

GUTACHTEN

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



**Verkehrswert des 556/1.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück
Kleine Ringstraße 12 (Flst. 488), 69207 Sandhausen,
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan
mit Nr. 1 bezeichneten Wohneinheit (Hinterhaus) und
dem Sondernutzungsrecht an der unbebauten Grundstücksfläche Nr. 1,
unterstellt mietfrei und unbelastet, zum Wertermittlungsstichtag 19.03.2024:**

319.000 EURO

**Aktenzeichen des Auftraggebers: (3) 2 K 85/23
Amtsgericht Heidelberg, Kurfürsten-Anlage 15, 69115 Heidelberg**

Dieses Gutachten besteht aus 91 Seiten. Es wurde in zwei digitalen und drei gedruckten Ausfertigungen erstellt, davon ein digitales Exemplar für meine Unterlagen. Die Auslegung des Gutachtens hat in seiner Gesamtheit zu erfolgen, das Gutachten darf nur ungekürzt vervielfältigt werden, jede Veröffentlichung und jede Weitergabe an Dritte bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Sachverständigen.



ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN

Zusammenfassung zum Bewertungsgegenstand

Beauftragt ist die Verkehrswertermittlung im Rahmen eines **Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft**. Gegenstand der Bewertung ist ein Wohnungseigentum (Hinterhaus), belegen „Kleine Ringstraße 12 in 69207 Sandhausen“.

Das Objekt ist eingetragen im **Wohnungsgrundbuch** von Sandhausen, Blatt 4669, und besteht aus dem 556/1.000 Miteigentumsanteil an dem 343 m² großen Flurstück 488 der Gemarkung Sandhausen, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohneinheit (Hinterhaus). Dem Objekt ist das Sondernutzungsrecht an der in einem „Sondernutzungsplan“ gekennzeichneten unbebauten Grundstücksfläche zugeordnet. In Abteilung II existieren ein Sanierungsvermerk (Ifd. Nr. 1) und der Zwangsversteigerungsvermerk zu diesem Verfahren (Ifd. Nr. 2).

Typologisch handelt es sich um ein Wohnungseigentum in Form eines Einfamilienhauses, das aus zwei Vollgeschossen, einem teilweise ausgebauten Untergeschoss und einem nicht ausgebauten Dachgeschoss besteht. Die Anlage umfasst das zu bewertende Hinterhaus sowie ein Vorderhaus mit ebenfalls einer Wohneinheit. Zudem steht auf dem hinteren Grundstücksteil ein als Schuppen genutzter ehemaliger Kleintierstall.

Eine **Innenbesichtigung** der zu bewertenden Wohneinheit Nr. 1 (Hinterhaus) wurde ermöglicht. Die übrigen Flächen des Gemeinschaftseigentums und die Flächen der Wohneinheit Nr. 2 (Vorderhaus) waren nicht zugänglich. Das ursprüngliche Baujahr liegt um 1961. Die Wohnfläche der Wohnung beträgt rd. 119 m² (inklusive Terrasse und Balkon) und verteilt sich auf 4 Zimmer, Küche und 2 Sanitärräume. Die Außenwohnbereiche (Terrasse und Balkon) haben eine Grundfläche von zusammen etwa 31 m² und sind mit rd. 9 m² in der Wohnfläche enthalten. Zudem existiert eine Nutzfläche in Form von Kellerräumen mit etwa 56 m². Dem Hinterhaus ist kein PKW-Stellplatz zugeordnet. Das Gebäude zeigt im Wesentlichen einen mittleren Ausstattungsstandard und einen durchschnittlichen Instandhaltungszustand. Hinsichtlich der Lage und der Bauart resultiert ein **mittlerer Wohnwert**.

Das Bewertungsobjekt war zum Ortstermin möbliert, aber augenscheinlich ungenutzt. Nach Angaben des Antragsgegners war es zuletzt eigengenutzt. Ob Miet- oder andere Nutzungsverträge bestehen, wurde mir nicht bekannt.

Ergebnisse der Wertermittlung

Verkehrswert **319.313 €* (Räumung unterstellt)**

Kennzahlen* **2.683 €/m² Gebäudefaktor (Verkehrswert/Wohnfläche, einschließlich Sondernutzungsrecht)**

30 Jahre Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

19.03.2024 Wertermittlungstichtag

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Allgemeine Angaben	4
2.	Beschreibung des Grundstücks	6
2.1	Lage- und Grundstücksmerkmale	6
2.2	Privat- und öffentlich-rechtliche Situation	10
2.3	Miet- und Nutzungsverhältnisse	14
3.	Beschreibung der baulichen Anlagen	14
3.1	Gebäude und Außenanlagen	15
3.2	Instandhaltungs- und Modernisierungszustand	19
3.3	Gebäudekennzahlen und Flächenanalyse	21
3.4	Wirtschaftliche Folgenutzung/Verwertungspotenzial	22
4.	Grundstücksmerkmale	25
5.	Ermittlung des Verkehrswerts	26
5.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	26
5.2	Modellkonformität	27
5.3	Bodenwert	27
5.4	Sachwert	32
6.	Verkehrswert des Bewertungsobjekts	41
6.1	Verfahrenswahl und Begründung	41
6.2	Plausibilitätsprüfung	42
6.3	Verkehrswert	43
7.	Weitere Feststellungen	43
8.	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung (Auswahl)	45
9.	Verzeichnis der Anlagen	46

Abkürzungen

Abs.	Absatz	MEA	Miteigentumsanteil
BGF	Bruttogrundfläche	o.g.	oben genannten
bzw.	beziehungsweise	rd.	rund
Flst.	Flurstück	RND	Restnutzungsdauer
GFZ	Geschossflächenzahl	tlw.	teilweise
GRZ	Grundflächenzahl	u.a.	unter anderem
i.d.R.	in der Regel	u.U.	unter Umständen
insbes.	insbesondere	vgl.	vergleiche
i.S.d.	im Sinne des	WF	Wohnfläche
i.V.m.	in Verbindung mit	WE	Wohneinheit
i.W.	im Wesentlichen	WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
m.A.n.	meiner Auffassung nach	z.B.	zum Beispiel



1. Allgemeine Angaben

Mit dem Beschluss des Amtsgerichts Heidelberg, Kurfürsten-Anlage 15, 69115 Heidelberg, vom 09.11.2023 wurde mir der Auftrag erteilt, in einem Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft den Verkehrswert eines Wohnungseigentums zu ermitteln. In § 194 BauGB ist der **Verkehrswert** 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 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.“

Wohnungsgrundbuch von Sandhausen, Blatt 4669 (Bestandsverzeichnis)

Nr. 1	Eigentum	556/1000 Miteigentumsanteil am Grundstück
	Gemarkung	Sandhausen
	Flurstück	488; Gebäude- und Freifläche, Kleine Ringstraße 12
	Größe	343 m ²
	verbunden	mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohneinheit (Hinterhaus) und dem Sondernutzungsrecht an der unbebauten Grundstücksfläche Nr. 1

Wertermittlung/Ortstermin und Arbeitsunterlagen

Als Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag zur Feststellung der hier maßgeblichen Verhältnisse und Grundstücksmerkmale wurde das Datum der **Ortsbesichtigung** bestimmt. Die für Mittwoch, den 19.03.2024, vorgesehene Objektbesichtigung wurde fristgerecht durch Einwurfeinschreiben angekündigt. Zu diesem Termin erschien der Antragsgegner, die Antragstellerin war nicht anwesend.

Der Antragsgegner ermöglichte mir den Zutritt zur Wohneinheit Nr. 1; das Sondereigentum der Wohneinheit Nr. 2 war nicht zugänglich. Die sichtbaren Außenflächen der beiden Bauteile und die Freiflächen konnten ebenfalls besichtigt werden; eine Begehung der Dachflächen erfolgte nicht. Allerdings war das Sondereigentum wegen der Möblierung und abgestellten Gegenständen nicht oder nur eingeschränkt einsehbar.

Erforderliche **Arbeitsunterlagen** wurden überwiegend von mir beschafft; u.a. Informationen zum Bauplanungs-/Bauordnungsrecht, zum Grundstücks-/Gebäudebestand aus Bauakten bzw. öffentlich Registern sowie Grundstücksmarktdaten. Einzelne Unterlagen und Angaben erhielt ich zudem von den Verfahrensbeteiligten.

Leistungsabgrenzung

Feststellungen werden im Gutachten insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung bzw. die Beantwortung der Sachfragen von Bedeutung sind. Für von Dritten vorgelegte Unterlagen/Angaben sowie für mündliche (und daher unverbindliche) Auskünfte wird die Richtigkeit unterstellt.



Die **Baubeschreibung** erfasst nur dominierende, wertrelevante Merkmale des Bewertungsobjekts, wie es bei einer Besichtigung ohne Freilegung verdeckter Bausubstanz möglich war. Für nicht einsehbare Bereiche, insbesondere die Innenbereiche der Aufbauten, wird die Übereinstimmung mit sonstigen Objektmerkmalen, mit baujahrestypischen Ausführungen bzw. mit vorliegenden Informationen unterstellt. Teilabschnitte können daher abweichend ausgeführt/unvollständig beschrieben sein.

Hier wird kein Baumangel-/Bauschadensgutachten erstellt; Angaben zum Bauzustand sowie zu **Schäden/Mängeln** können unvollständig sein. Untersuchungen zu Standsicherheit, zu Ursachen von Feuchtigkeits-/Risschäden, zur Funktion technischer Anlagen/Installationen, zur Qualität von Wärme-/Brand-/Schallschutz, zu gesundheits-/umweltgefährdenden/biogenen Schadstoffen bzw. zu tierischen Schädlingen erfolgen nicht. Solche Beurteilungen obliegen Fachspezialisten und sind hier nicht Auftragsgegenstand und geschuldet. Grundsätzlich wird, sofern nicht anders vermerkt, ein regelkonformer und schadens-/mangelfreier Zustand unterstellt; eine Gewähr hierfür wird ausdrücklich nicht übernommen.

Als Regelfall werden ökologisch ungestörte, tragfähige **Boden- und Grundstücksverhältnisse** ohne schädliche Einflüsse unterstellt. Untersuchungen, beispielsweise zu Bodengüte, Baugrund, Grundwasser, Altlasten, Kampfmittelablagerungen oder Immissionen sind hier nicht Auftragsgegenstand.

Ansätze für **Investitionsbedarf** basieren auf Schätzungen anhand von Kostenkennwerten in der Fachliteratur. Technische Analysen, Bau-/Sanierungsplanungen oder normgerechte Kosten- und Mengenermittlungen sind nicht Auftragsgegenstand.

Flächen-/Baukennzahlen basieren auf vorhandenen, u.U. unvollständigen/nur in Stichproben kontrollierten Unterlagen und dienen der Beschreibung. Eine normgerechte Vermessung von Baukörpern, Grundstücks-/Sondernutzungsflächen oder Grenzlinien sowie Flächen- und Volumenberechnungen i.S.d. gesetzlichen Vorschriften sind nicht Auftragsgegenstand.

Es wird die formelle/materielle Einhaltung von **öffentlich-/privatrechtlichen Anforderungen** bezüglich Bestand/Nutzung sowie die Abgaben-/Beitragsfreiheit, sofern nicht anders vermerkt, unterstellt. Prüfungen einer (nachträglichen) Genehmigungsfähigkeit, von steuer-, immissions- und vertragsrechtlichen Aspekten sowie von etwaigen Ertragsflüssen erfolgen hier nicht.

Gutachtenverwendung und Haftungsausschluss

Ein Verkehrswertgutachten stellt eine Einschätzung des zum Zeitpunkt der Wertermittlung auf dem Grundstücksmarkt erzielbaren Preises dar. Dieser unterliegt Bandbreiten, z.B. wenn der Verwertungszeitpunkt und der Qualitätsstichtag oder Beurteilungen über die Objektverhältnisse differieren. Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt; seine Verwendung ist nur dem/den Auftraggeber(n) zum o.g. Zweck gestattet und wegen der Auftragspezifikation nur hier möglich. Haftungs- und Gewährleistungsansprüche aus der Leistungsabgrenzung bleiben ausgeschlossen. Rechte können allein zwischen Auftraggeber und Unterzeichner geltend gemacht werden.

2. Beschreibung des Grundstücks

2.1 Lage- und Grundstücksmerkmale

Gemeinde Sandhausen

Sandhausen liegt im nordwestlichen Baden-Württemberg, etwa 8 km südlich von Heidelberg. Die Gemeinde gehört zur **Metropolregion Rhein-Neckar** und liegt in der Oberrheinischen Tiefebene, zwischen dem Hardtwald und dem Kraichgau. Die fast zur Hälfte bewaldete Gemarkung wird durch den Hardtbach, den Leimbach und den Landgraben durchflossen. Südlich von Sandhausen befinden sich die **Sandhausener Dünen**, eine unter Naturschutz stehende Binnendünenlandschaft sowie das Naturschutzgebiet Zugmantel-Bandholz. Sandhausen ist eine reine Wohn-gemeinde ohne zentralörtliche Ordnungsfunktion.

Sandhausen zieht sich als **Straßendorf** am Dünenrand der Schwetzingener Hardt entlang. Bis zur Mitte der 1960er Jahre entstanden in Sandhausen großflächige **Neubauggebiete** an der Orts-grenze, die sich wie Gürtel um den alten Ortskern legen. In den 1970er Jahren wurden weitere große Bauggebiete im Norden, Osten und Südosten erschlossen, die in den 1980er Jahren nochmals durch kleinere Bauflächen im Norden ergänzt wurden. Seit dem Ende der 1990er Jahre werden Flächen im Südosten erschlossen. Zudem ist im Nordwesten ein großes **Gewerbegebiet** entstan-den.

Im Übrigen wird auf die Informationen der Kommune im **Internet** verwiesen.¹

Bevölkerung und demografische Entwicklung in Sandhausen

Sandhausen zählt 15.455 Einwohner (31.12.2022), verteilt auf 7.870 Haushalte (2022), womit die mittlere Haushaltsgröße rund 1,96 Personen beträgt.² Die Gemeinde weist eine **mittlere Be-siedlungsdichte auf** und liegt innerhalb des Verdichtungsraums Rhein-Neckar. Das Bundesin-stitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) teilt Sandhausen räumlich der Wohnungs-marktregion Heidelberg zu, wobei diese, basierend auf demographischen und sozioökonomi-schen Rahmenbedingungen der Nachfrage, als wachsende Region identifiziert wird.

Der durchschnittliche jährliche **Wanderungssaldo** zwischen 2016 und 2021 beläuft sich für Sandhausen auf 135 Personen. Damit weist die Gemeinde im Vergleich zur nationalen Entwick-lung Zuwanderungstendenzen auf. Auf der Kreisebene (Wanderungen über die Kreisgrenze) fal-len im Jahr 2021 insbesondere die Altersklassen 30-49 und 0-17 mit den höchsten Wanderungs-saldi von 1.073 bzw. 570 Personen und die Altersklassen 18-24 und 50-64 mit den tiefsten Wan-derungssaldi von -199 bzw. -107 auf.³

Prospektiv rechnet das BBSR im Rahmen seiner regionalen **Prognosen** auf Ebene des Landkrei-ses mit einer Veränderung der Bevölkerung von 2020 bis 2035 um 2,8 % bzw. 15.200 Personen (Deutschland: -0,7%). Bei den Haushalten wird mit einer Veränderung von 3,4 % bzw. einer Zu-nahme von 8.800 Haushalten gerechnet (Deutschland: 1,1 %).⁴ 38,9 % der ansässigen Haushalte zählten 2021 zu den oberen Schichten (Deutschland: 33,4 %), 34,4 % zu den mittleren Schichten (Deutschland: 35,7 %) und 26,7 % zu den unteren Schichten (Deutschland: 30,9 %).⁵

¹ Vgl. Gemeinde Sandhausen, Internet-Darstellung unter www.sandhausen.de

² Vgl. Fahrländer AG, Gemeindecheck Wohnen Gemeinde Sandhausen, Seiten 2, 4.

³ Vgl. Fahrländer AG, Gemeindecheck Wohnen Gemeinde Sandhausen, Seiten 2, 10.

⁴ Vgl. Fahrländer AG, Gemeindecheck Wohnen Gemeinde Sandhausen, Seiten 2, 5.

⁵ Vgl. Fahrländer AG, Gemeindecheck Wohnen Gemeinde Sandhausen, Seiten 2, 8.



Lebensphasen 2021 ⁶	Gemeinde	DE	Δ (in %p.)
Junger Single (Alter: bis 34 Jahre)	6,6 %	8,1 %	-1,4
Mittlerer Single (Alter: 35-54 Jahre)	9,2 %	9,7 %	-0,5
Älterer Single (Alter: 55+ Jahre)	18,2 %	19,3 %	-1,1
Junges Paar (Alter: bis 34 Jahre)	4,7 %	4,3 %	0,4
Mittleres Paar (Alter: 35-54 Jahre)	5,5 %	5,0 %	0,5
Älteres Paar (Alter: 55+ Jahre)	19,9 %	18,2 %	1,7
Familie mit Kindern (altersunabhängig)	26,3 %	25,1 %	1,2
Einelternefamilie (altersunabhängig)	7,0 %	7,8 %	-0,8
Wohngemeinschaft (altersunabhängig)	2,5 %	2,5 %	-0,1

Bei den **Lebensphasen** fällt auf, dass Sandhausen annähernd dem bundesdeutschen Durchschnitt entspricht.

Wohnungsbestand

	2017	2022	Δ
Wohnungsbestand ⁷	7.336	7.593	3,5 %
davon Einfamilienhäuser	2.179	2.276	4,5 %
EFH-Quote	29,7 %	30,0 %	0,3 %p.
Wohnungen mit 1 Raum	230	243	5,7 %
Wohnungen mit 2 Räumen	702	733	4,4 %
Wohnungen mit 3 Räumen	1.520	1.545	1,6 %
Wohnungen mit 4 Räumen	1.762	1.820	3,3 %
Wohnungen mit 5+ Räumen	3.122	3.252	4,2 %
Leerstandsquote (Kreis, 2018)		2 bis 3 %	
Mittlere Bautätigkeit (2016 - 2021)		0,9 %	

Ende 2022 wies Sandhausen einen **Wohnungsbestand** von 7.593 Einheiten auf. Dabei handelte es sich um 2.276 Einfamilienhäuser und 5.317 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die Einfamilienhausquote liegt damit bei rund 30 % und entspricht dem Bundesdurchschnitt. Mit 24 % handelt es sich in der Mehrheit um Wohnungen mit 4 Räumen. Auch Wohnungen mit 3 Räumen (20,3 %) und 5 Räumen (16,1 %) machen einen hohen Anteil am Wohnungsbestand aus. Die mittlere Bautätigkeit zwischen 2016 und 2021 fiel, gemessen am Wohnungsbestand, mit 0,87 % höher aus als in Deutschland (0,60 %). Dies entspricht insgesamt einer Fertigstellung von 382 Wohnungen.

Das Bewertungsgrundstück liegt etwa 300 m südlich des Rathauses, im Ortskern von Sandhausen. Dieser zentrale Ortsbereich wird begrenzt durch die Seestraße im Nordosten und Osten, die Friedrichstraße im Süden, die Bandholzstraße im Westen sowie die Waldstraße im Norden. Das **Siedlungsgefüge des Quartiers** ist inhomogen. Die Bebauung besteht vornehmlich aus Ein- und Zweifamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern, sehr häufig mit Anbauten und/oder Nebengebäuden im hinteren Grundstücksbereich. Trotz der relativ dichten Bebauung verfügt das Quartier über eine gute Durchgrünung, erreicht durch tiefe Grundstücke.

Die **Kleine Ringstraße** ist eine in beide Richtungen befahrbare Ortsstraße ohne größere Erschließungsfunktion. Sie geht etwa 150 m nordwestlich des Bewertungsgrundstücks von der Hauptstraße ab, verläuft etwas bogenförmig und später gerade in Richtung Süden, wo sie nach weiteren rd. 400 m in die Große Lachstraße einmündet.

Der **Nutzungscharakter** im Sichtbezug ist zumeist wohnwirtschaftlich geprägt.

⁶ Vgl. Fahrländer AG, Gemeindecheck Wohnen Gemeinde Sandhausen, Seiten 3, 9.

⁷ Vgl. Fahrländer AG, Gemeindecheck Wohnen Gemeinde Sandhausen, Seiten 2, 3.



Die Distanz zum Bahnhof St. Ilgen/Sandhausen beträgt rund 900 km. Dieser Bahnhof ist integriert in das Netz der S-Bahn Rhein-Neckar. Der sonstige **öffentliche Personennahverkehr** erfolgt über Buslinien nach Heidelberg, Leimen und Walldorf. Die Gemeinde zählt zum Verkehrsverbund Rhein-Neckar. Die Distanz zu den Flughäfen Frankfurt/Main und Karlsruhe/Baden-Baden beträgt etwa 90 km, die zum Flughafen Stuttgart rd. 100 km. Sandhausen ist über **Fernstraßen** sehr gut an den überregionalen Verkehr angebunden: Die Bundesautobahn A5 (Frankfurt/Main-Basel) mit der Anschlussstelle Walldorf/Wiesloch liegt in 7 km Entfernung, die parallel verlaufende Bundesstraße B3 in etwa 4 km.

Versorgungs- und Einkaufsmöglichkeiten bestehen in Form von Lebensmittelmärkten im Gewerbegebiet am nordöstlichen Ortsrand von Sandhausen und in der Nähe des Bahnhofs. Darüber hinaus existieren Geschäfte und Dienstleister in der näheren Umgebung (Haupt-, Bahnhof- und Waldstraße).

Wohn- bzw. Gewerbelage

Im Hinblick auf die (Folge-)Nutzung des Bewertungsobjekts und die planungsrechtliche Grundstücksausweisung ist maßgeblich die Lage für **Wohnzwecke** zu qualifizieren. Eine Beurteilung der Büro-/Geschäfts-/Gewerbelage ist nicht von Bedeutung.

Es handelt sich um einen **Standort** im Ortskern von Sandhausen mit einem inhomogenen, wohnwirtschaftlich orientierten Baugefüge. Die Mehrheit der Gebäude in der Umgebung besteht aus Altbauten und wurde in der Zeit von 1950 bis 1980 errichtet. Bei bestehenden Baulücken und Abrissgrundstücken erfolgen moderne Neubebauungen. Die Nähe zu Freizeit- und Naherholungsgebieten ist durchschnittlich. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und an das Straßenverkehrsnetz sind gut. Der Standort ist leicht von innerörtlichen Geräuschen belastet. Insgesamt liegen die Merkmale einer durchschnittlich gefragten **Wohnlage** vor.

Grundstücksmerkmale

Gegenstand der Bewertung ist das **Flurstück 488** der Gemarkung Sandhausen; laut Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 24.07.2024 ergeben sich folgende Grundstücksverhältnisse.⁸

Gestalt/Form

Das Grundstück verfügt laut Grundbuchauszug über eine Größe von **343 m²**⁹ und wird im Kataster unter der Anschrift „Kleine Ringstraße 12“ geführt. Es handelt sich um ein Reihengrundstück mit **unregelmäßigem Zuschnitt** und etwa **ebener Topografie**.

Grenzverhältnisse

Die **Straßenfront** zur nordöstlich verlaufenden Kleinen Ringstraße beträgt knapp 11,60 m, die rückwärtige Grenze im Südwesten (zu Flst. 491) misst rd. 8,60 m. Die **Grundstückstiefe** beträgt zwischen 30,90 m auf der Nordwestseite (zu Flst. 489) und 34,30 m auf der Südostseite (zu Flst. 487).

Situierung

Das Flurstück ist bebaut mit **zwei hintereinander stehenden Einfamilienhäusern**, die über separate Hauseingänge auf der nordwestlichen Traufseite erschlossen sind. Das hier zu bewertende Einfamilienhaus (**in der Form eines Wohnungseigentums**) liegt als „Hinterhaus“ südwestlich des unmittelbar an der Kleinen Ringstraße stehenden zweiten Wohnhauses, welches nicht Gegenstand dieser Bewertung ist.

⁸ Vgl. Anlage 3 dieses Gutachtens.

⁹ Vgl. Anlage 1 dieses Gutachtens.

Beide Wohnhäuser sind weitgehend autark, es bestehen aber Verzahnungen, besonders in gemeinschaftlich genutzten Flächen im Unter- und Erdgeschoss. Aufgrund dieser Verzahnungen bestehen **gegenseitige Abhängigkeiten in den Nutzungsmöglichkeiten der Gebäude**.

Die unbebaute Grundstücksfläche wurde der zu bewertenden Wohneinheit ab der nordöstlichen Gebäudeaußenwand des Hinterhauses bis zur südwestlichen Grenze hin als **Sondernutzungsrecht** zugeordnet. Auf dieser Sondernutzungsfläche existiert entlang der nordwestlichen Grenze ein langgestrecktes **Schuppengebäude**. Das Grundstück hat eine Zufahrt von der Kleinen Ringstraße, der rückwärtige Garten ist jedoch wegen der geringen Grundstücksbreite und einer Abmauerung nicht befahrbar. **Garagen** existieren nicht, **PKW-Stellplätze** wurden den beiden Wohneinheiten ebenfalls nicht zugeordnet.

Aus dem Lageplan sind eine **Überbauung** vom Nachbargrundstück auf der Nordwestseite (Flst. 489) auf das Bewertungsgrundstück und ein Überbau vom Bewertungsgrundstück auf das südöstlich angrenzende Flurstück 487 erkennbar. Beide Überbauungen sind nur gering und werden hier als **wertneutral** betrachtet. Hinweise auf weitere wertrelevante **Grenzbesonderheiten** wurden mir nicht bekannt. Die **Gebäude-/Freiraumrelation** ist beim Hinterhaus großzügig bemessen, beim Vorderhaus weniger günstig. Nutzungstypologisch liegen i. W. **durchschnittliche Grundstücksverhältnisse** vor.

Erschließungszustand des Grundstücks

Das Bewertungsgrundstück liegt an der öffentlichen Erschließungsanlage der „Kleinen Ringstraße“. Sie ist als Tempo-30-Zone eingerichtet und asphaltiert. Es existieren beidseitig mit Betonsteinen gepflasterte Gehwege und Straßenlampen. Für die Wertermittlung wird die Existenz von für Bebauungen erforderlichen Grundstücksanschlüssen und Ver-/Entsorgungsleitungen unterstellt, so dass das Grundstück als **voll erschlossen und erschließungsbeitragsfrei** einzustufen ist.

Umwelteinwirkungen/Geräuschimmissionen

Das Bewertungsgrundstück liegt etwa 1,5 km von der **Bundesautobahn A 5** entfernt (Frankfurt/Main-Karlsruhe). Zwischen der Autobahn und dem Ort liegen die Sandhausener Dünen. Die „**Lärmkartierung 2022 Straßenverkehr (L_{DEN}) 24 Stunden**“ des Landes Baden-Württemberg weist für den westlichen Ortsbereich von Sandhausen (entlang der Straße „Am Galgenbuckel“) eine Lärmbelastung zwischen 60 und 64 dB(A) auf, für den Bereich des Bewertungsgrundstücks werden keine Angaben gemacht.¹⁰

Auch beim Ortstermin habe ich **keine störenden Verkehrsimmissionen** wahrgenommen. Eine weitergehende Erkundung/Beurteilung zu Umwelteinwirkungen erfolgt nicht (vgl. hierzu Ziff. 1/Leistungsabgrenzung).

Hochwasserrisiko/Starkregengefährdung

Nach der **Hochwassergefahrenkarte** der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg¹¹ befindet sich das Flurstück 488 im Gewässereinzugsgebiet „Landgraben“, aber außerhalb einer Hochwasserzone.¹² Aus der Gefährdungsklassen-Analyse von „GeoVeris“ ergibt sich die Gefährdungsklasse 1, wonach die statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren besteht.¹³

¹⁰ Vgl. Anlage 4.1 dieses Gutachtens.

¹¹ Vgl. Anlage 4.2 dieses Gutachtens.

¹² Vgl. Anlage 4.2 dieses Gutachtens.

¹³ Vgl. Anlage 4.2 dieses Gutachtens.



Nach den Angaben des Deutschen Zentrums für Luft- und Raumfahrt (DLR) besteht eine sehr geringe Gefährdungsklasse bei **Starkregenereignissen**.¹⁴

Altlasten/Bodengüte

Es wurde weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des **Baugrunds** noch eine Untersuchung auf **Altlasten** bzw. Altablagerungen durchgeführt.

Es wird davon ausgegangen, dass es sich um normal tragfähigen und nicht kontaminierten Boden handelt. Sollte nachträglich festgestellt werden, dass das Bewertungsgrundstück oder ein dieses beeinflussendes Grundstück kontaminiert sind oder dass Räumlichkeiten auf eine zur Kontamination führenden Weise benutzt werden, kann sich dies auf den ermittelten Wert negativ auswirken.

2.2 Privat- und öffentlich-rechtliche Situation

2.2.1 Grundbuch

Amtsgericht Mannheim, Wohnungsgrundbuch von Sandhausen, Blatt 4669

Das Grundbuchzentralarchiv hat einen am 04.12.2023 abgerufenen Ausdruck aus dem Grundbuch übermittelt, der hier inhaltlich zugrunde liegt. Der zu bewertende Miteigentumsanteil ist im **Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1** gebucht.¹⁵ Nicht eingetragene Rechte, Aktivvermerke und Beschränkungen sind nicht bekannt.

Abteilung II des Wohnungsgrundbuchs

Zu Lasten des Bewertungsgegenstands bestand am 04.12.2023 in **Abteilung II** des Grundbuchs ein am 21.12.2015 eingetragener **Sanierungsvermerk**.¹⁶ Er betrifft das Sanierungsverfahren „Ortskern IV“. Der Eintragung liegt die Satzung über die förmliche Festlegung dieses Gebiets vom 26.10.2015 zugrunde, die am 30.10.2015 bekannt gemacht wurde. Sie betrifft ein abgegrenztes Gebiet im Ortskern von Sandhausen, den historischen, lange vor 1945 erbauten Ortskern.¹⁷ Nach der Sanierungssatzung sollen dort in einem umfassenden Verfahren städtebauliche Missstände behoben werden. **Sanierungsziele** sind laut der Begründung in der Satzung: Schaffung öffentlicher Parkplätze, Sicherung und Verbesserung der Einzelhandelsausstattung, Umgestaltung und Erneuerung der Hauptstraße in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger, der Schulstraße und der Kleinen Ringstraße, Modernisierung im Gebäudebestand, Umgestaltung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze, Verbesserung der Aufenthaltsqualität und der Verkehrssicherheit, Aufwertung in zentralen Lagen, teilweise Grundstücksneuordnung sowie Beseitigung von Leerständen und Unternutzungen.¹⁸

Die Gemeinde geht davon aus, dass sowohl Ordnungsmaßnahmen bei städtebaulich nicht mehr erhaltenswerten Gebäuden als auch Veränderungen an Grundstücksgrenzen stattfinden werden. Zudem erwartet sie wegen der Änderung von Zulässigkeiten bei Bebauungen Wertänderungen bei Grundstücken, die aller Voraussicht nach **Bodenwertsteigerungen** auslösen werden. Diese seien als Finanzierungsbeitrag der Sanierung aller Voraussicht nach von den betroffenen Eigentümern zu zahlen. Aus diesem Grunde finden die sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB Anwendung. Das Sanierungsverfahren wurde bis zum 31.12.2024 begrenzt.

¹⁴ Vgl. Anlage 4.3 dieses Gutachtens.

¹⁵ Vgl. Anlage 1 dieses Gutachtens.

¹⁶ Vgl. Anlage 1 dieses Gutachtens.

¹⁷ Vgl. Anlage 5.3 dieses Gutachtens.

¹⁸ Vgl. Ziffer II der Sanierungsbegründung vom 26.10.2015.

Im Sanierungsgebiet „Ortsmitte IV“ in Sandhausen ist nach Einschätzung des Unterzeichners nur mit geringfügigen Bodenwerterhöhungen zu rechnen. In dem kleineren und relativ dicht bebauten Gebiet sind die Möglichkeiten von umfangreichen Veränderungen begrenzt, was wiederum nur begrenzte Möglichkeiten für Wertsteigerungen bietet. Zudem beschränkt sich die Sanierung hauptsächlich auf kleinere Verbesserungen und die Infrastruktur, ohne wesentliche Veränderungen in der Wohnqualität oder im städtebaulichen Charakter der Gegend.

In der Gemeinde Sandhausen könnte zudem die Erhebung von **Ausgleichsbeträgen** im Rahmen des umfassenden Sanierungsverfahrens eine Herausforderung darstellen, insbesondere wenn man den damit verbundenen Verwaltungsaufwand in Relation zu den potenziellen Einnahmen setzt. Aufgrund der Größe und der administrativen Kapazitäten von Sandhausen könnte der Aufwand für die Durchführung eines solchen Verfahrens, das die Bewertung der Bodenwerterhöhung und die Erhebung der Beiträge umfasst, vergleichsweise hoch sein. Dies gilt besonders, da nur ein kleiner Teil der Gemeinde von der Sanierung betroffen ist, was die zu erwartenden Einnahmen aus den Ausgleichsbeträgen begrenzt. Für die Gemeinde Sandhausen eine hinreichende Begründung, gemäß § 155 BauGB auf die **Festlegung eines Ausgleichsbetrags zu verzichten**.

Nach Abschluss der Sanierung (31.12.2024) erfolgt i.d.R. eine **Abschlussprüfung**, deren Ausgang zum Wertermittlungsstichtag nicht beurteilt werden kann. Einflüsse aus Ausgleichsbeträgen bzw. eventuellen Förderbeträgen, die zu Gunsten oder zu Lasten des Bewertungsgrundstücks gewährt oder belastet werden, wurden in diesem Gutachten nicht beachtet und sind deshalb beim hier ermittelten Verkehrswert zusätzlich zu berücksichtigen. Hier wird unterstellt, dass das Sanierungsverfahren ohne besonderen Werteeinfluss bleibt.

Zudem besteht ein **Zwangsversteigerungsvermerk**, der am 03.07.2023 ins Grundbuch eingetragen wurde. Dem Vermerk wird in dieser Wertermittlung kein Werteeinfluss beigemessen.

Abteilung III des Wohnungsgrundbuchs

Etwaige **Hypotheken/Grundschulden** und andere Belastungen in Abt. III des Grundbuchs sind gesondert zu würdigen.

Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung (WEG)

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein **Wohnungseigentum**. Dieses besteht aus dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum i.V.m. dem ausschließlichen Sondereigentum an bestimmten Räumen. Das Rechtsverhältnis innerhalb der Gemeinschaft der Eigentümer wird vor allem nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) und der Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung (TE) bestimmt.

Aufteilung

Die **Teilung** wurde am **13.08.1998** zu notarieller Urkunde des Notariats 5 Heidelberg erklärt.¹⁹ Nach der Urkunde existieren auf dem Grundstück **zwei Wohngebäude mit je einer Wohnung**. Die bauliche **Abgeschlossenheit** wurde am **05.08.1998** durch das Baurechtsamt beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis bescheinigt.²⁰

Das Bewertungsobjekt umfasst einen Miteigentumsanteil von 556/1.000 am Grundstück und das Sondereigentum an der Wohneinheit (allen Räumen) im Hinterhaus (alles im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet und rot umrandet), sowie verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an der unbebauten Grundstücksfläche Nr. 1.²¹

¹⁹ Vgl. Teilungserklärung vom 13.08.1998, 5 UR 967/1998 des Notariats 5 Heidelberg.

²⁰ Vgl. Abgeschlossenheitsbescheinigung des Landratsamts Rhein-Neckar-Kreis vom 05.08.1998, Anlage 6.2 dieses Gutachtens.

²¹ Vgl. Teilungserklärung vom 13.08.1998, § 2.

Die **Nutzungs- und Gebrauchsregelungen** werden in der Teilungserklärung wie folgt genauer beschrieben:²²

- „1. *„Vorder- und Hinterhaus haben jeweils selbständigen baulichen Stand.
Den Eigentümern der Einheit Nr. 1 steht das ausschließliche Recht auf Nutzung der in ihrem Haus befindlichen und dieses Gebäude unmittelbar umgebenden, zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Gebäudeteile als Sondernutzungsrecht zu.
Den Eigentümern der Einheit Nr. 2 steht das ausschließliche Recht auf Nutzung der in ihrem Haus befindlichen und dieses Gebäude unmittelbar umgebenden, zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Gebäudeteile als Sondernutzungsrecht zu.
Ein Sondernutzungsrecht besteht jedoch nicht für eine gemeinsame Trennwand.*
2. *Jeder Eigentümer ist verpflichtet, sein Sondereigentum sowie das Gemeinschaftseigentum, soweit es seinem Sondernutzungsrecht unterliegt, ordnungsgemäß instandzuhalten und instandzusetzen. Er hatte alle hierdurch entstehenden Kosten und sonstigen auf sein Haus entfallenden laufenden Lasten und Kosten allein zu tragen.*
3. *Jeder Wohnungseigentümer hat unbeschadet der §§ 26 und 27 WEG die alleinige Verwaltung der seinem Sondernutzungsrecht unterliegenden Teile des Gemeinschaftseigentums.*
4. *Soweit einem Eigentümer gemäß vorstehender Bestimmung allein oder gemeinsam mit einem anderen Eigentümer ein Sondernutzungsrecht an zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Gebäudeteilen zusteht, ist er berechtigt, gemeinschaftliches Eigentum, welches sich innerhalb des Bereichs seines Sondereigentums befindet, oder das den Bereich seines Sondereigentums unmittelbar umgibt (z.B. Außenmauern, Dach u. ä.) auf eigene Kosten umzubauen und/oder zu verändern, soweit dadurch der Bereich des Sondereigentums der anderen Eigentümer oder der Bereich des tatsächlich gemeinschaftlich genutzten Eigentums nicht beeinträchtigt wird.
Soweit infolge solcher Veränderungen im Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums eine Änderung der Teilungserklärung notwendig ist, sind die jeweiligen Eigentümer verpflichtet, bei solchen Änderungen mitzuwirken. Die Kosten trägt der veranlassende Wohnungseigentümer.*
5. *Soweit in dieser Teilungserklärung oder später Sondernutzungsrechte an Teilen des Gemeinschaftseigentums begründet und einer Wohneinheit zugeordnet werden, handelt es sich jeweils um das Recht zur alleinigen Benutzung durch den entsprechenden Wohnungseigentümer unter Ausschluss der übrigen Gemeinschaft mit Wirkung für und gegen jeden Rechtsnachfolger.“*

Sondernutzungsrechte

Die Größe, Lage und Zuordnung des **Sondernutzungsrechts** ergibt sich aus dem Sondernutzungsplan.²³ Dort ist der Sondernutzungsbereich kariert eingezeichnet und mit der Nummer 1 versehen als derjenigen Wohneinheit, welcher es zugeordnet wurde. Bei dieser Fläche handelt es sich augenscheinlich um die Grundstücksfläche nördlich, südlich und westlich des Hinterhauses.²⁴

Weitere Vereinbarung

Sofern in der Teilungserklärung keine besonderen Regelungen enthalten sind, gelten für das Verhältnis der Eigentümer untereinander die **gesetzlichen Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes**.²⁵

²² Vgl. Teilungserklärung, § 5.

²³ Vgl. Anlage 6.1 dieses Gutachtens.

²⁴ Wie vor.

²⁵ Vgl. Teilungserklärung vom 13.08.1998, § 4.

2.2.2 Bauplanungsrecht

Verbindliche Bauleitplanung

Die städtebauliche Entwicklung von Gemeinden wird durch vorbereitende Flächennutzungspläne sowie verbindliche Bebauungspläne i.V.m. der geltenden Baunutzungsverordnung geregelt. Nach Angabe der Gemeindeverwaltung Sandhausen ist das Bewertungsgrundstück im **Flächennutzungsplan** des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim als Wohnbaufläche dargestellt.²⁶

Ein **Bebauungsplan** existiert für die Lage des Bewertungsgrundstücks nicht.²⁷ Es handelt sich um ein Grundstück, dessen Bebaubarkeit nach den Vorschriften des **§ 34 BauGB** zu beurteilen ist. Danach ist eine Bebauung zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Die nähere Umgebung entspricht m.A.n. einem Wohngebiet. Diese Auffassung wird auch durch das Bauamt bestätigt, das den Bereich des Bewertungsobjekts als „WR/WA“ einstuft, das heißt ein Reines bzw. Allgemeines Wohngebiet. Für die Lage des Bewertungsgrundstücks ist die **Stellplatzsatzung** der Gemeinde Sandhausen zu beachten. Zudem gibt es nach Angaben des Bauamts Sandhausen eine **Regelung zu Dachaufbauten**.²⁸

Im Bewertungsfall kann davon ausgegangen werden, dass die vorhandene Bebauung hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung der Zulässigkeit nach **§ 34 BauGB** entspricht. Ein wesentliches Indiz dafür ist die vorliegende Baugenehmigung.

Entwicklungszustand des Grundstücks

Je nach Stand der Bauleitplanung und Erschließung eines Grundstücks ergeben sich qualitative Unterschiede für den Entwicklungszustand. Das Flurstück 488 ist als **baureifes Land** im Sinne von § 3 Abs. 4 ImmoWertV einzustufen. Baulandqualität besteht, wenn öffentlich-rechtliche Vorschriften erfüllt und Grundstücke in Form und Größe hinreichend gestaltet sind.

Besonderes Städtebaurecht/ökologische Schutzgebiete/Denkmalschutz

Zu dem bestehenden Sanierungsgebiet „Ortsmitte IV“ wurde bereits im Rahmen des Sanierungsvermerks im Grundbuch ausgeführt. Darüber hinaus wurden mir keine Hinweise auf Bodenordnungsverfahren oder städtebauliche Bau-, Rückbau-, Pflanz- bzw. Instandsetzungs-/Modernisierungsgebote (§ 175 BauGB) für das Flurstück bekannt.

Ebenso liegt das Grundstück nicht im Bereich eines Natur-/Landschaftsschutzgebiets oder einer Wasserschutzzone.²⁹ Anzeichen für ein Einzeldenkmal oder ein denkmalgeschütztes Ensemble liegen nicht vor.

2.2.3 Bauordnungsrecht

Bau- und Nutzungsgenehmigung

Beim Baurechtsamt der Gemeinde Sandhausen liegt eine **Bauakte** zum Bewertungsgrundstück vor, die ich am 13.12.2023 eingesehen und von deren Inhalt ich Fotos gefertigt habe. Es existieren folgende Baugenehmigungsunterlagen:

²⁶ Vgl. Anlage 5.1 des Gutachtens.

²⁷ Schriftliche Auskunft der Gemeindeverwaltung Sandhausen vom 11.01.2024.

²⁸ Wie vor.

²⁹ Wie vor.

- 03/1961** Abbruch der vorhandenen Scheune und **Erweiterung des Wohnhauses**; Baugenehmigungsstempel des Landratsamts Heidelberg vom 21.08.1961
- 10/1970** **Heizöllagerung**; Baugenehmigung des Landratsamts Heidelberg vom 10.03.1970
- 04/1987** **Schornsteinquerschnittsverengung**; Baugenehmigung vom 14.04.1987 (das Vorderhaus betreffend)
- 07/1998** **Aufbau einer Dachgaube**; Baugenehmigung, erteilt durch das Landratsamt Heidelberg am 20.07.1998 (betreffend das Vorderhaus)

Zu beachten ist, dass Abweichungen von Bauvorlagen oder bauordnungsrechtliche Auflagen/Genehmigungen zur Einhaltung der Bauleitplanung, der Gefahrenabwehr und der gesetzlichen Vorschriften im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nicht zu prüfen sind (vgl. Seite 5 dieses Gutachtens).

Baulastenverzeichnis

Für das Flurstück 488 besteht laut schriftlicher Auskunft des Bauamts Sandhausen **keine Eintragung im Baulastenverzeichnis**.³⁰

2.3 Miet- und Nutzungsverhältnisse

Das Bewertungsobjekt war nach Angabe des Miteigentümers zuletzt eigengenutzt. Es war zum Stichtag noch überwiegend möbliert und mit Gegenständen gefüllt. Miet- oder andere Nutzungsverhältnisse bestehen nach Angaben des Miteigentümers nicht.

3. Beschreibung der baulichen Anlagen



³⁰ Auskunft des Bauamts Sandhausen vom 11.01.2024.

3.1 Gebäude und Außenanlagen

Vorbemerkung

Die nachfolgenden Beschreibungen basieren auf der Ortsbesichtigung, der Bauakte und erteilten Auskünften; sie umfassen nur dominierende Merkmale, soweit es für die Verkehrswertermittlung sachgemäß ist. Die Hinweise zum Gutachten (vgl. Seite 4) sind zu beachten.

Vom Gemeinschaftseigentum konnten die Fassaden beider Bauteile, der Zufahrts- und die Zugangsbereiche eingesehen werden, das **Hinterhaus (Wohneinheit 1)** auch von innen, zudem die zur ausschließlichen Nutzung zugeordnete Grundstücksfläche. Wegen der Möblierung und abgestellten Gegenständen waren die Flächen zum Teil nicht oder nur eingeschränkt einsehbar. Das **Vorderhaus (Wohneinheit 2)** wurde nur von außen besichtigt. Hierzu lagen auch keine Baugenehmigungsunterlagen vor. Die Gebäudebeschreibung beschränkt sich daher auf das Hinterhaus.

Typologische Gesamtkonzeption

Auf dem Grundstück stehen zwei **Einfamilienhäuser**, das **Vorderhaus (Wohneinheit 2)** und das hier zu bewertende **Hinterhaus (Wohneinheit 1)**. Gemäß den vom Grundbuchzentralarchiv überlassenen Plänen befindet sich im Vorder- und Hinterhaus **jeweils eine Wohneinheit**.³¹ Die **Erschließung der Wohneinheiten** erfolgt über **separate Hauseingänge** auf der nördlichen Traufseite. Die Flächen im Untergeschoss sind nur über eine gemeinschaftlich zu nutzende **Kellertreppe** erschlossen.

3.1.1 Gebäudekonstruktion Hinterhaus

Primärstruktur

Straßenseitig steht die nordöstliche, etwa 5,74 m breite Giebelseite des **Vorderhauses** (nicht zu bewertende Wohneinheit Nr. 2) an der Kleinen Ringstraße. Der Baukörper hat nur einen geringen Abstand zur Grenze des Flst. 487 (Kleine Ringstraße 14) und ist etwa 9,40 m lang. Das Gebäude ist **teilunterkellert** (im straßenabgekehrten Bereich) und besteht aus **Erd- und Obergeschoss** sowie einem (gemäß Aufteilungsplan) **ausgebauten Dachgeschoss**. Die Fassaden sind verputzt, der Sockel ist davon dunkler abgesetzt. Auf beiden Dachflächen sind größere **Schleppdachgauben** errichtet worden. Auf der **Nordwestseite** existiert im Obergeschoss ein **Balkon** als Holzkonstruktion, überdacht durch Abschleppung des Hauptdaches; der Balkon hat Stützen im Bereich der gemeinschaftlich zu nutzenden Grundstücksfläche. Das **Baujahr** und weitere Einzelheiten zum Vorderhaus wurden mir nicht bekannt.

Das **Hinterhaus** liegt entsprechend in einem Abstand von rd. 9,40 m von der Kleinen Ringstraße und wurde als **Massivkonstruktion mit Satteldach** an die südwestliche Giebelseite des Vorderhauses angebaut. Es ist **nicht gegliedert, vollständig unterkellert** und besteht aus **Untergeschoss, Erdgeschoss, einem Obergeschoss sowie dem nicht ausgebauten Dachgeschoss**. Das Hinterhaus misst **etwa 9,30 m auf 7,70 m**. Die größere Breite des Hinterhauses bietet auf der nördlichen Traufseite, an der nordöstlichen Gebäudeecke, Platz für einen überdachten **Hauseingang**. Hier liegt auch der gemeinsam genutzte **Zugang zum Keller**, welcher über eine zweite Tür und eine Kellertreppe (innerhalb Baukörpers des Hinterhauses) erreichbar ist. Das **Hinterhaus** wurde gemäß den Bauakten **um 1961 errichtet**. Das Hinterhaus hat vom Wohnzimmer im Erdgeschoss aus **Zugänge zur Terrasse und zum Garten** sowie vom Schlafzimmer im Obergeschoss einen **Zugang zum Balkon**. Beide Flächen orientieren sich nach **Südwesten** hin.

³¹ Vgl. hierzu Anlage 6.1 des Gutachtens.



Fassade/Rohbau

Fundamente nicht bekannt, vermutlich Beton-Streifenfundamente | Außenwände verputzt und weiß gestrichen | Sockelbereich etwas zurückgesetzt und dunkel abgesetzt | Teilbereiche mit Kiesbett als Spritzschutz und durch Rasenkantsteine eingefasst | Geschossdecken vermutlich als Stahlbetondecken | Innenwände überwiegend massiv aus Mauerwerk | **i.W. einfacherer Ausstattungsstandard**

Dach/-eindeckung

Satteldach mit rd. 45° Dachneigung als Zimmermannskonstruktion | augenscheinlich ohne Dämmung | graue Dacheindeckung, vermutlich aus Betondachsteinen | vorgehängte Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech | Dachuntersichten auf Traufseiten und südwestlicher Giebelseite mit weiß gestrichenen Brettern verkleidet, nordöstliche Giebelseite nicht einsehbar | Ortgang mit roten Zementfaserplättchen verkleidet | auf der südöstlichen Dachfläche gemauerter Kaminkopf mit Schornsteinaufsatz | **i. W. einfacherer Ausstattungsstandard**

Geschoss-/Treppen

Vom Erdgeschoss zum Untergeschoss einläufige und gerade massive Geschosstreppe, beidseitig von Wänden umfasst, Tritt- und Setzstufen mit Steinbelag, auf einer Seite Sockelfliesen, weiß gestrichener Metallhandlauf an der Wand befestigt, Umgebungswände einseitig mit Nut- und Feder-Brettern verkleidet, auf der zweiten Seite mit Rauputz verputzt und weiß gestrichen | zwischen dem Erd- und Obergeschoss eine in der Mitte viertelgewendelte offene Treppe, eingespannte Holzstufen mit hellem Teppichbodenbelag, wandseitig ohne Handlauf, zum Wohnzimmer hin schmiedeeisernes Metallgeländer | Dachbodentreppe aus Holz vom Obergeschoss zum nicht ausgebauten Dachgeschoss | **i.W. durchschnittlicher Ausstattungsstandard**

Hauseingang/Fenster

Am Eingangsbereich des Hinterhauses niedrige Differenzstufe (zum Vorderhaus hingegen 2 Steigungen, weil Gelände in Richtung Westen leicht ansteigt) | Wände am Eingang mit Sandstein-Riemchen eingefasst | Boden im Zugangsbereich mit Belag aus Sandstein-Polygonalplatten, Sockelfliesen | zum Kellerabgang glatte weiße Holztür mit Messingbeschlag und Profilzylinder | Haus-(Wohnungs-)eingangstür als weiße, einflügelige Kassettenür mit Messingbeschlägen, Profilzylinder, im oberen Bereich ornamentverglaste Lichtausschnitte | im Untergeschoss normale Fenster (Lichtschächte) mit gelb gefärbtem Ornamentglas | weiße Holzfenster und Fenstertüren mit Isolierverglasung, zumeist als Sprossenfenster, in den Sanitärräumen Ornamentverglasung, weiße Kunststoffgriffe, im Eingangsflur mit Unterlichtern | Rollläden mit grauen Kunststoffpanzern, überwiegend mit Rollgurten | außen zumeist Steinfensterbänke, innen Fensterbänke aus Holzwerkstoffen | **i. W. durchschnittlicher Ausstattungsstandard**

Sonstige Bauteile

Erker (Wintergarten) im Erdgeschoss | **Balkon** im Obergeschoss | **Lichtschächte**

3.1.2 Innenausbau und Gebäudetechnik

Sekundär- und Tertiärstruktur

Eine Innenbesichtigung war nur im Bereich von **der Wohneinheit Nr. 1** möglich, zudem im Untergeschoss der Wohneinheit 2. Für die nicht einsehbaren Bereiche bzw. Tertiärstrukturen (z.B. Hohlräume, Versorgungs-/Heizungs-/Automatisierungsanlagen) werden nutzungs- bzw. baujahrestypische Ausführungsstandards unterstellt.

Ausbau/Innentüren

Glatte, zumeist weiß gestrichene Holztüren mit Messingbeschlägen und Buntbartzylindern, teilweise mit Rundbogen oder mit Glasausschnitt | **i. W. durchschnittlicher Ausstattungsstandard**



Ausbau/Oberflächen

Im Untergeschoss Fliesenbelag und PVC-Böden, Wände verputzt und gestrichen oder mit Nut- und Feder-Brettern verkleidet, Decken teilweise mit Zierbalken versehen, sonst Beton oder Putz mit Anstrich | in den Aufenthaltsräumen Bodenbeläge aus Sandsteinplatten, Fliesen-, Parkettboden oder Teppichbodenbeläge | Wände verputzt (Kellenstrichputz mit aufgesetzten Balken) und /oder mit Naturfaser-, Raufaser-, Muster- oder Strukturtapete tapeziert | Decken mit Raufaser tapeziert und gestrichen oder Deckenverkleidung aus Holzpaneelen | **i. W. leicht überdurchschnittlicher Ausstattungsstandard**

Ausbau/Sanitär

Waschküche im Untergeschoss mit Außenfenster: Waschmaschinenanschluss, grüne Toilette mit Spülkasten, Handwaschbecken | Toilette im Erdgeschoss mit Außenfenster: Boden mit Sandstein-Polygonalplatten belegt, Wand am Handwaschbecken gefliest, übrige Wände mit Strukturtapete tapeziert, Decke mit Holzpaneele verkleidet, weiße Sanitärausstattung bestehend aus Stand-WC mit Spülkasten und Handwaschbecken | Badezimmer im Obergeschoss mit Außenfenster: Wände raumhoch gefliest mit rechteckigen, weiß-grau changierten Fliesen, ringsum Fries in mittlerer und oberer Höhe, entsprechende Bodenfliesen, Decke mit Paneelen verkleidet (Kunststoff oder Holz), goldfarbene Schattenfuge, kurze Körperformwanne mit Brausevorrichtung, Wandhänge-WC (ohne Deckel) mit Einbauspülkasten, Waschbecken, jeweils messingfarbene Armaturen | **i. W. durchschnittlicher Ausstattungsstandard**

Ausbau/Küche

Küche mit Außenfenster | weißer Fliesenspiegel an zwei Wänden, sonst Wände und Decken verputzt | beige-changierte Bodenfliesen mit Sockelfliesen | **durchschnittlicher Ausstattungsstandard**

Heizung/Wasser

Ölbetriebene Warmluftheizung mit Ölbrennereinsatz auf Rückseite des Kachelofens | vermutlich direkte Beheizung des Wohnzimmers und der Küche über den Kachelofen, übrige Flächen über Luftkanäle (wahrscheinlich beheizt über höhenbedingte natürliche Druckunterschiede bzw. Schwerkraft) | Steuerung vermutlich mittels Drehgriffen bzw. Klappen über dem Ofen | Brennstoffzufuhr über Ölpumpe im Kellergeschoss | kellergeschweißter Öltank (Baujahr: 1969), Fassungsvermögen: rd. 5.000 Liter | Einbaujahr, Funktionsweise und Funktionstüchtigkeit der Heizung nicht bekannt | keine eigene Warmwasseraufbereitung im Hinterhaus, in der Vergangenheit wurde Hinterhaus über die Warmwasserversorgungsanlage des Vorderhaus mitversorgt, für die Zukunft besteht nach Angaben des Miteigentümers hierzu keine Bereitschaft mehr | **i. W. einfacher Ausstattungsstandard**

Elektro/Lüftung

Schalter- und Steckdosenprogramm in den Wohnräumen zumeist mit großflächigen Wippen in Metall-Optik, teilweise in weiß aus Baujahr | Zählerschrank aus Metall im Untergeschoss | **i. W. durchschnittlicher Ausstattungsstandard**

Besonderheiten und Zubehör der Wohneinheit

Einbauschränk im Schlafzimmer | **Öltank** im Untergeschoss

Erker (Wintergarten) und Außenwohnbereich

Erker (Wintergarten) im Erdgeschoss auf Südwestseite als Stahl-Kunststoff-Konstruktion, Zugang vom Wohnzimmer, Fenstertür zum Garten | darüber ein vom Schlafzimmer aus zugänglicher Balkon (Kragplatte mit Stahlstützen) mit umlaufender Kastendachrinne, weiß lackiertes Stahlgeländer mit Füllungsstäben, heller Fliesenbelag

3.1.3 Nebengebäude und Außenanlagen

Schuppengebäude

Älteres **Schuppengebäude** auf Sondernutzungsfläche der Wohneinheit Nr. 1, entlang der Grenze zum südwestlichen Nachbarn (Flst. 489, Kleine Ringstraße 10) | Wände überwiegend gemauert, außen verputzt, innen Rohbauzustand | auf Südostseite 3 Zugänge, davon 2 mit Holzverschlagentüren | Fenster auf südwestlicher Schmalseite | Pultdach als Holzkonstruktion mit Eindeckung aus Zementfaserplatten, vorgehängte Dachrinne | Betonboden ohne weiteren Aufbau | Stromanschluss

Überdachung Mülltonnenstellplatz/Holzlege

Überdachung von Mülltonnenstellplatz/Holzlege zwischen Wohngebäude und Grenzmauer zum Flst. 489, als offene Holzkonstruktion (an Mauer befestigt), Eindeckung mit Kunststoffwellplatten

PKW-Stellplätze/Garagen

Keine Garagen, rückwärtiger Grundstücksbereich wegen bestehender Bebauung nicht mit PKWs befahrbar | PKW-Stellplätze wurden nicht zugeordnet | lediglich Möglichkeit, auf gemeinschaftlicher Hoffläche (nordöstlicher Grundstücksbereich) zu parken (2 Fahrzeuge hintereinander)

Außenanlagen/Zubehör

Sondernutzungsfläche der Wohneinheit 1 (**Garten**) überwiegend mit Raseneinsaat | 2 hohe Nadelbäume nahe der südöstlichen Grenze zu Flst. 487 (Kleine Ringstraße 14) | auf nordöstlicher Schmalseite des Schuppens Pflanzbeet | Gehwegplatte entlang des Schuppens, Terrassenbereich mit weißem Fliesenbelag, Bereich zwischen Hinterhaus und Grenzmauer zu Flst. 489 (Kleine Ringstraße 10) mit Betonsteinpflaster befestigt, ebenso gemeinschaftliche Hoffläche im nordöstlichen Grundstücksbereich

Garten zu den Nachbarn hin eingefriedet mit Grenzmauern bzw. Maschendrahtzaun (zwischen Metallpfosten gespannt, Betonsockel) | entlang südöstlicher Außenwände Kiesbett mit Einfassung aus Rasenkantsteinen | als Zugang verzinkte Metalltörchen mit Profilylinder an Straße und am rückwärtigen Garten, im Übrigen zum Hof des Flst. 487 hin nicht eingefriedet | Eigentumsverhältnisse an diesen **Einfriedungen** nicht bekannt | gemeinschaftlicher Hofbereich zur Kleinen Ringstraße hin durch asymmetrisch-zweiflügeliges Tor als Metallrahmenkonstruktion mit Holz-Füllungsbrettern ein gefriedet | zwischen gemeinschaftlichem Hof und sondergenutzter Gartenfläche hohe Trennmauer mit schmiedeeiserner Gartentür mit Segmentbogen

Übliche **Grundstücksanschlüsse** unterstellt | Hinterhaus hinsichtlich Wasser- und Abwasserleitungen nur mittelbar über Vorderhaus an öffentliche Versorgungsleitungen angeschlossen

3.2 Instandhaltungs- und Modernisierungszustand

3.2.1 Baulicher Zustand, Schäden und Mängel

Durchgeführte Baumaßnahmen

Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass hier **kein Baumangel-/Bauschadensgutachten** erstellt wird; die Angaben zum Bauzustand sowie zu den Schäden/Mängeln sind nur unvollständig. Untersuchungen zu Standsicherheit, zu Ursachen von Feuchtigkeits-/Risschäden, zur Funktion technischer Anlagen/Installationen, zur Qualität von Wärme-/Brand-/Schallschutz, zu gesundheits-/umweltgefährdenden/biogenen Schadstoffen und zu tierischen Schädlingen erfolgen nicht. Solche Beurteilungen obliegen Fachspezialisten und sind hier nicht Auftragsgegenstand und geschuldet.

Der **Ortsbesichtigung/Aktenlage** nach bzw. soweit mitgeteilt, wurden seit dem Ursprungsbaujahr neben den im Einzelfall erforderlichen Reparaturen/Erneuerungen als nutzwertrelevante (größere strukturelle bzw. energetisch-technische) Veränderungen/Verbesserungen bekannt:

- **1961** Ursprungsbaujahr
- **1998** Umfangreiche Modernisierung (insbes. Fenster, Badezimmer, Innenausstattung)

Bauschäden/-mängel und wirtschaftliche Überalterung

Für die **Beurteilung von Zustandsmerkmalen** sind nur solche wertbeeinflussend, die nach Art und Umfang erheblich vom auf dem jeweiligen Grundstücksteilmarkt nutzungstypologisch Üblichen abweichen (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV). Zu nennen sind:

Gebäudehülle

Das Gebäude befindet sich außen in einem **durchschnittlichen Instandhaltungszustand** ohne erkennbaren Modernisierungsbedarf. Die dekorative Gestaltung ist noch zeitgemäß (soweit einsehbar). An Dacheindeckung/-aufbauten/Rinnen wurden keine Schäden bekannt. Das Einbaudatum der Dachdeckung ist nicht bekannt; es wurde mutmaßlich im Zuge der **Modernisierungsmaßnahmen um 1998** überarbeitet. Die Fassaden weisen übliche Witterungsspuren auf; größere Defizite der Tagstruktur wurden mir nicht bekannt. Die Fenster (Baujahr 1998) sind wärmetechnisch noch zeitgemäß; Schäden waren nicht bekannt. Im Untergeschoss waren, besonders im Sockelbereich, umfangreiche **Feuchtigkeitsschäden** erkennbar. Auch am Fenster im Bereich der Geschosstreppe und am Sims des Kaminofens im Wohnzimmer bestehen Feuchtigkeitsschäden. Das **Geländer und der Bodenbelag des Balkons** im Obergeschoss sind zu reparieren bzw. zu erneuern; der **Fliesenbelag der Terrasse** im Erdgeschoss zeigt Risse bzw. liegt tlw. hohl.

Innenausbau

Das Bewertungsobjekt befindet sich in den Bereichen von Innentüren, Raumboflächen, Treppen, Sanitär- und Küchenausstattung sowie Elektroinstallationen hinsichtlich üblicher technischer Erneuerungszyklen in einem **durchschnittlichen Zustand**.

Die Wasserzuleitungen und die Ableitungen erfolgen auskunftsgemäß nur über das Vorderhaus. Die Heizungsinstallationen sind veraltet und vermutlich nicht ausreichend. Zudem existiert auskunftsgemäß keine eigene Warmwasseraufbereitung im Hinterhaus.



Außenanlagen

Die Garten-/Außenanlagen befinden sich in einem ordentlichen Zustand. Die **Standssicherheit der hohen Nadelbäume** ist zu prüfen. Das **Schuppengebäude** ist veraltet. Ein Dichtheitsnachweis für die Grundleitungen liegt mir nicht vor.

Sonstiges

Ein Schädlings- oder Hausschwammbefall, Schadstoffe oder Defizite an der Tragstruktur waren nicht erkennbar. Diesbezüglich erfolgten keine weiteren Untersuchungen; solche sind ggfs. gesondert zu veranlassen.

Energieausweis/energetische Qualität

Das **Gebäudeenergiegesetz (GEG)** stellt auch für Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität, so dass sich ggfls. Nachrüstplichten ergeben. Im Bewertungsfall handelt es sich um ein Bestandsgebäude aus den 1960er Jahren. Diesbezüglich sind z.B. folgende Vorschriften zu beachten:

- Bei größeren Änderungen an Außenbauteilen müssen bestimmte Grenzwerte eingehalten werden (z.B. für die Wärmedurchgangskoeffizienten).
- Öl- und Gasheizkessel, die vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden oder älter als 30 Jahre alt sind, dürfen größtenteils nicht mehr betrieben werden.
- Ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, müssen gedämmt werden.
- Ungedämmte oberste Geschossdecken beheizter Räume müssen so gedämmt werden, dass ein bestimmter Wärmedurchgangskoeffizient nicht überschritten wird.

Für einige der aufgeführten Vorschriften gibt es Ausnahme- und Sonderregelungen. Eine genaue Analyse der energetischen Anforderungen, der Ausnahmen und Sonderregelungen sowie der daraus resultierenden Kosten kann nur durch einen entsprechenden Spezialisten angefertigt werden. Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung ist eine derartige Analyse nicht möglich.

Angaben zur **Energieeffizienz** (Energieausweis/-verbrauch) liegen mir nicht vor. Für diese Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass zum Wertermittlungsstichtag keine GEG-bedingten Maßnahmen erforderlich sind und, dass bei zukünftigen Bau- oder Renovierungsmaßnahmen keine wesentlichen GEG-bedingten Mehrkosten entstehen werden.

3.2.2 Wirtschaftliche Minderungen

Gesamtbeurteilung

Für Bauschäden und wirtschaftlich/rechtlich notwendige, sog. nicht disponible (unabweisbare) Maßnahmen ist eine Wertminderung anzusetzen; ebenso für energetische Modernisierungsdefizite, die über allgemein akzeptierte Verhältnisse vergleichbarer Objekte hinaus gehen. Hierfür ist der Aufwand zu bemessen, der erforderlich ist, einen Zustand üblich bewirtschafteter Vergleichsobjekte zu erreichen. Es handelt sich hierbei aber nicht um vollständige Bau-/Modernisierungskosten, sondern um überschlägig kalkulierte, wertermittlungssystematische Ansätze anhand lage-/objektbezogener Kennwerte, also die marktgerechte Würdigung von Zustandsabweichungen gegenüber einem „Durchschnittsobjekt“.

Nach dem äußeren Eindruck befindet sich das Bewertungsobjekt in einem durchschnittlichen Instandhaltungszustand; es sind aber einige **zeitnah zu behebbende Mängel und Schäden** vorhanden. Hierzu gehören die Feuchtigkeitsschäden (Untergeschoss, Fenster an der Geschosstreppe, Kaminsims), die Mängel an Balkon und Terrasse, die Prüfung und ggfls. Einigung hinsichtlich einer gemeinschaftlichen Nutzung der Wasserleitungen und Ableitungen sowie der Warmwasseraufbereitung bzw. der Neuinstallation solcher Bauteile; ebenso die Prüfung und ggfls. Erneuerung der Heizungsinstallation.

Die bestehenden Mängel liegen im Bereich des Sondereigentums bzw. von Gemeinschaftseigentum, für welches Sondernutzungsrechte eingeräumt wurden und sind nach meinem Verständnis entsprechend den Regelungen in der **Gemeinschaftsordnung** allein von dem jeweiligen Eigentümer bzw. Sondernutzungsberechtigten instandzusetzen bzw. instandzuhalten. Somit sind die daraus entstehenden Lasten und Kosten auch von ihm allein zu tragen. Hierfür wird eine **Wertminderung von gerundet 30.000 €** vorgenommen.

3.3 Gebäudekennzahlen und Flächenanalyse

3.3.1 Gebäudekennzahlen

Bruttogrundfläche (BGF)

Alle **Flächenansätze** basieren auf vorhandenen Unterlagen, einer nutzwertabhängigen Beurteilung und den Vorgaben der ImmoWertV. Die Bruttogrundfläche (BGF) baulicher Anlagen ist nach den Außenmaßen aller Grundrissebenen sowie unter Würdigung ihrer Höhe/Begeh-/Erreichbarkeit bzw. wirtschaftlichen Nutzbarkeit zu ermitteln. Sie ergibt sich mit **rd. 286 m²**.³²

Wohn- und Nutzfläche (WF/NF)

Die Bauakte aus dem Jahr 1961 enthielt Grundrisse mit Maßketten sowie eine Wohnflächenberechnung vom März 1961. Danach verfügt das Hinterhaus über rd. 109 m² Wohnfläche (ohne Berücksichtigung späterer baulicher Änderungen wie Balkon, Terrasse, Erker (Wintergarten). Die Teilungserklärung enthält zur Wohn- und Nutzfläche keine Angaben. Ich habe die Maße aus den mir vorliegenden Planunterlagen grob überschlägig abgegriffen und zusammengestellt. Daraus ergibt sich die **Wohnfläche**³³ mit rd. 119 m². Die **Nutzfläche**³⁴ (Keller) beträgt rd. 56 m².

Wohnfläche, rd.	119 m²
Nutzfläche, rd.	56 m²

3.3.2 Struktur- und Nutzwertanalyse

Sondereigentum

Bewertungsgegenstand ist eine **Wohneinheit (nach WEG), vergleichbar einem Einfamilienhaus**. Das Gebäude entstand **um 1961 und wurde 1998 modernisiert**. Die Wohnlage ist durchschnittlich gefragt. Der Wohneinheit ist eine großzügig bemessene Gartenfläche (mit Schuppen) als **Sondernutzungsrecht** zugeordnet.

³² Vgl. Anlage 7.1 des Gutachtens.

³³ Vgl. Anlage 7.1 des Gutachtens.

³⁴ Vgl. Anlage 7.1 des Gutachtens.



Größe

Die Wohneinheit entspricht mit **rd. 119 m² Wohnfläche** einem durchschnittlich großen Einfamilienhaus. Sie umfasst **4 Zimmer** (Wohnzimmer im EG, 3 Zimmer im OG), **2 Sanitärräume** (Gästetoilette im EG, Badezimmer im OG) und eine **Küche**. Die **Terrasse** (tlw. überdacht) hat eine Grundfläche von etwa 25 m² und ist mit rd. 8 m² in der Wohnfläche enthalten, der **Balkon** mit einer Grundfläche von rd. 6 m² geht mit etwa 2 m² in die Wohnfläche ein. Im **Untergeschoss** besteht eine Nutzfläche von rd. 56 m².

Aufteilung und Belichtung

Durch den Flurbereich sind die Gästetoilette, die Küche und das großzügig bemessene **Wohnzimmer (rd. 31 m²)** erschlossen, der durch eine **nach Südwesten orientierte Terrasse mit angrenzendem Garten** ergänzt wird. Das Wohnzimmer stellt sich als Durchgangsraum dar, mit einer offenen Geschosstreppe zum Obergeschoss, in dem das **Badezimmer** und **drei weitere Zimmer** liegen (davon ein rd. 24 m² großes Zimmer mit einem ebenfalls **nach Südwesten liegenden Balkon**). Die **Belichtung** ist gut.

Wohn-/Nutzwert

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Wohneinheit (**Eigentumswohnung in der Form eines Einfamilienhauses**) mit **rd. 119 m²**. Die Wohnung hat eine zweckmäßige **Raumaufteilung**. Repräsentative Ansprüche werden nicht erfüllt. Die Grundstücks-/Freiraumverhältnisse sind sehr großzügig bemessen. Allerdings existiert **kein eigener PKW-Stellplatz**.

Die Wohneinheit verfügt über eine **durchschnittliche Ausstattung** und ist **durchschnittlich gut instand gehalten**. Um 1998 erfolgte eine **umfangreiche Modernisierung**, bei der die Fenster, das Badezimmer und weitere Bauteile der Innenausstattung erneuert wurden. Allerdings existieren keine eigenen Wasserleitungen oder Abwasserleitungen und keine Warmwasseraufbereitungsanlage. Die Leitungen wurden **gemeinschaftlich mit dem Vorderhaus** genutzt bzw. das Warmwasser von dort geliefert. Ob diese Situation Fortbestand hat, ist eine rechtliche Frage, die hier nicht geprüft werden kann. Daraus entstehen **Unsicherheiten**, die den Wohn-/Nutzwert negativ beeinflussen. Gleiches gilt für die **Feuchtigkeitsschäden** im Untergeschoss, für die eine nachhaltige Beseitigung nicht gewährleistet werden kann. Insgesamt resultiert ein **mittlerer Wohnwert**.

3.4 Wirtschaftliche Folgenutzung/Verwertungspotenzial

3.4.1 Drittverwendung und Marktfähigkeit

Im Hinblick auf die **Risikoeinschätzung** handelt es sich um eine durchschnittliche Wohnlage. Das Gebäude, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, ist hinsichtlich seiner Architektur, Fassadengestaltung und Aufteilung **durchschnittlich gefragt** und **profitiert sehr von der als Sondernutzungsrecht zugeordneten Gartenfläche**.

Die Wohneinheit ist für einen **2- bis 4-Personenhaushalt** mit durchschnittlichen Anforderungen geeignet. Das **Flächen-/Ausfallrisiko** bei einer Vermietung ist hinsichtlich des Lage-/Mietniveaus, erwarteter Fluktuationsintervalle und struktureller Gegebenheiten m.A.n. unterdurchschnittlich. Positiv wirkt sich auch die **zentralörtliche und dennoch ruhige Lage** aus.



Aus **technischer Sicht** bieten sich **wenig gute Nutzungsperspektiven**, insbesondere aufgrund der **fehlende Existenz von Versorgungsanlagen**. Ebenso wirken sich der **geringe Grad an dekorativer/optischer Gebäudegestaltung** und das **Fehlen eines eigenen PKW-Stellplatzes** nachteilig aus. Es besteht ein energetisches Modernisierungsrisiko. Diese Aspekte **reduzieren die Nachfrage**.

Die allgemeinen **Lagemerkmale** (Metropolregion Rhein-Neckar mit positiven demografischen Merkmalen) und die **hohe Nachfrage nach Wohnraum** wirken sich positiv auf den Bewertungsgegenstand aus. Die Vermarktungszeit aufgrund **Größe/Struktur/Drittverwendung** ist vermutlich unterdurchschnittlich. Hinsichtlich der Objekt- und Marktverhältnisse resultiert bei angemessenem Preisniveau ein **überdurchschnittliches Verwertungspotenzial**.

3.4.2 Betriebs- und Bewirtschaftungskosten

Zur Prüfung der Kostenstruktur liegen mir keine Angaben oder Unterlagen zu Betriebs- und Bewirtschaftungskosten vor. Ein WEG-Verwalter wurde nicht berufen; ebenso fehlt es an einer Instandhaltungsrücklage.

3.4.3 Gesamt- und Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer

Die **Gesamtnutzungsdauer** bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, vom Baujahr an gerechnet, üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV); im Unterschied dazu kann die technische Standdauer unter Umständen wesentlich länger sein.

Zur Wahrung der **Modellkonformität** (§ 10 Abs. 1 ImmoWertV) ist bei der Wertermittlung dieselbe Gesamtnutzungsdauer zugrunde zu legen, die auch der Ermittlung der verwendeten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde lag (vgl. § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV). Die ImmoWertV 2021 enthält in Anlage 1 Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer, die nach einer Übergangsfrist bei der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde zu legen sind.

Bei **Wohnhäusern (EFH, ZFH, DHH, RH, MFH)** sind die Modellansätze der Anlage 1 zu § 12 ImmoWertV zugrunde zu legen; im Bewertungsfall beträgt die GND danach **80 Jahre**.

Restnutzungsdauer

Die **Restnutzungsdauer** bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch **wirtschaftliche genutzt** werden kann. Sie wird i.d.R. auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag, unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts, ermittelt. (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV). Das **Baujahr** wird hier mit 1961 angenommen, so dass das Gebäude zum Wertermittlungsstichtag (19.03.2024) **63 Jahre** alt war und hat eine „**rechnerische Restnutzungsdauer**“ von **17 Jahren** hatte.

Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts, wie durchgeführte Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen, können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende, rechnerische Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.



Unter **Modernisierungen** sind Maßnahmen zu verstehen, die eine wesentliche Verbesserung von Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnissen und/oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken. Anlage 2 der ImmoWertV enthält ein **Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer**, das bei Modernisierungen von Wohngebäuden anzuwenden ist. Das Modell soll einer nachvollziehbaren Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen dienen. Die Modernisierungspunkte können dabei entweder aufgrund einer Punktevergabe für durchgeführte Maßnahmen oder aufgrund einer **Zuordnung zu einem Modernisierungsgrad** ermittelt werden.

Je nach durchgeführter Modernisierungsmaßnahme werden entsprechende Punkte vergeben. Dabei ist auch zu berücksichtigen, wie weit die durchgeführten Maßnahmen bereits zurückliegen.

<i>Modernisierungsmaßnahmen</i>		<i>Punkte (max.)</i>	<i>Punkte (durchgeführt)</i>
1	<i>Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung</i>	4	0,5
2	<i>Modernisierung der Fenster und Außentüren</i>	2	1,0
3	<i>Verbesserung der Leitungssysteme</i>	2	0,0
4	<i>Modernisierung der Heizungsanlage</i>	2	0,0
5	<i>Wärmedämmung der Außenwände</i>	4	0,5
6	<i>Modernisierung von Bädern</i>	2	0,5
7	<i>Modernisierung des Innenausbau, z.B. Fußböden, Treppen</i>	2	0,5
8	<i>Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung</i>	2	0,5
<i>Summe</i>		<i>20</i>	<i>3,5</i>

Der Ermittlung der Restnutzungsdauer liegt ein theoretischer Modellansatz zugrunde. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer (RND) auf maximal 70 Prozent der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer (GND) gestreckt und nach der folgenden Formel berechnet wird:

$$RND = a \times \text{Alter}^2 / GND - b \times \text{Alter} + c \times GND$$

Bei **3,5 Modernisierungspunkten**³⁵ ergibt sich die **Restnutzungsdauer mit rd. 25 Jahren**.

Für das Bewertungsobjekt ist im Hinblick auf die **Modernisierungsanteile** an den zum Erhalt der Marktfähigkeit/Bausubstanz unterstellten Investitionen (vgl. Abschnitt 3.2), die strukturelle **Verwertungsfähigkeit** (vgl. Abschnitt 3.4) und in Anlehnung an die **Modellwerte** in Anlage 2/ Tabelle 3 zu § 12 ImmoWertV **eine etwas längere wirtschaftliche Restnutzungsdauer** marktgerecht:

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

30 Jahre

Ausgehend von einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren und der üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) von 80 Jahren ergibt sich **ein fiktives Alter von 50 Jahren**. Das relative Alter ergibt sich daraus mit rund 63 % (Alter/GND x 100) und das **fiktive Baujahr** zum Wertermittlungstichtag liegt bei **1974**.

³⁵ Vgl. Anlage 2 Tabelle 3 zur ImmoWertV.

4. Grundstücksmerkmale

Entwicklungszustand	Baureifes Land
Planungsrechtliche Art der baulichen Nutzung	FNP: Wohnbaufläche
Bebauungsplan	Kein Bebauungsplan, § 34 BauGB
Tatsächliche Art der baulichen Nutzung	Wohnwirtschaftliche Nutzung
Denkmalschutz	-
Verkehrsimmissionen	-
Hochwasser- und Starkregenrisiko	-
Sanierungsgebiet	„Ortsmitte IV“ (II/1): ohne Werteeinfluss
Zwangsversteigerung	Zwangsversteigerungsvermerk (II/2): ohne Werteeinfluss
Baulasten	-
Überbau	-
Wohnungsrechtliche Bindungen	-
Mietrechtliche Bindungen	-
Abgabenrechtlicher Zustand	erschließungs- /kommunalabgabefrei
Verkehrsanbindung	Sehr gut
Nachbarschaft	Zumeist Wohnbebauung, inhomogen
Wohnlage	Durchschnittliche Wohnlage
Erschließung	Anbindung an öffentliche Straße, öffentliche Erschließungsanlagen
Grundstücksgröße	343 m ²
Straßenfront	rd. 12 m
Grundstückstiefe	31 bis 34 m
Grundstückszuschnitt	unregelmäßiger Zuschnitt
Grundstücksart	Reihengrundstück
Bodenbeschaffenheit	Unterstellt: tragfähiger Baugrund ohne schädliche Bodenveränderungen
Gebäudeart	2 hintereinander stehende Einfamilienhäuser (Wohnungseigentum nach WEG)
Bauweise und Baugestaltung	Offene Bauweise (Vorder- und Hinterhaus aber miteinander verbunden), 2-geschos-sig, unterkellert, Dachgeschoss
Wohnfläche/Nebenflächen (Wohneinheit 1)	Wohnfläche: 119 m ² , Nutzfläche: 56 m ²
Aufteilung	4 Zimmer, Küche, 2 Sanitärräume, Terrasse und Balkon
Ausbaustandard	i.W. durchschnittlich
Garagen-/Außenstellplätze	Keine Garage und kein Stellplatz
Qualität der Bebauung	Zumeist durchschnittliche Bauausführung
Energetischer Zustand	Eher schwach, kein Energieausweis
Baujahr (Baujahr modifiziert)	1961 (modifiziert: 1974)
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	30 Jahre
Abstellraum	Abstellräume im Untergeschoss
Sondernutzungsrechte	Gartenfläche mit Schuppen
Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertmindernd: 30.000 € (Feuchtigkeits-schäden, Schäden Balkon und Terrasse, Mangel/Unsicherheiten Wasser- und Abwasserleitungen, Mangel Heizung); Werterhöhend: Sondernutzungsrecht (27.000 €)

5. Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens richtet sich nach den **Preisbildungsmechanismen des Grundstücksverkehrs** entsprechend der Grundstücksart, nach den zur Verfügung stehenden notwendigen Vergleichsdaten sowie nach der wirtschaftlichen und rechtlich zulässigen Nutzung. Diese Verkehrswertermittlung erfolgt unter Berücksichtigung der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV). Nach § 6 ImmoWertV sind dabei das Vergleichs-, das Ertrags- oder das Sachwertverfahren anzuwenden.

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 ff. ImmoWertV) ist anzuwenden für die Bodenwertermittlung und für Gebäude, deren Typisierung die Heranziehung von Vergleichsfällen ermöglicht. Dies gilt v.a. für **Eigentumswohnungen und Reihenhäuser**. Sofern nicht genügend Vergleichspreise, die in den wertbeeinflussenden Eigenschaften (Lage, Alter, Größe, Zustand, Ausstattung, Kaufdatum) mit dem Objekt übereinstimmen, vorliegen, kann ein indirektes Vergleichswertverfahren anhand von Vergleichsfaktoren durchgeführt werden. **Im Bewertungsfall wird das Vergleichswertverfahren zur Bodenwertermittlung herangezogen.**

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren (§§ 27 ff. ImmoWertV) ist anzuwenden, wenn Grundstücke mit Gebäuden bebaut sind, bei denen die **Erzielung von Mieteinnahmen, die Kapitalanlage bzw. steuerliche Zwecke** im Vordergrund stehen, oder bei denen im Fall eines Erwerbs zur Eigennutzung die **kalkulatorische Miete vergleichbarer Objekte** berücksichtigt wird. Im Bewertungsfall ist eine Vermietung aus struktureller Sicht nicht als bestmögliche/wirtschaftliche Option anzusehen.³⁶ **Das Ertragswertverfahren wird daher nicht zur Verkehrswertableitung herangezogen.**

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren (§§ 35 ff. ImmoWertV) ist anzuwenden, wenn Grundstücke mit Gebäuden bebaut sind, bei denen **persönliche Nutzungsabsichten** und überwiegend **technische Merkmale** im Vordergrund stehen. Dies gilt v.a. für **Einzelwohnhäuser (1-/2-FH, RH, DHH)**. **Das Sachwertverfahren wird hier als maßgeblich zur Verkehrswertableitung gesehen.**

Zur Verfügung stehende notwendige Vergleichsdaten

Örtlich zuständig für die Gemeinde Sandhausen ist der „**Zweckverband Gutachterausschuss Südöstlicher Rhein-Neckar-Kreis**“, der im November 2020 **gegründet** und dessen Geschäftsstelle im Januar 2021 bei der Großen Kreisstadt Leimen eingerichtet wurde. Ihm gehören die Kommunen Dielheim, Leimen, Malsch, Mühlhausen, Nußloch, Rauenberg, **Sandhausen**, St. Leon-Rot, Walldorf und Wiesloch an.³⁷

³⁶ vgl. Ziffer 3.4 dieses Gutachtens.

³⁷ Internetabfrage vom 03.08.2024 unter <https://www.gaasornk.de/>.



Zu seinen **Aufgaben** gehört die Führung der Kaufpreissammlung sowie die Herstellung einer allgemeinen und einzelfallbezogenen Markttransparenz; neben der Festsetzung von Bodenrichtwerten also auch die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen, Sachwert- und Vergleichsfaktoren, Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten sowie die Herausgabe von Immobilienmarktberichten. Bislang hat der Gutachterausschuss **nur Bodenrichtwerte** herausgebracht.

Der zuständige Gutachterausschuss hat mir telefonisch mitgeteilt, dass wegen personeller Engpässe bislang **keine Kaufpreise ausgewertet** werden konnten. Eine Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist daher nicht möglich. Auch Marktanpassungsfaktoren (Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren) können von diesem Gutachterausschuss nicht zur Verfügung gestellt werden.

Ich verwende daher die Angaben des benachbarten **Gutachterausschusses bei der Stadt Sinsheim**, der für den **östlichen Rhein-Neckar-Kreis** die für die Wertermittlung erforderlichen Daten ableitet. Die dort angegebenen Daten werden von mir sachverständig für den Bewertungsgegenstand angepasst.

5.2 Modellkonformität

Nach dem Grundsatz der Modellkonformität (§ 10 Abs. 1 ImmoWertV) sind bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten dieselben **Modelle und Modellansätze** zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen. Dies betrifft insbesondere die Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren.

Eine **vollständige Modellkonformität** würde voraussetzen, dass z.B. ein älterer, inzwischen nicht mehr geltender Bodenwert verwendet wird und eine höhere Restnutzungsdauer, nämlich die, welche zum Zeitpunkt der Ableitung des Sachwertfaktors galt. Die sich ergebenden Korrekturen müssten modelltheoretisch nach der Marktanpassung in die Wertermittlung eingeführt werden. Durch eine solche Darstellung würde das Gutachten sehr unübersichtlich. In dieser Wertermittlung werden deshalb die zum Wertermittlungsstichtag geltenden Eingangsdaten verwendet. Die Korrektur, die sich aus der **Abweichung des Wertermittlungsstichtags vom Zeitpunkt der Ableitung des Sachwertfaktors** ergibt, wird wie folgt berücksichtigt: Zunächst wird der Sachwertfaktor verwendet, der sich für das Bewertungsgrundstück unter Berücksichtigung der Daten zum Wertermittlungsstichtag ergibt, anschließend wird eine zeitliche Anpassung zur Berücksichtigung der preislichen Entwicklung vorgenommen. Insofern wird hier von der Ausnahmeregelung in § 10 Abs. 2 ImmoWertV und den Hinweisen der ImmoWertA Gebrauch gemacht.³⁸

5.3 Bodenwert

5.3.1 Verfahrensgrundsätze

Gemäß § 40 ImmoWertV ist der Bodenwert in der Regel im **Vergleichswertverfahren** nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen zu ermitteln. Neben oder anstelle von **Vergleichspreisen** kann nach Maßgabe des § 26 Abs. 2 ImmoWertV ein geeigneter objektspezifischer **Bodenrichtwert** verwendet werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den **Grundstücksmerkmalen** des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

³⁸ Vorgehen entsprechend der Abstimmung mit dem Vorsitzenden des Gutachterausschusses des östlichen Rhein-Neckar-Kreises im Telefonat vom 01.08.2023.



Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind i.d.R. auf der Grundlage von **Indexreihen** oder **Umrechnungskoeffizienten** zu berücksichtigen.

Der **Bodenrichtwert** ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken, die zu einer **Bodenrichtwertzone** zusammengefasst werden, für die i.W. gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem **Richtwertgrundstück** in den wertbeeinflussenden Merkmalen, wie z.B. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Bodenrichtwert. Die Bodenrichtwertzonen sollen vom zuständigen Gutachterausschuss so gebildet werden, dass Wertunterschiede zwischen dem Bewertungs- und dem Richtwertgrundstück innerhalb einer Zone von nicht mehr als 30 % betragen.

Grundlage für die Bodenwertansätze sind die eigene Erfahrung, die aktuelle Marktsituation, die Lage des Bewertungsobjekts in Sandhausen sowie die vom „Zweckverband Gutachterausschuss Südöstlicher Rhein-Neckar-Kreis“ mit Sitz bei der Stadt Leimen veröffentlichten **Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2023**. In den „Örtlichen Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte (2. Auflage)“, heißt es, dass die in „BORIS-BW“ angegebenen Bodenrichtwerte auf den 01.01.2022 ermittelt und am 17.03.2022 vom Gutachterausschuss Südöstlicher Rhein-Neckar-Kreis beschlossen wurden. Bei dieser Angabe handelt es sich aber offensichtlich um einen Fehler. Im Übrigen blieben die Bodenrichtwerte nach den bei BORIS-BW abgedruckten historischen Werten zum 01.01.2022 und 01.01.2023 unverändert.³⁹

5.3.2 Eingangsdaten zur Bodenwertermittlung

Bodenrichtwertauskunft

Im Bewertungsfall liegen mir für eine Vergleichswertermittlung keine direkten Kaufpreise von Grundstücken vor. Gemäß § 40 ImmoWertV kann der Bodenwert auch auf Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Von o.g. Gutachterausschuss wurde zum 01.01.2023 für den Bewertungsbereich ein nach den §§ 13 bis 16 ImmoWertV ermittelter **Bodenrichtwert** ausgewiesen und wie folgt definiert:

• <i>Gemeinde</i>	Sandhausen
• <i>Gemarkungsname</i>	Sandhausen
• <i>Art der Nutzung/Anbauart</i>	Wohnbaufläche (Ein- und Zweifamilienhäuser)
• <i>Entwicklungszustand</i>	baureifes Land
• <i>Beitragsrechtlicher Zustand</i>	beitragsfrei
• <i>Grundstückstiefe</i>	40 m
• <i>BRW-Nummer</i>	31050245
<i>Bodenrichtwert zum Richtwertdatum 01.01.2023⁴⁰</i>	850 €/m²

³⁹ Vgl. BORIS-BW Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg, Internetabfrage vom 04.08.2024 unter https://www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw/?app=boris_bw&lang=de bzw. Örtlichen Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte (2. Auflage), Seite 1.

⁴⁰ Siehe Anlage 9 dieses Gutachtens.

Objektspezifischer Bodenwertansatz

Weicht die spezifische Lage von den durchschnittlichen Merkmalen der Richtwertzone ab, können je nach Heterogenität der Zone Zu-/Abschläge resultieren. Als Kriterien für eine Anpassung sind z.B. das Nachbarumfeld (Wirkung von Parks oder repräsentativen/lageuntypischen Gebäuden), die Nähe zu Immissionsquellen (Hauptstraßen, Bahntrassen, Gewerbebetriebe, technische Infrastrukturen) und grundstücksspezifische Merkmale (Zuschnitt, Topografie, Sonnen-/Ausichts-/Wasserlagen) zu würdigen. Nach § 5 ImmoWertV ist der Bodenwert nach der planungsrechtlich zulässigen und im Geschäftsverkehr lageüblichen/wirtschaftlichen Ausnutzung zu bestimmen. Abweichungen hiervon, die aus rechtlichen Gründen oder aufgrund des Zustands von baulichen Anlagen nicht behoben werden können oder würden, sind ggfs. gesondert zu würdigen.

Vergleichskriterien	Bodenrichtwert-grundstück	Bewertungsgrund-stück	ggfs. objektspezifische Anpassung erforderlich, siehe Anpassungen
<i>Lage und Wert</i>			
Gemeinde	Sandhausen	entsprechend	
BRW-Nummer	31050245	entsprechend	
Bodenrichtwert	850 €/m ²	gesucht	
Stichtag BRW	01.01.2023	19.03.2024	A 1
<i>Beschreibende Merkmale</i>			
Entwicklungszustand	baureifes Land	entsprechend	
Beitragszustand	beitragsfrei	entsprechend	
Nutzungsart	Wohnbaufläche	entsprechend	
Grundstückstiefe	40 m	31 bis 34 m	A 2
Lage in der Zone	Durchschnitt	Durchschnitt	

Erläuterungen zu den Anpassungen bei der Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts:

A 1 Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

Der o.g. Ausgangsbodenwert stellt den vom Gutachterausschuss zum 01.01.2023 veröffentlichten Richtwert dar. Zur **Würdigung der Zeit-/Wertdifferenz** zwischen Richtwert- und Bewertungsstichtag (Marktentwicklung) werden üblicherweise Bodenwertindexreihen des Gutachterausschusses herangezogen. Der zuständige Gutachterausschuss bei der Stadt Leimen ermittelt derzeit **keine Preisindexreihen**.⁴¹

Auch vom Gemeinsamen Gutachterausschuss für Immobilienwerte bei der Stadt Sinsheim gibt es keine solchen Werte. Dieser orientiert sich bei der Bodenpreisentwicklung an den Indexreihen des Statistischen Bundesamts, wobei der Preisindex für Bauland nur bis zum 4. Quartal 2021 vorliegt. „Zur zeitlichen Marktanpassung des Boden(-richt)wertes empfiehlt der Gutachterausschuss bei der Stadt Sinsheim, sich am **Häuserpreisindex** von destatis zu orientieren.“⁴² Die Indexreihen basieren auf bundesweiten Kaufpreisdaten der Gutachterausschüsse. Sandhausen ist der **Lagekategorie städtischer Kreise** zuzurechnen (entsprechend den vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten unterschiedlichen Lagequalitäten).

⁴¹ Vgl. Örtliche Fachinformation zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte, veröffentlicht vom Gutachterausschuss Südöstlicher Rhein-Neckar-Kreis, 2. Auflage, Seite 24.

⁴² Vgl. Seite 11 der Örtlichen Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte zum 01.01.2023, 1. Auflage, veröffentlicht vom Gutachterausschuss bei der Stadt Sinsheim.

Im 4. Quartal 2023 lag der Preisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser in städtischen Kreisen bei 128,4, im gleichen Vorjahresquartal bei 144,3, so dass eine **Minderung in 12 Monaten um 11 %** resultiert.⁴³

In der „**Trendmeldung** zum Immobilienmarkt östlicher Rhein-Neckar-Kreis“ für das Frühjahr, die im Mai 2023 veröffentlicht wurde, hieß es:

„Der Immobilienmarkt im östlichen Rhein-Neckar-Kreis zeigt im Jahr 2022 zwei Gesichter: Im ersten Halbjahr sind sowohl die Verkaufszahlen als auch die Umsätze für Immobilien je nach Lage zumeist noch stabil geblieben oder in Teilbereichen sogar etwas gestiegen. Im 2. Halbjahr 2022 hingegen ist die Nachfrage, insbesondere bei Wohnimmobilien, deutlich eingebrochen. Besonders neue Wohnhäuser und Eigentumswohnungen sind deutlich weniger verkauft worden. Auch ein allgemeiner Preisrückgang von bis zu -10 % ist bei Standard-Wohnimmobilien statistisch feststellbar.

Die Gründe hierfür sind die sich verändernden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen: die Bauzinsentwicklung und die damit einhergehenden erhöhten Eigenkapitalanforderungen der Banken, gefolgt von den weiter gestiegenen Baukosten sowie den schwankenden Energie- und Rohstoffpreisen, die den Finanzierungsbedarf zusätzlich erhöhen. Entsprechend ist mit weiteren Preiskorrekturen am Immobilienmarkt zu rechnen. Insbesondere sanierungsbedürftige Häuser oder Objekte in unattraktiver Lage werden voraussichtlich noch stärker unter Druck geraten und im Preis nachgeben.“⁴⁴

Nach der Meldung des Gutachterausschusses für Sommer 2023 hat sich dieser Trend fortgesetzt; dort wird ausgeführt:

„Der Immobilienmarkt zeigte im 1. Halbjahr 2023 gegenüber dem Halbjahr davor einen starken Rückgang: Im 1. Halbjahr 2023 sind sowohl die Verkaufszahlen als auch die Umsätze für Immobilien je nach Lage überwiegend deutlich mit zumeist über -60 % gefallen. Dies betrifft sowohl neue als auch ältere Wohnhäuser und Eigentumswohnungen. Im Halbjahr davor (2. HJ 2022) war dies noch wesentlich weniger.

Auch ein deutlicher Preisrückgang ist statistisch feststellbar. Beispielsweise sind die Kaufpreise älterer freistehender Wohnhäuser gegenüber dem Höchststand Mitte 2022 um rd. -15 % gefallen (- 8,7 % zwischen 1. HJ 2022 und 2. HJ 2022 sowie nochmals -6,7 % zwischen 2. HJ 2022 und 1. HJ 2023).

Die Gründe hierfür sind nach wie vor die sich verändernden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen: hauptsächlich hohe Bauzinsen, hohe Baukosten sowie hohe Energie- und Rohstoffpreise. Entsprechend kann prognostiziert werden, dass das Immobilienmarktgeschehen weiter zurückgeht, also die Verkaufszahlen und Preise noch sinken – wenn auch langsamer. Insbesondere sanierungsbedürftige Häuser oder Objekte in unattraktiver Lage werden voraussichtlich noch stärker unter Druck geraten und im Preis nachgeben.“⁴⁵

Der Wertermittlungsstichtag (19.03.2024) liegt relativ nahe zum 31.12.2023, für den der Preisindex zum 4. Quartal 2023 abgeleitet wurde, der Stichtag zur Festsetzung des Bodenrichtwerts (01.01.2023) entspricht annähernd dem Ende des 4. Quartals 2022. Daraus leite ich die Notwendigkeit einer zeitlichen Anpassung des Bodenrichtwerts ab. Der Bodenrichtwert von 850 €/m² wird entsprechend der Entwicklung des Häuserpreisindex vom 4. Quartal 2022 zum 4. Quartal 2023 um rd. -11,0 % angepasst.

Zeitliche Anpassung: -11,0 % aus 850 €/m², rd.

-94 €/m²

⁴³ Vgl. Statistisches Bundesamt, Internetabfrage vom 04.08.2023 unter https://www.dashboard-deutschland.de/wohnen_bau/wohnen.

⁴⁴ Vgl. „Trendmeldung 2023 Immobilienmarkt östlicher Rhein-Neckar-Kreis (Daten 2021/2022)“, Seite 2, herausgegeben im Mai 2023.

⁴⁵ Vgl. „Trendmeldung 2023 Immobilienmarkt östlicher Rhein-Neckar-Kreis (Daten 2022/2023)“, Seite 2, herausgegeben im August 2023.

A 2 Grundstückstiefe

Nach den örtlichen Fachinformation zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte, veröffentlicht vom Gutachterausschuss Südöstlicher Rhein-Neckar-Kreis, gilt der Bodernichtwert für Grundstückstiefen bis 40 m. Das Bewertungsgrundstück liegt mit einer Tiefe zwischen 31 m und 34 m unter diesem Grenzwert, so dass hier keine Anpassung erfolgt.

Eine Anpassung wegen der Grundstückstiefe ist nicht gegeben.

Miteigentumsanteil

Zur Bodenwertermittlung wird das Gesamtgrundstück (Flst. 488 = 343 m²) angesetzt. Auf das Bewertungsobjekt entfällt ein **Miteigentumsanteil** von 556/1.000 (= 191 m²); dies entspricht dem nutzungsrelevanten Wertanteil des Sondereigentums am Gemeinschaftseigentum. Das Sondernutzungsrecht an der rückwärtigen Gartenfläche ist ebenfalls wertbeeinflussend; es wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

5.3.3 Bodenwertermittlung

I. (Ausgangs-) Bodenrichtwertansatz / m² = **850 €**

Eingangsdaten

Nutzungsrelevante Fläche (m²) = 191

II. Objektspezifischer Bodenwertansatz / m²

Nutzungsrelevante Fläche (€/m²) = 191

Ausgangswert (€/m²) 850

Zeitliche Anpassung, Stichtag: 03.01.2024 (€/m²) - 94

Zwischenwert (€/m²) 756

Anpassung: Entwicklungszustand 0

Anpassung: Beitragszustand 0

Anpassung: Nutzungsart 0

Anpassung: Grundstückstiefe 0

Anpassung: Lage in der Bodenrichtwertzone 0

Anpassung: Immissionen 0

Anpassung: Hochwasser/Starkregen 0

Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/m²) = 756

III. Bodenwert des Bewertungsgrundstücks

Nutzungsrelevante Fläche (€) = 144.396

Grundstücksflächenanteil (m²)⁴⁶, rd. 191

Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/m²) x 756

Zusammenfassung Bodenwert = **144.396 €**

Der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks beträgt 144.396 €.

⁴⁶ Bei einem Miteigentumsanteil von 556/1.000: 343 m² Grundstücksgröße x 556/1.000.

5.4 Sachwert

5.4.1 Verfahrensgrundsätze

Das **Sachwertverfahren** ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV geregelt und kommt überwiegend bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen vorwiegend eine renditeunabhängige Eigennutzung des Bewertungsobjekts im Vordergrund steht. Es wird daher vor allem bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern angewendet, aber auch immer dann, wenn der Sachwert von nutzbaren baulichen oder sonstigen Anlagen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und geeignete Daten (insbesondere Sachwertfaktoren) zur Verfügung stehen (ImmoWertA, Hinweis 6.(1).4). Zusätzlich sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze zu beachten, geregelt in den §§ 1 bis 11 der ImmoWertV.

Der **vorläufige Sachwert des Grundstücks** wird aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen (§ 36 ImmoWertV), dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§ 37 ImmoWertV) und dem Bodenwert (§§ 40 bis 43 ImmoWertV) ermittelt.

Der **Bodenwert** wurde vorstehend im Vergleichswertfahren festgestellt. Die Wertermittlung des **Gebäudes** erfolgt auf der Grundlage von Normalherstellungskosten gem. Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV unter Berücksichtigung von Regional- und Alterswertminderungsfaktor. Der Wert der **Außenanlagen** (bauliche und sonstige Außenanlagen) kann nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden. Der aus dieser Summe (vorläufige Sachwerte der baulichen Anlagen, der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und des Bodenwerts) gebildete „vorläufige Sachwert des Grundstücks“ (§ 35 Abs. 2 ImmoWertV) muss dann an die Marktverhältnisse angepasst werden.

Wesentlicher Bestandteil des Sachwertverfahrens ist daher die **Marktanpassung** mit Hilfe des sog. **Sachwertfaktors**. Sachwertfaktoren werden von den örtlichen Gutachterausschüssen unter Anwendung bestimmter Modellparameter auf der Grundlage von Kaufpreisen und den ihnen zugrunde entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt und veröffentlicht. Sie dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Die Verwendung von Sachwertfaktoren setzt voraus, dass die **Modellkonformität** gewahrt wird. Dem Sachverständigen obliegt es, den objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV) auf den vorläufigen Sachwert anzuwenden und im Anschluss ggfls. vorhandene objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) zu berücksichtigen. Das Ergebnis stellt den sogenannten **Verfahrenswert** dar und wird als „**Sachwert des Grundstücks**“ bezeichnet. Damit ist das Grundstück inklusive der aufstehenden Gebäude, der Außenanlagen und der dazugehörigen Bestandteile gemeint.

Hinweis

Es wird nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der örtlich zuständige Gutachterausschuss („**Zweckverband Gutachterausschuss Südöstlicher Rhein-Neckar-Kreis**“) seit seiner Gründung im Jahr 2020 bislang keine Marktanpassungsfaktoren zur Verfügung gestellt hat. Um die zwingend erforderliche Marktanpassung durchführen zu können, wird hilfsweise auf die Daten des benachbarten „**Gemeinsamen Gutachterausschusses für Immobilienwerte bei der Stadt Sinsheim**“ zurückgegriffen, insbesondere dessen Immobilienmarktbericht 2021 und die danach hierzu herausgegebenen Trendmeldungen.

Es ist zu beachten, dass die **Modellbeschreibungen** noch zu den nach der alten ImmoWertV (2010) abgeleiteten Daten im „Immobilienmarktbericht 2021, Daten des Immobilienmarktes (2019 + 2020) des östlichen Rhein-Neckar-Kreises“ passen müssen, der im August 2021 veröffentlicht wurde. Die dort zitierten Paragraphen stimmen formell nicht mehr mit der in Kraft getretenen neuen ImmoWertV (2021) überein. **Inhaltlich** entstehen aus der Veränderung von der alten zur neuen ImmoWertV im Rahmen des Sachwertverfahrens für die vorliegende Bewertung **keine Konflikte**.

In der Modellbeschreibung des genannten Immobilienmarktberichts heißt es in den **Anmerkungen zu den regionalen Sachwertfaktoren**:

„Der Sachwertfaktor gilt für Eigenheime mit Nebengebäuden (zumeist eine Garage) und Außenanlagen.

Bei der Auswertung wurden nur Standardwohneigentümer berücksichtigt, das heißt bebaute Grundstück mit üblichen Grundstücksgrößen und Bodenpreisen. Dabei wurde darauf geachtet, dass die Kaufpreise nicht durch besondere Bauteile, hochpreisige Nebengebäude wie auch Außenanlagen oder durch besondere wertbeeinflussende Umstände (gravierende schwer abschätzbare Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten) beeinflusst waren.

Zur Auswertung der Kaufpreise bzw. zur Ermittlung der Sachwertfaktoren werden marktangepasste Bodenrichtwerte verwendet. Entsprechend sind die Bodenrichtwerte zum 31.12.20 zur Anwendung der Sachwertfaktoren modellkonform verwendbar.

Zur besseren Einschätzung der Ergebnisse werden neben den ermittelten Sachwertfaktoren zusätzlich die durchschnittlichen Merkmale der Auswertung bzw. der Referenzimmobilie abgebildet. Entsprechende objektbezogene Zu- und Abschläge an den Sachwertfaktoren sind im Einzelfall markt- und sachgerecht anzubringen.

Es werden die aus der amtlichen Kaufpreissammlung ermittelten durchschnittlichen Sachwertfaktoren in Abhängigkeit von der Höhe des vorläufigen Sachwertes abgebildet. Marktgerechte Sachwertfaktoren können nur innerhalb der dargestellten Spanne der vorläufigen Sachwerte entnommen werden. Zwischenwerte sind zu interpolieren.

Bei der Nutzung der folgenden Sachwertfaktoren ist ausdrücklich darauf zu achten, dass eine kritische sachverständige Würdigung aller angegebenen Daten erforderlich ist.“⁴⁷

5.4.2 Eingangsdaten

Stichtags- und objektbezogene Normalherstellungskosten (NHK)

Die Ermittlung der **Gebäudeherstellungskosten** erfolgt anhand der vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung veröffentlichten **Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)**.⁴⁸ Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind aus abgerechneten Baumaßnahmen nach wissenschaftlichen Standards modellhaft abgeleitete bundesdurchschnittliche Kostenkennwerte für unterschiedliche Gebäudearten. Sie besitzen die Dimension „€/m² Bruttogrundfläche“ des Gebäudes **einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer**. Die Bruttogrundfläche ist in Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 gemäß Anlage 4 ImmoWertV zu ermitteln. Bei der Zuordnung zu einem Kostenkennwert der NHK 2010 ist auf die Nutzung am Qualitätsstichtag abzustellen. Eine konkret absehbare andere Nutzung ist nach Maßgabe des § 11 ImmoWertV zu berücksichtigen.⁴⁹ Mit der Verwendung des Baupreisindex wird auch eine ggfs. erfolgte Umsatzsteueränderung berücksichtigt.

⁴⁷ Vgl. Immobilienmarktbericht östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2021, Seite 31.

⁴⁸ Vgl. Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV.

⁴⁹ Vgl. ImmoWertV, Hinweis 36.(2).3.

Baunebenkosten (BNK)

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten, die als Kosten für Planung, Bau-durchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen definiert sind. Die Höhe der Baunebenkosten hängt bei Neubauprojekten von der Gebäudeart, von den Gesamtherstellungskosten der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung, der Ausstattung der Gebäude und sonstigen Einflussfaktoren ab.

Bei Anwendung der **NHK 2010 (Modellkosten)** sind die Baunebenkosten bereits in den Kostenkennwerten enthalten, und zwar im vorliegenden Fall mit **17 %**.

Baupreisindex

Nach § 36 Abs. 2 ImmoWertV sind die aus den Kostenkennwerten ermittelten Herstellungskosten mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamts (**Baupreisindex**) zu verwenden. Falls das jeweilige Basisjahr abweicht, ist dies durch „Umbasieren“ zu berücksichtigen.

Für den Wertermittlungsstichtag (19.03.2024) lagen die Auswertungen des 4. Quartals 2023 des Statistischen Bundesamtes vor. Modellkonform wird demnach der Baupreisindex für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude verwendet. Bei Anwendung der NHK 2010 sind mittlerweile Umbasierungen erforderlich, da vom Statistischen Bundesamt das Basisjahr zunächst auf 2015 und später auf 2020 angehoben wurde, die NHK 2010 aber immer noch auf dem Basisjahr 2010 beruhen.

Bruttogrundfläche (BGF)

Die Bruttogrundfläche des **Wohngebäudes** wurde mit einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt mit **286 m²**.⁵⁰

Herstellungskosten für das Wohngebäude

In der ImmoWertV liegen NHK für **Gebäudetypen** vor, die in verschiedene Ausstattungskategorien gegliedert sind und weitgehend mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen. Der NHK-Ansatz erfolgt für das Wohnhaus, gewichtet nach **Ausstattungsmerkmalen (Standardstufe: 2,5)**⁵¹ und in Anlehnung an die NHK-Werte von **unterkellerten Doppel- und Reihenendhäusern mit Erdgeschoss, Obergeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss (Gebäudetyp: 2.12)**.⁵² Nach **Anpassung an den Stichtag**⁵³ ergibt sich hier (ohne Regionalisierung):

Gebäude	BGF	NHK-Ansatz	Gewichtete NHK
Wohnhaus	286 m ²	939 €/m ²	268.554 €

(Plausibilisierung: $(939 \text{ €/m}^2 \times 286 \text{ m}^2 \text{ BGF}) / 119 \text{ m}^2 \text{ WF} = 2.257 \text{ €/m}^2 \text{ WF}$ bzw. bei 176 m^2 Wohn-/Nutzfläche: $268.554 \text{ €} / 176 \text{ m}^2 \text{ WNF} = 1.526 \text{ €/m}^2 \text{ WNF}$).

⁵⁰ Vgl. Anlage 7.1 des Gutachtens.

⁵¹ Vgl. Anlage 7.2 des Gutachtens.

⁵² Vgl. Anlage 7.3 des Gutachtens.

⁵³ Vgl. Anlage 7.3 des Gutachtens.

Regionalfaktor

Nach § 36 Abs. 1, 3 ImmoWertV sind zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen (ohne bauliche Außenanlagen) die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren. Nach dem Hinweis 36.(3) der ImmoWertA soll der vom jeweiligen Gutachterausschuss zu ermittelnde Regionalfaktor den Unterschied zwischen dem bundesdurchschnittlichen und dem **regionalen Baukostenniveau** berücksichtigen, damit auf diese Weise außergewöhnlich hohe oder niedrige Sachwertfaktoren vermieden werden. Der Regionalfaktor ist damit nach § 36 Abs. 3 ImmoWertV ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Die meisten Gutachterausschüsse leiten keinen besonderen Regionalfaktor ab, sondern legen als **Regionalfaktor 1,0** zugrunde. In der Folge werden die durchschnittlichen Herstellungskosten ausschließlich über den vom Gutachterausschuss festgesetzten **Sachwertfaktor** an den örtlichen Grundstücksmarkt angepasst.

Alterswertminderungsfaktor

Der Alterswertminderungsfaktor (AWMF) entspricht nach § 38 ImmoWertV dem **Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer**.⁵⁴ Wie vorstehend beschrieben, wird durch Multiplikation der durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne bauliche Außenanlagen) mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor der **vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen** ermittelt.

Er entspricht der auch vom Gutachterausschuss östlicher Rhein-Neckar-Kreis verwendeten linearen Alterswertminderung und ist damit modellgetreu.⁵⁵ Im vorliegenden Fall beträgt er rd. **0,38 (30 Jahre RND/80 Jahre GND)**.⁵⁶ Bei **Herstellungskosten von 268.554 €** ergibt sich damit ein **vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen von 102.051 €**.

Besondere Bauteile und Einrichtungen

Die NHK umfassen sämtliche Bauwerkskosten i.S.d. Kostengruppen 300/400 DIN 276. Dies gilt auch für fest verbundene technische Anlagen, die der speziellen Zweckbestimmung des Objekts dienen. Zuschläge für **besondere Bauteile** (z.B. Dachgauben, Außentreppe, Balkone) erfolgen nur, wenn sie aufwändiger als im **Typengebäude der NHK** errichtet wurden oder hier i.d.R. nicht enthalten sind. Ihr Wert kann als Einzelposition bzw. über den BGF-Ansatz im Gebäudeherstellungswert erfasst werden. Bei älteren/schadhaften Bauteilen und Einrichtungen ist ihr Zeit-/Marktwert zu schätzen. Solche Bauteile sind erst nach der Marktanpassung zu berücksichtigen, wie dies im Immobilienmarktbericht östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2021 geregelt ist.⁵⁷

Als besondere Bauteile sind die **Lichtschächte**, der **Erker (Wintergarten)** und der **Balkon** zu berücksichtigen. Außer den kellergeschweißtem **Öltank** wurden keine besondere Einrichtungen festgestellt; **Einbauschränke** sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung. Die genannten Gegenstände sind baulich als „Schicksalsgemeinschaft“ mit dem Wohngebäude zu sehen, da sie untrennbar mit dem Objekt verbunden sind. Entsprechend teilen sie auch die Alterswertminderung des Gebäudes. Sie gehen mit einem **Zeitwert von geschätzt 6.000 €** in die Bewertung ein und werden entsprechend als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.⁵⁸

⁵⁴ Alterswertminderungsfaktor (AWMF) = $\frac{\text{Restnutzungsdauer}}{\text{Gesamtnutzungsdauer (GND)}}$

⁵⁵ Vgl. Immobilienmarktbericht östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2021, Seite 30.

⁵⁶ Vgl. Ziffer 3.4.3 dieses Gutachtens.

⁵⁷ Vgl. Immobilienmarktbericht östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2021, Seite 31.

⁵⁸ Wertansätze in Anlehnung an die Normalherstellungskosten bei Tillmann, Hans-Georg/Kleiber, Wolfgang/Seitz, Wolfgang: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken, 2. Aufl. 2017, Ziffer 3.4.1.

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Zu den baulichen Außenanlagen zählen z.B. befestigte Wege, Plätze, Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen, zu den sonstigen Anlagen insbesondere die Gartenanlagen und die Gartenhäuser oder -schuppen.

Nach dem Immobilienmarktbericht des herangezogenen Gutachterausschusses ist für die Außenanlagen ein **pauschaler Prozentsatz vom Zeitwert der baulichen Anlagen** anzusetzen.⁵⁹ Die Außenanlagen zeigen einen **durchschnittlichen Standard**, so dass hier ein **Ansatz von 5 %** sachgerecht ist.

Sachwertfaktor

Nach §§ 7 Abs. 1, 21 Abs. 1 ImmoWertV sollen **allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt** mittels Sachwertfaktoren erfasst werden, soweit sie nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind. Im Rahmen des Sachwertverfahrens sind Sachwertfaktoren nach § 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 BauGB zu verwenden. Demnach gehört es explizit zu den Aufgaben der Gutachterausschüsse, diese für die Wertermittlung erforderlichen Faktoren aus den Kaufpreisfällen abzuleiten und zu veröffentlichen.

Der modellhaft und modellkonform gemäß § 35 Abs. 2 ImmoWertV ermittelte „vorläufige Sachwert“ wird durch Multiplikation mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV) zum „vorläufigen marktangepassten Sachwert“. Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der nach § 21 Abs. 3 ImmoWertV ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung i.S.d. § 9 Abs. 1 S. 1 ImmoWertV zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Abs. 1, S. 2, 3 ImmoWertV an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Dabei ist zu beachten, dass Sachwertfaktoren i.d.R. aus Kaufpreisen von Objekten einer bestimmten vergleichbaren Kategorie/Gebäudegruppe abgeleitet werden. Für diesen Vorgang werden die Kaufpreise möglichst um alle Wertanteile für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) bereinigt. Es ist insoweit wichtig, vor Durchführung des Wertermittlungsverfahrens zu erkennen, für welches „**Normobjekt**“ der Sachwertfaktor gilt. Der Ausschluss von Wertanteilen, die auf „Baumängeln und Bauschäden“ oder auf „grundstücksbezogenen Rechten und Lasten“ oder auf sonstigen Besonderheiten i.S.d. § 8 Abs. 3 ImmoWertV basieren. Für die Unterscheidung zwischen „Standard“ und „Besonderheit“ ist dasjenige Ableitungsmodell maßgeblich, welches dem anzuwendenden Sachwertfaktor zugrunde gelegen hat. Zusätzlich ist entsprechend § 39 ImmoWertV die Anpassung des auf seine Eignung geprüften Sachwertfaktors an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts durchzuführen.

Der **objektspezifische Marktanpassungsfaktor** (Sachwertfaktor) wird i.d.R. auf der Grundlage

- der Angaben des Gutachterausschusses
- der Veröffentlichungen des Gutachterausschusses (Immobilienmarktbericht)
- in der Fachliteratur veröffentlichter Werte und
- den eigenen Ableitungen des Sachverständigen bestimmt und angesetzt.

Der Gemeinsame Gutachterausschuss für Immobilienwerte bei der Stadt Sinsheim (Immobilienmarkt östlicher Rhein-Neckar-Kreis) hat in seinem **Immobilienmarktbericht 2021** regionale Sachwertfaktoren veröffentlicht.⁶⁰ Diese Sachwertfaktoren sind durch die Nachbewertung geeigneter Verkaufsfälle aus der amtlichen Kaufpreissammlung empirisch abgeleitet und nach Lageklassen und Bodenrichtwertniveau gruppiert worden.

⁵⁹ Vgl. Immobilienmarktbericht östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2021, Seite 30.

⁶⁰ Vgl. Immobilienmarktbericht östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2021, Seite 29 ff.

Dabei lag folgendes **Modell** zugrunde:

<i>Untersuchungszeitraum</i>	2019 bis 2020
<i>Kaufpreise</i>	unter 800.000 €
<i>Gesamtnutzungsdauer der Wohn-Gebäudetypen</i>	80 Jahre
<i>Modifizierte wirtschaftliche Restnutzungsdauer gemäß Punkttabelle Anlage 4 SW-RL</i>	20 bis 80 Jahre
<i>Standardstufe</i>	≥ 2,0
<i>Kosten bezogen auf Normalherstellungskosten mit Bezugsjahr</i>	Bruttogrundfläche (BGF) NHK 2010 (inkl. Baunebenkosten)
<i>Baupreisindex</i>	aktuell zum Verkaufszeitpunkt (Bundesindex)
<i>Alterswertminderung</i>	linear
<i>Nebengebäude</i>	pauschaler Zeitwert
<i>Außenanlagen</i>	pauschaler Prozentsatz vom Zeitwert der baulichen Anlagen: einfacher Standard: 2 % bis 4 %; durchschnittlicher Standard: 4 % bis 6 %; gehobener Standard: 6 % bis 10 % Bodenrichtwert (BRW), ggf. Zu- und/oder Abschläge wegen: Lage bzw. BRW-Niveau, Zuschnitt, Größe, Marktentwicklung. Zum Beispiel Bodenrichtwert-Anpassung wegen Grundstücksgröße bei Bauland: <ul style="list-style-type: none"> • bis ca. 800 m² zu 100 % des BRW • über 800 m² bis ca. 1.400 m² zu 50 % des BRW • ab ca. 1.400 m² zu 15 % des BRW und bei Nichtbauland (hausnahes Gartenland bzw. hausnaher Feldrand / Forst etc.) zu 5 bis 10 % des BRW Standardimmobilien ohne boG bzw. hiervon bereinigt
<i>Bodenwert</i>	
<i>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)</i>	
<i>Bodenwertanteil am Kaufpreis</i>	5 % bis 85 %

Der **Gutachterausschuss für Immobilienwerte bei der Stadt Sinsheim** nennt für mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke in hochpreisigen Wohnlagen mit einem Bodenrichtwertniveau ab 350 €/m² einen **durchschnittlichen Sachwertfaktor von 1,19**.⁶¹ Dieser Basisfaktor gilt für Objekte, die dem Durchschnitt der Datenbasis entsprechen. Da deren konkrete Einflussmerkmale nicht veröffentlicht werden, bedarf es einer individuellen Beurteilung.

Die Standardabweichung ist ein Maß für die Streuung von Daten innerhalb der Stichprobe und gibt an, wie weit die einzelnen Werte um den Durchschnitt (Mittelwert) der Daten herum verteilt sind. Die Standardabweichung für den Sachwertfaktor beträgt ± 0,19. Wenn der durchschnittliche Wert bei 1,19 liegt und die **Standardabweichung ± 0,19** beträgt, bedeutet dies, dass die meisten Sachwertfaktoren zwischen 1,00 (1,19-0,19) und 1,38 (1,19+0,19) liegen sollten. Im Folgenden werden wesentliche Merkmale der Referenzimmobilie (15 Kauffälle aus dem Untersuchungszeitraum 2019 und 2020) denen des Bewertungsobjekts gegenübergestellt:

Merkmal	Referenzimmobilie	Bewertungsobjekt
<i>Bestimmtheitsmaß R²</i>	0,35	-
<i>Sachwertfaktor</i>	1,19	-
<i>Standardabweichung (SWF)</i>	± 0,19	-
<i>vorl. Sachwert (€)</i>	400.000	257.850
<i>Grundstücksfläche (m²)</i>	540	343 (Anteil: 191)
<i>Bodenwert (€/m²)</i>	355	850
<i>Restnutzungsdauer (Jahre)</i>	45	30

⁶¹ Vgl. Immobilienmarktbericht östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2021, Seite 35.

Standardstufe	2,7	2,5
Bruttogrundfläche (m ²)	340	286
Wohnfläche (m ²)	160	119
Bodenwertanteil am Kaufpreis (%)	42	-
Kaufpreis (€/m ² WF)	3.010	-
Standardabweichung Kaufpreis (€/m ² WF)	± 720	-
Min-Max Kaufpreis (€/m ² WF)	1.870-4.960	-

Für einen **vorläufigen Sachwert von 257.850 €** ergibt sich nach den Ableitungen des Gutachterausschusses in hochpreisigen Wohnlagen (Bodenrichtwertniveau ab 350 €/m²) ein **Sachwertfaktor von etwa 1,30**.⁶² Das **Bewertungsobjekt** stimmt hinsichtlich der Merkmale aber nur teilweise mit der **fiktiven Referenzimmobilie** überein. Für die abweichenden Merkmale hat der Gutachterausschuss **keine Umrechnungskoeffizienten** veröffentlicht. Das Bewertungsobjekt zeigt überwiegend **schlechtere Merkmale**: Grundstücksfläche, Restnutzungsdauer, Standardstufe, Bruttogrundfläche und Wohnfläche. Der **Bodenwert** ist allerdings deutlich höher.

Bei einem hohen Bodenwertniveau sind **Marktteilnehmer** i.d.R. bereit, einen höheren Kaufpreis zu zahlen, so dass eine **moderate Erhöhung des Sachwertfaktors** durchaus berechtigt ist.

Die Untersuchungsergebnisse des Gutachterausschusses beruhen auf Kauffällen der Jahre 2019 und 2020, so dass eine **Anpassung zum Wertermittlungsstichtag** vorzunehmen ist.⁶³ Der Gutachterausschuss bei der Stadt Sinsheim orientiert sich an dem vom Statistischen Bundesamt für städtische Kreise abgeleiteten Hauspreisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser. Der Mittelpunkt der Kauffallauswertung durch den Gutachterausschuss lag am Ende des 4. Quartals 2019. Zu diesem Zeitpunkt lag der Häuserpreisindex bei 126,4. Er stieg bis zum Ende des 2. Quartals 2022 auf 155,2 (Steigerung um rd. 22 % in 2,5 Jahren). Am Ende des 4. Quartals 2023 lag der Index bei 128,4 (relativ nahe dem Wertermittlungsstichtag: 19.03.2024) und hatte sich damit gegenüber dem Zeitpunkt der Kauffallauswertung nur um rd. 1,6 % erhöht.⁶⁴

Im Ergebnis halte ich einen **objektspezifischen Sachwertfaktor von 1,25** für angemessen.

5.4.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vorbemerkung

Hier sind nach § 8 ImmoWertV weitere **objektspezifische Merkmale**, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen zu würdigen, soweit sie in den zugrunde gelegten Wertermittlungsansätzen nicht berücksichtigt sind. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen, grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen oder bei baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen.

Die **besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale** werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch **marktübliche Zu- oder Abschläge** berücksichtigt.

⁶² wie vor.

⁶³ Vgl. Ziffer 5.3.2 dieses Gutachtens, dort Anmerkung A 1 (zeitliche Anpassung).

⁶⁴ wengleich er zum Höchststand (Ende 2. Quartal 2022) rd. 17,3 % einbüßte.

Unterhaltungsrückstände, Baumängel und Bauschäden

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften, z.B. durch mangelhafte Planung oder Ausführung. Bauschäden sind auf **unterlassene Unterhaltungsaufwendungen**, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Sie werden in ihrer marktrelevanten Höhe berücksichtigt. Insgesamt wird die **Wertminderung wegen Bauschäden und Baumängeln mit 30.000 €** vorgenommen.⁶⁵

Sondernutzungsrecht Gartenfläche

Der Sondernutzungsbereich ergibt sich nach der Teilungserklärung aus einem Sondernutzungsplan, welcher der Urkunde beigelegt wurde.⁶⁶ In diesem ist der **Sondernutzungsbereich** kariert eingezeichnet und mit der Nummer 1 bezeichnet worden.⁶⁷ Konkret handelt es sich gemäß der Urkunde um „den zur Wohneinheit Nr. 1 gehörenden Sondernutzungsbereich am unbebauten Grundstück gem. Sondernutzungsplan“.⁶⁸ Weitere Beschreibungen ergeben sich aus § 5 der Teilungserklärung.⁶⁹

Das Sondernutzungsrecht hat für den Berechtigten einen zusätzlich zu berücksichtigenden Wert. Die Lage und Größe der Sondernutzungsfläche, angrenzend an die Terrasse der Wohneinheit Nr. 1 und die Orientierung zum straßenabgekehrten Grundstücksbereich in Richtung Südwesten stellen eine **Wohnwertverbesserung der Wohneinheit Nr. 1** dar. Bei einer Vermietung der Wohneinheit würde durch das Sondernutzungsrecht ein deutlich höherer Mietertrag generiert werden können als bei der gleichen Wohnung ohne die Sondernutzungsfläche.

Der Wert des Sondernutzungsrechts lässt sich aus dem **Nutzungswert** ableiten und ist abhängig vom **Bodenwertniveau** sowie **Lage und Größe** der Sondernutzungsfläche. Der Nutzungswert der Sondernutzungsfläche, kapitalisiert über den **Barwertfaktor** einer jährlich nachschüssigen Rente für die Restnutzungsdauer der Aufbauten, ergibt den Wert des Sondernutzungsrechts. Es gibt für solche Rechte allerdings keinen eigenständigen Markt. Der Nutzungswert kann nur geschätzt werden, weil kein eigener Markt für Sondernutzungsrechte existiert.

Der **relative Bodenwert** für den Bereich der Sondernutzungsfläche liegt bei rd. 756 €/m². Die unbebaute **Sondernutzungsfläche selbst umfasst rd. 150 m²**. Daraus ergibt sich ein anteiliger Bodenwert von 113.400 € (150 m² x 756 €/m²). Es ist angemessen, für diese Fläche einen jährlichen **Nutzungswert von etwa 1.200 €** anzusetzen (100 € monatlich). Alternativ könnte überlegt werden, welche Mehrmiete für die Wohneinheit Nr. 1 aufgrund dieser Sondernutzungsfläche erzielt werden kann. Bei rd. 119 m² Wohnfläche und einer marktüblichen Miete von 10 €/m² Wohnfläche würde sich eine monatliche Kaltmiete von 1.190 € ergeben. Wenn zusätzlich ein der Sondernutzungsfläche vergleichbarer Garten mitvermietet wird, ist eine Kaltmiete von monatlich 1.300 € denkbar, also monatlich 110 € mehr. Daraus würde sich ein Mehrwert durch die Gartenfläche von 1.320 € ergeben. Im Ergebnis halte ich einen jährlichen Nutzungswert in Höhe von 1.200 € für angemessen.

⁶⁵ Vgl. Ziffer 3.2.2 des Gutachtens.

⁶⁶ Vgl. Teilungserklärung vom 13.08.1998, § 1 und Sondernutzungsplan.

⁶⁷ Vgl. Anlage 6.1 dieses Gutachtens.

⁶⁸ Vgl. Teilungserklärung vom 13.08.1998, § 1 und Sondernutzungsplan.

⁶⁹ Teilungserklärung vom 13.08.1998, § 5, zitiert unter Ziffer 2.2.1 (Seite 12) dieses Gutachtens.



Das aufstehende Hinterhaus hat eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 30 Jahren. Die Restnutzungsdauer des älteren Vorderhauses ist vermutlich kürzer. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich die beiden Eigentümer bei Ablauf der Restnutzungsdauer darauf verständigen, dann gemeinschaftlich das relativ hochpreisige Grundstück einer höherwertigen Nutzung zuzuführen. Die Nutzung der Sondernutzungsfläche wird in der Folge ebenfalls in **30 Jahren** enden. Der angemessene Zinssatz für die **Kapitalisierung** wird in Anlehnung an den Immobilienmarktbericht 2021 des Gemeinsamen Gutachterausschusses des östlichen Rhein-Neckar-Kreises abgeleitet und hier mit 2 % gewählt. Daraus ergibt sich ein **Barwertfaktor von 22,4**. Der Barwert des Nutzungswerts für die Sondernutzungsfläche beträgt damit 26.880 € bzw. **rd. 27.000 €**. Dieser Wert ist **werterhöhend** zu berücksichtigen.

Sachwertermittlung auf der nächsten Seite.

5.4.4 Sachwertermittlung

I. Zeitwert der Gebäude und Anlagen				=	113.454 €
1. Wohngebäude					
NHK (€/m ² BGF)			939		
BGF (m ²)		x	286		
		=	268.554		
2. Regionalfaktor					
Faktor: 1,0	268.554	x	1,0		
		=	268.554		
3. Alterswertminderung (€) aus Ziffer 1					
GND (Jahre)	80 Jahre				
RND (Jahre)	30 Jahre				
Alterswertminderungsfaktor	268.554	x	0,38	=	102.051
4. Besondere Bauteile/Einrichtungen/Zubehör					+ 6.000
5. Außenanlagen (€)					+ 5.403
Zeitwert (%)	108.051	x	5,0 %		
II. Bodenwertanteil				+	144.396 €
III. Sachwert (vorläufig)				=	257.850 €
IV. Marktangepasster Sachwert (vorläufig)				=	322.313 €
Vorläufiger Sachwert			257.850		
Sachwertfaktor (Marktanpassung)		x	1,25		
V. Objektspezifische Grundstücksmerkmale				=	- 3.000 €
Werterhöhend (€)	Sondernutzungsrecht		+ 27.000		
Wertmindernd (€)	Baumängel/-schäden		- 30.000		
Sachwert				=	319.313 €

Der Sachwert des Bewertungsobjekts beträgt 319.313 €.

6. Verkehrswert des Bewertungsobjekts

6.1 Verfahrenswahl und Begründung

Nach § 6 ImmoWertV ist der Verkehrswert nach den Ergebnissen des bzw. der herangezogenen Wertermittlungsverfahren unter **Würdigung ihrer Aussagefähigkeit** und unter Berücksichtigung der **Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen**. Wie bereits bei der Begründung zur Wahl der geeigneten Wertermittlungsverfahren dargelegt, wird das zu bewertende Wohnhaus **eigennutzungsorientiert** eingestuft. Insofern ist im konkreten Bewertungsfall das **Sachwertverfahren** für die Ermittlung des Verkehrswerts geeignet.

Aus der durchgeführten Sachwertermittlung ergibt sich auf der Grundlage der Bruttogrundfläche und der an das Gebäude angepassten Normalherstellungskosten, nach Anpassung an den örtlichen Grundstücksverkehr und nach Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, ein **Sachwert von 319.313 € (322.913 € abzüglich 3.000 €)**.

Wertermittlungsergebnisse

Der Verkehrswert wird im Bewertungsfall unter Würdigung des **Sachwertverfahrens** ermittelt. Dem Ertragswertverfahren zugrunde liegende ertragsorientierte Merkmale sind hier nicht wertbestimmend. **Marktteilnehmer** orientieren sich bei derartigen Immobilien maßgeblich an **technischen Merkmalen und Herstellungskosten** bzw. Vergleichspreisen je Quadratmeter Wohnfläche (**Gebäudefaktoren**).

Vorl. marktangepasster Sachwert	322.313 €
• Je m ² Wohnfläche (322.313 €/109 m ²)	2.709 €

6.2 Plausibilitätsprüfung

Immobilienmarktbericht östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2021

Aus den Merkmalen der Referenzimmobilie im Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2021 ergibt sich für Ein- und Zweifamilienhäuser in hochpreisigen Wohnlagen (Bodenrichtwertniveau ab 350 €/m²) ein durchschnittlicher Kaufpreis von **3.010 €/m²** (Zugrundelegung der **Referenzimmobilie des Sachwertfaktors**, 15 ausgewertete Kauffällen der Jahre 2019 und 2020). Die Standardabweichung wird mit ± 720 €/m² genannt.⁷⁰

Für Wohnimmobilien der Standardstufe 2,5 und eine Wohnfläche von 119 m² ergibt sich (Zugrundelegung des **Gebäudefaktors -ohne Bodenwertanteil-** für eingeschränkt zeitgemäße Wohnimmobilien) ein mittleres Preisniveau für das Gebäude von 178.500 € (1.500 €/m² Wohnfläche x 119 m² Wohnfläche).⁷¹ Nach Hinzurechnung des Bodenwerts von 144.396 € ergibt sich ein durchschnittlicher Kaufpreis für die Gesamtimmobilie in Höhe von 322.896 € (**2.713 €/m²**) Wohnfläche. Dieser Wert ist an die **Preisentwicklung** anzupassen.

Nach Angaben des Gutachterausschusses für Immobilienwerte bei der Stadt Sinsheim orientiert man sich hierbei am **Häuserpreisindex** für Ein- und Zweifamilienhäuser in städtischen Kreisen, der vom Statistischen Bundesamt veröffentlicht wird.⁷² Für das 4. Quartal 2019 lag der Index bei 126,4, zum 4. Quartal 2023 bei 128,4. Dies entspricht von IV/2019 nach dem IV/2023 einer Steigerung von rd. 1,6 %. Der preisangepasste durchschnittliche Kaufpreis (Zugrundelegung der Referenzimmobilie des Sachwertfaktors) würde sich daraus mit **3.058 €/m²** (3.010 €/m² x 1,016) ergeben. Der preisangepasste durchschnittliche Kaufpreis (Zugrundelegung des Gebäudefaktors für eingeschränkt zeitgemäße Wohnimmobilien) beträgt **2.756 €/m²** (2.713 €/m² x 1,016).

Zur aktuellen Entwicklung wird auf die vom veröffentlichte „**Trendmeldung** zum Immobilienmarkt östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2023“ verwiesen.⁷³

⁷⁰ Vgl. Immobilienmarktbericht östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2021, Seite 35.

⁷¹ Vgl. Immobilienmarktbericht östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2021, Seite 40.

⁷² Vgl. Statistisches Bundesamt, Internetabfrage vom 04.08.2024 unter https://www.dashboard-deutschland.de/wohnen_bau/wohnen.

⁷³ Vgl. „Trendmeldung 2023 Immobilienmarkt östlicher Rhein-Neckar-Kreis (Daten 2022/2023)“, Seite 2, herausgegeben im August 2023.

Der aus dem vorläufigen marktangepassten Sachwert abgeleitete **Gebäudedefaktor** beträgt bei 119 m² Wohnfläche **2.709 €/m² Wohnfläche**. Er liegt unter dem sich aus dem Marktbericht ergebenden durchschnittlichen Kaufpreisen von **3.058 €/m²** (Zugrundelegung des Preises der Referenzimmobilie des Sachwertfaktors) und **2.756 €/m²** (Zugrundelegung des Gebäudedefaktors). Für den durchschnittlichen Kaufpreis wurde die Standardabweichung mit ± 720 €/m² angegeben (zum Zeitpunkt der Kaufvertragsauswertung). Seinerzeit lag die Kaufpreisspanne zwischen 1.870 € und 4.960 €/m², das sind (mit Häuserpreisindex von 1,016 angepasst) zum Wertermittlungsstichtag (19.03.2024) **rd. 1.900 €/m² bis 5.039 €/m²**. **Insgesamt ist der vorläufige marktangepasste Sachwert plausibel.**

6.3 Verkehrswert

Unter der Annahme, dass es keine ungewöhnlichen Vorkommnisse gibt, von denen ich keine Kenntnis besitze und unter der Maßgabe der in diesem Gutachten aufgeführten Kommentare und Annahmen schätze ich den Verkehrswert des 556/1.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Kleine Ringstraße 12 (Flst. 488) in 69207 Sandhausen, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohneinheit Nr. 1 sowie dem Sondernutzungsrecht an der unbebauten Grundstücksfläche Nr. 1, eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Sandhausen (Blatt 4669), unterstellt mietfrei und unbelastet, zum Wertermittlungsstichtag 19.03.2024 auf 319.313 € bzw. rund:

319.000 Euro (Verkehrswert gerundet)

(in Worten: dreihundertneunzehntausend EURO)

7. Weitere Feststellungen

Verdacht auf ökologische Altlasten

Zu ökologischen Altlasten wurde mir nichts bekannt.

WEG-Verwalter, Wohngeld

Ein WEG-Verwalter wurde nicht bestellt. Ein Wohngeld wurde nicht festgelegt.

Mieter, Pächter

Der Bewertungsgegenstand war nach Angaben des Miteigentümers zuletzt eigengenutzt. Miet- oder Pachtverhältnisse wurden mir nicht bekannt.

Wohnpreisbindung

Ob eine Wohnpreisbindung besteht, ist nicht bekannt.

Gewerbebetrieb

Nach Angaben des Miteigentümers wird die Wohnung nicht als Gewerbebetrieb genutzt.

Maschinen, Betriebseinrichtungen

Maschinen und Betriebseinrichtungen waren nicht vorhanden bzw. nicht als solche erkennbar.

Energieausweis

Es liegt kein Energieausweis vor.

Hiermit bescheinige ich, dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, unparteiisch, ohne persönliches Interesse am Ergebnis und selbst erstellt zu haben.

Zuzenhausen, den 02.08.2024.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Michael Wanitschke'.

Michael Wanitschke
Diplom-Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken,
Mieten und Pachten sowie für Beleihungswertermittlung

8. RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG (AUSWAHL)

- **Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.1990 (BGBl. I S. 2178), geändert durch Artikel 78 Satz 2 des Gesetzes vom 23.11.2007 (BGBl. I S. 2614)
- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- **Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003, I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.03.2023 (BGBl. 2023 Nr. 72)
- **Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)**
in der Fassung vom 12.05.2006 (BGBl. I S. 1175), zuletzt geändert durch Artikel 5 der Verordnung vom 04.10.2022 (BGBl. I S. 1614)
- **Gesetz über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz – ErbbauRG)**
in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-6, veröffentlichten, bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 7 des Gesetzes vom 01.10.2013 (BGBl. I S. 3719)
- **Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiesetz – GEG)**
vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), geändert durch Artikel 18a des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1237)
- **ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA)**
Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung, vorgelegt vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, von der Fachkommission Städtebau am 20.09.2023 zur Kenntnis genommen
- **Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)**
vom 14. 07.2021 (BGBl. I S. 2805)
- **Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)**
vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)
- **Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung (ZVG)**
in der im Bundesgesetzblatt Teil III Gliederungsnummer 310-14 veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 19.12.2022 (BGBl. I S. 2606)
- **Vor 01/2021 relevant:**
 - Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (BRW-RL, in Kraft getreten Januar 2011)
 - Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (EW-RL, in Kraft getreten Dezember 2015)
 - Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (SW-RL, in Kraft getreten Oktober 2012)
 - Vergleichsrichtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (in Kraft getreten März 2014)

9. VERZEICHNIS DER ANLAGEN

Übersicht

Anlage 1	Grundbuch	Seite 47
Anlage 2.1	Regionale Lageverhältnisse	Seite 49
Anlage 2.2	Örtliche Lageverhältnisse	Seite 51
Anlage 3	Lageplan/Liegenschaftskarte	Seite 53
Anlage 4.1	Lärmkartierung	Seite 54
Anlage 4.2	Hochwasserrisiko	Seite 55
Anlage 4.3	Starkregengefährdung	Seite 57
Anlage 4.4	Schutzgebiete	Seite 58
Anlage 5.1	Flächennutzungsplan	Seite 59
Anlage 5.2	Bebauungsplan	Seite 60
Anlage 5.3	Lageplan zum Sanierungsgebiet „Ortskern IV“	Seite 61
Anlage 6.1	Aufteilungspläne	Seite 62
Anlage 6.2	Abgeschlossenheitsbescheinigung	Seite 70
Anlage 7.1	Bruttogrundfläche Hinterhaus und Nutzfläche Wohneinheit Nr. 1	Seite 71
Anlage 7.2	Ausstattungsstandard Wohneinheit Nr. 1	Seite 73
Anlage 7.3	Normalherstellungskosten Wohneinheit Nr. 1	Seite 75
Anlage 8.1	Fotodokumentation (Lage)	Seite 76
Anlage 8.2	Fotodokumentation (Außenbereiche)	Seite 77
Anlage 8.3	Fotodokumentation (Baudetails)	Seite 81
Anlage 9	Bodenrichtwert	Seite 90

Hinweis zum Urheberrecht

Die im Gutachten bzw. in den Anlagen enthaltenen Texte, Karten und Tabellen sind urheberrechtlich geschützt. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Amtsgericht Mannheim **Gemeinde** Sandhausen **Grundbuch von** Sandhausen **Nummer** 4669 **Bestandsverzeichnis Einlegeblatt** 1

Lfd.Nr. der Grundstücke	Blch. lfd.Nr. der Grd.st.	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe		
		a) Gemarkung		c) Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m ²
		b) Karte	Flurstück				
1	2						
1		556/1000 (fünfhundertsechsfundfünfzig tausendstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück					
		52.87	488	Gebäude- und Freifläche Kleine Ringstraße 12		3	43
<p>verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohneinheit (Hinterhaus).</p> <p>Es sind Sondernutzungsrechte begründet. Zugeordnet ist das Sondernutzungsrecht an der unbebauten Grundstücksfläche Nr. 1.</p> <p>Das Miteigentum ist durch die Einräumung des zu dem anderen Miteigentumsanteil gehörenden Sondereigentumsrecht beschränkt. Eingetragen im Grundbuch Nr. 4670.</p> <p>Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 13. August 1998 (Notariat 5 Heidelberg, 5 UR 967/1998) Bezug genommen.</p> <p>Aus Grundbuch Nr. 2057 hierher übertragen. Eingetragen am 15. September 1998.</p>							

04.12.2023 11:59:31 Seite 3 von 10

BESTANDSVRZEICHNIS DES WOHNUNGSRUNDBUCHS VON SANDHAUSEN, BLATT 4669
 Quelle: Grundbuchzentralarchiv Baden-Württemberg

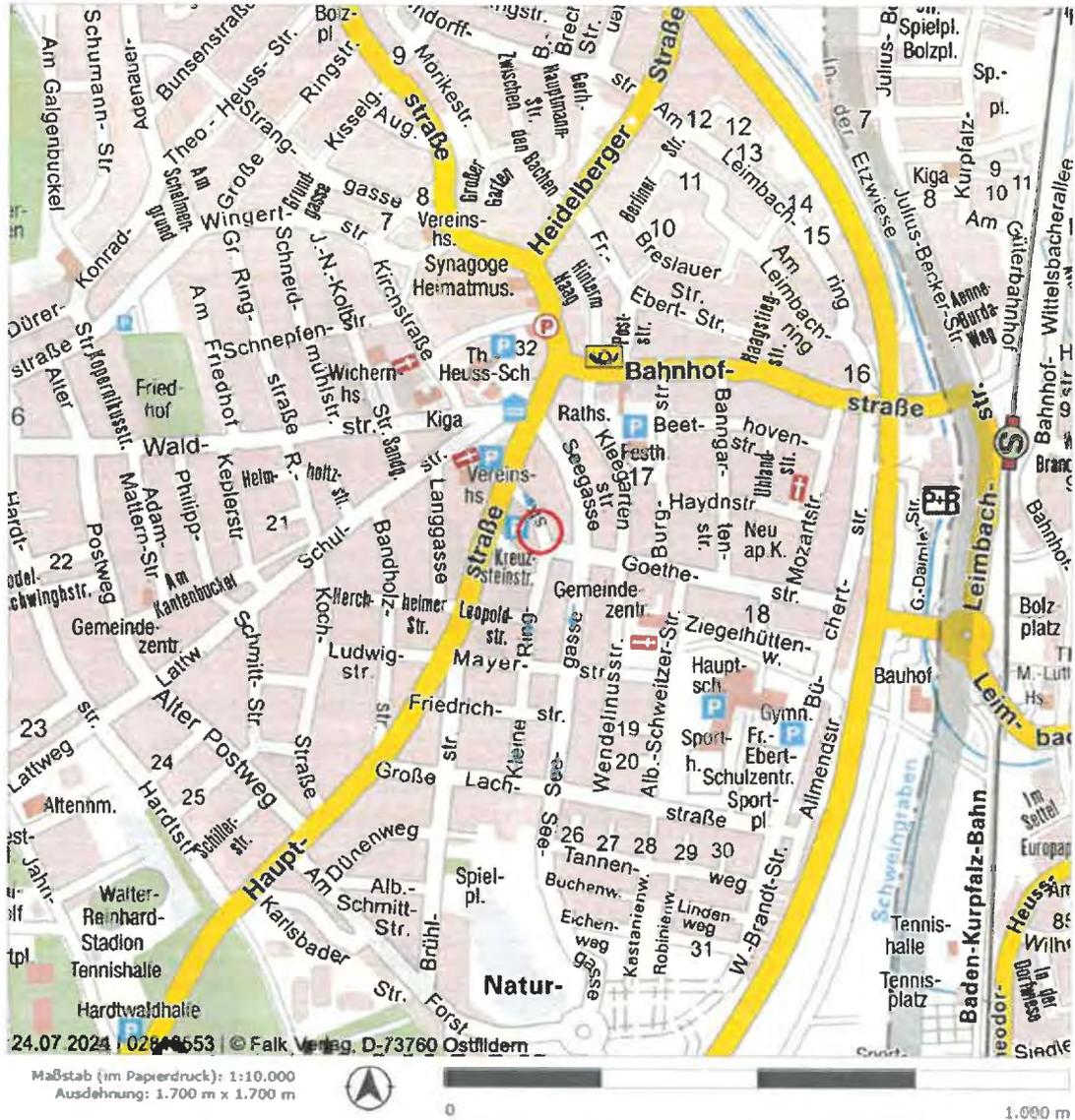


ÜBERSICHTSKARTE MIT REGIONALER VERKEHRSINFRASTRUKTUR

Quelle: Mairdumont GmbH & Co. KG, Stand: 2024, lizenziert am 24.07.2024 durch die on-geo GmbH, Erfurt: „Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.“)



LAGE DER GEMEINDE SANDHAUSEN IM RHEIN-NECKAR-KREIS
 Quelle: Wikimedia Commons



REGIONALKARTE MIT VERKEHRSINFRASTRUKTUR

Quelle: Mairdumont GmbH & Co. KG, Stand: 2024, lizenziert am 24.07.2024 durch die on-geo GmbH, Erfurt: „Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.“)



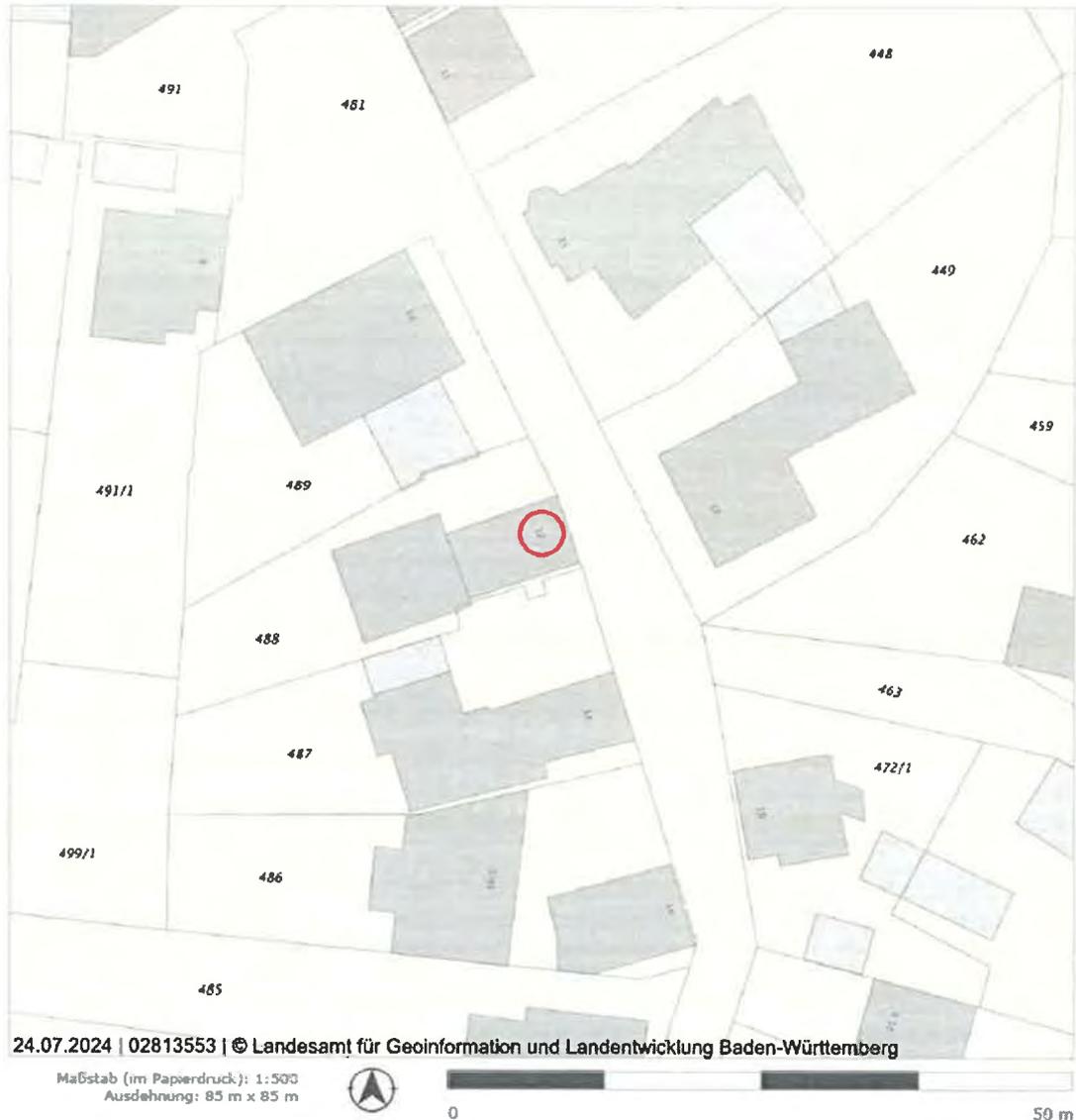
24.07.2024 | 02813456 | Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m



ORTHOPHOTO / LUFTBILD

Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet), lizenziert am 24.07.2024 durch die on-geo GmbH, Erfurt



LIEGENSCHAFTSKARTE (AUSKUNFT VON TEILINHALTEN AUS DEM AMTLICHEN LIEGENSCHAFTSKATASTERINFORMATIONSSYSTEM (ALKIS®))

Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, Stand: Juli 2024, lizenziert am 24.07.2024 durch die on-geo GmbH, Erfurt

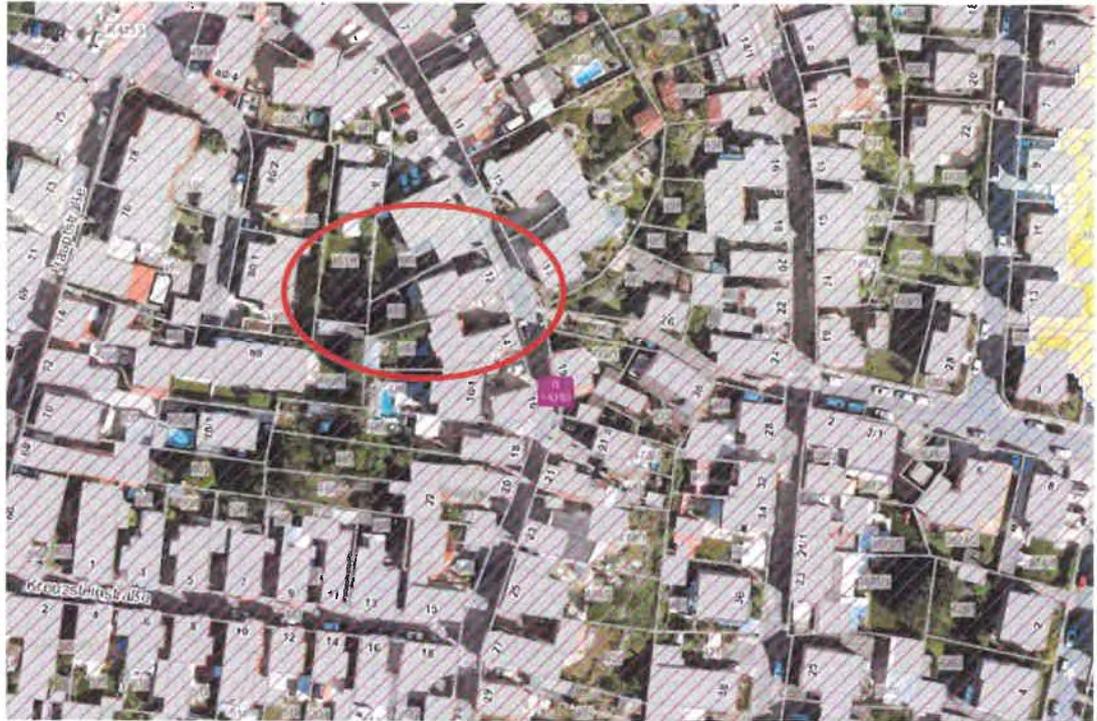


- Lärmkartierung 2022
- Straßenlärm LDEN (24 Stunden)
- Straßenlärm LNight (22 - 6 Uhr)
- Schienenlärm LDEN (24 Stunden)
- Schienenlärm LNight (22 - 6 Uhr)
- Fluglärm LDEN (24 Stunden)
- Fluglärm LNight (22 - 6 Uhr)

Hauptverkehrsstraßen und Straßen in Ballungsräumen

- ≥ 75 dB(A)
- ≥ 70 - 74 dB(A)
- ≥ 65 - 69 dB(A)
- ≥ 60 - 64 dB(A)
- ≥ 55 - 59 dB(A)
- Isophone LDEN = 65 dB(A)

LÄRMKARTIERUNG 2022 STRAßENVERKEHR (LDEN) 24 STUNDEN
 Quelle: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg



ÜBERFLUTUNGSFLÄCHEN NACH HOCHWASSERMANAGEMENT-ABFRAGE
Quelle: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg

Ost	475178
Nord	5485322
Das Lagebezugssystem ist ETRS89 (EPSG 25832)	
Gemeinde	Sandhausen
Kreis	Rhein-Neckar-Kreis
Regierungspräsidium	Reg.-Bez. Karlsruhe
Gewässereinzugsgebiet	Landgraben

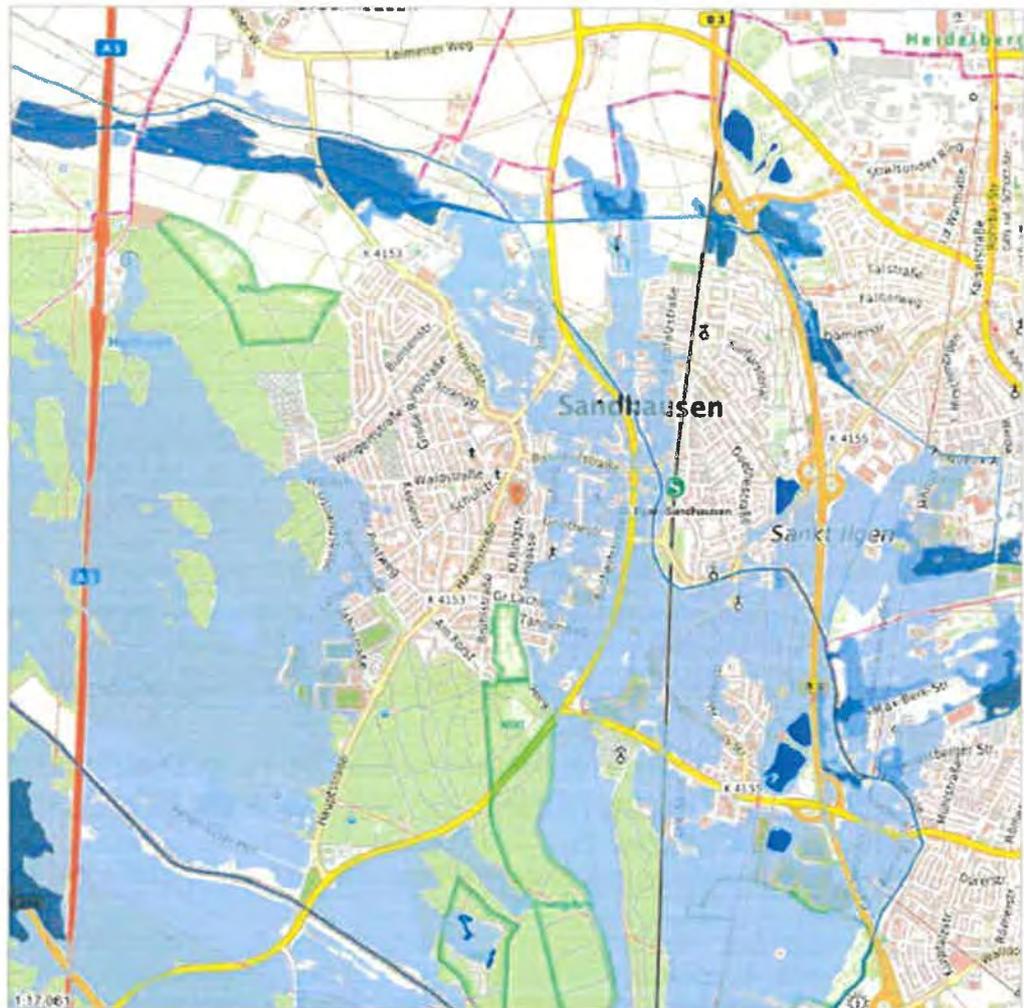
	UF	UT [m]	WSP [m ü. NHN]
10-jährliches Hochwasser (HQ ₁₀)	X	-	-
60-jährliches Hochwasser (HQ ₆₀)	X	-	-
100-jährliches Hochwasser (HQ ₁₀₀)	X	-	-
Extrem Hochwasser (HQ _{EXTREM})	X	-	-

UF: Überflutungsflächen, UT: Überflutungstiefen, WSP: Wasserspiegellagen
Hinweis: Die angegebenen Werte sind auf Dezimeter kaufmännisch gerundet.
Überflutungstiefen kleiner 10cm werden auf 10cm gerundet. Es ist zu beachten, dass Werte in Gebäuden mit Unsicherheiten behaftet sind.
Das Höhenbezugssystem für alle Höhenangaben ist DHHN2016, Höhenstatus (HST) 170, EPSG 7837.

 mögliche Änderung / Fortschreibung



INFORMATIONEN ZUR HOCHWASSERRISIKOMANAGEMENT-ABFRAGE
Quelle: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg



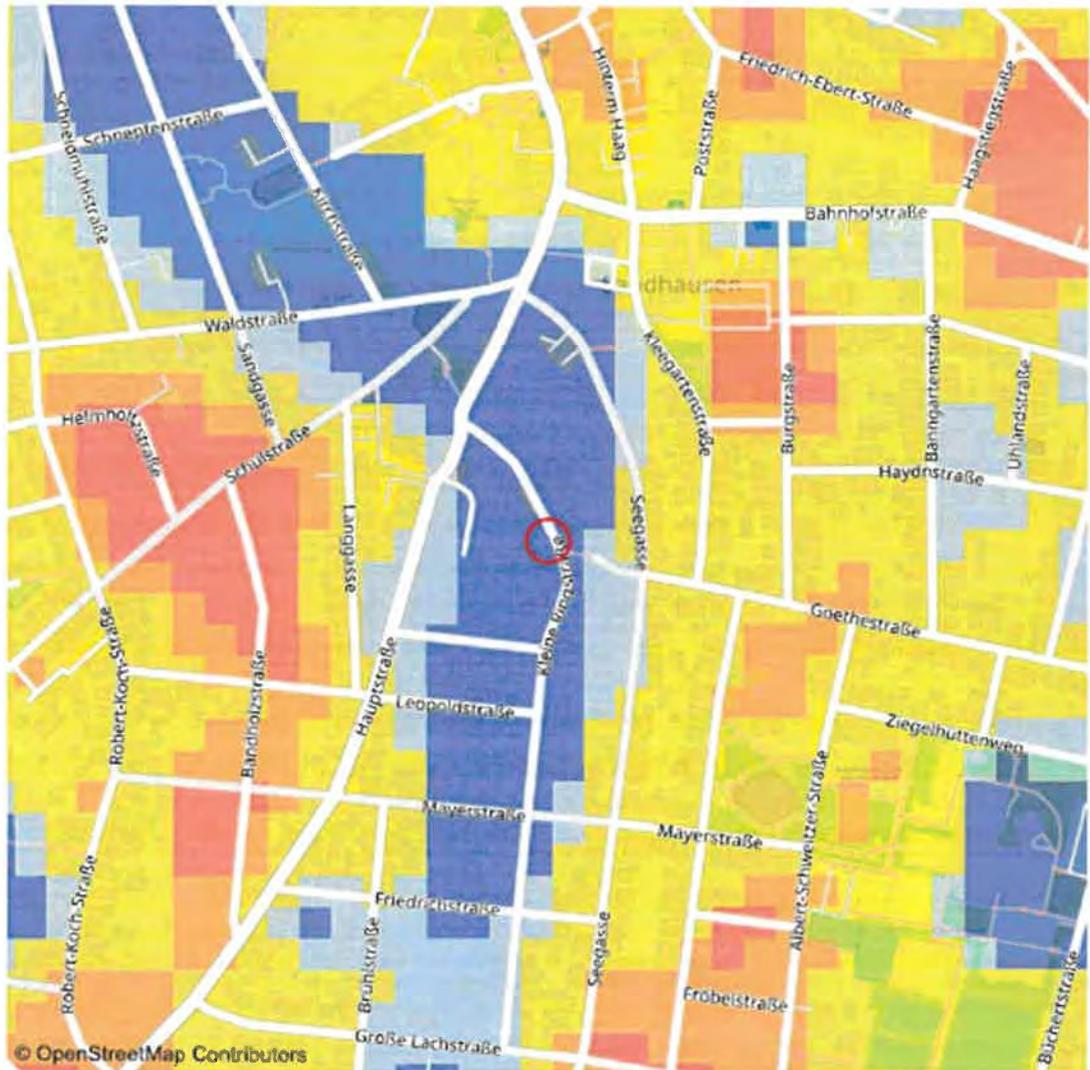
Gefährdungsklasse der Objektadresse

GK1	GK2	GK3	GK4
-----	-----	-----	-----

- GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seelener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft).
- GK 2: Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft, wenn Deich vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Deich).
- GK 3: Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 - 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, der mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasser ausgelegt ist; nur Risiken vor dem Deich).
- GK 4: Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-requent-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, nur Risiken vor dem Deich).

ZÜRS HOCHWASSERGEFÄHRDUNG

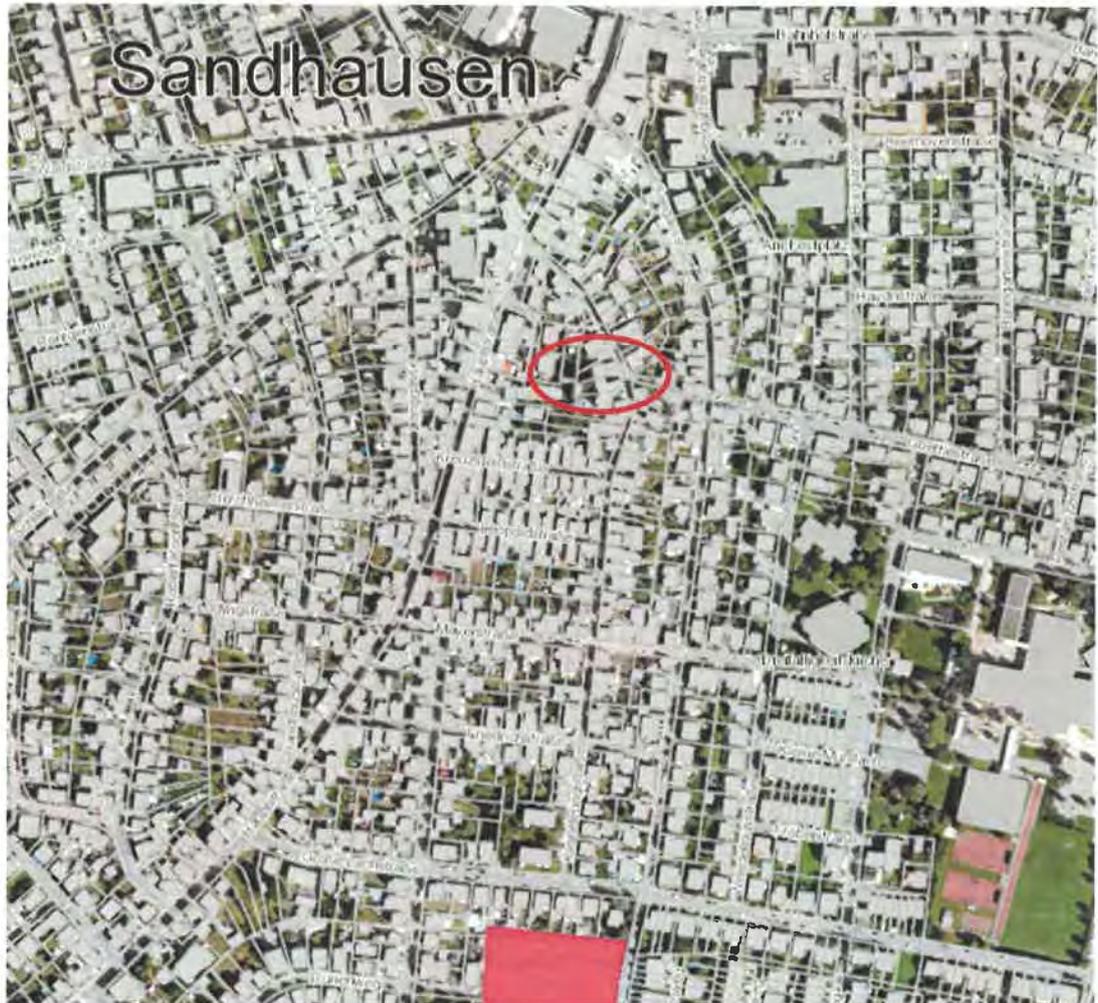
Quelle: on-geo GmbH, Erfurt



Gefährdungsklasse der Objektadresse

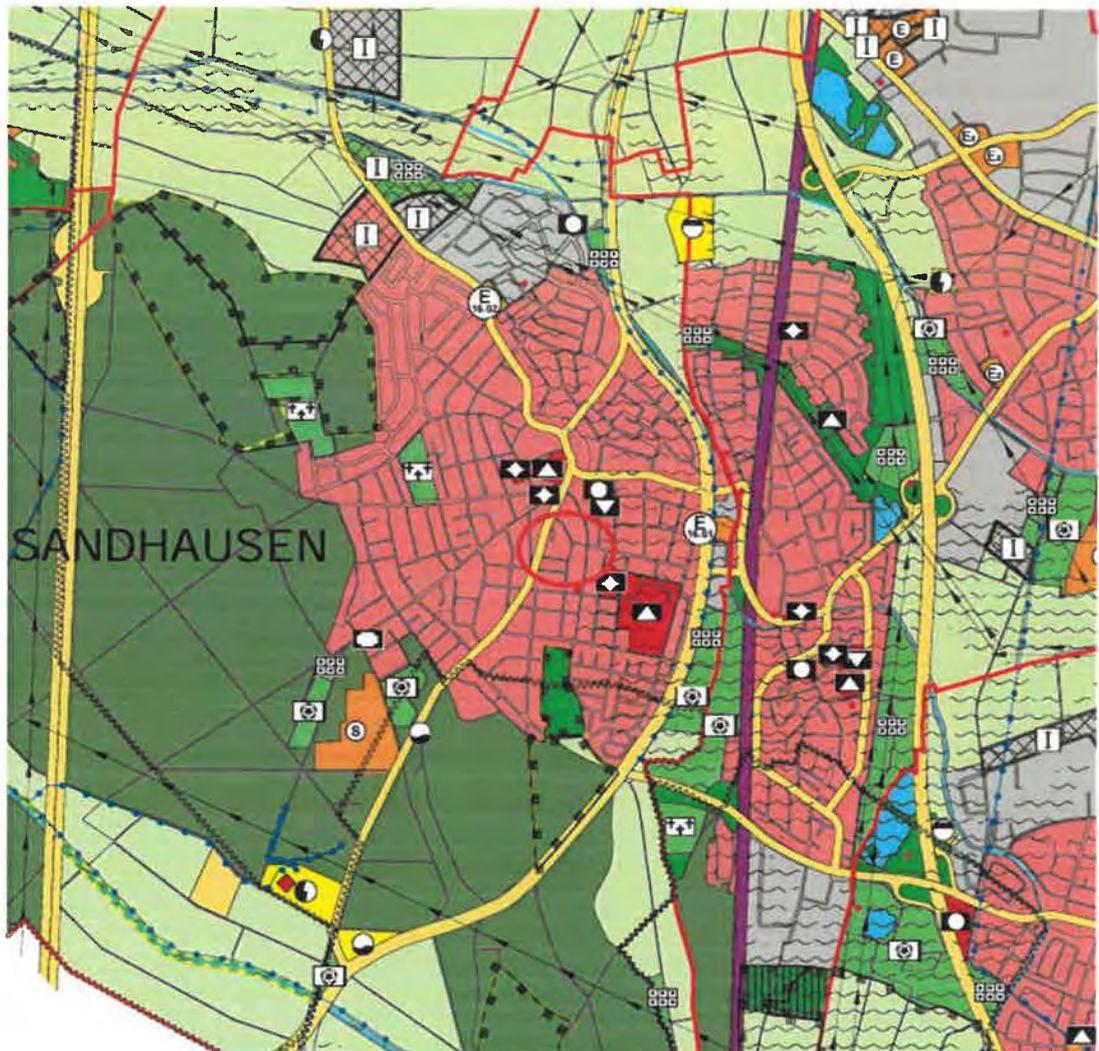


STARKREGENGEFÄHRDUNG
Quelle: on-geo GmbH, Erfurt

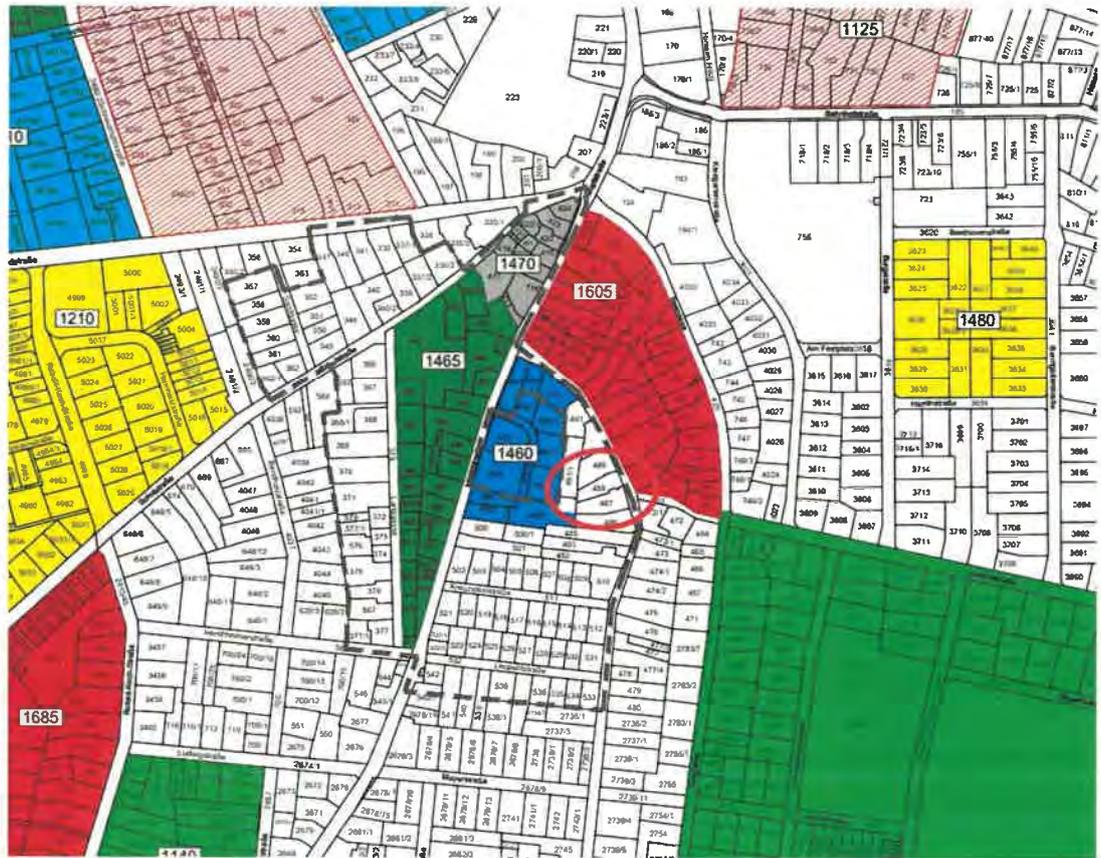


SCHUTZGEBIETE IM NÄHEREN UMKREIS

Quelle: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg

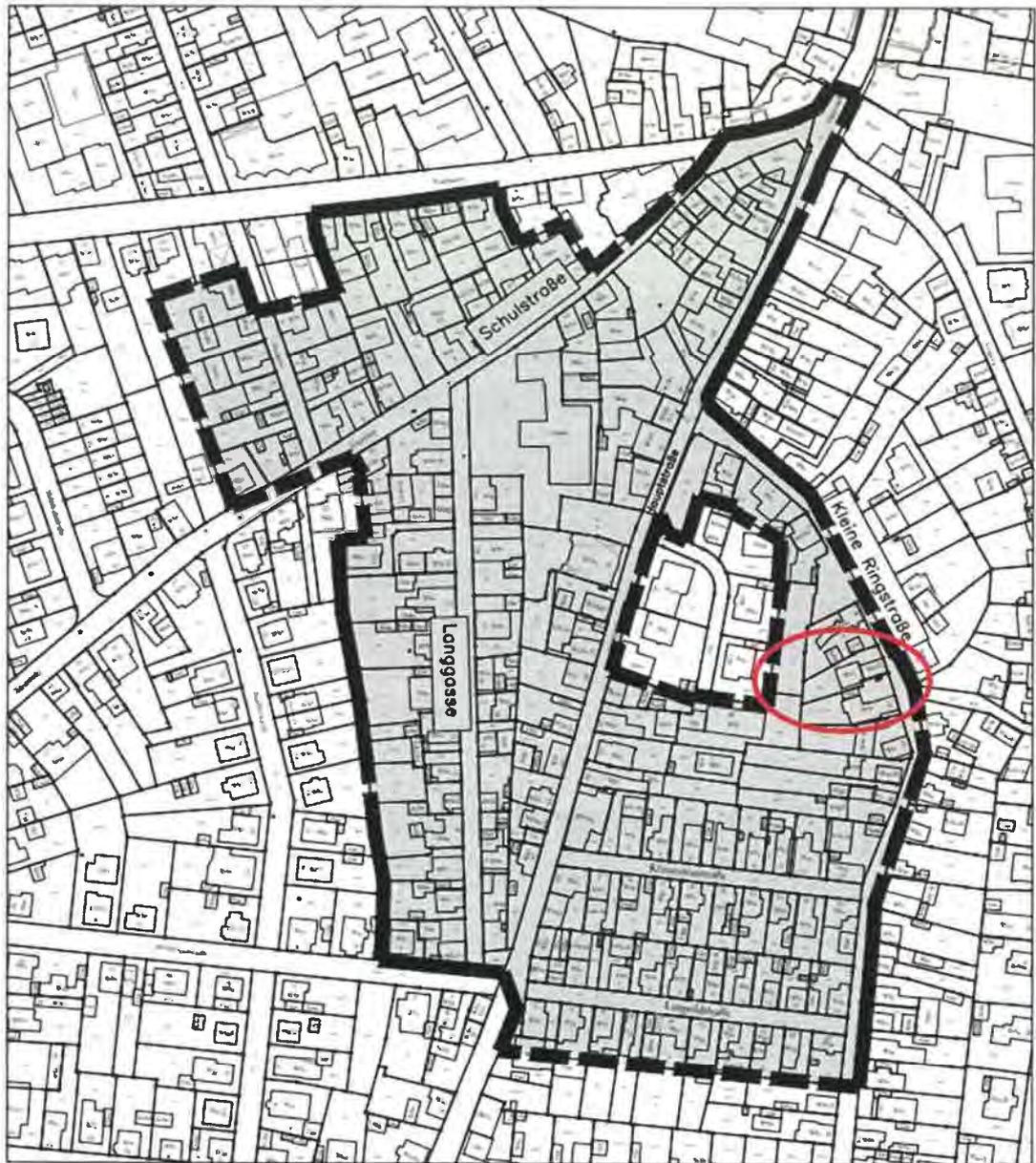


AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DES NACHBARSCHAFTSVERBANDS HEIDELBERG-MANNHEIM
 Quelle: Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, Internetabfrage vom 26.07.2024



ÜBERSICHT ZU DEN BEBAUUNGSPLÄNEN DER GEMEINDE SANDHAUSEN

Quelle: Gemeinde Sandhausen, Internetabfrage vom 26.07.2024

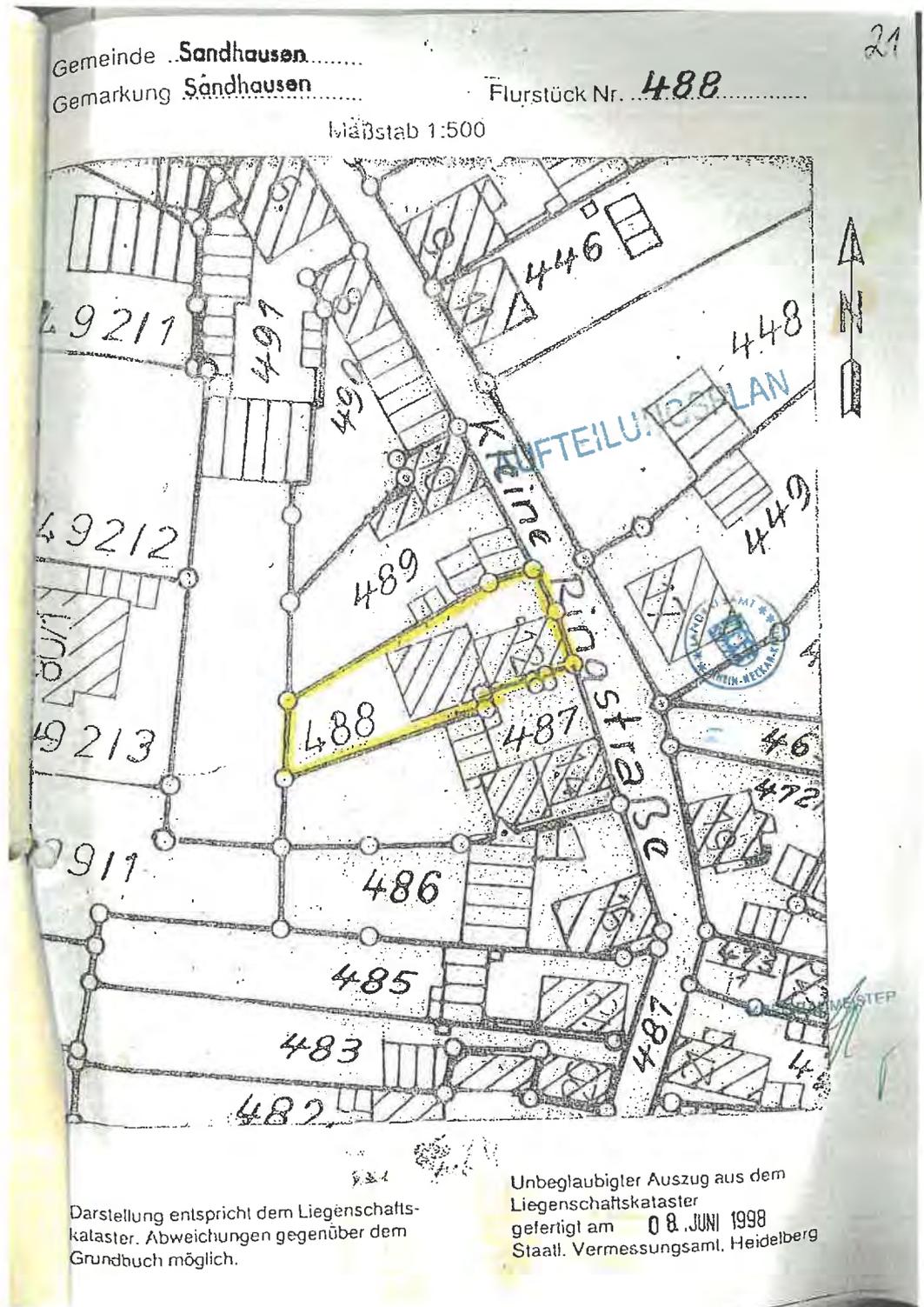


unmaßstäblich

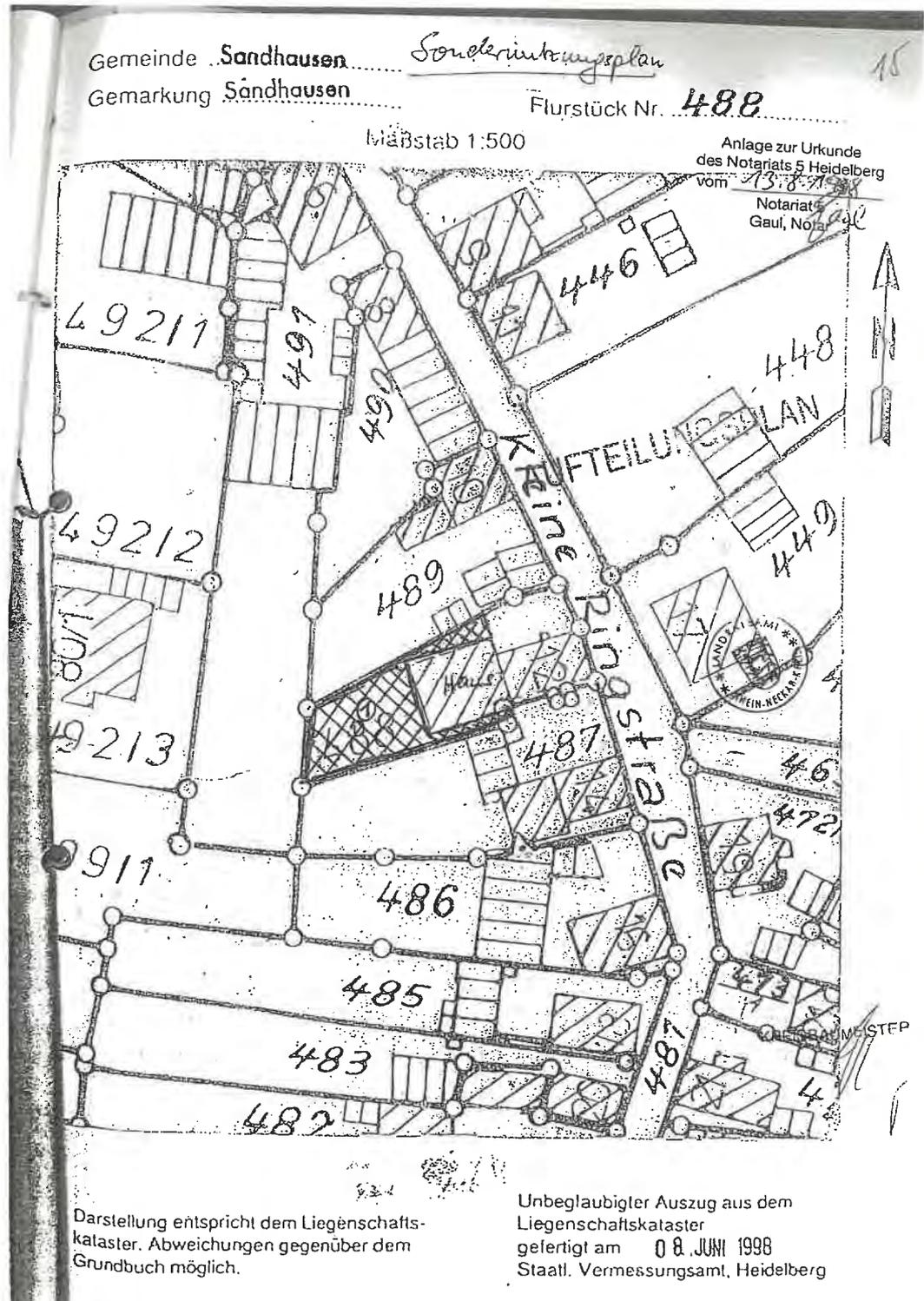
Sandhausen, 26.10.2015

LAGEPLAN ZUM GELTUNGSBEREICH DES SANIERUNGSGEBIETS

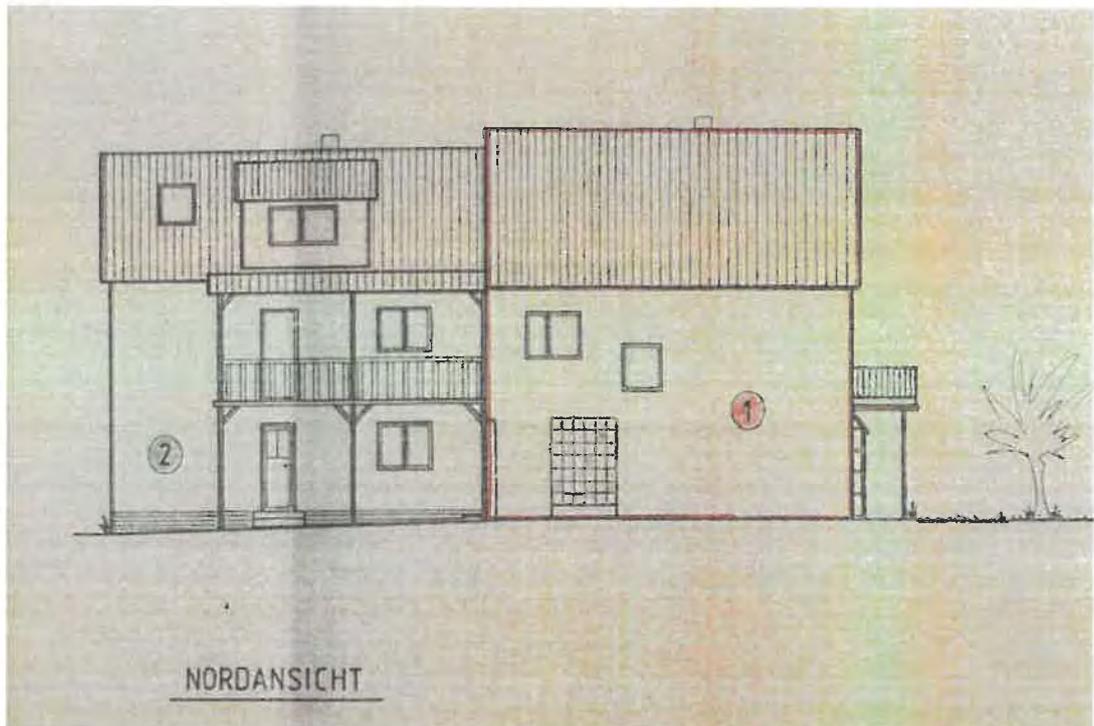
Quelle: Gemeinde Sandhausen, Internetabfrage vom 26.07.2024



LAGEPLAN (ANLAGE DER TEILUNGSERKLÄRUNG)
 Quelle: Grundbuchzentralarchiv Baden-Württemberg

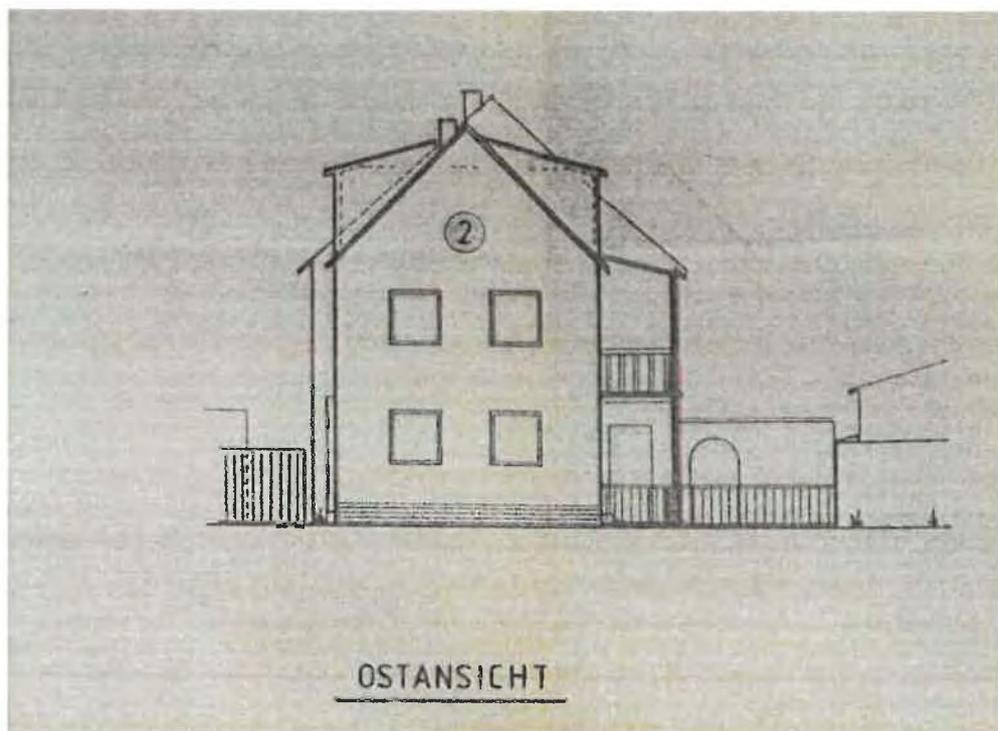


SONDERNUTZUNGSPLAN (ANLAGE DER TEILUNGSERKLÄRUNG)
 Quelle: Grundbuchzentralarchiv Baden-Württemberg



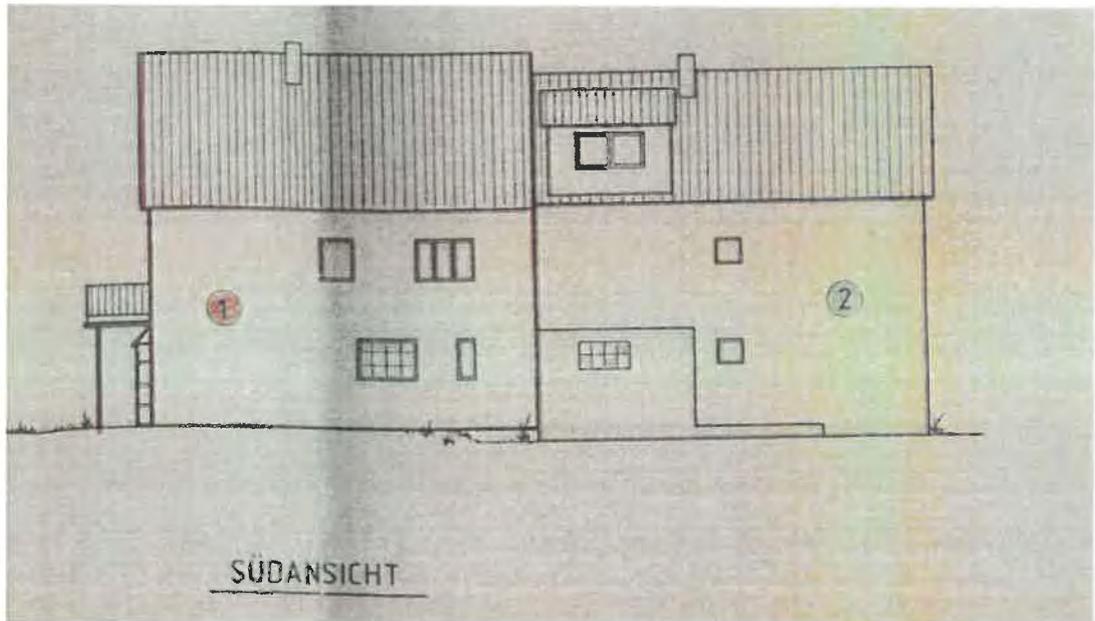
ANSICHT NORDEN

Quelle: Grundbuchzentralarchiv Baden-Württemberg



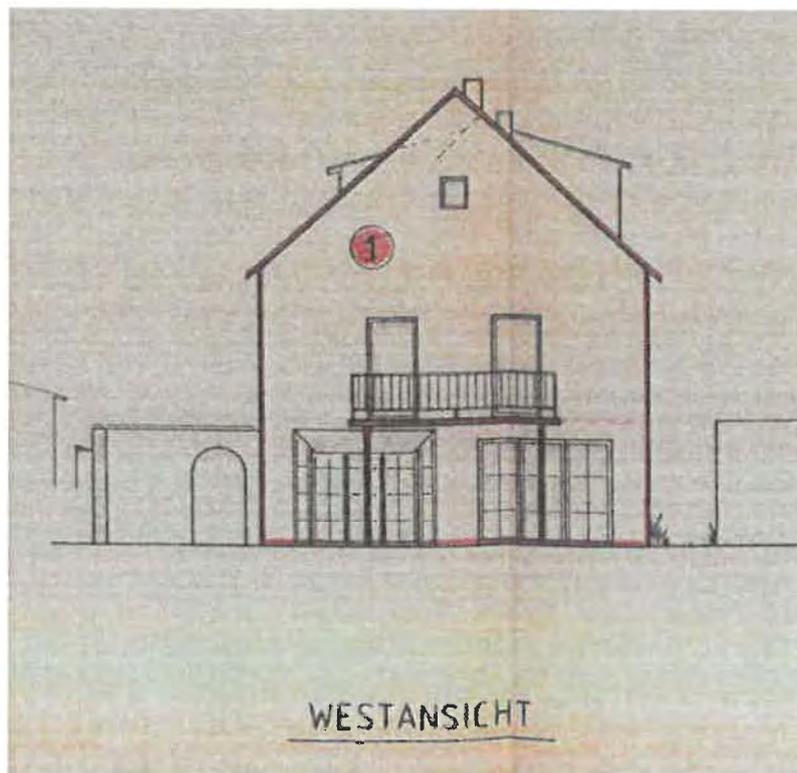
ANSICHT OSTEN (STRASSE)

Quelle: Grundbuchzentralarchiv Baden-Württemberg



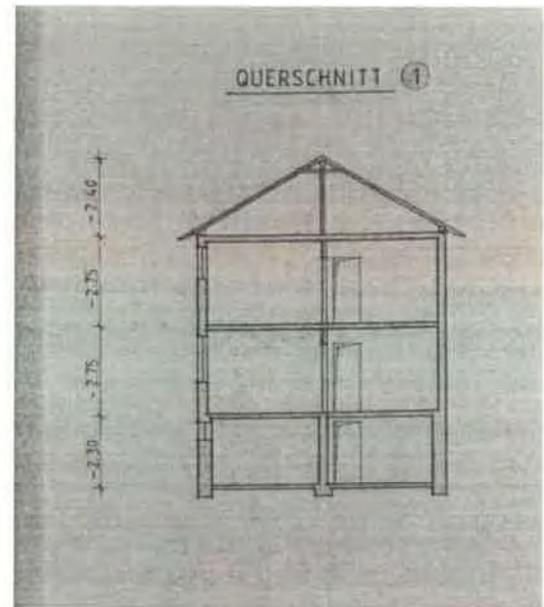
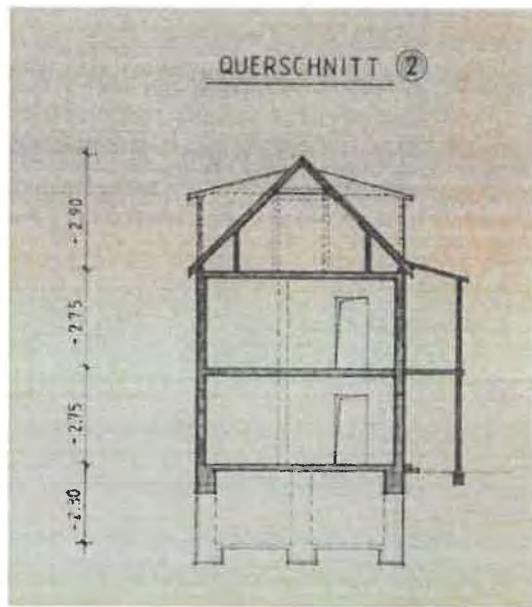
ANSICHT SÜDEN

Quelle: Grundbuchzentralarchiv Baden-Württemberg

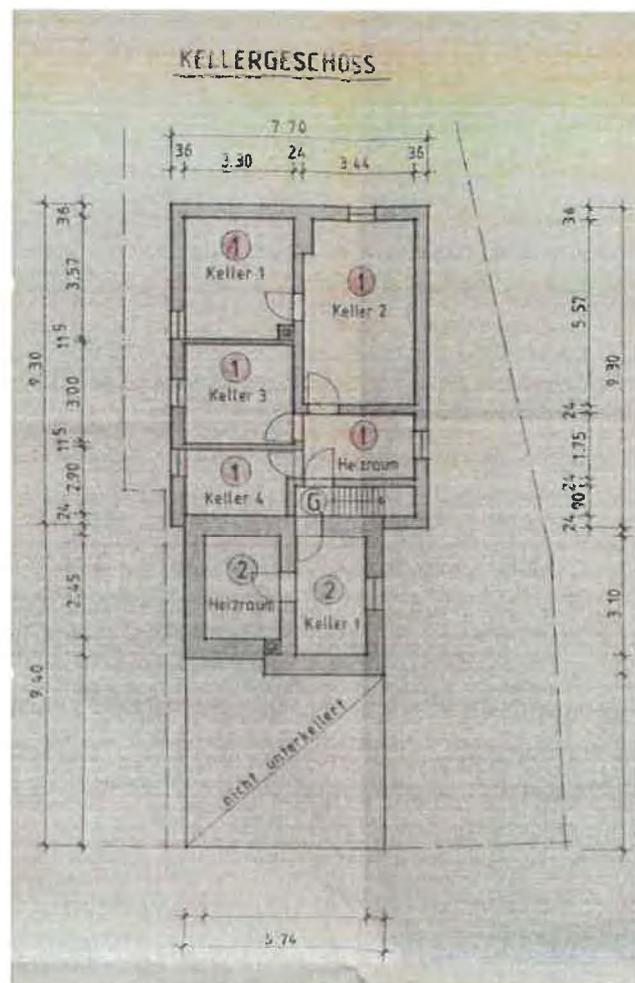


ANSICHT WESTEN (GARTEN)

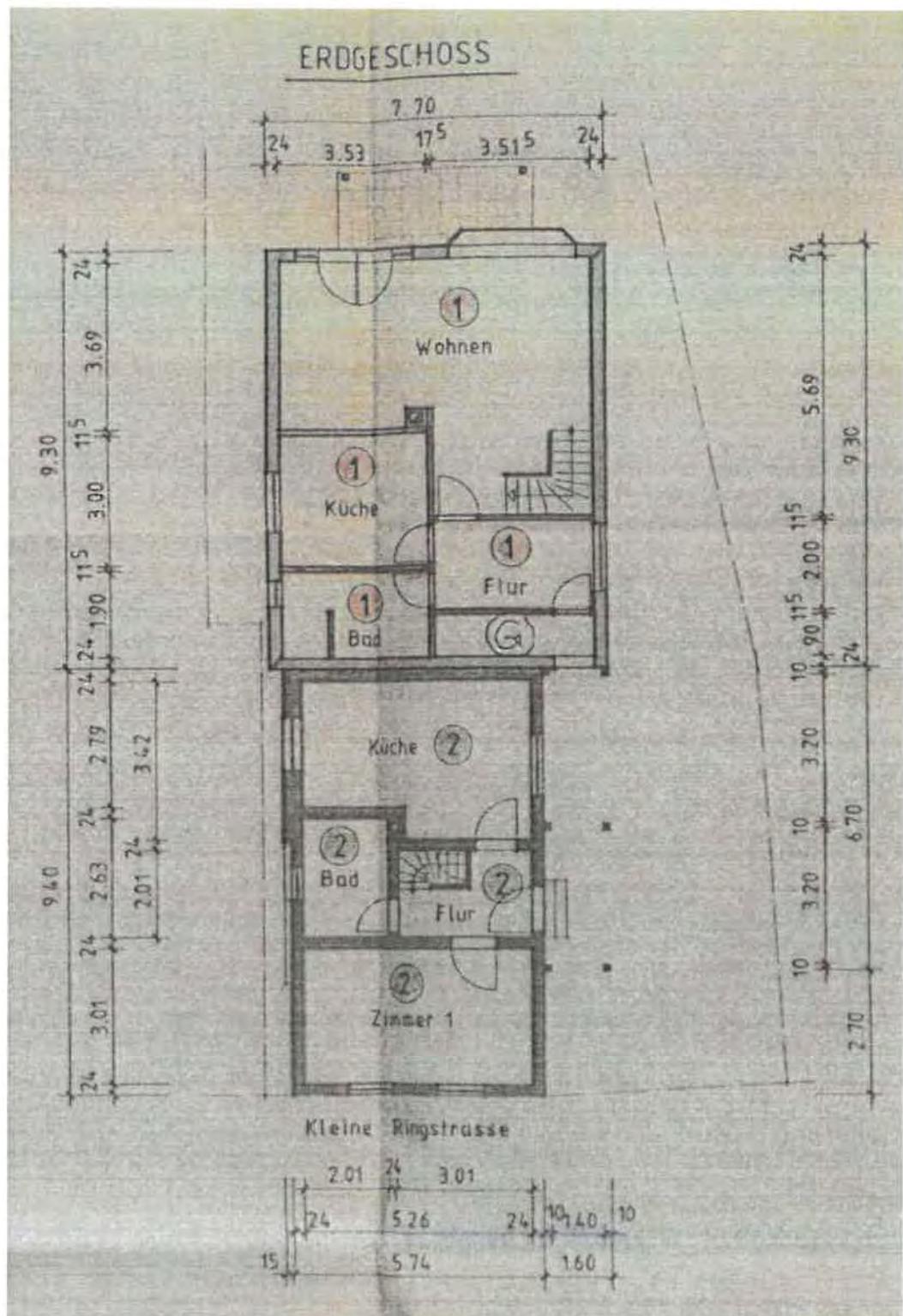
Quelle: Grundbuchzentralarchiv Baden-Württemberg



SNITTZEICHNUNG „VORDERHAUS“ (LINKS) UND „HINTERHAUS“ (RECHTS)
 Quelle: Grundbuchzentralarchiv Baden-Württemberg

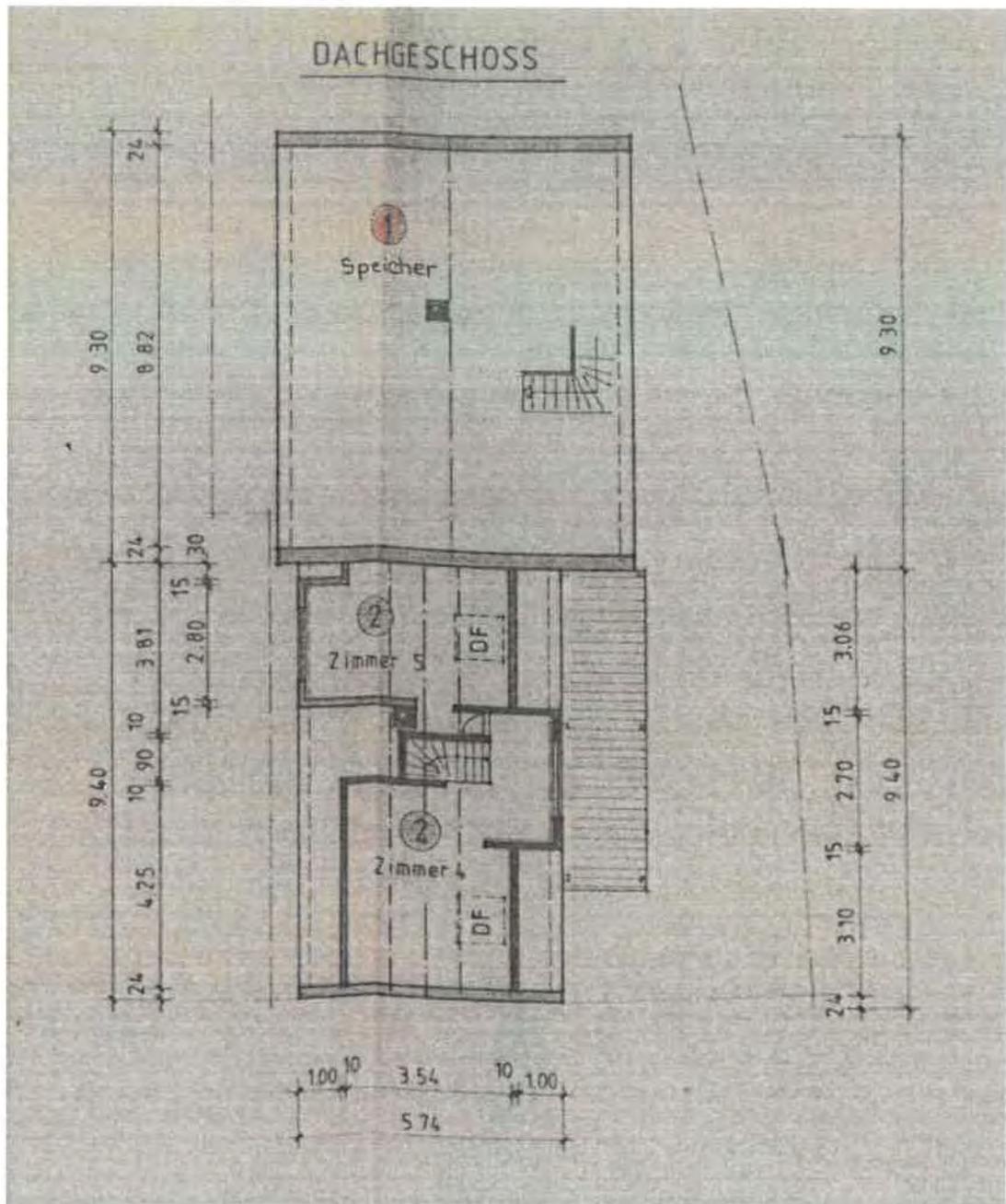


GRUNDRISS UNTERGESCHOSS
 Quelle: Grundbuchzentralarchiv Baden-Württemberg



GRUNDRISS ERDGESCHOSS

Quelle: Grundbuchzentralarchiv Baden-Württemberg



GRUNDRISS DACHGESCHOSS

Quelle: Grundbuchzentralarchiv Baden-Württemberg



RHEIN-NECKAR-KREIS
LANDRATSAMT

Baurechtsamt 40.60

Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Postfach 10 46 80, 69036 Heidelberg

Dienstgebäude:
69115 Heidelberg, Kurfürstenanlage 40
Landfriedhaus, Alte Eppelheimer Straße 50

Telefon: 06221/522-0
Telex : 461 588 Irahd d
Telefax: 06221/522-477 oder -446

Sprechzeiten:
Dienstag, Freitag 8.00-12.00 Uhr
Mittwoch nachmittag nach Vereinbarung

19

Bearbeiter/in	Durchwahl-Nr.	Zimmernr.	Aktenzeichen	Datum
[REDACTED]	522 283	315	640.03	05.08.98

B e s c h e i n i g u n g

aufgrund des § 7 Abs. 4 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes vom
15.03.1951 (Bundesgesetzblatt I S. 175)

Die in dem beiliegenden Aufteilungsplan mit Ziffer 1 und 2 bezeichneten Wohnungen und mit Ziffer 1 und 2 bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume (Keller, Heizraum, Speicher), in dem bestehenden bzw. zu errichtenden Gebäude, auf dem Grundstück in Sandhausen, Flst. Nr. 488, eingetragen im Grundbuch von Sandhausen sind in sich abgeschlossen.

Sie entsprechen daher dem Erfordernis des § 3 Abs. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes.

Bei der Erteilung dieser Bescheinigung war die bebauungsrechtliche Zulässigkeit der bestehenden bzw. zu errichtenden Räume und deren Nutzung einschließlich Garagen und Stellplätze von Rechtswegen nicht zu prüfen.

Die Gebühr beträgt gem. § 1 Nr. 1 des Verzeichnisses der Verwaltungsgebühren DM 600,--.



Nutzen Sie die Vorteile des Verkehrsverbunds! Die Dienstgebäude in Heidelberg sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar.

Konten der Kasse des Rhein-Neckar-Kreises: Sparkasse Heidelberg (BLZ 672 500 20) Kto.-Nr. 24 201 Postgrosamt Karlsruhe (BLZ 660 100 75) Kto.-Nr. 5536-756

ABGESCHLOSSENHEITSBESCHEINIGUNG
Quelle: Grundbuchzentralarchiv Baden-Württemberg

BRUTTOGRUNDFLÄCHE HINTERHAUS UND NUTZFLÄCHE WOHNHEINHEIT NR. 1

ANLAGE 7.1

					Grund- fläche		Nutz- faktor		BGF (m ²)
UG	9,30	x	7,70	=	71,61	x	1,00	=	71,61
EG	9,30	x	7,70	=	71,61	x	1,00	=	71,61
OG	9,30	x	7,70	=	71,61	x	1,00	=	71,61
DG	9,30	x	7,70	=	71,61	x	1,00	=	71,61
									286,44

BRUTTOGRUNDFLÄCHE HINTERHAUS (BGF)

Überschlägig; lt. Bauakte

										Grund- fläche		Nutz- faktor		WF (m ²)
EG														
Flur	3,51	x	2,00	=	7,02	x	0,97	=	6,81					
Flur-Erweiterung	0,90	x	2,20	=	1,98	x	0,97	=	1,92					
Abstellschrank	0,90	x	2,20	=	1,98	x	0,97	=	1,92					
Gästetollette	1,90	x	1,05	=	2,00	x	0,97	=	1,94					
Küche	3,00	x	3,53	=	10,59	x	0,97	=	10,27					
Wohnzimmer	5,69	x	3,52	+	3,69	x	3,71							
	-	0,60	x	0,60	-	0,90	x	1,90						
	-	0,90	x	0,90	+	0,60	x	2,45	=	32,31	x	0,97	=	31,34
(Innenbereich)										(55,88)				(54,20)
Terrasse	1,60	x	4,00	=	6,40	x	0,50	=	3,20					
	1,60	x	4,00	+	3,20	x	3,70	=	18,24	x	0,25	=	4,56	
(Außenbereich)										(24,64)				(7,76)
(Summe EG)										(80,52)				(61,96)
OG														
Flur	1,90	x	2,40	-	0,90	x	1,00	=	3,66	x	0,97	=	3,55	
Badezimmer	1,50	x	3,53	-	0,60	x	0,60	=	4,94	x	0,97	=	4,79	
Zimmer	2,95	x	3,51	=	10,35	x	0,97	=	10,04					
Zimmer	3,95	x	3,52	=	13,90	x	0,97	=	13,48					
Zimmer	3,74	x	7,22	-	0,60	x	3,71	=	24,77	x	0,97	=	24,03	
(Innenbereich)										(57,62)				(55,89)
Balkon	1,60	x	4,00	=	6,40	x	0,25	=	1,60					
(Außenbereich)										(6,40)				(1,60)
(Summe OG)										(64,02)				(57,49)
Summe, innen										113,50				110,09
Summe, außen										31,04				9,36
Summe EG/OG										144,54				119,45

Nutz-/Mietfläche

119,45

WOHN-/HAUPTNUTZFLÄCHE WOHNHEINHEIT 1 (WF/HNF)

Überschlägig; lt. Bauakte; Nutzfaktor ≤ 1 wg. Putzabzug/Raumstruktur

										Grund- fläche		Nutz- faktor		NF (m ²)
UG														
Waschküche	2,90	x	3,30	=	9,57	x	1,00	=	9,57					
Öllageraum	3,00	x	3,30	=	9,90	x	1,00	=	9,90					
Abstellkeller	3,57	x	3,30	=	11,78	x	1,00	=	11,78					
Heiz.-Raum	1,75	x	3,44	=	6,02	x	1,00	=	6,02					
Kellerbar	5,57	x	3,44	=	19,16	x	1,00	=	19,16					
Nebennutzfläche										56,43				56,43

NEBENNUTZFLÄCHE WOHNHEINHEIT 1 (NNF)

Überschlägig; lt. Bauakte; ohne Putzabzug

	Anteil			Fläche
Gesamt-WNF, rd.	100,0	%	=	175,88
Anteil Wohnfläche/HNF, rd.	67,9	%	=	119,45
EG	35,2	%	=	61,96
UG	32,7	%	=	57,49
Anteil Nebennutzfläche, rd.	32,1	%	=	56,43

ZUSAMMENSTELLUNG

Überschlägig, lt. Bauakte; es bestehen Differenzen aufgrund von Rundungen

Gebäudestandard 1	Gebäudestandard 2	Gebäudestandard 3	Gebäudestandard 4	Gebäudestandard 5
Außenwände (Wägungsanteil: 23 %)				
Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugen, glattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtbauziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard
	1,00 (0,230)			
Dach (Wägungsanteil: 15 %)				
Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard
	1,00 (0,150)			
Fenster und Außentüren (Wägungsanteil: 11 %)				
Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
		1,00 (0,110)		
Innenwände und -türen (Wägungsanteil: 11 %)				
Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holz-zargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schlebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall); Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente
		1,00 (0,110)		
Deckenkonstruktion und Treppen (Wägungsanteil: 11 %)				
Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer
		0,90 (0,099)	0,10 (0,011)	
Fußböden (Wägungsanteil: 5 %)				
ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
		0,80 (0,040)	0,20 (0,010)	

Sanitäreinrichtungen (Wägungsanteil: 9 %)																																								
einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbenastrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet / Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendeckers)																																				
	0,20 (0,018)	0,80 (0,072)																																						
Heizung (Wägungsanteil: 9 %)																																								
Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage																																				
0,80 (0,072)	0,20 (0,018)																																							
Sonstige technische Ausstattung (Wägungsanteil: 6 %)																																								
sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Busystem																																				
		1,00 (0,060)																																						
7,2 %	41,6 %	49,1 %	2,1 %	0,0 %																																				
<table border="1"> <tbody> <tr> <td>Standardstufe 1</td> <td>7,2 %</td> <td>x</td> <td>1</td> <td>=</td> <td>0,072</td> </tr> <tr> <td>Standardstufe 2:</td> <td>41,6 %</td> <td>x</td> <td>2</td> <td>=</td> <td>0,832</td> </tr> <tr> <td>Standardstufe 3:</td> <td>49,1 %</td> <td>x</td> <td>3</td> <td>=</td> <td>1,473</td> </tr> <tr> <td>Standardstufe 4:</td> <td>2,1 %</td> <td>x</td> <td>4</td> <td>=</td> <td>0,084</td> </tr> <tr> <td>Standardstufe 5:</td> <td>0,0 %</td> <td>x</td> <td>5</td> <td>=</td> <td>0,000</td> </tr> <tr> <td>Gewichtete Ausstattungsstandardstufe</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>2,461</td> </tr> </tbody> </table>					Standardstufe 1	7,2 %	x	1	=	0,072	Standardstufe 2:	41,6 %	x	2	=	0,832	Standardstufe 3:	49,1 %	x	3	=	1,473	Standardstufe 4:	2,1 %	x	4	=	0,084	Standardstufe 5:	0,0 %	x	5	=	0,000	Gewichtete Ausstattungsstandardstufe					2,461
Standardstufe 1	7,2 %	x	1	=	0,072																																			
Standardstufe 2:	41,6 %	x	2	=	0,832																																			
Standardstufe 3:	49,1 %	x	3	=	1,473																																			
Standardstufe 4:	2,1 %	x	4	=	0,084																																			
Standardstufe 5:	0,0 %	x	5	=	0,000																																			
Gewichtete Ausstattungsstandardstufe					2,461																																			
					rd. 2,5																																			

TABELLE 1 (BESCHREIBUNG DER GEBÄUDESTANDARDS FÜR MEHRFAMILIENHÄUSER, WOHNHÄUSER MIT MISCHNUTZUNG)

Quelle: Anlage 4 (zu § 12 Abs. 5 Satz 3) zur ImmoWertV: Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)
Hinweis: Der gewählte Gebäudestandard subsumiert das Verhältnis der jeweiligen Bauteilqualitäten.

Gebäudegruppe 1-3: freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser

Gebäudetypologie: Doppel- und Reihenhäuser, 2 VG, KG, nicht ausgebautes DG

Gebäudetyp: 2.12

Grundwert 2010 / BGF	Standard 1	Standard 2	Standard 3	Standard 4	Standard 5	Summe	
	535 €/m ²	595 €/m ²	685 €/m ²	825 €/m ²	1.035 €/m ²		
Wägungsanteile: Gebäudestandard nach (fiktiver) Instandsetzung / Modernisierung							
Fassade (23 %)		1,00	136,85 €			136,85 €	
Dach (15 %)		1,00	89,25 €			89,25 €	
Fenster (11 %)			1,00	75,35 €		75,35 €	
I.-Wände (11 %)			1,00	75,35 €		75,35 €	
Decken (11 %)			0,90	67,82 €	0,10	9,08 €	76,90 €
Fußböden (5 %)			0,80	27,40 €	0,20	8,25 €	35,65 €
Sanitär (9 %)		0,20	10,71 €	0,80	49,32 €	60,03 €	
Heizung (9 %)	0,80	38,52 €	0,20	10,71 €		49,23 €	
Sonstiges (6 %)			1,00	41,10 €		41,10 €	
Gewichteter NHK-Ausgangswert, €/m² BGF						639,71 €	

Anpassung Objekt

Regionalfaktor	in Sachwertfaktor berücksichtigt	x	1,00
Objektbezogene NHK/BGF			639,71 €

Anpassung Stichtag

$$\text{Baupreisindex Wohngebäude} \frac{\text{im 1. Quartal 2024}}{\text{zum Bewertungsjahr der NHK}} = \frac{I/2024}{2010} = \frac{118,2}{80,5} = x \quad 1,468^{74}$$

Wohnhaus: Stichtags- und objektbezogene NHK/BGF, rd.	rd.	939 €
---	------------	--------------

NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN (NHK 2010)

Quelle: Anlage 4 (zu § 12 Abs. 5 Satz 3) zur ImmoWertV: Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

⁷⁴ Vgl. Statistisches Bundesamt, Baupreisindizes für Wohngebäude, Internetabfrage vom 01.08.2024 unter <https://www-genesis.destatis.de/genesis/online?sequenz=tabelleErgebnis&selection-name=61261-0014#abreadcrumb>.

Kleine Ringstraße
in Richtung Südosten,
gelber Pfeil zum Be-
wertungsgrundstück
(Wohneinheit 2)



Kleine Ringstraße
in Richtung Nord-
westen; roter Pfeil
zum Bewertungs-
grundstück



Umgebung in
Richtung Westen





Ansicht von Südosten, roter Pfeil zum Hinterhaus, gelber Pfeil zum Vorderhaus



Ansicht von Nordosten, roter Pfeil zum Hinterhaus, gelber Pfeil zum Vorderhaus



Linkes Bild: Kiesstreifen entlang der südlichen Traufseite; im Hintergrund Versprung und geringere Verbreiterung des Bewertungsgrundstücks; rechtes Bild: Ansicht Giebelseite des Vorderhauses an der Kleinen Ringstraße



Linkes Bild:
Gemeinschaftliche
Grundstücksfläche
im Zufahrts- und
Zugangsbereich an
der Kleinen Ring-
straße; links das
Vorderhaus, Pfeil zum
Hinterhaus;
rechtes Bild:
Links die Zugänge
zum Keller und zum
Hinterhaus, rechts
Gartentür zum Garten
des Hinterhauses



Abtrennung der
Sondernutzungs-
fläche des Hinter-
hauses



Durchgang vom rück-
wärtigen Garten zur
Kleinen Ringstraße
(links die Mauer auf
dem Nachbargrund-
stück Flst. 489, im
Hintergrund die
Mauer mit Tor als
Begrenzung des
Sondernutzungs-
rechts des Hinter-
hauses



Holzlege und Mülltonnenstellplatz auf der Sondernutzungsfläche des Hinterhauses, im Bereich des Durchgangs zum rückwärtigen Garten



Rückwärtiger Garten auf der Westseite (Sondernutzungsfläche des Hinterhauses)



Bereich Wintergarten (Erdgeschoss) und Balkon (Obergeschoss) des Hinterhauses



Beispiele für schadhafte Bodenbeläge mit Rissen und „hohlen“ Fliesen:
linkes Bild: Terrasse im Erdgeschoss;
rechtes Bild: Balkon im Obergeschoss



Nebengebäude an der Grenze zum Flst. 489, auf der Sondernutzungsfläche des Hinterhauses, im Hintergrund die Bebauung auf dem Flurstück 489



Garten in Richtung Westen, im Hintergrund die Bebauung auf Nachbargrundstücken, rechts das Nebengebäude an der nordwestlichen Grenze zu Flst. 489 (Blick vom Balkon des Hinterhauses)





Fassade mit Fenstern
und Dachuntersicht
im Bereich des
Hinterhauses



Linkes Bild:
Zugang zur gemein-
samen Kellertreppe
im Bereich des
Hinterhauses;
rechtes Bild:
Kellertreppe

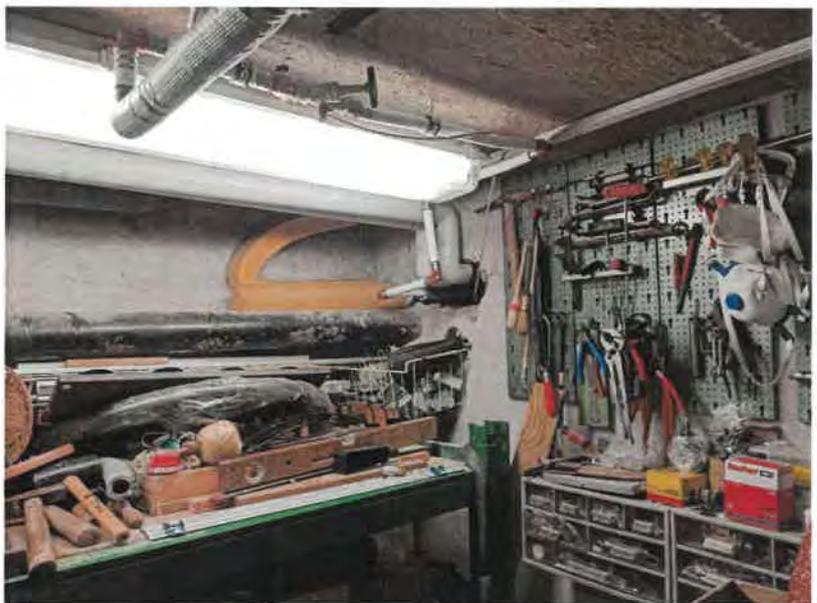


Gemeinsame Haus-
anschlüsse beider
Wohneinheiten im
Untergeschoss des
Vorderhauses

Gemeinsame Heizungsanlage beider Wohneinheiten im Untergeschoss des Vorderhauses

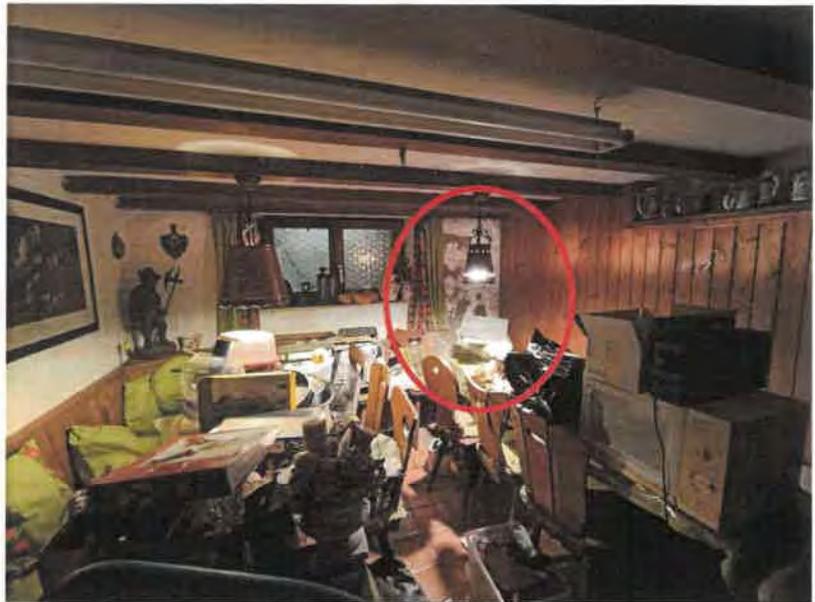


Zu- und Ableitungen verschiedener Medien verlaufen durch das Untergeschoss des Vorderhauses



Linkes Bild: Keller (Waschküche) mit Toilette im Untergeschoss des Hinterhauses, Feuchtigkeitsschäden im Wandbereich;
rechtes Bild: Kellerflur Hinterhaus





Kellerraum des Hinterhauses im Untergeschoss (nordwestliche Gebäudeecke)



Beispiel für Feuchtigkeitsschäden im Untergeschoss (viele Flächen wegen eingelagerten Gegenständen und Wandverkleidungen nicht einsehbar)



Kellerraum im Untergeschoss des Hinterhauses (südwestliche Gebäudeecke); Feuchtigkeitsschäden im Wandbereich

Linkes Bild:
Beispiel für Feuchtigkeitsschäden im Kellerraum (Waschküche) des Hinterhauses;
rechtes Bild:
Wohnungseingangstür und Flur des Hinterhauses



Linkes Bild:
Flur des Hinterhauses;
rechtes Bild:
Grundrissänderung im Erdgeschoss des Hinterhauses: Bereich Küche und Bad (jetzt Toilette und Abstellschrank)



Küche im Erdgeschoss des Hinterhauses

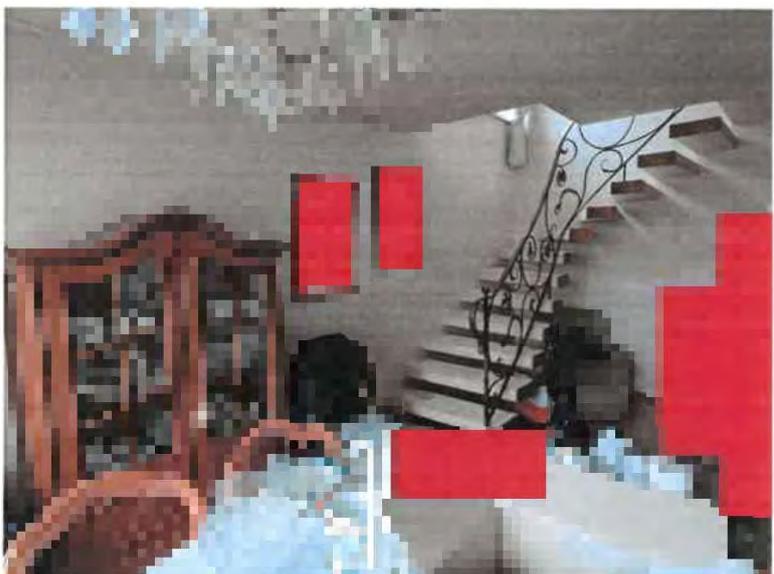




Wohnzimmer im Erdgeschoss des Hinterhauses



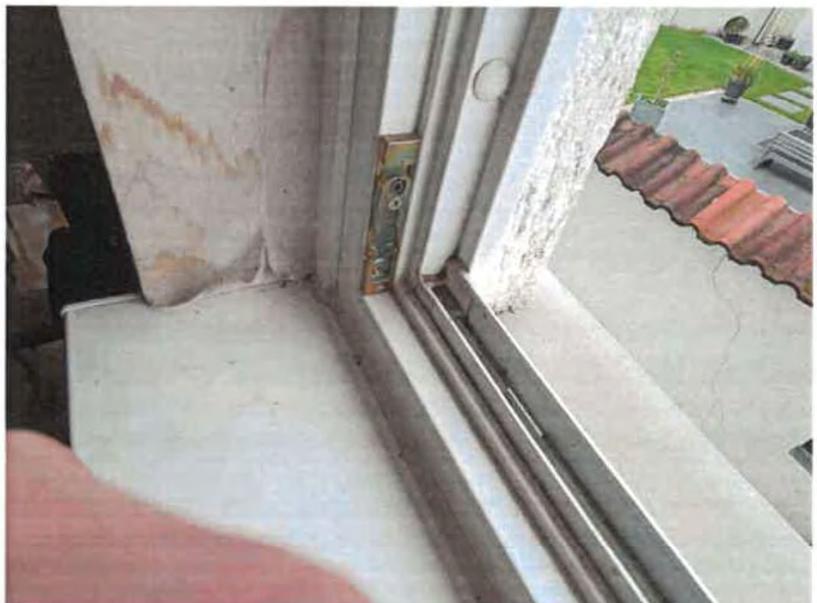
Wohnzimmer mit Erker (Wintergarten) im Erdgeschoss des Hinterhauses, Türen zum Garten



Wohnzimmer im Erdgeschoss des Hinterhauses, im Hintergrund die Geschosstreppe zum Obergeschoss



Geschosstreppe
zwischen Erd- und
Obergeschoss im
Hinterhaus



Feuchtigkeitsschaden
am Fenster im Be-
reich der Geschos-
streppe



Zimmer auf Nord-
seite im Oberge-
schoss des Hinter-
hauses



Zimmer auf Südseite
im Obergeschoss des
Hinterhauses



Schlafzimmer im
Obergeschoss des
Hinterhauses,
mit Balkon



Badezimmer im
Obergeschoss des
Hinterhauses





Badezimmer im
Obergeschoss des
Hinterhauses

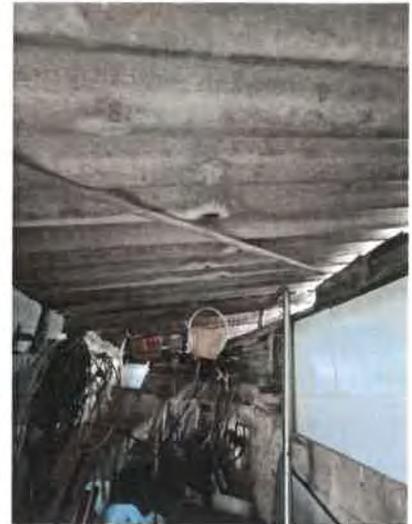


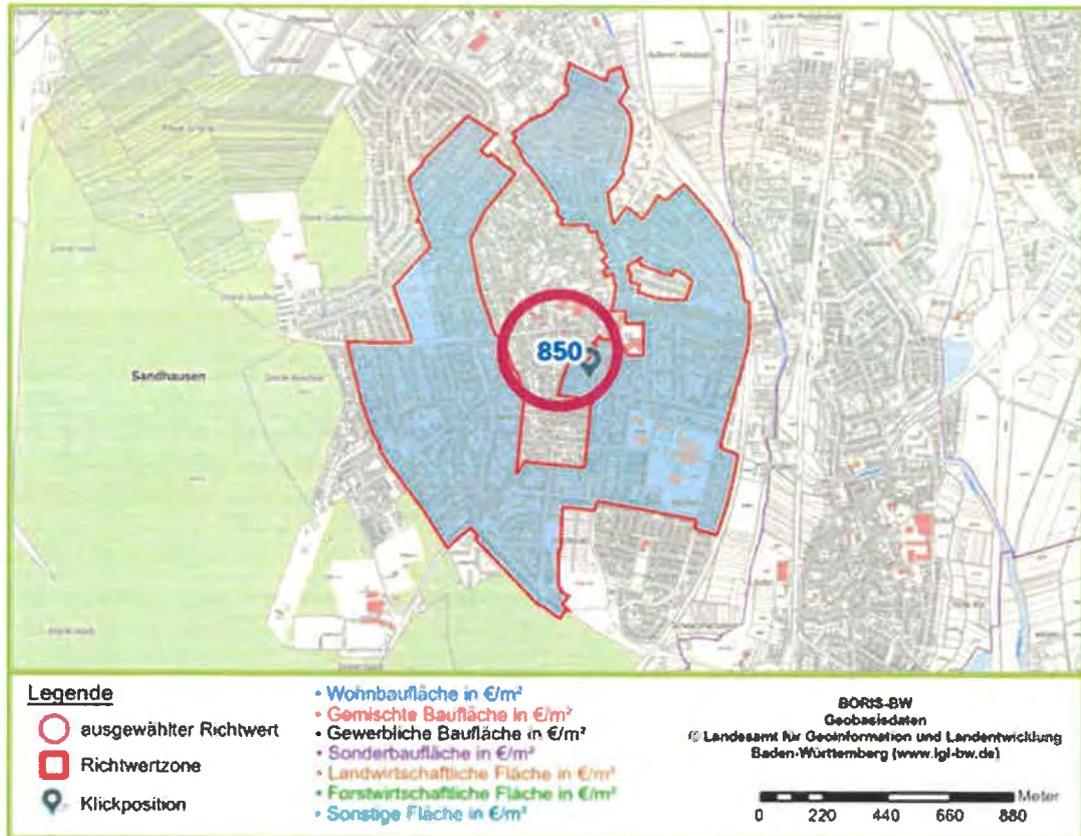
Linkes Bild:
Dachbodentreppe
zum Speicher im
Hinterhaus;
rechtes Bild:
Heizungstherme in
der Küche des
Hinterhauses



Nicht ausgebautes
Dachgeschoss im
Hinterhaus

Innenansichten des
Nebengebäudes auf
der Sondernutzungs-
fläche des Hinter-
hauses





DARSTELLUNG DER RICHTWERTZONE

Quelle: Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg Boris-BW



ZENTRALISIERTE DARSTELLUNG DER KLIICKPOSITION MIT DEN GEWÄHLTEN EINSTELLUNGEN VON MAßSTAB UND HINTERGRUNDKARTE AM BILDSCHIRM

Quelle: Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg Boris-BW

Lage und Wert	
Gemeinde	Sandhausen
Gemarkungsname	Sandhausen
Gemarkungsnummer	083105
Bodenrichtwertnummer	31050245
Bodenrichtwert	850 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2023
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei
Art der Nutzung	Wohnbaufläche
Ergänzung zur Art der Nutzung	Ein- und Zweifamilienhäuser
Tiefe	40 m

RICHTWERTDETAILS

Quelle: Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg BORIS-BW