ANDREA DRAXLER
Freie Architektin Dipl.-Ing. (FH)
Ö. b. v. Sachverständige f. Wertermittlung (AK Rhl.-Pf.)

A. & M. Draxler, Hölderlinstraße 47, 69493 Hirschberg-Leutershausen

Hölderlinstraße 47
69493 Hirschberg a. d. B.
Tel. 0 62 01 / 98 65 40

An der Ziegelhütte 29
66484 Schmitshausen
Tel. 0 63 75 / 99 35 10

e-mail: info@draxler-architekten.de
www.draxler-architekten.de

Amtsgericht Heidelberg
- Abteilung 50 -
Kurfürsten-Anlage 15
69115 Heidelberg

Hirschberg, 10.10.2025
Az.: **1 K 104/24**

GUTACHTEN

über den Verkehrs-/Marktwert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

für das mit einem Dreifamilienhaus mit drei Garagen bebaute Grundstück in **69207 Sandhausen, Uhlandstraße 8**



Ansicht von Osten

Flurstück:	3663
Grundbuch:	Sandhausen Nr. 6477

für das teilweise überbaute Grundstück in **69207 Sandhausen, Uhlandstraße 8**

Flurstück:	3662
Grundbuch:	Sandhausen Nr. 6481
Gemeinde:	Sandhausen
Gemarkung:	Sandhausen
Eigentümer:	Siehe separates Deckblatt

Zum **Wertermittlungsstichtag 29.07.2025** wurde der Verkehrs-/Marktwert des **Grundstücks Flst.Nr. 3663 (Einzelwert)**

mit 715.000,- €

ermittelt.

Zum **Wertermittlungsstichtag 29.07.2025** wurde der Verkehrs-/Marktwert des **Grundstücks Flst.Nr. 3662 (Einzelwert)**

mit 300.000,- €

ermittelt.

Zum **Wertermittlungsstichtag 29.07.2025** wurde der Verkehrs-/Marktwert der **Grundstück Flst.Nr. 3662 und 3663 insgesamt (als wirtschaftliche Einheit)**

mit 1.040.000,- €

ermittelt.

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben ... 4

2. Grundstücksbeschreibung ... 6
2.1. Tatsächliche Eigenschaften ... 6
2.2. Gestalt und Form (vgl. Anlage 4) ... 7
2.3. Erschließungszustand ... 8
2.4. Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen) ... 9
2.5. Entwicklungszustand des Bewertungsgrundstücks ... 10

3. Gebäudebeschreibung ... 11
3.1. Wohngebäude ... 11
3.1.1. Raumaufteilung des Wohnhauses (→ siehe Anlage 6) ... 12
3.2. Ausführung und Ausstattung ... 12
3.3. Dach ... 14
3.4. Besondere Bauteile ... 15
3.5. Außenanlagen ... 15
3.6. Zustand ... 15
3.7. Garagen ... 16
3.7.1. Zustand der Garagen ... 16

4. Verkehrswertermittlung ... 17
4.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens ... 17
4.2. Bodenwertermittlung ... 18
4.3. Ertragswertermittlung ... 20
4.3.1 Erläuterung der Wertermittlungsansätze ... 21
4.3.2 Berechnung der Wohnflächen ... 24
4.3.3 Ertragswert ... 26
4.3.3 Einzelwert des Flst.Nr. 3663 (bebautes Grundstück) ... 27
4.3.3 Einzelwert des Flst.Nr. 3662 ... 29
4.4. Sachwertermittlung ... 31
4.4.1. Erläuterung der Wertermittlungsansätze ... 32
4.4.2 Sachwert ... 34
4.5. Verkehrswert ... 37

Anlagen:

Anlage 1: Rechtsgrundlagen und DIN-Normen zur Verkehrswertermittlung ... 39
Anlage 2: Verwendete Literatur zur Wertermittlung ... 40
Anlage 3: Auszug aus dem Stadtplan (nicht maßstabsgetreu) ... 41
Anlage 4: Auszug aus dem Liegenschaftskataster (nicht maßstabsgetreu) ... 42
Anlage 5: Fotos (53 Fotos auf 9 Seiten) ... 42
Anlage 6: Grundrisse, Schnitt (3 Seiten, nicht maßstabsgetreu) ... 52

Dieses Gutachten enthält insgesamt 54 Seiten, davon 6 Anlagen mit 16 Seiten.
Es wurde in 4 Papierausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.
Außerdem wurde eine PDF-Datei versendet.

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Heidelberg - Abteilung 50 - Kurfürsten-Anlage 15 69115 Heidelberg
Eigentümer:	Lt. Grundbuchauszügen vom 08.01.2025: Siehe separates Deckblatt
Auftrag vom:	15.04.2025
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:	29.07.2025 (Datum des Ortstermins)
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zur Vorbereitung des Versteigerungstermins im Zwangsversteigerungsverfahren
Das Gutachten stützt sich auf folgende Unterlagen:	Grundbuchauszüge Nr. 6477 und Nr. 6481, Stand 08.01.2025, erhalten vom Auftraggeber am 19.04.2025; Auskunft über bauplanungs-, beitragsrechtlichen Zustand, Baulasten, örtliche Bauvorschriften, Überschwemmungsgebiet, u.a. erfragt und erhalten bei der Gemeinde Sandhausen am 29.07.25; Bauakteneinsicht erhalten bei der Gemeinde Sandhausen am 29.07.25; Auskunft aus dem Altlastenkataster erhalten vom Wasserrechtsamt Rhein-Neckar-Kreis am 20.06.25; Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 16.06.25, Flurstücks- und Eigentümernachweise vom 13.06.25, erhalten vom Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Vermessungsbehörde Sinsheim; Lageplan, Bauzeichnungen, Aufstellung der Modernisierungen, erhalten von der Antragstellerin am 29.07.25; Stadtplan, Marktdaten erhalten über geoport, Erfurt am 18.09.25; örtliche Feststellungen, Fotos, Aufmaß am Ortstermin
Angewandte Vorschriften und Gesetze:	Baugesetzbuch (BauGB), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) einschlägige Fachliteratur in der jeweils gültigen Fassung
Literatur: (allgemein erforderliche Daten)	(→ siehe Anlage 2) H.O. Sprengnetter „Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten“, Band 1-16; Wolfgang Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“

Ortsbesichtigung:

Tag der Ortsbesichtigung:	29.07.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Antragstellerin mit Ehemann, der Antragsgegner (siehe separates Deckblatt); die Sachverständige Dipl.-Ing. (FH) Andrea Draxler, Dipl.-Ing. (FH) Markus Draxler (Aufmaß, Fotos)
Bemerkungen:	Das Grundstück konnte besichtigt werden.

Angaben zu Mieten:	Das Anwesen ist derzeit unbewohnt. Es werden keine Mieten erzielt.
Zwangsverwalter:	Es ist kein Zwangsverwalter bestellt.
Zubehör:	Augenscheinlich kein Zubehör vorhanden
Anmerkung zur Bewertung:	Die Anwesen Flst.Nr. 3663 und Flst.Nr. 3662 stellen eine wirtschaftliche Einheit dar. Auftragsgemäß sind die Objekte zusätzlich getrennt voneinander zu bewerten. Es erfolgen jeweils entsprechende Zu-/Abschläge.

2. Grundstücksbeschreibung

2.1. Tatsächliche Eigenschaften

Bundesland:	Baden-Württemberg
Kreis:	Rhein-Neckar-Kreis
Gemeindeverwaltungsbezirk:	Sandhausen
Großräumige Lage:	Sandhausen ist eine Gemeinde mit ca. 15.330 Einwohnern im Rhein-Neckar-Kreis und liegt in der Oberrheinischen Tiefebene. Das Gemeindegebiet gehört zur Metropolregion Rhein-Neckar und liegt zwischen dem Hardtwald und dem Kraichgau. Der Hardtbach, der Leimbach und der Landgraben durchfließen die Gemeinde. Die Entfernung zur nördlich gelegenen Universitätsstadt Heidelberg beträgt ca. 8 km, östlich grenzt die Gemeinde an den Leimener Stadtteil St. Ilgen. Zur südlich gelegenen Stadt Walldorf beträgt die Entfernung ca. 5 km. Sandhausen ist u.a. über die Ortsumgehungsstraße L598 an die Bundesstraßen B3, B 291 und B 535 und die Bundesautobahnen A5 und A6 angeschlossen. Der Autobahnanschluss Kreuz Heidelberg-Schwetzingen (BAB 5) ist ca. 5,8 km entfernt, der Autobahnanschluss Wiesloch-Rauenberg (BAB 6) ist ca. 11,5 km entfernt. Die öffentliche Verkehrsanbindung erfolgt über gut ausgebaute ÖPNV-Angebote mit mehreren Buslinien und über die Bahn-/S-Bahnstation St. Ilgen/Sandhausen. Zudem deckt das Ruftaxi Sandhausen Zeiten in den Abendstunden und an Wochenenden ab.
Infrastruktur:	Die Gemeinde Sandhausen verfügt über ausreichend Versorgungs-, Bildungs-, Sport- und Freizeiteinrichtungen. Insgesamt gibt es mehrere Kindergärten und -krippen, eine Grundschule, eine Förderschule, eine Werkrealschule und ein Gymnasium. Ansonsten gibt es in Sandhausen zwei Pflegeheime, eine Seniorenwohnanlage, mehrere Arztpraxen und Apotheken und zahlreiche Freizeit- und Sporteinrichtungen.
Innerörtliche Lage:	Zentral gelegen. Die Entfernung zur Ortsmitte/Gemeindeverwaltung (Rathaus) beträgt ca. 450 m, wo sich auch der Wochenmarkt befindet. Geschäfte des täglichen Bedarfs liegen im Umkreis von ca. 500 m und können fußläufig erreicht werden.
Anbindung an Landes- und Bundesstraßen, sowie Autobahnen:	Gut
Bundesstraßen:	Bundesstraße B3 über Leimbachstraße ca. 1,9 km entfernt, Bundesstraße B 535 über Sandhäuser Straße ca. 3,9 km entfernt, B 291 über L 598 ca. 4,6 km entfernt
Autobahnen:	Zur Autobahn A5 (AS Heidelberg-Schwetzingen) ca. 5,8 km, Zur Autobahn A6 (AS Wiesloch-Rauenberg) ca. 11,5 km
Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr:	Gut

Öffentliche Verkehrsmittel:	Bushaltestelle „Büchertstraße“ ca. 270 m entfernt, Bushaltestelle „Neues Rathaus“ ca. 400 m entfernt
Anbindung an den öffentlichen Regional- und Fernverkehr:	Gut
Bahnhof:	DB-/S-Bahn-Haltestelle „St. Ilgen/Sandhausen“ ca. 550 m entfernt
Parksituation:	Parkmöglichkeiten sind in der Straße eingeschränkt vorhanden. Ein großer Parkplatz befindet sich neben dem Rathaus (ca. 400 m).
Art der umgebenden Bebauung:	Wohnbauliche Nutzungen in überwiegend 2-geschossiger, offener Bauweise
Immissionen:	Gering
Wohn- bzw. Geschäftslage:	Mittlere Wohnlage Sandhausens, gute Wohnlage im Baugebiet, als Geschäftslage ungeeignet
Topographische Grundstückslage:	Nach Westen hin leicht abfallend

Demographische Situation:

Demografietyp:	Sandhausen ist in den Demografietyp 5 (Moderat wachsende Städte und Gemeinden mit regionaler Bedeutung) eingeordnet. Zum Demografietyp 5 zählen überwiegend kleinere Gemeinden mit einer im Mittel höheren Einwohnerdichte und einem überdurchschnittlichen Anteil an Hochqualifizierten, die in diesen Städten und Gemeinden wohnen oder auch arbeiten. Weitere Faktoren sind eine leicht überdurchschnittliche Kaufkraft der privaten Haushalte und ein leicht überdurchschnittlicher Anteil an Ein-Personen-Haushalten. Es deutet darauf hin, dass ein Bevölkerungswachstum in den letzten Jahren vor allem durch Wanderungsgewinnen erfolgt ist.
Indikatoren der Gemeinde Sandhausen (Stand 2023):	- Bevölkerungsentwicklung seit 2011: 7,3 % - Durchschnittsalter: 45,2 - Anteil unter 18 Jahre: 16,7 % - Anteil 65 bis 79 Jahre: 15,5 % - Anteil ab 80 Jahre: 7,4 % - Wohnfläche pro Person: 48 m² - Beschäftigungsquote: 67,4 %
Quelle:	Bertelsmann Stiftung, Wegweiser Kommune

2.2. Gestalt und Form (vgl. Anlage 4)

Flst.Nr. 3663:

Straßenfront:	Ca. 15 m
Mittlere Tiefe:	Ca. 29,5 m
Grundstücksgröße:	445 m²
Grundstückszuschnitt:	Nahezu rechteckig

Oberflächenbeschaffenheit:	Bebaut mit einem Wohnhaus, drei Garagen und einem Schuppen, ansonsten Garten- und Wegefläche
Bemerkung:	Ost-West-Orientierung

Flst.Nr. 3662:

Straßenfront:	Ca. 42 m (ca. 17 m Uhlandstraße, ca. 25 m Haydnstraße)
Mittlere Tiefe:	Ca. 28,5 m
Grundstücksgröße:	429 m²
Grundstückszuschnitt:	Nahezu rechteckig, Eckgrundstück - südöstliche Grundstücksecke abgeschrägt
Oberflächenbeschaffenheit:	Nördlich teilweise überbaut durch das Wohnhaus auf Flst.Nr. 3663, bebaut mit einem Carport, ansonsten (verwilderte) Gartenfläche

2.3. Erschließungszustand

Straßenart:	Wohnstraße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	Voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, keine Gehwege (Gehwege in der Haydnstraße vorhanden)
Höhenlage zur Straße:	Auf Straßenniveau
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser, Kanalanschluss, Telefon-, Kabelanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Südlicher Überbau des Wohnhauses auf das Flst.Nr. 3662, Grenzbebauung der Garagen, des Schuppens (dem Lageplan nach zu urteilen besteht westlich ein leichter Überbau des Schuppens auf das Flst.Nr. 3660); Einfriedung durch Hecken, Zaun
Baugrund, Grundwasser:	Nicht bekannt; gewachsener, normal tragfähiger Baugrund wird unterstellt. Die Grundstücke sind nicht im Altlasten-/Bodenschutzkataster verzeichnet. Die Grundstücke liegen im hochwassergefährdeten Bereich des 50-jährlichen, 100-jährlichen, und des Extrem-Hochwassers mit jeweils 0,4 m Überflutungstiefe (Leimbach).
Anmerkung:	*Im Rahmen dieses Gutachtens können Prüfungen der Bodenverhältnisse und Grundwassereinflüsse nicht erbracht werden. Dazu sind Untersuchungen von speziellen Fachfirmen erforderlich.* *Deshalb können ggf. vorhandene kontaminierte Bodenverhältnisse, bzw. Grundwassereinflüsse, in diesem Gutachten nicht berücksichtigt werden.*

Evtl. vorhandene Altlasten sind gesondert zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.
Die Lage der Grundstücke im Überschwemmungsgebiet wird gesondert als Wertabschlag berücksichtigt, da viele Grundstücke in der Bodenrichtwertzone nicht in der Überflutungsfläche liegen.
In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.

2.4. Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	In den Abteilungen II der Grundbücher von Sandhausen Nrn. 6477 und 6481 besteht folgende Eintragung: Lfd. Nr. 1, betr. lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Heidelberg –Vollstreckungsgericht- vom 18.12.2024 (1 K 104/24). Eingetragen (MAN026/3/2025) am 08.01.2025.
Anmerkung:	*Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.*
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten): Es sind keine bekannt (sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen).
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Gemäß Bauamt Sandhausen bestehen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis.
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:	Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenverordnungsverfahren einbezogen.
Denkmalschutz:	Es besteht keine Eintragung in der Denkmalliste.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Nach Auskunft des Bauamtes Sandhausen ist kein Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demnach nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Anmerkung:	Laut Auskunft des Bauamtes ist die Bebaubarkeit des Flst.Nr. 3662 gegeben. Ob eine separate Bebauung möglich ist, wäre durch eine Bauvoranfrage zu klären. Möglich wäre jedoch eine Erweiterung des nördlichen Wohnhauses nach Süden hin oder eine Doppelhaushälfte.
Örtliche Bauvorschriften:	Es besteht eine Stellplatzsatzung aus 1996 (1-Zimmer-Wohnung – 1 Stellplatz, 2-Zimmerwohnung – 1,5 Stellplätze, ab 3-Zimmerwohnung - 2 Stellplätze) und eine Dachaufbautenregelung aus 1995.

2.5. Entwicklungszustand des Bewertungsgrundstücks

Allgemein:

Die Entwicklungszustände von Grund und Boden sind in § 3 ImmoWertV definiert.

Die Einteilung erfolgt in 5 Stufen:
1. Flächen der Land- und Forstwirtschaft
2. Bauerwartungsland
3. Rohbauland
4. Baureifes Land
5. Sonstige Flächen

Die Bodenwertermittlung insgesamt und auch die Wertspannen zwischen den einzelnen Zustandsstufen lassen sich weder absolut, noch generell bestimmen;
diese schwanken örtlich, situations- und konjunkturbedingt sehr stark.

4. Baureifes Land sind gem. § 3 (4) ImmoWertV Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

Grundstücke Flst. Nr. 3363 und 3662:

Bei dem Grundstück Flst.Nr. 3663 handelt es sich um ein mit einem Dreifamilienhaus mit Garagen bebautes Grundstück.
Bei dem Grundstück Flst.Nr. 3662 handelt es sich um ein überwiegend unbebautes Grundstück, das im nördlichen Bereich von dem Wohnhaus auf Flst.Nr. 3663 überbaut wurde.
Die Grundstücke befinden sich innerhalb der bebauten Ortslage und sind in ihrer Bebaubarkeit nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Die Grundstücke sind ortsüblich erschlossen und, gemäß Bauverwaltung Sandhausen, beitragsfrei.

Einordnung:

Es handelt sich bei den Grundstücken um:	Erschlossenes baureifes Land

Baurecht:

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des ausgeführten Bauvorhabens mit Unterstützung der vorliegenden Planunterlagen aus 1964, 1974 (Wohnhaus), 1967, 1968 und 1984 (Garagen) und des Aufmaßes vor Ort durchgeführt. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und mit der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Festgestellt wurde jedoch, dass die Räumlichkeiten im KG, entgegen der vorliegenden Planunterlagen, teilweise ausgebaut wurden.
Bei dieser Wertermittlung werden im Übrigen die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen:

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen auf Angaben am Ortstermin und auf persönlichen Recherchen der Sachverständigen.
Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

3. Gebäudebeschreibung

Vorbemerkungen zu der Gebäudebeschreibung

Beschrieben sind vorherrschende Bauausführungen, die in Teilbereichen abweichen können. Die Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf vorliegenden Unterlagen, Hinweisen oder dem Bauniveau entsprechenden Annahmen und sind deshalb unverbindlich.
Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft.
Baumängel und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren.
Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt (nachrichtlicher Hinweis: Aufgrund des Baujahres ist davon auszugehen, dass auch asbesthaltige Baumaterialien (z. B. Dachdeckung Garagen Faserzementwellplatten) verwendet worden sind. Es wird empfohlen, eine diesbezügliche Untersuchung vornehmen zu lassen).
Aussagen über Mängel oder Schäden können deshalb unvollständig sein.
Generell wird bei Umgang mit vorhandener Bausubstanz das Hinzuziehen eines Baubiologen und eines Statikers empfohlen.

3.1. Wohngebäude

Art des Gebäudes:	Dreifamilienhaus - 2-geschossig - zu Wohnzwecken genutzt - freistehend - unterkellert (teilweise ausgebaut) - das Dachgeschoss ist ausgebaut - Spitzboden nicht ausgebaut
Baujahr:	1962/1963 (gemäß Antragstellerin) 1964 Ausbau Dachgeschoss (gemäß Bauakte, Nachtragsplan Ausbau Dachgeschoss vom November 1964)
Umbauten/Modernisierung:	1975: Anbau Balkon DG (gemäß Bauakte) Gemäß Antragstellerin und vorgelegten Handwerkerrechnungen: 1993: KG Elektrohauptverteilung 2002: Außenabdichtung einer Seite des Kellers, Treppenhausfenster und –innenfensterbänke, in den Wohnungen teilweise Fenster, Rollläden erneuert 2003: Dämmung dreier Außenfassaden (Südseite ungedämmt), Außentreppe und -fensterbänke, Blitzschutzanlage 2005: EG Küchenfliesen erneuert 2006: 1. OG teilweise Erneuerung des Bodenbelags, ein Fenster Schlafzimmer 2008: KG Warmwasserspeicher mit Anschluss der Wohnungen 2010: DG Baderneuerung, Küche Fliesenerneuerung 2012/13: Dachsanierung mit Aufsparrendämmung, Klempnerarbeiten, Erneuerung Dachfenster, DG Trockenbau Decke, teilweise Renovierung des Fußbodenbelags, 1. OG, DG Heizkörper teilweise, EG Rollläden teilweise, 1. OG WC (Sanitärobjekt) erneuert 2015: KG Fenster, Rollläden teilweise, Elektroboiler Bad erneuert, Flur gefliest 2017: EG teilweise Renovierung des Fußbodenbelags

	2018: DG teilweise neue Fußbodenbeläge verlegt, Umbauarbeiten Treppenbereich, Warmwasserinstallation Küche erneuert 2019: Regelung, Ölbrenner Heizung erneuert; außerdem wurde (nach 2014) das Hoftor erneuert
Fiktives Baujahr aufgrund der Modernisierungsmaßnahmen unterstellt:	1983
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.

3.1.1. Raumaufteilung des Wohnhauses (→ siehe Anlage 6)

Kellergeschoss:	2 Keller-/Hobbyräume, Duschbad, Küche, Heizraum, Öllagerraum, Abstellraum, Flur
Erdgeschoss:	4 Zimmer, Küche, Abstellraum, Bad, WC, Flur, Terrasse
1. Obergeschoss:	3 Zimmer, Küche, Abstellraum, Bad, WC, Flur, Balkon
Dachgeschoss:	3 Zimmer (davon ein Durchgangszimmer), Küche, Bad, Flur, Balkon

3.2. Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau	
Fundamente:	Beton	
Kellerwände:	Beton	
Umfassungswände:	Betonhohlblock-Mauerwerk	
Außenverkleidung:	Rau verputzt (3 Seiten Vollwärmeschutz), Sockel farbig abgesetzt, Buntsteinputz	
Innenwände:	Mauerwerk	
Geschossdecken:	Betondecken	
Geschoßtreppen:	Betontreppe mit Werksteinbelag, Stahlstabgeländer, zum Spitzboden Holzeinschubtreppe	
Fußböden:	Kellergeschoss:	Fliesen, PVC-Belag, im Heiz-/Öllagerraum Glattstrich, Treppenhaus Fliesen
	Erdgeschoss:	Holzparkett, Küche Fliesen, Bad, WC PVC-Belag, Terrasse Waschbetonplatten, Treppenhaus Werksteinplatten
	Obergeschoss:	Laminat, Holzparkett, Bad, WC, Fliesen, Balkon Fliesen, Treppenhaus Werksteinplatten
	Dachgeschoss:	Vinylbelag, Holzparkett, Bad Fliesen, Balkon Fliesen

Innenflächen:	Kellergeschoss:	Verputzt mit Anstrich, Tapete, Raufasertapete, Bad raumhoch gefliest, Treppenhaus rau verputzt
	Erdgeschoss:	Verputzt und gestrichen, Tapete, Raufasertapete, Bad ca. 1,60 m bis ca. 2 m hoch gefliest, ansonsten Tapete, Treppenhaus rau verputzt
	Obergeschoss:	Tapete, Bad, WC raumhoch gefliest, Küche Fliesen im Arbeitsbereich, ansonsten Tapete
	Dachgeschoss:	Raufasertapete, Tapete, Bad raumhoch gefliest, Küche Fliesen im Arbeitsbereich, ansonsten Raufasertapete
Deckenflächen:	Kellergeschoss:	Verputzt mit Anstrich, Raufasertapete
	Erdgeschoss:	Verputzt und gestrichen, Tapete, Raufasertapete, Holzverkleidung (Nut/Feder), Holzpaneelen
	Obergeschoss:	Glasfaser-, Raufasertapete, Tapete, Holzpaneelen
	Dachgeschoss:	Raufasertapete, Tapete, Anstrich
Fenster:	Überwiegend Kunststofffenster, isolierverglast, teilweise Ornamentglas, vereinzelt Holzfenster doppelverglast, Kunststoff-Dachflächenfenster, isolierverglast, im KG teilweise Metallkellerfenster, Aluminiumfenster, isolierverglast, teilweise Glasbausteine;	
	Fensterbänke:	Innen überwiegend Marmor, teilweise kunststoffbeschichtete Pressspanplatten Zementfaserplatten, außen Granit
	Rollläden:	Aluminium, teilweise Holz, Dachflächenfenster teilweise mit elektrischem Außenrollladen, Innenjalousie
Türen:	Haustür:	Holzhaustür, seitlich feststehende Bleiverglasung, Buntglas
	Wohnungseingangstüren:	Holztüren, im EG und OG zweiflüglig, Tür mit Ornamentglasfeld
	Innentüren:	Holztüren, teilweise mit Ornamentglasfeld
	Kellertüren:	Holztüren, teilweise mit Ornamentglasfeld, Stahltüren zum Heiz-, Öllagerraum

Technische Ausstattung und Installationen

Elektroinstallation:	Mittlere Ausstattung, teilweise erneuert, Telefonanschluss, Klingel-/Türsprechanlage, Sicherungskasten in den Wohnungen, Außensteckdosen, Beleuchtung auf dem Balkon

Sanitäre Installation:	Duschbad KG:	Belichtung durch Lichtschacht/Glasbausteine: Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten, Waschbecken, Dusche, Waschmaschinenanschluss
	Ausstattung:	Einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, Rohre auf Putz, Hebeanlage
	WC EG:	Tageslicht WC: Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten, Waschbecken
	Bad EG:	Tageslicht-Bad: Badewanne, Waschbecken, Dusche
	Ausstattung:	Mittlere Ausstattung und Qualität, beige Sanitärobjekte, Rohre teilweise auf Putz, Einhebelmischarmaturen im Bad
	WC OG:	Tageslicht WC: Stand-WC mit Druckspülung, Waschbecken
	Bad OG:	Tageslicht-Bad: Badewanne, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss
	Ausstattung:	Mittlere, WC einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, Rohre teilweise auf Putz, Einhebelmischarmaturen
	Bad DG:	Tageslicht-Bad: Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten, Badewanne, Waschbecken
	Ausstattung:	Gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, Einhebelmischarmaturen
Küchenausstattungen:	Nicht in der Wertermittlung enthalten	
Heizung:	Ölzentralheizung (Baujahr 1985 (veraltet), Brenner 2019), kellergeschweißter Öltank; Rippen- und Plattenheizkörper	
Warmwasserversorgung:	Zentral über Warmwasserstandspeicher, 500 Liter Fassungsvermögen; Bad KG über separaten Elektroboiler	
Schornstein:	Gemauert, Kaminkopf verklinkert, verschiefert	
Besondere Einrichtungen:	Hebeanlage, Einbauschränke	

3.3. Dach

Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform:	Satteldach mit zwei Schleppdachgauben
Dacheindeckung:	Tonziegel, Wärmedämmung vorhanden, Gauben, Ortgang verschiefert
Dachrinnen und Fallrohre aus:	Zinkblech, Schneefanggitter

3.4. Besondere Bauteile

Zu nennen sind:	Terrasse EG (Waschbetonplattenbelag, überdacht durch darüber liegenden Balkon), Balkon OG (Beton, Belag Fliesen, Rinnenablauf, Stahlgeländer, überdacht durch darüber liegenden Balkon), Balkon DG (Beton, Belag Fliesen, Rinnenablauf, Stahlgeländer, nicht überdacht), Kelleraußentreppe (Beton, Waschbetonbelag, Überdachung Stahlkonstruktion mit Welllichtplatten), Hauseingangstreppe (Beton, Granitbelag, Stahlhandlauf, Überdachung Stahlkonstruktion mit Welllichtplatten), Carport (Holzkonstruktion, Betonverbundpflaster, Überdachung Welllichtplatten), Unterstand/Schuppen westlich der Garagen (ummauert, Pultdach Stahlkonstruktion, Deckung mit Doppelsteg-Lichtplatten, Aluminiumeingangstür mit Glasfeld, Naturboden, Stromanschluss)

3.5. Außenanlagen

Zu nennen sind:	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen, Kanalanschluss, Zufahrt, Wegebefestigung (Betonverbundpflaster, Waschbeton), Außentreppen (Beton, Waschbetonplatten, Stahlgeländer), Betonstützmauer, Stahlgeländer, Einfriedung (Mauersockel, Stahlgeländer, Stahlhoftor, -tür, Hecken) Gartenanlage und Pflanzungen, Gewächshaus (Stahl, Doppelstegplatten), Außenwasserhahn

3.6. Zustand

Grundrissgestaltung:	Zweckmäßig, Ausrichtung der Wohnräume überwiegend Richtung Osten, zur Straße hin und Süden; Terrasse, Balkone Richtung Süden orientiert
Belichtung und Besonnung:	Gut
Baumängel-/Bauschäden (ohne Anspruch auf Vollständigkeit):	KG: Feuchte, Feuchteschäden Kelleraußenwand, Wasserschaden mit Schimmelbildung Decke KG (nach Angabe am Ortstermin verursacht durch schadhafte Rohre Bereich Außenwasserhahn), teilweise korrodierte Rohrleitungen, Feuchte mit Schimmelbildung (nach Angabe am Ortstermin eventuell verursacht durch schadhafte Abdichtung, Rohre im Bereich der Duschwanne im EG), im Treppenhaus und Sockelbereich Zimmer neben Treppenhaus, Rissbildung im Treppenhaus EG: Teilweise schadhafte Wandbekleidung, Witterungsschäden Holzfenster, Sanitärobjekte teilweise in schlechtem Zustand, schadhafter Linoleumbelag Abstellraum, klaffende Fuge Abdeckung Rollladenkasten OG: Teilweise schadhafte Wandbekleidung, fehlende Fußleisten

	DG: Teilweise schadhafte Wandbekleidung, Rollladengurt defekt, fehlende Steckdosenabdeckungen, Fußleisten, Balkon lose Sockelplatten, Korrosion Stahlgeländer, Feuchteschäden Balkonunterseite, Rissbildung Fensterbank, Feuchte, Rissbildung Holz seitlich der Gaube; Fassade: Teilweise Anstrichmängel, Fallrohr undicht, Witterungsschäden Holzrollläden; Außenanlage: Verwildert, ungepflegt, Feuchte Bereich Stützmauer, offene Fugen Waschbetonplatten (seitlich der Außentreppe), teilweise Setzung des Hofbelags; Schuppen westlich der Garage: Einregenstellen vom Dach, Feuchteschäden Wände
Wirtschaftliche Wertminderung (in den Wertermittlungsansätzen berücksichtigt):	Wärme- und Schalldämmung entspricht nicht heutigem Standard, niedrige Raumhöhe im KG
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist augenscheinlich teilweise unbefriedigend. Es besteht erhöhter Unterhaltungsstau.

3.7. Garagen

Art des Gebäudes:	Reihengarage (3 Garagen), eingeschossig, teilweise unterkellert (nördliche Garage nicht unterkellert, jedoch nach Angabe der Antragstellerin mit Grube – Garage konnte nicht besichtigt werden), KG Beton-Außenwände, EG Mauerwerk, verputzt, Fußboden KG Betonplattenbelag, EG Betonglattstrich, Stahlschwingtore, zweiflüglige Holztür mit Drahtglasfeldern zum KG, KG Holzfenster, einfachverglast, EG Glasbausteine, KG Beton-Fertigteildecke, flach geneigtes Beton- und Holzdach mit Faserzement-Wellplattendeckung, Stromanschluss
Baujahr:	Baujahr 1968, Garage Nord 1985 (gemäß Bauakte)

3.7.1. Zustand der Garagen

Belichtung und Besonnung:	Gut
Baumängel-/Bauschäden:	Wandfeuchte im KG, Wand- und Deckenfeuchte (Dach undicht) im EG, Witterungsschäden Holzbauteile, Putzschäden, Anstrichmängel
Baulicher Zustand:	Der bauliche Zustand ist augenscheinlich unbefriedigend. Es besteht erhöhter Unterhaltungsstau.

4. Verkehrswertermittlung

für das mit einem Dreifamilienhaus mit drei Garagen bebaute Grundstück, Uhlandstraße 8, 69207 Sandhausen

Gemarkung:	Sandhausen
Flurstück:	3663
Grundstücksgröße:	445 m²

und

für das mit einem nördlichen Überbau und Carport bebaute Grundstück, Uhlandstraße 8, 69207 Sandhausen

Gemarkung:	Sandhausen
Flurstück:	3662
Grundstücksgröße:	429 m²
zum Wertermittlungsstichtag:	29.07.2025

ALLGEMEINES

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

4.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Ertragswert

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen.

Zusätzlich wird eine Sachwertermittlung durchgeführt. Das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (dort zur Beurteilung des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen (Wert der Gebäude, der besonderen Betriebseinrichtungen und der baulichen Außenanlagen) und Wert der sonstigen Anlagen ermittelt.

Anmerkung: Die Einzelwerte der Grundstücke werden im Ertragswertverfahren ermittelt, bzw. erfolgt für das Flst.Nr. 3662 nur eine Bodenwertermittlung.

4.2. Bodenwertermittlung

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV).
Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

BODENWERT DES BEWERTUNGSOBJEKTS

Der Bodenrichtwert beträgt in der Lage des Bewertungsobjekts
zum Stichtag 01.01.2025: 850,- €/m²

Der Wert wurde bei BORIS-BW abgefragt.

Grundstücke in der Richtwertzone 31050245 weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf:

Stichtag:	01.01.2025
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Baufläche/Baugebiet:	Wohnbaufläche
Beitragsrechtlicher Zustand:	Frei
Grundstückstiefe:	40 m
Grundstücksgröße:	700 m²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks Flst.Nr. 3663:

Wertermittlungsstichtag:	29.07.2025
Baufläche/Baugebiet:	Wohnbaufläche - Ein-/ Zweifamilienhäuser
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand:	Frei
Grundstückstiefe:	Ca. 29,5 m
Grundstücksgröße:	445 m²

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung (keine Veränderung bis zum Wertermittlungsstichtag), der Lage, wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 29.07.2025 wie folgt geschätzt:

Bodenrichtwert für erschließungs- und abgabenbeitragsfreies baureifes Land (vgl. § 3 i.V.m. § 5 ImmoWertV): 850,- €/m²

Wertzuschläge/Wertabschläge zur **Anpassung an** die Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks (vgl. § 2 und § 5 ImmoWertV):

- Wertabschlag für die Lage im Überschwemmungsgebiet, geschätzt ca.	- 5 %	- 42,50 €/m²

Summe der Zu-/Abschläge: - 42,50 €/m²

Angepasster Bodenwert je m²: rd. 808,- €/m²

Grundstücksgröße: 445 m²

- erschlossenes baureifes Land
  445 m² x 808,- €/m² = 359.560,- €

Bodenwert Flst.Nr. 3663: rd. 360.000,- €

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks Flst.Nr. 3662:

Wertermittlungsstichtag:	29.07.2025
Baufläche/Baugebiet:	Wohnbaufläche - Ein-/Zweifamilienhäuser
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand:	Frei
Grundstückstiefe:	Ca. 28,5 m
Grundstücksgröße:	429 m²

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung (keine Veränderung bis zum Wertermittlungsstichtag), der Lage, wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 29.07.2025 wie folgt geschätzt:

Bodenrichtwert für erschließungs- und abgabenbeitragsfreies baureifes Land (vgl. § 3 i.V.m. § 5 ImmoWertV): 850,- €/m²

Wertzuschläge/Wertabschläge zur **Anpassung an** die Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks (vgl. § 2 und § 5 ImmoWertV):

- Wertabschlag für die Lage im Überschwemmungsgebiet, geschätzt ca.	- 5 %	- 42,50 €/m²
- Wertabschlag Eckgrundstück – Einsehbarkeit, geschätzt ca.	- 5 %	- 42,50 €/m²

Summe der Zu-/Abschläge: - 85,- €/m²

Angepasster Bodenwert je m²: rd. 765,- €/m²

Grundstücksgröße: 429 m²

- erschlossenes baureifes Land
  429 m² x 765,- €/m² = 328.185,- €

Bodenwert Flst.Nr. 3662: rd. 330.000,- €

Bodenwert Flst.Nr. 3662 und Flst.Nr. 3663 insgesamt: rd. 690.000,- €
(Ø 790,- €/m²)

Anmerkung: Die Grundstücksgröße überschreitet insgesamt die in den örtlichen Fachinformationen des Gutachterausschusses angegebene Größe für Vorderland von 700 m². Da jedoch eine weitere Bebauung nicht ausgeschlossen ist, erfolgt kein Wertabschlag für eine „Grundstücksübergröße“.

4.3. Ertragswertermittlung

Das Ertragswertverfahren ist in § 27ff ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen wird im Ertragswertverfahren auf Grundlage des Ertrages (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Anteils) ermittelt. Die zur Ertragswertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

ERTRAGSVERHÄLTNISSE
Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem marktüblich zu erzielenden jährlichen Reinertrag auszugehen (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV). Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Dabei ist der Reinertrag um den Betrag zu mindern, der sich durch die allgemeine Verzinsung des Bodenwerts ergibt (§ 28 ImmoWertV). Der um diesen Betrag verminderte Reinertrag ist mit dem mit dem jeweiligen Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer des Gebäudes zu kapitalisieren (§ 28 ImmoWertV in Verbindung mit § 34 ImmoWertV).

ROHERTRAG
Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbare Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Der Ermittlung des Rohertrags sind nicht die tatsächlichen Mieten, sondern die marktüblich zu erzielenden Mieten zugrunde zu legen (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV).

BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN
Die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Bewirtschaftungskosten umfassen die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis (§ 32 ImmoWertV).

LIEGENSCHAFTSZINSSATZ
Liegenschaftszinssätze (§ 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BauGB) sind Zinssätze, mit denen der Verkehrswert im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV).
Er wird regelmäßig aus Marktdaten (Kaufpreise und den ihnen zugeordneten Reinerträgen) abgeleitet. Welcher Zinssatz (Liegenschaftszinssatz) der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objekts und der zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnisse.

WIRTSCHAFTLICHE RESTNUTZUNGSDAUER
Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV).

GESAMTNUTZUNGSDAUER
Auch hier ist die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer GND gemeint - nicht die technische Standdauer, die natürlich wesentlich länger sein kann (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV).

BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen. Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen (§ 6 Abs. 2 und § 8 Abs. 3 ImmoWertV).
Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören im Wesentlichen vorhandene Baumängel und Bauschäden. Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden bestimmt sich nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungsstichtag erforderlichen Kosten.
Weiterhin können auch eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen sowie besondere Ertragsverhältnisse besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale darstellen.

4.3.1 Erläuterung der Wertermittlungsansätze

ROHERTRAG
Marktüblich erzielbare Miete:
Es handelt sich hier um ein Anwesen in guter Wohnlage.
In Sandhausen herrscht eine stark überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Mietobjekten (Immobilienscout24 über geoport, Stand Juni 2025).

Gemäß Immoscout24 beträgt die Durchschnittmiete für Bestandsimmobilien (Wohnungen) in Sandhausen 11,53 €/m² (Stand 3. Quartal 2025).

Laut einer allgemeinen Auswertung von ImmoScout24 über geoport (Auswertung Jan. 2023 bis Juni 2025) betragen im Postleitzahlengebiet die Mietangebotspreise für Wohnungen > 90 m² bis 120 m² durchschnittlich 8,95 bis 14,09 €/m² (Ø 11,53 €/m², 61 Angebote).
Die Angebotspreise für Wohnungen > 60 m² bis 90 m² betragen durchschnittlich 8,11 bis 14,87 €/m² (Ø 11,73 €/m², 174 Angebote).

In einer Auswertung der on-geo-Vergleichsdatenbank wurde eine Mietpreisspanne von 9,80 bis 12,99 €/m² (Ø 11,28 €/m²) unter Berücksichtigung der Lage, Wohnfläche, Baualtersklasse, Ausstattung und Zustand des Bewertungsobjekts angegeben (10 Vergleichsobjekte im Umkreis von 0,5 km, Stand Juni 2025).

Laut Mietspiegel des Portals wohnungsboerse.net beträgt der durchschnittliche Mietpreis 2025 in Sandhausen für Wohnungen 100 m² 12,- €/m², für Wohnungen 60 m² 12,45 €/m².

Laut Immoportal.com lag der durchschnittliche Mietpreis 2025 für Wohnungen > 90 m² rd. 12,- €/m², für Wohnungen 61 bis 90 m² rd. 12,70 €/m².

(Zu beachten ist, dass es sich bei den v. g. Werten um Angebotspreise handelt, d.h. es ist unbekannt, zu welchem Preis die Objekte schlussendlich vermietet wurden, außerdem können auch Erstvermietungen enthalten sein, welche preislich i. d. R. deutlich über den Mieten für Bestandsobjekte liegen.)

Vergleichsweise wird auch der Mietspiegel Heidelberg 2023 in vergleichbarer Lage herangezogen. Unter Berücksichtigung der Merkmale und Ausstattung der Wohnungen ermittelt sich eine durchschnittliche ortsübliche Miete für die Erdgeschosswohnung von rd. 10,- €/m², für die Obergeschosswohnung von rd. 9,70 €/m², für die Dachgeschosswohnung von rd. 9,30 €/m² (Spanne jeweils ± 24 %).

Unter Berücksichtigung der Mietenentwicklung, der Lage, des Baujahres, der Größe, der Art und der Ausstattung der Wohnungen (Beseitigung des Unterhaltungs-/Reparaturstaus, Renovierung unterstellt), wird die marktüblich erzielbare Miete, bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und normaler Unterhaltung, für die EG-Wohnung auf **10,50 €/m²,** für die OG-Wohnung auf **10,50 €/m²,** für die DG-Wohnung auf **10,- €/m²** geschätzt. Für die Räumlichkeiten im KG (Hobbyräume, Küche, Bad) wird wohnwertabhängig eine Miete von ca. 50 % (berücksichtigt in der Wohnfläche) der EG-Miete (Beseitigung des Unterhaltungs-/ Reparaturstaus, Renovierung unterstellt) als angemessen erachtet. Für die 3 Garagen wird eine Miete von je **60,- €/Monat**, für den Carport von **40,- €/Monat** als angemessen erachtet.

BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN
Die (nicht umlegbaren) Bewirtschaftungskosten setzen sich, in Anlehnung an Anlage 3 ImmoWertV, aus folgenden Faktoren zusammen:

- Verwaltungskosten durchschnittlich auf ca.	3,5 %
- Instandhaltungskosten, durchschnittlich auf rd. 15,20 €/m² Wohnfläche, inkl. Garagen, ca.	11,5 %
- Mietausfallwagnis durchschnittlich auf ca.	2 %
insgesamt	**rd. 17 %**

des jährlichen Rohertrages geschätzt (siehe auch Sprengnetter Bd. II, 3.05/4/3 ff.).

LIEGENSCHAFTSZINSSATZ
Der zentrale Gutachterausschuss Leimen (Gutachterausschuss südöstlicher Rhein-Neckar-Kreis) hat bislang noch keine regionalen Liegenschaftszinssätze abgeleitet.

Vergleichsdaten umliegender Gutachterausschüsse:
Der vom Gutachterausschuss Sinsheim (Gutachterausschuss östlicher Rhein-Neckar-Kreis, Immobilienmarktbericht 2021) ermittelte Liegenschaftszinssatz in Lagen mit einem Bodenrichtwertniveau ab 350,- €/m² beträgt für Ein-/Zweifamilienhäuser 1,6 % mit einer Standardabweichung von ± 0,7 (Auswertung 2019/20). Für Mehrfamilienhäuser beträgt er 2,1 % mit einer Standardabweichung von ± 1,1 (Bodenrichtwert 200,- bis 349,- €/m²).
Der vom Gutachterausschuss Heidelberg (Grundstücksmarktbericht 2024) ermittelte Liegenschaftszinssatz in mittlerer Lage Heidelbergs (z.B. Kirchheim, Wieblingen) beträgt für Mehrfamilienhäuser insgesamt 1,7 % (Standardabweichung von ± 0,8, Auswertung 2023).

Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung bis Dreifamilienhäuser belaufen sich, zum Vergleich, laut IVD-Bewertungshilfe, Stand Januar 2025, auf 1,5 bis 4,5 %.

Der Liegenschaftszinssatz (bundesdurchschnittliche Referenzdaten, Lit. Sprengnetter, 3.04/3) beläuft sich bei Mehrfamilienhäusern (3 WE) mit einer relativen Restnutzungsdauer von rd. 45 % (37 J. RND/80 J. GND) auf rd. 4 %.

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage der für das Bewertungsgrundstück nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten und der Restnutzungsdauer des Gebäudes bestimmt.
Unter Berücksichtigung der Lage, der Objektart und der Restnutzungsdauer, wird für das Objekt ein Liegenschaftszinssatz von **2,25 %** als angemessen erachtet.

GESAMTNUTZUNGSDAUER
Die übliche Gesamtnutzungsdauer ergibt sich aus der Bauweise und ist deshalb „wertermittlungstechnisch“ den Normalherstellungskosten zuzuordnen. Dem Objekt wird eine Gesamtnutzungsdauer von **80 Jahren,** der Garagen von **60 Jahren** zugeordnet (siehe auch ImmoWertV 2021, Teil 5, Anlage 1).

RESTNUTZUNGSDAUER
Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.
Das ursprünglich 1963/64 erbaute Gebäude wurde teilweise modernisiert.
Unter Berücksichtigung von durchgeführten wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen und der unterstellten Heizungserneuerung, ergibt sich ein „mittlerer Modernisierungsgrad“. Es wird eine modifizierte Restnutzungsdauer (§ 4 (3) ImmoWertV) von 38 Jahren ermittelt und das fiktive Baujahr 1983 unterstellt.
Wohnhaus 80 Jahre GND – 42 Jahre LA = **38 Jahre RND**
Für die 1968 und 1985 erbauten Garagen wird eine modifizierte Restnutzungsdauer von 20 Jahren (Beseitigung des Unterhaltungs-/Reparaturstaus unterstellt) zugrunde gelegt und das fiktive Baujahr 1985 unterstellt.
Garagen 60 Jahre GND – 40 Jahre LA = **20 Jahre RND**
Bezogen auf die Erträge ergibt dies eine gemittelte modifizierte Restnutzungsdauer von **rd. 37 Jahren**.

BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE
Hier sind die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend zu berücksichtigen. Diese Besonderheiten sind in Abzug zu bringen, da diese Investitionen wertermittlungsstichtags(- bzw. kaufzeitpunkts)nah vom Erwerber zusätzlich zum Kaufpreis aufzubringen sind (wie z.B. Aufwendungen zur Beseitigung eines Instandhaltungsstaus, Baumangels oder Bauschadens. Hierzu gehören auch Modernisierungsaufwendungen, die beim Ansatz der Miete und RND als bereits durchgeführt unterstellt werden.). Als Wertabschlag werden die Beträge angesetzt, wie sie auch bei der Preisbildung am Grundstücksmarkt berücksichtigt werden (marktübliche Zu- bzw. Abschläge nach § 8 (3) ImmoWertV).

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Sinne der §§ 6 und 8 ImmoWertV erfolgt eine Wertminderung aufgrund des Zustands der baulichen Anlagen, die hier mit einem Wertabschlag von geschätzt pauschal rd. **- 150.000,- €** (Unterhaltungsstau, den normalen Zustand übersteigend, Schadensbeseitigungskosten) berücksichtigt wird.
Anmerkung zur Wertminderung:
Ob ein neuer Eigentümer sämtliche aufgeführten Arbeiten und mögliche Modernisierungen erledigt (siehe u.a. Ausführungen auf Seite 15, 16), ist von den jeweiligen individuellen Vorstellungen und Möglichkeiten abhängig. Im Hinblick beispielsweise auf die Gebäudetechnik, die Sanitäranlagen, den Innenausbau wird jeder seine individuellen Vorstellungen haben.
Da insgesamt kaum beurteilt werden kann, welche Arbeiten ein marktüblich handelnder Eigentümer vornimmt, kann die Wertminderung aufgrund des Zustands der baulichen Anlagen nur grob geschätzt werden.
Die von mir gewählte Wertminderung beruht auf durchschnittlichen Erfahrungswerten der einschlägigen Fachliteratur, die weder der einfachen noch der stark gehobenen Kategorie entstammen. Sie wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt.
Es wird vorausgesetzt, dass das Gebäude nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurde.
Gegebenenfalls zukünftige Vermögensvorteile, z.B. Zuschüsse, Steuervorteile, Fördermittel können in diesem Gutachten nicht berücksichtigt werden. Sie sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

4.3.2 Berechnung der Wohnflächen

Die Wohnfläche wurde in EG, OG und DG anhand des vor Ort durchgeführten Aufmaßes wohnwertabhängig (Balkone, Terrasse zu ½) ermittelt. Die Hobbyraumfläche, Bad im KG werden *wohnwertabhängig zu 50 %* der vom vorliegenden Kellergrundriss ermittelten Flächen hinzugerechnet.
Diese Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV, DIN 277, ehem. II. BV, DIN 283) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Wohnflächenberechnung

Geschoss	Raum	Länge	Breite	Faktor	Raumgröße	Wohnungsgröße
		in m	in m	Raum	in m² ca.	in m² ca.
EG	Diele	2,56	4,56	1,00	11,67	**103**
	Abstellraum	0,97	2,06	1,00	2,00	
	WC	0,87	1,67	1,00	1,45	
	Kochen	2,75	1,71	1,00	4,56	
		-0,38	0,38	1,00		
	Wohnen	5,83	4,74	1,00	27,97	
		0,19	1,75	1,00		
	Essen	4,48	3,34	1,00	14,96	
	Zimmer	4,42	3,71	1,00	16,40	
	Zimmer	4,41	2,92	1,00	12,99	
		-0,36	0,37	1,00		
		0,17	1,47	1,00		
	Flur	1,54	1,03	1,00	1,59	
	Bad	3,19	1,64	1,00	4,94	
		-0,38	0,77	1,00		
	kl. Abstellraum	0,38	0,60	1,00	0,23	
	Terrasse	1,68	4,75	0,50	3,98	
1.OG	Diele	2,57	4,54	1,00	11,67	**105**
	Abstellraum	0,97	2,15	1,00	2,09	
	WC	0,86	1,63	1,00	1,40	
	Kochen	3,22	1,71	1,00	5,73	
		-0,38	0,49	1,00		
		0,17	2,42	1,00		
	Wohnen	5,91	4,81	1,00	28,67	
		0,13	1,83	1,00		
	Essen	4,53	3,43	1,00	15,54	
	Zimmer	4,47	3,78	1,00	16,90	
	Zimmer	4,41	2,93	1,00	12,96	
		-0,37	0,38	1,00		
	Flur	1,56	0,89	1,00	1,47	
		1,13	1,18	0,5		
	Bad	3,21	1,57	1,00	4,77	
		-0,37	0,73	1,00		
	kl. Abstellraum	0,38	0,60	1,00	0,23	
	Balkon	1,68	4,75	0,50	3,98	

DG	Diele	2,61	3,38	1,00	10,04	**89**
	Flur	1,15	2,93	1,00	3,37	
	Zimmer	4,54	4,97	1,00	19,89	
		-4,54	1,18	0,50		
	Durchgangszimmer	5,82	4,00	1,00	19,59	
		-0,47	0,48	1,00		
		-5,82	1,19	0,50		
	Zimmer (gefangen)	4,71	3,07	1,00	12,43	
		-3,56	1,14	0,50		
	Kochen	4,72	3,16	1,00	14,92	
	Bad	3,19	1,70	1,00	5,25	
	Balkon	1,68	4,61	0,50	3,87	
UG	Hobbyraum, Küche	4,40	3,28	0,50	7,21	**27**
	Hobbyraum, Bad	5,71	4,68	0,50	13,35	
	Hobbyraum	4,45	3,10	0,50	6,89	
Wohnfläche insgesamt ca.						**324**

4.3.3 Ertragswert

Die Ertragswertermittlung wird auf Grundlage der für das Bewertungsobjekt marktüblich erzielbaren (Netto-Kalt-) Miete durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV).

- Nettokaltmiete (marktüblich erzielbare Miete)

Mieteinheit	**Wohn-/Nutzfläche**		**Nettokaltmiete**	
			monatlich	jährlich
	m^2	€/m^2 rd.	€	€
UG	27	10,50	283,50	3.402,-
EG	103	10,50	1.081,50	12.978,-
OG	105	10,50	1.102,50	13.230,-
DG	89	10,-	890,-	10.680,-
3 Garagen			180,-	2.160,-
Carport			40,-	480,-
jährliche Nettokaltmiete	**324**	**10,36**	**3.578,-**	**42.930,-**

Jährliche Nettokaltmiete 42.930,- €

- Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt in v.H. der Nettokaltmiete = 17 % - 7.298,- €

- jährlicher Reinertrag 35.632,- €

- Reinertrag des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist)

Liegenschaftszinssatz	*	Bodenwert
2,25 %	*	690.000,- €

- 15.525,- €

- Reinertragsanteil der baulichen Anlagen 20.107,- €

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Gebäude (geschätzt) i. M. rd. 37 Jahre

- Barwertfaktor bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 37 Jahren (geschätzt) und 2,25 % Liegenschaftszinssatz x 24,934

Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen 501.348,- €

Bodenwert insgesamt (als wirtschaftliche Einheit) + 690.000,- €

Vorläufiger Ertragswert 1.191.348,- €

Marktanpassung - im Liegenschaftszinssatz berücksichtigt

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Grundstücks 1.191.348,- €

- Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

  - Wertminderung wegen Unterhaltungs-, Reparaturstau (stichtagsnahe Investitionen, inkl. Baunebenkosten unterstellt – eine differenzierte Untersuchung und Kostenermittlung wird empfohlen)

  Unterhaltungs-, Reparaturstau den normalen (altersbedingten) Zustand übersteigend, notwendigste Investitionen, Wertabschlag geschätzt ca. - 150.000,- €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale insgesamt - 150.000,- €

Ertragswert insgesamt 1.041.348,- €
(rd. 3.200,- €/m² Wohnfläche) **rd. 1.040.000,- €**

4.3.4 Einzelwert des Flst.Nr. 3663 (bebautes Grundstück)

Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen **rd. 491.000,- €**
(501.348,- € abzüglich des sich auf dem Flst.Nr. 3662 befindenden Carports)

Bodenwert Flst.Nr. 3663: **rd. 360.000,- €**

Vorläufiger Ertragswert **851.000,- €**

Werteinfluss des Rechts

- **Wirtschaftlicher Vorteil des Überbaus** auf das Flst.Nr. 3662 (südliches Grundstück)

Ermittelter Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag (siehe Pkt. 4.2): 808,- €/m²

Zusätzliche Grundstücksgröße durch den Überbau:
ca. 2,50 x ca. 11,20 m = ca. 28 m²

Restnutzungsdauer des Überbaugebäudes: 38 Jahre

Liegenschaftszinssatz: 2,25 %

Barwertfaktor: 25,363

+ Barwert der zusätzlichen Bodenwertverzinsung der überbauten Teilfläche mit 2,25 % Liegenschaftszinssatz und 38 Jahren Restnutzungsdauer des Überbaus:
808,- €/m² x 28 m² überbaute Teilfläche = 22.624,- €, rd. 23.000,- €
23.000,- € x 0,0225 x 25,363 = 13.125,- €, rd. 13.000,- €

Wirtschaftlicher Vorteil des Überbaus für das begünstigte Grundstück **+ 13.000,- €**

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert unter Berücksichtigung des wirtschaftlichen Vorteils des Überbaus für das begünstigte Grundstück (vgl. Nrn. 47.4 bzw. III.1 ImmoWertA) **864.000,- €**

- **Wirtschaftlicher Nachteil des Überbaus**

- Überbaurente:
  Bodenwert zum Zeitpunkt des Überbaus 1964: ca. 70,- DM/m² = rd. 35,- €/m²

  Anmerkung:
  Dem Gutachterausschuss Leimen lagen keine Bodenrichtwerte zum Zeitpunkt des Überbaus vor.
  Deshalb werden für den Zeitpunkt des Überbaus hilfsweise Bodenrichtwerte aus Heidelberg (BRW 1964 für Wohnbauflächen (baureifes Land) in Kirchheim 60,- bis 70,- €/m²) herangezogen.

  Liegenschaftszinssatz zum Zeitpunkt des Überbaus unterstellt: 4 %
  Überbaute Fläche: ca. 28 m²
  Bodenwert der überbauten Fläche: 35,- €/m² x 28 m² = 980,- €
  Überbaurente (980,- € x 0,04) = rd. 39,- €/Jahr

  Barwert der Überbaurente (jährlich vorschüssig zu entrichten)
  bei 38 Jahren RND des Überbaus und 2,25 % LSZ des belasteten überbauten Grundstücks
  Barwertfaktor (bei jährlich vorschüssiger Zeitrente): 25,363 x 1,0225 = 25,934

  39,- €/Jahr x 25,934 = - 1.011,- €, rd. – 1.000,- €

Barwert der Überbaurente (wirtschaftlicher Nachteil) **- 1.000,- €**

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert des begünstigten Grundstücks **rd. 863.000,- €**

- Berücksichtigung weiterer besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

  – Wertminderung wegen Unterhaltungs-, Reparaturstau (stichtagsnahe Investitionen, inkl. Baunebenkosten unterstellt – eine differenzierte Untersuchung und Kostenermittlung wird empfohlen)

  Unterhaltungs-, Reparaturstau den normalen (altersbedingten) Zustand übersteigend, notwendigste Investitionen, Wertabschlag geschätzt ca. - 150.000,- €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale insgesamt **- 150.000,- €**

Ertragswert des begünstigten Grundstücks Flst.Nr. 3663 insgesamt 713.000,- €
rd. 715.000,- €

4.3.5 Einzelwert des Flst.Nr. 3662

Bodenwert Flst.Nr. 3662 (fiktiv unbelastetes Grundstück): **rd. 330.000,- €**

Werteinfluss der Belastung durch das Überbaurecht

➢ **Wirtschaftlicher Nachteil des Überbaus**

- Überbaute Fläche steht nicht zur Verfügung

Überbaute Grundstücksfläche:
ca. 2,50 x ca. 11,20 m = ca. 28 m²

Ermittelter Bodenwert Flst.Nr. 3662 zum
Wertermittlungsstichtag (siehe Pkt. 4.2): 765,- €/m²

28 m² x 765,- €/m² = 21.420,- €
rd. 21.000,- €

Bodenwert der überbauten Grundstücksteilfläche **- 21.000,- €**

➢ **Wirtschaftlicher Vorteil des Überbaus**

+ Überbaurente:
Bodenwert zum Zeitpunkt des Überbaus 1964: ca. 70,- DM/m² = rd. 35,- €/m²

Anmerkung:
Dem Gutachterausschuss Leimen lagen keine Bodenrichtwerte zum Zeitpunkt des Überbaus vor.
Deshalb werden für den Zeitpunkt des Überbaus hilfsweise Bodenrichtwerte aus Heidelberg (BRW 1964 für Wohnbauflächen (baureifes Land) in Kirchheim 60,- bis 70,- €/m²) herangezogen.

Liegenschaftszinssatz zum Zeitpunkt des Überbaus unterstellt: 4 %
Überbaute Fläche: ca. 28 m²
Bodenwert der überbauten Fläche: 35,- €/m² x 28 m² = 980,- €
Überbaurente (980,- € x 0,04) = rd. 39,- €/Jahr

Barwert der Überbaurente (jährlich vorschüssig zu entrichten)
bei 38 Jahren RND des Überbaus und 2,25 % LSZ des belasteten überbauten Grundstücks
Barwertfaktor (bei jährlich vorschüssiger Zeitrente): 25,363 x 1,0225 = 25,934

39,- €/Jahr x 25,934 = 1.011,- €, rd. 1.000,- €

Barwert der Überbaurente **+ 1.000,- €**

+ Vorteil – die überbaute Fläche steht in 38 Jahren wieder zur Verfügung

Überbaute Grundstücksfläche:
ca. 2,50 x ca. 11,20 m = ca. 28 m²

Ermittelter Bodenwert Flst.Nr. 3662 zum
Wertermittlungsstichtag (siehe Pkt. 4.2): 765,- €/m²

28 m² x 765,- €/m² = rd. 21.000,- €

Abzinsungsfaktor bei 38 Jahren Restnutzungs-
dauer und 2,25 % Liegenschaftszinssatz x 0,4293

21.000,- € x 0,4293 = 9.015,- €, rd. 9.000,- €

Abgezinster Bodenwert der überbauten Grundstücksteilfläche	**+ 9.000,- €**
Vorläufiger Bodenwert des belasteten Grundstücks	**319.000,- €**
Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse	
Wertabschlag im Hinblick auf den Überbau für das belastete Grundstück (vgl. ImmoWertV§ 47 Abs. 1 Satz 2, vgl. auch ImmoWertA Nr. 47.5), geschätzt ca. - 10 % (eingeschränkte Bebaubarkeit möglich) vom vorläufigen Bodenwert = 31.900,- €, rd.	**- 30.000,- €**
Marktangepasster vorläufiger Bodenwert des belasteten Grundstücks (unter Berücksichtigung des Überbaus)	289.000,- € **rd. 290.000,- €**

- Berücksichtigung weiterer besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Carport, pauschale Wertschätzung unter Ertragsgesichtspunkten:	+ 10.000,- €	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale insgesamt		**+ 10.000,- €**
Bodenwert des belasteten Grundstücks Flst.Nr. 3662 inkl. Carport insgesamt		**300.000,- €**

4.4. Sachwertermittlung

Das Sachwertverfahren ist in §§ 35 bis 39 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Sachwert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Sachwert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen (Gebäude und bauliche Außenanlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Herstellungswerten ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) darf auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden.

NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN - (vgl. § 36 Abs. 2 ImmoWertV i. V. m. Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV)
Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt.
Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr (2010 = 100) zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.
Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Bruttogrundfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Baunebenkosten und Mehrwertsteuer.

WERTMINDERUNG WEGEN ALTERS - § 38 ImmoWertV
Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

WERTMINDERUNG WEGEN BAUFEHLERN UND BAUSCHÄDEN - § 8 (3) ImmoWertV
Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften - z.B. durch mangelhafte Ausführung od. Planung -, sie können sich auch als funktionale od. ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.
Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder als Mangelfolgeschaden zurückzuführen.
Die diesbezüglichen Wertminderungen werden auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zur Beseitigung der - behebbaren - Schäden und Mängel aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze od. durch auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.
Der Sachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da
- *nur zerstörungsfrei und augenscheinlich untersucht wird,*
- *grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung des entsprechenden Sachverständigen notwendig),*
- *grundsätzlich keine Berechnungen zum Nachweis des gesetzlichen Mindestwärmeschutzes erfolgen,*
- *grundsätzlich keine Nachforschungen und Untersuchungen über brandschutztechnische Auflagen erfolgen (sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen).*

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung in diesem Sinne als objekt- und zustandsnah ohne jegliche Bestandsaufnahme oder Planungstätigkeit i.S.d. HOAI anzusehen sind.

RESTNUTZUNGSDAUER - § 4 (3) ImmoWertV
Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

GESAMTNUTZUNGSDAUER
Auch hier ist die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer GND gemeint - nicht die technische Standdauer, die natürlich wesentlich länger sein kann.

SONSTIGE BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE - § 8 ImmoWertV
Sonstige bisher durch die Wertminderungen wegen Alters - § 38 ImmoWertV - und Baumängel und Bauschäden - § 8 (3) ImmoWertV - noch nicht erfasste, den Verkehrswert beeinflussende Umstände (insbesondere wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand aber auch wohnungs- und mietrechtliche Bindungen, d.h. Abweichungen der tatsächlichen Miete von der ortsüblichen Miete) werden einzelfallbezogen in geeigneter Weise durch Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt.

SACHWERTFAKTOR- § 21 (3) ImmoWertV
Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich erzielbaren Preis zu ermitteln. Das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert" ist in aller Regel nicht mit diesen Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert" an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels der Sachwertfaktoren. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte".

4.4.1. Erläuterung der Wertermittlungsansätze

NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN
Die Herstellungskosten werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Diese werden im vorliegenden Bewertungsfall in Anlehnung an die in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021), Anlage 4, angegebenen Normalherstellungskosten gewählt. Dabei handelt es sich um die derzeit aktuellsten Werte (NHK 2010).
Dort werden für die vorliegende Gebäudeart Normalherstellungskosten (Kostenkennwerte) für das Jahr 2010 inklusive Baunebenkosten (19 % MFH) angegeben.

BAUPREISINDEX
Der Baupreisindex (Basis 2010 = 100) wurde aus Sprengnetter, Bd. 4, Tab. in 4.04. entnommen – Stand Mai 2025: **188,6**.

GESAMTNUTZUNGSDAUER
Die übliche Gesamtnutzungsdauer ergibt sich aus der Bauweise und ist deshalb „wertermittlungstechnisch“ den Normalherstellungskosten zuzuordnen. Dem Objekt wird eine Gesamtnutzungsdauer von **80 Jahren** zugeordnet (siehe auch ImmoWertV 2021, Teil 5, Anlage 1).

RESTNUTZUNGSDAUER
Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.
Das ursprünglich 1963/64 erbaute Gebäude wurde teilweise modernisiert.
Unter Berücksichtigung von durchgeführten wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen und der unterstellten Heizungserneuerung, ergibt sich ein „mittlerer Modernisierungsgrad“. Es wird eine modifizierte Restnutzungsdauer (§ 4 (3) ImmoWertV) von 38 Jahren ermittelt und das fiktive Baujahr 1983 unterstellt.
Wohnhaus 80 Jahre GND – 42 Jahre LA = 38 Jahre RND
Für die 1968 und 1985 erbauten Garagen wird eine modifizierte Restnutzungsdauer von 20 Jahren (Beseitigung des Unterhaltungs-/Reparaturstaus unterstellt) zugrunde gelegt und das fiktive Baujahr 1985 unterstellt.
Garagen 60 Jahre GND – 40 Jahre LA = 20 Jahre RND

Anmerkung: Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das Modell nach der aktuellen ImmoWertV, Anlage 2, verwendet, welches der Orientierung zur Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen bei der Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer dient.

WERTMINDERUNG WEGEN ALTERS
Die Alterswertminderung erfolgt **linear**; siehe auch Sprengnetter Bd. 3., 3.02.1.

SACHWERTFAKTOR
Der zentrale Gutachterausschuss Leimen (Gutachterausschuss südöstlicher Rhein-Neckar-Kreis) hat bislang noch keine regionalen Sachwertfaktoren abgeleitet.
Vergleichskaufpreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses lagen nicht vor.

Vergleichswerte Gutachterausschuss Heidelberg:
Der vom Gutachterausschuss Heidelberg (Grundstücksmarktbericht Heidelberg 2024) ermittelte Sachwertfaktor in mittleren Lagen Heidelbergs (u.a. Bereiche von Kirchheim, Pfaffengrund, Wieblingen, Ziegelhausen, Rohrbach, Schlierbach, Südstadt, Bergheim, Weststadt) beträgt für 3-4-Familienhäuser 1,0 mit einer Standardabweichung von ± 0,21 (Auswertung 2022/23).

Vergleichsfaktoren Immobilienportale:
In Sandhausen herrscht eine stark überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Immobilien (ImmobilienScout24, über geoport, Stand Juni 2025).
In einer Auswertung der on-geo-Vergleichsdatenbank wurde eine Preisspanne von 2.664,- bis 3.674,- €/m² (Ø 3.128,- €/m²) für ein Zweifamilienhaus unter Berücksichtigung der Lage, Wohnfläche, Grundstücksgröße, Baualtersklasse, Ausstattung und Zustand des Bewertungsobjekts angegeben (20 Vergleichsobjekte in durchschnittlicher Entfernung von 0,8 km zum Objekt, Stand Juni 2025).

Lt. allgemeiner Auswertung (Januar 2023 bis Juni 2025) von ImmobilienScout24 über geoport lagen im Postleitzahlenbezirk 69207 die Angebotspreise für Häuser insgesamt durchschnittlich bei 2.179,- bis 6.810,- €/m² Wohnfläche (Ø 3.981,- €/m², 173 Angebote).
Angebotspreise für Häuser > 300 m² beliefen sich auf 2.105,- €/m² bis 4.872,- €/m² (Ø 3.378,- €/m², 23 Angebote).
Angebotspreise für Mehrfamilienhäuser > 300 bis 500 m² betrugen 2.105,- €/m² bis 4.872,- €/m² (Ø 3.153,- €/m², 10 Angebote von rd. 700.000,- bis 1.560.000,- €).

Laut Immowelt.de lag der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser, Stand 09/2025, bei 3.729,- €/m² Wohnfläche (2.245,- €/m² bis 5.630,- €/m²).

Laut Immoportal.com liegen die durchschnittlichen Hauspreise in Sandhausen zwischen 2.866,- €/m^2 und 4.186,- €/m^2. Hauspreise nach Immobilienart: Mehrfamilienhäuser liegen 2025 durchschnittlich bei 3.292,- €/m², nach Baujahr vor 1969 bei 3.311,- €/m², nach Wohnfläche: über 150 m² bei 3.693,- €/m², Wohnlage: mittel bei 3.597,- €/m².

(Zu beachten ist, dass es sich bei diesen Werten um Angebotspreise handelt, d.h. es ist unbekannt, zu welchem Preis die Objekte schlussendlich verkauft wurden, außerdem können auch Erstverkäufe enthalten sein, welche preislich i. d. R. deutlich über den Verkaufswerten für Bestandsobjekte liegen.)

Unter Würdigung der Marktentwicklung, der o.g. Vergleichsdaten, der Art und der Lage des Objekts, wird kein Marktanpassungszuschlag oder -abschlag am vorläufigen Sachwert (ohne Berücksichtigung der b. o. G) vorgenommen. Es wird ein Sachwertfaktor von **1,0** als angemessen erachtet.

BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE
Hier sind die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend zu berücksichtigen.
Diese Besonderheiten sind in Abzug zu bringen, da diese Investitionen wertermittlungsstichtags(- bzw. kaufzeitpunkts)nah vom Erwerber zusätzlich zum Kaufpreis aufzubringen sind (wie z.B. Aufwendungen zur Beseitigung eines Instandhaltungsstaus, Baumangels oder Bauschadens. Hierzu gehören auch Modernisierungsaufwendungen, die beim Ansatz der NHK und RND als bereits durchgeführt unterstellt werden.). Als Abschlag werden die Beträge angesetzt, wie sie auch bei der Preisbildung am Grundstücksmarkt berücksichtigt werden (marktübliche Zu- bzw. Abschläge nach § 8 (3) ImmoWertV).
Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Sinne der §§ 6 und 8 ImmoWertV erfolgt eine Wertminderung aufgrund des Zustands der baulichen Anlagen, die hier mit einem Wertabschlag von geschätzt pauschal rd. **- 150.000,- €** (Renovierungs-/ Modernisierungsmaßnahmen, Schadensbeseitigungskosten, den normalen Zustand übersteigend) berücksichtigt wird (siehe auch Pkt. 4.3.1).

4.4.2 Sachwert

(Differenzierte Sachwertermittlung auf der Grundlage der „Normalherstellungskosten 2010“, Anlage 4, ImmoWertV 2021)

4.4.2.1 Mehrfamilienwohnhaus

Berechnung der Bruttogrundfläche

Die Ermittlung der Bruttogrundfläche wurde von der Sachverständigen anhand der vorliegenden Grundrisspläne durchgeführt.
Diese Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277, 1987) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Gebäude	Geschoss	Länge in m	Breite in m	Geschoss-anzahl	Bruttogrundfläche in m² ca.
Wohnhaus	KG, EG, OG, DG	11,20	12,40	4	555,52
	KG, EG, OG, DG	-1,40	4,80	4	-26,88
					529

Bruttogrundfläche (BGF) rd. 529 m²

Baujahr des Gebäudes: 1963/64

Fiktives Baujahr des Gebäudes (aufgrund der Modernisierungsmaßnahmen unterstellt): 1983

Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten 2010”, Anlage 4 ImmoWertV

Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE, Typ 4.1

Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe erfolgt auf der Basis der Beschreibung der Gebäudestandards aus Anlage 4 der ImmoWertV.

Diese beziehen sich ebenfalls auf das Jahr 2010 sind abhängig von folgenden Merkmalen:

- Außenwände
- Dach
- Fenster und Außentüren
- Innenwände und -türen
- Deckenkonstruktion und Treppen
- Fußböden
- Sanitäreinrichtungen
- Heizung
- Sonstige technische Ausstattung

Im vorliegenden Fall ergibt sich nachfolgende Wertung im Sinne der Anlage 4 der ImmoWertV:

	Standardstufe		
	3	**4**	**5**
Kostenkennwert für Gebäudeart:	**825 €/m²**	**985 €/m²**	**1.190 €/m²**

- Ausstattungsstandard: Stufe 3,2

Kostenkennwert im Basisjahr 2010 (inkl. 17 % Baunebenkosten) 857,- €/m²

- Korrekturen und Anpassungen

Die ImmoWertV sieht Korrekturen und Anpassungsmöglichkeiten der Kostenkennwerte vor:

➢ Korrekturfaktor Wohnungsgröße	- 5 %	
➢ Korrekturfaktor Grundrissart - Einspänner	+ 5 %	
➢ Korrigierter Kostenkennwert:	---	857,- €/m² BGF

- Es muss berücksichtigt werden, dass die die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten auf das Jahr 2010 beziehen, der Wertermittlungsstichtag jedoch im Jahr 2025 liegt.

Korrektur wegen der Baupreisentwicklung:

➢ Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (Basisjahr 2010 = 100)	188,6	
➢ Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag: 29.07.2025 857,- €/m² BGF x 188,6 / 100 = rd.		1.616,- €/m² BGF

Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag ohne besondere Bauteile:

➢ Bruttogrundfläche	x	Normalherstellungskosten	
529 m² BGF	x	1.616,- €/m² BGF	854.864,- €
➢ Besondere Bauteile und Einrichtungen			
Herstellungswert der besonderen Bauteile und Einrichtungen wie Balkone, Terrasse, Außentreppen, Überdachungen, geschätzt rd.			+ 80.000,- €
Herstellungswert des Gebäudes zum Wertermittlungsstichtag:			934.864,- €
➢ Wertminderung wegen Alters (linear) Gesamtnutzungsdauer (geschätzt)		80 Jahre	
➢ wirtschaftliche Restnutzungsdauer (geschätzt)		38 Jahre	
➢ 52 % des Herstellungswerts			- 486.129,- €
Gebäudezeitwert Wohnhaus (inkl. Baunebenkosten)			**448.735,- €**

4.4.2.2 Garagen

Berechnung der Bruttogrundfläche

Die Ermittlung der Bruttogrundfläche wurde von der Sachverständigen anhand der vorliegenden Grundrisspläne durchgeführt.
Diese Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277, 1987) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Gebäude	Geschoss	Länge in m	Breite in m	Geschoss-anzahl	Bruttogrundfläche in m² ca.
Garagen	KG	6,60	6,00	1	39,57
	EG	9,71	6,00	1	58,26
					98

Pauschalierte Sachwertschätzung zum Zeitwert (inkl. Baunebenkosten) rd.: 30.000,- €

Berechnung: NHK-Gebäudetyp 14.1: Garagen in Massivbauweise:
BGF 98 m² x NHK 485,- €/m² (Ausstattungsstandard 4)
x BPI 1,886 x 0,33 (Alterswertminderung 67 % bei GND 60 Jahre/ RND geschätzt 20 Jahre)

Gebäudezeitwert Garagen (inkl. Baunebenkosten) **30.000,- €**

4.4.2.3 Zusammenfassung der Sachwerte

Wert der baulichen und sonstigen Anlagen

- Gebäudewerte

1.	Wohnhaus	448.735,- €
2.	Garagen	+ 30.000,- €
3.	Carport, pauschale Substanzwertschätzung zum Zeitwert rd.	+ 2.500,- €
4.	Schuppen, pauschale Substanzwertschätzung zum Zeitwert rd.	+ 500,- €

Gebäudewerte insgesamt (inkl. BNK) **481.735,- €**

- Außenanlagen

Die Außenanlagen werden bei vergleichbaren Objekten in der Regel prozentual mit 4% bis zu 10% der Gebäudewerte veranschlagt und berücksichtigt. Die Außenanlagen des Bewertungsobjektes werden mit 6 % des Gebäudewertes bewertet.

6 % aus 481.735,- € = 28.904,- €

Zeitwert der Außenanlagen (inkl. BNK) + 28.904,- €

Wert der baulichen und sonstigen Anlagen (inkl. BNK) **510.639,- €**

Bodenwert der Grundstücke + 690.000,- €

Vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks (Bodenwert + Wert der baulichen und sonstigen Anlagen + Baunebenkosten) **1.200.639,- €**

4.4.2.4 Anpassung an den Grundstücksmarkt

Vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks 1.200.639,- €

Sachwertfaktor (siehe Pkt. 4.4.1) x 1,0

Marktangepasster vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt (ohne Berücksichtigung der besonderen wertbeeinflussenden Umstände) 1.200.639,- €

- Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

  - Wertminderung wegen Unterhaltungs-, Reparaturstau (stichtagsnahe Investitionen, inkl. Baunebenkosten unterstellt – eine differenzierte Untersuchung und Kostenermittlung wird empfohlen)

  Unterhaltungs-, Reparaturstau den normalen (altersbedingten) Zustand übersteigend, notwendigste Investitionen, Wertabschlag geschätzt ca. - 150.000,- €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale insgesamt - 150.000,- €

Sachwert des Grundstücks 1.050.639,- €
rd. 1.050.000,- €

4.5. Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden am Wertermittlungsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.
Deshalb wird der Verkehrswert aus dem Ertragswert abgeleitet.

Gesamtobjekt - Flst.Nrn. 3662 und 3663 als wirtschaftliche Einheit

Der Ertragswert wurde mit rd. 1.040.000,- € ermittelt.
Er wird durch den Sachwert von rd. 1.050.000,- € gestützt.

Der Verkehrswert für die mit einem Dreifamilienhaus mit drei Garagen und Carport bebauten Grundstücke in 69207 Sandhausen, Uhlandstraße 8

Gemarkung:	Sandhausen
Flurstück:	3663 und 3662

wird zum Wertermittlungsstichtag 29.07.2025 insgesamt mit rd.

1.040.000,- €

in Worten: **Eine Million Vierzigtausend EURO**

geschätzt.

Einzelobjekt - Flst.Nr. 3663 (bebautes Grundstück)

Der Ertragswert wurde mit rd. 715.000,- € ermittelt.

Der Verkehrswert für das mit einem Dreifamilienhaus mit drei Garagen bebaute Grundstück in 69207 Sandhausen, Uhlandstraße 8

Gemarkung:	Sandhausen
Flurstück:	3663

wird zum Wertermittlungsstichtag 29.07.2025 mit rd.

715.000,- €

in Worten: **Siebenhundertfünfzehntausend EURO**

geschätzt.

Einzelobjekt - Flst.Nr. 3662 (teilweise überbautes Grundstück)

Der (belastete) Bodenwert wurde mit rd. 300.000,- € ermittelt.

Der Verkehrswert für das teilweise mit einem Überbau und einem Carport bebaute Grundstück in 69207 Sandhausen, Uhlandstraße 8

Gemarkung:	Sandhausen
Flurstück:	3662

wird zum Wertermittlungsstichtag 29.07.2025 mit rd.

300.000,- €

in Worten: **Dreihunderttausend EURO**

geschätzt.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir am 29.07.2025 besichtigt.
Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Hirschberg, 10.10.2025

Andrea Draxler, Dipl.-Ing. (FH) Freie Architektin

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Anlage 1: **Rechtsgrundlagen** und **DIN-Normen** zur Verkehrswertermittlung

BauGB
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des BauGBuaÄndG vom 03. Juli 2023 (BGBl. I, Nr. 176)

BauNVO
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 176).

ImmoWertV 2021
Immobilienwertermittlungsverordnung - Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten vom 14. Juli 2021 BGBl. I S. 2805)

ImmoWertA
Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA). Vorgelegt vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen. Die Fachkommission Städtebau hat diese Muster-Anwendungs-hinweise m 20. September 2023 zur Kenntnis genommen.

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 72)

LBO - Landesbauordnung
LBO vom 8. August 1995 in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416),
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. Nr. 25)

WoFlV - Wohnflächenverordnung
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche, vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

WMR:
Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007

WEG:
Wohnungseigentumsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), geändert durch Artikel 34 Absatz 15 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411)

BetrKV:
Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 03. Mai 2012 (BGBl. I S. 958)

DIN 277
Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau, Ausgabe Juni 1987

GEG
Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist.
Die §§ 60b u. 60c treten gem. Art. 6 Abs. 2 G v. 16.10.2023 I Nr. 280 am 1.10.2024 in Kraft

Anlage 2: Verwendete **Literatur** zur Wertermittlung

Wolfgang Kleiber
Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV
7. Auflage 2014, 8. Auflage 2017
Bundesanzeiger Verlag

Sprengnetter, Dr. Hans Otto:
Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten und sonstigen Wertermittlungen.
Band 1-2: Amtliche Texte
Band 3: Erforderliche Daten
Band 4: Formulare/ Schemata
Band 5-16: Lehrbuch und Kommentar
Loseblattsammlung
Eigenverlag Sinzig, Rechtsstand: Dezember 2024

Kröll/Hausmann
Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken
4. Auflage 2011
Luchterhand Verlag

Rössler/Langner
Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten
8. Auflage 2004
Luchterhand Verlag

Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel
Baukosten 2024/25,
Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung,
25. Auflage,
Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Essen,
Stand 2024/2025

Schmitz/Gerlach/Meisel
Baukosten 2024/25,
Bauen von Ein- und Mehrfamilienhäusern
23. Auflage,
Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Essen,
Stand 2024/2025

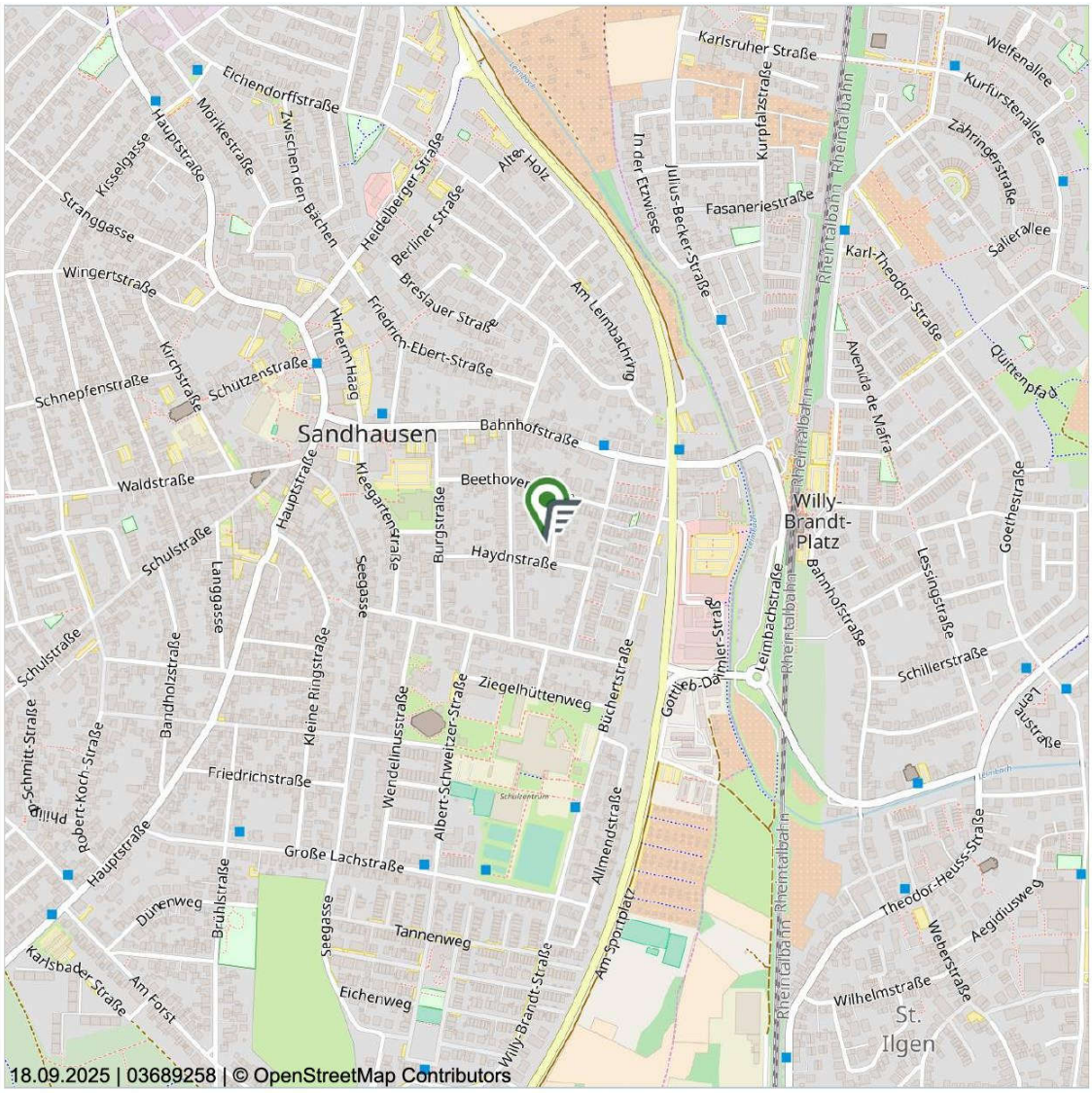
BKI
Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern
Baukosten 2023

Anlage 3: Auszug aus dem **Stadtplan** (nicht maßstabsgetreu)
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Stadtplan on-geo

69207 Sandhausen , Baden, Uhlandstr. 8

geoport



Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m

0 1.000 m

Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar
Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03689258 vom 18.09.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025 Seite 1

Quelle: geoport

Anlage 4: Auszug aus dem **Liegenschaftskataster** (nicht maßstabsgetreu)

(■ Standort → Richtung der Aufnahme mit Fotonummer)



Quelle: Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Vermessungsbehörde Sinsheim

Anlage 5: **Fotos** (53 Fotos auf 9 Seiten)



1. Blick von Nordosten



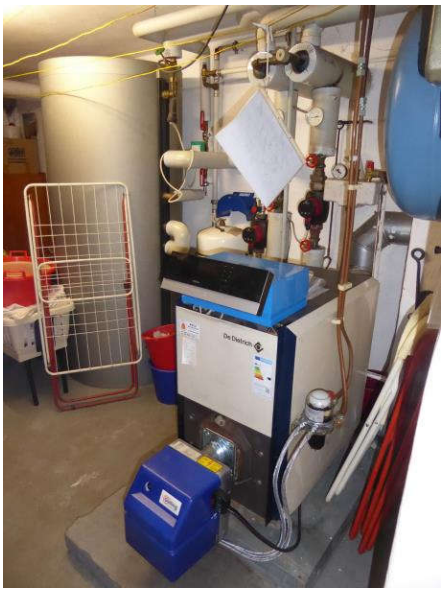
2. Blick von Nordwesten



3. Blick von Westen



4. Öllagerraum



5. Heizraum



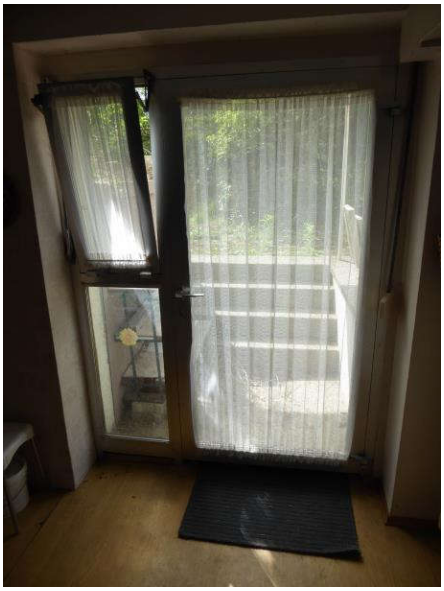
6. Kellerfeuchte



7. Bad KG



8. Feuchte



9. Küche, Ein-/Ausgang zum Garten



10. Wasserschaden, Schimmelbildung



11. Haustechnik



13. Kellerflur



14. Feuchte



15. Treppenhaus



16. Feuchte unter Treppe



17. Treppenhaus Rissbildung, Feuchte



18. Zimmer EG



19. Detail Rolladenkasten



20. Doppelverglastes Holzfenster



21. Terrasse EG



22. Blick in den Hof



23. Bad EG



24. Duschwanne EG (schlechter Zustand, Undichtigkeiten)



25. WC EG



26. Flur EG



27. Haustür



28. Treppenhaus



29. Abstellraum OG



30. Wohnzimmer OG



31. Balkon OG



32. Balkonunterseite DG (Feuchte)



33. Blick in den Hof, Garten



34. Küche OG



35. Flur OG



36. Bad OG



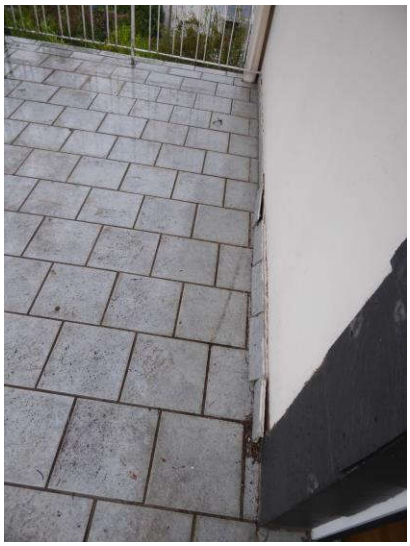
37. WC OG



38. Flur DG



39. Detail



40. Balkon, lose Stellfliesen



41. Dachflächenfenster



42. Küche DG



43. Bad DG



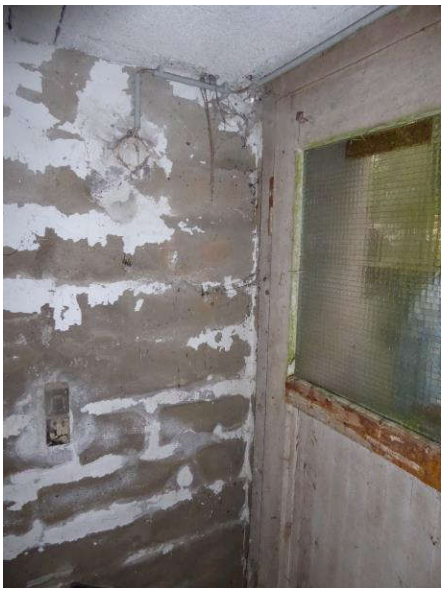
44. Spitzboden



45. Garagen



46. Treppe zum KG der Garage



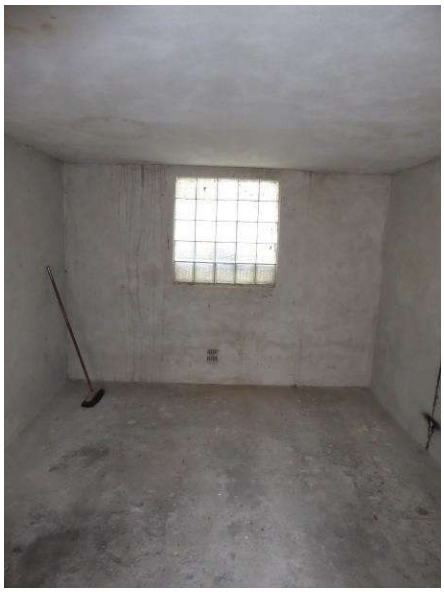
47. KG Garage (Feuchte)



48. KG Garage (Feuchte)



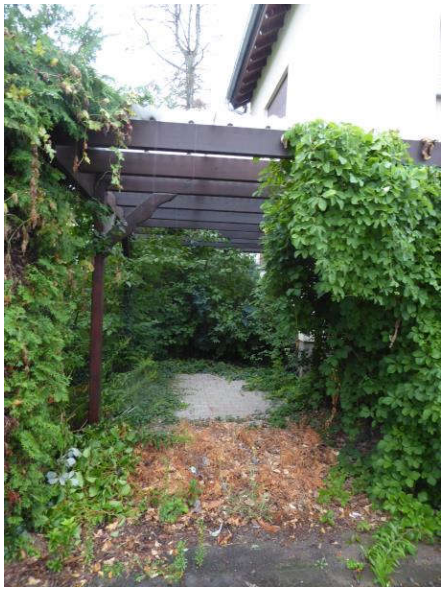
49. Garage (Feuchte)



50. Garage



51. Schuppen hinter Garage (Feuchte)

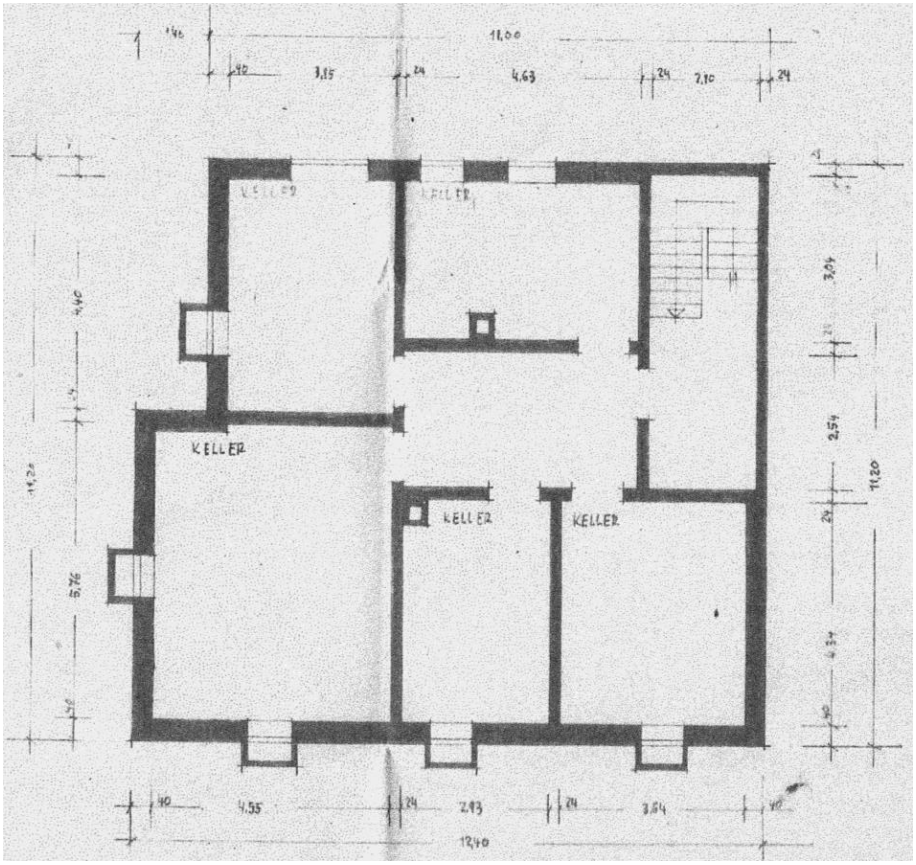


52. Carport

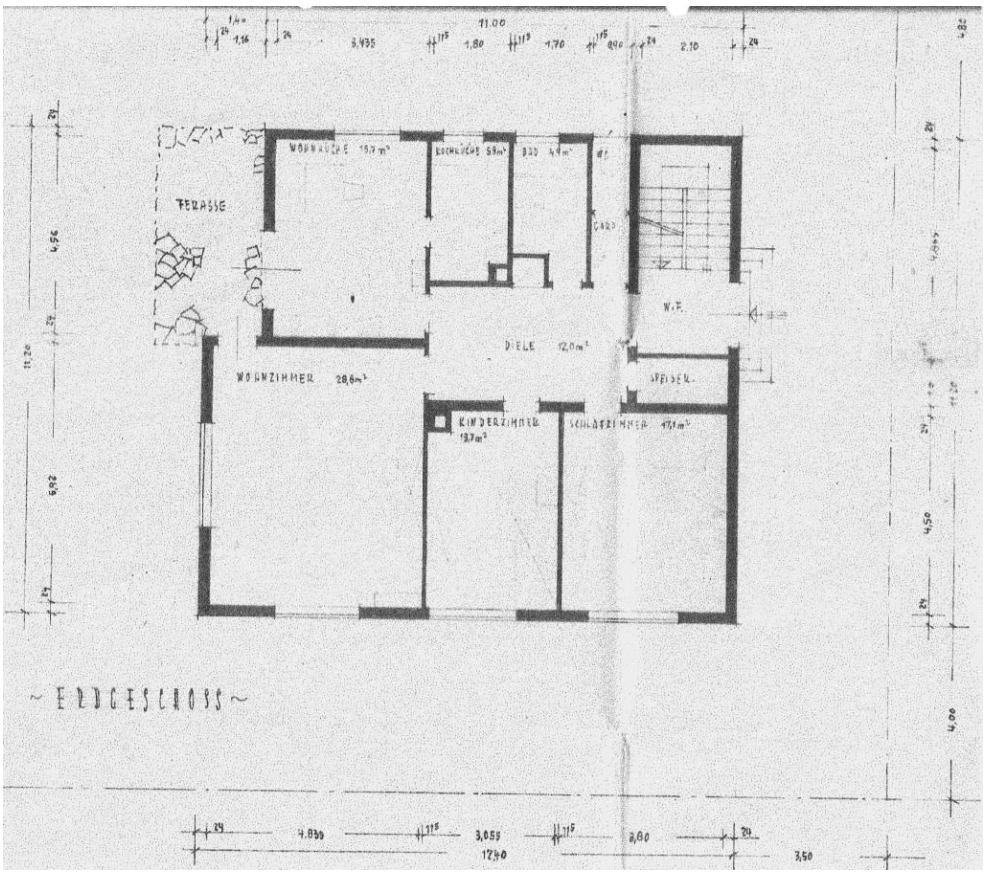


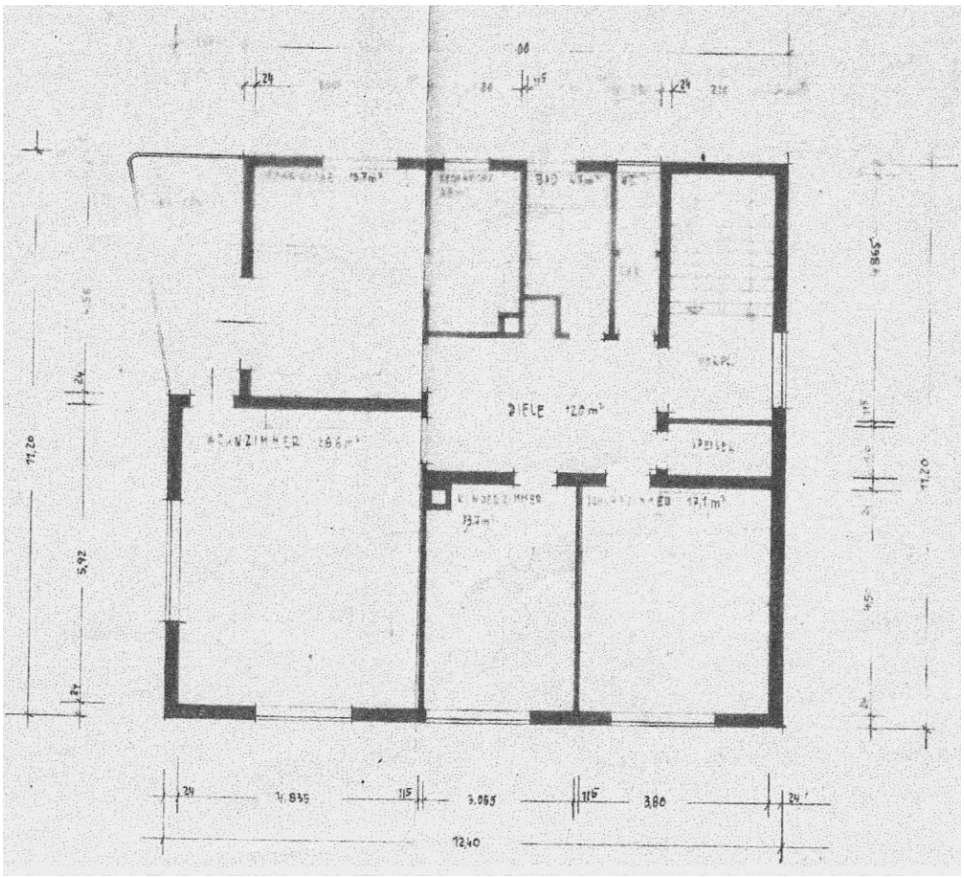
53. Fallrohr (Feuchte)

Anlage 6: **Grundrisse, Schnitt** (3 Seiten, nicht maßstabsgetreu)

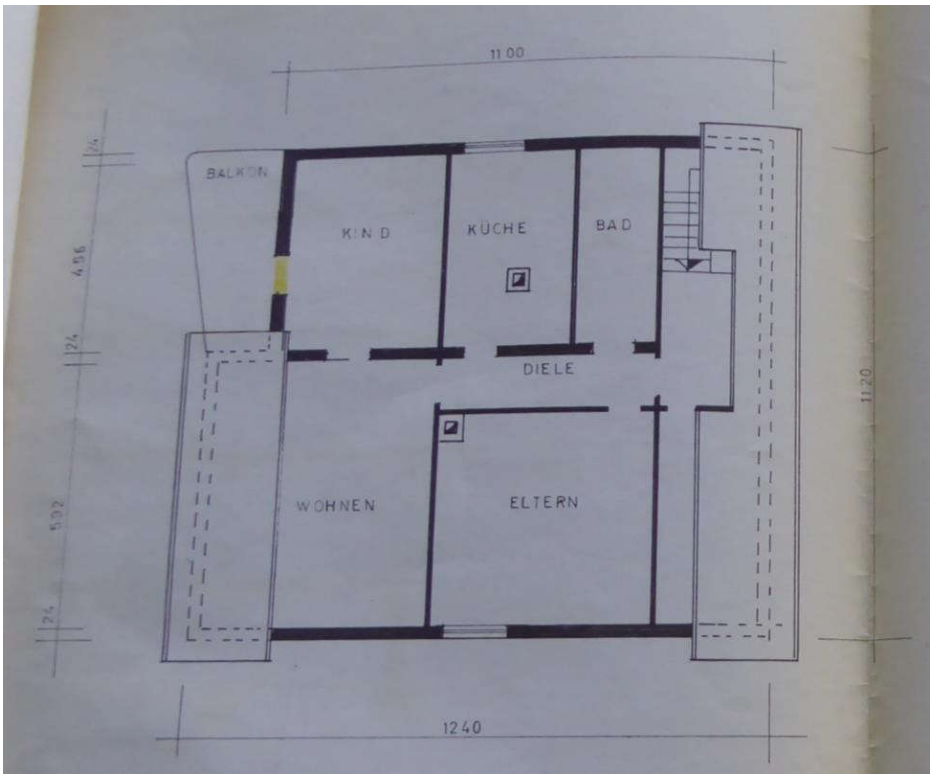


Kellergeschoss

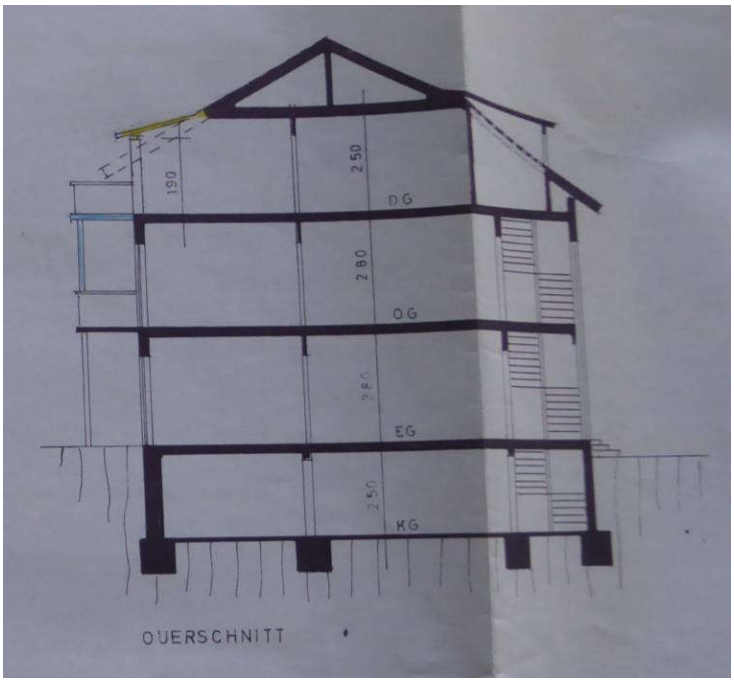




Obergeschoss



Dachgeschoss



Schnitt

Quellen: Antragstellerin (erhalten am Ortstermin) und Bauamt Sandhausen