

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) nach i.S.d. § 194 BauGB für das
mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, bebauten Grundstücken
in der Schlesienstraße 34/32,
74889 Sinsheim



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 29.04.2025
(ohne Innenbesichtigung) ermittelt mit rd.

Flst.:8921/1 + 8921/2 (wirtschaftliche Einheit)	850.000 €	Abzügl. Risikoabschlag 5%	Verkehrswert 808.000€ Achthundertachttausend Euro
Fiktive Werte der Einzelgrundstücke mit Überbau:			
Flst.:8921/1 mit Garage (m. Überbau belastet):	248.000,00€	Abzügl. Risikoabschlag 5% - 12.400,00 €	(fiktiver Sachwert) gerundet 236.000€
Flst.:8921/2 mit Wohnhaus (m. Überbau begünstigt)	611.000,00€	Abzügl. Risikoabschlag 5% - 30.550,00 €	(fiktiver Sachwert) gerundet 580.000€

Aus Datenschutzgründen wurde die Internetversion des Gutachtens anonymisiert und die Anlagen sind evtl. nicht vollständigen der Geschäftsstelle des Amtsgerichts liegt die Vollversion vor und sie können dieses dort einsehen.

Dagmar Lang,

Diplom-Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten (DIA),
Silvanerweg 6, 76669 Bad Schönborn

Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenfassung der wesentlichen Daten und Ergebnisse	- 5 -
2	Allgemeine Angaben.....	- 8 -
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	- 8 -
2.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	- 8 -
2.3	Angaben zum Auftrag und Auftragsabwicklung	- 8 -
2.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	- 9 -
2.5	Vorbemerkungen und Haftungsausschluss	- 10 -
2.6	Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	- 12 -
2.7	Gesetze und Verordnungen	- 13 -
2.8	Wertermittlungsliteratur	- 13 -
3	Lage	- 14 -
3.1	Makrolage	- 14 -
3.2	Mikrolage	- 17 -
4	Grundstück.....	- 19 -
4.1	Auszug aus dem Liegenschaftskataster (unmaßstäblicher)	- 19 -
4.2	Grundstücksbeschreibung	- 20 -
4.3	Lasten und Beschränkungen	- 22 -
4.4	Abgabenrechtlicher Zustand und Erschließung	- 22 -
4.5	Privatrechtliche Situation	- 23 -
4.5.1	Grundbuch Blatt Nr. 34999	- 23 -
4.5.2	Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse.....	- 23 -
4.5.3	Beurteilung der Lasten und Beschränkungen des Grundbuchs in Abteilung II...	- 24 -
4.6	Bauplanungsrecht	- 24 -
4.7	Baulasten und rechtliche Besonderheiten	- 25 -
4.7.1	Überbau gemäß §§ 912 ff. BGB.....	- 25 -
4.7.2	Vereinigungsbaulast.....	- 26 -
4.7.3	Abstandsflächenbaulast.....	- 26 -
5	Wertermittlung Grundstück Flst. Nr.8921/1 und 8921/2	- 27 -
5.1	Wohngebäude	- 27 -
5.2	Energetische Eigenschaften	- 28 -
5.3	Modernisierungen / Sanierungen	- 29 -
5.4	Außenlagen Flst.Nr. 8921/1 u. 8921/2	- 29 -
5.5	Baumängel / Bauschäden	- 29 -
6	Wertermittlungsverfahren	- 31 -
6.1	Vergleichswertverfahren (§§15-16, alte ImmoWertV)	- 31 -
6.2	Ertragswertverfahren (§§17-20, alte ImmoWertV)	- 31 -
6.3	Sachwertverfahren (§ 21-23, alte ImmoWertV)	- 31 -

6.4	Berechnungsgrundlagen	- 32 -
6.4.1	Grundstücksgröße	- 32 -
6.4.2	Bruttogrundfläche Wohnhaus (BGF).....	- 32 -
6.4.3	Überbaute Grundfläche (GRF).....	- 33 -
6.4.4	Grundflächenzahl (GRZ) – Maß der baulichen Nutzung.....	- 34 -
6.4.5	Geschossflächenzahl (GFZ) – Maß der baulichen Nutzung	- 35 -
6.4.6	Wohnfläche	- 36 -
6.4.7	KFZ-Stellplätze / Garage	- 38 -
6.4.8	Gesamt und Restnutzungsdauer	- 38 -
7	Bodenwert	- 40 -
7.1	Bodenrichtwert	- 40 -
7.1.1	Zeitliche Anpassung / GFZ Anpassung.....	- 40 -
7.1.2	Bodenwertberechnung	- 41 -
8	Sachwertverfahren wirtschaftliche Einheit der Flst.: 8921/1 und 8921/2	- 42 -
8.1.1	Normalherstellungskosten (NHK 2010).....	- 42 -
8.1.2	Kostenkennwerte	- 43 -
8.1.3	Korrekturfaktoren	- 44 -
8.1.4	Lineare Alterswertminderung Wohnhaus.....	- 45 -
8.1.5	Herstellungskosten für die Außenanlagen	- 45 -
8.1.6	Sachwertfaktor / Marktanpassungsfaktor (MAF)	- 45 -
8.1.7	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	- 46 -
8.1.8	Berechnung des Sachwertes	- 47 -
8.1.9	Plausibilisierung des Sachwert	- 49 -
9	Fiktive Bewertung der Grundstücke Flst. 8921/1 und 8921/2	- 50 -
9.1	Sachwertverfahren unter Berücksichtigung eines Überbaus	- 51 -
9.1.1	Berechnung des vorläufigen Sachwert belasteten Grundstücks Flst. 8921/1	- 53 -
9.1.2	Berechnung des vorläufigen Sachwert begünstigten Grundstücks Flst. 8921/2	- 54 -
9.2	Werteinfluss des Überbaus	- 55 -
9.2.1	Ermittlung der Überbaurente	- 55 -
9.2.2	Werteinflusses des Überbau beim begünstigen Grundstück.....	- 56 -
9.2.3	Werteinflusses des Überbau beim belasteten Grundstück	- 57 -
10	Verkehrswert	- 58 -
10.1	Verkehrswert bei wirtschaftlicher Einheit	- 58 -
11	Anlagen.....	- 60 -
11.1	Fotos	- 60 -
11.2	Planunterlagen	- 62 -
11.2.1	Grundrisse	- 62 -
11.2.2	Baulastverzeichnis für Flst. 9821/1 und Flst.8921/2.....	- 68 -

12	Berechnungen	- 72 -
12.1	BGF Einliegerwohnung	- 72 -
12.2	BGF gesamtes (wirtschaftl. Einheit u. fiktive Trennung)	- 73 -
12.3	Tabelle für RND	- 75 -
12.4	Kostenkennwertetabelle	- 76 -

1 Zusammenfassung der wesentlichen Daten und Ergebnisse

Vorabinformation zum Bewertungsobjekt:

Das Bewertungsobjekt besteht aus zwei Flurstücken. BV-Nr. 1 (Flst 8921/2) und BV-Nr. 2 (Flst 8921/1). Auf dem Flst 8921/2 befindet sich ein Wohnhaus mit einer Garage (Baujahr 1998). Das Flst 8921/1 ist mit einer weiteren Garage (Baujahr 2002) bebaut, die grenzständig an die Garage des Wohnhauses anschließt. Laut Bauakte (eine Besichtigung war nicht möglich) besteht eine Verbindungstür zwischen beiden Garagen.

Im Jahr 2014 wurde das Wohnhaus durch einen Anbau im EG erweitert. Dieser Anbau wurde teilweise aufsitzend auf den beiden Garagen errichtet und überschreitet dabei die Grundstücksgrenze. Der Anbauteil, welcher teilweise aufsitzend auf der Garage des Flurstücks 8921/1 (BV-Nr. 2) errichtet wurde, ist baulicher Bestandteil des Wohnhauses und somit dem Grundstück BV-Nr. 1 (Flst. 8921/2) zuzuordnen. Die unter dem Anbau befindliche Garage ist vollständig dem Grundstück BV-Nr. 2 (Flst. 8921/1) zuzuordnen. Auf beiden Flurstücken ist je eine Vereinigungsbaulast (03.07.2014 AZ 2014-20019) zwischen Flst. 8921/2 und 8921/1 eingetragen. Aus bauordnungsrechtlicher Sicht gelten die beiden Grundstücke als ein Grundstück. Beide Flurstücke sind nach wie vor separat im selben Grundbuchblatt eingetragen. Eine rechtlich verbindliche (dinglich gesicherte) Vereinigung wurde nicht vollzogen.

Eine Trennung der Grundstücke kommt derzeit nur als eine fiktive Möglichkeit in Betracht. Der Markt, sowie das Finanzamt (Landesgrundsteuergesetz §25 u. § 37 LGrStg) sehen das Haus mit Anbau über den Garagen als eine wirtschaftliche Einheit. Auch wenn das Gebäude sich auf zwei unterschiedlichen Grundstücken erstreckt.

Bei einer getrennten Bewertung der beiden Grundstücke (siehe Auftrag, Kap. 2.3) wird der Anbauteil der über die Grundstücksgrenze ragt und auf dem Flst 8921/1 aufsitzt, als Überbau gemäß § 912 BGB betrachtet.

Nach § 194 BGB wird der Verkehrswert für beide Grundstücke gemeinsam angesetzt. Die fiktive Trennung mit den daraus resultierenden Überbaurente und dem eventuell entstehenden Abstandsflächenbaulast wird als fiktiver Fall angenommen und als fiktive Kosten berechnet.

Grundstück / Objektdaten (wirtschaftliche Einheit)

	Flst. Nr. 8921/1	Fläche: 555 m ²
	Flst. Nr. 8921/2	Fläche: 587 m ²
		gesamte Fläche: 1142 m ²
Ursprungs Baujahr (Haupthaus m. Garage)	1998	
Garagenanbau	2002	
Einbau Gaube	2004	
Anbau (Aufstockung der Garagen)	2014	
Wirtschaftliches Baujahr	2005	
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre	
Restnutzungsdauer	50 Jahre	
Überbaute Grundfläche (GRF) (gr.) <small>(Fläche Wohnhaus, Nebengebäude, befestigte Fläche)</small>	269 m ²	
Bruttogrundfläche Wohnhaus (BGF) (gr.)	479 m ²	
Wohnfläche Hauptwohnung (gr.)	242 m ²	
Wohnfläche Einliegerwohnung	34 m ²	
Mietverhältnis	bewohnt	
Lasten und Beschränkungen in Abt. II	- Zwangsversteigerungsvermerk -	
Baulastenverzeichnis	auf beiden Flurstücken je eine Vereinigungsbaulast	
Altlastensituation	Kein konkreter Verdacht	
Erschließungsbeiträge	abgerechnet	

Ergebnisübersicht

Bewertungszweck

Wertermittlungstichtag	29.04.2025
Qualitätstichtag	29.04.2025
Ortstermin	29.04.2025

Bodenwert (BW)

BW (gr.) Flst.: 8921/1 (rentierlich)	281.760,00
BW (gr.) Flst.: 8921/2 (rentierlich)	266.400,00

BW (gr.) (wirtschaftlicher Einheit Flst.: 8921/1 und Flst.: 8921/2) 548.160,00

Vorläufiger Sachwert (gr.) **Flst.: 8921/1 und Flst.: 8921/2** 1.200.000,00

Sachwert von Flst.: 8921/1 und Flst.: 8921/2 (gr.) 850.000,00

Abschlag (-5% Risikoabschlag bei fehlende Innenbesichtigung gerundet) -42.500,00

Verkehrswert bei wirtschaftlicher Einheit **808.000,00**

(Flst.: 8921/1 und Flst.: 8921/2)

Fiktive Trennung der Grundstücke

Marktangepasster vorläufiger unbelasteter Sachwert v. Flst. 8921/1 176.000,00 €

belasteter marktangepasster Sachwert v. Flst 8921/1 bei fiktiver Trennung (inkl. -5% Risikoabschlag bei fehlende Innenbesichtigung, gerundet) 167.000,00 €

Marktangepasster Sachwert des begünstigtes v. Flst. 8921/2 **611.000,00 €**

belasteter marktangepasster Sachwert v. Flst.8921/2 bei fiktiver Trennung ((inkl. -5% Risikoabschlag bei fehlende Innenbesichtigung, gerundet) **580.000,00 €**

Zubehör i.S.d §97 BGB nicht bekannt

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: 1) Flst. 8921/1: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und einem Teil des eingeschossigem Flachdachanbaus mit einer Garage im KG.
2.) Flst. 8921/2: zweiter Teil des Anbaus der Flachdachanbaus mit Garage im KG.
Flst. 8921/1 und 8921/2 bilden eine wirtschaftlicher Einheit

Objektadresse Schlesienstraße 32/34, 74889 Sinsheim
Grundbuchangaben: Grundbuch von Sinsheim, Blatt 34999
Katasterangaben: Gemarkung Sinsheim, Flurstück 8921/1 (587m²)
Flurstück 8921/2 (555m²)

2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Heidelberg
Zwangsversteigerungsabteilung
Auftrag vom 22.01.2025 (Datum des Auftragschrieben)

2.3 Angaben zum Auftrag und Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.
Das Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine weitergehende Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichners.

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: 29.04.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Da der Zeitpunkt der Veräußerung i.d.R. zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung noch nicht bekannt ist, wird als aktueller Wertermittlungsstichtag der Tag der Ortsbesichtigung zugrunde gelegt. Das bedeutet, dass die Verkehrswertermittlung (ggf. fiktiv) eine Veräußerung am Wertermittlungsstichtag annimmt.

Umfang der Ortsbesichtigung In dem Schreiben vom 29.04.2025 wurden die Beteiligten über den anberaumten Ortstermin in Kenntnis gesetzt.
Eine Innenbesichtigung wurde von dem Antragsgegner (Schreiben der Rechtsanwaltskanzlei Antragsgegners) nicht gestattet.

Hinweis: Die Bewertung erfolgt überwiegend nach Aktenlage und nach dem gewonnenen Eindruck während der Außenbesichtigung (Anscheinsgutachten). Ein Abschlag auf den Verkehrswert wird vorgenommen um die sich ergebenden Risiken (z. B. unbekannte Bauschäden und Baumängel, Instandhaltungsstau) zu berücksichtigen.

Teilnehmer am Ortstermin:

- Frau Rechtsanwältin Antragsstellerin
- Antragsstellerin
- Frau Lang (Unterzeichnerin)

2.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Die Sachverständige wurde mit dem Beschluss vom 22.01.2025 beauftragt, nach § 74 a Abs. 5 ZVG ein Gutachten über die Liegenschaft in der Schlesienstraße 32/34, in 74889 Sinsheim mit den Flst. 8921/1 und Flst. 8921/2 einen Verkehrswert zu erstellen. Für jedes Versteigerungsobjekt soll ein gesonderter Wert bestimmt werden, auch wenn es um eine wirtschaftliche Einheit handelt.

Um die getrennte Werte der einzelnen Grundstücke ermitteln zu können trennt die Sachverständige die beiden Grundstücken fiktiv. Diese Bewertungen bilden nicht den Verkehrswert nach § 194 und der ImmoWertV §2 ab. Der Verkehrswert nach § 194 wird aus den beide Grundstücken ermittelt, welche mit je einer Vereinigungsbaulast miteinander vereinigt sind.

Ein getrennte Versteigerung ist derzeit nicht möglich. Es liegt eine wirtschaftlichen Einheit vor. Die Bewertung der beiden Grundstücken wird im Kapitel 9 „Fiktive Bewertung der beiden Grundstücke“ separat auf geführt.

Wichtig: Bei der fiktiven Trennung sind die Rahmenbedingungen von der Sachverständigen festgelegt. Ob die Baurechtsbehörde eine Trennung der Grundstücke zustimmt und die Vereinigungsbaulast auflöst, ist vor Veräußerung der einzelnen Grundstücke mit der Behörden zu klären.

Der Wert der beweglichen Gegenstände (Bestandteile und Zubehör), auf die sich die Versteigerung erstreckt (§ 55 ZVG), ist - soweit möglich - unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen und gesondert auszuweisen.

Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:

(Erkenntnisse der Unterzeichnerin mit blauer Schrift)

- a) die Verkehrs- und Geschäftslage, (Verkehrslage ist als gut zu Bewerten)
- b) baulichen Zustand und etwa anstehende Reparaturen, (siehe Gutachten)
- c) Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen vorliegen, (siehe Gutachten)
- d) Verdacht auf Hausschwamm besteht. (keine Angaben möglich, keine Innenbesichtigung)

Außerdem wird vom Gericht um folgende Feststellung gebeten
(Erkenntnisse der Unterzeichnerin mit blauer Schrift)

- a) besteht ein Verdacht auf ökologische Altlasten, (lt. Schreiben v. 07.04.2025 (Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis -Wasserrechtsamt-) sind keine Altlasten vorhanden.)
- b) Name und Anschrift des Verwalters soweit möglich mit Nachweis der Verwalterbestellung sowie der Höhe des Wohngeldes bei Wohnungs- und Teileigentum. (Es ist kein Verwalter bekannt.)
- c) siehe Kapitel 4.6 Baurecht ff)
- d) besteht eine Wohnpreisbindung gem. § 17 VVoBindG. (Ist der Sachverständigen nicht bekannt.)
- e) ist ein Gewerbebetrieb vorhanden (Art und Inhaber). (BWA-Bauer-Werbe Agentur, Inhaber Antraggegner. Die Werbeagentur befindet sich im Kellergeschoss/ Hanggeschoss)
- f) sind Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden, die von Ihnen nicht geschätzt wurden (Art und Bezeichnung). (Es ist nichts bekannt.)
- g) liegt ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG vor. (Es liegt ein Energieausweis vor.)

2.5 Vorbemerkungen und Haftungsausschluss

Die Wertermittlung basiert auf den vom Auftraggeber vorgelegten Unterlagen, der Bauakte, sowie der Recherche in den entsprechenden Behörden (siehe Kapitel 2.6).

Grundlagen des Verkehrswertgutachtens sind Feststellungen bei der Ortsbesichtigung, die zur Verfügung gestellten Unterlagen, die Angaben der Beteiligten und die Erfahrungswerte der Sachverständigen.

Bei der Ortsbesichtigung fanden keine Innenbesichtigung statt. Eine Funktionsprüfung der Haustechnik (Heizung, Elektro, Wasser) wurde nicht durchgeführt. Fachtechnische Untersuchungen von Baumängel und Bauschäden, sowie Altlasten, dem Untergrund oder auf pflanzliche oder tierische Schädlinge bzw. gesundheitsschädliche Baumaterialien oder Brandschutz, Schallschutz und Wärmeschutz wurden nicht vorgenommen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, Bauteile und Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit der Nutzer gefährden.

Die Maße für die Berechnungen wurden aus den überlassenen Unterlagen entnommen. Es konnten keine Maße vor Ort gemessen. Eine Beurteilung des Bewertungsobjektes wird überwiegend nach Aktenlage und nach dem gewonnenen Eindruck während der Außenbesichtigung vorgenommen.

Für die Fiktive-Trennung werden erforderliche Rahmendaten (siehe Kapitel 9) unterstellt. So muss u.a. davon ausgegangen werden, dass die Baurechtsbehörde der Trennung zustimmt. Falls eine der erforderlichen Rahmendaten nicht erfüllt werden kann oder nicht genehmigt wird hat die fiktive Bewertung Gültigkeit.

Es wird vorausgesetzt, dass die Grundstücksüberbauung und -nutzung nach genehmigten Plänen erfolgte und alle gesetzlichen Bestimmungen und privatrechtlichen Vereinbarungen eingehalten sind.

Die Baubeschreibung ist auf das Wesentliche beschränkt. Beschrieben wird die dominierende Ausstattung nach Aktenlage (z.B. Bauzeichnungen der Baugesuche) und die bei der Außenbesichtigung ersichtlichen Ausstattung (z.B. Solarthermie).

Ein Abschlag wegen fehlender Innenbesichtigung wird auf den Verkehrswert vorgenommen, um die sich ergebenden Risiken (z.B. unbekannte Bauschäden und Baumängel, Instandhaltungsstau) der fehlenden Innenbesichtigung zu berücksichtigen.

Das Gutachten wird nur zu dem im Auftrag genannten Zweck erstellt.

Das Gutachten ist nur zum bestimmungsgemäßen Gebrauch für die im Auftrag festgelegten Zwecke des Auftraggebers vorgesehen. Eine etwaige Weitergabe an Dritte erfolgt ohne Gewähr und/oder Haftung seitens der Sachverständigen.

Die Berechnungen im vorliegenden Gutachten sind maschinell erstellt. Die Werte werden i.d.R. bis auf zwei Nachkommastellen dargestellt und berechnet. Es kann daher vereinzelt zu Rundungsdifferenzen im Nachkommastellenbereich kommen. Die Rundungsdifferenzen sind vernachlässigbar gering und haben daher keine Auswirkungen auf das Endergebnis, den Verkehrswert (Marktwert).

Der Gebäudezustand bezieht sich auf den Zeitpunkt der Orts- und Objektbesichtigung. Der Grundbuchstand bezieht sich auf den Stand zum Abrufdatum. Veränderungen sind in dem Umfang berücksichtigt, wie diese der Sachverständigen vor Abschluss des Gutachtens mitgeteilt wurden.

2.6 Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Amtsgericht wurden folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Zwangsversteigerungs-Beschluss (Az. 2 K70/24) vom 22.01.2025
- Grundbuchblattabschrift 16.09.2024

Von der Antragstellerin wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Energieausweis (Stand: Mai 2025)
- Fotografien vom Bewertungsobjekt (Innenansichten) zur Verfügung gestellt.

Diese Informationen können nur dann mit einfließen, sofern diese von der Sachverständigen oder von unabhängigen Dritten bestätigt werden.

Von der Sachverständigen wurden folgende Unterlagen beschafft:

- Marktbericht 2021 und Trendmeldung Sommer2023 des Zweckverbandes des Gutachterausschusses östlicher Rhein-Neckar-Kreis
- Schriftliche Auskunft v. 08.04.2025 (Amt für Stadt- und Flächenentwicklung, Stadt Sinsheim) Sanierungsgebiet
- Digitaler Abruf bei der Internetseite von Baden-Württemberg (BORIS-BW) des aktuellen Bodenrichtwerts Stichtag 29.04.2025 und des schriftliche Auskunft (08.07.2025 GAA-Sinsheim) historischen des Bodenrichtwertinformationssystem
- Bebauungsplan „Sinsheim Ost“ mit schriftl. Teil
- Altlastenauskunft v. 07.04.2025 (Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis -Wasserwirtschaftsamt-)
- LUBW Daten- und Kartendienst, <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/> (Umgebungslärmkartierung, Hochwasserrisikomanagement Abfrage)
- Schriftliche Auskünfte der Stadt Verwaltung Sinsheim v. 04.04.2025 KAG-Auskunft, Denkmalschutzanfrage, Baulastenverzeichnis
- Schreiben vom Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis (07.04.2025) über Katasterplan und schriftlicher Teil
- Bauverwaltung und Stadtverwaltung der Stadt Sinsheim hat in der E-Mail vom 04.04.2024 die Bauakte mit Grundrisse (KG bis DG), Ansichten (Pläne sind schlecht vermasst), Bauanträge mit Lageplan, Baubeschreibungen, Wohnflächenberechnungen etc. Sowie Baulastenverzeichnis die Vereinigungsbaulasten (03.07.2014 AZ 2014-20019) zwischen Flst. 8921/2 und Flst 8921/1 zur Verfügung gestellt.
- Internetrecherche bei:
 - LUBW Daten- und Kartendienst, <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/> (Umgebungslärmkartierung, Hochwasserrisikomanagement Abfrage, Erdbebengebiet)
 - Bundesagentur für Arbeit (Gemeindedaten aus der Beschäftigungsstatistik Stand 30.06.2024)
 - Wegweiser Kommune (<https://www.wegweiser-kommune.de>) Demografische Entwicklung Sinsheim (2017-2022)
 - Höhenprofil über Interaktive Karte Sinsheim auf der Internetseite: Topographic-Map.com

2.7 Gesetze und Verordnungen

Die Grundlagen der Verkehrswertermittlung und auch des vorliegenden Gutachtens befinden sich in den folgenden Rechtsnormen, Verordnungen, Standards:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 01.07.2021
- Immobilienwertermittlungsverordnung 14.07.2021 (ImmoWertV)
- ImmoWertV-Anwendungshinweise (ImmoWertA) vom 20.09.2023
- der Marktbericht von Sinsheim orientiert sich an die alte ImmoWertV (19.05.2010)
- Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012 (SW-RL) in Verbindung mit der NHK 2010
- Baunutzungsverordnung 1968 (BauNVO) vom 01.01.1969
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) vom 01.01.2021
- NHK 2010 (Normalherstellungskosten 2010)
- DIN 277 (2021-08) Grundflächen und Rauminhalte in der jeweils gültigen Fassung
- Wohnflächenverordnung (WoFlV) vom 25.11.2003
- Wertermittlungsrichtlinie WertR 2006

2.8 Wertermittlungsliteratur

- Kleiber: "Verkehrswertermittlung von Grundstücken", 9. Auflage 2020
- Kröll-Hausmann-Rolf: „Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung“, 5. Auflage 2015
- Sirados „Baupreishandbuch 2021 Altbau“

3 Lage

3.1 Makrolage

Land:	Baden-Württemberg
Kreis:	Rhein-Neckar-Kreis
Gemeinde:	Große Kreisstadt Sinsheim (Kernstadt mit 12 Stadtteile)
Einwohner:	37.173 Einwohner (Stand: 31.12.2024)
Bevölkerungsdichte:	294 Einwohner je km ²
Fläche:	ca. 126,99 km ²
Höhenlage:	154 m ü NHN

Quelle: Stadt Sinsheim, Statistik, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Sinsheim liegt im Rhein-Neckar-Kreis. Sinsheim ist ein Mittelzentrum im Nord-Westen Baden-Württembergs. Es liegt ca. 37 km von Heidelberg und 32 km von Heilbronn entfernt und grenzt an den Odenwald.

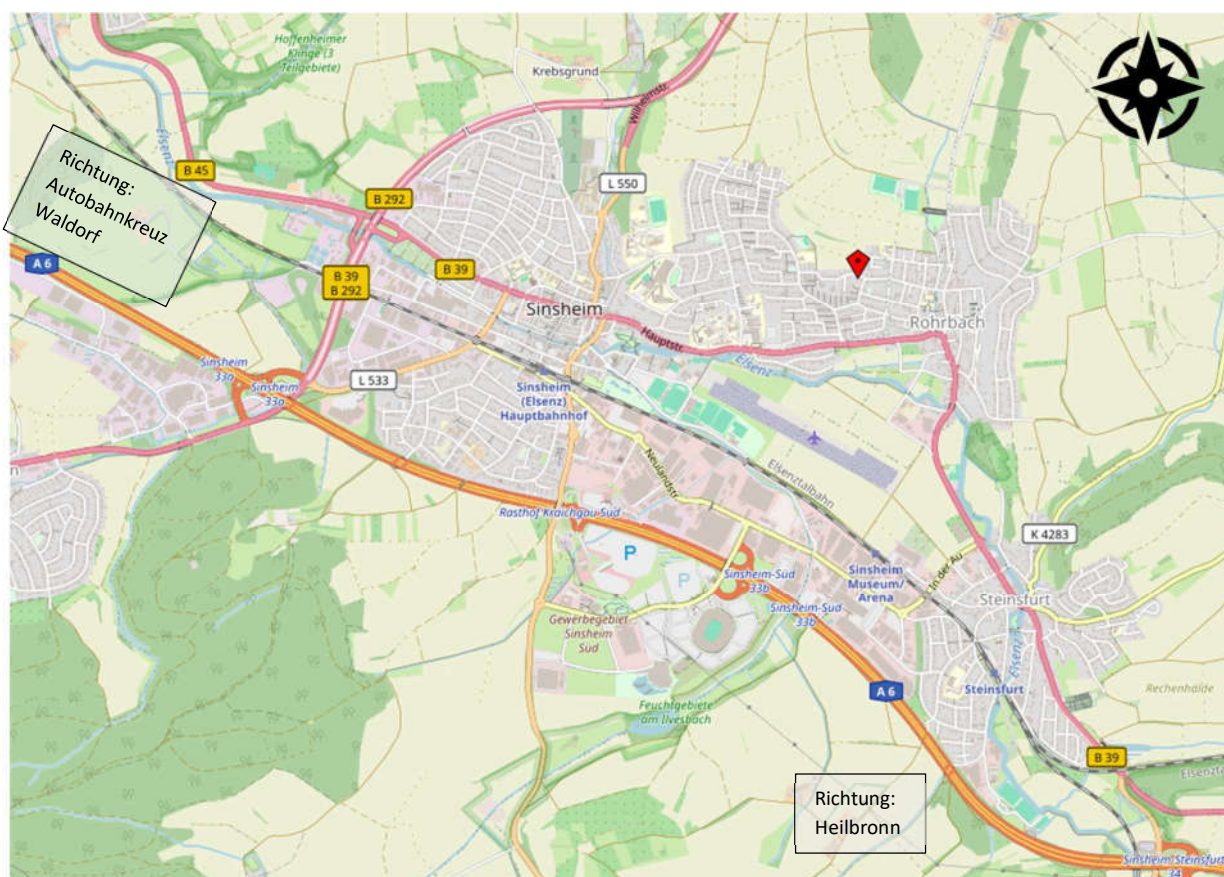


Abbildung 1; Quelle: <https://openstreetmap.de/karte/>

Bevölkerung

Derzeit leben in Sinsheim 37.173 Einwohner. Das Durchschnittsalter in Sinsheim beträgt 43,9 Jahre (Quelle: Statistisches Landesamt B-W), was etwa im bundesweiten Durchschnitt von 44,7 Jahren liegt. Seit Jahren ist ein leichter, kontinuierlicher Zuzug zu verzeichnen. Bei der Bevölkerungsfortschreibung (siehe Abbildung unten) setzt sich der Anstieg der letzten Jahre fort. Bis 2040 wird ein weiterer Zuwachs der Bevölkerung auf ca. 38.957 Einwohner durch das Statistische Landesamt Baden-Württemberg prognostiziert.

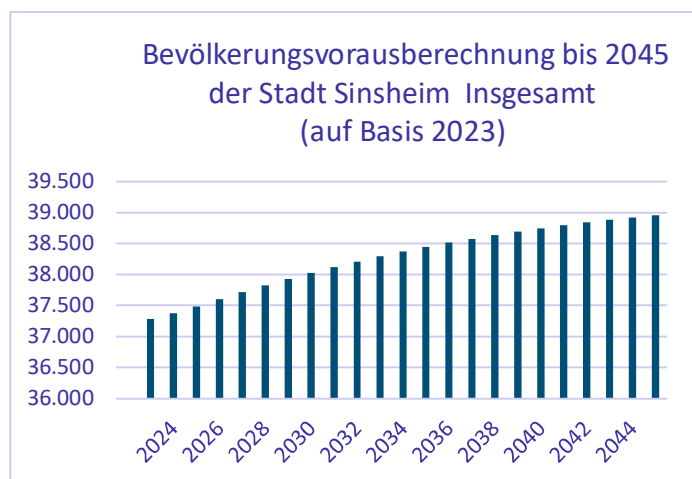


Abbildung 2, Quelle: Statistisches Landesamt B-W :Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung Basis 2023; Stadt Sinsheim

Wirtschaft

Sinsheim fungiert als Mittelzentrum für das Umland und zeichnet sich durch eine vielfältige Wirtschaftsstruktur aus. Insgesamt sind 2.146 Betriebe mit sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ansässig. Neben international und national tätigen Unternehmen wie der GEBHARDT Fördertechnik GmbH, al boh Fenster-Systeme GmbH, Fischer GmbH & Co. KG sowie der Catnic GmbH sind zahlreiche mittelständische und kleinere Betriebe aus Handwerk, Produktion und Handel vertreten. Ergänzt wird das wirtschaftliche Angebot durch Filialen überregionaler Kreditinstitute sowie durch die Präsenz öffentlicher Einrichtungen wie dem Amtsgericht und dem Finanzamt.

Die Stadt bietet mit 17.142 sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen ein attraktives Beschäftigungsangebot, dem 15.622 Erwerbstätige gegenüberstehen. Die Pendlerbilanz ist positiv: 10.470 Personen pendeln zur Arbeit nach Sinsheim ein, während 8.954 auspendeln (Stand: Juni 2023). Die Arbeitslosenquote im Rhein-Neckar-Kreis lag im März 2025 bei 4,5 % und damit unter dem Landesdurchschnitt von Baden-Württemberg (5,7 %). (Quelle: Eckdaten-Arbeitsmarkt, Statistik der Bundesagentur für Arbeit)

Die allgemeine Kaufkraft je Einwohner beträgt laut IHK-Kaufkraftzahlen 2024 rund 27.441 € und unterstreicht die wirtschaftliche Stabilität des Standorts.

Übersicht Verkehrsanbindung:

Nächste Autobahnanschlussstelle (km)	A6 hat 3 Autobahnanschlussstellen in Sinsheim nächst gelegene Anschlussstelle B33 der A6, Heidelberg/Heilbronn, (ca. 3,6m)
Nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Sinsheim, (2,2 km) S5 (Eppingen - Bad Rappenau S42 (Heilbronn – Mannheim)
Nächste Bushaltestelle	Fußläufig ca. 80m erreichbar, i. R. Erich- Ollenhauer-Straße, Buslinien 767
Nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Heidelberg (ca. 37 km) Hauptbahnhof Heilbronn (32Km)
Nächster Stadt-Flughafen (km) Nächster Internationaler Flughafen (km)	Mannheim - City Airport (ca. 48 Km) Stuttgart (103 Km) Frankfurt (115 km)
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Stuttgart (ca.84 km)
Nächstes Stadtzentrum	Sinsheim Zentrum (ca. 2 km)

Quelle: Entfernungsangabe ist aus dem Routenplaner von Google-Maps entnommen

3.2 Mikrolage

Ortslage mit Ortsplan

Das Bewertungsobjekt liegt in einem Wohngebiet am nordöstlichen Ortsrand. Die Schlesienstraße, eine Anliegerstraße, verläuft von West nach Ost bergabwärts an der nördlich Grenze in einem Bogen am Wertermittlungsgrundstück vorbei und führt in den nächsten Ortsteil Rohrbach. Zentrum von Sinsheim ist etwa 2 km vom Bewertungsobjekt entfernt.

Das Wohnhaus befindet sich auf einer Höhe von 190 m über NHN (Quelle: Topographic-Map.com). Das Bewertungsobjekt liegt im nord-östlichen am Rand von Sinsheim.

Bildung

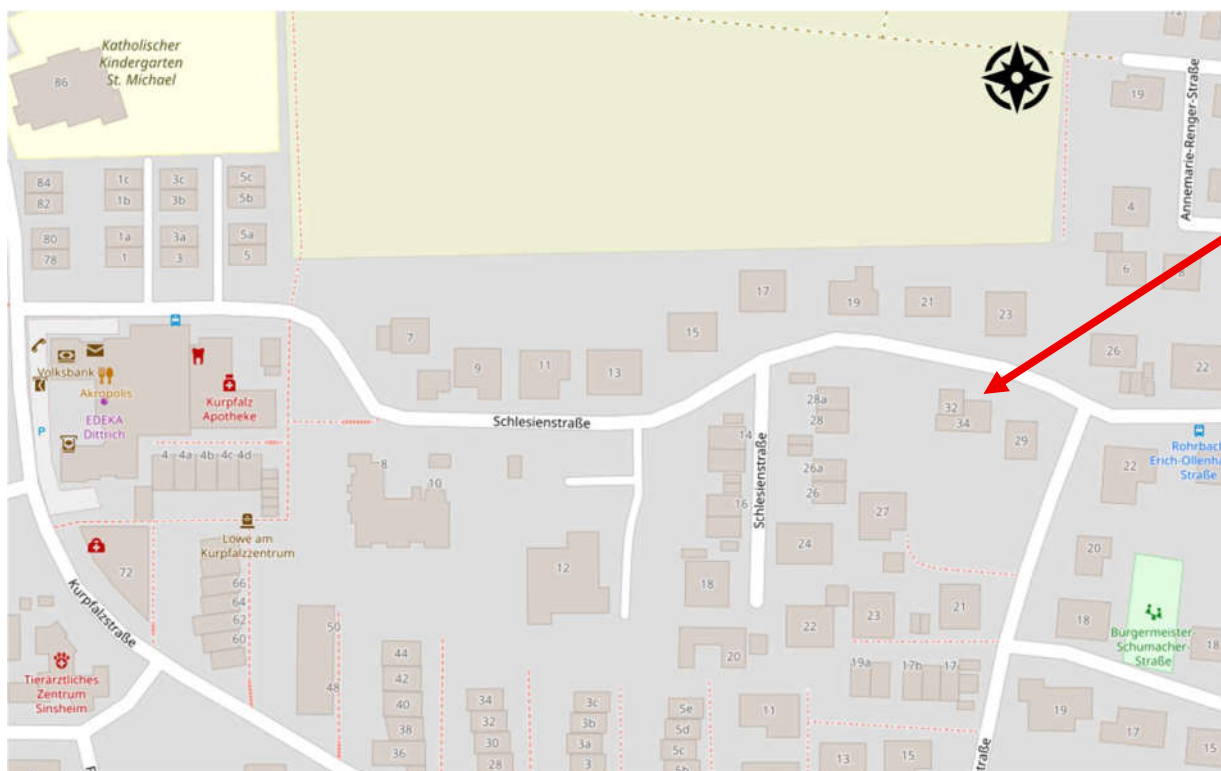


Abbildung 3 Ortslageplan, Quelle: <https://openstreetmap.de/karte/>

Die Stadt Sinsheim verfügt über ein breit gefächertes Bildungsangebot, das von frühkindlicher Betreuung bis hin zu weiterführenden und beruflichen Schulformen reicht. Im gesamten Stadtgebiet sind zahlreiche Kindertageseinrichtungen, Grundschulen sowie weiterführende Schulen vorhanden, die eine wohnortnahe Versorgung gewährleisten.

Das Bewertungsobjekt ist gut in die bestehende Bildungsinfrastruktur eingebunden. Zwei Kindertageseinrichtungen befinden sich in jeweils etwa 320 m Entfernung in unterschiedlichen Richtungen und sind fußläufig gut erreichbar. Die nächstgelegene Grundschule liegt in einer Entfernung von ca. 450 m, eine weiterführende Schule (Friedrich-Hecker-Schule) ist etwa 1,2 km entfernt und ebenfalls fußläufig erreichbar.

Darüber hinaus verfügt die Stadt über eine städtische Musikschule sowie eine eigenständige Volkshochschule, die ein vielfältiges Angebot im Bereich der Erwachsenenbildung bereitstellt.

Nahversorgung

Die Nahversorgung am Bewertungsobjekt in der Schlesienstraße in Sinsheim ist gut gewährleistet. Der tägliche Bedarf wird durch das rund 330 m entfernte Kurpfalz-Center mit Supermarkt, Apotheke und zwei Banken gedeckt. Ergänzend findet mittwochs und samstags ein Wochenmarkt in der Innenstadt statt. Für den mittel- und langfristigen Bedarf stehen zahlreiche Fachgeschäfte und Einkaufszentren im Stadtgebiet zur Verfügung. Eine Hausarztpraxis befindet sich direkt am Kurpfalz-Center, weitere Fachärzte sowie das GRN-Klinikum mit Notaufnahme sichern die umfassende medizinische Versorgung.

Naherisiken

Immissionen

Während des Ortstermins wurden keine störenden Immissionen festgestellt. Laut Lärmimmissionskarte der LUBW bestehen im Bereich des Bewertungsobjekts keine relevanten Lärmbelastungen.

Hochwasser

Laut Hochwasserrisikomanagement der LUBW liegt das Bewertungsobjekt im Einzugsgebiet des Rohrbachs, jedoch außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets. Auch bei Starkregen besteht nach aktueller Datenlage keine unmittelbare Gefährdung durch wild abfließendes Oberflächenwasser. Die Straße verläuft in Hanglage von West nach Ost, was den natürlichen Wasserabfluss begünstigt. Die Einliegerwohnung im Kellergeschoss liegt leicht über Straßenniveau, was das Risiko eines Wassereintritts zusätzlich reduziert.

Ob die örtliche Kanalisation für außergewöhnliche Starkregenereignisse ausreichend dimensioniert ist, oder ob eine Rückstauklappe vorhanden ist, lässt sich aus den vorliegenden Unterlagen nicht beurteilen. Eine Begehung des Objekts wurde der Sachverständigen nicht gestattet. Interessenten sollten diese Punkte vor einer Vermögensdisposition bei der Stadt oder vor Ort klären.

Erdbeben:

Bei der Erdbebengefährdungsabfrage des Helmholtz-Zentrums Potsdam - Deutsches Geoforschungszentrum (GFZ) ergab sich, dass Sinsheim in Baden-Württemberg, basierend auf den Koordinaten der Ortsmitte, der Erdbebenzone 0 sowie der Untergrundklasse R zugeordnet ist.

Lagebeurteilung

Die Lage des Bewertungsobjekts kann aus den vorgenannten Gründen als gute Wohnlage eingestuft werden.

Grundstücküberbauung

Das Bewertungsobjekt wurde in mehreren Bauabschnitten errichtet:

1998 wurde auf dem Flurstück 8921/2 ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung im Kellergeschoss sowie eine Einzelgarage errichtet. Das Gebäude präsentiert sich zur Straße hin zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss, während es an der Südseite eingeschossig mit Dachgeschoss erscheint.

Am Südgiebel ist ein vieleckiger Anbau (ca. Breite 5,30 m, Tiefe ca. 2,00 m; Maße aus schlecht vermassten Plänen entnommen) vom Kellergeschoss bis ins Erdgeschoss vorgelagert. Dieser erweitert das Wohnzimmer in Richtung Garten. Im Dachgeschoss ist das Flachdach als Balkonfläche ausgebaut. (zukünftig wird dieser Gebäudeteil als Vieleckanbau bezeichnet).

Das Satteldach verfügt über zwei Teilsegment-Tonnendachgauben sowie eine, nachträglich im Jahr 2004 eingebaute, Schleppdachgaube.

2002 wurde auf dem angrenzenden Flurstück 8921/1 eine zweite Garage errichtet. Beide Garagen sind weitgehend in den Hang eingebaut.

2014 erfolgte der Bau eines weiteren Flachdachanbaus auf den bestehenden Garagen. Dieser umfasst auch einen nicht unterkellerten Wintergarten im südöstlichen Bereich. Auf dem begrünte Flachdach ist eine Dachterrasse (ca. 3,00m / 5,25m) dem Schlafzimmer vorgelagert.

Zusätzlich befindet sich vor dem Vieleckanbau ein Freisitz in Fächerform (Tiefe ca. 3,50 m, Breite zwischen ca. 5,50 m und 10,00 m).

Auf dem Grundstück sind zudem kleinere Nebengebäude erkennbar: ein Gewächshaus (ca. 3,50 m × 3,00 m) sowie ein Geräteschuppen (ca. 3,30 m × 4,00 m). Die Maße wurden anhand von BORIS-BW ermittelt. Da der Sachverständigen keine genauen Informationen zu Zustand und Ausstattung dieser Nebengebäude vorliegen, fließen sie nicht in die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) ein.

4.2 Grundstücksbeschreibung

Das Bewertungsgrundstück besteht aus zwei Flurstücken 8921/1 und 8921/2. Die Bewertungsteilgrundstücke (8921/1 und 8921/1) sind mit je einer Vereinigungsbaulast von 2014 (siehe Anhang) vereint (siehe Kap. 4.7 Baulasten). Die beiden Flurstücke sind baurechtlich als ein gemeinsames Grundstück zu betrachten. Es fand keine dingliche gesicherte Vereinigung im Grundbuch statt.

Grundstücksgröße

Laut schriftliche Auszüge des Katasteramtes 04.04.2025 ist das Flurstück 8921/1 hat, 587m² und Flurstück 8921/2, 555m² groß. Über die Internetseite Boris-BW wurde die Grundstücksgröße plausibilisiert und wird folglich dem Gutachten zugrunde gelegt.

Zuschnitt und Orientierung zur Straße und Umgebung

Die leicht abschüssige Straße verläuft von West nach Ost an der Grundstücksgrenze vorbei. Durch den leichten Kurvenverlauf der Straße hat das Bewertungsgrundstück eine Trapezform.

- 1) Das Bewertungsteilgrundstück (Flst. Nr. 8921/1) ist an der kurzen Seite ist es ca. 15,30 breit. An der längsten Stelle hat das Flurstück ca. 39m Länge und an der alten Grundstücksgrenze, in der Mitte des Bewertungsobjektes, ist der ehemalige Grenzverlauf ca. 36,60m lang.
- 2) Das angrenzende andere Bewertungsteilgrundstück (Flst. Nr. 8921/2) ist zwischen 15,40 und 15,80m breit und ist an die östliche Grenze ca. 34,10m lang.

Topographische Lage

Das Bewertungsgrundstück weist eine zweigeteilte Topografie auf:

1. Nördlicher Grundstücksbereich (ca. 1/3 der Gesamtfläche):

Dieser Bereich ist durch einen signifikanten Höhenunterschied zur angrenzenden Straße geprägt. An der nordwestlichen Grundstücksecke befindet sich eine ca. 6 Meter breite Böschung. Der höher gelegene Gartenbereich (ca. 3 bis 4 Meter über Straßenniveau) ist über einen gepflasterten Weg erschlossen, der von der Einfahrt durch den nördlichen gelegenen Freibereich des Anbaus verläuft.

Das Kellergeschoss des Haupthauses mit der darin integrierten Einliegerwohnung sowie die beiden Garagen unterhalb des eingeschossigen Flachdachanbaus bilden zur Straße hin ein Hanggeschoss. Die Einliegerwohnung und die Garagen sind von der Straße aus in voller Geschosshöhe sichtbar. Die Einfahrt (entsprechend drei Stellplätzen) hat ein leichtes Gefälle zur Straße hin.

Ein geschotterter Vorbereich sowie ein gepflasterter Weg führen neben der Einfahrt zur Einliegerwohnung. Das Kellergeschoss/Hanggeschoss liegt dabei eine Stufe über dem Niveau des Vorplatzes.

An der nordöstlichen Ecke des Grundstücks erfolgt der Zugang zum Haupthaus über eine Außentreppe mit Edelstahlhandlauf und mehreren Podesten. Der Höhenversprung im Vorgarten wird durch Natursteinblöcke, Natursteinpalisaden sowie kleinere Schotterflächen abgefangen bzw. abgebösch.

2. Südlicher Grundstücksbereich (ca. 2/3 der Gesamtfläche):

Dieser Grundstücksteil weist eine leichte Neigung von der westlichen Grundstücksgrenze (Hochpunkt) zur südöstlichen Ecke auf.

Laut Satellitenbild (BORIS-BW) liegt die Terrasse vor dem Anbau tiefer als der angrenzende Rasenbereich. Im Bereich der Terrasse des Haupthauses ist der Geländesprung bereits deutlich abgeschwächt.

Nach Aktenlage wurde die östliche Grundstücksgrenze stellenweise mit L-Steinen oder vergleichbaren Elementen abgestützt und an das Terrassenniveau angepasst. Die südliche Grundstücksgrenze folgt dem natürlichen Geländeverlauf zu den Nachbargrundstücken.

4.3 Lasten und Beschränkungen

Bodenbeschaffenheit

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch entsprechende Fachgutachter durchgeführt werden. Es waren beim Ortstermin jedoch keine Auffälligkeiten des Bodens erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

Altlasten / Bodenauskunft

Untersuchungen auf Schadstoffbelastungen an Gebäuden bzw. Untersuchungen von Altlasten und Kontaminationen sowie Baugrunduntersuchungen von Grund und Boden sind nicht Gegenstand des Auftrags und wurden nicht durchgeführt. Eine Luftmessung ist zu empfehlen, um etwaige Belastungen lokalisieren zu können.

Nach schriftlicher Auskunft des Bauamts des Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis -Wasserrechtsamt vom 07.04.2025 sind die Grundstücke der Gemarkung Sinsheim, Schlesienstraße 32, Flurstück Nr.: 8921/1 und Schlesienstraße 34, Flurstück Nr.: 8921/2, aktuell nicht in im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) verzeichnet. Damit liegt für diese Grundstücke nach derzeitigem Kenntnisstand kein Altlastenverdacht vor.

Denkmalschutz

Laut Schreiben der Stadtverwaltung vom 04.04.2025 besteht für das Bewertungsobjekt kein Denkmalschutz.

4.4 Abgabenrechtlicher Zustand und Erschließung

Gemäß Schreiben vom 04.04.2025 der Stadt Verwaltung liegen die Grundstücke Flst. 8921/1 und 8921/2, an der voll erschlossenen Schlesienstraße. Alle Erschließungs- und Anschlussbeiträge sind abgegolten. Im Rahmen der Wertermittlung wird daher von einem erschließungsbeitragsfreiem Grundstückszustand ausgegangen.

Das Grundstück ist mit den ortsüblichen Versorgungsleitungen (Elektrik, Telekommunikation und Wasser und Abwasser) voll erschlossen. Die Straße ist öffentlich und mit Bitumen befestigt und beidseitig mit einem Gehweg versehen. Parallel der Straße sind weitere Parkmöglichkeiten.

4.5 Privatrechtliche Situation

4.5.1 Grundbuch Blatt Nr. 34999

Grundbuchdaten

Grundbucheintragungen

Amtsgerichtsbezirk Tauberbischofsheim
Gemeinde Sinsheim
Grundbuchbezirk Sinsheim
Blatt Nr. 34999

Auszug vom: 16.09.2024

Bestandsverzeichnis **Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte**

Lfd. Nr. 1 Flurstück-Nr.: 8921/2
Schlesienstraße 32
Gebäude und Freifläche
Grundstücksgröße: 555 m²

Lfd. Nr. 5 Flurstück-Nr.: 8921/1
Schlesienstraße 34
Gebäude und Freifläche
Grundstücksgröße: 587 m²

Abt. I **Eigentümer:** je Anteil 1/2
Antragsgegner, geb. am [Geburtsdatum];
Antragsstellerin, geb. am [Geburtsdatum]

Abt. II

Lfd. Nr. 9. Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Heidelberg vom 16.09.2024 (2 K 70/24). Eingetragen (TBB004/413/2024) am 16.09.2024.

4.5.2 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse

Für das Bewertungsobjekt wurden keine Miet- oder Pachtverträge vorgelegt.

4.5.3 Beurteilung der Lasten und Beschränkungen des Grundbuchs in Abteilung II

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet auf Ersuchen des Amtsgericht Heidelberg - vom 16.09.2024 (2 K 70/24). Im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens wird grundsätzlich der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks ermittelt. Dabei werden alle Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs bei der anschließenden Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Schuldverhältnisse, die gegebenenfalls in Abteilung III des Grundbuchs vermerkt sind, finden in diesem Gutachten keine Berücksichtigung. Es wird davon ausgegangen, dass etwaige valutierende Schulden entweder beim Verkauf gelöscht oder durch eine Anpassung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

4.6 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan

Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sinsheim Ost“ genehmigt. Dieser ist seit 03.06.1977 rechtsgültig. Das Bewertungsobjekt von Baujahr 1998 wurde im Randbereich des reinen Wohngebietes errichtet.

Festsetzungen des aktuellen Bebauungsplanes:

Gebietsart: WR (reines Wohngebiet)
GRZ¹: 0,4
GFZ²: 0,7

Geschosszahl: zwei Vollgeschosse (II)
Bauweise^{3,4}: offene Bauweise
Firsthöhe: Firsthöhe 4,30m
Traufhöhe: 3,50m bei Hanggelände bezogen auf Strassenhöhe

¹GRZ = Grundflächenzahl, Verhältniszahl für das Maß der baulichen Nutzung = Grundfläche / Grundstücksfläche (§ 19 BauNVO)

²GFZ = Geschossflächenzahl, Verhältniszahl für das Maß der baulichen Nutzung = Geschossfläche / Grundstücksfläche (§ 20 BauNVO)

³offene Bauweise: Gebäude mit seitlichem Grenzabstand, Gebäudelänge bis maximal 50 m (§ 22 BauNVO)

⁴in der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert.

Grenzverhältnis

Es sind keine Unstimmigkeiten bekannt.

Bauordnungsrecht

Die Prüfung und Einhaltung öffentlicher und rechtlicher Bestimmungen ist nicht Gegenstand dieser Beauftragung. Die Baugenehmigungen liegen der Sachverständigen für vorhandene Bebauung vor. Es wird davon ausgegangen, dass die formelle und materielle Legalität hinsichtlich Bestand und Nutzung der baulichen Anlagen gegeben ist und entsprechend ausgeführt wurde. Falls dies nicht zutreffen sollte, ergibt sich daraus eine andere Bewertungssituation und eine Neubewertung muss getätigt werden. Brandschutztechnische und Schallschutztechnische Prüfung (z.B. bei der Trennwand zwischen Einliegerwohnung und Keller) ist aus den vorliegenden Unterlagen nicht möglich. Für eventuelle Auflagen wird deren Erfüllung angenommen. Falls dies nicht zutreffen sollte, ergibt sich daraus eine andere Bewertungssituation und eine Neubewertung muss getätigt werden.

4.7 Baulasten und rechtliche Besonderheiten

Hinweis: Eine Baulast erlischt im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens **nicht** und bleibt auch für zukünftige Eigentümer **bestehen**.

4.7.1 Überbau gemäß §§ 912 ff. BGB

Das Bewertungsobjekt erstreckt sich über zwei benachbarte Grundstücke, die im Grundbuch wie folgt geführt sind:

- **Flurstück 8921/2**, bebaut mit dem Haupthaus (herrschendes Grundstück)
- **Flurstück 8921/1**, teilweise überbaut durch Anbauteile und eine Garage

Am 17.01.2014 wurde ein genehmigter Anbau an das bestehende Wohngebäude auf Flurstück 8921/2 errichtet. Der Anbau umfasst ein eingeschossiges Flachdach, das auf zwei bestehenden Garagen aufliegt. Eine dieser Garagen sowie ein Teil des Anbaus befinden sich auf dem benachbarten Flurstück 8921/1. Damit liegt ein sogenannter Überbau im Sinne der §§ 912 ff BGB vor.

Gemäß § 912 BGB entsteht durch einen rechtmäßigen Überbau ein Anspruch auf Zahlung einer Überbaurente. Diese ist nach § 96 BGB Bestandteil des überbauten Grundstücks und wird gemäß § 914 Abs. 2 BGB nicht im Grundbuch des dienenden Grundstücks eingetragen. Stattdessen ist sie als Reallast im Grundbuch des herrschenden Grundstücks abzusichern. Eine solche Eintragung fehlt im vorliegenden Fall im Grundbuchblatt Nr. 3499.

Für die Berechnung der Überbaurente ist der Zeitpunkt der Grenzüberschreitung maßgeblich, welcher im vorliegenden Fall mit dem Baujahr 2014 anzusetzen ist. Zum Zeitpunkt der Errichtung des Anbaus befanden sich beide Grundstücke im Eigentum derselben Person. Es handelt sich daher um einen rechtmäßigen Überbau. In dieser Konstellation ruht das Recht auf Rentenzahlung bis zu einer Trennung der Eigentumsverhältnisse.

Im Rahmen der fiktiven Verkehrswertermittlung wird daher von einer fiktiven Trennung der Grundstücke und einem fiktiven Überbau auf dem Flurstück 8921/1 ausgegangen. Die daraus resultierende Überbaurente ist bei der Bewertung des Grundstücks zu berücksichtigen.

[Quelle: Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), §§ 912–916, 96, 914 Abs. 2]

4.7.2 Vereinigungsbaulast

Damit der Anbau im Jahr 2014 genehmigt werden konnte, war aus bauordnungsrechtlicher Sicht die Eintragung einer Vereinigungsbaulast erforderlich. Diese bewirkt, dass die innere Grundstücksgrenze zwischen den Flurstücken 8921/2 und 8921/1 im bauordnungsrechtlichen Sinne unbeachtlich ist. Das Wohnhaus mit Anbau gilt somit als auf einem einheitlichen Grundstück errichtet. Dies ist insbesondere dann von Bedeutung, wenn eine getrennte Veräußerung der Grundstücke angestrebt wird.

Die Vereinigungsbaulast dient dem Zweck, baurechtswidrige Zustände zu verhindern, die entstehen könnten, wenn einzelne Eigentümer bauliche Veränderungen vornehmen, die zwar für das jeweilige Einzelgrundstück zulässig wären, jedoch das Gesamtgebäude in einen baurechtswidrigen Zustand versetzen würden. [Quelle: Kröll-Hausmann-Rolf, Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage]. Aus dem Schreiben der Stadtverwaltung vom 04.04.2025 geht hervor, dass auf beiden Flurstücken jeweils eine Vereinigungsbaulast (Eintrag vom 03.07.2014, AZ 2014-20019) eingetragen ist. Diese gilt für die derzeitigen Eigentümer sowie deren Rechtsnachfolger. Mit der bauordnungsrechtlich abgesicherten Vereinigungsbaulast ist das Bewertungsobjekt als eine wirtschaftliche Einheit zu betrachten. Es wird zukünftig bauordnungsrechtlich als ein Grundstück geführt. Für angrenzende Flurstücke bestehen keine Baulasten. Im Grundbuch sind jedoch weiterhin zwei separate Grundstücke aufgeführt, was im Rahmen der Verkehrswertermittlung zu einer separaten Bewertung führt. Diese fiktive Trennung wird im Kapitel 9 bewertet (fiktive Bewertung).

Die Vereinigungsbaulast hat keine unmittelbare Auswirkung auf die Bewertung, solange sich beide Grundstücke im Eigentum derselben Person befinden. Bei einer fiktiven Trennung der Grundstücke hat sie jedoch materiell-rechtliche Auswirkungen, insbesondere im Hinblick auf die Einhaltung von Abstandsflächen (siehe Kapitel 9). Die Zufahrten zu den Garagen befinden sich jeweils auf den zugehörigen Grundstücken, sodass kein gesondertes Wegerecht erforderlich ist.

4.7.3 Abstandsflächenbaulast

Eine Wertminderung des Grundstücks Flst. 8921/1 aufgrund einer Abstandsflächenbaulast ist zum aktuellen Bewertungszeitpunkt nicht anzusetzen, da eine solche Baulast noch nicht entstanden ist. Zwar ist bauordnungsrechtlich zu berücksichtigen, dass die betroffenen Grundstücke derzeit durch eine Vereinigungsbaulast als einheitliches Baugrundstück behandelt werden, solange diese Vereinigungsbaulast besteht, gelten die Abstandsflächenregelungen innerhalb der vereinigten Grundstücke nicht, sodass keine Abstandsflächenbaulast erforderlich ist.

Eine Abstandsflächenbaulast würde erst dann entstehen, wenn die Grundstücke rechtlich getrennt werden und die Einhaltung der Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück nicht mehr möglich ist. Erst in diesem Fall wäre eine entsprechende öffentlich-rechtliche Verpflichtung zur Übernahme von Abstandsflächen auf das Grundstück Flst. 8921/1 denkbar, was dann ggf. zu einer wertrelevanten Einschränkung der Bebaubarkeit führen könnte.

Da eine solche Trennung zum Bewertungsstichtag nicht erfolgt ist und die Vereinigungsbaulast weiterhin besteht, ist eine konkrete Wertminderung derzeit nicht ableitbar.

Betrachtet man die Abstandsflächenbaulast mit den fiktiven Annahmen bei einer fiktiven Trennung, geht diese in den Rundungsdifferenzen des Verfahrenswert unter.

5 Wertermittlung Grundstück Flst. Nr.8921/1 und 8921/2

5.1 Wohngebäude

Baujahr:	1998 Wohnhaus/ 2002 Garagenanbau / 2004 Gaube / 2014 Flachdachanbau	
Bauweise:	Zweigeschossiges Gebäude mit Kellergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss; sowie Flachdachanbau auf Bestandsgaragen	
Anzahl der Wohnungen:	2	
Rohbau:	Massivbauweise	
Fundamente:	Streifenfundamente (nach Aktenlage)	
Außenwände:	UG	Stahlbeton (nach Aktenlage)
	EG bis DG	Mauerwerk, Bisotherm Hbl (nach Aktenlage)
	EG-Anbau	Poroton (nach Aktenlage)
Innenwände:	UG bis DG	KSL-Mauerwerk (nach Aktenlage)
	EG-Anbau	Hlz-Mauerwerk (nach Aktenlage)
Decken:	KG-Decke bis EG-Decke	Stahlbeton (nach Aktenlage)
Dach:	Satteldach ist lt. Aktenlage mit harten Bedachung gedeckt. Material nicht bekannt. Anbau hat ein begrüntes Flachdach (Google Maps)	
Innentreppen:	KG-Haupthaus u. Anbau EG bis DG	Stahlbetontreppe Holz-Innentreppe An- und Austritt ¼-gewandelt (nach Aktenlage)
	DG zum Spitzboden	Auszugstreppe (nach Aktenlage)
Fassade	Putz mit Anstrich	

Ausbau		
Fenster	KG EG bis OG	Keine Angaben Holzfenster mit Isolierverglasung mit Einbaurollladen, (ca. 1998, beim Anbau 2014) Im Bereich des Wintergarten Außenjalousie
Türen	Außentüre KG u. EG: Innentüren	Holztür mit Glasausschnitt (ca. BJ1998) Lt. Fotos d. Antragstellerin Glastüren und Holztüren
Bodenbeläge:	KG bis DG:	Keine genauen Angaben
Wandbeläge:	KG bis DG:	Keine genauen Angaben
Deckenbeläge:	KG bis DG:	Keine genauen Angaben
Sanitärausstattung:	UG:	Küche: Spülbecken, L-förmiger Küchenzeilen, (lt. Aktenlage) Bad: Dusche, WC und Handwaschbecken (lt. Aktenlage)
	EG:	Gäste-WC: Waschbecken, wandhängendes WC mit Einbauspülkasten (Lt. Fotos d. Antragstellerin), Dusche lt. Aktenlage fehlt Einbauküche lt. Aktenlage
	DG:	Bad: WC, Waschtischanlage, Eckbadewanne, Eckdusch (lt. Aktenlage)
Elektroanlage:	Keine Angaben	
Heizung/Warmwasser:	Lt. Auskunft der Antragstellerin (Fotos liegen der SV vor) und Bauanträgen v. 1998/2014 ist ein Kachelofen (BJ ca. 1998) im Wohnzimmer vorhanden. Im Anbau im Gartenzimmer ist 1x Kaminofen (BJ ca. 2014) mit 3-schaligen Edelstahlabgasanlage. Lt. Auskunft der Antragstellerin ist ein Fußbodenheizung im EG. Warmwassergewinnung – Keine genauen Angaben – Solarthermie zur Unterstützung auf dem Dach ersichtlich (lt. Bauakte) Gasbrennwerttherme ist im DG/Dachraum.	

5.2 Energetische Eigenschaften

Es liegt Energieausweis für Wohngebäude vom 01.05.2025 vor. Gültig bis 30.04.2035

5.3 Modernisierungen / Sanierungen

Modernisierungen / Sanierungen, die bei der Außenbesichtigung vor Ort ersichtlich sind, fließen mit in die Bewertung ein. Die Angaben der Antragstellerin, über die Sanierungen und Modernisierungen können nur in Betracht gezogen werden, wenn diese von außen auch verifiziert werden können. Der Zeitraum der Modernisierungen/Sanierungen werden von der Sachverständigen geschätzt oder abgeleitet oder aus dem Energieausweis des Bezirksschornsteinfegers übernommen.

2004	Gaube
2014	Flachdachbau (Wohnraumerweiterung mit Wintergarten)
2019	Wärmeerzeuger Lt. Energieausweis 2019 die getauscht.

5.4 Außenlagen Flst.Nr. 8921/1 u. 8921/2

Die Freiflächen hinter dem Wohngebäude sind mit einer Kombination aus Hecken und Maschendrahtzaun eingefasst; ein Gartentor ermöglicht den Zugang zur Schlesienstraße. Stellplätze und Wege sind gepflastert und gut an das Gelände angepasst. (siehe Topografische Lage)

Die Außenanlagen entsprechen einer mittleren bis gehobenen Ausstattung, abhängig von Lage und Nutzungsmöglichkeiten des Gartens.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird modellkonform mit 6 % angesetzt.

5.5 Baumängel / Bauschäden

Farbabplatzungen am Rollladenschien



Rissbildung an Frontfassade, in der Verlängerung zur Dehnungsfuge der Garage



Dies zuvor genannten Baumängel / Bauschäden, werden wertmindernd in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) (Kapitel 8.1.7) berücksichtigt. Kleine Mängel sind in den allgemeinen Renovierungsarbeiten abgegolten und werden nicht separat berücksichtigt.

Die Sachverständige geht davon aus, dass die Garagen bei der Erweiterung des EG-Anbau/Überbaus gedämmt wurden, damit keine Wärmebrücken mit den entsprechenden Bauschäden entstehen.

6 Wertermittlungsverfahren

Zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) gemäß 194 BauGB sind nach §6 ImmoWertV zur Wertermittlung grundsätzlich drei Bewertungsverfahren (Vergleichswert-, Ertragswert-, Sachwertverfahren) oder mehrere dieser Verfahren anzuwenden. Je nach Art des Bewertungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, ist eines oder mehrere dieser Verfahren zu wählen.

Vorabinformation:

Der Gutachterausschuss östliche Rhein-Neckar hat seinen Marktbericht mit dem Bewertungsmodell und den entsprechenden Basisdaten noch nach der alten ImmoWertV erstellt. Um die Modellkonformität zu wahren wird die alte ImmoWertV verwendet.

6.1 Vergleichswertverfahren (§§15-16, alte ImmoWertV)

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Kauffällen (Vergleichspreisen), nach §25 ImmoWertV, ermittelt. Das Vergleichswertverfahren ist das vorrangige Verfahren zur Ermittlung des Bodenwertes (Siehe Kapitel 6.4.8).

6.2 Ertragswertverfahren (§§17-20, alte ImmoWertV)

Das Ertragswertverfahren findet Anwendung bei Immobilien die üblicherweise zum Zweck der Ertragserzielung (Kleiber, S. 963) gehandelt werden. Bei diesen Objekten stehen vor allem Renditeüberlegungen im Vordergrund. Bei Miet- und Gewerbebegrundstücke gilt das Ertragswertverfahren als sachgerechte Wertermittlungsmethode.

6.3 Sachwertverfahren (§ 21-23, alte ImmoWertV)

Das Sachwertverfahren wird vor allem bei Immobilien angewandt, die zur Eigennutzung (z. B. Einfamilien-/Zweifamilienhäuser) bestimmt sind. Es handelt sich um Objekte, bei denen die Gestehungskosten bzw. Ersatzbeschaffungskosten nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs im Vordergrund stehen.

Für das Bewertungsobjekt wird das Sachwertverfahren als sachgerechtes Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) herangezogen.

6.4 Berechnungsgrundlagen

Die Flächen werden aus den bereitgestellten Unterlagen (Liegenschaftskatastrerauszug, Lageplan M 1:500, Grundrisspläne M: 1:100) ermittelt. Die Maße wurden durch digitales Abgreifen aus dem geographisch-technischen Informationssystem der Boris-BW plausibilisiert. Die Maßangaben werden für die Zwecke einer Wertermittlung als hinreichend genau erachtet.

6.4.1 Grundstücksgröße

Grundstücksgröße gemäß Grundbuchauszug	Flst. Nr.	Fläche
Wohnhausgrundstück	8921/1	587 m ²
	8921/2	555 m ²

6.4.2 Bruttogrundfläche Wohnhaus (BGF)

Definition – Bruttogrundfläche:

(DIN 277, 2016)

Als Bruttogrundfläche bezeichnet man die Gesamtfläche aller nutzbarer Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Die BGF wird für dieses Gutachten in Anlehnung an die Anlage 4 der ImmoWertV ermittelt. Es werden die äußeren Maße der Baukonstruktion angesetzt. Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche werden die Flächen für den „Bereich a“ (überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen) und „Bereich b“ (überdeckt, jedoch nicht allseitig umschlossen) angesetzt. Es werden die Flächen nach Aktenlage herangezogen. Die Sachverständige geht nach dieser Aktenlage davon aus, dass das Spitzboden nur zur Wartung und nicht zur Lagerung geeignet ist. Aus diesem Grund wird die BGF für das Spitzboden nicht in der Bruttogrundfläche mit angesetzt. Die Garagen liegen im Kellergeschoss/ -Hanggeschosses des Wohnhauses und werden mit der gleichen Restnutzungsdauer angesehen (Wirtschaftliche Einheit).

Bei der Bewertung der wirtschaftlichen Einheit, fließt die gesamte Bruttogrundfläche (BGF) von beiden Grundstücken in die Berechnung im Kapitel 8 mit ein.

Für die fiktive Trennung (Kapitel 9) wird das Gebäude nach der Nutzbarkeit und Lage auf dem jeweiligen Grundstücken aufgeteilt.

Die Garage (BJ 2002 / grüne Schriftfarbe) liegt auf dem Flst.8921/1 und fließt in den fiktiven Verfahrenswert vom Flst. 8921/1 mit ein.

Das Wohnhaus mit Garage (KG) und Teil des Anbaus im EG liegen auf dem herrschendem Grundstück Flst.8921/2. Der restliche Teil des Anbaus (Wintergarten und Gartenzimmer) liegt auf dem Flst. 8921/1 (dienendes Grundstück) und wird in die BGF des Wohnhauses mit ein gerechnet. Diese fiktive Trennung wird im Kapitell 9 entsprechend getrennt bewertet.

Die Berechnungen der BGF sind im Anhang Kapitel 12.

Bruttogrundflächen (BGF) v. Flst.8921/1 u. Flst 8921/2			[Einheit in m ²]
nach der DIN 277/ 2005-02	BGF a [m ²]	BGF b [m ²]	BGF c [m ²]
Kellergeschoss (BJ 1998)	102,95	0,00	
Erdgeschoss (1998)	102,95	0,00	
Dachgeschoss (1998)	94,01	0,00	
EG -Anbau (2014) gesamt	111,80	0,00	
KG (Garage 1998)	27,70	0,00	
KG-Erschließung (2014)	6,30	0,00	
Bruttogrundfläche gesamt v. Flst.8921/2 (mit Überbau o. Garage v. Flst. 8921/2)	445,70	0,00	
BGF- v. Flst. 8921/2= (BGF a + BGF b) =	445,70m² + 0,00m² =		445,70
KG- Garage (BJ 2002)	33,20m ²		
BGF- v. Flst. 8921/1= (BGF a + BGF b) =	33,20 m²+ 0,00m² =		33,20
BGF- gesamt (Flst. 8921/1 u. Flst. 8921/2 wirtschaftliche Einheit			478,90

→Blaue Schrift: BGF v. Flst. 8921/2 ist für die fiktive Trennung

→Grüne Schrift: BGF- v. Flst. 8921/1 ist für die fiktive Trennung

Unterscheidungskriterien der BGF:

a) überall und allseitig umschlossen / b) überdeckt, jedoch nicht allseitig umschlossen / c) nicht überdeckt

6.4.3 Überbaute Grundfläche (GRF)

Definition – Grundfläche (§19 BauNVO) :

Die Grundfläche gibt an, wie viele Quadratmeter eines Grundstücks überbaut werden darf. Im Rahmen dieser Bewertung wird zwischen der aktuell baurechtlich maßgeblichen Grundstücksfläche – bestehend aus den durch Vereinigungsbaulast verbundenen Flurstücken 8921/1 und 8921/2 – und einer fiktiven Annahme getrennter Grundstücke unterschieden.

Eine abschließende Beurteilung der überbaubaren Fläche ist daher abhängig von der rechtlichen Grundstückssituation und der bauordnungsrechtlichen Bewertung im Falle einer möglichen Trennung.

6.4.3.1 GRF mit Vereinigungsbaulast

Grundfläche (GRF) nach §19 BauNVO	Fläche	Einheit
Wohnhaus (GRF)	102,95	m ²
Anbau BJ 2014 inkl. Garage (GRF)	111,80	m ²
GRF (Wohnhaus m. Anbau, inkl. Garagen)	214,75	m ²
plus befestigte Flächen (3 Stpl.)	54,00	m ²
Grundfläche (GRF) gesamt	268,75	m ²

6.4.3.2 GRF bei fiktiver Trennung**GRF Flst. 8921/1 (entspricht der fiktiven Überbaufläche)**

Für die fiktive Trennung der Grundstücke wird die Grundfläche des Anbaus entsprechend des Grenzverlaufs aufgeteilt.

Der Grenzverlauf ist aus den Unterlagen nicht genau ersichtlich und nicht expliziert vermaßt. Die Sachverständige geht davon aus, dass die Grenze auf den entsprechenden Bemaßungspunkt liegt. Falls dies nicht der Fall sein sollte, muss das Gutachten entsprechend neu bewertet werden.

Die Grundfläche setzt sich aus der Grundfläche der Garage (entspricht ca. der Fläche des Gartenzimmers) und der Restfläche des Überbauaus dem Wintergarten zusammen. Siehe Tabelle

Überbaufläche Flst.8921/1		[m]	[m]	[m ²]
Wintergarten	Maße aus Baugesuch 2014	5,42	4,875	26,40m ²
Gartenzimmer	(4,01+0,365)*(7,51+0,365)	4,38	7,875	34,45m ²
Überbaufläche Flst.8921/1				60,85m²

Fiktiven Grundflächenzahl Flst. 8921/1 (GRF) nach §19 BauNVO	Fläche	Einheit
Flst. 8921/1 (Überbaufläche)	60,85	m ²
plus befestigte Flächen (1 Stpl.)	18,00	m ²
Grundfläche Flst. 8921/1 (GRF) gesamt	78,85	m²

GRF Flst. 8921/2

Die Grundfläche setzt sich aus Fläche Wohnhaus und Teil der Anbaufläche von 2014, welches auf dem Flst 8921/2 liegt, und der befestigten Einfahrtsfläche (sind Zirka Maße aus Boris-BW ermittelt) zusammen. (siehe Tabelle).

Anbaufläche Flst. 8921/2				
Anbaufläche Flst. 8921/2	EG -Anbau (2014) gesamt	abzügl.	Überbaufläche Flst. 8921/1	Einheit
	111,80 m ²	abzügl.		
Anbaufläche Flst. 8921/2 Teilfläche Anbau (BJ 2014)				50,95m²

Fiktiven Grundflächenzahl Flst.8921/1 (GRF) nach §19 BauNVO	Fläche	Einheit
Flst.8921/1 Wohnhaus	102,95	m ²
plus Teilfläche des Anbaus von BJ 2014	50,95	m ²
plus befestigte Flächen (2 Stpl.)	36,00	m ²
Grundfläche Flst. 8921/1 (GRF) gesamt	189,90	m²

6.4.4 Grundflächenzahl (GRZ) – Maß der baulichen Nutzung**Definition – Grundflächenzahl (§19 BauNVO):**

Die Grundflächenzahl gibt an wieviel Quadratmeter überbaute Fläche je Quadratmeter Grundstücksfläche nach der BauNVO zulässig sind. Dazu zählen z.B. Stellplätze, Garagen und Zufahrten und bauliche Anlagen. Es wird die baurechtliche genehmigte Situation betrachtet (Siehe Kap. 4.6).

6.4.4.1 GRZ mit Vereinigungsbaulast

Berechnung Grundflächenzahl (GRZ)		
Grundfläche (GRF gem. § 19 BauNVO)	268,75	m ²
Grundstücksgröße (GG)	1142,00	m ²
Grundflächenzahl (GRF/GG =GRZ)	0,24	

6.4.4.2 GRZ bei fiktiver Trennung**GRZ Flst. 8921/1**

Berechnung fiktiven Grundflächenzahl von Flst. 8921/1 (GRZ)		
Grundfläche Flst. 8921/1 (GRF gem. § 19 BauNVO)	78,85	m ²
Grundstücksgröße Flst. 8921/1 ((GG)	587,00	m ²
Grundflächenzahl Flst. 8921/1 ((GRF/GG =GRZ)	0,13	

GRZ Flst. 8921/2

Berechnung fiktiven Grundflächenzahl von Flst. 8921/2 (GRZ)		
Grundfläche Flst. 8921/2 (GRF gem. § 19 BauNVO)	189,90	m ²
Grundstücksgröße Flst. 8921/2 ((GG)	555,00	m ²
Grundflächenzahl Flst. 8921/2 ((GRF/GG =GRZ)	0,34	

6.4.5 Geschossflächenzahl (GFZ) – Maß der baulichen Nutzung**Definition – Geschossflächenzahl (§20 BauNVO):**

Die Geschossflächenzahl gibt an wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche nach der BauNVO zulässig sind. Die Geschossfläche ist in allen Vollgeschossen, wie es in der Landesbauordnung Baden-Württemberg festgelegt ist, nach den Außenmaßen zu errechnen. Es wird die baurechtliche genehmigte Situation betrachtet (Siehe Kap. 4.6).

6.4.5.1 GFZ mit Vereinigungsbaulast

Berechnung Geschossflächenzahl (GFZ)		
Geschossfläche (GF nach BauNVO §20)	(EG) 102,95m ² + (Anbau) 11,80m ² = 214,75	m ²
Grundstücksgröße (GG)	1142,00	m ²
Geschossflächenzahl (GF/GG= GFZ)	0,18	

6.4.5.2 GFZ bei fiktiver Trennung**Flst. 8921/1 (GFZ)**

Berechnung fiktiven Geschossflächenzahl von Flst. 8921/1 (GFZ)		
Geschossfläche Flst.8921/1 (GF nach BauNVO §20)	60,85	m ²
Grundstücksgröße (GG)	587,00	m ²
Geschossflächenzahl (GF/GG= GFZ)	0,10	

Flst. 8921/2 (GFZ)

Berechnung fiktiven Geschossflächenzahl von Flst. 8921/2 (GFZ)		
Geschossfläche Flst.8921/2 (GF nach BauNVO §20)	153,90	m ²
Grundstücksgröße (GG)	555,00	m ²
Geschossflächenzahl (GF/GG= GFZ)	0,27	

6.4.6 Wohnfläche**Definition-Wohnfläche**

Die Wohnflächenberechnung erfolgt auf Grundlage der „Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche“ (WoFlV). Ein Putzabzug wurde berücksichtigt. Es werden ausschließlich die vermietbaren Flächen ermittelt. Flächen, deren Nutzung üblicherweise bereits in der Netto-Kaltmiete enthalten ist – wie z. B. Keller-, Wasch- oder Abstellräume außerhalb der Wohnung – bleiben unberücksichtigt.

Für die Flächenberechnung wurden die in der Bauakte enthaltenen Flächenangaben herangezogen. Diese wurden durch die Maßangaben aus den Bauunterlagen plausibilisiert und – soweit erforderlich – bei festgestellten Abweichungen entsprechend korrigiert. Insgesamt sind die so ermittelten Flächenangaben für die Zwecke der Wertermittlung als ausreichend anzusehen.

Das Bewertungsobjekt besteht aus zwei Grundstücken, die durch eine eingetragene Vereinigungsbaulast eine wirtschaftliche Einheit bilden.

Beim Wintergarten geht die Sachverständige davon aus, dass dieser nicht beheizt wird. Daher wird er in der Flächenberechnung nicht berücksichtigt.

Die Flächen von Terrassen und Balkonen sind in der Bauakte nicht enthalten. Die Sachverständige hat diese fehlenden Flächen anhand des Luftbildes auf der interaktiven Plattform BORIS-BW ermittelt. Geringfügige Abweichungen, die sich aus dieser Methode ergeben können, haben keinen wesentlichen Einfluss auf die Wertermittlung.

Wohnflächenberechnung			
nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV)			
<i>Wohnräume (zu 100 Prozent angerechnet)</i>			
Untergeschoss (Einliegerwohnung)	UG-Flur	6,063	m ²
	UG-Bad	3,375	m ²
	UG-Wohnen/Schlafen	18,500	m ²
	UG-Kochen	7,063	m ²
Wohnfläche Hauptwohnung	abzgl. 3% Putzabzug	33,95	m ²
UG-Wohnfläche (Einliegerwohnung) netto	nach Aktenlage	33,95	m ²
Erdgeschoss Wohnung	EG-Diele	8,768	m ²
	EG- Gard.-WF	4,881	m ²
	EG-Dusche	4,428	m ²
	EG-Kochen	11,625	m ²
	EG-Wohnzi.	38,070	m ²
	EG-Büro (Anbau)	11,068	m ²
	EG-Gartenzimmer (Anbau)	49,778	m ²
	EG-Flur (Anbau)	3,375	m ²
EG-Wohnfläche Hauptwohnung	abzgl. 3% Putzabzug	128,03	m ²
<i>Sonstige (zu 50 Prozent angerechnet)</i>			
Terrasse	Terrasse (ca. Maße)	19,500	m ²
EG-Wohnfläche Hauptwohnung netto	nach Aktenlage	147,530	m²
DG-Wohnfläche Hauptwohnung brutto	DG-Kind 3 (m. Gaube)	13,021	m ²
	DG-Eltern.	17,784	m ²
	DG-Kind 1	12,711	m ²
	DG-Kind 2	11,780	m ²
	DG-Bad	9,230	m ²
	DG-Flur	7,460	m ²
DG-Wohnfläche Hauptwohnung	abzgl. 3% Putzabzug	69,830	m ²
<i>Sonstige (zu 25 Prozent angerechnet)</i>			
<i>Balkon-Vieleckanbau</i>	<i>Maße aus BGF</i>	2,240	m ²
Dachterrasse	Dachterrasse (ca. Maße)	2,440	m ²
DG-Wohnfläche Netto	nach Aktenlage	74,510	m²
Wohnfläche Hauptwohnung	19,50m ² +147,53m ² + 2,44m ² +2,24m ² +74,51m ² =	246,220	m ²
Wohnfläche Einliegerwohnung		33,950	m ²
Gesamtwohnfläche Einfamilienhaus m. Einliegerwohnung (netto)		280,17	m²

6.4.7 KFZ-Stellplätze / Garage

Die Garagen sind im Anbau im Hanggeschoss integriert. Garagen sind mit dem Wertansatz des Wohngebäudes berücksichtigt. Die 3 Außenstellplätze sind in den Plänen auf dem Grundstück ersichtlich und sind im Wertansatz der Außenanlagen entsprechend mitberücksichtigt.

Bei einer Trennung der beiden Grundstücke ist zu klären wie weit die Garage des Flst. 8921/1 noch vom Eigentümer des Flst.8921/2 genutzt werden darf. Eine Weiternutzung muss über einen privatrechtlichen Vertrag geregelt werden.

Derzeit ist eine direkte Verbindung zum Wohnhaus vorhanden. Das Zumauern der Tür wird in den boG des herrschenden Grundstücks im fiktiven Verfahrenswert berücksichtigt.

6.4.8 Gesamt und Restnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer einer Immobilie ist in der SW-RL (Anlage 4) nach Art der baulichen Anlage mit unterschiedlicher Dauer definiert. Bei ordnungsgemäßer Instandhaltung, bzw. Instandsetzung und bei Modernisierungen und Sanierungen verlängert sich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer, bei versäumter Instandhaltung verkürzt sie sich.

Gesamtnutzungsdauer (GND) Wohngebäude mit integrierten Garagen

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der Normalherstellungskosten (NHK) gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. GAA östliche Rhein-Neckar richtet sich nach der ImmoWertV und die entsprechenden Richtlinien geht in seinem Modell für die Sachwertermittlung für Ein-/Zweifamilienhäuser von einer Gesamtnutzungsdauer (GND) in Abhängigkeit von der Standardstufe zw. 60 Jahren und 80 Jahren aus. Gemäß der Anl. 3 SW-RL ist bei einer Standardstufe 3,4 eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren vorgesehen.

Aufgrund der unterschiedlichen Baujahre der einzelnen Bauteile (1998,2002, 2014) geht die Sachverständige von einem „fiktiven Baujahr“ aus. Dieses wird auf Basis der „BGF-gewichteten Baujahre“ berechnet und mit **2002** angesetzt. Daraus ergibt sich ein Gebäudealter von 23 Jahren.

Im Laufe der Jahre wurden Modernisierungen und Sanierungen durchgeführt, die die Restnutzungsdauer verlängern. Folglich muss bei diesem Objekt eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer ermittelt werden.

6.4.8.1 GND bei fiktiver Trennung der Grundstücke

Die Garage des Flst. 8921/1 ist im Gebäude integriert und ist an die Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer des Wohnhauses gekoppelt.

Wichtig: Bei der Annahme der getrennten Veräußerung ist privatrechtlich zu klären wie weit der Eigentümer des Überbaus für mögliche Schäden an der darunterliegenden Garage haftet (z.B. bei unsachgemäßer Instandhaltung oder bei Abbruch des überirdischen Gebäudeteils (Überbau)) und des daraus resultierenden möglichen Wertverlustes.

6.4.8.2 Restnutzungsdauer Wohnhaus / Garage

Es werden die augenscheinlichen Modernisierungen bewertet. Durch den Einbau der Gaube, den Flachdachanbau und der Heizgerätetausch wurden ca. 5 Modernisierungspunkte erreicht. Inwieweit im Inneren Modernisierungen / Sanierungen stattfanden, kann nicht geprüft werden (Innenbesichtigung war nicht möglich). Das wirtschaftliche Baujahr muss wegen der zuvor genannten Maßnahmen neu festgelegt werden.

Modernisierungselemente	Maximale Punkte	Punkte
Dacherneuerung incl. Verbesserung d. Wärm.	4	1
Modernisierung d. Fenster u. Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden usw.	2	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	2
	Summe	5,00

Gemäß SW-RL 4 ist bei einem Alter des Gebäudes von gerundet 20 Jahren und bei 5 Modernisierungspunkten eine **Restnutzungsdauer von 50 Jahren**. (siehe Anhang Kap. 12.3)

Daraus ergibt sich das wirtschaftliches Baujahr wie folgt:

Jahr der Wertermittlung	2025	
plus wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)	50	J
abzügl. Gesamtnutzungsdauer (GND)	-70	J
Baujahr/ wirtschaftliches Baujahr	2005	

Die Garagen liegen im KG des Anbau und bilden mit dem Wohnhaus eine wirtschaftliche Einheit und hab die gleiche RND und GND.

7 Bodenwert

Zur Ermittlung des Bodenwertes wird das Vergleichswertverfahren als vorrangiges Verfahren herangezogen. Bei der Bodenwertermittlung kann neben oder anstelle von Vergleichspreisen auch ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert als indirekter Vergleichswert herangezogen werden. Der Bodenwert ist vorbehaltlich ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach §16 alte ImmoWertV zu ermitteln.

Verfahren

Am Wertermittlungsstichtag liegen auskunftsgemäß keine Vergleichspreise für das Bewertungsobjekt vor. Die Sachverständige zieht die Bodenrichtwerte des Marktberichts vom südöstlichen Gutachterausschusses des Rhein-Neckarkreises (digitale Version Stichtag der Bodenrichtwerte 01.01.2023) zur Ermittlung des Bodenwerts heran.

7.1 Bodenrichtwert

Die Bewertungsobjekte (Flst. 8921/1 und Flst. 8921/2) liegen am Wertermittlungsstichtag innerhalb der Bodenrichtwertzone.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf folgende Parameter:

Lage und Wert	
Gemeinde	Sinsheim
Gemarkungsname	Sinsheim
Gemarkungsnummer	083280
Bodenrichtwertnummer	32800014
Bodenrichtwert	480 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2024
Beschreibende Merkmale	
Bodenrichtwertzonennamenname	Sinsheim-Ost
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand	Erschließungsbeitragsfrei (*ebf)
Art der Nutzung	Wohnbaufläche
Tiefe	50 m

7.1.1 Zeitliche Anpassung / GFZ Anpassung

Der für die Bodenwertermittlung herangezogene Bodenrichtwert bezieht sich nach Angaben des zuständigen Gutachterausschusses auf den Stichtag 01.01.2024, basiert auf Kaufpreisen aus den Jahren 2022/2023, einer Phase erhöhter Immobiliennachfrage. Nach Einschätzung der Sachverständigen hat sich der Markt seither spürbar beruhigt. Eine zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes wird jedoch nicht vorgenommen, da die vorliegenden Marktdaten keine belastbare Korrektur rechtfertigen.

Eine GFZ-Anpassung ist im Marktbericht nicht vorgesehen. Die Grundstückstiefe liegt im Rahmen des Richtwertgrundstücks, sodass keine Abschläge erforderlich sind.

Der Bodenwert wird daher mit dem vollen Bodenrichtwert von **480 €/m²** für die Flurstücke 8921/1 und 8921/2 angesetzt.

7.1.2 Bodenwertberechnung**Eingangsdaten für die Bodenwertberechnung:**

marktkonformer Bodenwert				
Bodenrichtwertnummer	Nutzungsart		Ab-/Zuschlag	
32800014	*(ebf)	Wohnbaufläche	BRW- Stichtag 01.01.2024	480,00 €
zuzüglich zeitlicher Zuschlag und / oder abzügl. lagebedingter Abschlag			0%	- €
Korrigierter Bodenwert			Bewertungsstichtag 29.04.2025	480,00 €

Berechnung des Bodenwertes (Flst. 8921/1 und Flst. 8921/2)

Berechnung des Bodenwertes (Flst.: 8921/1 und 8921/2)		Einheit
Flurstück 8921/1	587,00	m ²
Flurstück 8921/2	555,00	m ²
Erschließungsbeiträge	0,00	€
rentierliche Grundstücksfläche	1.142,00	m ²
Flurstück 8921/1 (*ebf) x Bodenwert =		
587 m ² x 480 €/m ² =	281.760,00	€
Flurstück 8921/2 (*ebf)x Bodenwert =		
555 m ² x 480 €/m ² =	266.400,00	€
plus Erschließungsbeiträge	0,00	€
rentierlicher Bodenwert (gerundet)	548.160,00	€

Bodenwert mit Vereinigungsbaulast Flst.: 8921/1 und 8921/2 : (gr.) 548.160,00€

8 Sachwertverfahren wirtschaftliche Einheit der Flst.: 8921/1 und 8921/2

Verfahren

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen Anlagen und der durchschnittlichen Herstellungskosten nach SW-RL Anlage1 und sonstigen Anlagen nach § 22 ImmoWertV (2010), sowie dem Bodenwert nach §16 ImmoWertV (2010), ermittelt. Der daraus resultierende vorläufige Sachwert wird mit dem Sachwertfaktor multipliziert und falls erforderlich mit marktüblichen Zu- und Abschlägen (ImmoWertV 2010 §7) angepasst. Durch die Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstückmerkmale des Wertermittlungsobjekts ergibt sich der Sachwert. Allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu berücksichtigen.

8.1.1 Normalherstellungskosten (NHK 2010)

Die Herstellungskosten werden aus den Normalherstellungskosten (NHK2010) gemäß SW-RL 4.1.1.2 u. Anlage 1 von hergeleitet. Hierbei wird angenommen, dass das Bewertungsobjekt unabhängig vom Standort in Deutschland zu den durchschnittlichen Kosten im Jahre 2010 erbaut wurde.

Gebäudezeitwert auf Basis der Kostenkennwerte der NHK 2010	Das Bewertungsobjekt ist ein Wohngebäude, das aufgrund seiner unterschiedlichen Bauweisen mehreren Gebäudearten zuzuordnen ist. Für die Ermittlung der Kostenkennwerte gemäß der Sachwertrichtlinie (SW-RL), wird daher eine Mischkalkulation herangezogen. Die jeweiligen Gebäudearten werden entsprechend ihrer Bruttogrundfläche anteilig zur Gesamt-Bruttogrundfläche gewichtet. Aus dieser Gewichtung ergibt sich ein gemittelter, flächengewichteter Kostenkennwert, der in die Bewertung einfließt. (siehe Anhang Kap. 12.1)
Wohngebäude	Das Wohngebäude entspricht der Gebäudeart eines Einfamilienhauses mit den jeweiligen Ausführungen.
Haupthaus	Dieser Gebäudeteil hat ein KG, EG und einen ausgebauten Dachgeschoss. Das entspricht einem Häusertyp der Gebäudeklasse 1.01 . Im Bereich der Einliegerwohnung ändert sich der Häusertyp. Dieser Bereich ist nicht unterkellert, somit hat es ein EG, OG und DG (ausgebaut). Dieser entspricht Teil einem Häusertyp der Gebäudeklasse 1.11
Vieleckanbau und Flachdachanbau mit Garagen im Hanggeschoss (lt. Aktenlage direkter Zugang zum Gebäudeinneren)	Dieser Gebäudeteil hat ein KG, EG mit flachgeneigten o. einem Flachdach. Das entspricht einem Häusertyp der Gebäudeklasse 1.03 .
Wintergartenanbau	Dieser Gebäudeteil hat EG mit flachgeneigten o. einem Flachdach. Das entspricht einem Häusertyp der Gebäudeklasse 1.23 .

8.1.2 Kostenkennwerte

Kostenkennwerte beziehen sich auf 1m² Bruttogrundfläche (BGF) der jeweiligen Ausstattungsstufe des jeweiligen Gebäudes. Diese sind bei den Gebäudetypen jeweils in 5 Standardstufen untergliedert. (Stufe 1 (sehr einfach), 2 (einfach), 3 (mittel), 4 (gehoben) und 5 (stark gehoben). Die Standardstufen würdigen das Alter der Materialien und deren Qualität.

Bei der Ortsbesichtigung konnten die Ausstattungsmerkmale des Wohnhauses nicht einheitlich einer Standardstufe zugeordnet werden. Die Ausstattungsmerkmale werden gemäß der SW-RL anl. 2 über den vorgegebenen Wägungsanteil prozentual gewichtet (siehe Tabelle im Anhang 12.4).

Ausstattungsmerkmale	1	2	3	4	5	Wägungsanteil
Außenwände			1			23,00%
Dächer			0,4		0,6	15,00%
Außentüren u. Fenster			1			11,00%
Innenwände u. -Türen			1			11,00%
Deckenkonstr. u. Treppen				1		11,00%
Fußböden			1			5,00%
Sanitäreinrichtungen			0,5	0,5		9,00%
Heizung			0,5	0,5		9,00%
sonst. tech. Ausstattung			1			6,00%
Standardstufe (gewichtet) :	0,00	0,00	19,20	8,00	3,00	3,4
Standardstufe 3,4						

Kostenkennwert				
EFH mit Einliegerwohnung Standardstufe 3,4	Kostenkennwert [€/m ² BGF]	x	gewichtete r Gebäude -teil	gewichteter Kostenkennwert t [€/m ² BGF]
Geb. Kl. 1.01 (EFH: KG,EG,DG) *)	907,00	x	33%	
Geb. Kl. 1.11 (EFH: EG, OG, DG) *)	907,00		26%	
Geb. Kl. 1.01 (EFH: KG, EG, DG)/Geb. Kl. 1.11 (EFH: EG, OG, DG)			59%	535
Geb. Kl. 1.03 (EFH: KG,EG)	978,00	x	32%	= 313
Geb. Kl. 1.23 (EFH:EG)	1.282,00	x	9%	= 115
gewichteter Kostenkennwert (inkl. 17% Baunebenkosten)			100%	= 963,00

*) Die Herstellungskosten der Geb. Kl. 1.01 (KG, EG,DG) und Geb. Kl. 1.11 (EG,OG,DG) sind gleich hoch. Ein zusätzlicher Ausbaufaktor ist für die Einliegerwohnung nach Sicht der Sachverständigen nicht erforderliche.

8.1.3 Korrekturfaktoren

Die Korrekturfaktoren bestehen aus Baupreisindex, Regionalfaktor für die Baukosten und einer Alterswertminderung.

Anpassung durch den Baupreisindex

Die NHK 2010 beziehen sich auf das Basisjahr 2021. Die zeitlich eintretenden Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind nach der SW-RL zu berücksichtigen. Die Baupreisentwicklung, zwischen dem Basisjahr 2021 und dem Stichtag der Wertermittlung 29.04.2025, wird durch das Statistische Bundesamt durch den Baupreisindex ermittelt. Die Berechnung des Umrechnungsfaktor folgt den Vorgaben des Statistischen Bundesamtes.

Berechnung des Umrechnungsfaktor: Baupreisindex 2021 = 100 (Wohngebäude)

Baupreisindex 2021= 100 (Wohngebäude)

$$\frac{\text{Index Wertermittlungsstichtag}}{\text{Durchschnittlicher Index Jahr 2010}}$$

Berechnung des Umrechnungsfaktors passend für das Bewertungsobjekt:

$$\frac{\text{Index v. Wertermittlungsstichtag (Feb. 2025)}}{\text{Durchschnittlicher Index vom Jahr 2010}} = \frac{132,6}{70,8} = 1,8729$$

Umrechnungsfaktor insgesamt gr. beträgt **1,873**

Regionalfaktor für die Baukosten

Im Marktbericht des Gutachterausschusses ist nach der Sachwertrichtlinie kein Regionalfaktor aufgeführt. Die Sachverständige setzt einen wertneutralen Regionalfaktor von 1,0 an.

EFH/ZFH ¹⁾							
Standardstufe 3,3		Korrekturfaktor					
Geb. Kl. (1.01, 1.03, 1.23)	Kostenkennwert [€/m ² BGF]		Baupreis-index		freist. EFH	Regional Faktor (RF)	[€/m ² BGF] gr.
gew. Kostenkennwert	963,00	x	1,873	x	1	x	= 1.804,00

1)inkl. 17% Baunebenkosten

Baunebenkosten

Zu den Herstellungskosten der baulichen Anlagen gehören auch die Honorare für Architekten, Statiker, Behördengebühren, Anschlusskosten und sonstige Baunebenkosten. Diese sind bereits in den Kostenkennwerten der Normalherstellungskosten entsprechender Gebäude-Klassen wie folgt enthalten: →Einfamilienhäuser mit 17% Baunebenkosten

8.1.4 Lineare Alterswertminderung Wohnhaus

Mittels der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) und der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (GND) wird die Korrektur des Herstellungswertes wegen des Gebäudealters berechnet. Dazu wird entsprechend der SW-RL das Modell der linearen Wertminderung benutzt und die folgende Formel in Ansatz gebracht:

Wohnhaus Gesamtnutzungsdauer (GND*): 70J.

Wohnhaus Restnutzungsdauer (RND**): 50J.

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{\text{RND}}{\text{GND}} \times 100 = \frac{70-50}{70} = 29\% \text{ Alterswertminderung}$$

*GND = Gesamtnutzungsdauer; **RND = Restnutzungsdauer

8.1.5 Herstellungskosten für die Außenanlagen

Die Herstellungskosten für die Außenanlagen decken mitunter die Erschließungskosten auf dem Grundstück bis zum nächstmöglichen Anschlusspunkt in der Straße ab.

Im Marktbericht des örtlichen Gutachterausschusses liegen Herstellungskosten für Außenanlagen 2% bis 10% je nach Standard. Die Außenanlage des Bewertungsobjektes, mit den aufwendigeren Stützmauern o.ä. und Treppenanlage, ist als gehobene Ausführung zu sehen. Die Sachverständige setzt den Prozentsatz für die Herstellungskosten für die **Außenanlagen mit 6%** an.

8.1.6 Sachwertfaktor / Marktanpassungsfaktor (MAF)

Der vorläufige (kostenorientierte) Sachwert ist an die allgemeinen Wertverhältnisse des örtlichen Grundstücksmarkts anzupassen. Der vorläufige Sachwert wird mit dem Sachwertfaktor, der auf das Objekt entsprechend angepasst wird, multipliziert.

Gemäß dem Marktbericht 2021 wird bei einer hochpreisigen Wohnlage (Bodenrichtwert ab 350 €/m²) und einem vorläufigen Sachwert von 1,2 Mio. € ein Sachwertfaktor (SWF) von ca. 0,82 für Ein- und Zweifamilienhäuser im Bereich des östlichen Rhein-Neckar-Gebiets angegeben. Im Sommer 2023 wurde eine Trendmeldung veröffentlicht, in der ein weiterer Rückgang des SWF um ca. 12 % festgestellt wurde. Die Sachverständige orientiert sich an den Angaben des Gutachterausschusses und legt den Sachwertfaktor auf 0,70 fest.

8.1.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Allgemeines

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden modellkonform nach SW-RL als Zu- oder Abschläge bei der Wertermittlung berücksichtigt.

Instandhaltungszustand

Bei der äußeren Begutachtung des Gebäudes wurde ein gut gepflegtes Äußeres festgestellt, nach den Bildern der Antragstellerin (vorwiegend aus dem EG) trifft dies auf innen wohl auch zu.

Ein Modernisierungs- oder Renovierungsstau nach der vorliegenden Informationslage ist nicht festzustellen.

Beseitigungskosten (Baumängel / Bauschäden)

Die in Kapitel 5.4 genannten Baumängel / Bauschäden, werden wertmindernd (siehe Tabelle Beseitigungskosten) in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) berücksichtigt. Diese aufgeführten Kosten sind Kostenschätzungen. Sie stammen aus Kostenschätzungen von Fachfirmen oder aus Erfahrungswerten der Sachverständigen und können von den aktuellen Preisen abweichen. Es wurden die geschätzten tatsächlichen anfallenden Kosten bei Durchführung der Maßnahmen angesetzt und entsprechenden dem Alterswertminderungsfaktor (Kap. 8.1.4) 0,71 multipliziert. Dies entspricht einer Alterswertminderung (AW) von 29%.

Beseitigungskosten: (Bauschäden/ Baumängel / Instandhaltungsstau)	Bereiche	gr. Kosten (€)
	Rissbeseitigung	2.000,00 €
	Abplatzungen am Rollladenkasten	500,00 €
	Baunebenkosten in % aus vorher. Kosten:	- €
	Summe (gerundet)	2.500,00 €
	Summe 2.500€ x 0,71 (AW 29%) =	1.775,00 €

Besondere Bauteile

Besondere Bauteile werden Modellkonform SW-RL Nr. 4.1.17 nicht von den Normherstellungskosten erfasst. Diese werden gesondert ausgewiesen. (siehe folgende Tabelle).

besondere Bauteile (nicht erfasste Bauteile in der Bruttogrundfläche)		gr. Kosten (€)
	Freisitz	15.000,00 €
	Balkongeländer, Vordach KG-Eingang m. Stufe	2.000,00 €
	Gauben (1x Schleppgaube)	- €
	Baunebenkosten in % aus vorher. Kosten:	- €
	Summe (gerundet)	17.000,00 €
Summe x 0,71 (AW 29%) =	12.070,00€	

8.1.8 Berechnung des Sachwertes

Eingangsdaten für den vorläufigen Sachwert (Wohnhaus)		Stichtag:	29.04.2025	Einheit
Bruttogrundfläche Wohnhaus		Wohnhaus	478,91	m ²
Herstellungskosten Wohnhaus			1.804,00	€/m ²
Baunebenkosten (inkl. 17% Baunebenkosten)			0,00	%
Gesamtnutzungsdauer Wohnhaus			70,00	J
Restnutzungsdauer Wohnhaus			50,00	J
Alterswertminderung(AW) linear (Wohnhaus)				
(GND-RND) / GND x 100 =(70J.- 50 J.)x100 / 70 J. = 29% (AW)			0,71	
Außenanlagen (lt. GAA östl. Rhein-Neckarkreis)			6,00	%
Bodenwert	Flurstück 8921/1		281.760,00	€
Bodenwert	Flurstück 8921/2		266.400,00	€
Rentierlicher Bodenwert (wirtschaftliche Einheit) Flst. 8921/1 u. 8921/2			548.160,00	€

Berechnung des vorläufigen Sachwertes		
1. Wohnhaus		
Herstellungskosten		
Gebäudeteil 1: Bruttogrundfläche x NHK		
478,90m ² x 1.804,00 €/m ² =		863.953,64 €
plus besondere Bauteile		0,00 €
plus besondere Betriebseinrichtungen		0,00 €
plus Baunebenkosten		0,00 €
Wohnhaus - Herstellungskosten gesamt (HK-Wohnhaus gesamt)		863.953,64 €
minus Alterswertminderung		
HK-Wohnhaus gesamt x Altersminderungsfaktor		
863.953,64 € x 0,71 =		613.407,00 €
1. Zeitwert der baulichen Anlage Wohnhaus gerundet (ZW-Wohnhaus)		613.410,00 €
Plus Zeitwert der Außenanlagen (ZW-Außenanlagen einschl. Öltank)		
ZW gesamt x ZW-Außenanlagen		
613.410,00 € x 6 % =		36.805,00 €
Wert der baulichen Anlagen gesamt (gerundet)		650.215,00 €
plus rentierlicher Bodenwert		548.160,00 €
vorläufiger Sachwert		1.200.000,00 €

Eingangsdaten objektspezifischer Sachwertberechnung		Einheit
objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor	0,70	
bes. objektsp. Grundstücksmerkmale		
abzügl. Wertminderung Bodenwertminderung Baulasten z.B. Abstandsflächen etc.(Belastung zu gering)	0,00	€
abzügl. Beseitigungskosten (alterswertgemindert): (Bauschäden/ Baumängel / Instandhaltungsstau)	-1.775,00	€
plus besondere Bauteile Wohnhaus (alterswertgemindert)	12.070,00	€

Berechnung des Sachwertes	
vorläufiger unbelasteter Sachwert	1.200.000,00 €
Markangepasster vorläufiger Sachwert	
vorl. unbelasteter Sachwert mit Faktor multipliziert (gr.)	1.200.000€ x 0,70 = 840.000,00 €
+/- bes. objektsp. Grundstücksmerkmale	
abzügl. Baulasten	0,00 €
abzügl. Beseitigungskosten: (Bauschäden/ Baumängel /Instandhaltungsstau)	-1.775,00 €
plus besondere Bauteile Wohnhaus	12.070,00 €
Sachwert von wirtschaftlicher Einheit (unbelastet)	850.295,00 €
+/- Rundung	-295,00 €
Sachwert (Grundstücke mit Wohnbebauung: Flst. 8921/1 u. Flst. 8921/2)	850.000,00 €

8.1.9 Plausibilisierung des Sachwert

Zur Plausibilisierung des Sachwertes können grundsätzlich das Ertragswertverfahren oder das Vergleichswertverfahren herangezogen werden. Da es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein Einfamilienhaus handelt, das nicht der Erzielung von Erträgen dient, scheidet das Ertragswertverfahren aus.

Für dieses Bewertungsobjekt kommt ein Vergleichswertverfahren aus dem aktuellen Gebäudevergleichsfaktor / je Quadratmeter Wohnfläche in Betracht, die der Unterzeichnerin telefonisch von Hr. Daubenberger vom Gutachterausschuss östlichen Rhein-Neckar zur Verfügung gestellt wurde. Der neue Marktbericht wird in wenigen Wochen veröffentlicht.

Pauschale Wertermittlung mit Gebäudefaktoren										
Objektdaten:										
Standartstufe	3,4									
BRW	480	€/m ²								
WFL	250	m ²								
Grundstücksgröße	1142	m ²								
Berechnung des vorläufigen Vergleichswert (ohne boG)										
Geb.- Vergleichsfaktor Basiswert bei Standartstufe: 3,4 [€/m ²]	An- passungs- faktor [höher WFL]		An- passungs- faktor [BRW]		Geb. Faktor [€/m ²]	x	WFL [m ²]			vorläufiger Vergleichswert ohne boG
2.700	x 0,87	x	1,1	=	2.600,00		250	=		650.000,00 €
plus Bodenvergleichswert			BRW [€/m ²]	x	Grundstücksgröße [m ²]					
			480,00	x	1.142					548.160,00 €
vorläufiger Vergleichswert ohne boG										
1.198.160,00 €										
Gebäundefaktor v. GAA (tel. v. Hr. Daubenberger/GAA)	vorl. VW ohne boG			=	1.200.000,00 €					4.800,00 €
	WFL			=	250m ²					
Bewertungsobjekt	vorl. SW ohne boG			=	1.200.000,00 €					4.800,00 €
	WFL			=	250					

9 Fiktive Bewertung der Grundstücke Flst. 8921/1 und 8921/2

Fiktive Annahmen zur rechtlichen Situation – Grundlage der Verkehrswertermittlung

Gemäß Beschluss des zuständigen Vollstreckungsgerichts ist das Bewertungsobjekt bestehend aus den Flurstücken 8921/1 und 8921/2 getrennt zu bewerten, sodass eine unabhängige Veräußerung beider Grundstücke im Rahmen der Zwangsversteigerung möglich ist.

Die derzeitige rechtliche Situation insbesondere die Eintragung einer Vereinigungsbaulast sowie das Fehlen einer Reallast zur Absicherung der Überbaurente steht einer getrennten Bewertung entgegen. Um dennoch eine sachgerechte Verkehrswertermittlung durchführen zu können, werden folgende fiktive Annahmen getroffen:

Aufhebung der Vereinigungsbaulast

Es wird unterstellt, dass die zuständige Baurechtsbehörde der Aufhebung der Vereinigungsbaulast zwischen den Flurstücken 8921/1 und 8921/2 zustimmt. Damit gelten die Grundstücke bauordnungsrechtlich wieder als eigenständige Einheiten. Die innere Grundstücksgrenze ist somit bei der Beurteilung von Abstandsflächen und baulichen Gegebenheiten zu berücksichtigen.

Eintragung einer Reallast zur Sicherung der Überbaurente

Für das Flurstück 8921/2 (herrschendes Grundstück) wird angenommen, dass in Abteilung II des Grundbuchs eine Reallast zur Sicherung der Überbaurente gemäß §§ 912 ff. BGB eingetragen ist. Diese Reallast sichert den Anspruch des dienenden Grundstücks (Flurstück 8921/1) auf Zahlung einer Überbaurente für die bauliche Inanspruchnahme.

Fiktive Genehmigung einer Grenzbebauung mit Abstandsflächenübernahme

Es wird angenommen, dass eine Grenzbebauung auf Grundlage einer Abstandsflächenbaulast genehmigt wurde. Diese Annahme ist erforderlich, um die bauliche Situation des Anbaus auf Flurstück 8921/2 trotz der Trennung baurechtlich als zulässig zu bewerten.

Diese fiktiven Annahmen bilden die Grundlage für die getrennte Verkehrswertermittlung der beiden Grundstücke. **Die Auswirkungen dieser Annahmen auf die Bewertung werden in diesem Kapitel 9 detailliert dargestellt.**

9.1 Sachwertverfahren unter Berücksichtigung eines Überbaus

Vorweg ist darauf hinzuweisen, dass die nachfolgenden Berechnungen auf den Annahmen einer fiktiven getrennten Veräußerung der beiden Grundstücke beruhen und die im Gutachten zuvor erläuterten Punkt erfüllt und werden. Das Bewertungsobjekt hat durch seine zwei Grundstücke im Grundbuch ein belastetes Grundstück (BV-Nr. 2, Flst. 8921/1) und ein begünstigtes Grundstück (BV-Nr.1, Flst. 8921/2).

Verfahren bei fiktiver Trennung

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung bei einem Überbau und dessen Werteeinfluss gemäß § 47 ff. ImmoWertV sowie ImmoWertA, Anhang F, F.II.2 und F.II.3, sind das belastete und das begünstigte Grundstück getrennt zu betrachten. Der Verkehrswert des belasteten Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Verfahrenswert (siehe Kap. 9.1.1 und 9.1.2) des fiktiv unbelasteten Grundstücks, vermindert um den Bodenwert des überbauten Grundstücksteils (Kap. 0) sowie gegebenenfalls um wertmindernde Nutzungseinschränkungen. Je nach belasteten oder begünstigten Grundstück, ist wertsteigernd oder wertmindernd der Barwert der Überbaurente (siehe Kap. 9.2) sowie der abgezinsten Bodenwert des überbauten Bereichs zu berücksichtigen.

Beim begünstigten Grundstück ist der überbaute Gebäudeteil bereits im vorläufigen Verfahrenswert enthalten.

Bei der Bewertung der beiden getrennt betrachteten Grundstücke bleibt die Gesamtnutzungsdauer und die damit einhergehenden Alterswertminderung, sowie die Herstellungskosten der Außenanlagen bei beiden Bewertungen im Sachwertverfahren gleich.

Bruttogrundflächenaufteilung bei fiktiver Trennung

In der Berechnung des jeweiligen vorläufigen Sachwertes wird das Gebäude mit seiner Bruttogrundfläche (BGF) von 478,90m² entsprechend des jeweiligen Grundstückes und dessen Zugehörigkeit aufgeteilt.

Die BGF des begünstigte Grundstücks BV-Nr.1 (Flst. 8921/2) wird die Fläche des Überbaus dem Wohnhaus zugeschlagen.

Die BGF des belasteten Grundstücks BV-Nr.2 (Flst. 8921/1) ist die Fläche der Garage, unter dem aufsitzenden Überbaus relevant. (BGF-Aufschlüsselung siehe folgende Tabelle)

Bruttogrundflächenaufteilung bei fiktiver Trennung		Einheit [m ²]
Bruttogrundfläche gesamt v. Flst.8921/1 + 8921/2 (Wohnhaus mit Überbau + 2 Garagen als wirtschaftliche Einheit)		478,90
Bruttogrundfläche gesamt v. Flst.8921/1 (1x Garage BJ 2002)		33,20
Bruttogrundfläche gesamt v. Flst.8921/2 (mit Überbau o. 1x Garage v. Flst. 8921/2)	478,90m ² abzügl. 33,20m ² =	445,70

→Blaue Schrift: BGF v. Flst. 8921/2 bei fiktiver Trennung

→Grüne Schrift: BGF- v. Flst. 8921/1 bei fiktiver Trennung

Bodenwert bei fiktiver Trennung

Beide Grundstücke liegen lt. Boris-BW in der selben Bodenrichtwertzone (siehe Kapitel 7.1). Eine Anpassung durch geringere Ausnutzung des belasteten Grundstücks ist nach eingehender Recherche der Sachverständigen nicht gegeben. Etwaige negative Auswirkungen des Überbaus werden beim Marktanpassungsfaktor (MAF) oder beim Werteinfluss des Überbaus und in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) berücksichtigt.

Sachwertfaktor (SWF)/ Marktanpassungsfaktor (MAF) bei fiktiver Trennung

Für das begünstigten Grundstück ergibt sich bei einem vorläufigen, unbelasteten Sachwert von ca. 870.000€ ein modellkonformer Sachwertfaktor von 0,80 (vgl. Kapitel 8.1.6).

Unter Berücksichtigung der erhöhten Risiken im Zusammenhang mit einer potenziellen Nachbarbebauung im rückwärtigen Bereich-insbesondere hinsichtlich einer möglichen Verschattung des Wintergartens und den daraus resultierenden Folgekosten- wird eine wertmindernde Anpassung vorgenommen. Dies wird durch einen zusätzlichen Abschlag von 10% berücksichtigt, sodass der Sachwertfaktor auf 0,70 reduziert wird.

Der örtliche zuständige Gutachterausschuss legt im Marktbericht den Sachwertfaktoren für Wohnimmobilien zugrunde. Da auf dem belasteten Grundstücks bislang keine Wohnbebauung vorhanden ist, wird zur Wahrung der Modellkonformität ein wertneutralen SWF von 1,0 angesetzt.

Jedoch zeigt sich aus marktanalytischer Sicht, dass Grundstücke mit einem reduzierten Gartenanteil in südlicher Ausrichtung vom Markt nicht in gleicher Weise nachgefragt werden wie vergleichbare Grundstücke mit großzügigen Gartenanteil. Die Sachverständige diesen Umstand als wertmindernd und hält einen Abschlag von 10% als marktgerechte Anpassung für sachgerecht. Dementsprechend wird der SWF/MAF auf 0,9 fest.

9.1.1 Berechnung des vorläufigen Sachwert belasteten Grundstücks Flst. 8921/1

Eingangsdaten für den vorläufigen Sachwert (Garage)		Stichtag: 29.04.2025	Einheit
Bruttogrundfläche Garage im KG	Flst. 8921/1	33,20	m ²
Herstellungskosten Wohnhaus		1.804,00	€/m ²
besondere Bauteile Wohnhaus			€
besondere Betriebseinrichtungen		0,00	€
Baunebenkosten (inkl. 17% Baunebenkosten)		0,00	%
Gesamtnutzungsdauer Wohnhaus (Garage liegt im KG)		70,00	J
Restnutzungsdauer Wohnhaus (Garage liegt im KG)		50,00	J
Alterswertminderung linear (Wohnhaus)			
GND - RND / GND x 100 = 50 Jahre / 70 Jahre =	AW = 29%	0,71	
Außenanlagen (lt. GAA östl. Rhein-Neckarkreis)		6,00	%
Bodenwert (Flst. 8921/1) 587m ² x angepasster BW 480 €/m ² = (gr.)		281.760,00	€

Berechnung des vorläufigen Sachwertes		Flst. 8921/1
1. Garage im KG		
Herstellungskosten		
Bruttogrundfläche x NHK		
33,20 m ² x 1.804,00 €/m ² =		59.892,80 €
plus besondere Bauteile		0,00 €
plus besondere Betriebseinrichtungen		0,00 €
plus Baunebenkosten		0,00 €
Wohnhaus - Herstellungskosten gesamt (HK-Garage im KG, gesamt)		59.892,80 €
minus Alterswertminderung		
HK-Garage im KG gesamt x Altersminderungsfaktor		
59.892,80 € x 0,71 =		42.524,00 €
1. Zeitwert der baulichen Anlage Wohnhaus gerundet (ZW-Garage im KG, gr.)		42.520,00 €
Plus Zeitwert der Außenanlagen (ZW-Außenanlagen)		
ZW gesamt x ZW-Außenanlagen		
42.520,00 € x 6 % =		2.551,00 €
Wert der baulichen Anlagen gesamt (gerundet)		45.071,00 €
plus rentierlicher Bodenwert (Flst. 8921/1)		281.760,00 €
vorläufiger unbelasteter Sachwert v. Flst. 8921/1		330.000,00 €
Marktangepasster vorläufiger unbelasteter Sachwert v. Flst. 8921/1		
vorl. unbelasteter Sachwert mit Faktor multipliziert (gr.)		
330.000,00€ x 0,9 =		297.000,00 €

9.1.2 Berechnung des vorläufigen Sachwert begünstigten Grundstücks Flst. 8921/2

Eingangsdaten für den vorläufigen Sachwert (Wohnhaus)		Stichtag:	29.04.2025	Einheit
Bruttogrundfläche Wohnhaus mit Überbaufläche			445,70	m ²
Herstellungskosten Wohnhaus			1.804,00	€/m ²
besondere Bauteile Wohnhaus				€
besondere Betriebseinrichtungen			0,00	€
Baunebenkosten (inkl. 17% Baunebenkosten)			0,00	%
Gesamtnutzungsdauer Wohnhaus			70,00	J
Restnutzungsdauer Wohnhaus			50,00	J
Alterswertminderung linear (Wohnhaus)				
GND - RND / GND x 100 = 50 Jahre / 70 Jahre =		AW = 29%	0,71	
Außenanlagen (lt. GAA östl. Rhein-Neckarkreis)			6,00	%
Bodenwert (Flst. 8921/2) 555m ² x angepasster BW 480 €/m ² = (gr.)			266.400,00	€

Berechnung des vorläufigen Sachwertes		Flst. 8921/2
1. Wohnhaus		
Herstellungskosten		
Bruttogrundfläche x NHK		
445,70m ² x 1.804,00 €/m ² =		804.042,80 €
plus besondere Bauteile		0,00 €
plus besondere Betriebseinrichtungen		0,00 €
plus Baunebenkosten		0,00 €
Wohnhaus - Herstellungskosten gesamt (HK-Wohnhaus gesamt)		804.042,80 €
minus Alterswertminderung		
HK-Wohnhaus gesamt x Altersminderungsfaktor		
804.042,8 € x 0,71 =		570.870,00 €
1. Zeitwert der baulichen Anlage Wohnhaus gerundet (ZW-Wohnhaus)		570.870,00 €
Plus Zeitwert der Außenanlagen (ZW-Außenanlagen)		
ZW gesamt x ZW-Außenanlagen		
570.870,00 € x 6 % =		34.252,00 €
Wert der baulichen Anlagen gesamt (gerundet)		605.122,00 €
plus rentierlicher Bodenwert Flst. 8921/2		266.400,00 €
vorläufiger Sachwert v. Flst. 8921/2		870.000,00 €
Marktangepasster vorläufiger unbelasteter Sachwert v. Flst. 8921/2		
vorl. unbelasteter Sachwert mit Faktor multipliziert (gr.)		
870.000,00€ x 0,7 =		609.000,00 €

9.2 Werteeinfluss des Überbaus

9.2.1 Ermittlung der Überbaurente

Die Höhe der Überbaurente bemisst sich nach dem Bodenwert der überbauten Grundstücksfläche zum Zeitpunkt der Grenzüberschreitung sowie einem angemessenen Bodenwertverzinsung zum Zeitpunkt des Grenzüberschreitung (Liegenschaftszinssatz).

Die überbaute Fläche ist beim Bewertungsobjekt die Überbaufläche des Anbaus die teilweise auf der Garage des Flst. 8921/1 aufsitzt, sowie die restliche Flächen (z.B. des Wintergartens).

Überbaufläche Flst.8921/1	Maße aus Baugesuch 2014		[m ²]
Wintergarten	5,42	4,875	26,40
Gartenzimmer	4,38	7,875	34,45
Überbaufläche Flst.8921/1			60,85
Überbaufläche Flst.8921/1 gerundet			61 m²

Historischer Bodenrichtwert bei fiktiver Teilung zum Zeitpunkt des Überbaus

Zum Zeitpunkt der Errichtung des Anbaus (Bauantrag genehmigt am 17.01.2014) betrug der Bodenrichtwert für die Flurstücke 8921/1 und 8921/2 laut Auskunft des Gutachterausschusses 250 €/m² (Stichtag: 31.12.2012).

Nach eingehender Recherche sieht die Sachverständige keine zeitliche Anpassung dieses Wertes zum Bewertungsstichtag des Überbaus als erforderlich an. Der **Bodenrichtwert (BRW alt)** von **250 €/m²** wird daher für die Berechnung der Überbaurente zugrunde gelegt.

Bodenwert des Überbaufläche (BWÜ)		
BRW (alt) 250€/m ² x Überbaufläche 61m ² =	15.250,00	€

Für die Kapitalisierung der Überbaurente wird ein angemessener Liegenschaftszinssatz (LSZ) angesetzt.

Herleitung des Kapitalisierungszinssatzes (Liegenschaftszinssatz)

Da der Liegenschaftszinssatz (LSZ) vom Gutachterausschuss für das Jahr 2014 nicht vorliegt, wird ersatzweise der LSZ gemäß IVD 2014 herangezogen und entsprechend der Lagequalität des Grundstücks angepasst.

Für Wohnbauland in guten Lagen (Kategorie A1/A2) wurde im Jahr 2014 eine Zinsspanne von 1,5 % bis 3,5 % ausgewiesen. Unter Berücksichtigung der Lagequalität des Bewertungsobjekts – eingestuft als gute Wohnlage – wird ein Kapitalisierungszinssatz (angemessene Bodenwertverzinsung) von 2,0 % als marktüblich angenommen.

Da es sich bei der Bewertung der Überbaurente im Falle des Bewertungsobjekts um ein dauerhaft bestehendes Recht handelt – eine sogenannte ewige Rente – wird zur Ermittlung des Barwerts gemäß finanzmathematischer Grundsätze und fachlicher Praxis ein Kapitalisierungszinssatz von 4,0 % angesetzt. Der erhöhte Zinssatz gegenüber dem lageangepassten Liegenschaftszinssatz von 2,0 % trägt dem Umstand Rechnung, dass die Bindung durch die Abstandsflächenbaulast dauerhaft besteht und die überbaute Fläche einer eigenständigen baulichen Nutzung dauerhaft entzogen ist. Die Erhöhung dient der sachgerechten Abbildung des erhöhten Risikos und der eingeschränkten Verwertbarkeit des belasteten Grundstücks. Daraus ergibt sich ein Kapitalisierungsfaktor (KF) von 25,00 (1 / 0,04).

Berechnung der jährlichen Überbaurente (JÜR)			
1. Jährl. Überbaurente (JÜR)	BWÜ in €	x (i)	
Wert der JÜR	15.250,00	x 2%	= 305,00 €

Die so ermittelte Überbaurente wird als Barwert einer ewigen Rente in die Bewertung des belasteten und begünstigten Grundstücks integriert. Beim belasteten Grundstück wirkt sie wertsteigernd, beim begünstigten Grundstück wertmindernd.

9.2.2 Werteinflusses des Überbau beim begünstigen Grundstück

Berechnung des Werteinflusses des Rechts durch ein Überbau begünstigen Grundstücks (Flst. 8921/2 m. 555m ² und Flst. 8921/1 m. 587m ²) bei einer fiktiven Trennung der Grundstücke			
2a.	marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert des begünstigen Grundstücks (Flst. 8921/2 mit 555m²)		= 609.000,00 €
	Werteinfluss des Rechts		
	Wirtschaftlicher Nachteil des Überbaus		
	Jährl. Überbaurente (JÜR)	305,00€	
	./ BW der Überbaurente (BWÜ) bei ewige Rente [KF =(1/i)]	JÜR	KF
	BWÜ = JÜR x ewige Rente 1/Kapitalisierungsfaktor	305,00	x 25 = -7.625,00 €
	Barwert der Überbaurente		-7.625,00 €
	+ Wirtschaftl. Vorteil durch Überbau ist im vorl. Verkehrswert berücksichtigt)		0,00€
	Vorläufiger Sachwert des begünstigen Grundstücks (Flst. 8921/2)		601.375,00 €
	Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse		
	sind im marktangepassten vorläufigen Verfahrenswert berücksichtigt.	0% =gr.	0,00 €
	Marktangepasster Sachwert des begünstigtes Grundstückswert		601.375,00 €
	+/- bes. objektsp. Grundstücksmerkmale		
	zuzügl. besondere Bauteile (alterswertgemindert)		12.070,00 €
	abzügl. Zumauern und verputzen der Verbindungstür		-1.000,00 €
	abzügl. weitere Grundstücksmerkmale (Beseitigungskosten für Baumängel)		- 1.775,00 €
	Marktangepasster Sachwert des begünstigen Grundstücks inkl. Überbaurecht		610.670,00 €
	+/- Rundungsbetrag		330,00 €
	Marktangepasster Sachwert des begünstigen Grundstücks Flst. 8921/2 inkl. Überbaurechts (gerundet)		611.000,00 €
	abzüglich Risikoabschlag bei fehlender Innenbesichtigung	-5%	-30.550,00 €
	Sachwertwert des begünstigen Grundstücks Flst. 8921/2 inkl. Wertabschlag der fehlenden Innenbesichtigung		580.450,00 €
	+/- Rundung		-450,00 €
	fiktiver Sachwert des begünstigen Grundstück Flst. 8921/1 (gerundet)		580.000,00 €

9.2.3 Werteinflusses des Überbau beim belasteten Grundstück

Beim begünstigten Grundstück, ist unter dem Punkt „Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse“ kein wirtschaftlicher Vor- oder Nachteil zusätzlich zu berücksichtigen. Beim belasteten Grundstück hingegen sieht die Sachverständige aufgrund der zukünftig erforderlichen größeren Verkehrsfläche zur Erschließung eine Einschränkung der Bebauungsmöglichkeit. Dieser Nachteil wird durch einen wertmindernden Abschlag in Höhe von 10 % berücksichtigt.

Berechnung des Werteinflusses des Rechts durch ein Überbau belasteten Grundstücks (Flst. 8921/1 mit 587m ²)			
2	marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert des belasteten Grundstücks		297.000,00 €
b.	(Flst. 8921/1 mit 587m²)		
	Werteinfluss der Belastung durch das Recht		
	Wirtschaftlicher Nachteil des Überbaus		
	./. Bodenwert der überbauten Grundstücksfläche	m ²	€/m ²
	Überbaufläche x Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag	61	x 480,00= -29.280,00 €
	Wirtschaftliche Vorteil des Überbaus		
	`+ Barwert der Überbaurente (BWÜ)	JÜR	KF
	BWÜ = JÜR x ewige Rente 1/Kapitalisierungsfaktor	305,00 €	x 25 = 7.625,00 €
	Vorläufiger Sachwert des belasteten Grundstücks (Flst. 8921/1)		275.345,00 €
	Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse		
	Abschlag im Hinblick auf den Überbau für das belastete Grundstück (§47 ImmoWertV, Abs. 1 Satz 2)		-10% = gr. -27.535,00 €
	Marktangepasster Sachwert des belasteten Grundstücks inkl. Überbaurechts		247.810,00 €
	`+/- Rundungsbetrag		190,00 €
	Marktangepasster Sachwertwert des belasteten Grundstückswert Flst. 8921/1		248.000,00 €
	abzüglich Risikoabschlag bei fehlender Innenbesichtigung		-5% = -12.400,00 €
	Sachwertwert des belasteten Grundstücks inkl. Wertabschlag der fehlenden Innenbesichtigung		235.600,00 €
	`+/- Rundungsbetrag		400,00 €
	fiktiver Sachwertwert des belasteten Grundstücks Flst.8921/1 (gerundet)		236.000,00 €

10 Verkehrswert

lt. § 194 BauGB „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.

Das Wertermittlungsverfahren richtet sich gemäß § 6 ImmoWertV nach der Art des Bewertungsobjektes unter der Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten. Bei dem zu bewertenden Objekt, mit seinen zwei Grundstücken, steht die Eigennutzung im Vordergrund, aus diesem Grund ist der Verkehrswert (Marktwert) aus dem Sachwertverfahren mit der wirtschaftlichen Einheit ableitbar.

10.1 Verkehrswert bei wirtschaftlicher Einheit

Sicherheitsabschlag:

Wie bereits ausgeführt, konnte das Objekt bei der Ortsbesichtigung nicht von innen besichtigt werden. Es bestehen erhebliche Unsicherheiten bezüglich der tatsächlichen Beschaffenheit, Ausstattung, Grundrissgestaltung, Mietflächen und möglicher Baumängel. Der erste Eindruck der Ortsbesichtigung wird bei der Abschätzung des Sicherheitsabschlags berücksichtigt. Ein Sicherheitsabschlag von 5 % wird als angemessen erachtet.

Sachwert	(gr.)	850.000,00	€
- Sicherheitsabschlag (Risiko bei fehlende Innenbesichtigung)	5%	-42.500,00	€
Verkehrswertberechnung bei wirtschaftlicher Einheit		807.500,00	€
+/- Rundungsdifferenz		+500,00	€
Verkehrswert bei wirtschaftlicher Einheit		808.000,00	€

Unter Berücksichtigung aller wert- und marktbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücke zum Wertermittlungsstichtag 04.11.2024 mit

Verkehrswert bei wirtschaftlicher Einheit

808.000 €

in Worten: (Achthundertachttausend Euro)

ermittelt.

Gutachten erstellt am 27.08.2025

.....

 Sachverständige Dagmar Lang

Schlussbemerkung:

Das Bewertungsobjekt wurde am 29.04.2025 von der Sachverständigen von außen besichtigt. Der Marktwert und der Verkehrswert sind nach §1 ImmoWertV identisch. Der Verkehrswert ist nicht zwangsläufig der Verkaufspreis. Die Sachverständige übernimmt keine Gewähr dafür, dass der Verkehrswert der tatsächliche Verkaufspreis ist. Dieser ist durch das individuelle Verhandlungsgeschick der einzelnen Parteien abhängig. Die Höhe des Verkehrswertes im Immobilienbereich sehr vom aktuellen Marktgeschehen abhängig. Es ergibt sich durch die allgemeine Angebots- und Nachfragesituation. Das Gutachten wurde in alleiniger Verantwortung, neutral und ohne jegliche eigenen Interessen erstellt. Die ermittelten Werte berücksichtigten die Einflussfaktoren zum Bewertungsstichtag 29.04.2025. Die Urheberrechte dieses Gutachtens liegen bei der Sachverständigen. Die Weitergabe an Dritte ist nur in Abstimmung und mit schriftlicher Zustimmung der Sachverständigen möglich und erlaubt.

Gutachten erstellt am 27.08.2025



.....
Sachverständige Dagmar Lang

11 Anlagen

11.1 Fotos

Nord-Ost-Ansicht:



Nord-West-Ansicht



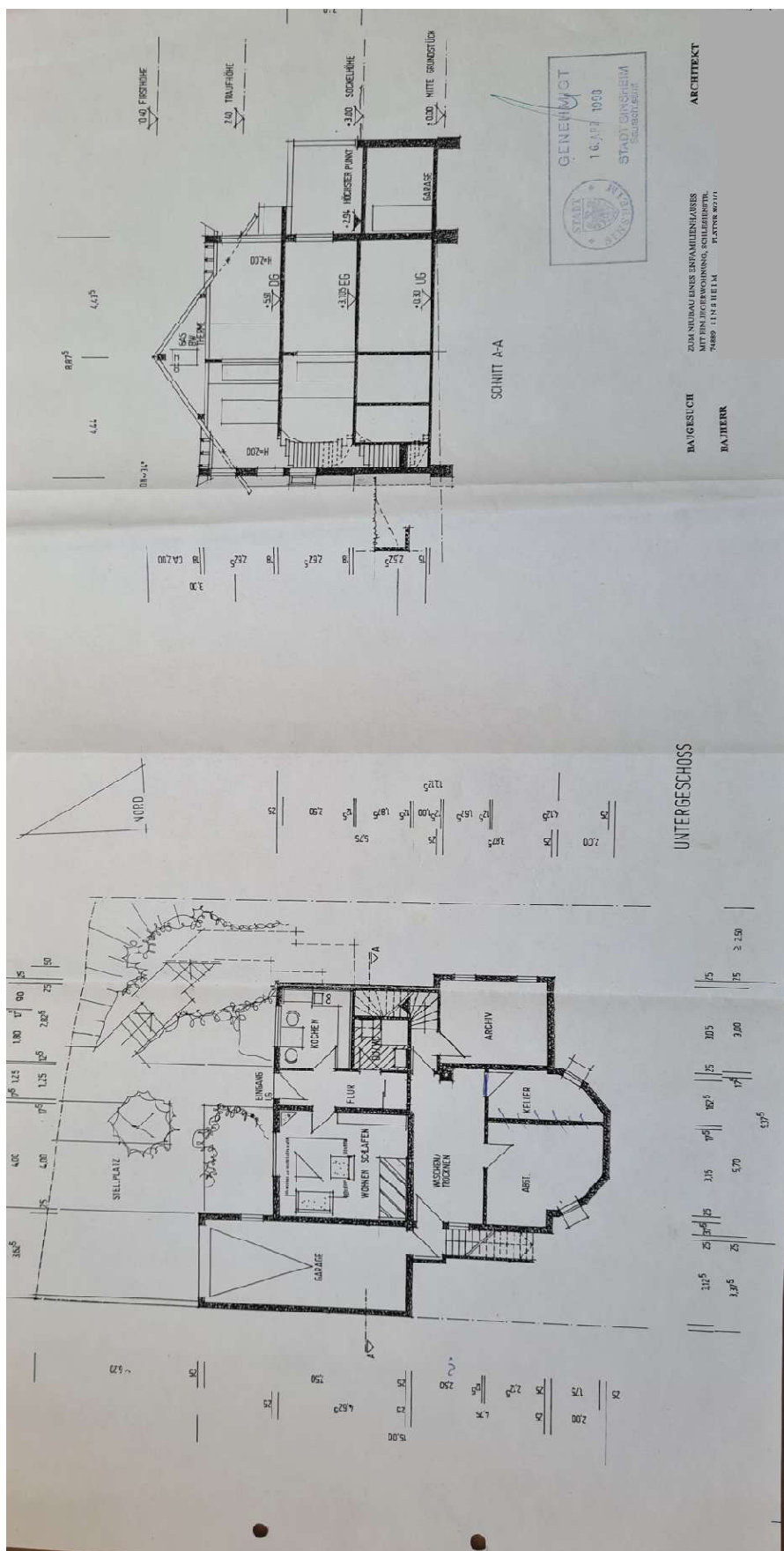
Garagen-
/Anbauansicht



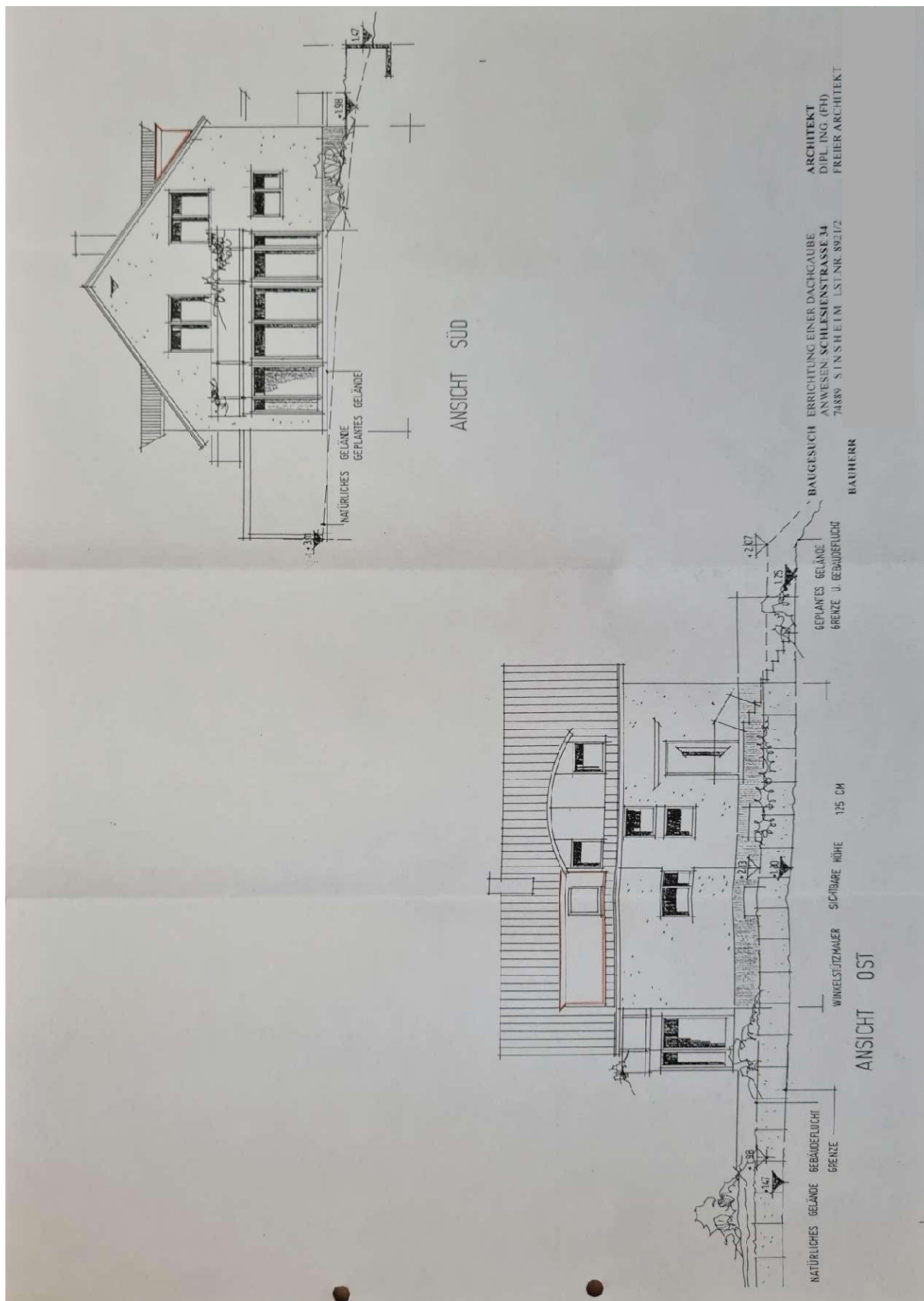
Süd-Ost-Ansicht



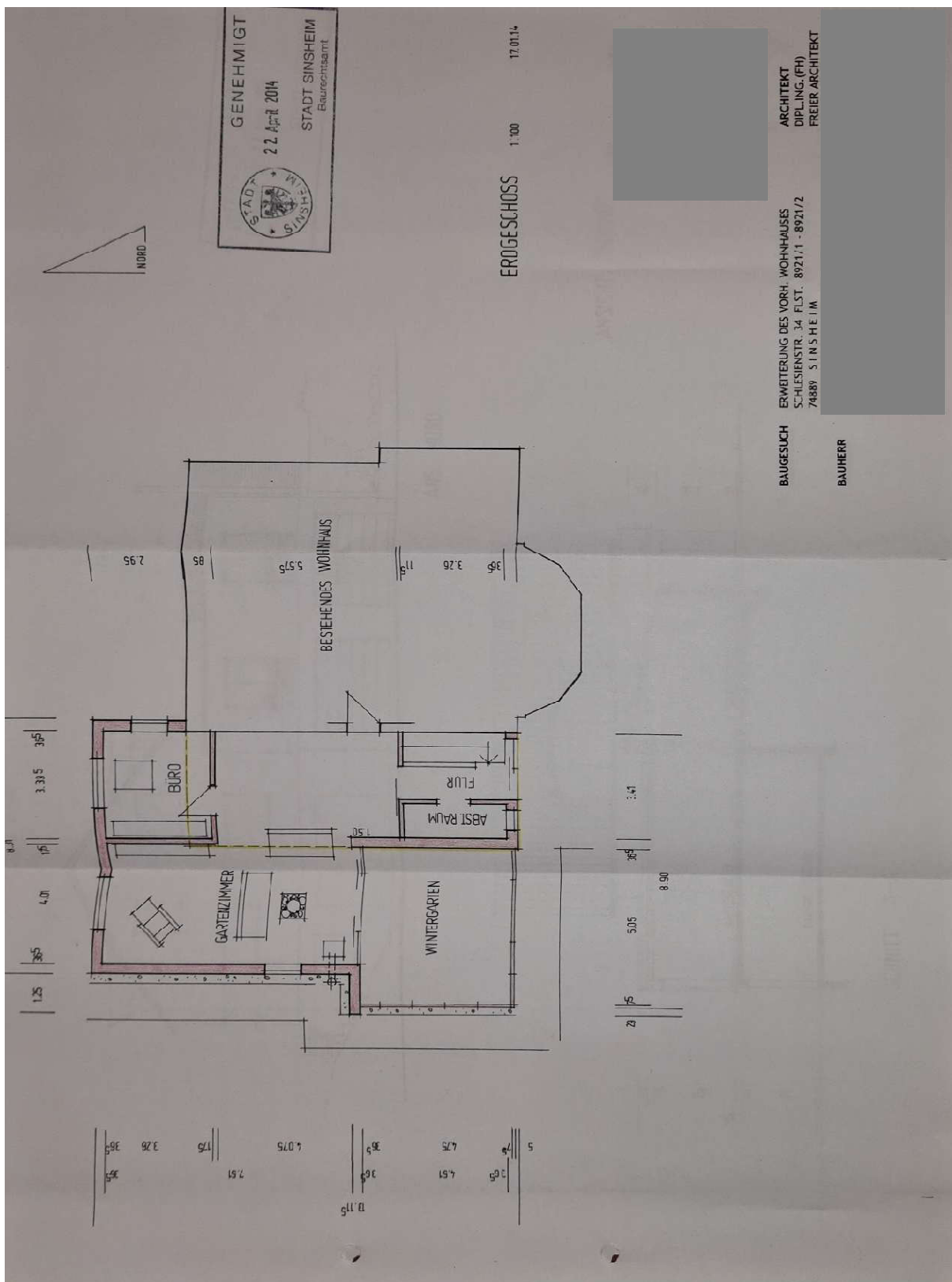
UG und Schnitt (Bauantragsplan 1998/ Bauakte; unmaßstäblich)



Ost- und Südansicht mit Gaube (Bauantragsplan 2002/ Bauakte, unmaßstäblich)



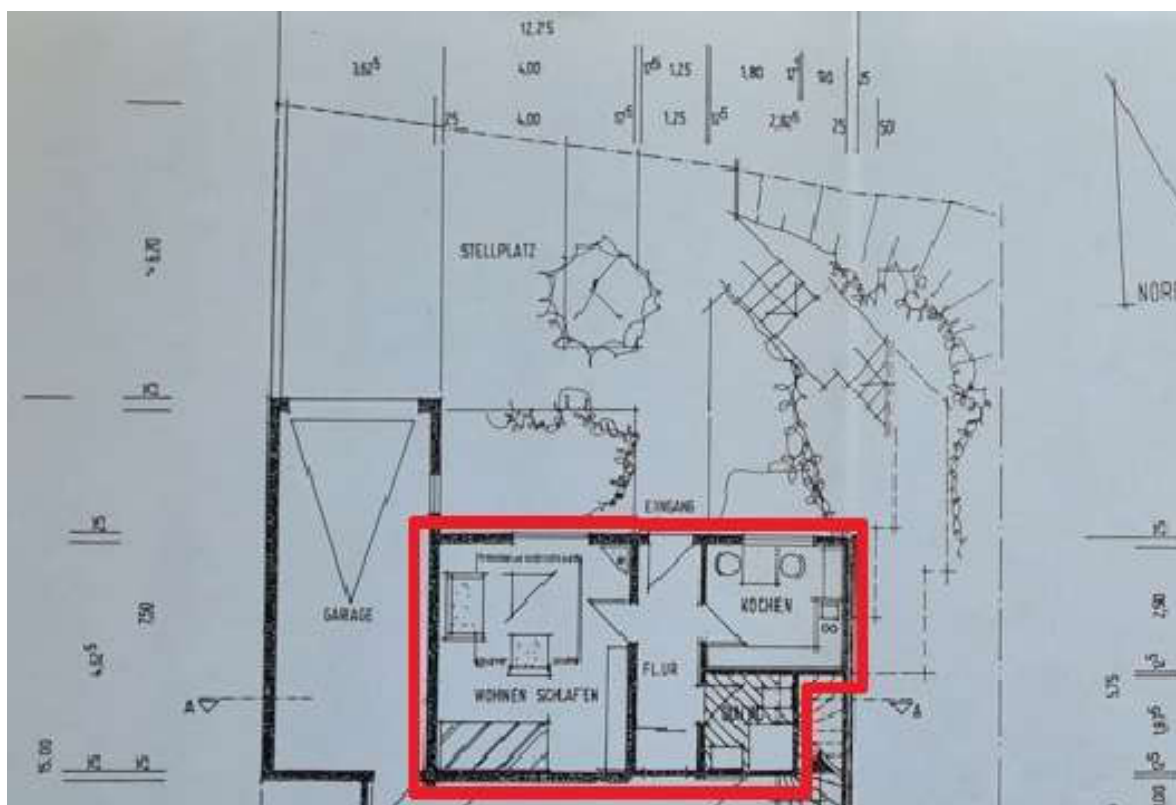
Flachdachanbau Grundriss (Bauantragsplan2014/ Bauakte, unmaßstäblich)



Flachdachanbau Ansichten (Bauantragsplan 2014/ Bauakte, unmaßstäblich)



Einliegerwohnungsplan (Bauantragsplan 1998/ Bauakte, unmaßstäblich)



11.2.2 Baulastverzeichnis für Flst. 9821/1 und Flst.8921/2



Baulastenverzeichnis von Sinsheim
Gemarkung: Sinsheim

Baulastenblatt-Nr.: 305

Seite : 21

Belastetes Grundstück:

Flurstück: 8921/1

Schlesienstr. 34

Das Baulastenblatt enthält inklusive dieser Seite:	2 Seiten
Das Baulastenblatt enthält	1 Baulasteintrag
Stand der letzten Änderung:	18.07.2014

Stadtverwaltung Sinsheim
Baurechtsabteilung

Sinsheim, 03.07.2014
Aktenzeichen: 2014-20018

Baulastübernahmeerklärung gem. § 71 Abs. 1 LBO

Anlass der Eintragung: Aktenzeichen 2014-00026

Antragsteller:

belastetes Grundstück: Gemarkung: Sinsheim
Flurstück: 8921/1

Eigentümer bzw.
Erbbauberechtigte(r) des
belasteten Grundstücks:

Baulastübernahmeerklärung:

Ich bin / Wir sind Eigentümer
 Erbbauberechtigter

des vg. belasteten Grundstücks und übernehme hiermit gegenüber der Bauaufsichtsbehörde für mich und meine Rechtsnachfolger die ab Seite 2 näher beschriebene Baulast gemäß § 71 der Landesbauordnung Baden-Württemberg -LBO- und stimme der Eintragung in das Baulastenverzeichnis der Stadt/Gemeinde Sinsheim zu.
Die Rechtsnachfolgen, die sich aus dieser öffentlich-rechtlichen Verpflichtung ergeben, sind mir bekannt, auch, dass die Baulast unwiderruflich und auch gegenüber Rechtsnachfolgern wirksam wird. Rechte Dritter werden durch diese Baulast nicht berührt.

10.07.2014
Datum und Unterschrift

- Der/Die Unterzeichner ist/sind Eigentümer/Erbbauberechtigter (s. o.) des belasteten Grundstücks, hat seine/ihre Bevollmächtigung durch den Eigentümer/Erbbauberechtigten des belasteten Grundstücks nachgewiesen (siehe Anlage).
- ist/sind mir von Person bekannt.
- hat/haben sich ausgewiesen durch
- Die vorstehende(n) Unterschrift(en) wurde(n) heute vor mir geleistet.
- Die vorstehende(n) Unterschrift(en) wird/werden hiermit öffentlich beglaubigt.

Unterschrift und Dienstbezeichnung

Grundbuchamt

Der Ratschreiber bestätigt, dass der/die Übernehmer der Baulast Alleineigentümer des belasteten Grundstückes ist/sind.

Sinsheim, den



Seite 2

03.07.2014
Az: 2014-20018

Als Eigentümer des Grundstücks Flurstück Nr. 8921/1 2 übernehmen wir für uns und unsere Rechtsnachfolger die öffentlich-rechtliche Verpflichtung (Baulast) zu dulden, dass unser Grundstück zusammen mit dem Grundstück Flurstück Nr. 8921/2 baurechtlich als ein Grundstück behandelt wird.



Baulastenverzeichnis von Sinsheim

Gemarkung: Sinsheim

Baulastenblatt-Nr.: 306

Seite : 21

Belastetes Grundstück:

Flurstück: 8921/2

Schlesienstr. 34

Das Baulastenblatt enthält inklusive dieser Seite:

2 Seiten

Das Baulastenblatt enthält

1 Baulasteintrag

Stand der letzten Änderung:

18.07.2014

Stadtverwaltung Sinsheim
Baurechtsabteilung

Sinsheim, 03.07.2014
Aktenzeichen: 2014-20019

Baulastübernahmeerklärung gem. § 71 Abs. 1 LBO

Anlass der Eintragung: Aktenzeichen 2014-00026

Antragsteller:

belastetes Grundstück: Gemarkung: Sinsheim
Flurstück: 8921/2

Eigentümer bzw.
Erbbauberechtigte(r) des
belasteten Grundstücks:

Baulastübernahmeerklärung:

Ich bin / Wir sind Eigentümer
 Erbbauberechtigter

des vg. belasteten Grundstücks und übernehme hiermit gegenüber der Bauaufsichtsbehörde für mich und meine Rechtsnachfolger die ab Seite 2 näher beschriebene Baulast gemäß § 71 der Landesbauordnung Baden-Württemberg -LBO- und stimme der Eintragung in das Baulastenverzeichnis der Stadt/Gemeinde Sinsheim zu.
Die Rechtsnachfolgen, die sich aus dieser öffentlich-rechtlichen Verpflichtung ergeben, sind mir bekannt, auch, dass die Baulast unwiderruflich und auch gegenüber Rechtsnachfolgern wirksam wird. Rechte Dritter werden durch diese Baulast nicht berührt.

10.07.2014
Datum und Unterschrift

- Der/Die Unterzeichne(r) ist/sind Eigentümer/Erbbauberechtigter (s. o.) des belasteten Grundstücks, hat seine/ihre Bevollmächtigung durch den Eigentümer/Erbbauberechtigten des belasteten Grundstücks nachgewiesen (siehe Anlage).
- ist/sind mir von Person bekannt.
- hat/haben sich ausgewiesen durch
- Die vorstehende(n) Unterschrift(en) wurde(n) heute vor mir geleistet.
- Die vorstehende(n) Unterschrift(en) wird/werden hiermit öffentlich beglaubigt.

Unterschrift und Dienstbezeichnung

Grundbuchamt

Der Ratschreiber bestätigt, dass der/die Übernehmer der Baulast Alleineigentümer des belasteten Grundstücks ist/sind:

Sinsheim, den



Seite 2	03.07.2014 Az: 2014-20019
---------	------------------------------

Als Eigentümer des Grundstücks Flurstück Nr. 8921/2 übernehmen wir für uns und unsere Rechtsnachfolger die öffentlich-rechtliche Verpflichtung (Baulast) zu dulden, dass unser Grundstück zusammen mit dem Grundstück Flurstück Nr. 8921/1 baurechtlich als ein Grundstück behandelt wird.

12 Berechnungen

12.1 BGF Einliegerwohnung

Maße aus Einliegerwohnungsplan (siehe Seite zuvor)

Bruttogrundfläche - Einliegerwohnung mit Umgrenzungswänden (BGF)						
nach der DIN 277/ 2005-02		Länge [m]	Breite [m]	Zw. Su. [m ²]	BGF- Bereich	gr. Summe [m ²]
KG-Einliegerwohnung mit Umgrenzungswänden						
KG-Wohnen	b=0,25+4,525+0,25 L=0,25+4,00+0,175	5,03	4,43	22,24	a	41,60
KG-Flur + Bad+ Kochen(Teil I)	b=1,25+0,125+1,80+0,125 L=0,125+1,875+0,125+2,50+0,25	3,30	4,88	16,09	a	
KG-Kochen (Teil II)	b=0,25+0,90 L=0,125+2,50+0,255	1,15	2,88	3,31	a	

12.2 BGF gesamtes (wirtschaftl. Einheit u. fiktive Trennung)

Bruttogrundfläche (BGF)						
nach der DIN 277/ 2005-02	Länge	Breite	Zw. Su.			gerund. Summe [m ²]
Kellergeschoss (BJ 1998)						
KG (BJ 1998) o. südl. Anbau		8,98	10,225	91,77	a	94,01
zuzügl.	(10,225-5,75)=4,375*0,5	4,48	0,50	2,24	a	
KG- mehreckiger Anbau	[L= (5,55+4,45)/2]	5,00	1,00	5,00	a	
KG- mehreckiger Anbau	[L= (4,45+2,35)/2]	3,40	0,75	2,55	a	
KG- mehreckiger Anbau	[L= 5,55]	5,55	0,25	1,39	a	
Kellergeschoss (BJ 1998)	KG o. südl. Anb. + KG- mehreckiger Anbau=	94,01	+	8,94	a	102,95
Erdgeschoss (1998)	(wie KG)				a	102,95
Dachgeschoss (1998)	(wie KG (BJ 1998) o. südl. Anbau)				a	94,01
Wohnhaus (1998)						299,90
KG-Anbau						
KG (Garage 1998)	(Garage 1998)	3,63	2,77	10,04	a	27,70
KG (Garage 1998)		3,38	5,23	17,65	a	
KG- Garage (BJ 2002)	Flurstück 8921/1	7,99	4,16	33,20	a	33,20
KG-Erschließung (1998 -2014 Umbau zu Innentreppe)						
KG-Treppe (1998)	(Außentreppe wurde zur Innentreppe)	1,40	1,25	1,75	a	6,30
KG-Podest (1998)	(Außentreppe Podest wurde zur Innentreppenpodest)	1,20	3,75	4,50	a	
KG-Anbau	KG-Garage 1998 + KG- Erschließung 1998- 2014 Umbau zur Innentreppe)	27,70	+6,30		=	
EG -Anbau (2014) gesamt						
EG -Anbau (2014)		13,12	9,19	120,53	a	111,80
EG -Anbau (2014)		2,95	0,37	1,08	a	
abzügl. Rücksprung v. EG - Anbau (2014)		1,25	7,88	-9,84	a	
Bruttogrundfläche gesamt v. Flst.8921/1 (Garage BJ 2002)						33,20
Bruttogrundfläche gesamt v. Flst.8921/1 + 8921/2 (mit Überbau + Garagen als wirtschaftliche Einheit)						478,90
Bruttogrundfläche gesamt v. Flst.8921/2 (mit Überbau o. Garage v. Flst. 8921/2)		478,90	abzügl.	33,20		445,70

→ Blaue Schrift: BGF v. Flst. 8921/2 ist für die fiktive Trennung

→ Grüne Schrift: BGF- v. Flst. 8921/1 ist für die fiktive Trennung

BGF nach Gebäude-Typ gewichtet			[m ²]	Prozentuale Aufteilung	
1.11	(EG, OG, DG) [Einliegerwohnung]	KG o. südl. Anbau (BJ 1998)	41,60		
		KG o. südl. Anbau (BJ 1998)	41,60		
		KG o. südl. Anbau (BJ 1998)	41,60		
			Geb. kl. 1.11	124,80	26%
1.01	(KG,EG, ausgeb. DG) [Kellerbereich]	KG o. südl. Anbau (BJ 1998)	94,01-41,60= 52,41		
		KG o. südl. Anbau (BJ 1998)	94,01-41,60= 52,41		
		KG o. südl. Anbau (BJ 1998)	94,01-41,60= 52,41		
			Geb. kl. 1.01	157,23	33%
Geb. -Kl. 1.01 und Geb. Kl. 1.11			282,03	59%	
1.03	(KG,EG, Flachdach)	KG-Anbau	67,20		
		EG wie KG-Anbau	67,20		
		KG- mehreckiger Anbau	8,94		
		EG wie KG- Vieleckanbau	8,94		
Geb. -Kl. 1.03			152,28	32%	
1.23	(EG mit flachgeneigtem Dach)	EG -Anbau (2014)	111,80		
		abzgl. EG-Anbau unterkellertes Bereich	-67,20		
Geb. -Kl. 1.23			44,60	9%	
Gesamte BGF			478,91	100%	

Die Herstellungskosten der Geb. Kl. 1.01 (KG, EG,DG) und Geb. Kl. 1.11 (EG,OG,DG) sind gleich hoch. Ein zusätzlicher Ausbaufaktor ist für die Einliegerwohnung nach Sicht der Sachverständigen nicht erforderlich.

12.3 Tabelle für RND

Restnutzungsdauer nach SW-RL (Anlage 4) bei 5 Modernisierungspunkten:

2.3 Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
0	70	70	70	70	70
5	65	65	65	65	65
10	60	60	60	60	62
15	55	55	55	57	60
20	50	50	51	54	58
25	45	45	47	51	57
30	40	40	43	49	55
35	35	36	40	47	54
40	30	32	37	45	53
45	25	28	35	43	52
50	20	25	33	42	51
55	16	23	31	41	50
60	14	21	30	40	50
65	12	19	29	39	49
≥ 70	11	19	28	38	49

Abbildung 4; Bundesanzeiger, BAnz AT 18.102012 B1

12.4 Kostenkennwertetabelle

Kostenkennwerte für Gebäudeklasse: Geb. Kl. 1.01 (EFH: KG,EG,DG) /Geb. Kl. 1.11 (EFH:EG, OG,DG) [Satteldachbereich mit Hanggeschoss]						
Standartstufe :	3,4					Geb. Kl. 1.01 (EFH: KG,EG,DG) /Geb. Kl. 1.11 (EFH:EG, OG,DG)
Außenwände	1	*	23,00%	*	835,00 €	192,05 €
		*	23,00%	*		0,00 €
Dächer	0,4	*	15,00%	*	835,00 €	50,10 €
	0,6	*	15,00%	*	1.260,00 €	113,40 €
Außentüren u. Fenster	1	*	11,00%	*	835,00 €	91,85 €
		*	11,00%	*		0,00 €
Innenwände	1	*	11,00%	*	835,00 €	91,85 €
		*	11,00%	*		0,00 €
Deckenkonstr. u. Treppen	1	*	11,00%	*	1.005,00 €	110,55 €
		*	11,00%	*		0,00 €
Fußböden	1	*	5,00%	*	835,00 €	41,75 €
		*	5,00%	*		0,00 €
Sanitäreinrichtungen	0,5	*	9,00%	*	1.005,00 €	45,23 €
	0,5	*	9,00%	*	835,00 €	37,58 €
Heizung	0,5	*	9,00%	*	1.005,00 €	45,23 €
	0,5	*	9,00%	*	835,00 €	37,58 €
sonst. tech. Ausstattung	1	*	6,00%	*	835,00 €	50,10 €
		*		*		
ermittelter Kostenkennwert (Summe)			Geb. Kl. 1.01 (EFH: KG,EG,DG) /Geb. Kl. 1.11 (EFH:EG, OG,DG)			907,00 €

1) einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%

Kostenkennwerte für Gebäudeklasse: Geb. Kl. 1.03 (EFH: KG,EG) [Flachdachunterkellert]						
Standardstufe :	3,4					
Außenwände	1	*	23,00%	*	900,00 €	207,00 €
		*	23,00%	*		0,00 €
Dächer	0,4	*	15,00%	*	900,00 €	54,00 €
	0,6	*	15,00%	*	1.360,00 €	122,40 €
Außentüren u. Fenster	1	*	11,00%	*	900,00 €	99,00 €
		*	11,00%	*		0,00 €
Innenwände	1	*	11,00%	*	900,00 €	99,00 €
		*	11,00%	*		0,00 €
Deckenkonstr. u. Treppen	1	*	11,00%	*	1.085,00 €	119,35 €
		*	11,00%	*		0,00 €
Fußböden	1	*	5,00%	*	900,00 €	45,00 €
		*	5,00%	*		0,00 €
Sanitäreinrichtungen	0,5	*	9,00%	*	1.085,00 €	48,83 €
	0,5	*	9,00%	*	900,00 €	40,50 €
Heizung	0,5	*	9,00%	*	1.085,00 €	48,83 €
	0,5	*	9,00%	*	900,00 €	40,50 €
sonst. tech. Ausstattung	1	*	6,00%	*	900,00 €	54,00 €
		*		*		0,00 €
ermittelter Kostenkennwert (Summe)					Geb. Kl. 1.03 (EFH: KG,EG)	978,00 €

1) einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%

Kostenkennwerte für Gebäudeklasse: Geb. Kl. 1.03 (EFH: KG,EG) [Wintergarten]						
Standardstufe :	3,4					
Außenwände	1	*	23,00%	*	1.180,00 €	271,40 €
		*	23,00%	*		0,00 €
Dächer	0,4	*	15,00%	*	1.180,00 €	70,80 €
	0,6	*	15,00%	*	1.775,00 €	159,75 €
Außentüren u. Fenster	1	*	11,00%	*	1.180,00 €	129,80 €
		*	11,00%	*		0,00 €
Innenwände	1	*	11,00%	*	1.180,00 €	129,80 €
		*	11,00%	*		0,00 €
Deckenkonstr. u. Treppen	1	*	11,00%	*	1.420,00 €	156,20 €
		*	11,00%	*		0,00 €
Fußböden	1	*	5,00%	*	1.180,00 €	59,00 €
		*	5,00%	*		0,00 €
Sanitäreinrichtungen	0,5	*	9,00%	*	1.420,00 €	63,90 €
	0,5	*	9,00%	*	1.180,00 €	53,10 €
Heizung	0,5	*	9,00%	*	1.420,00 €	63,90 €
	0,5	*	9,00%	*	1.180,00 €	53,10 €
sonst. tech. Ausstattung	1	*	6,00%	*	1.180,00 €	70,80 €
		*		*		0,00 €
ermittelter Kostenkennwert (Summe)		Geb. Kl. 1.03 (EFH: KG,EG)			1.282,00 €	

1) einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%