

# GUTACHTEN

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



**Verkehrswert des 150/1.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Neusatzstraße 4 (Flst. 6915), 74889 Sinsheim (Eschelbach), verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Nr. 3 bezeichneten Wohneinheit im Erdgeschoss und dem Sondernutzungsrecht an der im Sondernutzungsplan orange schraffierten Gartenfläche, dem Eingangspodest und einer Stellplatzfläche, zum Wertermittlungsstichtag 04.12.2025:**

## 118.000 Euro

**Eine Außen- und Innenbesichtigung war nur stark eingeschränkt möglich!**

Auftraggeber: Amtsgericht Heidelberg, Vollstreckungsgericht  
Kurfürsten-Anlage 15, 69115 Heidelberg

Aktenzeichen des Gerichts: 3 K 20/25

Wertermittlungsstichtag: 04.12.2025

Qualitätsstichtag: 04.12.2025

Erstellt am: 23.01.2026

Gutachter/in: Michael Wanitschke  
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten sowie für Beleihungswertermittlung – zertifizierter Gutachter (LS) DIA-Zert), Recognised European Valuer (REV) TEGoVA

Justiz Heidelberg  
11. Feb. 2026  
Eingang 7

Dieses Gutachten umfasst 104 Seiten, bestehend aus Deckblatt, Zusammenstellung der Ergebnisse, Inhaltsverzeichnis, Abkürzungsverzeichnis, Gutachtentext, Verzeichnis der Rechtsgrundlagen und Literatur- und Anlagenverzeichnis sowie 19 Anlagen. Es wurde in dreifacher Ausfertigung erstellt und gebunden. Zusätzlich hat das Gericht das Gutachten als PDF-Datei erhalten.

## ZUSAMMENSTELLUNG DER ERGEBNISSE

<b>Wertbestimmendes Verfahren</b>	Vergleichswertverfahren
<b>Wertermittlungstichtag</b>	04.12.2025
<b>Qualitätstichtag</b>	04.12.2025
<b>Objektbesichtigung am</b>	04.12.2025
<b>Erstellungsdatum Gutachten</b>	23.01.2026
<b>Verkehrswert</b>	118.000 €
<b>Kennzahlen*</b>	
	839 m <sup>2</sup> Grundstücksgröße
	59 m <sup>2</sup> Wohnfläche
	2.241 €/m <sup>2</sup> Wohnflächenpreis/m <sup>2</sup> (einschließlich Außen-Stellplatz, aber vor Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale)
	7.000 € Preis PKW-Stellplatz im Freien
	132.198 € Vorläufiger Vergleichswert
	80 Jahre Gesamtnutzungsdauer
	36 Jahre Wirtschaftliche Restnutzungsdauer
	-9.350 € Objektspezifische Grundstücksmerkmale

\*Kennzahlen in Bezug auf den vorläufigen, marktangepassten Verfahrenswert vor Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
ZUSAMMENSTELLUNG DER ERGEBNISSE	2
INHALTSVERZEICHNIS	3
ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	5
1. Angaben zum Auftrag	6
2. Lagebeschreibung	9
2.1. Makrolage	9
2.2. Wirtschaftliche Kennzahlen	12
2.3. Bevölkerung und demografische Entwicklung	13
2.4. Beschreibung der Mikrolage	14
3. Rechtliche Gegebenheiten	15
3.1. Grundbuch	15
3.2. Teilung nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG)	15
3.3. Bauplanungsrecht	18
3.4. Bauordnungsrecht	20
3.5. Miet- und Nutzungsverhältnisse	20
4. Beschreibung des Grundstücks	21
4.1. Grundstücksmerkmale	21
4.2. Grundstückskennzahlen	22
4.3. Erschließungszustand	23
4.4. Umwelteinwirkungen und Bodenbeschaffenheit	23
5. Beschreibung der baulichen Anlagen	24
5.1. Gebäudekonzeption und Baujahr	24
5.2. Beschreibung des Wohn- und Geschäftshauses	25
5.3. Nebengebäude und Außenanlagen	29
5.4. Flächen, Geschosshöhen	31
5.5. Barrierefreiheit	33
5.6. Energetische Eigenschaften	33
5.7. Betriebs- und Bewirtschaftungskosten	35
5.8. Fertigbauweise	37
5.9. Baumängel und Bauschäden	37
5.10. Wirtschaftliche Folgenutzung, Drittverwendung	39
6. Zusammenstellung wertrelevanter Daten	39
7. Grundstücks- und Immobilienmarkt	40
7.1. Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland	40
7.2. Verband deutscher Pfandbriefbanken	43
7.3. Metaanalyse der Fahrländer AG	43
7.4. Regionaler Immobilienmarkt	44
8. Ermittlung des Verkehrswerts	45
8.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	45
8.2. Datengrundlage für das Vergleichswertverfahren	47
8.3. Anpassung der Kaufzeitpunkte	48
8.4. Anpassung an weitere wertbestimmende Merkmale	50
8.5. Ergebnis zu den Anpassungen	54
8.6. Prüfung der Genauigkeit des Mittelwerts und Ausreißer	55
8.7. Plausibilisierung durch den Immobilienmarktbericht	57
8.8. Wert des Sondernutzungsrechts am Stellplatz	58

8.9.	Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	58
8.10.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	58
8.11.	Vergleichswert	59
9.	Verkehrswert des Bewertungsobjekts	59
10.	Weitere Feststellungen zu Fragen aus dem Beschluss des Amtsgerichts	60
	VERZEICHNIS DER RECHTSGRUNDLAGEN	61
	LITERATURVERZEICHNIS	62
	ANLAGENVERZEICHNIS	63

## ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

a.a.O.	am angegebenen Ort	inkl.	inklusive
Abb.	Abbildung	insbes.	insbesondere
Abs.	Absatz	i.S.d.	im Sinne des
Abt.	Abteilung	i.V.m.	in Verbindung mit
Anl.	Anlage	i.W.	im Wesentlichen
Anm.	Anmerkung	KG	Kellergeschoss
AO	Abgabenordnung	LBO-BW	Landesbauordnung Baden-Württemberg
BauGB	Baugesetzbuch	lfd.	laufende
BauNVO	Baunutzungsverordnung	lfdm.	laufende Meter
BelWertV	Beleihungswertermittlungsverordnung	LSZ	Liegenschaftszinssatz
BetrKostV	Betriebskostenverordnung	lt.	laut
BewG	Bewertungsgesetz	m <sup>2</sup>	Quadratmeter
BFH	Bundesfinanzhof	m <sup>3</sup>	Kubikmeter
BGF	Bruttogrundfläche	m.A.n.	meiner Auffassung nach
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch	max.	maximal
BGH	Bundesgerichtshof	MEA	Miteigentumsanteil
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	min.	minimal
BoW	Bodenwert	mtl.	monatlich
bspw.	beispielsweise	Nfl.	Nutzfläche
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht	NHK	Normalherstellungskosten
BWK	Bewirtschaftungskosten	Nr.	Nummer
bzw.	beziehungsweise	o	offene Bauweise
ca.	circa	o.A.	ohne Angaben
DG	Dachgeschoss	öff.	öffentlich
ebf	erschließungsbeitragsfrei	OG	Obergeschoss
EG	Erdgeschoss	o.g.	oben genannten
einschl.	einschließlich	p.a.	für das Jahr gerechnet (per annum)
ErbauRG	Erbbaurechtsgesetz	PKW	Personenkraftwagen
ErbSt	Erbschaft- und Schenkungsteuergesetz	rd.	rund
ESTG	Einkommensteuergesetz	Rn.	Randnummer
ETW	Eigentumswohnung	RND	Restnutzungsdauer
evtl.	eventuell	RoE	Rohertrag
ff.	ferner folgende	S.	Seite
FlstNr.	Flurstücknummer	sog.	so genannte
FNP	Flächennutzungsplan	SP	Stellplatz
g	geschlossene Bauweise	TE	Teilungserklärung
gB	geschlossene Bauweise	tlw.	Teilweise
GB	Grundbuch	u.a.	unter anderem
GBO	Grundbuchordnung	UG	Untergeschoss
GE	Gewerbebeeinträchtigung	u.U.	unter Umständen
gem.	gemäß	v.a.	Vor allem
GF	Geschossfläche	vgl.	vergleiche
GFZ	Geschossflächenzahl	v.H.	vom Hundertsatz
GND	Gesamtnutzungsdauer	Wfl.	Wohnfläche
grds.	grundsätzlich	WE	Wohneinheit
GR	Grundfläche	WEG	Wohnungseigentumsgesetz
GRZ	Grundflächenzahl	WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
i.d.F.	in der Fassung	z.B.	zum Beispiel
i.d.R.	in der Regel	Ziff.	Ziffer
i.M.	im Maßstab	z.T.	zum Teil
Immo-WertV	Immobilienwertermittlungsverordnung	ZVG	Zwangsversteigerungsgesetz

## 1. Angaben zum Auftrag

### Auftrag

Am 15.08.2025 wurde mir vom **Amtsgericht Heidelberg, Vollstreckungsgericht, Kurfürsten-Anlage 15, 69115 Heidelberg**, der schriftliche Auftrag erteilt, im Rahmen eines **Zwangsversteigerungsverfahrens** den Verkehrswert einer **Eigentumswohnung** zu ermitteln (**Aktenzeichen: 3 K 20/25**). In § 194 BauGB ist der **Verkehrswert** wie folgt definiert:

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

### Gegenstand der Wertermittlung

Bei dem Bewertungsgegenstand handelt es sich um die **Eigentumswohnung Nr. 3 im Erdgeschoss des Dreifamilienhauses in 74889 Sinsheim (Eschelbach), Neusatzstraße 4 (Flst. Nr. 6915)**. Dieser Eigentumswohnung sind **Sondernutzungsrechte an einer Garten- und einer Stellplatzfläche sowie dem Eingangspodest** zugeordnet.<sup>1</sup>

### Grundbuch von Eschelbach, Blatt 28128 (Bestandsverzeichnis)

<b>Nr. 1</b>	<b>Eigentum:</b>	<b>150/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück</b> Gemarkung Eschelbach, Flst. Nr. 6915, verbunden mit dem <b>Sondereigentum an der mit Nr. 3 bezeichneten Wohneinheit im Erdgeschoss</b> <sup>2</sup>
	<b>Flurstück:</b>	6915; Gebäude- und Freifläche
	<b>Größe:</b>	839 m <sup>2</sup>

### Stichtage

**Wertermittlungsstichtag** nach § 2 Abs. 4 ImmoWertV ist der **04.12.2025**. Es werden die an diesem Tag geltenden üblichen **Wert- und Preisverhältnisse** zugrunde gelegt. **Qualitätsstichtag** gemäß § 2 Abs. 5 ImmoWertV ist ebenfalls der **04.12.2025**, d.h. es wird der **Grundstücks- und Gebäudezustand** zugrunde gelegt, wie er sich an diesem Tag darstellt bzw. darstellte.

### Ortstermin

Die **Verfahrensbeteiligten**, teilweise vertreten durch Prozessbevollmächtigte, wurden am **22.08.2025** angeschrieben und um **Überlassung verschiedener Objektunterlagen** zum Bewertungsgegenstand gebeten. Daraufhin wurde ich vom Prozessbevollmächtigten der Gläubigerin an die tätige **WEG-Verwalterin** verwiesen, die im Anschluss ein Konvolut an Unterlagen zur Verfügung gestellt hat. Wegen **Zutrittsmöglichkeiten zum Bewertungsgegenstand** hat mir die WEG-Verwaltung einen **Kontakt zum Mieter** hergestellt. Seitens des Schuldners erfolgte keine Antwort. Nach **Einholung weiterer Auskünfte bei verschiedenen Behörden** wurden die Verfahrensbeteiligten am 19.11.2025 per Einwurf-Einschreiben zu einem gemeinsamen **Ortstermin** für den 04.12.2025 um 15 Uhr eingeladen. Zu dem Ortstermin am **Donnerstag, 04.12.2025, in der Zeit von 15.00 bis 15.30 Uhr**, erschien von den Beteiligten niemand. Das Grundstück und das Gebäude konnten **auf der Straßenseite von außen** besichtigt werden. Die hinteren Giebelseiten und die Gebäuderückseite sind **von der Straße aus nicht einsehbar**; sie sind als Sondernutzungsrecht anderen Wohnungen zugeordnet und aufgrund des hängigen Geländes auch nicht aus der Entfernung sichtbar. Der **Mieter gewährte Einblick in die Wohnung, erlaubte aber nicht die Veröffentlichung von Bildern** aus dem Bereich seiner Wohnung im Gutachten. Aufgrund der Wohnungsmöblierung und den in der Wohnung eingestellten Gegenständen war die **Ausstattung nur in groben Zügen erkennbar**. Das Schlafzimmer und der Abstellraum der Wohnung wurden nicht besichtigt. Auch waren die **übrigen Sondereigentume** und die **Gemeinschaftsflächen einschließlich der Haustechnik nicht zugänglich**. Auch der **WEG-Verwalter** konnte am Termin nicht teilnehmen.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Vgl. Anlage 1, Änderung des Bestandsverzeichnisses, eingetragen am 29.10.2010.

<sup>2</sup> Vgl. Anlage 1, Änderung des Bestandsverzeichnisses, eingetragen am 26.09.2010.

<sup>3</sup> Vgl. E-Mail des WEG-Verwalters vom 26.11.2025.

Für die **nicht zugänglich gemachten Bereiche** der Aufbauten wird unterstellt, dass der bei der Außenbesichtigung gewonnene Eindruck auf diese übertragbar ist und dort keine Mängel bestehen. **Das Gutachten wird insoweit weitgehend nach dem äußeren Anschein erstellt.**

Eine **Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel** an nicht zugänglichen Bauteilen sowie für sonstige bei der Besichtigung nicht festgestellte Grundstücksgegebenheiten wird ausgeschlossen. Bei dem Ortstermin wurden, soweit nicht gesondert angegeben, **keine Maßprüfungen, Baustoffprüfungen, Bauprüfungen, Bodenuntersuchungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen** durchgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch **Augenscheinnahme, d.h. eine rein visuelle Untersuchung**. Üblicherweise werden die zu den baulichen Anlagen gehörenden **technischen Einrichtungen** (wie z.B. Heizungsanlagen, Sanitäreinrichtungen und Elektroinstallationen) mitbewertet. **Besondere Einrichtungen**, soweit nicht gesondert aufgeführt, wurden nicht festgestellt.

## Rechtsgrundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit des vorliegenden Gutachtens finden sich in den im **Verzeichnis der Rechtsgrundlagen** aufgeführten Normen.

Mit dem Inkrafttreten der **Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)** wurde die ImmoWertV 2010 aufgehoben (§ 54 ImmoWertV). Für die Übergangszeit bis zum **31.12.2024** konnten gemäß § 53 ImmoWertV 2021 die Regelungen zur Gesamtdauer abweichend von § 12 Abs. 5 Satz 1 und Anlage 1 festgelegt und die Restnutzungsdauer abweichend von § 12 Abs. 5 Satz 1 und Anlage 2 ermittelt werden. Die **Übergangsfrist** ist inzwischen **abgelaufen**.

Der **Verordnungsgeber** hat bis zum Wertermittlungsstichtag keine neuen, nach Maßgabe der ImmoWertV 2021 abgeleiteten Datengrundlagen für die Bodenwertermittlung bereitgestellt (z. B. modellkonforme Ableitungen von Bodenrichtwerten, Liegenschaftszinssätzen, Normalherstellungskosten (NHK), Sachwertfaktoren, Standardstufen, Gesamt- und Restnutzungsdauerkurven, modellkonforme Umrechnungsparameter oder Bewirtschaftungsansätze). Seit dem 01.01.2025 besteht ein **vom Verordnungsgeber verursachtes Regelungs- und Datenvakuum** für wesentliche Parameter der normierten Wertermittlungsverfahren, das deren stringente Anwendung faktisch unmöglich macht. Zur Wahrung der Bewertbarkeit und der erforderlichen Modellkonsistenz erfolgt die Wertermittlung daher weiterhin auf Basis **bislang publizierter Daten der Gutachterausschüsse**, da keine gesetzeskonformen Neudaten vorliegen. Dies ist **nicht das Ergebnis einer Ermessensentscheidung**, sondern zwangsläufige Folge der **unterlassenen Bereitstellung neuer Bewertungsgrundlagen durch den Verordnungsgeber**.

## Arbeitsgrundlagen

Vom **Amtsgericht Heidelberg** wurde mir ein **amtlicher Ausdruck des Wohnungsgrundbuchs** überlassen.<sup>4</sup> Anlässlich des Ortstermins erhielt ich vom **Mieter** Kopien von **Auszügen aus seinem Mietvertrag**.<sup>5</sup>

Die **Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz** hat folgende Dokumente zur zu bewertenden Immobilie vorgelegt:

- **Teilungserklärung vom 28.11.2002**, UR-Nr. 3008/2002 des Notars Klaus Hoffmann, Sinsheim, nebst Abgeschlossenheitsbescheinigung der Baurechtsabteilung bei der Stadt Sinsheim, vom 21.11.2002.<sup>6</sup>
- **Bewilligung vom 11.04.2006**, UR Nr. 147/2006 des Notars Friedrich Schwarz, Darmstadt.<sup>7</sup>
- **Bewilligung vom 14.10.2010**, UR Nr. J 601/2010 des Notars Karlhermann Jung, Neckarsteinach.<sup>8</sup>
- **Wohnflächenberechnung vom 19.11.2002**, erstellt durch den Architekten Gerhard Rieser.<sup>9</sup>
- **Lageplan mit eingezeichnetem Stellplatz Nr. 2**, vom 19.02.2022.<sup>10</sup>

<sup>4</sup> Datum des Abrufs: 30.05.2025.

<sup>5</sup> bestehend aus 3 Seiten: Rubrum, Mietsache (§ 1), Mietzeit (§ 2), Miete (§ 3) – hier aber nur Absatz 1 mit Angaben zur Nettokaltmiete, Seite mit Unterschriften der Mietvertragsparteien.

<sup>6</sup> Nach dieser Teilungserklärung wurden zwei Sondereigentume gebildet.

<sup>7</sup> Die Bewilligung betrifft die Aufteilung des Wohnungseigentums Nr. 1 in zwei selbstständige Sondereigentumseinheiten.

<sup>8</sup> In der Urkunde werden insbesondere verschiedene Sondernutzungsrechte bestellt.

<sup>9</sup> mit handschriftlichen Beschriftungen zu den einzelnen Wohneinheiten, als Auszug aus einem Gutachten für das Amtsgericht Heidelberg, vermutlich aus dem Jahr 2004.

<sup>10</sup> erstellt durch den Architekten Gerhard Rieser, als Auszug aus einem Gutachten für das Amtsgericht Heidelberg, vermutlich aus 2004.

- **Baupläne** des Architekten Gerhard Rieser vom 19.11.2002: Lageplan, Grundrisse UG, EG und DG, Ansichten und Schnitte, mit nachträglichen Eintragungen zu Sondereigentumen und Sondernutzungsrechten.
- **Bedarfsorientierter Energieausweis vom 11.08.2022, 11 gültig bis 10.08.2032.**
- **Bescheinigung** der Schornsteinfegermeisterin zur Überprüfung nach § 1 der Kehr- und Überprüfungsordnung (KÜO), ausgestellt am 19.08.2025, mit Angaben zur Heizung.
- **Beschluss-Sammlung, Zeitraum: 01.01.2020 bis 31.12.2025.**
- **Beschluss-Protokolle zu den Eigentümerversammlungen vom 16.05.2022, 07.10.2024 und 24.02.2025.<sup>12</sup>**
- **Jahresabrechnung 2021** nebst Darstellung der Entwicklung der Rücklagen und Bescheinigung nach § 35a EstG, aufgestellt durch die \_\_\_\_\_, vom 20.04.2022.
- **Jahresabrechnung 2022** nebst Darstellung der Entwicklung der Instandhaltungsrückstellung, aufgestellt durch dieselbe Verwaltung am 11.04.2023.
- **Jahresabrechnung 2024**, aufgestellt durch dieselbe Verwaltung am 27.01.2025.
- **Wirtschaftsplan 31.12.2025**, aufgestellt am 27.01.2025 durch die \_\_\_\_\_

Weitere Arbeitsunterlagen wurden durch den **Sachverständigen** beschafft, u.a.

- **Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis.<sup>13</sup>**
- **Auszüge aus verschiedenen Baugenehmigungsakten** zum Bewertungsgrundstück<sup>14</sup> (einzeln aufgeführt unter Ziffer 3.4 des Gutachtens), gefertigt anlässlich eines Termins beim Baurechtsamt der Stadt Sinsheim.
- **Informationen** zum Bauplanungs-/Bauordnungsrecht, zum Grundstücks- und Gebäudebestand, Auskünfte aus öffentlichen Registern, statistische Daten und Grundstücksmarktdaten.

**Die Veröffentlichung von Fotografien aus dem Bereich der Wohnung Nr. 3 wurde nicht gestattet.**

### Leistungsabgrenzung

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

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

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

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

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

<sup>11</sup> ausgestellt durch \_\_\_\_\_ (Energieausweis48 GmbH, Köln).

<sup>12</sup> jeweils erstellt durch \_\_\_\_\_ am 16.05.2022 (für 2022), 07.10.2024 (für 2024) und 24.02.2025 (für 2025).

<sup>13</sup> Vgl. E-Mail der Baurechtsabteilung der Stadt Sinsheim vom 25.08.2025.

<sup>14</sup> aus den Jahren 1975, 2002, 2006 und 2010.

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

Eine **Überprüfung der Flächenangaben** in textlichen oder zeichnerischen Objektunterlagen (Lagepläne, Schnittzeichnungen, Grundrissen usw.) erfolgte auftragsgemäß nicht. Die im Gutachten angegebenen Flächen sind für die Zwecke einer Wertermittlung hinreichend genau und nur daraufhin überprüft worden. Eine darüber hinausgehende Gewähr wird nicht übernommen.

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

### Gutachtenverwendung und Haftungsausschluss

Dieses Gutachten ist **urheberrechtlich geschützt**.<sup>15</sup> Es ist **nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck** bestimmt. Eine Vervielfältigung, auch auszugsweise, oder die Verwertung durch Dritte sowie die Verwendung des Gutachtens zu anderen als in der Veranlagung angegebenen Zwecken ist nicht gestattet.

Ein Verkehrswertgutachten stellt eine **Einschätzung** des zum Zeitpunkt der Wertermittlung auf dem Grundstücksmarkt erzielbaren Preises dar. Dieser unterliegt Bandbreiten, z.B. wenn der Verwertungszeitpunkt und der Qualitätsstichtag oder Beurteilungen über die Objektverhältnisse differieren. **Haftungs- und Gewährleistungsansprüche** aus der Leistungsabgrenzung bleiben ausgeschlossen. Rechte können ausschließlich zwischen dem Auftraggeber und dem Unterzeichner geltend gemacht werden.

## 2. Lagebeschreibung

### 2.1. Makrolage

#### Stadt Sinsheim

Die **Große Kreisstadt Sinsheim** liegt im Rhein-Neckar-Kreis im Bundesland Baden-Württemberg und bildet ein wichtiges Mittelzentrum innerhalb der **Metropolregion Rhein-Neckar**. Mit einer **Gemarkungsfläche von rund 127 km<sup>2</sup>** und etwa **37.173 Einwohnern** (Stand: 31.12.2024)<sup>16</sup> (einschließlich der eingemeindeten Stadtteile) zählt Sinsheim zu den größeren Kommunen im südöstlichen Kreisgebiet. Verwaltungsmäßig ist die Stadt ein **eigenständiger Verwaltungsträger** und nimmt als **Mittelzentrum Versorgungs- und Dienstleistungsfunktionen** für das Umland wahr.

Sinsheim liegt verkehrsgünstig im **südöstlichen Teil der Metropolregion**, rund **30 km südöstlich von Heidelberg** und etwa **25 km nordwestlich von Heilbronn**. Die Stadt befindet sich im landschaftlich geprägten **Hügelland des Kraichgaus**, das durch sanfte Höhenzüge, weitläufige Ackerflächen und zahlreiche Seitentäler strukturiert wird. Das Sinsheimer Stadtgebiet umfasst sowohl das dicht bebaute **Kernstadtareal entlang der Elsenz** als auch eine **Vielzahl ländlicher Ortsteile** mit teilweise ausgeprägtem Dorfcharakter. **Höhenlagen** reichen von etwa 135 m bis über 300 m über NN, wodurch die **Topografie regionaltypisch bewegt** ist.

**Historisch** entwickelte sich Sinsheim aus einer alten Siedlungs- und Handelslage im Elsenztal, deren Bedeutung durch die **Lage an regionalen Durchgangswegen** begünstigt wurde. Die Kernstadt erhielt im **Mittelalter städtische Rechte** und fungierte früh als lokales Zentrum für Handwerk, Handel und Landwirtschaft. Einen deutlichen **Entwicklungsschub** erfuhr Sinsheim im 19. und 20. Jahrhundert durch die **Industrialisierung**, den **Bau der Elsenztalbahn** sowie später durch die verkehrlich bedeutsame **Erschließung über die Autobahn A 6**, die bis heute einen wesentlichen Standortfaktor darstellt. Die **Eingemeindungen der 1970er Jahre** führten zu einer deutlichen räumlichen und demografischen Ausweitung.

<sup>15</sup> § 2 Urheberrechtsgesetz (UrhG).

<sup>16</sup> Vgl. Stadt Sinsheim: Bevölkerungsstatistik der Stadt Sinsheim, Abruf vom 14.01.2026 unter <https://www.sinsheim.de/stadt-info/stadt-info/statistik>.



Die **Wirtschaftsstruktur** Sinsheims ist **breit und mittelständisch** geprägt. Die Stadt verfügt über ein vielfältiges Spektrum an Arbeitsplätzen in Industrie, Handwerk, produzierendem Gewerbe, Logistik, Einzelhandel, Gesundheitswesen, Bildung und öffentlichen Einrichtungen. **Bedeutende Beschäftigungsfelder** bestehen u. a. in der **metallverarbeitenden Industrie**, dem **Maschinenbau**, der **Fahrzeugtechnik**, der **Kunststoffverarbeitung** sowie in technologieorientierten mittelständischen Betrieben. Ergänzt wird dies durch **großflächige Einzelhandelsangebote**, **regionale Versorgungseinrichtungen** und die **touristisch bedeutenden Attraktionen wie das Auto- und Technikmuseum, die Thermen & Badewelt sowie die PreZero-Arena (TSG Hoffenheim)**.

Charakteristisch für Sinsheim ist die **Funktion als Mittelzentrum** mit ausgeprägter Versorgungs-, Bildungs- und Dienstleistungsinfrastruktur, die **weit über das eigene Stadtgebiet hinaus für das Umland relevant** ist. Die Stadt weist eine **robuste Wirtschaftskraft** auf, die sich aus einem Mix aus produzierendem Gewerbe, Handel, Dienstleistungen und dynamischem Tourismus speist. Gleichzeitig bleibt Sinsheim aufgrund seiner **verkehrlichen Lage** und der **Nähe zu größeren Arbeitsmärkten (Heidelberg, Mannheim, Heilbronn)** ein **bedeutender Wohn- und Pendlerstandort** innerhalb des Kraichgaus.

Die **lokale Arbeitsmarktstruktur** ermöglicht ein überdurchschnittlich breites Angebot an qualifizierten und nicht-qualifizierten Beschäftigungsmöglichkeiten, wobei **mittelständische Unternehmen und Handwerksbetriebe** eine wichtige Rolle spielen. Die Stadt verfügt über ein etabliertes **Schul- und Bildungsangebot**, moderne **medizinische Versorgungseinrichtungen** und ein umfangreich ausgebauten **Freizeit- und Sportangebot**. Gewerbliche **Entwicklungsschwerpunkte** konzentrieren sich auf die **verkehrsnahen Lagen entlang der A 6** und an den **größeren Ausfallstraßen**, während die **Ortsteile überwiegend durch wohn- und landwirtschaftlich geprägte Strukturen** bestimmt sind.

### Stadtteil Eschelbach

Der **Stadtteil Eschelbach** liegt im **westlichen Bereich des Stadtgebiets** der Großen Kreisstadt Sinsheim und zählt zu den **überwiegend ländlich geprägten Ortsteilen** im Kraichgauer Hügelland. Mit **2.297 Einwohnern** gehört Eschelbach zu den mittelgroßen Sinsheimer Teilorten und nimmt im gesamtstädtischen Gefüge die Funktion eines **vorwiegend wohnorientierten, dörflich strukturierten Wohnstandorts** ein. Verwaltungsmäßig ist Eschelbach in die **zentrale Verwaltungsorganisation** der Stadt Sinsheim eingebunden und profitiert von deren Infrastruktur- und Versorgungsangeboten.

**Geografisch** befindet sich Eschelbach etwa **6 km westlich der Sinsheimer Kernstadt** und ist eingebettet in ein landwirtschaftlich geprägtes, **leicht reliefiertes Landschaftsbild**. Die **Tallage entlang des namensgebenden Eschelbachs** und das umgebende Hügelland mit Höhenlagen zwischen ca. **160 m und 300 m über NN** prägen das Orts- und Landschaftsbild. Die Lage im typischen Kraichgau-Übergangsbereich zwischen offenen Äckern, Wiesenflächen und kleineren Waldgebieten verleiht dem Stadtteil einen **naturnahen Charakter**.

**Historisch** entwickelte sich Eschelbach aus einem **landwirtschaftlich geprägten Dorf**, dessen gewachsene Siedlungsstruktur trotz der Eingliederung in die Stadt Sinsheim weitgehend erhalten geblieben ist. Die **Bebauung ist vorwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser, Hofstellen sowie locker bebaute Wohnlagen** geprägt. Die **bauliche Verdichtung** ist insgesamt gering. Im **östlichen Bereich des Stadtteils** ist ein **funktionaler Übergangsraum zwischen Wohn- und gewerblichen Nutzungen** ausgebildet. Gewerbliche Nutzungen sind dort in die Ortsstruktur integriert und gehen fließend aus der Wohnbebauung hervor; eine **klare räumliche oder strukturelle Trennung zwischen Wohn- und Gewerbeflächen besteht nicht**. Die vorhandenen Betriebe weisen **überwiegend klein- bis mittelständische Strukturen** auf und besitzen **keine überörtliche Zentralitätsfunktion**. Die gewerblichen Nutzungen prägen den Stadtteil insgesamt nur teilsräumlich, können jedoch lageabhängig verkehrliche oder immissionsbezogene Einflüsse auf benachbarte Wohnlagen entfalten, die im Rahmen der **objektspezifischen Lagebewertung** gesondert zu würdigen sind.

Die **wirtschaftliche Basis Eschelbachs** besteht im Übrigen **vorwiegend aus kleineren Handwerks-, Dienstleistungs- und landwirtschaftlichen Betrieben**. Größere Arbeits- und Gewerbeschwerpunkte befinden sich überwiegend in der Sinsheimer Kernstadt sowie entlang der übergeordneten Verkehrsachsen. Die **Versorgung mit Einzelhandels-, Gesundheits- und weiterführenden Dienstleistungsangeboten** erfolgt **überwiegend über die Kernstadt**; innerhalb des Stadtteils bestehen **lediglich Angebote zur Deckung des täglichen Grundbedarfs**.



Insgesamt stellt Eschelbach einen stark **wohnbetonten Teilort mit gutem Erreichbarkeitsgrad** über das Sinsheimer Verkehrsnetz, **naturnaher Lage** und funktionaler **Abhängigkeit von der Kernstadt hinsichtlich Arbeitsmarkt, Versorgung und Infrastruktur** dar. Der Stadtteil ist **funktional an die Kernstadt Sinsheim angebunden** und profitiert von deren wirtschaftlicher Stabilität sowie von der **Zugehörigkeit zur Metropolregion Rhein-Neckar**, ohne selbst als eigenständiger Versorgungs- oder Arbeitsstandort von überörtlicher Bedeutung in Erscheinung zu treten.

## Infrastruktur

Wesentlich für die **funktionale Einbindung des Stadtteils Eschelbach** ist die **verkehrliche Erreichbarkeit** innerhalb des Sinsheimer Stadtgebiets sowie die **Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz**. Der Stadtteil ist **über das kommunale und überörtliche Straßennetz an die Sinsheimer Kernstadt angebunden** und erreicht diese in wenigen Fahrminuten. Über die Kernstadt bestehen **kurze Wege zu den Anschlussstellen der Bundesautobahn A 6 (Mannheim-Heilbronn)**, wodurch auch eine **gute Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz** gegeben ist. Weiterführende **Verbindungen bestehen über die Bundesstraßen B 39 und B 292 zu den Zentren Mannheim, Heidelberg und Heilbronn**.

Der **Stadtteil Eschelbach** ist in das **ÖPNV-System des Verkehrsverbunds Rhein-Neckar (VRN)** eingebunden. **Busverbindungen** stellen eine **regelmäßige Anbindung an die Sinsheimer Innenstadt, den Bahnhof Sinsheim** sowie an **benachbarte Stadtteile** her. Über den Bahnhof Sinsheim besteht **Anschluss an die S-Bahn Rhein-Neckar (u. a. Linien S5/S51)** mit **direkten Verbindungen in Richtung Heidelberg, Mannheim, Karlsruhe, Eppingen und Mosbach**. Diese ÖPNV-Anbindung gewährleistet einen **funktionalen Berufs-, Schüler- und Versorgungsverkehr**.

Im Stadtteil selbst sind **Einrichtungen der Grundversorgung** vorhanden, insbesondere **Angebote der Kinderbetreuung** sowie **einzelne kleinteilige Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe**. Eine **umfassende Einzelhandels-, Gesundheits- und Bildungsinfrastruktur** ist im Stadtteil **nicht ausgebildet**. Weiterführende **Schulen, medizinische Fachpraxen, Apotheken, größere Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote** sowie **sonstige öffentliche Einrichtungen** befinden sich überwiegend in der **Sinsheimer Kernstadt** und sind sowohl mit dem PKW als auch mit dem ÖPNV in kurzer Zeit erreichbar.

Die **technische Infrastruktur** (Strom-, Wasser- und Abwasserversorgung, Telekommunikation und Breitband-Internet) entspricht dem üblichen Standard **ländlich geprägter Ortsteile** im Rhein-Neckar-Kreis. Durch die **Nähe zur Kernstadt** ist zudem eine **gute Erreichbarkeit sozialer, kultureller und sportlicher Einrichtungen** gewährleistet, die das infrastrukturelle Angebot des Stadtteils ergänzen.

Aus **immobilienwirtschaftlicher Sicht** wird die **Standortqualität Eschelbachs** durch die **verkehrsgünstige Anbindung an die Kernstadt**, die Erreichbarkeit der Autobahn A 6 sowie die Einbindung in das regionale ÖPNV-Netz gestützt. Für **wohriorientierte Nutzungen** sowie für **kleinere gewerbliche, handwerkliche oder dienstleistungsbezogene Nutzungen** bietet der Standort eine **funktionale Infrastruktur**. Die strukturellen Gegebenheiten und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen begünstigen **keine großflächigen Industrie-, Logistik- oder Produktionsansiedlungen innerhalb des Stadtteils selbst**.

Im Übrigen wird auf die Informationen der **Stadt Sinsheim** im **Internet** verwiesen.<sup>17</sup>

## Zusammenfassung und Beurteilung

Eschelbach ist ein überwiegend **wohngprägter Ortsteil** im westlichen Stadtgebiet der **Großen Kreisstadt Sinsheim** mit einer **stabilen, regional verankerten Nachfragebasis**. Die **wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Standorts** speist sich **im Wesentlichen aus der Kernstadt Sinsheim als Mittelzentrum der Metropolregion Rhein-Neckar** sowie aus den **angrenzenden regionalen Arbeitsmarktgebieten**, insbesondere in **Richtung Heidelberg und Heilbronn**. Die **lokale Erwerbsstruktur im Stadtteil selbst** ist **kleinteilig ausgeprägt** und wird durch **Handwerk, Dienstleistungen** sowie **landwirtschaftliche Betriebe** ergänzt; **übergeordnete Beschäftigungsmöglichkeiten** befinden sich überwiegend in der **Kernstadt und den regionalen Zentren**.

<sup>17</sup> Vgl. Stadt Sinsheim, Internet-Darstellung unter <https://www.sinsheim.de/startseite>, Abruf am 16.01.2026.



Unter der Annahme stabiler regionalökonomischer Rahmenbedingungen und einer fortlaufenden Sicherung der verkehrlichen Anbindung ist von **stabilen bis leicht positiven Entwicklungsperspektiven** insbesondere für **wohnrwirtschaftliche Nutzungen** auszugehen. Die vorhandene **nutzungsdurchmischte Struktur mit Übergangsbereichen von Wohnen zu kleinteiligem Gewerbe (östlicher Ortsbereich)** ermöglicht ergänzende gewerbliche Nutzungen, ohne den wohnorientierten Charakter des Stadtteils zu verändern.

**Gewerbliche Potenziale** bestehen vorrangig im Bereich **kleinteiliger Dienstleistungs-, Praxis- und Handwerksnutzungen**, die sich in die bestehende Ortsstruktur integrieren lassen. **Großflächige Produktions-, Logistik- oder Industrieansiedlungen** sind aufgrund der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten, der überwiegend wohnfunktionalen Prägung sowie der planerischen Rahmenbedingungen von **untergeordneter Bedeutung**.

**Eignungsbewertung:**

- **Wohnen:** gut geeigneter, naturnaher Wohnstandort im Umland mit stabiler Marktgängigkeit,
- **Kleinteilige Dienstleistungen/Praxen/Handwerk:** solide bis gute Eignung,
- **Großflächiges Gewerbe/Industrie:** untergeordnet.

Insgesamt ist die **Makrolage Eschelbachs als gut und langfristig tragfähig** zu beurteilen. Die Standortqualität wird getragen von der **funktionalen Einbindung in die Kernstadt Sinsheim**, der verkehrlichen Erreichbarkeit sowie dem **robusten Nachfrageumfeld im wohnwirtschaftlichen und kleinteiligen Dienstleistungssegment**.

## 2.2. Wirtschaftliche Kennzahlen

### Arbeitsmarkt

Vom **Arbeitsmarkt** her nahm Sinsheim zum Bewertungsstichtag eine ausgeprägte **mittelzentrale Funktion im südöstlichen Rhein-Neckar-Kreis** wahr. Die Stadt verfügt über einen **breiten Branchenmix aus produzierendem Gewerbe, Handwerk, Logistik, Handel, Dienstleistungen, Bildung, Verwaltung sowie technologieorientierten mittelständischen Betrieben**. Sinsheim war damit ein bedeutender **Beschäftigungsstandort für die umliegenden Gemeinden** und zugleich **eng an die Arbeitsmarktregionen Heidelberg, Mannheim und Heilbronn angebunden**.<sup>18</sup>

Für den **Stadtteil Eschelbach** werden **keine eigenständigen Arbeitsmarktdaten oder Arbeitslosenquoten auf Ortsteilebene** ausgewiesen. Zur arbeitsmarktlichen Einordnung ist daher auf die Daten der Stadt Sinsheim abzustellen. Nach Angaben der **Bundesagentur für Arbeit** waren am 30.06.2025: **15.636 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SvB) mit Wohnort und 16.780 mit Arbeitsort Sinsheim** registriert.<sup>19</sup>

Für die Wohnbevölkerung Eschelbachs bestehen – analog zur Gesamtstadt Sinsheim – **ausgeprägte Pendlerverflechtungen mit den umliegenden Mittel- und Oberzentren der Metropolregion Rhein-Neckar**. Insbesondere **Heidelberg, Mannheim und Heilbronn** entfalten eine **überregionale Sogwirkung**, sodass ein erheblicher Teil der erwerbstätigen Bevölkerung regelmäßig in diese Zentren auspendelt. Gleichzeitig fungiert **Sinsheim selbst als Arbeitsort für Beschäftigte aus dem Umland**. Die Arbeitsmarktintegration ist **somit bidirektional ausgeprägt: Eschelbach** ist Wohnstandort innerhalb eines leistungsfähigen regionalen Arbeitsmarkts, **ohne selbst einen eigenständigen Beschäftigungsschwerpunkt** darzustellen.

### Arbeitslosenquote

Nach den aktuell verfügbaren statistischen Angaben liegt die **Arbeitslosenquote des Rhein-Neckar-Kreises mit 4,6 % (Berichtsmonat Dezember 2025)** weiterhin auf einem **relativ niedrigen Niveau im landesweiten Vergleich**.<sup>20</sup>

<sup>18</sup> Vgl. Bundesagentur für Arbeit, Regionaldaten Baden-Württemberg.

<sup>19</sup> Vgl. Bundesagentur für Arbeit, Statistik, Internetabfrage vom 16.01.2026 unter [https://statistik.arbeitsagentur.de/SiteGlobals/Forms/Suche/Einzelheftsuche\\_Formular.html?topic\\_f=beschaeftigung-pendler-blxbl](https://statistik.arbeitsagentur.de/SiteGlobals/Forms/Suche/Einzelheftsuche_Formular.html?topic_f=beschaeftigung-pendler-blxbl).

<sup>20</sup> Vgl. Bundesagentur für Arbeit, Statistik, Internetabfrage vom 16.01.2026 unter [https://statistik.arbeitsagentur.de/Auswahl/raeumlicher-Geltungsbereich/Politische-Gebietsstruktur/Kreise/Baden-Wuerttemberg/08226-Rhein-Neckar-Kreis.html?utm\\_source=chat-gpt.com](https://statistik.arbeitsagentur.de/Auswahl/raeumlicher-Geltungsbereich/Politische-Gebietsstruktur/Kreise/Baden-Wuerttemberg/08226-Rhein-Neckar-Kreis.html?utm_source=chat-gpt.com).

## Kaufkraft und Zentralität

Zur Bewertung der Kaufkraftverhältnisse ist auf die **Kaufkraftanalyse 2025 der Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar** abzustellen. Der **Kammerbezirk** umfasst **Mannheim, Heidelberg** sowie den **gesamten Rhein-Neckar-Kreis** und bildet die maßgebliche regionale Referenzebene.

Für das Jahr **2025** weist die IHK Rhein-Neckar für den Bereich der Stadt Sinsheim eine **einzelhandelsrelevante Kaufkraft von rund 290 Mio. €** aus.<sup>21</sup> Dies entspricht einem rechnerischen Pro-Kopf-Wert von **rund 7.740 €/Einwohner** und einem **einzelhandelsrelevanten Kaufkraft-Index von 98,5** (Deutschland = 100).<sup>22</sup> Die **allgemeine Kaufkraft (verfügbares Einkommen)** liegt in Sinsheim bei **1,132 Mrd. € bzw. 30.214 €/Einwohner (Kaufkraftindex von 98,9, Deutschland = 100)** und damit leicht unter dem Bundesdurchschnitt.<sup>23</sup>

**Sinsheim** hat aufgrund ihrer mittelzentralen Funktion, des ausgebauten Einzelhandels- und Dienstleistungsangebots sowie der verkehrsgünstigen Lage eine **Zentralitätskennziffer von 116,2**.<sup>24</sup> Die Stadt bindet **Kaufkraft aus den umliegenden Ortsteilen und Gemeinden des südöstlichen Rhein-Neckar-Kreises** und dem Kraichgau.

Für den Stadtteil **Eschelbach** bedeutet dies, dass die **Kaufkraft der Wohnbevölkerung überwiegend in der Kernstadt Sinsheim** sowie in den **benachbarten regionalen Zentren** umgesetzt wird. Der Ortsteil selbst verfügt lediglich über **kleinteilige Versorgungs- und Dienstleistungsangebote** und weist **keine eigenständige zentralörtliche Versorgungsfunktion** auf.

## 2.3. Bevölkerung und demografische Entwicklung

Die Große Kreisstadt Sinsheim zählt zum Stichtag (31.12.2024) **37.173 Einwohner**, der **Stadtteil Eschelbach 2.297 Einwohner**.<sup>25</sup> Sinsheim weist **rund 15.500 Haushalte** auf; die **durchschnittliche Haushaltsgröße** liegt bei etwa **2,3 Personen je Haushalt**.<sup>26</sup> Sinsheim ist Bestandteil der **Metropolregion Rhein-Neckar** und wird aufgrund ihrer Einwohnerzahl, zentralörtlichen Funktion und siedlungsstrukturellen Ausprägung als **Mittelzentrum** innerhalb eines **verstärkten, jedoch nicht hochverdichteten Umlands** eingeordnet.

Nach der amtlichen Klassifikation des **Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)** ist Sinsheim der **Wohnungsmarktregion Heidelberg** zugeordnet.<sup>27</sup> Die Abgrenzung erfolgt auf Basis funktionaler Markt- und Raumbeziehungen, insbesondere unter Berücksichtigung von **Pendlerverflechtungen, Wanderungsbewegungen und Wohnstandortentscheidungen**.

Zur längerfristigen demografischen Entwicklung werden regelmäßig die aufbereiteten amtlichen Daten des Informationsportals **„Wegweiser Kommune“** (Bertelsmann Stiftung) herangezogen. Danach ist die **Einwohnerzahl der Stadt Sinsheim im Zeitraum 2011 bis 2023 um rund 6,6 % gestiegen**. Die **natürliche Bevölkerungsentwicklung** war in diesem Zeitraum leicht negativ; die Geburtenrate lag 2023 mit 9,6 leicht unter der Sterberate von 10,9. Der Bevölkerungsanstieg wurde aber durch einen **positiven Wanderungssaldo deutlich überkompensiert**. Die Zuwanderung von 76,5 je 1.000 Einwohner lag über der Fortzügen von 64,2/1.000 Einwohner und stellt damit den **maßgeblichen Treiber der Bevölkerungsentwicklung** dar.<sup>28</sup>

<sup>21</sup> Vgl. IHK Rhein-Neckar, Kaufkraftanalyse 2025, Seite 20, Internetabfrage vom 16.01.2026 unter <https://www.ihk.de/rhein-neckar/wirtschaftsstandort/branchen/handel/kaufkraftanalyse-fuer-den-ihk-bezirk-2716692>.

<sup>22</sup> Wie vor.

<sup>23</sup> Wie vor.

<sup>24</sup> Wie vor.

<sup>25</sup> Vgl. Vgl. Stadt Sinsheim: Bevölkerungsstatistik der Stadt Sinsheim, Abruf vom 16.01.2026 unter <https://www.sinsheim.de/stadt-info/stadtinfo/statistik>.

<sup>26</sup> Vgl. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Internetabfrage vom 16.01.2026 unter <https://www.statistik-bw.de/leben-und-arbeiten/private-haushalte/entwicklung-und-struktur/>.

<sup>27</sup> Vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR): Gebietsabgrenzung der Wohnungsmarktregionen, Internetabfrage vom 16.01.2026 unter [https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/raumbeobachtung/Raumabgrenzung/node.html?utm\\_source=chatgpt.com](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/raumbeobachtung/Raumabgrenzung/node.html?utm_source=chatgpt.com).

<sup>28</sup> Vgl. Bertelsmann-Stiftung, „Wegweiser Kommune“, Internetabfrage vom 16.01.2026 unter <https://www.wegweiser-kommune.de/berichte/demografiebericht+sinsheim>.

Nach der demografischen Typisierung des Wegweisers Kommune ist Sinsheim dem „**Demografiertyp 4 – stabile Städte und Gemeinden in ländlichen Regionen**“ zugeordnet. Dieser Typ ist gekennzeichnet durch **moderates Bevölkerungswachstum infolge Zuwanderung**, eine **durchschnittliche Alters- und Haushaltsstruktur**, eine **durchschnittliche Kaufkraft** sowie eine insgesamt **stabile sozioökonomische Lage**. Die Funktion als Wohnstandort überwiegt gegenüber einer eigenständigen Arbeitsplatzkonzentration.<sup>29</sup>

Auf übergeordneter Ebene bestätigt der **Prognos Zukunftsatlas** dem **Rhein-Neckar-Kreis** weiterhin eine **sehr hohe Zukunftsfähigkeit**. Im bundesweiten Vergleich von 400 Kreisen und kreisfreien Städten belegte der Rhein-Neckar-Kreis zuletzt den **Gesamt-Rang 22**. Diese Einschätzung unterstreicht die günstigen demografischen, wirtschaftlichen und infrastrukturellen Rahmenbedingungen des Makrostandorts, von denen auch die Stadt Sinsheim und ihre Ortsteile profitieren.<sup>30</sup>

## 2.4. Beschreibung der Mikrolage

### Nachbarumfeld und Nutzungsstruktur

Das Bewertungsobjekt liegt in der **Neusatzstraße** im Ortsteil **Sinsheim-Eschelbach**. Die Neusatzstraße ist eine **innerörtliche Wohnstraße**, die überwiegend dem **Anliegerverkehr** dient. Das unmittelbare Nachbarumfeld ist durch eine **vorwiegend wohnwirtschaftliche Nutzung** geprägt. Die Bebauung besteht **überwiegend aus Ein- und kleineren Mehrfamilienhäusern mit zugeordneten Nebenanlagen** wie Stellplätzen, Garagen und Gartenflächen.

Im weiteren Umfeld treten **vereinzelt kleinteilige gewerbliche oder handwerksnahe Nutzungen** auf, die **in die vorhandene Ortsstruktur eingebunden** sind. Großflächige gewerbliche Nutzungen oder industriell geprägte Anlagen sind im näheren Umfeld nicht vorhanden. Die Nutzungsstruktur stellt sich insgesamt als **überwiegend wohnorientiert mit untergeordneten Nutzungsmischungen** dar.

### Städtebauliche Einordnung und Baustruktur

**Städtebaulich** ist der Bereich der Neusatzstraße einem **gewachsenen innerörtlichen Wohngebiet** zuzuordnen. Die Bebauung erfolgt überwiegend in **offener Bauweise**. Die Gebäude weisen **unterschiedliche Baujahre** auf; die Baukörper sind **in Höhe, Kubatur und Dachform ortsüblich ausgeprägt**. Die **Bebauungsdichte ist als gering bis mäßig** einzustufen.

Die **Grundstücke verfügen regelmäßig über private Freiflächen**. Öffentliche Grünflächen oder städtebauliche Sonderbereiche sind im unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden. Insgesamt handelt es sich um eine **baulich konsolidierte Ortslage**, ohne Anzeichen für städtebauliche Missstände oder besondere gestalterische Prägungen.

### Versorgung, Infrastruktur und Erreichbarkeit

Die **verkehrliche Erschließung** erfolgt über das **örtliche Straßennetz des Ortsteils Eschelbach**. Die Neusatzstraße bietet eine Anbindung an die innerörtlichen Hauptverkehrsachsen sowie an die **Sinsheimer Kernstadt**. Die **Erreichbarkeit mit dem motorisierten Individualverkehr** ist gegeben. **Stellplatzmöglichkeiten** sind objekt- und umfeldbezogen vorhanden.

Der Anschluss an den **öffentlichen Personennahverkehr** erfolgt über **Busverbindungen im Ortsteil** mit **Anbindung an die Sinsheimer Innenstadt** und den **Bahnhof Sinsheim**. Von dort bestehen weiterführende Regional- und S-Bahn-Verbindungen. Die **technische Infrastruktur** (Strom-, Wasser-, Abwasser- und Telekommunikationsversorgung) ist vollständig vorhanden.

<sup>29</sup> Wie vor, Internetabfrage vom 16.01.2026 unter <https://www.wegweiser-kommune.de/demografiertypen>.

<sup>30</sup> Vgl. Prognos AG: Zukunftsatlas 2025, Internetabfrage vom 16.01.2026 unter <https://www.prognos.com/de/prognos-zukunftsatlas-2025-auf-einen-blick>.

## Soziales Umfeld

Einrichtungen der täglichen Grundversorgung sind im Ortsteil Eschelbach nur eingeschränkt vorhanden. Die Versorgung mit Einzelhandel, medizinischen Dienstleistungen, Apotheken, Schulen sowie weiteren öffentlichen Einrichtungen erfolgt überwiegend über die Kernstadt Sinsheim. Die Entfernung zur Kernstadt ermöglicht die Nutzung dieser Einrichtungen innerhalb üblicher Fahrzeiten. Die Versorgungssituation entspricht damit derjenigen eines wohnorientierten Ortsteils im Einzugsbereich eines Mittelzentrums.

## Beurteilung der Mikrolage

Die Mikrolage des Bewertungsgrundstücks ist als typische innerörtliche Wohnlage im Ortsteil Eschelbach einzuordnen. Die Lage ist durch wohnwirtschaftliche Nutzung, eine funktionale verkehrliche Erschließung sowie die Anbindung an die Kernstadt Sinsheim gekennzeichnet.

Besondere lagebedingte Vor- oder Nachteile, die über das ortsübliche Maß hinausgehen, sind nicht erkennbar. Etwaige wertrelevante Besonderheiten sind objektspezifisch zu würdigen und nicht allein aus der Mikrolage abzuleiten.

## 3. Rechtliche Gegebenheiten

### 3.1. Grundbuch

#### Amtsgericht Tauberbischofsheim, Teileigentumsgrundbuch von Eschelbach, Blatt 28128

Vom Amtsgericht Heidelberg wurde mir am 15.08.2025 ein am 30.05.2025 abgerufener Ausdruck aus dem Wohnungsgrundbuch übermittelt; er wird hier inhaltlich zugrunde gelegt.<sup>31</sup>

Der Bewertungsgegenstand ist im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1 gebucht. Nicht eingetragene Rechte, Aktivvermerke und Beschränkungen sind nicht bekannt. Die im Grundbuch eingetragene Grundstücksgröße von 839 m<sup>2</sup> entfaltet keinen öffentlichen Glauben. Sie besitzt lediglich hinweisenden Charakter und stellt keine verbindliche Flächenfeststellung dar. Maßgeblich für die tatsächliche Grundstücksgröße sind allein die amtlichen Katasterunterlagen (Liegenschaftskataster). Die Grundstücksgröße wurde anhand des vorliegenden Lageplans plausibilisiert. Abweichungen zwischen Grundbuch- und Katasterangaben sind dennoch möglich und rechtlich zulässig. In dieser Wertermittlung wird die im Grundbuch angegebene Größe als zutreffend zugrunde gelegt.

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) enthält unter der lfd. Nr. 4 den Zwangsversteigerungsvermerk zu dem hier einschlägigen Verfahren, der am 30.05.2025 ins Grundbuch eingetragen wurde.<sup>32</sup> Die Eintragungen Nrn. 1-3 waren gelöscht. Es wird unterstellt, dass nach dem Zwangsversteigerungsvermerk keine weiteren Eintragungen mehr vorgenommen wurden.

Es wird unterstellt, dass etwaig in Abt. III eingetragene Hypotheken, Grundschulden oder andere Grundpfandrechte im Verkaufsfall gelöscht oder durch die Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen werden. Solche Eintragungen sind hier nicht bewertet worden und gesondert zu berücksichtigen.

### 3.2. Teilung nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung. Diese besteht aus dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum i.V.m. dem ausschließlichen Sondereigentum an bestimmten Räumen. Das Rechtsverhältnis innerhalb der Gemeinschaft der Eigentümer wird vor allem nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) und der Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung bestimmt.

<sup>31</sup> Vgl. Anlage 1 zu diesem Gutachten.

<sup>32</sup> Wie vor.

### Teilungserklärung vom 28.11.2002

Das Wohnungseigentum wurde durch den **Teilungsvertrag nach § 3 Abs. 1 WEG** begründet, der am **28.11.2002 von dem Notar Klaus Hoffmann in Sinsheim** beurkundet wurde.<sup>33</sup> Dort hat die bestehende Bruchteilsgemeinschaft an dem Grundstück den Inhalt ihrer Miteigentumsanteile beschränkt und erweitert dergestalt, dass mit den Miteigentumsanteilen das Sondereigentum an Wohnungs- und Teileigentum verbunden und andererseits die Miteigentumsanteile das Gemeinschaftseigentum an den Räumen verloren haben, die dem anderen Miteigentumsanteil zum Sondereigentum zugewiesen wurden.

Der **270/1.000 Miteigentumsanteil** an dem Grundstück wurde dabei verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2 im Dachgeschoss, das Sondernutzungsrecht am Treppenaufgang, der Terrasse und dem Stellplatz im Freien** wurde zugeordnet.

Der zweite, **730/1.000 Miteigentumsanteil** wurde mit dem **Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1 im Unter- und Erdgeschoss und der Garage im Haus** verbunden. Diesem Miteigentumsanteil wurde das **Sondernutzungsrecht an den beiden Terrassen** zugeordnet.

In Abweichung von den Vorschriften des BGB über die Gemeinschaft wurde in der Urkunde bestimmt, dass für die **Instandhaltung und Instandsetzung des Sondereigentums und der Grundstücksteile, für die Sondernutzungsrechte bestehen, die jeweiligen Eigentümer bzw. Nutzungsberechtigten** aufkommen. Dies gelte auch für die **Außenseiten der Balkone, der Terrassen und der Fenster**. Die Kosten für solche **Maßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum, für das keine Sondernutzungsrechte bestehen, sowie die Betriebskosten und Versicherungsprämien** sollen nach der Urkunde die **Eigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile** tragen. **Kosten, die durch Messeinrichtungen getrennt festgestellt werden können, tragen die betroffenen Eigentümer.**<sup>34</sup> **Auf Eigentümerversammlungen gewährt jede Wohnung eine Stimme.**<sup>35</sup>

Dem Sachverständigen liegen **Auszüge aus den Aufteilungsplänen** vor, die in der Anlage zu diesem Gutachten abgebildet sind.<sup>36</sup>

### Änderung der Teilungserklärung am 11.04.2006

Die Teilungserklärung wurde am **11.04.2006** geändert, indem das **Wohnungseigentum Nr. 1** in zwei selbstständige Sondereigentumseinheiten unterteilt wurde, nämlich:

- **580/1.000 Miteigentumsanteil**, verbunden mit dem **Sondereigentum** an sämtlichen, im Aufteilungsplan mit **Nr. 1** bezeichneten **Räumlichkeiten im Untergeschoss** sowie an den mit **Nr. 1** im beiliegenden Aufteilungsplan gekennzeichneten **Räumlichkeiten im Erdgeschoss**,
- **150/1.000 Miteigentumsanteil**, verbunden mit dem **Sondereigentum an den mit Nr. 1a** im beiliegenden Aufteilungsplan gekennzeichneten **Räumlichkeiten im Erdgeschoss**. Später wurde das Sondereigentum zu diesem **Miteigentumsanteil vermutlich in Nr. 3 umbenannt**; darauf deutet der **handschriftliche Vermerk „geändert AS 213“ auf Seite 207 der Grundakte**, die auszugsweise vorliegt.

Das **Sondernutzungsrecht an den beiden Terrassen** blieb unverändert ausschließlich dem jeweiligen Eigentümer der **Wohnungseinheit Nr. 1** zugeordnet. Der Urkunde waren **Grundrisse zum Unter- und Erdgeschoss zu der zu unterteilenden Wohneinheit** beigelegt.<sup>37</sup>

<sup>33</sup> Vgl. Abschnitt II des Teilungsvertrags vom 28.11.2002 (Urkunde UR Nr. 3008/2002 des Notars Klaus Hoffmann, Sinsheim).

<sup>34</sup> Vgl. § 2 der Teilungserklärung vom 28.11.2002 des Notars Klaus Hofmann, Sinsheim, UR Nr. 3008/2002.

<sup>35</sup> Vgl. § 3 der Teilungserklärung vom 28.11.2002 des Notars Klaus Hofmann, Sinsheim, UR Nr. 3008/2002.

<sup>36</sup> Vgl. Anlage 12 zu diesem Gutachten.

<sup>37</sup> Vgl. Anlage 13 zu diesem Gutachten.

### Änderung der Teilungserklärung am 19.08.2010

In einer Nachtragsurkunde zur Teilungserklärung wurde am 19.08.2010 beurkundet, dass der Inhalt des Sondereigentums an dem 150/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück, der mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Teileinheit im Erdgeschoss verbunden war, in Wohnungseigentum umgewandelt wird. Hierzu war eine Änderung der Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 14.06.2006 beantragt und am 01.02.2010 von der Stadt Sinsheim erteilt worden: „Die Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 14.06.2006 verliert hinsichtlich der vorstehenden Nutzungsänderung (ehemals „nicht Wohnzwecken dienendes Teileigentum (Büroraum) nun Wohnungseinheit) seine Gültigkeit.“ Dieser Urkunde war ein neuer Geschossgrundriss mit geänderten Raumbezeichnungen beige-fügt.<sup>38</sup>

### Weitere Änderung der Teilungserklärung am 14.10.2010

In dieser Urkunde wurden zunächst die Änderungen der Teilungserklärung aus der Urkunde vom 19.08.2010 nachgenehmigt. Sodann wurden neue Sondernutzungsrechte bestellt, im Einzelnen:

- **Sondereigentumseinheit Nr. 1:** Die im Sondernutzungsplan<sup>39</sup> in grün schraffierte Gartenfläche/ Stellplatzfläche/Terrassenfläche.
- **Sondereigentumseinheit Nr. 2:** Die rot schraffierte Gartenfläche und Stellplatzfläche.
- **Sondereigentumseinheit Nr. 3:** Die Gartenfläche, das Eingangspodest und Stellplatzfläche, jeweils orange schraffiert.

Der Wohnungseigentümer der Einheit Nr. 2 wurde wegen der Zuweisung der Sondernutzungsrechte von den Eigentümern der Sondereigentumseinheiten Nrn. 1 und 3 in Geld entschädigt. Zusätzlich wurde er berechtigt, „auf der Stellplatzfläche eine Garage auf seine Kosten zu errichten. Die Wohnungseigentümergeinschaft stimmt diesem Bauvorhaben hiermit zu.“<sup>40</sup>

Zu der Sondereigentumseinheit Nr. 2 wurde darüber hinaus Folgendes vereinbart:<sup>41</sup>

„Das derzeit im Sondereigentum der Wohnung Nr. 1 stehende Treppenhaus – in dem beigefügten Grundriss blau schraffiert gekennzeichnet – soll ab der Fußbodenebene der Wohnung Nr. 2 dieser Wohnung als Teil des Sondereigentums zugeordnet werden. Hierzu ist eine Decke einzuziehen, die es dem Eigentümer der Wohnung Nr. 2 erlaubt, eine Sauna einzubauen. ... [Anmerkung des Sachverständigen: Name aus Datenschutzgründen hier nicht genannt] stimmt der Baumaßnahme zu mit der Maßgabe, dass für sie weder Kosten noch Beeinträchtigung des zu ihrem Sondereigentum dann gehörenden Treppenhauses entstehen. ... [Anmerkung wie vor] verpflichtet sich weiter, einer Änderung der Teilungserklärung dahingehend zuzustimmen, dass der neu entstehende Raum der Wohneinheit Nr. 2 zugeordnet wird und der darunter liegende Teil des Treppenhauses beim Sondereigentum der Wohnung Nr. 1 verbleibt. Soweit erforderlich verpflichten sich die jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 3 zu allen vorstehenden Maßnahmen ihre Zustimmung zu erteilen.“

Der Auszug aus den Grundakten enthielt den handschriftlichen Vermerk: „bzgl. SE keine Anträge“. Da anscheinend keine Abgeschlossenheitsbescheinigung in den Grundakten existiert, könnte fraglich sein, ob die Änderung der Teilungserklärung hinsichtlich des Treppenhauses sachenrechtlich gültig ist. Auch eine Prüfung vor Ort, ob das Treppenhaus zum darunter liegenden Geschoss geschlossen wurde, war nicht möglich.

### Veräußerungsbeschränkung

Veräußerungsbeschränkungen bestehen nicht. Die Teilungserklärung vom 28.11.2002 sowie die hierzu ergangenen Nachträge und Änderungen enthalten keinen Zustimmungsvorbehalt gemäß § 12 WEG und keine sonstigen Regelungen, wonach die Veräußerung von Wohnungseigentum der Zustimmung der Wohnungseigentümergeinschaft, eines Verwalters oder einzelner Miteigentümer bedarf. Die Wohnung Nr. 3 (vormals Nr. 1a) ist frei veräußerlich.

<sup>38</sup> Vgl. Anlage 14 zu diesem Gutachten.

<sup>39</sup> Vgl. Anlage 15 zu diesem Gutachten.

<sup>40</sup> Urkunde des Notars Karlhermann Jung, Neckarsteinach, vom 14.10.2019, Seite 3, vorletzter Absatz.

<sup>41</sup> Urkunde des Notars Karlhermann Jung, Neckarsteinach, vom 14.10.2019, Seite 3, letzter Absatz und Seite 4, erster Absatz.

### Nutzen, Lasten, Kosten

Die Lasten- und Kostenverteilung innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft richtet sich nach der **Teilungserklärung vom 28.11.2002 einschließlich der Gemeinschaftsordnung** sowie den hierzu ergangenen **notariellen Nachträgen und Änderungen aus den Jahren 2006 und 2010**. Ergänzend gelten die Vorschriften der §§ 10 ff. WEG, soweit keine abweichenden Regelungen getroffen wurden.

Die **Instandhaltung und Instandsetzung des jeweiligen Sondereigentums** obliegt ausschließlich dem **jeweiligen Wohnungseigentümer**. Eine Beteiligung der Gemeinschaft an diesen Kosten ist nicht vorgesehen. Für Grundstücks- und Gebäudeteile, **für die Sondernutzungsrechte begründet sind**, bestimmt die Gemeinschaftsordnung ausdrücklich, dass diese **hinsichtlich Instandhaltung, Instandsetzung und etwaiger Betriebskosten wie Sondereigentum zu behandeln sind**. Die hierauf entfallenden Kosten sind daher **allein von dem jeweiligen Sondernutzungsberechtigten zu tragen**. Dies betrifft insbesondere **Terrassen, Gartenflächen, Stellplätze sowie vergleichbare ausschließlich zugewiesene Flächen**.

Die **Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums**, für das keine Sondernutzungsrechte bestehen, werden von den Wohnungseigentümern **im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile** getragen. Gleiches gilt für **laufende gemeinschaftliche Lasten**, insbesondere Betriebskosten und Versicherungsprämien. Kosten, die durch **Messeinrichtungen getrennt festgestellt werden können**, sind jeweils von den **betroffenen Wohnungseigentümern allein zu tragen**. Eine Umlage nach Miteigentumsanteilen erfolgt insoweit nicht.

Die Teilungserklärung und die Nachträge enthalten **keine besonderen Regelungen zur Bildung oder Verteilung einer Instandhaltungsrücklage**. Die Bildung und Dotierung der Rücklage erfolgt daher **nach Maßgabe der jeweils gefassten Eigentümerbeschlüsse**; eine abweichende Kostenverteilung ist urkundlich nicht vorgesehen. Für die **Wohnung Nr. 3 (vormals 1a)** gelten keine abweichenden oder besonderen Regelungen zur Lasten- und Kostenverteilung. Die **Umwandlung der Einheit von Teileigentum in Wohnungseigentum** im Jahr 2010 führte zu **keiner Änderung der Systematik bei der Kosten- und Lastentragung**. Die Kostenverteilung erfolgt auch für diese Einheit entsprechend den vorgenannten Grundsätzen.

### Instandhaltungsrücklage

In der ursprünglichen Teilungserklärung und in den ausgewerteten Nachträgen finden sich **keine expliziten Sonderregelungen zur Bildung oder Verteilung einer Instandhaltungsrücklage**. Mangels abweichender Vereinbarungen ist davon auszugehen, dass die **Bildung einer Instandhaltungsrücklage gemeinschaftlich** erfolgt, die **Dotierung und Verwendung nach Maßgabe der Eigentümerbeschlüsse** erfolgt und die **Beteiligung an der Rücklage grundsätzlich nach Miteigentumsanteilen** erfolgt.

## 3.3. Bauplanungsrecht

Die städtebauliche Entwicklung von Gemeinden wird durch **vorbereitende Flächennutzungspläne** sowie **verbindliche Bebauungspläne** i.V.m. der geltenden Baunutzungsverordnung geregelt.

### Flächennutzungsplan

Gemäß **Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002)** ist Sinsheim als **Mittelzentrum** ausgewiesen und gehört zum **ländlichen Raum in der Region Unterer Neckar**. Sinsheim liegt an der Landesentwicklungsachse Heidelberg-Neckargemünd-Meckesheim-Sinsheim-Heilbronn. Die Stadt ist im **Einheitlichen Regionalplan (ERP) Rhein-Neckar** von 2014 als Siedlungsbereich Wohnen (Einschränkung auf die Kernstadt) sowie Siedlungsbereich Gewerbe (Einschränkung auf die Kernstadt südlich der A6 sowie die Ortsteile Dühren und Steinsfurt) festgelegt. Sinsheim liegt an einer **großräumigen und an regionalen Entwicklungsachse**.

Im **Flächennutzungsplan** der Verwaltungsgemeinschaft Sinsheim-Angelbachtal-Zuzenhausen ist das **Be wertungsgrundstück als Wohnbaufläche** dargestellt.<sup>42</sup>

<sup>42</sup> Vgl. Anlage 9 des Gutachtens.

## Bebauungsplan

Das Bewertungsgrundstück **Flst. Nr. 6915**, Neusatzstraße 4, Gemarkung **Eschelbach**, liegt im Geltungsbe-  
reich des **Bebauungsplans Nr. 1 „Neusatz“** der Stadt Sinsheim, Ortsteil Eschelbach.<sup>43</sup> Der Bebauungsplan  
wurde auf Grundlage des Bundesbaugesetzes/Baugesetzbuchs sowie der Baunutzungsverordnung **am**  
**23.06.1960 aufgestellt und rechtskräftig am 17.08.1971.**

Für den Bereich des Bewertungsgrundstücks setzt der Bebauungsplan ein **reines Wohngebiet (WR)** ge-  
mäß § 3 BauNVO fest. Zulässig sind dementsprechend **Wohngebäude; andere Nutzungen sind nur im**  
**Rahmen der in § 3 BauNVO genannten Ausnahmen** zulässig.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans gelten für das Baugebiet unter anderem folgende Kennwerte:

- **Grundflächenzahl (GRZ):** 0,3.
- **Geschossflächenzahl (GFZ):** je nach Teilbereich bis 0,6.
- **Zahl der Vollgeschosse:** überwiegend I bis II Vollgeschoss.

Die maßgeblichen Werte ergeben sich aus der **Planzeichnung** und den **textlichen Festsetzungen** des Be-  
bauungsplans. Es ist überwiegend **offene Bauweise** festgesetzt. Zulässig sind **Einzel- und Doppelhäuser**  
bzw. entsprechend der jeweiligen Festsetzung auch nur Einzelhäuser. Die **überbaubaren Grundstücks-**  
**flächen** sind durch **Baulinien** festgelegt, d.h. **Gebäude müssen zwingend auf der Baulinie errichtet**  
**werden**, ein Zurück- oder Vorrücken hinter die Baulinie ist **planungsrechtlich unzulässig.**

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur:

- **Sockelhöhe** der Gebäude,
- **Traufhöhe** (bei eingeschossiger Bebauung max. ca. 3,50 m),
- **Dachform und Dachneigung** (geneigte Dächer mit Dachdeckung, z. B. Ziegel),
- sowie zur **gestalterischen Ausführung von Dächern. Flachdächer** sind nur eingeschränkt bzw. nicht  
allgemein zulässig; Gauben sind nach den textlichen Festsetzungen unzulässig bzw. stark reglemen-  
tiert.

**Stellplätze und Garagen** sind grundsätzlich zulässig, jedoch, mit Einschränkungen hinsichtlich ihrer Lage,  
teilweise nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und unter Beachtung der festgesetzten  
Grenzabstände. **Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO** sind nur in begrenztem Umfang zulässig. Frei-  
stehende Nebenanlagen sind teilweise ausgeschlossen bzw. nur ausnahmsweise genehmigungsfähig.

Das **Bewertungsgrundstück Flst. Nr. 6915** ist über die **Neusatzstraße** erschlossen. Die im Bebauungs-  
plan ausgewiesenen Verkehrsflächen sind Bestandteil der öffentlichen Erschließung. **Besondere pla-**  
**nungsrechtliche Einschränkungen** zur Erschließung des Grundstücks sind dem Bebauungsplan nicht zu  
entnehmen

## Besonderes Städtebaurecht/ökologische Schutzgebiete

Für das Flurstück Nr. 6915 wurden keine Hinweise auf **Bodenordnungs-/Sanierungsverfahren** (§ 136  
BauGB) oder **städtebauliche Bau-, Rückbau-, Pflanz- bzw. Instandsetzungs-/Modernisierungsgebote**  
(§ 175 BauGB) bekannt. Auch liegen keine Angaben für ein **Wasserschutzgebiet** oder **ökologische Schutz-**  
**gebiete** vor.

## Entwicklungszustand des Grundstücks

Je nach Stand der Bauleitplanung und Erschließung eines Grundstücks ergeben sich qualitative Unter-  
schiede für den **Entwicklungszustand**. Das Flurstück 6915 ist als **baureifes Land** i.S.v. § 3 Abs. 4 Immo-  
WertV einzustufen. **Baulandqualität** besteht, wenn öffentlich-rechtliche Vorschriften erfüllt und Grund-  
stücke in Form und Größe hinreichend gestaltet sind.

## Denkmalschutz

Anzeichen für ein **Einzeldenkmal** oder ein **denkmalgeschütztes Ensemble** liegen nicht vor.

<sup>43</sup> Vgl. Anlage 11 des Gutachtens.

### 3.4. Bauordnungsrecht

#### Bau- und Nutzungsgenehmigung

Im Baurechtsamt der Stadt Sinsheim wurden die Baugenehmigungsunterlagen zum Bewertungsgrundstück eingesehen. Es liegen u.a. folgende Dokumente vor:

- 20.06.1975 Bauantrag zum Neubau eines Wohnhauses („erba-Fertighaus“).
- 01.08.1975 Baugenehmigung.
- 22.06.1976 Rohbauabnahmeschein zur Rohbauabnahme am 18.06.1976.
- 10.03.1977 Schlussabnahmeschein zur Schlussabnahme am 09.03.1977.
- 07.08.2002 Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung zur Aufteilung in 2 Wohnungen
- 14.06.2006 Nachtrag zur Abgeschlossenheitsbescheinigung zur Abteilung der Teileigentumseinheit Nr. 3
- 01.02.2010 Änderung der Abgeschlossenheitsbescheinigung wegen Umnutzung der Teileigentumseinheit in eine Wohnung

Zu beachten ist, dass Abweichungen von Bauvorlagen oder bauordnungsrechtliche Auflagen/Genehmigungen zur Einhaltung der Bauleitplanung, der Gefahrenabwehr und der gesetzlichen Vorschriften im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nicht zu prüfen sind (vgl. Seite 8 dieses Gutachtens).

#### Erschließungssituation

Für die Wertermittlung wird die Existenz von für Bebauungen erforderlichen Grundstücksanschlüssen und Ver-/Entsorgungsleitungen unterstellt, so dass das Grundstück als voll erschlossen und erschließungsbeitragsfrei einzustufen ist.

#### Baulastenverzeichnis

**Baulasten** sind öffentlich-rechtliche Verpflichtungen eines Grundstückseigentümers gegenüber der Bauaufsichtsbehörde, bestimmte Dinge auf seinem Grundstück zu dulden, zu unterlassen oder durchzuführen. Sie haben öffentlich-rechtlicher Charakter und werden im Baulastenverzeichnis eingetragen, um städtebauliche oder bauordnungsrechtliche Anforderungen zu sichern. Sie wirken dauerhaft und binden auch künftige Eigentümer und sind grundstücksbezogen. Durch die freiwillige Übernahme erklärt der Eigentümer die Baulast durch eine öffentliche Erklärung gegenüber der Behörde.

Nach Auskunft der Stadtverwaltung Sinsheim<sup>44</sup> besteht nach aktuellem Stand für das Flurstück 6915 keine Baulast.

### 3.5. Miet- und Nutzungsverhältnisse

#### Bestehender Mietvertrag

Die Mieter haben mit Auszüge aus ihrem Mietvertrag vom 10.07.2021 vorgelegt. Dieser Mietvertrag besteht zwischen dem Eigentümer und einer Lebenspartnerschaft. Im Mietvertrag ist die Mietsache wie folgt beschrieben:

- „1. Der Vermieter vermietet an den Mieter zu Wohnzwecken die in der Neusatzstr. 4 in 74889 Sinsheim-Eschelbach (WE 03) gelegene Wohnung. Die Mietsache besteht aus: 2 Zimmer, 1 Bad mit WC, 1 Gerätehaus, 1 Küche, 1 Diele, 1 Terrasse, 1 Stellplatz.
- 2. Die Größe der Wohnung beträgt ca. 62 m<sup>2</sup>. Diese Angabe dient wegen möglicher Messfehler nicht zur Festlegung des Mietgegenstandes. Der räumliche Umfang der Wohnung ergibt sich vielmehr aus der Angabe der zu Wohnzwecken vermieteten Räume. Die beheizte Fläche beträgt ca. 62 m<sup>2</sup>.
- ...
- 7. Der Mietgegenstand wird in dem Zustand vermietet, in dem er sich zum Zeitpunkt der Übergabe befindet.
- ...
- 9. Die Mietsache ist eine Eigentumswohnung.“

<sup>44</sup> Vgl. E-Mail der Baurechtsabteilung der Stadt Sinsheim, vom 25.08.2025.



Der Mietvertrag begann am 10.07.2021 und läuft auf unbestimmte Zeit. Die Vertragsparteien hatten sich geeinigt, dass das Mietverhältnis frühestens zum Ablauf eines Jahres nach Mietbeginn und dann mit gesetzlicher Kündigungsfrist zum Ende des Kalendermonats ordentlich gekündigt werden kann.

Die Nettokaltmiete betrug bei Mietvertragsabschluss monatlich 585 € zuzüglich einem Zuschlag für den Stellplatz von 40 €, das sind insgesamt 625 €. Daraus ergibt sich eine Jahresnettokaltmiete in Höhe von 7.500 €. Die weiteren Seiten des Mietvertrags wurden mir nicht überlassen, so dass mir die Regelungen zur Umlage der Betriebskosten nicht bekannt sind. Die dritte mir vorliegende Vertragsseite enthält das Datum des Vertragsabschlusses und drei Unterschriften.

#### Derzeitige Nutzung

Die Eigentumswohnung Nr. 3 im Erdgeschoss war zum Zeitpunkt des Ortstermins bewohnt. Der zugeordnete Stellplatz wurde augenscheinlich nicht als solcher genutzt; hier waren die zum Gebäude gehörenden Mülltonnen abgestellt.

Sonstige, auch unentgeltliche Nutzungsverhältnisse wurden nicht bekannt.

## 4. Beschreibung des Grundstücks

### 4.1. Grundstücksmerkmale

Gegenstand der Bewertung ist das Flurstück 6915 der Gemarkung Eschelbach. Laut Auszug von Teilhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem vom 12.01.2026 ergeben sich nachfolgend beschriebene Grundstücksverhältnisse.<sup>45</sup>

#### Grundstücksgröße

Das Grundstück verfügt laut Grundbuchauszug über eine Größe von 839 m<sup>2</sup>. Ein Abgleich mit den Katasterangaben erfolgte nicht. Zwar besitzt das Grundbuch hinsichtlich der Flächenangabe keinen öffentlichen Glauben (§ 892 BGB), in der Verkehrswertermittlung ist es jedoch übliche und sachgerechte Praxis, mangels abweichender Vermessungsdaten die im Grundbuch verzeichnete Fläche zugrunde zu legen, sofern wie im vorliegenden Bewertungsfall, keine Anhaltspunkte für Abweichungen bestehen.

#### Gestalt und Form des Grundstücks

Es handelt sich um ein rechteckig geschnittenes Reihengrundstück, das im Nordwesten durch die Erschließungsstraße (Neusatzstraße) begrenzt wird. Zu den übrigen Himmelsrichtigen grenzen mit Einfamilienhäusern bebaute Nachbargrundstücke an, das sind die Flurstücke 6914 und 6916 an der Neusatzstraße sowie 5652 und 5653 an der Kapellenstraße.

Die West-Ost-Ausdehnung an der Neusatzstraße beträgt rd. 24 m, die Grundstückstiefe im Mittel etwa 35 m. Die Topografie zeigt Gefälle von Norden nach Süden. Die genaue Form und der Zuschnitt können der Liegenschaftskarte entnommen werden.

#### Grenzverhältnisse

Das Grundstück (Flurstück Nr. 6915) ist bebaut mit einem freistehenden Wohnhaus.

Ob durch Bauteile (insbesondere Einfriedungen) die jeweiligen Grenzen überbaut sind, konnte vor Ort nicht ermittelt werden, ist aber nicht auszuschließen. Vom Sachverständigen wurde keine Grenzüberprüfung vorgenommen. Diesbezügliche Besonderheiten sind gegebenenfalls zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

<sup>45</sup> Vgl. Anlage 5 zu diesem Gutachten.

## Situierung und Aufbauten

Das **unterkellerte und eingeschossige Wohnhaus** hat ein **ausgebautes Dachgeschoss**, die Unterkellerung ist auf der **Talseite als Hanggeschoss** vermutlich ebenerdig begehbar (nicht einsehbar). Es ist entsprechend der **Baulinie** mit einem **Grenzabstand von rd. 6 m** parallel der nordwestlich verlaufenden Straßenflucht an der **Neusatzstraße** errichtet. Die **Abstände zu den nordöstlichen und südwestlichen Grenzen** betragen jeweils **rd. 3 m**.

## 4.2. Grundstückskennzahlen

Für die Wertermittlung ist u. a. das Maß der baulichen Nutzung von Bedeutung. Entsprechend werden die **Grundflächen- und Geschossflächenkennzahlen (GRZ, GFZ)** herangezogen, die den zulässigen **Umfang der baulichen Nutzung** definieren. Diese Vorgaben zählen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV zu den planungsrechtlichen Gegebenheiten und sind als **wertrelevante Merkmale** in die Bewertung einzubeziehen.

### Grundflächenzahl (GRZ)

Die **Grundflächenzahl (GRZ)** ist ein Maß der baulichen Nutzung und beschreibt, **welcher Anteil der Grundstücksfläche durch bauliche Anlagen überdeckt** ist. Sie dient der Beurteilung der baulichen **Dichte auf Geländeneiveau** sowie der **Sicherung ausreichender Freiflächen**. Die GRZ ist systematisch dem Maß der baulichen Nutzung nach der Baunutzungsverordnung zugeordnet (§ 16 BauNVO); die Abgrenzung der anrechenbaren Grundflächen, einschließlich der Berücksichtigung von Nebenanlagen wie Garagen, Stellplätzen und Zufahrten, ergibt sich aus § 19 BauNVO.

Für das Bewertungsgrundstück **Flst. Nr. 6915**, Neusatzstraße 4, Gemarkung Eschelbach, gelten die Festsetzungen des **rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1 „Neusatz“** der Stadt Sinsheim. Auf Grundlage des **Bauantrags aus dem Jahr 1975** beträgt die **überbaute Grundfläche des Wohnhauses 255,4 m<sup>2</sup>**.<sup>46</sup> Bezogen auf die **Grundstücksfläche von 839 m<sup>2</sup>** ergibt sich hieraus eine **Grundflächenzahl (GRZ) von rd. 0,30**, womit die **bauliche Ausnutzung dem im Bebauungsplan festgesetzten Wert entspricht**.

### Geschossflächenzahl (GFZ)

Die **Geschossflächenzahl (GFZ)** ist ein Maß der baulichen Nutzung und beschreibt, **wie viele Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche** zulässig bzw. im Bestand realisiert sind. Die GFZ ist in der Systematik der BauNVO geregelt (§ 20 Abs. 2 BauNVO). Im vorliegenden Fall (**Gebiet ohne Bebauungsplan**) richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit zwar unmittelbar nach § 34 Abs. 1 BauGB (Einfügen nach Art und Maß der baulichen Nutzung), die BauNVO wird jedoch als **anerkanntes Begriffs- und Berechnungsgerüst** herangezogen, um die maßgeblichen Parameter (u.a. GFZ) **einheitlich zu definieren und mit der Umgebungsbebauung vergleichbar zu machen**.

Die GFZ errechnet sich aus dem **Quotienten aus Geschoss- und Grundstücksfläche**. Für das Bewertungsgrundstück beträgt die **Grundstücksfläche 839 m<sup>2</sup>**. Die Geschossfläche wurde **im Baugesuch durch den Architekten mit 473 m<sup>2</sup>** angegeben und wird **hier als Rechengrundlage übernommen**.<sup>47</sup> Sie steht unter dem Vorbehalt, dass die Abgrenzung der Vollgeschosse und die Ermittlung der Geschossflächen nach den maßgeblichen landesrechtlichen Vorgaben erfolgt (§ 20 Abs. 1 BauNVO).<sup>48</sup> Daraus ergibt sich eine **GFZ von rd. 0,56** (473 m<sup>2</sup>/839 m<sup>2</sup>). Auch die GFZ liegt innerhalb der festgesetzten Grenzen des Bebauungsplans.

<sup>46</sup> Vgl. Bauantrag des Architekten Grittner vom 20.06.1975.

<sup>47</sup> Wie vor.

<sup>48</sup> Für die GFZ ist entscheidend, welche Flächen als Geschossfläche im Sinne der BauNVO anzusetzen sind. Nach § 20 Abs. 1 BauNVO knüpft die GFZ-Systematik an den Begriff des Vollgeschosses an; Vollgeschosse sind solche Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden. Für Baden-Württemberg bedeutet das: Ob ein Dachgeschoss / Staffelgeschoss etc. als Vollgeschoss zählt und wie Flächen anzusetzen sind, richtet sich nach den einschlägigen landesrechtlichen Vorgaben (Landesbauordnung und hierzu ergangene Verwaltungspraxis).

## Grundstücksausnutzung und weitere Bebaubarkeit

Die **bestehende Bebauung** nutzt das Bewertungsgrundstück im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1 „Neusatz“ weitgehend aus. **Gesicherte planungsrechtliche Potenziale für eine weitergehende bauliche Ausnutzung sind nicht erkennbar.**

### 4.3. Erschließungszustand

Das Bewertungsgrundstück liegt an der **öffentlichen Erschließungsanlage „Neusatzstraße“**. Sie ist im Bereich des Bewertungsgrundstücks als **Ortsstraße** ausgebaut, verbindet die Klammestraße im Norden mit der Kapellenstraße im Süden und dient der **örtlichen Erschließung der anliegenden Grundstücke**.

Die Straße ist in diesem Abschnitt **vollständig hergestellt** und weist einen **dauerhaften Ausbauzustand** auf. Der Fahrbahnbereich ist **befestigt** (Asphaltbauweise) und ermöglicht den **Begegnungsverkehr von Kraftfahrzeugen**. Beidseitig der Fahrbahn bestehen **befestigte Gehwegbereiche**, die eine fußläufige Erschließung der angrenzenden Bebauung gewährleisten. **Der Ausbau entspricht dem für Ortsstraßen üblichen Standard.**

Die **Erschließung des Bewertungsgrundstücks** erfolgt unmittelbar von der Neusatzstraße aus. Die **verkehrliche Erreichbarkeit** ist für den **Individualverkehr** uneingeschränkt gegeben; **Anlieferungs- und Versorgungsverkehre** sind möglich. Der ruhende Verkehr wird überwiegend **grundstücksbezogen** bzw. **im öffentlichen Straßenraum** abgewickelt, was der typischen innerörtlichen Nutzung entspricht. Die Neusatzstraße ist mit den **üblichen Ver- und Entsorgungsleitungen** ausgestattet (Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation). Die Straßenentwässerung erfolgt über ein vorhandenes **öffentliches Entwässerungssystem**. **Beleuchtungseinrichtungen** sind vorhanden und gewährleisten die Verkehrssicherheit auch in den Abend- und Nachtstunden.

Insgesamt ist die Neusatzstraße im Bereich des Bewertungsgrundstücks als **voll erschlossene, leistungsfähige öffentliche Verkehrsanlage** einzustufen, die eine **ordnungsgemäße bauliche Nutzung der angrenzenden Grundstücke** ermöglicht.

### 4.4. Umwelteinwirkungen und Bodenbeschaffenheit

#### Geräuschimmissionen

Beim Ortstermin wurden **keine wertrelevanten Immissionen**, insbesondere **keine Verkehrsimmissionen** festgestellt. Dies bestätigt auch die **Umgebungslärmkartierung der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg**.<sup>49</sup>

#### Hochwasserrisiko und Starkregengefährdung

Nach der **Hochwassergefahrenkarte** der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg<sup>50</sup> befindet sich das Flurstück 6915 im Gewässereinzugsgebiet „Elsenz uh. Goldbach oh. Ilvesbach“. Das Bewertungsgrundstück liegt **nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets** i.S.d. § 76 WHG. Eine unmittelbare Betroffenheit durch **regelmäßige Flusshochwasserereignisse** (z. B. HQ10, HQ50, HQ100) ist daher nicht gegeben.

Das **Zonierungssystem für Überschwemmung, Rückstau und Starkregen (ZÜRS)** gibt die Gefährdungsklasse der Objektadresse mit **GK 1** an. Dabei handelt es sich um eine sehr geringe Gefährdung mit der statistischen **Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 200 Jahren** (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft).<sup>51</sup>

Nach Angaben des **Deutschen Zentrums für Luft- und Raumfahrt (DLR)** ist das Bewertungsgrundstück einer **geringen Gefährdungsklasse** im Hinblick auf potenzielle **Starkregenereignisse** zuzuordnen.<sup>52</sup>

<sup>49</sup> Vgl. Anlage 8 des Gutachtens.

<sup>50</sup> Vgl. Anlage 6 des Gutachtens.

<sup>51</sup> Vgl. Anlage 6 des Gutachtens.

<sup>52</sup> Vgl. Anlage 7 des Gutachtens.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Bewertungsgrundstück **nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet** liegt und **keiner regelmäßigen Flusshochwassergefährdung** unterliegt. Gleichzeitig weisen die **Starkregengefahrenkarten** auf eine **geringe Betroffenheit bei extremen Niederschlagsereignissen** hin. Die Gefährdung ist als **ereignisbezogen, lagebedingt und für innerörtliche Bestandslagen typisch** einzustufen. Die **Risiken aus Hochwasser- oder Starkregeneignissen** sind im Ergebnis **als gering einzuschätzen** und werden von Marktteilnehmern bei dem Bewertungsgegenstand **vermutlich nicht als wertrelevant eingestuft**.

#### Altlasten und Bodengüte

Ein **Altlastengutachten** liegt **nicht vor**. Die Untersuchung und Bewertung des Bodens hinsichtlich Altlasten gehört auch nicht zum Gutachtauftrag und wurde nicht vorgenommen. Aus der Ortsbesichtigung ergaben sich **keine Verdachtsmomente**. Um den Verdacht auf Altlasten aber definitiv ausschließen zu können, müsste ein diesbezügliches **Fachgutachten** eingeholt werden. Im Gutachten wird **Altlastenfreiheit unterstellt**. Sollte nachträglich festgestellt werden, dass das Bewertungsgrundstück oder ein dieses beeinflussendes Grundstück kontaminiert sind oder dass Räumlichkeiten auf eine zur Kontamination führenden Weise benutzt werden, kann sich dies auf den ermittelten Wert negativ auswirken.<sup>53</sup>

Es besteht **kein Bodengutachten** bzw. **keine Baugrunduntersuchung**. Offensichtlich handelt es sich um einen normal tragfähigen Baugrund.

## 5. Beschreibung der baulichen Anlagen

### 5.1. Gebäudekonzeption und Baujahr

#### Typologische Gesamtkonzeption

Das Gebäude wurde gemäß den vorliegenden Baugenehmigungsunterlagen **im Jahr 1975 als freistehendes Einfamilienhaus in Fertigbauweise (erba-Fertighaus) errichtet**. Die **ursprüngliche Konzeption** war auf eine **Wohnnutzung durch einen Haushalt** ausgerichtet und **nicht als Mehrfamilienhaus geplant**. Die **bauliche Struktur, bestehend aus einem Hauptwohngeschoss, einem Untergeschoss mit Neben- und Garagenflächen sowie einem ausgebauten Dachgeschoss**, entspricht der für Fertighäuser dieser Bauzeit typischen Typologie.

Zu einem späteren Zeitpunkt erfolgte eine **Umnutzung und Aufteilung des Gebäudes nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)**, zunächst in eine Wohn- und eine Teileigentumseinheit, später (durch eine weitere Aufteilung und Umnutzung) in **insgesamt drei Wohneinheiten**. Diese Aufteilung stellt eine **nachträgliche funktionale Anpassung der ursprünglich einheitlichen Gebäudestruktur** dar. Die **heutige Nutzung als Mehrparteienhaus** ergibt sich somit **aus der rechtlichen Aufteilung, nicht aus der ursprünglichen baulichen oder typologischen Konzeption**.

Typologisch ist das Gebäude daher als **ehemaliges Einfamilienhaus mit nachträglicher interner Unterteilung** einzuordnen. Die **Erschließung, die Grundrissorganisation sowie die vertikale Gebäudestruktur** weisen Merkmale auf, die **für die heutige Mehrfachnutzung nur eingeschränkt optimiert** sind.

Der **Baukörper des Wohngebäudes (Fertighaus)** weist eine **gegliederte Grundrissfigur mit baulichen Rücksprüngen** auf und ist nicht als einfacher, kompakter Baukörper ausgebildet. Das Gebäude ist in **Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss** gegliedert, wobei das **Untergeschoss teilweise in das Gelände eingebunden** ist und **Nebenräume sowie die integrierte Garage** aufnimmt. Die **tragende Konstruktion oberhalb des Kellergeschosses** entspricht der für Fertighäuser dieser Bauzeit typischen Bauweise. Die **Dachkonstruktion ist als geneigtes Dach** ausgeführt. Die **spätere Aufteilung in mehrere Wohneinheiten hat an der äußeren Baukörperform und der konstruktiven Grundstruktur keine wesentlichen Änderungen bewirkt**.

<sup>53</sup> Vgl. hierzu auch die Ausführungen zur Leistungsabgrenzung auf Seite 8 des Gutachtens.

## Nutzungseinheiten

Das Wohngebäude umfasst **insgesamt drei Wohneinheiten**, die im Zuge einer nachträglichen Aufteilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz aus dem ursprünglich als Einfamilienhaus errichteten Gebäude hervorgegangen sind. Die **Hauptwohnung (Wohnung 1)** erstreckt sich über das Erdgeschoss und das Untergeschoss. Eine weitere Wohnung (**Wohnung 2**) befindet sich im Dachgeschoss. Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung ist die **Wohnung Nr. 3**, die im Erdgeschoss liegt und aus Teilflächen der früheren Hauptwohnung abgetrennt wurde.

Die übrigen Gebäudeteile werden der Vollständigkeit halber nur beschreibend dargestellt: Das **Untergeschoss** ist nach den vorliegenden Planunterlagen **vollständig der Wohnung Nr. 1 zugeordnet** und umfasst **Neben- und Technikräume** als auch eine **integrierte Doppelgarage** sowie **ehemals freizeitbezogene Nutzungen (Schwimmbadbereich)**. Aufgrund der Geländesituation verfügt das **Untergeschoss teilweise über erdgleiche Ausgänge**. Die Räume liegen **überwiegend im Erdreich** und sind **über Lichtschächte belichtet**. Eine ausdrückliche **Regelung zur Zugänglichkeit sowie zur Wartung und Instandhaltung der im Untergeschoss gelegenen haustechnischen Anlagen** ist der Teilungserklärung nicht zu entnehmen. Soweit diese **Anlagen Gemeinschaftseigentum** darstellen, ergeben sich **Zugangs- und Duldungspflichten aus den gesetzlichen Regelungen des WEG**. Eine weitergehende rechtliche Würdigung erfolgt im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung nicht.

Die **Dachgeschosswohnung (Wohnung 2)** ist **über einen separaten Zugang erschlossen** und weist eine **eigenständige Wohnraumaufteilung mit Wohn-, Schlaf- und Nebenräumen** sowie eine **Terrasse** auf. Einzelne Erschließungs- und Flächenzuordnungen ergeben sich aus den Aufteilungsplänen; unklare oder **baulich veränderte Bereiche**, insbesondere im Zusammenhang mit **ehemaligen Treppenläufen**, bleiben im Rahmen der Bewertung außer Ansatz.

Die **Wohnung Nr. 3** wurde aus **ehemals anderweitig genutzten Räumen (u.a. Büronutzung)** gebildet und **verfügte bereits vor der formellen Teilung über einen eigenständigen Zugang**. Der **Wohnungseingang** befindet sich auf der **nordwestlichen Traufseite** des Gebäudes. Die Einheit umfasst einen **zentralen Eingangsbereich mit Diele**, ein **Duschbad**, ein **Wohnzimmer**, ein **Schlafzimmer**, eine **Küche** sowie einen **Abstellraum**. Die Räume sind **funktional einfach organisiert**. Das **Schlafzimmer** ist nach **Südwesten** orientiert, während sich die **übrigen Räume überwiegend zur Nordwestseite** hin ausrichten und damit **zum Hauszugangsbereich bzw. zur Straßenseite** liegen.

## Baujahr

Das Wohngebäude wurde auf Grundlage der im Jahr **1975 erteilten Baugenehmigung<sup>54</sup>** errichtet. Der **bauaufsichtliche Schlussabnahmeschein** liegt vor und dokumentiert den ordnungsgemäßen Abschluss der Bauausführung sowie die Genehmigung zur Aufnahme der vorgesehenen Nutzung.<sup>55</sup> Mit der Durchführung der **Schlussabnahme am 09.03.1977** gilt das Gebäude als **fertiggestellt und erstmals rechtmäßig nutzbar**. Aus gutachterlicher Sicht wird das Gebäude dem **Baujahr 1977** zugeordnet. Es war zum Wertermittlungsstichtag **48 Jahre alt** und hätte bei der modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren** noch eine Restnutzungsdauer von 32 Jahren. Aufgrund der **Modernisierung des Daches** wurde die **Restnutzungsdauer auf 36 Jahre verlängert**. Aus dem gleichem Grund ist die **Standardstufe derzeit mit 2,6** anzusetzen.

## 5.2. Beschreibung des Wohn- und Geschäftshauses

### Vorbemerkung

Die nachfolgenden Beschreibungen basieren auf der **Ortsbesichtigung**, der **Bauakte** und **erteilten Auskünften**; sie umfassen **nur dominierende Merkmale**, soweit es für die Verkehrswertermittlung sachgemäß ist. Die Hinweise zum Gutachten. Die **Hinweise zum Gutachten** (vgl. Seite 8) sind zu beachten. Für **nicht einsehbare Bereiche bzw. Tertiärstrukturen** (z.B. Hohlräume, Versorgungs-/Heizungs-/ Automatisierungsanlagen) werden **nutzungs- bzw. baujahrestypische Ausführungsstandards** unterstellt.

<sup>54</sup> Vgl. Baugenehmigung vom 01.08.1975.

<sup>55</sup> Vgl. Schlussabnahmeschein vom 10.03.1977.

Die **Besichtigung des Bewertungsobjekts** war in ihrem **Umfang eingeschränkt**. Zugang bestand ausschließlich zur **Wohnung 3**, die Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung ist. Die **übrigen Wohnungen des Gebäudes** waren **nicht zugänglich und konnten weder betreten noch in Augenschein genommen** werden. Ebenso war eine Innenbesichtigung der **gemeinschaftlich genutzten Gebäudeteile** nicht möglich, da solche im vorliegenden Objekt (abgesehen von konstruktiv notwendigen Bauteilen) nicht in klassischer Form (zentrales Treppenhaus o. Ä.) vorhanden sind. Die **äußere Besichtigung** beschränkte sich auf die **straßenseitige Fassade sowie auf die Giebelfassaden**. Die rückwärtige Gebäudeseite konnte nur eingeschränkt eingesehen werden. Eine vollständige Fassadenbeurteilung war daher nicht möglich.

Innerhalb der **Wohnung 3** war das **Anfertigen von Fotografien nicht gestattet**. Zudem war die Wohnung zum Wertermittlungstichtag **stark möbliert und vollständig belegt**, sodass **Bauteile, Oberflächen, technische Installationen sowie konstruktive Details nur eingeschränkt sichtbar** waren. Aussagen zum Zustand der Wohnung beruhen daher teilweise auf einer **überschlägigen Sichtprüfung** sowie auf **plausiblen Annahmen unter Berücksichtigung des Baujahres**, der Bauweise und der vorliegenden Unterlagen.

**Nicht sichtbare Bauteile**, insbesondere **Konstruktionen innerhalb von Decken, Wänden und Böden, technische Leitungen, Abdichtungen sowie sonstige verborgene Mängel oder Schäden**, konnten nicht überprüft werden. Hierzu zählen auch mögliche Feuchte-, Schall- oder Wärmeschutzmängel sowie Abweichungen von heutigen technischen oder rechtlichen Standards.

## Beschreibung

### Gebäudeart

Es handelt sich um ein **freistehendes Wohngebäude**, das gemäß den Bauantragsunterlagen **1975 ursprünglich als Einfamilienhaus in Fertigbauweise errichtet** wurde. Heute wird das Gebäude **als Dreifamilienhaus genutzt**. Der Baukörper ist **mehrgeschossig ausgebildet** und weist eine **gegliederte Grundrissfigur** mit baulichen Rücksprüngen auf. Die **Kubatur** ist insgesamt **kompakt, jedoch nicht streng symmetrisch**.

### Geschosse und Unterkellerung

Das Gebäude ist in **Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss** gegliedert. Aufgrund der **Geländesituation** ist das **Untergeschoss teilweise in das Erdreich eingebunden, teilweise jedoch auch ebenerdig erschlossen**.

### Fundamente und Tragkonstruktion

Die **Gründung des Gebäudes** erfolgte nach den zum Errichtungszeitpunkt üblichen Standards; es ist von **Beton-Einzel- und Streifenfundamenten** auszugehen. Das **Untergeschoss ist massiv ausgeführt**. Die **aufgehenden Geschosse sind entsprechend der Fertighausbauweise der Bauzeit als vorgefertigte Wand- und Deckenelemente** errichtet worden. Eine weitergehende **zerstörungsfreie Überprüfung der Tragkonstruktion** war im Rahmen der Besichtigung **nicht möglich**.

### Außenwände und Fassaden

Die **Außenwände des Unter- und Erdgeschosses** sind im Fassadenbereich **mit beigefarbenen, bossierten Klinkersteinen** verkleidet. Im **oberen Bereich** waren sie **ursprünglich mit schieferähnlichen Fassadenplatten (Eternit)** versehen. Dieser Bereich wurde **im Zuge einer Dacherneuerung vollständig erneuert** und ist **nunmehr zeitgemäß** ausgeführt. Die **Sockelbereiche sind massiv**, entsprechend der Bauzeit gestaltet. Die Fassaden zeigen eine **klare Gliederung ohne dekorative Elemente**.

### Geschossdecken

Die **Geschossdecken** des Gebäudes sind **konstruktiv differenziert** ausgebildet: **Über dem Untergeschoss** ist nach den Schnittzeichnungen eine **massive Stahlbetondecke** ausgeführt, die zugleich der Lastabtragung der darüberliegenden Wohnräume dient. Die **Decke zwischen Erd- und Dachgeschoss** ist hingegen als **Holzbalkendecke** ausgebildet. Aus den Schnitten ergibt sich, dass das **Dachgeschoss unmittelbar auf der Holzbalkendecke des Erdgeschosses angeordnet** ist. Eine weitere **Geschossdecke zum Spitzboden** ist danach **nicht vorhanden**; der Dachraum ist **vermutlich nicht durch eine eigenständige Decke abgetrennt**, sondern Bestandteil der Dachkonstruktion (nicht zugänglich).

### Dach

Das Gebäude ist mit einem **geneigten Satteldach** versehen. Die **Dacheindeckung wurde vor Kurzem vollständig erneuert**, einschließlich der zugehörigen **Dachanschlüsse, Verwahrungen und des oberen Fassadenbereichs**. Die **Dachentwässerung** erfolgt über **außenliegende Dachrinnen und Fallrohre**. Das **Dachgeschoss** ist ausgebaut und wird durch **senkrechte Fensterflächen sowie Dachflächenfenster** belichtet. **Schornsteinzüge sind als Dachaufbauten** vorhanden. **Schneefangeinrichtungen** sind im Traufbereich installiert. Die Dacherneuerung stellt einen wesentlichen baulichen Eingriff jüngerer Datums dar.

### Fenster

Die Fenster sind überwiegend als **Kunststofffenster mit Isolierverglasung** ausgeführt. **Fensteröffnungen** sind überwiegend rechteckig; **vereinzelt bestehen gestalterisch abweichende Öffnungen** an den Giebelseiten. **Außen** sind **Metallfensterbänke** vorhanden, **innen massive Fensterbrüstungen mit Natur- oder Kunststeinbelag**. **Rollläden** sind vorhanden.

### Außentüren

Die **Erschließung des Gebäudes** erfolgt über **mehrere Außenzugänge** (jede Wohnung mit separatem Hauseingang). Der Zugang zur **Wohnung Nr. 3** erfolgt über eine eigene, straßenseitig angeordnete Hauseingangstür im **Bereich der nordwestlichen Traufseite**, die in die etwas **zurückgesetzte Fassadenfläche integriert und dadurch witterungsgeschützt angeordnet** ist. Die Hauseingangstür selbst ist als **einflügelige Türanlage mit dunklem, vermutlich metallischem oder kunststoffbeschichtetem Türblatt** ausgeführt. Sie zeigt eine **glatte, funktionale Gestaltung ohne dekorative Elemente** auf. Oberhalb der Tür ist eine **außenliegende Leuchte zur Eingangsbeleuchtung** angebracht. Die Tür wirkt **funktional, ohne besondere sicherheitstechnische oder gestalterische Hervorhebungen**. Es bestehen keine Hinweise auf **wärmegegedämmte oder einbruchhemmende Sonderausführungen**.

### Geschosstreppen

Die **vertikale Erschließung** der einzelnen Nutzungseinheiten erfolgt nicht über ein zentrales Treppenhaus, sondern über **jeweils wohnungsbezogene Geschosstreppen**. Innerhalb der ursprünglichen **Hauptwohnung (Wohnung 1)** besteht eine **interne Geschosstreppe zwischen Untergeschoss und Erdgeschoss**, vermutlich ausgeführt als massive Treppe. Die **Erschließung des Dachgeschosses (Wohnung 2)** erfolgt über eine **außenliegende Treppenanlage**. **Wohnung 3** liegt **ebenerdig** und verfügt über **keine interne Geschosstreppe**.

### Ausstattung Wohnung 3

**Innentüren:** Die Innentüren sind **einflügelige Holztüren in furnierter bzw. dekorbeschichteter Ausführung**, baujahrestypisch, mit sichtbaren Holzumfassungszargen. Teilweise sind die Türblätter mit **folienartigen Motiv-Beklebungen** versehen. Die **Beschläge sind einfach, funktional, ohne besondere Sicherheits- oder Designausstattung**.

Die **Wohnung 3** weist einen **einfachen bis mittleren Ausstattungsstandard** auf. Der Ausbau ist **funktional, überwiegend baujahrestypisch** bzw. **in Teilen modernisiert**, jedoch **ohne durchgängiges, zeitgemäßes Gestaltungskonzept**.

**Bodenbeläge:** In den Wohn- und Nutzräumen sind überwiegend **großformatige keramische Bodenfliesen in hellen Farbtönen** verlegt. Die Fliesen sind **im Verband verlegt und wirken funktional, ohne gestalterisch hochwertig** zu sein. Im Badezimmer ist ebenfalls ein **gefliester Bodenbelag** vorhanden, optisch passend zu den Wandfliesen.

**Deckenbekleidung:** In den Wohn- und Küchenbereichen sind die Decken mit **paneelartigen Deckenplatten (Holz- bzw. Holzwerkstoffoptik)** verkleidet.



## Haustechnik und Installationen

**Wandoberflächen:** Sie sind überwiegend verputzt und mit Raufaser- oder Strukturtapeten versehen, weiß bzw. hell gestrichen. Im Badezimmer sind die Wandflächen vollständig raumhoch gefliest, überwiegend mit großformatigen, hellen Wandfliesen, ergänzt durch schmale, vertikale Dekorfliesenstreifen.

Ein zentraler Haustechnik- und ein Öllagerraum liegen nach den Geschossgrundrissen im Gebäude und sind vermutlich nur über die Hauptwohnung Nr. 1 zugänglich.

**Sanitärinstallation:** Das Badezimmer der Wohnung 3 ist mit einer wandhängenden WC-Anlage mit sichtbarem Spülkasten ausgestattet. Weiterhin vorhanden sind ein Waschbecken sowie eine Badewanne. Die Badewanne ist entlang der Längsseite raumprägend angeordnet und mit einer gemauerten bzw. verkleideten Wannenschürze versehen. Die Sanitärgegenstände sind überwiegend in weißem Sanitärporzellan ausgeführt. Die Armaturen erscheinen funktional, ohne besondere Design- oder Komfortausstattung. Ein Fenster zur natürlichen Belichtung und Belüftung des Badezimmers ist vorhanden.

Die Küche ist als funktionale Einbauküche ausgeführt mit Unter- und Oberschränken in schlichter, moderner Frontgestaltung, Einbauherd mit Backofen, Spüle mit Abtropffläche, freistehenden Kühl-/Gefriergeräten. Die Küchenausstattung ist gebraucht, funktional, ohne hochwertige Einbauten oder Designmerkmale. Über die Eigentumsverhältnisse an der Küche liegen keine Belege vor; im Rahmen dieser Wertermittlung bleibt die Küche ohne Wertansatz.

**Elektroinstallation:** Die sichtbaren Gegenstände der Elektroinstallation sind einfach bis durchschnittlich, z.B. Auf- bzw. Unterputz-Leuchtenauslässe, Deckenleuchten in Schienensystem- oder Spot-Ausführung sowie Steckdosen und Schalter in einfachem, hellem Standardprogramm. Eine moderne, strukturierte Licht- oder Smart-Home-Installation ist nicht erkennbar. Eine Bewertung der elektrischen Absicherung oder Leitungsführung ist mangels Einsicht in die Unterverteilung nicht möglich.

**Heizung:** Nach der vorliegenden Bescheinigung zur Überprüfung der Heizungsanlage nach § 1 KÜO (Kehr- und Überwachungsordnung) vom 19.08.2025 erfolgt die Wärmeversorgung des Gebäudes über eine zentral betriebene Öl-Feuerungsanlage. Es sei ein Brenner mit Gebläse eingebaut (Fabrikat: Brötje, Typ: K1 / 6,5, Herstell-Nr. 0602048012, Einrichtung: 2006), der einen Leistungsbereich von 1,5 bis 6,5 kg/h habe und mit Heizöl betrieben werde. Zudem sei ein Wärmetauscher eingebaut (Fabrikat: Brötje, Typ: L - 50 C), mit einem Leistungsbereich von 40 bis 50 kW und einer Nennleistung von 50 kW. Im Badezimmer der Wohnung Nr. 3 ist ein wandmontierter Heizkörper (Flachheizkörper) vorhanden, der sowohl der Raumheizung als auch der Handtuchwärmung dient. Die Anbindung erfolgt sichtbar über seitliche Rohrleitungen. Weitere Aussagen zur Art der Wärmeerzeugung, Leitungsführung oder Regelung sind anhand der Fotos nicht möglich und werden daher nicht getroffen.

## Außenwohnbereiche

**Wohnung 1:** Die Wohnung hat im Erdgeschoss eine große Terrasse auf der Südostseite. Nach den Angaben im Bauplan von 1975 misst sie 6,48 m auf 6,55 m (rund 42 m<sup>2</sup>), davon ist eine Teilfläche von knapp 15 m<sup>2</sup> durch die Terrasse im Dachgeschoss überdacht. Im Übrigen ist der rückwärtige Garten der Wohnung 1 als Sondernutzungsrecht zugeordnet.<sup>56</sup>

<sup>56</sup> Vgl. den Sondernutzungsplan in Anlage 15 des Gutachtens.



**Wohnung 2:** Die Wohnung 2 verfügt über eine ebenfalls **nach Südosten orientierte und vermutlich nicht überdachte Terrasse**. Der schmalere Bereich misst **6,48 m auf etwa 2,30 m (rund 15 m<sup>2</sup>)**, der damit verbundene breitere Bereich **5,00 m auf 3,80 m (19 m<sup>2</sup>)**. Daraus ergibt sich die **Terrassenfläche mit insgesamt 34 m<sup>2</sup>**. Zusätzlich wurde der Wohnung 2 eine **kleine Gartenfläche im straßenseitigen Gartenbereich** zugeordnet. Für diese Fläche hat die **Eigentümergeinschaft in einer notariellen Urkunde ihr Einverständnis zur Errichtung eines Garage** erteilt, sie wird aber **aktuell als Grünfläche genutzt**.

**Wohnung 3:** Sie hat eine etwa **7 m<sup>2</sup> große und überdachte Fläche (befestigt, einfach ausgestattet)** und eine als **Blumenbeet gestaltete kleine Gartenfläche**. Die Flächen sind **nicht als Außenwohnbereiche geeignet**, da sie **unmittelbar im Hauszugangsbereich** liegen und die anderen **Hausbesucher daran vorbei gehen**. Diese Flächen sind als **Sondernutzungsrechte zugeordnet**. Die zugeordnete **Stellplatzfläche** an der westlichen Grundstücksecke ist ebenfalls **nicht als Außenwohnbereich geeignet**, so dass für die **Wohnung 3 kein Außenwohnbereich existiert**.

#### Ausbaustandard der Wohnung 3

Die Wohnung Nr. 3 verfügt über einen einfachen bis mittleren Ausbaustandard, überwiegend baujahrestypisch, mit funktionalen Modernisierungen. Hochwertige oder marktüberdurchschnittliche Ausstattungsmerkmale sind nicht erkennbar. Der Zustand ist nutzbar, jedoch nicht modern oder neuwertig.

### 5.3. Nebengebäude und Außenanlagen

#### Garage

Im **Untergeschoss des Gebäudes** befindet sich eine **Doppelgarage**, die nach den vorliegenden Bauunterlagen **ausschließlich der Hauptwohnung (Nr. 1) zugeordnet** ist. Die Garage ist **in den Baukörper integriert** und ebenerdig bzw. **über eine kurze Rampe von der Neusatzstraße aus anfahrbar**. Sie ist als **geschlossener Garagenraum** ausgeführt und bietet **Stellplatz für zwei nebeneinander stehende PKWs**. Sie steht in funktionalem Zusammenhang mit den weiteren Nebenräumen der Hauptwohnung. **Eine Mitbenutzung durch die Wohnung Nr. 3 besteht nicht**.

#### Mülltonnen-Container

Der vorhandene **Mülltonnencontainer** ist baulich und funktional **unterdimensioniert**. Er bietet **weder ausreichend Stellfläche noch eine klare Ordnung für die anfallenden Abfallbehälter der Wohneinheiten**. In der Folge werden Mülltonnen regelmäßig außerhalb des Containers bzw. auf angrenzenden Flächen abgestellt, was zu einer **behelfsmäßigen Nutzung**, eingeschränkter Zugänglichkeit und einem insgesamt **ungeordneten Erscheinungsbild** führt. Eine **eindeutige Zuordnung, ausreichende Kapazität sowie eine den tatsächlichen Nutzungsverhältnissen entsprechende Dimensionierung** sind derzeit nicht gegeben.

#### Stellplätze im Freien

Nach dem vorliegenden **Sondernutzungsplan<sup>57</sup>** ist für die **Wohnung Nr. 2 ein Stellplatz im Freien** vorgesehen. **Vor Ort ist dieser Stellplatz jedoch nicht hergestellt**. Der betreffende Bereich stellt sich aktuell als **unbefestigte Grün- bzw. Rasenfläche** mit ungleichmäßigem Bewuchs dar; eine **bauliche Abgrenzung, Befestigung, Markierung oder sonstige erkennbare Ausgestaltung als Stellplatz** (z. B. Pflasterung, Schotterung, Randsteine) **ist nicht vorhanden**. Auch eine tatsächliche Nutzung als Kfz-Stellplatz ist nach dem Augenschein nicht ersichtlich. Damit besteht eine **Abweichung zwischen der im Sondernutzungsplan vorgesehenen Zuordnung und der tatsächlichen örtlichen Situation**, wobei der **Stellplatz für Wohnung Nr. 2** derzeit lediglich planungsrechtlich vorgesehen, jedoch **faktisch nicht umgesetzt** ist.

<sup>57</sup> Vgl. den Sondernutzungsplan in Anlage 15 des Gutachtens.

Die **angelegten Stellplätze** sind überwiegend als **offene, befestigte Flächen** ausgeführt (Pflaster- bzw. **Waschbetonflächen**). Der **Stellplatz an der Grenze** (zu Flst. Nr. 6916) ist der **Wohnung Nr. 3** zugeordnet und befindet sich seitlich des Gebäudes in der **westlichen Grundstücksecke an der Neusatzstraße**. Auf diesem Stellplatz ist eine **Holzhütte errichtet**, die **faktisch vermutlich als Abstellraum genutzt** wird. Eine gesonderte **baurechtliche oder sondereigentumsrechtliche Regelung** zur Errichtung oder **Genehmigung der Holzhütte** ist den vorliegenden Unterlagen nicht zu entnehmen.

Der **Vorplatz vor dem Garagentor** im Bereich des Untergeschosses ist nach dem Sondernutzungsplan der **Hauptwohnung (Wohnung Nr. 1)** zugeordnet. Dieser Bereich dient **funktional als Zufahrt und Rangierfläche** zu der der **Hauptwohnung zugewiesenen Doppelgarage** und ist **nicht Bestandteil des Gemeinschaftseigentums**.

Die **Mülltonnen** befinden sich derzeit **ohne erkennbare planerische oder rechtliche Zuordnung** auf dem Stellplatz der **Wohnung Nr. 3**. Ein **ausdrücklicher Rechtsanspruch, eine dingliche Sicherung oder eine sonstige Vereinbarung** zur dauerhaften Nutzung dieser Fläche als Müllstandort ist aus dem Sondernutzungsplan oder den weiteren vorliegenden Unterlagen **nicht ersichtlich**.

### Zuwegungen und Erschließungsflächen

Die **fußläufige Erschließung des Gebäudes** erfolgt von der **Neusatzstraße** über einen **befestigten Zugang**. Vom Bürgersteig führt eine **massive Außentreppe aus Beton mit seitlichen Aufkantung und Stützwänden** hangaufwärts zum **erhöht liegenden Eingangs- und Erschließungsniveau** des Erdgeschosses. Die Treppenstufen sind baujahrestypisch mit **Tritt- und Setzstufen aus Waschbeton** ausgeführt, **ohne besondere rutschhemmende Beschichtung**. **Handläufe oder Geländer** sind nicht vorhanden.

Die Treppe mündet in einen **befestigten Vorplatz**, von dem aus die einzelnen Wohnungseingänge erschlossen werden. Die **Zuwegungen verlaufen überwiegend entlang der Fassaden** und sind mit **Betonplatten bzw. Waschbetonplatten** befestigt. **Teilbereiche weisen Niveau-Versprünge** sowie **schmale Wegbreiten** auf, die der **ursprünglichen Einfamilienhauskonzeption** entsprechen und **nicht auf eine barrierefreie Erschließung ausgelegt** sind.

Zusätzlich besteht seitlich des Gebäudes eine weitere **Zuwegung entlang der Giebelfassade (Wohnungen 1 und 2)**. Diese Wegeflächen sind ebenfalls befestigt. Die **Erschließung insgesamt folgt der topografischen Situation des stark geneigten Grundstücks** und ist als **baujahrestypisch und zweckmäßig**.

### Gartenanlagen

Den Wohnungen sind jeweils **abgegrenzte Gartenflächen als Sondernutzungsrechte zugeordnet**.<sup>58</sup> Die **Gartenbereiche umschließen den Gebäudekörper teilweise seitlich und rückwärtig**. Die Gartenflächen sind **nicht Bestandteil des Gemeinschaftseigentums**, sondern **ausschließlich den jeweiligen Wohnungen zur Nutzung überlassen**.

Der **Hauptwohnung (Wohnung 1)** sind die **Gartenflächen im rückwärtigen Grundstücksbereich** zugeordnet. Diese liegen überwiegend **südöstlich bzw. rückwärtig des Gebäudes** und grenzen an die **Gebäuderückseite** an. Die Gartenflächen sind **funktional der Hauptwohnung zugeordnet und bilden einen zusammenhängenden Freibereich**, der sich von den straßenseitigen und seitlichen Sondernutzungsflächen der übrigen Wohnungen absetzt. Eine **weitergehende Beschreibung** der rückwärtigen Gartenanlagen (insbesondere hinsichtlich Ausgestaltung, Pflegezustand, Einfriedungen, Möblierung oder etwaiger baulicher Anlagen) ist **nicht möglich, da zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung kein Zutritt zu diesen Gartenflächen bestand**. Die Beurteilung beschränkt sich daher auf die **planmäßige Zuordnung gemäß Sondernutzungsplan**.

Der **Wohnung Nr. 2** ist gemäß Sondernutzungsplan ein **begrenzter Gartenbereich zur ausschließlichen Nutzung zugeordnet**. Dieser erstreckt sich **ausschließlich als Vorgartenbereich zur Neusatzstraße hin**. Die Gartenfläche ist **einfach angelegt und überwiegend als Rasenflächen ausgebildet**. Eine hochwertige gärtnerische Gestaltung oder besondere Ausstattungsmerkmale sind nicht vorhanden. Aufgrund der **Lage zur Straße** weisen die Gartenflächen **keine abgeschirmte, rückwärtige Aufenthaltsqualität** auf.

<sup>58</sup> Vgl. den Sondernutzungsplan in Anlage 15 des Gutachtens.

Der **Wohnung 3** ist eine **sehr kleine Gartenfläche** zugeordnet, die sich **im Zugangsbereich zum Haus, seitlich der Zugangstreppe**, befindet. Die Gartenfläche ist überwiegend als **einfache Grünfläche** ausgebildet und weist einen nur **eingeschränkten Pflegezustand** auf. Eine gärtnerische Gestaltung im engeren Sinne ist nicht erkennbar; vielmehr handelt es sich um eine **funktional einfache, kleinflächige Freifläche mit punktuellm Bewuchs aus bodendeckender Vegetation**. Eine **befestigte Nutzung** (z.B. als Terrasse oder Sitzplatz) ist **nicht vorhanden**. Die Sondernutzungsfläche **dient primär der optischen Abgrenzung** und Aufwertung des Eingangsbereichs, bietet jedoch **aufgrund ihrer Lage, Größe und Ausbildung nur eingeschränkte Aufenthalts- oder Nutzungsmöglichkeiten**.

Für Grundstücks- und Gebäudeteile, **für die Sondernutzungsrechte begründet sind**, bestimmt die Gemeinschaftsordnung ausdrücklich, dass diese **hinsichtlich Instandhaltung, Instandsetzung und etwaiger Betriebskosten wie Sondereigentum zu behandeln sind**. Die hierauf entfallenden Kosten sind daher **allein von dem jeweiligen Sondernutzungsberechtigten zu tragen**. Dies betrifft insbesondere **Terrassen, Gartenflächen, Stellplätze sowie vergleichbare ausschließlich zugewiesene Flächen**.

## 5.4. Flächen, Geschosshöhen

Eine **Überprüfung der Flächen durch eigenes Aufmaß wurde nicht vorgenommen**. Maßgeblich für die Beurteilung sind daher die aus den Unterlagen übernommenen bzw. rechnerisch nachvollzogenen Flächenangaben. Die **Flächenangaben sind nur eine Orientierung zur Gesamtgröße der Flächen**. Sie können von Messvorschriften der DIN 277, DIN 283, II. BV bzw. WoFlV sowie MF-G/W abweichen, berücksichtigen vorrangig die Wertrelevanz der Wohn- und Nutzflächen und dürfen nur für dieses Wertgutachten verwendet werden. Die **Angaben sind nicht für andere Zwecke geeignet, insbesondere nicht für Mietstreitigkeiten**. Im Übrigen sind **Flächenermittlungen nicht Gegenstand des Auftrags**.<sup>59</sup>

### Übersicht der Wohn- und Nutzflächen

Die nachstehend aufgeführten **Wohn- und Nutzflächen** stammen aus der vorgelegten **Flächenberechnung des Architekten**<sup>60</sup>. Sie wurde im Übrigen auch dem Antrag auf Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 19.11.2002 beigefügt. Zur Information werden zusätzlich die Miteigentumsanteile angegeben.

<i>Geschoss</i>	<i>Nutzungseinheit</i>	<i>Fläche (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Miteigentumsanteil</i>
<b>Untergeschoss</b>	Wohnung 1	154,18	
<b>Erdgeschoss</b>	Wohnung 1	150,58	Σ580/1.000
	Wohnung 3	70,69	150/1.000
<b>Dachgeschoss</b>	Wohnung 2	113,86	270/1.000
<b>Wohn- und Nutzflächen</b>		<b>489,31</b>	<b>1.000/1.000</b>

Von der Gesamtfläche von **489,31 m<sup>2</sup>** liegen **154,18 m<sup>2</sup>** im Untergeschoss, **221,27 m<sup>2</sup>** im Erdgeschoss und **113,86 m<sup>2</sup>** im Dachgeschoss. Auf die **Wohnung 1** entfällt eine Fläche von **304,76 m<sup>2</sup>** (rd. 62 %), auf die **Wohnung 3** eine Fläche von **113,86 m<sup>2</sup>** (rd. 23 %) und auf die **Wohnung 2** eine solche von **70,79 m<sup>2</sup>** (rd. 14 %).<sup>61</sup>

Der **Heizungs- und Öllagerraum** sowie der **Bereich der Haustechnik** (evtl. „Lager“) liegen im Untergeschoss und **tragen die Ziffer „1“**, was auf eine Zuordnung zu der **Wohnung 1** hindeutet. Mangels Zutrittsmöglichkeit konnte eine Übereinstimmung zwischen dem Aufteilungsplan und den Örtlichkeiten nicht verifiziert werden. Es besteht im Übrigen im Untergeschoss eine **räumliche Verflechtung zwischen den in der Flächenberechnung des Architekten als zur Wohnung 1 gehörend ausgewiesenen Flächen und den übrigen Flächen**. Die **Flächenaufstellung des Architekten entspricht nicht den Raumzuordnungen in den Aufteilungsplänen**. Für die Flächen der mit „1“ im Aufteilungsplan bezeichneten Räume „Heizr.“, „Ölraum“, „Lager“, „Keller“, zweimal „Vorr.“ Und zweimal „Flur“ liegen **keine Flächenangaben** vor. Sie sind auch nicht in der Flächenberechnung zum Antrag auf die Abgeschlossenheitsbescheinigung enthalten.

<sup>59</sup> Vgl. die Leistungsabgrenzung auf Seite 6 ff. des Gutachtens.

<sup>60</sup> vgl. Anlage 17 dieses Gutachtens.

<sup>61</sup> Wegen Rundungen ergibt die Summe der prozentualen Flächenanteile nicht 100.

Die bestehenden **Abweichungen im Untergeschoss zwischen der Flächenberechnung des Architekten und den Raumzuordnungen des Aufteilungsplans** konnten mangels Zutrittsmöglichkeit hinsichtlich der tatsächlichen Nutzung vor Ort nicht überprüft werden. Auch die **sachenrechtliche Zuordnung dieser Räume (Sonder- oder Gemeinschaftseigentum)** kann hier nicht abschließend beurteilt werden. Aus **Sicht typischer Marktteilnehmer** stellt diese Konstellation eine **rechtliche Unsicherheit** dar, die potenziell zu **Nutzungskonflikten oder wirtschaftlichen Belastungen** (z.B. Nutzungsentschädigungen) führen kann. Dieser Umstand wird als **objektspezifisches Grundstücksmerkmal wertmindernd durch einen pauschalen Risikoabschlag von 3 % des Verfahrenswerts** berücksichtigt.

### Fläche und Aufteilung der Wohnung Nr. 3

Die Fläche der **Eigentumswohnung 3 im Erdgeschoss** wurde in der **Flächenberechnung des Architekten mit 70,69 m<sup>2</sup>** angegeben.<sup>62</sup> Die Einheit ist in der **Änderung der Teilungserklärung vom 19.08.2010** rot umrandet dargestellt.<sup>63</sup>

Sie ist über einen **eigenständigen Zugang auf der südwestlichen Traufseite** erschlossen. Die **Verbindungen zur früher damit verbundenen Hauptwohnung** wurden geschlossen. Die **Wohnung 3** wird betreten über eine **rd. 5,5 m<sup>2</sup> große Diele**. Das **Badezimmer mit rd. 7 m<sup>2</sup>** liegt in nordwestliche Richtung. In entgegengesetzter Richtung befindet sich die übrigen Räume, bestehend aus einem **Durchgangszimmer (Wohnzimmer, ca. 17 m<sup>2</sup>)**, einem **gefangenen Zimmer (Schlafzimmer, ca. 17 m<sup>2</sup>)** und der **Küche**. Der ehemalige Abstellraum wurde in die **Küche integriert (jetzt ca. 12,5 m<sup>2</sup>)**, die **Trennwand zwischen Küche und Wohnzimmer entfernt**. In der Summe ergibt sich eine **Gesamtfläche von rd. 59 m<sup>2</sup>**. Der Hauseingangsbereich, der als **Eingangspodest** dargestellt ist, hat eine **Grundfläche von rd. 7 m<sup>2</sup>**. Er blieb analog den Terrassenflächen bei den anderen Wohnungen in der **Flächenermittlung unberücksichtigt**.<sup>64</sup>

Es fällt die **Differenz von etwa 11,69 m<sup>2</sup>** zwischen der **Angabe in der Flächenermittlung des Architekten von 70,69 m<sup>2</sup>** zu der **überschlägig abgeleiteten Fläche von 59 m<sup>2</sup>** auf, was einem Unterschied von fast 20 % entspricht. Im bestehenden **Mietvertrag** zu der Wohnung ist die **Wohnungsgröße mit 62 m<sup>2</sup>** angegeben, was einer **Mindergröße von 8,69 m<sup>2</sup>** entspricht. Die Ursache für die Größenunterschiede lässt sich aus den vorliegenden Akten nicht ableiten. In der **Änderung der Teilungserklärung vom 11.04.2006** waren **drei Räume mit der Bezeichnung „Büro“** versehen worden, in die **Fläche von 70,69 m<sup>2</sup>** sind vier **Büroräume einbezogen**. Nur **drei „Büro“-Räume** tragen aber die **Bezeichnung „1a“** im **Aufteilungsplan aus 2006** und sind im **Aufteilungsplan von 2010 grün** umrandet. Aufgrund der Maßgeblichkeit des Aufteilungsplans<sup>65</sup> gehe ich davon aus, dass die **Wohnung 3 eine Wohnfläche von rd. 59 m<sup>2</sup>** hat.

Vor dem Hintergrund der insgesamt **nicht flächenproportionalen Verteilung der Miteigentumsanteile** und der **überproportionalen Zuweisung von Sondernutzungsrechten** an die Hauptwohnung wird die **Abweichung als anlageimmanentes Strukturmerkmal** betrachtet. Eine **wertmäßige Berücksichtigung über die angesetzte Wohnfläche hinaus** erfolgt daher nicht.

### Lichte Höhen

Die **lichte Höhen** nach § 2 Abs. 5 LBO BW werden von der **Unterkante der Decke bis zur Oberkante des fertigen Fußbodens** gemessen. Nach den Bauunterlagen (Schnittzeichnungen des Architekten)<sup>66</sup> ergeben sich für das Gebäude folgende lichte Höhen:

Das **Untergeschoss ist überwiegend massiv ausgeführt** und **tlw. in den Hang eingebunden**. In den Schnitten sind für das Untergeschoss **Geschosshöhen von rd. 2,90 m** angegeben. Die tatsächlichen lichten Höhen der einzelnen Räume liegen (unter Berücksichtigung der massiven Geschosdecke) vermutlich im Bereich von **etwa 2,40 m bis 2,50 m**. Einzelne Räume (**Technik-, Hobby-, Nebenräume und Schwimmbadbereich**) weisen aufgrund **konstruktiver Erfordernisse (Deckenstärken, Installationen)** vermutlich geringere lichte Höhen auf.

<sup>62</sup> Vgl. Anlage 17 des Gutachtens.

<sup>63</sup> Vgl. Anlage 14 des Gutachtens.

<sup>64</sup> Vgl. Anlage 17 des Gutachtens.

<sup>65</sup> Vgl. § 7 WEG.

<sup>66</sup> Vgl. Anlage 16 des Gutachtens.



Das Erdgeschoss weist laut Schnittzeichnungen eine Geschosshöhe von 2,79 m auf. Die lichte Raumhöhe beträgt hier planmäßig etwa 2,40 m bis 2,50 m. Die Höhe entspricht dem zur Bauzeit üblichen Standard für Wohnräume und erfüllt die damaligen bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen. Die Decke zwischen Erdgeschoss und Dachgeschoss ist als Holzbalkendecke ausgebildet.

Das Dachgeschoss ist als **ausgebautes Geschoss ohne Abtrennung eines separaten Spitzbodens** konzipiert. Die Raumhöhen ergeben sich aus der Dachneigung und variieren innerhalb der einzelnen Räume. In den mittleren Bereichen sind lichte Höhen von vermutlich etwa 2,30 m erreicht, während die Raumhöhe zu den Dachschrägen hin abnimmt. Die Dachräume erfüllen damit die Voraussetzungen eines ausgebauten Dachgeschosses, wobei die Höhen nicht durchgehend gleichmäßig sind.

## 5.5. Barrierefreiheit

Die Wohnung Nr. 3 befindet sich im Erdgeschoss des Gebäudes und ist über einen straßenseitigen Zugang erreichbar. Ein zentrales Treppenhaus im klassischen Sinne ist nicht vorhanden; die Erschließung der einzelnen Nutzungseinheiten erfolgt vielmehr jeweils über separate, außenliegende Zugänge und Zuwegungen. Der Zugang zur Wohnung Nr. 3 erfolgt über das vorgelagerte Grundstücksniveau und ist grundsätzlich ebenerdig angelegt. Gleichwohl bestehen im Bereich der Zuwegung sowie im unmittelbaren Eingangsbereich kleinere Niveauunterschiede und Stufen, sodass keine vollständig stufenlose Erreichbarkeit gegeben ist.

Innerhalb der Wohnung ist die Erschließung zwar auf einer Ebene organisiert, jedoch entsprechen Türbreiten, Bewegungsflächen sowie die Ausbildung der Sanitärbereiche nicht den Anforderungen an barrierefreies Wohnen. Die innere Erschließung und Ausstattung entsprechen vielmehr dem für Bestandsgebäude dieser Baualtersklasse typischen Standard.

Aufgrund der baulichen Gegebenheiten, insbesondere der eingeschränkten stufenlosen Zugänglichkeit, der fehlenden barrierefreien Ausgestaltung der Innenräume sowie der insgesamt kompakteren Grundrissstruktur ist die Wohnung Nr. 3 nicht als barrierefrei im Sinne einer uneingeschränkt stufenlosen Nutzung einzuordnen. Eine Nutzung durch mobilitätseingeschränkte Personen ist daher nur eingeschränkt möglich.

Die eingeschränkte Barrierefreiheit bei kleineren Wohnungen in Bestandsgebäuden dieser Baualtersklasse stellt regelmäßig keinen außergewöhnlichen Sonderfall dar. Der relevante Markt richtet sich überwiegend an Nutzergruppen, für die eine nicht vollständig barrierefreie Erschließung akzeptiert wird. Die eingeschränkte Barrierefreiheit ist daher als typisches Ausstattungsmerkmal zu werten und wird im Rahmen der Gesamtwürdigung der Wohnung berücksichtigt. Ein gesonderter wertmindernder Abschlag allein aufgrund der fehlenden Barrierefreiheit ist nicht angezeigt.

## 5.6. Energetische Eigenschaften

### Einordnung des Rechtsrahmens

Die energetischen Anforderungen für Wohngebäude richten sich bundesrechtlich dem Gebäudeenergiegesetz (GEG). Das GEG fasst die zuvor geltenden Regelwerke (insbesondere EnEV, EnEG und EEWärmeG) zusammen und bildet den maßgeblichen Rechtsrahmen für Anforderungen an die energetische Qualität der Gebäudehülle, der Anlagentechnik sowie für Pflichten im Zusammenhang mit Energieausweisen.

Für Bestandsgebäude (wie das Bewertungsobjekt) besteht nach dem GEG keine generelle Verpflichtung, den energetischen Zustand auf ein Neubau-Niveau anzuheben. Energetische Pflichten ergeben sich vielmehr anlassbezogen, entweder aus gesetzlich normierten Nachrüst- oder Austauschpflichten, die unabhängig von konkreten Baumaßnahmen greifen, oder aus bauteilbezogenen Mindestanforderungen, sofern an der Gebäudehülle tatsächlich bauliche Änderungen vorgenommen werden. Eine umfassende energetische Sanierungspflicht allein aufgrund des Gebäudealters besteht nicht.

## Nachrüst- und Austauschpflichten im Bestand

Das GEG sieht für **Bestandsgebäude** einzelne, klar abgegrenzte Pflichten vor. Zu nennen ist insbesondere die Pflicht zur **Dämmung der obersten Geschossdecke gegen unbeheizte Dachräume**, sofern sie nicht bereits den gesetzlich geforderten Mindestwärmeschutz aufweist oder die Anforderung alternativ durch eine entsprechende Dachdämmung erfüllt ist. Diese Regelung ist als klassische **Bestands-Nachrüstpflicht** einzuordnen.

Daneben sind die **Austauschpflichten für bestimmte Heizkessel** zu beachten. Heizkessel für flüssige oder gasförmige Brennstoffe, die als **sog. Konstant-Temperaturkessel** einzuordnen sind, unterliegen nach Überschreiten bestimmter Altersgrenzen einer Außerbetriebnahmepflicht. Für **Brennwert- und Niedertemperaturkessel** sowie für **selbstgenutzte Ein- und Zweifamilienhäuser** gelten gesetzliche Ausnahmen, deren Vorliegen im Einzelfall zu prüfen ist.

Diese Regelungen begründen **keine allgemeine energetische Sanierungspflicht**, sondern betreffen ausschließlich konkret benannte Bauteile bzw. Anlagenteile.

## Anforderungen bei baulichen Änderungen an der Gebäudehülle

**Energetische Anforderungen** werden nach dem GEG insbesondere dann ausgelöst, wenn **bauliche Änderungen an der Gebäudehülle** vorgenommen werden, etwa durch **Erneuerung, Ersatz oder erstmaligen Einbau von Außenbauteilen** (z. B. Fenster, Außentüren, Dachflächen, Außenwandbekleidungen). In diesen Fällen sind die **bauteilbezogenen Höchstwerte der Wärmedurchgangskoeffizienten (U-Werte)** einzuhalten. Maßgeblich ist insoweit der **Regelungszusammenhang des GEG in Verbindung mit den Anlagen zu den bauteilbezogenen Mindestanforderungen**. Dabei ist hervorzuheben, dass das Gesetz nicht den energetischen Standard des gesamten Gebäudes anhebt, sondern ausschließlich auf das **jeweils geänderte Bauteil** abstellt.

Zu berücksichtigen ist ferner, dass geringfügige Änderungen unterhalb bestimmter **Flächenschwellen (regelmäßig bis 10 % der jeweiligen Bauteilfläche)** von den Anforderungen ausgenommen sein können, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind. Eine **bloße Nutzungsänderung** ohne Eingriffe in die wärmeübertragenden Umfassungsbauteile löst für sich genommen keine energetische Pflichtsanierung aus.

Angabegemäß wurde das **Dach des Gebäudes vor dem Wertermittlungsstichtag erneuert, einschließlich des zuvor verschieferten oberen Fassadenbereichs**. Konkrete technische Nachweise zur Ausführung (z. B. Angaben zur Dämmstoffart, -stärke oder zu U-Werten) lagen im Rahmen der Wertermittlung nicht vor und wurden nicht geprüft. Im Falle der **Erneuerung von Dachflächen** sind die zum Zeitpunkt der Maßnahme geltenden Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) an geänderte Außenbauteile zu beachten. Eine weitergehende Prüfung der tatsächlichen Einhaltung dieser Anforderungen war nicht Gegenstand der Wertermittlung. Die **Dacherneuerung stellt eine bauliche Maßnahme an einem wesentlichen Bauteil der Gebäudehülle dar** und ist als **instand haltende bzw. modernisierende Einzelmaßnahme** einzuordnen. Eine Verpflichtung zur energetischen Anpassung weiterer Gebäudeteile folgt hieraus nicht. **Aus Sicht des Grundstücksmarktes ist die erneuerte Dachkonstruktion im Rahmen der Gesamtwürdigung des baulichen und energetischen Zustands zu berücksichtigen**. Ein gesonderter **wertmäßiger Zu- oder Abschlag** allein aufgrund der Dacherneuerung wird nicht angesetzt.

## Energieausweis

Für das Bewertungsobjekt liegt ein **Energieausweis für Wohngebäude in Form eines Bedarfsausweises** vor.<sup>67</sup> Der Ausweis wurde **am 11.08.2022 ausgestellt** und ist **bis 11.08.2032 gültig**. Er bezieht sich auf das **Gesamtgebäude mit einer Gebäudenutzfläche von 526 m<sup>2</sup>** und **nicht auf einzelne Wohnungen oder Nutzungseinheiten**. Der **Bedarfsausweis** basiert auf einer **theoretischen Berechnung unter Zugrundelegung der Gebäudegeometrie, der Bauteilqualitäten, der Anlagentechnik** sowie normierter Nutzungsannahmen. Er ist damit **unabhängig vom individuellen Nutzerverhalten** und unterscheidet sich insoweit wesentlich von einem Verbrauchsausweis.

<sup>67</sup> Registriernummer: BW-2022-004190732.



Als wesentlicher Energieträger für Heizung und Warmwasser ist Heizöl angegeben. Der im Energieausweis ausgewiesene Endenergiebedarf beträgt  $164,53 \text{ kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$ , was der Energie-Effizienzklasse F entspricht, der Primärenergiebedarf beträgt  $182,2 \text{ kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$ . Auf dieser Grundlage ist das Gebäude der Energieeffizienzklasse F zugeordnet. Die Treibhausgasemissionen werden mit  $51,00 \text{ kg CO}_2\text{-Äquivalent}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$  angegeben. Die im Ausweis angesetzte Gebäudenutzfläche beträgt  $526 \text{ m}^2$ . Ob sich die Energie-Effizienzklasse durch die Erneuerung des Daches verbessert hat, ist nicht belegt, wird aber unterstellt.

### Energetische Einordnung des Gebäudes

Die im Bedarfsausweis ausgewiesene Energie-Effizienzklasse F kennzeichnet einen energetischen Zustand unterhalb des heutigen Neubau- und Effizienzstandards, der jedoch für Wohngebäude dieser Baualtersklasse marktüblich ist. Sie weist auf einen erhöhten Heizenergiebedarf hin, ohne für sich genommen einen baurechtlichen Mangel oder eine unmittelbare Sanierungspflicht zu begründen.

Die vorgenommene Dacherneuerung ist grundsätzlich geeignet, den energetischen Standard der Gebäudehülle zu verbessern und etwaige Anforderungen im Bereich der obersten Geschossdecke bzw. der Dachkonstruktion zu erfüllen. Konkrete Ausführungsunterlagen, Dämmstoffnachweise oder U-Wert-Berechnungen lagen dem Sachverständigen jedoch nicht vor. Eine belastbare quantitative Bewertung des energetischen Effekts ist daher nicht möglich und auch nicht beauftragt.

Im Rahmen der Wertermittlung wird die Dacherneuerung folglich als qualitatives Modernisierungsmerkmal berücksichtigt. Eine rechnerische Anpassung der im Energieausweis ausgewiesenen Kennwerte oder eine eigenständige energetische Korrektur des Verkehrswerts erfolgt nicht. Die Maßnahme fließt ausschließlich im Rahmen der Gesamtwürdigung des baulichen Zustands und der Ausstattung des Bewertungsobjekts in die Beurteilung ein.

## 5.7. Betriebs- und Bewirtschaftungskosten

### Hausgeldabrechnung und Wirtschaftsplan

Zur Prüfung der Kostenstruktur wurden mir verschiedene Hausgeldabrechnungen zu der Eigentumswohnung Nr. 3 nebst Rücklagenentwicklung sowie Wirtschaftspläne zur Verfügung gestellt. Exemplarisch wird hier die Hausgeldabrechnung für das Kalenderjahr 2024 und der Wirtschaftsplan für das Jahr 2025 betrachtet.

Die Hausgeldabrechnung für den Zeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2024<sup>68</sup> umfasst die laufenden Betriebskosten, getrennt nach nicht umlagefähigen Kosten und umlagefähigen Kosten.

Das Bewirtschaftungs- und Verwaltungskosten wurden im Betrachtungszeitraum 2024 für die Eigentumswohnung Nr. 3 mit  $2.001,92 \text{ €}$  abgerechnet, das sind  $166,83 \text{ €}$  monatlich bzw. bei rd.  $59 \text{ m}^2$  Wohnfläche  $2,83 \text{ €/m}^2$ . Die darin enthaltenen nicht umlagefähigen Kosten (Verwaltungskosten, Kontoführung/Bankspesen und Anwalts-/Gerichtskosten) betragen anteilig  $694,04 \text{ €}$ . Als umlagefähige Kosten (Versicherungen, Gartenpflege, Heizung/Wasser/Abwasser, Niederschlagswasser, direkte Kosten) wurde ein Betrag von  $1.307,88 \text{ €}$  ausgewiesen. Hinzuzurechnen sind die Individualkosten und die Grundsteuer.

Der Stand der Erhaltungsrücklage zum 31.12.2024 ist aus der übersandten Abrechnung nicht ersichtlich. Für 2023 wurden mir keine Abrechnungsunterlagen zugesandt. Aus der Hausgeldabrechnung 2022 ergibt sich, dass zum 31.12.2022 eine Erhaltungsrücklage von  $13.266,59 \text{ €}$  bestanden hat und die Rücklagenzuführung im Jahr 2022:  $2.100 \text{ €}$  betragen hat.<sup>69</sup> In der Abrechnung für das Jahr 2024 sind keine Erhaltungsrücklagen aufgenommen, so dass vermutlich auch keine Zuführung zu den Rücklagen erfolgte; auch ein Vermögensstatus zum 31.12.2024 liegt mir nicht vor. Im Einzelwirtschaftsplan 2025<sup>70</sup> ist für „Instandhaltung/Reparatur“ ein Betrag von  $1.200,00 \text{ €}$  (Anteilig Wohnung Nr. 3:  $180,00 \text{ €}$ ) eingestellt worden. Dieser Betrag ist unter „nicht umlagefähigen Kosten“ gebucht, vermutlich handelt es sich aber um die Erhaltungsrücklage.

<sup>68</sup> Erstellt durch die Immobilienverwaltung Muth & Krüger GmbH, Eppingen.

<sup>69</sup> Vgl. Jahresabrechnung 2022, erstellt durch den vorgenannten WEG-Verwalter am 11.04.2023.

<sup>70</sup> Vgl. Wirtschaftsplan 2025, aufgestellt am 27.01.2025 durch den WEG-Verwalter.

	€/m <sup>2</sup>	€/Mt.	€/Jahr
Wohngeld lt. Wirtschaftsplan 2025 (bei Flächenansatz: 59 m <sup>2</sup> ) <sup>71</sup>	3,29	<b>194,00</b>	2.328,00
Gesamtkosten lt. EA 2024 (BK; ohne. Rücklagenzuführung)	2,83	<b>166,83</b>	2.001,92
Anteil umlagefähige Kosten (inkl. Heizung), lt. EA 2024	1,86	109,74	1.307,88
Anteil nur Heizung (inkl. Wasser und Abwasser), lt. EA 2024	1,29	75,93	911,18
Zuführung Erhaltungsrücklage, lt. EA 2024	0,00	0,00	0,00

Die WEG-Verwaltung hat die **Beschluss-Sammlung für den Zeitraum vom 01.01.2020 bis 31.12.2025** vorgelegt; der letzte aufgenommene Beschluss datiert vom 24.02.2025. Neben den üblichen Abrechnungen, Wirtschaftsplänen und Entlastungen fallen dort folgende Punkte auf:

- **Beschluss vom 16.05.2022:** „Baumfällarbeiten Blautanne: Die Blautanne auf der Fläche vor dem Haus, das Sondernutzungsrecht der Wohnung 2 ist, muss dringend gefällt werden, dass das Wasser von Dach/Dachrinne ungestört abfließen kann. In der Vergangenheit gab es deswegen schon einen Wasserschaden. Die Tanne darf allerdings erst ab November gefällt werden. Antrag: Die Verwaltung wird den derzeitigen Eigentümer [...], Anm. des Sachverständigen: Name aus Datenschutzgründen nicht genannt] auffordern, die Tanne im Winter zu fällen. Sollte dies bis Ende Januar nicht erledigt sein, wird die Verwaltung auf Kosten von [...] die Baumfällarbeiten in Auftrag geben.“ Dieser Beschluss wurde einstimmig angenommen.

**Anmerkung:** Anlässlich des Ortstermins war die Tanne gefällt, allerdings befand sich in diesem Bereich noch ein Bau-Container.

- **Beschluss vom 07.10.2024:** „Dachsanierung: Die Eigentümergemeinschaft plant das Dach zu sanieren. Ein Angebot wurde vorgelegt. Diskussion. Antrag: Die Eigentümergemeinschaft beschließt die Sanierung des Daches, gemäß dem Angebot Nr. 224-083 in Höhe von 178.854,49 der Fa. [...], Anm. des Sachverständigen: Name aus Datenschutzgründen nicht genannt] durchführen zu lassen. Die Eigentümergemeinschaft beschließt, bzw. genehmigt den Betrag in Höhe von 180.000 € für die Ausführung. Die Bezahlung der Maßnahme erfolgt über eine Sonderumlage. Die Höhe der Sonderumlage wird auf 180.000,00 € festgelegt. Desweiteren beantragen die Eigentümer eine weitere Eigentümerversammlung. Folgende TOP's werden aufgenommen: 1. Austausch der Heizungsanlage – Montage Wärmepumpe, 2. Montage Enthärtungsanlage.“

**Anmerkung:** Dem Beschluss-Protokoll war **keine Beschluss-Verkündung** i.S.v. „Der Antrag wurde angenommen.“ oder „Der Antrag wurde abgelehnt.“ nicht zu entnehmen. Das Dach war zum Ortstermin erneuert worden. Ob dies entsprechend dem Angebot erfolgte, wie hoch die Kosten tatsächlich ausgefallen sind, hat die WEG-Verwaltung nicht mitgeteilt. **Ebenso liegen keine Informationen vor, ob die Sonderumlage fällig gestellt und gezahlt wurde. Dabei geht es für die Wohnung Nr. 3 um einen rechnerischen Anteil von 27.000 €.**

Die im Rahmen der Wohnungseigentümergeinschaft **diskutierte bzw. beschlossene Sonderumlage stellt keine dingliche Belastung des Wohnungseigentums dar** und ist nicht grundbuchlich gesichert. Sie ist daher **nicht als unmittelbar als wertmindernde Belastung des Bewertungsobjekts zu berücksichtigen**. Die **unklare finanzielle Situation** im Zusammenhang mit der Dachsanierung sowie die **fehlende Transparenz hinsichtlich der tatsächlichen Kosten- und Finanzierungsabwicklung** können aus Sicht **typischer Marktteilnehmer jedoch zu einer erhöhten wirtschaftlichen Unsicherheit** führen. Diese Unsicherheit **beeinflusst erfahrungsgemäß die Kaufpreisbildung**.

Dieser Umstand wird als **besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal** mit einem **pauschalen wertmindernden Abschlag von 3 %** berücksichtigt. Ein konkreter Abzug in Höhe einer rechnerischen Sonderumlage erfolgt nicht.

### Sonderabgabe auf die CO<sub>2</sub>-Emissionen

Nach den Vorgaben des **Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetzes (CO<sub>2</sub>KostAufG)** sind die Kosten aus der **CO<sub>2</sub>-Bepreisung von Brennstoffen** grundsätzlich **zwischen Vermieter und Nutzer aufzuteilen**. Voraussetzung hierfür ist eine transparente und getrennte Erfassung der auf die CO<sub>2</sub>-Kosten entfallenden Beträge innerhalb der **Heizkostenabrechnung**.

<sup>71</sup> Ab 01.03.2025, bis 31.03.2025: 220,00.

In den mir vorgelegten Hausgeldabrechnungen werden die **Kosten für Heizung, Wasser und Abwasser lediglich pauschal zusammengefasst** ausgewiesen. Eine gesonderte Ausweisung oder Aufteilung der CO<sub>2</sub>-Kosten erfolgt nicht. Eine nachvollziehbare Zuordnung der CO<sub>2</sub>-Kostenanteile zur Wohnung Nr. 3 sowie eine **Prüfung der gesetzlichen Umlageverteilung** sind daher anhand der vorliegenden Unterlagen nicht möglich.

Aus gutachterlicher Sicht ist festzuhalten, dass die CO<sub>2</sub>-Kosten zwar grundsätzlich umlage- bzw. aufteilungsrelevant sein können, im vorliegenden Fall aber der **Kostenanteil nicht konkret nachweisbar** ist. Mangels transparenter Abrechnung lassen sich hieraus **keine belastbaren Rückschlüsse auf eine wertrelevante Mehrbelastung** der Wohnung ableiten. Die CO<sub>2</sub>-Kosten werden daher im Rahmen der Wertermittlung **nicht gesondert wertmindernd berücksichtigt**, sondern gelten als **Bestandteil der allgemeinen Bewirtschaftungskosten**, wie sie für vergleichbare Bestandsobjekte marktüblich sind.

## 5.8. Fertigbauweise

Bei **Fertigbauten der 1970er-Jahre** ist aus heutiger Sicht nicht auszuschließen, dass **im Rahmen der damaligen Baupraxis Holzschutzmittel eingesetzt** wurden, die inzwischen als gesundheitlich bedenklich eingestuft sind. Der bloße **Umstand des Baujahrs und der Bauweise lässt jedoch keinen Rückschluss auf das tatsächliche Vorhandensein oder eine konkrete Belastung** zu.

Für das Bewertungsobjekt liegen **weder Untersuchungsergebnisse noch sonstige konkrete Hinweise auf gesundheitsrelevante Schadstoffbelastungen** vor. Eine wertmindernde **Berücksichtigung allein aufgrund eines abstrakten Risikopotenzials** ist bewertungssystematisch nicht zulässig. Etwaige Abschläge, die Marktteilnehmer **bei Einfamilienhäusern dieser Baualtersklasse** teilweise vornehmen, sind auf Eigentumswohnungen in kleinen Wohnungseigentümergeinschaften nicht unmittelbar übertragbar, da sich **Risikozuordnung und Entscheidungsmaßstäbe wesentlich unterscheiden**. Ein gesonderter objekt-spezifischer Abschlag ist daher nicht vorzunehmen.

## 5.9. Baumängel und Bauschäden

Hinsichtlich der **Beurteilung etwaiger Baumängel, Bauschäden oder eines Instandhaltungsstaus** wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei dem vorliegenden Gutachten um ein **Verkehrswertgutachten** und nicht um ein **Bauschadens-, Zustands- oder Schadstoffgutachten** handelt. Eine vertiefte Untersuchung der **Konstruktion, der Bauteile oder der haustechnischen Anlagen** sowie **Funktionsprüfungen** wurden nicht vorgenommen. Die Feststellungen beschränken sich auf eine **augenscheinliche Inaugenscheinnahme** im Rahmen des Ortstermins sowie auf die mir vorgelegten Unterlagen. Insoweit wird auf die Leistungsbegrenzung der gutachterlichen Tätigkeit hingewiesen.<sup>72</sup>

Zum Wertermittlungsstichtag konnten **nicht sämtliche Teile des Gemeinschaftseigentums und der Wohnung 3 besichtigt werden**. Insbesondere waren die **rückwärtigen Außenanlagen**, Teile der **Gebäu-deaußenflächen**, der **Bereich der Haustechnik** sowie weitere, den Miteigentumsanteilen zugeordnete Flächen **nicht oder nur eingeschränkt zugänglich**. Aussagen zum baulichen Zustand dieser Bereiche können daher nur eingeschränkt getroffen werden; verdeckte oder nicht einsehbare Mängel können nicht ausgeschlossen werden.

Die zugänglichen **Bereiche des Gemeinschaftseigentums** vermitteln insgesamt einen **baualtersentsprechenden, durchschnittlichen Gesamteindruck**. Akute Schäden, die die Standsicherheit oder die grundsätzliche Nutzbarkeit des Gebäudes beeinträchtigen würden, waren nicht erkennbar. Es zeigen sich überwiegend **alters- und nutzungsbedingte Abnutzungserscheinungen**, wie sie bei Wohngebäuden dieser Baualtersklasse typisch sind.

Die **Gebäudehülle**, die **gemeinschaftlichen Zuwegungen** und sonstigen allgemein zugänglichen Flächen weisen einen **noch gepflegten, jedoch nicht modernisierten Bestandszustand** auf. **Konstruktive Details und Ausführungen entsprechen teilweise nicht dem heutigen Stand der Technik**, stellen jedoch **keinen außergewöhnlichen Mangelzustand** dar. Ein konkreter, über das Übliche hinausgehender Instandhaltungsrückstand war in den einsehbaren Bereichen nicht feststellbar.

<sup>72</sup> Vgl. Seite 6 dieses Gutachtens.

Die **Beheizung des Gebäudes** sowie die **Warmwasserversorgung** erfolgen über eine **zentral betriebene Heizungsanlage** mit dem Energieträger **Heizöl**, die dem **Gemeinschaftseigentum** zuzuordnen ist. Grundlage dieser Angaben sind der vorliegende **Energieausweis (Bedarfsausweis)** sowie die mir vorgelegten Unterlagen der Wohnungseigentümergeinschaft. Der im **Energieausweis** ausgewiesene **energetische Zustand (Energieeffizienzklasse F)** weist auf einen **energetisch einfachen, unterdurchschnittlichen Standard der Anlagentechnik** hin, der jedoch für Wohngebäude dieser Baualtersklasse **marktüblich** ist. Der Energieausweis dient dabei als Informations- und Vergleichsinstrument; aus ihm lassen sich keine unmittelbaren Aussagen zur technischen Funktionsfähigkeit oder zur Restnutzungsdauer einzelner Anlagenkomponenten ableiten.

Nach der **Beschlusslage der Wohnungseigentümergeinschaft** ist vorgesehen, in einer **weiteren Eigentümerversammlung** über eine **Erneuerung der Heizungsanlage einschließlich des Wärmetauschers** sowie über die **Installation einer Enthärtungsanlage** zu beraten und hierüber gegebenenfalls Beschluss zu fassen. Zum Wertermittlungsstichtag lag hierfür **kein wirksamer Beschluss, keine Kostenfestlegung und keine verbindliche Finanzierungsregelung** vor. **Ob, wann und in welchem Umfang diese Maßnahmen umgesetzt werden, ist daher offen.**

Soweit **Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen das Gemeinschaftseigentum** betreffen, ist hierfür grundsätzlich die **Erhaltungsrücklage der Wohnungseigentümergeinschaft** vorgesehen. Aus den vorliegenden Unterlagen ergeben sich **keine Hinweise auf einen außergewöhnlichen oder nicht mehr beherrschbaren Instandhaltungsstau**, der einen gesonderten wertmindernden Abschlag rechtfertigen würde. Es ist festzuhalten, dass sich das Gemeinschaftseigentum (unter Berücksichtigung der eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeiten) in einem **baualters- und nutzungentsprechenden Zustand** befindet. Aus Sicht typischer Marktteilnehmer ergibt sich hieraus **kein gesonderter wertmindernder Ansatz**. Die festgestellten Gegebenheiten sind im Rahmen der allgemeinen Zustandsbewertung des Objekts ausreichend berücksichtigt. Aus bewertungsfachlicher Sicht ist aber festzuhalten, dass der **Status der Erhaltungsrücklage mit wirtschaftlichen Unsicherheiten behaftet** ist. Diese Unsicherheit kann aus Sicht typischer Marktteilnehmer die Einschätzung der zukünftigen Instandhaltungslast beeinflussen. Mangels belastbarer Daten erfolgt jedoch **keine konkrete wertmäßige Absetzung**. Der Umstand wird im Rahmen der **Gesamtwürdigung** berücksichtigt, ohne dass ein gesonderter rechnerischer Abschlag angesetzt wird.

Der äußere und innere **Zustand der Wohnung Nr. 3** stellt sich insgesamt als **gebraucht, altersentsprechend und einfach bis durchschnittlich** dar. Hinweise auf akute, wertzerstörende Bauschäden oder Standsicherheitsrisiken innerhalb der Wohnung sind nicht erkennbar.

**Innenräume/Oberflächen:** In den besichtigten Räumen (ohne Schlafzimmer) zeigen sich **nutzungsbedingte Abnutzungserscheinungen** an Boden-, Wand- und Deckenoberflächen. Die **Oberflächen befinden sich überwiegend in einem älteren, nicht modernisierten Zustand**. Es handelt sich hierbei um typische **Verschleißerscheinungen infolge langjähriger Nutzung**. Ein über das Übliche hinausgehender Instandsetzungsbedarf ist aus den vorliegenden Bildern nicht ableitbar. Aufgrund der **dichten Möblierung und zahlreicher gelagerter Gegenstände** war lediglich eine **oberflächliche Beurteilung** der Wand- und Bodenflächen möglich. Verdeckte Mängel (z. B. hinter Möbeln, Einbauten oder Bodenbelägen) konnten nicht überprüft werden.

**Sanitärbereich:** Das **Badezimmer der Wohnung Nr. 3** befindet sich in einem **nicht mehr zeitgemäßen Ausstattungszustand**. Die **Sanitärobjekte, Wand- und Bodenfliesen sowie Armaturen geben augenscheinlich jedoch keine Hinweise auf akute Undichtigkeiten oder unmittelbar sanierungsbedürftige Schäden**. Es handelt sich um einen funktionsfähigen, jedoch modernisierungsbedürftigen Sanitärraum, wie er für Gebäude dieser Baualtersklasse typisch ist.

**Innentüren und Einbauten:** Die Innentüren weisen **gebrauchsbedingte Abnutzung** auf, befinden sich jedoch insgesamt in einem **funktionsfähigen Zustand**. Beschädigungen, die eine kurzfristige Erneuerung zwingend erforderlich machen würden, sind nicht erkennbar.

**Technische Installationen innerhalb der Wohnung:** Die innerhalb der Wohnung sichtbaren Teile der **Elektro- und Sanitärinstallation** entsprechen einem **einfachen, baujahrestypischen Standard**. Mangels Öffnung von Installationsschächten und mangels Einsicht in gemeinschaftliche Technikräume konnte keine weitergehende technische Beurteilung vorgenommen werden. Aussagen zur Leitungsführung, zum Alter einzelner Komponenten oder zur Übereinstimmung mit aktuellen technischen Regelwerken sind daher nicht möglich.



Die festgestellten alters- und nutzungsbedingten Abnutzungen innerhalb der Wohnung Nr. 3 stellen **keinen außergewöhnlichen Bauschaden**, sondern einen für Bestandswohnungen dieser Baualterklasse marktüblichen Zustand dar. Ein gesonderter Abschlag wegen Baumängeln oder Bauschäden wird daher nicht angesetzt. Der Zustand der Wohnung ist im Rahmen der Gesamtwürdigung bei der Einordnung des Wohnungsstandards und der Marktfähigkeit berücksichtigt.

Im Ergebnis gehe ich davon aus, dass auch durchschnittliche Marktteilnehmer **keinen Abschlag** berücksichtigen werden.

## 5.10. Wirtschaftliche Folgenutzung, Drittverwendung

Die Eigentumswohnung Nr. 3 ist als abgeschlossene Wohneinheit innerhalb eines Wohngebäudes rechtlich **selbstständig nutzbar und verkehrsfähig**. Aus immobilienwirtschaftlicher Sicht ist sie grundsätzlich sowohl für die **Eigennutzung** als auch für eine **Vermietung zu Wohnzwecken** geeignet. Eine darüberhinausgehende Nutzung (z.B. gewerbliche Nutzung) ist nach Aktenlage nicht Gegenstand der Betrachtung und wäre gesondert planungs- und ordnungsrechtlich zu prüfen.

Die derzeitige bauliche Ausgestaltung, die Grundrisstruktur sowie die Ausstattung der Wohnung entsprechen einem **einfachen bis durchschnittlichen Wohnstandard** eines Bestandsobjekts dieser Baualterklasse. Für eine **marktgängige Drittverwendung** ist keine zwingende bauliche Umgestaltung erforderlich; gleichwohl könnten aus Sicht eines Erwerbers **modernisierende Maßnahmen (insbesondere im Bereich Oberflächen, Sanitär und ggf. technische Ausstattung)** angezeigt sein, um die **Vermietbarkeit oder die Attraktivität für Eigennutzer** zu verbessern. Solche Maßnahmen betreffen jedoch regelmäßig den **individuellen Ausstattungsstandard** und stellen **keine Voraussetzung für eine grundsätzliche Nutzbarkeit** dar.

Die Wohnung weist eine **überschaubare Wohnfläche** auf und richtet sich damit **typischerweise an kleinere Haushalte, Einzelpersonen oder Paare**. In diesem Marktsegment ist eine **Drittverwendung auch bei einfacherer Ausstattung grundsätzlich gegeben**. Einschränkungen ergeben sich insbesondere aus der **fehlenden Barrierefreiheit** und dem Bestandsstandard, was jedoch für vergleichbare Wohnungen marktüblich ist und die grundsätzliche Verwertbarkeit nicht ausschließt.

Besondere rechtliche oder tatsächliche Hindernisse, die einer wirtschaftlich sinnvollen Folgenutzung oder Drittverwendung dauerhaft entgegenstehen würden, sind nicht bekannt. Etwaige **Unsicherheiten im Zusammenhang mit der Wohnungseigentümergeinschaft (z. B. geplante Maßnahmen, unklarer Stand der Erhaltungsrücklage)** betreffen nicht die Nutzbarkeit der Wohnung als solche, sondern wirken sich allenfalls auf die **wirtschaftliche Einschätzung eines Erwerbers** aus.

## 6. Zusammenstellung wertrelevanter Daten

<i>Entwicklungszustand</i>	baureifes Land
<i>Planungsrechtliche Art der baulichen Nutzung</i>	FNP: Wohnbauland
<i>Bebauungsplan</i>	B-Plan Nr. 1 „Neusatz“
<i>Art der baulichen Nutzung</i>	Reines Wohnbauland
<i>Tatsächliches Maß der baulichen Nutzung</i>	GRZ: 0,30; GFZ: 0,56
<i>Denkmalschutz</i>	-
<i>Dienstbarkeiten</i>	-
<i>(Nutzungs-)Rechte</i>	-
<i>Baulasten</i>	-
<i>Wohnungsrechtliche Bindungen</i>	-
<i>Mietrechtliche Bindungen</i>	Mietvertrag vom 10.07.2021, unbestimmte Zeit, gesetzliche Kündigungsfrist zum Monatsende, Nettokaltmiete: 585 € zzgl. 40 € für Stellplatz
<i>Abgabenrechtlicher Zustand</i>	erschließungsbeitragsfrei
<i>Verkehrsanzbindung</i>	durchschnittlich (ÖPNV und PKW)

<b>Nachbarschaft</b>	Wohnorientiert, überwiegend mit untergeordneten Nutzungsmischungen
<b>Wohn-/Gewerbelage</b>	Wohnen: gut geeignet, naturnaher Wohnstandort, Gewerbe: kleinteilig solide bis gut, großflächig eher untergeordnet
<b>Umwelteinflüsse</b>	-
<b>Erschließung</b>	Anbindung an öffentliche Erschließungsanlagen
<b>Grundstücksgröße</b>	839 m <sup>2</sup>
<b>Straßenfront</b>	rd. 24 m
<b>Grundstückstiefe</b>	im Mittel rd. 35 m
<b>Grundstückszuschnitt</b>	rechteckig geschnitten
<b>Grundstücksart</b>	Reihengrundstück
<b>Bodenbeschaffenheit</b>	unterstellt tragfähiger Baugrund ohne schädliche Bodenveränderungen
<b>Gebäudeart</b>	freistehendes Wohngebäude, ursprünglich als Einfamilienhaus (Fertigbauweise), später aufgeteilt und als 3-Familienhaus genutzt
<b>Bauweise</b>	unterkellert (Hanggeschoss), Erdgeschoss und ausgebauter Dachgeschoss
<b>Baujahr</b>	1977
<b>Wohn- und Nutzfläche</b>	Gesamtfläche (Wohn- und Nutzfläche) nach Berechnung des Architekten: 489 m <sup>2</sup> , davon Wohnung Nr. 3: 71 m <sup>2</sup>   tatsächliche Wohnfläche: rd. 59 m <sup>2</sup>
<b>Ausbaustandard Wohnung 3</b>	einfach bis mittel
<b>Garagen-/Außen-Stellplätze</b>	2 Garagen-Stellplätze in Doppelgarage (Sondernutzungsrecht Wohnung 1), 1 Außen-Stellplatz (Wohnung 2, nicht angelegt), 1 Außen-Stellplatz (Wohnung 3)
<b>Qualität der Bebauung</b>	durchschnittliche Bauausführung,
<b>Energetischer Zustand</b>	Energieeffizienzklasse F (Energieausweis), durch Dacherneuerung vermutlich besser
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	Nutzungskonflikte und wirtschaftliche Belastungen, Ziff. 5.4: 3 % des vorläufigen Verfahrenswerts   Abschlag wegen unklarer finanzieller Situation und fehlender Transparenz hinsichtlich Kosten- und Finanzierungsabwicklung bei der Sonderumlage, Ziff. 5.7: 3 % des vorläufigen Verfahrenswerts   Abschlag wegen nur eingeschränkter Zugänglichkeit zum Bewertungsobjekt: 5 % des vorläufigen Verfahrenswerts

## 7. Grundstücks- und Immobilienmarkt

### 7.1. Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland

Der *Immobilienmarktbericht Deutschland 2025*, herausgegeben vom **Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse gemeinsam mit dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)**, dokumentiert die aggregierten **Entwicklungen des deutschen Immobilienmarktes im Berichtszeitraum 2023/2024**. Der Bericht basiert auf den umfangreichen **Kaufpreisdaten der rund 390 Gutachterausschüsse bundesweit** und enthält fundierte und aktuelle Informationen zu Transaktionen, Geldumsätzen, Preisentwicklungen und Teilmarktverläufen für Wohn- und Wirtschaftsimmobilien.<sup>73</sup>

<sup>73</sup> Vgl. Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA): Immobilienmarktbericht Deutschland 2025, veröffentlicht im Dezember 2025, Seite 14.

Im Vorwort der Bundesministerin für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen heißt es: „Im Jahr 2022 haben nach einem beispiellosen Umsatzhoch in 2021 explodierende Baupreise und die Zinswende zu einem massiven Einbruch auf dem Markt geführt. Drei Jahre später haben sich Teile des Marktes zwar stabilisiert: Bei den gebrauchten Wohnimmobilien haben Angebot und Nachfrage wieder zueinander gefunden. Doch das ist nur ein Ausschnitt des Geschehens. Die Folgen der gestiegenen Baupreise in Kombination mit einem gestiegenen Zinsniveau sind noch immer beim Neubau zu spüren. Die Zahl der verkauften Baugrundstücke lag 2024 etwa im Segment der Eigenheime nicht einmal bei der Hälfte der jährlich registrierten Umsätze in den 2010er Jahren. Viele, die früher neu gebaut hätten, suchen eine Gebrauchtimmoblie als günstigere Alternative. Andere ehemals Kaufinteressierte suchen Lösungen auf dem Mietmarkt.“<sup>74</sup>

Speziell zu **Eigentumswohnungen** heißt es in dem Bericht: „Im Teilmarkt der Eigentumswohnungen wird unterschieden zwischen Transaktionen gebrauchter Eigentumswohnungen im Weiterverkauf und neuer Eigentumswohnungen im Erstbezug. Im Jahr 2024 entfielen 80,1 % aller Verträge sicher auf gebrauchte Eigentumswohnungen, in 11,4 % der Fälle handelte es sich sicher um neue Eigentumswohnungen. Für einen Anteil von 8,5 % konnte keine eindeutige Zuordnung vorgenommen werden.“<sup>75</sup>

Diese Zahlen sind insbesondere interessant im Vergleich zur Erhebung von 2022. Damals waren 76,4 % (und 2020 noch 69,9 %) sicher den gebrauchten Eigentumswohnungen zuzuordnen und 14,3 % (und 2020 noch 20,8 %) den neuen Eigentumswohnungen, während der Anteil der nicht zuzuordnenden Kategorie fast gleich bei 9,3 % (und 2020 bei 9,4 %) lag.

Anhand dieser Zahlen ist über die letzten Jahre ein klarer Trend weg vom Erwerb neuer Eigentumswohnungen hin zum Kauf von Eigentumswohnungen im Weiterverkauf zu beobachten. Die gestiegenen Baukosten in Verbindung mit gestiegenen Zinsen machen den Kauf neuer Eigentumswohnungen nicht mehr erschwinglich. Die wegen der hohen Baukosten notwendigerweise höheren aufgerufenen Preise durch die Bauträger finden wegen der gestiegenen Kreditzinsen keine adäquate Nachfrage mehr, obwohl die Nachfrage nach Wohnraum ungebrochen ist. Im Jahresverlauf von 2022 brach daher der Markt für neue Eigentumswohnungen ein. Viele neu gebaute Wohnungen, die investorenseitig für den Verkauf vorgesehen waren, wurden stattdessen zu Mietobjekten umgewandelt. Noch deutlicher wird diese Entwicklung bei der Betrachtung der absoluten Zahlen. Nach 68.120 Wohnungen im Jahr 2020 wurden im Jahr 2022 nur noch 38.700 und im Jahr 2024 dann lediglich 29.100 neue Eigentumswohnungen veräußert. Das bedeutet – insgesamt von 2020 bis 2024 – einen Rückgang von über 57 %.<sup>76</sup>

Im gesamten Markt der Eigentumswohnungen sind sowohl der Rückgang der Transaktionszahlen im Jahr 2023 als auch deren erneuter Anstieg im Jahr 2024 deutlicher ausgeprägt als bei den Eigenheimen. So werden bundesweit 2023 19 % weniger Eigentumswohnungen verkauft als noch 2022, während es bei den Eigenheimen einen Rückgang von lediglich 11 % zu verzeichnen gibt. Im Jahr 2024 erfährt der Markt der Eigentumswohnungen daraufhin einen Aufschwung in den Transaktionszahlen um 17 %. Gleichzeitig verzeichnet der Markt der Eigenheime einen sanfteren Anstieg um 13 %. Ein Grund für den starken Unterschied in den beiden Teilmärkten während dieses Zeitraums ist neben der zuvor erläuterten schweren Verkäuflichkeit neuer Eigentumswohnungen auch die Tatsache, dass es bei Eigentumswohnungen im Jahr 2021 nochmals zu einem Anstieg der Transaktionen kam, während die Zahlen für Eigenheime hier schon rückläufig waren. Die absolute Zahl von 218.600 verkauften Eigentumswohnungen im Jahr 2023 ist der niedrigste Wert in der gesamten Zeitreihe ab 2009.<sup>77</sup>

Ein weiterer Grund kann darin liegen, dass im ländlichen Bereich Angebot und Nachfrage wegen der geringeren Preisverwerfungen schneller wieder zueinander fanden und Vertragsabschlüsse generierten. Im ländlichen Bereich dominiert der Markt der Eigenheime im Vergleich zu den Eigentumswohnungen in den urbanen Räumen. Während die Transaktionszahlen von 2022 nach 2023 um 19 % zurückgingen, lag dieser Rückgang beim Geldumsatz sogar bei 28 %. Nachvollziehbar ist dieser Sachverhalt allein schon durch den oben erläuterten geringeren Anteil der im Anschaffungspreis teureren neuen Eigentumswohnungen. Außerdem ist der Rekordgeldumsatzwert im Jahr 2021 im Markt der Eigentumswohnungen deutlich ausgeprägter als bei den Eigenheimen.

<sup>74</sup> Wie vor, Seite II.

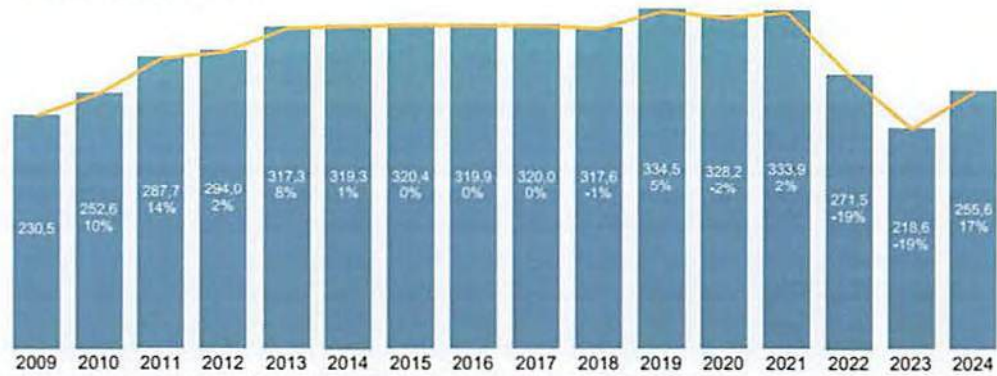
<sup>75</sup> Wie vor, Seite 68.

<sup>76</sup> Wie vor, Seite 69.

<sup>77</sup> Wie vor.

Der Geldumsatz betrug 2021 fast 90 Mrd. Euro, das bedeutet 16 % mehr als 2020 und entspricht dem Dreifachen des Wertes von 2009. Der Anstieg von 2020 nach 2021 fiel deutlich höher aus als im Schnitt der vorausgegangenen sieben Jahre, als es nur in einem Fall einen zweistelligen Zuwachs beim Geldumsatz gab. Bei den Eigenheimen betrug der Anstieg des Geldumsatzes im Jahr 2021 dagegen 11 %, was sich in einen fast linearen Trend der vorausgegangenen Jahre einfügt. Wie bei den Transaktionszahlen, so ist auch beim Geldumsatz ein erneuter Anstieg in 2024 um 20 % zu verzeichnen, der auf eine Erholung des Marktes hindeutet. Dieser Zuwachs fällt auch hier höher aus als bei den Eigenheimen mit 16 %. Der Gesamtgeldumsatz bei Eigentumswohnungen liegt im Jahr 2024 bei 62,9 Mrd. Euro und somit unterhalb des Wertes von 2019. Im Jahr 2023 lag dieser mit 52,2 Mrd. Euro sogar unter dem Wert von 2014.<sup>78</sup>

Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., Eigentumswohnungen  
(%=Veränderung zum Vorjahr)



Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., Eigentumswohnungen (2009-2024)<sup>79</sup>

Zur Entwicklung der Wohnflächenpreise für gebrauchte Eigentumswohnungen heißt es: „Der Median liegt 2024 mit 2.300 Euro/m<sup>2</sup> auf beinahe dem identischen Niveau wie 2023 (2.290 Euro/m<sup>2</sup>). Hier ist auffällig, dass alle drei Kurven seit 2022 ein Absinken erfahren – dieses Bild hat sich bei den neuen Eigentumswohnungen anders dargestellt. Anders als bei neuen Eigentumswohnungen konnten bei den gebrauchten Objekten Angebot und Nachfrage zueinander finden, was sich in gewissen Preisnachlässen äußert, aber weiterhin einen Markt mit reger Beteiligung ermöglicht hat. In Zukunft wird zu beobachten sein, ob außer den Herausforderungen bei der Finanzierung von Immobilien auch Gesetzesneuerungen im Energiebereich und eine damit verbundene größere Scheu der Käufer gegenüber älteren, möglicherweise nicht dem aktuell geforderten energetischen Standard entsprechenden Objekten, den Markt kennzeichnen wird. Zu beobachten ist darüber hinaus ein äußerst moderater Rückgang des Preisniveaus zwischen 2022 und 2024 im unteren Preisniveau (5. Perzentil).“<sup>80</sup>

Entwicklung der Wohnflächenpreise in Euro/m<sup>2</sup>, gebrauchte Eigentumswohnungen



Entwicklung der Wohnflächenpreise in €/m<sup>2</sup>, gebrauchte Eigentumswohnungen (2024)<sup>81</sup>

<sup>78</sup> Wie vor.

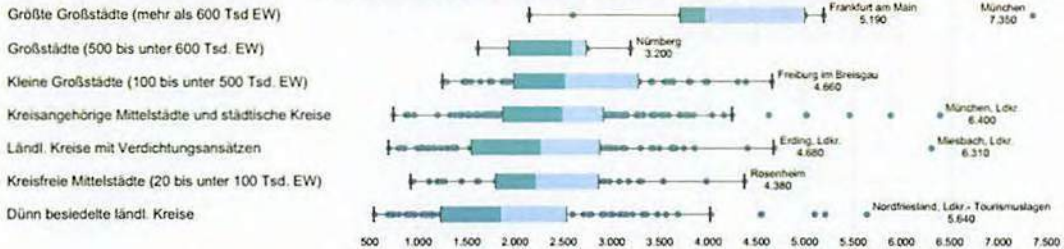
<sup>79</sup> Wie vor.

<sup>80</sup> Wie vor, Seite 86.

<sup>81</sup> Wie vor, Seite 87.

„Bei der Gliederung nach Stadt- und Kreistypen ergibt sich qualitativ in etwa das gleiche Bild wie bei den Neubauwohnungen. Deutliche Ausreißer nach oben sind bei den größten Großstädten mit München (7.350 Euro/m<sup>2</sup>), den kreisangehörigen Mittelstädten und städtischen Kreisen mit dem Landkreis München an den Spitze (6.400 Euro/m<sup>2</sup>), den ländlichen Kreisen mit Verdichtungsansätzen mit dem Landkreis Miesbach (6.310 Euro/m<sup>2</sup>) sowie den dünn besiedelten ländlichen Kreisen mit dem Landkreis Nordfriesland (5.640 Euro/m<sup>2</sup>) zu finden. Die geringste Preisspanne weisen wie bei den Neubauten die Großstädte mit 500.000 bis 600.000 Einwohnern auf.“<sup>82</sup>

#### Spanne und mittlere Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen in Euro/m<sup>2</sup> nach Stadt- und Kreistypen (2024)



Spanne und mittlere Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen in Euro/m<sup>2</sup> nach Stadt- und Kreistypen (2024)<sup>83</sup>

## 7.2. Verband deutscher Pfandbriefbanken

Im 3. Quartal 2025 setzte sich die Stabilisierung am deutschen Immobilienmarkt fort. Der vdp-Immobilienpreisindex stieg um 3,6 % gegenüber dem Vorjahresquartal auf 183,7 Punkte. Gegenüber dem 2. Quartal 2025 betrug das Plus 0,7 %.<sup>84</sup>

Dabei legten die Preise für Wohnimmobilien im Jahresvergleich um 3,8 % zu, gegenüber dem 2. Quartal 2025 erhöhte sich der Index um 0,8 %. Die Preise für Mehrfamilienhäuser legten mit +5,2 % auf Jahressicht erneut kräftiger zu als die Preise für selbst genutztes Wohneigentum (+2,4 %). Die Neuvertragsmieten im Wohnsegment nahmen im selben Zeitraum um 3,7 % zu, während die Renditen<sup>85</sup> um 1,4 % zurückgingen.<sup>86</sup>

## 7.3. Metaanalyse der Fahrländer AG

In ihrer neuesten Metaanalyse zum Immobilienmarkt in Deutschland<sup>87</sup> führt die Fahrländer Partner Raumentwicklung exemplarisch drei Research-Quellen an:

- „Preisindizes FPPE: Die Preise für Wohneigentum steigen in Deutschland im 4. Quartal 2025 zum Vorquartal um 0,3 % an (ETW +0,1 %, EFH +0,3 %). Über den gleichen Zeitraum geben die Mieten von Wohnungen um 0,4 % nach, (...) der Mietindex für Mietwohnungen steigt um 1,9 % an (...)
- Prognose Bundesbank: Ab dem zweiten Quartal 2026 verstärkt sich das BIP-Wachstum merklich, getragen von einer expansiven Fiskalpolitik, steigender Nachfrage, wachsenden Exporten und erholenden Wohnungsbauminvestitionen; das reale BIP dürfte 2026 kalenderbereinigt um 0,6 % wachsen. 2027 beschleunigt sich die Expansion weiter auf +1,3 %, unterstützt durch zunehmende Unternehmensinvestitionen und steigende Konsumausgaben, bevor gegen Ende des Jahres höhere Zinsen und steigende Sozialabgaben die Dynamik wieder bremsen.
- Ifo: Die Stimmung unter den Unternehmen in Deutschland hat sich erneut eingetrübt. Der ifo-Geschäftsklimaindex sank im Dezember auf 87,6 Punkte, nach 88,0 Punkten im November. Die Unternehmen blicken pessimistischer auf das erste Halbjahr 2026. Der Indikator zur aktuellen Lage blieb unverändert. Das Jahr 2025 endet ohne Aufbruchstimmung.“

<sup>82</sup> Wie vor.

<sup>83</sup> Wie vor.

<sup>84</sup> Vgl. Verband Deutscher Pfandbriefbanken, vdp-Index Q3.2025.

<sup>85</sup> gemessen am vdp-Index für Liegenschaftszinsen.

<sup>86</sup> Vgl. Verband Deutscher Pfandbriefbanken, vdp-Index Q3.2025.

<sup>87</sup> Ausgabe Januar 2026.

## 7.4. Regionaler Immobilienmarkt

### Zentrale Geschäftsstelle für Grundstückswertermittlung in Baden-Württemberg (ZGG)

In **Baden-Württemberg** wurde zum **01.12.2017** beim Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung eine zentrale Geschäftsstelle eingerichtet, deren **Aufgabe es sein soll, überregionale Auswertungen und Analysen des Grundstücksmarktgeschehens zu erstellen.**

Die **Zentrale Geschäftsstelle für Grundstückswertermittlung in Baden-Württemberg (ZGG)** lässt aber (im Gegensatz zu den oberen Gutachterausschüssen in anderen Bundesländern) außer der Bereitstellung des Bodenrichtwertinformationssystems (BORIS-BW) **keine Tendenzen zu erkennen, die der Förderung des Angebots von Wertermittlungsdaten für die Öffentlichkeit dienen.** Auch ein Grundstücksmarktbericht oder wertrelevante Daten werden, im Gegensatz zu den meisten übrigen Bundesländern, **von dort nicht veröffentlicht.**<sup>88</sup>

### Auswertungen des Gutachterausschusses des östlichen Rhein-Neckar-Kreises

In dem **Immobilienmarktbericht 2025 des Gemeinsamen Gutachterausschusses für Immobilienwerte bei der Stadt Sinsheim** wurden die Daten des Immobilienmarktes des östlichen Rhein-Neckar-Kreises von 2024 bis zum 3. Quartal 2025 ausgewertet.<sup>89</sup>

Der Gutachterausschuss hat im Jahr **2024: 364 Kaufverträge über Wohn- und Teileigentumseinheiten** ausgewertet, mit einem **Geldumsatz von 74.319.000 €**. Sie teilten sich auf in **34 Erstverkäufe aus Neubauten** (Geldumsatz: 13.528.000 €) und **274 Wiederverkäufe** (Geldumsatz: 53.855.000 €), **7 Kauffälle resultierten aus Umwandlungen** (Geldumsatz: 1.550.000 €).<sup>90</sup> Aus der Statistik wurde ein **Durchschnittspreis für die Eigentumswohnungen von 2.589 €/m<sup>2</sup>** abgeleitet. Die **Durchschnittsgröße der Wohnungen lag bei 80 m<sup>2</sup>.**<sup>91</sup>

Das Preisniveau **wiederverkaufter Eigentumswohnungen im Auswertungszeitraum 2024/2025** hat der Gutachterausschuss näher untersucht. Dabei hat er die Sinsheimer **Stadtteile Dühren, Eschelbach, Hoffenheim und Reihen** zusammengefasst und **39 Kauffälle** ausgewertet. Der **Mittelwert der Wohnflächenpreise lag bei 2.445 €/m<sup>2</sup> (Median: 2.365 €, Spanne: 650- 3.745 €)**. Der **Bodenrichtwert** der ausgewerteten Kauffälle lag bei durchschnittliche **302 €/m<sup>2</sup> (Median: 320 €, Spanne: 210 - 370 €)**, die **Wohnfläche** bei **89 m<sup>2</sup> (Median: 91 m<sup>2</sup>, Spanne: 35 -166 m<sup>2</sup>)** und das **Baujahr** bei **1994 (Median: 1994, Spanne: 1970 - 2016).**<sup>92</sup>

### Angebotsportale im Internet

Zur Beurteilung der **Attraktivität des örtlichen Immobilienmarktes** wurde eine Auswertung des **online-Portals ImmobilienScout24** in der Zeit von **Juli 2024 bis September 2025** über die on-geo GmbH angefordert.<sup>93</sup> Die veröffentlichten **Angebotspreise aus Internetportalen** (z. B. on-geo) **spiegeln die Preisvorstellungen der Anbieter zum Zeitpunkt der Vermarktung wider** und bilden damit den **Angebotsmarkt** ab. Sie stellen **keine tatsächlich realisierten Marktpreise** dar und sind **regelmäßig von den später beurkundeten Kaufpreisen abweichend.**

Dort wurden insgesamt **210 Angebote von Eigentumswohnungen** ausgewertet. Der **durchschnittliche Angebotspreis in Sinsheim lag bei 3.526 €/m<sup>2</sup>** (90 %-Streuungsintervall: 2.115 € bis 5.180 €). Bei 24 Angeboten mit Flächen von mehr als **30 m<sup>2</sup> bis 60 m<sup>2</sup>** lag der **mittlere Kaufpreis bei 3.342 € (Streuungsintervall 90 %: 2.206 €/m<sup>2</sup> bis 4.310 €/m<sup>2</sup>).**<sup>94</sup> 83 ausgewertete Kauffälle zu Eigentumswohnungen mit mehr als **60 m<sup>2</sup> bis 90 m<sup>2</sup>** erzielten im **Schnitt 3.221 €/m<sup>2</sup>** (Intervall: 2.014 € bis 4.908 €). 82 Kauffälle zu Wohnungen mit mehr als **90 m<sup>2</sup> bis 120 m<sup>2</sup>** wurden zu durchschnittlich **4.150 €/m<sup>2</sup>** angeboten (Intervall: 2.542 € bis 5.229 €).<sup>95</sup>

<sup>88</sup> Vgl. Zentrale Geschäftsstelle für Grundstückswertermittlung (ZGG), Internetabfrage am 21.01.2026 unter <https://www.zgg-bw.de/Aufgaben/>.

<sup>89</sup> Vgl. Gemeinsamer Gutachterausschuss für Immobilienwerte bei der Stadt Sinsheim: Immobilienmarktbericht 2025, Wertrelevante Marktdaten 2024 bis 3. Quartal 2025 des östlichen Rhein-Neckar-Kreises.

<sup>90</sup> Wie vor, Seite 17.

<sup>91</sup> Wie vor.

<sup>92</sup> Wie vor, Seite 36.

<sup>93</sup> Vgl. Auswertung der on-geo GmbH vom 12.01.2026.

<sup>94</sup> Wie vor, Seite 2.

<sup>95</sup> Wie vor.

Die Größenklasse von mehr als 30 m<sup>2</sup> bis 60 m<sup>2</sup>, zu der auch die zu bewertende Eigentumswohnung gehört, weist ein 90 %-Streuungsintervall von 2.206 € bis 4.310 €/m<sup>2</sup> auf. Das 50 %-Perzentil bzw. der Medianwert dieser Klasse liegt bei 3.356 €/m<sup>2</sup>, das heißt 50 % der Kauffälle wiesen einen niedrigeren und 50 % einen höheren Kaufpreis aus. Gerade in heterogenen Märkten wie bei Immobilienpreisen ist der Medianwert aussagekräftiger als das arithmetische Mittel, er stellt einen typischen Marktwert dar, der nicht durch Extremwerte verzerrt ist. Das untere Marktsegment (25 %-Perzentil) hat einen Wert von 2.847 €/m<sup>2</sup>, das obere Marktsegment (75 %-Perzentil) von 3.810 €/m<sup>2</sup>.<sup>96</sup>

## 8. Ermittlung des Verkehrswerts

### 8.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

#### Erforderliche Daten und Modellkonformität

Die zur Wertermittlung erforderlichen Daten (Kaufpreise, Bodenrichtwerte, Umrechnungskoeffizienten, Zinssätze, Anpassungsfaktoren, Indexreihen sowie sonstige erforderliche Daten) sind nach § 9 ImmoWertV geeignet, wenn sie hinsichtlich ihrer Aktualität, bezogen auf den Wertermittlungsstichtag und bezogen auf die Repräsentativität, den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden.

Etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussenden Abweichungen der Merkmale des Wertermittlungsobjekts können nach § 9 Abs. 2 und 3 ImmoWertV berücksichtigt werden. Maßstab für die Wahl der Quelle, aus der die Daten herangezogen werden, ist ihre Eignung nach § 9 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV. Stehen keine geeigneten für die Wertermittlung erforderliche Daten zur Verfügung, können sie oder die entsprechenden Werteinflüsse auch sachverständig geschätzt werden.

Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise zu berücksichtigen.

Die Modellkonformität in § 10 ImmoWertV besagt, dass bei der Anwendung von relevanten Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden sind, die bei der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen. Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Die genannten Wertermittlungsverfahren sind gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse,
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Weiter gliedern sich diese gemäß § 6 Abs. 3 ImmoWertV in folgende Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts,
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts,
3. Ermittlung des Verfahrenswerts.

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewandten Wertermittlungsverfahren, unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit, zu ermitteln,

<sup>96</sup> Wie vor.

### Vergleichswertverfahren gemäß §§ 21 ff. ImmoWertV

Im Vergleichswertverfahren wird der **Vergleichswert** aus einer **ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen** i.S.d. § 25 ImmoWertV ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können, insbesondere **bei bebauten Grundstücken**, ein **objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor** i.S.d. § 26 Abs. 1 ImmoWertV und **bei der Bodenwertermittlung** ein **objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert** i.S.d. § 26 Abs. 2 ImmoWertV herangezogen werden.

Die **Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse** erfolgt im Vergleichswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes durch den **Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen**. Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden auf der Grundlage einer **statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen** oder durch **Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors** oder eines **objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts** mit der **entsprechenden Bezugsgröße** des Wertermittlungsobjekts. Der **marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht dem vorläufigen Vergleichswert**. Der Verkehrswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der **Berücksichtigung vorhandener objektspezifischer Grundstücksmerkmale** des Wertermittlungsobjekts.

### Ertragswertverfahren gemäß §§ 27 ff. ImmoWertV

Das Ertragswertverfahren ist geeignet, wenn die **erzielbaren Erträge (Rendite)** bzw. allgemein die **regelmäßigen Geldflüsse** oder deren **Einsparpotential** maßgeblich sind. Es wird der Ertragswert auf der Grundlage **marktüblich erzielbarer Erträge** ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage **periodisch unterschiedlicher Erträge** ermittelt werden.

Der **vorläufige Ertragswert** wird auf der Grundlage des **Bodenwerts** und des **Reinertrags**, der **Restnutzungsdauer** und des **objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes** ermittelt. Der **marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht dabei dem vorläufigen Ertragswert**.

Der **Ertragswert** ergibt sich aus dem **marktangepassten vorläufigen Ertragswert** und der Berücksichtigung vorhandener **besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale** des Wertermittlungsobjekts.

### Sachwertverfahren gemäß §§ 35 ff. ImmoWertV

Das Sachwertverfahren wird angewandt, wenn bei einem Wertermittlungsobjekt die **erzielbaren Erträge** oder deren **Einsparpotential** im gewöhnlichen Geschäftsverkehr **nicht vordergründig** sind. Priorität hat dann der **tatsächliche Wert der Sache in Abhängigkeit der (Herstellungs-) Kosten**. Das ist z.B. bei **Ein- und Zweifamilienhäusern** der Fall. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den **vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen** sowie aus dem **Bodenwert** ermittelt. Der **vorläufige Sachwert** des Grundstücks ergibt sich dabei durch **Bildung der Summe** aus dem **vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen**, dem **vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen** und **sonstiger Anlagen** sowie dem zu ermittelnden **Bodenwert**.

### Verfahrenswahl und Begründung

Für das Bewertungsobjekt (Eigentumswohnung) ist das **unmittelbare Vergleichswertverfahren** gemäß § 24 ImmoWertV als **leitendes Wertermittlungsverfahren** sachgerecht anzuwenden. **Eigentumswohnungen** werden regelmäßig in einem **eigenständigen, hinreichend transparenten Teilmarkt** gehandelt, in dem sich der Verkehrswert unmittelbar aus den **tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Wohnungen** ableiten lässt. Maßgeblich sind dabei insbesondere Lage, Wohnungsgröße, Gebäude- und Baualtersklasse, Ausstattungsstandard sowie die Zuordnung von Stellplätzen und Sondernutzungsrechten.

Dem Sachverständigen liegt für das Bewertungsobjekt eine **Auskunft aus der amtlichen Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses** vor. Damit stehen **reale, notariell beurkundete Kauffälle** aus dem **örtlich relevanten Teilmarkt** zur Verfügung, die eine **unmittelbare Vergleichswertermittlung** ermöglichen. Die **Vergleichbarkeit der herangezogenen Kauffälle** wird anhand der **wesentlichen wertbestimmenden Merkmale** geprüft und erforderlichenfalls durch **sachverständige Zu- und Abschläge** hergestellt.



Die **Eigentumswohnung** ist ihrer Art, Größe und Zuschnitts nach **grundsätzlich auch zur Vermietung geeignet**. Gleichwohl wird im vorliegenden Fall **kein Ertragswertverfahren** angewendet. **Der zuständige Gutachterausschuss hat für Eigentumswohnungen keine Liegenschaftszinssätze abgeleitet oder veröffentlicht**. Mangels einer amtlich abgestützten marktüblichen Renditekennziffer würde ein **Ertragswertansatz auf individuellen Annahmen** beruhen und damit den **Charakter einer modellhaften Rechenvariante** annehmen. Eine solche Vorgehensweise wäre im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens nach § 194 BauGB **nur eingeschränkt gerichtsfest** und wird daher **bewusst nicht verfolgt**.

Zur **Absicherung der Marktkonformität** und zur **Erhöhung der Nachvollziehbarkeit** wird der im unmittelbaren Vergleichswertverfahren ermittelte Wert **zusätzlich über das indirekte Vergleichsfaktorverfahren gemäß § 25 ImmoWertV plausibilisiert**. Hierbei wird das Bewertungsobjekt in das vom Gutachterausschuss ausgewiesene **regionale Preisniveau für Eigentumswohnungen (€/m<sup>2</sup> Wohnfläche)** eingeordnet. Das **Vergleichsfaktorverfahren** dient dabei ausdrücklich nicht der eigenständigen Wertermittlung, sondern der **Plausibilisierung und Kontrolle** des unmittelbar aus Kauffällen abgeleiteten Vergleichswerts.

Das **Sachwertverfahren** wird **nicht angewendet**. Für Eigentumswohnungen steht regelmäßig **nicht die herstellungskostenorientierte Substanzbewertung** im Vordergrund, sondern die **Marktorientierung über tatsächlich erzielte Kaufpreise**. Die im Immobilienmarktbericht ausgewiesenen Sachwertparameter sind primär für freistehende Wohngebäude vorgesehen und für einzelne Wohnungseigentumseinheiten nur eingeschränkt geeignet.

Zusammenfassend wird der Verkehrswert auf Grundlage des **unmittelbaren Vergleichswertverfahrens** ermittelt. Die **Plausibilisierung erfolgt über das indirekte Vergleichsfaktorverfahren**. Diese Verfahrenswahl trägt der vorhandenen amtlichen Marktdatenlage Rechnung, berücksichtigt die grundsätzliche Vermietbarkeit der Wohnung und **vermeidet nicht ausreichend abgesicherte ertragswertbasierte Modellannahmen**.

## 8.2. Datengrundlage für das Vergleichswertverfahren

### Auskunft aus der Kaufpreissammlung

**Örtlich zuständig** für die Lage des Bewertungsobjekts ist der **Gemeinsame Gutachterausschuss für Immobilienwerte bei der Stadt Sinsheim**, der zum 01.01.2021 aus dem **Zusammenschluss von 20 Kommunen des östlichen Rhein-Neckar-Kreises** hervorgegangen ist. Der Gutachterausschuss veröffentlicht im Immobilienmarktbericht für Eigentumswohnungen **aggregierte Marktdaten**, insbesondere **mittlere und mediane Quadratmeterpreise differenziert nach Kommunen**. Diese Angaben bilden einen **marktbezogenen Orientierungsrahmen**, ersetzen jedoch **keine objektindividuelle Vergleichbarkeitsprüfung konkreter Kauffälle**.

Die für den **Wertermittlungstichtag 04.12.2025** maßgeblichen Marktdaten wurden dem **Immobilienmarktbericht östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2025 des Gemeinsamen Gutachterausschusses für Immobilienwerte bei der Stadt Sinsheim** entnommen, der im Dezember 2025 abgeschlossen wurde und das **Marktgeschehen des Zeitraums von 2024 bis 3. Quartal 2025** abbildet.

Am 15.01.2026 erhielt ich vom zuständigen Gutachterausschuss eine **Auskunft aus der Kaufpreissammlung mit zehn vergleichbaren Kauffällen**, die dieser Wertermittlung zugrunde gelegt werden. Es handelt sich um **Vergleichsfälle von wiederverkauften Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern**. Aufgrund der ausreichenden Anzahl von Vergleichsfällen kann eine **Wertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren** erfolgen. Nachfolgend werden die zehn Kauffälle aufgelistet; das **Wertermittlungsobjekt ist als Nr. 11 hinzugefügt (grau unterlegt)**.

Kauffall	Kaufdatum	Bodenrichtwert bei Kauf (€/m <sup>2</sup> )	Baujahr	modifiziertes Baujahr	Restnutzungsdauer	Standardstufe	Geschosslage	Anzahl Wes	Vermietung	Rohertragsfaktor	Wohnfläche	Kaufpreis/m <sup>2</sup> Wohnfläche
1	15.01.2024	340	1970	1987	43	2,6	EG	3	ja	17,2	98	1.551 €
2	15.01.2024	340	1970	1987	43	2,6	1. OG	3	ja	17,1	98	1.541 €
3	08.03.2024	330	1971	1985	41	2,2	3. OG	12	nein	19,6	75	1.667 €
4	25.10.2024	330	1973	1982	38	2,1	1. OG	12	nein	23,0	55	2.000 €
5	02.01.2025	350	1951	1970	25	2,2	EG	12	nein	17,1	78	1.987 €
6	05.03.2025	350	1951	1970	25	2,2	1. OG	12	nein	16,4	75	1.493 €
7	22.04.2025	320	1959	1975	30	2,2	EG	3	nein	23,8	87	2.126 €
8	25.04.2025	350	1971	1978	33	2,2	3. OG	12	nein	29,1	74	2.257 €
9	27.05.2025	350	1971	1974	29	2,1	3. OG	12	ja	7,5	54	648 €
10	14.11.2025	350	1971	1974	29	2,1	3. OG	12	nein	7,5	54	3.519 €
11	04.12.2025	330	1977	1981	36	2,6	EG	3	ja	?	59	?

Die Liste mit den **Grunddaten zu den Vergleichsfällen** zeigt, dass

- für alle Objekte ein **Bodenrichtwert** zwischen **330 €/m<sup>2</sup> und 350 €/m<sup>2</sup>** gilt (bezogen auf Datum),
- 3 Wohnungen Gebäude betreffen mit einem **Baujahr** in den **1950er Jahren**, die anderen in Gebäuden aus den **1970 Jahren**,
- die **Restnutzungsdauer** aller Gebäude beträgt **25 bis 43 Jahre** beträgt,
- 7 Wohnungen in **12-Familienhäusern** liegen, nur 3 Wohnungen in **3-Familienhäusern**,
- der **Ausstattungsstandard** der Objekte **zwischen 2,1 und 2,6** liegt,
- 3 Wohnungen ebenfalls im Erdgeschoss liegen, die übrigen Wohnungen in anderen **Geschosslagen** (3 Wohnungen im 1. OG und 4 Wohnungen im 3. OG),
- **3 Wohnungen vermietet** sind, alle übrigen unvermietet,
- die Vergleichswohnungen eine **Wohnfläche** zwischen **54 m<sup>2</sup> und 98 m<sup>2</sup>** haben,
- die **normierten Kaufpreise** zwischen **648 €/m<sup>2</sup> und 3.519 €/m<sup>2</sup>** liegen.

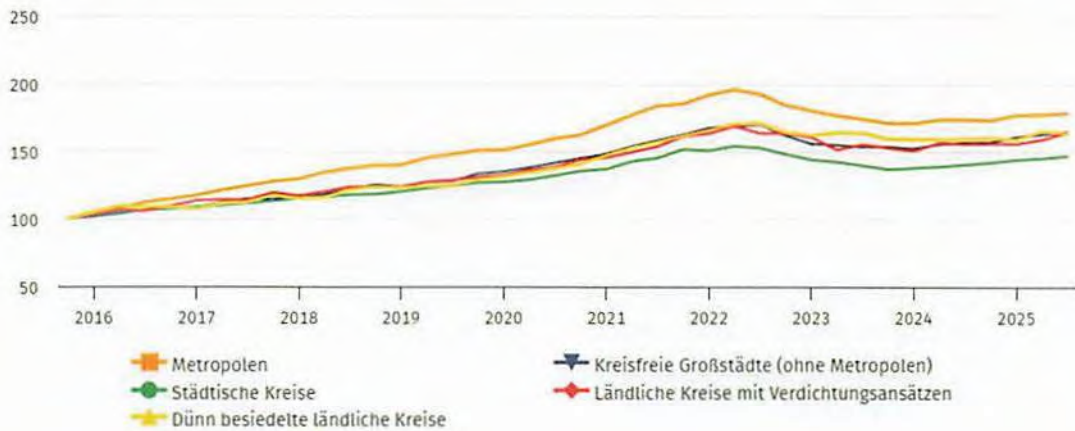
### 8.3. Anpassung der Kaufzeitpunkte

Zur Würdigung der Zeit-/Wertdifferenz zwischen den jeweiligen Kaufzeitpunkten und dem Wertermittlungsstichtag im Dezember 2025 (Marktentwicklung) werden üblicherweise Indexreihen herangezogen. Der Gutachterausschuss bei der Stadt Sinsheim hat bislang keine Indexreihen für Eigentumswohnungen abgeleitet. Er orientiert sich bei der Preisentwicklung von Wohnimmobilien an den **Indexreihen des Statistischen Bundesamts (destatis)**.<sup>97</sup> Dieses analysiert auf Basis der Daten der Gutachterausschüsse die **Entwicklung der Immobilienpreise in Deutschland**, um den Immobilienmarkt transparent zu machen. Auch der **Gutachterausschuss des östlichen Rhein-Neckar-Kreises** liefert quartalsweise die dort erfassten Immobiliendaten aus der amtlichen Kaufpreissammlung.

Das Statistische Bundesamt erstellt aus diesen Daten **statistische Indikatoren** wie den bundesweiten **Preisindex für Eigentumswohnungen**. Die **regionale Preisentwicklung** kann sehr unterschiedlich sein. Um Ergebnisse für verschiedene Regionstypen bereitzustellen, insbesondere zur **Unterteilung nach den Dimensionen „Stadt und Land“**, wurde der Index nach unterschiedlichen Lagequalitäten aufgeteilt. Entsprechend veröffentlicht das Statistische Bundesamt **Preisindexe getrennt nach siedlungsstrukturellen Kreistypen**. Damit ist es möglich, die Entwicklung von Preisen in **städtischen und ländlichen Regionen** quartalsweise getrennt zu beobachten.

<sup>97</sup> Vgl. Gemeinsamer Gutachterausschuss für Immobilienwerte bei der Stadt Sinsheim: Immobilienmarktbericht östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2025, Seite 24 ff.

Die Region des östlichen Rhein-Neckar-Kreises zählt zu der **Lagekategorie der städtischen Kreise**.<sup>98</sup> Nachfolgende Grafik zeigt den **Preisindex für Eigentumswohnungen** in städtischen Kreisen (4. Quartal 2015 = 100).<sup>99</sup>



Bei Durchführung dieser Verfahrensweise erhält man hinsichtlich der **Marktentwicklung bei den einzelnen Kauffällen** folgende **Anpassungsfaktoren für die Kaufpreise je m<sup>2</sup> Wohnfläche**, so dass sich für das 4. Quartal 2025 folgende Kaufpreise ergeben:

Kauffall	Kaufdatum	Kaufpreis/m <sup>2</sup> Wohnfläche	Preisindex für Eigentumswohnungen nach Kreistypen	Korrekturfaktor	angepasster Kaufpreis/m <sup>2</sup> Wohnfläche
1	15.01.2024	1.551	138,0	1,065	1.652
2	15.01.2024	1.541	138,0	1,065	1.641
3	08.03.2024	1.667	138,0	1,065	1.775
4	25.10.2024	2.000	142,1	1,034	2.068
5	02.01.2025	1.987	144,2	1,019	2.025
6	05.03.2025	1.493	144,2	1,019	1.521
7	22.04.2025	2.126	145,4	1,011	2.149
8	25.04.2025	2.257	145,4	1,011	2.282
9	27.05.2025	648	145,4	1,011	655
10	14.11.2025	3.519	147,0	1,000	3.519
11	04.12.2025	?	147,0	1,000	?

Für die **an die allgemeine Wertentwicklung angepassten Kaufpreise** können nun **weitere Angaben zu den Vergleichsfällen** betrachtet werden und **durch Korrekturen auf die Situation des Wertermittlungsobjekts** angepasst werden.

<sup>98</sup> Kreise, in denen mindestens 50 % der Bevölkerung in Groß- und Mittelstädten lebt und die eine Einwohnerdichte von mindestens 150 Einwohnern/km<sup>2</sup> haben oder Kreise mit einer Einwohnerdichte ohne Groß- und Mittelstädte von mindestens 150 Einwohnern/km<sup>2</sup>; vgl. Internetabfrage vom 23.01.2026 unter <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/raumb Beobachtung/Raumabgrenzungen/deutschland/kreise/siedlungsstrukturelle-kreistypen/kreistypen.html>.

<sup>99</sup> Vgl. Statistisches Bundesamt, Internetabfrage vom 23.01.2026 unter [https://www.dashboard-deutschland.de/indicator/data\\_woh\\_preise\\_immobilien\\_hpi\\_wohnungen](https://www.dashboard-deutschland.de/indicator/data_woh_preise_immobilien_hpi_wohnungen).

## 8.4. Anpassung an weitere wertbestimmende Merkmale

Die unterschiedlichen **Einzelmerkmale der Vergleichsobjekte** sind zu betrachten, zu beschreiben und nach Wertigkeit so anzupassen, dass sie **mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbar** werden, sofern dies möglich ist. Ist **durch Anpassung keine Vergleichbarkeit herzustellen**, sind diese Fälle nicht weiter zu berücksichtigen. Hierbei sind vorrangig die **Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten des zuständigen Gutachterausschusses** zu verwenden.

Der **Gemeinsame Gutachterausschuss für den östlichen Rhein-Neckar-Kreis** hat derartige Faktoren aus der amtlichen Kaufpreissammlung ermittelt und im Immobilienmarktbericht 2025 veröffentlicht. Er weist aber darauf hin, dass seine Faktoren nur der einfachen und pauschalen Wertermittlung dienen.<sup>100</sup>

Die Vergleichsfaktoren werden als **Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche** für verschiedene **Standardstufen, je nach Wohnungs- und Gebäudequalität**, angegeben.<sup>101</sup> Dabei ist ein **anteiliger Wert für Garagen, Carports oder Stellplätze nicht enthalten**; für diese werden **feste Wertangaben** empfohlen. Bei den Eigentumswohnungen sind die **Vergleichsfaktoren je Standardstufe inklusive Bodenwertanteil** ermittelt.

Zur **Ableitung der Anpassung bei den normierten Kaufpreisen** stellt der Gutachterausschuss eine **Übersicht zur Bestimmung der Standardstufe** vor.<sup>102</sup> Der Marktbericht enthält darüber hinaus **Umrechnungsfaktoren** für den Einfluss der **Wohnfläche, der Marktregion und des Bodenrichtwerts**.<sup>103</sup> Zudem wurden Anpassungsfaktoren für **besonders große oder kleine Wohnhäuser oder Wohnungen** abgeleitet.<sup>104</sup>

Wenn keine genauere Ableitung aus den **Merkmalen der Vergleichsobjekte** möglich ist, wird auf die vom Gutachterausschuss für die **Ableitung der normierten Kaufpreise** verwendeten **Umrechnungskoeffizienten** zurückgegriffen. Dies erscheint sachgerecht und marktkonform, weil die Vergleichskaufpreise **demselben sachlichen und räumlichen Teilmarkt** entstammen.

### Anpassung an die Marktregion

Der Immobilienmarktbericht 2025 enthält **Umrechnungskoeffizienten für abweichende Marktregionen**. In dieser **Vergleichswertermittlung** werden **nicht die Vergleichsfaktoren aus dem Immobilienmarktbericht** verwendet, sondern **tatsächliche Vergleichskaufpreise**. Diese entstammen zudem alle der Marktregion „zentral (West)“. Insoweit ist hier **keine Anpassung angezeigt**.

### Anpassung an die Lagequalität hinsichtlich des Bodenrichtwerts

Für die **Lageanpassung** können zum Teil die Bodenrichtwerte genutzt werden. **Bodenrichtwerte** sind **durchschnittliche Lagewerte des Grund und Bodens pro Quadratmeter bebauter oder unbebauter Grundstücksfläche** in einem Gebiet mit im Wesentlichen gleichen Lage- und Nutzungsverhältnissen (§ 196 BauGB). Zur Anpassung der Kaufpreise an die gleiche Lage wird das **Verhältnis des Bodenrichtwerts zum Bodenrichtwert des Wertermittlungsobjekts als Korrekturfaktor** ermittelt.

Das **Bewertungsobjekt** liegt in einer Bodenrichtwertzone, für die der **Bodenrichtwert mit 330 €/m<sup>2</sup>** festgesetzt wurde.<sup>105</sup> Die **Vergleichsfälle liegen in Bodenrichtwertzonen mit Bodenrichtwerten zwischen 320 €/m<sup>2</sup> und 350 €/m<sup>2</sup>**, haben demnach eine unterschiedliche Lagequalität. Dabei liegt das arithmetische Mittel bei 341 €/m<sup>2</sup> der Media bei 345 €. Die **Lage der Vergleichsobjekte** mit Anschrift und Flurstücknummer ist mir bekannt. Aus Gründen des **Datenschutzes** kann hier jedoch keine nähere Lagebezeichnung aufgeführt werden.

<sup>100</sup> Vgl. Gemeinsamer Gutachterausschuss für Immobilienwerte bei der Stadt Sinsheim: Immobilienmarktbericht östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2025, Seite 50.

<sup>101</sup> Wie vor, Seite 55.

<sup>102</sup> Wie vor, Seite 51; zudem gibt es eine Orientierungshilfe für die Standardstufe im Verhältnis zum Baujahr.

<sup>103</sup> Wie vor, Seiten 55 ff.

<sup>104</sup> Wie vor, Seite 50.

<sup>105</sup> Vgl. Anlage 20 des Gutachtens.

Solche **Differenzen der Lagequalität** sind auszugleichen, so dass die Kauffälle vergleichbar werden. Bei Durchführung dieser Verfahrensweise erhält man folgende **Korrekturfaktoren für die Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche für die verschiedenen Bodenrichtwerte**. Dabei werden hier die zum 01.01.2025 festgesetzten Bodenrichtwerte verwendet; sie können ggf. von den Richtwerten zum Kaufzeitpunkt abweichen.

Bodenrichtwerte Vergleichsobjekte (€)	Bodenrichtwert Bewertungsobjekt (€)	Korrekturfaktor
320	330	1,031
330	330	1,000
340	330	0,971
350	330	0,943

#### Weitere Anpassung an die Lagequalität wegen Lärmeinfluss

Ich halte es für sachgerecht, zusätzlich eine Anpassung für **individuelle Lagemerkmale** vorzunehmen. Die Vergleichsobjekte 1 bis 6 und 8 bis 10 sind ähnlich wenig lärmbelastet wie das Bewertungsobjekt, nur bei dem Vergleichsfall 7 liegt eine **stärkere Lärmbelastung** vor; es liegt nur knapp 100 m von einer stark befahrenen Bundesstraße entfernt. Für diesen Vergleichsfall wird ein **Zuschlag von 5 %** verwendet (**Faktor: 1,05**), bei den ähnlich wenig lärmbelasteten Vergleichsfällen beträgt der Faktor 1,0.

#### Anpassung wegen der Größe der Anlage

Zur Herstellung der Vergleichbarkeit wurden die herangezogenen Vergleichskaufpreise hinsichtlich der **Größe der Wohnanlage** und der **Struktur der Wohnungseigentümergeinschaft** an die Verhältnisse des Bewertungsobjekts angepasst. Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem **3-Familienhaus mit entsprechend überschaubarer Eigentümerstruktur und ausgeprägtem Hauscharakter**. Mehrere der herangezogenen Vergleichsobjekte liegen demgegenüber in **größeren Mehrfamilienhäusern mit jeweils rund 12 Wohneinheiten**, teils eingebunden in eine **Gesamtanlage aus vier baugleichen Gebäuden mit insgesamt etwa 48 Wohnungen**.

Die Größe der Wohnanlage und die damit verbundene WEG-Struktur stellen bei Eigentumswohnungen ein **marktübliches preisbildendes Merkmal** dar. Typische Marktteilnehmer berücksichtigen bei der Kaufpreisbildung insbesondere Unterschiede hinsichtlich **Anonymität, Verwaltungs- und Abstimmungsstrukturen, Eigentümer- und Mieteranteilen** sowie der wahrgenommenen Nähe zum Charakter eines **Ein- oder Zweifamilienhauses**.

Die Anpassung der Vergleichspreise dient der **marktkonformen Angleichung unterschiedlich strukturierter Wohnanlagen innerhalb desselben räumlichen und sachlichen Teilmarkts**. Vergleichsobjekte aus größeren Wohnanlagen wurden daher **mit einem moderaten Zuschlag auf das Niveau des Bewertungsobjekts hochgerechnet**; Vergleichsobjekte mit vergleichbarer WEG-Größe und Gebäudestruktur blieben unverändert.

Die Erfahrungen auf dem Immobilienmarkt zeigen, dass **Wohnungen in kleineren Mehrfamilienhäusern** bevorzugt werden. Die Vergleichsobjekte 3, 4, 5, 6, 8, 9 und 10 liegen in **12-Familienhäusern**, nur die Vergleichswohnungen 1, 2, und 7 in **3-Familienhäusern**, wie die zu bewertende Wohnung. Um die Wohnungen in den größeren Wohnanlagen vergleichbar zu machen, werden die **Vergleichspreise der Wohnungen in den 12-Familienhäusern mit einem Zuschlag von +5 % (Faktor: 1,05)** angepasst.

#### Anpassung wegen der Standardstufe

Die herangezogenen Vergleichskaufpreise sind hinsichtlich des **Ausstattungsstandards auf den Standard des Bewertungsobjekts (Standardstufe 2,6)** anzupassen. Der Ausstattungsstandard stellt bei Eigentumswohnungen ein **wesentliches preisbildendes Merkmal** dar, da **typische Marktteilnehmer Unterschiede in Qualität, Modernisierungsgrad und Ausführungsniveau regelmäßig in der Kaufpreisbildung berücksichtigen**.



Die Vergleichsobjekte mit einem geringeren Ausstattungsstandard wurden hier auf das Ausstattungsniveau des Bewertungsobjekts hochgerechnet; Vergleichsobjekte mit identischem Standard blieben unverändert.

Die Umrechnung erfolgte proportional anhand der Differenz der jeweiligen Standardstufen. Für je 0,1 Standardpunkte Abweichung wurde ein moderater Zuschlag angesetzt, der sich an der beobachtbaren Marktwirkung von Ausstattungsunterschieden orientiert und innerhalb marktüblicher Bandbreiten liegt.

#### Anpassung wegen Restnutzungsdauer

Zur Herstellung der Vergleichbarkeit hinsichtlich der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer auf die Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts von 36 Jahren angepasst. Hintergrund ist, dass typische Marktteilnehmer bei Eigentumswohnungen nicht nur Lage, Größe und Ausstattung, sondern auch den verbleibenden Nutzungszeitraum des Gebäudes wertrelevant berücksichtigen.

Die Anpassung erfolgte proportional über das Verhältnis barwertorientierter Nutzungsdauern, um sowohl kürzere als auch längere Restnutzungsdauern der Vergleichsobjekte sachgerecht auf ein einheitliches Bezugsniveau zu transformieren.

Die ursprünglichen Baujahre der Vergleichsobjekte liegen zwischen 1951 und 1973, der Mittelwert liegt bei 1966 und der Median bei 1970. Durch die jeweils vorgenommenen Modernisierungen sind die Baujahre zu modifizieren, weil sich die Restnutzungsdauern verlängert haben können. Die Auswertung der Vergleichswohnungen ergab einen Mittelwert für das modifizierte Baujahr von 1978 und einen Medianwert von 1976, bei einer Spanne von 1970 bis 1987.

Da mir die Lage der Wertermittlungsobjekte bekannt ist, konnte im Rahmen einer Außenbesichtigung recherchiert werden, ob und in welchem Umfang die einzelnen Anlagen modernisiert wurden. Allerdings waren keine Innenbesichtigungen möglich, so dass es durchaus möglich ist, dass auch bei Vergleichsobjekten umfangreichere Modernisierungen im Innenausbau vorgenommen wurden.

#### Lage der Wohnung im Gebäude und Aufzug

Die Geschosslage stellt bei Eigentumswohnungen ein Merkmal dar, das von typischen Marktteilnehmern insbesondere im Zusammenhang mit der Erreichbarkeit, der Alltagstauglichkeit sowie des Nutzungskomforts berücksichtigt wird. In Gebäuden ohne Aufzug werden Erdgeschosswohnungen aufgrund der stufenlosen Erreichbarkeit regelmäßig als alltagstauglich eingeschätzt, während höhere Geschosslagen mit zunehmendem Treppenaufwand tendenziell geringere Präferenzen aufweisen. Zugleich können bei Erdgeschosswohnungen Aspekte wie eingeschränkte Privatsphäre oder Sicherheitsempfinden preisdämpfend wirken, sodass sich aus Marktsicht kein einheitlicher Vorteil, sondern eine differenzierte Bewertung ergibt.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Erdgeschoss eines Wohngebäudes ohne Aufzugsanlage. Auch die herangezogenen Vergleichsobjekte liegen in Gebäuden ohne Aufzug, jedoch in unterschiedlichen Geschosslagen vom Erdgeschoss bis zum dritten Obergeschoss bei maximal vier Geschossen insgesamt.

Vergleichsobjekte in höheren Geschosslagen wurden, unter Berücksichtigung des fehlenden Aufzugs, moderat auf das Niveau des Bewertungsobjekts im Erdgeschoss angepasst; Vergleichsobjekte mit gleicher Geschosslage blieben unverändert. Die Höhe der Anpassung orientiert sich an der marktüblichen Präferenzverteilung bei aufzugslosen Wohngebäuden mit bis zu vier Geschossen und bewegt sich innerhalb der für solche Objekte typischen Bandbreiten.

## Wohnfläche

Zur Vergleichbarkeit wurden die Vergleichskaufpreise hinsichtlich der **Wohnfläche** angepasst. Grundlage der Anpassung sind die vom zuständigen **Gutachterausschuss im Immobilienmarktbericht des östlichen Rhein-Neckar-Kreises 2025** veröffentlichten **Umrechnungsfaktoren bei abweichender Wohnflächengröße**.<sup>106</sup> Diese Faktoren beziehen sich auf eine **normierte Eigentumswohnung mit einer Wohnfläche von 80 m<sup>2</sup> (Umrechnungskoeffizient 1,0)** und bilden die marktübliche **nichtlineare Abhängigkeit des Quadratmeterpreises von der Wohnungsgröße** ab.

Da sowohl die **Bewertungswohnung als auch die Vergleichswohnungen** von der normierten Wohnungsgröße abweichen, wurden **sämtliche Kaufpreise konsequent auf das einheitliche Bezugsniveau der normierten 80 m<sup>2</sup> großen Wohnung umgerechnet**. Hierdurch wird sichergestellt, dass die weitere Vergleichsanalyse ausschließlich auf **preisbereinigten, flächenneutralisierten Werten** basiert.

Die **Bewertungswohnung** weist eine Wohnfläche von rd. **59 m<sup>2</sup>** auf und liegt damit **unterhalb der normierten Wohnungsgröße**. Entsprechend wurde der Kaufpreis der Bewertungswohnung mithilfe des vom Gutachterausschuss veröffentlichten Umrechnungsfaktors für 60 m<sup>2</sup> (gerundet) **auf das Niveau einer 80-m<sup>2</sup>-Wohnung hochgerechnet**. Gleiches gilt für die Vergleichswohnungen mit Wohnflächen zwischen rd. **54 m<sup>2</sup> und 98 m<sup>2</sup>**, deren Kaufpreise jeweils unter **Anwendung der zugehörigen Umrechnungsfaktoren auf das normierte Flächenniveau transformiert** wurden.

Die angewandten Umrechnungsfaktoren **beruhen auf der Auswertung der Kaufpreissammlung und spiegeln das Verhalten typischer Marktteilnehmer** wider, die **kleinere Wohnungen regelmäßig mit höheren Quadratmeterpreisen und größere Wohnungen mit niedrigeren Quadratmeterpreisen** bewerten. Durch die Normierung auf eine einheitliche Wohnungsgröße wird verhindert, dass Unterschiede in der Wohnfläche die Wertableitung überlagern oder verzerren.

## Vermietungssituation

Das Bewertungsobjekt befindet sich zum Wertermittlungsstichtag in **vermietetem Zustand**. Von den herangezogenen **Vergleichsobjekten sind ebenfalls drei Wohnungen vermietet**, die übrigen Vergleichswohnungen **leerstehend bzw. zur unmittelbaren Eigennutzung verfügbar** sind.

Der **Vermietungszustand** stellt bei Eigentumswohnungen ein marktübliches preisbildendes Merkmal dar. Typische Marktteilnehmer unterscheiden bei der Kaufpreisbildung zwischen vermieteten und frei verfügbaren Wohnungen. **Frei verfügbare Wohnungen werden insbesondere von Eigennutzern nachgefragt** und erzielen **regelmäßig höhere Kaufpreise**, da eine sofortige Nutzungsmöglichkeit besteht. **Vermietete Wohnungen sind demgegenüber für Eigennutzer kurzfristig nicht nutzbar** und unterliegen **mietrechtlichen Bindungen**, was aus Marktsicht **regelmäßig preisdämpfend** wirkt.

Vergleichsobjekte in **frei verfügbarem Zustand** wurden daher **mit einem Abschlag auf das Niveau vermieteter Wohnungen** angepasst; vermietete Vergleichsobjekte blieben **unverändert**.

## Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen, Gartennutzung)

Beim **Abfahren der Vergleichsobjekte** wurde auch darauf geachtet, welche Vergleichsobjekte über **Außenwohnbereiche in der Form von Terrassen, Balkonen oder Gartenflächen** verfügen, weil der gewöhnliche Geschäftsverkehr die **Existenz eines Außenwohnbereichs als werterhöhend** betrachtet. Bis auf eine der Vergleichswohnungen, bei der die Existenz eines Außenwohnbereichs nicht festgestellt werden konnte, verfügen die Vergleichsobjekte über einen Balkon oder eine Terrasse. Insofern ist **keine Korrektur** bei den Vergleichswohnungen vorzunehmen.

<sup>106</sup> Vgl. Gemeinsamer Gutachterausschuss für Immobilienwerte bei der Stadt Sinsheim: Immobilienmarktbericht östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2025, Seite 55.

## Sondernutzungsrecht Stellplatz

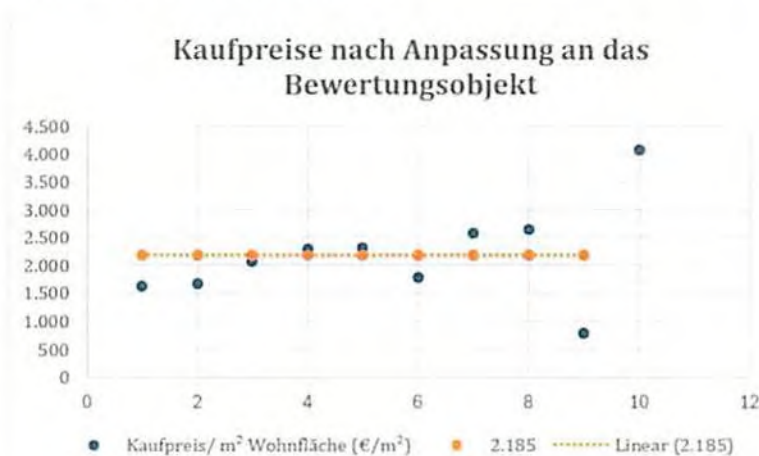
Dem Wertermittlungsobjekt ist das Sondernutzungsrecht an einem PKW-Außenstellplatz zugeordnet. Da Stellplätze nachgefragt sind, stellt dieses Sondernutzungsrecht einen **Vorteil für das Bewertungsobjekt** dar. Weil sich die **normierten Kaufpreise auf Eigentumswohnungen ohne Stellplatzanteil** beziehen, bleibt dessen Wert hier unberücksichtigt und wird erst nach dem Preisvergleich dem Wert der Wohnung hinzugerechnet.

### 8.5. Ergebnis zu den Anpassungen

In nachstehender Übersicht werden die **Vor- und Nachteile der Vergleichsobjekte in Bezug zum Bewertungsobjekt** durch **prozentuale Zu- oder Abschläge** von dem an die Marktentwicklung angepassten Kaufpreis vorgenommen.

Kauf fall Nr.	Marktangepasster Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> )	Korrektur Bodennicht-wert (Faktor)	Zusätzliche Korrektur Lage (Faktor)	Korrektur Anzahl der Einheiten (Faktor)	Korrektur Geschosslage (Faktor)	Korrektur Standardstufe (Faktor)	Korrektur Wohnfläche (Faktor)	Korrektur Vermietungssituation (Faktor)	Korrektur Restnutzungsdauer (Faktor)	Gesamt-Anpassungsfaktor aus den Merkmalen	Kaufpreis/ m <sup>2</sup> Wohnfläche (€/m <sup>2</sup> )
1	1.652	0.971	1.00	1.00	1.00	1.00	1.066	1.00	0.95	0.99	1.635
2	1.641	0.971	1.00	1.00	1.03	1.00	1.066	1.00	0.95	1.02	1.674
3	1.775	1.000	1.00	1.05	1.08	1.08	1.033	0.95	0.97	1.16	2.059
4	2.068	1.000	1.00	1.05	1.03	1.10	0.985	0.95	0.99	1.11	2.295
5	2.025	0.943	1.00	1.05	1.00	1.08	1.041	0.95	1.08	1.14	2.309
6	1.521	0.943	1.00	1.05	1.03	1.08	1.033	0.95	1.08	1.17	1.780
7	2.149	1.031	1.05	1.00	1.00	1.08	1.049	0.95	1.04	1.20	2.579
8	2.282	0.943	1.00	1.05	1.08	1.08	1.033	0.95	1.02	1.16	2.647
9	655	0.943	1.00	1.05	1.08	1.10	0.985	1.00	1.05	1.21	793
10	3.519	0.943	1.00	1.05	1.08	1.10	0.985	0.95	1.05	1.16	4.082
	655					Minimum					793
	3.519					Maximum					4.082
	1.900					Medianwert (gewogenes Mittel)					2.177
	1.929					Mittelwert (arithmetisches Mittel)					2.185
	723					Standardabweichung					861
	0.375					Variationskoeffizient					0.394

Aus der grafischen Darstellung ist die Spanne der Kaufpreise nach der Anpassung an das Bewertungsobjekt ersichtlich. Es zeigt die **Spanne der Kaufpreise** zwischen 793 € und 4.082 €/m<sup>2</sup>. Das arithmetische Mittel ist als orangefarbene Linie bei **2.185 €/m<sup>2</sup>** dargestellt.



Die größte Abweichung vom arithmetischen Mittel (2.185 €/m<sup>2</sup>) zeigen die Kauffälle 9 (Minimum mit 793 €/m<sup>2</sup>) und 10 (Maximum mit 4.082 €). Bei diesen Werten ist nicht auszuschließen, dass ungewöhnliche Verhältnisse nach § 194 BauGB i. V. m. § 7 ImmoWertV vorgelegen haben. Sie betreffen die gleiche Wohnanlage wie die Vergleichsfälle 3, 4, 5, 6 und 8.

## 8.6. Prüfung der Genauigkeit des Mittelwerts und Ausreißer

Die einfache Berechnung des Mittelwerts ist auf die Aussagequalität der Berechnung und die Genauigkeit des Mittelwerts und auch daraufhin zu prüfen, ob der berechnete Wert das Datenmaterial richtig widerspiegelt. Hierzu gibt es in der mathematischen Statistik Verfahren und Berechnungswege, die auch in der Immobilienbewertung genutzt werden.

Grundlage der Genauigkeitsbetrachtung ist die Streuung der Daten, für die es verschiedene Aussagen in der Statistik gibt. So beschreibt der Abstand den Datenraum zwischen dem größten und dem kleinsten Wert, in dem die Kaufpreise liegen (Variationsbreite). Die Aussage gibt einen Hinweis über das vorhandene Spektrum der vorliegenden Kauffälle, ohne eine Aussage über Genauigkeit und Datenqualität zu treffen.

Zur objektiven Ermittlung der Aussagekraft eines Mittelwerts dient die Standardabweichung, die eine Angabe zur Streuung bzw. Verteilung der Messdaten ermöglicht. Sie berechnet sich aus den Differenzen zwischen jedem einzelnen Messwert und dem Mittelwert. Alle Differenzen werden quadriert und summiert und anschließend die Summe der Residuen durch die Anzahl der Fälle, reduziert um 1, dividiert. Die Berechnung erfolgt somit nach der Formel:

$$s = \sqrt{\frac{\sum v yi^2}{n-1}} \text{ mit } v yi^2 = yi - y_M$$

In dieser Formel sind

- $v yi^2$  Potenz der Differenz zwischen dem arithmetischen Mittelwert und jedem einzelnen Kaufpreis
- $y_i$  einzelne Kaufpreise
- $y_M$  arithmetisches Mittel aller Kaufpreise
- $n$  Anzahl der Kaufpreise

Für die aus der Kaufpreissammlung abgeleiteten und angepassten Kaufpreise berechnet sich die Standardabweichung mit 861 €/m<sup>2</sup>.

Zur Prüfung der Genauigkeit des arithmetischen Mittels von 2.185 €/m<sup>2</sup> muss ein mathematischer Bezug zwischen der Standardabweichung und dem Mittelwert geschaffen werden. Dazu wird die Differenz zur Standardabweichung genutzt. Innerhalb eines Intervalls von  $y_M \pm s$  gilt, dass rd. 67 % aller Fälle in diesem Intervall liegen, bei einem Intervall von  $y_M \pm 2s$  liegen rd. 95 % aller Fälle in diesem Intervall, bei  $y_M \pm 3s$  etwa 99 % aller Fälle. Das heißt, bei einem dreifachen Intervall müssen nahezu alle Fälle in dieser Spanne liegen, wenn sie normalverteilt sind (3-Sigma-Regel). Für das arithmetische Mittel von 2.185 €/m<sup>2</sup> und die Standardabweichung von 861 €/m<sup>2</sup> berechnen sich die Intervalle wie folgt:

Intervall	von	bis
$y_M \pm s$	1.324 €/m <sup>2</sup>	3.046 €/m <sup>2</sup>
$y_M \pm 2s$	463 €/m <sup>2</sup>	3.907 €/m <sup>2</sup>
$y_M \pm 3s$	-398 €/m <sup>2</sup>	4.768 €/m <sup>2</sup>

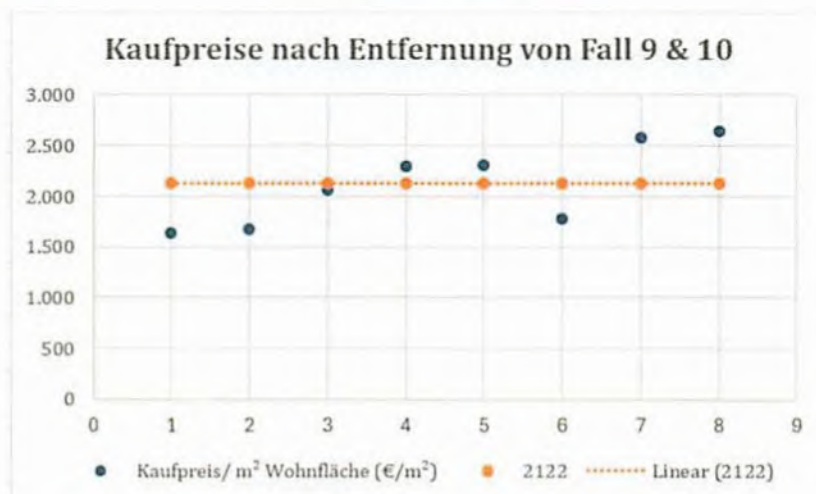
Die Kaufpreise liegen alle in den Spannen der 3-fachen Standardabweichung und, mit Ausnahme von Fall 10 auch in der 2-fachen Standardabweichung. Der Umfang der Spanne, die genutzt werden soll, kann nicht eindeutig angegeben werden. Bei Grundstücksteilmärkten, die regelmäßig eine geringe Spanne in den Kaufpreisen aufweisen, sollte die zweifache Standardabweichung als Spanne genutzt werden; dazu gehören i.d.R. Eigentumswohnungen oder Einfamilienhäuser in strukturierten Siedlungsformen.<sup>107</sup> Es ist in der Regel besser, eine kleinere Spanne zu nutzen, um die Genauigkeit der Wertermittlung zu sichern und zu steigern. Eine einfache Anwendungsregel existiert allerdings nicht, weil sich das Marktverhalten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ändern kann.

<sup>107</sup> Vgl. Bischoff in: Praxis der Grundstücksbewertung, Teil 4, Ziffer 4.2.6.1.

Beim zweifachen Intervall liegt nur der Fall 10 außerhalb der Spanne. Somit ist der Fall 10 als Ausreißer zu entfernen. Bei der alternativen Methode, dass nach der Berechnung des arithmetischen Mittelwerts alle Werte außerhalb einer Spanne von 30 % des Mittelwerts um den Mittelwert gestrichen werden, führt ebenfalls zur Eliminierung des Falls 10. Alle übrigen Werte liegen innerhalb der Spanne von 1.347 €/m<sup>2</sup> (Mittelwert abzüglich 30 %) und 2.501 €/m<sup>2</sup> (Mittelwert zuzüglich 30 %).

Die Auswertung der Kauffälle zeigte die Besonderheit, dass die Vergleichswohnungen 9 (Minimal-Wert) und 10 (Maximal-Wert) gleichgroß und benachbart sind. Ich vermute, dass diesen Kauffällen nicht der gewöhnliche Geschäftsverkehr zugrunde lag, sondern besondere Bedingungen, die mir nicht bekannt sind. Aus diesem Grund werden die Kauffälle 9 und 10 bei der Ableitung des Vergleichswerts nicht berücksichtigt. Dadurch ändert sich das Ergebnis:

1.521	Minimum	1.635
2.282	Maximum	2.647
1.900	Medianwert (gewogenes Mittel)	2.177
1.889	Mittelwert (arithmetisches Mittel)	2.122
277	Standardabweichung	398
0.147	Variationskoeffizient	0.188



Das arithmetische Mittel beträgt nun 2.122 €/m<sup>2</sup> und die Standardabweichung 398 €/m<sup>2</sup>. Eine Prüfung auf Ausreißer ergibt, dass alle Werte sowohl innerhalb des Intervalls von zwei Standardabweichungen (1.326 bis 2.918 €/m<sup>2</sup>) und auch innerhalb einer Spanne von 30 % des arithmetischen Mittelwerts (1.485 bis 2.759 €/m<sup>2</sup>) liegen.

Allerdings ist die Differenz zwischen dem kleinsten und dem größten Wert relativ groß. Die Differenz zwischen kleinsten Wert (Fall 1: 1.635 €/m<sup>2</sup>) und größten Wert (Fall 8: 2.647 €/m<sup>2</sup>) beträgt 1.012 €/m<sup>2</sup>. Zur Untersuchung der Qualität des Mittelwerts und der Streuung der einzelnen Kauffälle wird daher der Variationskoeffizient ermittelt, der eine Aussage zur Qualität der Kauffälle macht und damit eine Entscheidungshilfe zur Beurteilung des Kaufpreismaterials bietet. Er entspricht dem Quotienten aus Standardabweichung und Mittelwert ( $V = s/y_M$ ). Für den Immobilienmarkt gelten folgende Angaben:<sup>108</sup>

Variationskoeffizient	Genauigkeit
< 0,2	hohe bis ausreichende Genauigkeit
0,2 bis 0,3	nur ausreichend, wenn es sich um einen Grundstücksteilmarkt handelt, bei dem Kaufpreise erfahrungsgemäß stark schwanken
> 0,3	i.d.R. nicht nutzbare Streuung der Kauffälle, ein Ausreißertest ist durchzuführen

Für den Bewertungsfall ergibt sich der Variationskoeffizient mit 0,188. Der geringe Variationskoeffizient zeigt eine gute Streuung, das heißt die Spanne der Werte um den Mittelwert ist relativ klein. Insgesamt kann das Ergebnis damit der Verkehrswertermittlung zugrunde gelegt werden.

<sup>108</sup> Vgl. Bischoff in: Praxis der Grundstücksbewertung, Teil 4, Ziffer 4.2.6.1.

## Vergleichsfaktor

Nach Ausschluss der beiden nicht marktadäquaten Kauffälle ergibt sich eine homogene Streuung der verbleibenden Vergleichspreise, sodass der arithmetische Mittelwert von 2.122 €/m<sup>2</sup> als geeigneter und marktgerechter Vergleichsfaktor herangezogen werden kann.

### 8.7. Plausibilisierung durch den Immobilienmarktbericht

Zur Plausibilisierung des gefundenen Vergleichspreises wird der Immobilienmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Immobilienwerte bei der Stadt Sinsheim herangezogen. Um die Modellkonformität zu gewährleisten, erfolgt der Preisvergleich ohne Berücksichtigung des Sondernutzungsrechts an dem PKW-Außenstellplatz und vor Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Im genannten Marktbericht wurden die mittleren Kaufpreise des Jahres 2024 und der erste drei Quartale des Jahres 2025 von Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern veröffentlicht.<sup>109</sup> Die Angaben beziehen sich auf den Preis je Quadratmeter Wohnfläche ohne Stellplatzanteil. Pauschale Preisinformationen zu solchen Stellplätzen werden in dem Marktbericht genannt.<sup>110</sup> Für den Bereich der Stadtteile Dühren, Eschelbach, Hoffenheim und Reihen werden für Eigentumswohnungen im Wiederverkauf werden folgende Werte genannt:<sup>111</sup>

Anzahl auswertbarer Kauffälle	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> ) Mittelwert Median von-bis	Bodenrichtwert (€/m <sup>2</sup> ) Mittelwert Median von-bis	Wohnfläche (m <sup>2</sup> ) Mittelwert Median von-bis	Baujahr bzw. modifiziertes BJ Mittelwert Median von-bis
	2.445	302	89	1995
39	2.365	320	91	1994
	650-3.745	210-370	35-166	1970-2016

Der aus den bereinigten Vergleichskaufpreisen abgeleitete Vergleichsfaktor von 2.122 €/m<sup>2</sup> wurde anhand der im Immobilienmarktbericht 2025 veröffentlichten Kennzahlen für Eigentumswohnungen im maßgeblichen Teilmarkt plausibilisiert. Der Marktbericht weist für den betrachteten Teilmarkt eine hinreichend breite und heterogene Datenbasis aus, die eine Einordnung des ermittelten Vergleichsfaktors erlaubt.

Der dort angegebene Wohnflächenpreis liegt im Mittel bei 2.445 €/m<sup>2</sup>, mit einem Median von 2.365 €/m<sup>2</sup> und einer Spannweite von 650 €/m<sup>2</sup> bis 3.745 €/m<sup>2</sup>. Der ermittelte Vergleichsfaktor von 2.122 €/m<sup>2</sup> bewegt sich damit innerhalb der marktüblichen Preisspanne, jedoch unterhalb des arithmetischen Mittels und des Medians. Diese Positionierung erscheint sachgerecht, da sich das Bewertungsobjekt hinsichtlich Lage, Gebäudegröße, WEG-Struktur, Vermietungszustand und Geschosslage nicht dem oberen Marktsegment zuordnen lässt.

Auch die weiteren Strukturmerkmale der Vergleichsgruppe entsprechen dem im Marktbericht beschriebenen Teilmarkt. Die Bodenrichtwerte der ausgewerteten Kauffälle bewegen sich mit einem Mittelwert von 302 €/m<sup>2</sup> (Median 320 €/m<sup>2</sup>, Spannweite 210 bis 370 €/m<sup>2</sup>) innerhalb der im Marktbericht ausgewiesenen Bandbreiten. Gleiches gilt für die Wohnflächen, die mit Mittelwert 89 m<sup>2</sup>, Median 91 m<sup>2</sup> und einer Spanne von 35 bis 166 m<sup>2</sup> die typische Streuung des Teilmarkts abbilden. Die Baujahre bzw. modifizierten Baujahre der Vergleichsobjekte liegen mit einem Mittelwert von 1995 (Median 1994, Spannweite 1970–2016) ebenfalls im marktüblichen Rahmen.

Vor diesem Hintergrund ist der ermittelte Vergleichsfaktor von 2.122 €/m<sup>2</sup> als marktgerecht anzusehen. Er ordnet sich plausibel innerhalb der vom Gutachterausschuss dokumentierten Marktbandbreite ein, reflektiert zugleich die objektspezifischen Rahmenbedingungen und stellt einen realistischen, nicht überhöhten Ansatz für die weitere Vergleichswertermittlung dar.

<sup>109</sup> Vgl. Gemeinsamer Gutachterausschuss für Immobilienwerte bei der Stadt Sinsheim: Immobilienmarktbericht östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2025, Seite 35.

<sup>110</sup> Wie vor, Seite 59.

<sup>111</sup> Wie vor, Seite 35 f.

## 8.8. Wert des Sondernutzungsrechts am Stellplatz

Angesichts der unverändert guten Nachfrage nach **PKW-Außenstellplätzen** gehe ich davon aus, dass analog den Angaben im Immobilienmarktbericht 2025<sup>112</sup> ein Preis von **7.000 €** für das Sondernutzungsrecht an dem **PKW-Stellplatz im Freien** erzielbar ist. Dies entspricht dem angegebenen Medianwert.

## 8.9. Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

Das vorläufige Verfahrensergebnis für die **Wohnung 3** beträgt bei einer Wohnfläche von **59 m<sup>2</sup>** und einem Vergleichspreis von **2.122 €/m<sup>2</sup>**:

$$59 \text{ m}^2 \times 2.122 \text{ €/m}^2 = 125.198 \text{ €}.$$

Hinzu kommt das Sondernutzungsrecht an dem **PKW-Stellplatz II** von **7.000 €**, so dass sich der **vorläufige Vergleichswert mit 132.198 €** ergibt.

## 8.10. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Ausgangspunkt der Verkehrswertermittlung bildet der vorstehende ermittelte Vergleichswert in Höhe von **132.198 €**, der **aus den statistischen Kenngrößen des Immobilienmarktberichts abgeleitet** wurde. Dieser Wert stellt den **rechnerischen Ausgangswert** dar, bevor **objektspezifische Besonderheiten** berücksichtigt werden.

**Grundstücksmerkmale** i.S.d. § 8 Abs. 1 ImmoWertV sind solche Merkmale, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst. **Allgemeine Grundstücksmerkmale** sind solche, die hinsichtlich Art und Umfang regelmäßig auftreten, ihr Werteeinfluss wird bereits bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt. Darüber hinaus sind bei der Bewertung des einzelnen Grundstücks aber auch dessen **besondere objektspezifische Merkmale** zu berücksichtigen.

Die **allgemeinen Werteverhältnisse** richten sich nach der **Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände**, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets. Der **Grundstückszustand** ergibt sich aus der **Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts**. Zu den **Grundstücksmerkmalen** können insbesondere zählen der Entwicklungszustand, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, die tatsächliche Nutzung, der beitragsrechtliche Zustand, die Lagemerkmale, die Ertragsverhältnisse, die Grundstücksgröße und der -zuschnitt sowie die Bodenbeschaffenheit. **Bei bebauten Grundstücken** treten die Art der baulichen Anlagen, die Bauweise, Baugestaltung und Größe der baulichen Anlagen, die Ausstattung und die Qualität der baulichen Anlagen einschließlich ihrer energetischen Eigenschaften und ihrer Barrierefreiheit, der bauliche Zustand, das Alter, die wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, **soweit sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte durch marktübliche Zu- oder Abschläge sachgerecht einbezogen**.

Aufgrund der bestehenden **Nutzungskonflikte bei der Abgrenzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum** erfolgt ein **Abschlag von 3 %** des vorläufigen Verfahrenswerts, demnach **rd. 4.000 €** (132.198 € x 3 %).

Wegen der **unklaren finanziellen Situation und fehlenden Transparenz hinsichtlich der Sonderumlage für die Dacherneuerung** erfolgt ein **Abschlag in gleicher Höhe (rd. 4.000 €)**.

<sup>112</sup> Vgl. wie vor, Seite 58.



Wie bereits erwähnt, liegen sowohl über die **Ausstattung und den Zustand der Innenräume und der Haustechnik keine verlässlichen Angaben** vor, da die **Wohnung nur eingeschränkt** und das **Gemeinschaftseigentum nur von außen und nur in den straßenseitigen Teilbereichen** besichtigt werden konnten. Es besteht bei nicht zugänglichen Objekten das Risiko, dass Schäden oder andere Merkmale vorhanden sind, die nach dem augenscheinlichen äußeren Zustand nicht erkennbar waren. Um dem Risiko einer Überbewertung zu begegnen, wird ein **kalkulatorischer Sicherheitsabschlag** angebracht, um mögliche Abweichungen des tatsächlich vorhandenen Zustands von dem in der Bewertung zugrunde gelegten Zustand zu berücksichtigen. Hierfür wird ein **Risikoabschlag von 5 %** des vorläufigen Vergleichswerts der Wohnung angesetzt, das sind **6.600 €** (5 % aus 132.198 €).

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale summieren sich auf **14.600 €**.

### 8.11. Vergleichswert

Nach **Abzug der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale vom marktangepassten vorläufigen Vergleichswert** ergibt sich als **Verfahrenswert der Vergleichswert in Höhe von 117.598 €** (132.198 € abzüglich 14.600 €).

## 9. Verkehrswert des Bewertungsobjekts

### Würdigung des Verfahrensergebnisses

Im Gutachten wurden die **allgemeinen Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt** und der **Grundstückszustand zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag** zugrunde gelegt. Berücksichtigt wurden die **wirtschaftlichen/demografischen Entwicklungen des Gebiets, die rechtlichen Gegebenheiten und die baulichen/sonstigen Grundstücksmerkmale im Bewertungsfall** (vgl. § 2 ImmoWertV). Unter Würdigung der Gesamtverhältnisse und der Plausibilitätsprüfung halte ich das **Verfahrensergebnis aus dem Vergleichswertverfahren** für marktgerecht.

Danach resultiert ein (vorläufiger) Verkehrswert von **117.598 €**.

**Grundstücksmerkmale**, die nicht bereits nach den §§ 7 bis 9 ImmoWertV durch Verwendung entsprechender Eingangsdaten erfasst wurden, sind gesondert zu berücksichtigen. Dies kann für **rechtliche, technische oder merkantile Vorbehalte/Besonderheiten** gelten. **Im Bewertungsfall bedarf es nach erfolgter Plausibilisierung des Wertermittlungsergebnisses keiner weiteren Anpassung.**

Vorläufiger Verkehrswert	117.598 €
Sonstige Anpassung	± 0 €
Rundung	+ 402 €
<b>Verkehrswert, gerundet</b>	<b>118.000 €</b>

### Verkehrswert

Der Verkehrswert des 150/1.000 Miteigentumsanteils an dem mit einem Dreifamilienhaus bebauten Grundstück Neusatzstraße 4 (Flurstück 6915) in 74889 Sinsheim (Eschelbach), verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoss sowie Sondernutzungsrechten an Gartenfläche, Eingangspodest und Stellplatzfläche, eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Eschelbach in Blatt 28128, wird zum Wertermittlungsstichtag 04.12.2025 geschätzt auf:

**118.000 Euro (Verkehrswert gerundet)**

(in Worten: einhundertachtzehntausend EURO)



## VERZEICHNIS DER RECHTSGRUNDLAGEN

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (**Zweite Berechnungsverordnung – II. BV**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.1990 (BGBl. I S. 2178), geändert durch Artikel 78 Satz 2 des Gesetzes vom 23.11.2007 (BGBl. I S. 2614)

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung – BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

**Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003, I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.07.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 163)

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (**Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV**) in der Fassung vom 12.05.2006 (BGBl. I S. 1175), zuletzt geändert durch Artikel 5 der Verordnung vom 04.10.2022 (BGBl. I S. 1614)

Gesetz über das Erbbaurecht (**Erbbaurechtsgesetz – ErbbauRG**) in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-6, veröffentlichten, bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 7 des Gesetzes vom 01.10.2013 (BGBl. I S. 3719)

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (**Gebäudeenergiegesetz – GEG**) vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.10.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280)

**Grundbuchordnung (GBO)** in der Fassung vom 26.05.1994 (BGBl. I S. 1114), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 25.02.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 63)

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (**ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertV**) vorgelegt vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, von der Fachkommission Städtebau am 20.09.2023 zur Kenntnis genommen

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (**Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV**) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO BW) in der Fassung vom 05.03.2010

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (**Wohnflächenverordnung – WoFlV**) vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)

**Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung (ZVG)** in der im Bundesgesetzblatt Teil III Gliederungsnummer 310-14 veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.10.2024 (BGBl. I Nr. 329)

## LITERATURVERZEICHNIS

**Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern:** BKI Baukosten 2025 Altbau, Statistische Kostenkennwerte für Gebäude, Stuttgart 2025

**Bönker/Bischopink (Hrsg.):** Baunutzungsverordnung mit Immissionsschutzrecht, PlanZV, 2. Auflage, Baden-Baden 2018

**Drasdo/Elzer:** Münchener Handbuch des Wohnungseigentumsrechts, 8. Auflage, München 2023

**Fischer/Niederbeck:** Bewertung im ländlichen Raum mit zahlreichen praktischen Bewertungsbeispielen, Köln/Berlin 2019

**Gottschalk:** Immobilienwertermittlung, Wertermittlungsverfahren, Mathematische Formelsammlung, 3. Auflage, München 2014

**Grziwotz/Lüke/Saller:** Praxishandbuch Nachbarrecht, München 2005

**Grüneberg:** Bürgerliches Gesetzbuch mit Nebengesetzen, 83. Auflage, München 2024

**Jardin/Roscher:** Die Immobilienwertermittlung aus steuerlichen Anlässen, Herne 2019

**Kleiber (Hrsg.):** Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, Köln 2025

**Kleiber/Fischer/Werling:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 10. Auflage, Köln 2023

**Kröll/Hausmann/Rolf:** Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage, Köln 2015

**Krug/Daragan/Bernauer:** Die Immobilie im Erbrecht, 2. Auflage, München 2023

**v. Oefele/Winkler/Schlögel:** Handbuch Erbbaurecht, München 2016

**Pauen (Hrsg.):** Praxishandbuch Immobilienwirtschaft, Köln 2022

**Rixner/Biedermann/Charlier (Hrsg.):** Systematischer Praxiskommentar BauGB/BauNVO, 3. Auflage, Köln 2018

**Sauer/Ritzer/Schuhmann:** Handbuch Immobilienbesteuerung, Köln 1951/2025

**Schöner/Stöber:** Grundbuchrecht, 16. Auflage, München 2020

**Spannowsky/Uechtritz:** Bauordnungsrecht Baden-Württemberg, Kommentar, München 2020

**Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel:** Baukosten 2024/25, Instandsetzung/Sanierung, Modernisierung/Umnutzung, 25. Auflage, Essen 2025

**Stöber:** ZVG-Handbuch, Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen, 10. Auflage, München 2023

### Periodika

**Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG),** Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung, herausgegeben von Daniela Schaper und Wolfgang Kleiber

**Die Sachverständigen, Fachzeitschrift für Sachverständige, Kammern, Gerichte und Behörden,** herausgegeben vom Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e.V. – BVS, Berlin

## ANLAGENVERZEICHNIS

	Seite
Anlage 1 Grundbuch (Bestandsverzeichnis und Abt. II).....	64
Anlage 2 Regionale Lageverhältnisse.....	66
Anlage 3 Stadtplan.....	68
Anlage 4 Luftbild.....	69
Anlage 5 Liegenschaftskarte.....	70
Anlage 6 Hochwassergefährdung.....	71
Anlage 7 Starkregengefährdung.....	73
Anlage 8 Verkehrsimmissionen.....	74
Anlage 9 Flächennutzungsplan.....	75
Anlage 10 Übersicht zu den Bebauungsplänen in Eschelbach.....	76
Anlage 11 Bebauungsplan „Neusatz“.....	77
Anlage 12 Auszug aus Aufteilungsplänen vom 28.11.2002.....	78
Anlage 13 Auszug aus Aufteilungsplänen vom 11.04.2006.....	81
Anlage 14 Auszug aus Aufteilungsplänen vom 19.08.2010.....	82
Anlage 15 Auszug aus Aufteilungsplänen vom 14.10.2010.....	85
Anlage 16 Baugenehmigungspläne zum Neubau im Jahr 1975.....	86
Anlage 17 Flächenberechnung.....	93
Anlage 18 Fotodokumentation: Lage.....	95
Anlage 19 Fotodokumentation: Außenbereiche.....	96
Anlage 20 Bodenrichtwert.....	103

### Hinweis zum Urheberrecht

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



## Anlage 1 Grundbuch (Bestandsverzeichnis und Abt. II)

Amtsgericht **Tauberbischofsheim** Gemeinde **Sinsheim** Grundbuch von **Eschelbach** Nummer **28128** Bestandsverzeichnis Einlegeblatt **1**

Lfd.Nr. der Grundstücke	Bish. lfd.Nr. der Grd.st.	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe		
		a) Gemarkung		c) Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²
		b) Karte	Flurstück				
1	2	3			4		
1		150/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück					
		000	6915	Neusatzstraße 4		8	39
		62.96		Gebäude- und Freifläche			
		verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten <u>Teileneinheit</u> im Erdgeschoss.					
		Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Nr. 22747 bis Nr. 22748 und Nr. 28128).					
		Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.					
		Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligungen vom 11. April 2006 und 29. November 2006 (Notar Friedrich Schwarz in Darmstadt, UR 147/2006 und UR 438/2006), sowie auf die Bewilligung vom 28. November 2002 (Notariat Sinsheim, UR 3008/2002) Bezug genommen.					
		Bei Änderung der Teilungserklärung den Miteigentumsanteil aus Nr. 22747 hierher übertragen (AS 1) am .					

Amtlicher Ausdruck 30.05.2025 13:02:40 Seite 3 von 12

### Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Eschelbach, Blatt 28128

Quelle: Amtsgericht Heidelberg, Vollstreckungsgericht



## Anlage 2 Regionale Lageverhältnisse



### Übersichtskarte mit Verkehrsinfrastruktur

Quelle: Mairdumont GmbH & Co. KG, Stand: 2026, lizenziert am 12.01.2026 durch die on-geo GmbH, Erfurt, mit folgendem Vermerk: „Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.“



### Lage der Stadt Sinsheim im Rhein-Neckar-Kreis

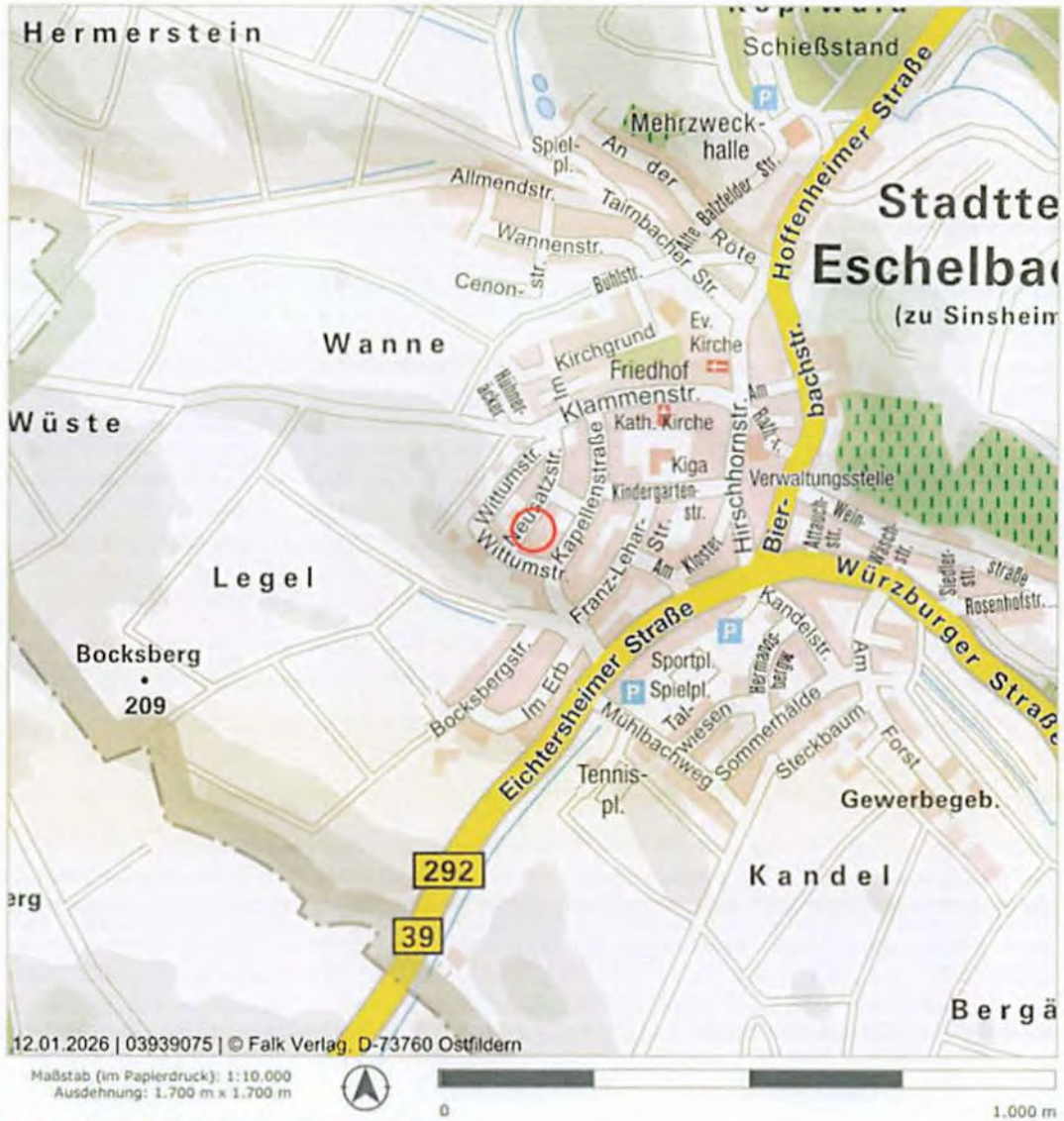
Wikimedia Foundation Inc., Quelle: [https://de.wikipedia.org/wiki/Datei:Sinsheim\\_in\\_HD.svg](https://de.wikipedia.org/wiki/Datei:Sinsheim_in_HD.svg), Abruf am 04.12.2025



### Lage von Eschelbach in Sinsheim

Wikimedia Foundation Inc., Quelle: [https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Karte\\_Sinsheim-Rohrbach.svg](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Karte_Sinsheim-Rohrbach.svg), Abruf am 17.01.2026

## Anlage 3 Stadtplan



### Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur

Quelle: Mairdumont GmbH & Co. KG, Stand: 2026, lizenziert am 12.01.2026 durch die on-geo GmbH, Erfurt, mit folgendem Vermerk: „Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.“)

## Anlage 4 Luftbild



12.01.2026 | 03939075 | © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

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

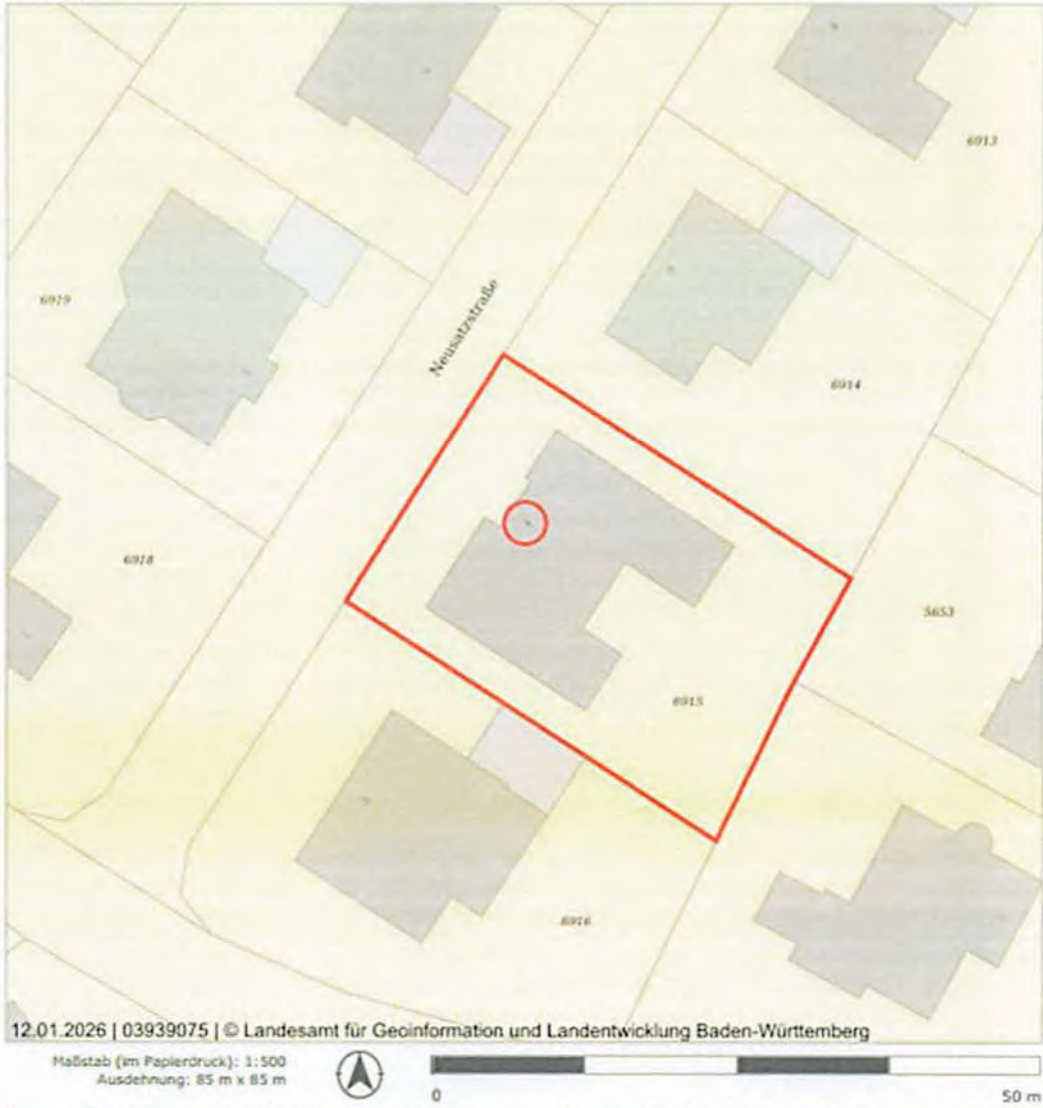


200 m

### Orthophoto/Luftbild

Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet), lizenziert am 12.01.2026 durch die on-geo GmbH, Erfurt.

## Anlage 5 Liegenschaftskarte



**Liegenschaftskarte (Auskunft von Teilinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®))**

Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, Stand: Januar 2026, lizenziert am 12.01.2026 durch die on-geo GmbH, Erfurt

## Anlage 6 Hochwassergefährdung



Gefährdungsklasse der Objektadresse

**GK1**

GK2

GK3

GK4

GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft).

### ZÜRS Hochwassergefährdung

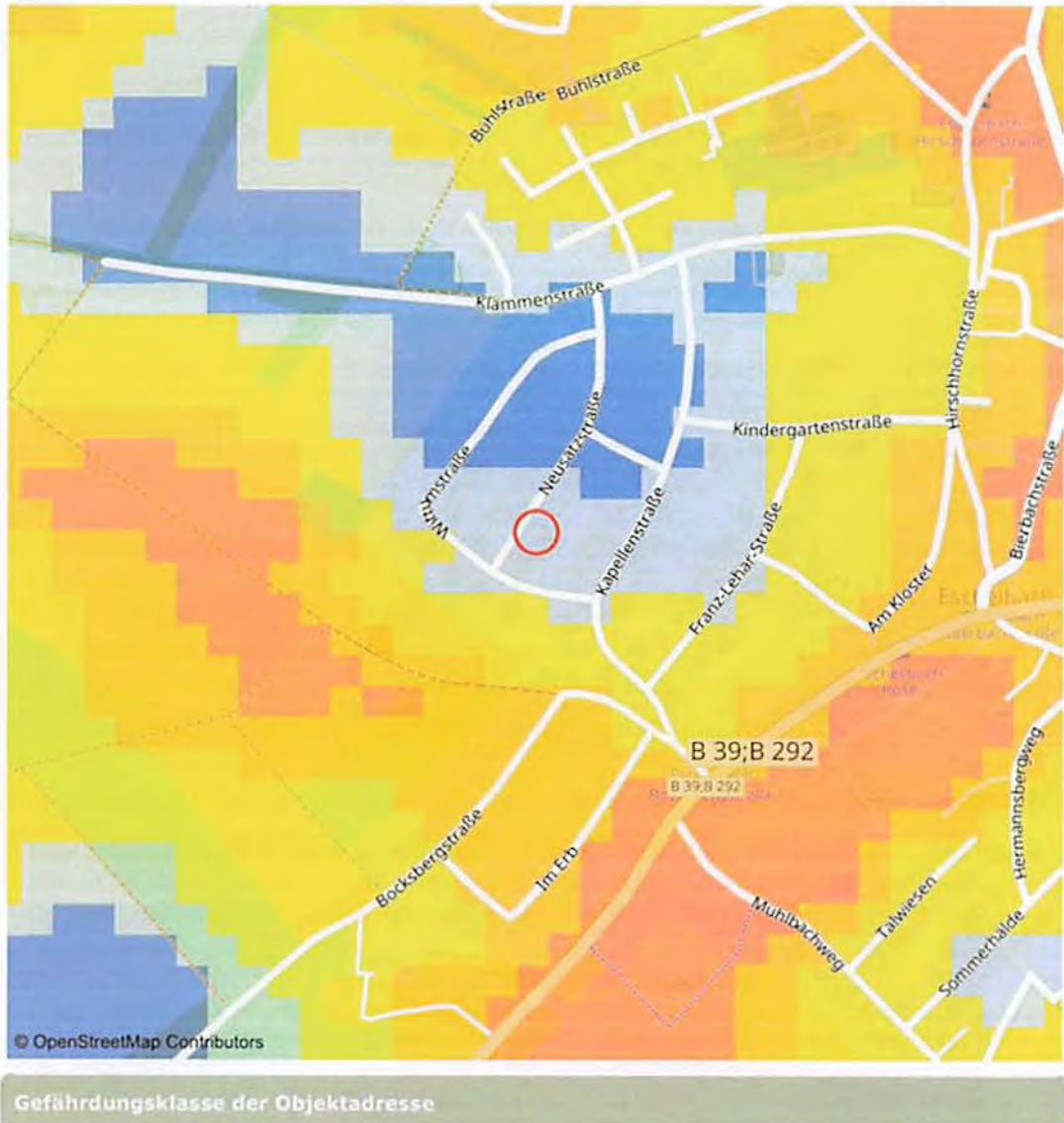
Quelle: Ergebnis der Gefährdungsklassen-Analyse auf der Grundlage von GeoVeris © VdS; Hintergrundkarte: TopPlus-Open © GeoBasis-DE / BKG 2021; Luftbilder mit Beschriftungen: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed, USDA FSA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community; Hauskoordinaten © GeoBasis-DE 2021; Flussnetz © GeoBasis-DE / BKG 2016; Die Grundlagendaten wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörden entnommen.; Die Grundlagendaten wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörden entnommen; lizenziert am 12.01.2026 durch die on-geo GmbH, Erfurt.



### Hochwasser-Überflutungsflächen

Quelle: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, Abfrage am 17.01.2026 unter [https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml?mapId=67041616-f207-43e6-944b-b619f4cca7a4&repositoryItemGlobalId=Wasser.Hochwasser+und+%C3%9Cberflutungsgefahr.Hochwassergefahrenkarten.HWKG\\_PUB\\_UJO\\_UF.mml&mapSrs=EPSG%3A25832&mapExtent=188906.2608695652%2C5240158%2C809499.7391304348%2C5525631](https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml?mapId=67041616-f207-43e6-944b-b619f4cca7a4&repositoryItemGlobalId=Wasser.Hochwasser+und+%C3%9Cberflutungsgefahr.Hochwassergefahrenkarten.HWKG_PUB_UJO_UF.mml&mapSrs=EPSG%3A25832&mapExtent=188906.2608695652%2C5240158%2C809499.7391304348%2C5525631), ungefähre Lage des Bewertungsgrundstücks vom Sachverständigenbüro markiert.

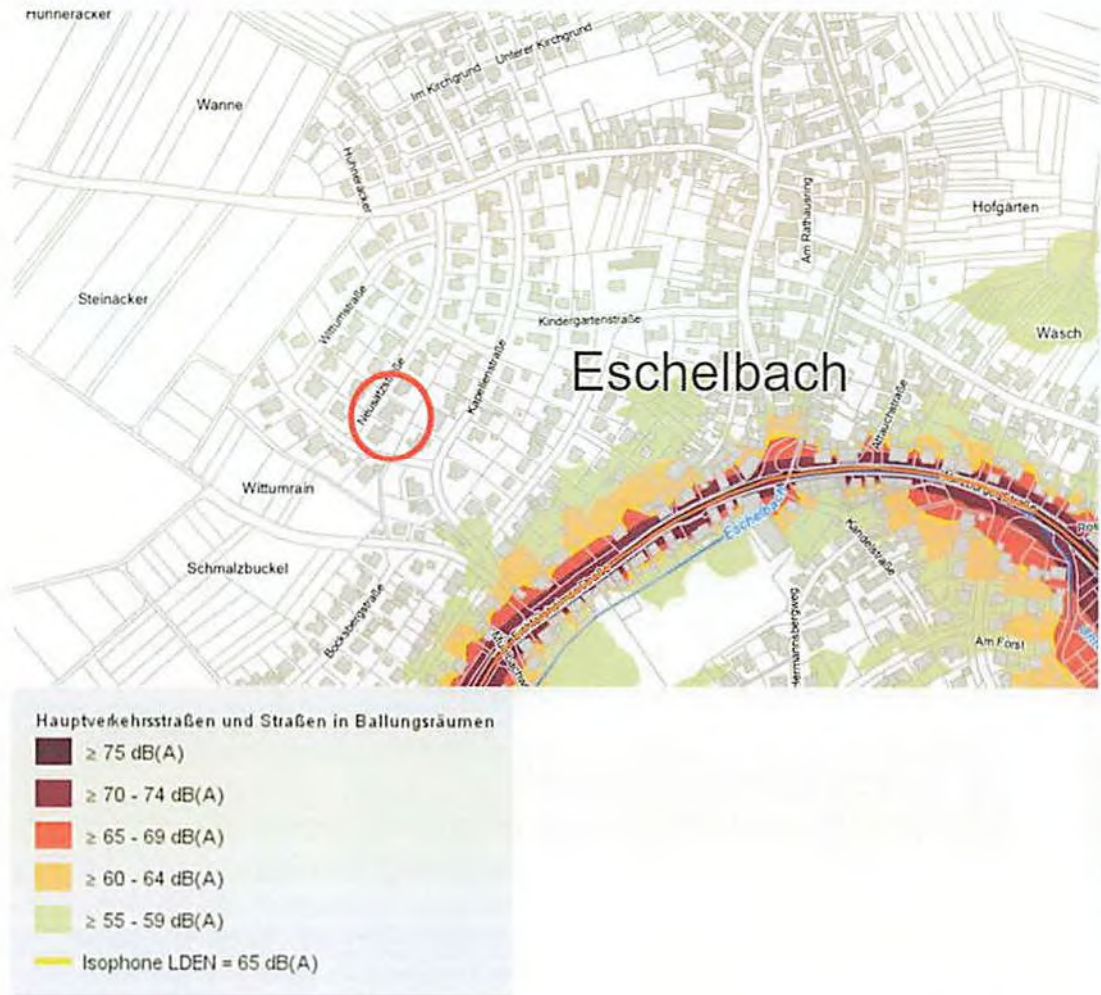
## Anlage 7 Starkregengefährdung



### Starkregengefährdung

Quelle: Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR); Datenbereitstellung 2017 Kartengrundlage: OpenStreet-Map - Deutschland, © OpenStreetMap – Mitwirkende, Stand: 2026 (CC BY-SA 2.), on-geo GmbH, Erfurt, lizenziert am 12.01.2026 durch die on-geo GmbH, Erfurt

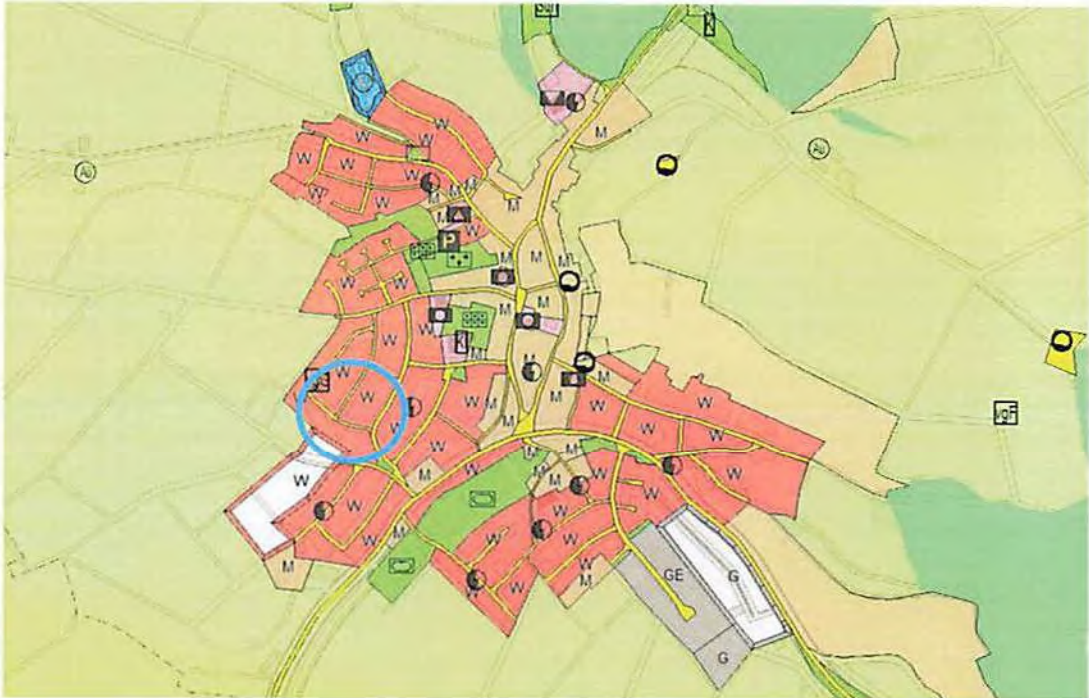
## Anlage 8 Verkehrsimmissionen



### Lärmkartierung

Quelle: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, Abfrage am 17.01.2026 unter <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml?mapId=872f5e53-36b0-4392-a7e5-1d944e91ac0f&repositoryItemGlobalId=.L%C3%A4rm.umgebungs-laerm2022.mml&mapSrs=EPSG%3A25832&mapExtent=483245.6693594742%2C5454905.958627523%2C484695.7477724983%2C5455572.994697514>, ungefähre Lage des Bewertungsgrundstücks vom Sachverständigenbüro markiert.

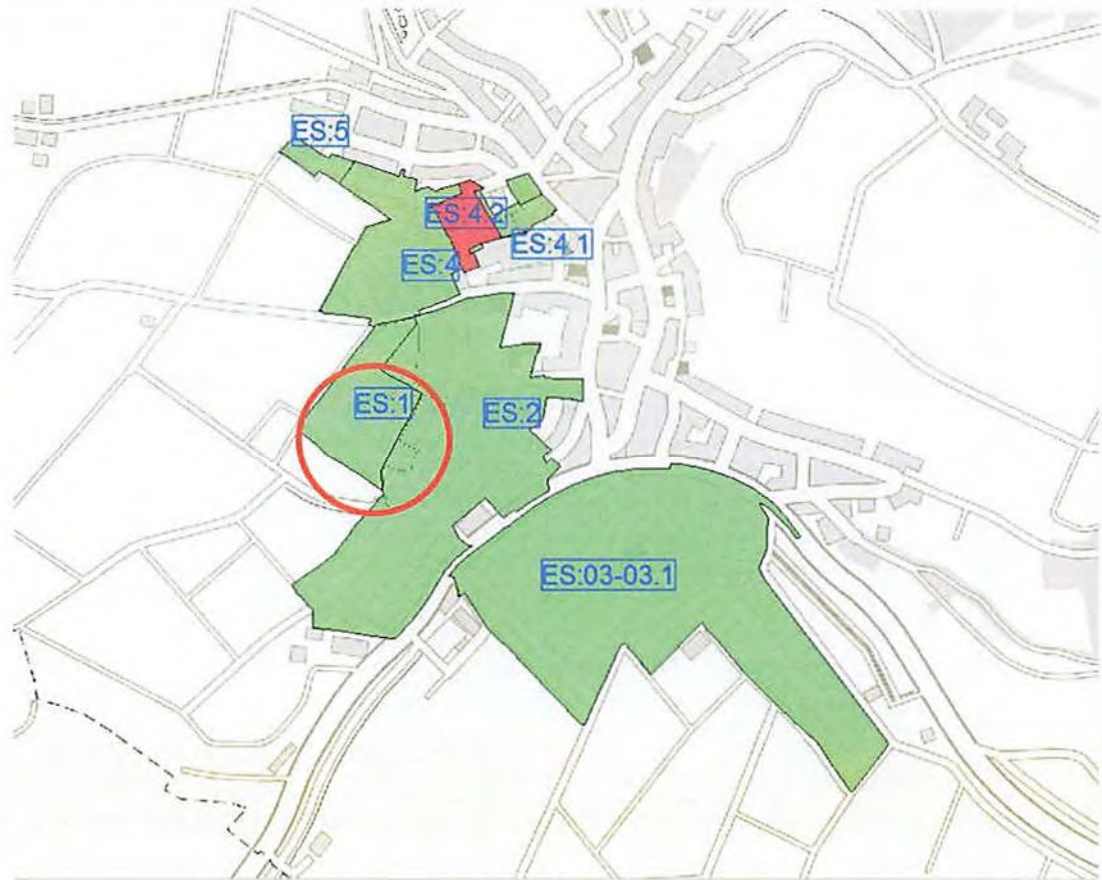
## Anlage 9 Flächennutzungsplan



Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Verwaltungsgemeinschaft Sinsheim-Angelbachtal-Zuzenhausen

Quelle: Stadt Sinsheim, Abfrage am 17.01.2026 unter <https://geodatenportal.sinsheim.cloud/>; ungefähre Lage des Bewertungsgrundstücks vom Sachverständigenbüro blau markiert.

## Anlage 10 Übersicht zu den Bebauungsplänen in Eschelbach

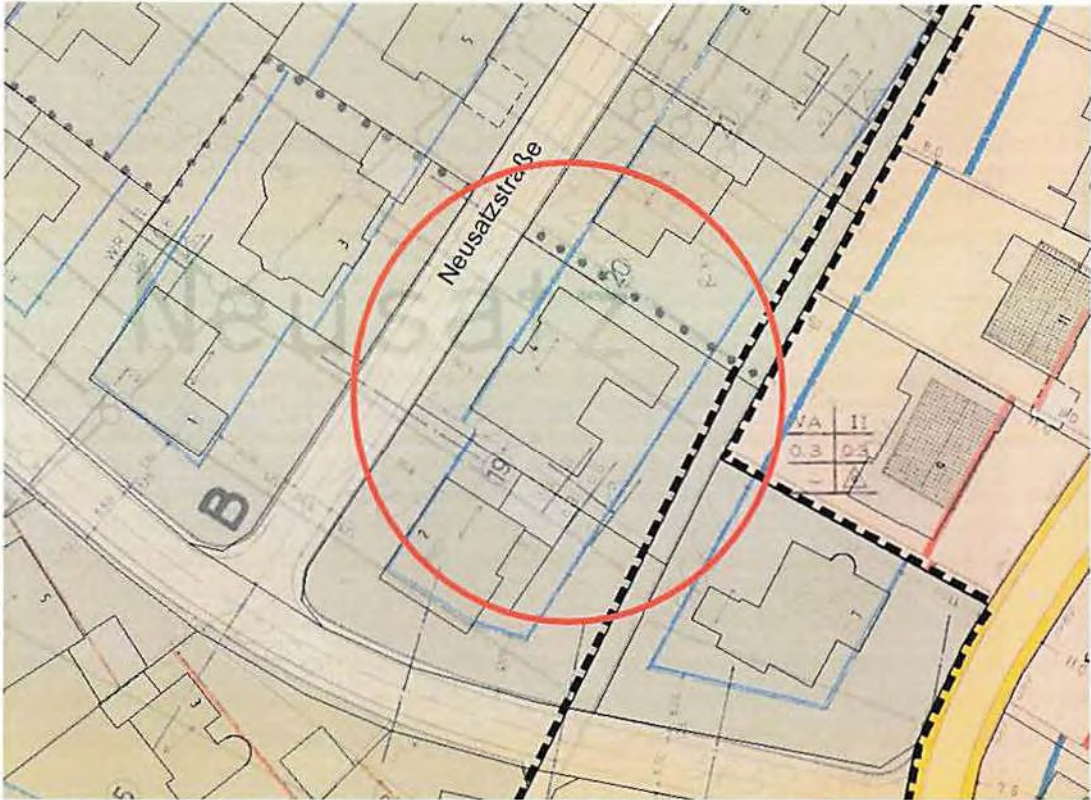


Recht

Übersichtskarte zu den Bebauungsplänen in Sinsheim-Eschelbach

Quelle: Stadt Sinsheim, Abfrage am 17.01.2026 unter <https://geodatenportal.sinsheim.cloud/>; ungefähre Lage des Bewertungsgrundstücks vom Sachverständigenbüro markiert.

## Anlage 11 Bebauungsplan „Neusatz“



Übersichtskarte zu den Bebauungsplänen in Sinsheim-Eschelbach

Quelle: Stadt Sinsheim, Abfrage am 17.01.2026 unter <https://geodatenportal.sinsheim.cloud/>; ungefähre Lage des Bewertungsgrundstücks vom Sachverständigenbüro markiert.

BÜRGERMEISTERAMT SINSHEIM  
-Baurechtsabt.-

**BESCHEINIGUNG**

auf Grund des § 7 Abs. 4 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes.

Die in dem beiliegenden Aufteilungsplan

mit der Ziffer 1  
bezeichnete Wohnung mit nicht Wohnzwecken dienenden Räumen, Schwimmbad,  
Nebenräumen, Kellerraum und Doppelgarage

mit der Ziffer 2  
bezeichnete Wohnung mit Abstellraum und Stellplatz

in dem Gebäude auf dem Grundstück in

74889 Sinsheim,  
Eschelbach  
Neusatzstr. 4

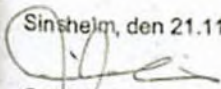
Flst. Nr. 6915

sind in sich abgeschlossen.

Sie entsprechen der Erfordernis des § 3 Abs. 2 Wohnungseigentumsgesetzes.

Sinsheim, den 21.11.2002

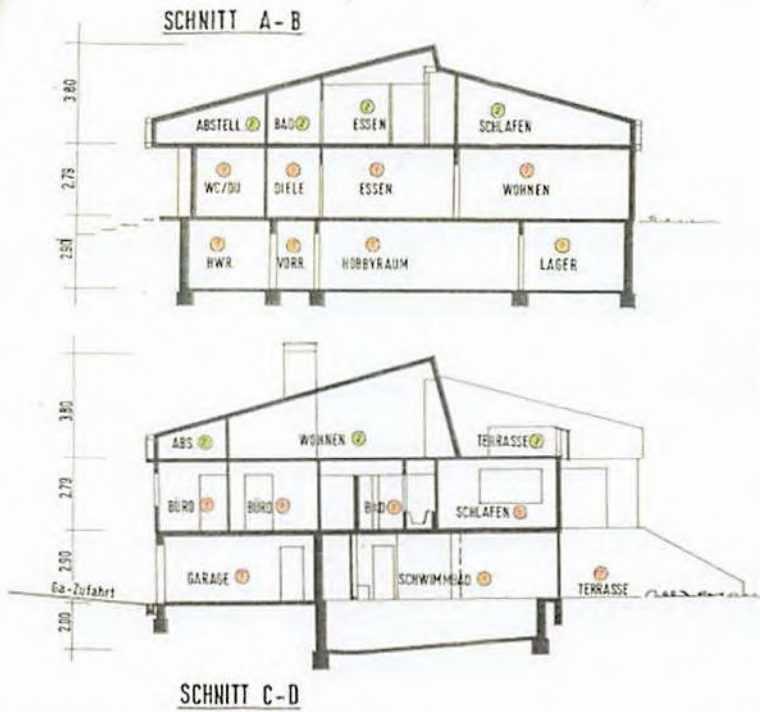
Verwaltungsgebühr 623,- €

  
Schönhals



Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 21.11.2002  
Quelle: Grundbuchzentralarchiv Baden-Württemberg





AUFTEILUNGSPLAN 19.11.07  
FÜR ANWESEN IN SNH-ESCHELBACH  
NEUSATZSTRASSE, FLST-NR. 6915

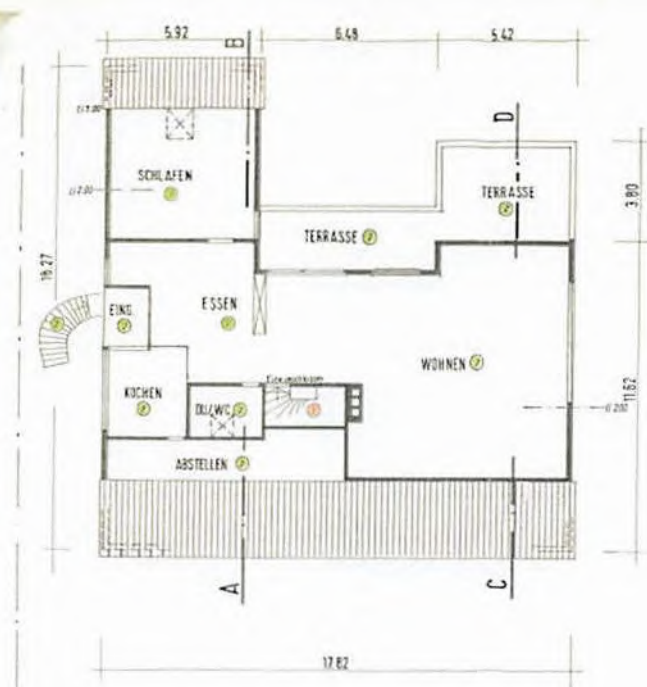
SCHNITTE M. 1:100

ANTRAGSTELLER:



Waldstadt im Nov. 2007 Dra. A. F.

**Schnittzeichnungen (nicht maßstabgerecht)**  
Quelle: Grundbuchzentralarchiv Baden-Württemberg



AUFTEILUNGSPLAN 19.11.07  
FÜR ANWESEN IN SNH-ESCHELBACH  
NEUSATZSTRASSE, FLST-NR. 6915

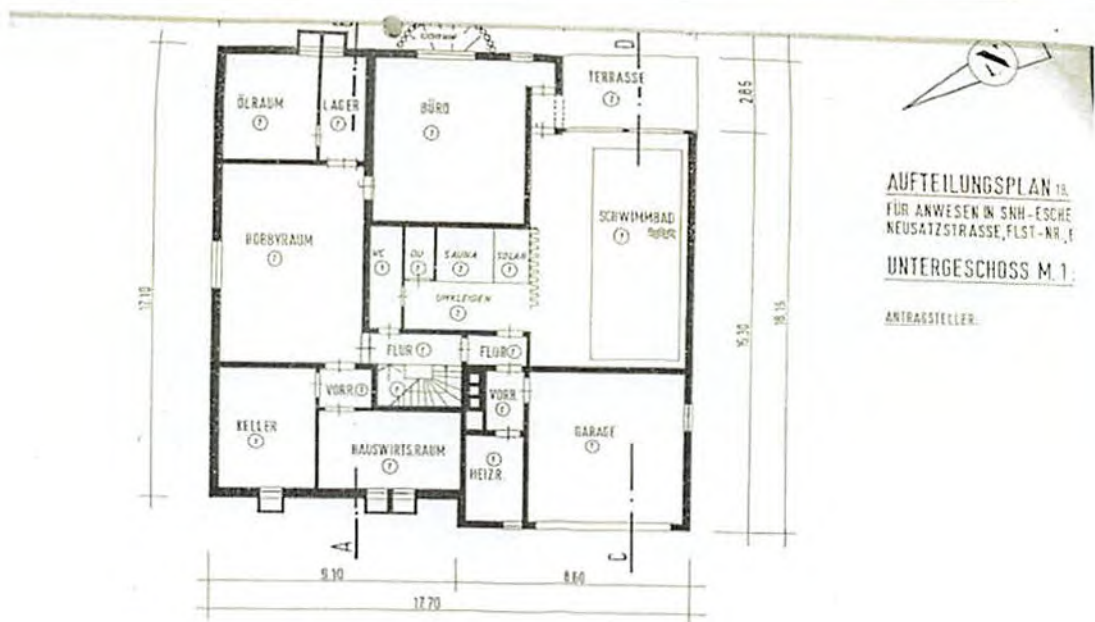
DACHGESCHOSS M. 1:100

ANTRAGSTELLER:

Waldstadt im Nov. 2007 Dra. A. F.

**Grundriss Dachgeschoss (nicht maßstabgerecht)**  
Quelle: Grundbuchzentralarchiv Baden-Württemberg

## Anlage 13 Auszug aus Aufteilungsplänen vom 11.04.2006

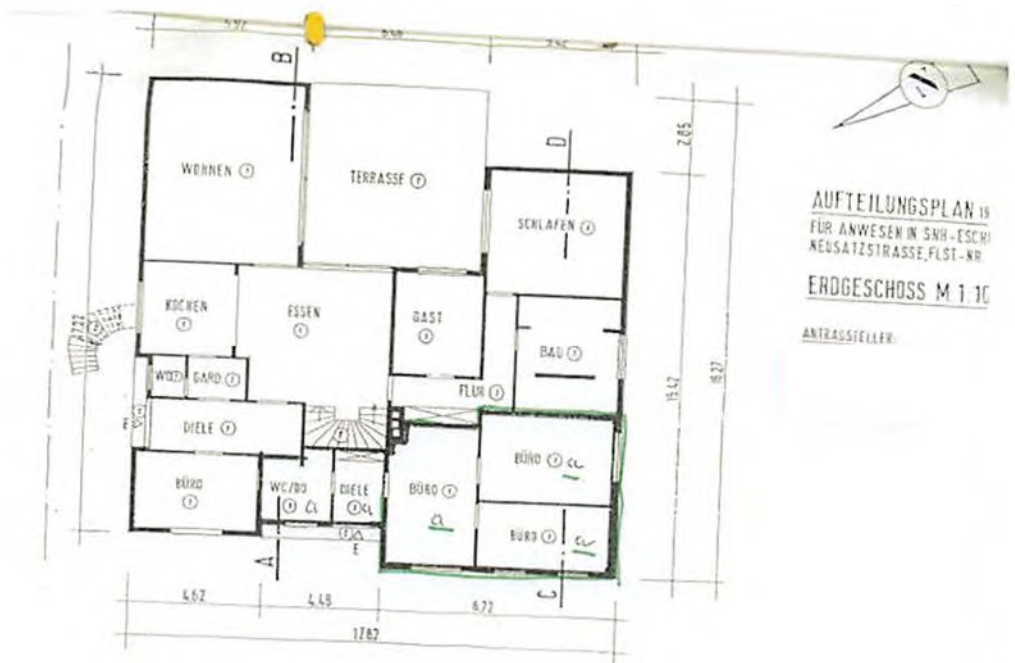


Walbstadt, im Nov. 2002 Bst

WZ

### Grundriss Untergeschoss (nicht maßstabsgerecht)

Quelle: Grundbuchzentralarchiv Baden-Württemberg



Walbstadt, im Nov. 2002 Bst

WZ

### Grundriss Erdgeschoss (nicht maßstabsgerecht)

Quelle: Grundbuchzentralarchiv Baden-Württemberg

BÜRGERMEISTERAMT SINSHEIM  
-Baurechtsabt.-

29

Änderung der Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 14.06.2006

**BESCHEINIGUNG**

auf Grund des § 7 Abs. 4 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes.

Die in dem beiliegenden Grundrissplan des Erdgeschosses (Aufteilungsplan)

- mit der Ziffer 3 bezeichnete  
Wohnung mit Abstellraum und Stellplatz

in dem Gebäude auf dem Grundstück in

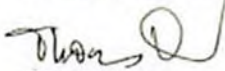
Sinsheim Eschelbach Neusatzstr. 4  
Flurstück(e): 6915

sind in sich abgeschlossen.

Diese Wohnungseinheit entspricht der Erfordernis des § 3 Abs. 2 Wohnungseigentumsgesetzes.

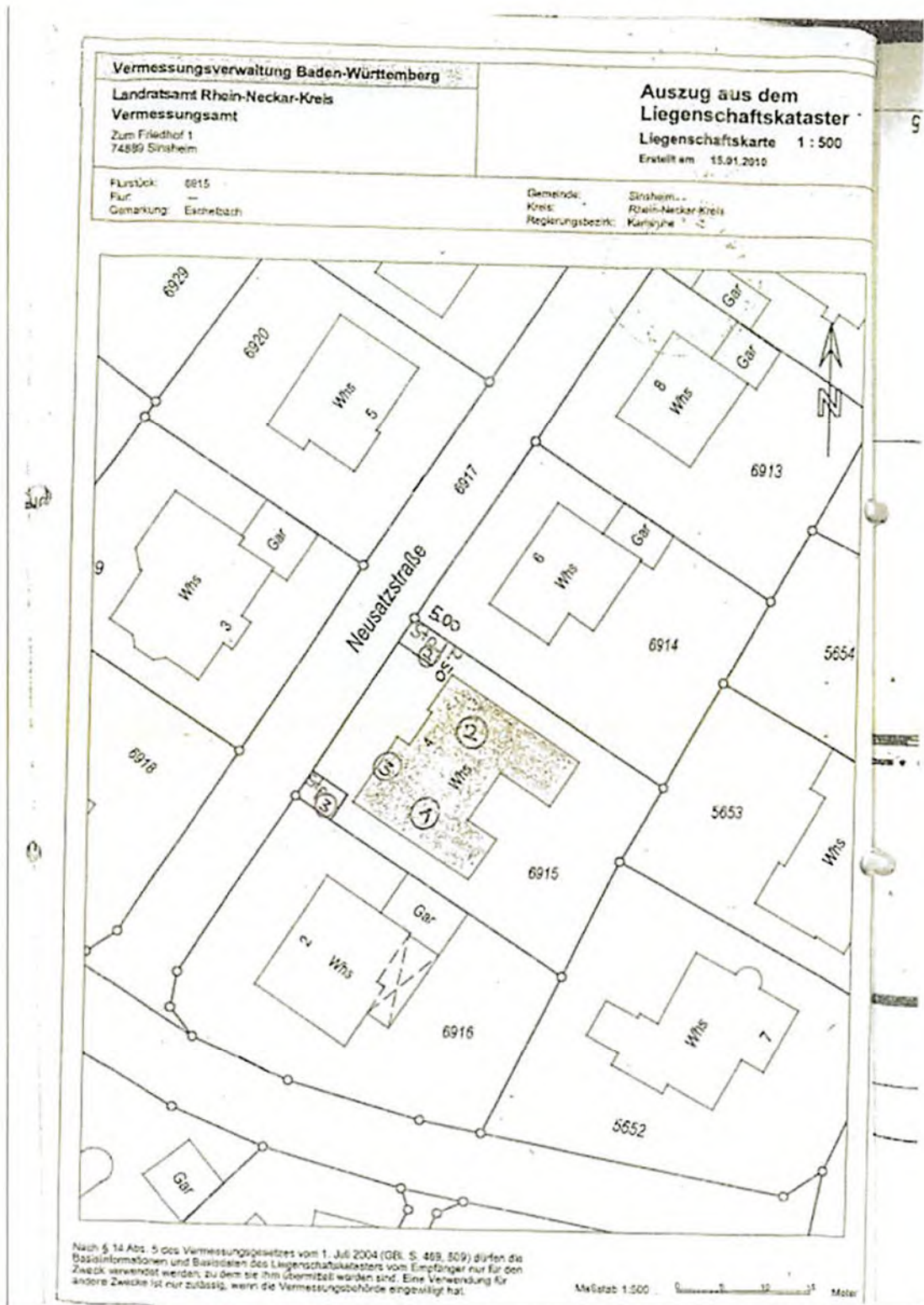
**Die Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 14.06.2006 verliert hinsichtlich der vorstehenden Nutzungsänderung (ehemals „nicht Wohnzwecken dienendes Teileigentum (Büroraum) nun Wohnungseinheit) seine Gültigkeit.**

Sinsheim, den 01.02.2010

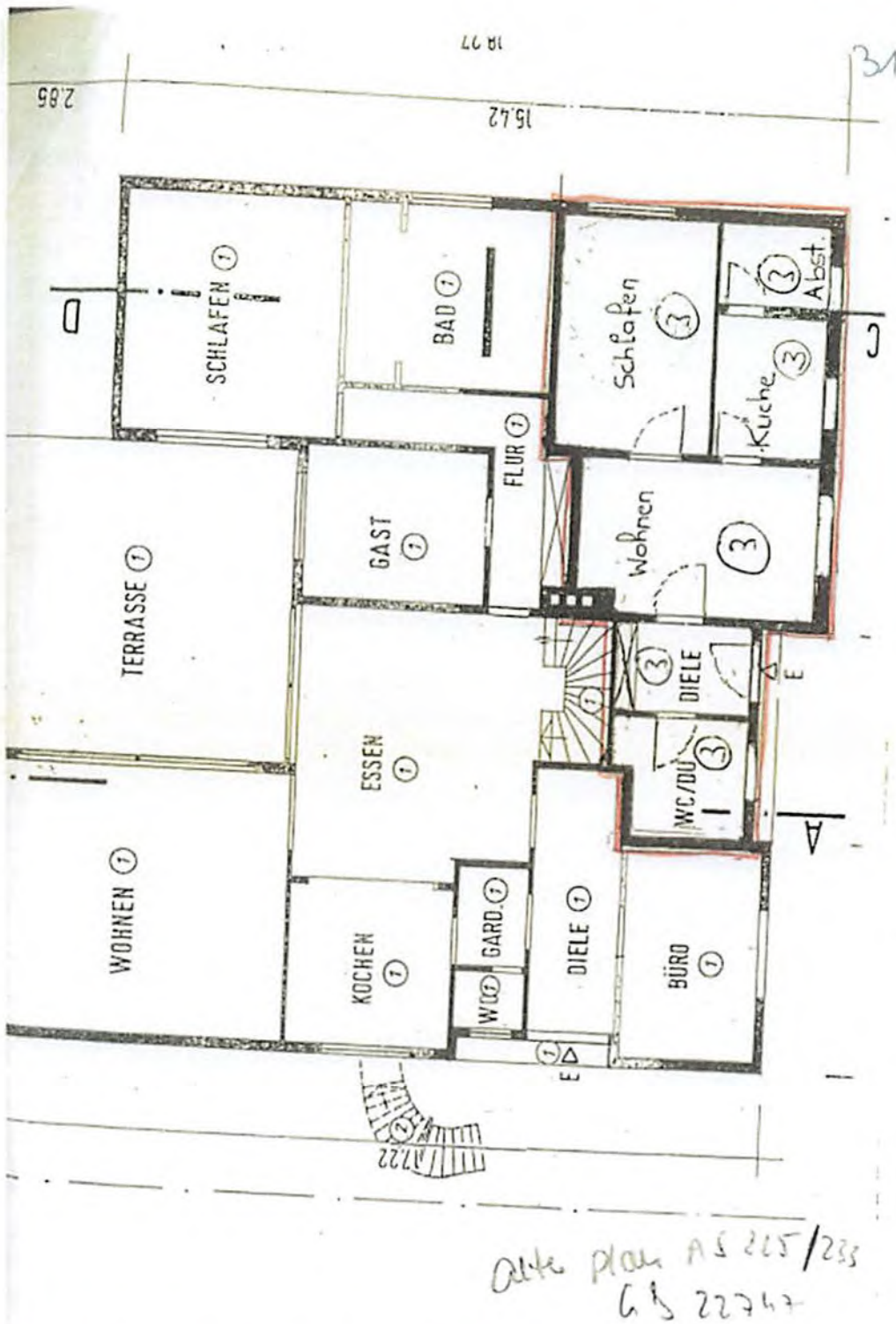
  
Thomas Haffner



Änderung der Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 01.02.2010  
Quelle: Grundbuchzentralarchiv Baden-Württemberg

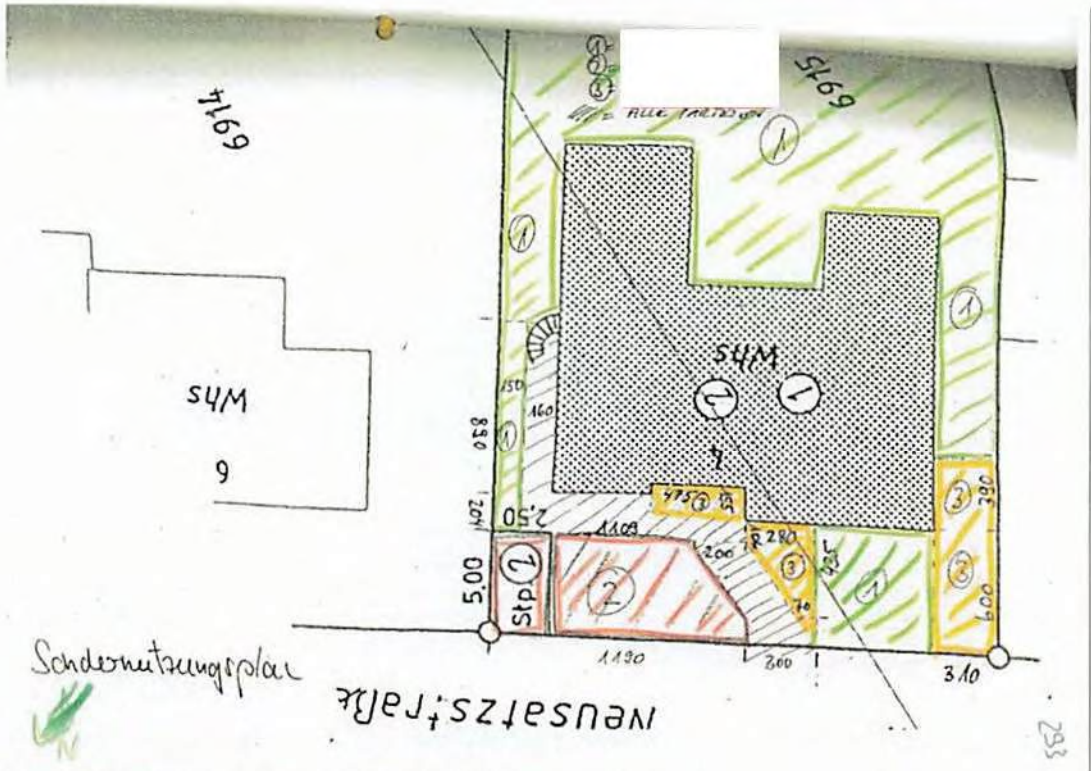


**Lageplan (nicht maßstabsgerecht)**  
 Quelle: Grundbuchzentralarchiv Baden-Württemberg



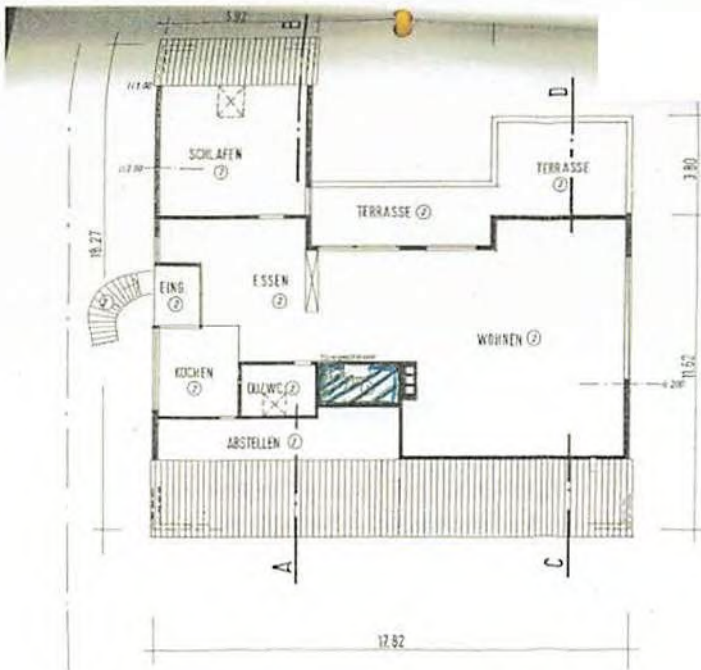
Grundriss Erdgeschoss (nicht maßstabgerecht)  
Quelle: Grundbuchzentralarchiv Baden-Württemberg

## Anlage 15 Auszug aus Aufteilungsplänen vom 14.10.2010



**Plan zu Sondernutzungsrechten (nicht maßstabgerecht)**

Quelle: Grundbuchzentralarchiv Baden-Württemberg



AUFTEILUNGSPLAN 14.11.02  
FÜR ANWESEN IN SNR-ESCHELBACH  
NEUSATZSTRASSE, FLST-NR. 8915

**DACHGESCHOSS** M. 1:100

ANTRAGSTELLER:

Waibstadt, im Nov. 2007 Rht

**Grundriss zum Dachgeschoss (nicht maßstabgerecht)**

Quelle: Grundbuchzentralarchiv Baden-Württemberg

## Anlage 16 Baugenehmigungspläne zum Neubau im Jahr 1975

Rhein-Neckar-Kreis  
 Gemeinde: ..... Sinsheim .....  
 Gemarkung: ..... Eschelbach .....  
 (Ortsteil)

Unbeglaubigter Auszug  
 aus dem Liegenschaftskataster  
 Flurstück Nr. .... 6915 .....



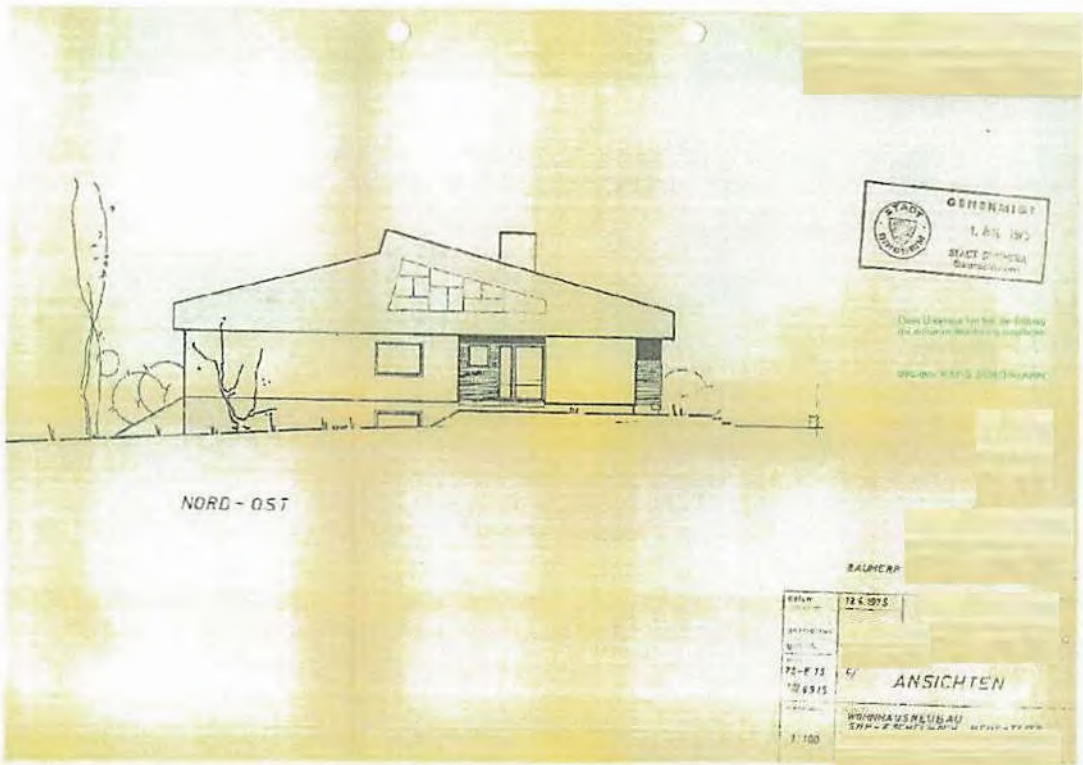
1		2	
3		4	
5		6	
7		8	
9		10	

1. Art d. baul. Nutzung
2. Zahl d. Vollgeschosse
3. Grundflächenzahl GRZ
4. Geschosflächenzahl GFZ
5. Baumannszahl BNZ
6. Bauweise offen o
- " geschlossen 8
7. Satteldach SD
- Flachdach FD
- Walddach WD
8. Dachneigung
9. Anzahl d. zulässigen Wohneinheiten WE

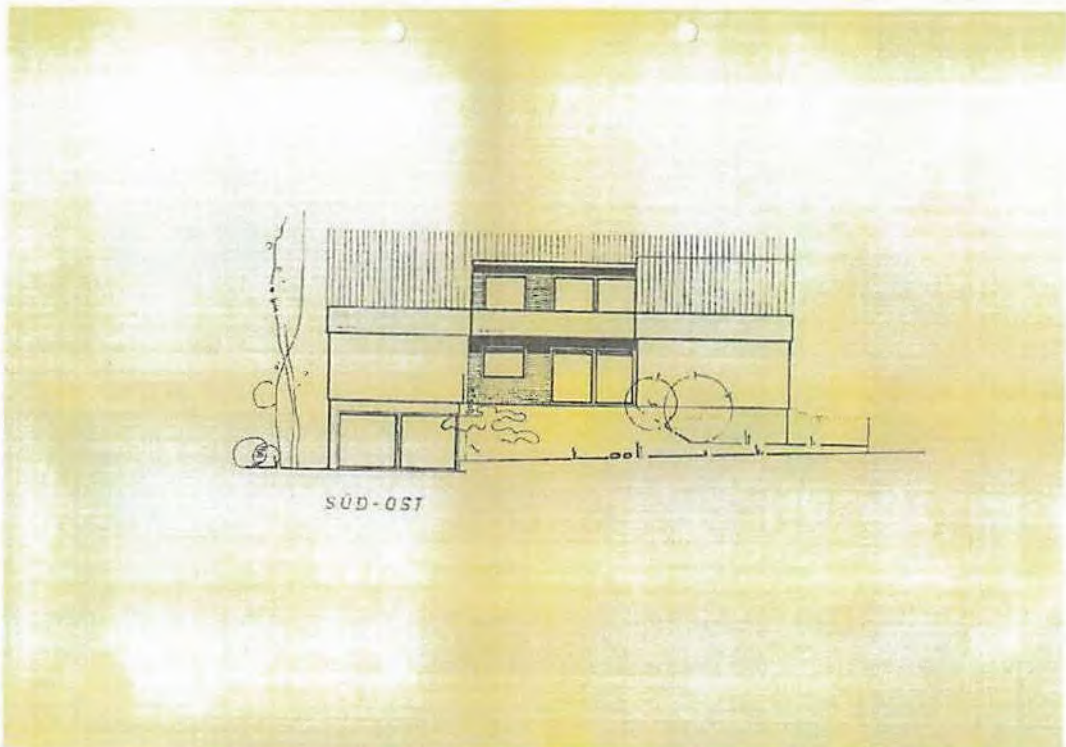
Maßstab 1:500

Unbeglaubigter Auszug aus dem  
 Liegenschaftskataster  
 gefertigt am 10. März 1975  
 Staatl. Vermessungsamt Heidelberg  
 Außenstelle Sinsheim

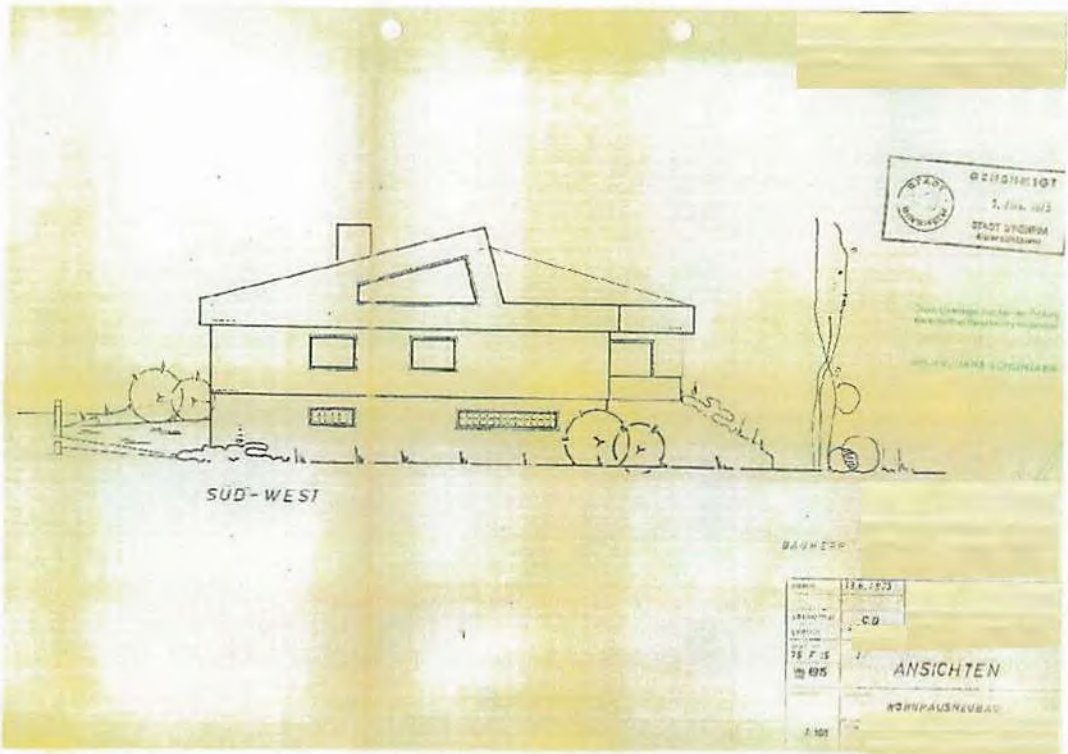
Lageplan (nicht maßstabsgerecht)  
 Quelle: Baugenehmigungsakte der Stadtverwaltung Sinsheim



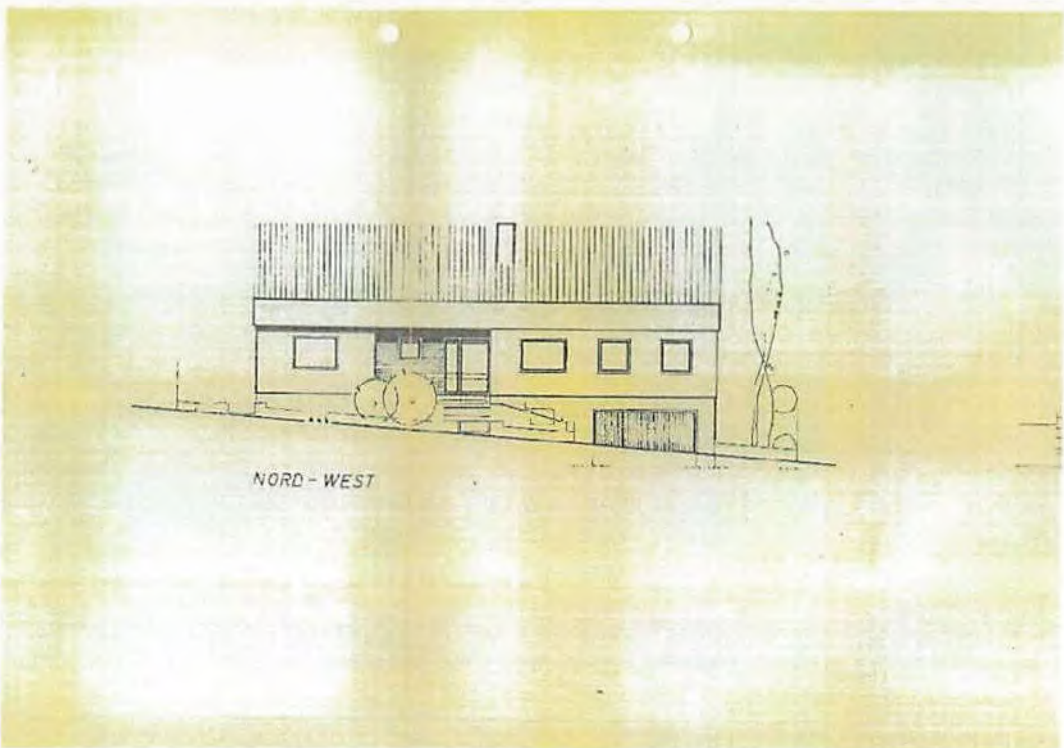
**Ansicht Nord-Osten (nicht maßstabsgerecht)**  
Quelle: Baugenehmigungsakte der Stadtverwaltung Sinsheim



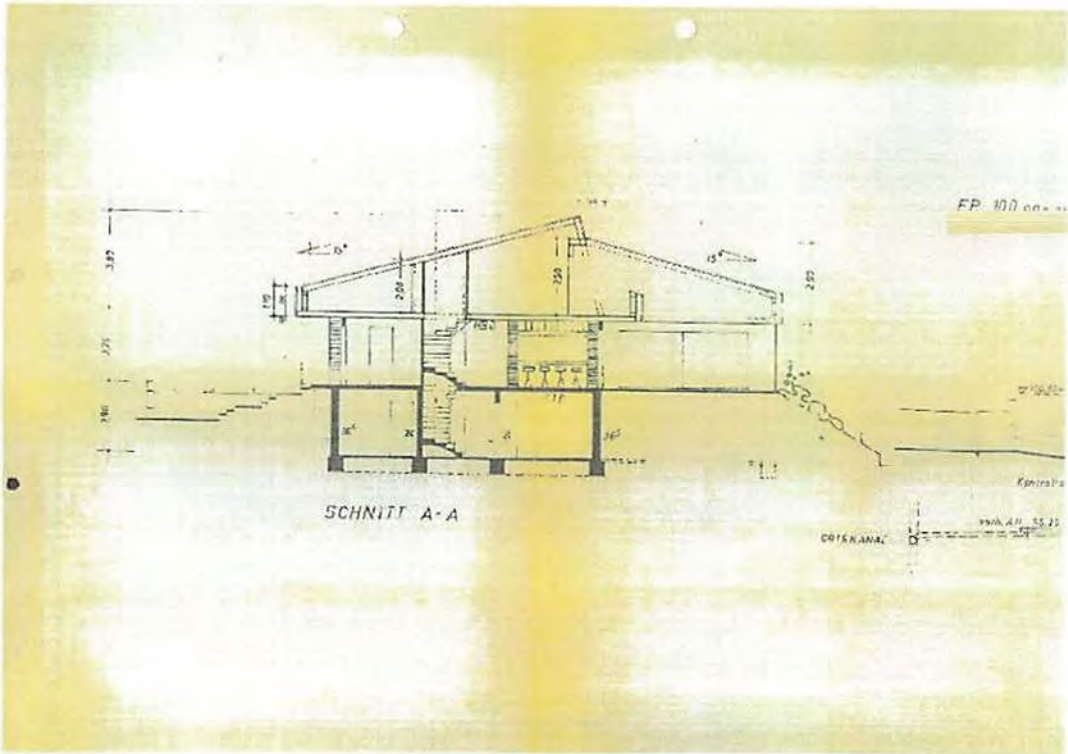
**Ansicht Süd-Osten (Gartenseite, nicht maßstabsgerecht)**  
Quelle: Baugenehmigungsakte der Stadtverwaltung Sinsheim



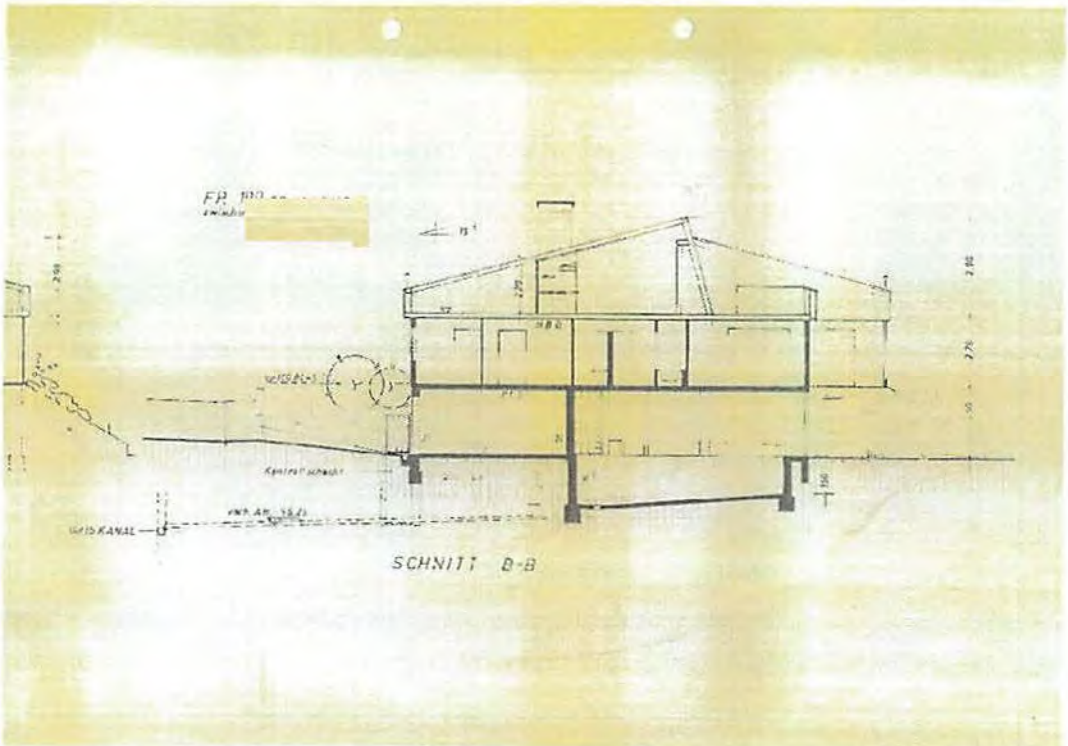
**Ansicht Süd-Westen (nicht maßstabsgerecht)**  
Quelle: Baugenehmigungsakte der Stadtverwaltung Sinsheim



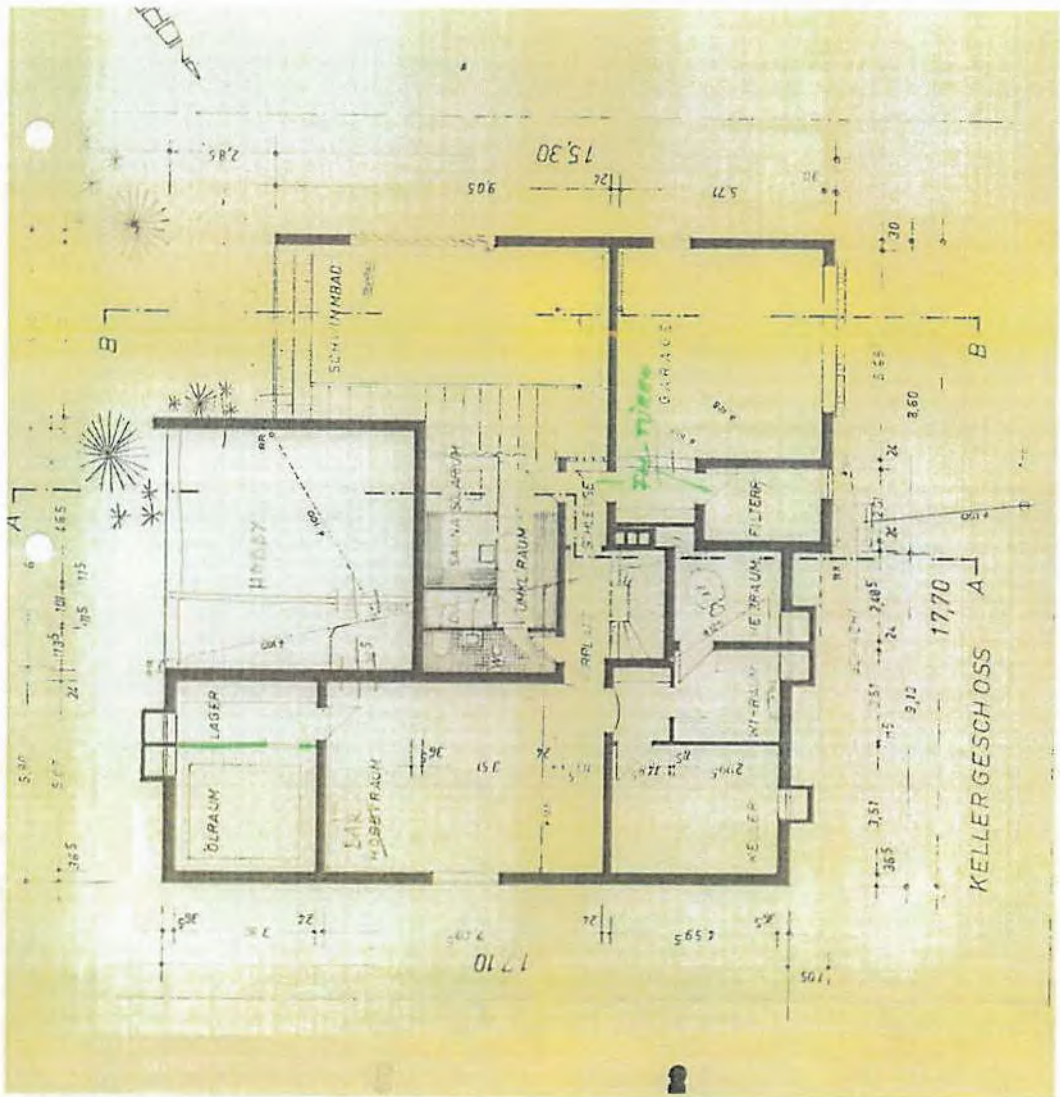
**Ansicht Nord-Westen (Straßenseite, nicht maßstabsgerecht)**  
Quelle: Baugenehmigungsakte der Stadtverwaltung Sinsheim



**Schnittzeichnung (nicht maßstabgerecht)**  
 Quelle: Baugenehmigungsakte der Stadtverwaltung Sinsheim

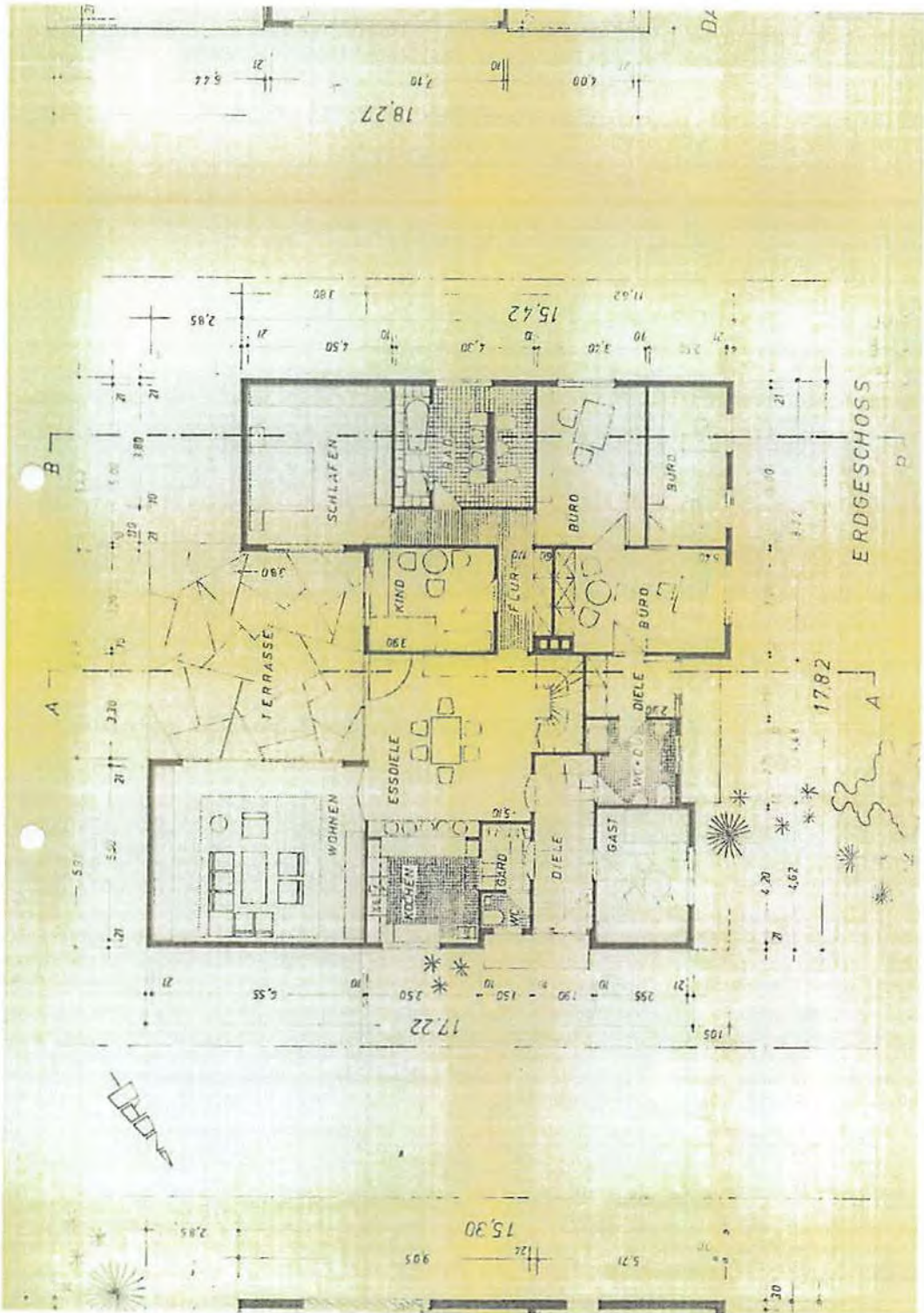


**Schnittzeichnung (nicht maßstabgerecht)**  
 Quelle: Baugenehmigungsakte der Stadtverwaltung Sinsheim



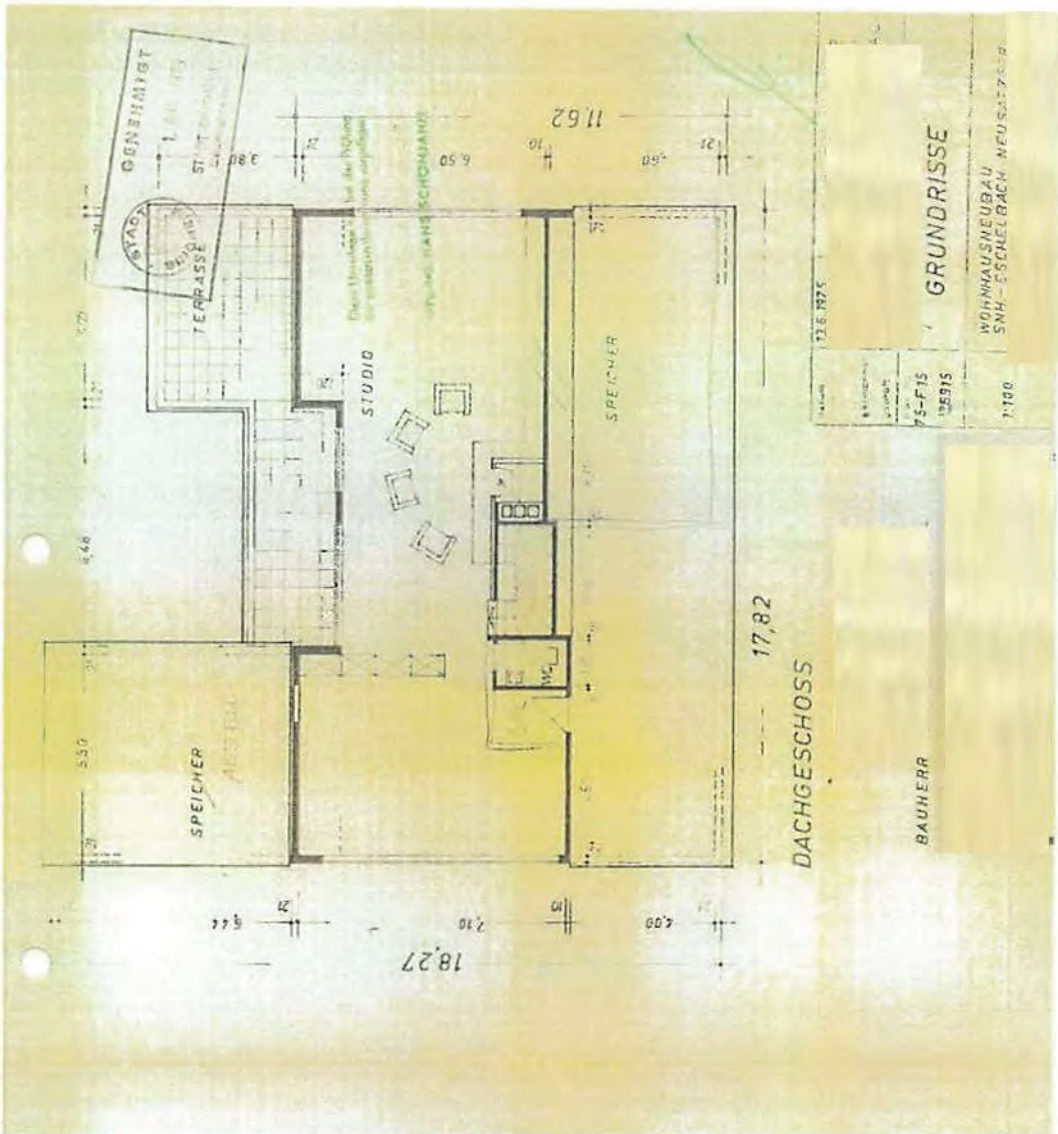
### Grundriss Untergeschoss (nicht maßstabsgerecht)

Quelle: Baugenehmigungsakte der Stadtverwaltung Sinsheim



**Grundriss Erdgeschoss (nicht maßstabsgerecht)**

Quelle: Baugenehmigungsakte der Stadtverwaltung Sinsheim



**Grundriss Dachgeschoss (nicht maßstabsgerecht)**

Quelle: Baugenehmigungsakte der Stadtverwaltung Wiesloch

## Anlage 17 Flächenberechnung

Anwesen in 74889 Sinsheim-Eschelbach, Neusatzstr. 4, Flst.-Nr. 6915  
Zum Aufteilungsantrag vom 19.11.2002

Aufsteller:

Nachfolgende Aufstellung nach genehmigten Plänen vom 01.08.1975

Wohnflächenaufstellung

Wohnungs-Nr. 1

Wohnzimmer	=	35,78 m <sup>2</sup>
Kochen	=	13,15 m <sup>2</sup>
Essen	=	26,31 m <sup>2</sup>
WC	=	1,60 m <sup>2</sup>
Garderobe	=	2,93 m <sup>2</sup>
Diele	=	10,11 m <sup>2</sup>
Gast	=	12,34 m <sup>2</sup>
Schlafen	=	22,31 m <sup>2</sup>
Bad	=	16,18 m <sup>2</sup>
Flur	=	9,87 m <sup>2</sup>
	=	150,58 m <sup>2</sup>
Büro	=	12,25 m <sup>2</sup>
Büro	=	16,83 m <sup>2</sup>
Büro	=	12,35 m <sup>2</sup>
Büro	=	16,81 m <sup>2</sup>
Diele	=	5,41 m <sup>2</sup>
DU/WC	=	7,04 m <sup>2</sup>
	=	70,69 m <sup>2</sup>
<b>Reine Fläche im EG zusammen</b>	=	<b>221,27 m<sup>2</sup></b>
Büro	=	33,40 m <sup>2</sup>
Schwimmbad	=	47,41 m <sup>2</sup>
DU/Sauna/Solar/Uinkl.	=	16,67 m <sup>2</sup>
WC	=	3,97 m <sup>2</sup>
Hobbyraum	=	38,00 m <sup>2</sup>
Hauswirtschaftsraum	=	14,73 m <sup>2</sup>
<b>Reine Fläche im UG zusammen</b>	=	<b>154,18 m<sup>2</sup></b>
<b>EG und UG insgesamt</b>	=	<b>375,45 m<sup>2</sup></b>

Waibstadt, den 19.11.02 Rie

Der Architekt:

Wohnflächenaufstellung

Wohnung-Nr. 2

Essen	=	20,29 m <sup>2</sup>
Kochen	=	9,90 m <sup>2</sup>
Du/Wc	=	5,13 m <sup>2</sup>
Abstellen	=	7,35 m <sup>2</sup>
Schlafen	=	18,63 m <sup>2</sup>
Wohnen	=	52,56 m <sup>2</sup>
Reine Wohnfläche	=	113,86 m <sup>2</sup>

Walbstadt, den 19.11.02 Rio

Der Architekt:

**Flächenberechnungen des Architekten zur Aufteilung im Jahr 2002**  
 Quelle: Baugenehmigungsakte der Stadtverwaltung Sinsheim

Anwesen in 74889 Sinsheim-Eschelbach, Neusatzstr. 4, Flur.-Nr. 6913  
 Zum Aufteilungsantrag vom 19.11.2002

Aufsteller:

Nachfolgende Aufstellung nach genehmigten Plänen vom 01.08.1975

Wohnflächenaufstellung

Wohnung-Nr. 1

Wohnzimmer	=	35,78 m <sup>2</sup>
Kochen	=	12,15 m <sup>2</sup>
Essen	=	26,31 m <sup>2</sup>
WC	=	1,50 m <sup>2</sup>
Garderobe	=	3,53 m <sup>2</sup>
Diela	=	10,11 m <sup>2</sup>
Gast	=	12,34 m <sup>2</sup>
Schlafen	=	22,31 m <sup>2</sup>
Bad	=	16,18 m <sup>2</sup>
Flur	=	9,67 m <sup>2</sup>
	=	150,58 m <sup>2</sup>
Büro	=	12,35 m <sup>2</sup>
Büro	=	16,83 m <sup>2</sup>
Büro	=	12,35 m <sup>2</sup>
Diela	=	16,81 m <sup>2</sup>
DU/WC	=	7,04 m <sup>2</sup>
	=	70,60 m <sup>2</sup>
Reine Fläche in EG zusammen	=	221,27 m <sup>2</sup>
Büro	=	33,40 m <sup>2</sup>
Schwimmbad	=	47,41 m <sup>2</sup>
DU/Baumse/Solar/Dakl.	=	16,67 m <sup>2</sup>
WC	=	3,97 m <sup>2</sup>
Hobbyraum	=	38,00 m <sup>2</sup>
Bauwirtschaftleraum	=	14,75 m <sup>2</sup>
Reine Fläche in DG zusammen	=	154,18 m <sup>2</sup>
EG und DG insgesamt	=	375,45 m <sup>2</sup>

*Wohnung 1*

*Wohnung 3*

*Wohnung 1 (UG)*

Walbstadt, den 19.11.02 Rio

Der Architekt:

**Flächenberechnung des Architekten zur Aufteilung im Jahr 2002, mit nachträglichen Änderungen im Zuge der weiteren Aufteilung der Wohnung 1**  
 Quelle: Unterlagen des WEG-Verwalters

## Anlage 18 Fotodokumentation: Lage



**Foto Nr.: 1**  
Neusatzstraße in Richtung Nordosten



**Foto Nr.: 2**  
Neusatzstraße in Richtung Südwesten

## Anlage 19 Fotodokumentation: Außenbereiche

**Foto Nr.: 3**  
Ansicht von Norden



**Foto Nr.: 4**  
Ansicht von Norden, roter Pfeil zum Eingang der Wohnung 1, blauer Pfeil zum Eingang der Wohnung 2, gelber Pfeil zum Eingang der Wohnung 3 (Bewertungsgegenstand)



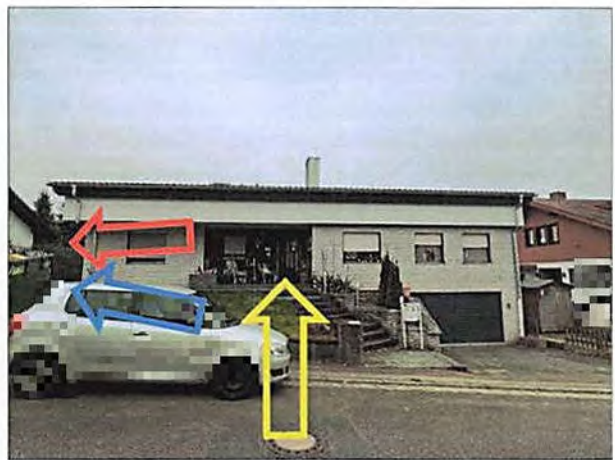
**Foto Nr.: 5**  
Vorgarten und nicht realisierter Stellplatz (Sondernutzungsrechte der Wohnung 2)





**Foto Nr.: 6**

Vorgarten (Sondernutzungsrecht der Wohnung 2), gelber Pfeil zum Eingangspodest (Sondernutzungsrecht der Wohnung 3)



**Foto Nr.: 7**

Ansicht von Nordwesten (Straßenseite), roter und blauer Pfeil zu den Hauszugängen der Wohnungen 1 und 2, gelber Pfeil zur Haustür der Wohnung 3



**Foto Nr.: 8**

Ansicht von Westen



**Foto Nr.: 9**  
Garagenzufahrt (Sondernutzungsrecht der Wohnung 1), rechts daneben der Stellplatz (Sondernutzungsrecht der Wohnung 3)



**Foto Nr.: 10**  
Stellplatz der Wohnung 3 (Sondernutzungsrecht des Bewertungsgegenstands)



**Foto Nr.: 11**  
Hauszugang aller Wohnungen, gelber Pfeil zum Hauseingang der Wohnung 3 (Bewertungsgegenstand)



**Foto Nr.: 12**  
Podest zwischen Gehweg und Treppenaufgang zu den Hauseingängen



**Foto Nr.: 13**  
Gemeinschaftlicher Hauszugang, links ehemaliger Mülltonnen-Container, rechts freistehende Briefkastenanlage mit Klingelanlage



**Foto Nr.: 14**  
Treppenaufgang zu den Hauseingängen



**Foto Nr.: 15**  
Eingangspodest (Sondernutzungsrecht der Wohnung 3)



**Foto Nr.: 16**  
Blick vom Hauszugangsbereich (Bereich Eingangspodest) in Richtung Südwesten



**Foto Nr.: 17**  
Blick vom Hauszugangsbereich (Bereich Eingangspodest) in Richtung Nordwesten



**Foto Nr.: 18**  
Außenbereich entlang der nordwestlichen Giebelwand (roter Pfeil zur Haustür der Wohnung 1, blauer Pfeil zur Haustür der Wohnung 2)



**Foto Nr.: 19**  
Bereich der nördlichen Gebäudeecke



**Foto Nr.: 20**  
Bereich der nördlichen Gebäudeecke

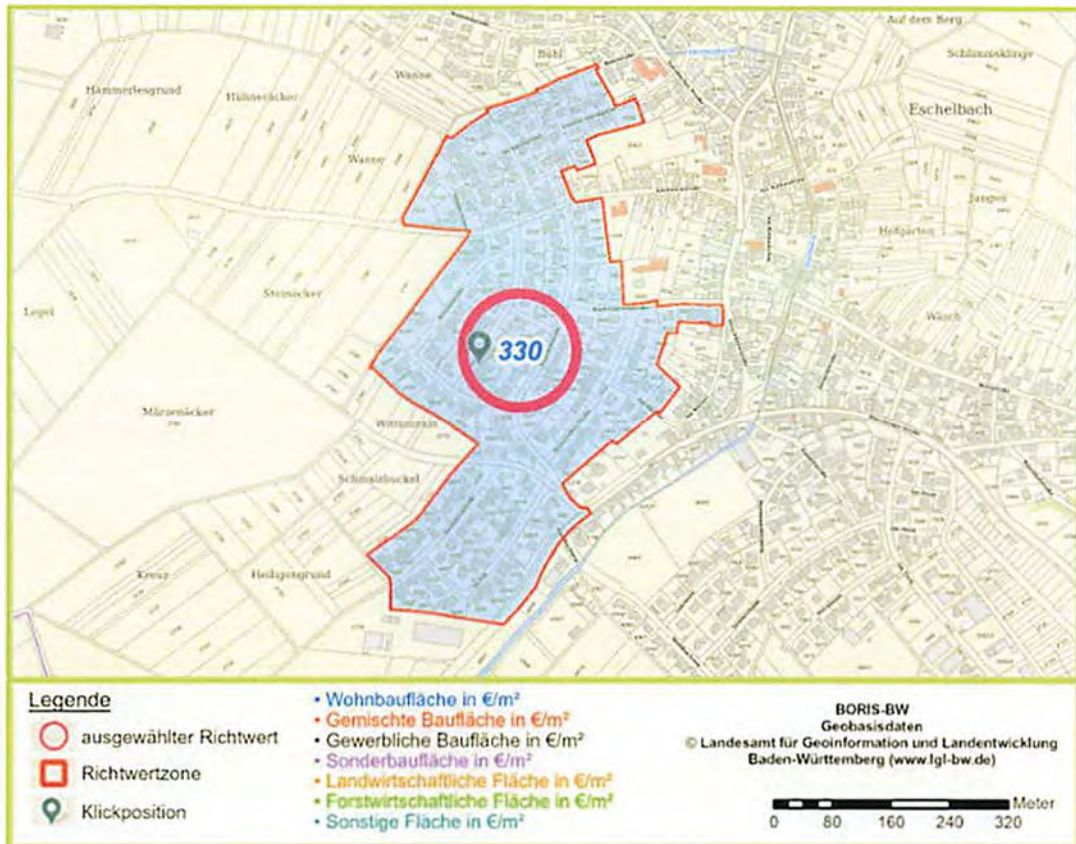


**Foto Nr.: 21**  
Vorgarten (Sondernutzungsrecht der Wohnung 3)



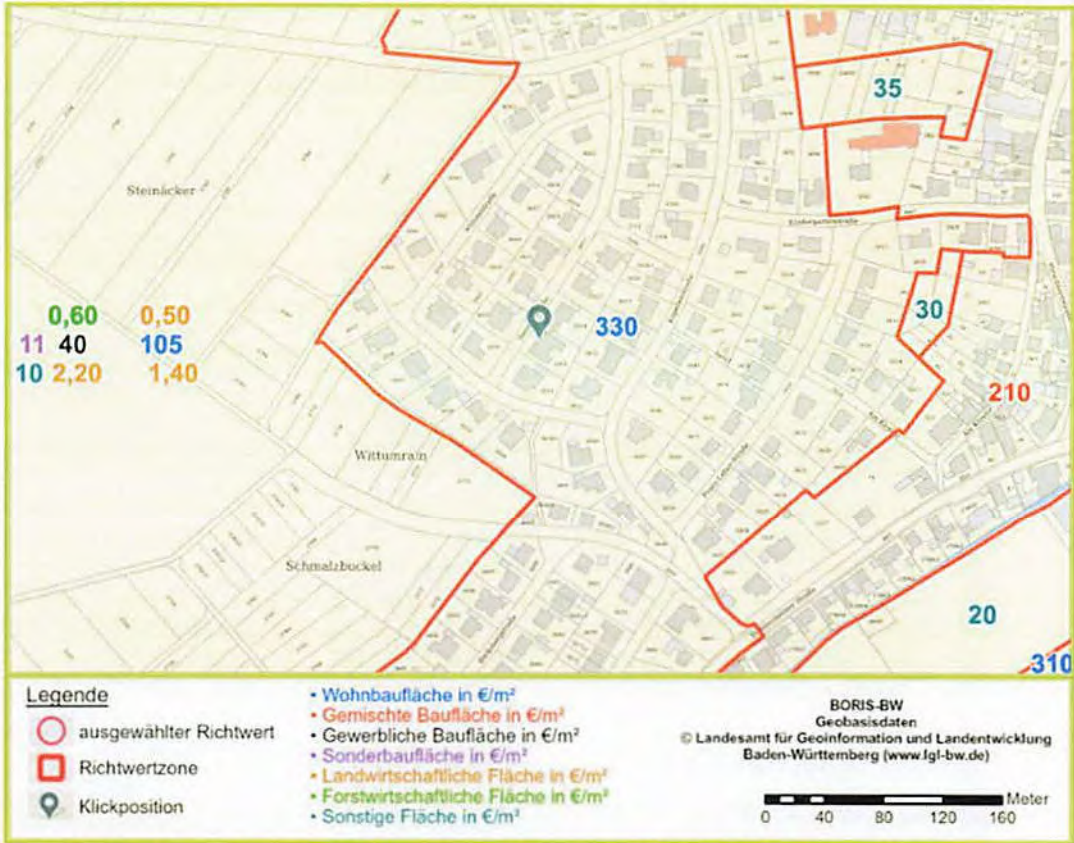
**Foto Nr.: 22**  
Stellplatz der Wohnung 3 (Sondernutzungsrecht), im Hintergrund Nachbarhaus (Flst Nr. 6916)

## Anlage 20 Bodenrichtwert



### Darstellung der Richtwertzone

Quelle: Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg Boris-BW



### Zentralisierte Darstellung der Klickposition mit den gewählten Einstellungen von Maßstab und Hintergrundkarte am Bildschirm

Quelle: Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg BORIS-BW

Lage und Wert	
Gemeinde	Sinsheim
Gemarkungsname	Eschelbach
Gemarkungsnummer	083284
Bodenrichtwertnummer	32840503
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>330 €/m²</b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2025
Beschreibende Merkmale	
Bodenrichtwertzonenname	Kapellenstraße
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei
Art der Nutzung	Wohnbaufläche
Tiefe	50 m

### Erläuterungen zum Bodenrichtwert

Quelle: Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg BORIS-BW