

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das Grundstück Gemarkung Sinsheim, Flurstück Nr. **8922**
Egelandstraße in 74889 Sinsheim



Auftraggeber: **Amtsgericht Heidelberg** - Abteilung 50 -
Kurfürsten-Anlage 15, 69115 Heidelberg
AZ: 2 K 71/24

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

Ortsbesichtigung: 12. Februar 2025

Wertermittlungstichtag: **12. Februar 2025**

Qualitätsstichtag: 12. Februar 2025

Grundbuchangaben: Grundbuch von Sinsheim Nr. **31482**, BV 1
Gemarkung Sinsheim, Flurstück Nr. **8922**
Egelandstraße, Gebäude- und Freifläche **691 m²**

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wird zum Stichtag **12.02.2025** ermittelt mit rd.

330.000,00 EUR

(i. W.: Dreihundertdreißigtausend Euro)

Ausfertigung Nr.

Dieses Gutachten besteht aus 15 Seiten. Hierin sind Anlagen mit insgesamt 4 Seiten enthalten.
Das Gutachten wurde in **3 Ausfertigungen** in Papierform + 1 PDF-Datei erstellt.

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2
1. Vorbemerkungen	3
2. Lage-/Grundstücksbeschreibung	5
2.1 Lagebeschreibung	5
2.2 Grundstücksbeschreibung	5
2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung	6
2.4 Erschließungszustand	6
2.5 Rechtliche Gegebenheiten	6
2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte	6
2.5.2 Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte	6
2.5.3 Belastungen	6
2.5.4 Denkmalschutz	7
2.5.5 Planungs- und Bodenordnungsrecht	7
2.5.6 Entwicklungszustand	7
3. Verkehrswertermittlung	8
3.1 Verfahrenswahl mit Begründung	8
3.2 Bodenwertermittlung	8
3.2.1 Bodenrichtwert	8
3.2.2 Bodenwertentwicklung	8
3.2.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	9
4. Verkehrswert	10
5. Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur	11
5.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien	11
5.2 Verwendete Literatur	11

Anlagen

Anlage 1	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	12
Anlage 2	Objektfotos vom 12.02.2025 (6 Aufnahmen)	13
Anlage 3	Bebauungsplan „Sinsheim-Ost“	14
Anlage 4	Bodenrichtwertkarte	15

1. Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Heidelberg , Abt. 50, Kurfürsten-Anlage 15, 69115 Heidelberg
AZ Auftraggeber:	2 K 71/24
Antragstellerin:	siehe gesonderte Anlage
Antragsgegner:	siehe gesonderte Anlage
Bewertungsgegenstand:	Gemarkung Sinsheim, Flurstück Nr. 8922 , 691 m² Gebäude- und Freifläche, Egerlandstraße
Grundbuch:	Grundbuch von Sinsheim Nr. 31482 , BV 1
Ortsbesichtigung:	12. Februar 2025
Wertermittlungsstichtag:	12. Februar 2025
Qualitätsstichtag:	12. Februar 2025
Mieter/Nutzer:	Eigennutzung durch den Antragsgegner
Zubehör gem. §§ 97 + 98 BGB:	nicht vorhanden

Mit Schreiben vom 22.01.2025 wurden alle Verfahrensbeteiligten durch die Unterzeichnerin zum Ortstermin am 12.02.2025 geladen.

Das Grundstück Flst. Nr. 8922, Egerlandstraße in 74889 Sinsheim wurde am **12.02.2025** einer Besichtigung unterzogen. Das Grundstück war nicht zugänglich.

Teilnehmer am Ortstermin siehe gesonderte Anlage.

Bei der Ortsbesichtigung wurden auch die anliegenden Fotos gefertigt.

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

Grundlagen des Gutachtens:

- der der Sachverständigen durch das Amtsgericht Heidelberg mit Beschluss vom 06.12.2024 und Anschreiben vom 15.12.2024 schriftlich erteilte Auftrag
- die von der Sachverständigen am 12.02.2025 durchgeführte Ortsbesichtigung
- die von der Sachverständigen durch Erhebung bei gemeindeeigenen oder städtischen Verzeichnissen erhaltenen Unterlagen bzw. Angaben
- die von der Sachverständigen erhobenen Daten und Unterlagen, insbesondere die Infrastruktur und konjunkturellen Entwicklungen sowie des Mietniveaus im Bewertungsgebiet betreffend
- die von der Sachverständigen durchgeführten Markterhebungen und Marktforschungen, die Nutzungsart des Objektes betreffend
- Grundbuch von Sinsheim Nr. 31482, amtlicher Ausdruck vom 16.09.2024 (ohne Abt. III)
- Bewilligung vom 04.08.2010 zu Abt. II Nr. 1 des Grundbuchs Nr. 31482
- vom Antragsgegner zur Verfügung gestellte Unterlagen: Angaben zu den Abmessungen der Blockhütte und des Unterstandes auf dem Bewertungsgrundstück

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

Auftragsgemäß wird nachfolgend der Verkehrswert zum **Stichtag 12. Februar 2025** ermittelt. Rechtliche Grundlagen der Wertermittlung sind Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der jeweils zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung.

BauGB: § 194 – **Verkehrswert**

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

2. Lage-/Grundstücksbeschreibung

2.1 Lagebeschreibung

Großräumige Lage

Bundesland:	Baden-Württemberg
Regierungsbezirk:	Karlsruhe
Landkreis:	Rhein-Neckar-Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Sinsheim , ca. 37.000 Einwohner
überörtliche Anbindungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Heidelberg (ca. 22 km), Heilbronn (ca. 28 km), <u>Landeshauptstadt:</u> Stuttgart <u>Autobahnen:</u> A 6 Mannheim-Heilbronn, Anschlussstelle Sinsheim, Sinsheim-Süd, Sinsheim-Steinsfurt <u>Bundesstraßen:</u> B 39, B 45, B 292 <u>Bahnhof:</u> Sinsheim (Elsenz) Hbf (ca. 2,0 km) <u>Buslinien</u> <u>Flughafen:</u> Stuttgart

Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	nordöstlicher Stadtbereich, westlich der Egerlandstraße, zwischen Schlesienstraße und Bürgermeister-Schumacher-Straße, Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung, KIGA, Grundschulen, Grund- und Werkrealschulen, mehrere Gymnasien in Sinsheim vorhanden, größere Einkaufsmöglichkeiten und kommunale Einrichtungen in der Stadtmitte in ca. 2,0 km Entfernung, Bushaltestelle fußläufig entfernt; gute, ruhige Wohnlage
Umgebungsbebauung:	Wohnbebauung, überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser, südlich wird das Flst. Nr. 8922 von einem öffentlichen Weg begrenzt
Beeinträchtigungen:	keine erkennbar
Straßenart:	Durchgangsstraße, geringes Verkehrsaufkommen, vorwiegend Anliegerverkehr, Fahrbahn asphaltiert, beidseitig befestigte Gehwege, Straßenbeleuchtung

2.2. Gestalt und Form

Das **691 m²** große Grundstück Flurstück Nr. **8922** ist etwa trapezförmig geschnitten (siehe Lageplan **Anlage 1**). Die mittlere Grundstücksbreite in nordsüdlicher Richtung beträgt ca. 27,00 m, die mittlere Grundstückstiefe in westöstlicher Richtung beträgt ca. 26,00 m. Das Grundstück weist ein leichtes Gefälle in zwei Richtungen, von der Straße aus ansteigend sowie von Süden nach Norden ansteigend auf.

Das Grundstück ist, bis auf eine Blockhütte (eingeschossig, nicht unterkellert, Grundfläche ca. 10,00 m x 3,50 m, Höhe ca. 2,50 m) und einen Holzunterstand (Grundfläche ca. 8,50 m x 2,30 m, Höhe ca. 2,50 m), **unbebaut**. Die beiden Schuppen befinden sich im hinteren, westlichen Grundstücksbereich. Die Grundstücksfläche ist mit Rasen, Büschen sowie Sträuchern bewachsen und mit einem Metallgitterzaun mit Tor eingefriedet.

Belichtung und Besonnung des Grundstücks sind aufgrund der Ausrichtung und der Umgebungsbebauung als gut einzuschätzen.

2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzung bestimmen sich nach dem Bebauungsplan „Sinsheim Ost“, rechtsverbindlich seit 21.09.1976 (siehe hierzu Pkt. 2.5.5).

2.4 Erschließungszustand

Die versorgungstechnische Erschließung des Grundstücks entspricht dem ortsüblichen Standard, d. h. Gas, Elektrizität, Telefon, Wasser und Abwasser sind in der anliegenden Straße verlegt. Strom ist augenscheinlich auf dem Grundstück vorhanden.

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

2.5 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte

Grundbuch von Sinsheim Nr. 31482, Abteilung II, BV 1:

lfd. Nr. 1: **Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserleitungsrecht) für Stadt Sinsheim.**

Bezug: Bewilligung vom 04.08.2010.

Eingetragen am 11.08.2010.

Aus Blatt 27114 hierher mitübertragen (AS 11) am 19.11.2010.

Parallel zur nördlichen Grundstücksgrenze verläuft über die gesamte Tiefe des Flurstücks Nr. 8922 eine Wasserversorgungsleitung nebst Betriebszubehör.

Zitat aus der Bewilligung vom 04.08.2010: „Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet, sich aller Vorkehrungen und Handlungen zu enthalten, durch die der Bestand und die Benutzung der Leitung sowie die weiteren in Abs. 1 bezeichneten Rechte der Stadt Sinsheim erschwert, vereitelt und beeinträchtigt werden und sie verzichten darauf, auf dem Geländestreifen, durch den die Leitung führt, in einer von der Rohrmitte gemessenen Breite von je **1,50 m** Einrichtungen zu treffen, die die Sicherheit der Leitung gefährden, insbesondere Gebäude zu errichten oder Bäume anzupflanzen (Schutzstreifen).“

Die vorgenannte Eintragung wird in diesem Gutachten auftragsgemäß nicht berücksichtigt. Der Verkehrswert wird lastenfrei ermittelt.

lfd. Nr. 2: Die **Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft** ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Heidelberg vom 11.09.2024 (2 K 71/24).

Eingetragen (TBB003/383/2024) am 16.09.2024.

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

2.5.2 Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte

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

2.5.3 Belastungen

Baulasten: Laut Mail-Auskunft des Baurechtsamtes der Stadt Sinsheim vom 10.02.2025 sind für das Bewertungsgrundstück Flurstück Nr. 8922 keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden.

Altlasten: Laut Mail-Auskunft des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt vom 02.04.2025, ist das Bewertungsgrundstück nicht in der Erhebung altlastenrelevanter Flächen aus dem Jahr 2018 und nicht im aktuellen Altlastenkataster verzeichnet. Damit liegt für das Grundstück nach derzeitigem Kenntnisstand kein Altlastenverdacht vor.

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

2.5.4 Denkmalschutz

Denkmalschutz besteht nicht.

2.5.5 Planungs- und Bodenordnungsrecht

Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Sinsheim-Ost“, rechtsverbindlich seit dem 21.09.1976 (vgl. **Anlage 3**). Dieser weist für den Bereich des Bewertungsgrundstücks folgende Nutzungsschablone aus:

WR	=	reines Wohngebiet
II	=	2 Vollgeschosse
0,4	=	Grundflächenzahl 0,4
0,7	=	Geschossflächenzahl 0,7
o	=	offene Bauweise

Baugrenzen festgesetzt

Weitere Vorgaben hinsichtlich der Bebaubarkeit sind in den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes enthalten.

Aufgrund der örtlichen Verhältnisse und der bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten ist davon auszugehen, dass das **Flurstück Nr. 8922** einer baulichen Nutzung zugeführt werden kann. Eine konkrete Beurteilung der möglichen Bebaubarkeit kann nur im Rahmen einer Bauvoranfrage rechtsverbindlich geklärt werden.

Das zu bewertende Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

Nach Mailauskunft des Bauamtes der Stadt Sinsheim sind die beiden Schuppen (Blockhütte, Holzunterstand) auf dem Flurstück Nr. 8922 nicht genehmigt. Sie übersteigen das verfahrensfreie Maß von 40 m³ und bedürfen damit einer Baugenehmigung. Zudem sind die Grenzabstandsvorschriften verletzt worden. Um baurechtskonforme Zustände herzustellen, wäre nach Ansicht des Bauamtes Sinsheim ein Rückbau erforderlich.

Auf telefonische Nachfrage beim Bauamt der Stadt Sinsheim wurde mir mitgeteilt, dass ggf. ein Nebengebäude im Grenzabstand zulässig wäre. Hierbei handelt es sich lediglich um eine unverbindlich erteilte Auskunft. Abschließend kann die Situation ausschließlich über eine Bauvoranfrage rechtsverbindlich abgeklärt werden!

2.5.6 Entwicklungszustand

Die Entwicklungszustände von Grund und Boden sind in § 3 ImmoWertV definiert. Es handelt sich bei dem zu bewertenden Grundstück um erschließungs- und abgabenbeitragsfreies, baureifes Land.

3. Verkehrswertermittlung

3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Vorgaben der Wertermittlungsverordnung ist der Wert unbebauter Grundstücke in der Regel im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 24 Abs. 1 ImmoWertV).

Das Vergleichswertverfahren ermittelt den Wert eines Grundstücks aus **Vergleichspreisen**, die in der Vergangenheit für vergleichbare Objekte bezahlt wurden. Gleichartige Objekte sind solche, die insbesondere nach Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Die Zustandsmerkmale der Vergleichsgrundstücke sollten hinreichend mit dem zu bewertenden Objekt übereinstimmen. Außerdem sollten die Kaufpreise der Vergleichsgrundstücke zu einem dem Wertermittlungstichtag möglichst nahekommendem Zeitpunkt vereinbart worden sein. Die Anwendung dieses Verfahrens setzt voraus, dass eine ausreichende Anzahl an Vergleichspreisen zur Verfügung steht.

Nach Rücksprache mit dem zuständigen Gutachterausschuss Sinsheim beinhaltet die Kaufpreissammlung keine ausreichende Anzahl an Kaufpreisen unbebauter Grundstücke in der Richtwertzone des Bewertungsgrundstücks.

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

3.2 Bodenwertermittlung

3.2.1 Bodenrichtwert

Nach den vom zuständigen Gutachterausschuss Sinsheim zum Stichtag **01.01.2024** herausgegebenen Richtwerten für die Bodenpreise unbebauter, aber bebaubarer Grundstücke sind für die Lage des Bewertungsgrundstücks **480,00 EUR/m²** (Zone 32800014, Sinsheim-Ost) angegeben.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand	=	Baureifes Land
Art der Nutzung	=	Wohnbaufläche
beitragsrechtlicher Zustand	=	beitragsfrei
Tiefe	=	50 m

3.2.2 Bodenwertentwicklung

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

3.2.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Flurstück Nr. **8922** **691 m²** Gebäude- und Freifläche

Nach den vorhandenen Gegebenheiten, nach Lage und Beschaffenheit des Grundstücks, Größe und Zuschnitt, nach seinem Erschließungszustand, der möglichen Bebauung und Nutzung wird für das Bewertungsgrundstück ein Bodenwert von **480,00 EUR/m²** als angemessen in Ansatz gebracht.

$$691 \text{ m}^2 \quad \times \quad 480,00 \text{ EUR/m}^2 \quad = \quad 331.680 \text{ EUR}$$

Bodenwert Flurstück Nr. 8922 rd. **332.000 EUR**

Das Grundstück ist mit baulichen Anlagen versehen (Blockhütte, Holzunterstand), die aus baulichen Gründen ggf. vollständig, mindestens jedoch teilweise abzureißen sind (vgl. Pkt. 2.5.5).

Auf den Ansatz von Abbruchkosten wird verzichtet, da die Grundstücksmarktsituation in diesem Teilmarkt durch eine erhöhte Nachfrage bei geringem Angebot geprägt ist und aus Sicht der Marktteilnehmer die relativ geringen Kosten für den Abriss der baulichen Anlagen erfahrungsgemäß als kaum wertbeeinflussend beurteilt werden.

4. Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes werden am Wertermittlungstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am **Vergleichswert** orientieren.

Der spezifische Bodenwert für das **Flurstück Nr. 8922** wurde anhand von Vergleichswerten = Bodenrichtwerten mit rd. **332.000,00 EUR** ermittelt.

Zusammenfassend schätzt die Unterzeichnerin den **Verkehrswert** für das Grundstück **Flurstück Nr. 8922, Egerlandstraße, 74889 Sinsheim** entsprechend den vorangegangenen Ausführungen zum Wertermittlungstichtag **12.02.2025** gerundet auf:

330.000,00 EUR

(i. W.: Dreihundertdreißigtausend Euro)

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

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

Mannheim, 2. April 2025

Dipl.-Ing. (FH) Angelika Richter

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

5. Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur

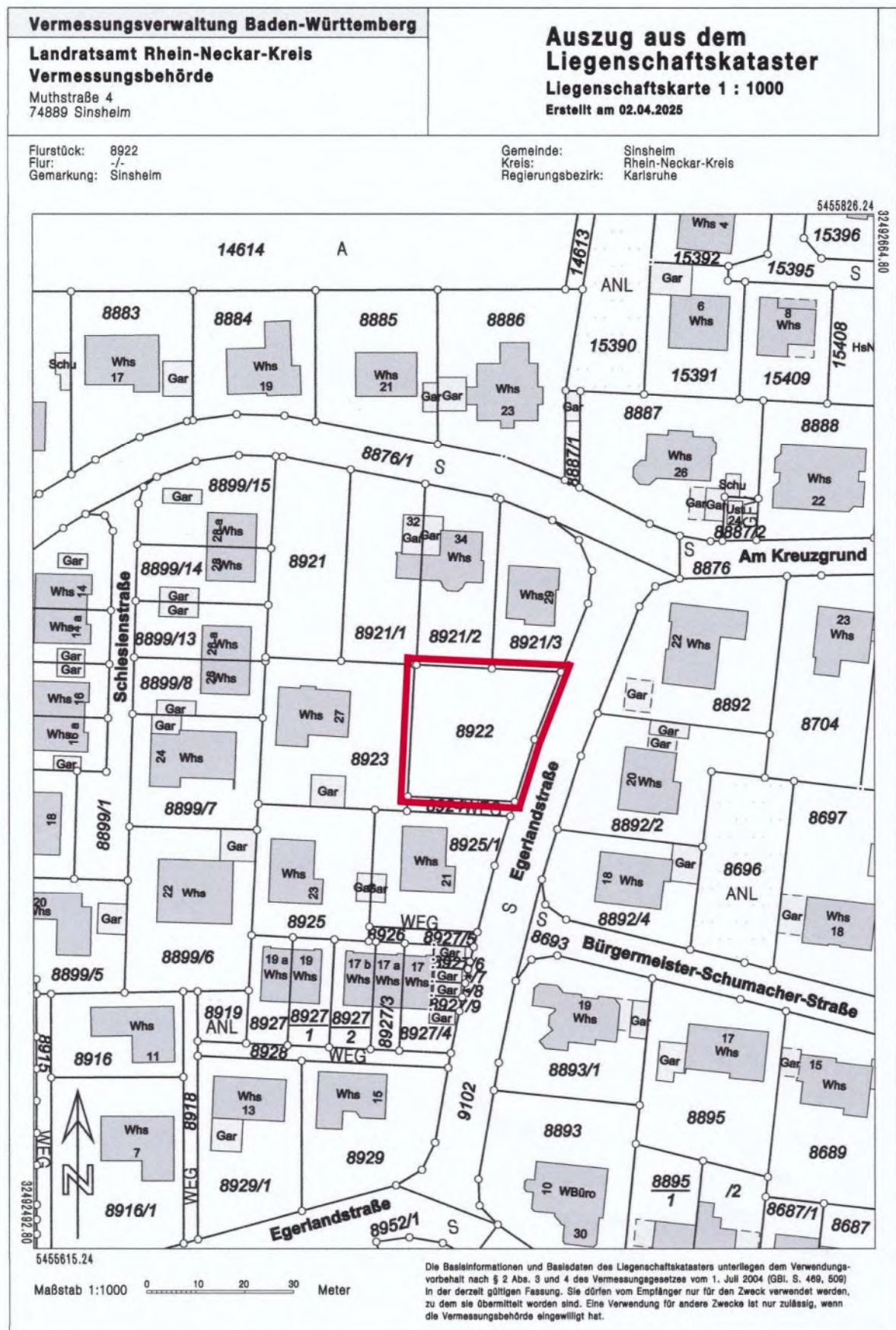
5.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien

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

5.2 Verwendete Literatur

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

ANLAGE 1: AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER (ohne Maßstab)



ANLAGE 2: OBJEKTFOTOS



Straßenansicht Flurstück Nr. 8922



Vorderansicht Blockhütte



Holzunterstand und Blockhütte



Holzunterstand und Blockhütte

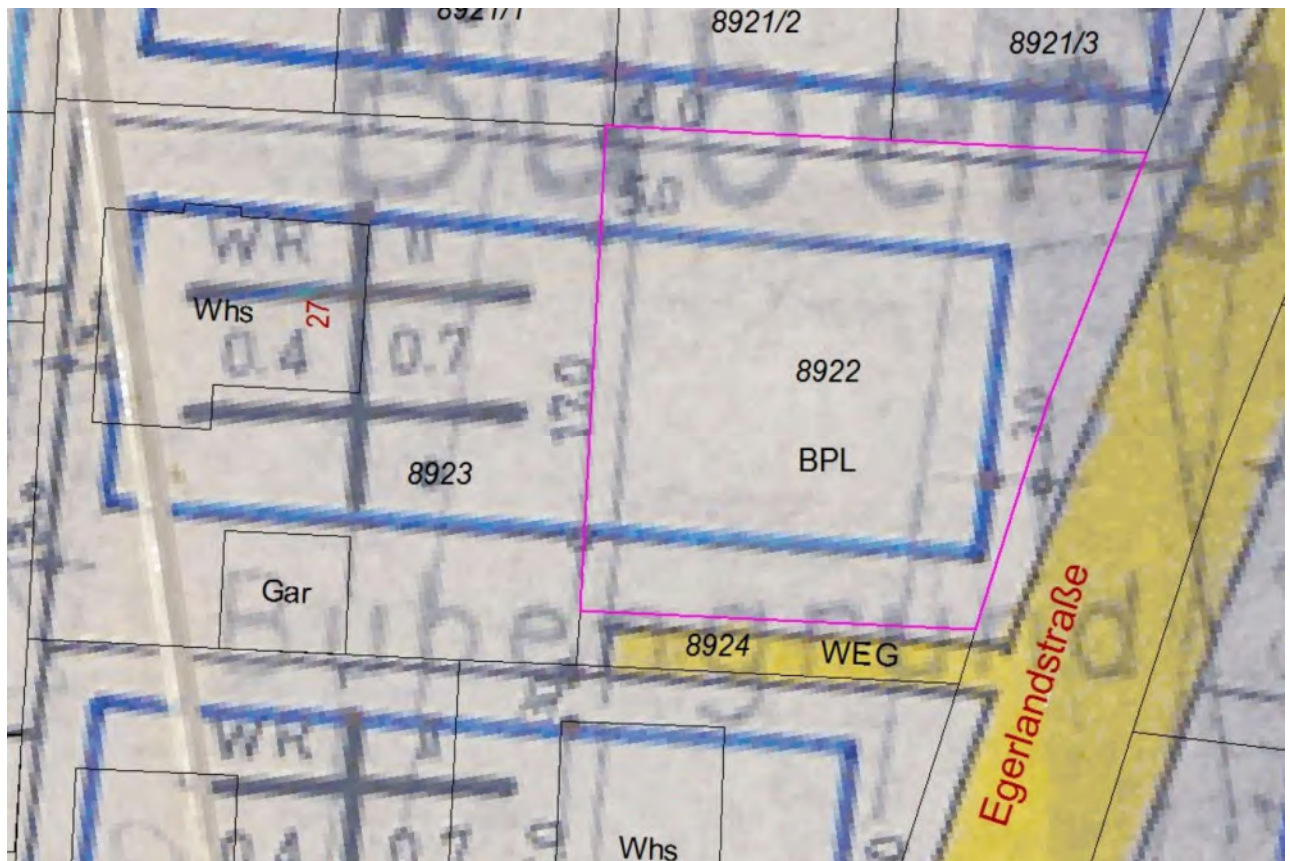


Blick in die Egerlandstraße in nördlichen Richtung



Blick in die Egerlandstraße in südliche Richtung

ANLAGE 3: BEBAUUNGSPLAN „Sinsheim-Ost“



ANLAGE 4: BODENRICHTWERTKARTE

Auszug aus dem
Bodenrichtwertinformationssystem
Baden-Württemberg



Gutachterausschuss Sinsheim
Wilhelmstraße 14-18, 74889 Sinsheim
Tel.: 07261 404-886

Ausgabe aus BORIS-BW, Stichtag 01.01.2024

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



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