

Gutachten

über den Verkehrswert nach § 194 BauGB
des bebauten Grundstücks Esslinger Str. 107 (Flst. 2251/1)
und des unbebauten Grundstücks Flst. 2250
in 73776 Altbach

zum Wertermittlungstichtag 31.10.2024



November 2024

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung	3
1.1	Auftrag	3
1.2	Gegenstand und Zweck des Gutachtens.....	3
1.3	Ortsbesichtigung	3
1.4	Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 06.08.2024	3
2	Objektbeschreibung	4
2.1	Lage.....	4
2.2	Rechtliche Gegebenheiten	7
2.3	Bauliche Anlagen	12
2.4	Massenermittlung.....	22
2.5	Zusammenfassende Beurteilung.....	23
3	Wertermittlung	24
3.1	Erläuterung und Wahl des Wertermittlungsverfahrens	24
3.2	Bodenwertermittlung	26
4	Verkehrswertermittlung	29
4.1	Marktangepasste vorläufige Verfahrenswerte	29
4.2	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	29
4.3	Ableitung des Verkehrswerts.....	31
5	Anhang	32
5.1	Unterlagen und Auskünfte.....	32
5.2	Rechts- und Verwaltungsvorschriften, Literatur	33

Titelbild: Neuapostolische Kirche, Blick von der Esslinger Straße auf die Südseite

1 Vorbemerkung

1.1 Auftrag

Der Auftrag für die Erstellung des Gutachtens wurde der Dr. Koch Immobilienbewertung GmbH schriftlich am 21.06.2024 erteilt.

Auftraggeber:	Gemeinde Altbach Herr Bürgermeister Martin Funk Esslinger Str. 65 73776 Altbach
---------------	--

1.2 Gegenstand und Zweck des Gutachtens

Gegenstand des Gutachtens ist das bebaute Grundstück Esslinger Str. 107 (Flst. 2251/1) und das unbebaute Grundstück Flst. 2250. Das Grundstück Esslinger Str. 107 ist mit der Neuapostolischen Kirche bebaut. Die Gemeinde beabsichtigt die beiden Grundstücke im Rahmen eines Investorenauswahlverfahrens mit der vorhandenen Bebauung zu veräußern. Zweck des Gutachtens ist daher die Ermittlung des Verkehrswerts nach § 194 BauGB.

1.3 Ortsbesichtigung

Die Grundstücke wurde am 06.08.2024 von Frau Katrin Britzelmayer von der Dr. Koch Immobilienbewertung GmbH und Herrn Thomas Lutz von der Gemeinde Altbach besichtigt. Frau Britzelmayer ist von der IHK Region Stuttgart öffentlich bestellte und vereidigte (ö. b. u. v.) Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Die Besichtigung des Wertermittlungsgegenstands und seiner unmittelbaren Umgebung erfolgte ohne Anspruch auf Vollständigkeit und nur durch Inaugenscheinnahme. Im Erdgeschoss der Kirche konnten der Heizraum und der Abstellraum nicht besichtigt werden. Die im Gutachten enthaltenen Fotos wurden bei der Besichtigung aufgenommen.

1.4 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 31.10.2024

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich der Werte bezieht. Maßgebend sind die allgemeinen Wertverhältnisse, wie sie an diesem Tag auf dem Immobilienmarkt bestehen (§ 2 Abs. 4 ImmoWertV). Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand (Qualität) bezieht (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV).

Als Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag wird in diesem Gutachten auftragsgemäß der 31.10.2024 gewählt.

2 Objektbeschreibung

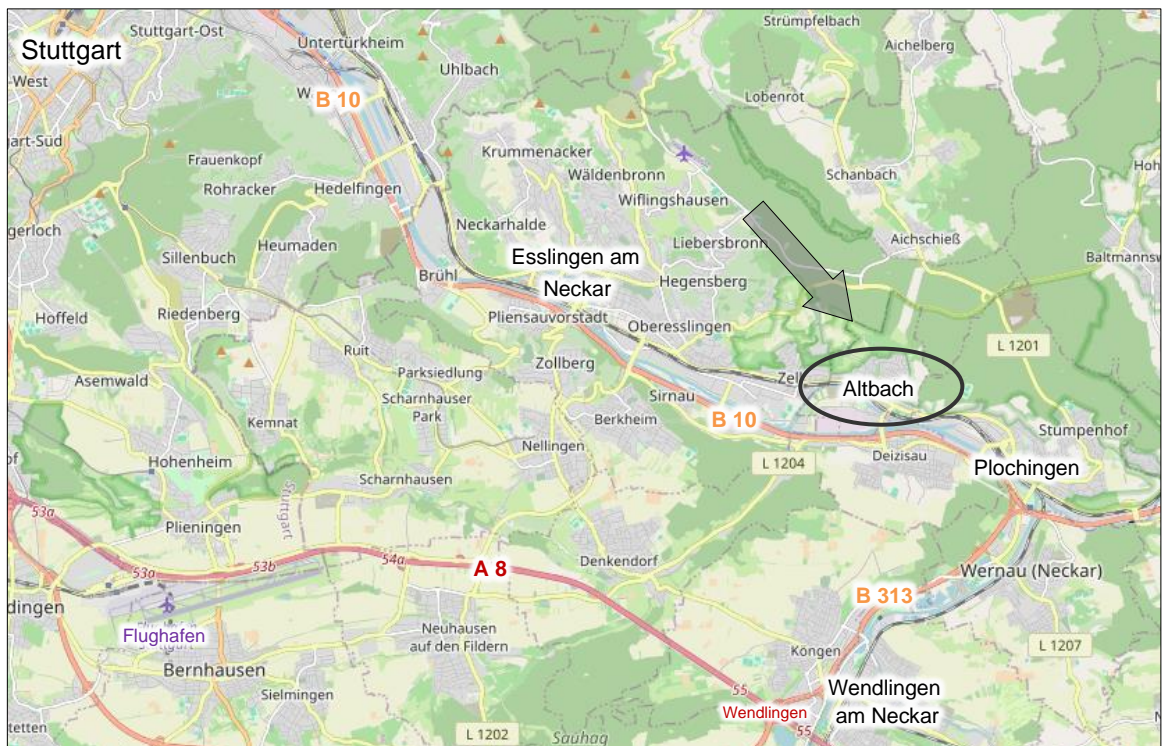
2.1 Lage

2.1.1 Großräumliche Lagemerkmale (Makrolage)

Altbach liegt mitten in Baden-Württemberg, im Neckartal zwischen Esslingen und Plochingen, ca. 20 km südöstlich von Stuttgart.

Regierungsbezirk:	Stuttgart
Landkreis:	Esslingen
Einwohnerzahl:	ca. 6.400 Einwohner ¹
Region:	Stuttgart
Raumkategorie:	Verdichtungsgebiet
Landesentwicklungsachse:	Ulm – Plochingen – Stuttgart

In Altbach ist das Angebot an Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs gedeckt. Neben vier Kindertageseinrichtungen und einer Grundschule gibt es zahlreiche Sport-, Kultur- und Freizeitangebote. Die medizinische Grundversorgung ist durch mehrere Arztpraxen und eine Apotheke gesichert. Die Wirtschaftsstruktur in Altbach ist geprägt durch das Steinkohlekraftwerk Altbach/Deizisau, mittelständische Unternehmen und zahlreiche Handwerksbetriebe. Altbach ist ein attraktiver Wohn- und Wirtschaftsstandort im Neckartal.



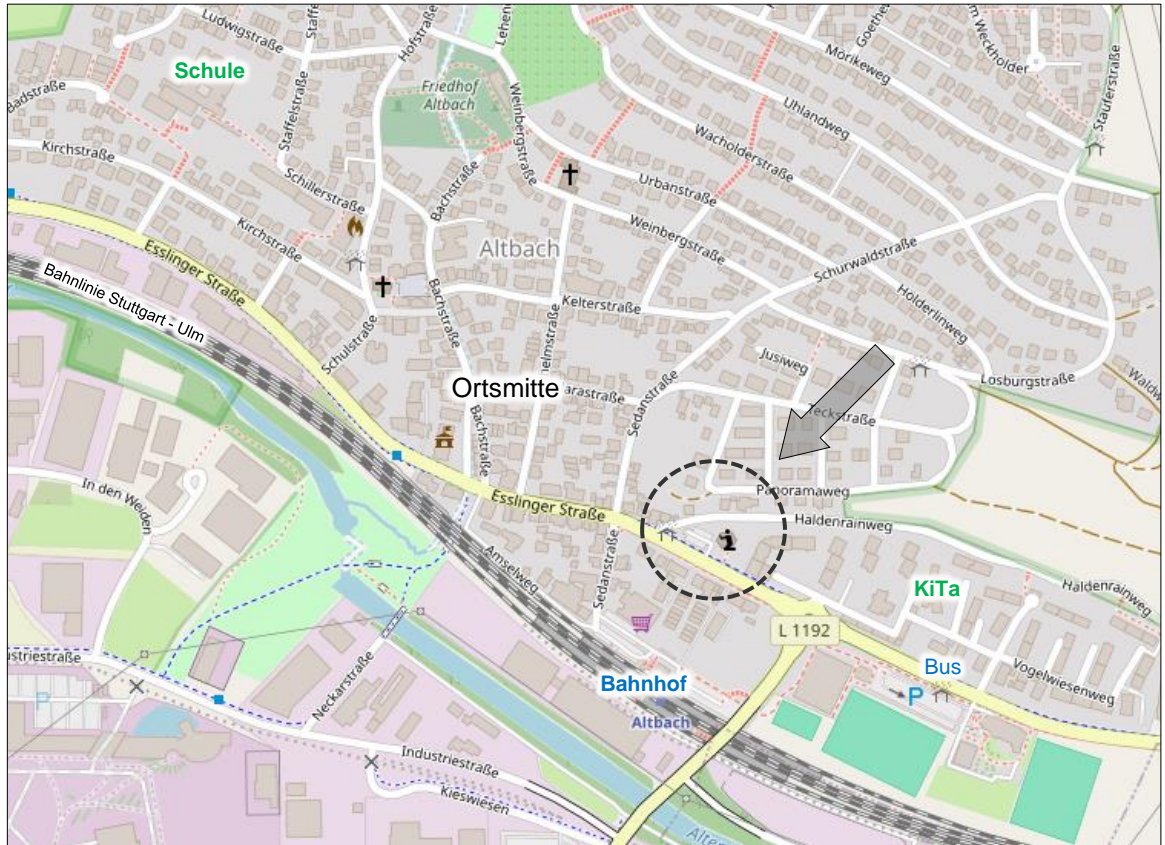
Auszug aus OpenStreetMap, siehe Nr. 5.1.2

Südlich von Altbach verläuft die Bundesstraße B 10 (Stuttgart – Ulm) mit einer direkten Anschlussstelle. Die nächste Autobahnanschlussstelle „Wendlingen“ an die Bundesautobahn A 8 (Karlsruhe – München) ist über die Bundesstraßen B 10 und B 313 (Plochingen – Stockach) in ca. zehn Minuten mit dem Auto zu erreichen.

¹ Stand: I/2024, siehe Nr. 5.1.3

Der Stuttgarter Flughafen ist über die Autobahn in ca. 20 Minuten erreichbar. Altbach ist über die Filstalbahn (Stuttgart – Ulm) und die S-Bahnlinie S 1 (Herrenberg – Stuttgart – Kirchheim/Teck) an das regionale Bahnnetz angebunden. Der öffentliche Personennahverkehr wird vom Verkehrsverbund Stuttgart (VVS) organisiert. Die umliegenden Städte und Gemeinden sind über Buslinien zu erreichen.

2.1.2 Kleinräumliche Lagemerkmale (Mikrolage)



Auszug aus OpenStreetMap, siehe Nr. 5.1.2

Die zu bewertenden Grundstücke (schwarz gestrichelter Kreis) befinden sich südöstlich der Ortsmitte, zwischen der Esslinger Straße im Südwesten und dem Haldenrainweg in im Norden. Einkaufsmöglichkeiten für Güter und Dienstleistungen befinden sich südwestlich des Grundstücks am Bahnhof.

Entfernung zum Zentrum:	ca. 400 m nordwestlich der Grundstücke, ca. 5 Gehminuten
Entfernung zum Bahnhof:	ca. 300 m südwestlich der Grundstücke, ca. 5 Gehminuten
Nächste Bushaltestelle:	Gemeindehalle, ca. 300 m südöstlich der Grundstücke, ca. 5 Gehminuten
Kindertageseinrichtung (KiTa):	Kinderhaus Vogelwiesen, ca. 300 m südöstlich der Grundstücke, ca. 5 Gehminuten
Schule(n):	Grundschule Altbach, ca. 800 m nordwestlich der Grundstücke, ca. 10 Gehminuten

2.1.3 Lageplan



Auszug aus dem Liegenschaftskataster, siehe Nr. 5.1.5

Lage	Flst.	Markierung	Größe
Esslinger Str. 107	2251/1	rot	1.832 m ²
Haldenrainweg	2250	grün	556 m ²
Summe			2.388 m²

Die zu bewertenden Grundstücke (rot und grün umrandet) sind unregelmäßig geschnitten. Das Grundstück Esslinger Str. 107 hat eine mittlere Breite von ca. 69,0 m und eine mittlere Tiefe von ca. 27,0 m. Das Grundstück Flst. 2250 ist im Mittel ca. 52,0 m breit und ca. 11,0 m tief. Das Gelände fällt von Norden nach Südwesten zur Esslinger Straße hin ab.

Das Grundstück Esslinger Str. 107 ist mit der Neuapostolischen Kirche bebaut. Der westliche Bereich des Grundstücks ist als Parkplatz angelegt. Das Grundstück Flst. 2250 ist nicht bebaut. Aufgrund der gemeinsamen Nutzung werden die Grundstücke als wirtschaftliche Einheit betrachtet. Die Zufahrt (schwarzer Pfeil) und der Zugang (blauer Pfeil) erfolgen von der Esslinger Straße. Der Haupteingang der Kirche befindet sich an der nördlichen Gebäudeseite (roter Pfeil). Er ist vom Parkplatz über einen Fußweg und Treppen zu erreichen. An der südwestlichen Gebäudeseite findet sich ein weiterer Zugang (grüner Pfeil), der über einen Fußweg von der Esslinger Straße zu erreichen ist.

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

2.2.1 Grundbuchangaben (auszugsweise)

Grundbuch	Blatt	Lfd. Nr.	Flst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
Altbach	306	19	2251/1	Esslinger Str. 107 Gebäude- und Freifläche	1.832 m²
		20	2250	Haldenrainweg Gebäude- und Freifläche	556 m²

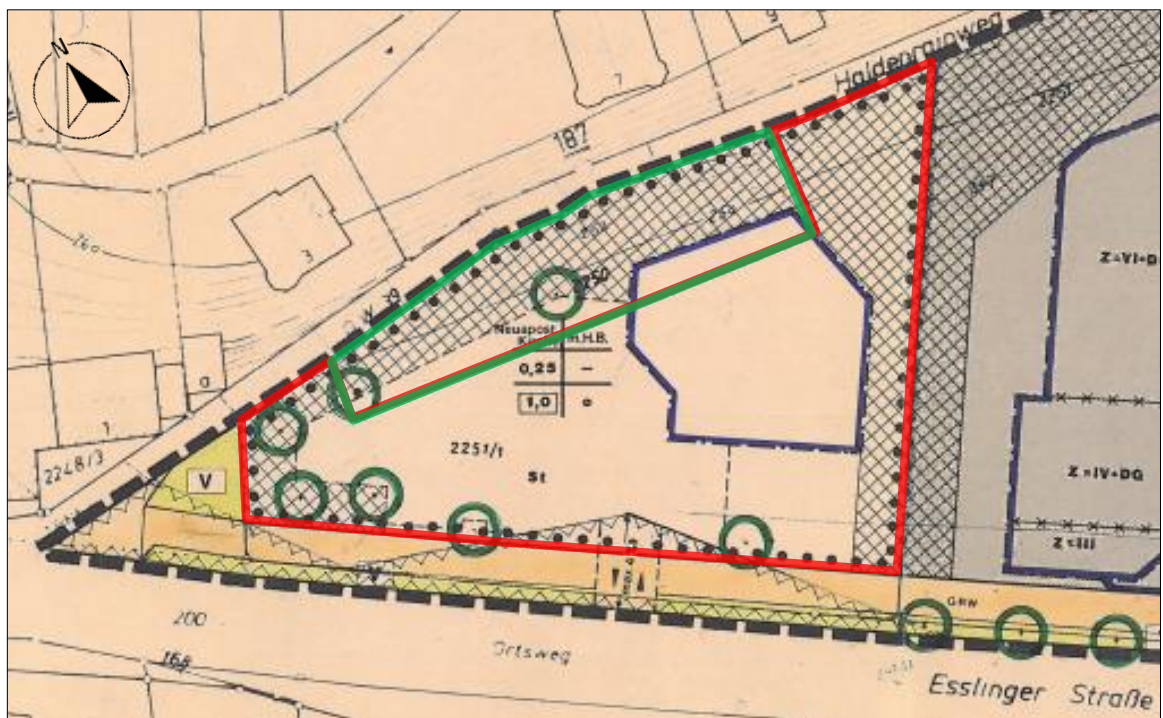
Eigentümer/in Gemeinde Altbach

Abteilung II keine Eintragungen

Abteilung III nicht wertrelevant

2.2.2 Planungsrechtliche Verhältnisse

Die zu bewertenden Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schiedmayer“. Der Bebauungsplan ist seit 14.08.1981 rechtsverbindlich. Rechtsgrundlagen sind das damals geltende Bundesbaugesetz (BBauG) 1972 und die BauNVO 1977 in ihren jeweiligen Fassungen.



Auszug aus der Karte des Bebauungsplans, siehe Nr. 5.1.7

Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung:	Flächen für den Gemeinbedarf
Maß der baulichen Nutzung ² :	Grundflächenzahl (GRZ) = 0,25 Baumassenzahl (BMZ) = 1,0 Firsthöhe = 265,0 m über NN

² siehe §§ 16 bis 21a BauNVO 1977

Bauweise: o = offen

Überbaubare Grundstücksfläche: Baugrenzen (blaue Linien)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans unterliegt einer fluglärmbedingten Dauerschallimmission von ca. 56 dB(A) gemäß Fluglärmkonturenkarte vom 24.08.1972 und Schallimmissionen von Straße und Bahn. Gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan müssen für Wohnungen bauliche Schallschutzmaßnahmen vorgenommen werden, die der damals maßgeblichen Schallschutzverordnung vom 05.04.1974 entsprechen.

Die Gemeinde Altbach plant in naher Zukunft die Überplanung und Neubebauung der beiden Grundstücke. Die Gemeinde könnte sich entlang der Ortsdurchfahrt im Erdgeschoss gewerbliche Nutzungen, möglicherweise auch Angebote der Nahversorgung, vorstellen. In den oberen Geschossen könnten zeitgemäße, an den Bedarf angepasste Wohnungen realisiert werden. Mit einem Investorenauswahlverfahren soll ein Investor oder eine Bietergemeinschaft gefunden werden, die die Grundstücke erwerben und unter Berücksichtigung der festgelegten Beurteilungskriterien überplanen und bebauen werden. Die Kosten für eine projektbezogene Bauleitplanung und die Freilegungskosten sind nach Angaben der Gemeinde vom Erwerber zu tragen.

Für die Wertermittlung gehen wir davon aus, dass sich die vorhandene Situation in absehbarer Zeit ändern wird und die Grundstücke ihre öffentliche Zweckbindung durch die Planungsabsichten der Gemeinde verlieren werden. Die Grundstücke werden daher als „abgehende“ Gemeinbedarfsfläche nach § 44 Nr. 2 ImmoWertV eingestuft.

2.2.3 Öffentliche Erschließung

Die zu bewertenden Grundstücke sind über die Esslinger Straße und über den Haldenrainweg erschlossen. Sie werden mit elektrischer Energie versorgt und sind an die Frischwasserversorgung und den Abwasserkanal angeschlossen.

2.2.4 Öffentlich-rechtliche Beiträge und nichtsteuerliche Abgaben

Die Gemeinde Altbach teilte mit Schreiben vom 15.10.2024 mit, dass die Beiträge und Abgaben für den gegenwärtigen Nutzungsumfang bezahlt sind.

2.2.5 Baulastenverzeichnis

Die Gemeinde Altbach teilte mit Schreiben vom 16.10.2024 mit, dass für die Grundstücke keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden sind.

2.2.6 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse

Die kirchliche Nutzung des Gebäudes wurde aufgegeben. Das Gebäude wird seit 2021 von der Eigentümerin zu Lager- und Abstellzwecken genutzt.

2.2.7 Denkmalschutz

Die Gemeinde Altbach teilte mit Schreiben vom 16.10.2024 mit, dass die Kirche nicht in der Liste der Kulturdenkmäler enthalten ist.

2.2.8 Altlasten

Das Landratsamt Göppingen teilte mit, dass für die zu bewertenden Grundstücke ein Eintrag im Bodenschutz- und Altlastenkataster vorliegt. Von 1960 bis 1980 wurden auf dem Grundstück eine Tankstelle mit Kfz-Werkstatt betrieben. Die Tankstelleneinrichtung und die Kfz-Reparaturwerkstatt wurden 1980 abgebrochen. Die zugehörigen Tanks wurden vermutlich ausgebaut (ohne Fachaufsicht), genaue Informationen liegen hierzu nicht vor.

Im Schreiben des Landratsamts vom 29.10.2024 heißt es:

Dieser Altstandort „AS Tankstelle, Esslinger Str. 107“ wurde auf Beweisniveau 2 mit „B“ wie belassen und dem Kriterium „Neubewertung bei Änderung der Exposition“ bewertet. Das bedeutet, es besteht aktuell kein weiterer Handlungsbedarf, weil die Schadstoffe im Boden derzeit durch die Versiegelung keine akute Gefahr darstellen.

Bei zukünftigen Tiefbauarbeiten allerdings muss zwingend vor Beginn der Baumaßnahmen eine Abstimmung mit dem Umweltschutzamt erfolgen und ein Gutachter begleitend eingeschaltet werden, der die Arbeiten überwacht und dokumentiert. Dies dient dazu, bei der Entsiegelung der Schadstoffe einen sachgerechten Umgang sicherzustellen. Mit der Dokumentation kann ggf. eine Neubewertung des Standortes erfolgen.

Bewertung:

	Wirkungspfad	Datum	r ₀	m _I	m _{II}	m _{III}	m _{IV}	R _{PS}	BN	Handlungsbedarf - Kriterium
*	Boden - Grundwasser	11.04.2017							2	B - Neubewertung bei Änderung der Exposition

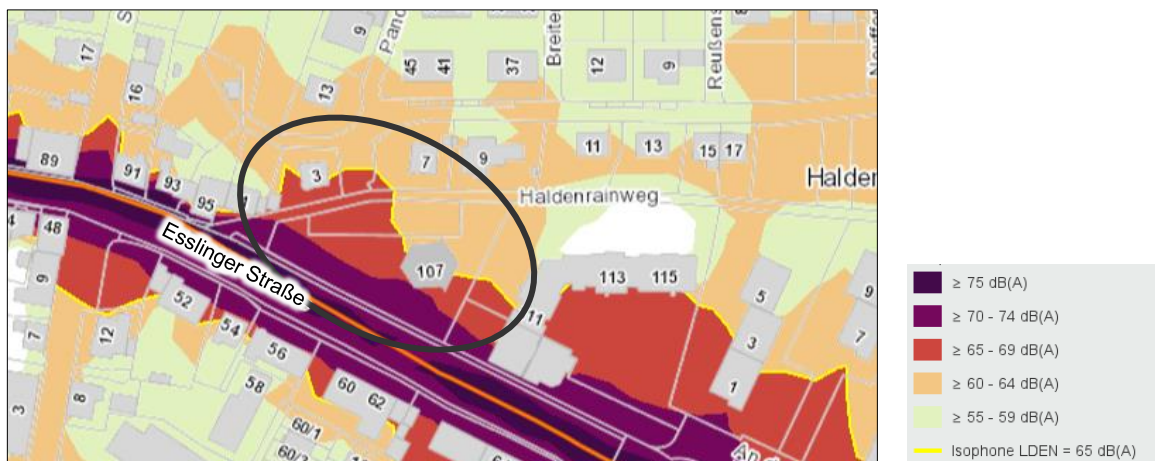
Art der Einwirkung: PAK; MKW / aliphatische Kohlenwasserstoffe

Das Risiko eines möglichen noch nicht absehbaren Mehraufwands aufgrund der früheren Nutzungen beeinflusst den Wert eines Grundstücks, daher wird dieser Sachverhalt in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (siehe Nr. 4.2.3) berücksichtigt.

2.2.9 Lärm

Straßenlärm

In der Umgebungslärmkartierung 2022 der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) werden die Immissionen der Hauptverkehrsstraßen erfasst.



Umgebungslärmkartierung 2022, Straßenlärm LDEN, siehe Nr. 5.1.10

Die Lärmkartierung zeigt, dass der gewichtete 24-Stunden-Mittelwert (LDEN) im Bereich der zu bewertenden Grundstücke (schwarzes Oval) entlang der Straße zwischen 70 dB(A) und 74 dB(A) liegt.

Im Rahmen der 4. Stufe der Lärmaktionsplanung beauftragte der Gemeindeverwaltungsverband Plochingen das Büro Kurz und Fischer GmbH, Winnenden, mit den Verkehrsuntersuchungen und der Lärmanalyse.

Im Bereich der zu bewertenden Grundstücke (schwarzes Oval) liegen entlang der Esslinger Straße die Immissionswerte tagsüber zwischen 66 dB(A) und 69 dB(A).



Lärmanalyse Altbach Ost, Tag (6 – 22 Uhr), siehe Nr. 5.1.11

Dieser Sachverhalt wirkt sich auf den Bodenwert aus und wird bei der Bodenwertermittlung (siehe Nr. 3.2) berücksichtigt.

Fluglärm

In der Umgebungslärmkartierung 2022 der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) werden auch die Immissionen des Stuttgarter Flughafens erfasst.

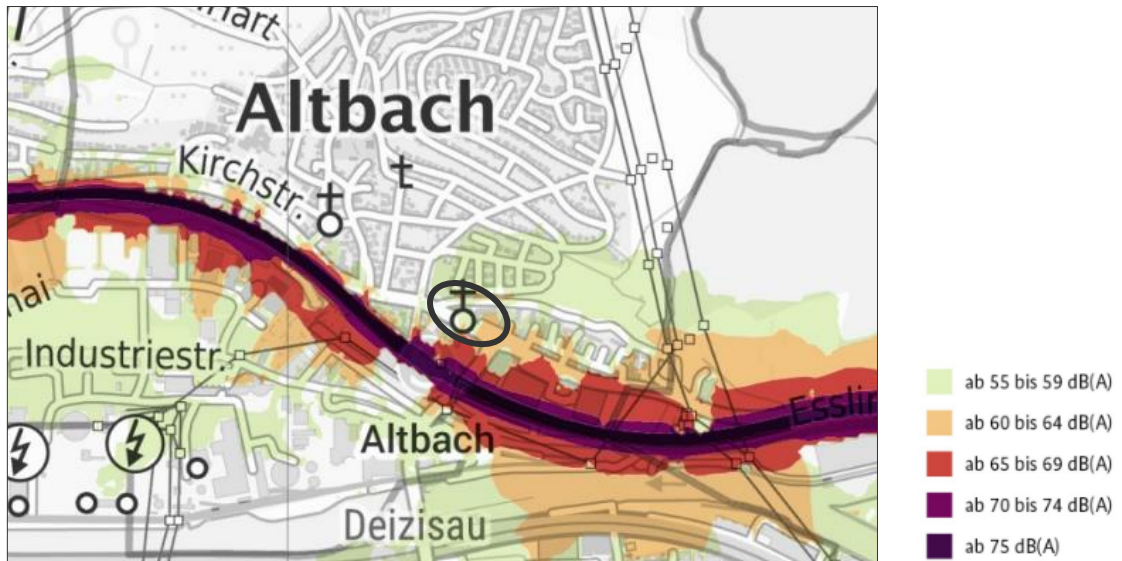


Umgebungslärmkartierung 2022, Fluglärm LDEN, siehe Nr. 5.1.10

Die Lärmkartierung zeigt, dass die zu bewertenden Grundstücke (schwarzes Oval) nicht im Bereich von fluglärmbedingten Dauerschallimmissionen liegen.

Schienenlärm

In der Umgebungslärmkartierung des Eisenbahn-Bundesamts (EBA) werden die Immissionen von Eisenbahnhauptstrecken erfasst.



Umgebungslärmkartierung, Schienenlärm LDEN, siehe Nr. 5.1.12

Die Lärmkartierung zeigt, dass der gewichtete 24-Stunden-Mittelwert (LDEN) im Bereich zu bewertenden Grundstücke (schwarzes Oval) in der untersten Stufe zwischen 55 dB(A) und 59 dB(A) liegt.

2.3 Bauliche Anlagen

2.3.1 Baubeschreibung

Gebäudetyp:	Kirche
Bauliche Entwicklung: (soweit bekannt)	Baujahr: 1982 ab 2021: Nutzung als Lager- und Abstellräume
Nutzung/Aufteilung:	EG: Eingang, Windfang, Eingangshalle, Garderobe, Büro, Saal, WCs, Heizraum, Küche, Abstellraum OG: Eingang, Windfang, Eingangshalle, Kirchenraum, Abstellraum Empore: Kirchenraum, Luftraum des Kirchenraums

Die Baubeschreibung enthält stichwortartig die wichtigsten Bauteile der Gebäudestandards gemäß Anlage 4 ImmoWertV, ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Nicht aufgeführte wertbeeinflussende Bauteile werden ebenfalls in der Bewertung berücksichtigt.

Gebäudestandards	Standardstufe
Außenwände:	Massivbauweise aus Stahlbeton, Fassade aus Stahlbetonfertigteilen, Sichtbeton gestrichen, z. T. mit Aluminiumblech verkleidet 2
Dach:	Zeltdach: Stahlbetonfertigteile mit Metallstehfalzelementen, keine Dämmung, Attika aus Stahlbeton mit Stahlblechverkleidung 2
Fenster:	Holzaluminiumisolierglasfenster (aus dem Baujahr), z. T. Strukturglas, z. T. Bleiglasfenster 2
Außentüren:	Aluminiumtür mit Stahlverkleidung (EG), Aluminiumisolierglastür (OG) 2
Innenwände:	Stahlbeton und Mauerwerk, verputzt und gestrichen, z. T. mit Aluminium-Fensterausschnitten 3
Innentüren:	EG: Aluminiumisolierglastür, Holztüren, Holzglas-türen mit Strukturglas OG: Aluminiumglastüren mit feststehenden Seitenteilen, z. T. mit Strukturglas 3
Deckenkonstruktion:	Stahlbetondecken 3
Fußböden:	EG: Nadelfilz (Büro, Saal), sonst Fliesen OG: Fliesen Empore: Nadelfilz 3
Sanitäreinrichtungen:	EG: WCs (raumhoch gefliest) 3
Heizung:	Ölzentralheizung (aus dem Baujahr nach Angaben des Eigentümers), Warmwasserspeicher, Fußbodenheizung, Heizkörper 3 – 4
Sonstige technische Ausstattung:	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtaus-lassen, Zählerschrank (aus dem Baujahr) mit Unterverteilung und Kippsicherungen, Lautsprecher-anlage 3

Ausstattung: einfache bis mittlere Gesamtausstattung

Zustand: durchschnittlicher Gesamtzustand mit leichten Instandhaltungsrückständen

Energieausweis: nicht vorgelegt

Baumängel/-schäden: u. a. abgeplatzte Wandfliesen (WC EG), Riss an einer Innenwand (EG)

2.3.2 Außenanlagen

Das Grundstück ist entlang des Haldenrainwegs Richtung Süden abgebösch und das Gelände wird mit befüllten Gabionen abgefangen. Die Böschung ist mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt. Entlang der Esslinger Straße ist das Grundstück mit einem Zaun und Büschen eingefriedet. Der Zugang erfolgt über zwei abschließbare Metalltore.

Die Zufahrt und der Zugang zum Grundstück sowie der Parkplatz und die Fußwege sind mit Verbund-Pflastersteinen aus Beton belegt. Die nicht befestigten Flächen sind gärtnerisch angelegt und mit Bäumen, Sträuchern und Gras bepflanzt. Der Zugang zum Haupteingang erfolgt über eine mehrstufige Betontreppe mit Stahlgeländer. Der Eingang an der südlichen Gebäudeseite ist ebenerdig und mit einem Vordach ausgestattet.



Zugang von der Esslinger Straße



Zufahrt von der Esslinger Straße



Parkplatz

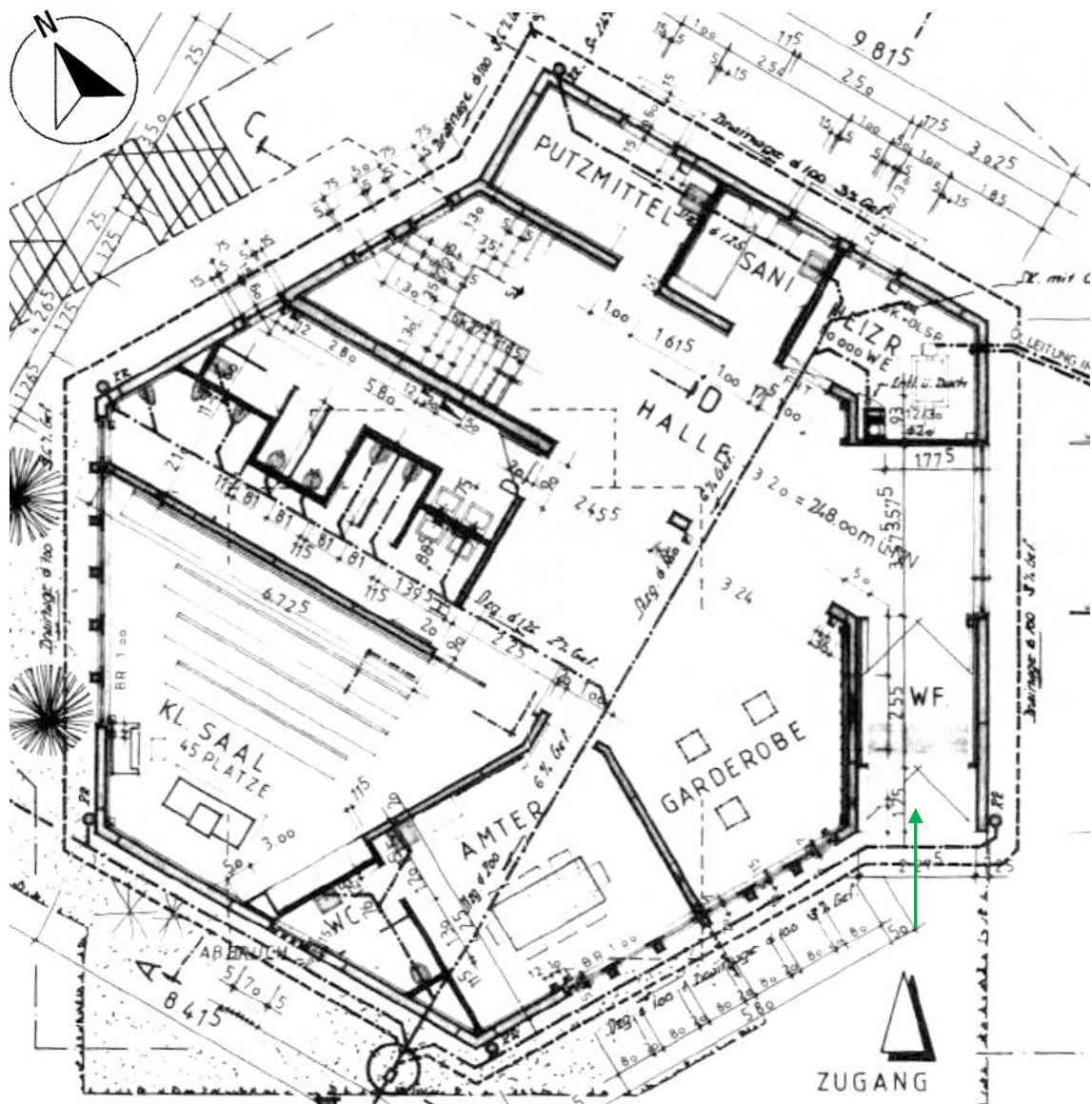


Fußweg und Zugang zum Haupteingang

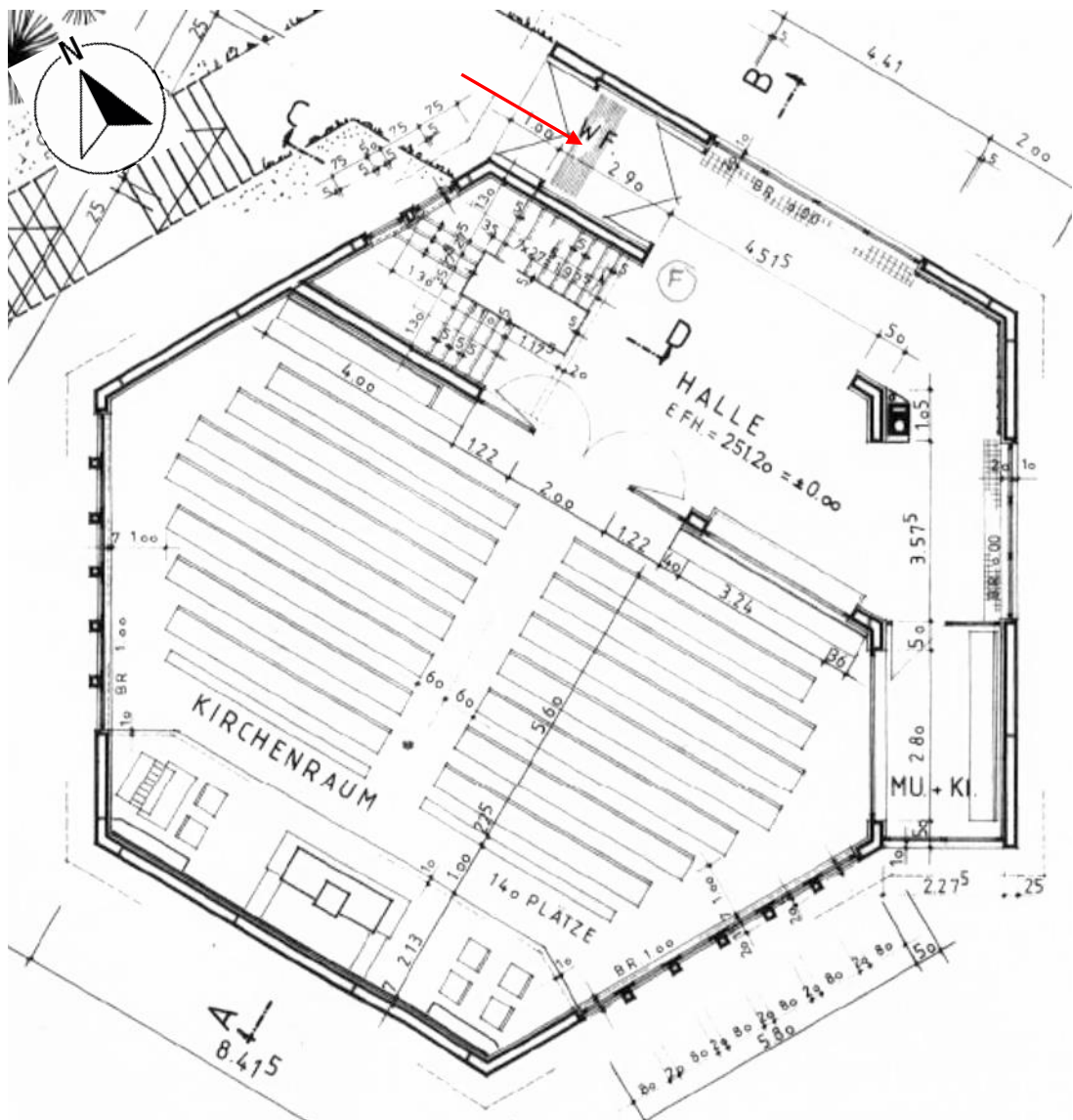
Zu den Außenanlagen gehören nach DIN 276 auch die auf dem Grundstück vorhandenen, unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen. Über deren Zustand ist nichts bekannt.

2.3.3 Baupläne (verkleinert)

Die vorgelegten Grundrisse stimmen mit den örtlichen Gegebenheiten nahezu überein.



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss

2.3.4 Fotodokumentation



Südliche Gebäudeseite



Westliche Gebäudeseite



Haupteingang an der nördlichen Gebäudeseite



Südwestliche Gebäudeseite



Nordöstliche Gebäudeseite

Erdgeschoss



Eingangsbereich, Windfang



Eingangshalle



Zugang zum Büro (links), Zugang zum Saal (rechts)



Büro mit Waschbecken



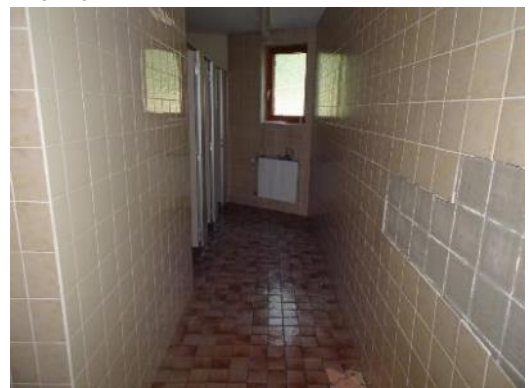
Saal



Zugang zu den WCs



WC-Vorraum mit Waschbecken



Zugang zu den WCs, abgeplatzte Wandfliesen (Damen-WC)



WC



Küche

Obergeschoss



Haupteingang, Windfang



Eingangshalle



Eingang zum Kirchenraum



Kirchenraum



Kirchenraum



Blick vom Kirchenraum auf die Empore



Abstellraum



Treppen

Empore



Empore



Empore



Blick von der Empore auf den Kirchenraum



Treppe Empore → OG

2.4 Massenermittlung

Die Flächen werden in der Regel überschlägig aus den vorgelegten Plänen ermittelt. Im Rahmen der Berechnungen können sich Abweichungen durch Rundungen ergeben und es kann zu scheinbaren Rechenfehlern kommen.

2.4.1 Bruttorauminhalt (BRI) nach DIN 277:2021-08

Die Bruttogrundfläche (BGF) ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen, gemessen am Gebäude außen. Der Bruttorauminhalt (BRI) ergibt sich aus der Bruttogrundfläche multipliziert mit den dazugehörigen Höhen. Der Bruttorauminhalt (BRI) ist die Grundlage für die Ermittlung der Freilegungskosten.

Die Bauakte enthält eine Berechnung des umbauten Raums. Die Angaben wurden mit den vorgelegten Grundrissen und Schnitten plausibilisiert.

<u>Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277</u>	
$16,82 + 8,41 : 2 \times 7,28^5 \times 2 \times 9,25$	= 1 700,15 ⁵ cbm
$16,82 + 8,41 : 2 \times 7,28^5 \times 2 \times 5,28 \times 1/3$	= 320,25 "
$18,00 \times 2,42^5 \times 8,38^{75}$	= 366,11 "
zusammen	= 2 386,51 ⁵ cbm =====

Für die Wertermittlung wird ein Bruttorauminhalt (BRI) von gerundet 2.387 m³ verwendet.

2.5 Zusammenfassende Beurteilung

Nachfolgend werden die wesentlichen Grundstücksmerkmale in Form einer SWOT-Analyse zusammengefasst. Während sich die Stärken (Strengths) und Schwächen (Weaknesses) mit dem zu bewertenden Grundstück selbst befassen, werden bei den Chancen (Opportunities) und Risiken (Threats) die externen Einflussfaktoren betrachtet.

Stärken („Strengths“)

- Zentrale Lage unweit der Ortsmitte
- Versorgungs-, Bildungs- und Verkehrsinfrastruktur in direkter Umgebung

Schwächen („Weaknesses“)

- Einfache bis mittlere Lage mit Verkehrsbelastung
- Altlastenverdacht → möglicher Mehraufwand für die Entsorgung von Aushub
- Öffentliche Zweckbindung ohne privatwirtschaftliche Ertragsabsichten
- Aufgabe der kirchlichen Nutzung wegen Mitgliederrückgang und Zentralisierung → Zwischennutzung als Lager- und Abstellfläche
- Keine Drittverwendungsfähigkeit der baulichen Anlagen für eine bedarfsgerechte Wohn- oder Gewerbenutzung

Chancen („Opportunities“)

- Entwicklungspotenzial nach Grundstücksfreilegung
- Planungsabsicht der Gemeinde zu privatwirtschaftlicher gemischter Nutzung
- Hohe Nachfrage nach bedarfsgerechten Wohnungen

Risiken („Threats“)

- Nachfragerückgang bei bauträgerfähigen Grundstücken
- Rückgang der Neubautätigkeit wegen gestiegener Bau- und Finanzierungskosten
- Steigende Wohnungsmieten

Die Gemeinde beabsichtigt, die Grundstücke einer neuen Nutzung zuzuführen. Das vorhandene Kirchengebäude hat unter den Zielen und Zwecken, die die Gemeinde verfolgt, zwar einen theoretischen Materialwert, aber keinen Verkehrswert. Ein möglicher Erwerber würde das vorhandene Gebäude als kostenverursachende Belastung sehen und dem Gebäude keinen Wert beimessen. Denn für die Entwicklung der Grundstücke ist es notwendig, die baulichen Anlagen abzubauen, die Grundstücke freizulegen und neues Planungsrecht zu schaffen. Erst im Anschluss können die Grundstücke einer rentablen privatwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden.

3 Wertermittlung

3.1 Erläuterung und Wahl des Wertermittlungsverfahrens

3.1.1 Das Verkehrswertprinzip

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“ (§ 194 BauGB)

Der Begriff des Marktwerts hat sich 2004 bei der Anpassung des BauGB an die EU-Richtlinien und in Anlehnung an den angelsächsischen „market-value“ zusätzlich zum deutschen Begriff des Verkehrswerts eingestellt. Der Marktwert wird in den Rechtsvorschriften seither in Klammern hinter den Verkehrswert gesetzt. Verkehrswert und Marktwert haben dieselbe Bedeutung.

3.1.2 Wertermittlungsverfahren

Der Verkehrswert (Marktwert) von Grundstücken besteht aus dem Bodenwert und bei bebauten Grundstücken zusätzlich aus dem Gebäudewert, ggf. kommt noch Zubehör hinzu (Aufwuchs etc.). Zur Ermittlung des Verkehrswerts stehen nach den Vorschriften der ImmoWertV das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren zur Verfügung (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV). Der Bodenwert ist nach § 40 ImmoWertV in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Der Gebäudewert kann mit einem oder mehreren vorstehenden Verfahren ermittelt werden. Die Verfahren sind je nach Art des Objekts, der Umstände des Einzelfalls und insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen. Die Wahl ist zu begründen.

3.1.3 Bewertung von Gemeinbedarfsflächen

Gemeinbedarfsflächen sind der dauerhaften öffentlichen Zweckbindung unterworfen und stehen somit außerhalb des üblichen Geschäftsverkehrs. Die Flächen sind dem allgemeinen Marktgeschehen entzogen, da in der Regel nur ein Gemeinbedarfsträger oder die Gemeinde als möglicher Käufer in Betracht kommt. Gemeinbedarfsflächen haben nach der Legaldefinition des § 194 BauGB zwar ein Wert, aber in der Regel keinen Verkehrswert. Bei der Ermittlung des Werts für Gemeinbedarfsflächen ist nach § 44 ImmoWertV zu unterscheiden, ob es sich um bleibende, abgehende oder künftige Gemeinbedarfsflächen handelt.

Die zu bewertenden Grundstücke werden als abgehende Gemeinbedarfsfläche eingestuft (siehe Nr. 2.2.2), da aufgrund der Handlungen der Gemeinde von einer zeitnahen Rückführung der Flächen in eine privatwirtschaftliche Nutzung auszugehen ist. Die kirchliche Nutzung des Gebäudes wurde bereits im Jahr 2021 aufgegeben. Die zu bewertenden Grundstücke befinden sich daher in einer Übergangsphase, da sie nur noch formell aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan einer öffentlichen Zweckbindung unterliegen.

Der Verkehrswert für Flächen, die ihre öffentliche Zweckbindung verlieren, orientiert sich an der zu erwartenden Nutzung des Grundstücks. Ausgehend vom Bodenwert für die künftigen baurechtlichen Bestimmungen sind die gegebenenfalls anfallenden Freilegungskosten, die Kosten für die Umplanung des Grundstücks sowie die Wartezeit und das Realisierungsrisiko in Abzug zu bringen.

3.1.4 Verfahrenswahl und Begründung

Bodenwertermittlung

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) setzt voraus, dass eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen von vergleichbaren Grundstücken bekannt ist. Zum Vergleich können Kaufpreise von einzelnen Grundstücken, andere Informationsquellen (Berichte von Gutachterausschüssen, von Maklerhäusern, von Industrie- und Handelskammern, von Wirtschaftsförderinstitutionen, usw.) oder ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden.

In diesem Gutachten wird der Bodenwert mit Hilfe von Bodenrichtwerten im Vergleichswertverfahren ermittelt. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte. Sie werden von den örtlich zuständigen Gutachterausschüssen aus Kaufpreisen ermittelt und gelten für Gebiete mit annähernd gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Bodenrichtwerte beziehen sich auf baureife, erschließungsbeitragsfreie Grundstücke. In bebauten Gebieten werden sie mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke nicht bebaut wären (§ 196 BauGB).

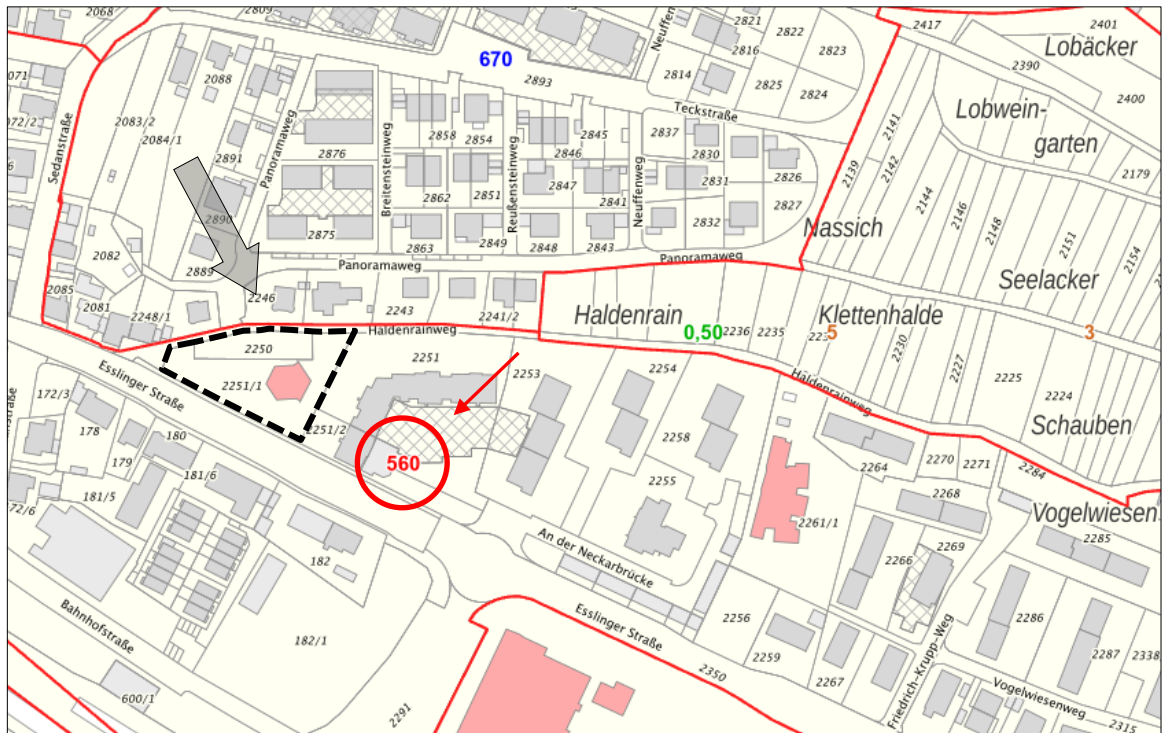
3.1.5 Grundsatz der Modellkonformität

Bei der Anwendung der sonstigen Daten für die Wertermittlung, unter anderem Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren oder Vergleichsfaktoren sind dieselben Modelle und Modellansätze anzuwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen. Liegen für den maßgeblichen Stichtag Daten vor, die nicht nach der aktuell gültigen ImmoWertV ermittelt worden sind, ist im Rahmen der Wertermittlung das zugrunde gelegte Modell für die Ermittlung der Daten für die Wertermittlung anzuwenden (siehe § 10 ImmoWertV).

3.2 Bodenwertermittlung

3.2.1 Bodenrichtwerte zum 01.01.2023

Der Gemeinsame Gutachterausschuss im Landkreis Esslingen mit Sitz in Nürtingen hat für die Gemeinde Altbach zuletzt die Bodenrichtwerte (BRW) zum Stichtag 01.01.2023 ermittelt, beschlossen und am 30.06.2023 im Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg (BORIS-BW) veröffentlicht.



Auszug aus BORIS-BW, siehe Nr. 5.1.17

Die Grundstücke (schwarz gestrichelt) liegen in der Bodenrichtwertzone Nr. 1730-2001 „Schul-/Bachstraße“ mit folgenden Grundstücksmerkmalen:

Zone Nr. 1730-2001	
Bodenrichtwert:	560 €/m ²
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei
Art der Nutzung:	Gemischte Baufläche
Grundstücksfläche:	500 m ²

Der Gemeinsame Gutachterausschuss hat als wertbeeinflussendes Grundstücksmerkmale die Grundstücksfläche angegeben. Gemäß Grundstücksmarktbericht erfolgt eine Anpassung des Bodenrichtwerts mit Hilfe der Umrechnungskoeffizienten nur für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus mit einer Größe von bis zu 1.500 m². Diese Merkmale treffen auf die zu bewertenden Grundstücke nicht zu, daher erfolgt keine Anpassung des Bodenrichtwerts in Bezug auf die Grundstücksfläche.

Anpassung des Bodenrichtwerts an die konjunkturelle Entwicklung

Zwischen dem Wertermittlungstichtag 31.10.2024 und dem Stichtag der Bodenrichtwerte 01.01.2023 liegt über ein Jahr, daher sind die Bodenrichtwerte an die Wertverhältnisse des Wertermittlungstichtags anzupassen. Der Bodenrichtwert der Zone-Nr. 1730-2001 ist seit dem Stichtag 31.12.2018 von damals 380 €/m² um + 180 €/m² (+ 47%) auf 560 €/m² zum Stichtag 01.01.2022 gestiegen. Zum Stichtag 01.01.2023 wurde der Wert unverändert fortgeschrieben. Der Gemeinsame Gutachterausschuss teilte mit, dass eine begründbare Aussage über die Marktentwicklung seit dem Stichtag der letzten Bodenrichtwerte erst nach der Auswertung der Kaufpreise im neuen Jahr getroffen werden kann.

Die unsichere Entwicklung der Gesamtwirtschaft, der Ukraine-Krieg, die steigenden Zinsen und Baukosten sowie die hohen Energiekosten und die Inflation führten zu einer Trendwende auf dem Immobilienmarkt. Vom Gemeinsamen Gutachterausschuss im Landkreis Esslingen liegen keine Informationen über Preisentwicklung vor. Die Preise von Bauplätzen für den individuellen Wohnungsbau in Stuttgart sind seit dem 01.01.2023 um ca. 10% gesunken. Der Gemeinsame Gutachterausschuss Göppingen teilte mit, dass sich ähnliche Entwicklungen aber in geringerem Ausmaß und zeitverzögert in der Region Göppingen abzeichnen, da die Wertsteigerungen in den vergangenen Jahren im Umland geringer waren als in Stuttgart. Aufgrund der aufgezeigten Marktentwicklung schätzen wir die aktuelle Preisentwicklung für unbebaute Grundstücke in Altbach seit dem 01.01.2023 als leicht rückläufig ein und wählen einen konjunkturell bedingten Abschlag von 5% (Faktor 0,95). Daraus ergibt sich ein konjunkturell angepasster Bodenrichtwert von 560 €/m² x 0,95 = 532 €/m².

Anpassung des Bodenrichtwerts an Verkehrslärmbelastungen

Die zu bewertenden Grundstücke liegen unmittelbar an der vielbefahrenen Esslinger Straße mit einer hohen Lärmbelastung (siehe Nr. 2.2.9). Aufgrund der Abgrenzung der Bodenrichtwertzone gehen wir davon aus, dass die Lärmbelastung nicht im Bodenrichtwert eingepreist ist. In der Fachliteratur wird die Bodenwertminderung für einfache bis mittleren Wohnlagen, so wie hier, in Abhängigkeit der Schallimmissionen an der Straßenrandbebauung bemessen.

Schallimmission an der Straßenrandbebauung [dB(A)]	Lästigkeitsfaktor nach VLärmsSchR 97	Bodenwertminderung in Prozent nach Borowski
45-50	keine Verkehrslärmbelastung	0
50-55	40	2
55-60	55	2,75
60-65	80	4
→ 65-70	110	→ 5,5
70-75	150	7,5
75-80	200	10

Einfluss von Verkehrslärm auf den Bodenwert, siehe Nr. 5.2.14

Die zu bewertenden Grundstücke liegen im Bereich „65-70“ (rote Pfeile) mit einer Bodenwertminderung von 5,5% (Faktor 0,945). Daraus ergibt sich ein lärmangepasster Bodenrichtwert von 532 €/m² x 0,945 = 502,74 €/m², gerundet 503 €/m².

3.2.2 Durchführung der Bodenwertermittlung

Verlieren Gemeinbedarfsflächen ihre öffentliche Zweckbindung, so ist für deren Verkehrswert die sich nach den baurechtlichen Bestimmungen ergebende oder die zu erwartende Nutzungsmöglichkeit – unter Berücksichtigung des übrigen Grundstückszustands – maßgebend, heißt es in den Anwendungshinweisen zur ImmoWertV (ImmoWertA).

Die Gemeinde Altbach hat das Ziel, die zu bewertenden Grundstücke in absehbarer Zeit mit einem Investor zu entwickeln. Geplant ist eine städtebauliche Verdichtung mit hoher Nutzungsintensität, die sich in die Umgebung einfügt. Im Erdgeschoss sollen gewerbliche Nutzungen, beispielweise durch Angebote der Nahversorgung, die Umgebung beleben. In den oberen Geschossen soll ein differenziertes und zeitgemäßes Wohnungsangebot geschaffen werden. Über mögliche planungsrechtliche Festsetzungen liegen zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung keine Informationen vor. Aufgrund der formulierten Ziele und der vorhandenen Verkehrslärmbelastung gehen wir von einer künftigen gemischten Nutzung aus. Vor diesem Hintergrund wählen wir für die Ermittlung des Bodenwerts den angepassten Bodenrichtwert von 492 €/m² für gemischte Bauflächen.

Bezeichnung	Flst.	Größe	Ansatz	Bodenwert
Esslinger Str. 107	2251/1	1.832 m ²	503 €/m ²	921.496 €
Haldenrainweg	2250	556 m ²	503 €/m ²	279.668 €
Summe		2.388 m ²		1.201.164 €
Bodenwert für gemischte Nutzung			(gerundet)	1.201.000 €

Berücksichtigung von Wartezeit

Der ermittelte Bodenwert wird erst nach Freilegung und Überplanung der Grundstücke erzielbar sein. Für die Durchführung des Investorenauswahlverfahrens, die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die Freilegung der Grundstücke berücksichtigen wir auf der Grundlage des vorgelegten Zeitplans (siehe Nr. 5.1.16) eine Wartezeit von einem Jahr. Der Bodenwert wird mit dem Kapitalisierungszinssatz von 2,64%, abgeleitet aus der Rendite der börsennotierten Bundeswertpapiere mit einer vereinbarten Laufzeit von 30 Jahren, über ein Jahr auf den Wertermittlungsstichtag abgezinst.

Bezeichnung		
Bodenwert für gemischte Nutzung		1.201.000 €
Geschätzter Zeitraum	1 Jahr(e)	
Abzinsungszinssatz	2,64%	
Abzinsungsfaktor		x 0,974 =
Ergebnis		1.169.774 €
Bodenwert	(gerundet)	1.170.000 €

Die Kosten für eine projektbezogene Bauleitplanung und die Freilegungskosten sind nach Angaben der Gemeinde vom Erwerber zu tragen, daher würde ein möglicher Investor den Bodenwert um die von ihm aufzuwendenden geschätzten Kosten mindern. Dieser Sachverhalt wird in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (siehe Nr. 4.2) berücksichtigt.

4 Verkehrswertermittlung

Kein Wertermittlungsverfahren führt unmittelbar zum Verkehrswert (Marktwert). Der Verkehrswert lässt sich nicht „ausrechnen“. Er ist die Fiktion des am Immobilienmarkt am wahrscheinlichsten erzielbaren Kaufpreises der zu bewertenden Immobilie. Die angewandten Berechnungsverfahren (Vergleichswert-, Sachwert-, Ertragswertverfahren) sind normierte Hilfsmittel der Verkehrswertermittlung, kein mathematischer Beweis.

4.1 Marktangepasste vorläufige Verfahrenswerte

Bezeichnung		ermittelte Werte
Bodenwert	siehe Nr. 3.2.2	1.170.000 €

4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, wie beispielsweise besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, Liquidationsobjekte, Bodenverunreinigungen oder grundstücksbezogene Rechte und Belastungen werden durch marktgerechte Zu- oder Abschläge berücksichtigt, wenn sie nach Art oder Umfang erheblich vom Üblichen abweichen oder, wenn sie von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen erheblich abweichen (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).

4.2.1 Wertansatz für Kosten der Bauleitplanung

Für die Entwicklung der zu bewertenden Grundstücke ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorgesehen. Die dafür entstehenden Kosten für die Bauleitplanung sind nach Angabe des Auftragsgebers vom Investor zu tragen. Als Wertansatz für die Kosten der Bauleitplanung wählen wir auftragsgemäß einen Ansatz von 20.000 €. Die Kosten für die Bauleitplanung werden zeitnah anfallen, da mit einer Überplanung der zu bewertenden Grundstücke unmittelbar begonnen werden kann.

4.2.2 Wertansatz für Freilegungskosten

Um die Grundstücke einer privatwirtschaftlichen Nutzung zuführen zu können, ist es notwendig das vorhandene Kirchengebäude mit Parkplatz freizulegen. In der Fachliteratur (siehe Nr. 5.2.12) werden Freilegungskosten für Gebäude schwerer Bauart mit 34 €/m³ bis 45 €/m³ veröffentlicht. Aufgrund der massiven Bauweise erachten wir einen mittleren Ansatz von 40 €/m³ für die Kirche für zutreffend. Die geschätzten Freilegungskosten belaufen sich somit auf 2.387 m³ x 40 €/m³ = 95.480 €.

Der Parkplatz und die Zufahrt zum Parkplatz sind mit Pflastersteinen belegt. In der Fachliteratur werden für Flächen mit Platten- und Pflasterbelag Freilegungskosten von 11 €/m² bis 19 €/m² veröffentlicht. Ausgehend von einem mittleren Ansatz von 15 €/m² und einer versiegelten Fläche von ca. 550 m² belaufen sich die geschätzten Freilegungskosten somit auf 550 m² x 15 €/m² = 8.250 €.

Für die Freilegung der zu bewertenden Grundstücke ergeben sich geschätzte Kosten von 95.480 € + 8.250 € = 103.730 €, gerundet 104.000 €. Für die Wertermittlung gehen wir davon aus, dass die Freilegung der Grundstücke erst am Ende des Umnutzungsprozesses erfolgt, daher werden die geschätzten Kosten mit dem Kapitalmarktzinssatz von 2,64% über ein Jahr auf den Wertermittlungsstichtag abgezinst. Daraus ergibt sich ein Wertansatz von 104.000 € x 0,974 = 101.296 €, gerundet 100.000 €.

4.2.3 Altlastenverdacht

Auf den zu bewertenden Grundstücken wurde von 1960 bis 1980 eine Tankstelle mit Kfz-Werkstatt betrieben. Aufgrund der früheren Nutzung gehen wir davon aus, dass ein möglicher Mehraufwand, beispielsweise für höhere Entsorgungskosten für nicht frei verwertbares Aushubmaterial oder für Entsorgungskosten von Öltanks, anfallen kann.

Zum Wertermittlungstichtag liegen keine Informationen über die geplante Bauweise, das Ausmaß der Kontamination oder eine Schätzung für Entsorgungskosten vor. Ob überhaupt und in welcher Höhe ein möglicher Mehraufwand entsteht, kann erst durch ein fachspezifisches Gutachten ermittelt werden. Für den vorhandenen Altlastenverdacht wählen wir einen Abschlag von 5% des Bodenwerts, also $1.170.000 \text{ €} \times 0,05 = 58.500 \text{ €}$, gerundet 59.000 €. Der Wertansatz ist nicht gleichbedeutend mit dem tatsächlich anfallenden Mehraufwand, sondern entspricht einer voraussichtlichen Kaufpreiskürzung durch einen möglichen Erwerber auf der Grundlage der am Wertermittlungstichtag vorliegenden Informationen.

4.3 Ableitung des Verkehrswerts

Nach § 6 Abs. 4 ImmoWertV ist der Verkehrswert sachkundig aus den Ergebnissen der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu ermitteln.

Den Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 BauGB für die Grundstücke Esslinger Str. 107 (Flst. 2251/1) und Flst. 2250 in Altbach leiten wir in diesem Gutachten aus dem ermittelten Bodenwert unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ab.

Bezeichnung	ermittelte Werte
Bodenwert	1.170.000 €
Abschlag für Kosten der Bauleitplanung	- 20.000 €
Abschlag für Freilegungskosten	- 100.000 €
Abschlag für Altlastenverdacht	- 59.000 €
Summe	991.000 €

Der Verkehrswert wird unter grundstücksmarktüblicher Rundung zum Wertermittlungstichtag 31.10.2024 gutachterlich geschätzt mit

991.000 €

(in Worten: neunhunderteinundneunzigtausend Euro).

Dieses Gutachten wurde nach den Grundsätzen der Sachverständigenordnung unabhängig, weisungsfrei, gewissenhaft und unparteiisch unter Berücksichtigung des aktuellen Stands von Wissenschaft und Technik erstellt.

Esslingen, 05.11.2024

Dr. Koch Immobilienbewertung GmbH

gez.

Katrin Britzelmayer

Von der IHK Region Stuttgart
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

5 Anhang

5.1 Unterlagen und Auskünfte

- 5.1.1 Homepage der Gemeinde Altbach, <http://www.altbach.de>, letzter Abruf: 21.10.2024
- 5.1.2 Auszug aus OpenStreetMap (ohne Maßstabsangabe), <http://www.openstreetmap.org>, Abruf: 21.10.2024
- 5.1.3 Regionaldaten, Statistisches Landesamt, <http://www.statistik-bw.de>, Stand: I/2024, Abruf: 21.10.2024
- 5.1.4 Raumstruktur, Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg, <http://www.geoportal-raumordnung-bw.de>, Abruf: 21.10.2024
- 5.1.5 Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Maßstab 1 : 500) mit Flurstücksnachweisen, Gemeinde Altbach, Stand: 15.10.2024
- 5.1.6 Grundbuch Heft-Nr. 306, Amtsgericht Böblingen, Gemeinde Altbach, letzte Eintragung: 17.05.2021, Abruf: 11.06.2024
- 5.1.7 Bebauungsplan „Schiedmayer“ (Maßstab 1 : 500), Gemeinde Altbach, Stand: 26.01.1981, rechtsverbindlich seit 14.08.1981
- 5.1.8 Auskunft über beitragsrechtlichen Zustand, Gemeinde Altbach, Stand: 15.10.2024
- 5.1.9 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, Gemeinde Altbach, Stand: 16.10.2024
- 5.1.10 Umgebungslärmkartierung 2022, Straßen- und Fluglärm, Daten- und Kartendienst der LUBW, <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de>, Abruf: 21.10.2024
- 5.1.11 Präsentation „Lärmaktionsplanung GVV, 4. Stufe, Verkehrsuntersuchungen und Lärm-analyse“, Kurz und Fischer GmbH, Winnenden, Stand: 10/2024
- 5.1.12 Umgebungslärmkartierung an Schienenwegen von Eisenbahnen des Bundes, Hauptei-senbahnstrecken (Maßstab 1 : 35.000), Eisenbahn-Bundesamt, <https://www.eba.bund.de>, Abruf: 21.10.2024
- 5.1.13 Auskunft aus der Liste der Kulturdenkmäler, Gemeinde Altbach, Stand: 16.10.2024
- 5.1.14 Auskunft aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster, Landratsamt Esslingen, Umwelt-schutzamt, Stand: 29.10.2024
- 5.1.15 Baugesuch der Neuapostolischen Kirche, Gemeinde Altbach, Stand: 10.04.1980
- 5.1.16 Investorenauswahlverfahren, Projektblatt „Neuapostolische Kirche“, Gemeinderatsvor-lage Nr. 25/2024, Stand: 09.04.2024
- 5.1.17 Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2023, Auskunft aus dem Bodenrichtwertinformationssys-tem Baden-Württemberg (BORIS-BW), <https://www.gutachterausschuesse.de>, letzter Ab-ruf: 22.10.2024
- 5.1.18 Grundstücksmarktbericht 2023, Gemeinsamer Gutachterausschuss im Landkreis Esslin-gen, Stand: 01.02.2024
- 5.1.19 Rendite der jeweils jüngsten Bundesanleihe mit einer vereinbarten Laufzeit von 30 Jahren, Deutsche Bundesbank, <https://www.bundesbank.de/dynamic/action/de/statistiken/zeitrei-hen-datenbanken/>, Abruf: 04.11.2024

5.2 Rechts- und Verwaltungsvorschriften, Literatur

- 5.2.1 (BauGB) Baugesetzbuch vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 20.12.2023
- 5.2.2 (BauNVO) Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 03.07.2023
- 5.2.3 (ImmoWertV) Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021
- 5.2.4 (ImmoWertA) Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung vom 20.09.2023
- 5.2.5 (DIN 277:2021-08) Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau, DIN Deutsches Institut für Normung e. V., Berlin, August 2021
- 5.2.6 Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, 10. vollständig überarbeitete Auflage 2023 und Onlineportal Kleiber-digital, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln
- 5.2.7 Praxis der Grundstücksbewertung, Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff, Online-Datenbank, mgo fachverlage GmbH & Co. KG, Kulmbach
- 5.2.8 Grundstücks- und Gebäudewertermittlung, Sommer, Kröll, Haack, Loseblattsammlung, Haufe-Lexware GmbH & Co. KG, Freiburg
- 5.2.9 Kommentar zum Baugesetzbuch, Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Online-Datenbank, Verlag C.H. Beck, München
- 5.2.10 Systematischer Praxiskommentar BauGB/BauNVO, Rixner, Biedermann, Charlier, 4. aktualisierte Auflage 2022, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln
- 5.2.11 Kommentar zur Landesbauordnung für Baden-Württemberg, Sauter, 3. Auflage, Kohlhammer
- 5.2.12 Baukosten 2020/2021: Instandsetzung/Sanierung, Modernisierung/Umnutzung, Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel, 24. Auflage, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen
- 5.2.13 Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, Kröll, Hausmann, Rolf, 5. Auflage 2015, Werner Verlag
- 5.2.14 Einfluss von Verkehrslärm auf den Bodenwert und auf den Verkehrswert von Eigentumswohnungen, Dipl.-Ing. Anne-K. Borowski, <https://www.sv-borowski.de>, Abruf: 22.10.2024