

GUTACHTEN

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



**Verkehrswert für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus
bebaute Grundstück in 74927 Eschelbronn, Kandelstraße 17 (Flst. 219),
unterstellt mietfrei und unbelastet, zum Wertermittlungsstichtag 28.05.2024:**

390.000 EURO

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

**Aktenzeichen des Auftraggebers: 2 K 60/23
Amtsgericht Heidelberg, Kurfürsten-Anlage 15, 69115 Heidelberg**

Dieses Gutachten besteht aus 72 Seiten. Es wurde in drei digitalen und drei gedruckten Ausfertigungen erstellt, davon ein digitales Exemplar für meine Unterlagen. Die Auslegung des Gutachtens hat in seiner Gesamtheit zu erfolgen, das Gutachten darf nur ungekürzt vervielfältigt werden, jede Veröffentlichung und jede Weitergabe an Dritte bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Sachverständigen.



ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN

Zusammenfassung zum Bewertungsgegenstand

Das Vollstreckungsgericht beim Amtsgericht Heidelberg hat nach § 74a Absatz 5 Satz 1 ZVG in einem **Zwangsversteigerungsverfahren** den Grundstückswert festzusetzen. Zur Vorbereitung der Verkehrswertfestsetzung wurde ich am 30.11.2023 mit der schriftlichen Gutachterstatung beauftragt. Gegenstand dieser Bewertung ist das mit einem Wohn- und Geschäftshaus nebst Anbau und Garagen bebaute Grundstück, belegen „Kandelstraße 17“ in Eschelbronn.

Das Objekt ist eingetragen im **Grundbuch** von Eschelbronn (Blatt 24845) und besteht aus dem Eigentum an dem 360 m² großen Flurstück 219 der Gemarkung Eschelbronn. In Abteilung II existiert zum Datum des Abrufs ein Zwangsversteigerungsvermerk.

Typologisch handelt es sich um ein unterkellertes Wohn- und Geschäftshaus mit zwei Vollgeschossen, einem ausgebauten Dachgeschoss und Spitzboden. Das Ursprungsbaujahr lässt sich aus den Baugenehmigungsunterlagen und der Außenbesichtigung nicht ableiten. Ich schätze es grob überschlägig auf Mitte der 1950er Jahre. Die älteste, bei der Gemeinde vorliegende Bauakte wurde anlässlich eines Umbaus im Jahr 1967 angelegt. Das Gebäude wurde mehrmals umgebaut und erweitert.

Eine Innenbesichtigung des Gebäudes wurde nicht ermöglicht. Nach dem äußeren Anschein verfügen die Gebäude und Außenanlagen über einen durchschnittlichen Instandhaltungszustand. Die Beurteilung der Innenbereiche kann mangels Zutritt nur nach Aktenlage erfolgen. Die **Wohn- und Nutzfläche** beträgt laut der Baugenehmigungsakte 432 m². Davon entfallen rd. 208 m² auf Gewerbeflächen im Unter- und Erdgeschoss (UG: 53 m², EG: 154 m²) und 224 m² auf Wohnflächen (3 Wohnungen) im Ober- und Dachgeschoss (OG links: 49 m², OG rechts: 93 m², DG: 82 m²). Bei der Wohnung im OG rechts wurde die Grundfläche der nicht überdachten Terrasse zur Hälfte als Wohnfläche angerechnet (77,44 m²/2=38,72 m²), der Ansatz eines Viertels wäre sachgerechter (77,44 m²/4=19,36 m²). Daraus ergibt sich eine korrigierte Wohnfläche der Wohnung im OG rechts von 74 m², eine korrigierte Gesamtwohnfläche von 205 m² sowie eine vermietbare Wohn- und Gewerbefläche von 413 m². Im südöstlichen Grundstücksbereich steht eine Garage mit einer Nutzfläche von etwa 30 m².

Das Bewertungsobjekt schien beim Ortstermin ungenutzt. Mangels Zutritt konnte nicht geprüft werden, ob dies zutrifft oder ob Eigennutzung oder eine Vermietung vorliegt.

Ergebnisse der Wertermittlung

Verkehrswert 390.000 € (unterstellt mietfrei und unbelastet)

Kennzahlen 1.086 €/m² Gebäudefaktor (vorl. marktangepasster Ertragswert/WF)
 15 % Bodenwertanteil (vorl. marktangepasster Ertragswert)
 11,6 Rohertragsfaktor
 25 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	10
2.3	Miet- und Nutzungsverhältnisse	13
3.	Beschreibung der baulichen Anlagen	14
3.1	Gebäude und Außenanlagen	14
3.2	Instandhaltungs- und Modernisierungszustand	17
3.3	Baukennzahlen und Flächenanalyse	20
3.4	Wirtschaftliche Folgenutzung/Verwertungspotenzial	22
4.	Grundstücksmerkmale	25
5.	Ermittlung des Verkehrswerts	26
5.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	26
5.2	Bodenwertermittlung	27
5.3	Ertragswertermittlung	30
6.	Verkehrswert des Bewertungsobjekts	38
6.1	Verfahrenswahl und Begründung	38
6.2	Plausibilitätsprüfung	38
6.3	Wertfeststellung	39
7.	Baulast und weitere Feststellungen	39
7.1	Baulast	39
7.2	Weitere Feststellungen	39
8.	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung (Auswahl)	41
9.	Verzeichnis der Anlagen	42

Abkürzungen

Abs.	Absatz	MEA	Miteigentumsanteil
BGF	Bruttogrundfläche	o.g.	oben genannten
bzw.	beziehungsweise	rd.	rund
Flst.	Flurstück	RND	Restnutzungsdauer
GFZ	Geschossflächenzahl	tlw.	teilweise
GRZ	Grundflächenzahl	u.a.	unter anderem
i.d.R.	in der Regel	u.U.	unter Umständen
insbes.	insbesondere	vgl.	vergleiche
i.S.d.	im Sinne des	WF	Wohnfläche
i.V.m.	in Verbindung mit	WE	Wohneinheit
i.W.	im Wesentlichen	WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
m.A.n.	meiner Auffassung nach	z.B.	zum Beispiel



1. Allgemeine Angaben

Mit Beschluss des Amtsgerichts Heidelberg, Kurfürsten-Anlage 15, 69115 Heidelberg, vom 30.11.2023 wurde ich beauftragt, in einem Zwangsversteigerungsverfahren den Verkehrswert des Beschlagnahmeobjekts 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 Eschelbronn, Blatt 24845, Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 1

Gemarkung	Eschelbronn
Flurstück	219
Lage	Kandelstraße 17
Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche
Größe	360 m ²

Wertermittlung/Ortstermin und Arbeitsunterlagen

Als Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag zur Feststellung der hier maßgeblichen Verhältnisse und Grundstücksmerkmale wurde das Datum der **Ortsbesichtigung** bestimmt. Der für Dienstag, den 28.05.2024, vorgesehene Ortstermin wurde am 08.05.2024 durch Einwurfeinschreiben angekündigt. Zu diesem Termin erschien eine Vertreterin des betreibenden Gläubigers; die jedoch keinen Zutritt zum Beschlagnahmeobjekt ermöglichen konnte. Der Schuldner erschien nicht.

Es wurde eine angemessene Wartezeit eingehalten und mehrmals an der Hauszugangstür an der Kandelstraße geklingelt, ohne dass eine Reaktion erfolgte. Eine **Innenbesichtigung** war daher nicht möglich. In der Folge konnten die Aufbauten nur von außen besichtigt werden und auch nur, soweit sie einsehbar waren. Für die Ausstattung und den Zustand müssen in der Bewertung Sachverhalte unterstellt, Annahmen getroffen und Risikoabschläge angebracht werden.

Der Gläubiger hat mir verschiedene Auskünfte und Objektunterlagen zur Verfügung gestellt, insbesondere die Baugenehmigungsunterlagen. Alle weiteren **Arbeitsunterlagen** wurden von mir beschafft; u.a. Informationen zum Bauplanungs-/Bauordnungsrecht, zum Grundstücks-/Gebäudebestand aus Bau-/ Grundakten bzw. öffentlich Registern sowie Grundstücksmarktdaten. Zudem habe ich die Außenanlagen und die Gebäudeteile von außen fotografiert.

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 Außenbesichtigung möglich war. Für nicht einsehbare Bereiche, insbesondere die Innenbereiche der Aufbauten, wird die Übereinstimmung mit sonstigen Objektmerkmalen, mit baujahrestypischen Ausführungen bzw. mit vorliegenden Informationen unterstellt. Teilabschnitte können daher abweichend ausgeführt/unvollständig beschrieben sein.

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

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

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

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

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

Gutachtenverwendung und Haftungsausschluss

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



2. Beschreibung des Grundstücks

2.1 Lage- und Grundstücksmerkmale

Gemeinde Eschelbronn

Die **Gemeinde Eschelbronn** liegt im östlichen Teil des Rhein-Neckar-Kreises und ist Teil der Metropolregion Rhein-Neckar. Das flächenmäßig kleine Gemeindegebiet befindet sich am nördlichen Rand des Kraichgauer Hügellandes am Schwarzbach, einem Nebenfluss der Elsenz. Eschelbronn liegt etwa 10 km von Sinsheim, 25 km von Heidelberg und jeweils 40 km von Mannheim bzw. Heilbronn entfernt. In der Region ist Eschelbronn wegen der früher dort ansässigen Möbelproduktionsstätten als „**Schreinerdorf**“ bekannt.

Von 1945 bis zur Mitte der 1960er Jahre wurden vorwiegend westlich und südlich des alten Ortes größere **Neubauf Flächen** besiedelt. In den 1970er Jahre folgte ein größeres Areal im Nordwesten zur Bahnlinie hin sowie ein kleineres Gebiet im Osten, das in den 1980er Jahren großflächig erweitert wurde. Industrie- und Gewerbeflächen wurden in den 1990er Jahren westlich entlang des Schwarzbachs sowie nördlich und jenseits der Bahnlinie am Fuß des Dorsbergs ausgewiesen. Den Ortskern von Eschelbronn bildet der Marktplatz, an dem die Kandelstraße, die Oberstraße, die Neidensteiner Straße, die Schlossstraße und die Bahnhofstraße zusammentreffen.

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

Bevölkerung und demografische Entwicklung in Eschelbronn

Eschelbronn zählt **2.758 Einwohner (31.12.2022)**, verteilt auf 1.114 Haushalte (2022), womit die mittlere Haushaltsgröße rund 2,48 Personen beträgt.² Die Gemeinde ist **gering besiedelt** und liegt außerhalb eines definierten Verdichtungsraums. Der durchschnittliche jährliche **Wanderungssaldo** zwischen 2017 und 2022 beläuft sich für Eschelbronn auf 27 Personen. Damit weist die Gemeinde im Vergleich zur nationalen Entwicklung Zuwanderungstendenzen auf. Auf der Kreisebene (Wanderungen über die Kreisgrenze) fallen im Jahr 2022 insbesondere die Altersklassen 30-49 und 0-17 mit den höchsten Wanderungssaldi von 3.203 bzw. 2.929 Personen und die Altersklassen 65+ und 50-64 mit den tiefsten Wanderungssaldi von 291 bzw. 346 auf.³

Prospektiv rechnet das BBSR im Rahmen seiner regionalen **Prognosen** auf Ebene des Landkreises mit einer Veränderung der Bevölkerung von 2021 bis 2040 um 4,4 % bzw. 23.900 Personen (Deutschland: 2,6%). Bei den Haushalten wird mit einer Veränderung von 5,1 % bzw. einer Zunahme von 13.099 Haushalten gerechnet (Deutschland: 4,8 %).⁴ 34,5 % der ansässigen Haushalte zählten 2022 zu den oberen **Schichten** (Deutschland: 34,0 %), 36,0 % zu den mittleren Schichten (Deutschland: 35,7 %) und 29,5 % zu den unteren Schichten (Deutschland: 30,3 %).⁵

¹ Vgl. Gemeinde Eschelbronn, Internet-Darstellung unter www.eschelbronn.de sowie die sehr ausführliche Darstellung der Gemeinde in dem Wissensportal Wikipedia unter <https://de.wikipedia.org/wiki/Eschelbronn>.

² Vgl. Fahrländer AG, Gemeindecheck Wohnen: Gemeinde Eschelbronn, Seiten 2, 4.

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

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

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

Lebensphasen 2021 ⁶	Gemeinde	DE	Δ (in %p.)
Junger Single (Alter: bis 34 Jahre)	5,8 %	8,1 %	-2,3
Mittlerer Single (Alter: 35-54 Jahre)	7,3 %	9,7 %	-2,4
Älterer Single (Alter: 55+ Jahre)	14,9 %	19,3 %	-4,4
Junges Paar (Alter: bis 34 Jahre)	3,9 %	4,3 %	-0,4
Mittleres Paar (Alter: 35-54 Jahre)	4,4 %	5,0 %	-0,7
Älteres Paar (Alter: 55+ Jahre)	16,5 %	18,2 %	-1,7
Familie mit Kindern (altersunabhängig)	35,6 %	25,1 %	10,5
Eielfernfamilie (altersunabhängig)	8,4 %	7,8 %	0,6
Wohngemeinschaft (altersunabhängig)	3,2 %	2,5 %	0,7

Bei den **Lebensphasen** fällt auf, dass in Eschelbronn Singles unterrepräsentiert sind. Eschelbronn weist hingegen einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Familien mit Kindern auf.

Wohnungsbestand

	2017	2022	Δ
Wohnungsbestand ⁷	1.209	1.270	5,0 %
davon Einfamilienhäuser	406	455	12,1 %
EFH-Quote	33,6 %	35,8 %	2,2 %p.
Wohnungen mit 1 Raum	14	14	0,0 %
Wohnungen mit 2 Räumen	66	72	9,1 %
Wohnungen mit 3 Räumen	219	218	-0,5 %
Wohnungen mit 4 Räumen	233	241	3,4 %
Wohnungen mit 5+ Räumen	677	725	7,1 %
Leerstandsquote		6,1 %	
Mittlere Bautätigkeit (2017 - 2022)		1,0 %	

Ende 2022 wies Eschelbronn einen **Wohnungsbestand** von 1.270 Einheiten auf. Dabei handelte es sich um 455 Einfamilienhäuser und 815 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die Einfamilienhausquote liegt damit bei rd. 35,8 %, einem im bundesweiten Vergleich (30,0 %) überdurchschnittlich hohen Wert. Mit 22,7 % handelt es sich in der Mehrheit um Wohnungen mit 5 Räumen. Auch Wohnungen mit 4 Räumen (19,0 %) und 7+ Räumen (17,6 %) machen einen hohen Anteil am Wohnungsangebot aus. Die mittlere Bautätigkeit zwischen 2017 und 2022 fiel, gemessen am Wohnungsbestand, mit 0,96 % höher aus als in Deutschland (0,61 %). Dies entspricht insgesamt einer Fertigstellung von 70 Wohnungen.⁸

Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte

Mitte 2023 wurden 518 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte (SvB) mit dem Arbeitsort Eschelbronn registriert. Gleichzeitig wurden 1.168 SvB mit dem Wohnort Eschelbronn gezählt. Damit beträgt der Pendlersaldo -650, welcher sich aus insgesamt 396 Ein- und 1.046 Auspendlern ergibt. Dabei hat sich Anzahl der SvB (Arbeitsort) seit 2018 um 10,7 % (Deutschland: 7,1 %) verändert. Es wurden im Jahresdurchschnitt 2023 insgesamt 65 Arbeitslose gemeldet. Gegenüber 2018 entspricht dies einer Veränderung von -5,6 %; auf nationaler Ebene ergab sich eine Veränderung von -4,5 %.⁹

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

⁷ Vgl. Fahrländer AG, Gemeindecheck Wohnen: Gemeinde Eschelbronn, Seiten 3, 11.

⁸ Vgl. Fahrländer AG, Gemeindecheck Wohnen: Gemeinde Eschelbronn, Seite 2.

⁹ Vgl. Fahrländer AG, Gemeindecheck Gewerbe: Gemeinde Eschelbronn, Seite 2, 4.

Quartier und Straße

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im **historischen Ortskern von Eschelbronn** an der Kandelstraße. Die Umgebung wird bestimmt durch eine inhomogene, zentralörtliche **Mischbebauung**, die aus ein- bis zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern, kleineren Mehrfamilienhäusern sowie Wohn- und Geschäftshäusern unterschiedlicher Baujahre stammt. Die Gebäude sind in offener oder halboffener Bauweise erstellt und haben häufig Nebengebäude im hinteren Grundstücksteil.

Die **Kandelstraße** ist rd. 200 m lang und eine Ortsstraße, die vom Marktplatz (Bahnhofstraße, Neidensteiner Straße und Schloßstraße), vorbei an der evangelischen Kirche, in südwestliche Richtung zur Brunnengasse und Durstbüttenstraße führt. Sie gehört zu den ältesten Straßen von Eschelbronn. An der nördlichen Gebäudeecke zweigt von der Kandelstraße eine **Sackgasse** ab, über welche die Gebäude Kandelstraße 11-15 erschlossen werden. Am Ende dieser Sackgasse gibt es einen Fußweg zur Neugasse hin. Über die Sackgasse sind auch die Garage und die Nebeneingänge des Bewertungsobjekts zu erreichen.

Infrastruktur

Die Distanz zum Bahnhof Eschelbronn beträgt rd. 750 m. Dieser Bahnhof ist in das Netz der S-Bahn-Rhein-Neckar integriert. Der sonstige **öffentliche Personennahverkehr** erfolgt über Buslinien des Verkehrsverbunds Rhein-Neckar. Die nächste Haltestelle (Eschelbronn, Post) ist etwa 150 m vom Bewertungsgrundstück entfernt. Die Distanz zum Flughafen Frankfurt beträgt rd. 107 km, die zum Flughafen Stuttgart etwa 115 km. Eschelbronn ist über die L549 sehr gut an den **überregionalen Fernverkehr** angebunden: Bundesautobahn A6 (Mannheim-Heilbronn) mit drei Anschlussstellen in Sinsheim sowie Bundesstraßen B45 (Sinsheim-Hanau) und B292 (Mosbach-Bad Schönborn).

Versorgungs- und Einkaufsmöglichkeiten bestehen in Form von Lebensmittelmärkten in Eschelbronn. Einzelne Fachgeschäfte befinden sich in Meckesheim und Waibstadt, Geschäfte mit einem größeren Angebot in Sinsheim sowie den Großstädten Heidelberg, Mannheim und Heilbronn. Die **medizinische Versorgung** erfolgt über in Eschelbronn praktizierende Ärzte; es existiert eine Apotheke und eine Zahnarztpraxis. Eschelbronn verfügt über eine **Kindertagesstätte** und mit der Schlosswiesenschule über eine Grundschule als offene Ganztageschule. Weiterführende **Schulen** bestehen in Waibstadt, Neckarbischofsheim und Sinsheim.

Wohn- bzw. Gewerbelage

Im Hinblick auf die (Folge-)Nutzung des Bewertungsobjekts und die planungsrechtliche Grundstücksausweisung sind sowohl die Lage für **gewerblich Zwecke** als auch für **Wohnzwecke** zu qualifizieren.

Es handelt sich um einen **Standort** im Ortszentrum der Gemeinde Eschelbronn mit einem inhomogenen Baugefüge. Die Mehrheit der Gebäude in der Umgebung ist alt. Sie stehen leer oder wurden modernisiert und dienen **freiberuflichen/gewerblichen Zwecken, Wohnzwecken oder sind gemischt genutzt**. Die Nähe zu Freizeit- und Naherholungsgebieten ist durchschnittlich. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und an das Straßenverkehrsnetz sind gut. Insgesamt liegen die Merkmale einer durchschnittlich fragten **Wohn- und Gewerbelage** vor.

Grundstücksmerkmale

Gegenstand der Bewertung ist das **Flurstück 219** der Gemarkung Eschelbronn; laut Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 19.08.2024 ergeben sich folgende Grundstücksverhältnisse.¹⁰

Gestalt/Form

Das Grundstück verfügt laut Grundbuchauszug über eine Größe von **360 m²**¹¹ und wird im Kataster unter der Anschrift „Kandelstraße 17“ geführt. Es handelt sich um ein Eckgrundstück mit **annähernd quadratischem Zuschnitt** und weitgehend **ebener Topografie**.

Grenzverhältnisse

Die **Straßenfront** zur nordwestlich verlaufenden Kandelstraße sowie zu der nordöstlich liegenden Sackgasse beträgt jeweils rd. 19,30 m. Die gegenüber liegende, südwestliche Grenze zum Flst. 215/1 (= Kandelstraße 19) misst etwa 21,20 m, die zu den südöstlich abgrenzenden Flst. 221 (=Kandelstraße 15) und 225/1 etwa 15,10 m. Die südliche Grenze, zum Flst. 218 hin, misst etwa 1,40 m; bei diesem Flurstück handelt es sich vermutlich um einen **verdolten Bach** in Richtung Neugasse.

Situierung¹²

Das Flurstück ist bebaut mit einem **unterkellerten, zweigeschossigen Wohn- und Geschäftshaus mit ausgebautem Dachgeschoss und darüber liegendem Spitzboden**, das über einen Haupteingang auf der nordwestlich liegenden Traufseite an der Kandelstraße erschlossen wird. Zwei Nebeneingänge (davon einer mit Rampe) zum Erdgeschoss des Gebäudes existieren auf der nordöstlichen Giebelseite (von der Sackgasse aus), ein weiterer zum Untergeschoss im Bereich der südlichen Gebäudeecke auf der südöstlichen Traufseite. Auf der südöstlichen Traufseite existiert ein **unterkellertes, eingeschossiger Anbau mit Flachdach**. Der Anbau ist über das Wohn- und Geschäftshaus erschlossen, zusätzlich besteht im Erdgeschoss auf der nordöstlichen Giebelseite ein Eingang. Im Bauwuch zu den südöstlich angrenzenden Flurstücken 221 und 225/1 steht eine **Garage** mit Flachdach und einer nach Nordosten hin verlängerten Überdachung. Die Garage hat eine Zufahrt von der Sackgasse aus und einen zusätzlichen Eingang auf der Garagenrückseite. Hinweise auf wertrelevante **Grenzbesonderheiten** wie Überbauten wurden mir nicht bekannt. Das Grundstück ist weitgehend überbaut. Nutzungstypologisch liegen i. W. **durchschnittliche Grundstücksverhältnisse** vor.

Erschließungszustand

Das Bewertungsgrundstück liegt an der öffentlichen Erschließungsanlage der „Kandelstraße“, einer vollständig ausgebauten Ortsstraße. Sie ist in dem betreffenden Abschnitt asphaltiert und zweistreifig, aber ohne Leitlinie. Beidseitig bestehen relativ schmale, asphaltierte oder gepflasterte Gehwege. Straßenlampen sind vorhanden. Die nordöstlich angrenzende Sackgasse ist gepflastert, hier sind keine Gehwege vorhanden; im Sackgassenbereich ist der gewidmete Straßensbereich nur sehr schmal, die Straße verläuft zumeist über die Grundstücke der Anrainer. Für die Wertermittlung des Bewertungsobjekts wird die Existenz der für die Bebauung erforderlichen Grundstücksanschlüsse sowie Ver-/Entsorgungsleitungen unterstellt, so dass das Grundstück als **voll erschlossen und erschließungsbeitragsfrei** einzustufen ist.

Umwelteinwirkungen/Geräuschmissionen

Durch die umliegenden Anliegerstraße, mit nur geringem Verkehrsaufkommen, ist nur mit geringen Verkehrsimmissionen zu rechnen. Auch beim Ortstermin habe ich die **Verkehrsimmissionen** nicht als störend empfunden. Eine weitergehende Erkundung/Beurteilung zu Umwelteinwirkungen erfolgt nicht (vgl. hierzu Ziffer 1/Leistungsabgrenzung).

¹⁰ Vgl. Anlage 3 des Gutachtens.

¹¹ Vgl. Anlage 1 des Gutachtens.

¹² Vgl. Anlage 3 des Gutachtens.

Hochwasserrisiko/Starkregengefährdung

Eschelbronn liegt in einer Geländemulde, in der mehrere Quellbäche zusammenlaufen. Nach der interaktiven **Hochwassergefahrenkarte** der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg liegt das Bewertungsgrundstück im Bereich der statistisch ermittelten möglichen Überflutungsflächen eines Extremhochwassers. Die Überflutungstiefe wird bei einem solchen Hochwasser mit 0,80 m angegeben.¹³ Aus der Gefährdungsklassen-Analyse von „GeoVeris“ ergibt sich die Gefährdungsklasse 2, wonach die statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 bis 200 Jahren besteht.¹⁴ Für eine vollständige Beurteilung des Hochwasserschutzes wird auf die zuständige Wasserbehörde verwiesen.

Nach den Angaben des Deutschen Zentrums für Luft- und Raumfahrt (DLR) besteht zudem eine starke Gefährdung durch **Starkregenereignisse**.¹⁵

Dem Hochwasserrisiko und der Starkregengefährdung des Bewertungsgrundstücks entsprechen viele Grundstücke der Bodenrichtwertzone, die Risiken sind daher **ausreichend im Bodenrichtwert berücksichtigt**.

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

2.2 Privat- und öffentlich-rechtliche Situation

2.2.1 Grundbuch

Amtsgericht Tauberbischofsheim, Grundbuch von Eschelbronn, Blatt 24845

Das Grundbuchzentralarchiv hat mir einen am 11.01.2024 abgerufenen Grundbuchausdruck übermittelt, der hier inhaltlich zugrunde gelegt wird. Das Bewertungsgrundstück ist im **Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1** gebucht.¹⁶ Nicht eingetragene Rechte, Aktivvermerke und Beschränkungen sind nicht bekannt.

Abteilung II des Wohnungsgrundbuchs

Zu Lasten des Bewertungsgegenstands bestand zum 11.01.2024 in **Abteilung II lfd. Nr. 3** des Grundbuchs ein Zwangsversteigerungsvermerk, der am 14.08.2023 eingetragen wurde.¹⁷ **Dem Vermerk wird in der Wertermittlung kein Werteinfluss zugemessen.**

Abteilung III des Wohnungsgrundbuchs

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

¹³ Vgl. Anlage 4.1 des Gutachtens.

¹⁴ Vgl. Anlage 4.1 des Gutachtens.

¹⁵ Vgl. Anlage 4.2 des Gutachtens.

¹⁶ Vgl. Anlage 1 des Gutachtens.

¹⁷ Wie vor.

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. Es existiert keine internetbasierte Darstellung des **Flächennutzungsplan** auf der Homepage der Gemeinde Eschelbronn; der Gemeindeverwaltungsverband Elsenzthal hat keine Homepage. In der schriftlichen Auskunft der Gemeinde Eschelbronn vom 10.01.2024 wird die Fläche ohne genauere Angaben als Bauland bezeichnet. Nach der Eigenart der Umgebung handelt es sich vermutlich um ein „ländliches Mischgebiet.“

Für den Bereich des Bewertungsgrundstücks liegt nach Angaben der Gemeindeverwaltung kein Bebauungsplan vor, so dass von einem **unbeplanten Innenbereich** auszugehen ist.¹⁸ Nach § 34 BauGB sind dort Vorhaben zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Weitere Erläuterungen und verbindliche Entscheidungen zur zulässigen Nutzung bzw. Bebauung können nur durch die zuständigen Bauaufsichtsbehörden erteilt werden.

Entwicklungszustand des Grundstücks

Je nach Stand der Bauleitplanung und Erschließung eines Grundstücks ergeben sich qualitative Unterschiede für den Entwicklungszustand. Das Flurstück 219 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 Flst. 219 wurden keine Hinweise auf 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.¹⁹ Anzeichen für ein Einzeldenkmal oder ein denkmalgeschütztes Ensemble liegen nicht vor.

2.2.3 Bauordnungsrecht

Bau- und Nutzungsgenehmigung

Beim Bauamt der Gemeinde Eschelbronn liegen die folgenden **Bauakten** zum Bewertungsgrundstück vor.

- 03/1967 Umbau einer Sparkasse, Genehmigungsstempel des Landratsamtes Sinsheim vom 06.03.1967
- 08/1970 Erweiterungsbau des Wohn- und Geschäftshauses, Genehmigungsstempel des Landratsamtes Sinsheim vom 03.08.1970

¹⁸ Schriftliche Auskunft der Gemeindeverwaltung Eschelbronn vom 10.01.2024.

¹⁹ Vgl. Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, Internetabfrage vom 21.08.2024.

- 05/1971** Nachtrag zum Erweiterungsbau, Genehmigungsstempel des Landratsamts Sinsheim vom 21.05.1971
- 04/1975** Dachgeschoss-Ausbau im Wohn- und Geschäftshaus, Genehmigungsstempel des Landratsamts Rhein-Neckar-Kreis, Kreisbauamt, Außenstelle Sinsheim, vom 30.04.1975

Eine Akte zu dem ursprünglichen Gebäude liegt mir nicht vor. Die ersten Baugenehmigungsunterlagen datieren aus **1967** und zeigen im Untergeschoss-Grundriss die Eintragungen „Tiefkühlanlage, 54 Fächer“ und „Abhängerraum“, im Erdgeschoss-Grundriss „Milch-Sammelstelle“, „Kühlraum“ und „Verkauf“. Wann das Gebäude ursprünglich errichtet wurde, konnte nicht ermittelt werden. Ich schätze das **Ursprungsbaujahr auf Mitte der 1950er Jahre**, möglicherweise gab es vorher einen Bau, auf dem aufgebaut wurde. Die Raumbezeichnungen lassen vermuten, dass sich im Gebäude Kühlräume für Anwohner und eine Milchsammelstelle befanden. Mit dem Baugesuch aus 1967 wurde ein Anbau um 3,62 m in südöstliche Richtung beantragt. In Bauplänen wird der Bestand üblicherweise in Schwarz, abzubrechende Bauteile werden in Gelb und neue Bauteile in Rot dargestellt. Ob der beantragte **Anbau** um 3,62 m realisiert wurde, kann nicht beurteilt werden. Bereits 3 Jahre später wurde eine Erweiterung an gleicher Stelle beantragt, jedoch um 5,00 m. Die 1967 beantragten Türöffnungen hätten 1970 nicht erneut beantragt werden müssen, andererseits hätten die 1967 errichteten Baulichkeiten als zu entfernende Bauteile dargestellt werden müssen. Diese Gründe sprechen eher dafür, dass der 1967 beantragte Anbau nicht ausgeführt wurde.

Mit dem **1970** beantragten **Anbau (um 5,00 m)** wurde eine Nutzung als Apotheke beantragt, **1971** in einem Nachtrag der **Anbau und die Vergrößerung der Garage**. Schließlich existiert ein Baugesuch aus **1975** zum **Ausbau des Dachgeschosses**.

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

Baulastenverzeichnis

Bauliche Anlagen, bei denen Kraftfahrzeugverkehr zu erwarten ist, dürfen nur errichtet werden, wenn **Stellplätze oder Garagen** in ausreichender Größe und in geeigneter Beschaffenheit hergestellt werden. Oftmals ist jedoch die Herstellung von Stellplätzen oder Garagen auf dem Baugrundstück nicht möglich. Gemäß § 37 Abs. 4 S. 2 LBO-BW ist es zulässig, die erforderlichen Stellplätze **mittels Baulast auf einem anderen Grundstück** nachzuweisen.

Grundstückseigentümer können also durch eine Erklärung gegenüber der Baurechtsbehörde diese **öffentlich-rechtliche Verpflichtung** zur Herstellung von Stellplätzen oder Garagen übernehmen. Solche sogenannten **Baulasten** sind auch gegenüber dem Rechtsnachfolger wirksam.

Die Gemeindeverwaltung hatte mir am 10.01.2024 mitgeteilt, dass es keine Baulasten zu Lasten oder zu Gunsten des Bewertungsgrundstücks existieren. In der Baugenehmigungsakte fand ich aber eine **Baulastenübernahme-Erklärung vom 09.01.1978**, wonach die Gemeinde Eschelbronn als Eigentümerin des Flst. Nr. 105 für sich und ihre Rechtsnachfolger die baurechtliche Verpflichtung übernommen hat, **auf dem Flst. 105 zwei Stellplätze für Kraftfahrzeuge** herzustellen und jederzeit uneingeschränkt und ungehindert zu Gunsten des Flst. 219 zur Verfügung zu stellen.²⁰ Das Bestehen der Baulast wurde mir am 23.08.2024 vom Hauptamtsleiter der Gemeinde bestätigt. Danach ist unter der **Ifd. Nr. 34 im Baulastenverzeichnis** der Gemeinde Eschelbronn eine Baulast vom 12.01.1978 vermerkt. Weitere Unterlagen oder Schriftverkehr konnten dort nicht eruiert werden.

²⁰ Vgl. **Baulastübernahmeerklärung vom 09.01.1978, Anlage 6.4** dieses Gutachtens.

Bei der Wertermittlung des durch eine Stellplatzbaulast **begünstigten Grundstücks** muss danach unterschieden werden, ob die Baulast zusätzlich durch eine **Grunddienstbarkeit** gesichert ist oder nicht. Nach der hier bekannt gewordenen Aktenlage ist das mit der Baulast belastete Flst. Nr. 105 nicht zusätzlich mit einer Grunddienstbarkeit belastet. Solche Baulasten haben keine privatrechtliche Wirkung zugunsten Dritter. Durch die Baulast wurden zwar die öffentlich-rechtlichen Hindernisse überwunden und der Begünstigte hat durch die Stellplatzbaulast einen Rechtsanspruch auf **Erteilung der Baugenehmigung** erhalten, er hat aber gegen den Besteller der Baulast kein subjektiv-öffentliches Recht auf Nutzung oder Duldung. Dieser Anspruch hätte nur durch eine privatrechtliche Vereinbarung geschaffen und durch eine Grunddienstbarkeit gesichert werden können, um auch Rechtsnachfolger zu binden.

Da es im Bewertungsfall an einer **durch eine Grunddienstbarkeit gesicherten privatrechtlichen Rechtsposition** fehlt, ist die tatsächliche Benutzung des belasteten Grundstücks nicht auf Dauer gesichert. Es ist denkbar, dass sich der mit der Baulast Belastete nicht an die Überlassung der Stellplätze gebunden fühlt und sie anderweitig nutzt oder nutzen lässt. Hier könnte es sein, dass der begünstigte Eigentümer des Bewertungsgrundstück Wertersatz an den Eigentümer des belasteten Flurstücks leisten muss, weil er durch die Nutzung ungerechtfertigt bereichert ist.

Abweichend davon hat das **OVG Koblenz mit Beschluss vom 06.11.2009** entschieden, dass eine tatsächliche Nutzungsmöglichkeit aus einer Stellplatzbaulast dem Baulastbegünstigten selbst dann einzuräumen ist, wenn der Baulastbegünstigte kein zivilrechtliches Nutzungsrecht an einem Stellplatz hat.²¹ Ob und wie sich diese Entscheidung auswirkt, ist ein rechtliches Problem, das von mir nicht abschließend beurteilt werden kann.

Die Stellplatzbaulast stellt die baurechtliche Voraussetzung für die vorhandene Bebauung her. Sie ist m.A.n. mit den Bewertungsansätzen für die tatsächliche Nutzung und Ausnutzung des Grundstücks hinreichend berücksichtigt.

2.3 Miet- und Nutzungsverhältnisse

Derzeitige Nutzung

Das Bewertungsobjekt schien beim Ortstermin ungenutzt. Mangels Zutritt konnte nicht geprüft werden, ob dies zutrifft oder ob Eigennutzung oder eine Vermietung vorliegt.

²¹ Vgl. OVG Koblenz, Beschluss vom 06.11.2009, Az.: 8 A 10851/09.

3. Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1 Gebäude und Außenanlagen

Vorbemerkung

Die nachfolgenden Beschreibungen basieren auf der Ortsbesichtigung und den Bauakten; 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 Innenräume** der Aufbauten ermöglicht. Die Besichtigung umfasste Teilbereiche der Gebäudehülle, soweit sie einsehbar war. Zum Ausbaugrad und zum Zustand von Innenräumen und Haustechnik liegen keine verlässlichen Angaben vor.



Typologische Gesamtkonzeption

Es existiert ein **vollständig unterkellertes Wohn- und Geschäftshaus** unbekanntes Baujahrs (vermutlich Mitte der 1950er Jahre). Das Gebäude hat **zwei Vollgeschosse, ein ausgebautes Dachgeschoss und darüber einen Spitzboden**. Nach Südosten hin wurde es um einen **unterkellerten und eingeschossigen Anbau mit Flachdach** erweitert. Daran wiederum wurde eine **Garage mit Überdachung des Zufahrtbereichs** angebaut. Nach den Bauakten bestehen im **Unter- und Erdgeschoss gewerbliche Flächen**, im **Ober- und Dachgeschoss sind Wohnungen** vorhanden. Ob diese Aufteilung noch existiert, kann nicht beurteilt werden.

3.1.1 Gebäudekonstruktion

Primärstruktur

Fassade/Rohbau

Erkenntnisse aus Bauakte und Außenbesichtigung: Fundamente nicht bekannt, vermutlich Beton-Streifenfundamente | Außenwände im Untergeschoss vermutlich aus Schalbeton, darüber Hohlblockmauerwerk | Fassaden verputzt und weiß gestrichen, vermutlich aus der Fassade vorstehende Geschossdecken und Gliederungselemente grünlich abgesetzt (denkbar, dass in Teilbereichen nachträglich eine geringe Dämmung auf die ursprünglichen Fassaden aufgebracht wurde) | Sockel beige-rötlich gefliest bzw. dunkel gestrichen | Innenwände vermutlich aus Mauerwerk (Hochlochziegel) | Geschossdecken über dem Unter-, Erd-, und bergeschoss als Beton-Massivdecken, über dem Dachgeschoss als Holzbalkendecke | **i.W. für die 1970er Jahre durchschnittlicher Ausstattungsstandard**

Dach/-eindeckung

Erkenntnisse aus Bauakte und Außenbesichtigung: Über dem Hauptgebäude Satteldach (nicht gesichert: Pfettendach mit zweifach stehendem Stuhl, Dachneigung etwa 41° | vorgehängte Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech | Dacheindeckung vermutlich aus grauen Betondachsteinen mit Anschluss an öffentlichen Kanal (ungeprüft) | etwa 0,50 m breite Dachüberstände auf den Traufseiten, mit dunkel gestrichenen Holzbrettern verkleidet | Flachdach über dem Anbau (als Dachterrasse genutzt) und der Garage, vermutlich aus Beton | **i. W. für die 1970er Jahre durchschnittlicher Ausstattungsstandard**

Geschoss-/Treppen

Erkenntnisse aus der Bauakte: Im ursprünglichen Wohn- und Geschäftshaus eine im Austritt gewendelte Treppe vom Unter- zum Erdgeschoss, durch Zwischenpodest unterbrochen, danach drei weitere Steigungen | darüber (vom Erd- zum Obergeschoss) ähnliche Geschosstreppe | zum nachträglich ausgebauten Dachgeschoss zweiläufige Geschosstreppe mit Zwischenpodest | im Bereich des Anbaus vom Unter- zum Erdgeschoss eine einläufige, im Antritt gewendelte Treppe | **es wird ein durchschnittlicher Ausstattungsstandard unterstellt**

Hauseingang/Fenster

Erkenntnisse aus Bauakte und Außenbesichtigung: Haupteingang zu ehemaliger Apotheke und zu den Wohnungen auf der Straßenseite, Tür zu den Wohnungen 5 m hinter der Außenfassade als Rückbau gestaltet, massive Hauseingangstreppe mit 5 Steigungen, Tritt- und Setzstufen mit beigefarbenem Tritt- und grauen Setzstufen, einseitig ein Handlauf | Eingangstür zur ehemaligen Apotheke als einflügelige Metall-Rahmentür mit zwei feststehenden Seitenelementen und Oberlicht, Drückerplatte, Profilzylinder, dahinter (in Richtung Hauseingangstür, von außen verkleidet) vermutlich ein Schaufenster | Haustür zu den Wohnungen als weiße Holz-Rahmentür mit Drahtglasfüllung, Türknauf und Profilzylinder | 1. Seiteneingang, zum „Verkaufsraum“ auf der nordöstlichen Giebelseite (Sackgasse): Eingangstreppe mit 2 Steigungen, Tritt- und Setzstufen aus Stein, einflügelige Metall-Rahmentür mit Glasausschnitt, zusätzliches Oberlicht, Drückgarnitur, Profilzylinder | seitlich im Zugangsbereich eine in die Wand eingelassene Briefkastenanlage mit 3 Briefkästen (aufgebrochen), 3 Klingeln und Gegensprechanlage sowie Lichtschalter | 2. Seiteneingang, zur „Milchsammelstelle“ auf dieser Giebelseite (Sackgasse): Rampe mit Eingangstreppe, 4 Steigungen, Steinbelag, an Giebelwand montierter Handlauf, einflügelige Metall-Rahmentür mit Drahtglasfüllung, Drückerplatte, Profilzylinder, Seitenteil mit Holzprofilen verkleidet | 3. Seiteneingang zum „Lager“ der ehemaligen Apotheke im Bereich des Anbaus, etwas niedrigere Rampe als bei der „Milchsammelstelle“ und von dieser durch Metallgeländer getrennt, Belag aus Waschbetonplatten | Vordach als Metallkonstruktion, einflügelige Metall-Rahmentür mit Drahtglasfüllung und Füllungsstäben, Drückerplatte, Profilzylinder, Klingel und Außenlampe | 4. Seiteneingang auf südöstlicher Traufseite an der südlichen Gebäudeecke, insgesamt 9 Steigungen, einflügelige Stahltür, Drückergarnitur, Profilzylinder |

im Sockelbereich straßenseitig 5 Metall-Kellerfenster mit Mäusegittern | auf der Gebäuderückseite im Untergeschoss des Anbaus ornamentverglaste Fenster mit Lichtschächten und Abdeckgittern | straßenseitig Fenster im Erd- und Obergeschoss nicht sichtbar, da durch Rollläden geschlossen | im Erdgeschoss an straßenseitiger nördlicher Gebäudeecke ein rd. 2,60 breites und 2,20 m hohes Schaufenster in Metallrahmen | außen beigefarbene Steinfensterbänke | an der Sackgasse zur „Milchsammelstelle“ und zum „Verkaufsraum“ Fenster mit Fenstergittern, Außenfensterbänke mit Fliesenbelag (ähnlich der Sockelverkleidung) | im Bereich des Anbaus, zum Garagendach hin, Oberlichter mit Fenstergittern | im Übrigen zumeist Holz- oder Kunststofffenster, vermutlich mit Isolierverglasung, Rollläden mit grauen Kunststoffpanzern oder grüne Klappläden | im Dachgeschoss auf den Dachflächen vermutlich acht Dachflächenfenster, auf südwestlicher Dachfläche zwei Fenster | **i. W. durchschnittlicher Ausstattungsstandard**

Sonstige Bauteile

Lichtschächte | **Hauseingangstreppe** auf Straßenseite und zum „Verkaufsraum“ | **Rampen** auf nordöstlicher Giebelseite zu „Milchsammelstelle“ und „Lager“ der ehemalige Apotheke | **Dachflächenfenster** | **Antenne** | **Dachständer** (vermutlich Eigentum des Stromanbieters) | verkleideter **Kaminkopf** | **Balkon** auf dem Flachdach des Anbaus | betonierter **Kellerzugangsbereich** mit Glattstrich und Betonmäuerchen entlang der südwestlichen Giebelseite/südlichen Gebäudeecke, zum Zugang des Innenhofs hin mit Metallgeländer gesichert | im Übrigen nicht bekannt

3.1.2 Innenausbau und Gebäudetechnik

Sekundär- und Tertiärstruktur

Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Für die nicht besichtigten und/oder nicht einsehbare Bereiche werden baujahrestypische bzw. üblicherweise modernisierte Ausführungsstandards unterstellt. Die nachfolgenden Beschreibungen stützen sich auf die Erkenntnisse aus der Außenbesichtigung.

Ausbau/Innentüren

nicht bekannt | **i. W. durchschnittlicher Ausstattungsstandard unterstellt**

Ausbau/Oberflächen

nicht bekannt | **i. W. durchschnittlicher Ausstattungsstandard unterstellt**

Ausbau/Sanitär

nicht bekannt | **i. W. durchschnittlicher Ausstattungsstandard unterstellt**

Ausbau/Küche

nicht bekannt | **i. W. durchschnittlicher Ausstattungsstandard unterstellt**

Heizung/Wasser

Öl-Einfüllstutzen auf nordöstlicher Giebelseite im Bereich der Rampe | nach der Bauakte: Ölbeheizte Zentralheizungsanlage und oberirdischer Stahltank mit 17.000 Litern Fassungsvermögen | Photovoltaikanlage auf der südöstlichen Dachfläche | im Übrigen nicht bekannt | **i. W. durchschnittlicher Ausstattungsstandard unterstellt**

Elektro/Lüftung

Stromeinspeisung über Dachständer | **i. W. durchschnittlicher Ausstattungsstandard unterstellt**

Besonderheiten und Zubehör

Photovoltaikanlage mit 4 Feldern auf südöstlicher Dachfläche | **Antennenanlage** | sonst nicht bekannt

Außenwohnbereich

Über dem Anbau im Obergeschoss großer **Balkon**, umlaufende Metall-Kastenrinne mit Fallrohr, Absturzsicherung durch Metallgeländer mit Handlauf und Füllung aus Blechprofilen, weitere Einzelheiten nicht bekannt

3.1.3 Garage

Garage im Bauwuch zu südlich angrenzenden Flurstücken 221 und 225/1, große, massiv errichtete Garage (Beton, Mauerwerk) | **Flachdach**, vermutlich aus Schalbeton | im Zufahrtsbereich in nordöstliche Richtung hin PKW-Stellplatz mit **Überdachung** | verzinktes, 4 m breites **Stahlschwingtor** auf der Nordost-Seite | einflügelige **Stahltür** auf der Garagenrückseite zum Hofbereich hin | im Übrigen nicht bekannt

3.1.4 Außenanlagen

PKW-Außenstellplätze

Vor der Garage ein durch das Garagendach überdachter **PKW-Stellplatz** (nur gemeinsam mit Garage nutzbar) | auf Grundstück selbst keine weiteren PKW-Außenstellplätze | auf gemeindeeigenem Grundstück (Flst. 105) **Stellplatzbaulast für 2 Stellplätze**

Außenanlagen/Zubehör

Garagenzufahrt mit Betonglattstrich | **Außenbereiche** zur Sackgasse hin mit Betonsteinen gepflastert | **Hofbereich** mit Belag aus Gehwegplatten oder betoniert | **Holzlege** im Hof hinter der Garage | **keine Einfriedungen** vorhanden | übliche **Grundstücksanschlüsse** unterstellt.

3.2 Instandhaltungs- und Modernisierungszustand

Modernisierungen umfassen solche Maßnahmen, die den Wohn-/Nutzwert oder Ressourcenverbrauch eines Gebäudes nachhaltig verbessern. **Instandhaltung** bezeichnet Maßnahmen, die zum Erhalt der Gebäudenutzung regelmäßig erforderlich sind. **Instandsetzung** beschreibt 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 den jeweiligen Umbaujahren konnte ich mangels Zutrittsmöglichkeit nicht bzw. nur sehr eingeschränkt feststellen.

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 auch der Instandhaltungs- und Unterhaltungszustand nur sehr eingeschränkt beurteilt werden.



Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass hier **kein Baumangel-/Bauschadensgutachten** erstellt wird; die Angaben zum Bauzustand sowie zu den Schäden/Mängeln sind nur unvollständig. Untersuchungen zu Standsicherheit, zu Ursachen von Feuchtigkeits-/Risschäden, zur Funktion technischer Anlagen/Installationen, zur Qualität von Wärme-/Brand-/Schallschutz, zu gesundheits-/umweltgefährdenden/biogenen Schadstoffen und zu tierischen Schädlingen erfolgen nicht. Solche Beurteilungen obliegen Fachspezialisten und sind hier nicht Auftragsgegenstand und geschuldet.

Fassaden/-flächen

Die **Gebäudehülle** stammt vermutlich aus dem Umbaujahr 1971, weitergehende technische, energetische oder dekorative Erneuerungen wurden nicht bekannt. Der Instandhaltungszustand ist knapp durchschnittlich. Es existieren übliche **Witterungsspuren**. Der **energetische Zustand** wurde seit dem Umbaujahr vermutlich nicht wesentlich verbessert.

Dach/-eindeckung

Auch der Dachbereich wurde **energetisch nicht bzw. kaum verbessert**. Im Übrigen herrschen Konstruktionen aus dem Umbaujahr vor. Beim **Dachgeschossausbau** wurden vermutlich nur Dachflächenfenster eingebaut, ohne weitere wertrelevante Verbesserungen vorzunehmen.

Fenster/-türen

Die Fenster und Fenstertüren, mit Ausnahme der **Schaufenster** im Erdgeschoss, wurden vermutlich nach dem Umbaujahr nochmals **erneuert**. Das Einbaujahr und weitere Einzelheiten zu den Fenstern wurden mir nicht bekannt.

Hauseingänge/Treppen

Die Hauseingangs- und Nebeneingangstüren stammen vermutlich aus dem Umbaujahr und entsprechen **nicht mehr heutigen Anforderungen**.

Innenausbau

Die **Raumoberflächen** (Fußböden, Wände und Decken) sind nicht bekannt, da das Gebäude nicht zu betreten war. Über die Ausführung und den Instandhaltungszustand ist sonst nichts bekannt geworden.

Sanitär/Küche

Die Sanitär- und Küchenausstattungen konnten nicht in Augenschein genommen werden.

Gebäudetechnik

Hinsichtlich der **Heizungs-, Elektro- und Sanitärinstallationen** war mangels Zutrittsmöglichkeit keine Inaugenscheinnahme möglich. Es ist plausibel anzunehmen, dass die Gebäudetechnik nicht aus dem Baujahr stammt und teilweise den Bedürfnissen angepasst worden ist. Über eine durchgreifende Modernisierung der Gebäudetechnik liegen keine Informationen vor. Auffallend auf einem Luftbild war die **Photovoltaik-Anlage**; Details dazu wurden mir aber nicht bekannt.

Außenanlagen

Die Außenanlagen sind **einfach gestaltet**. Sie befinden sich in einem etwas verfallenen Zustand. Ein Dichtigkeitsnachweis für die Grundleitungen liegt mir nicht vor.

Sonstiges

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

Energieausweis/energetische Qualität

Bei einem Verkauf oder einer Vermietung des Gebäudes muss potenziellen Käufern oder Mietern ein **Energieausweis** vorgelegt werden, ein Ausweis, der die energetische Einschätzung des Gebäudes dokumentiert. Ein **Energieausweis** liegt nicht vor. Im Rahmen dieses Gutachtens wird, aufgrund der Gebäudestruktur, von einem **schlechten energetischen Zustand** ausgegangen.

Das **Gebäudeenergiegesetz (GEG)** stellt auch für Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität, so dass sich ggfls. Nachrüstpflichten ergeben. Im Bewertungsfall handelt es sich um ein Bestandsgebäude, mit einem **vermuteten Ursprungsbaujahr aus der Mitte der 1950er Jahre, das um 1970 und 1975 umgebaut und erweitert** wurde. Diesbezüglich sind z.B. folgende Vorschriften zu beachten:

- Bei größeren Änderungen an Außenbauteilen müssen bestimmte Grenzwerte eingehalten werden (z.B. für die Wärmedurchgangskoeffizienten).
- Öl- und Gasheizkessel, die vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden oder älter als 30 Jahre alt sind, dürfen größtenteils nicht mehr betrieben werden.
- Ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, müssen gedämmt werden.
- Ungedämmte oberste Geschossdecken beheizter Räume müssen so gedämmt werden, dass ein bestimmter Wärmedurchgangskoeffizient nicht überschritten wird.

Für einige der aufgeführten Vorschriften gibt es Ausnahme- und Sonderregelungen. Eine genaue Analyse der energetischen Anforderungen, der Ausnahmen und Sonderregelungen sowie der daraus resultierenden Kosten kann nur durch einen entsprechenden Spezialisten angefertigt werden. Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung ist eine derartige Analyse nicht möglich.

Allerdings wurden sehr viele Gebäude des gleichen Baujahrs in der Vergangenheit bereits energetisch verbessert. Die Marktteilnehmer sind für energetische Themen sensibilisiert und werden bei dem Bewertungsobjekt einen Abschlag wegen des energetischen Zustands machen. Angesichts des großen Bauvolumens halte ich einen **Abzug von rd. 20.000 €** für angemessen. Dieser Betrag spiegelt nicht die tatsächliche Höhe der Kosten für eine energetische Sanierung wider, die sehr viel höher liegen, sondern nur den Betrag, um den Marktteilnehmer den Kaufpreis vermutlich mindern werden. Sie werden bei einem Erwerb auch Aspekte der Umnutzung und des Gebäudealters berücksichtigen.

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“.

Gesamtbeurteilung

Nach dem äußeren Eindruck befindet sich das Bewertungsobjekt in einem für das **Baualter von geschätzt 69 Jahren (Ursprungsbaujahr geschätzt um 1955)** durchschnittlichen Instandhaltungszustand. Allerdings gibt es in jedem durchschnittlichen Gebäude dieses Alters Bereiche mit einem unter- oder auch überdurchschnittlichen Zustand. Letzteres ist i.d.R. bei durchgeführten Modernisierungen der Fall. Ein übliches Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr 1955 hat in Teilbereichen immer auch ältere Ausstattungsmerkmale, die zumindest mittelfristig erneuerungsbedürftig sind. Für die Beurteilung des Werteeinflusses von Baumängeln und Bauschäden ist maßgeblich, wie sich das Gebäude aus der **Sicht üblicher Marktteilnehmer** darstellt.

Bei dem Bewertungsobjekt waren an den von außen sichtbaren Bauteilen der Gebäudehülle und an den Außenanlagen keine **Instandhaltungsdefizite** erkennbar. Ob solche im Innenbereich vorliegen, ist durchaus vorstellbar, war **im Rahmen der Außenbesichtigung aber nicht erkennbar**.

3.3 Baukennzahlen und Flächenanalyse

3.3.1 Grundstücks- und Gebäudekennzahlen

Grund- und Geschossflächenzahl (GFZ/GRZ)

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

• Grundfläche, rd.	276 m ²
• Geschossfläche, rd.	340 m ²
• Wertrelevante Geschossfläche, rd.	475 m ²

Grundstückskennzahlen (Grundstück: 360 m²)²² GRZ= 0,77/GFZ= 0,94/WGFZ: 1,32

Wohn- und Nutzfläche (WF/NF)

Die **Flächenansätze** orientieren sich an den vorhandenen Unterlagen (vgl. Abschnitt 1/Leistungsabgrenzung). Vom Bauamt der Gemeinde Eschelbronn habe ich eine Flächenermittlung des planenden Architekten erhalten. Dort wird die **Wohnfläche (Ober- und Dachgeschoss)** mit insgesamt rd. 224 m². Die Wohnfläche von 224 m² verteilt sich auf **zwei Wohnungen im Obergeschoss (Wohnung OG links: 49 m², Wohnung OG rechts: 93 m²)** und **eine Wohnung im Dachgeschoss mit 82 m²**. Der Balkon (Wohnung OG rechts) ist hälftig mit rd. 39 m² in der Wohnfläche enthalten. Da er **nicht überdacht** ist, halte ich eine wohnwertabhängigen Ansatz von einem **Viertel der Grundfläche** des Balkons eher für sachgerecht (74,44 m² x 0,25), das sind 19,36 m². Die Wohnfläche dieser Wohnung ändert sich in der Folge auf **rd. 74 m²** und die **Gesamtwohnfläche auf 205 m²**. Die **Gewerbefläche (Unter- und Erdgeschoss)** wird vom Architekten mit rd. 208 m² angegeben und verteilt sich auf **53 m² im Unter- und 154 m² im Erdgeschoss**.

Wohnfläche (3 Wohneinheiten), rd.	205 m²
Nutzfläche (1 Gewerbeinheit), rd.	208 m²
Summe	413 m²

3.3.2 Struktur- und Nutzwertanalyse

Nutzwertmerkmale

Bewertungsgegenstand ist ein Grundstück, das mit einem **Wohn- und Geschäftshaus** bebaut ist. Das Grundstück befindet sich in durchschnittlich nachgefragter Wohn- und Geschäftslage. Die Struktur- und Nutzwertanalyse erfolgt auf Basis der vorliegenden Grundrisse und Flächenberechnungen aus den Baugenehmigungsakten der Gemeinde. Da mir keine Möglichkeit für eine Innenbesichtigung eingeräumt wurde, kann die **tatsächliche bauliche** Ausführung hiervon abweichen.

²² Vgl. Anlage 5.3 des Gutachtens.

Aufteilung

Die Gesamtfläche liegt typologisch im durchschnittlichen Bereich. Das Gebäude ist geprägt durch den **funktionalen Baustil**, repräsentative Ansprüche hinsichtlich Architektur und Gestaltung sowie Grundrisse werden nicht erfüllt. Das Haus beinhaltet insgesamt **4 Nutzungseinheiten**: **1 Gewerbeeinheit** (Unter- und Erdgeschoss) und **3 Wohneinheiten** (zwei Wohnungen im Obergeschoss, eine im Dachgeschoss). Weil die Flächen von „Apotheke“ und „Milchsammelstelle“ in der Wohn- und Nutzflächenberechnung des planenden Architekten zusammengefasst sind und für die „Milchsammelstelle“ im Grundrissplan kein eigener Sanitärraum eingezeichnet ist, gehe ich davon aus, dass **beide Gewerbebereiche als Einheit** genutzt werden.

Laut den Grundrissplänen²³ umfasst die **Gewerbeeinheit im Untergeschoss**²⁴: Arzneimittelkeller, Lager und Labor und im **Erdgeschoss**: Apotheke, Lager, Toilette, Garderobe, Flur, Vorräum, Milchsammelstelle, Kühlraum und Verkaufsraum. Es ist nicht bekannt, ob seit Aufgabe des Apothekenbetriebs eine Umnutzung bzw. ein Umbau der Flächen erfolgte. In der Wohn- und Nutzflächenberechnung des planenden Architekten sind die Flächen von „Apotheke“ und „Milchsammelstelle“ zusammengefasst, im Grundriss ist aber keine Verbindung zwischen den Bereichen erkennbar. Im Plan wurde für die „Milchsammelstelle“ kein eigener Sanitärraum eingezeichnet. Ich gehe deshalb davon aus, dass **beide Gewerbebereiche als Einheit** genutzt wurden. Dem äußeren Anschein nach wirken die Flächen ungenutzt. Die Größen und Proportionen der **Gewerberäume** im Unter- und Erdgeschoss entsprechen nach den vorliegenden Bauplänen früher üblichen Anforderungen an Apotheken. Die „Milchsammelstelle“ scheint in den Funktionen dörflichen „Milchhäuschen“ zu entsprechen, wie sie früher existierten.

Die **Geschosshöhe** beträgt nach der Schnittzeichnung²⁵ im Untergeschoss 2,50 m, im Erdgeschoss 3,00 m, im Obergeschoss 2,75 m und im Dachgeschoss 2,50 m. Aufgrund der Anordnung der Nebeneingangstüren an der Sackgasse sowie der eingezeichneten Treppe zwischen Verkaufsraum und Milchsammelstelle gehe ich von **Höhendifferenzen** zwischen diesen beiden Räumen aus. Ein **Aufzug** zwischen Unter- und Erdgeschoss ist nicht eingezeichnet, so dass die Anbindung der UG-Flächen vermutlich nur über die **innliegende Treppe** erfolgt. Für eine Handelsnutzung sind Höhendifferenzen zwischen Gehweg und Ladenlokal nutzungs- und wertmindernd. Vermutlich werden diese Flächen nicht mehr als übliche Einzelhandelsnutzung genutzt werden, sondern eher von **handelsorientierten Dienstleistern oder Freiberuflern**. Eine **Umnutzung zu Wohnflächen** erscheint denkbar, dürfte wegen schwacher Belichtungsverhältnisse aber eher unwahrscheinlich sein.

Nach der Wohnflächenberechnung²⁶ des planenden Architekten sind **3 Wohnungen** vorhanden:

- **Obergeschoss links, 2-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad und Flur, ca. 49 m² groß**: Der Grundrissplan lässt nicht erkennen, ob das kleinere der beiden Zimmer (14,68 m², das andere Zimmer misst 15,76 m²) innerhalb der abgeschlossenen Wohnung liegt oder nur vom gemeinschaftlichen Treppenhausbereich aus zugänglich ist. Hier könnte es auch sein, dass es als gefangenes Zimmer angelegt wurde. Die Küche ist für heutige Verhältnisse relativ groß (12,51 m²). Das Badezimmer ist mit 3,52 m² Fläche sehr klein. Ein Zutritt zu dem an die Küche angrenzenden Balkon ist nach dem Geschossgrundriss nicht gegeben; er scheint ausschließlich der Wohnung im Obergeschoss rechts zugeordnet worden zu sein.
- **Obergeschoss rechts, 2-Zimmer-Wohnung mit Küche, Badezimmer, Abstellraum, Flur und großem Balkon, ca. 74 m² groß (93 m²)**: Alle Zimmer sind über einen zentral eingelegten Flur erreichbar. Die Zimmer (14,28 m² und 15,14 m²) sowie die Küche (11,62 m²) haben ähnliche Größen wie die Wohnung im Obergeschoss links; auch hier ist das Badezimmer nur klein (4,47 m²); es könnte ggfls. um den daran angrenzenden Abstellraum (4,20 m²) vergrößert werden.

²³ Vgl. Anlage 5.1 des Gutachtens.

²⁴ bei Verwendung der Bezeichnungen aus einer Nutzung als Apotheke/Milchsammelstelle.

²⁵ Vgl. Anlagen 5.1 und 5.2 des Gutachtens.

²⁶ Vgl. Anlage 5.5 des Gutachtens.

- Vorteilhaft wirkt sich bei dieser Wohnung der große **Balkon** auf dem Flachdach des Anbaus aus; er hat nach der Wohnflächenberechnung eine Grundfläche von 77,44 m² und ist zur Hälfte als Wohnfläche berücksichtigt worden (38,72 m²). Wegen der fehlenden Überdachung wird die anteilige Wohnfläche auf 19,36 m² (77,44 m² x 0,25) reduziert, was für eine Wohnung mit einem Innenbereich von rd. 54 m² weiterhin groß ist. Für 2-Zimmer-Wohnungen mit einem Balkon in dieser Größenordnung ist eine höhere Miete marktüblich.
- **Dachgeschoss, 3-Zimmer-Wohnung mit Küche, Badezimmer, Abstellraum und Flur, 82,42 m² groß:** Das Wohnzimmer ist mit 14,77 m² für heutige Anforderungen sehr klein, die beiden übrigen Zimmer und die Küche haben übliche Größen. Für eine 3-Zimmer-Wohnung ist ein 5,36 m² messendes Badezimmer eher klein. Auffallend und zu groß bemessen ist der 15,71 m² große Flurbereich, der um einen Abstellraum mit 7,09 m² ergänzt wird.

Die **Belichtung** erfolgt im Unter- und Obergeschoss durch üblich dimensionierte Fenster. Im Erdgeschoss bestehen wegen der großen Raumtiefen und der dichten Bebauung auf dem Bewertungs- und den Nachbargrundstücken eher schwache Belichtungsverhältnisse. Im Dachgeschoss haben augenscheinlich nur die beiden Zimmer auf der nordöstlichen Giebelseite normale Fenster, die übrigen Räume verfügen vermutlich über Dachflächenfenster. Die **Aussichten** sind i. W. von der angrenzenden Nachbarbebauung und Aussichten auf den Straßenraum geprägt.

Grundstück

Nutzungstypologisch existiert eine übliche **Grundstücksgröße**. Es sind kleine nicht **überbaute Grundstücksflächen** vorhanden, die betoniert oder mit Pflastersteinen befestigt sind. **Gartenflächen** fehlen. Das Grundstück ist gut nutzbar und als Eckgrundstück von zwei Seiten erschlossen. Es besteht insgesamt eine ortsübliche und **gute Grundstücksausnutzung**. Hinsichtlich Lage und Bauart resultiert ein **eher schwacher Wohn- bzw. Nutzwert**.

3.4 Wirtschaftliche Folgenutzung/Verwertungspotenzial

3.4.1 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 Gebäude war vermutlich bereits im Ursprung als **Wohn- und Geschäftshaus** geplant. Die Raumbezeichnungen („Milchsammelstelle“, „Abhängerraum“, „Tiefkühlanlage, 54 Fächer“, „Tresor“, „Kassenraum“) lassen die Vermutung zu, dass sich auf dem Grundstück/in dem Gebäude früher ein genossenschaftliches **Lagerhaus mit Bankbetrieb** befand. Wann das Ursprungsbaujahr einzuordnen ist und wie sich die **Aufbauten historisch entwickelt** haben, konnte nicht ermittelt werden.

Nach **Aufgabe des Apothekenbetriebs** wird das Gebäude vermutlich in Teilbereichen gewerblich genutzt worden sein; darauf deuten Namensschilder hin. Ob es sich um einen reinen **Bürobetrieb** handelte oder auch andere gewerbliche/wirtschaftliche Tätigkeiten auf dem Grundstück ausgeübt wurden, ist nicht bekannt. Andere Flächen des Objekts wurden augenscheinlich wohnwirtschaftlich genutzt, wobei nicht erkennbar ist, ob sie ausschließlich der Eigennutzung oder auch der Vermietung dienen.



Die Grundrisskonzeptionen der gewerblichen Einheit/Einheiten und der **Wohnungen** sind nach den Baugenehmigungsplänen nur **bedingt zeitgemäß**. Die Aufteilungen weisen im Vergleich zu modernen Gewerbe- und Wohnflächen Mängel auf. Es ist nicht erkennbar, ob und wie die einzelnen Wohn- und Gewerbeflächen **abgeschlossen** sind. Eine barrierefreie Erschließung ist nicht vorhanden, ggfls. sind strukturelle Umbauten erforderlich.

Letztlich halte ich das Objekt für **eine gemischte Nutzung mit 1 Gewerbeeinheit (Büroflächen oder handelsorientierten Flächen im Unter-/Erdgeschoss) und 3 Wohneinheiten (Ober- und Dachgeschoss)** mit üblichen Anforderungen an Wohn- und Gewerbebezwecke für geeignet. Gehobene oder repräsentative Folgenutzungen bieten sich hinsichtlich Lage und Bauart nicht an.

Die allgemeinen **Lagemerkmale** (Metropolregion Rhein-Neckar mit positiven demografischen Merkmalen) und die **hohe Nachfrage nach Wohnraum** wirken sich positiv auf den Bewertungsgegenstand aus, die **Nachfrage nach Gewerbeflächen ist eher gering**. Die Vermarktungszeit aufgrund **Größe/Struktur/Drittverwendung** ist vermutlich durchschnittlich. Hinsichtlich der Objekt- und Marktverhältnisse resultiert bei angemessenem Preisniveau ein **leicht unterdurchschnittliches Verwertungspotenzial**.

3.4.2 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 **Betriebs- und Bewirtschaftungskosten** erwartet und unterstellt.

3.4.3 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 Standarddauer 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) und gemischt genutzten Gebäuden sind die Modellansätze der Anlage 1 zu § 12 ImmoWertV zugrunde zu legen; im Bewertungsfall beträgt die GND danach 80 Jahre. Der für Eschelbronn zuständige „Gemeinsame **Gutachterausschuss** für Immobilienwerte bei der Stadt Sinsheim“ leitet derzeit noch keine Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser ab. Auch die benachbarten Gutachterausschüsse (Gemeinsamer Gutachterausschuss Neckar-Odenwald-Kreis in Mosbach, Gemeinsamer Gutachterausschuss für den nördlichen Landkreis Heilbronn in Bad Friedrichshall, Zweckverband Gutachterausschuss Südöstlicher Rhein-Neckar-Kreis in Leimen) leiten keine Liegenschaftszinssätze ab.

Ersatzweise werden hier die Auswertungen des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich Südhessen herangezogen, der Daten für Grundstücke mit gemischter Nutzung abgeleitet hat. Die Gesamtnutzungsdauer für Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Grundstücke gibt dieser Gutachterausschüsse aber mit **70 Jahren** an,²⁷ so dass aus Gründen der **Modellkonformität** diese Gesamtnutzungsdauer zugrunde zu legen ist.

²⁷ Vgl. Immobilienmarktbericht Südhessen 2023, Daten des Immobilienmarktes (2021-2022) Seite 92.

Restnutzungsdauer

Zum Wertermittlungsstichtag im Jahr 2024 beträgt das Alter des Wohn- und Geschäftshauses (bei einem Ursprungsbaujahr von geschätzt 1955) 69 Jahre. In den Jahren 1967 bis 1975 erfolgten verschiedene Um-, An- und Ausbauten, zudem wurden die baulichen Gegebenheiten über die Jahre an die Bedürfnisse der Nutzer angepasst. Durch diese Baumaßnahmen ist der **Bauanteil des Ursprungsbaujahrs** am Gesamtbauwerk zurückgegangen, der **Bauanteil der Umbauten** gestiegen. Ich schätze das **modifizierte Baujahr auf etwa 1974**, so dass sich zum Wertermittlungsstichtag ein **Baualter von rd. 50** Jahren ergibt.

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.

Die **Restnutzungsdauer** bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch **wirtschaftlich** 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).

- **Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung:** Das Dach stammt augenscheinlich aus dem Baujahr und wurde seither im üblichen Rahmen instandgehalten. Beim Dachgeschossausbau 1975 sind Dachflächenfenster und eventuell eine vor rd. 50 Jahren übliche Dämmung eingebaut worden.
- **Modernisierung von Fenstern und Außentüren:** Es sind keine Modernisierungsmaßnahmen bekannt bzw. wurden nicht mitgeteilt.
- **Modernisierung der Leitungssysteme:** Es sind keine Modernisierungsmaßnahmen bekannt bzw. wurden nicht mitgeteilt.
- **Modernisierung der Heizungsanlage:** Es sind keine Modernisierungsmaßnahmen bekannt bzw. wurden nicht mitgeteilt. Eine Photovoltaikanlage wurde auf den Dachflächen installiert; die Eigentumsverhältnisse daran sind nicht bekannt.
- **Wärmedämmung der Außenwände:** Die Gebäudehülle stammt augenscheinlich aus dem Baujahr und wurde seither instandgehalten.
- **Modernisierung von Bädern:** Es sind keine Modernisierungsmaßnahmen bekannt bzw. wurden nicht mitgeteilt.
- **Modernisierung des Innenausbaus:** Es sind keine Modernisierungsmaßnahmen bekannt bzw. wurden nicht mitgeteilt.
- **Verbesserung der Grundrissgestaltung:** Es sind keine Modernisierungsmaßnahmen bekannt bzw. wurden nicht mitgeteilt.

Für die Beurteilung des Werteinflusses von Baumängeln und Bauschäden ist maßgeblich, wie sich das Gebäude aus der **Sicht üblicher Marktteilnehmer** darstellt. Im Ergebnis erscheinen mir folgende Ansätze marktgerecht:

RND/Bewertungs-Baujahr (Stichtag 2024 + 25 Jahre RND – 70 Jahre GND)

25 Jahre/1979

4. Grundstücksmerkmale

Entwicklungszustand	Baureifes Land
Planungsrechtliche Art der baulichen Nutzung	Ländliches Mischgebiet
Bebauungsplan	Kein Bebauungsplan, § 34 BauGB
Tatsächliche Art der baulichen Nutzung	gemischte Nutzung
Tatsächliches Maß der baulichen Nutzung	GRZ: 0,77; GFZ: 0,94; WGFZ: 1,32
Denkmalschutz	-
Verkehrsimmissionen	Übliche Immissionen (ausreichend berücksichtigt)
Hochwasser- und Starkregenrisiko	Hochwassergefahr und Starkregenrisiko (ausreichend berücksichtigt)
Sanierungsgebiet	-
Zwangsversteigerung	Zwangsversteigerungsvermerk (II/3)
Baulasten	Begünstigende Stellplatzbaulast an zwei Stellplätzen auf Flst. 105 (ohne Grunddienstbarkeit)
Überbau	-
Wohnungsrechtliche Bindungen	-
Mietrechtliche Bindungen	Nicht bekannt
Abgabenrechtlicher Zustand	erschließungs- /kommunalabgabefrei
Verkehrsanbindung	Sehr gut
Nachbarschaft	Ortskernbebauung, 1-&2-geschossig
Wohn-/Gewerbelage	Durchschnittliche Wohn-/Gewerbelage
Erschließung	Anbindung an öffentliche Straße, öffentliche Erschließungsanlagen
Grundstücksgröße	360 m ²
Straßenfront	Rd. 19 m
Grundstückstiefe	-
Grundstückszuschnitt	Annähernd quadratisch
Grundstücksart	Eckgrundstück
Bodenbeschaffenheit	Unterstellt: tragfähiger Baugrund ohne schädliche Bodenveränderungen
Gebäudeart	Wohn- und Geschäftshaus
Bauweise und Baugestaltung	Offene Bauweise, 2-geschossig, unterkellert, ausgebautes Dachgeschoss
Wohn-/Gewerbeflächen	Wohnfläche: 205 m ² (3 Wohneinheiten), Gewerbefläche: 208 m ² (1 Gewerbeeinheit)
Ausbaustandard	i.W. durchschnittlich
Garagen-/Außenstellplätze	1 Garage, 1 Stellplatz davor, 2 Außenstellplätze (nur als Stellplatzbaulast auf Flst. 105)
Qualität der Bebauung	Zumeist durchschnittliche Bauausführung
Energetischer Zustand	Durchschnittlicher energetischer Zustand, kein Energieausweis
Baujahr (Baujahr modifiziert)	Etwa 1955 (modifiziert: 1979)
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	25 Jahre
Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale	Energetischer Zustand, Photovoltaikanlage, Stellplatzbaulast, Abschlag wegen fehlenden Zutrittsmöglichkeit

5. Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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 als eine mögliche/wirtschaftliche Option anzusehen.²⁸ Typologisch handelt es sich bei dem **Bewertungsobjekt um ein mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebautes Grundstück.**

Im Bewertungsfall leitet der für Eschelbronn zuständige „Gemeinsame Gutachterausschuss für Immobilienwerte bei der Stadt Sinsheim“ **für den Teilmarkt der Wohn- und Geschäftshäuser keine Liegenschaftszinssätze** aus den Kaufpreissammlungen ab. Auch die Gutachterausschüsse des Neckar-Odenwald-Kreises, des nördlichen Landkreises Heilbronn, des südöstlichen Rhein-Neckar-Kreises leiten keine Liegenschaftszinssätze als Marktanpassungsfaktoren ab, so dass hier auf die Daten des Gutachterausschusses für Immobilienwerte Südhessen zurückgegriffen wird. Er leitet **Liegenschaftszinssätze** ab, die die örtlichen Marktverhältnisse recht gut widerspiegeln. Das **Ertragswertverfahren** wird im vorliegenden Bewertungsfall als **maßgebliches Verfahren 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). Aufgrund der baulichen Gegebenheiten sowie der zu erwartenden zukünftigen Nutzung, wird das **Sachwertverfahrens für die Verkehrswertableitung nicht herangezogen.**

²⁸ vgl. Abschnitt 3.4: Wirtschaftliche Folgenutzung / Verwertungspotenzial.

Modellkonformität

Nach dem Grundsatz der **Modellkonformität (§ 10 Abs. 1 ImmoWertV)** sind bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen. Dies betrifft insbesondere die Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren.

Eine vollständige Modellkonformität würde voraussetzen, dass z.B. ein älterer, inzwischen nicht mehr geltender Bodenwert verwendet wird und eine höhere Restnutzungsdauer, nämlich die, welche zum Zeitpunkt der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes galt. Die sich ergebenden Korrekturen müssten modelltheoretisch nach der Marktanpassung in die Wertermittlung eingeführt werden. Durch eine solche Darstellung würde diese Werteinschätzung sehr unübersichtlich. In dieser Wertermittlung werden deshalb die zum Wertermittlungsstichtag geltenden Eingangsdaten verwendet. Die Korrektur, die sich aus der Abweichung des Wertermittlungsstichtags vom Zeitpunkt der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes ergibt, wird wie folgt berücksichtigt: Zunächst wird der Liegenschaftszinssatz verwendet, der sich für das Bewertungsgrundstück unter Berücksichtigung der Daten zum Wertermittlungsstichtag ergibt, anschließend wird eine zeitliche Anpassung zur Berücksichtigung der preislichen Entwicklung vorgenommen. Insofern wird hier von der Ausnahmeregelung in § 10 Abs. 2 ImmoWertV und den Hinweisen der ImmoWertA Gebrauch gemacht.²⁹

5.2 Bodenwertermittlung

5.2.1 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 nicht mehr als 30 % betragen.

Grundlage für die Bodenwertansätze sind die eigene Erfahrung, die aktuelle Marktsituation und die Lage des Bewertungsobjekts in Eschelbronn sowie die vom Gemeinsamen Gutachterausschuss für Immobilienwerte bei der Stadt Sinsheim veröffentlichten Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024.

²⁹ Dieses Vorgehen entspricht der exemplarischen Abstimmung mit dem Vorsitzenden des Gutachterausschusses des östlichen Rhein-Neckar-Kreises im Telefonat vom 01.08.2023.

5.2.2 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 für Immobilienwerte 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	gemischte Baufläche (auch Baufläche ohne nähere Spezifizierung)
• Entwicklungszustand	baureifes Land
• Beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei
• Bodenrichtwertzonennamen	Ortskern Eschelbronn
• BRW-Nummer	31506000
Bodenrichtwert zum Richtwertdatum 01.01.2024³⁰	
	190 €/m²

Objektspezifischer Bodenwertansatz

Weicht die spezifische Lage von den durchschnittlichen **Merkmale der Richtwertzone** ab, können je nach Heterogenität der Zone Zu-/Abschläge resultieren. Als Kriterien für eine Anpassung sind z.B. das Nachbarumfeld (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	Bewertungs-grundstück	ggfs. Objektspezifische Anpassung erforderlich, siehe Anpassungen
<i>Lage und Wert</i>			
Gemeinde	Eschelbronn	entsprechend	
Gemarkungsname	Ortskern Eschelbronn	entsprechend	
Bodenrichtwert	190 €/m ²	gesucht	
Stichtag BRW	01.01.2024	28.05.2024	A 1

<i>Beschreibende Merkmale</i>			
Entwicklungszustand	baureifes Land	entsprechend	
Beitragszustand	beitragsfrei	beitragsfrei	
Nutzungsart	Gemischt genutzt	entsprechend	
Grundstücksgröße	keine Angaben	360 m ²	
Grundstückszuschnitt	keine Angaben	quadratisch	
Grundstücksart	keine Angaben	Eckgrundstück	A 2

³⁰ Siehe Anlage 9 dieses Gutachtens.



Erläuterungen zur Anpassung bei der Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts:

A 1 Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

Der o.g. Ausgangsbodenwert stellt den vom Gutachterausschuss zum 01.01.2024 veröffentlichten Bodenrichtwert dar. Zur **Würdigung der Zeit-/Wertdifferenz** zwischen Richtwert- und Bewertungsstichtag (Marktentwicklung) werden üblicherweise Bodenwertindexreihen des Gutachterausschusses herangezogen. Der Gutachterausschuss östlicher Rhein-Neckar-Kreis hat bislang keine **Bodenwertindexreihen** abgeleitet.

Die Bodenpreisentwicklung kann anhand der Indexreihen des Statistischen Bundesamtes nachvollzogen werden, wobei der Preisindex für Bauland nur bis zum 4. Quartal 2021 vorliegt. „Zur zeitlichen Marktanpassung des Boden(-richt)wertes empfiehlt bspw. der Gutachterausschuss bei der Stadt Sinsheim, sich am **Häuserpreisindex** von destatis zu orientieren.“³¹ Die Indexreihen basieren auf bundesweiten Kaufpreisdaten der Gutachterausschüsse. Der Rhein-Neckar-Kreis wird zur **Lagekategorie der städtischen Kreise** gezählt (entsprechend den vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten unterschiedlichen Lagequalitäten).

Im 1. Quartal 2024 lag der Häuserpreisindex in städtischen Kreisen bei 126,7, im 4. Quartal 2023 (Veröffentlichung des Bodenrichtwerts) bei 128,9, so dass eine **Minderung in 3 Monaten von - 1,7 %** resultiert.³² Für das 1. Quartal 2024 wird ein Index von 137,2 angegeben, so dass sich die Häuserpreise im Vergleich zum Vorjahr sogar um 7,7 % gesunken sind.³³

Auch das Unternehmen **vdp-research GmbH** veröffentlicht im Auftrag des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken quartalsweise Informationen zur Entwicklung des Immobilienmarktes in Deutschland. In der Veröffentlichung zum **2. Quartal 2024**³⁴ heißt es:

„Im zweiten Quartal 2024 waren auf dem deutschen Immobilienmarkt erste Anzeichen für ein Ende des mittlerweile zweijährigen Abschwungs erkennbar. Der vdp-Immobilienpreisindex lag mit 175,5 Punkten 0,5 % oberhalb des Werts im Vorquartal. Im Jahresvergleich stand noch ein Minus in Höhe von - 3,8 % zu Buche. Insgesamt deutet die Entwicklung zum zweiten Quartal auf eine beginnende Stabilisierung des Marktes hin.

Die Wohnimmobilienpreise, die im Vorjahresvergleich noch eine Abnahme in Höhe von 2,9 % verzeichneten, legten gegenüber dem direkten Vorquartal um 0,5 % zu. Zu dieser Veränderungsrate trugen die Preisentwicklungen bei Mehrfamilienhäusern (+ 0,5 %), Einfamilienhäusern (+ 0,4 %) und Eigentumswohnungen (+ 0,7) bei... Auch im gewerblichen Sektor zeichnet sich eine Marktberuhigung ab: Zwar fielen die Preise für Büro- und Einzelhandelsimmobilien im Vergleich zum zweiten Quartal 2023 noch um durchschnittlich 7,4 %. Allerdings ergab sich beim Vergleich mit dem direkten Vorquartal ein leichtes Plus von 0,4 %...“

Aufgrund der beschriebenen **Wertentwicklung** leite ich die Notwendigkeit einer zeitlichen Anpassung des Bodenrichtwerts ab. Der Bodenrichtwert von 190 €/m² wird entsprechend der Entwicklung des Häuserpreisindex vom 4. Quartal 2023 zum 1. Quartal 2024 und der weiteren Entwicklung bis zum 2. Quartal 2024 um **rd. - 2,5 % (Faktor: 0,975)** bzw. rd. 5,00 € angepasst.

Zeitliche Anpassung: -5,00 €/m²

Daraus ergibt sich der zeitlich angepasste Bodenrichtwert mit **185,00 €/m²**.

³¹ Vgl. Seite 11 der Örtlichen Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte zum 01.01.2024, 1. Auflage, veröffentlicht vom Gutachterausschuss bei der Stadt Sinsheim.

³² Vgl. Statistisches Bundesamt, Internetabfrage vom 25.08.2024 unter https://www.dashboard-deutschland.de/indicator/data_woh_preise_immobilien_hpi_haueser.

³³ Wie vor.

³⁴ Vgl. Verband Deutscher Pfandbriefbanken, vdpResearch, Internetabfrage vom 25.08.2024 unter <https://www.vdpresearch.de/leistungen/preisindizes/>.



A 2 Grundstücksart

Eckgrundstücke sind solche am Schnittpunkt zweier Straßen. Aufgrund der sich daraus ergebenden Folgen für die Grundstücksnutzung können sich im Vergleich zu einem an einem Straßenzug gelegenen Grundstück Vor- und Nachteile ergeben. Die Ecklage kann sich aber auch wertneutral auswirken. Allgemein lässt sich feststellen, dass bebaute Eckgrundstücke i.d.R. eine **höhere bauliche Ausnutzung** aufweisen. Andererseits zeigen in offener Bauweise bebaubare Eckgrundstücke Nachteile, insbesondere wenn aufgrund festgesetzter Baulinien ein Grundstück einen überproportionalen Anteil an unbebaubarem Vorderland aufweist. Überdies ist die Ecklage häufig mit **höheren Grundbesitzabgaben** sowie **stärkerer Lärm- und Abgasbelastung** verbunden. Auch sind solche Grundstücke **mehr als sonst einsehbar**. Im Winter muss eine größere Fläche von Schnee geräumt werden (**Winterdienst**). Im Bewertungsfall gehe ich davon aus, dass sich die Vor- und Nachteile gegeneinander aufheben. Im Bodenrichtwert sind zudem bereits beide Grundstücksarten enthalten.

Eine Anpassung wegen der Grundstücksart erfolgt nicht.

5.2.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ergibt sich hier als Multiplikation von Grundstücksgröße. Bei einer Fläche von 360 m^2 und einem relativen Bodenwert von 185 €/m^2 ($190 \text{ €} - 5 \text{ €}$) errechnet sich der Bodenwert wie folgt: $360 \text{ m}^2 \times 185 \text{ €/m}^2$.

Der Bodenwert des Bewertungsobjekts beträgt 66.600 €.

5.3 Ertragswertermittlung

5.3.1 Verfahrensgrundsätze

Das **Ertragswertverfahren** ist in den §§ 27-34 ImmoWertV geregelt und kommt überwiegend bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen der **Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund** steht. Er setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des zu ermittelnden Bodenwerts (§§ 40 bis 43 ImmoWertV) und des Reinertrags (vgl. § 31 Abs. 1 ImmoWertV), der Restnutzungsdauer (vgl. § 4 Abs. 3 ImmoWertV) und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes (vgl. § 33 ImmoWertV) ermittelt. Der vorläufige Ertragswert entspricht i.d.R. dem marktangepassten Ertragswert (vgl. § 7 ImmoWertV) und führt nach der Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG) des Wertermittlungsobjekts zum Ertragswert. Schematisch lässt es sich wie folgt darstellen:

	<u>Jahresrohertrag - Bewirtschaftungskosten</u>
=	Grundstücksreinertrag
-	Bodenwertverzinsung
=	Gebäudereinertrag
x	Barwertfaktor
=	Gebäudeertragswert
+	Bodenwert
+/-	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
=	Ertragswert

5.3.2 Eingangsdaten zum Ertragswertverfahren

Wohnflächen / Nutzflächen / Sonstiges

Die **Wohnfläche** des gemischt genutzten Gebäudes (Ober- und Dachgeschoss) wurde mit rd. 205 m², die **Gewerbefläche** mit 208 m² aus den Baugenehmigungsakten übernommen. Dabei ist die Wohnfläche wegen des nicht überdachten Balkons angepasst worden. Wegen weiterer Einzelheiten zu den Wohnungen und Gewerbeflächen verweise ich auf die Ausführungen zur Aufteilung³⁵ und die als Anlage beigefügten Baupläne.³⁶

Auf dem Grundstück ist eine **Garage** vorhanden. **Zwei Außenstellplätze** sind durch eine **Stellplatzbaulast** auf einem fremden Grundstück gesichert und werden als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal erfasst.³⁷

Marktüblich erzielbare Roherträge (ROE) / Nettokaltmiete (NKM)

Der **Rohertrag** nach § 31 ImmoWertV umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge - nämlich der Mieten und Pachten- aus dem Grundstück. Es sind hierbei die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich sind. **Marktübliche Erträge** sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungsstichtag für die jeweilige Nutzung in vergleichbaren Fällen durchschnittlich erzielten Erträge (vgl. § 5 Abs. 3 ImmoWertV). Abweichungen zwischen marktüblichen und tatsächlichen Mieten sind ggfs. zu berücksichtigen.

Im Bewertungsfall wird als Ausgangspunkt die Wohnnutzung der Wohnungen sowie die gewerbliche Nutzung der Flächen im Unter- und Erdgeschoss als nachhaltig unterstellt. Eschelbronn hat keinen eigenen Mietenspiegel. Zur Ableitung der Miete werden daher **Marktdaten** aus Internetportalen, Research-Daten von Beratungs- und Forschungsunternehmen, Informationen von Immobilienmaklern und eigene Recherchen zu Vergleichsobjekten herangezogen. Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich die **Datengrundlagen** überschneiden.

Marktübliche Wohnungsmieten

Datenherkunft	Klassifizierung (Baujahr/Lage)	Größenklasse (Wohnfläche/Objektart)	Mittelwert (€/m ²)	Spanne (€/m ²)
ImmoScout24 ³⁸	Eschelbronn	>30-60 m ² , Whg.	9,34	8,00-11,00
dto.	Eschelbronn	>60-90 m ² , Whg.	9,64	7,89-12,35
dto.	Eschelbronn	>90-120 m ² , Whg.	8,68	8,50-9,05
Fahrländer ³⁹	Eschelbronn (Bestand), Bauj. vor 30 Jahren, Ø Mikrolage	1 Zi., 45/60 m ² , Zustand: intakt-gut, 1. OG, Balkon vorhanden	9,30	-
dto.	Eschelbronn (Bestand), Bauj. vor 30 Jahren, Ø Mikrolage	2 Zi., 70/60 m ² , Zustand: intakt-gut, 1. OG, Balkon vorhanden	8,80	-
dto.	Eschelbronn (Bestand), Bauj. vor 30 Jahren, Ø Mikrolage	3 Zi., 90/80 m ² , Zustand: intakt-gut, 1. OG, Balkon vorhanden	8,70	-

³⁵ Vgl. Ziffer 3.3.2 dieses Gutachtens.

³⁶ Vgl. Anlage 5.1 des Gutachtens.

³⁷ Vgl. hierzu auch Ziffer 2.2.3/Baulasten.

³⁸ Vgl. IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien, Auswertungszeitraum 04/2023 bis 06/2024, Bestellung vom 19.08.2024 durch on-geo GmbH, Erfurt.

³⁹ Vgl. Fahrländer Partner AG Raumentwicklung, Gemeindecheck Wohnen: Gemeinde Eschelbronn, 3. Quartal 2024, Seite 18.



dto.	Eschelbronn (Bestand), Bauj. vor 30 Jahren, Ø Mikrolage	4 Zi., 110/100 m ² , Zu- stand: intakt-gut, 1. OG, Balkon vorhanden	8,70	-
Mietenspanne (aus Mittelwerten)			8,68-9,64 €/m²	

Marktübliche Gewerberaummieten

Datenherkunft	Klassifizierung (Baujahr/Lage)	Größenklasse (Nutzfläche/Objektart)	Mittelwert (€/m ²)	Spanne (€/m ²)
ImmoScout24 ⁴⁰	Rhein-Neckar-Kreis	Büro/Praxis	10,68	5,38-28,33
dto.	Rhein-Neckar-Kreis	Einzelhandel	11,09	5,25-20,71
Fahrländer ⁴¹	Eschelbronn, Neubau, durchschnittliche Lage	Büroflächen, 150 m ² , 1. OG, Grundausbau, durchschnittlicher Standard	11,50	-
dto.	Eschelbronn, Neubau, durchschnittliche Lage	Einzelhandelsfläche, 150 m ² , EG, Grundaus- bau, durchschnitt- licher Standard	12,90	-
Mietenspanne (aus Mittelwerten)			Büro: 10,68-11,50 €/m² Einzelhandel: 11,09-12,90 €/m²	

Mietansatz

In der Miethöhe sind die Lage, die Gebäudeart, der Ausstattungsstandard/Modernisierungsgrad, die Grundrissstruktur, der (energetische) Zustand und etwaige Nebenflächen (Nutzwert) zu würdigen. Zu beachten sind darüber hinaus die Objektgröße und der absolute Mietertrag bzw. der Betriebskostenanteil (kleinere bzw. effizientere Flächen erzielen i.d.R. höhere Mieten). Als **mietpreisrelevante Merkmale** sind zu würdigen:

- **Wohnung im Obergeschoss links:** 2-Zimmer-Wohnung, rd. 49 m² Wohnfläche, Ausstattung nicht bekannt, evtl. ein Zimmer als Durchgangszimmer, große Küche, sehr kleines Badezimmer, Ecklage zu Straßen, kein Außenwohnbereich.
- **Wohnung im Obergeschoss rechts:** 2-Zimmer-Wohnung, rd. 74 m² Wohnfläche, Ausstattung nicht bekannt, große Küche, kleines Badezimmer, übergroßer, nicht überdachter Balkon auf dem Flachdach des Anbaus.
- **Wohnung im Dachgeschoss:** 3-Zimmer-Wohnung, rd. 82 m² Wohnfläche, Ausstattung nicht bekannt, sehr kleines Wohnzimmer, große Verkehrsflächen durch Flur, Dachschrägen, überwiegend Dachflächenfenster ohne Sichtkontakt in Umgebung, kein Außenwohnbereich.
- **Gewerbefläche:** rd. 154 m² Nutzfläche im EG, Ausstattung nicht bekannt, große Höhendifferenz zum Straßenniveau, versteckter Eingang, kleinteilige Aufteilung, etwa 54 m² Nutzfläche im UG mit nicht optimaler Anbindung an das EG.
- **Garage:** ca. 30 m² große Garage mit Stahl-Schwinger mit tlw. überdachtem Stellplatz davor.
- **2 PKW-Stellplätze:** als Stellplatzbaulast auf fremdem Grundstück, etwa 60 m vom Bewertungsgrundstück entfernt, nicht durch eine Grunddienstbarkeit gesichert.

Die Mietansätze orientieren sich an den Einschätzungen der marktüblichen Miethöhen durch die Marktteilnehmer. Sie weichen oftmals von den Mittelwerten aus Veröffentlichungen ab. Als angemessen und marktüblich werden angesetzt:

⁴⁰ Vgl. IS24 Mietpreise für Gewerbeimmobilien, Auswertungszeitraum 03/2023 bis 06/2024, Bestellung vom 19.08.2024 durch on-geo GmbH, Erfurt; zu den Flächenangaben gibt es folgende Erklärung: Bei Büros und Praxen bezieht sich die Quadratmetermiete auf die Büro-/Praxisfläche, bei Einzelhandel auf die Verkaufsfläche.

⁴¹ Vgl. Fahrländer Partner AG Raumentwicklung Gemeindecheck Gewerbe Eschelbronn, 3. Quartal 2024, Seite 18.

Mieten

Art/Lage	WF/ m ² /St.		NKM €/m ² /St.		NKM/Monat
Gewerbeeinheit	154	x	8,00	=	1.232
dazu Nebenflächen im Untergeschoss	54	x	2,00	=	108
Wohnung Obergeschoss links	49	x	8,00	=	392
Wohnung Obergeschoss rechts	74	x	10,00	=	740
Wohnung Dachgeschoss	82	x	8,00	=	656
Zwischensumme 1	(413)				(3.128)
Garage mit Vorplatz	1	x	80,00	=	80
Außenstellplatz	1	x	30,00	=	30
Zwischensumme 2			95,00		(110)
Summe					3.238

Der monatliche Rohertrag beläuft sich auf 3.238 €. Auf die gewerbliche Fläche entfällt daraus ein Anteil von 1.340 €/Mt. bzw. 16.080 € p.a., das sind rd. 41 % des Rohertrags, auf die Wohnungen von 1.788 €/Mt. (21.456 € p.a., 55 %) und auf die Garage und den Außenstellplatz ein Anteil von 110 € (1.320 € p.a.).

Marktüblicher Rohertrag: 12 x 3.238 € =

38.856 €

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten im Sinne des § 32 nebst Anlage 3 ImmoWertV sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten im Sinne des § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB, also die nicht auf den Mieter umlegbaren Betriebskosten (vgl. § 32 Abs. 1 bis 4 ImmoWertV).

Zur Wahrung der **Modellkonformität** sind bei der Wertermittlung dieselben Bewirtschaftungskosten abzusetzen, die der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes zugrunde lagen (vgl. §§ 12 Abs. 5 Satz 2, 21 ImmoWertV). Bei erheblichen Abweichungen der tatsächlichen Bewirtschaftungskosten von den üblichen Bewirtschaftungskosten ist ein bestehender Werteinfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen (vgl. 8 Abs. 3 Satz 1 ImmoWertV).

Verwaltungskosten

Diese Kosten richten sich nach der Nutzungsart, Objektgröße/-struktur, Anzahl der Mietparteien sowie dem örtlichen Miet-/Preis-/Lageniveau und umfassen auch den Wert der durch Eigentümer selbst geleisteten Verwaltungsarbeit. Sie werden als Prozentsatz vom Rohertrag oder je Mieteinheit, unter Würdigung der örtlichen Preisverhältnisse, kalkuliert.

Im Bewertungsfall wurden die Verwaltungskosten mit je 351 € für die Wohnungen, mit 46 € für den Garagenstellplatz und mit 23 € für den davor liegendem Außenstellplatz angesetzt⁴². Die Verwaltungskosten für die Gewerbefläche werden mit 3 % des Rohertrags angenommen. In der Summe ergeben sich die Verwaltungskosten mit **1.604 €**.

	St./%		€		€/p.a.
Wohnungen	3	x	351	=	1.053
Gewerbefläche	3 %	x	16.080	=	482
Garagenstellplatz	1	x	46	=	46
Außenstellplatz	1	x	23	=	23
Summe					1.604

⁴² Vgl. Immobilienmarktbericht Südhessen 2024, Seite 97.

Instandhaltungskosten

Diese Kosten umfassen die laufende Erhaltung, Schönheitsreparaturen und die Erneuerung von Einzelbauteilen, nicht aber die Modernisierung oder Schaffung von Mietflächen. Hinsichtlich der Nutzungsart (Wohnnutzung, Schönheitsreparaturen trägt Mieter) ist mit 13,80 €/m² Wohnfläche jährlich zu kalkulieren. Für die Instandhaltungskosten der Gewerbefläche werden 100 % der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung zugrunde gelegt (bezogen auf die wertrelevante Fläche von 154 m²). Diese Modellwerte sind unabhängig von der Bezugfertigkeit anzusetzen; eine Differenzierung aufgrund der Beschaffenheit und der Wartungsintensität (architektonische Gestaltung, Ausstattung, Größe/Anzahl der Sanitärräume, Fensterflächen, Modernisierungsgrad) erfolgt im Bewertungsfall mit dem Ansatz der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer. Für die Garage werden 102 € und für den Außenstellplatz 51 € als angemessen erachtet. Die Instandhaltungskosten betragen damit insgesamt **5.107 €**

	WF/m ² / Anzahl		€/m ² /St.	=	€/ p.a.
Wohnungen	205	x	13,80	=	2.829
Gewerbefläche	154	x	13,80	=	2.125
Garagenstellplatz	1	x	102	=	102
Außenstellplatz	1	x	51	=	51
Summe					5.107

Mietausfallwagnis

Das Ausfallwagnis umfasst das Risiko einer Ertragsminderung (Miete und Betriebskosten), die durch Leerstand, Kosten für Rechtsmittel oder Zahlungsverzug entsteht. Bei Mietwohngrundstücken sind i.d.R. mindestens 2,0 %, bei Gewerbeobjekten mindestens 4,0 % (tlw. bis 8,0 %) vom Jahresrohertrag zu kalkulieren. Im Bewertungsfall wird das Mietausfallwagnis im Hinblick auf die spezifische Risikostruktur (Verwertungspotenzial) für die Wohnungen und die Stellplätze mit 2 %, für die Gewerbefläche mit 6 % angesetzt. In der Summe beträgt das Mietausfallwagnis rd. **1.420 €**.

	RoE p. a.		MAW	=	€/ p.a.
Wohnen	21.456	x	2 %	=	429
Gewerbefläche	16.080	x	6 %	=	965
Garagen-/Außenstellplatz	1.320	x	2 %	=	26
Summe					1.420

Betriebskosten

Diese Kosten sind nur zu berücksichtigen, soweit sie regelmäßig anfallen und nicht üblicherweise umgelegt werden können oder dürfen. Hierauf stellen auch die dem Rohertragsansatz zugrunde liegenden Nettokaltmieten ab. Im Bewertungsfall wird unterstellt, dass Betriebskosten zusätzlich zur Grundmiete vollständig umzulegen sind.

Ergebnis zu den Bewirtschaftungskosten

Der Gutachterausschuss für den Bereich Südhessen geben Modellwerte für die Bewirtschaftungskosten vor. Sie orientieren sich an den Vorgaben der ImmoWertV 2021⁴³. Als angemessen und marktüblich werden angesetzt:

Bewirtschaftungskosten (1.604 € + 5.107 € + 1.420 €) **8.131 € (= 20,9 % des Rohertrags)**

⁴³ Vgl. Immobilienmarktbericht Südhessen 2024, Seite 97.

Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze sind **Kapitalisierungszinssätze**, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Gemäß §§ 27 bis 34 ImmoWertV werden Liegenschaftszinssätze auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt. Sie müssen auf ihre Eignung geprüft und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts angepasst werden (vgl. §§ 33, 9 Abs. 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV). Es ist darauf zu achten, ob es wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale gibt, die nicht vom modellkonform verwendeten und objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz erfasst sind, so dass sie als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) zu berücksichtigen sind.

Der **objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz** nach § 33 ImmoWertV ist der Markt-anpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens, der das **Risiko einer Immobilieninvestition** verdeutlicht und vom Grundstücksmarkt erwartete Änderungen wertbestimmender Parameter hinsichtlich der Erträge, Bewirtschaftungskosten, steuerlichen Rahmenbedingungen und allgemeinen Wertverhältnisse abbildet. Vorrangig sind die vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte anhand der Kaufpreissammlung ermittelten Liegenschaftszinssätze heranzuziehen (vgl. § 193 Abs. 5 Nr. 1 BauGB).

Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein älteres Wohn- und Geschäftshaus. Deshalb wird der vom **Gutachterausschuss für Immobilienwerte Südhessen** abgeleitete Liegenschaftszinssatz für Wohn- und Geschäftshäuser herangezogen. Er hat Liegenschaftszinssätze für gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser in unterschiedlichen Bodenrichtwertbereichen abgeleitet. Bei einem Bodenrichtwertniveau von bis zu 299 €/m² wird ein **durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 4,8 %** angegeben.⁴⁴ Die Standardabweichung beträgt ± 0,8 %. Wenn der durchschnittliche Wert bei 2,1 % liegt und die **Standardabweichung ± 1,5 %** beträgt, bedeutet dies, dass die meisten Liegenschaftszinssätze zwischen 3,3 % (4,8-1,5) und 7,2 % (4,8+1,5) liegen sollten. Der **Rohertragsfaktor wird mit durchschnittlich 13,8** angegeben, mit einer **Standardabweichung von ±2,2**.

Im Folgenden werden wesentliche **Merkmale der Referenzimmobilie** (10 Kauffälle aus dem Untersuchungszeitraum 2020 bis 2023) denen des Bewertungsobjekts gegenübergestellt:

Merkmal	Referenzimmobilie	Bewertungsobjekt
Ø Miete Wohnen (€/m ²)	7,35	8,72
Min-Max Miete Wohnen (€/m ²)	5,70-12,90	-
Ø Miete Gewerbe (€/m ²)	7,10	6,44
Min-Max Miete Gewerbe (€/m ²)	4,50-10,50	-
Ø Bewirtschaftungskosten (%)	21	20,9
Ø wirtschaftliche Restnutzungsdauer	35 Jahre	25 Jahre
Ø Mietfläche Wohnen (m ²)	235	205
Ø Mietfläche Gewerbe (m ²)	315	208
Ø Grundstücksfläche (m ²)	880	360
Ø Bodenwert (€/m ²)	190	190
Ø Bodenwertanteil am Kaufpreis %	30	-
Ø Kaufpreis (€/m ² WF)	1.200	-
Min-Max Kaufpreis (€/m ² WF)	690-1.760	-

⁴⁴ Vgl. Immobilienmarktbericht Südhessen 2024, Seite 110.

Im Folgenden wird der objektspezifische Liegenschaftszinssatz unter Einbeziehung folgender Grundsätze abgeleitet: Steigt die **Risikoeinschätzung**, wird ein höherer Zinssatz verlangt, was einen niedrigeren Ertragswert bewirkt. Allgemein gilt:

- Je niedriger der Liegenschaftszinssatz, desto wertstabiler bzw. werthöher die Immobilie.
- Je niedriger das wirtschaftliche Risiko, desto geringer der Zinssatz.
- Die Lagequalität bzw. der Bodenwert hat einen besonders hohen Einfluss auf den Liegenschaftszinssatz: Je hochpreisiger der Boden, desto niedriger der Zinssatz.
- Je niedriger die anzunehmende wirtschaftliche Restnutzungsdauer, desto niedriger der Zinssatz.

Der Bodenrichtwert des Bewertungsobjekts entspricht dem der Referenzimmobilie. Bei Ertragswertobjekten (wie Wohn- und Geschäftshäuser) stehen die Mieterträge im Vordergrund. Deshalb sind bei solchen Immobilien Mietverträge mit einer langen Laufzeit und einem bonitätsstarken Mieter werterhöhend; bei Mietverträgen mit nur kurzer Laufzeit oder Leerstand ist das Risiko für einen Käufer entsprechend höher. Dies gilt besonders für den gewerblich genutzten Teil. Ein Käufer wird das Risiko etwas größer einschätzen und deshalb einen Aufschlag auf den Liegenschaftszinssatz vornehmen. Das Leerstandsrisiko ist bei dem Bewertungsobjekt höher, die Drittverwendungsmöglichkeit leicht unterdurchschnittlich, auch diese beiden Aspekte erhöhen das Risiko eines Investors. Allerdings ist die Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts geringer als die der Referenzimmobilie.

In Bezug auf die Risikoeinschätzung im Bewertungsfall wird auf die Ausführungen zur Lage (Abschnitt 2.1), zu Nutzwert/Konzeption und zum Verwertungspotenzial (Abschnitt 3.3) verwiesen. Im Ergebnis stellen sich die Merkmale des Bewertungsobjekts risikobehafteter dar als bei der Referenzimmobilien. Der objektspezifische Liegenschaftszinssatz wird hier wie folgt eingeführt:

Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz

5,0 %

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.

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.

Ich schätze, dass Marktteilnehmer einen Abzug wegen des **schlechten energetischen Zustands** vornehmen werden. Ich setze ihn hier mit **20.000 €** an (vgl. Ziffer 3.213).

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 berücksichtigen; 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 Wertermittlungsstichtag (wie in Abschnitt 3.2.2 beschrieben) kein Wertabschlag für Baumängel und Bauschäden angesetzt. Ich weise aber ausdrücklich darauf hin, dass das Gebäude nicht von innen besichtigt werden konnte und aus der äußeren Inaugenscheinnahme nicht darauf geschlossen werden kann, dass im Innenbereich **keine Baumängel und Bauschäden** vorhanden sind.

Die **Photovoltaikanlage** auf der südöstlichen Dachfläche ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung. Details wie die Eigentumsverhältnisse, das Alter, die Funktionstauglichkeit, die Verwendung und die Wirtschaftlichkeit der Anlage sind mir nicht bekannt. Im Übrigen befassen sich mit solchen Bewertungen Sachverständige des Fachgebiets „Photovoltaikanlagen“.

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. Auch von außen konnte das Gebäude nicht vollständig in Augenschein genommen werden. Eine Besichtigung war nur vom öffentlichen Straßenraum und dem Hofbereich aus möglich, der von der Kandelstraße aus zugänglich war. Die Bauausführung, wie sie den Baugenehmigungsakten der Gemeindeverwaltung entnommen wurde, stammt aus den Umbaujahren 1970/71 bzw. 1975 und stimmt sicherlich nicht mit allen Erkenntnissen aus der **Objektbesichtigung** überein. Insbesondere bestehen **Zweifel**, ob alle Bauvorhaben seinerzeit realisiert wurden. Über die aktuelle Gestaltung und Nutzung der Flächen liegen keine Erkenntnisse oder Informationen vor, die Schaufenster waren innen zugestellt. Unklarheit besteht zudem über die haustechnischen Anlagen.

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. Außerdem können Abweichungen zu den vorliegenden Eingabeplanungen bestehen. Um dem Risiko einer Überbewertung zu begegnen, wird ein **kalkulatorischer Sicherheitsabschlag** angebracht, um mögliche Abweichungen im Ansatz der Mieten und Mietflächen, Baumängel, Bauschäden oder Restfertigstellungsbedarf und einen unterdurchschnittlichen Erhaltungszustand zu berücksichtigen. Aufgrund der Unwägbarkeiten hinsichtlich des Zustands wesentlicher Teile des von Grundstück und Gebäude, wird ein Sicherheitsabschlag von **10 % des Ertragswerts der baulichen Anlagen** berücksichtigt, somit 10 % aus 385.996 €, das sind hier rd. **39.000 €**. In der Summe belaufen sich die zu berücksichtigenden objektspezifischen Grundstücksmerkmale auf **59.000 €**.

5.3.3 Ertragswertermittlung

Jährlicher Rohertrag		38.856 €
Bewirtschaftungskosten	-	8.131 €
Jährlicher Reinertrag	=	30.725 €
Reinertragsanteil des Bodens (66.600 € x 5,0 %)	-	3.330 €
Ertragsanteil der baulichen Anlagen	=	27.395 €
Barwertfaktor (25 Jahre Restnutzungsdauer, 5,0 % LZS)	x	14,09
Ertragswert der baulichen Anlagen	=	385.996 €
Bodenwert	+	66.600 €
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	452.596 €
Sonstige objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	59.000 €
Ertragswert	=	393.596 €

Der Ertragswert des Bewertungsobjekts beträgt 393.596 €.

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), soweit sie mangels Zutrittsmöglichkeiten einsehbar waren. Durch die verwendeten Eingangsdaten wird der betreffende Grundstücksteilmarkt repräsentativ abgebildet.

Wertermittlungsergebnisse

Der Verkehrswert wird im Bewertungsfall unter Würdigung des **Ertragswertverfahrens** ermittelt. Dem Sachwertverfahren zugrunde liegende technische Merkmale und Herstellungskosten sind hier nicht wertbestimmend. **Marktteilnehmer** orientieren sich bei derartigen Immobilien maßgeblich an der **Ertragsfähigkeit** des Objektes bzw. an der möglichen Rendite.

Vorläufiger marktangepasster Ertragswert	452.596 €
• Je m ² Wohn-/Gewerbefläche (452.596 €/413 m ²)	1.096 €/m ²

6.2 Plausibilitätsprüfung

Immobilienmarktbericht Südhessen 2024

Aus den Merkmalen der Referenzimmobilie Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses für den Bereich Südhessen 2024 ergibt sich für Wohn- und Geschäftshäuser in einem Bodenrichtwertbereich bis 299 €/m² ein **durchschnittlicher Kaufpreis** in Höhe von **1.200 €/m²** (10 ausgewertete Kauffälle der Jahre 2022 bis 2023). Die Kaufpreisspanne wird mit **690 €/m² bis 1.760 €/m²** angegeben.⁴⁵

Der **Rohrertragsfaktor** wird im Immobilienmarktbericht Südhessen mit **durchschnittlich 13,8** angegeben (**Standardabweichung von ±2,2**)⁴⁶. Bei dieser Standardabweichung sollte der Rohrertragsfaktor zwischen dem 11,6-fachen und dem 16-fachen Rohrertrag liegen. Er liegt im Fall des Bewertungsobjekts beim **11,6-fachen Rohrertrag (452.596 €/38.856 €)**.

Fazit

Der aus dem vorläufigen Ertragswert abgeleitete Gebäudefaktor von 1.096 €/m² Wohn-/Gewerbefläche liegt innerhalb der durch den Gutachterausschuss ermittelten Bandbreite. Der Rohrertragsfaktor von 11,6 liegt am unteren, aber von der einfachen Standardabweichung noch umfassten Bandbreite. Der vorstehend ermittelte vorläufige Ertragswert ist **plausibel**.

⁴⁵ Vgl. Immobilienmarktbericht Südhessen 2024, Seite 110.

⁴⁶ Vgl. Immobilienmarktbericht Südhessen 2024, Seite 110.

6.3 Wertfeststellung

Würdigung der Verfahrensergebnisse / Besonderheiten

Unter Würdigung der Gesamtverhältnisse und der Plausibilitätsprüfung halte ich das Verfahrensergebnis für marktgerecht. Es resultiert ein (vorläufiger) Verkehrswert von 393.596 €.

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	393.596 €
Sonstige Anpassung	0 €
Verkehrswert	393.596 €
Verkehrswert, gerundet	390.000 €

Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück in 74927 Eschelbronn, Kandelstraße 17 (Flurstück 219), eingetragen im Grundbuch von Eschelbronn in Blatt 24845, wird zum Wertermittlungsstichtag 28.05.2024, unterstellt unbelastet und mietfrei, geschätzt auf:

390.000 Euro (Verkehrswert gerundet)

(in Worten: dreihundertneunzigtausend EURO)

7. Baulast und weitere Feststellungen

7.1 Baulast

Es wird hier auf die Ausführungen zu der bestehenden Stellplatz-Baulast unter **Ziffer 2.2.3 des Gutachtens** verwiesen.

Im Ergebnis wird festgestellt, dass die bestehende Stellplatz-Baulast die baurechtliche Voraussetzung für die vorhandene Bebauung hergestellt hat. In der Folge ist m.A.n. mit den Bewertungsansätzen für die tatsächliche Nutzung und Ausnutzung des Grundstücks bereits hinreichend berücksichtigt. Mangels der Sicherung durch eine Grunddienstbarkeit besteht kein zusätzlicher wertrelevanter Einfluss.

7.2 Weitere Feststellungen

Verdacht auf ökologische Altlasten

Zu ökologischen Altlasten wurde mir nichts bekannt.

Mieter, Pächter

Beim Ortstermin war von außen nicht erkennbar, ob das Gebäude leer steht, eigengenutzt oder vermietet ist. Die Briefkastenanlage war aufgebrochen, Briefe und andere Gegenstände lagen auf dem Boden. Auch die Klingelanlage war tlw. Beschriftet, es öffnete jedoch niemand.

Wohnpreisbindung

Ob eine Wohnpreisbindung besteht, ist nicht bekannt.

Gewerbebetrieb

Das Grundstück deutete nicht auf einen bestehenden Gewerbebetrieb hin. Allerdings waren die Briefkasten- und Klingelanlage mit Namenschildern von verschiedenen Betrieben beschriftet.

Maschinen, Betriebseinrichtungen

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

Energieausweis

Von den Verfahrensbeteiligten oder Dritten wurde mir kein Energieausweis vorgelegt.

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

Zuzenhausen, den 23.08.2024.

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

8. RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG (AUSWAHL)

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

9. VERZEICHNIS DER ANLAGEN

Übersicht

Anlage 1	Grundbuch	Seite 43
Anlage 2.1	Regionale Lageverhältnisse	Seite 45
Anlage 2.2	Örtliche Lageverhältnisse	Seite 47
Anlage 3	Lageplan/Liegenschaftskarte	Seite 49
Anlage 4.1	Hochwasserrisiko	Seite 50
Anlage 4.2	Starkregengefährdung	Seite 52
Anlage 5.1	Baugenehmigungspläne aus 1971	Seite 53
Anlage 5.2	Baugenehmigungspläne aus 1975	Seite 57
Anlage 5.3	Baukennzahlen	Seite 58
Anlage 5.4	Stellplatz-Baulast	Seite 59
Anlage 5.5	Flächenaufstellung (Wohn-/Gewerbefläche)	Seite 61
Anlage 6.1	Fotodokumentation (Lage)	Seite 64
Anlage 6.2	Fotodokumentation (Außenbereiche, Baudetails)	Seite 66
Anlage 7	Bodenrichtwert	Seite 71

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.

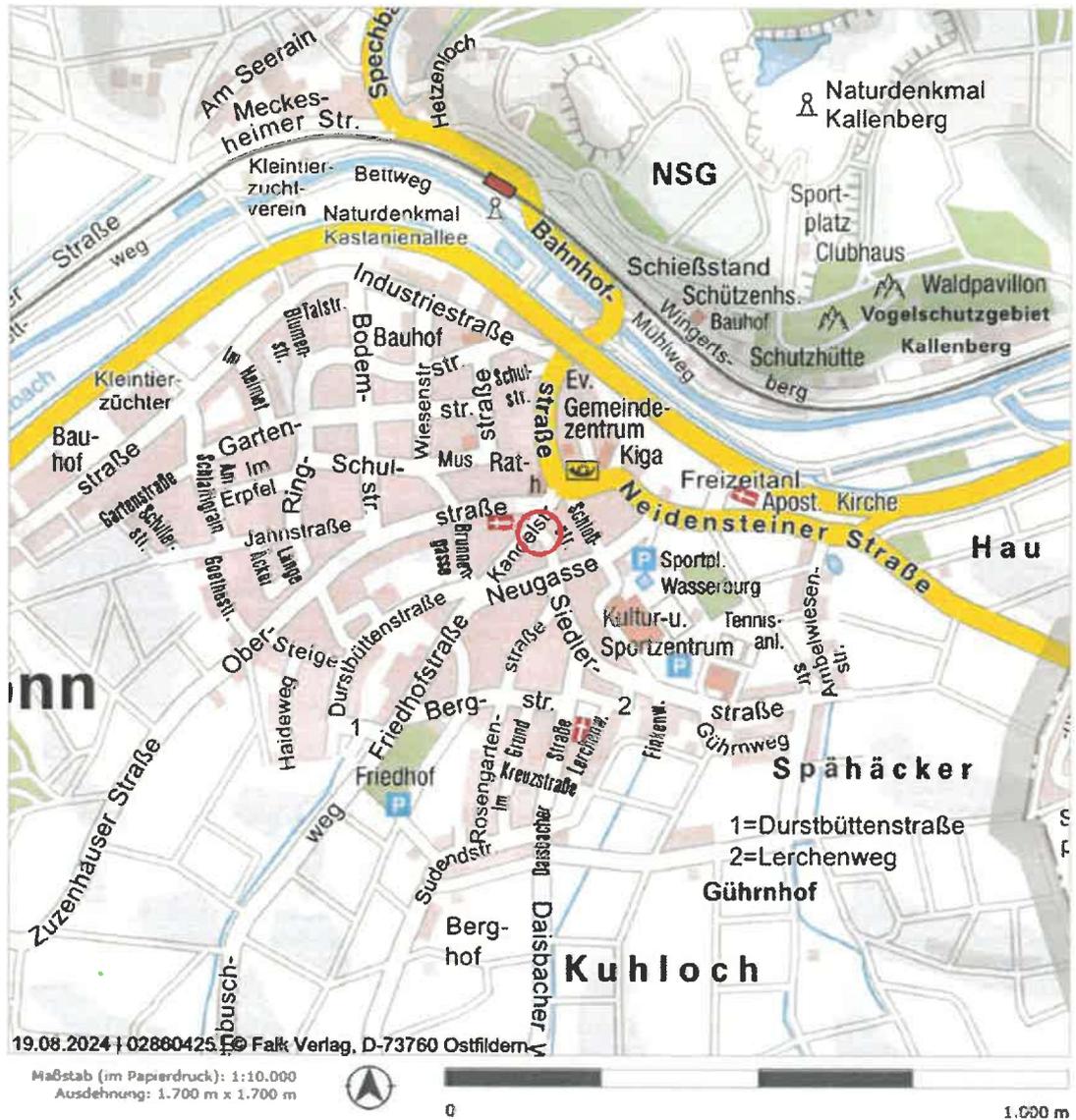


ÜBERSICHTSKARTE MIT REGIONALER VERKEHRSINFRASTRUKTUR

Quelle: Mairdumont GmbH & Co. KG, Stand: 2024, lizenziert am 19.08.2024 durch die on-geo GmbH, Erfurt: „Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.“



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



REGIONALKARTE MIT VERKEHRSFRAKTUR

Quelle: Mairdumont GmbH & Co. KG, Stand: 2024, lizenziert am 19.08.2024 durch die on-geo GmbH, Erfurt: „Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.“)



19.08.2024 | 02860429 | Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m

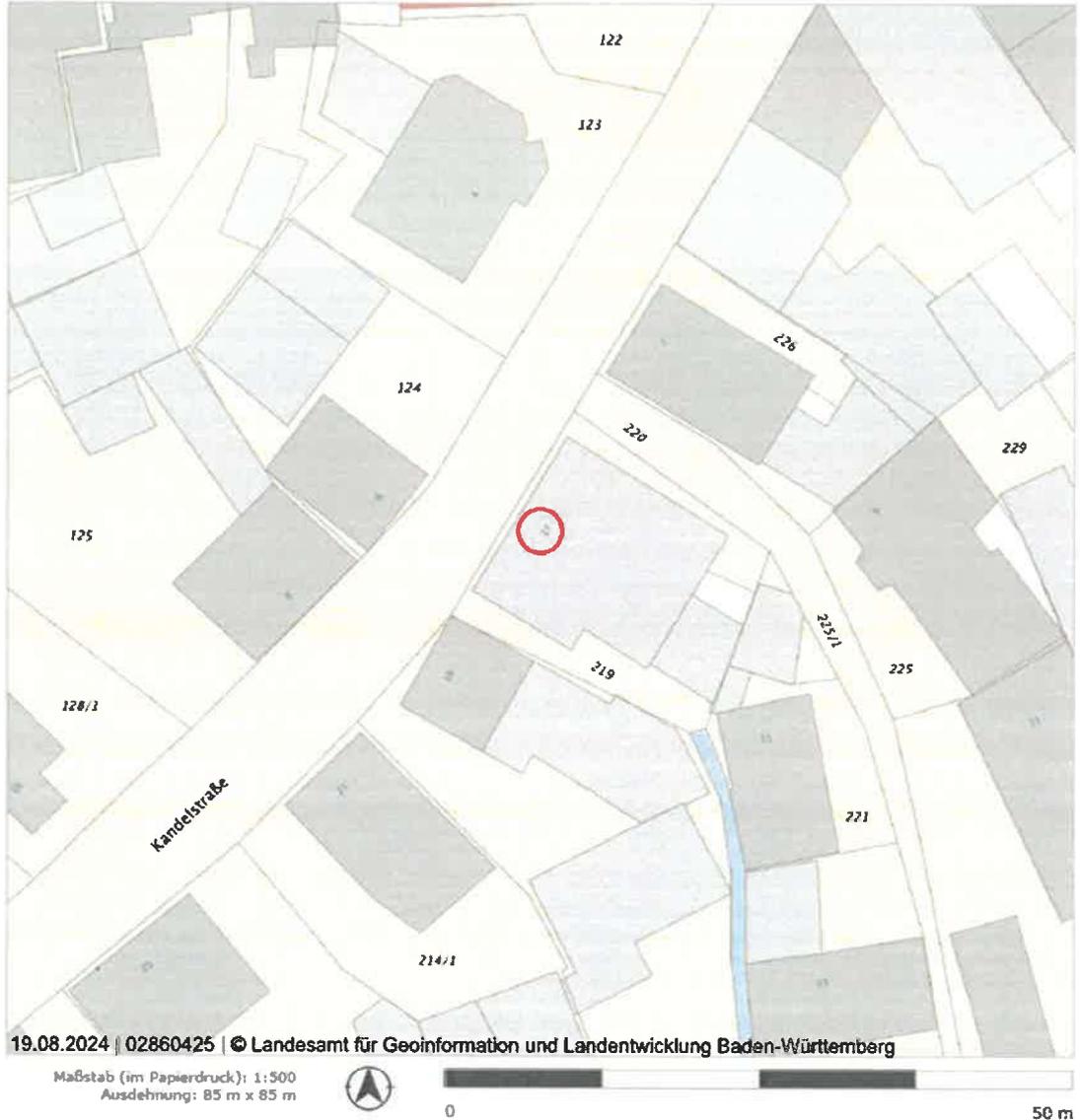


0

100 m

ORTHOPHOTO / LUFTBILD

Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet), lizenziert am 19.08.2024 durch die on-geo GmbH, Erfurt



LIEGENSCHAFTSKARTE (AUSKUNFT VON TEILINHALTEN AUS DEM AMTLICHEN LIEGENSCHAFTSKATASTERINFORMATIONSSYSTEM (ALKIS®))

Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, Stand: August 2024, lizenziert am 19.08.2024 durch die on-geo GmbH, Erfurt



ÜBERFLUTUNGSFLÄCHEN NACH HOCHWASSERMANAGEMENT-ABFRAGE

Quelle: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg

Ost	490357		
Nord	5462970		
Das Lagebezugssystem ist ETRS89 (EPSG 25832)			
Gemeinde			
Kreis			
Regierungspräsidium			
Gewässereinzugsgebiet			
	UF	UT [m]	WSP [m ü. NHN]
10-jährliches Hochwasser (HQ ₁₀)	✗	-	-
50-jährliches Hochwasser (HQ ₅₀)	✗	-	-
100-jährliches Hochwasser (HQ ₁₀₀)	✗	-	-
Extrem Hochwasser (HQ _{EXTREM})	✓	0,8 m	154,5 m

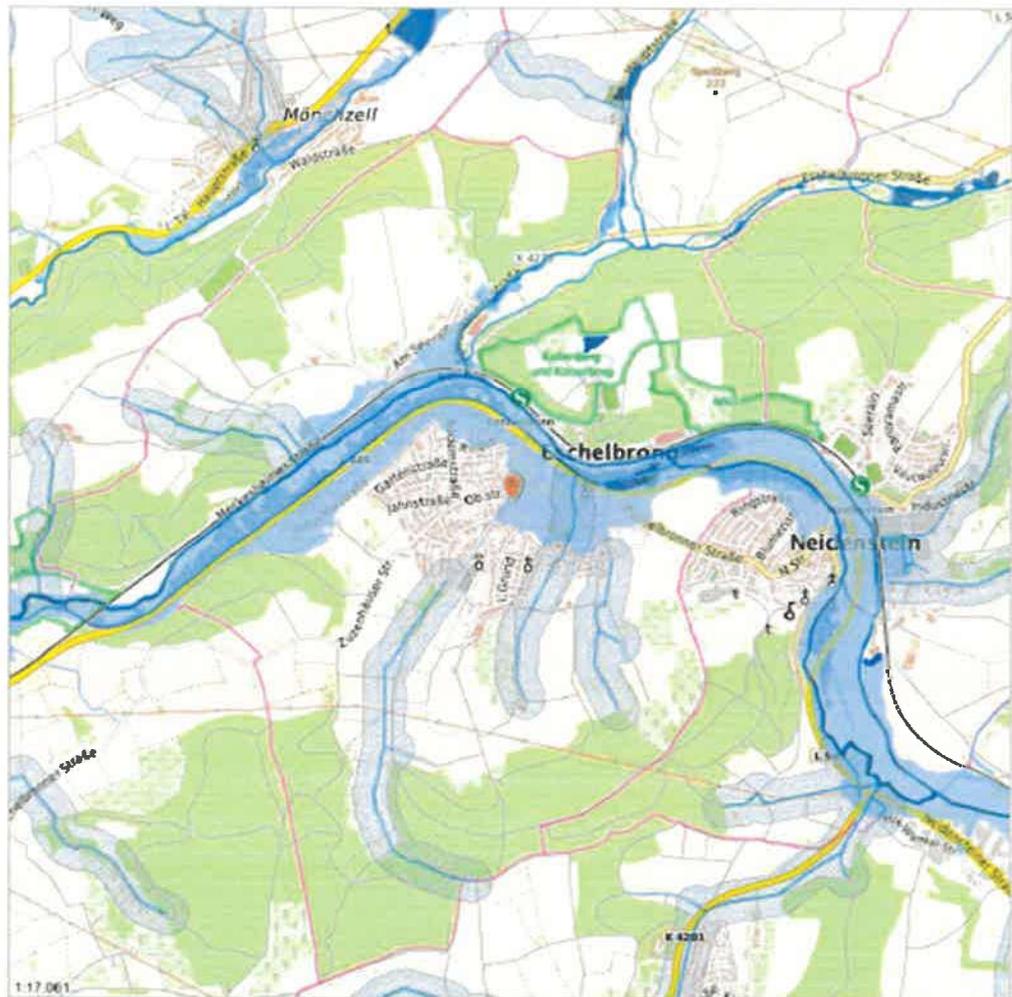
UF: Überflutungsflächen, UT: Überflutungstiefen, WSP: Wasserspiegellagen
 Hinweis: Die angegebenen Werte sind auf Dezimeter kaufmännisch gerundet.
 Überflutungstiefen kleiner 10cm werden auf 10cm gerundet. Es ist zu beachten, dass
 Werte in Gebäuden mit Unsicherheiten behaftet sind.
 Das Höhenbezugssystem für alle Höhenangaben ist Dkr2016, Höhenstatus (HST)
 170, EPSG 7837.

mögliche Änderung /
 Fortschreibung



INFORMATIONEN ZUR HOCHWASSERRISIKOMANAGEMENT-ABFRAGE

Quelle: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg



Gefährdungsklasse der Objektadresse

GK1	GK2	GK3	GK4
GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft).	GK 2: Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Deich).	GK 3: Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 - 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, der mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasser ausgelegt ist; nur Risiken vor dem Deich).	GK 4: Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-frequent-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, nur Risiken vor dem Deich.)

ZÜRS HOCHWASSERGEFÄHRDUNG

Quelle: on-geo GmbH, Erfurt

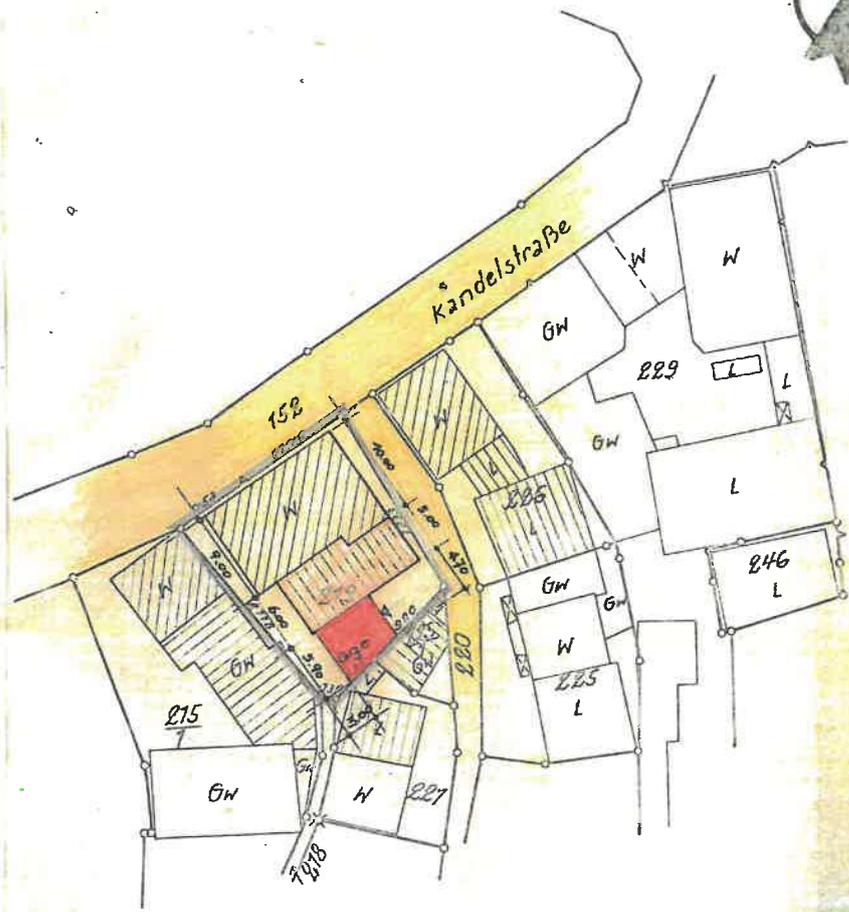


Gefährdungsklasse der Objektadresse



STARKREGENGEFÄHRDUNG
Quelle: on-geo GmbH, Erfurt

Landkreis : Sinsheim Unbeglaubigter Auszug
 Gemeinde : Eschelbronn
 Ortsteil : aus dem Liegenschaftskataster
 (Gemarkung) Flurstück Nr. 219

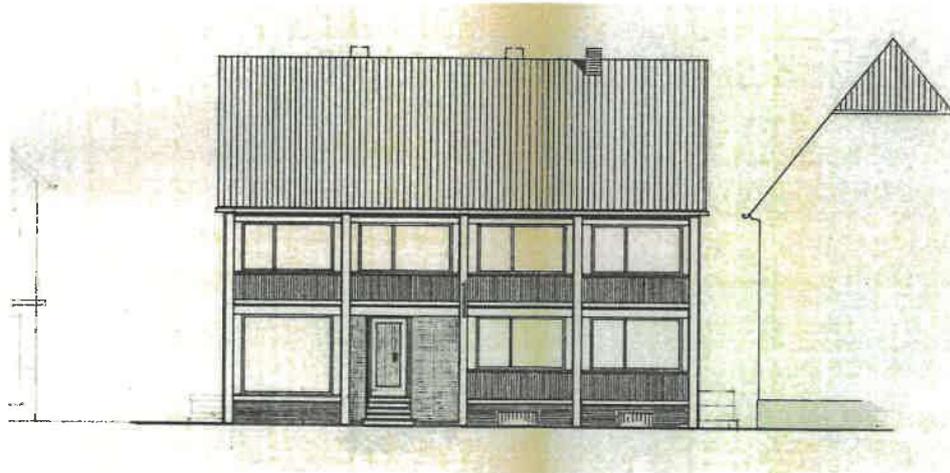


1. Baugebiete
2. Geschosse
3. Grundflächenzahl GrZ
4. Geschosflächenzahl GrZ
5. Baumassenzahl BlZ
6. Bauweise offen - O
geschlossen - G
7. Dach SD = Satteldach
FD = Flachdach
WD = Walmdach
8. Dachneigung
9. Anzahl der zulässigen Wohneinheiten - WZ

1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		

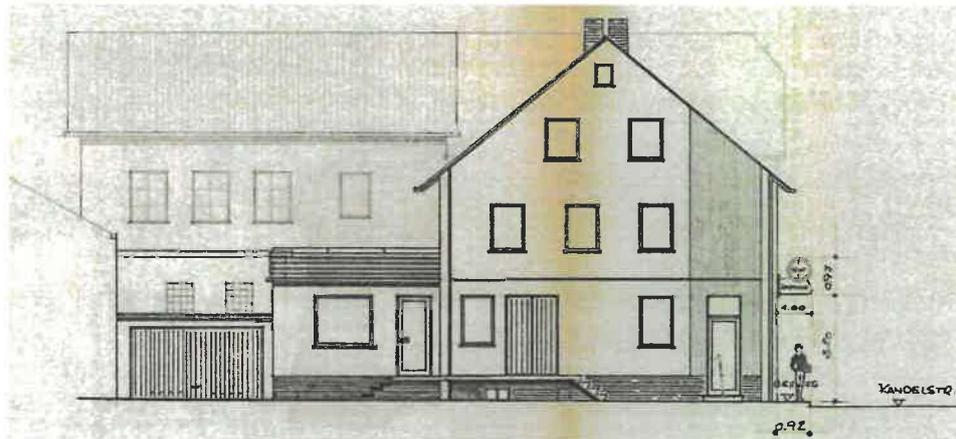
Maßstab 1 : 500
 gefertigt : 12. März 1971
 Staatliches Vermessungsamt
 Sinsheim
 6.6.1971

LAGEPLAN
 Quelle: Bauamt der Gemeinde Eschelbronn



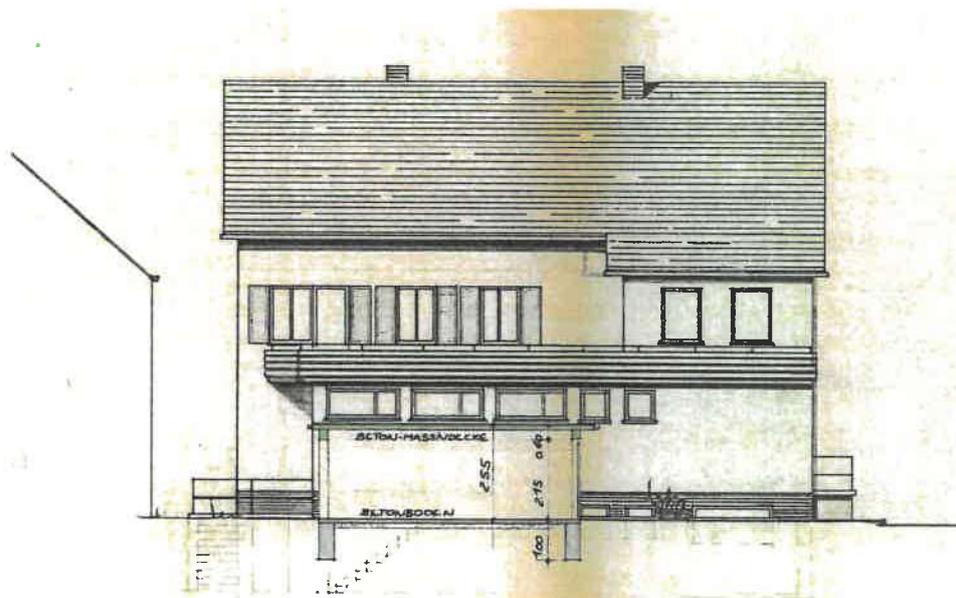
ANSICHT NORDWESTEN (STRASSE)

Quelle: Bauamt der Gemeinde Eschelbronn



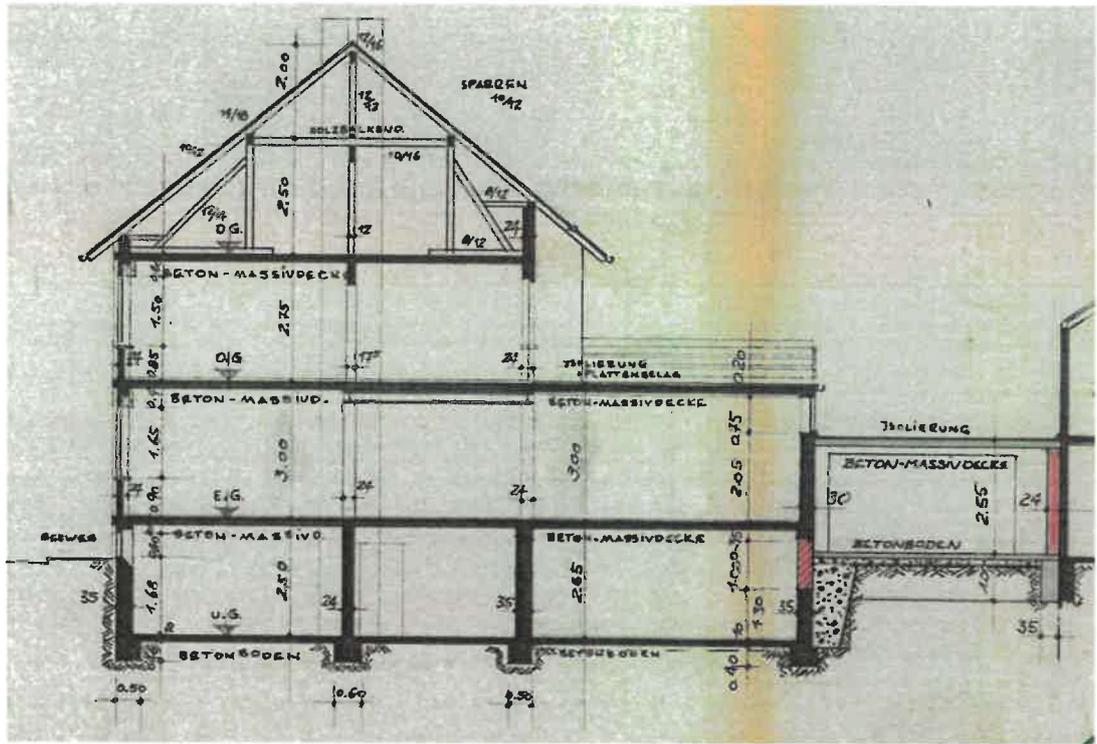
ANSICHT NORDOSTEN

Quelle: Bauamt der Gemeinde Eschelbronn

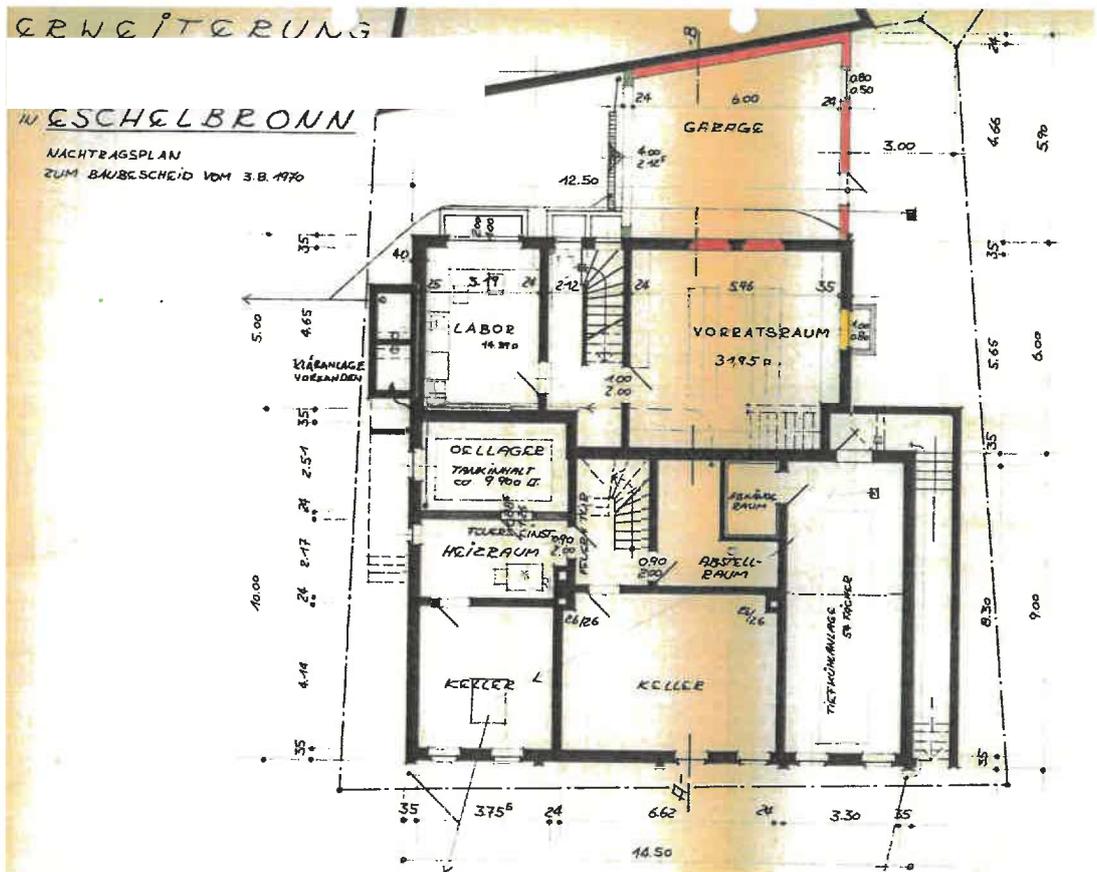


ANSICHT SÜDOSTEN

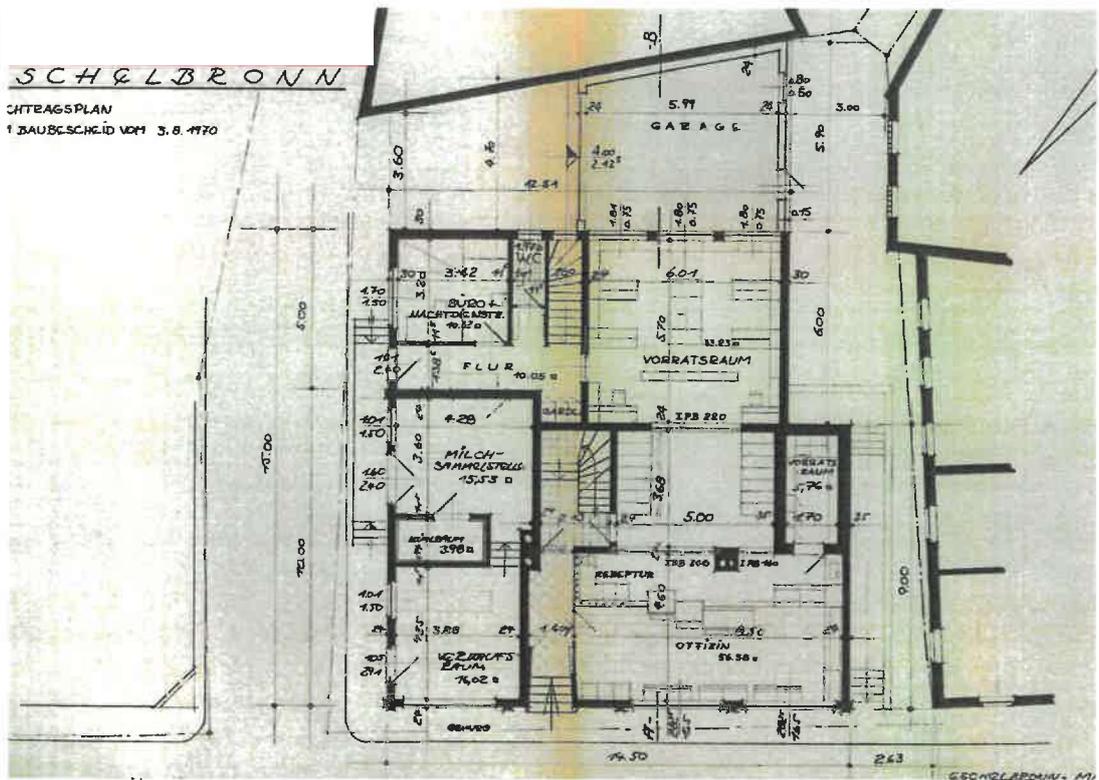
Quelle: Bauamt der Gemeinde Eschelbronn



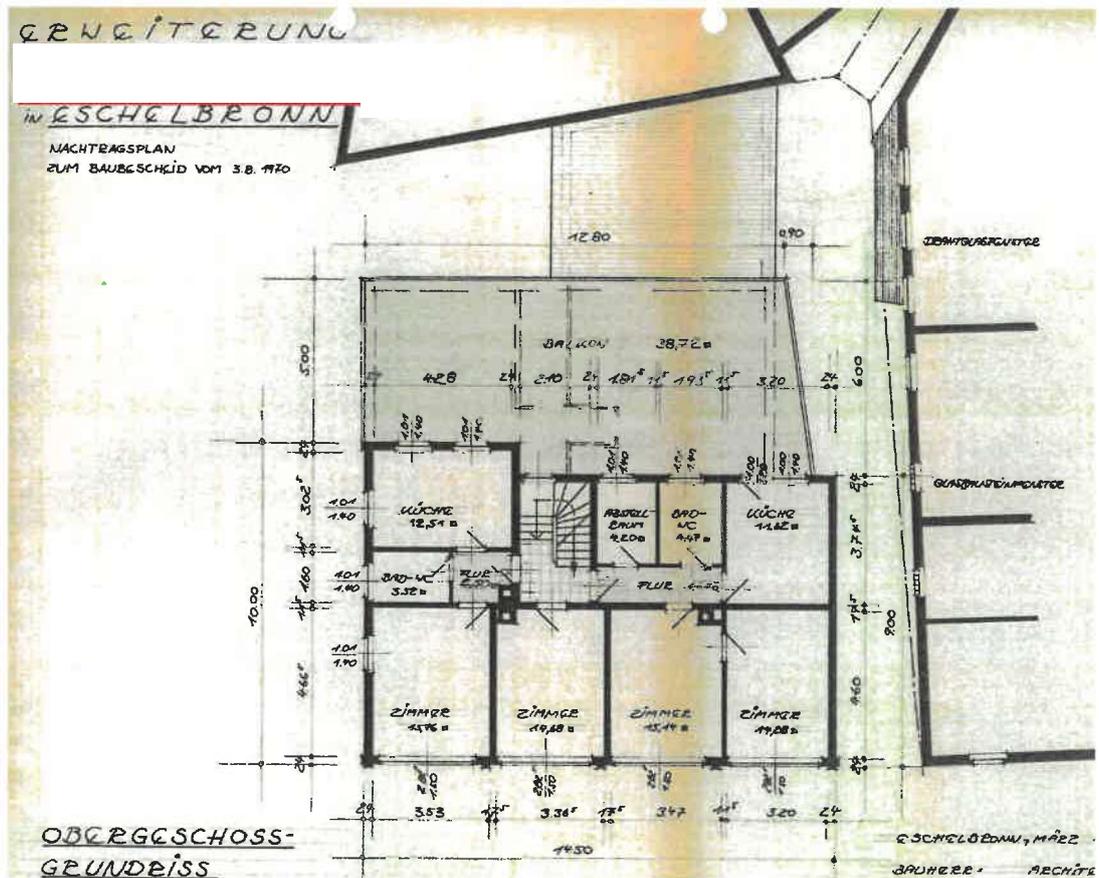
SCHNITTZEICHNUNG
Quelle: Bauamt der Gemeinde Eschelbronn



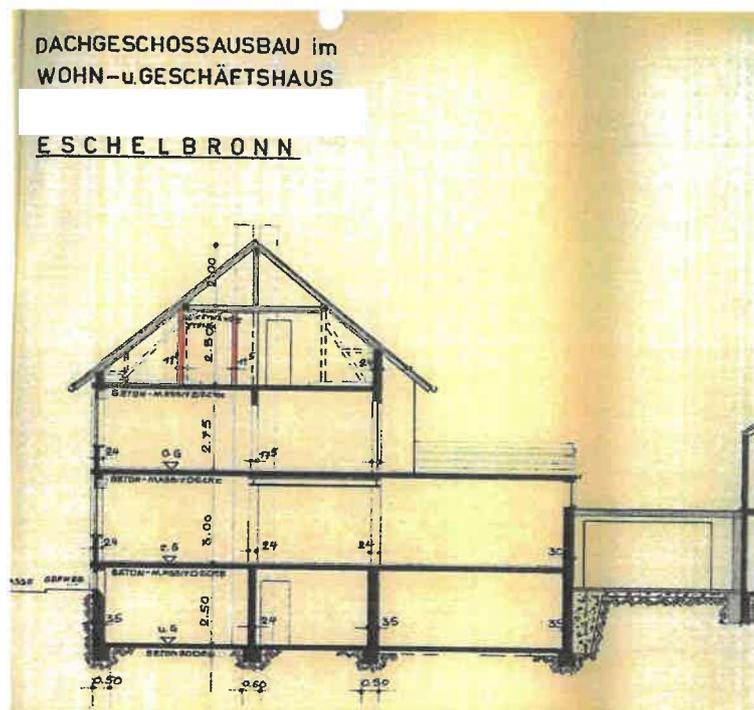
GRUNDRISS KELLERGESCHOSS
Quelle: Bauamt der Gemeinde Eschelbronn



GRUNDRISS ERDGESCHOSS
 Quelle: Bauamt der Gemeinde Eschelbronn

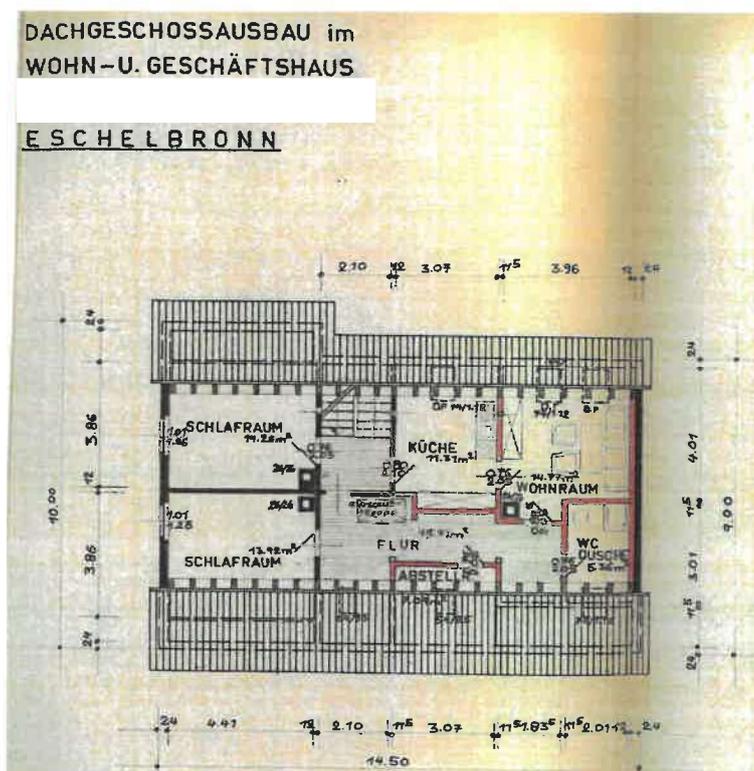


GRUNDRISS OBERGESCHOSS
 Quelle: Bauamt der Gemeinde Eschelbronn



SCHNITTZEICHNUNG

Quelle: Bauamt der Gemeinde Eschelbronn



GRUNDRISS DACHGESCHOSS

Quelle: Bauamt der Gemeinde Eschelbronn

BAUKENNZAHLEN

ANLAGE 5.3

							Grund- fläche	Nutz- faktor	NF (m ²)
UG			kein Vollgeschoss						
EG	14,50	x	9,00	+	12,50	x	6,00		
	-	0,70	x	1,20			=	204,66	x
OG	14,50	x	9,00	+	4,76	x	1,00	=	135,26
DG			kein Vollgeschoss						
Summe I							(339,92)		(339,92)
			Für WGFZ: Wirtschaftlich nutzbare GF von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen						
DG	14,50	x	9,00	+	4,76	x	1,00	=	135,26
Summe II									(135,26)
									475,18

(VOLL-)GESCHOSSFLÄCHE (V/GF)

Überschlägig; lt. Bauakte

							Grund- fläche	Nutz- faktor	GR (m ²)
Gebäude	14,50	x	9,00	+	12,50	x	6,00		
	-	0,70	x	1,20			=	204,66	x
GR I									204,66
Sonstige:									
Garage	6,47	x	(4,70	+	5,90)	x	0,50	=	34,29
Vordach Garage	3,00	x	(4,20	+	4,70)	x	0,50	=	13,35
Kellerabgang	1,20	x	10,30	+	3,70	x	1,20	=	16,80
Rampe	1,00	x	7,20				=	7,20	
GR II							(71,64)		(71,64)
Summe									276,30

GRUNDFLÄCHE (GR)

Überschlägig; lt. Bauakte

GRZ	=	Grundfläche/Grundstücksfläche	276	/	360	=	0,77
GFZ	=	Geschossfläche/Grundstücksfläche	340	/	360	=	0,94
WGFZ	=	Wirtschaftlich nutzbare Geschossfläche	475	/	360	=	1,32

GRUNDSTÜCKS-/NUTZFLÄCHENKENNZAHLEN

Überschlägig; lt. Bauakte



PLANZEICHNUNG ZUR BAULASTÜBERNAHMEERKLÄRUNG

Quelle: Bauamt der Gemeinde Eschelbronn

Freier Architekt
6925 Eschelbronn

Eschelbronn, den 13.9.1973

Betr.: Dachgeschoßausbau im Wohnhaus und Geschäftshaus
6925 Eschelbronn, Kandelstraße 17, auf dem Grundstück Lgb.Nr.219.

Wohn- und Nutzflächenberechnung nach DIN 277/283

<u>Nutzfläche nach DIN 277</u>		<u>Brutto</u>	<u>Netto</u>
<u>Keller/geschoß</u>			
Arzneikeller	3,51 x 4,65	16,32 m ²	15,84 m ²
Lager	1,85 x 3,15	5,82	5,65
Labor	5,96 x 5,65		
	- 0,55 x 1,35	32,93	31,95
			53,44 m ²

<u>Erdgeschoß</u>			
Apotheke	5,70 x 6,01		
	+ 3,68 x 5,00		
	+ 8,53 ⁵ x 4,60		
	- 0,70 x 0,50	91,57 m ²	88,83 m ²
Lager	4,27 ⁵ x 4,70	20,09	19,49
WC	1,51 x 1,26	1,90	1,85
Garderobe	1,26 x 1,94	2,44	2,37
Flur	1,26 x 2,13	2,68	2,60
Vorraum	1,30 x 2,90		
	- 0,35 x 0,50	3,60	3,50
Milchsammelstelle	3,60 x 5,30		
	+ 1,26 x 0,50	16,01	15,53
Kühlraum	2,85 x 1,44	4,10	3,98
Verkauferraum	4,25 x 3,88 ⁵	16,51	16,02
			154,17 m ²

Nutzfläche zusammen 207,61 m ²			*****

II. Wohnfläche nach DIN 283

		<u>Brutto</u>	<u>Netto</u>
<u>Obergeschoß links</u>			
Zimmer	3,36 ⁵ x 4,60		
	- 0,50 x 0,70	15,13 m ²	14,68 m ²
Zimmer	3,55 x 4,60	16,24	15,76
Küche	3,02 ⁵ x 4,26	12,89	12,51
Bad	1,60 x 2,26	3,62	3,52
Flur	1,60 x 1,76		
	- 0,50 x 0,50	2,57	2,50
		<hr/>	<hr/>
			48,97 m ²

<u>Obergeschoß rechts</u>			
Zimmer	3,20 x 4,60	14,78 m ²	14,28 m ²
Zimmer	3,47 x 4,60		
	- 0,70 x 0,50	15,61	15,14
Küche	3,20 x 3,74 ⁵	11,98	11,62
Bad - WC	1,93 ⁵ x 2,38 ⁵	4,61	4,47
Abstellraum	1,81 ⁵ x 2,38 ⁵	4,33	4,20
Flur	1,24 ⁵ x 3,86	4,81	4,67
Balkon	4,76 x 5,00		
	+ 8,94 x 6,00 : 2		
		<hr/>	<hr/>
			38,72
			<hr/>
			93,10 m ²

<u>Dachgeschoß</u>			
Schlafraum	4,41 x 2,96		
	+ 4,41 x 0,90 : 2		
	- 0,50 x 0,65	14,70 m ²	14,26 m ²
Schlafraum	4,41 x 2,76		
	+ 4,41 x 1,10 : 2		
	- 0,50 x 0,50	14,35	13,92
Wohnraum	3,96 x 3,11		
	+ 3,90 x 0,90 : 2		
	+ 1,88 x 0,65		
	- 0,50 x 0,50	15,23	14,77
Küche	3,07 x 2,96		
	+ 3,07 x 0,90 : 2		
	2,40 x 0,50	11,66	11,31
WC - Dusche	2,50 x 2,01		
	+ 2,01 x 0,50 : 2	5,52	5,36
Abstellraum	3,07 x 1,38		
	+ 3,07 x 1,10 : 2	7,30	7,09
			./.

		<u>Brutto</u>	<u>Netto</u>
Flur	1,85 x 1,83 ⁵		
	+ 1,83 ⁵ x 1,10 : 2		
	2,40 x 1,50		
	2,00 x 2,80		
	+ 0,70 x 2,10		
	2,10 x 1,10 : 2		
		16,20 m ²	15,71 m ²
		<hr/>	
			82,42 m ²

Wohnfläche zusammen :	Obergeschoß links	48,97 m ²
	Obergeschoß rechts	93,10 m ²
	Dachgeschoß	82,42 m ²
		<hr/>
		224,49 m ²

PREIER ARCHITECTUR

WOHN-/NUTZFLÄCHE

Wohn- und Nutzflächenberechnung des planenden Architekten; keine Möglichkeit zur Prüfung auf Vollständig- und Richtigkeit

Kandelstraße in
Richtung Nordosten,
roter Pfeil zum
Bewertungsgrund-
stück



Kandelstraße in
Richtung Südwesten,
roter Pfeil zum
Bewertungsobjekt





Sackgasse auf nord-östlicher Giebelseite in Richtung Südosten, roter Pfeil zum Bewertungsobjekt



Sackgasse auf nord-östlicher Giebelseite in Richtung Nordwesten, zur Kandelstraße hin, roter Pfeil zum Bewertungsobjekt



Ansicht von Norden



Linkes Bild:
Haupteingang auf
der nordwestlichen
Traufseite (Straße);
rechtes Bild:
Eingang zum Laden-
lokal im Erdgeschoss
(Hochparterre)



Linkes Bild:
Eingangstür am
Haupteingang (Hoch-
parterre);
rechtes Bild:
Nebeneingang an
der Sackgasse

Anbau mit darüber
Liegendem Balkon
und südöstliche
Dachfläche mit
Photovoltaik-Anlage,
roter Pfeil zur
Garanzufahrt



Garage und Anbau
von Nordosten
(Sackgasse)

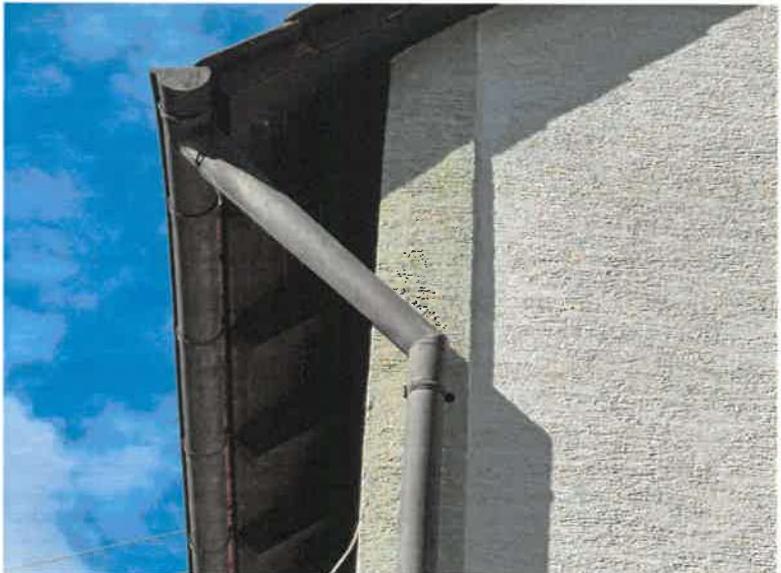


Rampe mit Neben-
eingängen auf der
nordöstlichen Giebel-
seite an Sackgasse





Öl-Einfüllstutzen für
Öltank, unter der
Rampe an Sackgasse

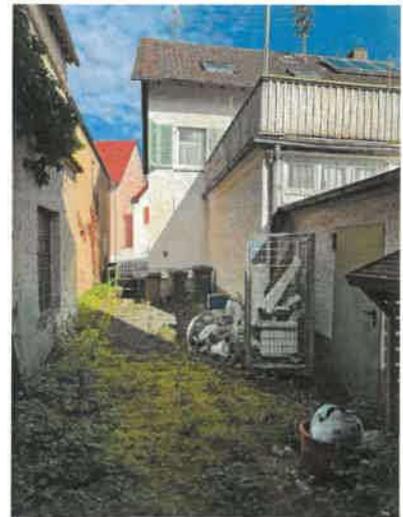


Dachüberstand mit
Entwässerung und
Fassade an östlicher
Gebäudeecke



Fassade und Sockel,
auf nordwestlicher
Traufseite (Straße)

Linkes Bild:
Bauwisch zum
südwestlich
angrenzenden
Flst. 215/1
(Kandelstraße 19),
in Richtung Südosten;
rechtes Bild:
Bauwisch, in die
Gegenrichtung, zur
Kandelstraße hin,
rechts die Aufbauten
auf dem Bewertungs-
grundstück, links die
Aufbauten auf Flst.
215/1 (Kandel-
straße 19)



Linkes Bild:
Kellerabgang zum
Nebeneingang im
Untergeschoss
(entlang südwest-
licher Giebelseite);
rechtes Bild:
Nebeneingang im
Untergeschoss
(südliche Gebäude-
ecke)



Südlicher Grund-
stücksbereich, im
Hintergrund die
Bebauung auf dem
Flst. 221 (roter Pfeil)





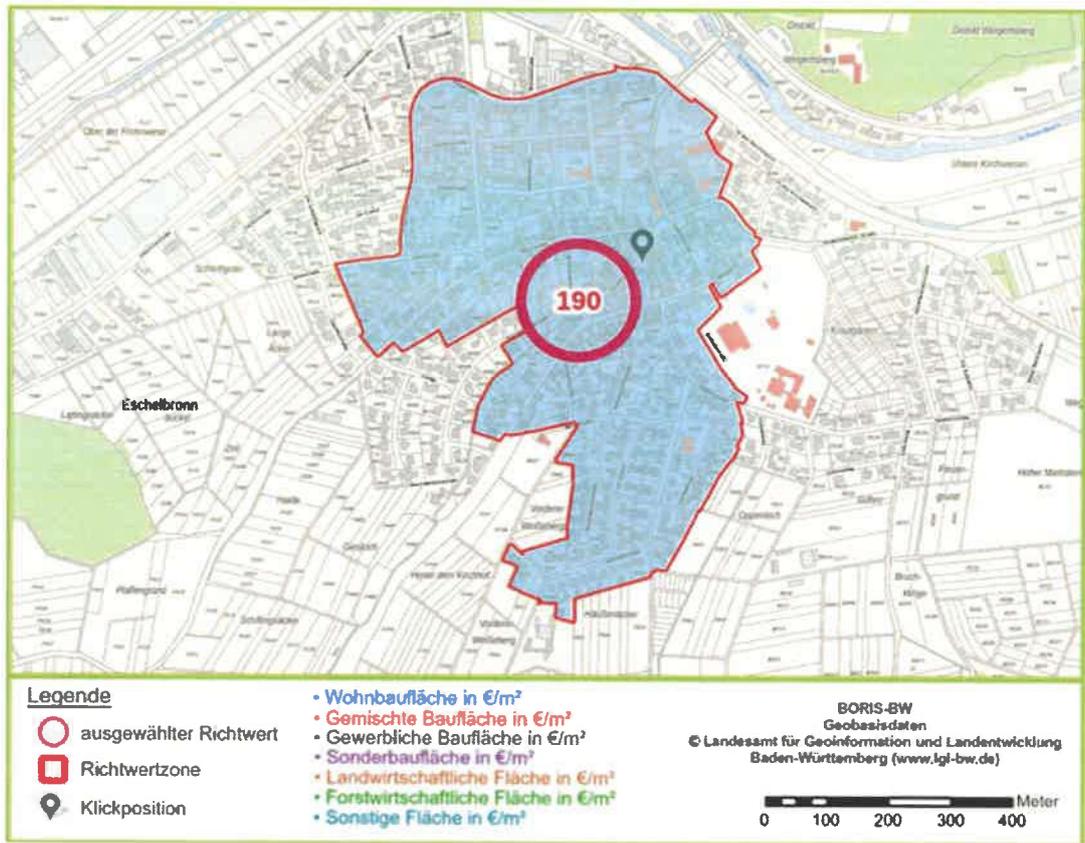
Ansicht von Südosten



Fassade und Fenster
auf südöstlicher
Traufseite



Rückseite der
Garage mit
zusätzlicher Tür



DARSTELLUNG DER RICHTWERTZONE

Quelle: Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg Boris-BW



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

Quelle: Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg Boris-BW

Lage und Wert	
Gemeinde	Eschelbronn
Gemarkungsname	Eschelbronn
Gemarkungsnummer	083150
Bodenrichtwertnummer	31506000
Bodenrichtwert	190 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2024
Beschreibende Merkmale	
Bodenrichtwertzonenname	Ortskern Eschelbronn
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei
Art der Nutzung	gemischte Baufläche (auch Baufläche ohne nähere Spezifizierung)
Tiefe	50 m

RICHTWERTDDETAILS

Quelle: Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg BORIS-BW