs 4 weisen eine leicht überdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung aus. Herausforderungen sind die Sicherung von bedarfsgerechtem Wohnraum und die Sicherung der wirtschaftlichen Stärke. Hierbei ist die Anpassung des Wohnungsangebots nach größerer Vielfalt von Wohnungstypen von großer Bedeutung. Ein verhältnismäßig hoher Anteil an unter 18jährigen Einwohnern stellt eine langfristige Perspektive in Bezug auf Einwohnerbindung und damit Stabilisierung der Steuereinnahmen dar. Hierbei steigt auch die Bedeutung in den Bereichen Bildung, Kultur und Mobilität.

Indikatoren Daten der Stadt Sinsheim (Stand 2021):

- Bevölkerungsentwicklung seit 2011: 3,0 %
- Durchschnittsalter: 44,1 Jahre
- Anteil unter 18 Jahre: 17,2 %
- Anteil 65 bis 79 Jahre: 14,6 %
- Wohnfläche pro Person: 48,9 m²
- Beschäftigungsquote: 64,1 %

Quelle: Bertelsmann Stiftung, Wegweiser Kommune

2.3. Gestalt und Form (vgl. Anlage 4)

Straßenfront:	Ca. 52 m (über Eck gemessen)
Mittlere Tiefe:	Im Mittel ca. 22 m (Nord-Süd-Ausrichtung), ca. 31 m (West-Ost-Ausrichtung)
Grundstücksgröße:	705 m ²
Bemerkungen:	Eckgrundstück
Oberflächenbeschaffenheit:	Bebaut mit einem Wohnhaus mit Anbau ca. 93 m ² , einer Garage (unterhalb Terrasse) ca. 38 m ² , ansonsten Außenpool, 3 Gartenhäuschen, Garagenzufahrt, Hof-, Stellplatz-, Wege-, Grünfläche
Bauliche Ausnutzung Grundstück (gem. BauNVO 1990):	GFZ (Geschossflächenzahl) ca. 0,14

2.4. Erschließungszustand

Straßenart:	Wohnstraße mit Anliegerverkehr (Privatstraße - Sackgasse mit Wendehammer, 30er-Zone)
Straßenausbau:	Ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, Gehwege beidseitig (schmal mit Unterbrechungen)
Höhenlage zur Straße:	Auf Straßenniveau
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom (Netze BW), Wasser, Kanalanschluss Telefonanschluss, Sat.-TV

Anmerkung: Das Wohngebiet Hammerau wird durch die Hammerau Betriebs GmbH mit Frischwasser versorgt, das Abwasser entsorgt und unterhält auch die Straßen innerhalb des Gebietes. Hierzu wurde mit den jeweiligen Anwohnern ein Anbindungsvertrag (wird dem Gutachten separat beigelegt) abgeschlossen.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Keine Grenzbebauung, Einfriedung teilweise durch Holzzaun, teilweise durch Hecken
--	--

Baugrund, Grundwasser:	Nicht bekannt; das Grundstück ist nicht im Altlasten-/Bodenschutzkataster verzeichnet; es liegt nicht im Überflutungsgebiet; gewachsener, normal tragfähiger Baugrund wird unterstellt.
------------------------	--

Anmerkung: *Im Rahmen dieses Gutachtens können Prüfungen der Bodenverhältnisse und Grundwassereinflüsse nicht erbracht werden. Dazu sind Untersuchungen von speziellen Fachfirmen erforderlich.*

*Deshalb können ggf. vorhandene kontaminierte Bodenverhältnisse, bzw. Grundwassereinflüsse, in diesem Gutachten nicht berücksichtigt werden.
Evtl. vorhandene Altlasten sind gesondert zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.
In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grund-, ggf. Hangwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.*

2.5. Rechtliche Gegebenheiten

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuchs von Weiler Blatt Nr. 1114 besteht folgende Eintragung:

Lfd. Nr. 5 betr. lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis:
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Bau- und Benutzungsbeschränkung) für [REDACTED] Sinsheim.
Hat Rang nach Abteilung III Nr. 6.
Bezug: Bewilligung vom 15. August 1977.
Eingetragen (AS 79) am 24. August 1977.

Lfd. Nr. 9 betr. lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis:
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.
Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Heidelberg vom 26.05.2023 (2 K 26/23). Eingetragen am 31.05.2023.

Verpflichtungen aus der Grundbuchbewilligung vom 15.08.1977 gemäß Abschnitt V der Urkunde vom 23.11.1976 (diese Verpflichtungen stehen zum Teil auch im Anbindungsvertrag der Hammerau Betriebs GmbH):

V.

Um den Charakter der „Hammerau“ als Wohn- und Erholungssiedlung zu erreichen und zu erhalten, sind die Eigentümer der Grundstücke in deren Benutzung gewissen Beschränkungen unterworfen.

Nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung der Verwaltung der „Hammerau“, die zur Zeit von Herrn [REDACTED] vorgenommen wird, sind zulässig:

- (1) Das Grundstück durch Aus- oder Anbauten, Errichtung oder Abbruch von Gebäuden, Gebäudeteilen, Zäunen, Mauern oder sonstigen Anlagen zu verändern oder andere Maßnahmen vorzunehmen, wenn dadurch das einheitliche Erscheinungsbild oder der Charakter der „Hammerau“ wesentlich beeinträchtigt werden kann, **oder Geräuchs- oder Geruchsbelästigungen auftreten können.**
- (2) die Errichtung von Außenreklamen auf dem Grundstück
- (3) eine gewerbliche oder berufliche Tätigkeit auf dem Grundstück.
- (4) das Aufstellen oder Anbringen von Verkaufsautomaten,
- (5) das Anbringen von Außenreklame auf oder an dem Grundstück,
- (6) die Tierhaltung, wenn diese zu einer Belästigung der Nachbarn führen kann.

Zur Sicherung dieser Verpflichtung bewilligen und beantragen die Käufer die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Verkäufers zu Lasten umseitigen Grundstückes. Die Ausübung der Dienstbarkeit kann einem Dritten überlassen werden.

Wert : 500.- DM.

Anmerkung zur Eintragung lfd. Nr. 5: Diese Eintragung wird als wertbeeinflussend gesehen. Die Wertbeeinflussung würde auftragsgemäß nicht in die Verkehrswertermittlung einfließen und nur nachrichtlich ermittelt werden.

Da jedoch ein Grundstückseigentümer im Gebiet „Hammerau“ darauf angewiesen ist, einen Anbindungsvertrag mit dem privaten Versorger abzuschließen und sich dadurch zum Teil die

gleichen Verpflichtungen ergeben, wird für hieraus entstehende Beschränkungen für das Grundstück, ohnehin ein Wertabschlag als angemessen erachtet.

Dieser wird bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

Verpflichtungen aus dem Anbindungsvertrag der Betriebs GmbH:

Auszug aus dem Anbindungsvertrag:

„Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GmbH sein Grundstück durch Aus- oder Anbauten, Errichtung oder Abbruch von Gebäuden, Gebäudeteilen, Zäunen, Mauern oder sonstigen Anlagen zu verändern oder andere Maßnahmen vorzunehmen, wenn dadurch das einheitliche Erscheinungsbild und/oder der Charakter der „Hammerau“ wesentlich beeinträchtigt werden kann.

Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich weiter nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung durch die GmbH ein Schwimmbad / Swimmingpool oder eine ähnliche mit hohem Wasserverbrauch einhergehende Anlage zu errichten. Die Zustimmung der GmbH ist nur in schriftlicher Form wirksam.

Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich weiter, entsprechend der Zahl seiner regelmäßig vorhandenen Fahrzeuge geeignete Abstellplätze für diese auf dem eigenen Grundstück zu unterhalten und zu benutzen, um somit die Wege der Hammerau weitgehendst vom ruhenden Verkehr zu entlasten. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, den an das Grundstück angrenzenden Gehweg in entsprechender Anwendung der Gemeindeverordnung der Stadt Sinsheim zu reinigen, von Schnee zu räumen und bei Glätte Bestreuung mit abstumpfenden Mitteln (kein Salz) vorzunehmen.“

Anmerkung: In der Urkunde vom 23.11.1976 (ursprünglicher Kaufvertrag) wurden diese Verpflichtungen und Bestimmungen (auch für die Rechtsnachfolger beider Vertragsteile) zum Teil auch unter Abschnitt VI aufgeführt.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Bewertungsgrundstück ist im Baulastenverzeichnis nicht belastet.

Anmerkung:

Laut Auskunft des Amtes für Stadt- und Flächenentwicklung Sinsheim „ist die Eintragung einer Baulast auf dem Flst. Nr. 4646 zur Sicherung der Erschließung erforderlich, da es sich hier um eine Privatstraße handelt.“

Zur nachträglichen Herbeiführung des baurechtlich erforderlichen Erschlossenseins sei eine Baulast auf 4646 zu Gunsten eines anderen Flurstücks im Gebiet eingetragen worden. Grund sei ein konkreter Bauantrag für das betreffende Flurstück gewesen.

„Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass alle anderen bebauten Grundstücke in der Hammerau ebenfalls

einer Baulast zur Genehmigung des Bauantrags bedurft hätten.“

Laut Nachfrage beim Grundbuchzentralarchiv wurden lediglich zugunsten des o.g. Grundstücks und eines weiteren Grundstücks im Gebiet Grunddienstbarkeiten zur Benutzung des Privatwegs eingetragen.

Folglich ist die Erschließung aller anderen Grundstücke im Gebiet, inkl. des Bewertungsgrundstücks, weder öffentlich-rechtlich, noch dinglich gesichert.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten):
Es sind keine bekannt (sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen).

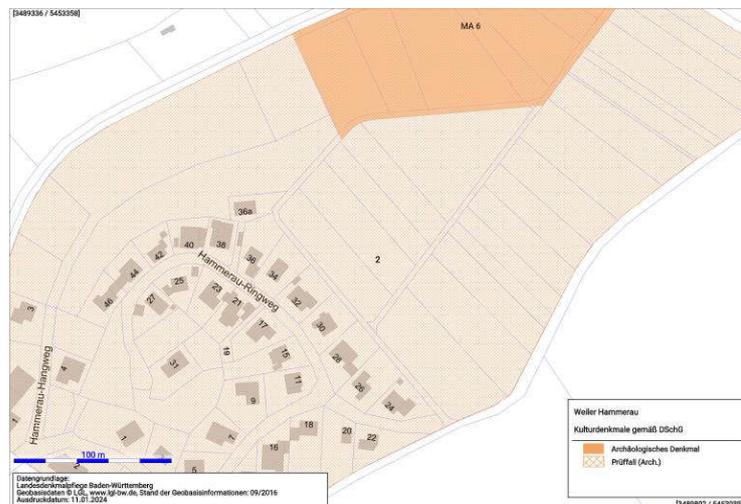
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:

Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Denkmalschutz:

Es besteht keine Eintragung in der Denkmalliste.

Jedoch liegt das Grundstück, laut Baurechtsamt Sinsheim, in einer „archäologischen Verdachtsfläche“.





LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE

Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg Teil A2
Beschreibung des Objektes

Regierungsbezirk:	Karlsruhe	Stand:	24.01.2010
Land-/Stadtkreis:	Rhein-Neckar-Kreis	Bearb.:	Reiter
Gemeinde:	Sinsheim		
Gemarkung:	Weiler		
Ortsteil/Wohnplatz:	Weiler		
Straße/Hausnr.:	Hammerau - Hangweg 1, 3, 4, Hammerau - Ringweg 1, 2, 3, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 34, 36, 36a, 38, 40, 42, 44, 46		
Gewann:	Lohacker Ochsenwiese Staudern		
Waldistrikt:			
Flurstück:	0-4099, 0-4099/1, 0-4099/2, 0-4099/3, 0-4099/4, 0-4099/5, 0-4099/6, 0-4099/7, 0-4099/8, 0-4099/9, 0-4099/10, 0-4099/11, 0-4099/12, 0-4099/13, 0-4099/14, 0-4099/15, 0-4099/16, 0-4099/17, 0-4099/18, 0-4629-4647, 0-4649-4665, 0-6080, 0-6148-6152, 0-6154-6181, 0-6188 Maßgeblich ist der markierte Kartenausschnitt.		
Karten:	TK 25: 6719		
	FK: 066.101		
	DGK: 6719.25		

2

Objekt: Neolithische Siedlung	Status: P
----------------------------------	--------------

In dem gekennzeichneten Areal befinden sich Reste einer Siedlung aus der Jungsteinzeit (um 5500 v. Chr. bis um 2200 v. Chr.). Es ist mit weiteren archäologischen Befunden und Funden zu rechnen.

Literatur:
Badische Fundberichte III, 1933/36, 354.

B. Heide, Das ältere Neolithikum im westlichen Kraichgau. Internationale Archäologie 53 (Rahden/Westfalen 2001) 53 (2001) 232 Fundstelle 242.

Anmerkung:

Laut Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis sind archäologische Prüffälle meist unterirdisch anzutreffen. Für sämtliche Erdarbeiten und Maßnahmen im Untergrund (z.B. Kellerabbruch o.ä.) ist ein Antrag auf Denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich. Falls die geplanten Maßnahmen baurechtlich genehmigungspflichtig sind, wird die Denkmalschutzbehörde im Verfahren beteiligt. Nach Prüfung durch das Landesamt für Denkmalpflege wird entschieden, ob ggf. archäologische Ausgrabungen erforderlich sind.

Anmerkung: Da alle Grundstücke in der Bodenrichtwertzone vom „archäologischer Prüffall“ betroffen sind, fließt dieser Umstand nicht gesondert in die Bodenwertermittlung ein.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

„Teilbebauungsplan Gemeinde Weiler/Sinsheim Gewann Lohwald“ zur „Wochenendsiedlung „Hammerau“ Weiler bei Sinsheim“ vorhanden, genehmigt durch das Landratsamt am 22. Juli 1964.
Schriftliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Gewann „Lohacker und Hasenklinge“ vom 07.07.1964 (Auszug):
Wohngebiet nach § 10 BauNVO
offene Bauweise
1 Vollgeschoss bei Wohnhäusern
Grund- und Geschossflächenzahl 0,15
Sattel- oder Walmdach
Dachneigung um 20°

Laut Auskunft des Amtes für Stadt- und Flächenentwicklung Sinsheim ist dieser, nach Einschätzung der unteren Baurechtsbehörde, nicht anwendbar.
Es wird § 34 BauGB angewendet.

2.6. Entwicklungszustand des Bewertungsgrundstücks

Allgemein:

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

Die Einteilung erfolgt in 5 Stufen:

1. Flächen der Land- und Forstwirtschaft
2. Bauerwartungsland
3. Rohbauland
4. Baureifes Land
5. Sonstige Flächen

Die Bodenwertermittlung insgesamt und auch die Wertspannen zwischen den einzelnen Zustandsstufen lassen sich weder absolut, noch generell bestimmen; diese schwanken örtlich, situations- und konjunkturbedingt sehr stark.

3. Rohbauland sind gem. § 3 (3) ImmoWertV Flächen, die nach den §§ 30, 33 oder 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

4. Baureifes Land sind gem. § 3 (4) ImmoWertV Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

Bewertungsgrundstück Flst. Nr. 4643:

Bei dem Grundstück handelt es sich um ein mit einem Wohnhaus bebautes Grundstück. Das Grundstück befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage und ist, nach Einschätzung der unteren Baurechtsbehörde, in seiner Bebaubarkeit nach § 34 BauGB zu beurteilen. Das Grundstück ist durch eine Privatstraße (nicht ortsüblich) erschlossen.

Das Wohngebiet „Hammerau“ wird durch die Hammerau Betriebs GmbH mit Frischwasser versorgt, das Abwasser wird durch diese entsorgt und die Straßen unterhalten. Hierzu wurde mit den jeweiligen Anwohnern ein Anbindungsvertrag abgeschlossen.

Weiterer Auszug aus dem Anbindungsvertrag:

„Ab Eigentumsübergang verpflichtet sich der Grundstückseigentümer an die GmbH die laufenden Kosten für die Unterhaltung der Wege und Anlagen, der Feuerschutzeinrichtungen, die Kosten und Auslagen der Verwaltung, für Versicherungen und Steuern die für das Wohngebiet „Hammerau“ anfallen, zu bezahlen.

Die Kosten werden pro Grundstück pauschal erhoben.

Die Kostenpauschale ist Quartalsweise rückwirkend zur Zahlung fällig. Diese beträgt zum Stand Januar 2021 (nach Angabe noch aktuell) 35 €/Monat zzgl. der gesetzliche MwSt.

Die Verpflichtung zur Zahlung dieser Kostenpauschale besteht unabhängig von der Inanspruchnahme der von der GmbH bereitgestellten Leistungen oder dem Vorhandensein von Bauten auf dem Grundstück.

Die Kostenpauschale wird zu Jahresbeginn an den zu dieser Zeit gültigen Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte (herausgegeben vom Statistischen Bundesamt) angepasst.“

„Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, die Kosten für Frischwasser und Abwasser an die GmbH nach Verbrauch und Abrechnung durch die GmbH zu bezahlen. Der Wasser- und Abwasserpreis richtet sich nach der Gebührenordnung der Stadt Sinsheim, gegebenenfalls ihrer Rechtsnachfolger (Tarifgebiet Kernstadt Sinsheim), zzgl. jeweils gesetzlicher MwSt.

Die Abschlagszahlung der Wasser- und Abwasserkosten sowie Kostenpauschale erfolgt Quartalsweise.“

Anmerkung: Laut Anbindungsvertrag verpflichten sich beide Vertragsparteien, ihre jeweiligen Rechtsnachfolger zu verpflichten, in den Vertrag einzutreten.

Einordnung:

Es handelt sich bei dem Grundstück um: Rohbauland
Da die Erschließung öffentlich-rechtlich nicht gesichert ist, handelt es sich nicht um „Baureifes Land“ im Sinne des § 3 Abs. 4 ImmoWertV. Die Entwicklungsstufe ist vielmehr vergleichbar mit „Rohbauland“ im Sinne des § 3 Abs. 3 ImmoWertV.

Eine Kostenpauschale zur Unterhaltung der Straßen innerhalb des Gebietes und Kosten für die Verwaltung fallen Quartalsweise rückwirkend zur Zahlung an.

Vorgehensweise in der Wertermittlung: Laut Auskunft des Gutachterausschusses bei der Stadtverwaltung Sinsheim „wurde die private Erschließung in diesem Fall mit einem niedrigeren Bodenrichtwert berücksichtigt. Ein weiterer Abschlag ist nicht notwendig“.

Bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen erfolgt jedoch ein Risikoabschlag aufgrund der fehlenden Baulastabsicherung und dinglichen Absicherung der Erschließung des Grundstücks.

Des Weiteren erfolgt ein Wertabschlag aufgrund der sich aus dem Anbindungsvertrag ergebenden Beschränkungen/Verpflichtungen für das Grundstück.

Baurecht:

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des ausgeführten Bauvorhabens, mit Hilfe der Baugenehmigungspläne aus 1977 durchgeführt.

Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft.

Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen:

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen auf persönlichen Recherchen der Sachverständigen.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

3. Gebäudebeschreibung

Vorbemerkungen zu der Gebäudebeschreibung

Beschrieben sind vorherrschende Bauausführungen, die in Teilbereichen abweichen können. Die Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf vorliegenden Unterlagen, Hinweisen oder dem Bauniveau entsprechenden Annahmen und sind deshalb unverbindlich.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft.

Baumängel und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Aussagen über Mängel oder Schäden können deshalb unvollständig sein.

Generell wird bei Umgang mit vorhandener Bausubstanz das Hinzuziehen eines Baubiologen und eines Statikers empfohlen.

3.1. Wohngebäude

Art des Gebäudes:	Wohnhaus - freistehend - eingeschossig - unterkellert - ausgebautes Dachgeschoss
Baujahr (gemäß Bauakte):	1977
Umbauten/Modernisierung:	Keine bekannt
Fiktives Baujahr: (aufgrund unterstellter Modernisierungsmaßnahmen)	1981
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.

3.1.1. Raumaufteilung (→ siehe Anlage 6)

Kellergeschoss:	2 Hobbyräume, Sauna/Duschbad, Kellerraum, Heizraum, Flur
Erdgeschoss:	2 Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Terrasse
Dachgeschoss:	3 Zimmer, Bad, Abstellraum (mit Küchenanschluss), Diele

3.2. Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Holzhaus in Holztafelbauweise (Weber-Fertighaus)
Kellerwände:	Beton (30 cm)
Umfassungswände:	Holzrahmenkonstruktion, beidseitig bekleidet, mit Wärmedämmung (Mineralfaserdämmstoff 40 mm) und Luftschicht (40 mm) im Gefach
Innenwände:	KG Kalksandstein, EG und DG Holztafelbauwände

Außenverkleidung:	Rau verputzt (Kunstharzputz), Sockel teilweise mit Polygonalplatten, Kunststoffplatten mit Steinbeschichtung verkleidet
Geschossdecken:	KG Betonfertigteildecke (20 cm), EG Holzbalkendecke (22 cm)
Treppen:	Kellertreppe: Betontreppe, gefliest, Harfengeländer Geschosstreppe: Holztreppe mit Stahlstabgeländer Anmerkung: Einschubtreppe zum Spitzboden nicht vorhanden
Fußböden:	Kellergeschoss: Überwiegend Fliesen, teilweise Laminat, Textilbelag, Duschbad/Sauna Kleinmosaik Erdgeschoss: Zimmer Laminat, Textilbelag, Flur teilweise Fliesen, Laminat, Küche, WC Fliesen, Bad kleinformatige Fliesen Dachgeschoss: Laminat, Bad Kleinmosaik, Bodenablauf
Innenflächen:	Kellergeschoss: Keller rau verputzt, Duschbad/Sauna raumhoch gefliest, tlw. Holzverkleidung (Nut/Feder), 1 Zimmer Holzverkleidung bis ca. 1,20 m, ansonsten rau verputzt, 1 Zimmer Tapete, Flur Holzverkleidung Erdgeschoss: Raufasertapete, Tapete, Bad raumhoch gefliest, WC Fliesen im Sanitärbereich, Küche Fliesen im Arbeitsbereich, ansonsten Raufasertapete Dachgeschoss: Raufasertapete, Flur Korkverkleidung, Bad bis ca. 2 m hoch gefliest, ansonsten Raufasertapete
Deckenflächen:	Kellergeschoss: Holzverkleidung (Nut/Feder), Raufasertapete Erdgeschoss: Wohnen und Flur mit Holzdecke, ansonsten Raufasertapete Dachgeschoss: Raufasertapete
Fenster:	Kellergeschoss: Holzfenster, isolierverglast, Metallkellerfenster Erdgeschoss: Holzfenster, isolierverglast, in Bad und WC mit Ornamentglas Dachgeschoss: Holzfenster, isolierverglast, 1 Holzdachflächenfenster, ansonsten Kunststoffdachflächenfenster, isolierverglast Fensterbänke: Innen kunststoffbeschichtete Pressspanplatten, außen Aluminium Rollläden: Kunststoffrollläden, an Dachflächenfenstern teilweise Rollos

Türen:	Eingangstür:	Holzhaustür, feststehendes Seitenteil mit Drahtglasfeldern
	Innentüren:	Holztüren, teilweise mit Ornamentglasfeld
	Kellertüren:	Holztüren, Stahltür zum Heizraum

Technische Ausstattung und Installationen

Elektroinstallation:	Durchschnittliche Ausstattung aus dem Baujahr, Leitungen teilweise auf Putz, Klingel, Sat.-Anlage, Terrasse mit Außensteckdose	
Sanitäre Installation:	Duschbad/Sauna	
	KG:	Belichtung über vergittertes Kellerfenster: Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten, Waschbecken, Dusche
	Bad EG:	Tageslichtbad: Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten, Dusche, Badewanne, 2 Waschbecken
	WC EG:	Tageslicht-WC: Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten, Waschbecken
	Bad DG:	Tageslichtbad: Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten, Waschbecken, Badewanne, Waschmaschinenanschluss
	Ausstattung:	Einfache bis mittlere Ausstattung, beige, gelbe, grüne und weiße Sanitärobjekte, Einhebelmischbatterien in den Bädern
	Sonstiges:	Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten und Waschbecken in einem Gartenhäuschen
Küchenausstattung:	Bis auf die Elektrogeräte vom Vermieter gestellt (schlechter Zustand - nicht in der Wertermittlung enthalten)	
Heizung:	Ölzentralheizung aus dem Baujahr 1977, Brenner Baujahr 1988 (veraltet, Heizleitungen ungedämmt - nach Aussage der Mieterin ist die Heizung, laut Schornsteinfeger, auszutauschen); 3 Kunststoff-Batterietanks mit je 1.500 Liter Fassungsvermögen im Öllagerraum hinter der Garage; Plattenheizkörper	
Warmwasserversorgung:	Zentral, über Heizung	
Schornstein:	Formsteinkamin, über Dach verklindert	
Besondere Einrichtungen:	Einbauschränk im Flur EG, Sauna im KG (war seit Jahren nicht mehr in Betrieb)	

3.3. Dach

Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Betondachsteine, Zwischensparrendämmung mit alubeschichteter Glaswolle

Dachrinnen und Regenfallrohre aus: Kunststoff

3.4. Besondere Bauteile

Zu nennen sind (überwiegend in den Wertermittlungsansätzen berücksichtigt):

Eingangstreppe (Beton mit Polygonalplatten, Stahlgeländer);
Terrasse über der Garage (Boden Glattstrich beschichtet, Stahlgeländer mit Holzbretterverkleidung, Überdachung Stahlkonstruktion mit Acrylglas-Wellplattendeckung (nach Angabe mieterseitig im Jahr 2011 erstellt), Metallgittertreppe zum Garten);
Markise

3.5. Außenanlagen

Außenanlagen:

Versorgungs-, Entwässerungsanlagen,
Kanalanschluss,
3 Außenstellplätze (Betonverbund-, Betonpflaster),
Hof-/Wegebefestigung mit Betonpflastersteinen und Polygonalplatten,
Einfriedung (Holzzäune, Hecken),
Gartenanlagen und Pflanzungen,
Holzpergola,
Außenwasseranschluss,
Metall-Gartengerätehäuschen,
Holzgartenhäuschen (mit WC und Waschbecken),
Holzpavillon (mit Pumpe für Pool),
Gartenpool, lt. Mieterin 9 m x 5 m, 1,50 m tief, ohne Technik (nur Kaltwasser)

3.6. Garage mit Tanklagerraum

Art des Gebäudes: Einzelgarage mit Tanklagerraum unter der Terrasse
- eingeschossig
- einseitig an das Wohnhaus angebaut

Baujahr: 1977 (gemäß Bauakte)

Konstruktionsart: Massivbau

Umfassungswände: Hohlblockstein-Mauerwerk

Außenverkleidung: Kunststoffplatten mit Steinbeschichtung

Dach: Beton-Flachdach (Beton-Fertigteile, darüber Terrasse)

Fußboden: Glattstrich

Innenflächen: Unbehandelt

Tor, Tür: Stahlschwingtor, Stahltür zum Öllagerraum

Anschlüsse: Stromanschluss

3.7. Zustand des Gebäudes

Grundrissgestaltung:	Zweckmäßig, Wohnraum und Terrasse nach Süden hin ausgerichtet; bestehende Vorrichtungen für eine Zweitwohnung im DG (jedoch nicht von der Hauptwohnung abtrennbar); niedrige Raumhöhen im KG (Hobbyräume ca. 2,14 m und 2,19 m - laut LBO kein Aufenthaltsraum)
Belichtung und Besonnung:	Gut
Bauschäden und –mängel (ohne Anspruch auf Vollständigkeit):	Soweit augenscheinlich erkennbar: Aufsteigende Feuchte mit Schimmelbefall, Wandfeuchte in den Räumen im KG, aufgerissene Wände infolge Wasserschäden im KG und WC EG (Rohre wurden abgedichtet), tlw. korrodierte Heizkörper im KG, Heizung veraltet, Heizleitungen ungedämmt, Rohre, Leitungen mit Korrosionsschäden, Wasserschaden im Bereich des Schornsteins im DG (Kaminkopf wurde augenscheinlich provisorisch abgedichtet), schadhafte Dachrinnen (wurden provisorisch abgedichtet), Witterungsschäden Holzverkleidungen, Anstrichmängel, Feuchte, Fassade, Fassadenplatten, auch im Bereich der Garage und unter der Terrasse, Feuchteschäden Eingangstreppe, Wandfeuchte Garage, Gartenhäuschen verwittert, Wegebelag tlw. in schlechtem Zustand, Außenanlage tlw. verwildert, ungepflegt, Unrat
Wirtschaftliche Wertminderung:	Wärme- und Schalldämmung entspricht nicht heutigem Standard (in den Wertermittlungsansätzen berücksichtigt)
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist unbefriedigend. Die Räumlichkeiten sind überfüllt. Das Gebäude und die Außenanlage sind ungepflegt. Es besteht ein erhöhter Unterhaltungsstau.
Anmerkung:	Generell ist zu sagen, dass nicht modernisierte Installationen und tlw. Konstruktionen, in einem Gebäude in der Baualterklasse, erneuerungs-/sanierungsbedürftig sind/sein können. Der Zustand entspricht nicht heutigem Neubaustandard. Die Verkehrswertermittlung wird auf der Grundlage des Ist-Zustandes erstellt. Der Gebäudezustand (mit Ausnahme von zu tätigen stichtagsnahen Maßnahmen, die bei weitem keiner Komplettsanierung/Modernisierung des Gebäudes entsprechen) ist im Wesentlichen in den Wertermittlungsansätzen (u.a. NHK, Restnutzungsdauer) berücksichtigt.

3.8. Angaben zur Mietvertragsituation (nachrichtlich)

Das Anwesen ist vermietet.
Ein Mietvertrag wurde vorgelegt.

Angaben im Mietvertrag:

Vermieter:	Die Eigentümer (siehe separates Deckblatt)
Mieter:	Siehe separates Deckblatt
Beginn des Mietverhältnisses:	01.04.2011 auf unbestimmte Zeit
Mietsache:	Einfamilienhaus zu Wohnzwecken mit 1 Garage und 4 Stellplätzen Wohnfläche ca. 180 m ² Gartenfläche ca. 400 m ²

Die monatliche Nettokaltmiete für das Anwesen beträgt, lt. Mietvertrag:

monatliche Nettokaltmiete insges.	950,- €
jährliche Nettokaltmiete	11.400,- €

Nachrichtlich: Die tatsächliche Miete liegt etwas unterhalb der geschätzten marktüblich erzielbaren (Netto-Kalt-)Miete. Eine sofortige Mieterhöhung wäre nach dem derzeit gültigen Mietrecht möglich und in der Wertermittlung nicht zu berücksichtigen.

4. Verkehrswertermittlung

für das mit einem Einfamilienhaus mit Garage bebaute Grundstück, Hammerau-Ringweg 11 in 74889 Sinsheim-Weiler

Gemarkung:	Weiler
Flurstück:	4643
Grundstücksgröße:	705 m ²
zum Wertermittlungsstichtag:	21.12.2023

ALLGEMEINES

DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

Der Verkehrswert (Marktwert) ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: "Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

4.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Sachwert

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert derartiger Objekte vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen (Wert der Gebäude, der besonderen Betriebseinrichtungen und der baulichen Außenanlagen) und Wert der sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung durchgeführt. Das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (dort zur Beurteilung der Auswirkungen der erzielbaren Erträge) herangezogen.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen.

4.2. Bodenwertermittlung

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV).

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch objektspezifisch angepasste Bodenrichtwerte (vgl. § 3 i.V.m. § 5 ImmoWertV) zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

BODENWERT DES BEWERTUNGSOBJEKTS

Der Bodenrichtwert beträgt in der Lage des Bewertungsobjekts
zum Stichtag 01.01.2023 = 100,- €/m²

Der Wert wurde bei BORIS BW erfragt. Seit der letzten Bodenrichtwertveröffentlichung gab es, laut Gutachterausschuss Sinsheim, keine Wertänderung.

Grundstücke in der Richtwertzone 32920908 „Hammerau“ weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf (beschreibende Merkmale zum Richtwertgrundstück gem. BORIS BW):

Stichtag:	01.01.2023
Baufläche/Baugebiet:	Wohnbaufläche
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand:	Frei
Grundstückstiefe:	50 m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks Flst.Nr. 4643:

Wertermittlungsstichtag:	21.12.2023
Flächenart:	Wohnbaufläche
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand:	Frei
Grundstückstiefe:	Im Mittel ca. 22 m (Nord-Süd-Ausrichtung), ca. 31 m (West-Ost-Ausrichtung)

Laut Auskunft des Gutachterausschusses bei der Stadtverwaltung Sinsheim „wurde die private Erschließung in diesem Fall mit einem niedrigeren Bodenrichtwert berücksichtigt. Ein weiterer Abschlag ist nicht notwendig“.

Da die private Erschließung alle Grundstücke im Baugebiet betrifft, werden für das Bewertungsgrundstück die Definitionen „Entwicklungszustand“ und „beitragsrechtlicher Zustand“ des Bodenrichtwertgrundstücks übernommen.

Bei den „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen“ erfolgt jedoch ein Risikoabschlag aufgrund der fehlenden Baulastabsicherung und dinglichen Absicherung der Erschließung des Grundstücks.

Des Weiteren erfolgt dort ein Wertabschlag aufgrund der sich aus dem Anbindungsvertrag ergebenden Beschränkungen für das Grundstück.

Bodenwertermittlung Flst.Nr. 4643:

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung - keine Veränderung bis zum Wertermittlungstichtag, der Grundstückstiefe - geringere Tiefe im Vergleich zum Richtwertgrundstück (keine Wertbeeinflussung), wird der Bodenwert zum Wertermittlungstichtag 21.12.2023 wie folgt geschätzt:

Bodenrichtwert (private Erschließung berücksichtigt): 100,- €/m²

Der Bodenwert wird im Bereich des Bodenrichtwertes eingeschätzt.

Bodenwert: **100,- €/m²**

Grundstücksgröße insgesamt: 705 m²

$$\begin{array}{rclcl} \text{➤} & 100,- \text{ €/m}^2 & \times & 705 \text{ m}^2 & = & 70.500,- \text{ €} \\ & \text{Angepasster BW} & & \text{Grundstücksfläche} & & \end{array}$$

Bodenwert der Baulandfläche rd. 70.000,- €

4.3 Sachwertermittlung

Das Sachwertverfahren ist in §§ 35 bis 39 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Sachwert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Sachwert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen (Gebäude und bauliche Außenanlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Herstellungswerten ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) darf auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden.

NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN - (vgl. § 36 Abs. 2 ImmoWertV i. V. m. Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV)

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt.

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr (2010 = 100) zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Bruttogrundfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Baunebenkosten und Mehrwertsteuer.

WERTMINDERUNG WEGEN ALTERS - § 38 ImmoWertV

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

RESTNUTZUNGSDAUER - § 4 (3) ImmoWertV

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

GESAMTNUTZUNGSDAUER

Auch hier ist die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer GND gemeint - nicht die technische Standdauer, die natürlich wesentlich länger sein kann.

BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE - § 8 ImmoWertV

- Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden - § 8 (3) ImmoWertV

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

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder als Mangelfolgeschaden zurückzuführen.

Die diesbezüglichen Wertminderungen werden auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zur Beseitigung der - behebaren - Schäden und Mängel aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze od. durch auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Die Sachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- *nur zerstörungsfrei und augenscheinlich untersucht wird,*
- *grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung des entsprechenden Sachverständigen notwendig),*
- *grundsätzlich keine Berechnungen zum Nachweis des gesetzlichen Mindestwärmeschutzes erfolgen,*
- *grundsätzlich keine Nachforschungen und Untersuchungen über brandschutztechnische Auflagen erfolgen (sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen).*

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung in diesem Sinne als objekt- und zustandsnah ohne jegliche Bestandsaufnahme oder Planungstätigkeit i. S. d. HOAI anzusehen sind.

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.

- Sonstige bisher durch die Wertminderungen wegen Alters - § 38 ImmoWertV - und Baumängel und Bauschäden - § 8 (3) ImmoWertV - noch nicht erfasste, den Verkehrswert beeinflussende Umstände (insbesondere wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand aber auch wohnungs- und mietrechtliche Bindungen, d.h. Abweichungen der tatsächlichen Miete von der ortsüblichen Miete) werden einzelfallbezogen in geeigneter Weise ebenfalls durch marktübliche Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt.

SACHWERTFAKTOR- § 21 (3) ImmoWertV

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich erzielbaren Preis zu ermitteln. Das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit diesen Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels der Sachwertfaktoren. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“.

4.3.1 Erläuterung der Wertermittlungsansätze

NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN

Die Herstellungskosten werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Diese werden im vorliegenden Bewertungsfall in Anlehnung an die in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021), Anlage 4, angegebenen Normalherstellungskosten gewählt. Dabei handelt es sich um die derzeit aktuellsten Werte (NHK 2010).

Dort werden für die vorliegende Gebäudeart Normalherstellungskosten (Kostenkennwerte) für das Jahr 2010 inklusive Baunebenkosten (17 % Wohnhäuser, 12 % Garagen) angegeben.

BAUPREISINDEX

Der Baupreisindex (Basis 2010 = 100) wurde aus Sprengnetter, Bd. 4, Tab. in 4.04. entnommen – Stand August 2023: **178,3**.

GESAMTNUTZUNGSDAUER

Die übliche Gesamtnutzungsdauer ergibt sich aus der Bauweise und ist deshalb „wertermittlungstechnisch“ den Normalherstellungskosten zuzuordnen. Dem Objekt wird eine Gesamtnutzungsdauer von **80 Jahren** zugeordnet (siehe auch Anlage 1 ImmoWertV).

RESTNUTZUNGSDAUER

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Für das 1977 erbaute Gebäude werden zeitnah durchzuführende Modernisierungsmaßnahmen (u.a. Heizungserneuerung, teilweise Innenausbau) unterstellt.

Unter Berücksichtigung der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen ergibt sich ein Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“.

Es wird eine modifizierte Restnutzungsdauer (§ 6 (6) ImmoWertV) von 38 Jahren zugrunde gelegt und das fiktive Baujahr 1981 unterstellt.

80 Jahre GND – 42 Jahre LA = **38 Jahre RND**.

Anmerkung: Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das Modell nach der aktuellen ImmoWertV, Anlage 2, verwendet, welches der Orientierung zur Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen bei der Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer dient.

WERTMINDERUNG WEGEN ALTERS

Die Alterswertminderung erfolgt **linear**; siehe auch Sprengnetter Bd. 3., 3.02.1.

SACHWERT-/MARKTANPASSUNGSFAKTOR

Der Gutachterausschuss („Östlicher Rhein-Neckar-Kreis“ in Sinsheim) hat regionale Sachwertfaktoren abgeleitet.

Im Immobilienmarktbericht 2021 kann man, bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 310.000,- €, für freistehende EFH/ZFH mit einem Bodenrichtwertniveau bis 99,- €/m², einen Sachwertfaktor von ca. 0,9, mit einem Bodenrichtwertniveau von 100,- bis 199,- €/m² von ca. 1,1 ablesen. Der durchschnittliche Gebädefaktor (ohne Bodenwertanteil) liegt, laut Immobilienmarktbericht „Östlicher Rhein-Neckar-Kreis“ 2021, für Eigenheimgrundstücke mit vergleichbarer Standardstufe bei Ø rd. 1.000,- €/m² Wohnfläche (bei 150 m² Wohnfläche, Anpassung bei abweichender Wohnungsgröße Faktor rd. 0,97).

Angeforderte Vergleichswerte aus der Kaufpreissammlung (Auswertung 2022/23, 10 Objekte mit vergleichbarer Standardstufe im Gebiet „Östlicher Rhein-Neckar-Kreis“) belaufen sich für Einfamilienhäuser auf rd. 1.484,- €/m² bis rd. 2.561,- €/m² (Ø rd. 1.973,- €/m²).

Der Sachwertfaktor wurde mit 0,77 bis 1,43 (Ø 1,02) ausgewertet.

Anzumerken ist, dass Lage der Objekte überwiegend nicht mit der Lage des Bewertungsobjekts vergleichbar ist.

Unter Würdigung der Marktentwicklung (laut Gutachterausschuss hat sich ab dem Sommer 2022 ein Abwärtstrend der Immobilienpreise ergeben), der Lage, der Art, der Ausstattung und des Zustands des Gebäudes und der in der Wertermittlung vorgenommenen Wertabschläge für „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“, wird beim vorläufigen Sachwert keine Marktanpassungszu-/abschlag vorgenommen. Es wird ein Sachwertfaktor von **1,0** als angemessen erachtet.

BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Hier sind die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend zu berücksichtigen.

Diese Besonderheiten sind in Abzug zu bringen, da diese Investitionen wertermittlungsstichtags(- bzw. kaufzeitpunkts)nah vom Erwerber zusätzlich zum Kaufpreis aufzubringen sind (wie z.B. Aufwendungen zur Beseitigung eines Instandhaltungszustaus, Baumangels oder Bauschadens. Hierzu gehören auch Modernisierungsaufwendungen, die beim Ansatz der NHK und RND als bereits durchgeführt unterstellt werden.). Als Abschlag werden die Beträge angesetzt, wie sie auch bei der Preisbildung am Grundstücksmarkt berücksichtigt werden.

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Sinne der §§ 6 und 8 ImmoWertV erfolgt eine Wertminderung aufgrund des Zustands der baulichen Anlagen, die hier mit einem Wertabschlag von geschätzt pauschal rd. - **75.000,- €** (Unterhaltungs-, Reparatur-, Modernisierungszustand den normalen (altersbedingten) Zustand übersteigend, notwendige Unterhaltungs-/ Modernisierungs-/ Schadensbeseitigungsmaßnahmen) berücksichtigt wird.

Anmerkung zur Wertminderung:

Ob ein neuer Eigentümer sämtliche aufgeführten Arbeiten und mögliche Modernisierungen erledigt, ist von den jeweiligen individuellen Vorstellungen und Möglichkeiten abhängig. Im Hinblick beispielsweise auf die Installationen, Fassade, Fenster, das Dach sowie den Innenausbau wird jeder seine individuellen Vorstellungen haben. Da insgesamt kaum beurteilt werden kann, welche Arbeiten ein marktüblich handelnder Eigentümer vornimmt, kann die Wertminderung aufgrund des Zustands der baulichen Anlagen nur grob geschätzt werden.

Gebäudezustand und -ausstattung sowie kleinere Mängel und Schäden sind im Übrigen im Ansatz der Herstellungskosten und der Alterswertminderung mit enthalten.

Die von mir gewählte Wertminderung beruht auf durchschnittlichen Erfahrungswerten der einschlägigen Fachliteratur, die weder der einfachen noch der stark gehobenen Kategorie entstammen. Sie wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt. Es wird vorausgesetzt, dass das Gebäude nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurde.

Anmerkung: Gegebenenfalls zukünftige Vermögensvorteile, z.B. durch Förderungen, können in diesem Gutachten nicht berücksichtigt werden. Sie sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Des Weiteren erfolgt ein Risikoabschlag aufgrund der fehlenden Baulastabsicherung und dinglichen Absicherung der Erschließung des Grundstücks von ca. 5 % - 10 % vom ermittelten Bodenwert (Wertabschlag angenommen mit - 5.000,- €).

Aufgrund der Besonderheiten im Gebiet - aus dem Anbindungsvertrag ergeben sich Baubeschränkungen/Verpflichtungen - wird die Marktnachfrage eingeschränkter gesehen und ein Wertabschlag von geschätzt ca. - 5 % am vorläufigen marktangepassten Sachwert als angemessen erachtet.

4.3.2 Einfamilienwohnhaus

(Differenzierte Sachwertermittlung auf der Grundlage der „Normalherstellungskosten 2010“, Anlage 4, ImmoWertV 2021)

4.3.2.1 Wohnhaus

Berechnung der Bruttogrundfläche

Die Ermittlung der Bruttogrundfläche wurde von der Sachverständigen anhand der vorliegenden Baupläne aus 1977 durchgeführt.

Diese Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277, 1987) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Gebäude	Geschoss	Länge in m ca.	Breite in m ca.	Geschoss- anzahl	Fläche in m ² ca.
Wohnhaus	KG	8,96	10,21	1	91,48
	EG	9,03	10,28	1	92,83
	DG	9,66	10,28	1	99,25
					284

Bruttogrundfläche (BGF) rd. 284 m²

Fiktives Baujahr des Gebäudes: 1981

Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten 2010“, Anlage 4 ImmoWertV

Mischtyp:
 Einfamilienhäuser, freistehend
 Typ 1.01 Keller-, Erd-, voll ausgebautes Dachgeschoss
 und
 Einfamilienhäuser, freistehend
 Typ 1.31 Erd-, Ober-, voll ausgebautes Dachgeschoss

			Ausstattung					Gewichtung
			1	2	3	4	5	100 %
	1.01	EFH freist.	655	725	835	1.005	1.260	50%
	2.01	DHH / REH	615	685	785	945	1.180	
	3.01	RMH	575	640	765	885	1.105	
	1.31	EFH freist.	720	800	920	1.105	1.385	50%
	2.31	DHH / REH	675	750	865	1.040	1.300	
	3.31	RMH	635	705	810	975	1.215	
			688	763	878	1.055	1.323	100%
inkl. Zweifamilienhauszuschlag (Vorrichtungen im DG vorhanden)			722	801	921	1.108	1.389	105%

Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe erfolgt auf der Basis der Beschreibung der Gebäudestandards aus Anlage 4 der ImmoWertV.

Diese beziehen sich ebenfalls auf das Jahr 2010 sind abhängig von folgenden Merkmalen:

- Außenwände
- Dach
- Fenster und Außentüren
- Innenwände und -türen
- Deckenkonstruktion und Treppen
- Fußböden
- Sanitäreinrichtungen
- Heizung
- Sonstige technische Ausstattung

Im vorliegenden Fall ergibt sich nachfolgende Wertung im Sinne der Anlage 4 der ImmoWertV:

Standardmerkmal	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Außenwände	1				
Dach		1			
Fenster und Außentüren		1			
Innenwände und -türen	1				
Deckenkonstruktion und Treppen		1			
Fußböden			1		
Sanitäreinrichtungen				1	
Heizung (unterstellt)					1
Sonstige technische Ausstattung		1			
Kostenkennwert für Gebäudeart:	722	801	921	1.108	1.389
	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²

- Über die Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale ergibt sich folgender gewogener Kostenkennwert:

Standardmerkmal	Wägungsanteil %	Anteil am Kostenkennwert €/m ²	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23	166	0,23
Dach	15	120	0,30
Fenster und Außentüren	11	88	0,22
Innenwände und -türen	11	79	0,11
Deckenkonstruktion und Treppen	11	88	0,22
Fußböden	5	46	0,15
Sanitäreinrichtungen	9	100	0,36
Heizung	9	125	0,45
Sonstige technische Ausstattung	6	48	0,12
Ergebnisse (gewogene Summen):	100	860	2,2

- Ausstattungsstandard: Stufe 2 (2,2)

Kostenkennwert im Basisjahr 2010
(inkl. Baunebenkosten)

860,- €/m²

➤ Korrekturen und Anpassungen

- Es muss berücksichtigt werden, dass sich die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten auf das Jahr 2010 beziehen, der Wertermittlungsstichtag jedoch im Jahr 2023 liegt.

Korrektur wegen der Baupreisentwicklung:

- Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (Basisjahr 2010 = 100) 178,3
- Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag: 21.12.2023
 $860,- \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 178,3 / 100 = \text{rd.}$ 1.533,- €/m² BGF

Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag ohne besondere Bauteile:

- Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten
 $284 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 1.533,- \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$ 435.372,- €

➤ Besondere Bauteile

Herstellungswert der besonderen Bauteile:
 Außentreppe, Markise, geschätzt rd. + 5.000,- €

Herstellungswert des Gebäudes zum Wertermittlungsstichtag: 440.372,- €

- Wertminderung wegen Alters (linear) Gesamtnutzungsdauer (geschätzt) 80 Jahre
- wirtschaftliche Restnutzungsdauer (geschätzt) 38 Jahre
- 53 % des Herstellungswerts - 233.397,- €

Gebäudezeitwert Wohnhaus (inkl. Baunebenkosten) **206.675,- €**

4.3.2.2 Garage mit Öllagerraum

Berechnung der Bruttogrundfläche

Die Ermittlung der Bruttogrundfläche wurde von der Sachverständigen anhand der vorliegenden Grundrisspläne durchgeführt.

Diese Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277, 1987) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Gebäude	Geschoss	Länge in m	Breite in m	Geschossanzahl	Bruttogrundfläche in m ² ca.
Garage	KG	10,21	3,68	1	37,52
					38

Pauschalierte Sachwertschätzung zum Zeitwert (inkl. Baunebenkosten) rd.: 15.000,- €

Berechnung:

NHK-Gebäudetyp 14.1, Garagen in Massivbauweise:
 BGF 38 m² x NHK 485,- €/m² (Ausstattungsstandard 4) x BPI 1,783
 x 0,47 (Alterswertminderung 53 % bei GND 80 J./ RND 38 J.)

Gebäudezeitwert Garage (inkl. Baunebenkosten)	15.000,- €
---	-------------------

4.3.2.3 Zusammenfassung der vorläufigen Sachwerte

Wert der baulichen und sonstigen Anlagen

➤ Gebäudezeitwerte

1. Wohnhaus	206.675,- €
2. Garage	<u>+ 15.000,- €</u>

Gebäudewerte insgesamt (inkl. Baunebenkosten)	221.675,- €
---	-------------

➤ Außenanlagen

Die Außenanlagen werden bei vergleichbaren Objekten in der Regel prozentual mit 4% bis zu 8% der Gebäudewerte veranschlagt und berücksichtigt. Die Außenanlagen (inkl. Pool, Gartenhäuschen) des Bewertungsobjektes werden mit 10 % der Gebäudewerte bewertet.

10 % aus 221.675,- € = rd.	22.168,- €
----------------------------	------------

Zeitwert der Außenanlagen	<u>+ 22.168,- €</u>
---------------------------	---------------------

Wert der baulichen und sonstigen Anlagen (inkl. Baunebenkosten)	243.843,- €
---	-------------

Bodenwert des Grundstücks	<u>+ 70.000,- €</u>
---------------------------	---------------------

Vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt (Bodenwert + Wert der baulichen und sonstigen Anlagen, inkl. Baunebenkosten)	313.843,- €
--	--------------------

4.3.2.4 Anpassung an den Grundstücksmarkt

Vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	313.843,- €
---	-------------

Sachwertfaktor (siehe Erläuterung unter Pkt. 4.2.1)	<u>x 1,0</u>
---	--------------

Marktangepasster vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt (ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale) (rd. 1.800,- €/m ² Wohnfläche)	313.843,- €
---	-------------

➤ Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

- Wertminderung wegen Unterhaltungsstau (stichtagsnahe Investitionen, inkl. Baunebenkosten unterstellt – eine differenzierte Untersuchung und Kostenermittlung wird empfohlen)

Unterhaltungs-, Modernisierungs-, Reparaturstau den normalen (altersbedingten) Zustand übersteigend, notwendigste Investitionen, Wertabschlag geschätzt ca.	- 75.000,- €
---	--------------

- Wirtschaftliche Wertminderung

GUTACHTEN über den Verkehrswert (i. s. d. § 194 BauGB) für das mit einem Einfamilienhaus mit Garage bebaute Grundstück, Hammerau-Ringweg 11, 74889 Sinsheim-Weiler

Wertabschlag aufgrund der fehlenden Baulastabsicherung und dinglichen Absicherung der Erschließung des Grundstücks, geschätzt ca. 5 % - 10 % vom ermittelten Bodenwert, ca.	- 5.000,- €
Wertabschlag aufgrund der Baubeschränkungen/Verpflichtungen im Gebiet, geschätzt ca. 5 % vom vorläufigen marktangepassten Sachwert, rd.	<u>- 15.000,- €</u>
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale insgesamt	<u>- 95.000,- €</u>
Sachwert des Grundstücks	218.843,- €
(rd. 1.260,- €/m ² bez. auf ca. 174 m ² wohnwertabhängige Wohnfläche)	<u>rd. 220.000,- €</u>

4.4 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertverfahren ist in § 27ff ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen wird im Ertragswertverfahren auf Grundlage des Ertrages (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Anteils) ermittelt. Die zur Ertragswertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

ERTRAGSVERHÄLTNISSE

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem marktüblich zu erzielenden jährlichen Reinertrag auszugehen (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV). Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Dabei ist der Reinertrag um den Betrag zu mindern, der sich durch die allgemeine Verzinsung des Bodenwerts ergibt (§ 28 ImmoWertV). Der um diesen Betrag verminderte Reinertrag ist mit dem mit dem jeweiligen Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer des Gebäudes zu kapitalisieren (§ 28 ImmoWertV in Verbindung mit § 34 ImmoWertV).

ROHERTRAG

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbare Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Der Ermittlung des Rohertrags sind nicht die tatsächlichen Mieten, sondern die marktüblich zu erzielenden Mieten zugrunde zu legen (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV).

BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

Die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Bewirtschaftungskosten umfassen die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis (§ 32 ImmoWertV).

LIEGENSCHAFTSZINSSATZ

Liegenschaftszinssätze (§ 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BauGB) sind Zinssätze, mit denen der Verkehrswert im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV). Er wird regelmäßig aus Marktdaten (Kaufpreise und den ihnen zugeordneten Reinerträgen) abgeleitet. Welcher Zinssatz (Liegenschaftszinssatz) der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objekts und der zum Wertermittlungstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnisse.

WIRTSCHAFTLICHE RESTNUTZUNGSDAUER

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV).

GESAMTNUTZUNGSDAUER

Auch hier ist die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer GND gemeint - nicht die technische Standdauer, die natürlich wesentlich länger sein kann (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV).

BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen. Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen (§ 6 Abs. 2 und § 8 Abs. 3 ImmoWertV).

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören im Wesentlichen vorhandene Baumängel und Bauschäden. Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden bestimmt sich nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungstichtag erforderlichen Kosten.

Weiterhin können auch eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen sowie besondere Ertragsverhältnisse besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale darstellen.

4.4.1 Erläuterung der Wertermittlungsansätze

ROHERTRAG

Marktüblich erzielbare Miete:

Es handelt sich hier um ein Anwesen in dezentraler Lage Sinsheims (Stadtteil Weiler, Siedlung Hammerau).

Lt. Auswertung (Stand 2023) des Gutachterausschusses Sinsheim auf der Grundlage von Mietpreiserhebungen in Lagen mit vergleichbaren Bodenrichtwertniveau, beträgt der mittlere Mietwert bei einfachem Ausstattungsstandard (Standardstufe 1,5) 4,95 €/m², bei mittlerem Ausstattungsstandard (Standardstufe 2,5) 6,10 €/m².

Im Grundstücksmarktbericht wurde eine Mietpreisspanne in Lagen mit einem BRW-Niveau von 50,- bis 199,- €/m² von 4,70 bis 7,70 €/m² (Ø 6,20 €/m²) angegeben.

Unter Berücksichtigung der einfachen Wohnlage, des Baujahres, der Größe, der Art, Ausstattung und des Zustands des Wohnhauses (notwendigste Investitionen zur Nachhaltigkeit der Miete unterstellt), wird die marktüblich erzielbare Miete, bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und normaler Unterhaltung, auf rd. **5,75 €/m²** (rd. 1.000,- €/Monat, inkl. Gartennutzung), bezogen auf die wohnwertabhängige Wohnfläche (siehe Pkt. 4.4.2), geschätzt. Für die Garage wird ein Mietansatz von **30,- €/Monat**, für die 3 Stellplätze (2 östlich, 1 südlich) von insgesamt **45,- €/Monat** (15,- € pro Stellplatz) als angemessen erachtet.

BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

Die (nicht umlegbaren) Bewirtschaftungskosten setzen sich, in Anlehnung an Anlage 3 ImmoWertV, aus folgenden Faktoren zusammen:

- Verwaltungskosten durchschnittlich auf ca.	3 %
- Instandhaltungskosten, durchschnittlich auf rd. 14,60 €/m ² Wohnfläche, inkl. Garage ca.	20 %
- Mietausfallwagnis durchschnittlich auf ca.	2 %
insgesamt	rd. 25 %

des jährlichen Rohertrages geschätzt.

LIEGENSCHAFTSZINSSATZ

Der zentrale Gutachterausschuss („Östlicher Rhein-Neckar-Kreis“ in Sinsheim) hat regionale Liegenschaftszinssätze abgeleitet.

Laut Immobilienmarktbericht „Östlicher Rhein-Neckar-Kreis“ 2021 beläuft sich der Liegenschaftszinssatz für Ein-/ Zweifamilienhäuser, bei einem Bodenrichtwertniveau von 50,- bis 199,- €/m², auf durchschnittlich 2,2 % (Standardabweichung ± 1,1).

Die Auswertung der angeforderten Vergleichswerte aus der Kaufpreissammlung (Auswertung 2022/23, 10 Objekte mit vergleichbarer Standardstufe im Gebiet „Östlicher Rhein-Neckar-Kreis“) ergab eine Liegenschaftszinssatz-Spanne von - 0,81 % bis 2,32 % (Mittelwert 1,05 %).

Vergleichswerte:

Liegenschaftszinssätze für freistehende Einfamilienhäuser belaufen sich, zum Vergleich, lt. IVD-Bewertungshilfe, Stand Jan. 2023, auf 1,0 bis 4,0 %.

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage der für das Bewertungsgrundstück nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten und der Restnutzungsdauer des Gebäudes bestimmt.

Unter Würdigung der Marktentwicklung (laut Gutachterausschuss hat sich ab dem Sommer 2022 ein Abwärtstrend der Immobilienpreise ergeben), der Lage, der Art und der Restnutzungsdauer, wird für das Objekt ein Liegenschaftszinssatz von **1,75 %** als angemessen erachtet.

GESAMTNUTZUNGSDAUER

Die übliche Gesamtnutzungsdauer ergibt sich aus der Bauweise und ist deshalb „wertermittlungstechnisch“ den Normalherstellungskosten zuzuordnen. Dem Objekt wird eine Gesamtnutzungsdauer von **80 Jahren** (Garage wie Wohnhaus) zugeordnet (siehe auch Anlage 1 ImmoWertV).

RESTNUTZUNGSDAUER

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

Für das 1977 erbaute Gebäude werden zeitnah durchzuführende Modernisierungsmaßnahmen (u.a. Heizungserneuerung, teilweise Innenausbau) unterstellt.

Unter Berücksichtigung der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen ergibt sich ein Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“.

Es wird eine modifizierte Restnutzungsdauer (§ 6 (6) ImmoWertV) von 38 Jahren zugrunde gelegt und das fiktive Baujahr 1981 unterstellt.

80 Jahre GND – 42 Jahre LA = **38 Jahre RND**.

Anmerkung: Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das Modell nach der aktuellen ImmoWertV, Anlage 2, verwendet, welches der Orientierung zur Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen bei der Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer dient.

BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Hier sind die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend zu berücksichtigen.

Diese Besonderheiten sind in Abzug zu bringen, da diese Investitionen wertermittlungsstichtags(- bzw. kaufzeitpunkts)nah vom Erwerber zusätzlich zum Kaufpreis aufzubringen sind (wie z.B. Aufwendungen zur Beseitigung eines Instandhaltungsstaus, Baumangels oder Bauschadens. Hierzu gehören auch Modernisierungsaufwendungen, die beim Ansatz der Miete und RND als bereits durchgeführt unterstellt werden.). Als Wertabschlag werden die Beträge angesetzt, wie sie auch bei der Preisbildung am Grundstücksmarkt berücksichtigt werden (marktübliche Zu- bzw. Abschläge nach § 8 (3) ImmoWertV).

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Sinne der §§ 6 und 8 ImmoWertV erfolgt eine Wertminderung aufgrund des Zustands der baulichen Anlagen, die hier mit einem Wertabschlag von geschätzt pauschal rd. - **75.000,- €** (Unterhaltungs-, Modernisierungsstau den normalen (altersbedingten) Zustand übersteigend, notwendige Unterhaltungs-/ Modernisierungs-/ Reparaturmaßnahmen) vom marktangepassten (durch LSZ) Ertragswert als angemessen erachtet wird (siehe auch Ausführungen unter Pkt. 4.3.1).

Gebäudezustand und -ausstattung sowie kleinere Mängel und Schäden sind im Übrigen im Ansatz der Herstellungskosten und der Alterswertminderung mit enthalten.

Anmerkung: Gegebenenfalls zukünftige Vermögensvorteile, z.B. durch Förderungen, können in diesem Gutachten nicht berücksichtigt werden. Sie sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Des Weiteren erfolgt ein Risikoabschlag aufgrund der fehlenden Baulastabsicherung und dinglichen Absicherung der Erschließung des Grundstücks von ca. 5 % - 10 % vom ermittelten Bodenwert (Wertabschlag angenommen mit - 5.000,- €).

Aufgrund der Besonderheiten im Gebiet - aus dem Anbindungsvertrag ergeben sich Baubeschränkungen/Verpflichtungen - wird die Marktnachfrage eingeschränkter gesehen (Wertabschlag geschätzt ca. - 5 % vom vorläufigen marktangepassten Sachwert = rd. -15.000,- € - siehe Sachwertermittlung).

4.4.2 Berechnung der Wohnflächen

Die Berechnung der Wohnfläche im EG und DG wurde aus der Bauakte übernommen. Wohnwertabhängig wurde die Terrasse im EG zu ¼ ihrer Fläche hinzugerechnet. Die ausgebauten Räumlichkeiten im UG, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts genügen, werden in Abhängigkeit ihrer Qualitätsmerkmale (einfacher als die der Wohnräume im EG und DG) wohnwertabhängig zu 75 % ihrer Fläche hinzugerechnet.

Diese Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV, DIN 277, ehem. II. BV, DIN 283) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Wohnflächen (wohnwertabhängig)

Geschoss	Raum	Länge	Breite	Faktor	Raumgröße	Größe insges.
		in m ca.	in m ca.	Raum	in m² ca.	in m² ca.
KG	Hobby-/ Abstellraum	4,06	6,02	0,75	18,32	36
	Hobby-/ Abstellraum	3,44	4,06	0,75	10,46	
	Sauna/Bad	2,77	3,36	0,75	6,97	
EG (s.u.)					80	89
	Terrasse zu 1/4	3,68	10,28	0,25	9,44	
DG (s.u.)					49	49
Insgesamt ca.						174

Wohnflächen: (Quelle: Bauakte)

BERECHNUNG DER WOHNFLÄCHE NACH DIN 283

WEBER-FERTIGHAUS TYP 100-9/34/30/180

ERDGESCHOSS:

Diele :	3.63	x	4.3	=	15.66	
	./.	1.93	x	1.25	=	2.42
	./.	3.19	x	0.95	=	3.03
						= 10.21 m²
W C :	1.13	x	1.81			= 2.05 m²
Flur :	2.44	x	1.13			= 2.76 m²
Bad :	2.37	x	3.06	=	7.26	
	./.	0.80	x	0.12	=	0.10
						= 7.16 m²
Eltern :	3.69	x	4.31			= 15.92 m²
Wohnen :	6.19	x	4.31	=	26.71	
	+	3.69	x	1.87	=	6.92
	./.	0.56	x	0.40	=	0.22
						= 33.41 m²
Küche :	3.69	x	2.44			= 9.00 m²
ERDGESCHOSS INSGESAMT :						= 80

DÄCHGESCHOSS :

Hauswirtschaftsraum:	1.31	x	2.38	=	3.12	
+ 1/2 x	0.84	x	2.38	=	1.00	
						= 4.12 m²
Bad :	2.56	x	2.44	=	6.25	
+ 1/2 x	0.84	x	2.44	=	1.02	
						= 7.27 m²
Kind :	1.93	x	3.69	=	7.14	
+ 1/2 x	0.84	x	3.69	=	1.55	
						= 8.69 m²
Diele :	3.18	x	2.38	=	7.58	
+ 1/2 x	0.84	x	2.38	=	1.00	
	+	1.13	x	1.25	=	1.41
						= 9.99 m²
Kind 2 :	1.93	x	3.69	=	7.14	
+ 1/2 x	0.84	x	3.69	=	1.55	
						= 8.69 m²
Kind 3:	2.56	x	3.69	=	9.45	
+ 1/2 x	0.84	x	3.69	=	1.55	
	./.	0.56	x	0.40	=	0.22
						= 10.78 m²
DÄCHGESCHOSS INSGESAMT :						= 49
GESAMTE WOHNFLÄCHE						130

4.4.3 Ertragswert

Die Ertragswertermittlung wird auf Grundlage der für das Bewertungsobjekt marktüblich erzielbaren (Netto-Kalt-) Miete durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV).

- Nettokaltmiete (marktüblich erzielbare Miete)

Mieteinheit	Wohn-/Nutzfläche		Nettokaltmiete	
	m ² rd.	€/m ² rd.	monatlich	jährlich
			€ rd.	€
Wohnhaus	174	5,75	1.000,-	12.000,-
Garage			30,-	360,-
3 Stellplätze			45,-	540,-
jährliche Nettokaltmiete	174	5,75	1.075,-	12.900,-

jährliche Nettokaltmiete (Rohertrag)	12.900,- €
➤ Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt in v.H. der Nettokaltmiete = 25 %	<u>- 3.225,- €</u>
➤ jährlicher Reinertrag	9.675,- €
➤ Reinertrag des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist)	
Liegenschaftszinssatz x Bodenwert	
1,75 % x 70.000,- €	<u>- 1.225,- €</u>
➤ Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	8.450,- €
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Gebäude (geschätzt) rd. 38 Jahre	
➤ Barwertfaktor bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 38 Jahren (geschätzt) und 1,75 % Liegenschaftszinssatz	<u>x 27,586</u>
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	233.102,- €
Bodenwert	<u>+ 70.000,- €</u>
Vorläufiger Ertragswert	303.102,- €
Marktanpassung - im Liegenschaftszinssatz berücksichtigt	
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	303.102,- €
➤ Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	
– Wertminderung wegen Unterhaltungsstau (stichtagsnahe Investitionen, inkl. Baunebenkosten unterstellt – eine differenzierte Untersuchung und Kostenermittlung wird empfohlen)	
Unterhaltungs-, Modernisierungs-, Reparaturstau den normalen (altersbedingten) Zustand übersteigend, notwendige Investitionen, Wertabschlag geschätzt ca.	- 75.000,- €
– Wirtschaftliche Wertminderung	
Wertabschlag aufgrund der fehlenden Baulastabsicherung und dinglichen Absicherung der Erschließung des Grundstücks, geschätzt ca. 5 % - 10 % vom ermittelten Bodenwert, ca.	- 5.000,- €

GUTACHTEN über den Verkehrswert (i. s. d. § 194 BauGB) für das mit einem Einfamilienhaus mit Garage bebaute Grundstück, Hammerau-Ringweg 11, 74889 Sinsheim-Weiler

Wertabschlag aufgrund der Baubeschränkungen/Verpflichtungen im Gebiet, geschätzt ca. 5 % vom vorläufigen marktangepassten Sachwert, rd.	<u>- 15.000,- €</u>
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale insgesamt	<u>- 95.000,- €</u>
Ertragswert insgesamt	208.102,- €
	rd. 210.000,- €

4.5 Verkehrs-/Marktwert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden am Wertermittlungstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt werden, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der Sachwert wurde mit **rd. 220.000,- €** ermittelt.
Er wird durch den Ertragswert gestützt.

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus mit Garage bebaute Grundstück, Hammerau-Ringweg 11, 74889 Sinsheim

Gemarkung: Weiler

Flurstück: 4643

wird zum Wertermittlungstichtag 21.12.2023 insgesamt mit rd.

220.000,- €

in Worten: **Zweihundertzwanzigtausend EURO**

geschätzt wird.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt.
Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Hirschberg, 29.01.2024

Andrea Draxler, Dipl.-Ing. (FH) Freie Architektin

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Anlage 1: **Rechtsgrundlagen** und **DIN-Normen** zur Verkehrswertermittlung

BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 6 des BauLPDigiGB vom 08. August 2023 (BGBl. I, Nr. 214)

BauNVO

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 176).

ImmoWertV 2021

Immobilienwertermittlungsverordnung - Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten vom 14. Juli 2021 BGBl. I S. 2805)

WertR 06

Wertermittlungsrichtlinien - Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 01. März 2006, einschließlich der Berichtigung vom 01. Juli 2006.

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 72)

LBO - Landesbauordnung

Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170)

WoFIV - Wohnflächenverordnung

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche, vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007

DIN 277

Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau, Ausgabe Juni 1987

GEG

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), gem. Art. 10 Abs. 1 Satz 1 am 1.11.2020 in Kraft getreten.

(Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sowie Eckpunkte für die künftige Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) verabschiedet am 8.9.2023)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 03. Mai 2012 (BGBl. I S. 958)

Anlage 2: Verwendete **Literatur** zur Wertermittlung

Wolfgang Kleiber

Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten
(Verkehrswerten), Beleihungswerten sowie zur steuerlichen
Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV
Bundesanzeiger Verlag

Sprengnetter, Dr. Hans Otto:

Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten
und sonstigen Wertermittlungen.

Band 1-2: Amtliche Texte

Band 3: Erforderliche Daten

Band 4: Formulare/ Schemata

Band 5-16: Lehrbuch und Kommentar

Loseblattsammlung

Eigenverlag Sinzig, Rechtsstand: November 2023

Kröll/Hausmann

Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung
von Grundstücken

4. Auflage 2011

Luchterhand Verlag

Rössler/Langner

Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten

8. Auflage 2004

Luchterhand Verlag

Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel

Baukosten 2020/21,

Instandsetzung /Sanierung/

Modernisierung/Umnutzung,

24. Auflage,

Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Essen,

Stand 2020/2021

Schmitz/Gerlach/Meisel

Baukosten 2020/21,

Bauen von Ein- und Mehrfamilienhäusern

22. Auflage,

Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Essen,

Stand 2020/2021

BKI

Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern

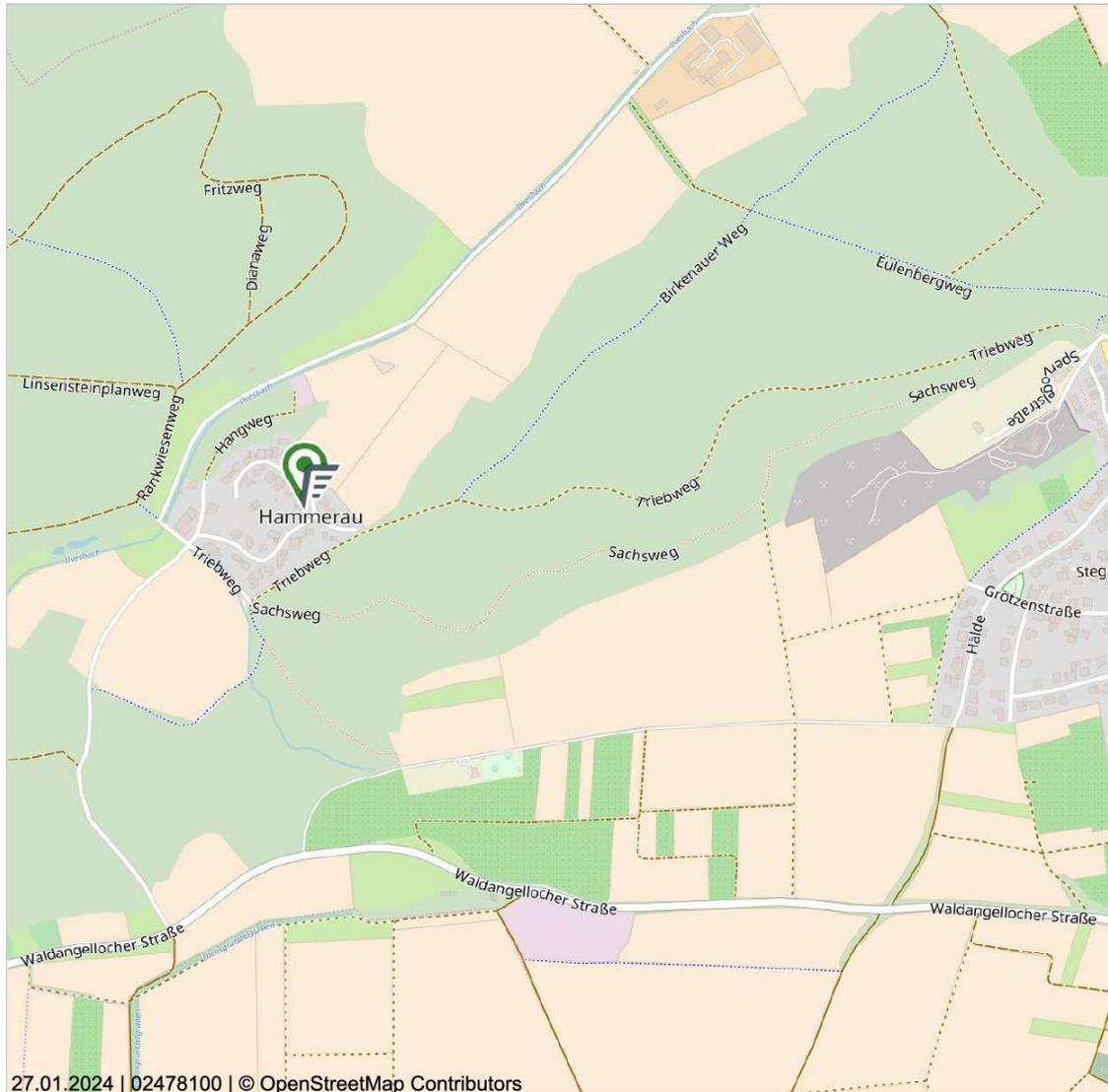
Baukosten 2023

Anlage 3: Auszug aus dem **Stadtplan** (nicht maßstabsgetreu), Kennzeichnung Bewertungsobjekt

Stadtplan on-geo
74889 Sinsheim , Elsenz, Hammerau - Ringweg 11



geoport



27.01.2024 | 02478100 | © OpenStreetMap Contributors
Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar
Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02478100 vom 27.01.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Seite 1

Quelle: on-geo GmbH Erfurt

Anlage 4: Auszug aus dem **Liegenschaftskataster** (nicht maßstabsgetreu)
(Standort  → Richtung der Aufnahme mit Fotonummer)



Quelle: Vermessungsbehörde Sinsheim

Anlage 5: **Fotos** (30 Fotos auf 5 Seiten)



1. Blick von Osten



2. Blick von Norden



3. Blick von Südwesten



4. Straßenansicht von Süden



5. Süd-Terrasse (über Garage)



6. Blick von Süden



7. Schwimmbadpumpe im Gartenhaus



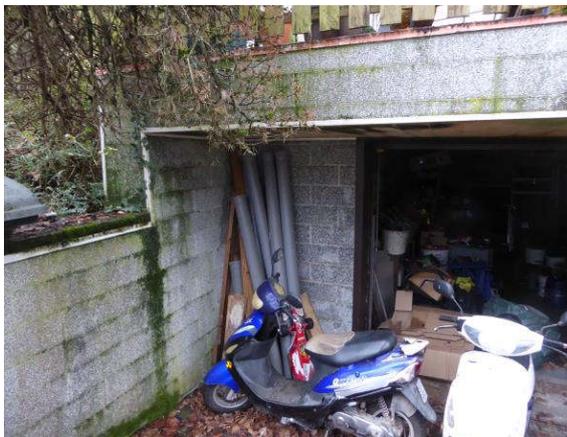
8. WC, Waschbecken im Gartenhaus



9. Stellplatz Süd



10. Nordfassade



11. Garage



12. Garage



13. Öllagerraum hinter der Garage



14. Ölzentralheizung im KG



15. Duschbad/Sauna im KG



16. Raum im KG



17. Elektro-Zählerkasten



18. Flur KG



19. Aufgerissene Decke nach Wasserschaden



20. Aufsteigende Feuchte



21. WC EG (aufgerissene Wand nach Wasserschaden)



22. Bad EG



23. Bad EG



24. Küche EG



25. Diele EG



26. Bad DG



27. Feuchte Bereich Kamin



28. Geschosstreppe

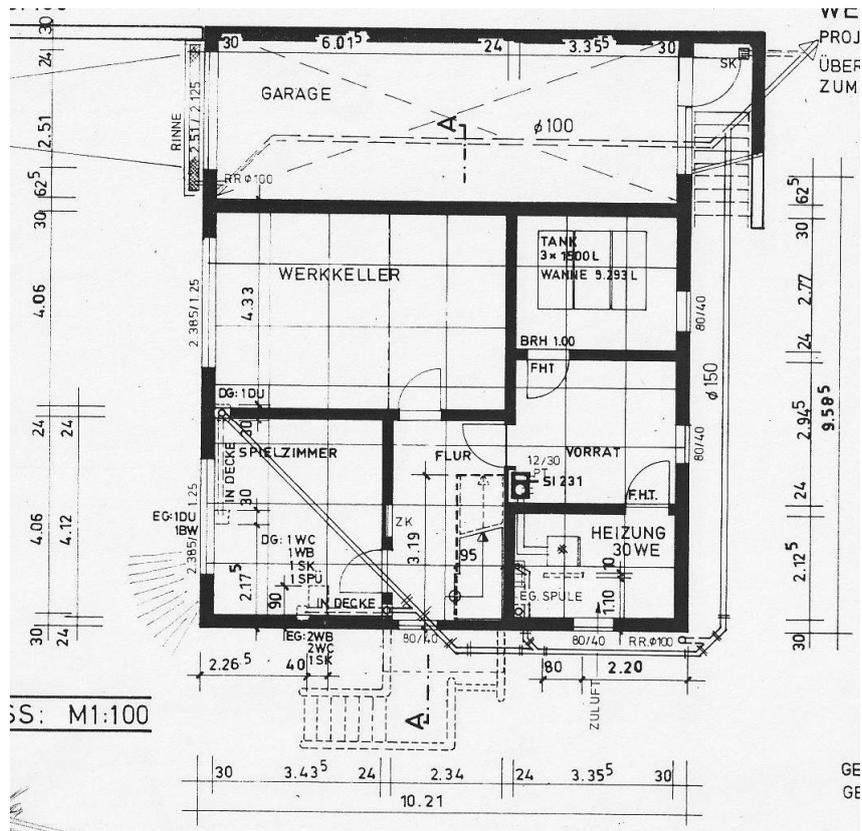


29. Terrasse

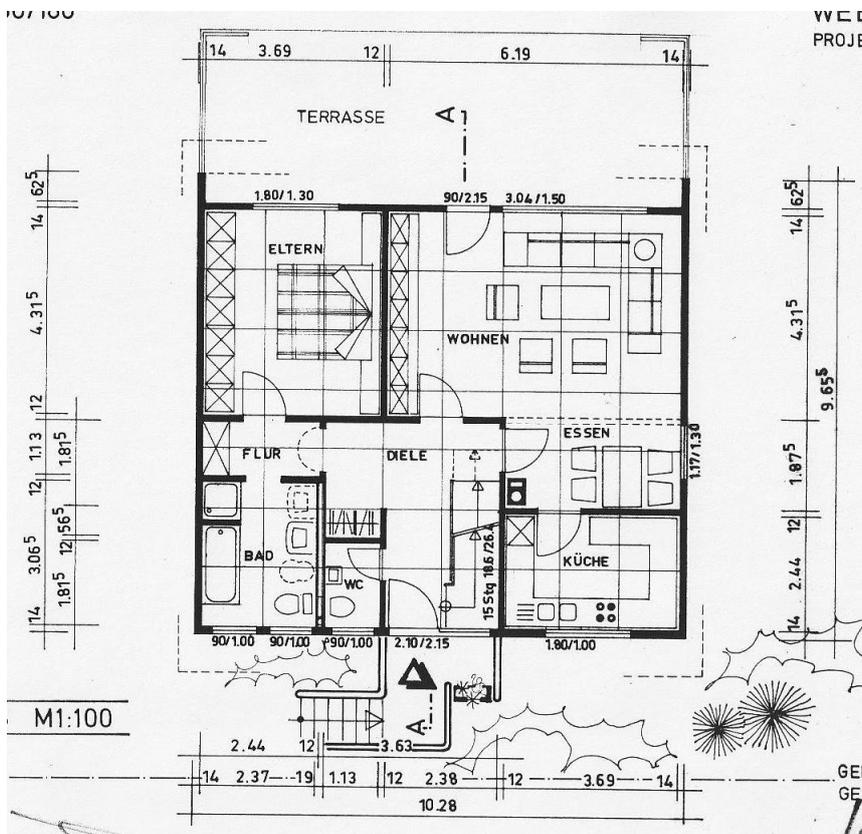


30. Provisorisch geflickte Dachrinne

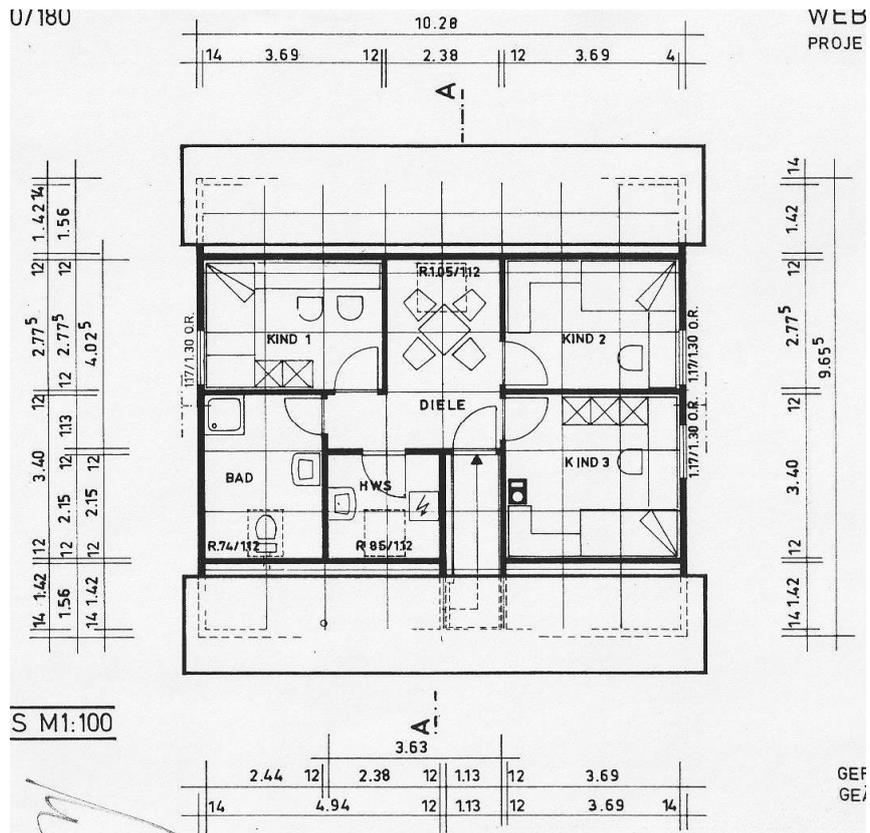
Anlage 6: **Baupläne aus 1977** (2 Seiten, nicht maßstabsgetreu)



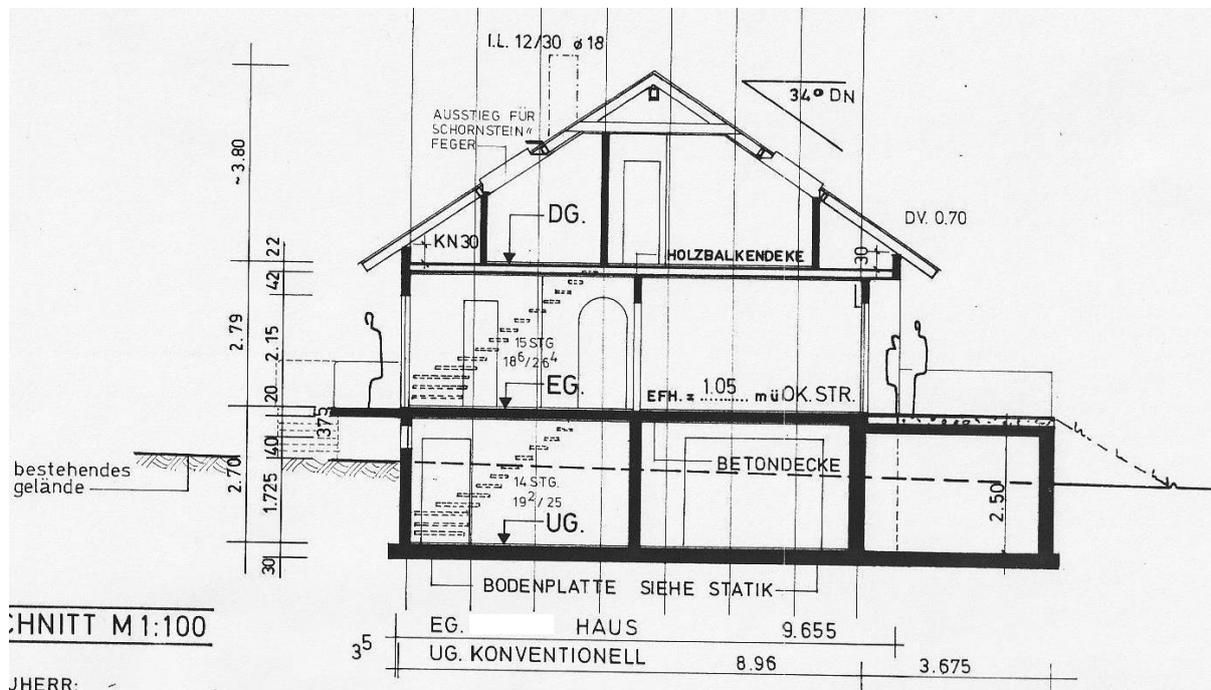
Kellergeschoss



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Schnitt

Quelle: Baurechtsamt Sinsheim