

GUTACHTEN

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

1. Flurstück Nr. **8457**, Gemarkung St. Leon, 289 m² Gebäude- und Freifläche, Jagstweg 1
2. Flurstück Nr. **8457/1**, Gemarkung St. Leon, 290 m² Gebäude- und Freifläche, Jagstweg 1a

Jagstweg 1 + 1a in 68789 St. Leon-Rot



Auftraggeber:

Amtsgericht Heidelberg - Abteilung 50 -
Kurfürsten-Anlage 15, 69115 Heidelberg
AZ: 2 K 77/24

Zweck der Wertermittlung:

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

Ortsbesichtigung:

1. April 2025

Wertermittlungsstichtag:

1. April 2025

Qualitätsstichtag:

1. April 2025

1. Verkehrswert Flurstück Nr. **8457**, Gemarkung St. Leon, 289 m² Gebäude- und Freifläche, Jagstweg 1

173.000,00 EUR

(i. W.: Einhundertdreißigtausend Euro)

2. Verkehrswert Flurstück Nr. **8457/1**, Gemarkung St. Leon, 290 m² Gebäude- und Freifläche, Jagstweg 1a

174.000,00 EUR

(i. W.: Einhundertvierzigtausend Euro)

Ausfertigung Nr.

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

INHALTSVERZEICHNIS

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

Anlagen

Anlage 1	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	12
Anlage 2	Objektfotos vom 01.04.2025 (6 Aufnahmen)	13
Anlage 3	Auszug aus Bebauungsplan „Reilingerstraße 1. Änderung“	14
Anlage 4	Bodenrichtwertkarte	15

1. Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Heidelberg , Abt. 50, Kurfürsten-Anlage 15, 69115 Heidelberg
AZ Auftraggeber:	2 K 77/24
Antragstellerin:	siehe gesonderte Anlage
Antragsgegner:	siehe gesonderte Anlage
Bewertungsgegenstand:	1. BV 2, Flurstück Nr. 8457 , Gemarkung St. Leon, 289 m ² Gebäude- und Freifläche, Jagstweg 1, unbebautes Grundstück 2. BV 3 Flurstück Nr. 8457/1 , Gemarkung St. Leon, 290 m ² Gebäude- und Freifläche, Jagstweg 1a, unbebautes Grundstück
Grundbuch:	Grundbuch von St. Leon Nr. 2812
Ortsbesichtigung:	1. April 2025
Wertermittlungsstichtag:	1. April 2025
Qualitätsstichtag:	1. April 2025
Mieter/Nutzer:	ungenutzt
Zubehör gem. §§ 97 + 98 BGB:	nicht vorhanden

Mit Schreiben vom 10.03.2025 wurden alle Verfahrensbeteiligten durch die Unterzeichnerin zum Ortstermin am 01.04.2025 geladen.

Die Grundstücke Flst. Nr. 8457 + 8457/1, Jagstweg 1 + 1a in 68789 St. Leon-Rot wurden am **01.04.2025** einer Besichtigung unterzogen. Die Grundstücke waren zugänglich.

Am Ortstermin nahm außer der Sachverständigen niemand teil.

Bei der Ortsbesichtigung wurden auch die anliegenden Fotos gefertigt.

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

Grundlagen des Gutachtens:

- der der Sachverständigen durch das Amtsgericht Heidelberg mit Beschluss vom 16.01.2025 und An-schreiben vom 17.01.2025 schriftlich erteilte Auftrag
- die von der Sachverständigen am 01.04.2025 durchgeführte Ortsbesichtigung
- die von der Sachverständigen durch Erhebung bei gemeindeeigenen oder städtischen Verzeichnissen erhaltenen Unterlagen bzw. Angaben
- die von der Sachverständigen erhobenen Daten und Unterlagen, insbesondere die Infrastruktur und konjunkturellen Entwicklungen sowie des Mietniveaus im Bewertungsgebiet betreffend
- die von der Sachverständigen durchgeführten Markterhebungen und Marktforschungen, die Nutzungsart des Objektes betreffend
- Grundbuch von St. Leon Nr. 2812, amtlicher Ausdruck vom 11.11.2024 (ohne Abt. III)

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

Auftragsgemäß wird nachfolgend der Verkehrswert zum **Stichtag 1. April 2025** ermittelt. Rechtliche Grundlagen der Wertermittlung sind Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der jeweils zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung.

BauGB: § 194 – **Verkehrswert**

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

2. Lage-/Grundstücksbeschreibung

2.1 Lagebeschreibung

Großräumige Lage

Bundesland:	Baden-Württemberg
Regierungsbezirk:	Karlsruhe
Landkreis:	Rhein-Neckar-Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Gemeinde Sankt Leon-Rot, ca. 14.000 Einwohner (Stand 31.12.2023)
überörtliche Anbindungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Heidelberg (ca. 18 km), Sinsheim (ca. 20 km), Mannheim (ca. 30 km), Walldorf, Wiesloch <u>Landeshauptstadt:</u> Stuttgart <u>Autobahnen:</u> A5, A6; Anschluss Autobahnkreuz Walldorf (ca. 2,5 km) <u>Bundesstraßen:</u> B3 (ca. 3,0 km), B 39 (ca. 5,0 km) <u>S-Bahn:</u> Rot/Malsch (ca. 4,0 km) <u>diverse Buslinien</u> <u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main

Kleinräumige Lage

Ortsteil:	St. Leon
innerörtliche Lage:	westlicher Bereich von St. Leon, südöstlich des Jagstwegs und süd- östlich der Neckarstraße, Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläu- figer Entfernung, KIGA, Grund-, Haupt- Werkrealschule, Privatgym- nasium im Ort, weitere Schulen in Walldorf, Wiesloch, Heidelberg, Bushaltestelle fußläufig entfernt; gute, ruhige Wohnlage
Umgebungsbebauung:	überwiegend Wohnbebauung, Ein- und Zweifamilienhäuser in offener und halboffener Bauweise, südlich angrenzend Landwirtschafts- und Grünflächen
Beeinträchtigungen:	keine erkennbar
Straßenart:	Wohnstraße, geringes Verkehrsaufkommen, überwiegend Anlieger- verkehr, Fahrbahn befestigt, teilweise Gehwege, Straßenbeleuch- tung, Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum vorhanden

2.2. Gestalt und Form

1. Flurstück Nr. 8547 Gebäude -und Freifläche

unbebautes Grundstück

Das **289 m²** große Grundstück ist leicht unregelmäßig geschnitten (siehe Lageplan **Anlage 1**). Die Grundstücksbreite beträgt ca. 10,50 m, die Grundstückstiefe beträgt ca. 29,00 m. Zwei Ecken des Grundstücks sind abgeschrägt. Das Grundstück ist relativ eben, es hat zur Straße und zu den Nachbargrundstücken eine normale Höhenlage.

2. Flurstück Nr. 8547/1 Gebäude- und Freifläche

unbebautes Grundstück

Das **290 m²** große Grundstück ist etwa rechteckig geschnitten (siehe Lageplan **Anlage 1**). Die Grundstücksbreite beträgt ca. 10,00 m, die Grundstückstiefe beträgt ca. 29,00 m. Das Grundstück ist relativ eben, es hat zur Straße und zu den Nachbargrundstücken eine normale Höhenlage.

Die Grundstücke sind nicht eingefriedet. Die äußeren Grenzen sind demzufolge per Augenschein nicht genau bestimmbar.

Beide Grundstücke grenzen unmittelbar aneinander. Bei dem Flurstück Nr. 8547/1 handelt es sich um ein Eckgrundstück, welches von zwei Straßen begrenzt wird. Rückwärtig schließt an beide Grundstücke ein öffentlicher Weg.

Belichtung und Besonnung beider Grundstücke sind aufgrund der Ausrichtung und der Umgebungsbebauung als sehr gut einzuschätzen.

2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzung bestimmen sich nach dem Bebauungsplan „Reilingerstraße links 1. Änderung“, rechtsverbindlich seit 07.01.2005 (siehe hierzu Pkt. 2.5.5).

2.4 Erschließungszustand

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

Nach Auskunft des örtlichen Versorgungsträgers sind beide Grundstücke bereits mit einem Gasanschluss versehen.

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

2.5 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte

Grundbuch von St. Leon Nr. 2812, Abteilung II, BV 2, 3:

lfd. Nr. 1: **Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.**

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts – Vollstreckungsgericht - Heidelberg vom 06.11.2024 (2 K 77/24).

Eingetragen (MAN004/471/2024) am 11.11.2024.

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

2.5.2 Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte

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

2.5.3 Belastungen

Baulasten: Laut Mail-Auskunft des Baurechtsamtes der Gemeinde St. Leon-Rot vom 28.01.2025 sind für die Bewertungsgrundstücke Flurstück Nr. 8457 + 8457/1 keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden.

Altlasten: Laut Mail-Auskunft des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt vom 03.06.2025, sind die Bewertungsgrundstücke nicht in der Erhebung altlastenrelevanter Flächen aus dem Jahr 2018 und nicht im aktuellen Altlastenkataster verzeichnet. Damit liegt für die Grundstücke nach derzeitigem Kenntnisstand kein Altlastenverdacht vor.


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

2.5.4 Denkmalschutz

Denkmalschutz besteht nicht.

2.5.5 Planungs- und Bodenordnungsrecht

Die Bewertungsgrundstücke liegen im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Reilingerstraße 1. Änderung“, rechtsverbindlich seit dem 07.01.2005 (vgl. **Anlage 3**). Dieser weist für den Bereich des Bewertungsgrundstücks folgende Nutzungsschablone aus:

WA	=	allgemeines Wohngebiet
0,4	=	Grundflächenzahl 0,4
WH=4,50m	=	Wandhöhe = 4,50 m
 ED	=	nur Einzel- und Doppelhäuser
max. 2WE	=	max. 2 Wohneinheiten zulässig

Baugrenzen festgesetzt

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

Aufgrund der örtlichen Verhältnisse und der bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten ist davon auszugehen, dass die **Flurstücke Nr. 8457** und **Nr. 8457/1** einer baulichen Nutzung zugeführt werden kann. Eine konkrete Beurteilung der möglichen Bebaubarkeit kann nur im Rahmen einer Bauvoranfrage rechtsverbindlich geklärt werden.

Nach Auskunft des Bauamtes der Gemeinde St. Leon-Rot liegen für die Grundstücke bisher keine Bauvoranfragen und keine Bauanträge vor.

Die zu bewertenden Grundstücke sind derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.5.6 Entwicklungszustand

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

3. Verkehrswertermittlung

3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

Nach Rücksprache mit dem zuständigen Zweckverband Gutachterausschuss Südöstlicher Rhein-Neckar-Kreis beinhaltet die Kaufpreissammlung keine ausreichende Anzahl an Kaufpreisen unbebauter Grundstücke in der Richtwertzone des Bewertungsgrundstücks.

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

3.2 Bodenwertermittlung

3.2.1 Bodenrichtwert

Nach den vom zuständigen Zweckverband Gutachterausschuss Südöstlicher Rhein-Neckar-Kreis zum Stichtag **01.01.2023** herausgegebenen Richtwerten für die Bodenpreise unbebauter, aber bebaubarer Grundstücke sind für die Lage des Bewertungsgrundstücks **570,00 EUR/m²** (Zone 32460246) angegeben.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand	=	Baureifes Land
Art der Nutzung	=	Wohnbaufläche
Ergänzung zur Art der Nutzung	=	Ein- und Zweifamilienhäuser
beitragsrechtlicher Zustand	=	beitragsfrei
Tiefe	=	40 m

3.2.2 Bodenwertentwicklung

Die Bodenwertentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag **09.04.2025** wird nach Rücksprache mit dem zuständigen Gutachterausschuss mit **+ 5 %** angenommen.

$$570,00 \text{ EUR/m}^2 \quad \times \quad (1 + 0,05) \quad = \quad 598,50 \text{ EUR/m}^2$$

Bodenwert zum Stichtag 09.04.2025 rd. **600,00 EUR/m²**

3.2.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Wegen ungenügender Anzahl direkter Vergleichskaufpreise von unbebauten Grundstücken, wird der spezifische Bodenwert für das Bewertungsgrundstück auf der Grundlage des stichtagsangepassten Bodenrichtwertes ermittelt.

1. Flurstück Nr. 8457 289 m² Gebäude- und Freifläche Jagstweg 1

Nach den vorhandenen Gegebenheiten, nach Lage und Beschaffenheit des Grundstücks, Größe und Zuschnitt, nach seinem Erschließungszustand, der möglichen Bebauung und Nutzung wird für das Bewertungsgrundstück ein spezifischer Bodenwert von **600,00 EUR/m²** als angemessen in Ansatz gebracht.

$$289 \text{ m}^2 \quad \times \quad 600,00 \text{ EUR/m}^2 \quad = \quad 173.400 \text{ EUR}$$

Bodenwert Flurstück Nr. 8457 rd. 173.000 EUR

2. Flurstück Nr. 8457/1 290 m² Gebäude- und Freifläche Jagstweg 1a

Nach den vorhandenen Gegebenheiten, nach Lage und Beschaffenheit des Grundstücks, Größe und Zuschnitt, nach seinem Erschließungszustand, der möglichen Bebauung und Nutzung wird für das Bewertungsgrundstück ein spezifischer Bodenwert von **600,00 EUR/m²** als angemessen in Ansatz gebracht.

$$290 \text{ m}^2 \quad \times \quad 600,00 \text{ EUR/m}^2 \quad = \quad 174.000 \text{ EUR}$$

Bodenwert Flurstück Nr. 8457/1 rd. 174.000 EUR

4. Verkehrswert

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

Der spezifische Bodenwert für das **Flurstück Nr. 8457** wurde anhand von Vergleichswerten = Bodenrichtwerten mit rd. **173.000,00 EUR** ermittelt.

Der spezifische Bodenwert für das **Flurstück Nr. 8457/1** wurde anhand von Vergleichswerten = Bodenrichtwerten mit rd. **174.000,00 EUR** ermittelt.

Unter Berücksichtigung sämtlicher wertbeeinflussender Faktoren, hält die Unterzeichnerin entsprechend den vorangegangenen Ausführungen, gerundet, folgende **Verkehrswerte** zum **Wertermittlungstichtag 01.04.2025** für angemessen:

1. Flst. Nr. **8457**, Gemarkung St. Leon, 289 m² Gebäude- und Freifläche, Jagstweg 1

173.000,00 EUR

(i. W.: Einhundertdreißigtausend Euro)

2. Flst. Nr. **8457/1**, Gemarkung St. Leon, 290 m² Gebäude- und Freifläche, Jagstweg 1a

174.000,00 EUR

(i. W.: Einhundertvierzigtausend Euro)

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

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

Mannheim, 16. Juni 2025

Dipl.-Ing. (FH) Angelika Richter

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

5. Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien

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

5.2 Verwendete Literatur

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

ANLAGE 2: OBJEKTFOTOS



Blick vom Jagstweg aus die Flst. Nr. 8457 + 8457/1



Blick von Südosten auf die Bewertungsgrundstücke



Blick in den Jagstweg in südwestliche Richtung



Blick in die Neckarstraße in nordwestliche Richtung



Nachbarbebauung



Blick von Südosten auf die Bewertungsgrundstücke

ANLAGE 3: AUSZUG AUS BEBAUUNGSPLAN „Reilingerstraße 1. Änderung“



ANLAGE 4: BODENRICHTWERTKARTE

Auszug aus dem
Bodenrichtwertinformationssystem
Baden-Württemberg



Zweckverband Gutachterausschuss Südöstlicher Rhein-Neckar-Kreis
Weberstraße 4, 69181 Leimen
Tel.: 06224 5739530

Ausgabe aus BORIS-BW, Stichtag 01.01.2023

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

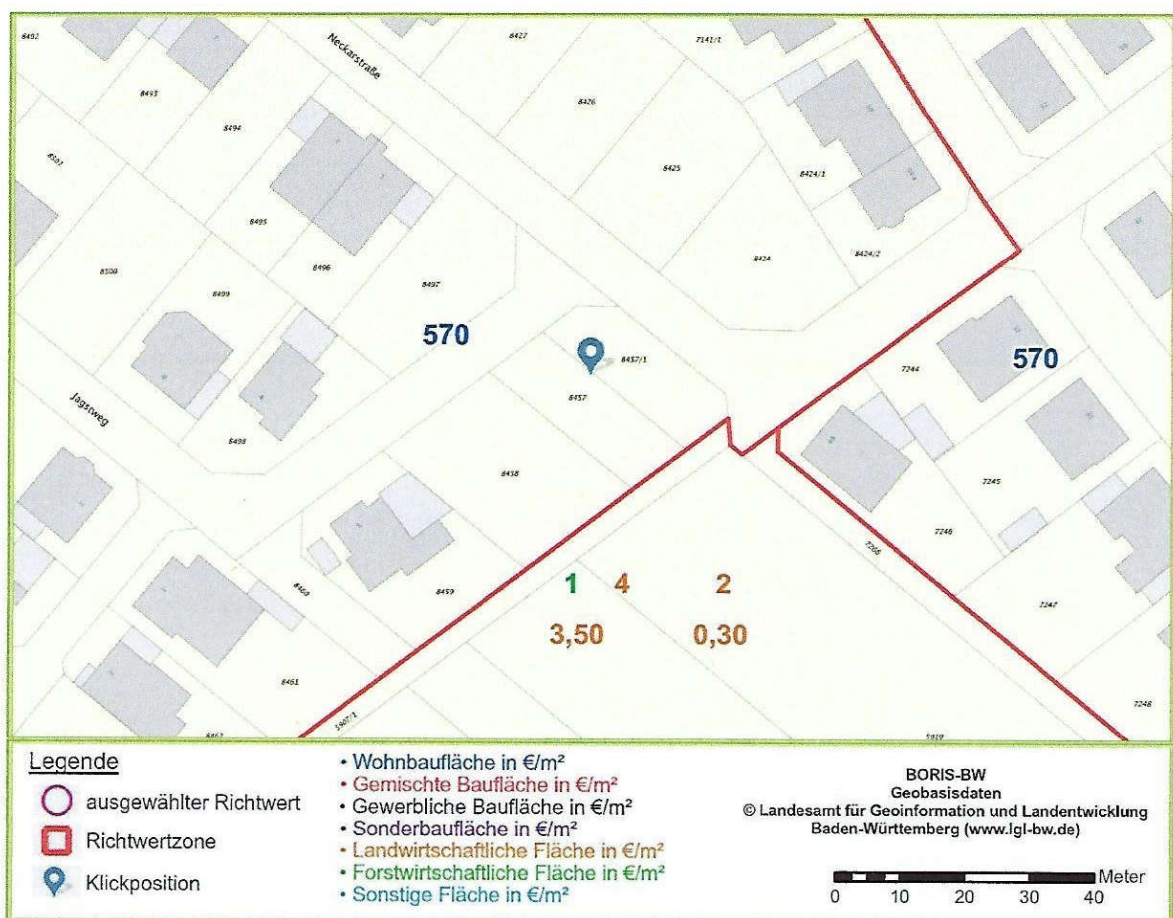


Abbildung 2: zentralisierte Darstellung der Klickposition mit den gewählten Einstellungen von Maßstab und Hintergrundkarte am Bildschirm