



G U T A C H T E N

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

des im Grundbuch von Rohrbach (Sinsheim) Blatt 17275 eingetragenen bebauten Grundstücks Gemarkung Rohrbach Flurstück 3073/1 Am Kreuzgrund 9 in 74889 Sinsheim



Auftraggeber	Amtsgericht Heidelberg mit dem AZ 3 K 59/24
Auftragsnummer	2024-03834
Objektart	Zweifamilienhaus mit Garagenstellplatz im UG
Wertermittlungsstichtag	21.11.2024
Qualitätsstichtag	21.11.2024
Ausfertigungsdatum	29.01.2025
Ausfertigung <i>digital</i>	Dieses Gutachten besteht aus 56 Seiten inkl. 7 Anlagen mit insgesamt 19 Seiten.

Verkehrswert
§ 194 Baugesetzbuch

420.000 €

ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE DES GUTACHTENS

Objekt	Eingeschossiges Zweifamilienhaus, freistehend, voll unterkellert und tlw. mit Wohnräumen, tlw. ausgebauten Dachgeschoss
Wertermittlungsstichtag	21.11.2024
Qualitätsstichtag	21.11.2024
Baujahr des Gebäudes	Ursprung ca. 1963 Erweiterung zwischen 1976 und 1983 (Jahr der Schlussabnahme)
Bruttogrundfläche Wohnhaus	502 qm
Wohnfläche	rd. 208 qm
PKW-Stellplatz/Garage	Garagenstellplatz im Untergeschoss
Bodenwert/qm	310 €/qm (Bodenrichtwert 310 €/qm)
Bodenwert	171.740 €
Grundstücksgröße	554 qm
Herstellungskosten Haus (NHK 2010)	711.334 €
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	35 Jahre
Alterswertminderung	56%
Vorläufiger nicht marktangepasster Sachwert	497.246 €
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	0,88
Vorl. Marktangepasster Sachwert:	437.576 €
Bemerkungen	Sicherheitsabschlag fehlende Innenbesichtigung rd. 20.000 €
Sachwert:	rd. 418.000 €
Verkehrswert gerundet	420.000 €
Mitzubewertendes Zubehör	-

INHALTSVERZEICHNIS

1. Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	4
2. Vorbemerkungen	6
3. Allgemeine Angaben	7
3.1. Gutachtauftrag	7
3.2. Angaben zum Wertermittlungsobjekt	8
3.3. Durchführung der Wertermittlung	9
3.4. Allgemeine Hinweise und Besonderheiten	11
4. Beschreibung der tatsächlichen Eigenschaften	12
4.1. Lage und Standort	12
4.2. Grundstücksgröße, -zuschnitt und -oberfläche	13
4.3. Erschließung und Baugrund	13
4.4. Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen	14
5. Beschreibung der rechtlichen Eigenschaften	17
5.1. Grundbuch und Grundakten	17
5.2. Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten	17
5.3. Zivilrechtliche Gegebenheiten	19
6. Markt	20
6.1. Beschreibung der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen	20
6.2. Marktanalyse	20
7. Wertermittlung	22
7.1. Verkehrswert	22
7.2. Wertermittlungsverfahren	22
7.3. Wahl des Verfahrens	24
7.4. Bodenwert	24
7.5. Sachwertverfahren	26
7.6. Vergleichswertverfahren	31
7.7. Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	34
8. Verkehrswert	36
9. Schlussformel	37
10. Anlagenverzeichnis	37

1. Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung v. 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 34 Absatz 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411) geändert worden ist

BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

BauNVO

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

ImmoWertV 2021

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021, in Kraft getreten am 01.01.2022

ImmoWertA 2022

Vorgelegt vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen. Die Fachkommission Städtebau hat diese Muster-Anwendungshinweise am 20. September 2023 zur Kenntnis genommen.

II. BV

Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), die zuletzt durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614) geändert worden ist

WoFIV

Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), In-Kraft-Treten: 01.01.2004

LBO BW

Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010

BBodSchG

Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

BImSchG

Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist

GEG

Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist

vor 08/ 2020 relevant: EnEV

Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), die zuletzt durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789) geändert worden ist

ErbbauRG

Erbbaurechtsgesetz BGBl. III, Gliederungsnr. 403-6, zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 7 des Gesetzes vom 1.10.2013 (BGBl. I S. 3719)

**Vor Inkrafttreten der ImmoWertV 2021:
ImmoWertV 2010**

Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S.639), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26. November 2019 (BGBl. I S. 1794)

WertR

(Teil der) Wertermittlungsrichtlinien in der Fassung vom 01.03.2006 (BAnz. Nr. 108a, ber. Nr. 121)

BW-RL

Bodenrichtwert-Richtlinie vom 11.01.2011 (BAnz. Nr. 24 S. 597)

SW-RL

Sachwert-Richtlinie vom 19.05.2012 (BAnz. AT 18.10.2012 B1)

VW-RL

Vergleichswert-Richtlinie vom 20.03.2014 (BAnz. AT 11.04.2014 B3)

EW-RL

Ertragswert-Richtlinie vom 12.11.2015 (BAnz. AT 04.12.2015 B4)

*Stand Sommer 2024

2. Vorbemerkungen

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zur tatsächlichen Eigenschaft der baulichen Anlage sowie des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich nach den auftraggeberseits zur Verfügung gestellten Unterlagen und den Erkenntnissen aus der Ortsbesichtigung. Bei der Ortsbesichtigung wurden für das Gutachten keine Bauteilöffnungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Funktionssprüfungen haustechnischer Anlagen und keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Alle Feststellungen der Sachverständigen erfolgten durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

Die Flächen und Massen wurden aus den auftraggeberseits vorgelegten Unterlagen übernommen und stichpunktartig auf Plausibilität geprüft bzw. ergänzend überschlägig ermittelt (vgl. Gutachtenanlage). Eine Überprüfung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen einschl. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des vorhandenen Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die der Sachverständigen gegeben worden sind und auf vorgelegten Unterlagen beruhen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden. Eine Kontamination von Baustoffen und Bauteilen wurde nicht geprüft. Es wird davon ausgegangen, dass keine Kontamination vorliegt.

Mit dem Sachverständigenvertrag werden nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur der/die Auftraggeber/in und die Sachverständige können aus dem Sachverständigenvertrag und dem Gutachten gegenseitige Rechte geltend machen.

Das Gutachten wurde nach der derzeit gültigen Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV vom 14. Juli 2021) erstellt. Hinsichtlich der Regelungen zum Vergleichswert, Ertragswert- und Sachwertverfahren wird auf die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021), Teil 3 verwiesen. Eine genaue Erläuterung zu den einzelnen Bewertungsverfahren ist dort in den Abschnitten 1 bis 3 zu finden. Im Gutachten wird entsprechend einer modellkonformen Anwendung darauf Bezug genommen. Danach ist der Verkehrswert (Marktwert) nach dem Preis zu bestimmen, der am Stichtag der Wertermittlung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (vgl. § 194 BauGB). Die Erläuterungen der am 20. September 2023 von der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz zur Kenntnis genommenen dazugehörigen Muster-Anwendungshinweise (ImmoWertA 2023) werden z.T. ergänzend zitiert.

Hinweis:

Am 01.01.2022 ist die ImmoWertV 2021 in Kraft getreten. Die textlichen Erläuterungen zu den gesetzlichen Vorgaben der Wertermittlungsmethodik sowie die Vorgehensweise im Gutachten beziehen sich daher auf diese (neue) Verordnung. Die stichtagsbezogen zur Anwendung kommenden veröffentlichten Daten der Gutachterausschüsse sind jedoch in Teilen noch nach der gleichzeitig außer Kraft getretenen ImmoWertV 2010 und den dazugehörigen Richtlinien (Bodenrichtwert-, Sachwert-, Vergleichswert- und Ertragswertrichtlinie) abgeleitet worden. Diese Daten sind modellkonform zu verwenden; auf Abweichungen, sofern sie für das Verständnis des Gutachtens relevant sind, wird an entsprechender Stelle hingewiesen (vgl. auch „Rechtsgrundlagen“ unter Punkt 1).

3. Allgemeine Angaben

3.1. Gutachtauftrag

Auftragsnummer:	2024-03834
Auftragnehmer ¹ :	Dipl.-Ing. Kristina Wulf Adlerstraße 12 68199 Mannheim
Auftraggeber:	Amtsgericht Heidelberg Vollstreckungsgericht Kurfürsten-Anlage 15 69115 Heidelberg
	Auftrag vom 07.08.2024 (Datum des Auftrags- schreibens)
Inhalt des Auftrages:	Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) nach § 194 Baugesetzbuch des bebauten Grundstücks Am Kreuzgrund 9 in 74889 Sinsheim, Ortsteil Rohrbach.
Zweck der Wertermittlung:	Verwendung der Ergebnisse des Gutachtens im Rahmen einer Zwangsversteigerung. Gemäß Auf- tragsschreiben des Amtsgerichts Heidelberg vom 07.08.2024 soll durch ein schriftliches Sachver- ständigengutachten Beweis erhoben werden (Be- weisbeschluss vom 31.07.2024).
Verwendung des Gutachtens:	Ausschließliche Verwendung des Gutachtens für den oben genannten Zweck. Es darf nur für diesen Zweck, insbesondere nicht für steuerliche und/oder versicherungstechnische Zwecke ver-

¹ Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird im Folgenden auf die gleichzeitige Verwendung weiblicher und männlicher Sprachformen verzichtet und das generische Maskulinum verwendet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

wendet werden. Insgesamt werden vier Ausfertigungen in Papierform (mit Anlagen) erstellt sowie Digitalversion im PDF-Format erzeugt.

Wertermittlungsstichtag:

21.11.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

Nach § 2 Abs. 4 ImmoWertV §2 ist der Wertermittlungsstichtag der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

Qualitätsstichtag:

21.11.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

Nach § 2 Abs. 5 ImmoWertV ist der Qualitätsstichtag der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

3.2. Angaben zum Wertermittlungsobjekt

Lagebezeichnung:

Am Kreuzgrund 9
74889 Sinsheim

Katasterbezeichnungen:

Gemarkung Rohrbach
Flst. 3073/1 mit 554 qm Gebäude- u. Freifläche

Grundbuchbezeichnung:

Amtsgericht Tauberbischofsheim
Grundbuch von Rohrbach
Blatt 17275
Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis
1 Flst. 3073/1

Grundbuchausdruck vom:

02.07.2024

Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde anhand des vorliegenden Grundbuchs und der Flurkarte zweifelsfrei festgestellt. Die Grundstücksgröße wurde anhand der Flurkarte plausibilisiert.

Vorhandene Bebauung: Das Bewertungsgrundstück ist mit einem freistehenden, eingeschossigen, voll unterkellerten Wohnhaus mit teilweise ausgebautem Dachgeschoss bebaut. Im rückseitig ebenerdigen Untergeschoss befindet sich eine Garage.

3.3. Durchführung der Wertermittlung

Datum der Ortsbesichtigung: 21.11.2024
Die Wohnungen im Dachgeschoss und Kellergeschoss waren nicht zugänglich und konnten nicht von innen besichtigt werden. Alle weiteren Gemeinschaftsflächen im Keller und die Wohnung im Erdgeschoss sowie der gesamte Außenbereich konnten vollumfänglich besichtigt werden. Innenaufnahmen der Erdgeschosswohnung wurden nicht gestattet.

Teilnehmer der Ortsbesichtigung:

- die Mieter der Erdgeschosswohnung
- die Sachverständige
- Mitarbeiterin des Sachverständigenbüros

Alle Verfahrensbeteiligten wurden per Einwurfeinschreiben ordnungsgemäß geladen.

Gutachter: Vermessungsassessorin
Diplom-Ingenieurin Kristina Wulf

Von der Industrie- und Handelskammer Rhein Neckar öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Professional Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS)

Verwendete Unterlagen: **Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt:**

- Grundbuchauszug vom 02.07.2024

Eigene Recherche:

- Flurkarte vom 20.11.2024 (Auszug Geoportal Baden-Württemberg)
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Sinsheim mit E-Mail vom 25.11.2024
- Schriftliche Auskunft der Stadt Sinsheim zum geltenden Bauplanungsrecht mit E-Mail vom 14.11.2024
- Schriftliche Auskunft der Stadt Sinsheim zum abgabenrechtlichen Zustand mit E-Mail vom 15.11.2024
- Schriftliche Altlastenauskunft des Landratsamts Rhein-Neckar-Kreis mit E-Mail vom 20.11.2024
- Kopien aus der Bauakte in digitaler Form, Übersendung durch das Bauamt bei der Stadt Sinsheim:
- Grundstücksmarktberichte der umliegenden Städte und Kreise, z.B. Gemeinsame Gutachterausschüsse östlicher Rhein-Neckar-Kreis, Bruchsal u.a.
- Mietspiegel der Region, z.B. westlicher Landkreis Heilbronn, Stadt Heilbronn mit Umland, Eberbach u.a.
- Bodenrichtwertauskunft zum Stichtag 01.01.2024, BORIS.BW
- Schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung, Geschäftsstelle Gemeinsamer Gutachterausschuss Sinsheim (Östlicher Rhein-Neckar-Kreis) vom 27.01.2025
- Recherchen zur konjunkturellen Entwicklung sowie des Preis- und Mietniveaus für den Bereich des Wertermittlungsobjekts, Wohnungsmarktanalyse Rhein-Neckar-Kreis, Kraichgau, Metropolregion Rhein-Neckar etc.

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

3.4. Allgemeine Hinweise und Besonderheiten

Rechte und Belastungen Abt. II:	Im Zwangsversteigerungsverfahren werden Rechte und Lasten aus Abteilung II des Grundbuches nicht berücksichtigt. Es wird belastungsfrei bewertet. Sollten Rechte oder Lasten bestehen, sind diese in einer Wertermittlung außerhalb des Zwangsversteigerungsverfahrens zu berücksichtigen. Nur das Gericht erteilt Auskünfte, welche Rechte oder Lasten im Zwangsversteigerungsverfahren bestehen bleiben. Im Abschnitt 5.1 „Grundbuch und Grundakten“ erfolgt eine Auflistung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches zur Kenntnis des Lesers; soweit möglich wird eine wertmäßige Aussage getroffen.
Mieter/Pächter:	Ja; augenscheinlich alle drei Wohneinheiten vermietet
Zwangsverwaltung:	Nein
Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG	Nein
Gewerbebetrieb vorhanden	Nein
Zubehör, Maschinen, Betriebseinrichtungen:	Keine
Bauauflagen, Baubehördliche Beschränkungen/ Beanstandungen:	s. Erläuterungen Kap. 5.2.2 „Bauplanungs- und Bauordnungsrecht“ und Kap. 5.2.3 „Baulasten“
Energieausweis:	hat nicht vorgelegen

4. Beschreibung der tatsächlichen Eigenschaften

4.1. Lage und Standort

4.1.1. Makrolage

Bundesland / Region:	Baden-Württemberg / Metropolregion Rhein-Neckar, Rhein-Neckar-Kreis
Stadt / Einwohner:	Stadt Sinsheim / 36.978 Einwohner (Quelle: Stat. Landesamt Baden-Württemberg; Stand: 31.12.2023)
Bevölkerungsdichte:	291 Einwohner/km ²
Kaufkraft:	107,6 (Rhein-Neckar-Kreis, 2024, MB Research GmbH Nürnberg)
Arbeitslosenquote:	4,2 % (Rhein-Neckar-Kreis, Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand: Dezember 2024)
Einzugsbereich:	Mittelzentrum

4.1.2. Mikrolage

Stadtbezirk / Ortsteil:	Sinsheim/Rohrbach
Innerörtliche Lage:	Lage nördlich in Sinsheim, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergärten, Grundschule und weiterführende Schulen im Ort
Art d. Bebauung, Nutzungen Nachbarschaft:	Typische Wohngebietsstruktur mit überwiegend ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern, kleinere Mehrfamilienhäuser, Ein- und Zweifamilienhäuser, offene Bauweise
Lagequalität:	Gute Wohnlage in Sinsheim
Immissionen:	Keine
Verkehrsanbindung:	Gute Verkehrsanbindung an das Autobahn- und Schienennetz der Rhein-Neckar-Region (Bundesautobahn 6, Bundesstraßen 39, 45 und 292); nächster Bahnhof Sinsheim (Elsenz) Hbf in ca. 3 km Entfernung; diverse Buslinien zur Anbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden.
Entfernungen:	Heilbronn: ca. 33 km Heidelberg: ca. 33 km Mannheim: ca. 50 km Flughafen Stuttgart: ca. 96 km

4.2. Grundstücksgröße, -zuschnitt und -oberfläche

Zuschnitt / Gestalt:	Rechteckig, kleine Abrundung im Kreuzungsbe- reich / Eckgrundstück, Gartenausrichtung Süd- südwest
Straßenfront / Tiefe:	Ca. 19 m / ca. 27 m
Topographie:	Hängig, leichtes Gefälle nach Süden (Unterge- schoss hier ebenerdig)

4.3. Erschließung und Baugrund

Baugrund:	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Ausbauzustand der Straße:	Voll ausgebaut, asphaltierte Fahrbahn und Geh- wege, Straßenbeleuchtung vorhanden, ausrei- chend kostenfreie Parkmöglichkeiten im öffentli- chen Raum
Öffentlicher Zugang / Straßenanbindung:	Zugang Wohnhaus von der Straße Am Kreuz- grund; Garagenzufahrt seitlich von der Bismarck- straße
Versorgungsanlagen:	Strom, Wasser, Telefon/Internet
Entsorgungsanlagen:	Abwasser an öffentlichen Kanal
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Unteren Boden- schutzbehörde beim Wasserrechtsamt Rhein- Neckar-Kreis vom 20.11.2024 ist das Bewer- tungsgrundstück der Gemarkung Rohrbach, Am Kreuzgrund 9, Flurstück Nr. 3073/1, nicht im Bo- denschutz- und Altlastenkataster (BAK) verzeich- net. Damit liegt für dieses Grundstück nach der- zeitigem Kenntnisstand kein Altlastenverdacht vor. Diese Angabe beruht auf dem Stand der (Nach-)Erhebungen altlastverdächtiger Flächen aus dem Jahr 2018. Deshalb ist bei Gewerbe- standorten, die nach o.g. Datum aufgegeben wur- den bzw. auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wurde, nicht auszuschlie- ßen, dass eine altlastverdächtige Fläche vorliegt. Im Folgenden wird im Bestand auf einen altlasten- freien Zustand abgestellt.

4.4. Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen

Grundlage der Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, die zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen sowie Auskünfte vom Eigentümer (vgl. hierzu auch Fotodokumentation Gutachtenanlage). Das Gebäude und die Außenanlagen werden nachfolgend insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten für die anschließende Verkehrswertermittlung erforderlich ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können jedoch Abweichungen von diesen Beschreibungen auftreten. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während der Ortsbesichtigung bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen, baujahrestypischen Ausführungen. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft. Die Funktionsfähigkeit wird im Gutachten unterstellt. Bautechnische Beanstandungen wurden lediglich insoweit aufgenommen, wie sie im Rahmen der Ortsbesichtigung zerstörungsfrei (d.h. offensichtlich und augenscheinlich) erkennbar waren. Die Auswirkungen ggf. vorhandener bautechnischer Beanstandungen (Schäden, Mängel, Beeinträchtigungen) auf den Verkehrswert werden im Rahmen dieses Gutachtens hinsichtlich Ihrer Relevanz für den Verkehrswert über pauschale Ansätze berücksichtigt. Ebenfalls sind über den Augenschein hinausgehende Untersuchungen auf pflanzliche und/oder tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädliche Baumaterialien nicht durchgeführt worden. Sofern hierzu genauere Aufstellungen gewünscht werden, wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung durch einen Sachverständigen für Schäden an Gebäuden bzw. aus dem entsprechenden Gewerk vornehmen zu lassen.

4.4.1. Bauteil A – Wohnhaus

Objektart:	Freistehendes voll unterkellertes Zweifamilienhaus, teilweise ausgebautes Dachgeschoss. Garage im Kellergeschoss.
Baujahr:	Ursprung ca. 1963: KG/EG/DG ausgebaut Erweiterung zwischen 1976 und 1983 (Jahr der Schlussabnahme): KG/EG/DG nicht ausgebaut
Nutzungsaufteilung:	<i>gem. Baugenehmigung:</i> KG: zwei Kinderzimmer, Flur, Bad und Freisitz. Garage. Kellerräume, Heizungsraum, Flur. EG: 4,5-Zimmerwohnung mit Wohn-/Esszimmer, Küche, Diele, Bad, Balkon. DG: 2-Zimmerwohnung Küche, Diele Bad, WC.

Rohbau

Konstruktion:	Massivbauweise.
Gründung:	Beton- Streifenfundamente.
Außenwände:	Massiv (im KG Beton, Porotonsteine).
Fassade:	Putz mit Anstrich, keine Wärmedämmung.
Innenwände:	Massiv (Bimshohlblocksteine).
Decken:	Stahlbeton-Massivdecken.
Treppen:	Stahlbetonmassivtreppenhaus mit Tritt- und Setzstufen und Werksteinbelag, Stahlgeländer mit kunststoffummanteltem Handlauf.
Dach:	Holz-Satteldach mit Eindeckung, Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech.

Ausbau

Elektroinstallation:	Zentraler Zählerschrank im Kellergeschoss mit Kippsicherungen. Wohnungseigene Unterverteilungen. Standardinstallationen, ausreichend Schalter, Steckdosen und Lichtauslässe.
Heizung:	Gas-Zentralheizung. Warmwasser zentral.
Sanitäre Installation:	EG (besichtigt): Tageslichtbad mit Einbauwanne, Waschtisch, WC, Boden- und Wandfliesen. Sanitärgegenstände, -armaturen und Fliesen augenscheinlich aus dem Baujahr. KG (nicht besichtigt, lt. Plänen): Tageslichtduschausbad mit Einbaudusche, WC, Waschbecken, Fliesen. DG (nicht besichtigt, lt. Plänen): Innenliegendes Bad und innenliegendes separates WC.
Fenster:	Kunststofffenster mit Zweifachverglasung, manuell bedienbare Kunststoffrollläden.
Türen:	Hauseingangstür aus wärme gedämmten Kunststoffprofilen mit Glasausschnitt, Klingel-/Gegensprech-/Briefkastenanlage am Gartentor an der Straße (in der Mauer integriert), Wohnungstüren aus Holz in Holzzargen.
Bodenbeläge:	Fliesen, Kunststoff, Laminat.
Innenwände und -decken:	Putz und Tapete mit Anstrich.

Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen

Besondere Bauteile, Einrichtungen und sonstige Vorrichtungen Außentreppen, Eingangstreppe mit Überdachung, Balkone.

Außenanlagen

Ver-/Entsorgungsanlagen: Siehe oben.

Bodenbefestigungen: Plattiere oder gepflasterte Stellplatz-, Wege- und Terrassenflächen, ansonsten hauptsächlich Rasen (größtenteils verwildert und ungepflegt).

Gartengestaltung: Kleiner Gartenbereich rückseitig (verwildert und ungepflegt), tlw. Sträucher und Hecken.

Einfriedung: Stahlgitterzaun auf Mauersockel, Maschendrahtzaun.

Sonstiges: Holzschuppen.

Bau- und Unterhaltungszustand

Unterhaltungszustand: Das Wohnhaus befindet sich zum Wertermittlungsstichtag in einem durchschnittlichen, baujahrstypischen Gesamtzustand. Größere Modernisierungen sind augenscheinlich nicht vorgenommen worden. Die besichtigte Wohnung im Erdgeschoss ist insgesamt gepflegt, Boden- und Wandbeläge wurden erneuert, das Bad ist überaltert.

Die Außenanlagen wurden augenscheinlich über einen längeren Zeitraum nicht gepflegt, sind verwildert und dienen als Müllabstellplatz.

Bauschäden: Abseits üblicher Abnutzungserscheinungen wurden aufgrund der Inaugenscheinnahme keine größeren Bauschäden erkannt. Das Risiko des Vorliegens Bauschäden sowie Unterhaltungstau und ggf. Restfertigstellungsbedarf in den nicht besichtigten Wohnräumen sowie eine von den Baugenehmigungsunterlagen abweichende Ausführung und Ausstattung des Gebäudes andererseits werden durch einen Sicherheitsabschlag berücksichtigt.

5. Beschreibung der rechtlichen Eigenschaften

5.1. Grundbuch und Grundakten

In Abteilung II des Grundbuchs von Rohrbach Blatt 17275 befinden sich folgende das Wertermittlungsobjekt betreffende Eintragungen:

Lfd. Nr. (5)

Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Übertragung des Eigentums für

1. *geb. am*
 2. *geb. geb. am*
- als Gesamtgläubiger gemäß § 428 BGB*

Die Eintragungsbewilligung vom 29.10.2021 hat nicht vorgelegen, hierbei handelt es sich um den notariell beglaubigten Verkauf des Wertermittlungsobjekts der Begünstigten an den jetzigen Eigentümer und Schuldner.

Lfd. Nr. (6)

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Heidelberg vom 27.06.2024 (3 K 59/24).

Der Zwangsversteigerungsvermerk wird nach Abschluss des Verfahrens gelöscht. Er wird nachfolgend nicht weiter berücksichtigt.

5.2. Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

5.2.1. Erschließung und öffentlich-rechtliche Beiträge

Das Wertermittlungsobjekt ist über die Straße Am Kreuzgrund und die Bismarckstraße verkehrlich erschlossen (Eckgrundstück). Es verfügt über folgende Ver- und Entsorgungsanschlüsse:

- Wasser, Abwasser
- Strom
- Telefon/Internet, Kabel

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Sinsheim mit E-Mail vom 15.11.2024 sind alle Beiträge und Abgaben für die erstmalige Herstellung der Erschließungseinrichtungen nach § 127 BauGB und § 7 ff Kommunalabgabengesetz Baden-Württemberg (KAG BW) für das zu bewertende Grundstück berechnet und beglichen. Ausbaubeiträge für den Ausbau, die Verbesserung bzw. Veränderung bestehender Erschließungsanlagen gibt es in Baden-Württemberg nicht, Kanalbaukostenbeiträge

werden über die laufenden Abwassergebühren finanziert. Im Zuge der Wertermittlung wird auf einen erschließungsbeitragsfreien Zustand abgestellt.

5.2.2. Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Im Flächennutzungsplan der Stadt Sinsheim ist der Bereich des Bewertungsgrundstücks als Wohnbaufläche dargestellt.

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Sinsheim, Fachbereich Stadt- und Flächenentwicklung, , existiert für den Bereich des Wertermittlungsobjekts kein Bebauungsplan, die baurechtliche Zulässigkeit ergibt sich somit aus §34 BauGB (unbeplanter Innenbereich), d.h. im Wesentlichen nach der Eigenart der näheren Umgebung.

Bei Einsichtnahme in das Bauaktenarchiv der Stadt Sinsheim konnten folgende Unterlagen recherchiert werden:

- Bauantragsunterlagen zum Neubau eines Wohnhauses: Amtlicher Lageplan, Bauzeichnungen, Wohnflächenberechnung und Baubeschreibung (ohne Aktenzeichen, Stand 1963)
- Baugenehmigung Az. 277/76 vom 02.06.1976 „Erweiterungsbau Wohnhaus“ Bauzeichnungen, Flächenberechnungen, Baubeschreibung
- Änderungsbaugenehmigung Az. 277/76 vom 03.02.1977 „Erweiterungsbau Wohnhaus und Überdachung Terrasse“ inkl. Bauzeichnungen, Flächenberechnungen, Baubeschreibung
- Schlussabnahmeschein Az. 277/76 vom 02.01.1984 (Abnahme am 23.03.1983)

Die in der Örtlichkeit vorgefundene vorhandene bauliche Nutzung kann teilweise als planungsadäquat eingestuft werden. Gemäß Bauakte ist – neben der Einliegerwohnung im teilweise ausgebauten Dachgeschoss – die Hauptwohnung im Erdgeschoss zzgl. 2 Kinderzimmer und Bad im (rückseitig ebenerdigen) Untergeschoss genehmigt. Demnach handelt es sich um ein Zweifamilienhaus. Im Zuge der Ortsbesichtigung wurde laut Klingelschild und Aussagen von Mietern festgestellt, dass im Untergeschoss eine selbstständige separate Wohneinheit eingerichtet und vermietet ist – diese konnte nicht besichtigt werden. Ferner ist der zweite Balkon der Erdgeschosswohnung an der östlichen Gebäudewand nicht in den Plänen verzeichnet.

Inwiefern die Abweichungen (zusätzliche Wohneinheit und zweiter Balkon) nachträglich genehmigungsfähig sind, kann im Rahmen des Gutachtens nicht beantwortet werden. Die Wertermittlung wird auf der Grundlage des genehmigten Vorhabens durchgeführt. Die Übereinstimmung des aus-

geführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen wurde stichprobenartig geprüft (Gebäudeaußenmaße durch graphischen Abgriff aus der Flurkarte). Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

5.2.3. Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Sinsheim mit E-Mail vom 25.11.2024 besteht keine das Wertermittlungsobjekt Flurstück 3073/1 betreffende Baulast.

5.2.4. Denkmalschutz / Naturschutz

Es besteht kein Denkmalschutz. Naturschutzrechtliche Belange bleiben unberücksichtigt.

5.3. Zivilrechtliche Gegebenheiten

5.3.1. Mietverhältnisse

Im Zuge der Ortsbesichtigung wurden lediglich Mieter der Erdgeschosswohnung angetroffen. Laut Klingelschild sind die Wohnung im Erd- und Dachgeschoss vermietet. Die Wohnräume im Untergeschoss wurden zu einer separaten Wohnung umgestaltet, diese ist ebenfalls vermietet. Mietverträge bzw. Angaben zu Nettokaltmieten o.a. konnten nicht in Erfahrung gebracht werden.

5.3.2. Sonstige zivilrechtliche Gegebenheiten

Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen außerhalb des Grundbuches sind dem Unterzeichner nicht bekannt geworden. Darüber hinaus gehende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

6. Markt

6.1. Beschreibung der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen

Der Immobilienmarkt Deutschland wird einerseits durch die gesamtwirtschaftliche Situation Deutschlands sowie andererseits durch die nach wie vor wachsende Anzahl der Haushalte geprägt. Während die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den Immobilienmarkt in Deutschland entgegen ersten Einschätzungen nicht zu einem Einbruch der Transaktionszahlen auf dem Immobilienmarkt in Deutschland geführt haben, ist aufgrund der gestiegenen Zinsen, der Inflation, des Ausbruchs des Ukrainekriegs und des damit verbundenen anhaltenden Fachkräfte- und Rohstoffmangels ein gewaltiger Umbruch am Immobilienmarkt zu verzeichnen. Während im Jahr 2022 noch keine signifikanten Auswirkungen erkennbar waren, wurden im Jahr 2023 in fast allen Lagen über alle Nutzungsarten hinweg tendenziell gesunkene Preise konstatiert, in guten Lagen weniger signifikant als in den weniger guten Lagen. Signifikant ist hingegen der Einbruch an Transaktionszahlen im Grundstücksverkehr. Aktuell befindet sich der Wohnimmobilienmarkt in einer Phase der Konsolidierung, seit Anfang 2024 ziehen Verkaufspreise erstmals seit Sommer 2022 wieder an. Dabei achten Käufer verstärkt auf Preis-Leistungs-Verhältnisse, und Verkäufer müssen sich darauf einstellen, ihre Angebote den tatsächlichen Marktbedingungen anzugleichen. Auffällig ist dabei die hohe Diskrepanz zwischen Angebotspreisen und realen Transaktionspreisen, welche derzeit einen guten Verhandlungsspielraum auf Käuferseite abbildet. Gleichzeitig sind auch alternative Investitionsformen wieder attraktiver. Zahlten Bauherren im September 2021 für ein Darlehen mit 10-jähriger Zinsbindung noch 0,85 Prozent, sind es aktuell durchschnittlich 3 bis 3,5 Prozent im Eigenheimsektor (vgl. Baufinanzierungsportal Interhyp).

6.2. Marktanalyse

Sinsheim liegt inmitten des Kraichgau zwischen den Großstädten Heidelberg und Heilbronn. Durch seine Nähe zur Metropolregion Rhein-Neckar, den umliegenden Großstädten bzw. zu den bekannten großen Arbeitgebern in der Region (SAP, Heidelberger Druck, MLP, etc.) ist der Standort Sinsheim ein beliebter Standort für Wohnungssuchende. Als zweitgrößte Stadt des Rhein-Neckar-Kreises verfügt es zum einen über gute Verkehrsanschlüsse (Autobahn- und Bundesstraßenanbindung, Regionalbahnhof, Busanbindung) sowie über alle nachgefragten Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen. In Sinsheim sind alle Schulformen vorhanden.

Das Wertermittlungsobjekt liegt wiederum in dem 1971 eingemeindeten Stadtteil Rohrbach unmittelbar östlich der Kernstadt Sinsheim. Rohrbach war ursprünglich vorwiegend dörflich geprägt, hat sich nach dem Zweiten Weltkrieg durch die neu entstandenen Wohngebiete mehr und mehr zu einem Wohnort für Pendler der umliegenden Städte entwickelt. In Rohrbach sind eine Grundschule und ein Kindergarten gelegen sowie vereinzelte Nahversorgungseinrichtungen im Ortsteil (Bäcke-

rei, Dorfladen u.a.). Rohrbach bietet über die B39 eine schnelle Anbindung nach Sinsheim im Westen und zu den Zentren der Rhein-Neckar-Region sowie nach Südosten nach Ittlingen und Kirchartd (Landkreis Heilbronn).

Das Jahr 2022 hat eine Zeitenwende auch im Bereich des Immobilienmarktes mit sich gebracht. Die stark gestiegenen Bauzinsen sowie die durch den Ukrainekrieg und die damit verbundene Energiekrise stark gestiegene Inflation lassen Einschränkungen auch am Eigenheim-Immobilienmarkt erkennen. Insbesondere in den weniger guten Wohnlagen sind hier sinkende Preise zu erwarten, weil nicht jeder Wohnungssuchende sich noch ein Eigenheim leisten kann. Ein Zinsanstieg von rd. 1% (in 2021) auf beispielsweise 3,5% hat im Rahmen einer Immobilienfinanzierung zur Folge, dass mit der gleichen Kreditrate theoretisch nur noch ein bis zu 40% niedriger Kaufpreis finanziert werden kann. Parallel steigt das Mietpreinsniveau aufgrund der hohen Wohnungsnachfrage und der gestiegenen Kreditzinsen, da sich Immobilien nicht mehr so leicht finanzieren lassen.

Aus den genannten Gründen wird daher die Marktgängigkeit des Wertermittlungsobjekts bei einem zwar gestiegenen allgemeinen Preisniveau mit Blick auf die Mikrolage und Objekteigenschaften (Baujahr, Vollvermietung, kaum Gartenbereich) zum Wertermittlungstichtag insgesamt als leicht unterdurchschnittlich eingestuft. Während die Makrolage zwischen der Metropolregion Rhein Neckar und Karlsruhe grundsätzlich eine Wertstabilität aufweist, konkurriert das Wohnhaus fortgeschrittenen Baujahrs hinsichtlich des allgemein bautechnischen sowie energetischen Standards, Wohnungsgrößen und Zuschnitt mit zeitgemäßeren Objekten am Wohnungsmarkt. Zudem ist die Grundstücksanordnung mit dem vergleichsweise kleinen Gartenbereich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ggf. einschränkend zu berücksichtigen. Der potentielle Käuferkreis ist mit Blick auf Wohnflächen und Gebäudestruktur trotz der Vollvermietung eher im Eigennutzerbereich einzuordnen. Eine Nutzung als Mehrgenerationenhaus oder auch die teilweise Vermietung zur Refinanzierung von Investitionskosten sind denkbar.

7. Wertermittlung

7.1. Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB) 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.

7.2. Wertermittlungsverfahren

Grundsätzlich stehen der Wertermittlung drei normierte Verfahren zur Verfügung, die in der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) beschrieben sind.

a) Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren i.S.d. §§ 24 ff. ImmoWertV wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ImmoWertV ermittelt. Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden.

b) Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV geregelt. Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich dabei aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen und dem Bodenwert (§§ 40 bis 43 ImmoWertV). Der Wert des Bodens ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren oder auf Basis von Bodenrichtwerten zu ermitteln. Der Wert der Gebäude wird auf der Grundlage von Normalherstellungskosten gemäß Anlage 4 (zu § 12 (5), Satz 3) unter Berücksichtigung des Regionalfaktors sowie des Alterswertminderungsfaktors ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) kann nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden. Der aus dieser Summe - „vorläufige Sachwerte der baulichen Anlagen, der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und des Bodenwerts – gebildete „vorläufige Sachwert des Grundstücks“ (§ 35 (2)) muss dann an die örtlichen Marktverhältnisse angepasst werden.

Wesentlicher Bestandteil des Sachwertverfahrens ist daher die Marktanpassung mit Hilfe des sogenannten Sachwertfaktors. Diese werden von den örtlichen Gutachterausschüssen unter Anwendung bestimmter Modellparameter auf der Grundlage von Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt und veröffentlicht. Sie dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind (vgl. § 21 ImmoWertV). Die Verwendung von Sachwertfaktoren setzt voraus, dass die Modellkonformität gewahrt wird. Zur Ermittlung des objektspezifischen Sachwertfaktors ist der nach § 21 (3) ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung i.S.d. § 9 (1), Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 (1), Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen (vgl. auch Nr. 39.1 bis 39.3 der ImmoWertA 2023). Dem Sachverständigen obliegt es, den objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV) auf den vorläufigen Sachwert anzuwenden, die Prüfung einer (erneuten) Marktanpassung (§ 7 (2) u. § 35 (3)) und im Anschluss ggf. vorhandene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) zu berücksichtigen.

Das Ergebnis stellt den sogenannten Verfahrenswert dar und wird als „Sachwert des Grundstücks“ bezeichnet. Damit sind das Grundstück inklusive der aufstehenden Gebäude, der Außenanlagen und der fest dazugehörigen Bestandteile gemeint

c) Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV geregelt. Der Ertragswert wird auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt, und zwar aus dem nach den §§ 40 bis 43 ImmoWertV zu ermittelnden Bodenwert und dem um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts verminderten und sodann kapitalisierten Reinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV); der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags ist der für die Kapitalisierung maßgebliche Liegenschaftszinssatz gem. § 21 Abs. 2 ImmoWertV zugrunde zu legen.

d) Ermittlung des Verkehrswerts

In allen genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

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

Sie gliedern sich in folgende Verfahrensschritte:

- Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts bzw. des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts (zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse);
- Ermittlung des Verfahrenswerts (unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale).

Der Verkehrswert ist sodann aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

7.3. Wahl des Verfahrens

Die Wertermittlungsverfahren sind gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV 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. Dementsprechend und unter Berücksichtigung der sonstigen Umstände des Einzelfalls wird der Verkehrswert von Ein- und Zweifamilienhäusern vorrangig aus dem Sachwert abgeleitet.

Eine Abfrage aus der Kaufpreissammlung lieferte eine Anzahl von neun Vergleichskaufpreisen von Zweifamilienhäusern in vergleichbaren Lagen im östlichen Rhein-Neckar-Kreis. Da keine geeigneten Umrechnungskoeffizienten zur Erfassung von Abweichungen zwischen Bewertungsobjekt und Vergleichskaufpreisen vorliegen, dient der Vergleichswert hier der Plausibilisierung. Wie bereits im Rahmen der Marktanalyse (Abschnitt 6.2) beschrieben, handelt es sich trotz der Vermietung um eine baurechtlich vornehmlich zur Eigennutzung konzipierten Immobilie. Daher wird zur Ableitung des Verkehrswerts auf das Sachwertverfahren abgestellt. Hier lassen sich die aktuellen Immobilienmarktentwicklungen, der Gebäudestandard, Unterhaltungszustand und die Vermietungssituation bei der Wahl der Herstellungskosten, Alterswertminderung und eines objektspezifischen Sachwertfaktors noch präziser abbilden

7.4. Bodenwert

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 25 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Es kann auch ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert zur Ableitung des Bodenwerts herangezogen werden (vgl. § 26 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV). Nach § 13 Abs. 1 ImmoWertV ist der Bodenrichtwert bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der nach § 15 gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Der zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legende Zustand des Grundstücks bestimmt sich nach § 2 ImmoWertV insbesondere nach folgenden Grundstücksmerkmalen:

Merkmale nach ImmoWertV	Bewertungsgrundstück
Entwicklungszustand (§ 2 (3) Nr. 1)	Baureifes Land (§ 34 BauGB unbeplanter Innenbereich, Erschließung gesichert)
Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 2 (3) Nr. 2)	Entsprechend Umgebungsnutzung bzw. BauNVO: Wohnbaufläche/Gemischte Baufläche, offene Bauweise, II Vollgeschoss
wertbeeinflussende Rechte und Belastungen (§ 2 (3) Nr. 12)	Keine signifikanten vorhanden
beitragsrechtlicher Zustand (§ 2 (3) Nr. 4)	Erschließungsbeitragsfreiheit nach BauGB und KAG BW
Lagemerkmale (§ 2 (3) Nr. 5)	Berücksichtigung von Standortstärken, -schwächen, -risiken und -chancen: <ul style="list-style-type: none"> - Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen nur vereinzelt fußläufig erreichbar, ansonsten in der Kernstadt - Überwiegend ruhiges Wohnumfeld - Gute Erreichbarkeit der Großstädte und großen Arbeitgeber der Region
weitere Merkmale (§ 2 (3) Nr. 3, 5-11)	- Grundstücksgröße 554 qm, Tiefe i.M. 27 m - Zuschnitt rechteckig, Gartenausrichtung Südsüdwest

Der Gemeinsame Gutachterausschuss für Immobilienwerte bei der Stadt Sinsheim gibt zum Ermittlungsstichtag 01.01.2024 einen zonalen Bodenrichtwert für den Bereich des Bewertungsgrundstücks mit folgenden Merkmalen heraus:

BRW [EUR/qm]	Entwicklungs-zustand	Beitragszu-stand	Nutzungsart	Tiefe [m]
310	Baureifes Land	frei	Gemischte Baufläche	50

Das Bewertungsgrundstück hat mit ca. 27 m eine etwas geringere Tiefe als das Bodenrichtwertgrundstück. Laut örtlicher Fachinformationen des örtlichen Gutachterausschusses wird bis zur Tiefe des Bodenrichtwertes im marktüblichen Grundstücksverkehr der volle Quadratmeterpreis für Bauland normaler Größe bezahlt. Der Bodenrichtwert kann ohne Anpassung angesetzt werden. Der Bodenwert beläuft sich demnach auf

Grundstück	554 qm	x	310 €/qm	=	171.740 €
Gesamt	554 qm				171.740 €

7.5. Sachwertverfahren

7.5.1. Herstellungskosten / Normalherstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden (vgl. § 36). Es handelt sich um modellhaft abgeleitete bundesdurchschnittliche Kostenkennwerte für unterschiedliche Gebäudearten. Derzeit sind die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) für die jeweilige Gebäudeart unter Berücksichtigung des Gebäudestandards je Flächeneinheit zugrunde zu legen (vgl. Anl. 4 zu § 12 Absatz 5 Satz 3 ImmoWertV). Sie besitzen die Dimension „€/qm“ Bruttogrundfläche des Gebäudes einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer. Bei der Zuordnung zu einem Kostenkennwert der NHK 2010 ist auf die Nutzung am Qualitätsstichtag abzustellen. Eine konkret absehbare andere Nutzung ist nach Maßgabe des § 11 zu berücksichtigen (vgl. ImmoWertA 2023, 36.(2).3).

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der diesbezüglich aktuelle und zur jeweiligen Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes zu verwenden (§ 36 ImmoWertV). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wurde beim Statistischen Bundesamt Deutschland erfragt. Der zum Wertermittlungsstichtag aktuelle Baupreisindex für Wohngebäude (IV/2024) beträgt 130,3 bezogen auf die Basis 2021 =100, für das Basisjahr der NHK 2010 beträgt er 70,8.

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (Anlage 4, I. 1. (3) ImmoWertV), welche als Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen definiert sind. Die Höhe der Baunebenkosten hängt bei Neubauprojekten von der Gebäudeart, von den Gesamtherstellungskosten der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung, der Ausstattung der Gebäude und sonstigen Einflussfaktoren ab. Bei Anwendung der NHK 2010 (Modellkosten) sind die Baunebenkosten in Abhängigkeit von der Gebäudeart in den Kostenkennwerten bereits enthalten.

Bauteil A – Wohnhaus

Gebäudetyp 1.01/1.02	Freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser, Keller-, Erd-, teilweise ausgebautes Dachgeschoss, überwiegend einfacher Gebäudestandard Tendenz mittel (Gebäudestandardkennzahl 2,3 Bezug NHK 2010)
Normalherstellungskosten:	770 €/qm BGF inkl. 19% Baunebenkosten und 5% Zuschlag wegen Zweifamilienhausnutzung, ca. 2,7% Aufschlag wegen ausgebauter Wohnräume im Untergeschoss; exkl. Baupreisindex

Bruttogrundfläche²: 502 qm (Berechnung siehe Gutachtenanlage).

7.5.2. Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND, § 4 (2) und § 12 (5) ImmoWertV) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann; im Unterschied dazu kann die technische Standdauer unter Umständen wesentlich länger sein. Zur Sicherstellung der Modellkonformität (§ 10 (1) ImmoWertV) ist bei der Wertermittlung dieselbe Gesamtnutzungsdauer zugrunde zu legen, die auch der Ermittlung der verwendeten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde lag (vgl. § 12 (5) Satz 1). Die ImmoWertV 2021 enthält in Anlage 1 Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer, die nach einer Übergangsfrist (bis Ende 2024) bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde zu legen sind.

Im hier vorliegenden Fall wird die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes mit **80 Jahren** für das zu bewertende Wohnhaus zum Ansatz gebracht. Dies entspricht den Modellen der verwendeten Daten.

7.5.3. Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer (RND, § 4 (3) und § 12 (5) ImmoWertV) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Als Restnutzungsdauer ist zunächst die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag zugrunde gelegt. Diese wird dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Unter Modernisierungen sind dabei Maßnahmen zu verstehen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse und/ oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken. Anlage 2 der ImmoWertV enthält ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer, das im Rahmen der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten bei Modernisierungen von Wohngebäuden anzuwenden ist. Es kann bei der Modernisierung von Verwaltungs-, Büro- und Geschäftsgebäuden entsprechende Anwendung finden.

² Die Bruttogrundfläche ist in Anlehnung an DIN 277-1:2005-02 unter Berücksichtigung der jeweiligen Modellvorgaben zu ermitteln.

Das Modell soll einer nachvollziehbaren Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen dienen. Die Modernisierungspunkte können dabei entweder aufgrund einer Punktevergabe für durchgeführte Maßnahmen oder aufgrund einer Zuordnung zu einem Modernisierungsgrad ermittelt werden.

Die gegenständliche Immobilie wurde vermutlich um 1963 errichtet und zwischen 1977 und 1983 erweitert. Unter Berücksichtigung des Gesamtzustands der Immobilie wird im vorliegenden Fall auf eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von **35 Jahren** abgestellt.

Der Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV) entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

$$\text{Alterswertminderungsfaktor (AWMF)} = \frac{\text{Restnutzungsdauer}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}}$$

Des Weiteren ist – als vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter – ein **Regionalfaktor** anzuwenden, der der Anpassung der Herstellungskosten an die Unterschiede zwischen dem bundesdurchschnittlichen und dem regionalen Baukostenniveau dienen soll (vgl. ImmoWertA 2023, 36,(3)). Im vorliegenden Fall wird dieser mit 1,0 ausgegeben.

Durch Multiplikation der durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne bauliche Außenanlagen) mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor wird der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen ermittelt.

7.5.4. Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Der Ansatz für Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV) ist i.d.R. eine Modellgröße. Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege, Plätze und Terrassen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere ortsübliche Gartenanlagen. Weichen bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen erheblich vom Üblichen ab, ist ein bestehender Werteeinfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen (ImmoWertA 2023, vgl. auch § 8 Absatz 3 Satz 2; Nummer 8.(3).1 sowie Nr. 37.1 und 37.2 ImmoWertA 2023).

Der Wertansatz für die Außenanlagen erfolgt im vorliegenden Fall pauschal mit 4% des Gebäudezeitwertes und besteht im Einzelnen aus:

- Anschluss an die Ver- und Entsorgungsleitungen bis an die Grundstücksgrenze
- Einfriedung zu den Nachbargrundstücken und dem öffentlichen Raum

- Befestige Zufahrts-, Zuwegungs- und Stellplatzflächen, auch zu den Garagen
- Vereinzelt Bäume, Sträucher und Büsche inkl. Treppen

7.5.5. Ermittlung des (vorläufigen) Sachwertes

Wahl des NHK- Typs			
Gebäudetyp (NHK 2010):	1.01/1.02 (KG, EG, DG tlw. ausg.)		
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	Mod. Restnutzungsdauer	35 Jahre
BGF - Ansatz	502 qm		
NHK- Ansatz	770 €/qm		
Anpassungen			
Anpassung Baupreisindex Bund			
Für das Basisjahr	70,8		
Zum Stichtag: 11/2024	130,3	×	1,84
			1.417 €/qm
Herstellungskosten	1.417 €/qm x 502 qm		= 711.334 €
Wertminderung wegen Alters			
Methode	Linear	(56,0%)	- 398.347 €
Sachwert Wohnhaus	312.987 €		
Zusammenstellung			
Sachwert Wohnhaus	312.987 €		
Zeitwert der Außenanlagen	4%	+	12.519 €
Bodenwert			+ 171.740 €
vorläufiger nicht marktangepasster Sachwert	497.246 €		

7.5.6. Marktanpassung

Der im Sachwertverfahren ermittelte vorläufige Sachwert spiegelt noch nicht die Lage am ortsüblichen Immobilienmarkt am Wertermittlungsstichtag wider. Der bisher rein substanzorientierte Sachwert ist in der Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch, die Anpassung erfolgt mittels des so genannten Sachwertfaktors gem. § 39 ImmoWertV. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus tatsächlichen Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“. Die Höhe erforderlicher Zu- oder Abschläge (Verhältnis zwischen Sachwert und Verkehrswert) ist von der örtlichen Angebots- und Nachfragesituation am Wertermittlungsstichtag abhängig. Der modellhaft und modellkonform gemäß § 35 (2) ImmoWertV ermittelte „vorläufige Sachwert“ wird durch Multiplikation mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (vgl. § 39) zum „vorläufigen marktangepassten Sachwert“.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der nach § 21 Absatz 3 ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen. Dabei ist zu beachten, dass Sachwertfaktoren i.d.R. aus Kaufpreisen von Objekten einer bestimmten vergleichbaren Kategorie/ Gebäudegruppe abgeleitet werden. Für diesen Vorgang werden die Kaufpreise möglichst um alle Wertanteile für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) bereinigt, so dass es für den/ die Sachverständige/n von großer Wichtigkeit ist, vor der Durchführung eines Wertermittlungsverfahrens zu erkennen, für welches „Normobjekt“ der jeweils ermittelte Sachwertfaktor gilt. Der Ausschluss von Wertanteilen die auf „Baumängeln und Bauschäden“ oder auf „besonderen Ertragsverhältnissen“ basieren ist dabei ebenso zu berücksichtigen wie die Separierung von nicht marktüblichen Flächenanteilen („selbstständig nutzbare oder sonstige Teilflächen“ gem. § 41), „grundstücksbezogenen Rechten und Lasten“ oder sonstigen Besonderheiten (i.S.v. „boG“, vgl. § 8 (3)).

Der örtliche Gutachterausschuss hat zuletzt aus dem Berichtsjahr 2021 entsprechende Auswertungen veröffentlicht. Damals lag der durchschnittliche Sachwertfaktor in mittelpreisigen Wohnlagen bei einem vorläufigen nicht marktangepassten Sachwert von 500.000 € bei ca. 1,0. Nach der im August 2023 veröffentlichten Trendmeldung des Gutachterausschusses sind zwischen dem zweiten Halbjahr 2022 und dem ersten Halbjahr 2023 Preisrückgänge im Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser (Bestand) von 6,7% zu verzeichnen, daneben ist die Anzahl der Kauffälle um mehr als 60% zurückgegangen. Überregionale Auswertungen z.B. von Sprengnetter liefern eine vergleichbare Größenordnung von 1,0.

Unter Berücksichtigung der Lage- und Objekteigenschaften des Wertermittlungsobjekts, insbesondere der Objektart Zweifamilienhaus, der allgemein bautechnischen und energetischen Eigenschaften, der unbekanntem Vermietungssituation sowie der Höhe des vorläufigen Sachwerts von ca. 497.000 € und der Kapital- und Immobilienmarktlage zum Wertermittlungsstichtag wird im vorliegenden Fall ein Ansatz von **0,88** (-12%) gewählt:

vorläufiger nicht marktangepasster Sachwert	497.246 €
objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	88%
vorläufiger marktangepasster Sachwert	437.576 €

7.6. Vergleichswertverfahren

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 bis 26 ImmoWertV beschrieben. Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungsstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken kann neben oder anstelle von Vergleichspreisen ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor i.S.d. § 26 Abs. 1 ImmoWertV herangezogen werden. Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte) und werden ermittelt auf der Grundlage von

1. geeigneten Kaufpreisen und
2. der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäundefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit.

Der Vergleichswert ergibt sich durch Vervielfachung der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem ermittelten Vergleichsfaktor.

7.6.1. Wohn- und Nutzflächen

Eine offizielle Wohnflächenberechnung zur Änderungsbaugenehmigung aus 1977 hat vorgelegen (vgl. Gutachtenanlage) und konnte anhand der bemaßten Grundrisspläne sowie eines Abgleichs der Gebäudeaußenmaße durch graphischen Abgriff aus der digitalen Flurkarte hinreichend plausibilisiert werden:

KG: 38,43 qm
EG: 109,52 qm

DG: 60,30 qm
Gesamt: 206,25 qm

Hinweis:

Die vorstehend genannten Wohnflächen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit hinsichtlich der Wohnflächenverordnung und sind ausschließlich im Rahmen dieser Wertermittlung zur Ableitung eines Vergleichswerts zu verwenden.

7.6.2. Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts

Seitens der Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Sinsheim wurden nach einer Abfrage aus der Kaufpreissammlung zum 27.01.2025 insgesamt acht auswertbare Vergleichskauffälle unter Berücksichtigung folgender Selektionskriterien zur Verfügung gestellt.

Teilmarkt: Zweifamilienhäuser / Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnungen

Vertragsdatum ab 01.01.2023

Baujahre 1964-1990

Wohnflächen 150-250 qm

Räumliche Suche: Östlicher Rhein-Neckar-Kreis, vergleichbares Bodenrichtwertniveau

Zu A. Konjunkturelle Anpassung

Grundlage für die Anpassung der Vergleichskaufpreise an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag bildet der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Häuserpreisindex für Eigenheimimmobilien (Preisindex Eigentumswohnungen, städtische Kreise).

Zu B. Qualitative Anpassung

Um die Vergleichspreise unter Beachtung des Grundsatzes der Modellkonformität („immer in dem Modell bewerten, in dem die erforderlichen Daten abgeleitet wurden“) an das konkrete Bewertungsobjekt anpassen zu können, werden im Allgemeinen Anpassungsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten zur Schätzung der Zu- und Abschläge angewandt. Im vorliegenden Fall sind vom örtlichen Gutachterausschuss keine entsprechenden Faktoren abgeleitet worden. Eingrenzungen hinsichtlich Baujahr und Wohnungsgröße wurde über die die Selektion begrenzenden Kriterien bereits vorgenommen. Auf weitere Anpassungen wurde verzichtet.

Zur Auswertung:

Das arithmetische Mittel der acht Vergleichskaufpreise wurde im Hinblick auf eine statistisch größere Aussagekraft über die Abweichung der 2-fachen Standardabweichung bereinigt – alle acht Vergleichsfälle konnten zur endgültigen Ableitung des (vorläufigen) Vergleichswerts herangezogen werden.

Ausgangsdaten Vergleichswertberechnung									
Lage/Quelle (s.u.)	Bew. objekt	V1	V2	V4	V5	V6	V7	V8	V9
Wohnfläche [qm]	208	222,00	250,00	195,00	208,00	226,00	201,00	195,00	228,00
rel. Kaufpreis [€/qm]		2.032,00	2.540,00	2.333,00	1.851,00	2.345,00	2.373,00	2.231,00	2.456,00
A. Konjunkturelle Anpassung (Häuserpreisindex Stat. Bundesamt)									
Kaufdatum/Stichtag	11/24	1/23	6/23	11/23	3/24	3/24	6/24	7/24	10/24
Faktor		0,95	0,96	1,00	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00
Vergleichskaufpreis am Stichtag		1.930,40	2.438,40	2.333,00	1.888,02	2.345,00	2.373,00	2.231,00	2.456,00
B. Qualitative Anpassung (wg. abweichender Grundstücksmerkmale)									
Objektart	EFH mit ELW	EFH mit ELW	ZFH	EFH mit ELW	ZFH				
Faktor		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Baujahr	1963/1976-1983	1977	1965	1980	1976	1979	1964	1969	1975
Faktor		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Ausstattung	2,3	2,4	2,4	2,3	2,4	2,4	2,4	2,4	2,4
Faktor		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
BRW (1.1.23)	310	340	330	300	290	310	320	320	330
Faktor		0,97	0,98	1,01	1,01	1,01	0,99	0,99	0,98
angep. rel. Vergleichskaufpreis		1872,49	2389,63	2356,33	1906,90	2368,45	2349,27	2208,69	2406,88
Ausreißerbeseitigung									
Mittelwert	2.232,33 €/qm								
Standardabweichung	219,98 €/qm								
Auswahlspanne	1.792,37 €/qm bis 2.672,29 €/qm								
Stichprobe ohne Ausreißer		1872,49	2389,63	2356,33	1906,90	2368,45	2349,27	2208,69	2406,88
bereinigter Mittelwert	2.232,33 €/qm								
Vorl. Vergleichswert	464.325 €								

7.7. Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Sicherheitsabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung

Da Teile des Wertermittlungsobjekts (Wohnräume Untergeschoss und Wohnung Dachgeschoss) zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht zugänglich waren und somit sowohl über den Ausbaugrad, die Ausstattung als auch über den Zustand keine verlässlichen Angaben vorliegen, muss ein Sicherheitsabschlag am Bewertungsverfahren vorgenommen werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens können keine detaillierten Aussagen über den Zustand der nicht besichtigten Bereiche getroffen werden. Vielmehr wird hier – entsprechend der Mechanismen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs – eine Wertminderung in Ansatz gebracht, die ein potentieller Käufer im Zuge seiner Kaufpreisbildung als Risikoabschlag auf Basis überschlägig geschätzter Pauschalansätze für mögliche Renovierungen einpreisen wird. Unter Berücksichtigung der Größe der nicht besichtigten Bereiche (ca. 50% der Gesamtwohnfläche) sowie des Gesamteindrucks der Immobilie wird ein Risikoabschlag von 20.000 €, mithin ca. 4,6% am wertbestimmenden Sachwert in Ansatz gebracht.

vorläufiger marktangepasster Sachwert	437.576 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Risikoabschlag fehlende Innenbesichtigung KG und DG	- 20.000 €
Sachwert	417.576 €
	rd. 418.000 €

Vorläufiger Vergleichswert	464.325 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Risikoabschlag fehlende Innenbesichtigung KG und DG	- 20.000 €
Vergleichswert	444.325 €
	rd. 444.000 €

8. Verkehrswert

Die beiden Wertermittlungsverfahren führen zu folgendem Ergebnis:

Sachwert	418.000 €
Vergleichswert	444.000 €

Der Vergleichswert liegt ca. 6,2% oberhalb des Sachwerts, was grundsätzlich zu einer hinreichenden Plausibilisierung der Bewertungsparameter führt und augenscheinlich in der abweichenden Vermietungssituation begründet ist.

Unter Berücksichtigung aller bekannten wertbildenden Faktoren wird der Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag 21.11.2024 für das Wertermittlungsobjekt Am Kreuzgrund 9 in 74899 Sinsheim, Gemarkung Rohrbach Flurstück 3073/1 ermittelt zu

rd. 420.000 €
(in Worten: vierhundertzwanzigtausend Euro)

Dieses Gutachten ist nur mit der Originalunterschrift gültig. Die der/dem Sachverständigen überlassenen Materialien und eine Ausfertigung dieses Gutachtens werden in ihrem/seinem Büro archiviert. Die Aufbewahrungsfrist beträgt 10 Jahre. Die Sachverständige erklärt, dass sie dieses Gutachten in ihrer Verantwortung, frei von jeder Bindung, ohne persönliches Interesse am Ergebnis und ohne die Verfolgung von wirtschaftlichen Interessen Dritter oder im Auftrag Dritter erstellt hat. Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Die Sachverständige erklärt, dass das Gutachten ohne die Mitwirkung Dritter erstellt wurde.

9. Schlussformel

Dieses Gutachten genießt Urheberschutz. Das Urheberrecht liegt bei der Unterzeichnerin. Es ist ausschließlich für den Auftraggeber und den vereinbarten Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit vorheriger Genehmigung gestattet. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist.

Mannheim, den 29.01.2025




Vermessungsassessorin
Diplom-Ingenieurin Kristina Wulf (MRICS)

10. Anlagenverzeichnis

- Anlage 1: Weitere Grundlagen und einschränkende Bedingungen
- Anlage 2: Lage des Wertermittlungsobjektes
- Anlage 3: Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Anlage 4: Bauzeichnungen
- Anlage 5: Wohnflächenzusammenstellung
- Anlage 6: Berechnung der Bruttogrundfläche
- Anlage 7: Aufnahmen des Wertermittlungsobjektes

ANLAGE 1: Weitere Grundlagen und einschränkende Bedingungen zum Wertgutachten

Hinsichtlich der Richtigkeit der der Sachverständigen zur Verfügung gestellten Unterlagen und Auskünfte besteht insoweit ein Vorbehalt, als dass eine umfassende Prüfung im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht in jedem Fall möglich ist. Insbesondere können aufgrund dieses Gutachtens keine baurechtlichen oder miet- und wohnungsrechtlichen Ansprüche hergeleitet werden.

Es wird an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in diesem Gutachten gemachten Angaben zu den Grundbüchern nur nachrichtlich aus dem Grundbuch übernommen wurden und keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben. Ebenso wird eine wortwörtliche Übereinstimmung mit den Grundbüchern nicht garantiert. Aus den hier gemachten Angaben können keine eigentumsrechtlichen Ansprüche abgeleitet werden.

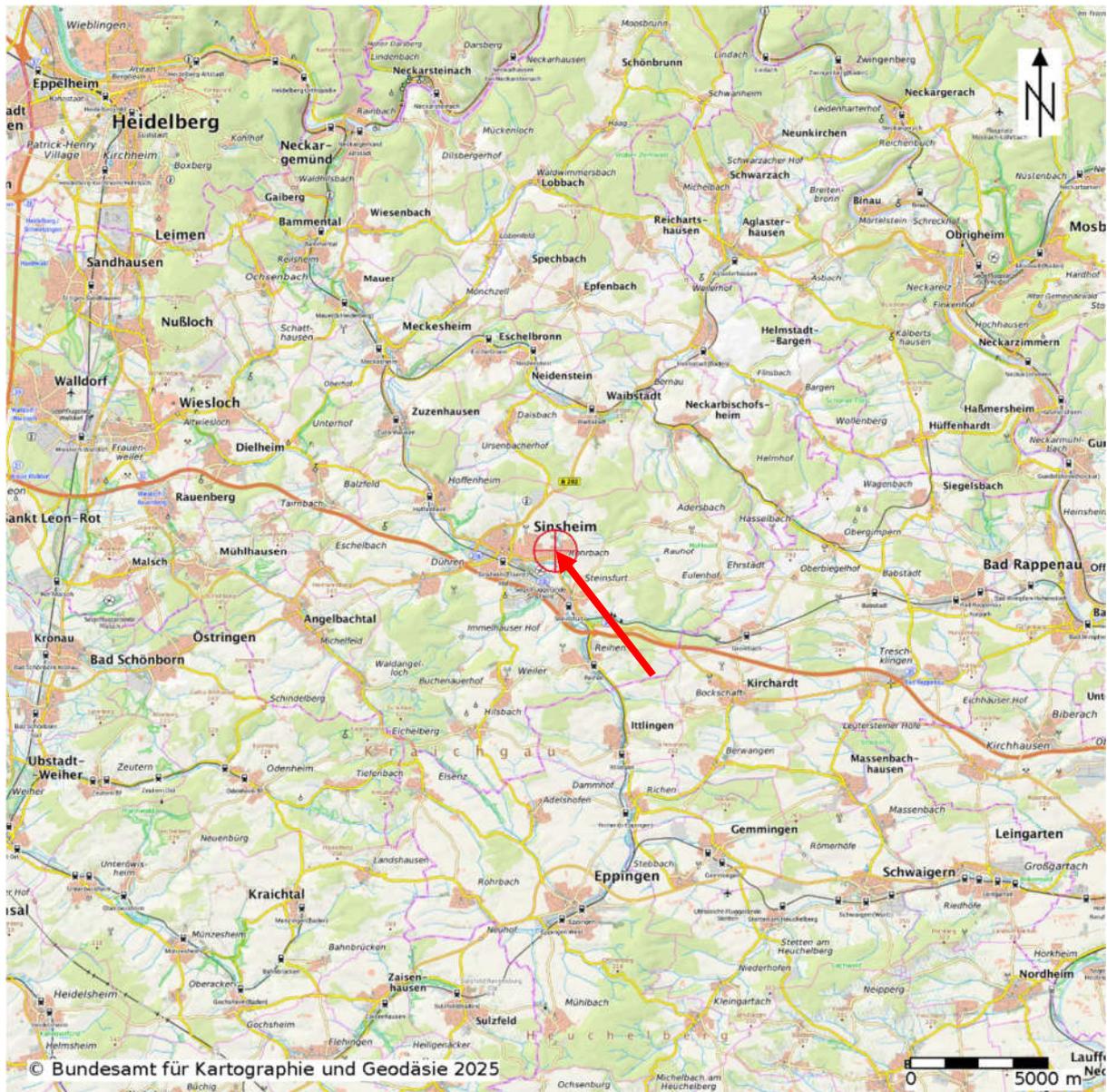
Schuldverhältnisse, die ggf. in Abt. III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Hypotheken, Grund- oder Rentenschulden beim Verkauf gelöscht oder bei Übernahme des Darlehens durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Des Weiteren wurde im Rahmen dieses Gutachtens nicht untersucht, ob die baulichen Anlagen die Vorschriften des „Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG) und die „Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden“ (Energieeinsparverordnung - EnEV) erfüllt.

Zubehör sind nach § 97 BGB bewegliche Sachen, die, ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem Zwecke der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen und insoweit Gegenstand der Wertermittlung sind. Eine Sache ist allerdings nicht Zubehör, wenn sie im Grundstücksverkehr nicht als Zubehör angesehen wird und ist in diesem Falle nicht Gegenstand der Wertermittlung.

Abweichungen bei den Zwischenergebnissen der einzelnen Rechenschritte rühren von Rundungsungenauigkeiten der auf zwei Nachkommastellen gerundeten Euro-Beträge und den auf den vollen Quadratmeter gerundeten Flächenangaben her. Die Rundungsgenauigkeiten wurden so gewählt, dass Ergebnisse von Rechenschritten nicht signifikant beeinflusst werden.

ANLAGE 2: Lage des Wertermittlungsobjekts



Quelle:

TopPlus-Web-Open

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2024

Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2. 0

(www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Datenquellen:

sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf

www.bkg.bund.de

Aktualität:

21.01.2025

Maßstab:

1:250.000



Quelle:

TopPlus-Web-Open

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2024

Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0

(www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Datenquellen:

sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf

www.bkg.bund.de

Aktualität:

21.01.2025

Maßstab:

1:20.000

3 K 59/24 Flurkarte



<https://www.geoportal-bw.de>

Dienste: siehe <https://www.geoportal-bw.de/quelle> & <https://www.geoportal-bw.de/nutzungsbedingungen>

ANLAGE 4: Bauzeichnungen

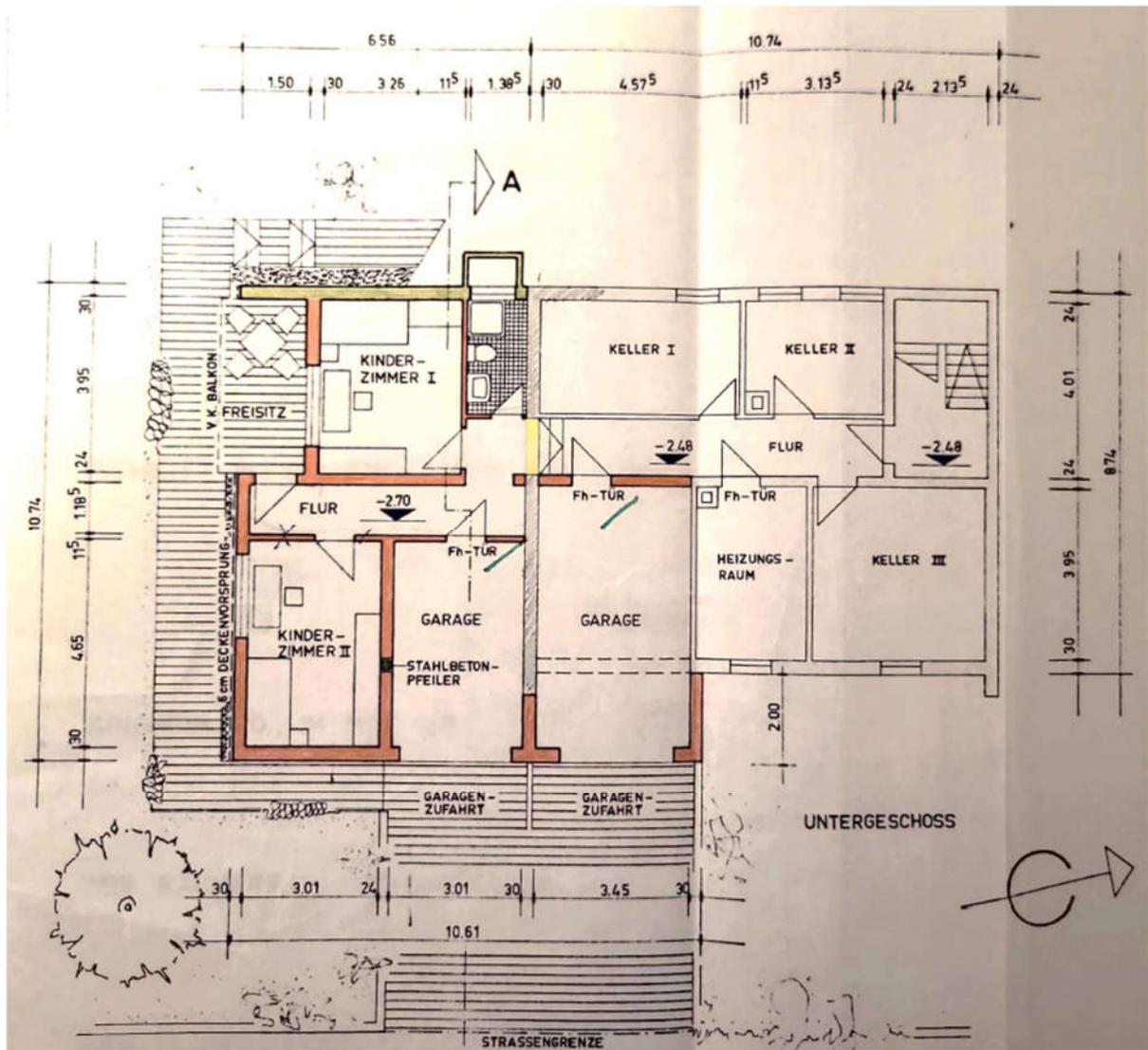


Abbildung 1: Grundriss Untergeschoss mit Erweiterung

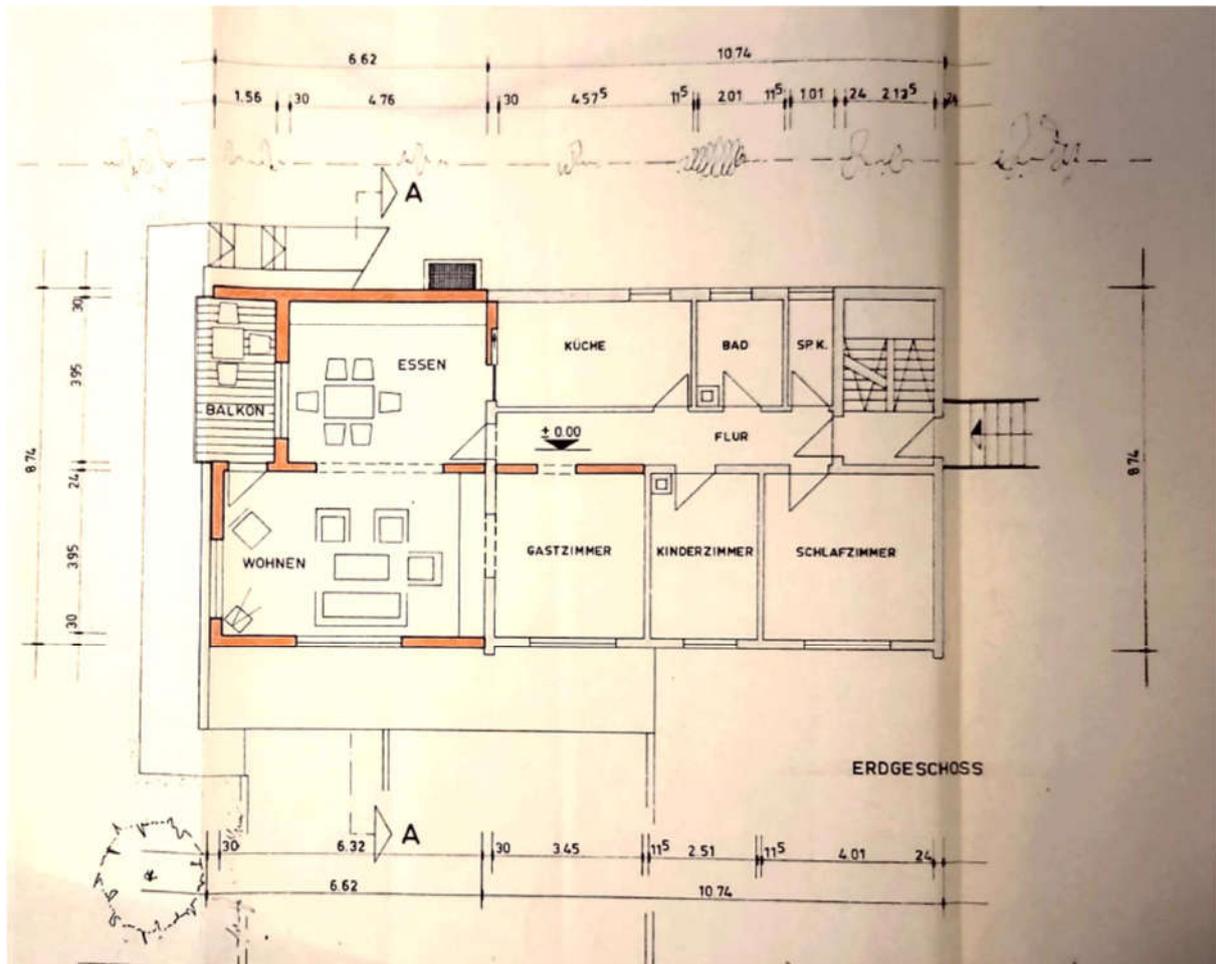


Abbildung 2: Grundriss Erdgeschoss mit Erweiterung

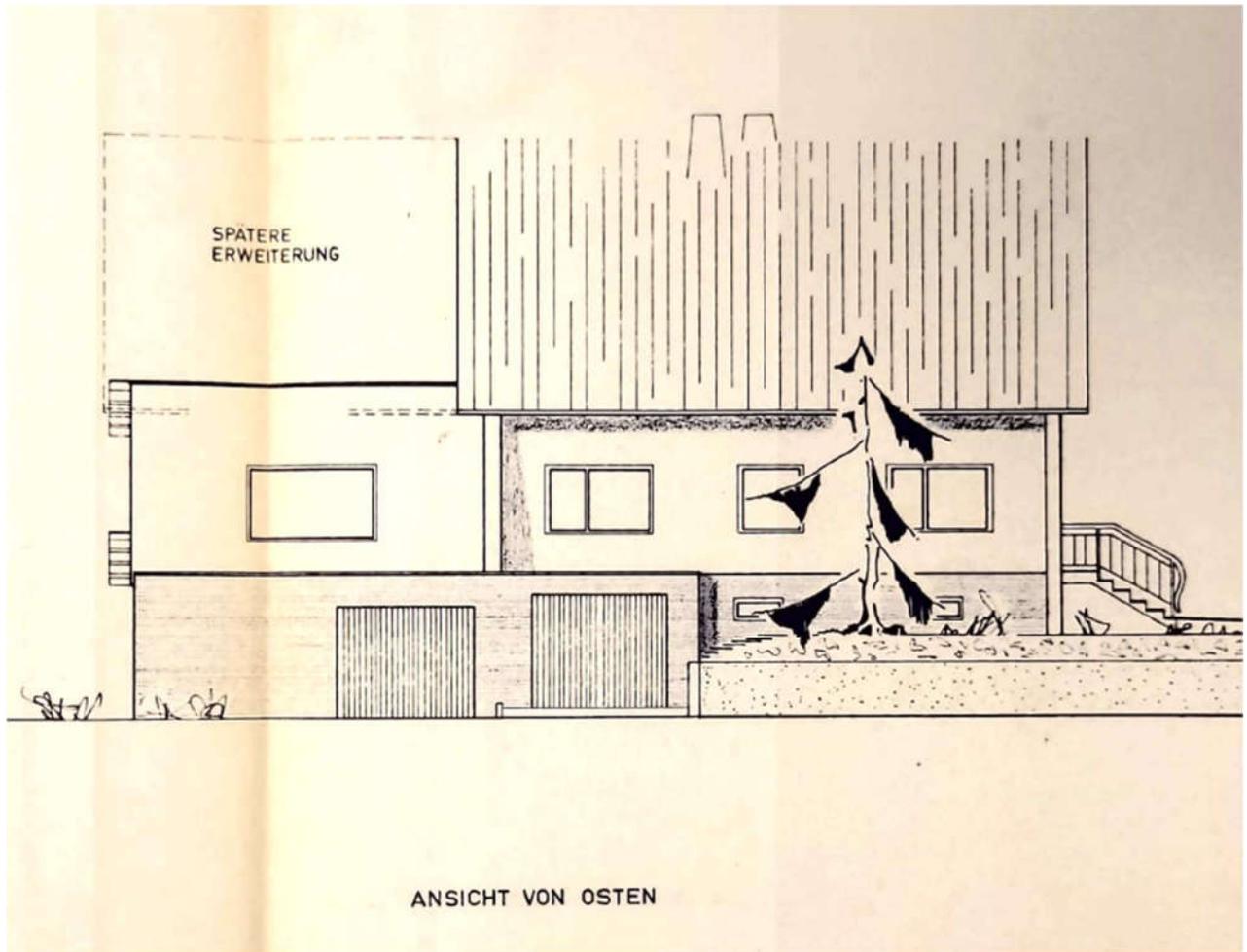


Abbildung 3: Ostansicht (Bismarckstraße)



Abbildung 4: Südansicht

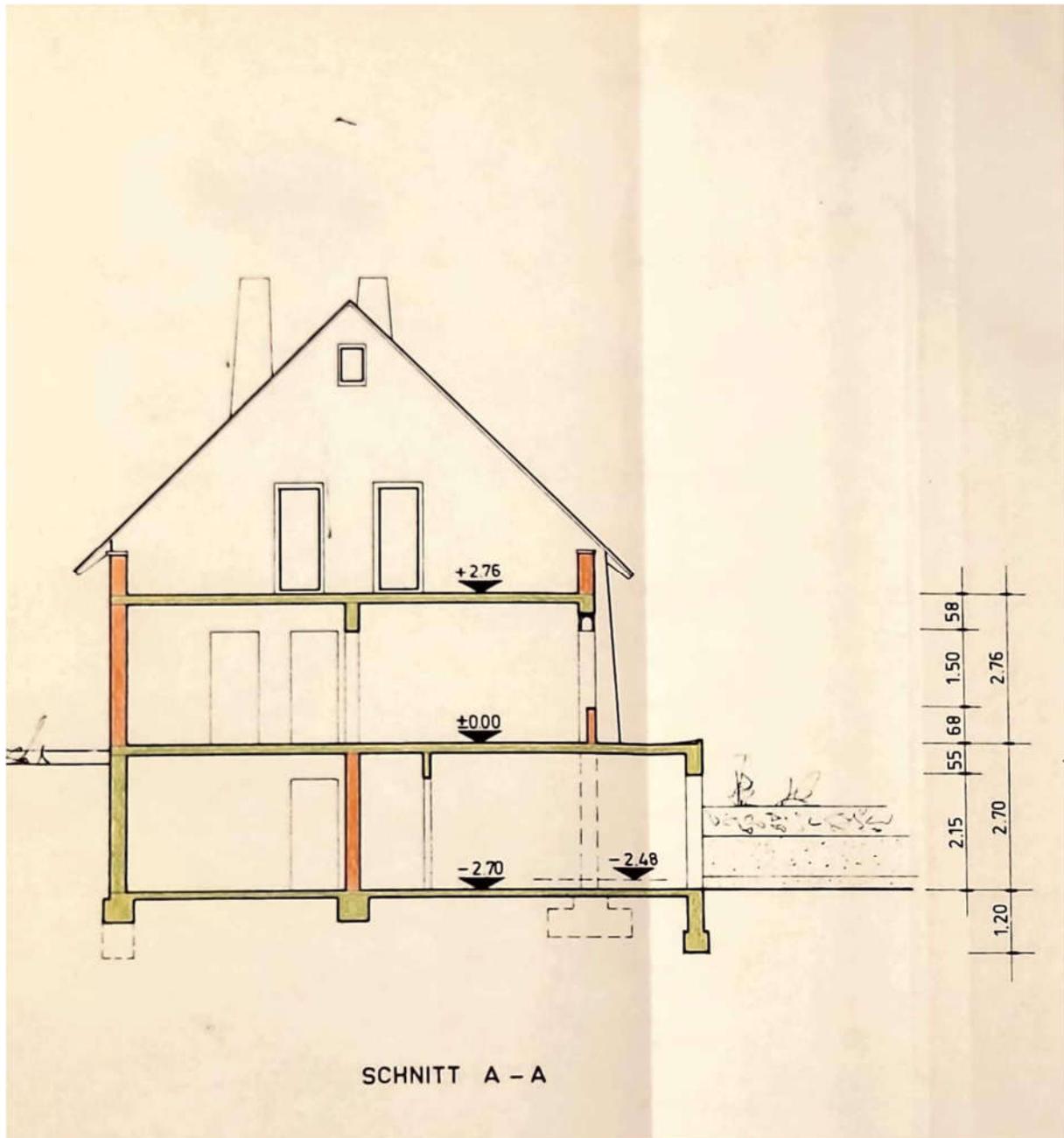


Abbildung 5: Schnitt

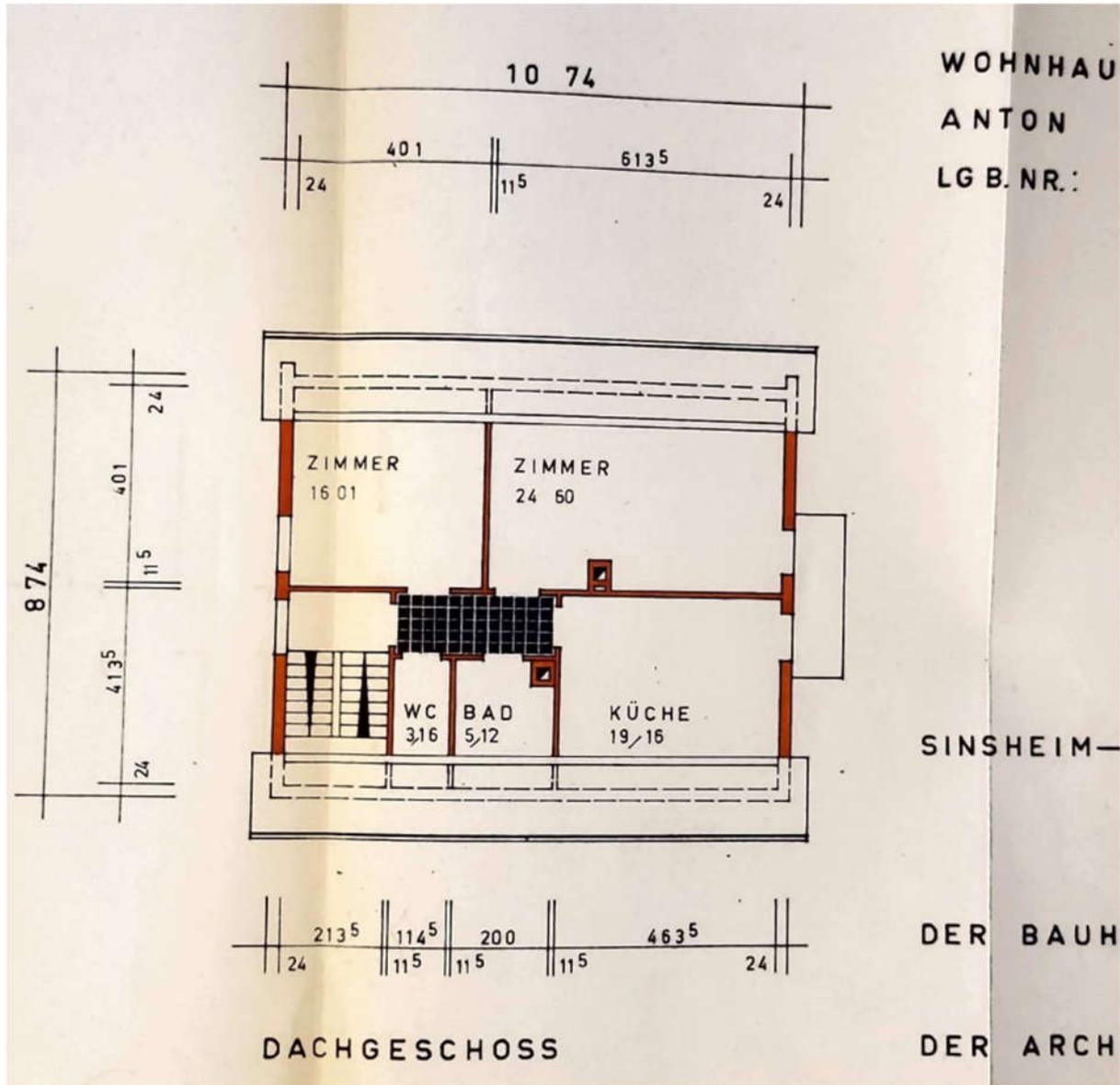


Abbildung 6: Grundriss Dachgeschoss Ursprung ohne Erweiterung

ANLAGE 5: Wohnflächen gemäß Bauakte

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG			
I Wohnung des Bauherrn im alten Zustand			
1.	Erdgeschoss		
1.1	Schlafzimmer	4.01 x 3.95 =	15.84 m ²
1.2	Kinderzimmer	2.51 x 3.95 =	9.91 m ²
		- 0.52 x 0.52 =	<u>0.27 m²</u> =
1.3	Wohnzimmer	3.45 x 5.51 =	19.01 m ²
1.4	Küche	4.57 ⁵ x 2.57 ⁵ =	11.78 m ²
1.5	Bad	2.01 x 2.57 ⁵ =	5.18 m ²
		- 0.52 x 0.52 =	<u>0.27 m²</u> =
1.6	Speisekammer	1.01 x 2.57 ⁵ =	2.60 m ²
1.7	Flur	4.26 ⁵ x 1.26 =	<u>5.37 m²</u>
			<u>69.15 m²</u>
		- 3% für Putz	<u>2.07 m²</u> 67.08 m ²
II Wohnung des Bauherrn im neuen Zustand			
	wie alter Zustand		69.15 m ²
1.	Erdgeschoss		
1.1	Esszimmer	4.76 x 3.95 =	18.80 m ²
1.2	Wohnzimmer	6.32 x 3.95 =	24.96 m ²
2.	Untergeschoss		
2.1	Kinderzimmer I	3.26 x 3.95 =	12.88 m ²
2.2	Bad	1.38 ⁵ x 2.57 ⁵ =	3.57 m ²
2.3	Flur	6.26 x 1.18 ⁵ =	7.42 m ²
		+ 1.38 ⁵ x 1.26 =	<u>1.75 m²</u> =
2.4	Kinderzimmer II	3.01 x 4.65 =	<u>14.00 m²</u>
			<u>152.53 m²</u>
		- 3% für Putz	<u>4.57 m²</u>
			<u>147.95 m²</u>
		Übertrag :	<u>147.95 m²</u>

Übertrag: 14,22 m²

III Einfamilienwohnung, alter = neuer Zustand

2.	Dachgeschoss			
2.1	Flur	1,26 × 3,26 =		4,11 m ²
2.2	Zimmer	3,01 × 4,01 =		12,07 "
2.3	Zimmer	3,01 × 6,13 ^S = 18,47		
		- 0,52 × 0,63 ^S = 0,33		18,14 "
2.4	Küche	4,63 ^S × 4,1 ^S =		19,17 "
2.5	Bad	2,40 × 2,76 =		6,62 "
2.6	W-C	1,14 ^S × 2,76 =		3,15 "
				<u>62,17 m²</u>
		abzügl. 1,5 für Putz		<u>60,67 m²</u>

Anmerkung:

Die vorstehend aufgeführten Flächenberechnungen wurden der Bauakte entnommen. Die ermittelten Wohnflächen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit hinsichtlich der Vorgaben der Wohnflächenverordnung bzw. DIN 276, sondern wurden ausschließlich zum Zwecke der Wertermittlung mit hinreichender Genauigkeit zusammengetragen.

ANLAGE 6: Berechnung der Bruttogrundfläche**Bauteil A - Wohnhaus****Bauteil A - Wohnhaus: Bruttogrundfläche**

	Maß 1	Maß 2	Faktor	Fläche
Kellergeschoss				
	8,740	10,740	1,000	93,87
<i>Erweiterung</i>	6,560	10,740	1,000	70,45
<i>Erweiterung</i>	4,050	2,000	1,000	8,10
Summe KG				172,42
Erdgeschoss				
	8,740	10,740	1,000	93,87
<i>Erweiterung</i>	6,620	10,740	1,000	71,10
Summe EG				164,97
Dachgeschoss				
<i>ausgebauter Teil</i>	8,740	10,740	1,000	93,87
<i>nicht ausgebauter Teil</i>	6,620	10,740	1,000	71,10
Summe DG				164,97
Zusammenfassung BGF				
Summe KG				172,42
Summe EG				164,97
Summe DG				164,97
Summe BGF				502

Anmerkung:

Die Berechnung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit hinsichtlich der Vorgaben der DIN 277, sondern wurde zum Zwecke der Wertermittlung mit hinreichender Genauigkeit auf Basis der vorliegenden Bauzeichnungen und Kubaturberechnungen zur Änderungsbaugenehmigung durchgeführt (Stand 1976). Die Maße wurden durch graphischen Abgriff aus Plänen und der digitalen Flurkarte plausibilisiert.

ANLAGE 7: Aufnahmen des Wertermittlungsobjekts



Aufnahme 1: Nordansicht Am Kreuzgrund



Aufnahme 2: Nordostansicht



Aufnahme 3: Südostansicht Bismarckstraße



Aufnahme 4: Hauseingang



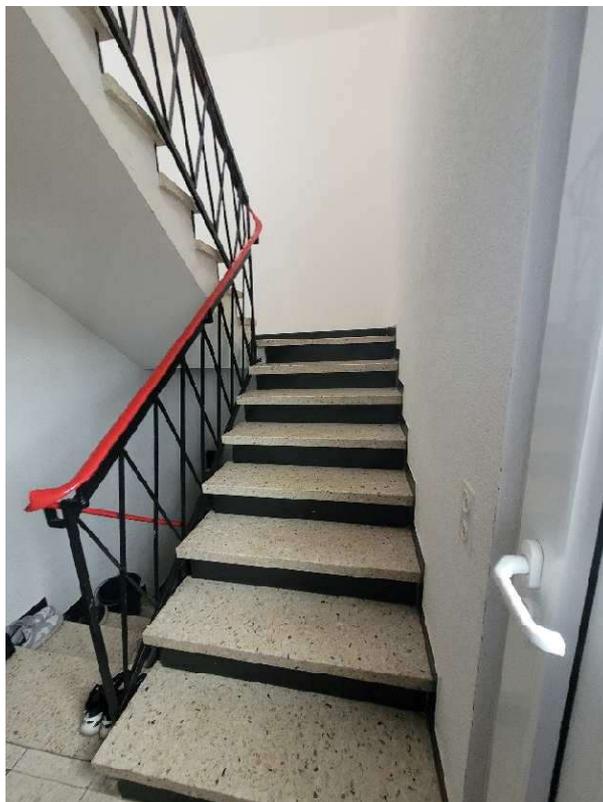
Aufnahme 5: Gebäudewand West mit Durchgang zum rückwärtigen Grundstücksbereich



Aufnahme 6: rückwärtiger Grundstücksbereich



Aufnahme 7: Freisitz Untergeschoss



Aufnahme 8: Geschosstreppe ins Dachgeschoss



Aufnahme 9: Zählerschrank im Untergeschoss



Aufnahme 10: Kellerflur



Aufnahme 11: Heizung



Aufnahme 12: Warmwasserspeicher