

Gutachten-Nr.:  
24.003

Ausfertigung-Nr.:

**A**

Sachverständigenbüro Weiss  
Albstraße 11  
76275 Ettlingen

Tel: 07243-324081-0  
Fax: 07243-324081-5

Web: [www.weiss-sv.de](http://www.weiss-sv.de)  
E-Mail: [info@weiss-sv.de](mailto:info@weiss-sv.de)

**Reimund Weiß**  
Immobilienwirt (Dipl. VWA)  
Staatl. gepr. Bautechniker



Von der IHK Karlsruhe  
öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger  
für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten  
Grundstücken

von der DIAzert zertifizierter  
Sachverständiger für  
Immobilienbewertung

Ein Unternehmen im  
[www.IBP-NETZWERK.de](http://www.IBP-NETZWERK.de)

**IBP-NETZWERK.DE**  
SACHVERSTÄNDIGER | ARCHITECTEN | STATIKER

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO  
**WEISS**  
IMMOBILIENBEWERTUNG

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO  
**WEISS**  
IMMOBILIENBEWERTUNG

Justiz Heidelberg

10. April 2024

Eingang 7

## VERKEHRSWERTGUTACHTEN

-im Sinne des § 194 Baugesetzbuch -

Auftraggeber: Amtsgericht Heidelberg  
-Vollstreckungsgericht-  
Kurfürstenanlage 15, 69115 Heidelberg

Aktenzeichen: 1 K 117/23



Ort: 74915 Waibstadt

Straße: Breslauer Straße 41

Objektart: Einfamilienreihenwohnhaus  
auf Flst. Nr. 28262/2

Wertermittlungsstichtag: 20.02.2024

## VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

### 250.000EUR

In Worten: Zweihundertfünfzigtausend Euro

Das Gutachten besteht aus 41 Seiten und 7 Anlagen mit 18 Seiten.  
Es wurden 5 Ausfertigungen erstellt; davon 1 für die Akten des Sachverständigen.

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1. ZUSAMMENFASSUNG DER KENNZAHLEN</b>	<b>3</b>
<b>2. ALLGEMEINE ANGABEN</b>	<b>4</b>
2.1 Vorbemerkungen	4
2.2 Auftrag	5
2.3 Wertermittlungsgrundlagen	6
<b>3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN</b>	<b>6</b>
3.1 Grundbucheintragungen	6
3.2 Bauplanungsrechtliche Situation	8
3.3 Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten	8
<b>4. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG</b>	<b>8</b>
4.1 Örtliche Lage	8
4.2 Grundstücksbeschaffenheit	11
<b>5. GEBÄUDEBESCHREIBUNG</b>	<b>13</b>
5.1 Vorbemerkungen	13
5.2 Bauweise und Nutzung	13
5.3 Baubeschreibung nach Rohbau und Ausbau	14
5.4 Beurteilung der vorhandenen Bebauung	16
5.5 Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit	16
<b>6. WERTERMITTLUNG</b>	<b>17</b>
6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	17
6.2 Bodenwert	22
6.3 Sachwert	23
6.4 Ertragswert	31
6.5 Vergleichswert	37
6.6 Verkehrswert	39
6.6 Sonstige Angaben zum Auftragsbeschluss	40
<b>7. RECHTSGRUNDLAGEN, QUELLENANGABEN</b>	<b>41</b>
<b>8. ANLAGEN</b>	<b>Seitenanzahl</b>
Anlage 1: Ermittlung der Bruttogrundfläche	1
Anlage 2: Ermittlung der Wohnfläche	1
Anlage 3: Baupläne, unmaßstäblich	4
Anlage 4: Lageplan, M 1 : 500	1
Anlage 5: Stadtplan, M 1 : 20.000	1
Anlage 6: Fotografien vom Bewertungsobjekt	9
Anlage 7: Ermittlung des Kostenkennwerts	1

## 1. ZUSAMMENFASSUNG DER KENNZAHLEN

Bewertungsobjekt	Zweigeschossiges, unterkellertes Einfamilienreihenwohnhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss	
Wertermittlungstichtag		20.02.2024
F1st.Nr.		28262/2
Grundstücksgröße		300 m <sup>2</sup>
Vermietbare Flächen	Einfamilienreihenwohnhaus	109,17 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche	Einfamilienreihenwohnhaus	280,08 m <sup>2</sup>
Baujahr		1973
Jahres-Rohertrag		12.120 EUR
Bewirtschaftungskosten		17,30%
Liegenschaftszinssatz		2,00%
Vervielfältiger		25,49
Restnutzungsdauer (in Jahren)		36
Bodenwert		87.000 EUR
Sachwert		249.979 EUR
Ertragswert		248.057 EUR
Vergleichswert		247.759 EUR
<b>Verkehrswert (Marktwert)</b>		<b>250.000 EUR</b>
Wert pro m <sup>2</sup> Wohnfläche		2.290 EUR
Rohertragsfaktor (Verkehrswert/Rohertrag)		20,63
Bruttomietrendite (Rohertrag/Verkehrswert)		4,85%
Nettomietrendite (Reinertrag/Verkehrswert)		4,01%
Grundstücksfaktor (Bodenwert/Wohnfläche)		797 EUR

## 2. ALLGEMEINE ANGABEN

---

### 2.1. Vorbemerkungen

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche in diesem Gutachten verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich -sofern nicht anders kenntlich gemacht- auf alle Geschlechter.

Bei der Lektüre und späteren Verwendung des Gutachtens muss der Auftraggeber und mögliche Dritte, denen das Gutachten zugänglich gemacht wird, auf Folgendes achten:

Ein Verkehrswertgutachten ist eine sachverständige Meinungsäußerung zum Verkehrswert des zu bewertenden Grundbesitzes. Es handelt sich im Grunde um die Prognose des am Grundstücksmarkt für das Grundstück erzielbaren Preises. Welcher Preis am Grundstücksmarkt im Falle eines Verkaufs tatsächlich erzielt wird, hängt allerdings vom Ergebnis der Verhandlungen der Parteien des Grundstückskaufvertrages ab (BGH-Urteil vom 25.10.1966).

Für die Verhandlungen liefert das Verkehrswertgutachten Argumente zum Wert des Grundstücks. Es reicht deshalb überhaupt nicht aus, wenn, was sehr häufig geschieht, der Auftraggeber und mögliche Dritte nur das Ergebnis des Gutachtens zur Kenntnis nehmen, also nur den letztlich vom Sachverständigen ermittelten Verkehrswert. Entscheidend ist der gedankliche und argumentative Weg, den der SV eingeschlagen hat, um den Verkehrswert ermitteln zu können. Dies beginnt schon mit der Erhebung der Daten, die für die Bewertung relevant sind, sowie den vorh. Unterlagen. Es gehört deshalb zur Sorgfalt des Auftraggebers und möglicher Dritter sich selbst gegenüber, das ganze Gutachten zur Kenntnis zu nehmen und mitzudenken.

Die Berechnungen im vorliegenden Gutachten sind maschinell erstellt. Die Werte werden i.d.R. bis auf zwei Nachkommastellen dargestellt und berechnet. Es kann daher vereinzelt zu Rundungsdifferenzen im Nachkommastellenbereich kommen. Die Rundungsdifferenzen sind vernachlässigbar gering und haben daher keine Auswirkungen auf das Endergebnis, den Verkehrswert (Marktwert). Eine Scheingenauigkeit wird durch die Darstellung mit zwei Nachkommastellen nicht suggeriert, da bei der Ableitung des Verkehrswertes gemäß § 6 ImmoWertV 2021 die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten u.a. durch eine Rundung auf mindestens drei Stellen vor dem Komma berücksichtigt werden.

Das vorliegende Verkehrswertgutachten ist kein Altlasten-, Bausubstanz-, Bauschaden- oder Brandschutzgutachten. Überprüfungen und Untersuchungen, die über den üblichen Umfang eines Verkehrswertgutachtens hinausgehen wurden vom Auftraggeber nicht beauftragt und vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Dementsprechend wurden bei der Orts- und Objektbesichtigung keine bautechnischen Untersuchungen durchgeführt. Das bewertungsrelevante Grundstück und die baulichen Anlagen wurden nicht hinsichtlich Schädlingsbefall, gesundheitsgefährdender Stoffe oder evtl. vorhandener Altlasten und Kontaminationen untersucht. Die Funktionsfähigkeit aller gebäudetechnischen und sonstigen Anlagen und Leitungen wird vorausgesetzt. Eine Überprüfung der Anlagen und Leitungen, die über das augenscheinlich Feststellbare hinausgeht, wurde nicht durchgeführt.

Für Angaben, die vom Auftraggeber für die Wertermittlung zur Verfügung gestellt wurden und die vom Sachverständigen nicht auf Basis unabhängiger Auskünfte oder augenscheinlicher Feststellungen überprüft werden konnten, wird keine Gewährleistung übernommen. Dies gilt u.a. für Angaben zum Grundbuch, zu Baulasten, zu Flächen, zu Altlasten, zum Denkmalschutz, zum Baurecht, zu Bereichen, die bei der Orts- und Objektbesichtigung nicht zugänglich waren und daher nicht besichtigt werden konnten. Alle Flächenangaben werden auf der Basis von Planzeichnungen (Grundrisspläne, Lagepläne etc.) einem stichprobenartigen Aufmaß vor Ort und statistisch abgesicherten Verhältniskennzahlen (Ausbauverhältnis) auf Plausibilität geprüft. Die im Gutachten angegebenen Flächen sind daher für die Zwecke einer Wertermittlung hinreichend genau.

Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen erfüllt sind. Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass zwischen dem Abrufdatum des Grundbuchauszugs und dem Wertermittlungsstichtag keine wertbeeinflussenden Eintragungen im Grundbuch vorgenommen wurden.

Die Verwertung des Gutachtens ist nur dem Auftraggeber für den nachfolgend genannten Zweck gestattet.

## 2.2. Auftrag

Auftraggeber:	Amtsgericht Heidelberg -Vollstreckungsgericht- Kurfürstenanlage 15, 69115 Heidelberg
Aktenzeichen:	<b>1 K 117/23</b>
Beschluss:	Vom 19.12.2023
Auftragsinhalt:	Feststellung des Verkehrswertes gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft laut Beschluss des Amtsgerichts Heidelberg vom 19.12.2023 (1 K 117/23).
Ort:	<b>74915 Waibstadt</b>
Straße:	<b>Breslauer Straße 41</b>
Flst.Nr.:	28262/2
Landkreis:	Rhein-Neckar-Kreis
Objektbesichtigung:	Am 20.02.2024
Teilnehmer:	Herr (Miteigentümer), dessen sowie der unterzeichnende Sachverständige.

**Wertermittlungsstichtag:** **20.02.2024**  
(= Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, § 2 Absatz 4 ImmoWertV)

**Qualitätsstichtag:** **20.02.2024**  
(= Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht, § 2 Absatz 5 ImmoWertV)

### 2.3. Wertermittlungsgrundlagen

Vom Auftraggeber übergebene  
Unterlagen:

- Grundbuchauszug vom 19.12.2023
- Beschluss vom 19.12.2023

Von Beteiligten übergebene  
Unterlagen:

- Bauakte mit Bauplänen und Berechnungen (Baugenehmigung vom 20.09.1972: Reihenhause)

Erhebungen des  
Sachverständigen:

- Schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom Gutachterausschuss Sinsheim vom 02.04.2024
- Schriftliche Auskunft der Stadtverwaltung Waibstadt, Bauverwaltung, vom 21.02.2024 bzgl. Baulasten
- Schriftliche Auskunft der Stadtverwaltung Waibstadt, Kämmereiamt, vom 22.02.2024 bzgl. Erschließungskosten
- Schriftliche Auskunft des Landratsamts Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, vom 23.02.2024 bzgl. Altlastenauskunft
- Abrufen des Bodenrichtwertes über das BORIS-BW Geoportal (Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg) am 21.02.2024
- Auskunft bzgl. Bebauungsplan, abgerufen über die Homepage der Stadt Waibstadt am 21.02.2024
- Anforderung des Lageplans und des Stadtplans über "<https://geoport.on-geo.de>"
- Anforderung der Mietpreisauswertung von immoscout24 über "<https://geoport.on-geo.de>"
- Recherchen in der eigenen Datenbank und in den Medien bzgl. Vergleichsobjekten

Bewertungsmerkmale:

Die nachfolgenden Beschreibungen der Lage, der Grundstücke, der Baulichkeiten usw. dienen der allgemeinen Darstellung; sie gelten nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten.

## 3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

---

### 3.1. Grundbucheintragungen

Datum: Vom 19.12.2023

Eigentümer: Laut 1. Abteilung des Grundbuches sind als Eigentümer unter der lfd. Nr. 4 eingetragen:  
4.1  
4.2  
-in Erbengemeinschaft-

Grundbuch von: Waibstadt

Amtsgericht: Tauberbischofsheim

Gemarkung: Waibstadt

Blatt: Nr. 91

Flurstücksnummer, Wirtschaftsart,  
Bezeichnung und Größe: *Eingetragen im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1:*  
Flst. Nr. 28262/2 Gebäude- und Freifläche, Breslauer Straße 41 mit einer  
Größe von 300 m<sup>2</sup>.

**Hinweis:**

Im Grundbuch ist unter der lfd.Nr. 3 noch ein Garagengrundstück an der Stettiner Straße, Flst.Nr. 28262/8 eingetragen.

Dieses Grundstück ist im Beschluss nicht als Versteigerungsobjekt aufgeführt und gemäß Rücksprache mit dem Amtsgericht Heidelberg liegt hierzu auch kein Antrag vor.

**Das Garagengrundstück Flst.Nr. 28262/8 ist somit nicht Gegenstand des Verfahrens und in der Wertermittlung nicht berücksichtigt.**

Eintragungen in der Abteilung 2.  
des Grundbuches (Lasten  
und Beschränkungen):

Lfd. Nr. 1)

Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsübertragung (Wiederkaufsrecht) für die Familienheim Kraichgau, Gemeinnützige Baugenossenschaft eG in Eppingen.

Eintragungsbewilligung vom 12.02.1975 eingetragen am 23.06.1975.

Lfd. Nr. 2)

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Heidelberg vom 01.09.2023 (1 K 117/23). Eingetragen (TBB025/489/2023) am 11.09.2023.

Wertung der Eintragungen:

Diese Eintragungen haben für die Bewertung keine Wertbeeinflussung.

Im übrigen wird im Zwangsversteigerungsverfahren nur der lastenfreie Verkehrswert (Marktwert) ausgewiesen. Das bedeutet, dass eventuelle Wertbeeinflussungen aus Einträgen in der 2. Abteilung des Grundbuches beim Verkehrswert unberücksichtigt bleiben.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, welche gegebenenfalls in der 3. Abteilung des Grundbuches verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten wertmäßig nicht berücksichtigt.

Diese beeinflussen den Verkehrswert des Grundstücks nicht. Es wird davon ausgegangen, dass diese gegebenenfalls beim Verkauf oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

### 3.2. Bauplanungsrechtliche Situation

<b>Bebauungsplan</b>	In dem Gebiet, in welchem sich das zu bewertende Anwesen befindet, gilt der Bebauungsplan "Halbmorgen" mit der 3. und 4. Änderung. Der Bebauungsplan wurde am 30.10.1968 rechtskräftig. Die Änderungen sind vom 25.06.2004 und 09.08.2013 und weisen folgende Festsetzungen in Bezug auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung aus:
Zulässige Art der baulichen Nutzung:	WA (allgemeines Wohngebiet)
Zulässiges Maß der baulichen Nutzung:	Zwei Vollgeschosse, GRZ 0,3, GFZ 0,8, offene Bauweise, Festlegung von Baugrenzen
Baulasten:	Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Waibstadt, Bauverwaltung, sind keine Baulasten eingetragen, die das zu bewertende Grundstück betreffen.
Denkmalschutz:	Das Gebäude steht aufgrund des Baujahres vermutlich nicht unter Schutz. Vom Sachverständigen wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Sanierungsverfahren:	Das Grundstück liegt nicht innerhalb eines Sanierungsgebietes.
Grundstücksqualität:	Baureifes Land, bebaut (gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV)
Baubeschränkungen:	Außer nach den gesetzlichen Grundlagen (BauGB, LBO, Bebauungsplan und BauNVO) sind keine Baubeschränkungen bekannt.

### 3.3. Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten

Mietverhältnisse:	Das Anwesen ist seit 01.06.2022 unbewohnt.
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Über sonstige, nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen ist dem Sachverständigen gemäß Aktenlage nichts bekannt.

## 4. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

---

### 4.1. Örtliche Lage

<b>Makrolage</b>	Waibstadt ist eine Stadt mit ungefähr 5.700 Einwohnern und liegt im Norden des Bundeslandes Baden-Württemberg. Waibstadt gehört zum Rhein-Neckar-Kreis und liegt rund 6 km nördlich von Sinsheim und rund 20 km südöstlich, von Heidelberg. Waibstadt besteht aus den beiden Stadtteilen Daisbach und Waibstadt.
------------------	---

## Wirtschaftsdaten:

Die Stadt Waibstadt liegt in der Metropolregion Rhein-Neckar, einer wirtschaftsstarken Region mit sehr guter Verkehrsanbindung. Die Stadt hat sich in den letzten Jahren zu einem anziehenden Gewerbestandort entwickelt, der den Unternehmen gute Entwicklungschancen bietet. Vorteilhaft ist die Lage der Waibstadter Gewerbegebiete in nächster Nähe zur Autobahn A6 mit Auffahrt in Sinsheim zu den Städten Heidelberg, Mannheim, Heilbronn und Stuttgart.

Einpendler an den SvB: 79,1 %

Auspendler an den SvB: 84,3 %

(Quelle: [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de), [www.waibstadt.de](http://www.waibstadt.de), [www.immobilienscout.de](http://www.immobilienscout.de))

## Konjunktur (bezogen auf Baden-Württemberg):

Die Wirtschaftsleistung Baden-Württembergs ist im 3. Quartal 2023 gesunken. Der indikatorgestützten ersten Berechnung des realen Bruttoinlandsprodukts (BIP) zufolge sank die Wirtschaftsleistung um 2,8 % zum Vorjahresquartal und saison- und arbeitstäglich bereinigt um 0,5 % gegenüber dem Vorquartal (Schaubild 1; Tabelle 2). Längerfristig zeigt sich anhand der gleitenden Jahreswachstumsrate ein durchschnittlicher BIP-Rückgang von 1,8 % der vergangenen vier Quartalswerte gegenüber den vier Quartalswerten zuvor. Die Ergebnisse der BIP Schätzung können im Rahmen des schwierigen wirtschaftlichen Umfelds allerdings eine größere Unsicherheit aufweisen. Die als Konjunkturindikator zusammengefassten Frühindikatoren wie z.B. die Auftragseingänge im Verarbeitenden Gewerbe oder der L-Bank-ifo-Geschäftsklimaindex signalisieren für den weiteren Konjunkturverlauf zunächst keine Erholung.

Die realen Inlandsumsätze im Verarbeitenden Gewerbe sanken im 3. Quartal 2023 saison- und arbeitstäglich bereinigt gegenüber dem Vorquartal um 1,2 % und die realen Auslandsumsätze im selben Zeitraum um 1,5 %. Für das 4. Quartal dürften sich die Umsatzrückgänge zum Vorquartal jeweils nochmal verstärken.

Am Arbeitsmarkt waren im 3. Quartal 2023 mit durchschnittlich 4,91 Millionen (Mill.) Menschen 1,0 % mehr als im Vorjahr sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Die Arbeitslosigkeit stieg im 3. und im 4. Quartal 2023 im Vergleich zum Vorjahr an (+7,2 % bzw. +9,5 %). Die Arbeitslosenquote lag damit im 4. Quartal bei 3,9 %.

Die Inflationsrate lag im 3. Quartal 2023 bei 6,3 %. Im 4. Quartal flachte die Teuerung nochmal ab und fiel auf 3,9 %. Dabei gingen die Preise in fast allen Teilbereichen zurück. Besonders nahm die Teuerung durch den Rückgang der Heizöl- und Kraftstoffpreise ab, mit einem Minus von 35,0 % bzw. 6,1 % zum Vorjahr. Die Preissteigerung der Nahrungsmittel schwächte sich auf eine Wachstumsrate von 5,0 % im Vergleich zum Vorjahr ab.

(Quelle: [www.statistik-bw.de](http://www.statistik-bw.de), Auszüge Konjunkturbericht 2024/1 vom Januar 2024)

## Demographischer Wandel:

Gemäß "[www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de)" wird die Bevölkerungszahl in Waibstadt von 2020 bis zum Jahre 2040 um etwa 4,8 % abnehmen.

## Demographietyp:

Demographietyp 4 (stabile Städte und Gemeinden in ländlichen Regionen)

Immobilienmarkt:	<p>Gemäß der Mietbeobachtung von Immobilienscout 24 (abgerufen über "www.on-geo.de") in der Zeit von April bis Dezember 2023 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist die Stadt Waibstadt durch eine stark überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Wohnraum zur Miete geprägt.</p> <p>(Quelle: Mietpreise Immobilienscout24, abgerufen über www.geoport.de)</p> <p>Wohnfläche pro Person in Waibstadt: 50,2 m<sup>2</sup> (Vergleich Baden-Württemberg: 44,9 m<sup>2</sup> ) Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in Hockenheim: 75,7 % (Vergleich Baden-Württemberg: 49,7 % ) (Quelle: wegweiser-kommune.de)</p>
<b>Mikrolage</b>	<p>Das zu bewertende Objekt befindet sich im nordöstlichen Stadtgebiet von Waibstadt in Ortsrandlage in der Breslauer Straße, innerhalb eines Wohngebiets, nahe der Bahnlinie und der Bundesstraße B 292.</p>
Bauweise:	Offene Bauweise (Reihenhauszeile mit Gesamtlänge ca. 50 m)
Wohnlage:	Mittlere Wohnlage
Geschäftslage:	Keine Geschäftslage im Sinne einer 1 A- oder 1 B-Lage
Gewerbelage:	Keine Gewerbelage
Umliegende Bebauung:	Überwiegend zweigeschossige Wohngebäude (Reihen- und Einzelhäuser)
Entfernung zur Stadtmitte:	Bis zur Stadtmitte von Waibstadt (Stadtverwaltung) beträgt die Entfernung ca. 850 m.
<b>Infrastruktur</b>	
Individualverkehr:	Die Bundesstraße 292 verläuft durch Waibstadt als Achse zwischen den Städten Sinsheim und Mosbach in Nord-Süd-Richtung. Die Bundesstraße verläuft ca. 100 m Luftlinie vom Bewertungsobjekt entfernt. Die nächste Auffahrt ist ca. 1000 m entfernt. Die Bundesautobahn A 6 verläuft südlich von Sinsheim in Ost-West-Richtung. Die nächste Anschlussstelle (Sinsheim) ist ca. 9 km entfernt.
ÖPNV:	Waibstadt ist über den Verkehrsverbund Rhein-Neckar angeschlossen. Es bestehend Busverbindungen nach Sinsheim und den umliegenden Gemeinden sowie S-Bahn bzw. Regionalbahn- Verbindung bis Heidelberg und Mannheim. Der Bahnhof von Waibstadt mit Bahn- und Bushaltestelle ist ca. 500 m entfernt.
Schulen:	In Waibstadt sind zwei Grundschulen und eine Realschule vorhanden. Alle weiterführenden Schulen sind im 6 km entfernten Sinsheim vorhanden.
Einkaufsmöglichkeiten:	Sind in Waibstadt gegeben
Öffentliche Einrichtungen:	Alle üblichen, öffentlichen Einrichtungen einer großen Kleinstadt sind vorhanden.

Beschaffenheit der Straßen und Gehwege:	Bei der Breslauer Straße handelt es sich um eine zweispurig ausgebaute, asphaltierte Straße mit einseitigem Gehweg.
Öffentliche oder private Straßen:	Öffentliche Straße
Störende Betriebe in der Nachbarschaft:	Keine bekannt
Sonstige Beeinträchtigungen, Immissionen:	<p><b>Definition:</b> Unter dem Sammelbegriff "Immissionen" werden alle auf ein Grundstück einwirkenden unkörperlichen Störungen, wie z. B. Störungen durch Lärm, Rauch, Staub, Gerüche, Erschütterungen und dergleichen verstanden.</p> <p>Bei der Objektbesichtigung wurden etwas erhöhte Verkehrsimmissionen von der nahe gelegenen B 292 festgestellt.</p>
<b>Zusammenfassende Beurteilung:</b>	Mittlere Wohnlage in einem Wohngebiet im nordöstlichen Stadtgebiet von Waibstadt.
Anmerkung:	Wegen der Mikrolage und der Infrastruktur wird auch auf das Internet verwiesen: <a href="http://www.waibstadt.de">www.waibstadt.de</a>

## 4.2. Grundstücksbeschaffenheit

Grundstücksform:	Bei dem zu bewertenden Grundstück Flst. Nr. 28262/2 handelt es sich um ein nahezu rechteckig zugeschnittenes Reihengrundstück. Es wird in diesem Zusammenhang auch auf den als Anlage beigefügten Lageplan verwiesen
Grundstücksbreite:	7,38 m (gemäß Bauplänen)
Grundstückstiefe:	Ca. 40,50 m
Grenzbebauung-/überbauung:	Gemäß Lageplan und örtlicher Inaugenscheinnahme ist das Wohngebäude mit zwei Gebäudeseiten bis an die Nachbargrenze gebaut (Reihenhaus).  Eine Grenzüberbauung ist gemäß Lageplan und örtlicher Inaugenscheinnahme offensichtlich nicht vorhanden. Es wird in diesem Zusammenhang auch auf den als Anlage beigefügten Lageplan verwiesen. Vom Sachverständigen wurde keine Grenzüberprüfung vorgenommen.
Untergrundverhältnisse:	Das Erscheinungsbild des Geländes lässt auf keine negativen Untergrundverhältnisse für Bauwerke schließen.  In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende, vertiefende Untersuchungen wurden nicht angestellt.
Topographie:	Das Gelände hat ganz leichte Hanglage. Die Höhenlage zur Straße und zu den Nachbargrundstücken ist normal.

Altlasten:	<p>Im Gutachten sind umweltgefährdende bzw. umweltrelevante Altlasten, Kontaminationen, Abfall usw. in den Baulichkeiten bzw. im Grund und Boden sowie Grundwasser nicht berücksichtigt (z. B. Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen und Aufhaldungen). Es waren bei der Ortsbesichtigung oberflächlich keine Negativeinwirkungen erkennbar.</p> <p>Gemäß Auskunft des Landratsamtes für den Rhein-Neckar-Kreis vom 23.02.2024 ist das zu bewertende Grundstück nicht im Bodenschutz- und Altlastenkataster verzeichnet. Damit liegen für diese Fläche nach derzeitigem Kenntnisstand kein Altlastenverdacht vor. Die Auskunft beruht auf dem Stand der (Nach-)Erhebungen altlastenverdächtiger Flächen aus dem Jahr 2018.</p> <p>Bei der Wertermittlung wird deshalb der altlastenfreie Bodenzustand sowie nicht verunreinigtes Grundwasser angenommen.</p>
Unterirdische Leitungen:	Nicht benannte unterirdische Leitungen sind wertmäßig in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Erschließung:	Voll erschlossen; öffentlich und gesichert
Erschließungskosten:	<p>Sind keine mehr zu erwarten, da es sich um ein bereits voll erschlossenes Gebiet handelt.</p> <p>Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Waibstadt, Kämmerei, vom 23.02.2024 bestehen keine offene Forderungen aus dem Grundstück. Desweiteren wurde mitgeteilt, dass der Straßenkörper 1976 hergestellt wurde. Dies bedeutet, dass eine Erhebung, selbst wenn der Beitrag noch nicht festgesetzt worden wäre, nach 20 Jahren seit Entstehung der Abgabenschuld nicht mehr zulässig wäre. Somit gelten die Anschluss- und Erschließungsbeiträge als bezahlt.</p> <p>Es wird unterstellt, dass zum Wertermittlungsstichtag alle wertbeeinflussenden, öffentlich-rechtlichen Abgaben und Gebühren erhoben und geleistet wurden.</p>
Hausanschlüsse:	Strom, Wasser, Telefon, Kanalisation
Einfriedigung:	Einfriedigung teils mit Maschendrahtzaun, teils mit Hecke
Außenanlagen:	Gärtnerische Anlage, Vorgarten, befestigter Hauszugang mit Waschbetonplatten, eine Terrasse mit Waschbetonplatten.
Zustand der Außenanlagen:	Zum Besichtigungszeitpunkt waren die Außenanlagen ungepflegt.
Parkmöglichkeiten:	<p>Es ist eine Fertiggarage auf einem separaten Grundstück vorhanden.</p> <p><b>Die Garage sowie das Garagengrundstück sind nicht Gegenstand des Verfahrens und in der Wertermittlung nicht berücksichtigt!</b></p> <p>Auf dem Grundstück Flst.Nr. 28262/2 sind keine Parkmöglichkeiten vorhanden.</p> <p>Im öffentlichen Straßenraum sind ausreichend kostenlose Parkmöglichkeiten vorhanden.</p>

## 5. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

---

### 5.1. Vorbemerkungen

Die Baubeschreibung bezieht sich auf den Zustand am Wertermittlungsstichtag. Es konnten alle Räumlichkeiten des zu bewertenden Objektes besichtigt werden.

Grundlage für die Baubeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die Bauunterlagen und Beschreibungen, soweit vorhanden.

Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Nachvollziehbarkeit der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen aufgeführt. In den einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Bauausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung/Installationen wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Die materielle und formelle Legalität der baulichen Anlagen wird in diesem Gutachten unterstellt. Vom Sachverständigen wurde die Maßhaltigkeit der Gebäude (entsprechend der Baugenehmigung) an Ort und Stelle nicht nachgeprüft.

### 5.2. Bauweise und Nutzung

Bauweise/Zugang:

Auf dem Flurstück Nr. 28262/2 befindet sich ein zweigeschossiges, unterkellertes Einfamilienreihenwohnhaus in Massivbauweise. Der Zugang erfolgt von der Breslauer Straße aus auf der Südseite. Das Gebäude ist auf dem Grundstück etwas nach hinten versetzt, so dass der vordere Garten (Richtung Süden) größer ist als die Grundstücksfläche hinter dem Haus.

Nutzung :

#### **Gebäude 1: Einfamilienreihenwohnhaus**

*KG:*

Heizraum, Öllagerraum, Kellerraum, Waschküche mit Ausgang zum

*EG:*

Wohn-/Esszimmer, Küche, WC, Diele und Abstellraum, Terrasse

*OG:*

Drei Zimmer, Bad/Dusche/WC, Flur und zwei Balkone

*DG:*

Speicher.

Die Wohnfläche im EG und OG beläuft sich auf 109,17 m<sup>2</sup>.

### 5.3. Baubeschreibung nach Rohbau und Ausbau

**Gebäude:****Einfamilienreihenwohnhaus**

Baujahr:	1973
Renovierung / Modernisierung / Umbau:	- Fenster teils 1993, teils 2007 erneuert - Heizung 1988 erneuert
Anzahl der Geschosse:	Zwei Vollgeschosse
Unterkellerung:	Vollunterkellerung
Dachausbau:	Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut (ausbaufähig)
<b>Rohbau</b>	
Fundamente:	Beton- und Stahlbetonfundamente
Kellerwände:	Stampfbetonwände (gemäß Baubeschreibung zur Baueingabe); nicht genau ersichtlich da verputzt
Geschosswände:	Außenwände aus Mauerwerk, ca. 24 cm stark; Innenwände aus
Geschossdecken:	Massivdecken oder Fertigteildecken
Dach:	Satteldach mit Ziegeleindeckung, ungedämmt
Fassade:	Putzfassade
Treppe:	Freitragende Kunststeintreppe mit Metallgeländer
<b>Ausbau</b>	
Fenster:	Kunststofffenster mit Zweischeibenisolierverglasung
Rollläden:	Kunststoffrollläden
Türen:	Innentüren: furnierte Holztüren mit Holzzargen, Haustür: übliche bauzeitübliche Haustüre Kellertür zum Garten: sehr einfache Außentüre aus Holz
Installation:	Bauzeitübliche Hausinstallationen
Heizung:	Ölzentralheizung mit Wärmeabgabe über Heizkörper; 4 x 1.000 Liter Öltanks im KG
Warmwasserversorgung:	Zentral
Bodenbeläge:	KG: Estrich, Kunststeinplatten im Flur EG: Kunststeinbelag, Küche PVC-Belag, Wohn-/Esszimmer Parkett OG: PVC-Belag

Sanitärräume:	<p>EG: WC mit Waschbecken, Wände teilgefliest, Boden Kunststeinplatten</p> <p>OG: Bad mit Wanne, Dusche, WC und Waschbecken, Wände teilgefliest, Boden Mosaikfliesen</p>
Wände:	Tapeten
Decken:	Raufaser
Balkone, Terrasse:	<p>EG: Terrasse mit Waschbetonplatten</p> <p>OG: zwei Balkone mit Spalklinkerbelag und Metallgeländer</p>
Wärmedämmung / Schallschutz / Brandschutz:	Diese bauphysikalischen Eigenschaften sind baujahrtypisch. Es wird unterstellt, dass sie den zum Baujahr gültigen Vorschriften entsprechen. Vom SV wurden diesbezüglich aber keine Untersuchungen/ Nachforschungen angestellt.
Energieausweis:	Es liegt kein Energieausweis vor.
Energetische Beurteilung:	<p>Aufgrund des Baujahres und der verwendeten Baumaterialien sind die energetischen Eigenschaften mit "nicht zeitgemäß und stark verbesserungswürdig" zu beurteilen.</p> <p>Die oberste Decke ist nicht gedämmt. Die Dachschräge ist ebenfalls ungedämmt.</p>
Grundrissgestaltung, Belichtung etc.:	<p>Es handelt sich um ein zweigeschossiges Einfamilienreihenhaus mit zeitgemäßem, reihenhaustypischem Grundrisszuschnitt. Die Raumabmessungen sind durchschnittlich bis etwas unterdurchschnittlich. Die Belichtungsverhältnisse sind befriedigend. Es sind keine Durchgangszimmer vorhanden. Sämtliche Räume sind natürlich zu belichten und zu belüften.</p> <p>Das Dachgeschoss wäre mit einer lichten Höhe von 2,50 m ausbaufähig.</p> <p>Wegen der Belichtung, Größe und Lage der Räumlichkeiten wird auf die beigefügten Grundrisse verwiesen.</p>
Bauzustand, Mängel u. Schäden:	<p>Das Gebäude befindet sich in mittelmäßigem, überwiegend bauzeitgemäßem Bauzustand mit folgendem Renovierungs- und Instandhaltungsstau bzw. Mängeln und Schäden:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- PVC-Belag im EG und OG ist erneuerungsbedürftig</li><li>- Mosaikparkett im EG ist renovierungsbedürftig</li><li>- Balkone sind sanierungsbedürftig</li><li>- Maler- und Tapezierarbeiten sind erforderlich</li><li>- einige Innentüren sind erneuerungsbedürftig</li><li>- Heizung ist erneuerungsbedürftig (älter als 30 Jahre)</li><li>- alte Kelleraußentüre ist erneuerungsbedürftig</li><li>- partielle Feuchtigkeitsschäden in Kellerwänden</li><li>- Risse im Treppenhaus im DG vorhanden</li><li>- oberste Decke ist zu dämmen</li></ul>

Zerstörende Untersuchungen sowie Funktionsprüfungen der haustechnischen Einrichtungen wurden nicht durchgeführt. Es wird davon ausgegangen, dass alle erforderlichen Genehmigungen und Abnahmebescheinigungen erteilt sind.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Bei der Wertermittlung wird vorausgesetzt, dass das Objekt frei von tierischen oder pflanzlichen Schädlingen ist und, dass keine versteckten Schäden bzw. Mängel vorhanden sind.

Besondere Ausstattungsmerkmale: Terrasse, zwei Balkone, Kelleraußentreppe.  
Diese Teile werden bei der Wertermittlung berücksichtigt.

Sonstiges Zubehör: EntfälltEvtl. Einbauküchen werden bei der Wertermittlung nicht mitbewertet

#### 5.4. Beurteilung der vorhandenen Bebauung

Abschließende Beurteilung: Zweigeschossiges Wohngebäude (Einfamilienreihenhaus) in überwiegend bauzeitgemäßem Zustand mit Renovierungsstau im Bereich der Boden- und Wandbeläge, Heizung, Balkone. Das Erscheinungsbild ist in die Umgebungsbebauung eingefügt.

#### 5.5. Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit

Derzeitige Nutzung: Das Objekt wurde als Einfamilienreihenwohnhaus geplant, genehmigt und seither offensichtlich auch so genutzt.

Alternative Nutzung  
bzw. zukünftige  
Nutzung:

Aufgrund der rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten wird auch zukünftig hauptsächlich eine Wohnnutzung in Frage kommen. Denkbar wäre eventuell noch eine Teilnutzung für freiberufliche, gewerbliche o.ä. Zwecke. Eine Nutzungsänderung bedarf allerdings in jedem Falle der baurechtlichen Genehmigung durch das zuständige Baurechtsamt. Die Vorschriften der Landesbauordnung, des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung sowie des Bebauungsplanes müssen hierbei berücksichtigt werden.

Für die Wertermittlung wird auch zukünftig eine wohnwirtschaftliche Nutzung als Einfamilienwohnhaus unterstellt. Die erforderlichen Renovierungen des Objektes werden bei der Bewertung entsprechend berücksichtigt.

## 6. WERTERMITTLUNG

---

### 6.1. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

#### Verfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert "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." Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung- ImmoWertV-) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste (oder besser noch: die geeignetsten) Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden.

Nach den Vorschriften der **Immobilienwertermittlungsverordnung 2021** sind zur Ermittlung des Verkehrswertes

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

#### Allgemeine Kriterien für die Eignung

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf der Verfahren soll den Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) der auf diesem Grundstücksteilmarkt vorrangig tätigen Personen entsprechen. Die Bewertung, inklusive Verfahrenswahl, ist zudem auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall abzustellen (Prinzip: Orientierung am "gewöhnlichen Geschäftsverkehr" im nächsten Kauffall);
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses (Rechenprobe; Reduzierung der Risiken bei Vermögensdispositionen des Gutachtenverwenders und des Haftungsrisikos des Sachverständigen);

- Hauptaufgabe ist es, den Verkehrswert (i.S.d. § 194 BauGB) möglichst zutreffend zu ermitteln. Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten (i.S.d. § 193 Abs.3 BauGB i.V.m.d. ImmoWertV, Abschnitt 2) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

### Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24 - 26 der ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens bei bebauten und unbebauten Grundstücken ist, dass eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen oder ein geeigneter Vergleichsfaktor bzw. Bodenrichtwert oder sonstige geeignete Daten für eine statistische Auswertung vorliegen.

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

1. auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
2. durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors ist der nach § 20 ermittelte Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

### Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 der ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert ermittelt.

Der marktangepasste, vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor.

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden.

Das Sachwertverfahren eignet sich nur für solche Grundstücke, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht. Das sind in erster Linie Ein- und Zweifamilienhäuser.

Auch Zweifamilienwohnhäuser, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht, können nach dem Sachwertverfahren berechnet werden. Bei Sachwertobjekten ist der Substanzwert wichtiger als die Rendite (laut BGH-Urteil vom 13.07.1970 - VII ZR 189/68 -).

## Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 - 34 der ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen), und
2. dem Bodenwert.

Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Im vereinfachten Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag zum Wertermittlungsstichtag (Barwert des Reinertrags) und
2. dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert.

Der Kapitalisierung des jährlichen Reinertrags und der Abzinsung des Bodenwerts ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungs- oder Abzinsungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Im periodischen Ertragswertverfahren kann der vorläufige Ertragswert ermittelt werden durch Bildung der Summe aus

1. den zu addierenden und auf den Wertermittlungsstichtag abgezinsten, aus gesicherten Daten abgeleiteten Reinerträgen der Perioden innerhalb des Betrachtungszeitraums und
2. dem über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungsstichtag abgezinsten Restwert des Grundstücks.

Das Ertragswertverfahren eignet sich für Grundstücke, die zur Ertragserzielung bestimmt sind. Dem Käufer eines derartigen Objektes, kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital einbringt. Der Sachwert wird bei Renditeobjekten erst in zweiter Linie interessieren, etwa wegen der Qualität der verwendeten Baustoffe und der daran abzuleitenden Dauer der Erträge. Hierunter fallen vor allem Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke.

#### **Grundsatz der Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV)**

Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 5 Satz 3 erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen.

Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

#### **Indexreihen (§ 18 ImmoWertV)**

Indexreihen dienen der Berücksichtigung von im Zeitablauf eintretenden Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse.

Indexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraums zu den Preisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben. Die Indexzahlen können auch auf bestimmte Zeitpunkte innerhalb des Erhebungs- und Basiszeitraums bezogen werden.

Die Indexzahlen werden aus geeigneten Kaufpreisen für Grundstücke bestimmter räumlicher und sachlicher Teilmärkte ermittelt.

#### **Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV)**

Umrechnungskoeffizienten dienen der Berücksichtigung von Wertunterschieden, ansonsten gleichartiger Grundstücke, die sich aus Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale, insbesondere aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung oder der Grundstücksgröße und -tiefe, ergeben. Umrechnungskoeffizienten geben das Verhältnis des Wertes eines Grundstücks mit einer bestimmten Ausprägung eines Grundstücksmerkmals zum Wert eines Grundstücks mit einer bestimmten Basisausprägung die Grundstücksmerkmale (Normgrundstück) an.

#### **Vergleichsfaktoren (§ 20 ImmoWertV)**

Vergleichsfaktoren dienen der Ermittlung von Vergleichswerten insbesondere für bebaute Grundstücke. Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte).

#### **Liegenschaftszinssätze; Sachwertfaktoren (§ 21 ImmoWertV)**

Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwertes zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

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. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

### **Begründung der Verfahrenswahl**

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Einfamilienwohnhaus. Das Objekt ist seit 1,5 Jahren unbewohnt und ungenutzt.

Bei dem hier zu bewertenden Anwesen **wird der Verkehrswert in Anlehnung an den Sachwert ermittelt**, weil bei derartigen Objekten üblicherweise die Eigennutzung und somit der Substanzwert im Vordergrund stehen wird. Es wird hierbei das Sachwertverfahren (§ 35 ImmoWert V) herangezogen.

Unterstützend zum Sachwert wird auch der Ertragswert und der Vergleichswert ermittelt, da bei der vergleichenden Gegenüberstellung von Ertrags- und Sachwert eine Kontrolle und vor allem auch eine Abwägung aller wertbestimmenden Faktoren möglich ist.

## 6.2. Bodenwert

### Verfahren

Gemäß § 40 ImmoWertV ist der Bodenwert vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe von § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 166 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungsstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Absatz 2 des Baugesetzbuchs zu ermitteln.

Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:

1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;
2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;
3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 3 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.

Da keine, oder nicht ausreichende, Vergleichswerte gemäß § 40 ImmoWertV zur Verfügung stehen, wird bei diesem Gutachten als Ausgangspunkt für die Ermittlung des Bodenwertes der vom Gutachterausschuss für das dortige Gebiet festgestellte Bodenrichtwert (durchschnittlicher Lagewert gemäß § 196 BauGB) herangezogen, wobei jedoch der Wert mit dem durchschnittlichen Lagewert nicht identisch sein muss, da der durch den Preis bestimmt wird, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielen wäre.

### Bodenrichtwert

Der gemeinsame Gutachterausschuss Sinsheim (abgerufen über BORIS-BW) gibt einen Bodenrichtwert von **290,- Euro pro m<sup>2</sup>** Grundstücksfläche für unbebaute Grundstücke, inkl. Erschließungskosten, in diesem Gebiet an. Der Bodenrichtwert wurde zum Stichtag 01.01.2023 festgelegt und bezieht sich auf Wohnbaufläche und eine Grundstückstiefe von 50 m.

Die vorhandene Grundstückstiefe beträgt ca. 40,50 m, weswegen keine Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund der Grundstückstiefe in Betracht gezogen werden muss.

**Beurteilung**

Aufgrund der Lage des Grundstücks, der Ausnutzung, der Größe und des Zuschnitts sowie der Bebauung und der sonstigen rechtlichen Eigenschaften und tatsächlichen Gegebenheiten, wird nach sachverständigem Ermessen ein Bodenwert von **290,- Euro pro m<sup>2</sup>** für die zu bewertenden Grundstücke als angemessen und marktgerecht angesetzt. Hierbei wurde der Bodenrichtwert für das unbebaute Grundstück zugrunde gelegt.

Zum Wertermittlungsstichtag (seit Festsetzung des Bodenrichtwertes) hat sich das Preisniveau nicht wesentlich verändert, so dass keine Anpassung (Zu-/Abschlag) zum Stichtag erforderlich ist.

**Bodenwertermittlung**

Bodenrichtwert:	290 EUR
Evtl. Zu-/Abschläge: entfällt	0 EUR
Bodenwert angepasst:	290 EUR
<b><u>Berechnung:</u></b>	
<i>Flst. Nr. 28262/2 mit einer Größe von 300 m<sup>2</sup>:</i>	
300 m <sup>2</sup> x	290 EUR = <b>87.000 EUR</b>
<b>Bodenwert gesamt</b>	<b>= 87.000EUR</b>

**6.3. Sachwert**
**Vorläufiger Sachwert  
der baulichen Anlagen;  
durchschnittliche  
Herstellungskosten  
(§ 36 ImmoWertV)**

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge zu den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstückmarkt.

Im Rahmen der Modellkonformität können nur Regionalfaktoren der Gutachterausschüsse zur Anwendung kommen, deren Sachwertfaktoren für die Wertermittlung herangezogen werden.

Der Ermittlung der Herstellungskosten werden die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) zugrunde gelegt, welche in der Anlage 4 der ImmoWertV21 veröffentlicht sind.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in Euro/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche (BGF) angegeben.

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Das Wertermittlungsobjekt ist entsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren.

In den NHK 2010 sind teilweise Korrekturfaktoren angegeben, die eine Anpassung des jeweiligen Kostenkennwertes wegen der speziellen Merkmale des Bewertungsobjekts erlauben.

**Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)**

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Alterswertminderungsfaktor =  
 $\text{RND/GND} \times \text{durchschnittliche Herstellungskosten}$ .

**Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)**

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

In der Anlage 1 der ImmoWertV sind Modellansätze für verschiedene Gebäudetypen angegeben.

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt.

Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Die Restnutzungsdauer ist unabhängig von dem zur Anwendung kommenden Wertermittlungsverfahren. Dementsprechend ist bei allen zur Anwendung kommenden Wertermittlungsverfahren dieselbe übliche Restnutzungsdauer anzusetzen.

Bei Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden im Fall von Modernisierungen ist das in Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) beschriebene Modell zugrunde zu legen.

Es kann bei der Bewertung von Verwaltungs-, Büro- und Geschäftsgebäuden entsprechende Anwendung finden. Das Modell soll einer nachvollziehbaren Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen dienen.

Die Modernisierungspunkte können ermittelt werden

1. durch Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente (Tabelle 1) oder
2. auf der Grundlage einer sachverständigen Einschätzung des Modernisierungsgrades (Tabelle 2)

Die Verwendung des Modells ersetzt nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalls. Bei kernsanierten Modellen ist als fiktives Baujahr das Jahr der fachgerechten Sanierung zugrunde zu legen. Die teilweise noch verbleibende alte Bausubstanz ist durch einen Abschlag zu berücksichtigen, welcher bei einer kompletten Kernsanierung 10 % beträgt.

## **Modernisierung/ Instandhaltung**

Modernisierung (§ 16 Abs.3 Wohnraumförderungsgesetz)

(3) Modernisierungen sind bauliche Maßnahmen, die

1. den Gebrauchswert des Wohnraums oder des Wohngebäudes erhöhen,
2. die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder
3. nachhaltige Einsparung von Energie und Wasser bewirken.

Instandsetzungen, die durch Maßnahmen der Modernisierung verursacht werden, fallen unter die Modernisierung.

Die Instandhaltung soll sicherstellen, dass der funktionsfähige Zustand einer baulichen Anlage erhalten bleibt oder bei Ausfall wiederhergestellt wird.

Die Instandhaltung eines Gebäudes gewährleistet auf Dauer den physischen Erhalt eines Gebäudes, allerdings weitgehend in dem Zustand, in dem es errichtet wurde. Das Gebäude hat damit zwar physisch eine unendliche Lebensdauer, jedoch schwindet seine wirtschaftliche Nutzungsfähigkeit aufgrund der sich wandelnden Anforderungen an das Gebäude. Die Instandhaltung und Modernisierung stehen somit in einer Wechselbeziehung zur prognostizierten Restnutzungsdauer sowie zum Reinertrag eines Gebäudes.

## **Gebäudewertermittlung:**

### **Gebäude 1:**

#### **Bruttogrundfläche**

### **Einfamilienreihenwohnhaus**

Die Bruttogrundfläche (BGF) wurde anhand der Baupläne ermittelt und liegt dem Gutachten als Anlage 1 bei.

Die ermittelte BGF beträgt: 280,08 m<sup>2</sup>

**Kostenkennwert**

NHK 2010

Einfamilienhaus, Reihenmittelhaus Typ 3.12 (EG, OG, DG nicht ausgebaut, unterkellert)

Ermittlung des Kostenkennwerts unter Berücksichtigung der Standardstufen gemäß der Anlage 4 der ImmoWertV (im derzeitigen Zustand und unter Berücksichtigung der notwendigen Renovierungsmaßnahmen; z. B. Heizungserneuerung).

Kostenkennwert in EUR/m<sup>2</sup> BGF: 604 EUR /m<sup>2</sup> BGF

Durchschnittliche Standardstufe: 2,6

**Korrekturen, Zu-/Abschläge**

Gemäß Anlage 4 der ImmoWertV sind fehlende Drepel, ein ausgebauter Spitzboden usw. durch Zu- oder Abschläge auf die Kostenkennwerte zu berücksichtigen. Die Höhe des entsprechenden Abschlags bzw. Zuschlags ist hierbei vom Sachverständigen zu begründen.

Für Zweifamilienhäuser ist zudem ein Korrekturfaktor auf den Kostenkennwert von 1,05 vorzunehmen.

Die Anpassung erfolgt bei der Berechnung des vorläufigen Sachwertes.

Im vorliegenden Fall ist kein Zu- oder Abschlag vorzunehmen.

Anzusetzende Korrekturfaktoren/Zu-/Abschläge:

Entfällt 0,00%

Summe der Zu- und Abschläge: 0,00%

Anzusetzender Korrekturfaktor: 1,000

**Baupreisindex**

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag

(Basisjahr 2010 = 100) = 1,790 -Stand 1. Quartal 2024-

**Baujahr**

1973

**Gebäudealter**

51 Jahre

**Modernisierungspunkte  
/ Modernisierungsgrad**

Die Fenster wurden teils 1993 und teils 2007 erneuert. Die Heizung wurde im Laufe der Zeit erneuert, ist allerdings bereits über 30 Jahre her.

Ansonsten wurden keine wertrelevanten Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt

Bei der Wertermittlung wird unterstellt, dass die notwendigsten Renovierungsarbeiten durchgeführt werden, weil das Objekt ansonsten nicht nachhaltig nutzbar ist. Die Kosten für die Renovierung/Sanierung werden in Abzug gebracht. Es wird angenommen, dass die Heizung erneuert wird, die Bodenbeläge erneuert bzw. renoviert werden, Malerarbeiten durchgeführt werden. Außerdem wird eine Sanierung der Balkone unterstellt und eine Dämmung der obersten Decke vorausgesetzt.

Unter Berücksichtigung der durchgeführten und durchzuführenden Renovierungsmaßnahmen ist der Modernisierungsstandard des zu bewertenden Objekts gemäß der Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades in den Sachwertrichtlinien sachverständig wie folgt ermittelt worden:

Modernisierungselemente	max. Punkte	Bewertungsobjekt
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung d. Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
<b>Summe der Punkte</b>	<b>20</b>	<b>6</b>

Wenn detaillierte Angaben zu Modernisierungen fehlen und sich eine präzise Punktzahl anhand der Punktetabelle nicht ermitteln lässt, können die Modernisierungspunkte sachverständig durch eine grobe Zuordnung zu einem Modernisierungsgrad erfolgen, aus dem die Gesamtpunktzahl für die Modernisierung ermittelt werden kann.

Eingruppierung:

- 0-1 Punkt = nicht modernisiert
- 2-5 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
- 6-10 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad
- 11-17 Punkte = überwiegend modernisiert
- 18 -20 Punkte = umfassend modernisiert

## Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen ergibt sich in Abhängigkeit von Gesamtnutzungsdauer, Gebäudealter und Modernisierungsgrad.

Der Ermittlung liegt ein theoretischer Modellansatz zugrunde und wird nach der folgenden Formel berechnet:

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

Bei der Formel ist zu beachten, dass Modernisierungen erst ab einem gewissen Alter der baulichen Anlagen Auswirkungen auf die Restnutzungsdauer haben.

Daher können die in Tabelle b zu Anlage 2 der ImmoWertA veröffentlichten Tabellen verwendet werden, in denen in Abhängigkeit von Gesamtnutzungsdauer, Gebäudealter und Modernisierungspunkten die modifizierte Restnutzungsdauer direkt abgelesen werden kann. Die Tabellenwerte sind auf die volle Jahreszahl gerundet.

Ausgangsparameter:

Gesamtnutzungsdauer:	80	Jahre
Gebäudealter:	51	Jahre
Ermittelte Modernisierungspunkte:	6	Punkte

Aufgrund des Gebäudealters, des ermittelten Modernisierungsgrad und aufgrund der Gesamtnutzungsdauer ergibt sich folgende Restnutzungsdauer (in Anlehnung an den Anhang 3, Tab. 2 der ImmoWertA).

RND 36 Jahre

**Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen**

Kostenkennwert in EUR/m <sup>2</sup> :				604,00EUR
Korrekturfaktoren, Zu-/Abschläge:	x	1,000	=	604,00EUR
Indexierter Kostenkennwert:	x	1,790	=	1.081,16EUR
Bruttogrundfläche in m <sup>2</sup>	x	280,08	=	302.811 EUR
<hr/>				
Herstellungskosten des Gebäudes				302.811 EUR
in der BGF nicht erfasste Bauteile:				
Zwei Balkone, Kelleraußentreppe, Terrasse				16.000 EUR
<hr/>				
Herstellungskosten der baulichen Anlage				318.811 EUR
<hr/>				
x Regionalfaktor (soweit vom GAA ermittelt)				
		-entfällt-		-
x Alterswertminderungsfaktor (RND/GND)				
318.811 EUR	x	0,4500	=	143.465 EUR
<hr/>				
<b>Einfamilienreihenwohnhaus</b>			=	<b>143.465 EUR</b>

**Vorläufiger Sachwert**

Einfamilienreihenhauses	=	143.465 EUR
Vorläuf. Sachwert der baulichen Anlagen	=	143.465 EUR
Bauliche Außenanlagen (pauschaler Zeitwert)	4,00%	= 5.739 EUR
Vorläuf. Sachwert aller baulicher Anlagen		149.204 EUR
zzgl. Bodenwert		87.000 EUR
<b>Vorläufiger Sachwert</b>		<b>236.204EUR</b>

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsstau:

Die Schadensbeseitigungskosten für Baumängel und Bauschäden sind in marktrevanter Höhe zu berücksichtigen. Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss. Dabei ist gegebenenfalls ein Vorteilsausgleich ("neu für alt") vorzunehmen (vgl. ImmoWertA zu § 8.3.2).

Eine Wertminderung wegen unterlassener Instandhaltung (Instandhaltungsstau) ist nur zu berücksichtigen, soweit sie noch nicht bei Anwendungen des jeweils herangezogenes Verfahrens berücksichtigt worden ist (ggf. durch Verkürzung der RND o.ä.).

Somit ist eine Wertminderung aufgrund von Baumängeln, Bauschäden bzw. Instandhaltungsstau nur insoweit anzusetzen, in welcher Höhe diese im Grundstücksverkehr tatsächlich berücksichtigt wird. Bei der Verkehrswertermittlung sind nämlich grundsätzlich Kosten nicht dem Wert gleichzusetzen. Es kommt entscheidend darauf an, in welcher Höhe Baumängel und Bauschäden (Instandhaltungsstau) sich im Marktwert (Verkehrswert) niederschlagen.

a) Abzug wegen Mängeln und Schäden oder wegen Renovierungs- und Instandhaltungsstau am Wohnhaus:

- PVC-Belag im EG und OG ist erneuerungsbedürftig
- Mosaikparkett im EG ist renovierungsbedürftig
- Balkone sind sanierungsbedürftig
- Maler- und Tapezierarbeiten sind erforderlich
- einige Innentüren sind erneuerungsbedürftig
- Heizung ist erneuerungsbedürftig (älter als 30 Jahre)
- alte Kelleraußentüre ist erneuerungsbedürftig
- partielle Feuchtigkeitsschäden in Kellerwänden
- Risse im Treppenhaus im DG vorhanden
- oberste Decke ist zu dämmen

Wertminderung (marktorientiert) aufgrund des Instandhaltungsstaus und der Schäden/Mängel (Instandhaltungsstau der über die Alterswertminderung hinaus geht): = 50.000EUR

Sonstiges:

Entfällt = 0EUR

**Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale = 50.000EUR**

#### Sachwertfaktoren (§ 21 ImmoWertV)

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlichen (d.h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse, ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis "vorläufiger Sachwert" ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Das bedeutet, dass ein eventueller Käufer oder ein Investor seinen Kaufpreis nicht direkt am Sachwert orientiert, sondern gewisse Zu- oder Abschläge - abhängig von der Lage, der Art, der Größe, des Zustands und der Beschaffenheit des Objektes- vornimmt.

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwertes zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

**Sachwertfaktoren vom Gutachterausschuss**

Der gemeinsame Gutachterausschuss Sinsheim, zu dem u. a. Waibstadt gehört, hat in seinem Immobilienmarktbericht 2021 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelt.

Für das vorliegende Bodenrichtwertniveau und den vorhanden vorläufigen Sachwert beträgt der Sachwertfaktor demnach etwa 1,35.

Allerdings sind die Auswertungen aus Kaufpreisen 2019/2020 und inzwischen veraltet. Auch das Bodenwertniveau ist nicht mehr aktuell.

Ein neuer Immobilienmarktbericht ist vom Gutachterausschuss noch nicht veröffentlicht worden. Es wurde lediglich eine Trendmeldung für den östlichen Rhein-Neckar-Kreis im Frühjahr und Sommer 2023 veröffentlicht. Demnach sind die Kaufpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften von 1. Halbjahr 2022 zu 2. Halbjahr 2022 um 10,1 % gefallen. Eine Entwicklung vom 2. Halbjahr 2022 zum 1. Halbjahr 2023 konnte wegen zu geringer Anzahl von Kauffällen nicht angegeben werden. Der Kaufpreis von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ging im Wiederverkauf vom 2. Halbjahr 2022 zum 1. Halbjahr 2023 um 6,7 % zurück.

Ein Vergleich zu 2020/2021 wird nicht dargestellt

Neue Sachwertfaktoren wurden noch nicht veröffentlicht.

**Benachbarte Gutachterausschüsse**

Der Gutachterausschuss der Stadt Heilbronn hat im Grundstücksmarktbericht 2023 Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhäuser in den Stadtteilen herausgegeben, in Abhängigkeit der LAZ-Ziffer, die sich auf die Lage und Ausstattung bezieht.

Im vorliegenden Fall beträgt der Sachwertfaktor bei einer unterstellten LAZ-Ziffer von 30 (mittlere Lage, mittlere Ausstattung) 1,7 bis 1,8

Der Gutachterausschuss der Stadt Heidelberg hat im Grundstücksmarktbericht 2023 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser für die Stadt Heidelberg und Stadtteile, abhängig von der Lageklasse, ausgewiesen.

Allerdings sind die aktuellen Sachwertfaktoren unter Berücksichtigung eines Regionalfaktors in Höhe von 1,25 ermittelt worden und können hier aufgrund der Modellkonformität nicht herangezogen werden.

Der Gutachterausschuss der Stadt Mannheim hat im Grundstücksmarktbericht 2022 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser und Reihenhäuser herausgegeben.

Für das Bodenrichtwertniveau von 330,-- bis 440,-- Euro pro m<sup>2</sup> und dem vorliegenden vorläufigen Sachwert beträgt der Sachwertfaktor für Reihenhäuser, Reihenhäuser und Doppelhausgrundstück etwa 1,8. Für niedrigere Bodenwerte gibt es keine Auswertung.

**Zusammenfassung**

Der Sachverständige erachtet einen Sachwertfaktor von 1,27 in diesem Falle für markt- und sachgerecht. Hierbei wurde auch die preisliche Entwicklung für Wohnimmobilien, seit Festsetzung der Sachwertfaktoren, sowie der Lagenachteil im Vergleich zu den Städten Heilbronn und Mannheim berücksichtigt. Die von den Gutachterausschüssen ausgewiesenen Sachwertfaktoren orientieren sich noch nach der ImmoWertV2010 und der Sachwertrichtlinie. Nach diesen Vorschriften beläuft sich der vorläufige Sachwert auf rund 224.000,-- Euro. Hierauf beziehen sich auch die Sachwertfaktoren der Gutachterausschüsse.

Beim Ansatz des Sachwertfaktors wurde auch die Tatsache berücksichtigt, dass seit Mitte 2022 Preisrückgänge für Wohnimmobilien zu verzeichnen sind, welche energetisch nicht auf dem neuesten Stand sind und auch ansonsten renovierungsbedürftig sind. Gründe für die Preisrückgänge sind die in kurzer Zeit stark gestiegenen Bauzinsen, die Inflation, die Unsicherheit bezüglich der zukünftigen Beheizung der Gebäude, die zwischenzeitlich mal stark gestiegenen Gas- und Ölpreise sowie die unsichere wirtschaftliche Lage usw..

**Sachwert**

Vorläufiger Sachwert	=	236.204EUR
Sachwertfaktor:	1,27	
das entspricht einem Zuschlag von	27,00%	= 63.775 EUR
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		299.979EUR
Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale	=	50.000EUR
<b>Sachwert</b>	<b>=</b>	<b>249.979EUR</b>

**6.4 Ertragswert****Reinertrag, Rohertrag  
(§ 31 ImmoWertV)**

Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

**Bewirtschaftungskosten  
(§ 32 ImmoWertV)**

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Zu den Bewirtschaftungskosten gehören:

1. die Verwaltungskosten,

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

2. die Instandhaltungskosten,

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.

3. das Mietausfallwagnis.

Das Mietausfallwagnis umfasst

1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,

2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie

3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

Als Bewirtschaftungskosten sind üblicherweise die durchschnittlich und nachhaltig (d. h. im langjährigen Durchschnitt und nicht in einer zufällig ausgewählten Periode angefallenen) aufzuwendenden Kosten anzusetzen. So dürfen z. B. überdurchschnittliche Kosten infolge unsachgemäßer Bewirtschaftung oder unterdurchschnittliche Kosten infolge einer Idealbewirtschaftung nicht in Ansatz gebracht werden. Es sollen deshalb Erfahrungs- (d. h. Durchschnitts-) sätze vergleichbarer Grundstücke herangezogen werden.

### Zusammensetzung der Bewirtschaftungs- kosten

Für Objekte dieser Art liegen die vom Eigentümer zu tragenden **Bewirtschaftungskosten i. d. R. zwischen 16 % und 19 %**. Die Bewirtschaftungskosten sind auch von der Restnutzungsdauer des Gebäudes und insbesondere von der Miethöhe abhängig. Im vorliegenden Fall werden pauschalierte **Bewirtschaftungskosten in Höhe von 17,30 %** des Rohertrags als angemessen und ausreichend angesehen und bei der Wertermittlung angesetzt.

Für die Bewirtschaftungskosten sind die in der Anlage 3 der ImmoWertV dargestellten Modellansätze zugrunde zu legen.

Die Werte sind jährlich auf Basis des vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex anzuupassen.

#### Verwaltungskosten:

351,00EUR	1	Einheit	=	351EUR
-----------	---	---------	---	--------

#### Instandhaltungsrücklage

13,80EUR	109,17	m <sup>2</sup> Wohnfläche	=	1.507EUR
----------	--------	---------------------------	---	----------

#### Mietausfallwagnis:

12.120,00EUR	2,0%		=	242EUR
--------------	------	--	---	--------

<b>Bewirtschaftungskosten insgesamt</b>				<b>2.100EUR</b>
---	--	--	--	-----------------

<b>Das entspricht ungefähr</b>				<b>17,30%</b>
--------------------------------	--	--	--	---------------

#### Anmerkung:

Betriebskosten sind umlagefähig und werden deshalb bei den Bewirtschaftungskosten nicht berücksichtigt.

### Liegenschaftszinssätze (§ 21 ImmoWertV)

Liegenschaftszinssätze dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

**Objektspezifisch  
angepasster  
Liegenschaftszinssatz  
(§ 33 ImmoWertV)**

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Absatz 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

**Einflussfaktoren**

Die Höhe des Liegenschaftszinses ist abhängig von der Grundstücksart, der Bebauung, der Restnutzungsdauer, der Grundstücksausnutzung, der Lage und insbesondere von der derzeitigen Situation auf dem Grundstücksmarkt derartiger Objekte.

**Einflussfaktoren**

Allgemein kann man sagen, dass der Liegenschaftszins um so höher ist, je größer das Risiko der Kapitalanlage ist. Weiterhin ist der LZ zu erhöhen, bei schwer verkäuflichen Grundstücken, bei geringer Nachfrage und bei Wohnanlagen mit sehr vielen Wohneinheiten. Dagegen ist der LZ zu mindern bei Objekten mit besserer Wohnqualität, bei schlechter Grundstücksausnutzung, bei Grundstücken mit älteren Gebäuden und wenn die Nachfrage größer ist als das Angebot.

**Liegenschaftszinssatz  
vom Gutachterausschuss**

Der gemeinsame Gutachterausschuss Sinsheim, welcher auch für die Stadt Waibstadt zuständig ist, hat in seinem Immobilienmarktbericht 2021 Liegenschaftszinssätze veröffentlicht.

Ein-/Zweifamilienhäuser 1,80 %  
Bodenrichtwertniveau 200,-- bis 349,-- Euro/m<sup>2</sup>

**Benachbarte  
Gutachterausschüsse**

Gutachterausschüsse umliegender Gemeinden haben teilweise aktuellere Marktberichte mit Liegenschaftszinssätzen veröffentlicht. Diese werden zu Vergleichszwecken für die Bewertung hinzugezogen.

Im Grundstückmarktbericht 2023 von Heidelberg wurden Liegenschaftszinssätze in der Zeitreihe 2018-2022 ermittelt.

Für Ein- und Zweifamilienhäuser wurden jedoch keine Liegenschaftszinssätze herausgegeben.

Der Gutachterausschuss von Mannheim hat in seinem Immobilienmarktbericht 2022 u. a. folgende Liegenschaftszinssätze ermittelt:

Ein-/Zweifamilienhäuser 2,20 %  
20 bis 40 Jahre RND (Spanne 1,6 bis 3,0 %)  
(5 ausgewertete Fälle)

Der Gutachterausschuss von Karlsruhe hat in seinem Immobilienmarktbericht 2022 u. a. folgende Liegenschaftszinssätze für Karlsruhe und Stadtteile ermittelt:

Ein-/Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser (nicht vermietete Objekte) 1,20 %  
(Spanne -0,70 bis 3,00 %)

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) hat ebenfalls marktübliche Liegenschaftszinssätze für verschiedene Objekttypen herausgegeben (bundesweite Erhebung, Stand Januar 2024):

Nicht freistehendes EFH, Doppel-/Reihenhaus 1,50 - 4,50 %

### Ansatz Liegenschaftszins

Unter Berücksichtigung der Charakteristiken des zu bewertenden Objektes, der Bebauung, insbesondere aber unter Beachtung der derzeitigen Situation auf dem Grundstücksmarkt bei Objekten solcher Art, wird nach sachverständigem Ermessen folgender **Liegenschaftszinssatz angesetzt:**

**2,00%**

(Einstufungskriterien: Reihenmittelhaus, gute Grundstücksausnutzung, mittleres Mietniveau, mittlere Wohnlage in Waibstadt, Renovierungsstau, mittelmäßige energetische Eigenschaften, durchschnittliche infrastrukturelle Gegebenheiten, mittlere Restnutzungsdauer).

Die Entwicklung des Liegenschaftszinssatzes seit der Feststellung durch den Gutachterausschuss ist hierbei berücksichtigt. Es ist ebenfalls berücksichtigt, dass die Immobilienpreise für derartige Objekte (insbesondere ältere, energetisch nicht sanierte Wohnhäuser) seit Mitte 2022 rückläufig sind.

### Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Bei mehreren Gebäuden muss eine mittlere Restnutzungsdauer bestimmt werden. Diese wird abgeleitet aus den einzelnen Nutzungsdauern der Gebäude zum Wertverhältnis (Mietansatz).

In diesem Fall ist nur ein Gebäude zu bewerten.

Die Restnutzungsdauer beträgt: 36 Jahre

### Ertragswertermittlung:

#### Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde anhand der Baupläne ermittelt und liegt dem Gutachten als Anlage 2 bei.

Die ermittelte Wohnfläche beträgt:

Einfamilienwohnhaus:

Wohnfläche im EG und OG: 109,17 m<sup>2</sup>

#### Mietsituation

Das Anwesen ist seit 01.06.2022 unbewohnt.

#### Marktüblich erzielbare Miete

Für die Ertragswertermittlung wird eine marktüblich erzielbare Nettokaltmiete angesetzt.

Für Waibstadt gibt es keinen qualifizierten Mietspiegel.

Zur Ermittlung der marktüblichen Miete wurde in der Datenbank des Sachverständigen sowie in den Medien recherchiert.

Gemäß der Mietbeobachtung von Immobilienscout 24 (abgerufen über "www.on-geo.de") in der Zeit von April bis Dezember 2023 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist die Stadt Waibstadt durch eine stark überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Wohnraum zur Miete geprägt.

Mietpreise: PLZ-Bezirk 74915				
Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m <sup>2</sup>	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Mietangebote	25	9,99 €	8,80 € - 11,67 €	27.465
Wohnungen	24 (96%)	9,96 €	8,80 € - 11,67 €	20.958 (76,3%)
<= 30 m <sup>2</sup>	-	-	-	13.522 (49,2%)
>30 - 60 m <sup>2</sup>	12 (48%)	10,05 €	8,80 € - 11,67 €	15.954 (58,1%)
>60 - 90 m <sup>2</sup>	4 (16%)	11,11 €	10,00 € - 13,48 €	16.479 (60%)
>90 - 120 m <sup>2</sup>	5 (20%)	9,46 €	8,82 € - 10,50 €	14.303 (52,1%)
>120 - 160 m <sup>2</sup>	3 (12%)	8,89 €	7,84 € - 10,00 €	13.347 (48,6%)
>160 m <sup>2</sup>	-	-	-	13.198 (48%)
Häuser	1 (4%)	10,77 €	-	6.507 (23,7%)
<= 90 m <sup>2</sup>	-	-	-	5.369 (19,6%)
>90 - 120 m <sup>2</sup>	-	-	-	5.517 (20,1%)
>120 - 160 m <sup>2</sup>	1 (4%)	10,77 €	-	5.301 (19,3%)
>160 m <sup>2</sup>	-	-	-	5.024 (18,3%)

(Quelle: Mietpreise Immobilienscout24, abgerufen über www.geoport.de)

Da für Waibstadt keine Mietangebote für Häuser vorhanden sind, werden hier auch die Mietpreise für den gesamten Rhein-Neckar-Kreis dargestellt, wobei hier das durchschnittliche Mietniveau deutlich höher liegt als in Waibstadt.

Mietpreise: Kreis Rhein-Neckar-Kreis				
Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete je m <sup>2</sup>	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Mietangebote	5.062	11,24 €	7,78 € - 15,71 €	173.262
Wohnungen	4.659 (92%)	11,22 €	7,75 € - 15,63 €	146.612 (84,6%)
<= 30 m <sup>2</sup>	168 (3,3%)	16,23 €	9,64 € - 26,33 €	99.121 (57,2%)
>30 - 60 m <sup>2</sup>	1.340 (26,5%)	11,48 €	8,18 € - 15,88 €	114.878 (66,3%)
>60 - 90 m <sup>2</sup>	1.883 (37,2%)	10,89 €	7,86 € - 14,85 €	116.966 (67,5%)
>90 - 120 m <sup>2</sup>	925 (18,3%)	10,90 €	7,61 € - 14,96 €	102.952 (59,4%)
>120 - 160 m <sup>2</sup>	277 (5,5%)	10,47 €	7,05 € - 14,23 €	97.463 (56,2%)
>160 m <sup>2</sup>	66 (1,3%)	10,11 €	5,95 € - 15,28 €	96.637 (55,8%)
Häuser	403 (8%)	11,46 €	8,00 € - 16,67 €	26.650 (15,4%)
<= 90 m <sup>2</sup>	24 (0,5%)	11,58 €	8,57 € - 19,82 €	22.275 (12,9%)
>90 - 120 m <sup>2</sup>	54 (1,1%)	12,89 €	7,45 € - 19,92 €	23.111 (13,3%)
>120 - 160 m <sup>2</sup>	207 (4,1%)	11,46 €	8,57 € - 15,23 €	21.963 (12,7%)
>160 m <sup>2</sup>	118 (2,3%)	10,80 €	7,67 € - 15,03 €	20.900 (12,1%)

Über das Internetportal [www.wohnpreis.de](http://www.wohnpreis.de) wird ein Marktmietspiegel herausgegeben. Für diesen Marktmietspiegel werden die Preise von mindestens zehn Immobilienangeboten des aktuellen Marktes ausgewertet. Somit werden die tatsächlichen Preise dargestellt. Der Marktmietspiegel auf [wohnpreis.de](http://wohnpreis.de) ist kein amtlicher Mietspiegel.

Herausgeber dieses Marktmietenspiegels ist das iib Institut (Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH) in Schwetzingen.

Gemäß Marktmietenspiegel belaufen sich die Mieten in Waibstadt bei Bestandsmieten im Durchschnitt bei 9,- Euro/m<sup>2</sup> (Preisspanne 6,78 bis 11,82 Euro/m<sup>2</sup>).

Es wird darauf hingewiesen, dass die Mietauswertungen der diversen Online-Portale deutlich von den tatsächlich am Markt erzielbaren Mieten abweichen können. Das liegt vor allem daran, dass sich diese Portale auf Angebote beziehen und nicht auf tatsächliche, abgeschlossene Mietverträge. Außerdem werden in der Auswertung Neubau- und Bestandsimmobilien zusammen betrachtet.

Gemäß Recherchen liegt die Marktmiete für derartige Einfamilienhäuser (Reihenhaus) in Waibstadt bei etwa 9,- bis 9,50 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche. Diese Miete scheint aus heutiger Sicht auch nachhaltig erzielbar (nach Durchführung der erforderlichen Renovierungsmaßnahmen) und wird deshalb bei der nachfolgenden Ertragswertermittlung angesetzt.

#### Berechnung

Bauteil/Geschoss	Wohn-/Nutzfläche in m <sup>2</sup>	Miete pro m <sup>2</sup> -Nettokaltmiete-	Miete pro Monat -Nettokaltmiete-
Einfamilienreihenhaus	109,17	9,25EUR	1.010EUR
<b>Nachhaltig erzielbare Einnahmen im Monat</b>			<b>= 1.010EUR</b>
Nachhaltig erzielbare Einnahmen im Jahr (Jahresrohertrag)			= 12.120EUR
Bewirtschaftungskosten gemäß Berechnung			= -2.100EUR
<b>Reinertrag</b>			<b>= 10.020EUR</b>
Verzinsungsbetrag des Bodenwertes:			
87.000EUR	x	2,00%	= -1.740EUR
<b>Ertrag der baulichen Anlagen</b>			<b>= 8.280EUR</b>
Barwertfaktor bei			
36	Jahren RND		
2,00%	Liegenschaftszinssatz	x	25,49
Ertragswert der baulichen Anlagen			= 211.057EUR
zzgl. Bodenwert			= 87.000EUR
<b>Vorläufiger Ertragswert</b>			<b>= 298.057EUR</b>
Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale (entsprechend der Sachwertberechnung)			= 50.000EUR
<b>Ertragswert</b>			<b>= 248.057EUR</b>

## 6.5. Vergleichswert

### Allgemein

Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen (§ 25 ImmoWertV).

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.

### Vergleichspreise aus dem Grundstücksmarktbericht

Gemäß Grundstücksmarktbericht Sinsheim von 2021 beläuft sich der Vergleichsfaktor in den zugeordneten Gemeinden/Städten von Ein- und Zweifamilienhäusern der Standardstufe 2,5 und einer Wohnfläche von 100 m<sup>2</sup> im Mittel auf 1.590,-- Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche, bei einer Standardstufe von 3,0 und einer Wohnfläche von 100 m<sup>2</sup> bei 2.120,-- Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Auswertung betrifft allerdings Kaufpreise aus den Jahren 2019 und 2020.

Bei der Zusammenstellung der tatsächlichen Kaufpreise sind für Waibstadt 34 Kauffälle für Ein- und Zweifamilienhäuser ausgewertet worden. Der mittlere Kaufpreis lag bei 231.000,-- Euro bei einer mittleren Wohnfläche von 120 m<sup>2</sup>, was einem durchschnittlichen Kaufpreis von 1.925,-- Euro entspricht.

### Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Sinsheim, zu dem auch Waibstadt gehört, kann keine vergleichbaren Kauffälle von Reihenhäusern in Waibstadt angeben.

Allerdings wurden 6 Verkaufsfälle aus dem Nachbargemeinden angegeben, mit hinreichend vergleichbarem Bodenrichtwertniveau (Spanne 250,-- bis 350,-- Euro pro m<sup>2</sup>), Art (nicht freistehendes EFH), Baujahr, Standardstufe und Wohnfläche.

Ort, Straße	Art	Verkaufsdatum	Baujahr	Wohnfläche	Verkaufspreis/m <sup>2</sup>
Gaiberg, Schwäbisch-Hall-Straße	REH	19.04.2022	1980, wenig modernisiert	146 m <sup>2</sup>	3.219 EUR
Wiesenbach, Hauptstraße	DHH	04.05.2022	1962, modernisiert	90 m <sup>2</sup>	2.156 EUR
Neckargemünd, Kohlackerweg	DHH	19.04.2023	1981, nicht modernisiert	146 m <sup>2</sup>	2.178 EUR
Sinsheim, Westliche Ringstraße	RMH	16.05.2023	1982, wenig modernisiert	132 m <sup>2</sup>	2.500 EUR
Gaiberg, Tannenweg	EFH	20.07.2023	1987, wenig modernisiert	110 m <sup>2</sup>	3.036 EUR
Wiesenbach, Schillerstraße	DHH	03.08.2023	1977, wenig modernisiert	134 m <sup>2</sup>	2.955 EUR
				Gesamt	16.044 EUR
				Mittelwert:	2.674 EUR
				Standardabweichung	459 EUR
				2-fache Standardabweichung:	917 EUR

Der durchschnittliche Verkaufspreis der verkauften Einfamilienhäuser lag bei 2.674,-- Euro pro m<sup>2</sup>. Als Ausreißer gelten gemäß der 2-Sigma Regel somit alle Kaufpreise unter 1.757,-- Euro und über 3.591,-- Euro, was für keinen der Verkaufsfälle zutrifft.

Aufgrund der geringen Anzahl von Vergleichspreisen und der Lage der Kauffälle in den Nachbargemeinden, aber nicht in Waibstadt, wird das Vergleichswertverfahren nur unterstützend herangezogen.

## Sonstige Vergleichspreise

Gemäß der Mietbeobachtung von Immobilienscout 24 (abgerufen über "www.on-geo.de") in der Zeit von April bis Dezember 2023 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist die Stadt Waibstadt durch eine stark überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Wohnraum zum Kauf geprägt.

Kaufpreise: PLZ-Bezirk 74915				
Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaufpreis/ m <sup>2</sup>	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Angebote	81	3.633 €	1.600 € - 6.351 €	29.984
<=70 m <sup>2</sup> Wohnung	1 (1,2%)	2.500 €	-	7.023 (23,4%)
>70 - 120 m <sup>2</sup> Wohnung	5 (6,2%)	2.432 €	1.990 € - 2.670 €	7.481 (24,9%)
>120 m <sup>2</sup> Wohnung	-	-	-	5.880 (19,6%)
<=120 m <sup>2</sup> Haus	25 (30,9%)	4.046 €	1.541 € - 6.567 €	17.465 (58,2%)
>120 m <sup>2</sup> Haus	50 (61,7%)	3.569 €	1.944 € - 4.992 €	18.262 (60,9%)

(Quelle: Kaufpreise Immobilienscout24, abgerufen über www.geoport.de)

## Ansatz

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein durchschnittlich ausgestattetes, überwiegend bauzeitgemäßes Einfamilienhaus von 1973 in Form eines Reihenmittelhauses mit ca. 109 m<sup>2</sup> Wohnfläche in Waibstadt in mittlerer Wohnlage.

Für das zu bewertende Einfamilienreihenhaus erachtet der Sachverständige zum Wertermittlungsstichtag einen Quadratmeterpreis zwischen 2.600,-- bis 2.800,-- Euro pro m<sup>2</sup> (ohne Renovierungsstau) für angemessen und marktgerecht. Die Lage, Art, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit des Wohnungseigentums wurde hierbei berücksichtigt.

Der Sachverständige orientiert sich hierbei in erster Linie an der Auswertung des Gutachterausschusses. Die Kaufpreise aus der Kaufpreisauswertung datieren aus dem Jahr 2022 und 2023 und sind somit aktueller als die Auswertungen des Grundstücksmarktberichtes 2021, bei welchen es sich um Kaufpreise von 2019 und 2020 handelt..

Für die Lage in Waibstadt wird ein Abschlag von ca. 3 % für markt- und sachgerecht erachtet. Das mittlere Bodenwertniveau der sechs Vergleichsfälle liegt bei 310,- Euro und damit geringfügig über dem vorhandenen Bodenwertniveau. Zudem liegen die Gemeinden Gaiberg und Wiesenbach deutlich näher an Heidelberg und sind somit für den Einzugsbereich Heidelbergs attraktiver. Die Lage des Objekts innerhalb von Waibstadt an der Bahnlinie und nahe der B 292 wird mit einem weiteren Abschlag von 3 % berücksichtigt. Da davon auszugehen ist, dass bei den verkauften Objekten auch teilweise ein Renovierungsstau vorhanden war, wird ein Zuschlag von 10 % vorgenommen.

Mittelwert GAA	2.674 EUR
10 % Zuschlag wegen Renovierungsstau bei verkauften Objekten	267 EUR
Abschlag ca. 4 % für Lage in Waibstadt	-107 EUR
Abschlag ca. 4 % für Lage nahe Bahnlinie und B 292	-107 EUR
	<u>2.727 EUR</u>

Der ermittelte Vergleichswert pro m<sup>2</sup> Wohnfläche ergibt folgenden Gesamtwert für das zu bewertende Objekt

#### Berechnung

Wohnfläche in m <sup>2</sup>		Preis /m <sup>2</sup>		
109,17	x	2.727 EUR	=	297.759 EUR
<b>Vorläufiger Vergleichswert</b>				<b>297.759 EUR</b>
Besondere objektsspezif. Grundstücksmerkmale (entsprechend der Sachwertberechnung)				= 50.000 EUR
<b>Vergleichswert</b>				<b>= 247.759 EUR</b>

## 6.6. Verkehrswert

#### Definition

"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 sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre" (BauGB, § 194).

#### Zusammenstellung der ermittelten Werte

SACHWERT	249.979EUR
ERTRAGSWERT	248.057EUR
VERGLEICHSWERT	247.759 EUR

#### Ableitung des Verkehrswertes

Wie bereits erwähnt, **erfolgt die Festsetzung des Verkehrswertes in diesem Falle in Anlehnung an den ermittelten Sachwert.** Zur Vervollständigung und zur Abwägung aller wertrelevanten Faktoren wurde für das Bewertungsgrundstück auch der Ertragswert und der Vergleichswert ermittelt.

Die drei nach verschiedenen Verfahren ermittelten Werte (Sachwert, Ertragswert und Vergleichswert) lassen sich plausibilisieren.

Der Sachwert wurde mittels eines Sachwertfaktors an die örtliche Immobilienteilmarktlage angepasst.

Die Anpassung des Ertragswertes an die örtliche Marktsituation erfolgte insbesondere durch den Liegenschaftszinssatz sowie den Ansatz der marktüblichen Miete und der Bewirtschaftungskosten.

Eine Anpassung des Vergleichswertes an die örtliche Immobilienteilmarktlage erfolgt in der Regel durch den Ansatz von indexierten Vergleichspreisen, welche aus dem Markt abgeleitet wurden.

Somit wird folgender Verkehrswert für den Grundbesitz in 74915 Waibstadt, Breslauer Straße 41, Flst.Nr. 28262/2 -zum Wertermittlungsstichtag 20.02.2024- ermittelt:

<b>VERKEHRSWERT (MARKTWERT)</b>	<b>250.000EUR</b>
( in Worten: Zweihundertfünfzigtausend Euro)	

**Anmerkung:**

**Sämtliche Erhebungen, Beschreibungen und Pläne zum Gutachten beziehen sich auf den Wertermittlungsstichtag, der im Gutachten angegeben ist. Der in diesem Gutachten ermittelte Wert ist der Verkehrswert (Marktwert) am Wertermittlungsstichtag.**

**Das im Grundbuch aufgeführte Garagengrundstück Flst.Nr. 28262/8 ist im Beschluss nicht aufgeführt und somit nicht Gegenstand des Verfahrens und in der Wertermittlung nicht berücksichtigt.**

## 6.7. Sonstige Angaben zum Auftragsbeschluss

Altlasten:	Gemäß Auskunft des Landratsamtes für den Rhein-Neckar-Kreis vom 23.02.2024 ist das zu bewertende Grundstück nicht im Bodenschutz- und Altlastenkataster verzeichnet. Damit liegen für diese Fläche nach derzeitigem Kenntnisstand kein Altlastenverdacht vor. Die Auskunft beruht auf dem Stand der (Nach-)Erhebungen altlastenverdächtiger Flächen aus dem Jahr 2018.
Mietsituation:	Das Anwesen ist seit 01.06.2022 unbewohnt.
Wohnpreisbindung:	Es besteht keine Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG.
Gewerbe:	Zum Wertermittlungsstichtag wird kein Gewerbebetrieb in den zu bewertenden Räumlichkeiten geführt.
Zubehör:	Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden, die nicht mitgeschätzt wurden.
Energieausweis:	Es liegt kein Energieausweis vor.

**Schlussfeststellungen**

Der Sachverständige erklärt hiermit, dass er das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen erstellt hat und an dem Ergebnis desselben in keiner Weise persönlich interessiert ist. Er bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.



Ettlingen, 08.04.2024

Sachverständigenbüro Weiss

Der Sachverständige, Reimund Weiß

**7. RECHTSGRUNDLAGEN, QUELLENANGABEN****Rechtliche Grundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021)
- ImmoWertV -Anwendungshinweise (ImmoWertA)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)  
*in der jeweils zum Wertermittlungstichtag gültigen bzw. aktuellen Fassung*

**Literatur**

- Grundstückswertermittlung von Sprengnetter (ständig aktualisierte Loseblattsammlung)
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken von Prof. W. Kleiber, Dr. R. Fischer, U. Werling (8. Auflage, 2017)  
Verkehrswertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken von Fischer, Lorenz, Biederbeck, Astl- Fallstudien (Aufl. 2005)
- Rechte und Belastungen in der Grundstücksbewertung von K. Gablenz (4. Auflage, 2008)
- Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung von R. Kröll, A. Hausmann, A. Rolf (4. Auflage, 2015)
- Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung von D. Unglaube (2021)
- Spezialimmobilien von A bis Z, G. Bobka (3. Auflage 2018)
- Fachzeitschriften (z. B. GuG, Immobilien & bewerten, Informationsdienst für Sachverständige und weitere Fachliteratur)
- Immobilienmarktbericht Karlsruhe 2022
- Immobilienmarktbericht Heidelberg 2023
- Immobilienmarktbericht Sinsheim 2021 (östlicher Rhein-Neckar-Kreis)
- Immobilienmarktbericht Mannheim 2022

## Bruttogrundflächenberechnung

(in Anlehnung an die DIN 277-1, Ausgabe Januar 2016 und ImmoWertV2021)

**Gebäude 1:** Einfamilienreihenhaus  
Unterlagen: Baupläne, Ortsbesichtigung  
Aufmaß: Nein

Raum	Länge in m	Breite in m	Faktor	Fläche in m <sup>2</sup>	Geschoss-summe BGF	
Kellergeschoss	9,500	x	7,370	=	70,02	70,02 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	9,500	x	7,370	=	70,02	70,02 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	9,500	x	7,370	=	70,02	70,02 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	9,500	x	7,370	=	70,02	70,02 m <sup>2</sup>
<b>Bruttogrundfläche des Einfamilienreihenwohnhauses</b>					<b>280,08 m<sup>2</sup></b>	

**Wohnflächenberechnung**

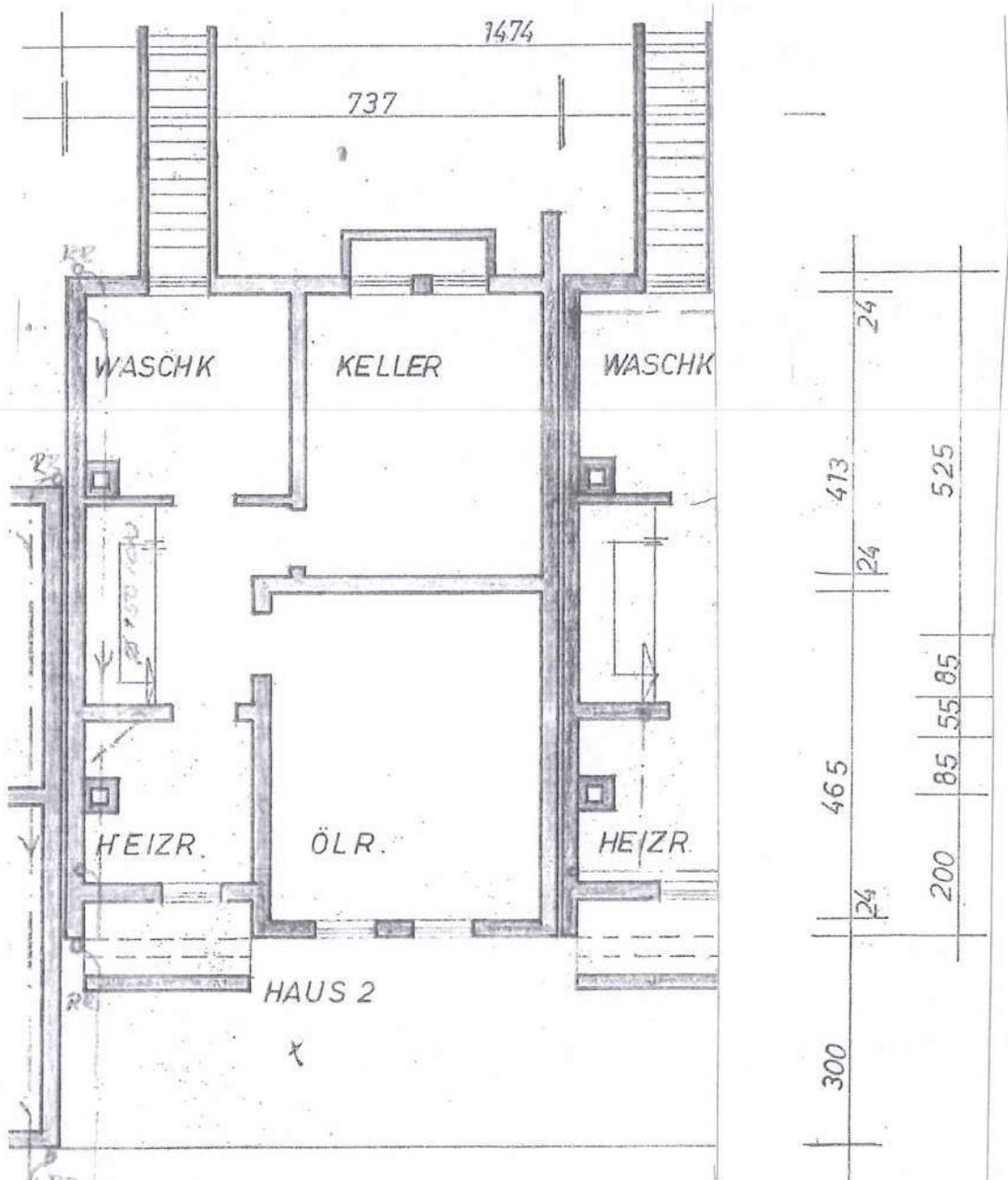
(in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003)

Gebäude: Einfamilienreihenwohnhaus  
 Geschoss: Erdgeschoss, Obergeschoss  
 Fläche: Wohnfläche  
 Unterlagen: Baupläne von 1972, Ortsbesichtigung  
 Aufmaß: Nein

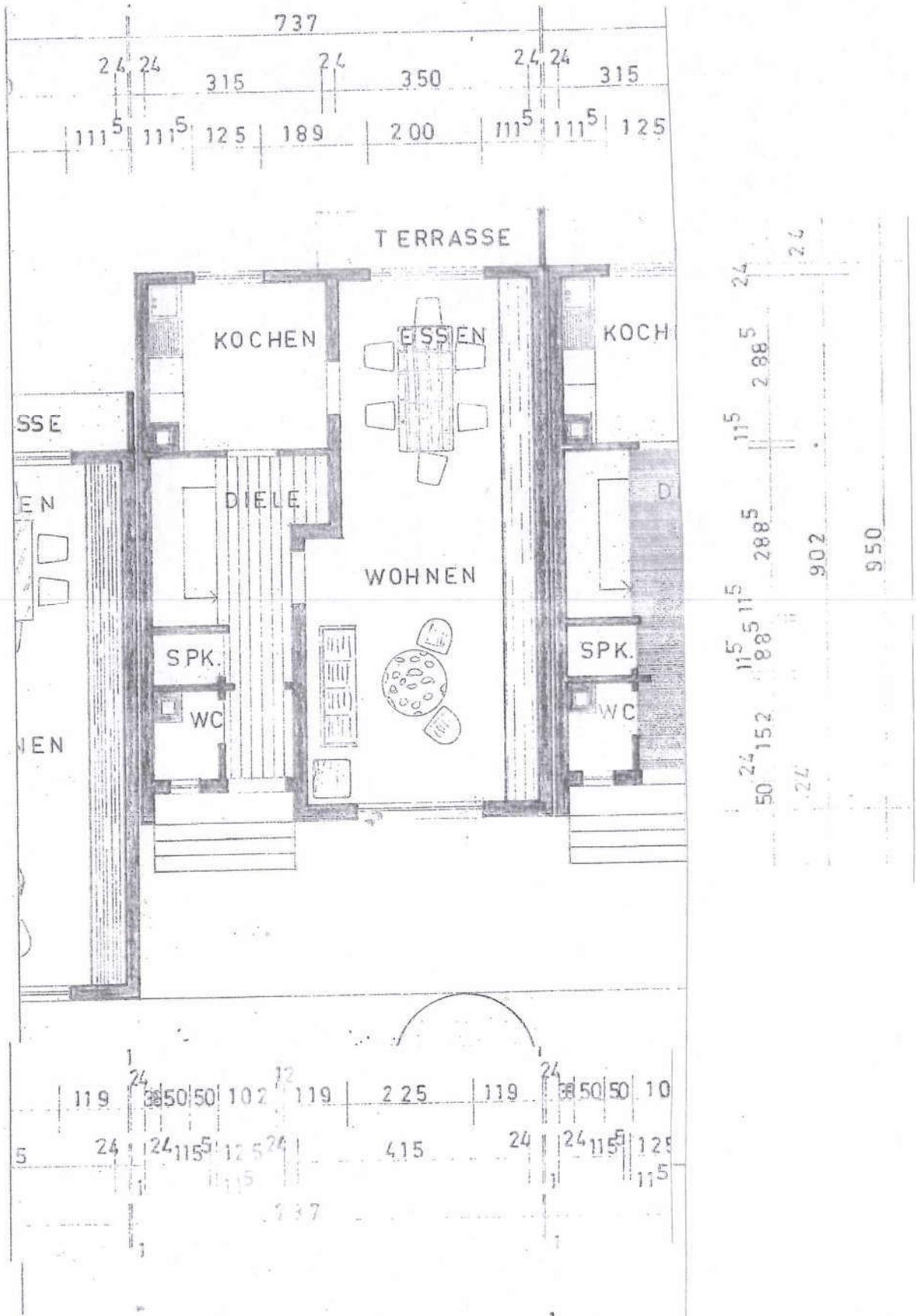
Raum	Länge in m	Breite in m	Faktor	Fläche in m <sup>2</sup>	Raum- summe	Abzug für Putz 1,50%	Wohnfläche
<u>Erdgeschoss</u>							
Küche	3,150 x	2,885	=	9,09	8,84	0,13	8,71 m <sup>2</sup>
	-0,500 x	0,500	=	-0,25			
Wohnen/Essen	9,020 x	3,500	=	31,57	34,59	0,52	34,07 m <sup>2</sup>
	4,650 x	0,650	=	3,02			
WC	1,520 x	1,155	=	1,76	1,51	0,02	1,49 m <sup>2</sup>
	-0,500 x	0,500	=	-0,25			
Abstell	1,155 x	0,885	=	1,02	1,02	0,02	1,00 m <sup>2</sup>
Diele	5,520 x	1,250	=	6,90	7,62	0,11	7,51 m <sup>2</sup>
	1,100 x	0,650	=	0,72			
Terrasse (überdeckt zu 1/4)	4,000 x	1,200	0,25 =	1,20	1,20	0,02	1,18 m <sup>2</sup>
Summe EG							53,96 m <sup>2</sup>
<u>Obergeschoss</u>							
Kind	3,150 x	2,885	=	9,09	8,84	0,13	8,71 m <sup>2</sup>
	-0,500 x	0,500	=	-0,25			
Kind	4,255 x	3,500	=	14,89	14,89	0,22	14,67 m <sup>2</sup>
Eltern	4,650 x	4,150	=	19,30	19,30	0,29	19,01 m <sup>2</sup>
Bad	3,020 x	2,500	=	7,55	7,30	0,11	7,19 m <sup>2</sup>
	-0,500 x	0,500	=	-0,25			
Flur	2,885 x	1,000	=	2,89	3,61	0,05	3,56 m <sup>2</sup>
	1,100 x	0,650	=	0,72			
Balkon zu 1/4	4,000 x	1,200	0,25 =	1,20	1,20	0,02	1,18 m <sup>2</sup>
Balkon zu 1/4	3,000 x	1,200	0,25 =	0,90	0,90	0,01	0,89 m <sup>2</sup>
Summe OG							55,21 m <sup>2</sup>
<b>Summe der Wohnfläche des EFRH im EG und OG</b>							<b>109,17 m<sup>2</sup></b>

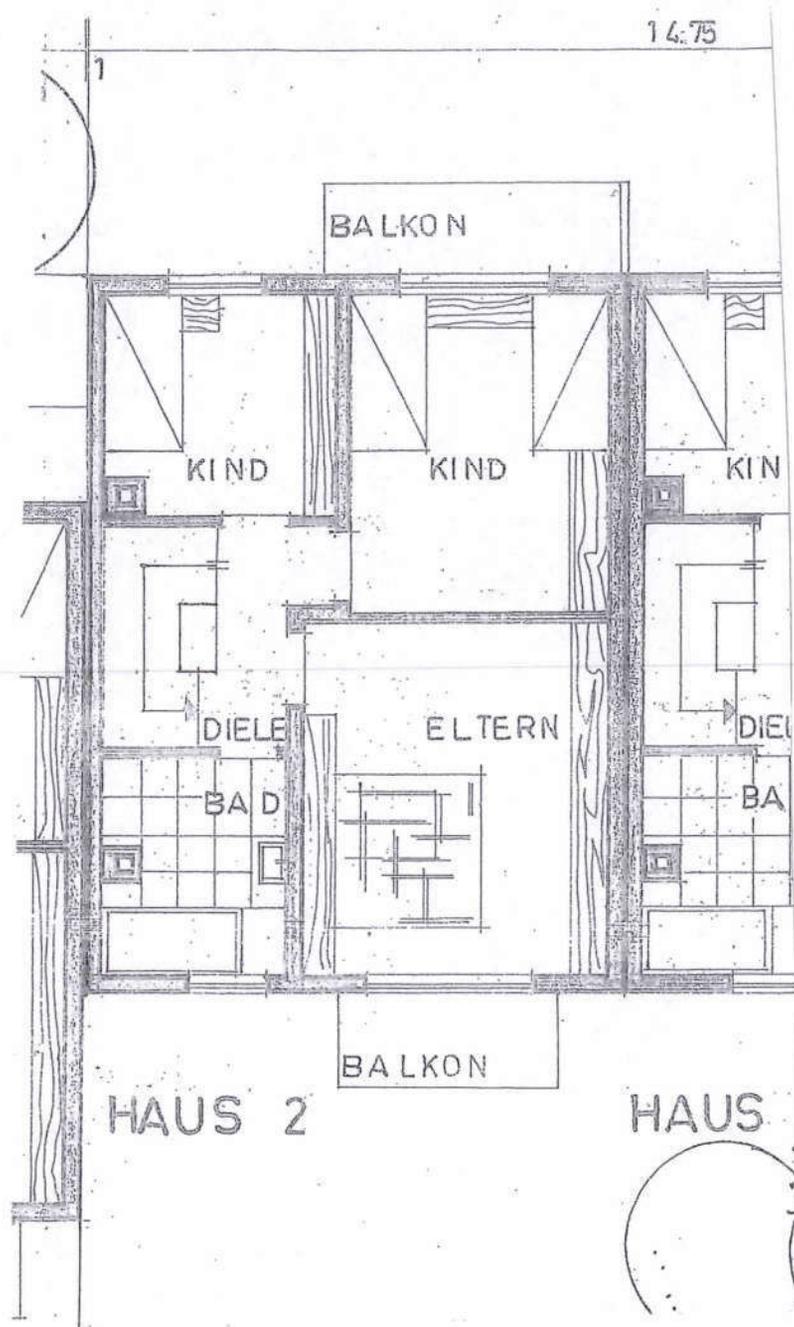
Baupläne M 1: 100

Einfamilienreihenhaus  
Grundriss Kellergeschoss

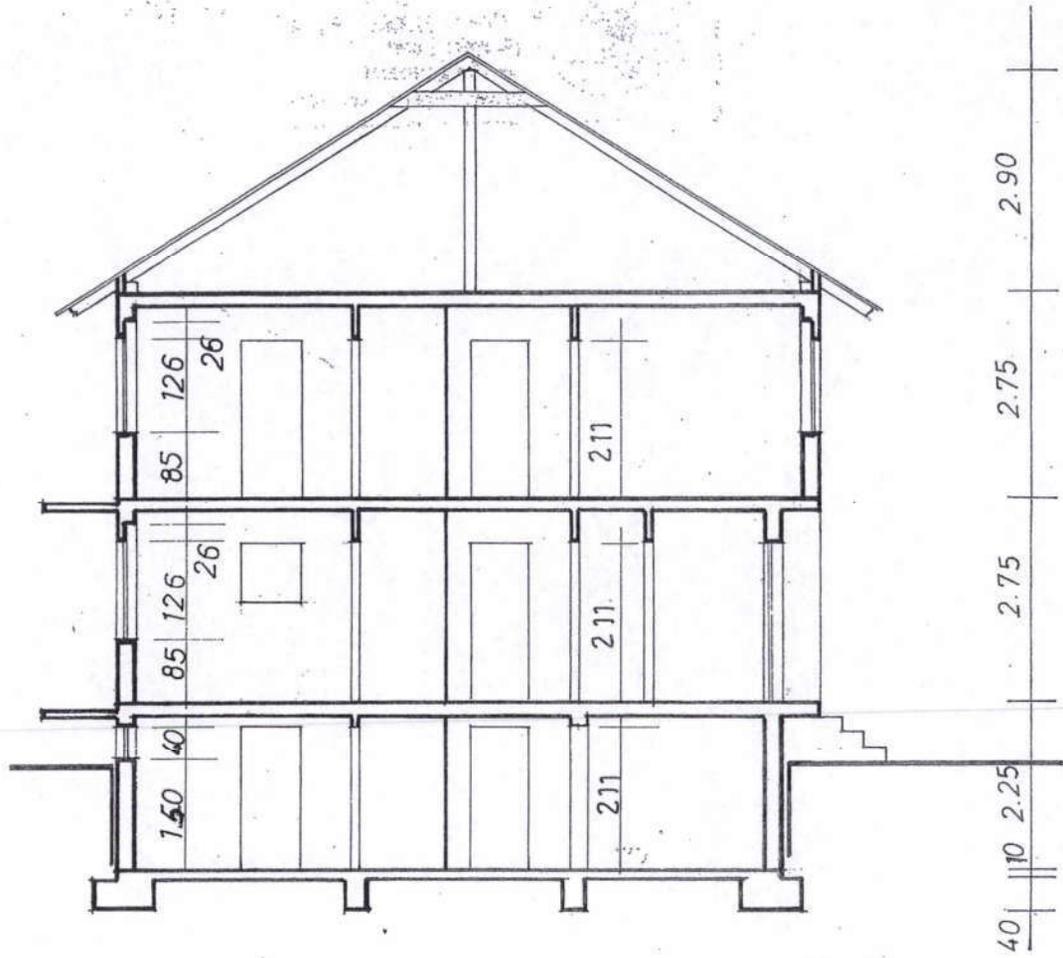


Grundriss Erdgeschoss





Gebäudeschnitt



### Lageplan M 1 : 500



20.03.2024 | 02584456 | © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

Maßstab (im Papierdruck): 1:500  
Ausdehnung: 170 m x 170 m



#### Auszug von Teillinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)

Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücknummern.

#### Datenquelle

Amtliche Karte Baden-Württemberg, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg Stand: März 2024

Stadtplan M 1 : 20.000



Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000  
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m



**Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)**

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. 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.

**Datenquelle**

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2018

Fotos vom Bewertungsobjekt



**Foto 1:**  
Ansicht des  
Einfamilienreihenhauses  
von der Breslauer Straße aus  
(Südwestseite)



**Foto 2:**  
Ansicht des  
Einfamilienreihenhauses  
von der Breslauer Straße aus  
(Südwestseite)



**Foto 3:**  
Vorgarten und Blick auf  
die Breslauer Straße



**Foto 4:**  
Blick in den rückwärtigen  
Garten (Nordseite)



**Foto 5:**  
Blick in den rückwärtigen  
Garten (Nordseite)

Innenaufnahmen des Wohnhauses



**Foto 6:**  
Heizung im  
Kellergeschoss



**Foto 7:**  
Verrohrung im  
Heizraum



**Foto 8:**  
Öllager im  
Kellergeschoss



**Foto 9:**  
Kellerraum



**Foto 10:**  
Feuchteschäden  
Kellergeschoss bei  
Kelleraußentüre



**Foto 11:**  
Vorraum im  
Kellergeschoss



**Foto 12:**  
Küche im  
Erdgeschoss



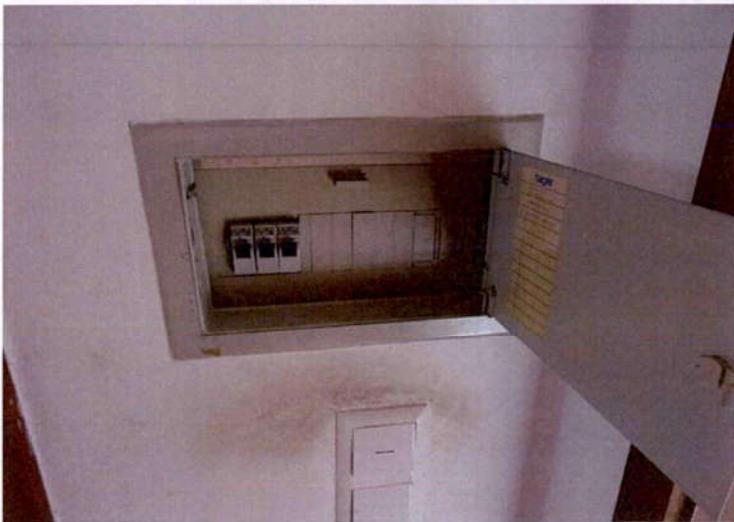
**Foto 13:**  
Wohn-/Esszimmer  
im Erdgeschoss



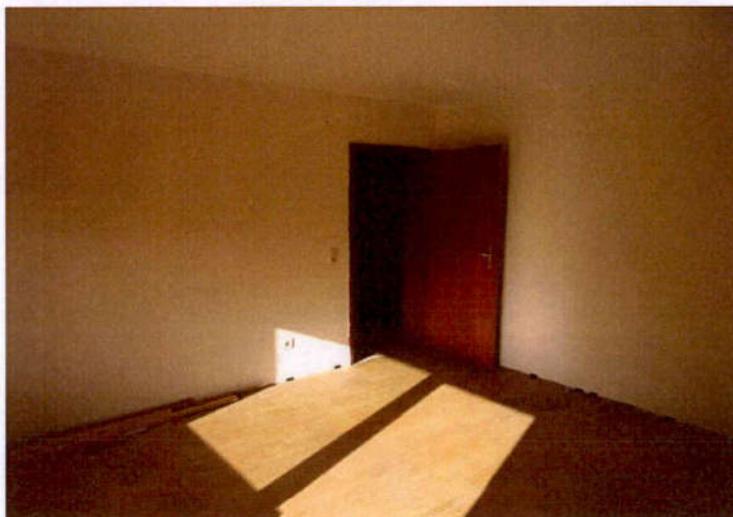
**Foto 14:**  
WC im Erdgeschoss



**Foto 15:**  
Diele im  
Erdgeschoss, mit Treppe  
zum Obergeschoss



**Foto 16:**  
Sicherungen im  
Obergeschoss



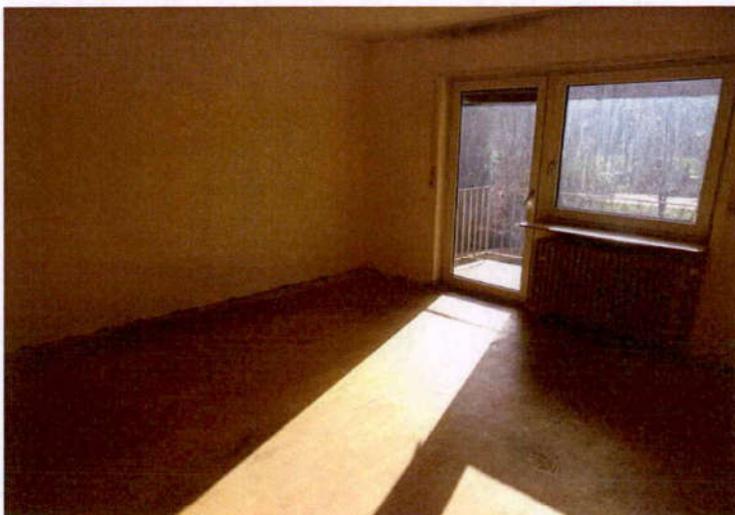
**Foto 17:**  
Zimmer im  
Obergeschoss



**Foto 18:**  
Zimmer im  
Obergeschoss



**Foto 19:**  
Bad/Du/WC im  
Obergeschoss



**Foto 20:**  
Zimmer im  
Obergeschoss



**Foto 21:**  
Balkon im  
Obergeschoss



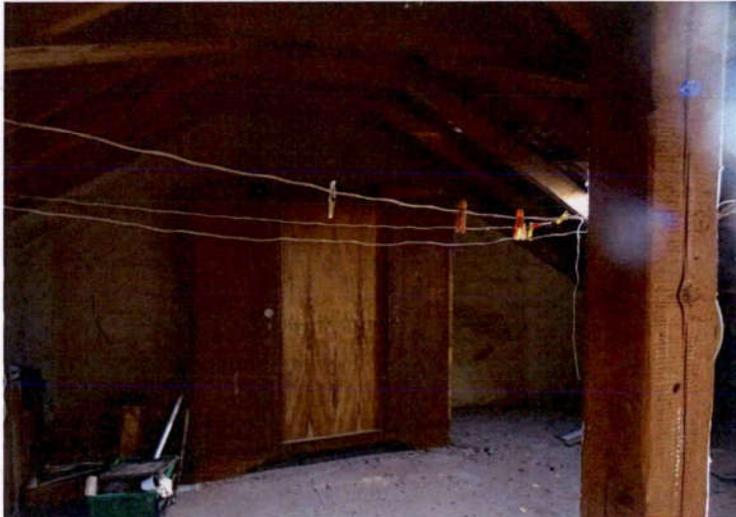
**Foto 22:**  
Schadhafter Balkonunterseite,  
Balkon Straßenseite



**Foto 23:**  
Schadhafter Balkonunterseite,  
Balkon Gartenseite



**Foto 24:**  
Blick in  
das Dachgeschoss



**Foto 25:**  
Blick in  
das Dachgeschoss

Anlage 7

zum Verkehrswertgutachten von dem Anwesen in 74915 Waibstadt, Breslauer Straße 41

**Ermittlung des Kostenkennwerts**

Gebäude:

EFH Typ 3.12 , Reihenmittelhaus  
 unterkellert, Dachgeschoss nicht ausgebaut  
 Standardstufen in derzeitigem Zustand,  
 nur notwendige Renovierungen/Sanierungen unterstellt

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägung	Anmerkung
	1	2	3	4	5		
Außenwände		1				23%	
Dächer		0,8	0,2			15%	oberste Decke als
Außentüren und Fenster		0,5	0,5			11%	
Innenwände und -türen			1			11%	
Deckenkonstruktion und Treppen			1			11%	
Fußböden			0,8	0,2		5%	teils Parkett
Sanitäreinrichtungen		0,5	0,5			9%	
Heizung			1			9%	als erneuert
Sonst. techn. Ausstattung			1			6%	

Kostenkennwerte in EUR/m² BGF	505	560	640	775	965	100%
-------------------------------	-----	-----	-----	-----	-----	------

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23%	129 EUR/m²	0,46
Dächer	15%	86 EUR/m²	0,33
Außentüren und Fenster	11%	66 EUR/m²	0,28
Innenwände und -türen	11%	70 EUR/m²	0,33
Deckenkonstruktion und Treppen	11%	70 EUR/m²	0,33
Fußböden	5%	33 EUR/m²	0,16
Sanitäreinrichtungen	9%	54 EUR/m²	0,23
Heizung	9%	58 EUR/m²	0,27
Sonst. techn. Ausstattung	6%	38 EUR/m²	0,18
<b>Kostenkennwert in EUR/m²</b>		<b>604 EUR/m²</b>	
durchschnittliche Standardstufe, gerundet			<b>2,6</b>