

1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekte	<p>Grundstück Flst. 3876, bebaut mit unterschiedlich genutzten Gebäuden.</p> <p>Auf dem bewertungsgegenständlichen Flurstück Nr. 3876 befinden sich diverse Gebäude unterschiedlicher Entstehungszeit mit unterschiedlichen Nutzungen.</p> <p>Die jeweiligen Gebäude bzw. Bereiche werden im Gutachten bezeichnet wie folgt (s. a. Darstellung im Lageplan, Anlagenteil am Ende des Gutachtens):</p> <p>A: Kopfbau ehem. Werkstatt; EG, nicht unterkellert B: Lagerhalle; EG, nicht unterkellert C: Wohnhaus; UG, EG, DG D: Freifläche; umzäunter Grundstücksbereich SW</p> <p>Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Industriegebiet Ried.</p>
Objektanschrift	Kirchenweinbergstraße 123, 127 71672 Marbach am Neckar
Grundbuch	<p>Amtsgericht: Heilbronn Gemeinde: Marbach am Neckar Grundbuch von: Marbach Nr.: 4518 BV: lfd. Nr. 1 Flurstück Nr.: 3876, Kirchenweinbergstraße 123, 127 Gebäude- und Freifläche zu 3.088 m²</p>
Baujahre	<p>Zu den im Laufe der Jahre entstandenen Gebäuden und sich teils veränderten Gebäudenutzung sind der gemeindlichen Baubehörde folgende Baugesuche nebst Datierung bekannt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1952 Erstellung eines Einfamilienhauses (Gebäude C) - 1956 Erw. Werkstatt (Gebäude B), das Urspr.-Bj Werkst. (Gebäude A) ist nicht bekannt - 1959 Erweiterung Shedhalle (Gebäude B) - 1962 Ausbau des Wohnhaus-Dachgeschosses (Gebäude C) - 1968 Heizraum-Einbau in bestehendes Betriebsgebäude (Gebäude B) - 1972 Wohnhaus-Umbau (Gebäude C) - 1972 Raum-Anbau zur Lagerung von Ölfässern (Gebäude B) - 1982 Einbringen eines Öltanks (Erdtank) - 1982 Einbringen eines weiteren Öltanks (Erdtank, 16.000 L) - 1985 Anbau und Umnutzung Werkstatt (Gebäude B) - 1990 Anbau Wintergarten (Gebäude C) - 2006 Nutzungsänd. Unterkunft f. Saisonarbeiter u. Lagerfläche (Gebäude B)

Nutzung	Teils Wohn- teils Gewerbenutzung zum Bewertungsstichtag. Dem Sachverständigen wurden im Zeitraum der Bewertung drei Wohnraum-Mietverträge und ein Gewerbe-Mietvertrag vorgelegt.			
	<u>Gebäude A) Kopfbau ehem. Werkstatt</u>			
	EG: Eine (Wohn-) Einheit (im Gutachten mit Nr. 1 bezeichnet)			
	• Mietvertrag vom 26.01.2022			
	EG: Teilflächen der Gewerbeeinheit (im Gutachten mit Nr. 2a bezeichnet)			
	• Mietvertrag vom 03.04.2020			
	<u>Gebäude B) Lagerhalle</u>			
	EG: Teilflächen der Gewerbeeinheit (im Gutachten mit Nr. 2b bezeichnet)			
	• Mietvertrag vom 03.04.2020			
	<u>Gebäude C) Wohnhaus</u>			
	EG: Eine Wohneinheit (im Gutachten mit Nr. 3 bezeichnet)			
	• Mietvertrag vom 30.07.2022			
	DG: Eine Wohneinheit (im Gutachten mit Nr. 4 bezeichnet)			
	• Mietvertrag vom 05.08.2023			
	<u>Grundstücksfläche D)</u>			
	Teilfläche Grundstücksbereich SW: Zu Gewerbebezwecken genutzt (im Gutachten mit Nr. 5 bezeichnet).			
	• Ein Mietvertrag lag dem Sachverständigen nicht vor.			
Bruttogrundfläche	Gebäude A)	<i>Bruttogrundfläche</i>	<i>Wohnfläche</i>	<i>Nutzfläche</i>
Nutzfläche	Kopfbau ehem. Werkstatt	<i>(BGF)</i>	<i>(Wfl.)</i>	<i>(Nfl.)</i>
Wohnfläche	Kellergeschoss	-	-	-
(Flächen anhand der vorl. Baugenehmigung ermittelt)	Erdgeschoss	ca. 174 m²	ca. 55 m²	ca. 86 m²
	Dachgeschoss	ca. 174 m²	-	(ca. 128 m²) *
	Gesamt:	ca. 348 m²	ca. 55 m²	ca. 86 m²
	Gebäude B)	<i>Bruttogrundfläche</i>	<i>Wohnfläche</i>	<i>Nutzfläche</i>
	Lagerhalle	<i>(BGF)</i>	<i>(Wfl.)</i>	<i>(Nfl.)</i>
	Kellergeschoss	-	-	-
	Erdgeschoss	ca. 409 m²	-	ca. 373 m²
	Dachgeschoss	-	-	-
	Gesamt:	ca. 409 m²	ca. 00 m²	ca. 373 m²

	<table><tr><th>Gebäude C) Wohnhaus</th><th>Bruttogrundfläche (BGF)</th><th>Wohnfläche (Wfl.)</th><th>Nutzfläche (Nfl.)</th></tr><tr><td>Unter- / Kellergeschoss</td><td>ca. 116 m²</td><td>-</td><td>ca. 93 m²</td></tr><tr><td>Erdgeschoss</td><td>ca. 202 m²</td><td>ca. 148 m²</td><td>-</td></tr><tr><td>Dachgeschoss</td><td>ca. 116 m²</td><td>ca. 65 m²</td><td>-</td></tr><tr><td>Gesamt:</td><td>ca. 434 m²</td><td>ca. 213 m²</td><td>ca. 93 m²</td></tr></table> <p>Im Rahmen der gewerblichen Grundstücksnutzung kann als weitere Nutzfläche die mit Bauzäunen abgegrenzte, nicht befestigte Außenbereichsfläche (Grundstücksfläche D) im straßenseitigen südwestlichen Grundstücksbereich mit etwa rund 115 m² (Fläche gemessen aus veröffentlichten Geobasisdaten (Hybridluftbild) des Veröffentlichungsportals Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg) angenommen werden. Lt. Auskunft des Antragsgegners zu 1) im Ortstermin, ist dieser Flächenbereich vermietet.</p>	Gebäude C) Wohnhaus	Bruttogrundfläche (BGF)	Wohnfläche (Wfl.)	Nutzfläche (Nfl.)	Unter- / Kellergeschoss	ca. 116 m²	-	ca. 93 m²	Erdgeschoss	ca. 202 m²	ca. 148 m²	-	Dachgeschoss	ca. 116 m²	ca. 65 m²	-	Gesamt:	ca. 434 m²	ca. 213 m²	ca. 93 m²
Gebäude C) Wohnhaus	Bruttogrundfläche (BGF)	Wohnfläche (Wfl.)	Nutzfläche (Nfl.)																		
Unter- / Kellergeschoss	ca. 116 m²	-	ca. 93 m²																		
Erdgeschoss	ca. 202 m²	ca. 148 m²	-																		
Dachgeschoss	ca. 116 m²	ca. 65 m²	-																		
Gesamt:	ca. 434 m²	ca. 213 m²	ca. 93 m²																		
Grundstücksgröße	3.088 m² (lt. Grundbuch siehe oben)																				
Vorhandenes Zubehör gemäß § 97 BGB	<p>Vorbemerkung: Ob eine Zubehör- oder Bestandteileigenschaft im rechtlichen Sinn vorliegt, kann durch den Sachverständigen aus tatsächlichen und rechtlichen Gründen nicht beurteilt werden. Gemäß Auftrag werden derartige Sachen nach sachverständigem Ermessen frei bewertet. Ggf. geschätztes Zubehör ist im Verkehrswert <u>nicht</u> berücksichtigt und hier ggf. gesondert ausgewiesen.</p> <p>Die Liegenschaft war zum Zeitpunkt der Bewertung neben wohnwirtschaftlicher Nutzung, gewerblich zu Lagerzwecken genutzt. Soweit ersichtlich, war im südwestlichen, straßenseitigen Grundstücksbereich eine Teilfläche des Grundstücks mit Bauzäunen abgegrenzt und - lt. Auskunft des Antragsgegners zu 1) - vermietet. Auf diesem Bereich war ein Bagger abgestellt, die Bodenfläche war überwiegend mit Schüttgut (Schotter, Sand), teils flachgefahren, teils in Form von kleinen Anhäufungen bedeckt.</p> <p>Nahe der westlichen und nördlichen Grundstücksgrenze - ferner auch in direkter Nähe zum Wohngebäude - machten die Freiflächen zum Bewertungsstichtag bereichsweise einen unübersichtlichen, ungeordneten und ungepflegten Eindruck. Eine Vielzahl von Gegenständen und Unrat / Müll / Schrott waren an verschiedenen Stellen aufgehäuft und gelagert oder auch an und um die Wohngebäudewand gestellt.</p> <p>In den zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden (C, Wohnhaus) bzw. Gebäudebereichen (A, Kopfbau ehemalige Werkstatt) befanden sich Kücheneinrichtungen wie folgt:</p> <p><u>Gebäude A) Kopfbau ehem. Werkstatt</u></p> <p>(Wohn-) Einheit Nr. 1, EG: Ältere zweizeilige Einbauküche mit handelsüblicher Ausstattung, z. B. E-Herd, Ceranfeld, Dunstabzug, Kühlschrank vorhanden. Der Rest- bzw. Zeitwert dieser Kücheneinrichtung wird überschlägig auf etwa 700 € geschätzt.</p>																				

	<p>Gewerbereinheit Nr. 2a, EG: Ältere Einbauküche mit handelsüblicher Ausstattung, z. B. E-Herd, Ceranfeld, Dunstabzug, Kühlschrank vorhanden. Der Rest- bzw. Zeitwert dieser Kucheneinrichtung wird überschlägig auf etwa 700 € geschätzt.</p> <p><u>Gebäude C) Wohnhaus</u></p> <p>Wohneinheit Nr. 3, EG: Ältere zweizeilige Einbauküche mit handelsüblicher Ausstattung, z. B. E-Herd, Ceranfeld, Dunstabzug, Kühlschrank vorhanden. Der Rest- bzw. Zeitwert dieser Kucheneinrichtung wird überschlägig auf etwa 700 € geschätzt.</p> <p>Wohneinheit Nr. 4, DG: Ältere L-förmige Einbauküche mit handelsüblicher Ausstattung, z. B. E-Herd, Ceranfeld, Dunstabzug, Kühlschrank vorhanden. Der Rest- bzw. Zeitwert dieser Kucheneinrichtung wird überschlägig auf etwa 500 € geschätzt.</p> <p>Zum Zeitpunkt der Bewertung waren in den jeweiligen Gebäuden und Räumlichkeiten mit unterschiedlichen Nutzungsformen, neben verschiedenen nutzungsspezifischen Einbauten, Einrichtungsgegenständen und Sachen auch stellenweise diverse kaputte Gegenstände und teils Unrat auf den Bodenflächen der Innenräume sowie auf den Freiflächen der Außenanlagen sowie zu Haufen gestapelte bzw. geworfene ausgediente Dinge.</p> <p>Sämtliches ggf. vorhandenes Zubehör, Inventar, Betriebseinrichtungen oder Betriebsmaterial etc. sowie die Anhäufung an diversen gestapelten und herumliegenden Sachen konnte seitens des Sachverständigen nicht bewertet werden. Die Höhe eines möglichen Zeit- oder Restwerts an diesen Sachen kann durch den Sachverständigen nicht festgestellt werden.</p>
Besonderheiten	<p>Gemischt genutztes Grundstück</p> <p>Zum Bewertungsstichtag war das Grundstück, laut den Auskünften und Informationen seitens des Antragsgegners zu 1), mit der vorhandenen Bebauung (Gebäude A) bis C)) zu Wohn- und Gewerbebezwecken genutzt. Im Rahmen dieser Bewertung wird eine Fortführung der angetroffenen Nutzung unterstellt.</p> <p>Sanierungsbedürftiger Gebäudezustand und Kontaminationsgrad</p> <p>Das Anwesen wird teilweise nicht (mehr) seinen zuletzt baurechtlich genehmigten Zwecken entsprechend genutzt (z. B. Nutzungsänderung – Unterkünfte für Saisonarbeiter in Gebäude A)).</p> <p>Die auf dem Grundstück aufstehende Bebauung zeigte insgesamt einen erheblich sanierungsbedürftigen baulichen Zustand.</p> <p>Von der zuständigen Behörde wurde mitgeteilt, dass sich das Bewertungsgrundstück in einem altlastenverdächtigen Gebiet befindet.</p> <p>Solarmodule an vertikalen Außenfassadenflächen</p> <p>Auf dem Grundstück befanden sich zum Zeitpunkt des Ortstermins - neben geneigt installierten Freiflächen-Modulen auf einer Naturstein-Gartenmauer nahe</p>

des Wohngebäudes C) – auch eine Vielzahl von senkrecht installierten Photovoltaik-Modulen an diversen Gebäudefassaden sowie an aufgestellten Sichtschutzelementen. Die Inbetriebnahme der Photovoltaik-Anlage auf dem Bewertungsgrundstück erfolgte lt. mündlicher Auskunft des Antragsgegners zu 1) im März des Jahres 2025. Die Investition erfolgte durch den Mieter der Wohnung im Erdgeschoss (Wohnhaus, Geb. C) und betrug lt. Auskunft etwa 10.000 €; eine Rechnung sowie ein Strom-Einspeisevergütungsvertrag wurde dem Sachverständigen nicht vorgelegt.

Der Verkehrswert der PV-Anlage ist in dem hier ausgewiesenen Verkehrswert des Grundstücks nicht enthalten. Der Wertanteil für die auf dem Bewertungsgrundstück befindliche Photovoltaikanlage ist gesondert zu berücksichtigen und wird nachfolgend separat ausgewiesen.

Es wird von einer üblichen Vertrags-Laufzeit von 20 Jahren ausgegangen (vertragliche Restlaufzeit zum Bewertungsstichtag somit vermutlich rund 19 Jahre). Bei einem Alter der Anlage von einem Jahr und einer üblichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von ca. 20 Jahren ergibt sich bei einer zeitanteiligen linearen Abschreibung ein Restwert von insgesamt ca. 9.500 €.

Geschätzter Zeit-/Restwert ca. 9.500 €.

Vorhandene Garagen als wesentlicher Bestandteil des Grundstücks

Nahe der nördlichen Grundstücksgrenze befanden sich zum Bewertungsstichtag drei aneinander gereihte Fertiggaragen. Die unmittelbare Zufahrt zu den Garagen zeigte sich, soweit aufgrund der teilweise zugestellten Bereiche eingeschränkt ersichtlich, als befestigte und leicht geneigte Oberfläche. Die drei Garagen befinden sich lt. Auskunft des Antragstellers zu 1) im Ortstermin in dessen alleinigen Eigentum. Baubehördliche Genehmigungsunterlagen wurden dem Sachverständigen von der zuständigen Baubehörde nicht vorgelegt.

Anmerkung: Auch eine Fertiggarage aus Beton, die ohne Fundament oder sonstige sog. Verankerung auf dem Grund und Boden aufgestellt ist, gehört zu den wesentlichen Bestandteilen des Grundstücks. § 94 Abs. 1 BGB setzt eine Verankerung - beispielsweise in Form eines Fundaments - nicht voraus. Eine "feste Verbindung" liegt auch dann vor, wenn das Bauwerk lediglich durch sein Eigengewicht auf dem Grundstück festgehalten wird, sofern nur dieses Eigengewicht einer Verankerung gleichwertig ist. Das Gesetz sagt nicht ausdrücklich, wie stark die Verankerung eines Bauwerks im Boden sein muss, um zu einer "festen" Verbindung im Sinne des § 94 Abs. 1 BGB zu werden. Entsprechend dem Sinn und Zweck dieser Vorschrift muss jedoch jede Verbindung genügen, welche dem Bauwerk die für seinen Verwendungszweck ausreichende Standfestigkeit gewährleistet.