

DIPLOM-SACHVERSTÄNDIGE ASTRID H. SPRENGER-HENTSCHEL

Dipl.-Sachverständige A. Sprenger-Hentschel, Wallstraße 2, 69123 Heidelberg

Amtsgericht Heidelberg
Vollstreckungsgericht
Kurfürsten-Anlage 15
69115 Heidelberg

für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken,
Mieten und Pachten (DIA)
Deutsche Immobilien-Akademie
an der Universität Freiburg

Wallstraße 2
69123 Heidelberg

Telefon: 06221 - 757 61 62
Email: astrid-sprenger@t-online.de

Datum: 04.07.2025
Zeichen: 03-25

Az.: 3 K 62/24

Verkehrswert-/Marktwertermittlung

gemäß § 194 BauGB

Versteigerungsobjekt:

Zweifamilien-Wohngebäude, bestehend **gemäß Plänen** aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, ausgebautes Ober-/Dachgeschoss, Kellspeicher, Instandsetzungen sowie Um- und Anbauten gemäß Bauakten 1955, 1965, 1969, 1978 und 1981 Ursprungs-Baujahr nicht bekannt, Wohnfläche ca. 205 m², Nutzfläche ca. 90 m², 2 Einzelgaragen im Kellergeschoss, ein überdachter Stellplatz im Freien, eigengenutzt, Innenbesichtigung und Betreten des Grundstücks verweigert

in Waibstadter Straße 4, 74925 Epfenbach



Verkehrswert: € 300.000,--

Inhaltsverzeichnis:

1. Wertermittlungsgrundlagen	Seite 3
1.1. verwendete Unterlagen	Seite 3
1.2. gesetzliche Grundlagen	Seite 4
1.3. Literatur (auszugsweise)	Seite 5
2. Vorbemerkungen	Seite 6
2.1. Auftraggeber	Seite 6
2.2. Versteigerungsobjekt	Seite 6
2.3. Ortstermin	Seite 7
2.4. Stichtage	Seite 7
2.4.1. Wertermittlungsstichtag	Seite 7
2.4.2. Qualitätsstichtag	Seite 7
3. Rechtliche Gegebenheiten	Seite 7
3.1. Grundbuchstand	Seite 7
3.2. Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	Seite 7
3.3. Sonstiges	Seite 8
4. Grundstücksbeschreibung	Seite 8
5. Gebäudebeschreibung	Seite 9
5.1. Allgemeines	Seite 9
5.2. Bauweise, An- und Umbauten	Seite 9
5.2.1. 1965: Errichtung einer Terrasse	Seite 9
5.2.2. 1971: Anbau eines Abstellraums und Erweiterung der Terrasse	Seite 10
5.2.3. 1977: Erweiterung eines Wohnhauses, Anbau und Aufstockung	Seite 10
5.2.4. 1981: Einfriedung des Grundstücks, Bau eines Carports	Seite 11
5.3. Außenanlagen	Seite 11
6. Raumaufteilung und Ausstattung	Seite 12
6.1. Raumaufteilung	Seite 12
6.1.1. Erdgeschoss	Seite 12
6.1.2. Dachgeschoss	Seite 12
6.1.3. Kehlspeicher/Dachspitz	Seite 12
6.1.4. Kellergeschoss	Seite 13
6.2. Ausstattung	Seite 13
7. Baumängel, Bauschäden, notwendige Instandsetzungen	Seite 13
7.1. Vorbemerkungen	Seite 13
7.2. Wohngebäude	Seite 13
7.3. Außenanlagen	Seite 14
8. Wertermittlung	Seite 14
8.1. Grundlagen und Definitionen	Seite 14
8.2. Wahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite 15
8.3. Bodenwertermittlung	Seite 16
8.4. Sachwertermittlung	Seite 17
8.5. Marktanpassung	Seite 22
8.5.1. Marktanpassungsfaktoren	Seite 22
8.5.2. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 23
8.6. Erläuterungen zur Ermittlung des Sachwertes	Seite 23
9. Zusammenfassung	Seite 24
10. Anlagen	Seite 25
11. Fotodokumentation	Seite 26

1. Wertermittlungsgrundlagen

1.1. Verwendete Unterlagen:

- Amtsgericht Tauberbischofsheim, Grundbuch von Epfenbach, Grundbuchauszug Blatt 706 vom 31.07.2024
- Bauakten der Gemeinde Epfenbach
- Grundrisse und Flächenberechnungen, ausgehändigt von der Gläubigerin
- BORIS-BW, Bodenrichtwertsystem Baden-Württemberg
- Geoportal Baden-Württemberg
- Flächennutzungspläne und Bauleitplanung
- Internetseite der Gemeinde Epfenbach
- Erhebungen im Ortstermin, äußere Inaugenscheinnahme
- Ortsplan der Gemeinde Epfenbach

1.2. gesetzliche Grundlagen (u.a.):

- ImmoWertV
Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021, gültig ab 01.01.2022
- BauGB,
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 geändert worden ist.
- BBodSchG
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2011 geändert worden ist.
- WEG
Gesetz über das Wohnungseigentum und Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021, geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 07.11.2022
- BGB
Bürgerliches Gesetzbuch vom 18. August 1896 in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. Januar 2002, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 25. Oktober 2023
- ErbbauRG
Gesetz über das Erbbaurecht vom 15.01.1919, zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 7 des Gesetzes vom 01.10.2013
- WoFIV
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003
- II. BV,
Zweite Berechnungsverordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen in der Fassung vom 12. Oktober 1990, zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.11.2007
- BelWertV
Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken vom 12.05.2006, zuletzt geändert durch Artikel 5 der Verordnung vom 14.10.2022, Beleihungswertermittlungsverordnung
- GEG
Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden vom 08. August 2020, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023
- BetrKV,
Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003, die durch Artikel 4 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 geändert worden ist.
- LBO
Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023
- BauNVO
Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962 in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 geändert worden ist.
- TrinkwV
Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch, Trinkwasserverordnung vom 20. Juni 2023
- FlurbG
Flurbereinigungsgesetz vom 14.07.1953 in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. März 1976, zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 19. Dezember 2008
- BewG
Bewertungsgesetz vom 16.10.1934 in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. Februar 1991, zuletzt geändert durch Art. 31 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023

1.3. Literatur (auszugsweise):

- Kleiber, Simon
Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Handbuch und Kommentar
zur Ermittlung von Marktwerten, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung
der ImmoWertV
10. Auflage 2023
- Kröll, Hausmann, Rolf
Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung
5. Auflage 2015
- Grüneberg (vormals Palandt), Bürgerliches Gesetzbuch, Kommentar
81. Auflage 2022
- Gramlich, Bernhard
Mietrecht, Heizkostenverordnung, Betriebskostenverordnung
13. Auflage 2015
- Abramenko u.a.
Handbuch Wohnungseigentumsrecht
2. Auflage 2014
- Ross-Brachmann
Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen von Peter
Holzner und Ulrich Renner
29. Auflage 2005
- Ross-Brachmann
Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien von Ulrich Renner und
Michael Sohni
30. Auflage 2012
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel
Baukosten 2020/2021
Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung
24. Auflage
- Wertermittlerportal
Reguvis Verlag, bestehend u.a. aus
Kleiber digital, Zeitschrift: Der Wertermittler, einschlägige Fachliteratur und Rechtsprechung
- Tillmann/Seitz
Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken
Hans-Georg Tillmann, Wolfgang Seitz
1. Auflage 2020
- Fischer/Biederbeck
Roland Fischer, Matthias Biederbeck
Bewertung im ländlichen Raum
1. Auflage März 2019
- Tillmann/Kleiber/Seitz
Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes und Beleihungswertes von Grundstücken
Hans-Georg Tillmann, Wolfgang Kleiber und Wolfgang Seitz#
2. Auflage 2017
- Kleiber, Wolfgang
WertR 2016
Wertermittlungsrichtlinien 2016
November 2015
- Stumpe/Tillmann
Versteigerung und Wertermittlung
Bernd Stumpe und Hans-Georg Tillmann
2. Auflage 2017

2. Vorbemerkung

2.1. Auftraggeber:

Amtsgericht Heidelberg
Vollstreckungsgericht
Kurfürstenanlage 15
69115 Heidelberg

Beschluss vom 13.02.2025

Az.: 3 K 62/24

2.2. Versteigerungsobjekt:

Grundbuch von Epfenbach
Gemarkung Epfenbach, Grundbuch Blatt 706
Flurstück 1097
Gebäude- und Freifläche Waibstadter Straße 4 450 m²

2.3. Ortstermin:

Mit den Eigentümern wurde mit Schreiben vom 05.03.2025 Kontakt aufgenommen und ein Besichtigungstermin für den 26. März 2025 vorgeschlagen. Auf Bitten des Miteigentümers wurde der Termin um eine Woche verlegt. Die schriftliche Bestätigung des Termins erfolgte mit Schreiben der Unterzeichnerin vom 24.03.2025. Neuer Termin zu Besichtigung war der **Mittwoch, 02. April 2025 10 Uhr**.

Eine nochmalige Verlegung des Termins wurde nach Rücksprache mit dem Amtsgericht Heidelberg abgelehnt. Auf entsprechende Mitteilung wurde der Unterzeichnerin mit Email des Miteigentümers vom 01. April 2025 das Betreten des Grundstücks untersagt. Ein Zutritt zum Gebäude wurde nicht ermöglicht.

Die Besichtigung erfolgte am 02. April 2025 um 10 Uhr, wie zuvor mitgeteilt. Zum Zeitpunkt der Besichtigung war der Miteigentümer im Haus anwesend.

Über den Ablauf sowie die Durchführung der Besichtigung am 02. April 2025 wurde das Amtsgericht Heidelberg informiert.

Die Besichtigung erfolgte durch Unterzeichnerin am genannten Tag ohne Anwesenheit Dritter und ohne Betreten des Grundstücks.

Es wurde ebenfalls vorab mit der Gläubigerin Kontakt aufgenommen. Eine Teilnahme am Ortstermin war nicht beabsichtigt.

2.4. Stichtage:

2.4.1. Wertermittlungstichtag 02. April 2025

2.4.2. Qualitätsstichtag 02. April 2025

3. Rechtliche Gegebenheiten

3.1. Grundbuchstand:

Amtsgericht Tauberbischofsheim
Gemeinde Epfenbach
Grundbuch von Epfenbach Blatt 706

Bestandsverzeichnis

laufende Nr. 2

Flurstück 1097	Waibstadter Straße 4	4 a 50 m ²
	Gebäude- und Freifläche	

Bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am 22.05.2012.

Abteilung II:

laufende Nr. 1 zur laufenden Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses

Die **Zwangsversteigerung** ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Heidelberg vom 29.07.2024 (3 K 62/24).

Eingetragen (TBB11/490/2024) am 31.07.2024.

3.2. Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen:

Sonstige nicht eingetragene Rechte sind nicht bekannt. Bei der Bewertung wird insoweit Lastenfreiheit unterstellt.

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs eingetragen sind, sind in der Verkehrswertschätzung nicht berücksichtigt.

3.3. Sonstiges:

Die Wertermittlung wurde auf der Basis der lediglich möglichen äußeren Inaugenscheinnahme des Objekts sowie den zur Verfügung stehenden Unterlagen erstellt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung sowie die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit der Genehmigung wurden nicht geprüft. Die nachfolgende Wertermittlung unterstellt die formelle und materielle Legalität des Bewertungsobjekts und seiner Nutzung.

Soweit dieser Bewertung keine schriftlichen Auskünfte der Behörden beigelegt sind, wurden diese jeweils mündlich eingeholt.

4. Grundstücksbeschreibung

Das Grundstück befindet sich in der Gemeinde Epfenbach in unmittelbarer Nähe zu einer innerörtlichen Kreuzung mit Verbindungen an die überörtlichen Landstraßen nach Sinsheim und Waibstadt mit Verbindungen zur Autobahn Mannheim-Heilbronn und nach Neidenstein. Die Waibstadter Straße steigt in direkter Nähe zum Gebäude an, hierdurch erhöhte Verkehrsgläusche. Zudem ist in wenigen Metern der Ortsausgang erreicht.

Das Grundstück liegt in nahezu ebener Lage unweit des Ortskerns mit Rathaus. Für den Bereich existiert kein Bebauungsplan; die Bebauung richtet sich nach § 34 BauGB, (unbeplanter Innenbereich), Einfügen in die nähere Umgebung nach Art und Maß der baulichen Nutzung. In der Umgebung im Wesentlichen Wohngebäude, augenscheinlich umgebaute ehemalige landwirtschaftliche Anwesen.

Einwohner:	ca. 2.500, Stand 30.06.2024 Quelle: Internetseite der Gemeinde Epfenbach
Nahversorgung:	nächstgelegene größere Einkaufsmöglichkeit in Lobbach-Waldwimmersbach, ca. 8 km Metzger und Bäcker in der Ortsmitte gegenüber dem Rathaus
Schulen:	Grund-, Haupt- und Werkrealschule am Ort (Merian-Schule), Gymnasium in Neckarbischofsheim
Kindergarten:	zwei kirchliche Kindertagesstätten, evangelisch und katholisch
Entfernungen:	Sinsheim ca. 14 km, Heidelberg ca. 25 km Mannheim ca. 55 km
Autobahnanschluss:	BAB 6, Mannheim-Heilbronn Anschlussstelle Sinsheim, 14 km

ÖPNV: Busverbindungen nach Sinsheim und Reichartshausen, in Waibstadt Anschluss an die S-Bahn nach Heidelberg, nächstgelegener Bahnhof mit überregionalen Verkehrsverbindungen in Heidelberg, ca. 25 km

5. Gebäudebeschreibung

5.1. Allgemeines

Die zur Verfügung stehenden Bauakten beginnen im Jahr 1955 mit der Instandsetzung eines vorhandenen Gebäudes. Es gibt jedoch keine Unterlagen in den Bauakten zum damals vorhandenen Gebäude.

Über der Hauseingangstür befindet sich ein Wappen, in welchem das Jahr 1874 genannt ist. Ob es sich tatsächlich um das Baujahr des ursprünglichen Gebäudes handelt oder aber nur dieses Wappen in die Fassade eingefügt wurde, ließ sich nicht klären, auch weil seitens der Eigentümer jegliche Informationen unterblieben. Aufgrund der Ortsgeschichte der Gemeinde Epfenbach auf deren Homepage ist ein solches Baujahr aber möglich.

Die nachfolgenden Beschreibungen beruhen auf den Angaben in den Baubeschreibungen und Erläuterungsberichten aus den Bauakten, die für die diversen Umbaumaßnahmen erstellt wurden. Für nicht sichtbare und nicht zugängliche Teile des Gebäudes kann keine Haftung übernommen werden. Ein erster Eintrag stammt aus dem Jahr 1955, aber ohne konkrete Beschreibung der beabsichtigten Instandsetzungsarbeiten. Gleiches gilt für die Maßnahmen, die im Jahr 1965 durchgeführt wurden. Hier wird lediglich ausgeführt, dass es sich um eine „Wohnhauserweiterung und Instandsetzung“ handelt. Aus der Beschreibung aus dem Jahr 1971 ist ersichtlich, dass im Jahr 1965-1966 an der Südseite des Wohnhauses eine Terrasse errichtet wurde. Genauere Beschreibungen datieren aus den Jahren 1971 und 1977 sowie 1981.

5.2. Bauweise, An- und Umbauten

Zweifamilien-Wohngebäude, Kellergeschoss, Erd- und ausgebautes Obergeschoss, Dachspitz. In den Plänen wird das Obergeschoss als „erweitertes Dachgeschoss“ bezeichnet.

Nachfolgend werden die diversen An- und Umbauten beschrieben.

5.2.1. 1965, Errichtung einer Terrasse

Im Erläuterungsbericht für die Umbauten aus dem Jahr 1971 wird ausgeführt, dass 1965-66 an der Südseite des Gebäudes eine Terrasse errichtet wurde. Weitere Details sind nicht bekannt.

5.2.2. 1971: Anbau eines Abstellraums und Erweiterung der Terrasse

Baugrund:	fester Lehm
Fundamente:	Streifenfundamente
Außenwände:	Sockel: Stampfbeton B 160
	Untergeschoss: Hohlblock 25 cm
Decke:	Stahlbetondecke als Fertigteildecke mit Sperrbeton und Plattenbelag

Im Erläuterungsbericht wird ausgeführt:

Der Abstellraum erhält eine Flachdachausbildung und wird darüber als Terrasse genutzt. Das bereits vorhandene Geländer wird entsprechend ergänzt.

Mangels Zutrittes kann nicht festgestellt werden, ob entsprechend dem Antrag die Bauausführung auch erfolgt ist.

5.2.3. 1977: Erweiterung eines Wohnhauses durch Anbau und Aufstockung

Baugrund:	Lehmboden
Außenwände:	bergseits Stampfbeton Bn 250
	talseits Hochlochziegel
	Obergeschoss Poroton
Trennwände:	in allen Geschossen Hochlochziegel
Decken:	in allen Geschossen Fertigteildecken
Dach:	Pfettendach, Holz
Dachdeckung:	Pfannenziegel, Ton
Treppen:	Stahlbetontreppen
Außenputz:	Münchner Rauputz
Schornsteinmündung:	Zinkblechverwahrung

Im Erläuterungsbericht wird ausgeführt:

Der vorhandene Garagenbau erhält einen überdachten Vorplatz. Von hier ist der Zugang zum Heizraum vorgesehen. Dahinter liegt der Öllagerraum mit 2 x 1.600 und 2 x 2.000 Liter fassenden Batterietanks. Neben dem Öllager wird der Abstellraum erweitert.

Im Erdgeschoss wird über der Garage die seitherige Terrasse überbaut und ein neues Wohnzimmer geschaffen. Die Treppe führt zum Garten. Daneben wird ein Brauseraum eingebaut.

Im Obergeschoss wird ebenfalls ein Wohnzimmer angebaut mit vorgelagerter Loggia. Daneben liegen die Küche und das Bad mit WC.

Das alte Wohnhaus wird zur Straße hin nicht verändert. Der Anbau über der seitlichen Garage wird 2-geschossig aufgestockt. Beim vorhandenen rückwärtigen Anbau auf der Südwestseite wird das Dach abgeändert und kommt mit unter das Satteldach des neuen Anbaus.

Auch hier können keine Angaben zur Durchführung der Maßnahmen gemacht werden.

5.2.4. 1981: Einfriedung des Grundstücks und Bau eines überdachten Carports

Eine Baubeschreibung existiert nicht.

Im Erläuterungsbericht wird ausgeführt:

Die Eheleute xxxxx wollen längs des Grundstücks Lgb.Nr. 1101 ihr Grundstück einfriedigen.

Im vorderen Bereich ist ein PKW-Abstellplatz geplant, der überdacht werden soll. Es ist ein Pergola-artiger Überbau vorgesehen. Die seitlichen ca. 1,5 cm hohe Blenden sind in Holz vorgesehen, ebenso die Pforten und die obere Abschlussblende. Als Dachdeckung für den PKW-Abstellplatz sollen lichtdurchlässige Wellplatten verwendet werden. Es wird bei der Zufahrt kein Tor angebracht.

Gemäß äußerer Inaugenscheinnahme wurde das Bauvorhaben im Wesentlichen so ausgeführt.

Fenster:	Holz, Baujahre nicht bekannt einige Dachflächenfenster
Fensterbänke:	außen Stein
Rollläden:	soweit vorhanden Kunststoff zusätzlich Holzklappläden
Rinnen und Fallrohre:	Zink
Heizung:	Ölzentral-Heizung, Baujahr nicht bekannt
Haustür:	Holz mit Glasausschnitten
Außenputz:	Rauputz, im Sockelbereich Fliesen
Carport:	Holzkonstruktion, Boden mit Betonsteinen belegt

5.3. Außenanlagen:

An der Süd- und Südwestseite des Grundstücks befindet sich ein Ziergarten in gepflegtem Zustand mit Blumen und Sträuchern. Der weitere Teil des Gartens an der Gebäuderückseite besteht, soweit erkennbar, vorwiegend aus einer gepflegten Rasenfläche. Details waren nicht sichtbar.

Entlang der Waibstadter Straße befindet sich ein Mauersockel mit einem niedrigen Holzzaun. An der Grenze zu Flurstück 1559 befindet sich ein Maschendrahtzaun mit einem Gartentor.

6. Raumaufteilung und Ausstattung

Aufgrund des fehlenden Zutritts zum Gebäude erfolgt die nachfolgende Beschreibung der Raumaufteilung auf der Basis der mit dem Baugesuch von 1977 eingereichten Plänen und Grundrissen. Es können keine Angaben dazu gemacht werden, ob die damalige Raumaufteilung noch den heutigen Gegebenheiten entspricht.

Ausgehend von den Plänen befinden sich im Gebäude zwei Wohnungen, eine im Erdgeschoss, eine im Obergeschoss. Eine Wohnungsabschlusstür im Treppenhaus bzw. Flur des Obergeschosses ist aus den Plänen nicht ersichtlich. Der Grundriss lässt den Einbau einer Abschlusstür als möglich erscheinen

6.1. Raumaufteilung:

6.1.1. Erdgeschoss

Arbeitszimmer, Essplatz und Wohnzimmer, Balkon/Loggia, Flur, Bad, WC, Küche, Schlafzimmer und Kinderzimmer, Flur vom Treppenhaus.

Die im Plan eingezeichnete Loggia ist in der Wohnflächenberechnung in den Bauakten nicht gesondert ausgewiesen. Auf der Basis der Maßketten beträgt die Fläche ca. 7,14 m² (4,46 m x 1,60 m). Die Fläche wird mit ½ der Grundfläche bei der Wohnfläche berücksichtigt. Es ergibt sich somit eine Wohnfläche von rund 107 m².

6.1.2. Dachgeschoss

Esszimmer, zugleich Durchgangszimmer zum Wohnzimmer, Loggia, Küche, Bad, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Flur vom Treppenhaus.

Die im vorhandenen Plan eingezeichnete Loggia ist zwischenzeitlich vollständig, soweit ersichtlich, in das Wohnzimmer durch eine Verglasung integriert. In der Wohnflächenberechnung in den Bauakten ist für die Loggia keine Fläche angegeben. Auf der Basis der vorhandenen Maßketten beträgt die Fläche der Loggia ca. 13,6 m² (1,60 m x 8,49 m). Diese Fläche wird bei der weiteren Berechnung zusätzlich voll berücksichtigt.

Insgesamt wird eine Wohnfläche von 98 m² angesetzt.

6.1.3. Kehlspeicher/Dachspitz

In der Schnittzeichnung des Gebäudes ist ein nicht ausgebauter Dachspitz erkennbar. Es befinden sich aber keine Flächenberechnungen oder Grundrisse zum Dachspitz in den Akten. Bei der Wertermittlung wird unterstellt, dass der Dachspitz nicht ausgebaut ist.

6.1.4. Kellergeschoss

Zwei Einzelgaragen, Öllager, Heizraum, Abstellraum, Werkraum und Gewölbekeller. Die Nutzfläche wird in den Plänen mit ca. 90 m² angegeben.

Die beiden getrennten Garagen sind jeweils direkt von der Waibstadter Straße anfahrbar.

6.2. Ausstattung:

Zur Ausstattung der Räumlichkeiten und zum Zustand können aufgrund des verweigerten Zutritts keine Angaben gemacht werden. Dies wird später durch einen entsprechenden Abschlag berücksichtigt.

7. Baumängel, Bauschäden, notwendige Instandsetzungen

7.1. Vorbemerkung:

Baumängel sind Schäden, die bereits von Anfang an am Gebäude vorhanden sind, z.B. aufgrund fehlerhafter Planung oder mangelhafter Bauausführung.

Bauschäden resultieren üblicherweise auf unterlassener Instandhaltung oder sind Folgen von Baumängeln oder sonstigen, von außen auf das Gebäude einwirkenden Ereignissen.

Instandsetzungsmaßnahmen sind solche zur Wiederherstellung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs des Bewertungsobjekts, soweit es sich nicht um darüberhinausgehende Modernisierungsmaßnahmen handelt. Auch die Beseitigung von Baumängeln und Bauschäden stellen Instandhaltungsmaßnahmen dar.

Modernisierung ist ein Eingriff in das Bauwerk, welches zu einer verbesserten Funktion und Gebrauchsmöglichkeit führt. Umfassende Modernisierungsmaßnahmen können ggf. zu einer verlängerten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Objekts führen.

7.2. Wohngebäude

Aufgrund des verweigerten Zutritts zum Gebäude und des Untersagens des Betretens des Grundstücks können nachfolgend nur die unmittelbar von außen sichtbaren Mängel am Gebäude aufgeführt werden. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch im Inneren des Gebäudes weitere Mängel vorhanden sind, die einen Einfluss auf den Verkehrswert haben können.

In der Fassade zur Straßenseite befinden sich zwei große vertikale Risse. Ein weiterer diagonalen Riss ist in der Fassade an der Südseite beim Garagenanbau.

Im Deckensturz der Garage im Kellergeschoss des Gebäudes ist ein Querriss.

Im Rahmen des Ortstermins konnte nicht festgestellt werden, seit wann diese Risse existieren und/oder ob diese sich weiter vergrößern oder verändern. Dies wäre durch das Setzen von Markern über einen längeren Zeitraum zu prüfen.

7.3. Außenanlagen

Der Betonsockel der Einfriedigung ist schadhaft. Die Zaunpfosten sind rostig. Aufgrund der fehlenden Zugänglichkeit auch der Außenanlagen können keine weiteren Angaben gemacht werden.

8. Wertermittlung

8.1. Grundlagen und Definitionen

Der Verkehrswert wird 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 den 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.“ (§ 194 BauGB)

Ebenso zu berücksichtigen sind künftige Entwicklungen, die aufgrund konkreter Erkenntnisse und Tatsachen realistisch zu erwarten sind, nachhaltig Einfluss auf den Wert der Immobilie haben und dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entsprechen. Daten, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst wurden oder werden, haben daher bei der Wertermittlung außer Betracht zu bleiben.

Die verschiedenen Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben und normiert. Dies sind gemäß § 6 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren, die ggf. auch gemeinsam zur Wertermittlung heranzuziehen sind. Die gesetzlichen Regelungen finden sich in §§ 24-26 ImmoWertV für das Vergleichswertverfahren, in §§ 27-34 ImmoWertV für das Ertragswertverfahren und in §§ 35-39 ImmoWertV für das Sachwertverfahren.

Die jeweilige Verfahrenswahl richtet sich nach der Art der zu bewertenden Immobilie bzw. des Grundstücks unter Berücksichtigung der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der jeweiligen Umstände des Einzelfalls.

Zusätzlich sind gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, soweit diese nach Art und Umfang erheblich sind und erheblich von dem üblichen örtlichen Grundstücksmarkt und den zugrunde gelegten Modellen abweichen.

8.2. Wahl des Wertermittlungsverfahrens:

Grundsätzlich sind alle genannten Wertermittlungsverfahren gleichrangig. Die Verfahrenswahl bestimmt sich nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten.

Das Vergleichswertverfahren ist in der Regel dann anzuwenden, wenn sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Grundlage ist die Wertermittlung auf der Basis von zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Objekte.

Das Ertragswertverfahren findet Anwendung, wenn das Bewertungsobjekt üblicherweise zur Erzielung nachhaltiger Erträge (Renditeobjekt) dient. Für den Käufer steht die Verzinsung des von ihm investierten Kapitals in Form der durch Vermietung oder Verpachtung erzielten Erträge im Vordergrund.

Das Sachwertverfahren ist in der Regel für solche Objekte anzuwenden, bei denen nicht Rendite-Erwägungen im Vordergrund stehen, sondern eine den persönlichen Bedürfnissen entsprechende Eigennutzung. Der Verkehrswert wird auf der Grundlage der gewöhnlichen Herstellungskosten aller auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der Alterswertminderung, Baumängeln und/oder Bauschäden, spezifischer Merkmale des Bewertungsobjekts, des Bodenwerts sowie insbesondere der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt ermittelt.

Bei Objekten mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts steht die Eigennutzung in der Regel im Vordergrund. Aus diesem Grund ist vorliegend das Sachwertverfahren als sachgerechte Wertermittlungsmethode zu Grunde legen. Der Sachwert ergibt sich aus der Summe des Bodenwertes und des Wertes der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

Zudem sind sonstige Wert beeinflussende Umstände zu berücksichtigen, insbesondere Abweichungen vom normalen baulichen Zustand in Folge unterlassener Instandhaltung oder aufgrund des Vorhandenseins von Baumängeln und/oder Bauschäden.

Bei der Sachwertermittlung wurden die verschiedenen Berechnungen (Wohnflächen, Nutzflächen, Berechnung des Umbauten Raums) aus den Bauakten berücksichtigt. Eine Berechnung der Geschossfläche war nicht in den Akten.

8.3. Bodenwertermittlung

Nach der ImmoWertV ist der Bodenwert eines Grundstücks in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Alternativ oder zusätzlich können geeignete Bodenrichtwerte zugrunde gelegt werden. Der Bodenrichtwert wird definiert als der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrzahl von Grundstücken innerhalb einer Richtwertzone mit vergleichbaren Nutzungs- und Wertverhältnissen. Abweichungen des konkreten Grundstücks von diesen wertbeeinflussenden Merkmalen, z.B. eine höhere oder geringere Ausnutzung des Grundstücks, Größe oder Zuschnitt können zu Abweichungen vom Bodenrichtwert führen.

Vergleichswerte aufgrund aktueller Kaufpreise lagen nicht vor. Es wird daher auf die in BORIS-BW veröffentlichten Bodenrichtwerte zurückgegriffen.

Der Bodenrichtwert für den Bereich, in dem sich die zu bewertende Immobilie befindet, wird in BORIS-BW zum Stichtag 01.01.2024 mit 130,-- €/m² angegeben. Dieser ist für gemischte Bauflächen ermittelt worden. Der wesentliche Bereich des Ortsetters ist in diese Richtwertzone einbezogen. Erfasst werden sowohl Grundstücke, die unmittelbar an den diversen Durchfahrtsstraßen, die durch den Ort führen, liegen wie auch für weitere Grundstück abseits dieser Straßen. Das Wertermittlungsobjekt liegt zwar unmittelbar an einer Durchgangsstraße, jedoch rechtfertigt dies im Hinblick auf die Gestaltung der Richtwertzone keinen gesonderten Abschlag. Der Bodenrichtwert wird daher als angemessener Bodenwert zugrunde gelegt.

Der Bodenwert ermittelt sich wie folgt:

Grundstücksgröße	x	Bodenrichtwert	=	Grundstückswert
450 m ²	x	130 €/m ²	=	€ 58.500,--
gerundet				€ 60.000,--

Der Bodenwert des Grundstücks wird mit € 60.000,- bei der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt.

8.4. Sachwertermittlung:

Das Sachwertverfahren ist gesetzlich in §§ 35-39 ImmoWertV geregelt. Die Summe des Bodenwertes, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der Wert der baulichen Anlagen wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungswerten unter Einbeziehung der jeweiligen individuellen Merkmale des Objekts, dem Ausstattungsstandard sowie dem Gebäudealter und der verbleibenden Restnutzungsdauer ermittelt. Zusätzlich sind Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen zu berücksichtigen.

Anschließend ist zu ermitteln, ob der errechnete Wert auf dem örtlichen Immobilienmarkt realistisch zu erzielen ist. Dabei ist zu prüfen, ob aufgrund der jeweiligen Marktlage Anpassungen im Rahmen eines Sachwertfaktors erforderlich sind.

Herstellungskosten, § 36 Abs. 2 ImmoWertV

Die üblichen Herstellungskosten werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Basis der Normalherstellungskosten (NHK) ist die Bruttogrundfläche. Die Bruttogrundfläche ist definiert als die Summe der Außenmaße aller nutzbaren Ebenen des Gebäudes. Die Berechnung der Bruttogrundfläche erfolgt überschlägig anhand der Pläne aus den Bauakten. Eine eigene Berechnung der Bruttogrundfläche ist in den Bauakten nicht vorhanden. Ein Grundriss des Spitzboden ist ebenfalls nicht in den Bauakten. Die Fläche des Spitzboden kann daher nur überschlägig unter Einbeziehung des vorhandenen Gebäudeschnitts erfolgen.

Für die jeweilige Gebäudeart werden Kostenkennwerte angegeben; diese beinhalten auch die anfallenden Baunebenkosten. Hierbei handelt es sich gemäß Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV um die Kosten für Planung, Durchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen.

Alterswertminderung, § 38 ImmoWertV

Die Wertminderung wegen des Alters des Gebäudes wird in der Regel nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten Restnutzungsdauer des Gebäudes und der anzusetzenden üblichen Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer Gebäude berechnet. Unter Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre gemeint, die bei üblicher und ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung das Gebäude noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

Restnutzungsdauer, §§ 4, 12 Abs. 5 ImmoWertV

Hierbei handelt es sich um die Anzahl der Jahre, die die zu bewertende Immobilie bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Es handelt sich dabei um die Differenz zwischen der üblichen Gesamtnutzungsdauer abzüglich der Lebensdauer der Immobilie bis zum Wertermittlungstichtag. Zusätzlich zu berücksichtigen sind besondere Umstände, z.B. umfangreiche Modernisierungen, die zu einer Verlängerung der üblichen Gesamtnutzungsdauer führen oder aber ein erheblicher Instandsetzungstau, der eine Verkürzung der Restnutzungsdauer zur Folge haben kann.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, § 8 Abs. 3 ImmoWertV

Hierzu gehören insbesondere Baumängel und Bauschäden, Abweichungen vom üblichen Erhaltungszustand oder den tatsächlichen Mieteinnahmen von den marktüblichen Mieteinnahmen.

Sachwertfaktor, § 21 Abs. 3 ImmoWertV

Der ermittelte vorläufige Sachwert entspricht nicht zwangsläufig dem auf dem örtlichen Immobilienmarkt erzielbaren Marktwert. Die Anpassung erfolgt in der Regel durch Sachwertfaktoren zur Anpassung an den Markt für vergleichbare Objekte. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Objekte nach ihrer Art und ihrer Lage.

Berechnung der Bruttogrundfläche

überschlägige Ermittlung aus den zur Verfügung stehenden Plänen

Kellergeschoss:

8,00 m	x	11,00 m	=	88,00 m ²	
8,00 m	x	4,76 m	=	38,08 m ²	
2,00 m	x	11,00 m	=	22,00 m ²	
1,70 m	x	4,24 m	=	<u>7,21 m²</u>	
Summe					155,29 m ²

Erdgeschoss:

8,00 m	x	11,00 m	=	88,00 m ²	
8,00 m	x	4,76 m	=	38,08 m ²	
2,00 m	x	11,00 m	=	22,00 m ²	
1,70 m	x	4,24 m	=	<u>7,21 m²</u>	
Summe					155,29 m ²

Dachgeschoss

9,10 m	x	8,00 m	=	72,80 m ²	
3,70 m	x	11,00 m	=	40,70 m ²	
6,40 m	x	4,80 m	=	30,72 m ²	
2,40 m	x	2,40 m	=	<u>5,76 m²</u>	
Summe					149,98 m ²

Kehlspeicher/Dachspitz:

geschätzt, ca. 50,00 m²

Summe Bruttogrundfläche 510,56 m²

Bruttogrundfläche gerundet 510 m²

Diese Bruttogrundfläche wird der weiteren Berechnung zugrunde gelegt.

Die Herstellungskosten werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Diese ergeben sich aus Anlage 4 der ImmoWertV. Sie beziehen sich auf das Jahr 2010; aktuellere Werte stehen derzeit nicht zur Verfügung. Es ist weiter die Preisentwicklung seit der letzten Ermittlung dieser Werte zu berücksichtigen. Dies erfolgt auf der Basis des Baupreisindexes.

Der Baupreisindex, Basis 2010 = 100, beläuft sich zum 1. Quartal 2025, Februar 2025, auf 187,2.

Wie bereits ausgeführt, ist das genaue Baujahr des Gebäudes nicht bekannt. Berücksichtigt werden die gemäß Bauakten in den Jahren 1955 und 1965 durchgeführten „Instandsetzungsarbeiten“ am Gebäude sowie die An- und Umbauten in den Jahren 1971 und 1978. Unter Berücksichtigung der in den Erläuterungsberichten dargelegten Baumaßnahmen wird ein fiktives Baujahr 1970 zugrunde gelegt. Eine genauere Einordnung ist aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung nicht möglich.

Die übliche Gesamtnutzungsdauer ergibt sich aus der Bauweise. Gemäß Anlage 1 Immo WertV ist für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser grundsätzlich von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren auszugehen. Bei einem fiktiven Baujahr 1970 ergibt sich ein Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag von 55 Jahren, so dass eine (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer von 25 Jahren angesetzt wird.

Fiktives Baujahr des Gebäudes	1970
Bruttogrundfläche (BGF) ca.	510 m ²

Typbeschreibung aus den NHK 2010, Anlage 4 ImmoWertV

Gebäudetyp vorwiegend:

Einfamilienhaus freistehend, Typ 1.01
Keller- und Erdgeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut

Zu berücksichtigen ist, dass zusätzlich ein (vermutlich nicht ausgebaute) Dachspitz vorhanden ist sowie zwei Einzelgaragen im Kellergeschoss und ein zu einem Werkraum ausgebaute Raum im Kellergeschoss.

Diesem Umstand wird durch entsprechende Zuschläge auf den obigen Kostenkennwert Rechnung getragen.

Kostenkennwerte gemäß Anlage 4 zur ImmoWertV, Tabelle 1 Ausstattungsstandard 2

Gebäudetyp 1.01

Keller- und Erdgeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut

Standardstufe	1	2	3	4	5
Freistehendes Einfamilienhaus	655	725	835	1.005	1.260

Ausgehend von den Plänen handelt es sich um ein Zweifamilienhaus, so dass auf den Kostenkennwert ein Zuschlag gemäß NHK von 5 % vorzunehmen ist.

Die Einordnung in die jeweilige Standardstufe erfolgt auf der Basis der Beschreibungen der Gebäudestandards gemäß Anlage 4 der ImmoWertV.

Diese Einordnung ergibt sich ebenfalls auf das Jahr 2010 und bezieht sich auf folgende Merkmale:

- Außenwände
- Dach
- Fenster und Außentüren
- Innenwände und Türen
- Deckenkonstruktion und Treppen
- Fußböden
- Sanitäreinrichtungen
- Heizung
- sonstige technische Einrichtungen

Ausgegangen werden kann nur von den von außen sichtbaren Merkmalen des Objekts im Ortstermin. Insbesondere zu den Ausstattungsmerkmalen im Inneren des Gebäudes können keine Angaben gemacht werden. Es wird insgesamt eine den Merkmalen der Standardstufe 2 entsprechende Ausstattung zugrunde gelegt

Der Kostenkennwert für das Basisjahr 2010 beträgt

für den Gebäudetyp 1.01		725,-- €/m ²
Zuschlag 5 % für Zweifamilienwohngebäude		<u>36,-- €/m²</u>
Kostenkennwert, Zwischenwert		761,-- €/m ²
Zuschlag für Garagen und Werkraum	10 %	
Zuschlag für Dachspitz,	<u>5 %</u>	
Summe Zuschläge	15 %	<u>114,-- €/m²</u>
angepasster Kostenkennwert		875,-- €/m ²

Zu berücksichtigen ist, dass sich dieser Kostenkennwert auf das Basisjahr 2010 bezieht, der Stichtag für die Wertermittlung aber der 02. April 2025 ist. Dementsprechend ist der Kostenkennwert an die Baupreisentwicklung anzupassen:

Baupreisindex 1. Quartal 2024
Basis Index 2010 = 100

187,2

NHK zum Wertermittlungsstichtag:

875 €/m² BGF x 187,2 : 100 = 1.638,-- €/m² BGF

Herstellungswert Wohngebäude zum Stichtag,
ohne Berücksichtigung besonderer Bauteile,
incl. Baunebenkosten:

510 m² BGF x 1.638,-- €/m² BGF = € 835.380,--

zzgl. besondere Bauteile und Einrichtungen
Gaube, Außentreppe im Garten, Terrasse, Carport
Herstellungskosten überschlägig geschätzt € 50.000,--

Herstellungswert zum Stichtag, Zwischenwert € 885.380,--

Wertminderung wegen Alters, linear

Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre
gemäß Modellansatz ImmoWertV 2021
Alter des Gebäudes, Basis 1970 als fiktives Baujahr, 55 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer
geschätzt 25 Jahre

Alterswertminderung 69 % des Herstellungswertes € 610.912,--

Gebäudezeitwert incl. Baunebenkosten € 274.468,--

Gebäudezeitwert gerundet € 275.000,--

Zusammenfassung der Sachwerte:

Gebäudezeitwert € 275.000,--

zzgl. Außenanlagen, 5 % aus Gebäudezeitwert
Zeitwert der Außenanlagen € 13.750,--

Wert der baulichen Anlagen € 288.750,--

Übertrag:

Wert der baulichen Anlagen	€	288.750,--
zzgl. Bodenwert	€	<u>60.000,--</u>
vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	€	348.750,--
gerundet	€	350.000,--

8.5. Marktanpassung

Der ermittelte vorläufige Sachwert ist ggf. den aktuellen Gegebenheiten an den örtlichen Immobilienmarkt zum Wertermittlungstichtag anzupassen.

8.5.1. Marktanpassungsfaktoren

Der Gutachterausschuss des östlichen Rhein-Neckar-Kreises in Sinsheim hat bisher keine eigenen regionalen Marktanpassungsfaktoren abgeleitet. Gleiches gilt auch die Gutachterausschüsse im nördlichen sowie südöstlichen Rhein-Neckar-Kreis. Faktoren können daher bei der Marktanpassung nicht zugrunde gelegt werden.

Es erfolgte eine umfangreiche Recherche durch die Unterzeichnerin in einschlägigen Immobilienportalen. Laut ImmoScout 24 (Stand Juli 2025) liegen die Angebotspreise für Immobilien in Epfenbach bei Preisen je m² Wohnfläche zwischen 1.462,-- €/m² bis 2.700 €/m². Die Baujahre der insgesamt 5 vergleichbaren Objekte, Ein- und Zweifamilien-Häuser liegen zwischen 1939 und 1967. Die Wohnflächen der Objekte sind zwischen 115 m² bis zu 296 m². Zu berücksichtigen ist, dass es sich um Angebote, nicht jedoch um Vertragsabschlüsse handelt. Zudem besteht keine Kenntnis hinsichtlich des tatsächlichen Zustands der jeweils inserierten Objekte und ggf. einer bereits längeren Vermarktungsdauer.

Die identischen Objekte wurden auch auf den weiteren üblichen Plattformen, z.B. ImmoWelt und ImmoNet, angeboten.

Der oben ermittelte vorläufige Sachwert des Wertermittlungsobjekts ergibt einen Wert von 1.707,-- €/m² Wohnfläche. Hiervon ausgehend, ist eine weitere Anpassung an den örtlichen Immobilienmarkt nicht erforderlich.

8.5.2. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, § 8 Abs. 3 ImmoWertV

Hier sind insbesondere vorhandene Bauschäden zu berücksichtigen. Hier wird auf die Ausführungen unter Ziffer 7.2. und 7.3. verwiesen, insbesondere auch auf die fehlende Innenbesichtigung.

Schäden am Gebäude und der Außenanlagen überschlägig geschätzt	€	15.000,--
---	---	-----------

Im Zweifel ist ein Sachverständiger für Schäden am Gebäude zu beauftragen, um den tatsächlichen Aufwand zu beziffern. Es sollte ebenfalls festgestellt werden, ob und ggf. in welchem Umfang Änderungen hinsichtlich der sichtbaren Risse erfolgen.

Aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung sowie der Untersagung des Betretens des Grundstücks ist ein Sicherheitsabschlag für nicht erkennbare Mängel und Schäden sowie ggf. unterlassene Instandhaltung sowie Instandsetzung des Gebäudes vorzunehmen.

vorläufiger Sachwert	€	350.000,--
abzgl. Schäden, überschlägig	€	<u>15.000,--</u>
Zwischensumme	€	335.000,--
abzgl. 10 % Risikoabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung und Betretungsverbot	€	<u>33.500,--</u>
Sachwert	€	301.500,--
Sachwert gerundet	€	<u><u>300.000,--</u></u>

8.6. Erläuterungen zur Ermittlung des Sachwertes:

Der Bodenrichtwert wurde den Veröffentlichungen in BORIS, Bodenrichtwertportal Baden-Württemberg entnommen. Berücksichtigt wurden die konkrete Lage des Objekts innerhalb der einschlägigen Richtwertzone sowie die seit der letzten Bodenrichtwertermittlung erfolgte Entwicklung auf dem örtlichen Immobilienmarkt.

Im Übrigen wird bezüglich des Bodenwertes auf die Ausführungen unter Ziffer 8.3. verwiesen.

Zur Ausstattung des Objekts können keine weiteren Angaben gemacht werden. Insbesondere besteht keine Kenntnis, ob ggf. im Inneren des Gebäudes weitere Schäden und Mängel vorhanden sind oder ggf. den Wert beeinflussende Ausstattungen vorhanden sind. Wegen der fehlenden Innenbesichtigung war ein Risikoabschlag von 10 % vom Sachwert vorzunehmen.

Ein Energie-Ausweis für das Objekt wurde von den Eigentümern nicht vorgelegt. Hier sind keine weiteren Angaben möglich. Gemäß äußerer Inaugenscheinnahme entspricht das Gebäude nicht den aktuellen Anforderungen an den Wärmeschutz.

Die Angaben zu den vorhandenen Wohn- und Nutzflächen beruhen auf den Plänen des Architekten August Hafner aus dem Jahr 1977, die im Rahmen der damaligen Umbaumaßnahmen erstellt wurden.

Alle weiteren, dieser Wertermittlung zugrunde gelegten Maße und Flächen wurden den vorhandenen Plänen entnommen. Inwieweit ggf. im Inneren des Gebäudes Veränderungen vorgenommen wurden, konnte nicht festgestellt werden. Wesentliche Änderungen können zu einem abweichenden Verkehrswert führen.

9. Zusammenfassung

Bei der Bewertung wurde der von außen sichtbare Zustand des gesamten Objekts sowie die von außen sichtbaren Mängel und Schäden berücksichtigt.

Bei der Besichtigung des Objekts konnten keine Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge im Holz oder Mauerwerk durchgeführt. Gleiches gilt für Untersuchungen hinsichtlich eventueller Altlasten. Bei der Bewertung wurden daher kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse unterstellt. Für den Fall des Vorliegens derartiger Altlasten wäre der Verkehrswert ggf. zu korrigieren.

Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel sowie für Mängel an nicht zugänglichen Bauteilen bzw. im Gebäude muss daher ausgeschlossen werden.

Vor Ort konnten keine Funktionsprüfungen der technischen Anlagen und Einrichtungen durchgeführt werden. Auch hier wird ordnungsgemäße Funktionsfähigkeit unterstellt.

Gemäß Bauakten der Gemeinde Epfenbach liegen für das Grundstück keine Baulasten bzw. Eintragungen in das Baulastenverzeichnis vor.

Der Verkehrswert wird aus dem Sachwert abgeleitet und wie folgt geschätzt:

€ 300.000,--

in Worten: dreihunderttausend EURO

Die Bewertung habe ich auf der Basis einer äußeren Inaugenscheinnahme sowie den genannten Unterlagen erstellt.

Ich versichere, dass ich in der Sache unbeteiligt bin und die Bewertung eigenhändig und unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis erstattet habe.

Heidelberg, den 04. Juli 2025



Astrid Sprenger-Hentschel
Diplom-Sachverständige (DIA)

10. Anlagen

- Baubeschreibungen aus den Bauakten zu den diversen Um-, An- und Ausbauten sowie Instandhaltungsmaßnahmen aus den Jahren 1971, 1977 und 1981
- Grundrisse aller Ebenen mit den verschiedenen An- und Umbauten
- Ansichten von allen Seiten
- Schnitt
- Wohn- und Nutzflächenberechnung und Berechnung des Umbauten Raums von Architekt August Hafner von 1977
- unbeglaubigter Auszug aus dem Liegenschaftskataster von März 1981, Maßstab 1:500
- Ortsplan der Gemeinde Epfenbach aus Geoportal Baden-Württemberg
- Fotodokumentation mit 15 Lichtbildern, einschließlich Deckblatt

Die Verkehrswertschätzung wurde in 4 Ausfertigungen in Papierform erstellt. Eine weitere Ausfertigung wurde elektronisch im pdf-Format an das Amtsgericht Heidelberg übermittelt.

Die vorliegende Verkehrswertschätzung ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Jede sonstige Verwendung bedarf der vorherigen schriftlichen Einwilligung der Unterzeichnerin.

11. Fotodokumentation

diverse Ansichten des Gesamtobjekts





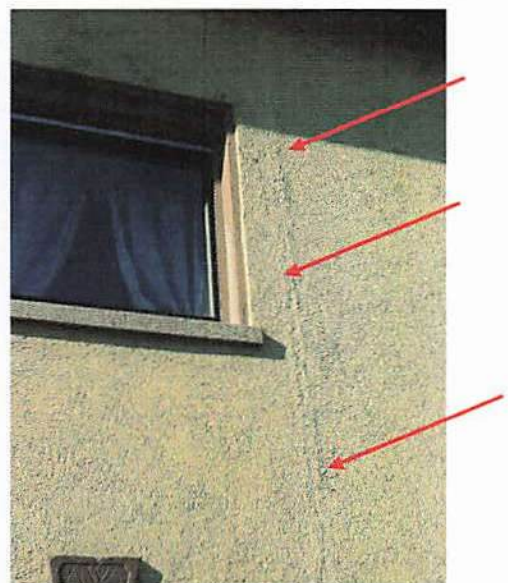
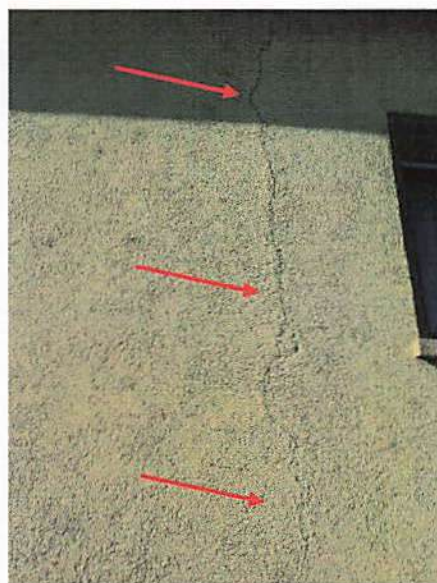
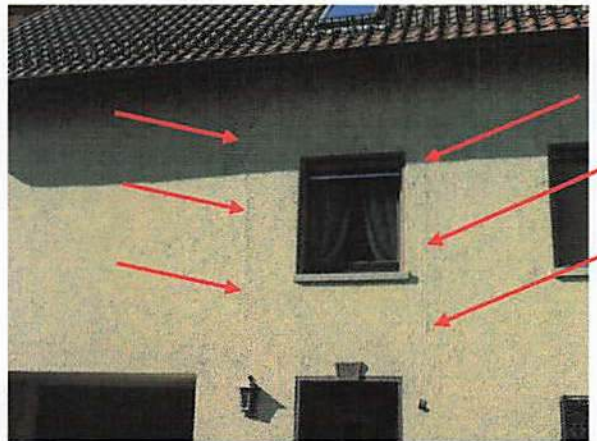
Carport



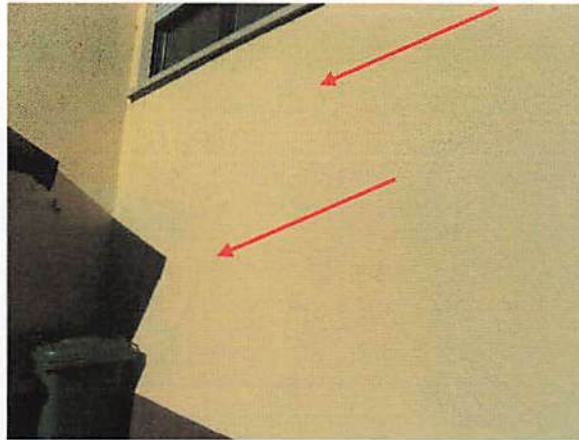
Hauseingang, mögliches Ursprungsbaupjahr des Gebäudes
keine Nachweise zum genannten Jahr vorhanden



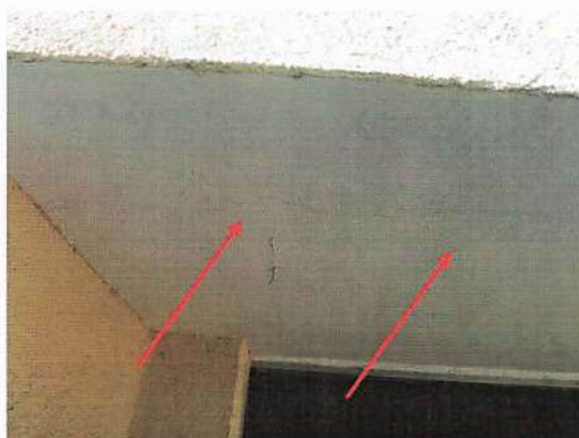
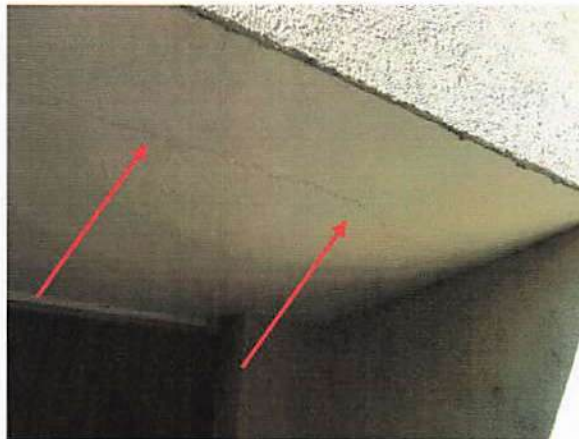
Risse in der Fassade



Risse in der Fassade



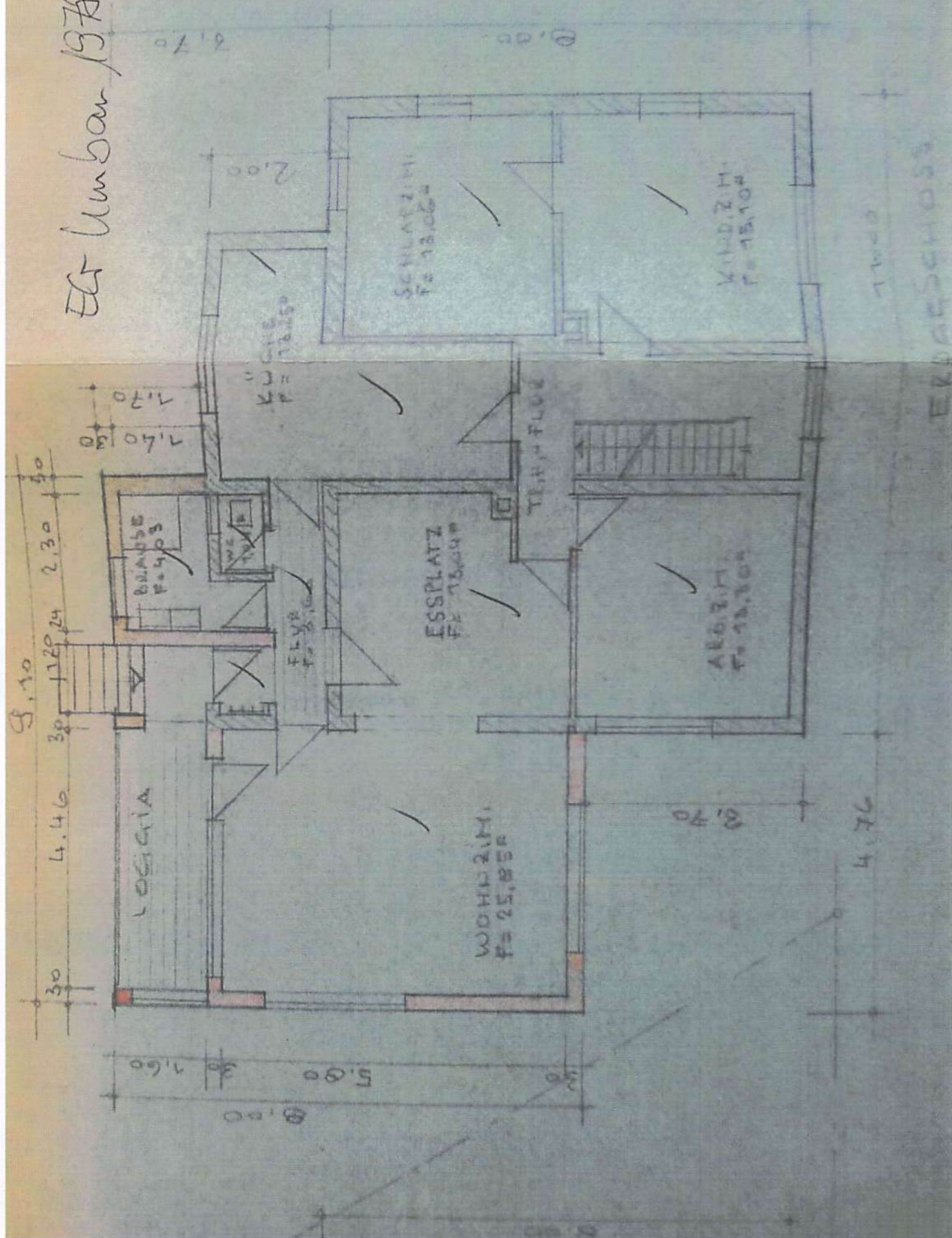
Risse im Bereich des Sturzes über der Garage



Schäden am Sockel der Einfriedigung

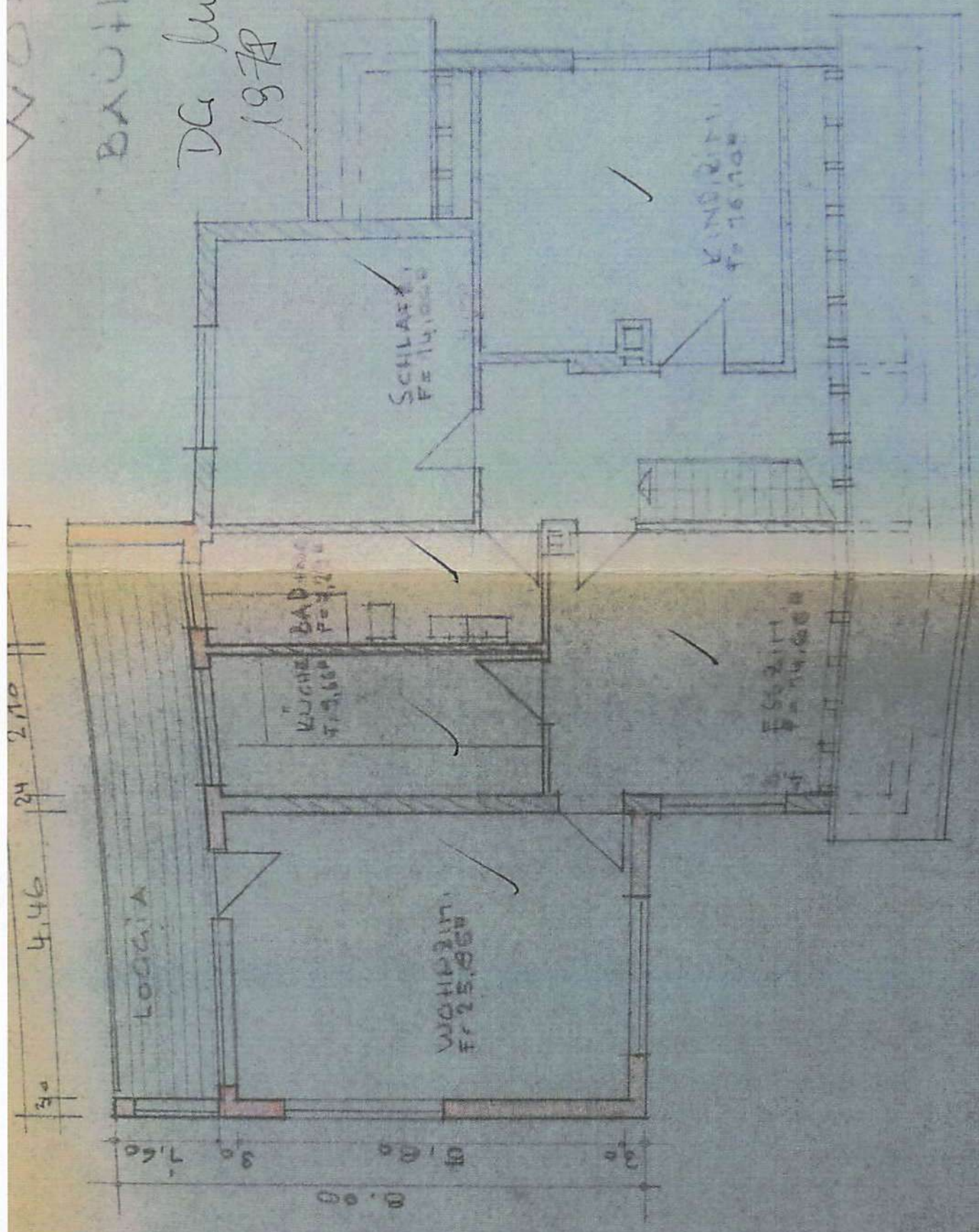


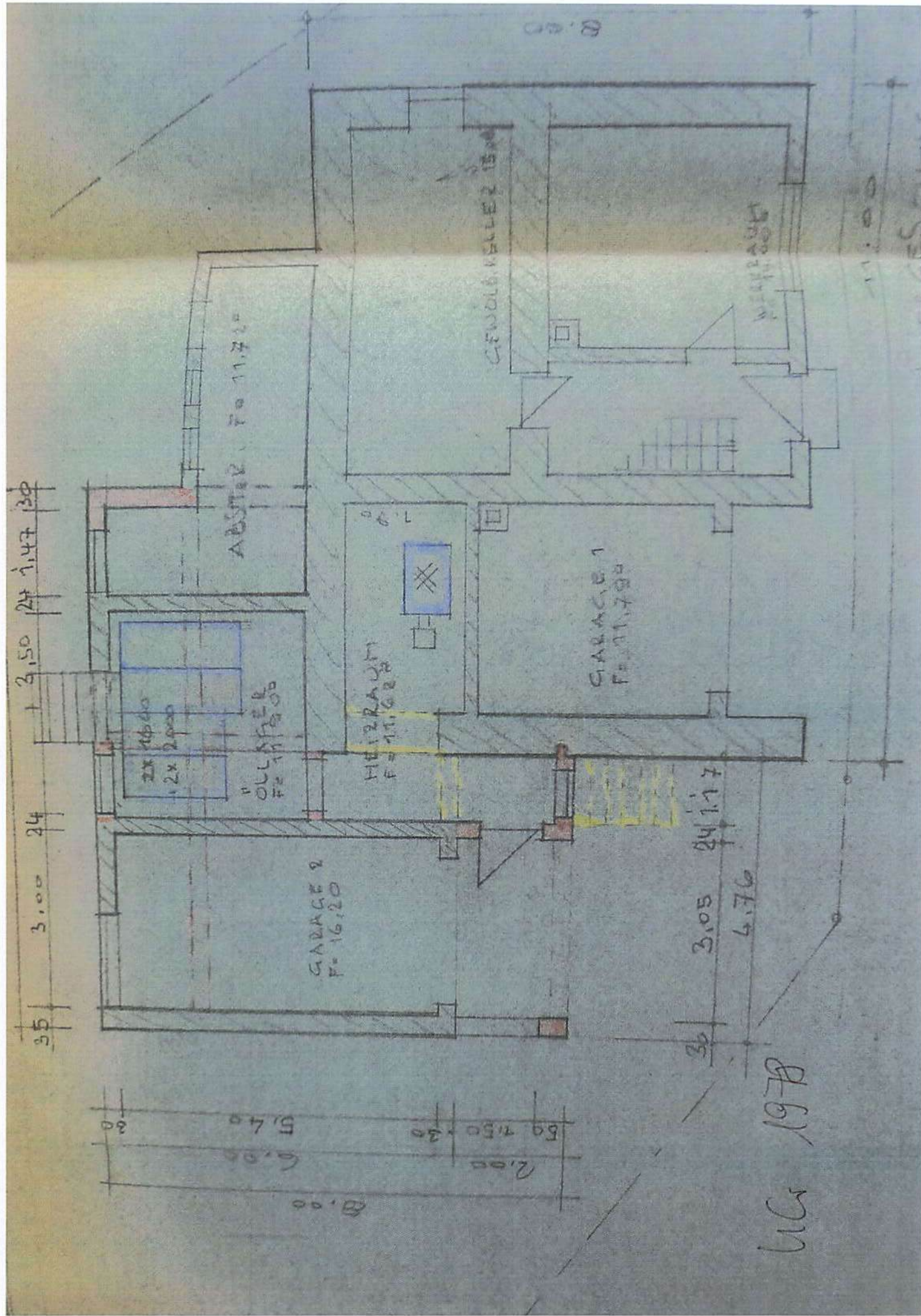
Er Umbau 1978



WOIT
BAUTIERRE

Da lumban
1978





1970

23.60

TELLASSE-
ERWEITERUNG
F=19,35

TERASSE
F=12,18

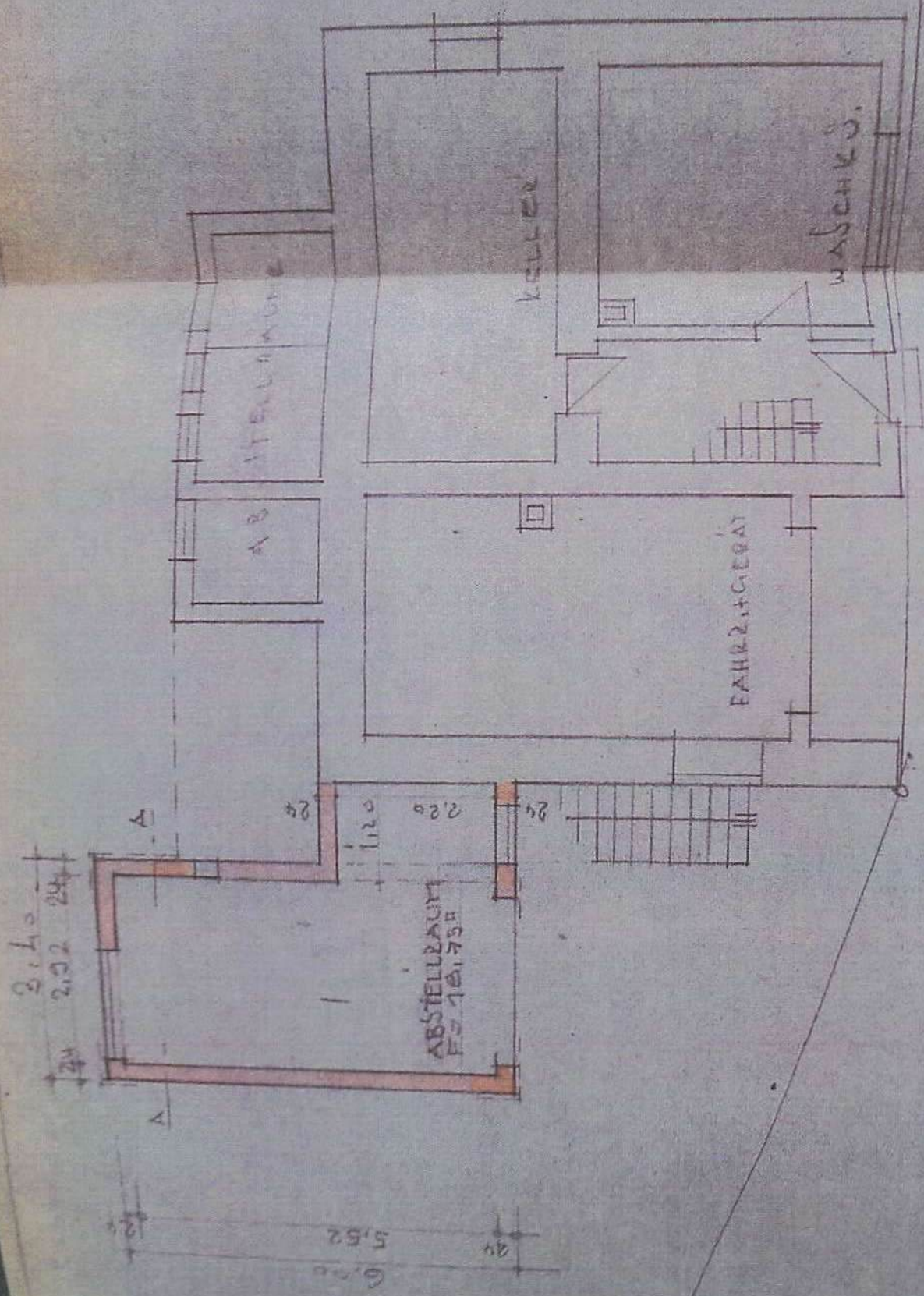
Wohn Z.

Schlafz.

Küche

Bad

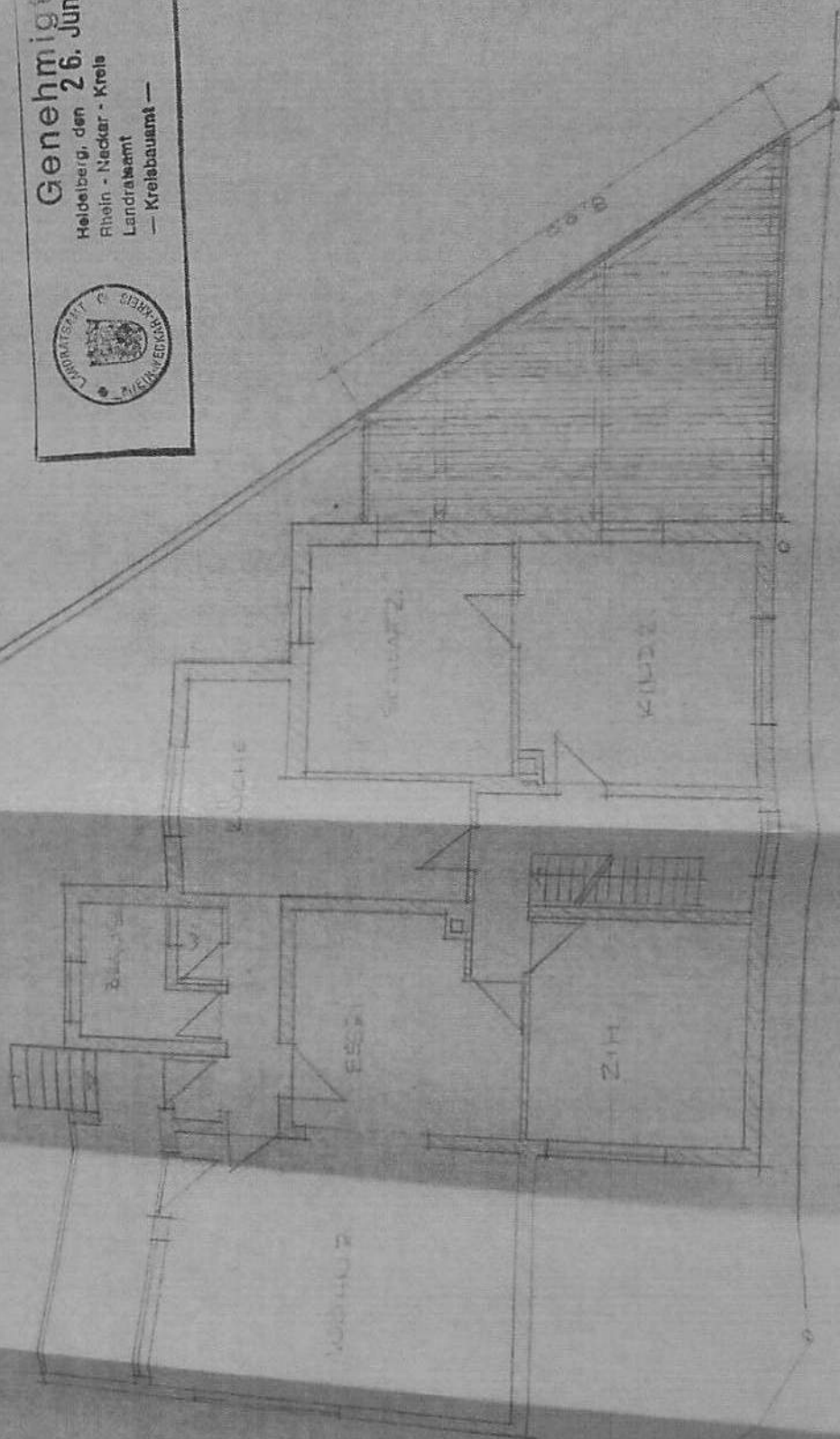
Erdgeschoss



UNTERRIESCHLOSS
1970

Genehmigt: 1981

Heidelberg, den 26. Juni 1981
Rhein - Neckar - Kreis
Landratsamt
— Kreisbauamt —



ERDGESCHOSS

Capitol 1981

BLENDHAUSEN
GÄSSEN
ZINGERSTRASSE

9.10

ÖLLAGER

HEIZRAUM

GARAGE

GARAGE

GEWÄSSER

WEGRAUM

POW

ABSTELLPLATZ

WEG

4.70

17.00

0.90

2.50

5.00

UNTERGESCHOSS

Bauvorhaben: Grundstückseinfriedigung längs des Grundstücks Lgb.Nr. 1101
mit überdachtem PKW-Abstellplatz

Bauherr:

Erläuterung der Baumaßnahme

Die Eheleute wollen längs des Grundstücks Lgb.Nr. 1101 ihr Grundstück einfriedigen.

Im vorderen Bereich ist ein PKW-Abstellplatz geplant, der überdacht werden soll. Es ist ein pergola-artiger Überbau vorgesehen. Die seitlichen ca 1,50m hohe Blenden sind in Holz vorgesehen, ebenso die Pforten und die obere Abschlußblende.

Im rückwärtigen Teil soll auf dem vorhandenen Betonsockel eine Blendmauer aus Kalksandstein oder Klinker errichtet werden. Als Dachdeckung für den PKW-Abstellplatz sollen lichtdurchlässige Wellplatten verwendet werden. Es wird bei der Zufahrt kein Tor angebracht.

Wir bitten um Genehmigung.

Spfenbach, den 12. 3. 1981

Die Bauherren:

Der Architekt:

Anlage zum Bauantrag

Bauort)	Verz. Nr.
Epfenbach	
Neu-, Um-, Erweiterungsbau eines Wohnhauses durch Anbau u. Aufstockung	
auf dem Grundstück	Waibstadter - Straße-Flst.-Nr. 1097

Baubeschreibung

Fragen	Antwort des Antragstellers bzw. Planverfassers	Bearbeitungsvermerke der Baurechtsbehörde
1. Welchem Zweck soll das Gebäude dienen?	Wohnen	
2. Bei Gewerbebetrieb: Betriebszweig (Besondere Anlage nach § 4 Abs. 2 BauVorlVO erforderlich)	-	
3. Umbauter Raum (DIN 277)	Ab 876.446 cbm Zu 1101.155	
4. Reine Baukosten ohne Kosten nach Ziffer 5 (DIN 276)	65 000.-- DM	
5. Kosten der Wasserversorgungs- und Abwasser-beseitigungsanlagen	vorhanden DM	
6. Beschaffenheit und Merkmale des Baugrundes	Lehmboden	
7. Fundamente (Gründungsart und Baustoff)	Streifenfund. Bn 150	
8. Außenwände (Baustoff) Untergeschoß Erdgeschoß Obergeschoß	berge. Stampfbeton Bn 250 taib. Hlz Pogeton	
9. Trennwände (Baustoff) Untergeschoß Erdgeschoß Obergeschoß Dachgeschoß	- Hlz Hlz	
10. Decken (Baustoff) über Untergeschoß über Erdgeschoß über Obergeschossen	Fertigteildecken " "	
11. Dach (Konstruktion und Baustoff)	Pfettendach / Holz	
12. Dachdeckung (Baustoff, Farbe)	Pfannenziegel / Ton ang.	
13. Treppen (Baustoff) Untergeschoß Erdgeschoß Obergeschosse	Stahlbetontr. (Außenr. vorh. "	
14. Spül- oder Trockenaborte Art der Entlüftung innenliegender Aborte	Spülaborte ☒ Trockenaborte ☐	
15. Besondere bauliche Einrichtungen (z. B. Aufzug oder dergleichen)	-	
16. Baustoff und Farbe der Außenflächen des Gebäudes	Münchner Rauhputz/hell	
17. Art der Einfriedigung	vorh.	

Baubeschreibung für Feuerungsanlagen und Heizöllagerbehälter

Fragen	Antwort des Antragstellers bzw. Planverfassers	Bearbeitungsvermerke der Baurechtsbehörde
18. Art der Raumheizung	Einzelheizung ☐ Sammelheizung ☒ Fernheizung ☐	
19. Brennstoffe	fest ☐ flüssig ☒ gasförmig ☐ elektr. Beheizung ☐	
20. Sammelheizung	bestehend ☒ Umbau ☐ Neueinrichtung ☐ Niederdruckdampf ☐ Hochdruckdampf ☐ Warmluft ☐ Warmwasser ☒ Heißwasser ☐ c) Art der Feuerstätte Heizkessel ☐ Luft-erhitzer ☐ Heiztherme ☐ d) Anzahl e) Nennheizleistung der einzelnen Feuerstätte (kcal/h) f) Abmessungen der einzelnen Heizkessel in cm Länge Breite Höhe g) höchstzulässige Vorlauftemperatur d. Kessel	
21. Schornsteine	vorhanden a) Querschnitte / cm i. L. / cm i. L. Wangendicke cm Baustoffe cm b) Bedachung des Gebäudes an den Schornsteinmündungen (Ziff. 12)	Zinkblechverwahrung
22. Heizöl	a) Wie erfolgt die Lagerung? oberirdisch ☒ unterirdisch ☐ b) Art der Behälter Anzahl (Stück) Fassungsvermögen je Behälter (Liter) c) Schutzmaßnahmen ölundurchlässige Wanne ☒ doppelwandige Behälter ☐ automatische Leckanzeige ☐ sonstige ☐ d) Heizölsorte (EL = Extraleicht, L = Leicht, M = Mittel, S = Schwer) EL ☐ L ☒ M ☐ S ☐	Batterietanks 2 x 1600 + 2 x 2000 Lt.

23. Erläuterungen

siehe Erläuterungsbericht :

Kopfenbach

den 28.8.1977

Der Planverfasser

Der Bauherr

Bauvorhaben: Wohnhausenerweiterung durch Anbau und Aufstockung auf der Garten-
seite
Bauherren:

Berichtsungsbericht

Die Eheleute [redacted] wollen das Wohnhaus Weibstadter Str. 4 in Effenbach erweitern. Der vorhandene Garagenanbau erhält überdachten Vorplatz. Von hier ist der Zugang zum Heizenraum vorgesehen. Dahinter liegt der Schlageraum mit 2 x 1500 und 2 x 3000 lt fassenden Batterietanks. Neben dem Schlager wird der Abstellraum etwas erweitert.

Im Erdgeschoß wird über der Garage die seitherige Terrasse überbaut und ein neues Wohnzimmer geschaffen. Eine Treppe führt zum Garten. Daneben wird ein Brauseraum angebaut.

Im Obergeschoß wird ebenfalls ein Wohnzimmer angebaut mit verglaster Loggia. Daneben liegen die Küche und das Bad mit WC.

Das alte Wohnhaus wird zur Straße hin nicht verändert. Der Anbau über der seitlichen Garage wird 2-geschossig aufgestockt. Beim vorhandenen rückwärtigen Anbau Anbau auf der Südwestseite wird das Dach geändert und kommt mit unter das Satteldach des neuen Anbaues.

Effenbach, den 28.8.1977

Die Bauherren: [redacted]

Der Architekt: [redacted]

Bauvorhaben: Anbau eines Abstellraumes und Erweiterung der Terrasse.

Bauherr:

E r l ä u t e r u n g s b e r i c h t

Die Eheleute wollen neben dem Treppenaufgang zur Terrasse einen Abstellraum erstellen. Bei der Wohnhauserweiterung im Jahre 1965 - 66 wurde an der Südseite des Wohnhauses bereits eine Terrasse errichtet. Der Abstellraum erhält eine Flachdachausbildung und wird darüber als Terrasse genutzt. Das bereits vorhandene Gelände wird entsprechend ergänzt.

Die Fundamente und der Sockel werden in Stampfbeton, das aufgehende Mauerwerk in Hbl 25 und die Decke als Fertigteildecke mit Überbeton (Sperrbeton) hergestellt.

Wir bitten um Genehmigung des Bauvorhabens.

Unbauter Raum:

$$\begin{aligned} 3,40 \times 6,00 &= 20,40 \text{ qm} + \\ 0,96 \times 2,68 &= 2,57 \text{ "} \end{aligned}$$

$$\underline{22,97 \text{ qm} \times 2,50 = 57,625 \text{ cbm}}$$

Nutzfläche:

Abstellraum	$2,92 \times 5,52 + 1,20 \times 2,20$	$= 18,75 \text{ qm}$
Terrasse	$3,20 \times 6,10$	$= 19,95 \text{ "}$
		$\underline{38,70 \text{ qm}}$

Epfenbach, den 20. Februar 1971

Der Bauherr:

Der Architekt:

Anlage zum Bauantrag

(Vnr. und Zuname)

(Bauort)

Verz. Nr.

Neu- Um- Erweiterungs-Bau eine
auf dem Grundstück

Anbau eines

Abstellraums

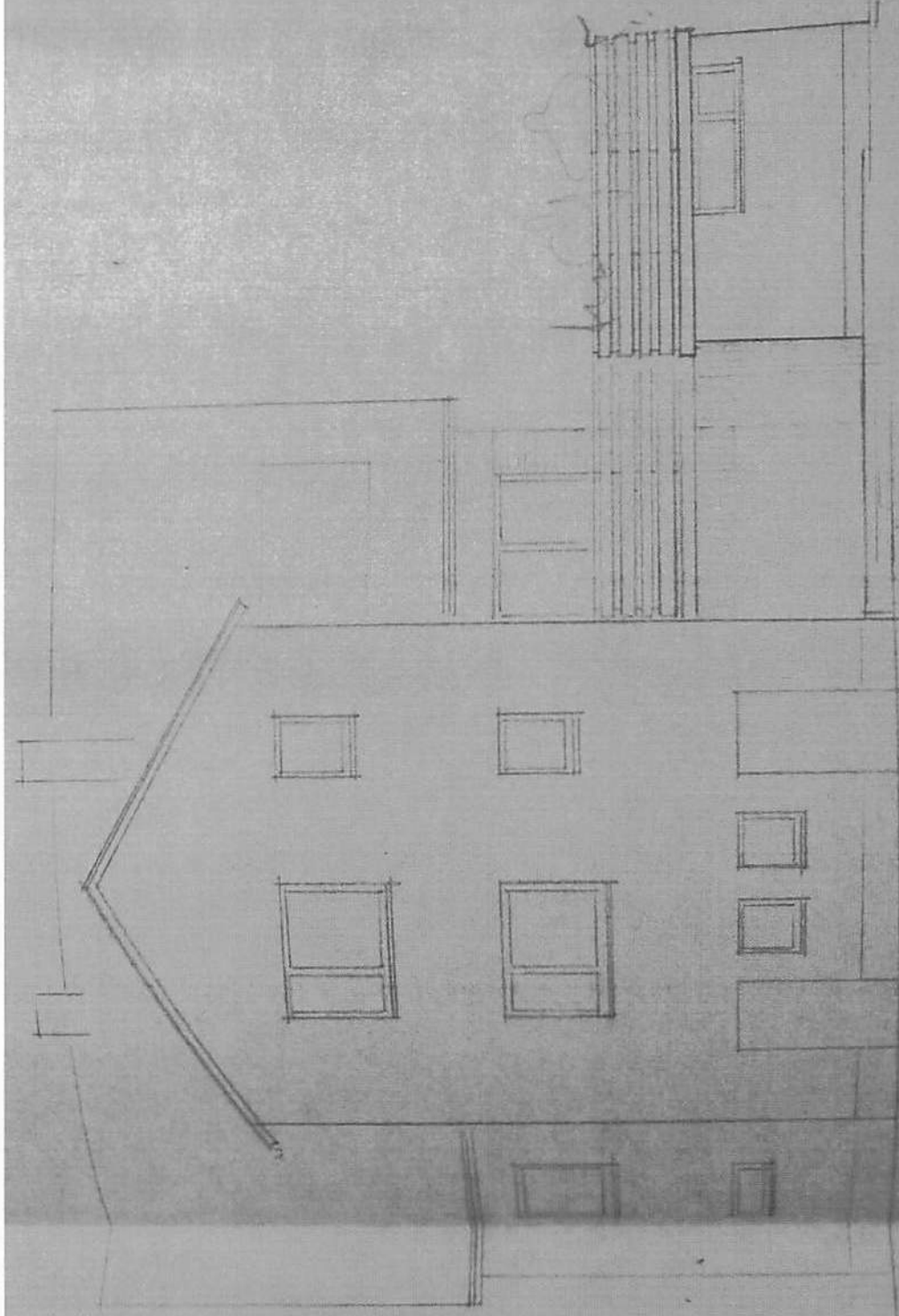
und Erweiterung der Terrasse

Straße-Flst.-Nr.

997

Baubeschreibung

Fragen	Antwort des Antragstellers bzw. Planverfassers	Bearbeitungsvermerke der Baurechtsbehörde
1. Welchem Zweck soll das Gebäude dienen?	ABSTELLRAUM	
2. Bei Gewerbebetrieb: Betriebszweig (Besondere Anlage nach § 4 Abs. 2 BauVorlVO erforderlich)	-	
3. Umbauter Raum (DIN 277)	57,625 cbm	
4. Reine Baukosten ohne Kosten nach Ziffer 5 (DIN 276)	5.000,-- DM	
5. Kosten der Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen	- DM	
6. Beschaffenheit und Merkmale des Baugrundes	fester Lehm	
7. Fundamente (Gründungsart und Baustoff)	Streifenfund.B120	
8. Außenwände (Baustoff) Untergeschoß Erdgeschoß Obergeschoß	Sockel: Stampfbeton B160 Hbl 25	
9. Trennwände (Baustoff) Untergeschoß Erdgeschoß Obergeschoß Dachgeschoß		
10. Decken (Baustoff) über Untergeschoß über Erdgeschoß über Obergeschossen	Stahlbetondecke und Plattenbelag	
11. Dach (Konstruktion und Baustoff)	-	
12. Dachdeckung (Baustoff, Farbe)	-	
13. Treppen (Baustoff) Untergeschoß Erdgeschoß Obergeschosse	-	
14. Spül- oder Trockenaborte Art der Entlüftung innenliegender Aborte	Spülaborte ☐ Trockenaborte ☐	
15. Besondere bauliche Einrichtungen (z. B. Aufzug oder dergleichen)		



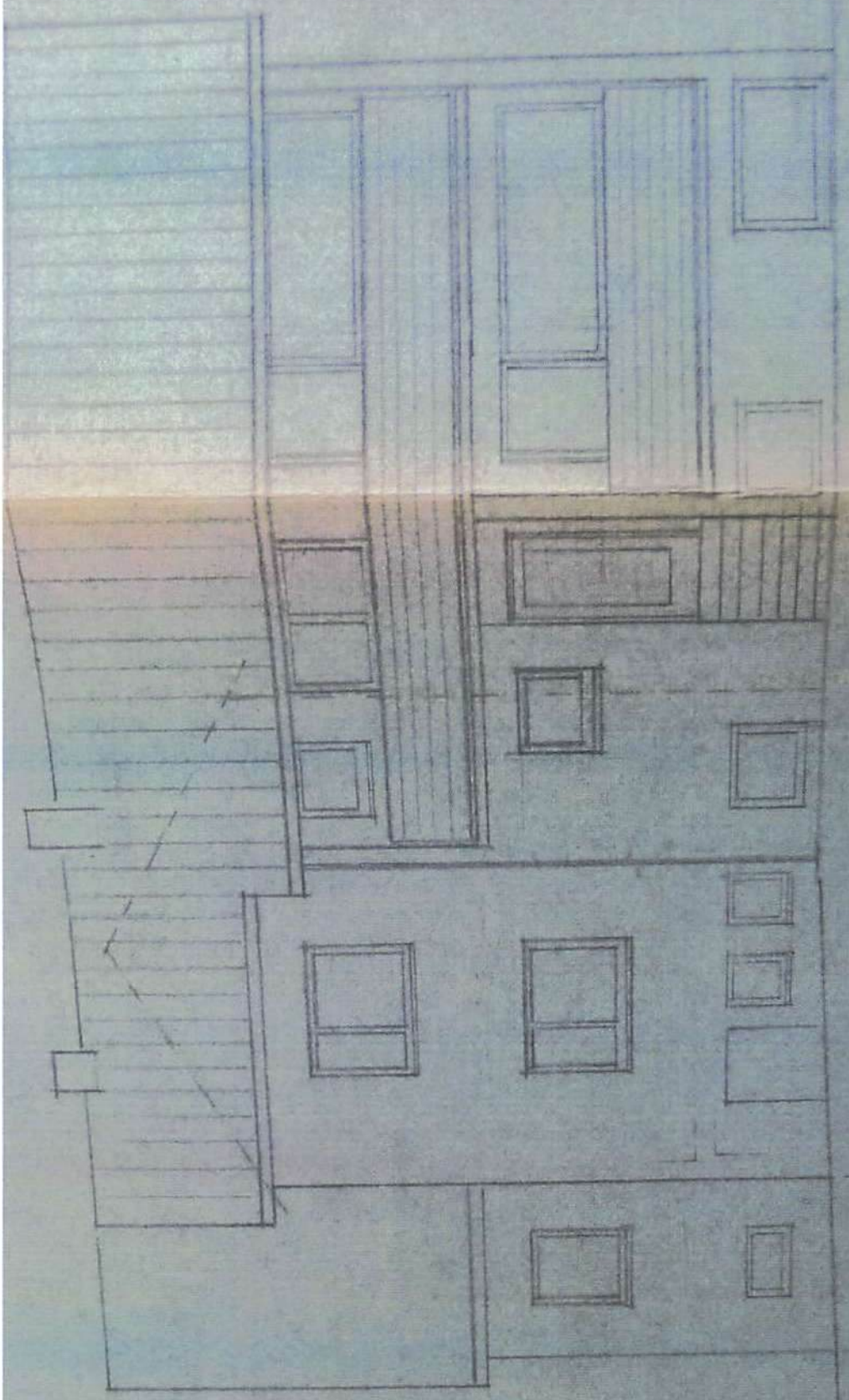
200 SÜDWESTEN

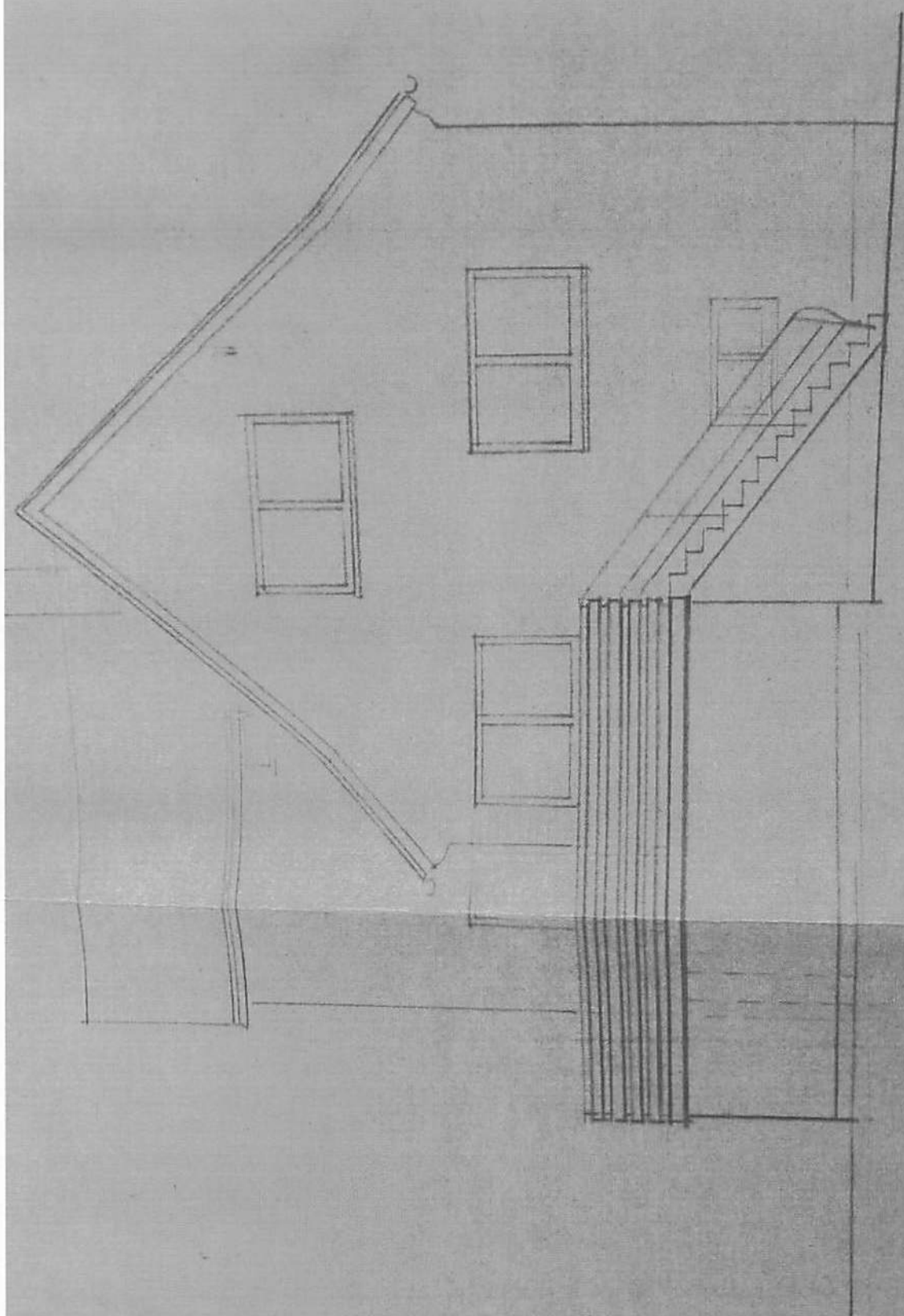
5
1
+
S
C
O
C
X

I

F
U
R
C
N
T
H

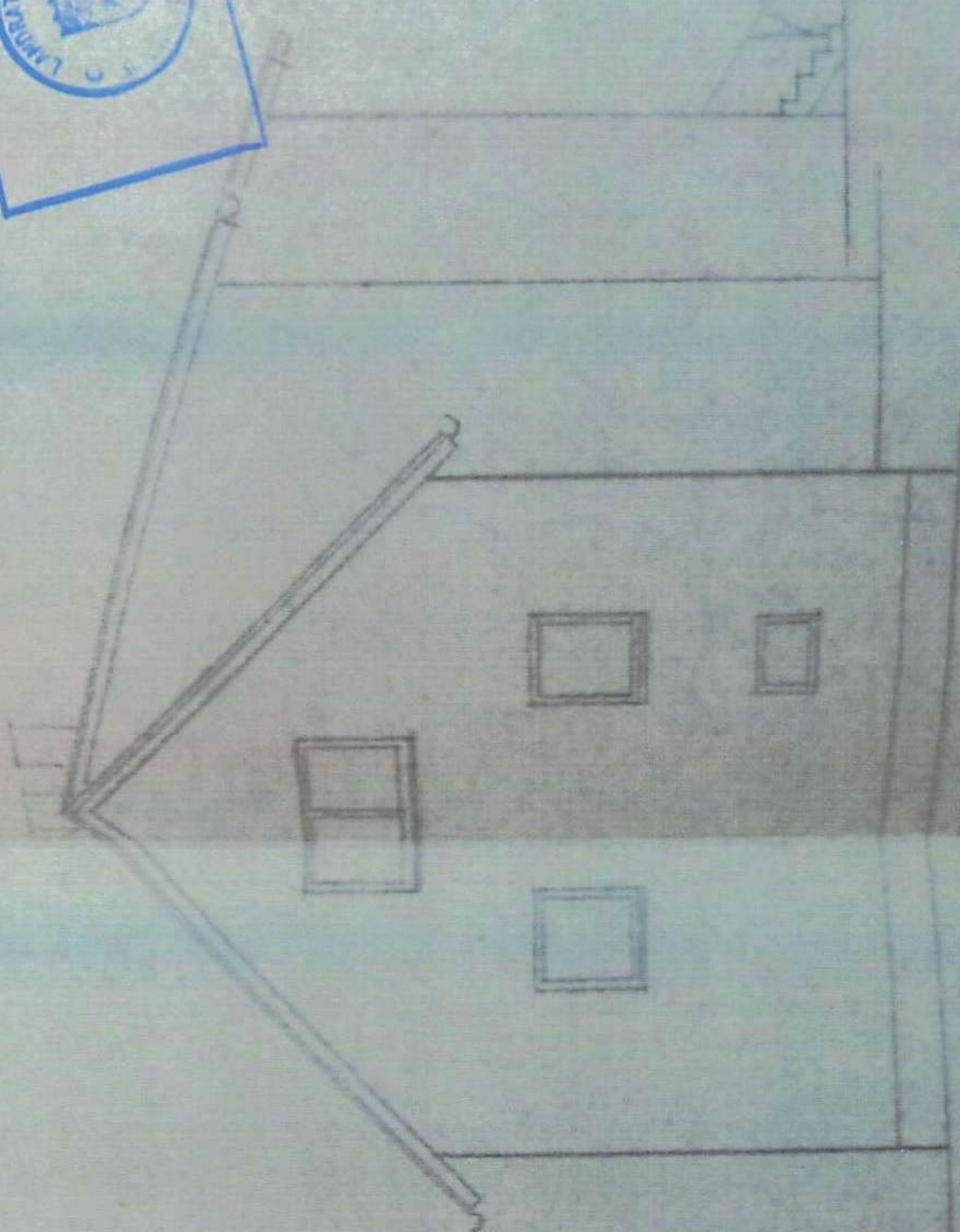
C
M
S
A
C
S
C
S





2nd Floor

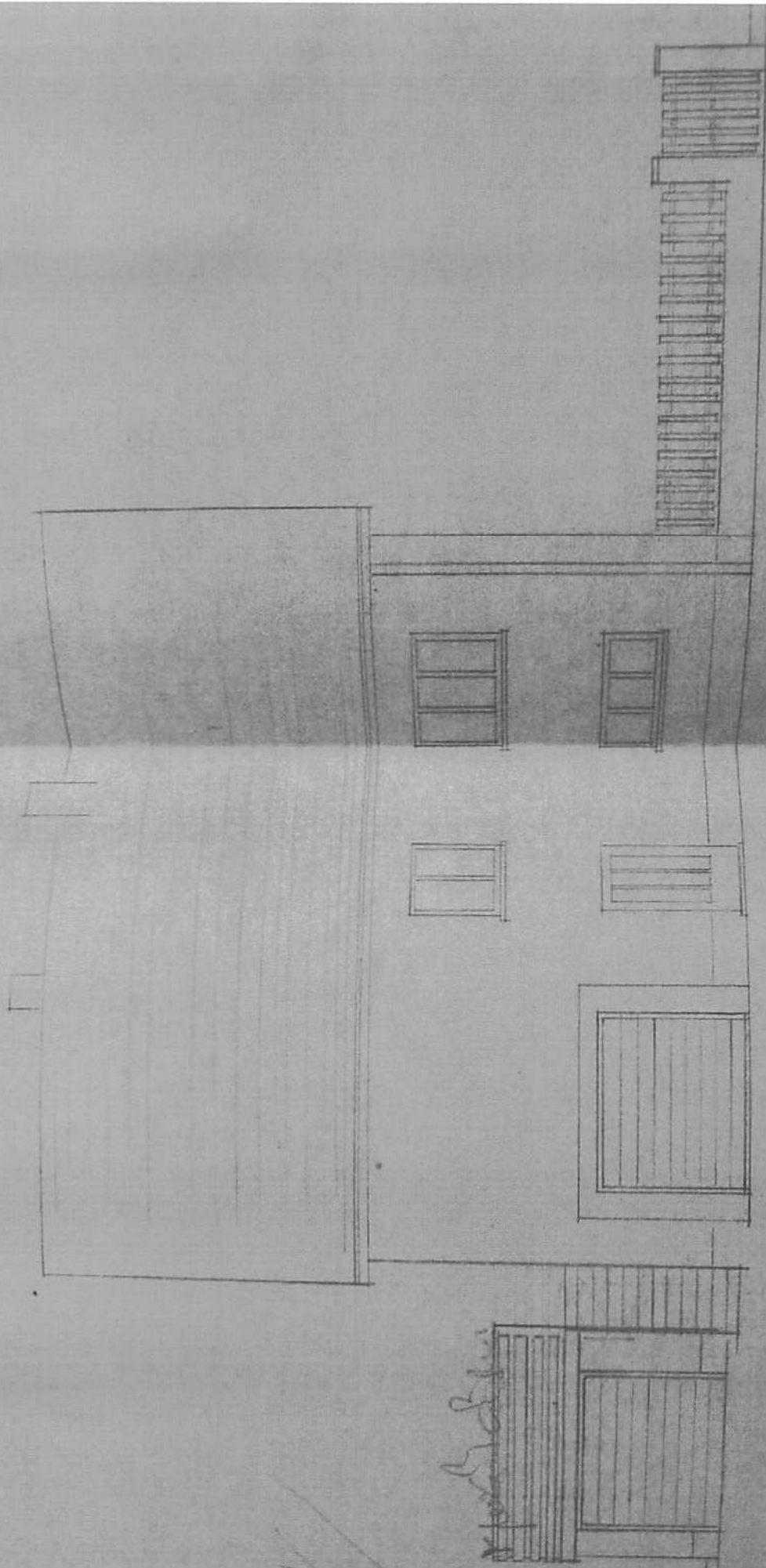
Hildesheim, den
 19. 11. 1907
 Kreisbauamt
 — Kreisbauamt —



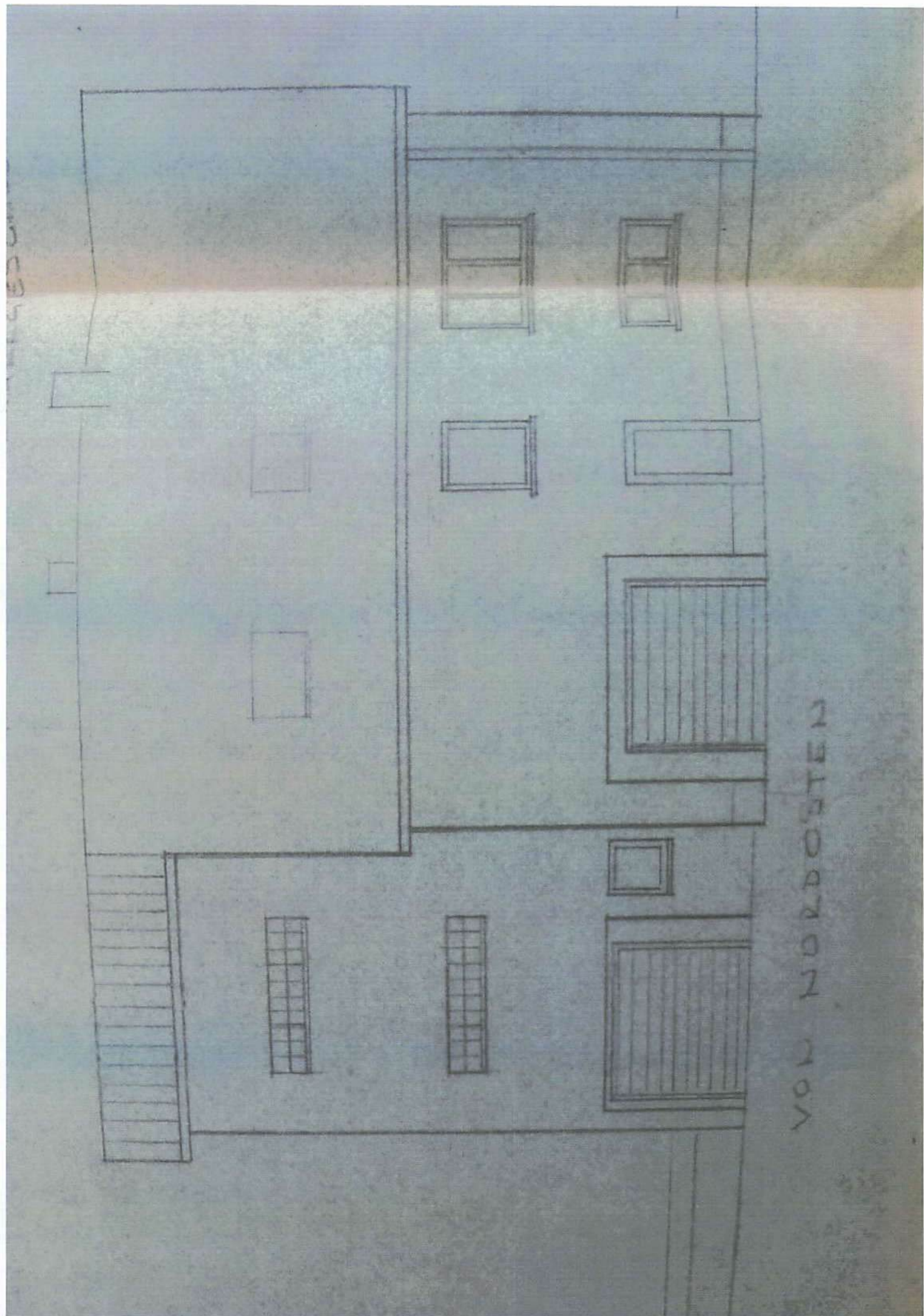
1007
 1007

1007
 1007

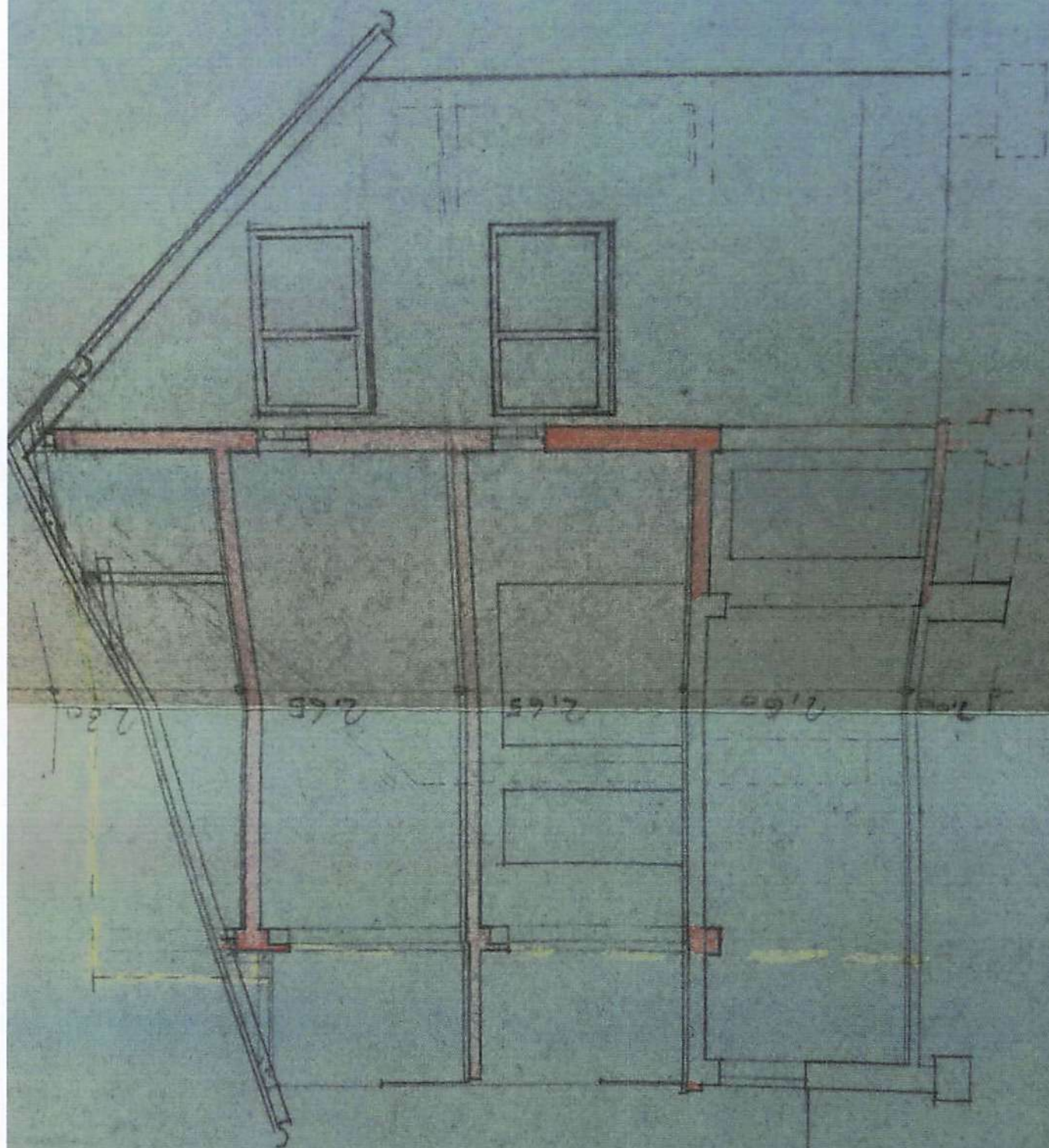
UNTERGESCHOSS



VON VORDOSTEN



2nd Floor
207



Schnitt

Rhein-Neckar-Kreis
 Gemeinde: **Epfenbach**
 Gemarkung: **Epfenbach**
 (Ortsteil)

Unbeglaubigter Auszug
 aus dem Liegenschaftskataster
 Flurstück Nr. **1097**



Festsetzungen des Bebauungsplans:

1		2
3		4
5		6
7		8
9		10

1. Art d. baul. Nutzung
2. Zahl d. Vollgeschosse
3. Grundflächenzahl GRZ
4. Geschossflächenzahl GFZ
5. Baumassenzahl BMZ
6. Bauweise offen o
- " geschlossen g
7. Satteldach SD
- Flachdach FD
- Walmdach WD
8. Dachneigung
9. Anzahl d. zulässigen Wohneinheiten WE

Maßstab 1: 500

Unbeglaubigter Auszug aus dem
 Liegenschaftskataster
 gefertigt am **24. Aug. 1977**
 Staatl. Vermessungsamt Heidelberg
 Außenstelle Sinsheim

EPFENBACH IM MÄRZ 1981

Ortsplan Epfenbach
aus Geoportal-Baden-Württemberg
Grundstück markiert

