

Sachverständigenbüro für Immobilienbewertungen
Silvanerweg 6, 76669 Bad Schönborn

Amtsgericht Heidelberg
Zwangsvollstreckungsabteilung
Kurfürsten-Anlage 15

69115 Heidelberg



Sachverständigenbüro für
Immobilienbewertungen Lang
Silvanerweg 6

76669 Bad Schönborn

www.immolang.de

Datum: 18.03.2025

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) nach i.S.d. § 194 BauGB für das
mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäude bebauten Grundstücks in der Borsigstr. 2/1, sowie
das gefangenes Grundstück in der Borsigstraße in
69207 Sandhausen



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 04.11.2024
(ohne Innenbesichtigung) ermittelt mit rd.

Flurst Nr.:1203/24	(Grundstück mit Wohnbebauung)	238.000€
Flurst Nr.:1203/25	(separates Grundstück)	5.100€
Flurst Nr.:1203/25 + 1203/25	(wirtschaftliche Einheit)	250.000€

Aus Datenschutzgründen wurde die Internetversion des Gutachtens anonymisiert und die Anlagen sind evtl. nicht vollständigen der Geschäftsstelle des Amtsgerichts liegt die Vollversion vor und sie können dieses dort einsehen.

Dagmar Lang,
Diplom-Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten (DIA),
Silvanerweg 6, 76669 Bad Schönborn

Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenfassung der wesentlichen Daten und Ergebnisse.....	5 -
2	Allgemeine Angaben	7 -
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	- 7 -
2.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	- 7 -
2.3	Angaben zum Auftrag und Auftragsabwicklung	- 7 -
2.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	- 8 -
2.5	Vorbemerkungen und Haftungsausschluss	- 9 -
2.6	Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	- 10 -
2.7	Gesetze und Verordnungen	- 11 -
2.8	Wertermittlungsliteratur	- 11 -
3	Lage.....	12 -
3.1	Makrolage	- 12 -
3.2	Mikrolage	- 14 -
3.2.1	Bewertung der Verkehr- und Geschäftslage	- 15 -
4	Grundstück	16 -
4.1	Grundstücksbeschreibung	- 16 -
4.1.1	Auszug aus dem Liegenschaftskataster (unmaßstäblicher)	- 17 -
4.2	Lasten und Beschränkungen	- 18 -
4.3	Abgabenrechtlicher Zustand	- 19 -
4.4	Privatrechtliche Situation	- 20 -
4.4.1	Grundbuch Blatt Nr. 35.....	- 20 -
4.4.2	Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse.....	- 21 -
4.4.3	Beurteilung der Lasten und Beschränkungen des Grundbuchs in Abteilung II ...	- 22 -
4.5	Bauplanungsrecht	- 22 -
4.6	Baulasten	- 23 -
4.6.1	Beurteilung der Abstandsbaulast	- 23 -
5	Wertermittlung Grundstück Flst. Nr.1203/24	25 -
5.1	Gebäudebeschreibung-vorab Information:	- 25 -
5.2	Wohngebäude	- 25 -
5.3	Nebengebäude	- 26 -
5.4	Energetische Eigenschaften	- 26 -
5.5	Modernisierungen / Sanierungen	- 27 -
5.6	Außenlagen Flst.Nr. 1203/24	- 27 -

5.7	Baumängel / Bauschäden	- 27 -
6	Wertermittlungsverfahren.....	- 30 -
6.1	Vergleichswertverfahren (§ 24-26 ImmoWertV)	- 30 -
6.2	Ertragswertverfahren (§ 27-30 ImmoWertV)	- 30 -
6.3	Sachwertverfahren (§ 35 -39, ImmoWertV)	- 30 -
6.4	Berechnungsgrundlagen	- 31 -
6.4.1	Grundstücksgröße	- 31 -
6.4.2	Bruttogrundfläche Wohnhaus und Nebengebäude (BGF)	- 31 -
6.4.3	Überbaute Grundfläche (GRF)	- 32 -
6.4.4	Grundflächenzahl (GRZ) – Maß der baulichen Nutzung	- 32 -
6.4.5	Geschossflächenzahl (GFZ) – Maß der baulichen Nutzung	- 33 -
6.4.6	Wohnfläche.....	- 33 -
6.4.7	KFZ-Stellplätze / Garage	- 34 -
7	Bodenwert	- 35 -
7.1	Bodenrichtwert	- 35 -
7.1.1	Bodenwertermittlung Flurstück Nr.: 1203/24 (Wohnhaus)	- 36 -
7.2	Ertragswertverfahren bzgl. Fl.1203/24	- 37 -
7.2.1	Tatsächliche Vermietungssituation	- 37 -
7.2.2	Marktüblicher Mietansatz	- 37 -
7.2.3	Jahresrohertrag	- 38 -
7.2.4	Bewirtschaftungskosten	- 38 -
7.2.5	Verwaltungskosten	- 39 -
7.2.6	Instandhaltungskosten	- 39 -
7.2.7	Mietausfallwagnis.....	- 39 -
7.2.8	Nicht umlagefähige Betriebskosten.....	- 39 -
7.2.9	Liegenschaftszinssatz	- 40 -
7.2.10	Objektspezifische Liegenschaftszinssatz	- 40 -
7.2.11	Gesamt und Restnutzungsdauer	- 41 -
7.2.12	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	- 42 -
7.3	Ertragswertermittlung Flst. 1203/24 (Wohnhaus)	- 43 -
7.4	Vorläufiger Ertragswert Flst. 1203/24 (allgemeines Ertragswertverfahren)	- 43 -
7.4.1	Berechnung des Ertragswertes (Flst. 1203/24)	- 44 -
7.4.2	Plausibilisierung des Ertragswertes	- 44 -
7.5	Sachwertverfahren Flst Nr.1203/24 Wohnhaus)	- 45 -
7.5.1	Normalherstellungskosten (NHK 2010)	- 45 -
7.5.2	Kostenkennwerte.....	- 45 -
7.5.3	Korrekturfaktoren.....	- 46 -
7.5.4	Alterswertminderungsfaktor Wohnhaus.....	- 47 -
7.5.5	Herstellungskosten für die Außenanlagen	- 47 -
7.5.6	Sachwertfaktor / Marktanpassungsfaktor (MAF).....	- 47 -
7.5.7	Gesamt und Restnutzungsdauer	- 47 -
7.5.8	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	- 47 -
7.5.9	Berechnung des Sachwertes.....	- 48 -

7.6	Wertermittlung Flurstück Nr.: 1203/25	- 49 -
7.6.1	Außenlagen Flst.Nr. 1203/25.....	- 50 -
8	Verkehrswert	- 51 -
8.1	Verkehrswert bei wirtschaftlicher Einheit	- 51 -
8.2	Verkehrswert bei getrennter Versteigerung	- 52 -
9	Anlagen	- 54 -
9.1	Fotos	- 54 -
9.2	Baulastenblätter	- 56 -
9.3	Planunterlagen	- 60 -
9.3.1	Grundrisse und Schnitt (unmaßstäblich)	- 60 -
9.4	Nahrisiken	- 66 -
10	Berechnungen	- 67 -
10.1	BGF Berechnung	- 67 -
10.2	Tabelle für RND	- 68 -
10.3	Kostenkennwertetabelle	- 69 -

1 Zusammenfassung der wesentlichen Daten und Ergebnisse

Vorabinformation zum Bewertungsobjekt:

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem Gewerbegebiet. Es besteht aus zwei Flurstücken.

Flst. Nr. 1203/24 ist mit einem Einfamilienhaus bebaut. Das zweite Grundstück (Flst. Nr. 1203/25) ist von der Straße nicht zugänglich. Es liegt zwischen einer angrenzenden Gewebehalle des Nachbargrundstücks (Flst.Nr. 1203/12) und dem Garten des Wohnhauses (Flst. Nr. 1203/24). Es ist nicht erschlossen. Durch die Lage des gefangenen Grundstücks ist ein gewöhnlicher Geschäftsverkehr nach §194 BauGB nicht gegeben.

Dem Bewertungsobjekt ist das Gewerbe durch eine Teilung des ursprünglichen Grundstücks weggebrochen. Das ursprüngliche Grundstück bestand aus den drei Flurstücken 1203/12, 1203/24 und 1203/25. Die Gebäudeteile, welche das Gewerbe beherbergen liegen auf dem Nachbargrundstück (Flst.Nr.: 1203/12). Dieses Grundstück grenzt direkt an der Garage des Bewertungsgrundstück an.

Eine alleinige Nutzungsart Wohnen auf einem Bewertungsgrundstück ist lt. Bebauungsplan nicht erlaubt. Ein Gewerbebetrieb ist auf dem Grundstück erforderlich.

Aufgrund der Lage des Wohnhauses im Gewerbegebiet ist nach § 8 BauNVO Wohnen nur für einen sehr eingeschränkten Personenkreis zulässig.

➔ **Bieterinteressenten sollten vor Vermögensdisposition mit der Gemeinde die Nutzung des Bewertungsobjektes klären.**

Grundstück / Objektdaten

Grundstücksgröße der

Flurstücke	Flst. Nr. 1203/24	Fläche: 682 m²
	Flst. Nr. 1203/25	Fläche: 270 m²
Gewerbefläche	682 m² _(rentierliche Fläche)	
Gefangenes Grundstück	270 m² _(unrentierliche Fläche)	
Ursprungs Baujahr (Wohnhaus)	1962	
Wirtschaftliches Baujahr	1973	
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Restnutzungsdauer	29 Jahre	
Überbaute Grundfläche (GRF) (gr.)	156 m²	
(Fläche Wohnhaus, Nebengebäude, befestigte Fläche)		
Bruttogrundfläche Wohnhaus (BGF) (gr.)	276 m²	
Bruttogrundfläche Nebengebäude (BGF) (gr.)	52 m²	
Gesamte Wohnfläche Einfamilienhaus	ca. 140 m²	
Mietverhältnis	bewohnt	
Lasten und Beschränkungen in Abt. II	- Zwangsversteigerungsvermerk –	
Baulastenverzeichnis	Abstandsflächenbaulast auf beiden Flurstücken	

Altlastensituation	Kein konkreter Verdacht
Erschließungsbeiträge	Flst.Nr. 1203/24 (abgerechnet) Flst.Nr.: 1203/25 (nicht erschlossen)

Ergebnisübersicht

Bewertungszweck

Wertermittlungstichtag	04.11.2024
Qualitätstichtag	04.11.2024
Ortstermin	04.11.2024

Bodenwert (BW)

BW (gr.) Flst.Nr.: 1203/24 (rentierlich) 184.000,00€

BW (gr.) Flst.Nr.: 1203/24	184.000,00 €
Abzügl. Wertminderung wg. Überbau (boG)	-3.500,00 €

BW (gr.) Flst.Nr.: 1203/24 (abzgl. Wertminderung Überbau) 181.500,00€

BW (gr.) Flst.Nr.: 1203/25 (unrentierlich)	5.400,00 €
Abschlag (Risiko fehlende Innenbesichtigung) -5%	-300,00 €

BW (gr.) Flst.Nr.: 1203/25 (abzgl. Risikoabschlag) 5.100,00€

BW (gr.) Flst.Nr.: 1203/24	184.000,00 €
BW (gr.) Flst.Nr.: 1203/25 (abzgl. Risikoabschlag)	5.100,00 €

BW (gr.) bei wirtschaftlicher Einheit (Flst.Nr.: 1203/24+1203/25) 189.100,00€

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz 4,5%

Marktüblicher Jahresrohertrag (RoE) 16.543,00 €

Flst.Nr 1203/24 Vorläufiger Ertragswert (gr.) 269.900,00 €

Flst.Nr 1203/24 Ertragswert (gr.) 268.000,00 €

Abschlag (Risiko bei fehlende Innenbesichtigung) -10% -26.000,00 €

Flst.Nr 1203/25 Ertragswert (gr.) 5.400,00 €

Abschlag (Risiko bei fehlende Innenbesichtigung) -5% -300,00 €

Verkehrswert bei wirtschaftlicher Einheit 250.000,00 €

(Flst.Nr.1203/24 + 1203/25)

Verkehrswert Flst. Nr.:1203/24 bei getrennter Versteigerung 238.000,00€

Verkehrswert Flst. Nr.:1203/25 bei getrennter Versteigerung 5.100,00€

Zubehör i.S.d §97 BGB nicht bekannt

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	1) Flst. 1203/24: Einfamilienhaus mit Nebengebäude (Garage, Abstellraum, überdachten Eingangstreppe und Freisitz) mit Freifläche 2.) Flst. 1203/24: Angrenzendes gefangenes Grundstück
Objektadresse	Borsigstraße 2/1, 69207 Sandhausen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Sandhausen, Blatt 5.175
Katasterangaben:	Gemarkung Sandhausen, Flurstück 1203/24 (682m²) Flurstück 1203/25 (270m²)

2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Heidelberg Zwangsversteigerungsabteilung Auftrag vom 09.09.2024 (Datum des Auftragschrieben)
---------------	--

2.3 Angaben zum Auftrag und Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens. Das Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine weitergehende Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichners.
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	04.11.2024 (Tag der Ortsbesichtigung) Da der Zeitpunkt der Veräußerung i.d.R. zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung noch nicht bekannt ist, wird als aktueller Wertermittlungsstichtag der Tag der Ortsbesichtigung zugrunde gelegt. Das bedeutet, dass die Verkehrswertermittlung (ggf. fiktiv) eine Veräußerung am Wertermittlungsstichtag annimmt.
Umfang der Ortsbesichtigung	In dem Schreiben vom 17.10.22024 wurden die Beteiligten über den anberaumten Ortstermin in Kenntnis gesetzt. Eine Innenbesichtigung wurde von der Eigentümerin nicht gestattet. Hinweis: Die Bewertung erfolgt überwiegend nach Aktenlage und nach dem gewonnenen Eindruck während der Außenbesichtigung (Anscheinsgutachten). Ein Abschlag auf den Verkehrswert wird vorgenommen um die sich ergebenden

Risiken (z. B. unbekannte Bauschäden und Baumängel, Instandhaltungsstau) zu berücksichtigen.

- Teilnehmer am Ortstermin:
- (Vertretung der Insolvenzverwalterin)
 - Frau Lang (Unterzeichnerin)

2.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Die Sachverständige wurde mit dem Beschluss vom 09.09.2024 beauftragt, nach § 74 a Abs. 5 ZVG ein Gutachten über den «Inhalt» über die Liegenschaft in der Borsigstraße 2/1 (Flst, Ne. 1203/24) und das gefangene Grundstück (Flst.Nr. 1203/25) in 69207 Sandhausen zu erstellen. Für jedes Versteigerungsobjekt soll ein gesonderter Wert bestimmt werden.

Der Wert der beweglichen Gegenstände (Bestandteile und Zubehör), auf die sich die Versteigerung erstreckt (§ 55 ZVG), ist - soweit möglich - unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen und gesondert auszuweisen.

Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:

- a) die Verkehrs- und Geschäftslage,
- b) baulichen Zustand und etwa anstehende Reparaturen,
- c) Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen vorliegen,
- d) Verdacht auf Hausschwamm besteht.

Außerdem wird vom Gericht um folgende Feststellung gebeten

- a) besteht ein Verdacht auf ökologische Altlasten, lt. Schreiben v. 23.10.2024 (Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis -Wasserrechtsamt-) sind keine Altlasten vorhanden.
- b) Name und Anschrift des Verwalters soweit möglich mit Nachweis der Verwalterbestellung sowie der Höhe des Wohngeldes bei Wohnungs- und Teileigentum. Es ist kein Verwalter bekannt.
- c) siehe Kapitel 4.5 Baurecht ff
- d) besteht eine Wohnpreisbindung gem. § 17 VVoBindG. Ist der Sachverständigen nicht bekannt.
- e) ist ein Gewerbebetrieb vorhanden (Art und Inhaber). Augenscheinlich (Siehe Anlage 9.1 Foto) ist Bewertungsobjekt eine Außenstelle für den Gewerbebetrieb in der in Eberbach.
- f) sind Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden, die von Ihnen nicht geschätzt wurden (Art und Bezeichnung), (2 Anhänger stehen vor dem Gebäude. Gerüstelement und Bruchsandsteine sowie Baumaterialien oder Metallschrott (Mengen oder Qualität nicht genau bestimmbar, die Gegenstände liegen im Garten sind teilweise überwuchert oder nicht genau erkenntlich).
- g) liegt ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG vor. Lt. Schuldnerin liegt kein Energieausweis vor.

2.5 Vorbemerkungen und Haftungsausschluss

Die Wertermittlung basiert auf den vom Auftraggeber vorgelegten Unterlagen, der Bauakte, sowie der Recherche in den entsprechenden Behörden (siehe Kapitel 2.6).

Grundlagen des Verkehrswertgutachtens sind Feststellungen bei der Ortsbesichtigung, die zur Verfügung gestellten Unterlagen, die Angaben der Beteiligten und die Erfahrungswerte der Sachverständigen.

Bei der Ortsbesichtigung fanden keine Innenbesichtigung statt. Eine Funktionsprüfung der Haustechnik (Heizung, Elektro, Wasser) wurde nicht durchgeführt. Fachtechnische Untersuchungen von Baumängel und Bauschäden, sowie Altlasten, dem Untergrund oder auf pflanzliche oder tierische Schädlinge bzw. gesundheitsschädliche Baumaterialien oder Brandschutz, Schallschutz und Wärmeschutz wurden nicht vorgenommen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, Bauteile und Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit der Nutzer gefährden.

Die Maße für die Berechnungen wurden aus den überlassenen Unterlagen entnommen. Es konnten keine Maße vor Ort gemessen. Eine Beurteilung des Bewertungsobjektes wird überwiegend nach Aktenlage und nach dem gewonnenen Eindruck während der Außenbesichtigung vorgenommen.

Es wird vorausgesetzt, dass die Grundstücksüberbauung und -nutzung nach genehmigten Plänen erfolgte und alle gesetzlichen Bestimmungen und privatrechtlichen Vereinbarungen eingehalten sind.

Die Baubeschreibung ist auf das Wesentliche beschränkt. Beschrieben wird die dominierende Ausstattung nach Aktenlage (z.B. Bauzeichnungen des Ursprungsbaugesuchs) und die bei der Außenbesichtigung ersichtlichen Ausstattung (z.B. Wärmepumpe).

Ein Abschlag auf den Verkehrswert wird vorgenommen, um die sich ergebenden Risiken (z.B. unbekannte Bauschäden und Baumängel, Instandhaltungstau) zu berücksichtigen.

Das Gutachten wird nur zu dem im Auftrag genannten Zweck erstellt.

Das Gutachten ist nur zum bestimmungsgemäßen Gebrauch für die im Auftrag festgelegten Zwecke des Auftraggebers vorgesehen. Eine etwaige Weitergabe an Dritte erfolgt ohne Gewähr und/oder Haftung seitens der Sachverständigen.

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).

Der Gebäudezustand bezieht sich auf den Zeitpunkt der Orts- und Objektbesichtigung. Der Grundbuchstand bezieht sich auf den Stand zum Abrufdatum. Veränderungen sind in dem Umfang berücksichtigt, wie diese der Sachverständigen vor Abschluss des Gutachtens mitgeteilt wurden.

2.6 Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Amtsgericht wurden folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Zwangsversteigerungs-Beschluss (Az. 1 K 67/24) vom 06.09.2024
- Grundbuchblattabschrift 31.07.2024

Von der Zwangsvollstreckungsschuldnerin wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Entwurf zum Fortführungsnachweis (Borsigstr. 2) schriftlicher Teil und Karte.
- Selbst erstellte Wohn-Nutzflächenberechnung (Borsigstr. 2)

Von der Sachverständigen wurden folgende Unterlagen beschafft:

- der Zweckverband Gutachterausschuss Südöstlicher Rhein-Neckar-Kreis hat derzeit noch keinen eigenen Marktbericht er orientiert sich an den Marktbericht von Heidelberg.
- Grundstücksmarktbericht Heidelberg 2024 (1. Auflage)
- Ausgabe vom 25.09.2024 aus dem Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg (BORIS-BW)
- Bebauungsplan „Gewerbegebiet Sandhausen“
- Altlastenauskunft v. 23.10.2024 (Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis -Wasserrechtsamt-)
- LUBW Daten- und Kartendienst, <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/> (Umgebungslärmkartierung, Hochwasserrisikomanagement Abfrage)
- Telefonische und schriftliche Auskünfte der Bauverwaltung Gemeinde Sandhausen in der E-Mail vom 27.09.2024 bezüglich des Ortsbaurecht und Erschließungskosten und folgende Unterlagen:
 - Baulastenblatt Nr. 530, Flst. 1203/13, (Nachbargrundstück-ist nicht wertrelevant)
 - Baulastenblatt Nr. 531, Flst. 1203/13; (Nachbargrundstück-ist nicht wertrelevant)
 - Baulastenblatt Nr. 921, Flst. 1203/24;
 - Baulastenblatt Nr. 922, Flst. 1203/25;
 - Flurstücksnachweis 1203/24;
 - Flurstücksnachweis 1203/25;
 - Lageplan 1203/24 und 1203/25;
 - Grundrisse (KG bis OG), Ansichten (Pläne sind schlecht vermasst)
- Denkmalschutzanfrage vom 26.11.2024
- Auszug aus der Bauakte (Einsicht der Sachverständigen am 18.12.2024)
 - Baubeschreibung
 - Wohnflächenberechnung
- Wegweiser Kommune (<https://www.wegweiser-kommune.de>) Demografische Entwicklung Sandhausen(2017-2022)

2.7 Gesetze und Verordnungen

Die Grundlagen der Verkehrswertermittlung und auch des vorliegenden Gutachtens befinden sich in den folgenden Rechtsnormen, Verordnungen, Standards:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 01.07.2021
- Immobilienwertermittlungsverordnung 14.07.2021 (ImmoWertV)
- ImmoWertV-Anwendungshinweise (ImmoWertA) vom 20.09.2023
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 26.06.1962
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) vom 01.01.2021
- NHK 2010 (Normalherstellungskosten 2010)
- DIN 277 (2021-08) Grundflächen und Rauminhalte in der jeweils gültigen Fassung
- Wohnflächenverordnung (WoFlV) vom 25.11.2003
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) vom 01.08.2021
- Wertermittlungsrichtlinie WertR 2006

2.8 Wertermittlungsliteratur

- Kleiber: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 9. Auflage 2020
- Kröll-Hausmann-Rolf: „Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung“, 5. Auflage 2015
- Sirados „Baupreishandbuch 2021 Altbau“

3 Lage

3.1 Makrolage

«Attribut»

Land:	Baden-Württemberg
Kreis:	Rhein-Neckar-Kreis
Gemeinde:	Sandhausen
Einwohner:	15.455 Einwohner (Stand: 31.12.2022)
Bevölkerungsdichte:	1062,2 Einwohner je km ²
Fläche:	ca. 14,55 km ²
Höhenlage:	107 m ü NHN

Quelle: statistik.de – Zahlen, Daten und Fakten zu allen deutschen Städten und Gemeinden

Sandhausen liegt im Nord-Westen von Baden-Württemberg im Rhein-Neckar-Kreis, 8 km südlich von Heidelberg in der Rheinebene. (Ort mit roter Raute gekennzeichnet)

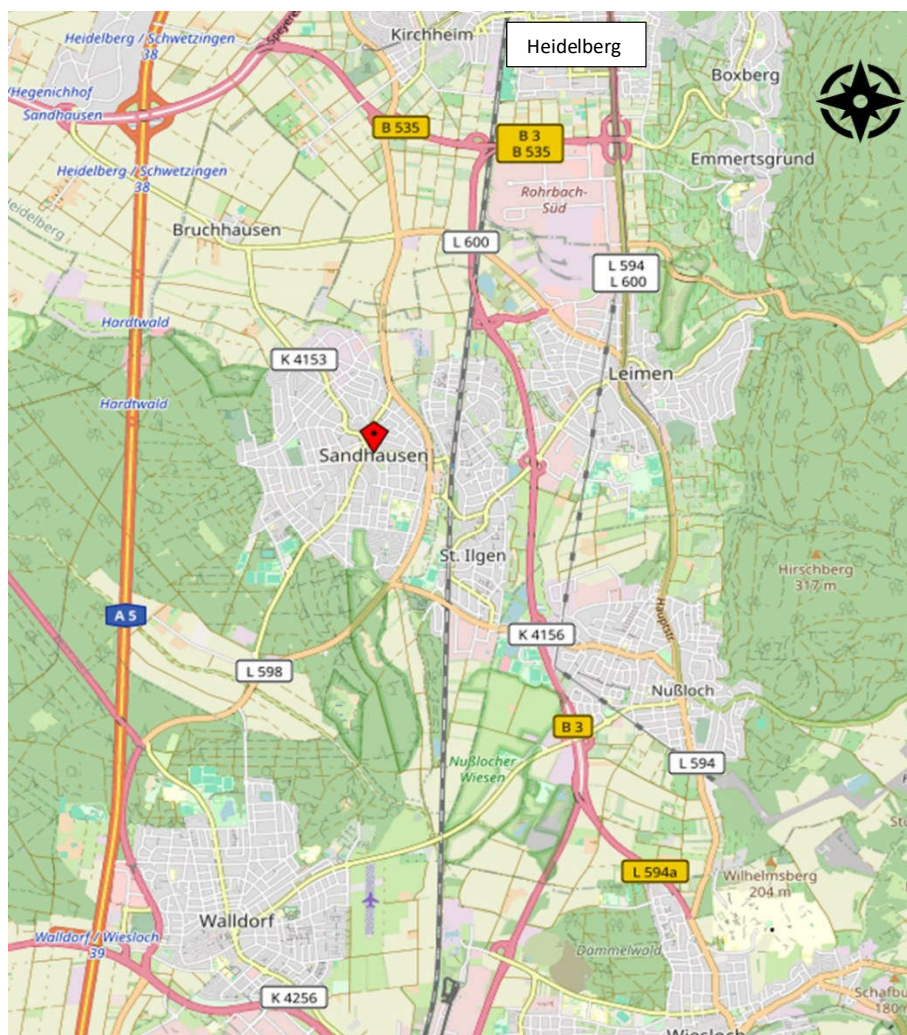


Abbildung 1; Quelle: <https://openstreetmap.de/karte/>

Bevölkerung

Derzeit leben in Sandhausen 15.455 Einwohner. Das Durchschnittsalter in Sandhausen beträgt 45 Jahre (Quelle: stadt/sandhausen-08226076), was etwa im bundesweiten Durchschnitt von 44,7 Jahren liegt. Seit Jahren ist ein leichter, kontinuierlicher Zuzug zu verzeichnen. Bei der Bevölkerungsfortschreibung (siehe Abbildung unten) setzt sich der Anstieg der letzten Jahre fort. Bis 2040 wird ein weiterer Zuwachs der Bevölkerung auf ca. 15.744 Einwohner durch das Statistische Landesamt Baden-Württemberg prognostiziert.

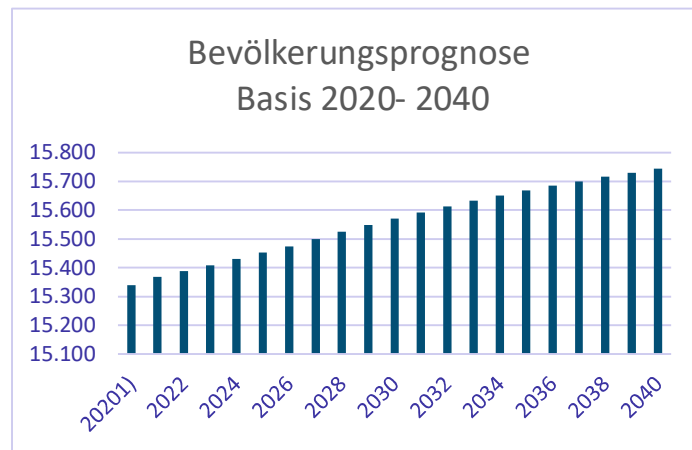


Abbildung 2, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung Basis 2020; Sandhausen (Rhein-Neckar-Kreis)

Wirtschaft

Sandhausen liegt im Einzugsgebiet der Rhein-Neckar-Metropolregion und verfügt über zwei Gewerbegebiete. Die Wirtschaftsstruktur der ortsansässigen Betriebe wird durch einen breiten, überwiegend konjunkturstabilen Branchenmix aus Handwerksbetrieben, Produktions- und Handelsunternehmen geprägt. Sandhausen hat 6.662 Erwerbstätige (Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Gemeindedaten aus der Beschäftigungsstatistik) und bietet 2.180 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze. Laut Pendleratlas Deutschland (Stand Juni 2023) pendeln ca. 5.986 erwerbstätige Personen aus Sandhausen aus, während 1.504 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Sandhausen einpendeln. Die Gemeinde profitiert von der Nähe zur SAP in Walldorf und anderen renommierten Industrie- und Gewerbebetrieben in der Rhein-Neckar-Metropolregion. Die Arbeitslosenquote in Sandhausen lag 2023 laut Bundesagentur für Arbeit bei 4,1% und entspricht damit dem Landesdurchschnitt von Baden-Württemberg.

Übersicht Verkehrsanbindung:

Nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Autobahnanschlussstelle ist die A5, Anschlussstelle Heidelberg/Schwetzingen, (6 km)
Nächster Bahnhof (km)	Bahnhof St. Ilgen-Sandhausen, (3 km)
Nächste Bushaltestelle	Fußläufig erreichbar, Eichendorffstraße Buslinien 758, 722, (220m)
Nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Heidelberg (ca. 10 km)
Nächster Stadt-Flughafen (km)	Mannheim - City Airport (ca. 25 Km)
Nächster Internationaler Flughafen (km)	Frankfurt (85 km)
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Stuttgart (über Land ca.120 km)
Nächstes Stadtzentrum	Sandhausen Zentrum (ca. 1,5 km) Heidelberg, Stadt (ca.10 km)

Quelle: Entfernungsangabe ist aus dem Routenplaner von Google-Maps entnommen

3.2 Mikrolage**Ortslage mit Ortsplan**

Das Wertermittlungsgrundstück liegt an der westwärts gerichteten Seite der Borsigstraße im südlichen Teil des Gewerbegebiets von Sandhausen. Es befindet sich auf einer Höhe von 103,6 m über NHN. Das Gewerbegebiet liegt im Norden von Sandhausen und ist etwa 1,5 km vom Ortskern entfernt.

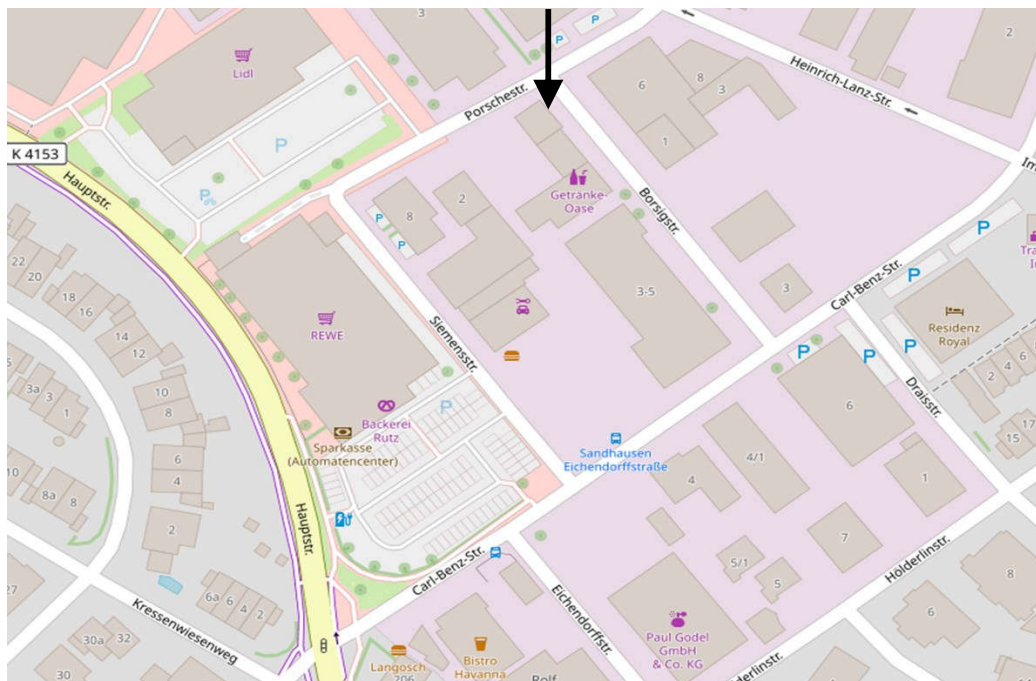


Abbildung 3 Ortslageplan, Quelle: <https://openstreetmap.de/karte/>

Bildung

In der Gemeinde gibt es 8 Kindergärten von verschiedenen Trägern mit Früh-, Regel- und Ganztagesgruppen. Außerdem gibt es die Theodor-Heuss-Grundschule, Friedrich-Ebert-Schulzentrum mit Gymnasium <https://de.wikipedia.org/wiki/Sandhausen> - cite_note-17 und Werkrealschule, die Pestalozzi-Schule <https://de.wikipedia.org/wiki/Sandhausen> - cite_note-19 (Sonderpädagogisches Bildungs- und Beratungszentrum mit Förderschwerpunkt Lernen) sowie die Musikschule „Südliche Bergstraße“ und für Erwachsenenbildung die Volkshochschule.

Nahversorgung

Die Nahversorgung ist gut gewährleistet. Der tägliche Bedarf an Waren und Dienstleistungen wird durch innerörtliche Einzelhandelsgeschäfte sowie die umliegende Supermärkte in der direkten Nachbarschaft abgedeckt. Auf dem Festplatz findet freitags ein Wochenmarkt statt. Die ärztliche Nahversorgung ist ebenfalls im Ort gegeben. Einrichtungen zur Deckung des mittel- und langfristigen Bedarfs sind ebenfalls in der näheren Umgebung oder umliegenden Städten in ausreichender Zahl vorhanden. Öffentliche Einrichtungen und Freizeiteinrichtungen sind in ausreichender Zahl vorhanden. Zur Naherholung gibt es den Hardtwald, sowie eine Schwimmhalle innerorts. Verschiedene Vereine sind aktiv und bieten zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

3.2.1 Bewertung der Verkehr- und Geschäftslage

Verkehrslage

Sandhausen zeichnet sich durch eine gute geografische Lage aus. Das Bewertungsobjekt im Gewerbegebiet profitiert von der Nähe zur Autobahn A5 und einer guten Anbindung an den regionalen und überregionalen Schienenverkehr sowie den öffentlichen Nahverkehr (RNV, Ruftaxi, Bus). Diese Verkehrsinfrastruktur erhöht die Erreichbarkeit und Attraktivität des Standorts.

Geschäftslage

Mit einem Hebesatz der Grundsteuer A von 340 Prozent liegt Sandhausen im moderaten Bereich, zwischen Nußloch (320 Prozent) und Leimen (420 Prozent). Im Vergleich mit dem Durchschnitt von Baden-Württemberg (382 Prozent) ist die Steuerbelastung gering, was die Attraktivität für Unternehmen und Einwohner erhöht.

Naherisiken

Immissionen:

Während des Besichtigungstermins sind keine Immissionen aufgefallen. Gemäß LUBW (Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg) sind in der Lärmimmissionskarte keine störenden Immissionen im Bereich des Bewertungsobjekts vorhanden.

Hochwasser:

Gemäß der LuBW-Hochwasserrisikomanagement-Abfrage (Anlage Kap.9.4) befindet sich das Bewertungsobjekt im Gewässereinzugsgebiet des Landgraben. Bei einem 10-jährigen Hochwasser ist keine Überflutung zu erwarten. Ab einem 50-jährigen Hochwasser wird das Grundstück überflutet, mit einer Wasserspiegellage von 103,7 m ü. NHN. Das Grundstück liegt auf 103,6 m ü. NHN. Die Risikobewertung des Objekts ist derzeit mittel und wird neu beurteilt.

Erdbeben:

Bei der Erdbebengefährdungsabfrage des Helmholtz-Zentrums Potsdam - Deutsches Geoforschungszentrum (GFZ) ergab sich, dass Sandhausen in Baden-Württemberg, basierend auf den Koordinaten der Ortsmitte, der Erdbebenzone 0 sowie der Untergrundklasse R zugeordnet ist.

Jedoch kann es im Rheingraben immer wieder zu kleineren Erdbeben kommen kann. Diese haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert der Immobilie.

4 Grundstück

4.1 Grundstücksbeschreibung

Beim Bewertungsgrundstück besteht aus zwei Flurstücken 1203/24 und 1203/25.

Grundstücksgröße

Das Flurstück 1203/24 hat beträgt die Grundstücksgröße, laut Auszug des Katasteramtes, 682m² und für das Flurstück 1203/25, 270m². Über die Internetseite Boris-BW wurde die Grundstücksgröße plausibilisiert und wird folglich dem Gutachten zugrunde gelegt.

Zuschnitt und Orientierung zur Straße und Umgebung

1) Das Bewertungsgrundstück (Flst. Nr. 1203/24) hat eine leicht L-Form, wobei die Schenkellängen ca. 34,30 m und 20,50 m (an der längsten Stelle) betragen. Das Wohnhaus mit dem eingeschossigen Nebengebäude (bestehend aus: überdachtem Hauseingangsbereich, Abstellraum, grenztändigen Garage und rückwärtigem Freisitz) liegt direkt an der Straßenkreuzung Borsigstraße und Porschestraße. Es ist von der Borsigstraße aus zu erreichen. Der Garten des Wohnhauses ist über ein Tor von der Porschestraße aus zugänglich.

2.) Das Bewertungsgrundstück (Flst. Nr. 1203/25) ist von der Straße aus nicht zugänglich (gefangene Grundstück). Es liegt zwischen dem Garten des Wohnhauses und dem süd-östlichen L-förmigen Nachbargrundstück. Die Nachbarbebauung (Gewerbehalle und Bürotrakt) ist grenztändig. Der Zuschnitt dieses Grundstücks ist nahezu rechteckig. Ein ca. 7 m² großes Rechteck schließt sich an der Rückwand der Garage und des Bürotraktes im Freisitzbereich an die große rechteckige Hauptfläche an.

Topographische Lage

Das Bewertungsgrundstück ist augenscheinlich eben. Es sind keine nennenswerten Höhenunterschiede erkennbar.

4.1.1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster (unmaßstäblicher)

(Bewertungsobjekt Rot umrandet)



Grundstücküberbauung

1.) Das Bewertungsgrundstück (Flst. Nr.: 1203/24) ist mit einem Einfamilienwohnhaus (Baujahr 1962) mit Kellergeschoss und Erdgeschoss und Dachgeschoss, sowie einem nicht ausgebauten Spitzboden laut Aktenlage bebaut. An der Giebelseite des Hauses schließt ein eingeschossiges Nebengebäude an. Dieses Nebengebäude besteht aus einer grenzständigen Garage, einem überdachten Eingangstrepfenbereich und einem dahinterliegenden Abstellraum (dieser ist vom Freisitz aus erschlossen). Der Freisitz liegt, rückwärtig von der Straße längs des eingeschossigen Baukörpers. Der überdachte Freisitz liegt wiederum ca. je zur Hälfte auf beiden Bewertungsgrundstücken.

Die Garage hat eine gemeinschaftliche Trennwand zum angrenzenden Bürotrakt des Nachbargrundstücks.

2.) Das Bewertungsgrundstück (Flst. Nr.: 1203/25) hat lt. Google Maps eine Gartenhütte im hinteren Teil des Grundstücks. Diese ist von der Porschestraße nicht ersichtlich, es kann kein Wert angesetzt werden. Direkt hinter der Garage liegt die Hälfte des Freisitzes mit samt der Überdachung (ca. 7m²) auf dem Flurstück 1203/25.

Eine Bewilligungsurkunde liegt der Sachverständigen nicht vor, aus der ersichtlich ist, ob wegen des Überbaus des Freisitzdaches oder aufgrund eines Hammerschlags- und Leiterrechts Ausgleichszahlungen geleistet wurden oder besondere Nutzungsrechte festgelegt wurden. Ein Hammerschlags- und Leiterrecht (§ 7d Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg) für die angrenzende Nachbarschaftsbebauung ist im Grundbuch nicht eingetragen.

4.2 Lasten und Beschränkungen

Bodenbeschaffenheit

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch entsprechende Fachgutachter durchgeführt werden. Es waren beim Ortstermin jedoch keine Auffälligkeiten des Bodens erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

Altlasten / Bodenauskunft

Untersuchungen auf Schadstoffbelastungen an Gebäuden bzw. Untersuchungen von Altlasten und Kontaminationen sowie Baugrunduntersuchungen von Grund und Boden sind nicht Gegenstand des Auftrags und wurden nicht durchgeführt. Eine Luftmessung ist zu empfehlen, um etwaige Belastungen lokalisieren zu können.

Nach schriftlicher Auskunft des Bauamts des Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis -Wasserrechtsamt vom 23.10.2024 sind keine Altlasten auf dem das Bewertungsgrundstück eingetragen.

Denkmalschutz

Laut schriftlicher Auskunft des Bauverwaltung von Sandhausen vom 26.11.2024, ist derzeit kein Denkmalschutz für das Bewertungsobjekt vorhanden.

4.3 Abgabenrechtlicher Zustand

Erschließung (KAG)

Das Grundstück mit der Wohnhaus (Flst. Nr.:1203/24) ist mit den ortsüblichen Versorgungsleitungen (Elektrik, Telekommunikation, Wasser und Abwasser) voll erschlossen. Laut schriftlicher Auskunft Bauverwaltung von Sandhausen vom 27.09.2024 ist dieser Bereich der Straße endgültig ausgebaut, abgerechnet und bezahlt. Im Rahmen der Wertermittlung wird daher von einem erschließungsbeitragsfreien Grundstückszustand für das Flst. Nr.: 1203/24 ausgegangen.

Das Grundstück (Flst. Nr.: 1203/25) gilt durch seine gefangene Lage als nicht erschlossen. Eine Bewilligungsurkunde liegt der Sachverständigen nicht vor, aus der eventuelle Ausgleichszahlung für Notwegerecht (§917 BGB) ersichtlich ist. Die Sachverständige geht von einem nicht erschlossen Grundstück aus. Sollte dies nicht zutreffen muss die Bewertung überarbeitet und neu bewertet werden.

4.4 Privatrechtliche Situation

4.4.1 Grundbuch Blatt Nr. 35

Grundbuchdaten

Grundbucheintragungen

Amtsgerichtsbezirk Mannheim
Gemeinde Sandhausen
Grundbuchbezirk Sandhausen
Blatt Nr. 5175

Auszug vom: 31.07.2024

Bestandsverzeichnis **Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem
Eigentum verbundenen Rechte**

Lfd. Nr. 3 Flurstück-Nr.: 1203/24
 Borsigstraße 2/1
 Gebäude und Freifläche
 Grundstücksgröße: 682 m²

Lfd. Nr. 5 Flurstück-Nr.: 1203/25
 Borsigstraße
 Gebäude und Freifläche
 Grundstücksgröße: 270 m²

Abt. I **Eigentümer:** [Schuldnerin], geb. am [;]

Abt. II

Lfd. Nr. 9. Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des
 Amtsgerichts Heidelberg -Vollstreckungsgericht- vom 22.07.2024 (1
 K 67/24). Eingetragen (MAN028/184/2024) am 31.07.2024.

Abt. III Eventuell vorh. andere Eintragungen in Abteilung III sind nicht
 wertrelevant und werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
 Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim
 Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises
 ausgeglichen werden.

Verweis im Grundbuch auf bestehende Baulasten unter lfd. Nr. 1,2,3 und 2,4,5 (siehe Abbildung unten (gelb gekennzeichnet)).

Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Bestandsverzeichnis
Mannheim	Sandhausen	Sandhausen	5175	Einlegeblatt 9
R				
Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen		
Zur lfd.Nr. der Grd.st.		Zur lfd.Nr. der Grd.st.		
5	6	7	8	
	Nr. 1 bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am 19. März 2009.	4	Nach Blatt 7017 BV-Nr. 1 übertragen. Eingebracht (MAN031/264/2019) am 27.05.2019.	
	Herzog		Brigel	
1, 2, 3	BV-Nr. 1 geteilt in BV-Nrn. 2 und 3 am 17.09.2015.		05.06.2019.	
	Debert		Brigel	
3	Hausnummer geändert (FN2016/10). Eingebracht am 05.04.2016.			
	Hochlenert			
2, 4, 5	BV-Nr. 2 geteilt in BV-Nr. 4 und 5 (MAN031/949/2018) am 15.01.2019.			
	Brigel			

Abbildung 4 / Grundbuch, Teil vom Bestandsverzeichnisses

4.4.2 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse

Das Grundstück Flst. Nr. 1203/4 wurde 2015 verkauft und von der Käuferin bezogen.

Miete wird angabegemäß nicht gezahlt. Der Verkauf wurde im Grundbuch nicht vollzogen.

Ein Miet-/ bzw. Pachtvertrag wurde nicht vorgelegt

4.4.3 Beurteilung der Lasten und Beschränkungen des Grundbuchs in Abteilung II

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet auf Ersuchen des Amtsgericht Heidelberg - Vollstreckungsgericht- vom 22.07.2024K 67/24). Im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens wird grundsätzlich der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks ermittelt. Dabei werden alle Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs bei der anschließenden Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Schuldverhältnisse, die gegebenenfalls in Abteilung III des Grundbuchs vermerkt sind, finden in diesem Gutachten keine Berücksichtigung. Es wird davon ausgegangen, dass etwaige valutierende Schulden entweder beim Verkauf gelöscht oder durch eine Anpassung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

4.5 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan

Das Bewertungsgrundstück liegt in Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet“. Dieser ist seit 23.10.2006 rechtsgültig.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass Aufgrund der Lage im Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO Wohnen nur für einen sehr eingeschränkten Personenkreis zulässig ist. In den schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wird das Größenverhältnis Wohnen zum Gewerbeeinheit so weit festgelegt, dass Wohnen eine untergeordnete Rolle sein soll.



Abbildung 5: Ausschnitt des Bebauungsplans, "Gewerbegebiet"

Bietinteressenten sollten vor Vermögensdisposition mit den entsprechenden Behörden klären welche Umnutzung erlaubt ist (Nutzungsänderungsantrag) oder falls eine baulichen Erweiterung gewünscht ist, sollte eine Bauvoranfrage gestellt werden.

Bauordnungsrecht

Die Prüfung und Einhaltung öffentlicher und rechtlicher Bestimmungen ist nicht Gegenstand dieser Beauftragung. Die Baugenehmigung liegt der Sachverständigen für das ursprüngliche ungeteilte Grundstück vor (siehe rote umrandete Fläche der Abbildung 4).

Bei einer nachträglichen Teilung des Grundstücks geht die Sachverständige davon aus, dass die rechtlichen Vorgaben des Bebauungsplans nach der Teilung eines Grundstücks bei allen drei Flurstücken beachtet wurden. Laut telefonischer Aussage des Vermessers (der das Grundstück geteilt hat) haftet der Auftraggeber der Teilung dafür, dass die baurechtlichen Auflagen des Bebauungsplans nach der Teilung eingehalten werden können. Die Vorgaben des Bebauungsplans müssen für jedes Teilgrundstück erfüllt werden, auch bei einer kleineren Grundstücksgröße und der vorhandenen Bebauung. Dies sollte bei einem Fachanwalt geklärt werden, falls es noch nicht geschehen ist.

Es wird davon ausgegangen, dass die formelle und materielle Legalität hinsichtlich Bestand und Nutzung der baulichen Anlagen gegeben ist, das heißt, dass notwendige Baugenehmigungen und sonstige Genehmigungen für die baulichen Anlagen erteilt wurden und nach der Teilung weiterhin gelten. Falls dies nicht zutreffen sollte, ergibt sich daraus eine andere Bewertungssituation und eine Nachbewertung muss getätigt werden.

Brandschutztechnische und Schallschutztechnische Prüfung ist aus den vorliegenden Unterlagen nicht möglich. Für eventuelle Auflagen wird deren Erfüllung angenommen. Falls dies nicht zutreffen sollte, ergibt sich daraus eine andere Bewertungssituation und eine Nachbewertung muss getätigt werden.

4.6 Baulasten

Laut schriftlicher Auskunft der Bauverwaltung von Sandhausen vom 27.09.2024 liegt je eine Baulasten (Baulastenblatt Nr. 921, Flst. 1203/24, Baulastenblatt Nr. 922, Flst. 1203/25) auf den beiden Grundstücken vor. Mit dieser schriftlichen Vereinbarungen vom 27.11.2020 (siehe Anhang 9.2) wurden zwischen den jeweiligen Eigentümer der betreffenden Grundstücken, zur öffentlich-rechtlichen Sicherung der Abstandflächen des Flst.Nr. 1203/12 jeweils eine Baulast auf die Flurstücke 1203/24 und 1203/25 eingetragen.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass eine Baulast im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens nicht untergeht und für zukünftige Eigentümer weiterhin besteht.

4.6.1 Beurteilung der Abstandsbaulast

Die Wertbeeinträchtigung der Abstandsbaulast von beiden Grundstücken ist nach Einschätzung der Sachverständigen als so gering zu betrachten, dass es bei der Rundungssumme des Verkehrswertes untergeht. Es wird von einer separaten Berechnung der Abstandsfächenlast abgesehen.

Bei Sichtung der Unterlagen sind der Sachverständigen weitere Punkte aufgefallen:

1. Zwischen der grenzständigen Garage und dem Bürotrakt des Nachbargrundstücks, ist aus den Plänen nicht genau ersichtlich, wo die Trennwand steht.

Im Grundbuch ist keine gemeinsame Nutzung der Garagen-/Bürogebäudegiebelwand eingetragen. Die Bewilligungsurkunde liegt der Sachverständigen nicht vor. Es kann nicht geprüft werden auf welchem Grundstück die Trennwand steht oder ob es zwei grenzständige Trennwände sind. Aus der Aktenlage ist eine Trennung des Daches ebenfalls nicht ersichtlich.

Die Sachverständige geht davon aus, dass sich eine Trennwand auf dem Bewertungsgrundstück befindet. Es wird unterstellt, dass alle erforderlichen Richtlinien (z.B. Brandschutz und Schallschutz) erfüllt werden. Falls dies nicht zutreffen sollte, ergibt sich daraus eine andere Bewertungssituation und eine Neubewertung muss getätigt werden.

2. Durch die Teilung der Grundstücke 1203/24 und 1203/25 wurde der Freisitz mitsamt der Überdachung geteilt. Es entstand ein Überbau des Grundstücks 1203/25. Bei gemeinsamer Versteigerung der Grundstücke als wirtschaftliche Einheit hat der Überbau keine Auswirkungen auf den Verkehrswert.

Bei getrennter Versteigerung der Grundstücke ergibt sich folgende Wertminderung:

Beim Flst. Nr.: 1203/24 fallen durch den Abriss des Überbaus Abbruchkosten (Dach und Freisitz, sowie Wiederherstellung der angrenzenden Bauteile) an, denn die Freisitzüberdachung gehört zu den leicht abtrennbaren Gebäudeteilen, eine Duldungspflicht (§ 912 BGB) besteht nicht. Diese Abbruchkosten werden von der Sachverständigen auf ca. 2.000 € geschätzt. Für die Wiederherstellung eines adäquaten Freisitzes vom Wohnhauses, auf dem Flst. 1203/24, werden ca. 1.500 € angesetzt. Diese Kosten werden in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen bei separater Versteigerung (boG) berücksichtigt(siehe Kap. 8 Verkehrswert).

Beim Flst. Nr.: 1203/25 konnte der Schuppen nicht besichtigt werden. Es besteht Unsicherheiten bezüglich der tatsächlichen Beschaffenheit und Ausstattung des Schuppens. Ein Sicherheitsabschlag von ca. 5 % (300 €) wird als angemessen erachtet.

Grenzverhältnis

Es sind keine Unstimmigkeiten bekannt.

5 Wertermittlung Grundstück Flst. Nr.1203/24

5.1 Gebäudebeschreibung-vorab Information:

Die überdachte Terrasse des Gebäudes liegt auf der Rückseite des Nebengebäudes und erstreckt sich über die Gesamte Länge des Nebengebäudes über beide Flurstücken hinweg. Die Plänen sind nicht deutlich vermasst. Die Sachverständige geht von einer Teilung zu je 50% aus. Beide Grundstücke sind derzeit als wirtschaftliche Einheit zu betrachten. In den Plänen sind die Abstandsflächen vermasst, jedoch eine genaue Vermaßung der Grenze ist in den Plänen nicht ersichtlich.

5.2 Wohngebäude

Baujahr:	1962	
Bauweise:	Zweigeschossiges Gebäude mit Kellergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss, sowie nicht ausgebautem Dachgeschoss	
Anzahl der Wohnungen:	1	
Rohbau:	Massivbauweise	
Fundamente:	Streifenfundamente (nach Aktenlage)	
Außenwände:	UG	Massiv (nach Aktenlage)
	EG bis OG	Massiv (nach Aktenlage)
Innenwände:	UG	Massiv (nach Aktenlage)
	EG bis OG	Massiv (nach Aktenlage)
Decken:	KG-Decke bis OG-Decke	Massiv (nach Aktenlage)
Dach:	Satteldach ist mit Tonziegeln gedeckt	
Innentreppen:	KG bis OG	geschwungene Innentreppe (nach Aktenlage)
	OG bis DG	Zur Wartung des Kamins ist eine Deckenöffnung mit Ausziehleiter im OG ist anzunehmen. Der Kamin wurde lt. Schreiben des Schornsteinfegers bis 2021 gewartet. Eine andere Wartungsöffnung im Giebel oder in der Dachfläche ist nicht gegeben.
Fassade	WDVS d= ca.15cm Putz mit Anstrich	

Ausbau		
Fenster	KG	Keine Angaben
	EG bis OG	Kunststofffenster mit Isolierverglasung mit Aufsatzrollladen mit Kunststoffbehang, (ca. 2010) Im Bereich der Treppe Außenjalousie
Türen	Außentüre	EG: Holztür mit Seitenteil (ca. BJ)
	Innentüren	Keine Angaben
Bodenbeläge:	KG bis OG:	Keine Angaben
Wandbeläge:	KG bis OG:	Keine Angaben
Deckenbeläge:	KG bis OG:	Keine Angaben
Sanitärausstattung:	EG:	Nach Aktenlage Küche: Spülbecken, u-förmiger Küchenzeilen, Gäste-WCs: WC und Handwaschbecken
	OG:	Bad: Dusch-, Badewanne, Waschbecken, sep. WC: WC mit Handwaschbecken
Elektroanlage:	Keine Angaben	
Heizung/Warmwasser:	Lt. Schreiben vom Bezirksschornsteinfeger: Wärmepumpe ca. 2021, Heizkamin im Wohnzimmer vor 2010 Warmwassergewinnung – Keine genauen Angaben – Solarthermie zur Unterstützung auf dem Dach ersichtlich	

5.3 Nebengebäude

Baujahr:	1962
Bauweise:	Massivbauweise mit Trapezblechdachdeckung Dach: flachgeneigt Garagentor, Holzschwingtor aus dem BJ
Besondere Bauteile:	großes Podest und 1 Steigung

5.4 Energetische Eigenschaften

Es liegt kein Energieausweis vor.

5.5 Modernisierungen / Sanierungen

Modernisierungen / Sanierungen, die bei der Außenbesichtigung vor Ort ersichtlich sind, fließen mit in die Bewertung ein. Die Angaben der Eigentümerin (), über die Sanierungen und Modernisierungen können nur in Betracht gezogen werden, wenn diese von außen auch verifiziert werden können. Der Zeitraum der Modernisierungen/Sanierungen werden von der Sachverständigen geschätzt oder abgeleitet oder aus dem Schreiben des Bezirksschornsteinfegers übernommen.

Vor Ort steht im Garten am Wohnhaus eine Wärmepumpe. Die Sachverständige geht davon aus, dass die Wärmepumpe ca. 2022 eingebaut wurde. Gemäß des Schreiben des Bezirksschornsteinfegers (E-Mail vom 26.11.2024) wurde die letzte Kontrolle der Ölbrennwertheizung im Jahr 2021 durchgeführt.

ca. 2010	Lt. Schornsteinfeger wurde der Edelstahlkamin angebracht
ca. 2010	Fenster getauscht und WDVS ca. 15cm aufgebracht, Kaminofen
ca. 2022	Heizungsanlage getauscht (Wärmepumpe/Solarthermie

5.6 Außenlagen Flst.Nr. 1203/24

1.) Das Grundstück Flst.Nr. 1203/24 ist mit entsprechenden Ver- und Entsorgungsleitungen an das öffentliche Netz (Wasser, Strom, Kanal etc.) angeschlossen. Die Freiflächen hinter dem Haus sind mit einem Metallzaun und zur Porschestraße mit einer Lattenzaun mit Natursteinmauer inkl. Toranlage eingefasst. Die Einfahrt ist gepflastert. Die Außenanlagen sind zweckmäßig zu errichten.

Die Außenanlagen entsprechen einer einfachen Ausstattung.

2.) Außenanlage für Flst.Nr. 1203/25 siehe Kapitel 7.6.1.

5.7 Baumängel / Bauschäden

Bemoosung / Bewuchs der Fassade



Beispiel für Putzschäden im Sockelbereich (roter Pfeil)



Beispiel für beschädigte Ortgangziegel



Unterhaltungsrückstau Holzbauteile im Außenbereich (z.B. Untersicht des Dachvorsprungs)



Dies zuvor genannten Baumängel / Bauschäden, sowie den Renovierungsstau (z.B. Holzeingangstür, aus dem Baujahr), werden wertmindernd in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) oder beim Sachwertfaktor berücksichtigt. Kleine Mängel sind in den allgemeinen Renovierungsarbeiten abgegolten und werden nicht separat berücksichtigt.

6 Wertermittlungsverfahren

Zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) gemäß 194 BauGB sind nach §6 ImmoWertV zur Wertermittlung grundsätzlich drei Bewertungsverfahren (Vergleichswert-, Ertragswert-, Sachwertverfahren) oder mehrere dieser Verfahren anzuwenden. Je nach Art des Bewertungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, ist eines oder mehrere dieser Verfahren zu wählen.

6.1 Vergleichswertverfahren (§ 24-26 ImmoWertV)

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Kauffällen (Vergleichspreisen), nach §25 ImmoWertV, ermittelt. Das Vergleichswertverfahren ist das vorrangige Verfahren zur Ermittlung des Bodenwertes (Siehe Kapitel 7).

6.2 Ertragswertverfahren (§ 27-30 ImmoWertV)

Das Ertragswertverfahren findet Anwendung bei Immobilien die üblicherweise zum Zweck der Ertragserzielung (Kleiber, S. 963) gehandelt werden. Bei diesen Objekten stehen vor allem Renditeüberlegungen im Vordergrund. Bei Miet- und Gewerbegrundstücke gilt das Ertragswertverfahren als sachgerechte Wertermittlungsmethode.

6.3 Sachwertverfahren (§ 35 -39, ImmoWertV)

Das Sachwertverfahren wird vor allem bei Immobilien angewandt, die zur Eigennutzung (z. B. Einfamilien-/Zweifamilienhäuser) bestimmt sind. Es handelt sich um Objekte, bei denen die Gestehungskosten bzw. Ersatzbeschaffungskosten nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs im Vordergrund stehen.

6.4 Berechnungsgrundlagen

Die Flächen werden aus den bereitgestellten Unterlagen (Liegenschaftskatasterauszug, Lageplan M 1:500, Grundrissepläne M: 1:100) ermittelt. Die Maße wurden durch digitales Abgreifen aus dem geographisch-technischen Informationssystem der Boris-BW plausibilisiert. Die Maßangaben werden für die Zwecke einer Wertermittlung als hinreichend genau erachtet.

6.4.1 Grundstücksgröße

Grundstücksgröße gemäß Grundbuchauszug	Flst. Nr.	Fläche
Wohnhausgrundstück	1203/24	682 m ²
Gartengrundstück	1203/25	270 m ²

6.4.2 Bruttogrundfläche Wohnhaus und Nebengebäude (BGF)

Definition – Bruttogrundfläche:

(DIN 277, 2016)

Als Bruttogrundfläche bezeichnet man die Gesamtfläche aller nutzbarer Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Die BGF wird für dieses Gutachten in Anlehnung an die Anlage 4 der ImmoWertV ermittelt. Es werden die äußeren Maße der Baukonstruktion angesetzt. Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche werden die Flächen für den „Bereich a“ (überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen) und „Bereich b“ (überdeckt, jedoch nicht allseitig umschlossen) angesetzt. Es werden die Flächen nach Aktenlage herangezogen. Die Sachverständige geht nach dieser Aktenlage davon aus, dass das DG nur zur Wartung und nicht zur Lagerung geeignet ist. Aus diesem Grund wird die BGF für das DG nicht in der Bruttogrundfläche mit angesetzt.

Bruttogrundfläche (BGF) Wohngebäude und Nebengebäude			[Einheit in m ²]
nach der DIN 277/ 2005-02	BGF a [m ²]	BGF b [m ²]	BGF c [m ²]
BGF -Wohngebäude			
Kellergeschoss	91,90	0,00	
Erdgeschoss	91,90		
Obergeschoss	85,50	6,40	
DG	0,00	0,00	
Bruttogrundfläche Wohngebäude	269,30	6,40	
BGF-Wohngebäude = (BGF a + BGF b) =	269,30 m ²	+ 6,40 m ² =	275,70
Rundungsbetrag			276,00
BGF -Wohngebäude (gr.)			276,00

BGF – Nebengebäude			
Garage mit Nebenraum	26,70	0,00	0
1/2 Überdachte Terrasse (Freisitz) Flst.1203/24		6,83	
1/2 Überdachte Terrasse (Freisitz) Flst.1203/25		6,83	
überdachter Eingangspodest	0,00	12,10	0
Bruttogrundfläche (BGF) Nebengebäude	26,70	25,76	
BGF-Nebengebäude =(BGF a + BGF b) =		26,70m ² + 25,76m ² =	52,46
Rundungsbetrag			-0,46
BGF -Nebengebäude (gr.)			52,00
Bruttogrundfläche gesamt (gr.)		276m² + 52m² =	328,00

Unterscheidungskriterien der BGF:

a) überall und allseitig umschlossen / b) überdeckt, jedoch nicht allseitig umschlossen / c) nicht überdeckt

6.4.3 Überbaute Grundfläche (GRF)

Definition – Grundfläche (§19 BauNVO) :

Die Grundfläche gibt an, wieviel Quadratmeter Fläche eines Grundstücks überbaut werden darf.

Grundfläche (GRF) nach §19 BauNVO	Fläche	Einheit
Wohnhaus (GRF)	91,90	m ²
Nebengebäude(GRF)	52,46	m ²
abzügl. ½ Freisitz-Terrassen Überdachung Flst. 1203/25	-6,83	m ²
GRF (Wohnhaus + Nebengebäude)	137,73	m ²
Befestigte Flächen *)	25,00	m ²
Grundfläche (GRF) gesamt (gr.)	(gr.) 163,00	m²

*)Die vollflächig gepflasterte Fläche vor dem Nebengebäude fließen in die Bewertung mit ein. Die Rasenfläche vor dem Giebel und entlang der Traufe des Wohnhauses ist augenscheinlich nicht befestigt. Die Anhänger stehen in der Wiese, siehe Anlage 9.1 Foto.

6.4.4 Grundflächenzahl (GRZ) – Maß der baulichen Nutzung

Definition – Grundflächenzahl (§19 BauNVO):

Die Grundflächenzahl gibt an wieviel Quadratmeter überbaute Fläche je Quadratmeter Grundstücksfläche nach der BauNVO zulässig sind. Dazu zählen z.B. Stellplätze, Garagen und Zufahrten und bauliche Anlagen.

Berechnung Grundflächenzahl (GRZ)		
Grundfläche (GRF gem. § 19 BauNVO)	163,00	m ²
Grundstücksgröße (GG)	682,00	m ²
Grundflächenzahl (GRF/GG =GRZ)		0,24

6.4.5 Geschossflächenzahl (GFZ) – Maß der baulichen Nutzung

Definition – Geschossflächenzahl (§20 BauNVO):

Die Geschossflächenzahl gibt an wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche nach der BauNVO zulässig sind. Die Geschossfläche ist in allen Vollgeschossen, wie es in der Landesbauordnung Baden-Württemberg festgelegt ist, nach den Außenmaßen zu errechnen.

Berechnung Geschossflächenzahl (GFZ)		
Geschossfläche (GF nach BauNVO §20)	(EG) 91,90m ² + (OG) 85,50m ² = 177,00	m ²
Grundstücksgröße (GG)	682,00	m ²
Geschossflächenzahl (GF/GG= GFZ)	0,25	

6.4.6 Wohnfläche

Für die Flächenberechnung werden die Flächen aus der Bauakte herangezogen. Für die Wertermittlung sind die Maßangaben für diesen Zweck ausreichend. Bei dem Bewertungsobjekt, mit seinen zwei Grundstücken, wird von einer wirtschaftlichen Einheit ausgegangen. Aus diesem Grund fließt der Freisitz im vollen Umfang in die Wohnflächenberechnung mit ein.

Definition-Wohnfläche

Die Wohnflächenberechnung erfolgt nach der „Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche“ (WoFlV). Der Putzabzug ist berücksichtigt. Es werden nur die vermietbaren Flächen ermittelt, nicht aber Flächen (z.B. des Kellers/Waschraums usw.) deren Nutzung üblicherweise in der Netto-Kaltniete enthalten ist. Bei der Bewertung wird die Fläche des Freisitzes als gesamte Fläche in der Wohnfläche angesetzt, derzeit ist es eine wirtschaftliche Einheit.

Wohnflächenberechnung Einfamilienwohnhaus (Maße aus der Wohnflächenberechnung vom Bauantrag)			
<i>Wohnräume (zu 100 Prozent angerechnet)</i>			
Erdgeschoss	Windfang	2,86	m ²
	Diele mit Treppe	17,68	m ²
	Garderobe	3,20	m ²
	WC	1,89	m ²
	Wohnen	23,60	m ²
	Essen	16,00	m ²
	Küche	11,04	m ²
	Freisitz (überdacht)	6,83	m ²
Freisitz überdacht (zu 50 Prozent angerechnet)			
EG-Wohnfläche brutto		83,10	m²
OG	OG-Diele mit Treppe	14,11	m ²
	OG-Vorraum	2,08	m ²
	OG-Bad	6,47	m ²
	OG-WC	2,24	m ²
	OG-Eltern	18,40	m ²
	OG-Kind 1	14,80	m ²
	OG-Kind 2	14,02	m ²
OG-Balkon/ Loggia (zu 50 Prozent angerechnet)		OG-Balkon/ Loggia	3,20 m ²
OG-Wohnfläche brutto		75,32	m²
		84,380 m² + 75,32m² =	158,42 m²
OG-Wohnfläche netto abzügl. 13% Putz u. Treppe			-20,80 m²
Gesamtwohnfläche - Einfamilienhaus (netto) gr.			138,00 m²

6.4.7 KFZ-Stellplätze / Garage

Es ist eine Garage im Nebengebäude integriert. Weitere Außenstellflächen sind nicht in den Plänen und auf dem Grundstück ersichtlich.

7 Bodenwert

Zur Ermittlung des Bodenwertes wird das Vergleichswertverfahren als vorrangiges Verfahren herangezogen. Bei der Bodenwertermittlung kann neben oder anstelle von Vergleichspreisen auch ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert als indirekter Vergleichswert herangezogen werden. Der Bodenwert ist vorbehaltlich der §40 Absatz 5 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach §24-26 ImmoWertV zu ermitteln.

Verfahren

Am Wertermittlungstichtag liegen auskunftsgemäß keine Vergleichspreise für das Bewertungsobjekt vor. Die Sachverständige zieht die Bodenrichtwerte des Marktberichts vom südöstlichen Gutachterausschusses des Rhein-Neckarkreises (digitale Version Stichtag der Bodenrichtwerte 01.01.2023) zur Ermittlung des Bodenwerts heran.

7.1 Bodenrichtwert

Die Bewertungsobjekte (Fläche Flurstück Nr.: 1203/24 (Wohnhaus) und Fläche des Flurstück Nr.: 1203/25 (Gartengrundstück)) liegen am Wertermittlungstichtag innerhalb der Bodenrichtwertzone.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf folgende Parameter:

Lage und Wert	
Gemeinde	Sandhausen
Gemarkungsname	Sandhausen
Gemarkungsnummer	083105
Bodenrichtwertnummer	31054037
Bodenrichtwert	270 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2023
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand	frei
Nutzung	gewerbliche Baufläche

Zeitliche Anpassung / GFZ Anpassung

Der für die Bodenwertermittlung herangezogene Bodenrichtwert bezieht sich nach Angaben des Gutachterausschusses auf den Stichtag 01.01.2023. Nach Ansicht der Sachverständigen ist zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwertes und dem Wertermittlungstag 04.11.2024 das Bodenwertniveau im Bereich des Wertermittlungsobjekts unverändert. Eine Anpassung des Bodenwertes durch einen Umrechnungskoeffizienten (URK) bei einer geringeren WGFZ, ist lt. Fr. Thißen (GAA südl. Rhein-Neckar) nicht notwendig, folglich werden keine weitere Anpassung vorgenommen.

7.1.1 Bodenwertermittlung Flurstück Nr.: 1203/24 (Wohnhaus)*7.1.1.1 Eingangsdaten für die Bodenwertberechnung des Flurstück Nr.: 1203/24:*

marktkonformer Bodenwert				
Bodenrichtwertnummer	Nutzungsart		Ab-/Zuschlag	
31054037 *(ebf)	gewerbliche Baufläche	BRW- Stichtag 01.01.2023		270,00 €
zuzüglich zeitlicher Zuschlag und / oder abzügl. lagebedingter Abschlag			0%	- €
Korrigierter Bodenwert		Bewertungsstichtag 04.11.2024		270,00 €

7.1.1.2 Berechnung des Bodenwertes Flurstück Nr.: 1203/24

Berechnung des Bodenwertes	(Flurstück Nr.: 1203/24)	Einheit
Fläche * Bodenlandwert =		
Rentierliche Fläche (Wohnbebauung) x Bodenwert =		
682 m² x 270 €/m² =	184.140,00	€
plus Erschließungsbeiträge	0,00	€
Bodenwert gr.	184.000,00	€

Bodenwert Flurstück Nr.: 1203/24 (Wohnhaus): (gr.) 184.000,00 €

7.2 Ertragswertverfahren bzgl. Fl.1203/24

Das Ertragswertverfahren (§ 27 - 34 ImmoWertV) findet Anwendung bei Immobilien die üblicherweise zum Zweck der Ertragserzielung (Kleiber S. 963) gehandelt werden. Dieser Zweck wird z. B. bei gewerblich genutzten Grundstücken und Mietwohnungsbau angenommen.

Das Bewertungsobjekt beinhaltet eine Betriebswohnung und ist einem Gewerbebetrieb zugeordnet. Dieser dient vorrangig der Ertragsgewinnung. Dadurch ist die Betriebswohnung gemäß § 8 BauNVO nur für einen sehr eingeschränkten Personenkreis nutzbar. Da für das Bewertungsobjekt die Rendite im Vordergrund steht, wird das Ertragswertverfahren als sachgerechtes Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) herangezogen.

7.2.1 Tatsächliche Vermietungssituation

Der Ertragswert für die Wohnungen ist gemäß § 18 ImmoWertV aus den marktüblich erzielbaren Mieten abzuleiten. Es stehen keine Miet-/ Pachtverträge zur Verfügung, aus dem sich die Höhe des tatsächlichen Rohertrages zum Bewertungsstichtag erschließen lässt.

7.2.2 Marktüblicher Mietansatz

Der qualifizierte Mietspiegel ist gesetzlich vorgeschrieben und weist die ortsüblichen Vergleichsmieten der verschiedenen Wohnkategorien aus. Dieser ist konkret für Wohnungen anwendbar, jedoch nicht unmittelbar für Einfamilienhäuser im Gewerbegebiet. Ein qualifizierten Mietspiegels der Gemeinde liegt nicht vor.

Aus diesem Grund wird die ortsübliche Vergleichsmiete herangezogen. Die Ermittlung der marktüblichen Mieten erfolgt über eine eigene Marktanalyse.

Marktanalyse für Mieten für Einfamilienhäuser

Aus der eigenen Recherche und der Auskunft verschiedener Marktteilnehmer wurden folgende Mieten für Einfamilienhäuser recherchiert.

Sammlung von Wohnungsmieten		
Heidelberger qualifizierter Mietpreisspiegel (Lage 5 im / Basismiete 8,55€/m²) Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete (140 m²)		11,46 €/m²
Vergleichsmieten Sandhausen (zw. 140 -200 m²)	Haus & Grund 5 Mietobjekt	5,50 €/m² bis 8,50 €/m²
Vergleichsmieten Sandhausen >120-160 m²	On-geo 15 Angebote	10,00 €/m² - 11,67 €/m²
Vergleichsmieten Sandhausen	Makler	

Auf Grundlage der Marktanalyse werden die Mieten in Sandhausen in Wohngebieten in einer Spanne von ca. 5,50-11,67 €/m² pro Monat ausgewiesen.

Die Sachverständige setzt den Mietspiegel von Heidelberg als Referenz fest, dort fließt die energetische Ausstattung mit in die Miete mit ein. Der angesetzte Mietpreis wird entsprechend der Lage und der Umgebung angepasst.

angesetzte Miete im Wohngebiet	11,46	€/m ²
abzügl. Lage im Gewerbegebiet Sandhausen	-1,50	€/m ²
abzügl. höhere Gefahr von Emissionen	-0,30	€/m ²
marktübliche erzielbare Nettokaltmiete	9,70	€/m ²

Die Sachverständige hält 9,70 €/m² pro Monat für marktgerecht und verwendet diesen Wert für die weitere Berechnung. Für die Garagenmiete sind 40,00€/pro Stellplatz eine ortsübliche Miete.

7.2.3 Jahresrohertrag

Es wird die Wohnfläche und die Stellplatzanzahl nach Aktenlage angenommen.

Der marktübliche Rohertrag (RoE) ergibt sich wie folgt:

Marktüblich erzielbarer Rohertrag				
Bezeichnung	m ² bzw. Anzahl		Miete/m ² bzw. Anzahl/Monat(€/m ²)	Nettomiete/Monat
Wohnfläche	138,00	x	9,70	= 1.338,60 €
Garage	1,00	x	40,00	= 40,00 €
Monatlicher Rohertrag in €/Monat				1.3780,60 €
(RoE) Jährlicher Rohertrag in €/J		1.3780,60 € x 12 Monate =		(gr.) 16.543,00 €

7.2.4 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten nach §32 (1) ImmoWertV sind Kosten, welche der Vermieter nicht an seinen Mieter weitergeben kann. Diese Kosten entstehen bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung durch die regelmäßigen anfallenden Aufwendungen. Die Bewirtschaftungskosten werden nach Anlage 3 ImmoWertV berechnet. Sie schlüsseln sich in Verwaltungs-, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis und Betriebskosten nach §556(1,2) BauGB auf.

In dieser Bewertung fließen die **Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung** in die Berechnung mit ein. Der gewerbliche Aspekt z.B. höheres Risiko des Mietausfallwagnis(Leerstandsrisiko), höhere Risiko für Instandhaltungskosten werden beim Liegenschaftszins in Kapitel 7.2.9 gewürdigt.

Die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten werden entsprechend der ImmoWertV unter Anwendung des Verbraucherpreisindexes zeitlich auf das Jahr 2023 wie folgt angepasst und der Bewertung zugrunde gelegt:

$$\frac{\text{Index Okt.2023}}{\text{Index Okt.2001}} = \frac{117,9}{77,1} = \mathbf{1,5292}$$

7.2.5 Verwaltungskosten

Die ImmoWertV (Anlage 3) hat als Modellansatz die Verwaltungskosten für Wohnnutzung angegeben.

Jährliche Verwaltungskosten					
(Verwaltungskosten v. Stand 10/2001)				(gr.)	
je EFH/ZFH	230,00 €	x	1,5292	=	352,00 €
Verwaltung Garage o. ähnl. Einstellplätze	30,00 €	x	1,5292	=	46,00 €
Berechnung der zeitlich angepasste Verwaltungskosten:					
je EFH/ZFH	1	x	352,00 €	=	352,00 €
je Garage/Einstellplätze	1	x	46,00 €	=	46,00 €
zeitlich angepasste Verwaltungskosten:					398,00 €

7.2.6 Instandhaltungskosten

Die Instandhaltungskosten richten sich ebenfalls nach dem Modellansatz der ImmoWertV (Anlage 3), diese werden je Quadratmeter Wohnfläche berechnet, wenn die Schönheitsreparaturen der jeweilige Mieter selber trägt. Es wird davon ausgegangen, dass dies bei einer etwaigen Vermietung der Fall wäre.

Jährliche Instandhaltungskosten						
(Instandhaltungskosten v. Stand 10/2001)					(gr.)	
je Quadratmeter Wohnraum	9,00€	x	1,5292		=	13,80 €
je Garage oder Einstellplatz	68,00 €	x	1,5292		=	104,00 €
Berechnung der Zeitlich angep. Instandhaltungskosten						
je Quadratmeter Wohnraum	13,80 €	x	138,00	m²	=	1904,40 €
Instandhaltungskosten Wohnraum (zeitlich angep.):						1904,40 €
Je Garage/Einstellplätze	104,00 €	x	1	St	=	104,00 €
Instandhaltungskosten Garage (zeitlich angep.):						104,00 €

7.2.7 Mietausfallwagnis

Der Modellansatz bei Mietausfallwagnis bei Wohnnutzung ist in der ImmoWertV mit 2% des marktüblich erzielbaren Rohertrags (RoE) angegeben und wird entsprechend gerechnet.

7.2.8 Nicht umlagefähige Betriebskosten

Bei einer etwaigen Vermietung wird von einer Vollumlage der nicht umlagefähigen Betriebskosten ausgegangen.

7.2.8.1 Berechnung der Bewirtschaftungskosten:

Bewirtschaftungskosten				
Jahresrohertrag			16.543,00	€
zeitlich angepasste Verwaltungskosten:	2,4	%	398,00	€
Mietausfallwagnis: (Wohnnutzung)	2	%	496,29	€
Betriebskosten:	0	%	0,00	€
zeitlich angepasste Instandhaltungskosten:				
Instandhaltungskosten ges. Mietfläche	11,5	%	1.904,40	€
Instandhaltungskosten Garage	0,6	%	104,00	€
Bewirtschaftungskosten insgesamt (prozentual vom Jahresrohertrag)	17,6	%	2.917,60	€
Bewirtschaftungskosten insgesamt (€) (gr.)			2.903,00	€

7.2.9 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) berücksichtigt die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind. Es ist der Zinssatz, mit dem sich der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst (§21 Abs.2 ImmoWertV 2021). Der modellkonforme Liegenschaftszinssatz vom örtlichen Gutachterausschuss ist zu prüfen und bei möglichen Abweichungen nach Maßgabe an die Gegebenheit des Bewertungsobjekts anzupassen. Der Liegenschaftszinssatz wird u.a. durch den Reinertrag, die Nutzungsart, die Lagequalität des Objekts, die Marktgängigkeit und die Marktlage des Objekts zum Stichtag der Wertermittlung beeinflusst. Der Liegenschaftszins spiegelt das spezifische, mit der Investition dauerhaft verbundene Objektrisiko wieder.

Nach Angaben des örtlichen Gutachterausschusses konnte noch keine Ableitung von Liegenschaftszinsen erstellt werden, es existiert noch kein Marktbericht. Der GAA verweist auf den Liegenschaftszins vom IVD.

7.2.10 Objektspezifische Liegenschaftszinssatz

Der Marktbericht von Heidelberg hat für diese Art an Objekten keinen vergleichbaren Liegenschaftszinssatz (LSZ) ausgewiesen. Der örtliche Gutachterausschuss verweist auf die Liegenschaftzinssätze des IVDs. Deshalb orientiert sich die Sachverständige beim objektspezifischen Liegenschaftszins an den Liegenschaftszinsen des IVD (Stand 01.01.2023). Für das Bewertungsobjekt wird die Objektart A2 für freistehende Einfamilienhäuser mit einer mittleren Spanne der Liegenschaftzinssätze zwischen 1,5 % und 4,0 % als Anhaltspunkt herangezogen. Aufgrund der Lage im Gewerbegebiet, wo Wohnen eine untergeordnete Rolle spielt, wird der Liegenschaftszinssatz im oberen Bereich der Spanne für Einfamilienhäuser (A2) auf 4,0 % festgelegt. Zusätzlich wird ein Zuschlag von 0,5 % für das höhere Leerstands- und Instandhaltungsrisiko sowie die Marktlage berücksichtigt, was den Liegenschaftszins auf 4,5 % erhöht. Dieser Wert wird durch Vergleichswerte des IVD für Wohn- und Geschäftshäuser (B3) mit einem Gewerbeanteil von 20 % bis 80 % untermauert, die eine Spanne der Liegenschaftzinssätze zwischen 4,0 % und 7,5 % aufweisen.

7.2.11 Gesamt und Restnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer einer Immobilie ist in der ImmoWertV (Anlage 1) nach Art der baulichen Anlage mit unterschiedlicher Dauer definiert. Bei ordnungsgemäßer Instandhaltung, bzw. Instandsetzung und bei Modernisierungen und Sanierungen verlängert sich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer, bei versäumter Instandhaltung verkürzt sie sich.

Gesamtnutzungsdauer Wohngebäude

Für Ein- und Zweifamilienhäuser ist gemäß dem Modell der ImmoWertV die Gesamtnutzungsdauer auf 80 Jahre festgesetzt. Der Gutachterausschuss richtet sich in seinen Modellberechnungen zur Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (z.B. Sachwertfaktor, Liegenschaftszinssätze etc.) auf diese Gesamtnutzungsdauer.

Das Baujahr des Bewertungsobjektes ist von 1962. In die Bewertung können nur die äußerlichen Modernisierungen der letzten ca. 15 Jahr mit einfließen, diese sind von Außen sichtbar.

Folglich muss bei diesem Objekt eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer ermittelt/angenommen werden.

7.2.11.1 Restnutzungsdauer Wohnhaus / Garage

Augenscheinlich wurde eine energetische Sanierung durchgeführt (Außenwärmedämmung, Fenstertausch, Wärmepumpe mit Solarthermie, sowie lt. Aussage des Schornsteinfegers eine Kaminofen eingebaut). Inwieweit im Inneren Modernisierungen / Sanierungen stattfanden, kann nicht geprüft werden (Innenbesichtigung war nicht möglich). Das wirtschaftliche Baujahr muss wegen der zuvor genannten Maßnahmen neu festgelegt werden. Es werden die augenscheinlichen Modernisierungen bewertet.

Modernisierungselemente	Maximale Punkte	Punkte
Dacherneuerung incl. Verbesserung d. Wärm.	4	0
Modernisierung d. Fenster u. Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2
Wärmedämmung der Außenwände	4	2
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden usw.	2	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
	Summe	5,00

Gemäß ImmoWertV Anlage 2 ist bei einem Alter des Gebäudes von 62 Jahren und bei 5 Modernisierungspunkten eine **Restnutzungsdauer von 29 Jahren**.

Daraus ergibt sich das wirtschaftliches Baujahr wie folgt:

Jahr der Wertermittlung	2024	
plus wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)	29	J
abzügl. Gesamtnutzungsdauer (GND)	-80	J
Baujahr/ wirtschaftliches Baujahr	1973	

Das Nebengebäude (inkl. Garage) bildet mit dem Wohnhaus eine wirtschaftliche Einheit und hat die gleiche RND und GND.

7.2.12 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Allgemeines

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale nach ImmoWertV §8 (3) werden als Zu- oder Abschläge bei der Wertermittlung berücksichtigt.

Instandhaltungszustand

Am Gebäude wurde von außen betrachtet energetisch modernisiert und saniert (siehe Kapitel 5.5). Diese wird entsprechen mitberücksichtigt. Es ist ein Modernisierungs- und Renovierungstau zu konstatieren. Dieser Modernisierungstau ist im Sachwertfaktor berücksichtigt.

Beseitigungskosten (Baumängel / Bauschäden)

Die in Kapitel 5.7 genannten Baumängel / Bauschäden, werden wertmindernd (siehe Tabelle Beseitigungskosten) in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) berücksichtigt. Diese auf geführten Kosten sind Kostenschätzungen. Sie stammen aus Kostenschätzungen von Fachfirmen oder aus Erfahrungswerten der Sachverständigen und können von den aktuellen Preisen abweichen. Es wurden die geschätzten tatsächlichen anfallenden Kosten bei Durchführung der Maßnahmen angesetzt und entsprechenden dem Alterswertminderungsfaktor (Kap. 7.5.4) 0,36 multipliziert.

Beseitigungskosten: (Bauschäden/ Baumängel / Instandhaltungstau)	Bereiche	gr. Kosten (€)
	Bemooste Fassade / Bewuchs der Fassade	2.900,00
	Putzschäden im Sockelbereich	700,00
	Ortgangziegel ausbessern	1.800,00
	Unterhaltungsrückstau Holzbauteile im Außenbereich	1.100,00
	Baunebenkosten in % aus vorher. Kosten:	0,00
	Summe	6.500,00

Besondere Bauteile

Besondere Bauteile werden nach der ImmoWertV (§ 36 Abs. 2 Satz 3) nicht von den Normherstellungskosten erfasst. Diese werden gesondert ausgewiesen. Dazu gehören für das Bewertungsobjekt das Nebengebäude. (siehe folgende Tabelle).

besondere Bauteile (nicht erfasste Bauteile in der Bruttogrundfläche)	Kosten (€)	
	Nebengebäude pauschal	5.000,00
	Baunebenkosten in % aus vorher. Kosten:	
	Summe (gr.)	5.000,00

7.3 Ertragswertermittlung Flst. 1203/24 (Wohnhaus)

Eingangsdaten für Ertragswertberechnung Flst. 1203/24 (Wohnhaus)		
Stichtag:	04.11.2024	Einheit
Objektspezifisch angepasster Bodenwert (BW)	184.000,00	€
Bodenwert (rentierlich)		€
Bodenwert separates Grundstück		€
nachhaltiger Rohertrag (RoE)	1.378,60 € x 12 Monate = 16.543,00	€/J
Bewirtschaftungskosten (BwK)	16.543,00 € x 17,6 % = 2.903,00	€/J
Liegenschaftszinssatz (LSZ)	4,50	%
Restnutzungsdauer (RND)	29,00	J
Barwertfaktor (Rentenbarwertfaktor RBF)	16,02	

7.4 Vorläufiger Ertragswert Flst. 1203/24 (allgemeines Ertragswertverfahren)

Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes			Einheit
Rohertrag (RoE)		16.543,00	€/J
- Bewirtschaftungskosten (BwK)		2.903,00	€/J
= Reinertrag (RE)		13.640,00	€/J
- Verzinsung des bebauten Bodenwertes (BW)	(BW) x (LZS)		
	184.000,00€ x 4,50%= 8.280,00		€/J
= Reinertragsanteil der baul. Anlagen (GEA)		5.360,00	€/J
x Kapitalisierungsfaktor (RBF)	(GEA) x (RBF)		
= Vorläufiger EW der baul. Anlagen	5.360,00€ x 16,02= 85.867,20		€
+ Bodenwert (BW) (rentierlicher BW)		184.000,00	€
= vorläufiger unbelasteter Ertragswert (Flst. 1203/24) (gr.)		269.900,00	€

7.4.1 Berechnung des Ertragswertes (Flst. 1203/24)

Der Ertragswert ergibt sich aus dem vorläufigen Ertragswert abzüglich oder zuzüglich der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (BoG) siehe Kapitel 7.2.12.

bes. objektsp. Grundstücksmerkmale		
- Wertminderung Bodenwertminderung Baulasten z.B. Abstandsflächen etc.(Belastung zu gering)	0,00	€
- Bauschäden/Baumängel/Instandhaltungsstau	-6.500,00	€
+ Besondere Bauteile	5.000,00	€

Ermittlung des Ertragswertes		Einheit
= vorläufiger unbelasteter Ertragswert	269.870,00	€
+/- bes. objektsp. Grundstücksmerkmale		
- Wertminderung Bodenwertminderung Baulasten z.B. Abstandsflächen etc.(Belastung zu gering)	0,00	€
+ weitere Grundstücksmerkmale (Beseitigungskosten für Baumängel)	-6.500,00	€
+ Besondere Bauteile	5.000,00	€
= Ertragswert (Wohnhausgrundstück) (gr.)	268.400,00	€
- Rundungsdifferenz	-400,00	€
Ertragswert (Flst. 1203/24) (gr.)	268.000,00	€

7.4.2 Plausibilisierung des Ertragswertes

Für die Plausibilisierung des Ertragswertes kann ein Sachwertverfahren oder ein Vergleichswertverfahren durchgeführt werden. Aus Mangel an Daten (fehlende Vergleichspreise) kommt das Vergleichswertfahren nicht in Betracht. Es wird das Sachwertverfahren herangezogen.

7.5 Sachwertverfahren Flst Nr.1203/24 (Wohnhaus)

Verfahren

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen Anlagen und der durchschnittlichen Herstellungskosten nach §36 und sonstigen Anlagen nach §37, sowie dem Bodenwert nach §40-43 ermittelt. Der daraus resultierende vorläufige Sachwert wird mit dem Sachwertfaktor (§39) multipliziert und falls erforderlich mit marktüblichen Zu- und Abschlägen (§7) angepasst. Durch die Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts ergibt sich der Sachwert. Allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu berücksichtigen.

7.5.1 Normalherstellungskosten (NHK 2010)

Die Herstellungskosten werden aus den Normalherstellungskosten (NHK2010) gemäß Anlage 4 (ImmoWertV) von hergeleitet. Hierbei wird angenommen, dass das Bewertungsobjekt unabhängig vom Standort in Deutschland zu den durchschnittlichen Kosten im Jahre 2010 erbaut wurde.

Gebäudezeitwert auf Basis der Kostenkennwerte der NHK 2010	1.)Das Bewertungsobjekt ist ein Wohngebäude 2.)grenzständiger Garagenwand beim Nebengebäude.(Pauschalwert in BOG)
1.)Wohngebäude	
Wohngebäude	Das Wohngebäude entspricht der Gebäudeart eines Einfamilienhauses nach NHK 2010. Das Gebäude mit KG, EG, OG und einen Dachgeschoss, geringe Höhe. Das entspricht einem Häusertyp der Gebäudeklasse 2.12.

7.5.2 Kostenkennwerte

Kostenkennwerte beziehen sich auf 1m² Bruttogrundfläche (BGF) der jeweiligen Ausstattungsstufe des jeweiligen Gebäudes. Diese sind bei den Gebäudetypen jeweils in 5 Standardstufen untergliedert. (Stufe 1 (sehr einfach), 2 (einfach), 3 (mittel), 4 (gehoben) und 5 (stark gehoben). Die Standardstufen würdigen das Alter der Materialien und deren Qualität.

Bei der Ortsbesichtigung konnten die Ausstattungsmerkmale des Wohnhauses nicht einheitlich einer Standardstufe zugeordnet werden. Die Ausstattungsmerkmale werden gemäß der ImmoWertV über den vorgegebenen Wägungsanteil prozentual gewichtet (siehe Tabelle im Anhang).

EFH/ZFH ¹⁾	Standardstufe 3,3
	Kostenkennwert [€/m ² BGF]
Geb. Kl. 2.12 (EFH:KG, EG, OG)	799,00
¹⁾ inkl. 17% Baunebenkosten	

7.5.3 Korrekturfaktoren

Die Korrekturfaktoren bestehen aus Baupreisindex, Regionalfaktor für die Baukosten und einer Alterswertminderung.

Anpassung durch den Baupreisindex

Die NHK 2010 beziehen sich auf das Basisjahr 2021. Die zeitlich eintretenden Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind nach der ImmoWertV §18 zu berücksichtigen. Die Baupreisentwicklung, zwischen dem Basisjahr 2021 und dem Stichtag der Wertermittlung 04.11.2024, wird durch das Statistische Bundesamt durch den Baupreisindex ermittelt. Die Berechnung des Umrechnungsfaktor folgt den Vorgaben des Statistischen Bundesamtes.

Berechnung des Umrechnungsfaktor: Baupreisindex 2021 = 100 (Wohngebäude)

Baupreisindex 2021= 100 (Wohngebäude)

$$\frac{\text{Index Wertermittlungsstichtag}}{\text{Durchschnittlicher Index Jahr 2010}}$$

Berechnung des Umrechnungsfaktors passend für das Bewertungsobjekt:

$$\frac{\text{Index v. Wertermittlungsstichtag (Aug. 2024)}}{\text{Durchschnittlicher Index vom Jahr 2010}} = \frac{130,3}{70,8} = 1,8404$$

Umrechnungsfaktor insgesamt gr. beträgt **1,840**

Regionalfaktor für die Baukosten

Der Regionalfaktor §36 (1+3) nach ImmoWertV, berücksichtigt die unterschiedlichen Höhen der Baukosten in den einzelnen Regionen. Diese werden von den Gutachterausschüssen im Marktbericht modellkonform festgelegt. Im Marktbericht des Gutachterausschusses südöstlicher Rhein-Neckarkreis hat bis dato noch kein Marktbericht, er orientiert sich an Heidelberg, dort ist der **Regionalfaktor** auf **1,25** festgelegt.

EFH/ZFH 1)									
Standardstufe 3,3			Korrekturfaktor						
Geb. Kl.	Kostenkennwert [€/m² BGF]		Baupreis- index		freist. ZFH		Regional Faktor (RF)		[€/m² BGF] gr.
2.12	799,00	x	1,840	x	1	x	1,25	=	1.838,00

1)inkl. 17% Baunebenkosten

Baunebenkosten

Zu den Herstellungskosten der baulichen Anlagen gehören auch die Honorare für Architekten, Statiker, Behördengebühren, Anschlusskosten und sonstige Baunebenkosten. Diese sind bereits in den Kostenkennwerten der Normalherstellungskosten entsprechender Gebäude-Klassen wie folgt enthalten: → Einfamilienhäuser mit 17% Baunebenkosten

7.5.4 Alterswertminderungsfaktor Wohnhaus

Mittels der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) und der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (GND) wird die Korrektur des Herstellungswertes wegen des Gebäudealters berechnet. Dazu wird entsprechend des § 38 der ImmoWertV das Modell der linearen Wertminderung benutzt und die folgende Formel in Ansatz gebracht:

Wohnhaus Gesamtnutzungsdauer (GND*): 80J.

Wohnhaus Restnutzungsdauer (RND**): 29J.

$$\text{Alterswertminderungsfaktor} = \frac{\text{RND}}{\text{GND}} = \frac{29}{80} = \text{gr. 0,36 Alterswertminderungsfaktor}$$

*GND = Gesamtnutzungsdauer; **RND = Restnutzungsdauer

7.5.5 Herstellungskosten für die Außenanlagen

Die Herstellungskosten für die Außenanlagen decken mitunter die Erschließungskosten auf dem Grundstück bis zum nächstmöglichen Anschlusspunkt in der Straße ab.

Im Marktbericht des örtlichen Gutachterausschusses liegen Herstellungskosten für Außenanlagen bei einem einfachen Standards zwischen 4 – 8 % vom Zeitwert der baulichen Anlage. Für die aufwendigerer Einfriedung erhöht die Sachverständige den Prozentsatz für die Herstellungskosten für die **Außenanlagen von 4% auf 5% .**

7.5.6 Sachwertfaktor / Marktanpassungsfaktor (MAF)

Der vorläufige (kostenorientierte) Sachwert ist an die allgemeinen Wertverhältnisse des örtlichen Grundstücksmarkts anzupassen. Der vorläufige Sachwert wird mit dem Sachwertfaktor, der auf das Objekt entsprechend angepasst wird (§ 39 ImmoWertV), multipliziert.

Gemäß dem Marktbericht von Heidelberg werden für Einfamilienhäuser (EFH) in einer vergleichbaren Lage 0,97 Punkte angesetzt, mit einer Standardabweichung (StAb) von 0,2. Aufgrund der Lage im Gewerbegebiet von Sandhausen, was die Besonderheit der Objektart „Betriebswohnung im Gewerbegebiet“ mit beinhaltet, wird ein lagebedingter Abschlag von 20% vorgenommen. Zusätzlich wird aufgrund der höheren Emissionen ein weiterer Abschlag von 5% berücksichtigt. Daraus ergibt sich ein Marktanpassungsfaktor (MAF) von 0,72.

7.5.7 Gesamt und Restnutzungsdauer

Siehe Kapitel 7.2.11

7.5.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Siehe Kapitel 7.2.12

7.5.9 Berechnung des Sachwertes

Stichtag:	04.11.2024	Einheit
Bruttogrundfläche Wohnhaus	276,00	m ²
Herstellungskosten Wohnhaus Geb. Kl. 2.12 (freistehendes EFH: KG,EG,OG)	1.838,00	€/m ²
besondere Betriebseinrichtungen	0,00	€
Baunebenkosten	0,00	%
Gesamtnutzungsdauer Wohnhaus	80,00	J
Restnutzungsdauer Wohnhaus	29,00	J
Alterswertminderung linear (Wohnhaus)		
RND / GND = 29 Jahre / 80 Jahre =	0,36	
Außenanlagen (lt. GAA Heidelberg)	5,00	%
Bodenwert		
Bodenwert (rentierlich) (Flurstück Nr.: 1203/24)	184.000,00	€

Berechnung des vorläufigen Sachwertes	
1. Wohnhaus mit Nebengebäude (Garagen)	
Herstellungskosten	
Gebäudeteil 1: Bruttogrundfläche x NHK	
276 m ² x 1.838,00 €/m ² =	507.288,00 €
plus besondere Betriebseinrichtungen	0,00 €
plus Baunebenkosten	0,00 €
Wohnhaus - Herstellungskosten gesamt (HK-Wohnhaus gesamt)	507.288,00 €
minus Alterswertminderung	
HK-Wohnhaus gesamt x Altersminderungsfaktor	
507.288,00 € x 0,36 =	182.623,68 €
1. Zeitwert der baulichen Anlage Wohnhaus gr. (ZW-Wohnhaus)	182.620,00 €
Plus Zeitwert der Außenanlagen (ZW-Außenanlagen)	
ZW gesamt x ZW-Außenanlagen	
182.620,00 € x 5 % =	9.131,00 €
Wert der baulichen Anlagen gesamt (gr.)	191.751,00 €
plus rentierlicher Bodenwert (Flst. Nr.: 1203/24)	184.000,00 €
vorläufiger unbelasteter Sachwert	375.751,00 €

Eingangsdaten objektspezifischer Sachwertberechnung			Einheit
objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor / Markanpassungsfaktor (MAF)	0,97 -0,25=	0,72	
bes. objektsp. Grundstücksmerkmale			
abzügl. Wertminderung Bodenwertminderung Baulasten z.B. Abstandsflächen etc.(Belastung zu gering)		0,00	€
abzügl. Beseitigungskosten: (Bauschäden/ Baumängel / Instandhaltungstau)		-6.500,00	€
plus besondere Bauteile Wohnhaus		5.000,00	€

Berechnung des vorläufigen Sachwertes		
vorläufiger unbelasteter Sachwert		375.751,00 €
Markangepasster vorläufiger Sachwert		
vorl. unbelasteter Sachwert mit Faktor multipliziert (gr.)	$375.751\text{€} \times 0,72 =$	271.000,00 €
+/- bes. objektsp. Grundstücksmerkmale		
abzügl. Baulasten z.B. Abstandsflächen etc. (Belastung zu gering)		0,00€
abzügl. Beseitigungskosten: (Bauschäden/ Baumängel / Instandhaltungstau)		-6.500,00 €
plus besondere Bauteile Wohnhaus		5.000,00 €
Sachwert (Grundstück mit Wohnbebauung: Fl. 1203/24)		270.000,00 €

7.6 Wertermittlung Flurstück Nr.: 1203/25

Das gefangene, nicht erschossene Grundstück entspricht nicht den Vorgaben des Bodenrichtwertes für das Gewerbegebietes Sandhausen.

Das Bewertungsgrundstück Flst. 1203/25 liegt in dem Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB. Da es keine Erschließung hat entspricht es den Voraussetzungen eines Rohbaulandes (siehe einschlägiger Fachliteratur: Kleiber, Auflage 9, S. 663, Abs. 178). Um einen Wert eines Rohbaulandes ermitteln zu können muss ein entsprechender Markt von Käufern vorhanden sein.

Durch seine Länge ist die mögliche Anzahl an Kaufinteressenten für dieses Flurstück zu gering, um von einem gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach §194 BauGB zu sprechen. Die potenzielle Käufer sind in der direkt angrenzenden Nachbarschaft zu suchen. Nach ImmowertV §2 Abs.2 ist der gewöhnliche Geschäftsverkehr maßgebend zur Verkehrswertermittlung.

Aus diesem Grund legt die Sachverständige den Wert des Grundstücks durch seine derzeitige Nutzung als Garten fest. Laut der Bodenrichtwertinformation des örtlichen Gutachterausschusses entspricht das Grundstück, mit seinen wertbeeinflussenden Merkmalen, einer Gartenfläche im Innenbereich mit einem Wertansatz zwischen 5% und 15% des umliegenden erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwertes. Um die Modellkonformität zu wahren, schätzt die Sachverständige den Wertansatz auf 7% des Bodenrichtwertes.

marktkonformer Bodenwert			
Bodenrichtwertnummer	Nutzungsart	gewerbliche Baufläche	Ab-/Zuschlag
31054037 *(ebf)	gewerbliche Baufläche	BRW- Stichtag 01.01.2023	270,00 €
abzügl. lagebedingter Abschlag bei Gartenfläche			93% -250,00 €
Korrigierter Bodenwert		Bewertungsstichtag 04.11.2025	20,00 €

Der Gutachterausschuss südöstlicher Rhein-Neckarkreis hat für solche Grundstücke in der Grundsteuer B eine eigene Nutzungsart ausgewiesen: „sonstige private Fläche“ und einen Bodenrichtwert von 20,00€/m² festgelegt. Dieser Wert entspricht dem oben angepassten Bodenrichtwert.

Berechnung des Bodenwertes	(Flurstück Nr.: 1203/25)	Einheit
Grundstücksfläche x Bodenwert=		
270 m ² x 20 €/m ² =	5.400,00	€
angepasster Bodenwert gr. (Flurstück Nr.: 1203/25)	5.400,00	€

Bodenwert separates Grundstück Flurstück Nr.: 1203/25 (gr.): 5.400,00 €

7.6.1 Außenlagen Flst.Nr. 1203/25

Flst.Nr. 1203/25 ist nicht erschlossen. Die gefangene Freifläche wird von der Nachbarbebauung und an der süd-westlichen Grenze mit einem Metallzaun und Büsche eingefasst.

Die Außenanlagen können von der Straße nicht direkt eingesehen werden. Der Gartenschuppen (auf Google-Maps ersichtlich) wird von der Straße durch große Büsche abgeschirmt. Eine Besichtigung war nicht gestattet. Ein Risikoabschlag von 5% wird vorgesehen.

8 Verkehrswert

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

Das Wertermittlungsverfahren richtet sich gemäß § 6 ImmoWertV nach der Art des Bewertungsobjektes unter der Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten. Bei dem zu bewertenden Objekt, mit seinen zwei Grundstücken, steht die Rendite im Vordergrund, aus diesem Grund ist der Verkehrswert (Marktwert) aus dem Ertragswertverfahren ableitbar und der Bodenwert abzüglich die Abrisskosten (siehe boG im Kapitel 8.2).

8.1 Verkehrswert bei wirtschaftlicher Einheit

Sicherheitsabschlag:

Wie bereits ausgeführt, konnte das Objekt bei der Ortsbesichtigung nicht von innen besichtigt werden. Es bestehen erhebliche Unsicherheiten bezüglich der tatsächlichen Beschaffenheit, Ausstattung, Grundrissgestaltung, Mietflächen und möglicher Baumängel. Der erste Eindruck der Ortsbesichtigung wird bei der Abschätzung des Sicherheitsabschlags berücksichtigt. Ein Sicherheitsabschlag von 10 % wird als angemessen erachtet.

Ertragswert	(gr.)	268.000,00	€
- Sicherheitsabschlag (Risiko bei fehlende Innenbesichtigung)	10%	-26.800,00	€
Ertragswert (Wohnhausgrundstück) bei wirtschaftl. Einheit		241.200,00	€
+ Flst. Nr.: 1203/25 (Bodenwert)		5.400,00	€
- Sicherheitsabschlag (Risiko bei fehlende Innenbesichtigung)	5%	-300,00	€
Verkehrswertberechnung bei wirtschaftlicher Einheit		246.300,00	€
+/- Rundungsdifferenz		-3.700,00	€
Verkehrswert bei wirtschaftlicher Einheit		250.000,00	€

8.2 Verkehrswert bei getrennter Versteigerung

Verkehrswertberechnung getrennter Versteigerung		Einheit
Flst. Nr.: 1203/25 (Bodenwert)	5.400,00	€
Sicherheitsabschlag 5%	-300,00	€
Verkehrswert Flst. Nr.:1203/25 bei getrennter Versteigerung	5.100,00	€
Flst. Nr.: 1203/24		
Ertragswert (Flst. Nr.: 1203/24)	268.000,00	€
' +/- boG bei getrennter Versteigerung		
abzügl. Baulasten z.B. Abstandsflächen etc. (Belastung zu gering)	0,00	€
abzügl. Abbruchkosten und Wiederherstellungskosten vom Freisitzdach	-3.500,00	€
Ertragswert (Flst. Nr.: 1203/25) bei getrennter Versteigerung	264.500,00	€
Sicherheitsabschlag ca.10%	-26.500,00	€
Verkehrswert Flst. Nr.:1203/24 bei getrennter Versteigerung	238.000,00	€
+/-Rundungsdifferenz	2.000,00	€
Verkehrswert Flst. Nr.:1203/24 bei getrennter Versteigerung (gr.)	240.000,00	€

Unter Berücksichtigung aller wert- und marktbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücke zum Wertermittlungsstichtag 04.11.2024 mit

Verkehrswert bei wirtschaftlicher Einheit

250.000 €

in Worten:

(Zweihundertfünfzigtausend Euro)

Verkehrswert Flst. Nr.:1203/25 bei getrennter Versteigerung 5.100 €

in Worten:

(Fünftausendeinhundert Euro)

Verkehrswert Flst. Nr.:1203/24 bei getrennter Versteigerung 240.000 €

in Worten:

(Zweihundertvierzigtausend Euro)

ermittelt.

Gutachten erstellt am 18.03.2025



Sachverständige Dagmar Lang

Schlussbemerkung:

Das Bewertungsobjekt wurde am 04.11.2024 von der Sachverständigen von außen besichtigt. Der Marktwert und der Verkehrswert sind nach §1 ImmoWertV identisch. Der Verkehrswert ist nicht zwangsläufig der Verkaufspreis. Die Sachverständige übernimmt keine Gewähr dafür, dass der Verkehrswert der tatsächliche Verkaufspreis ist. Dieser ist durch das individuelle Verhandlungsgeschick der einzelnen Parteien abhängig. Die Höhe des Verkehrswertes im Immobilienbereich sehr vom aktuellen Marktgeschehen abhängig. Es ergibt sich durch die allgemeine Angebots- und Nachfragesituation. Das Gutachten wurde in alleiniger Verantwortung, neutral und ohne jegliche eigenen Interessen erstellt. Die ermittelten Werte berücksichtigten die Einflussfaktoren zum Bewertungsstichtag 04.11.2024. Die Urheberrechte dieses Gutachtens liegen bei der Sachverständigen. Die Weitergabe an Dritte ist nur in Abstimmung und mit schriftlicher Zustimmung der Sachverständigen möglich und erlaubt.

Gutachten erstellt am 18.03.2025



Sachverständige Dagmar Lang

9 Anlagen

9.1 Fotos

Garagenansicht
Schild von der
Außenstelle des
Gewerbebetriebs:



Ansicht Borsigstraße:
Wohnhaus mit
Nebengebäude
(Loggia nicht
einsehbar, siehe
roter Pfeil)



Ansicht
Porschestraße



Gartenansicht

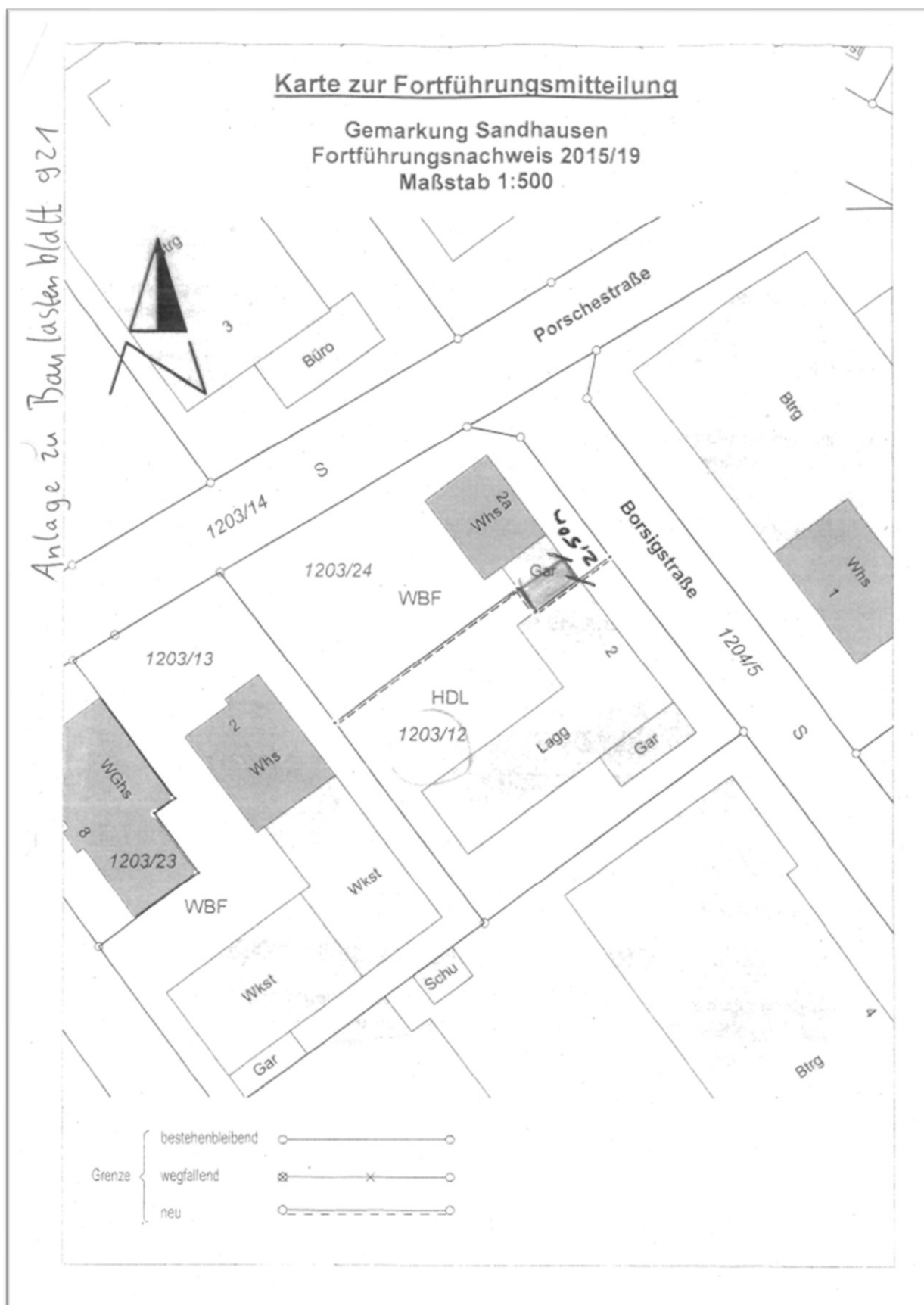


9.2 Baulastenblätter

Baulastenblatt 921 (Wohnhausgrundstück)

Baulastenverzeichnis von Sandhausen Gemarkung Sandhausen	Grundstück – Flurstück Nr. 1203/24 Borsigstraße 2/1	Baulastenblatt Nr. 921 Seite 72
<u>Lfd.Nr.</u>	<u>Inhalt der Eintragungen</u> Verfügung des Rhein-Neckar-Kreises, Landratsamt Heidelberg vom 30.09.2020 hat als Eigentümerin des Grundstücks Flst. Nr. 1203/24 am 17.09.2020 zu Protokoll für sich und ihre Rechtsnachfolger zugunsten des Grundstücks Flst. Nr. 1203/12 die baurechtliche Verpflichtung übernommen, a) ihr Grundstück in einem Abstand von 2,50 m, gemessen von der nordwestlichen Außenwand des bestehenden Lagergebäudes auf dem Nachbargrundstück Flst. Nr. 1203/12 nicht zu überbauen und b) bei einer künftigen Bebauung ihres Grundstückes die gesetzlichen Abstände, gemessen von der unter a) festgelegten Abstandsfläche, einzuhalten.	<u>Änderungen und Löschungen</u>
	Der beigelegte Lageplan ist Bestandteil dieser Erklärung. Sandhausen, den 27.11.2020  Niermann Baulastenbuchführer	

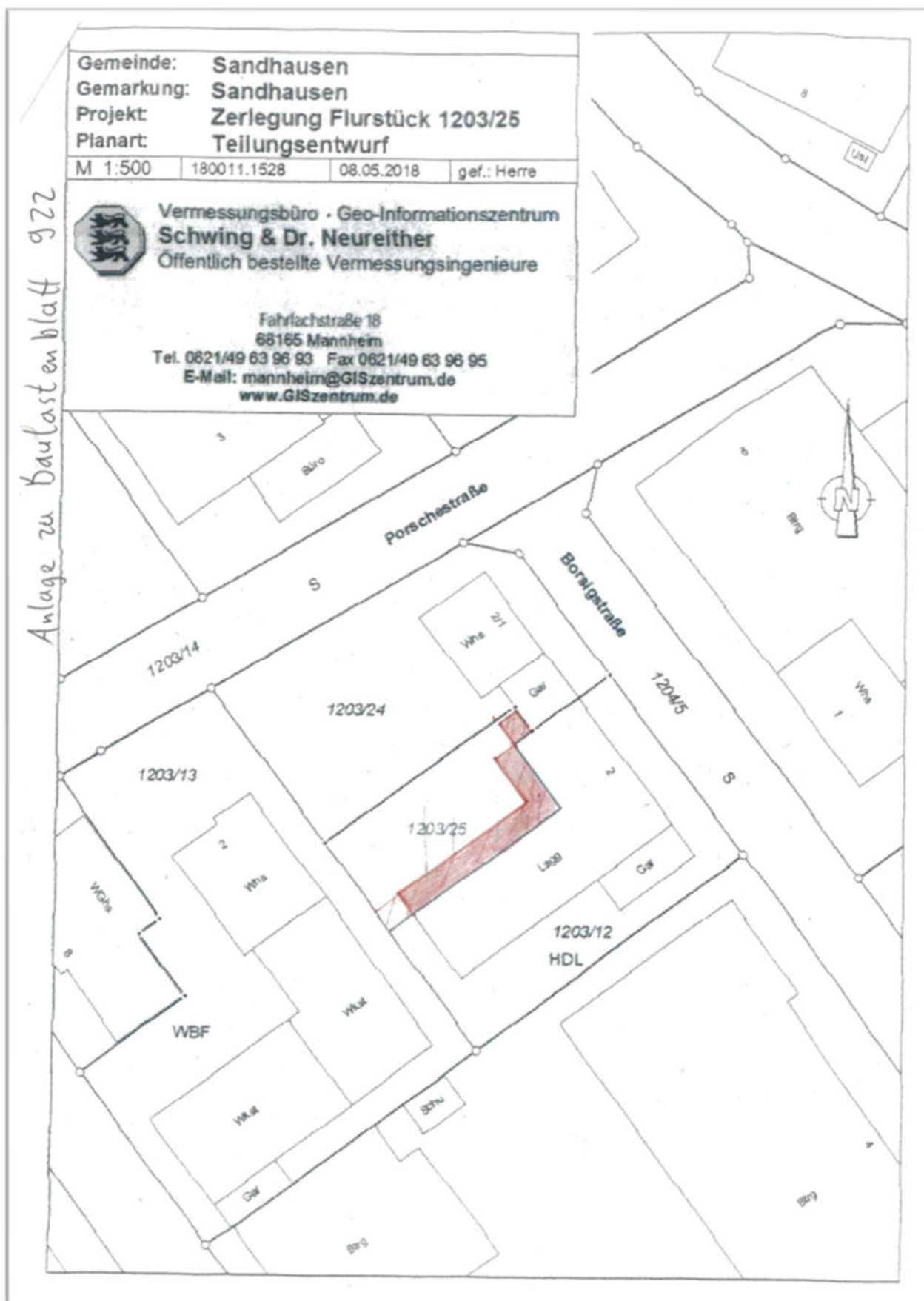
Anlage zu Baulastenblatt 921



Baulastenblatt Nr. 922

Baulastenverzeichnis von Sandhausen Gemarkung Sandhausen	Grundstück – Flurstück Nr. 1203/25 Borsigstraße 2	Baulastenblatt Nr. 922 Seite 72
<u>Lfd.Nr.</u> Verfügung des Rhein-Neckar-Kreises, Landratsamt Heidelberg vom 30.09.2020 hat als Eigentümerin des Grundstücks Flst. Nr. 1203/25 am 17.09.2020 zu Protokoll für sich und ihre Rechtsnachfolger zugunsten des Grundstücks Flst. Nr. 1203/12 die baurechtliche Verpflichtung übernommen, a) ihr Grundstück in einem Abstand von 2,50 m, gemessen von der nordöstlichen und südwestlichen Außenwand des bestehenden Lagergebäudes auf dem Nachbargrundstück Flst. Nr. 1203/12 nicht zu überbauen und b) bei einer künftigen Bebauung ihres Grundstückes die gesetzlichen Abstände, gemessen von der unter a) festgelegten Abstandsfläche, einzuhalten.	<u>Inhalt der Eintragungen</u> Der beigefügte Lageplan ist Bestandteil dieser Erklärung. Sandhausen, den 27.11.2020  Niemann Baulastenbuchführer	<u>Änderungen und Löschungen</u>

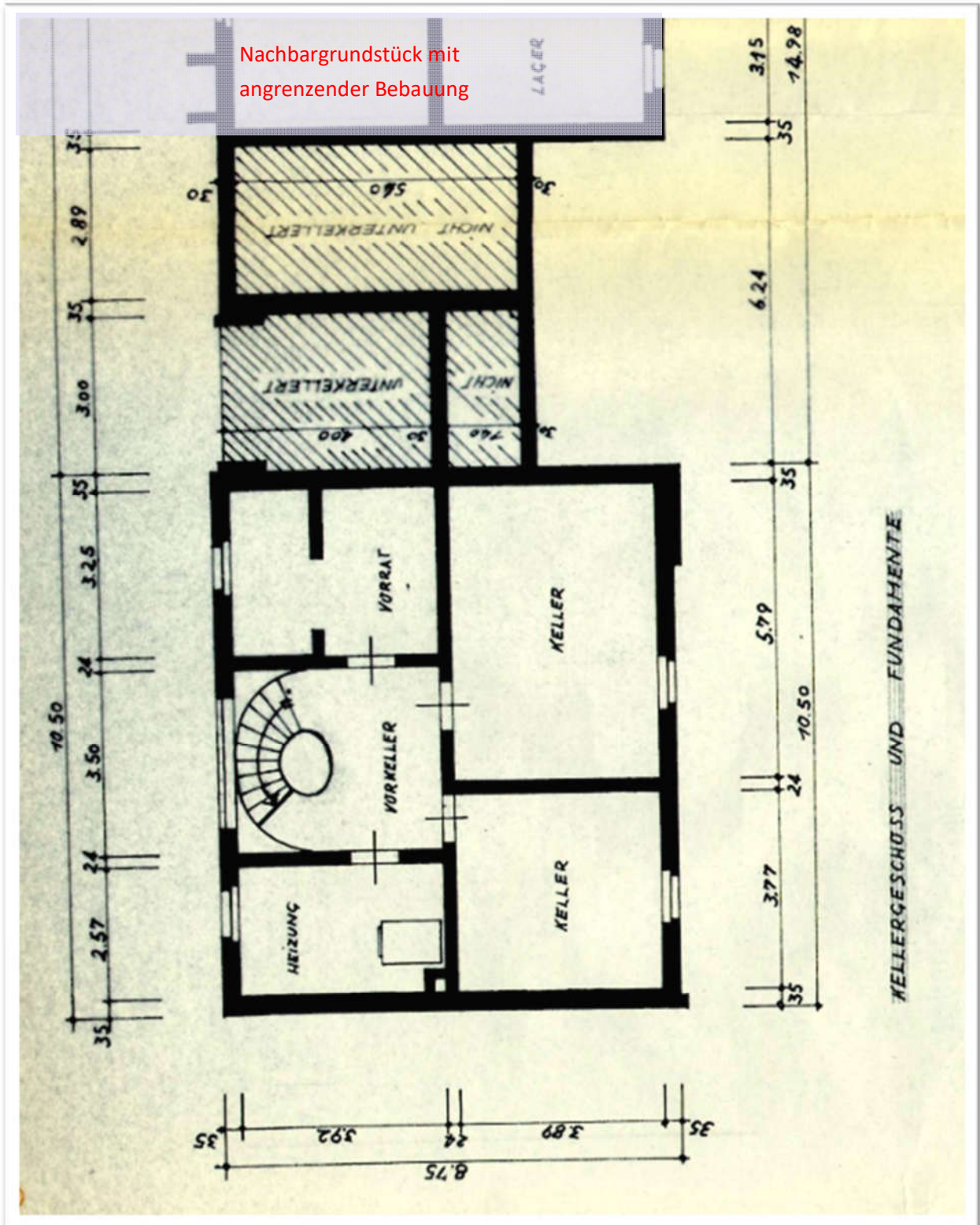
Anlage zu Baulastenblatt 922



9.3 Planunterlagen

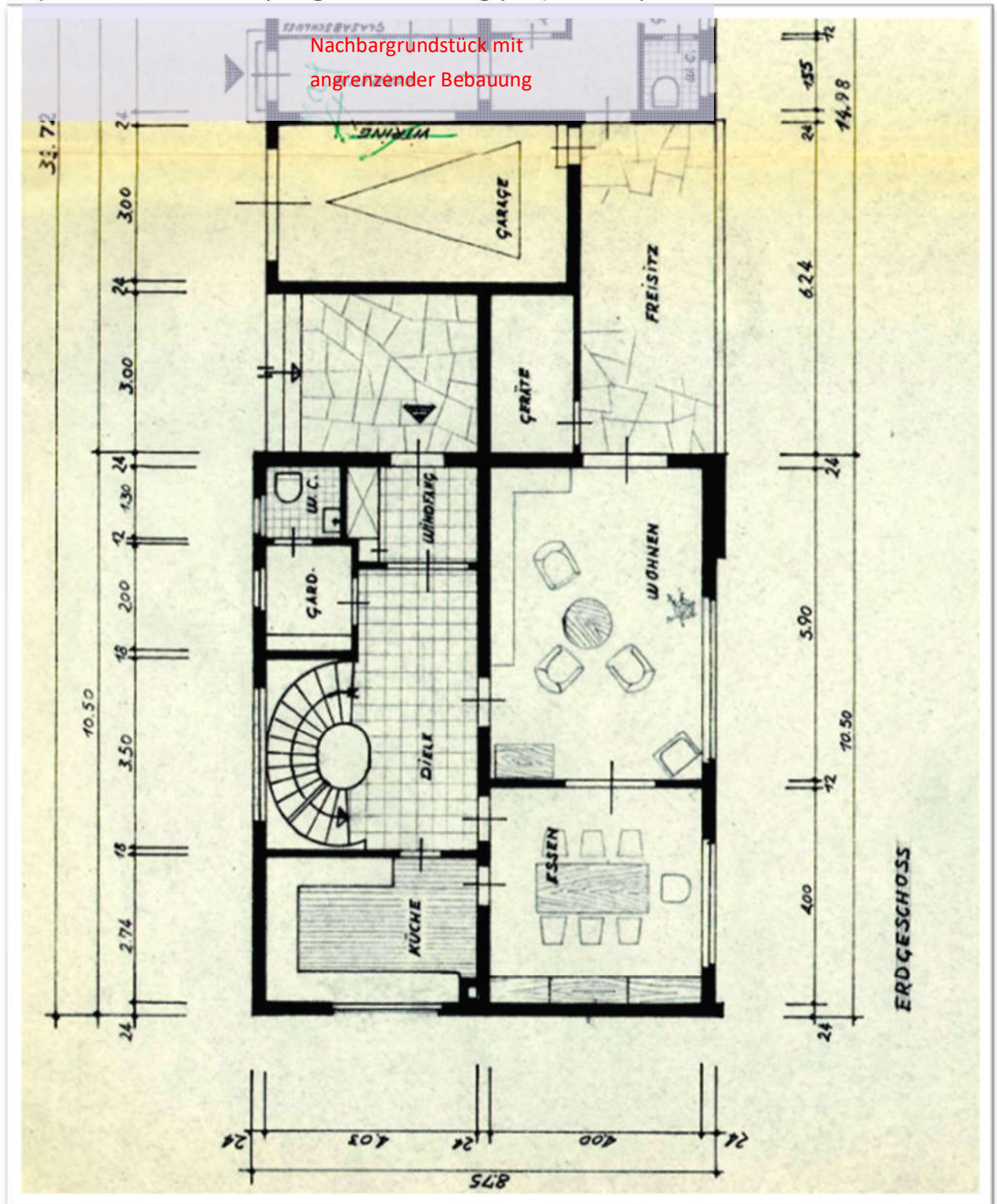
9.3.1 Grundrisse und Schnitt (unmaßstäblich)

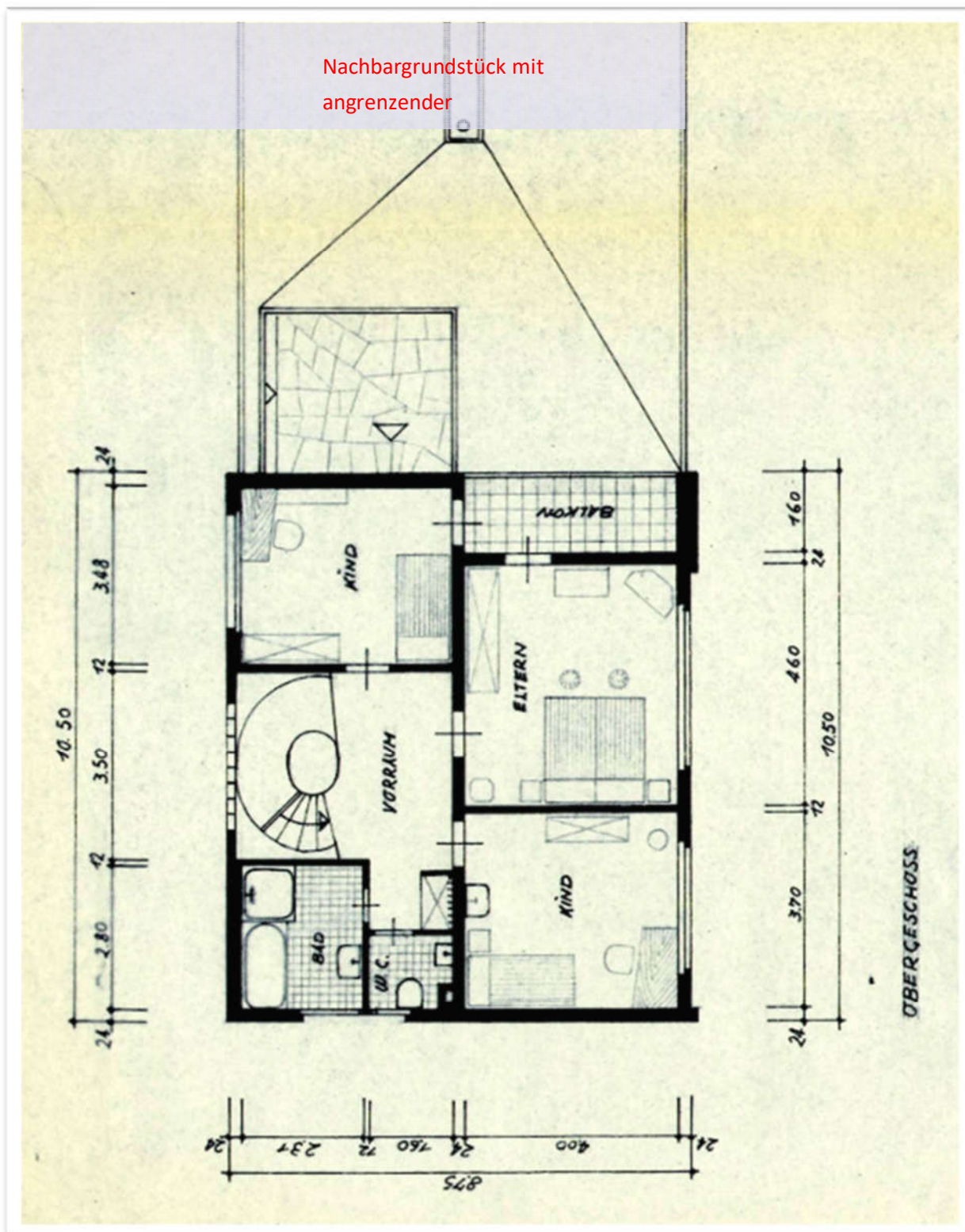
Untergeschoss (Teilausschnitt vom ursprünglichen Bauantragsplan/ Bauakte)



Erdgeschoss (unmaßstäblich)

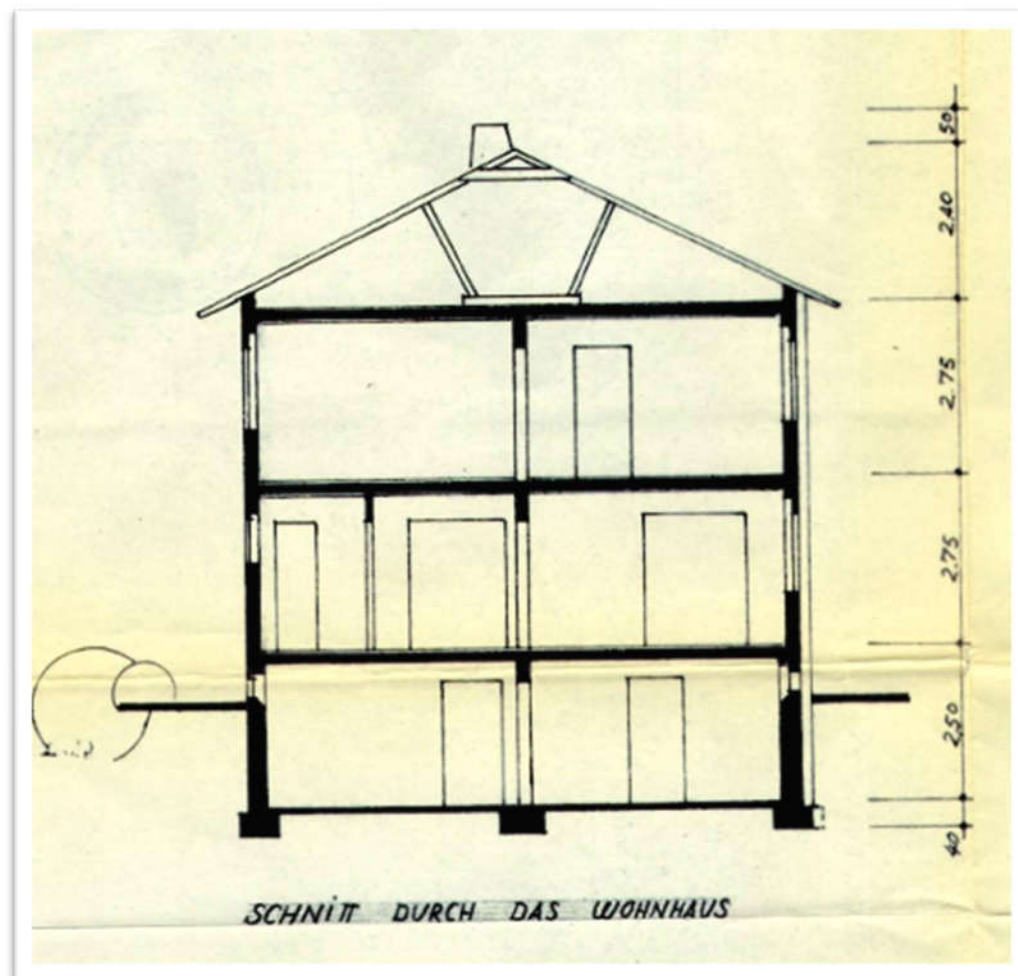
(Teilausschnitt vom ursprünglichen Bauantragsplan/ Bauakte)



Obergeschoss (Teilausschnitt vom ursprünglichen Bauantragsplan/ Bauakte, unmaßstäblich)

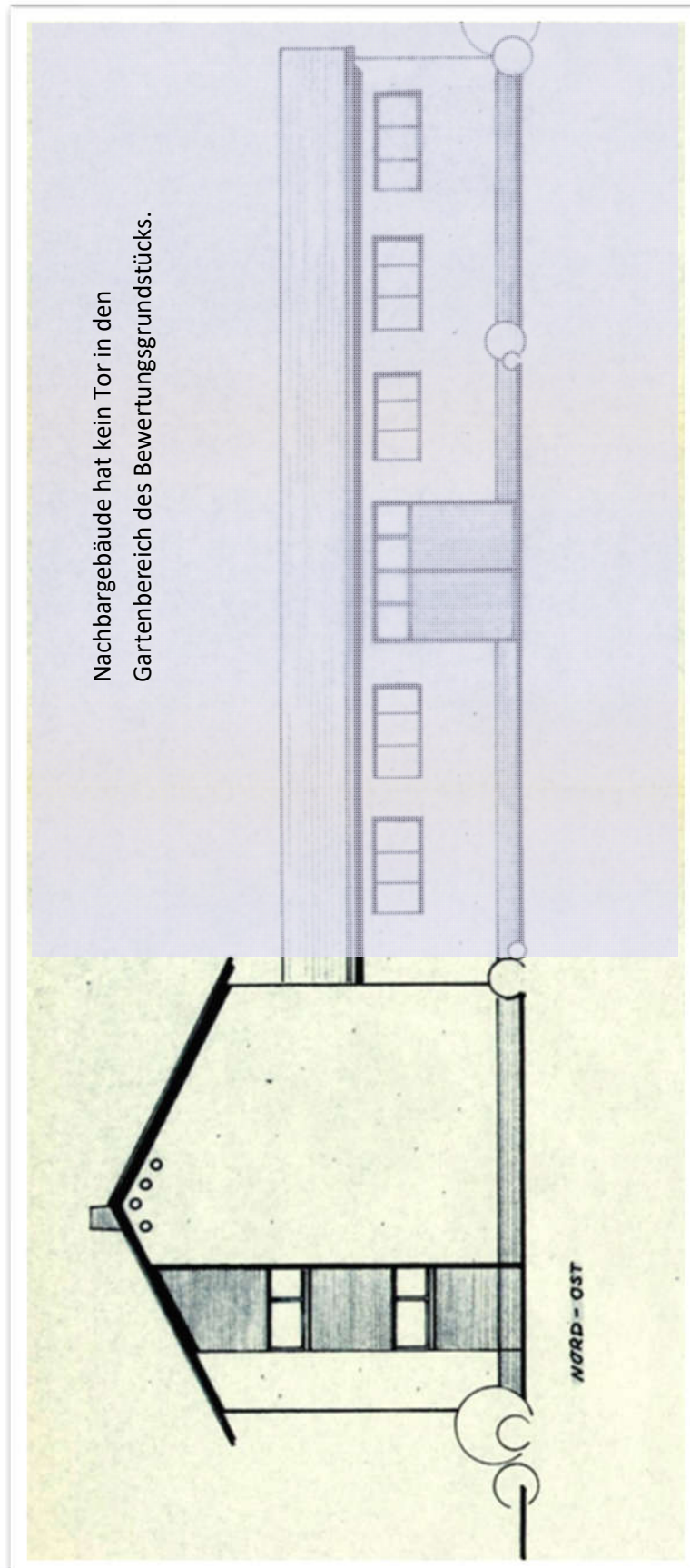
Die Dachaufsicht entspricht nicht dem heutigen Stand. In Google-Maps ist im Luftbild eine durchgängige Fläche zu erkennen. Es gibt kein Dachdurchbruch. Das Dach ist vollflächig mit Trapezblech belegt.

Schnitt (Teilausschnitt vom ursprünglichen Bauantragsplan/ Bauakte, unmaßstäblich)



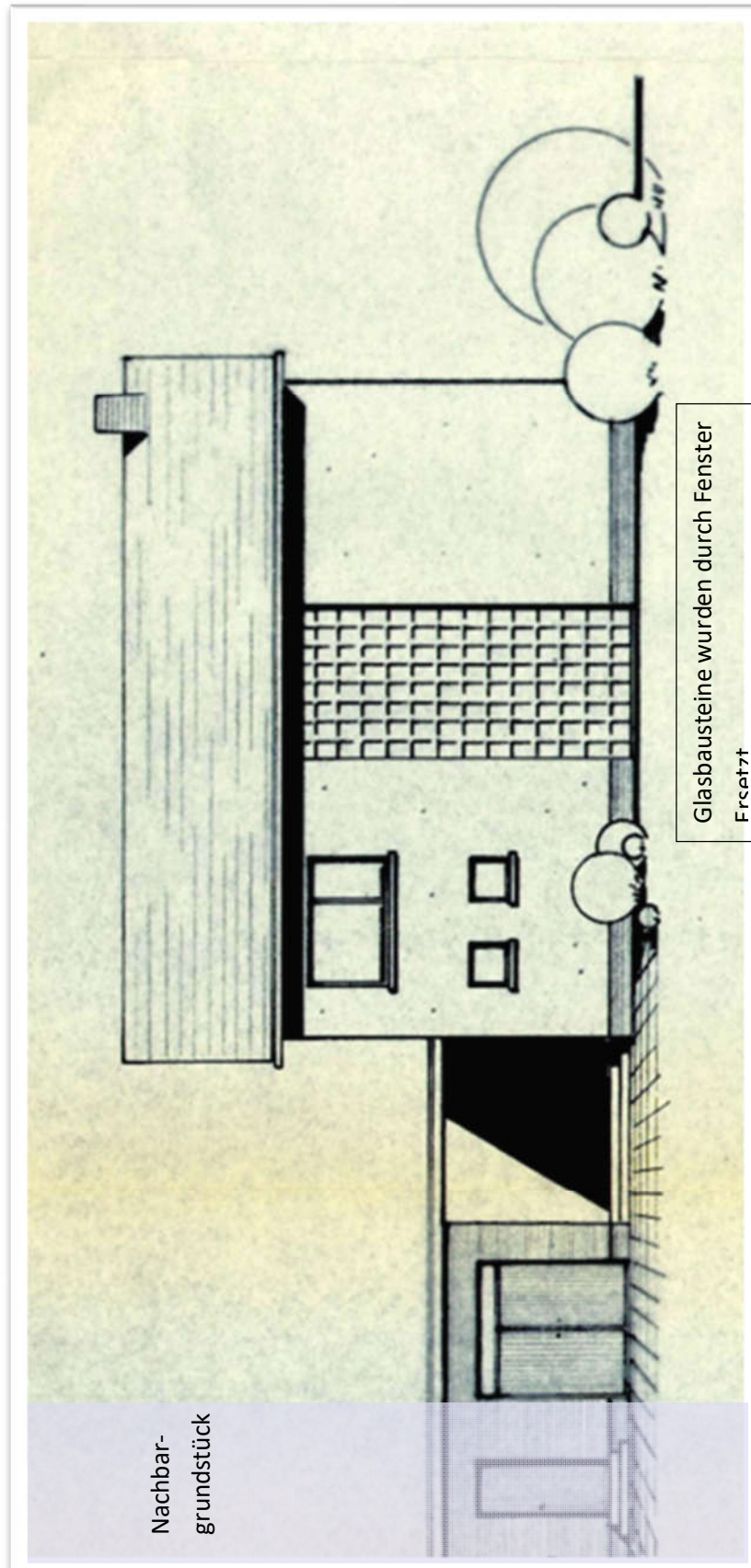
Giebelansicht von Porsche Straße aus mit Gartenbereich

(Teilausschnitt vom ursprünglichen Bauantragsplan/ Bauakte, unmaßstäblich)

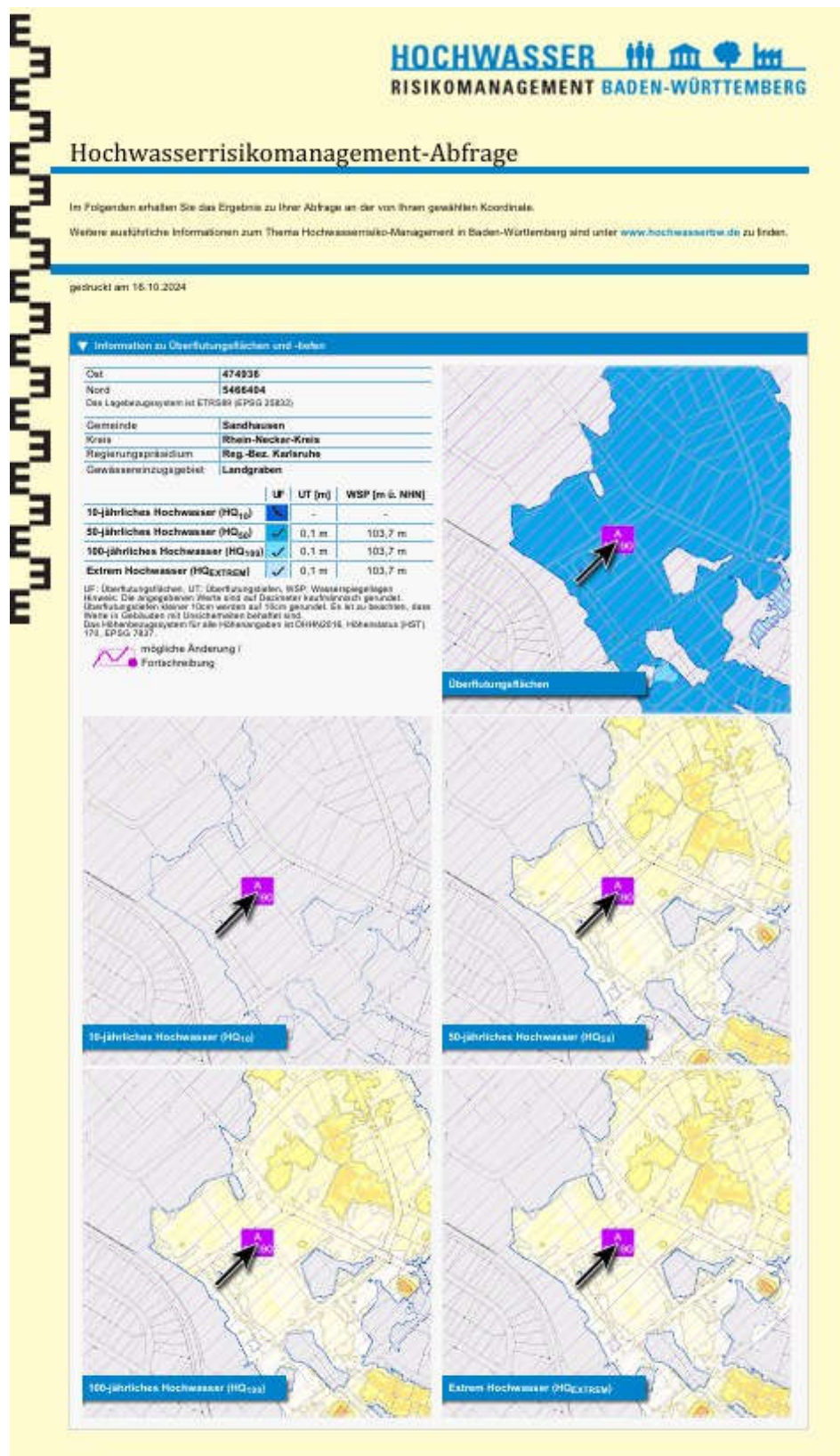


Straßenansicht

(Teilausschnitt vom ursprünglichen Bauantragsplan/ Bauakte, unmaßstäblich)



9.4 Nahrisiken



10 Berechnungen

10.1 BGF Berechnung

Bruttogrundfläche (BGF)					
nach der DIN 277/ 2005-02	Länge	Breite	Zw. Su.	BGF-Bereich	gerund. Summe
BGF-Wohnhaus					Einheit [m²]
Kellergeschoss					
KG- (Wohnhaus)	8,75	10,50	91,88	a	91,90
Kellergeschoss					91,90
Erdgeschoss					
EG	8,75	10,50	91,88	a	91,90
Erdgeschoss					91,90
Obergeschoss					
OG	8,75	10,50	91,88		
Loggia (lt. Plänen)	1,60	4,00	-6,40	b	6,40
OG-Fläche abzüglich Loggia =			85,48	a	85,50
Obergeschoss					85,50
Dachgeschoss					
DG (Spitzboden kein Lagerraum)	0,00	0,00	0,00	a	0,00
Dachgeschoss					0,00
Bruttogrundfläche Wohnhaus (BGF-Bereich a)					269,30
Bruttogrundfläche Wohnhaus (BGF-Bereich b)					6,40
BGF-Nebengebäude					
gesamt Fläche Nebengebäude	6,25	6,20	38,75		
überdachter Eingangspodest	3,00	4,03	-12,09	b	12,10
Garage mit Nebenraum			26,66	a	26,70
1/2 Überdachte Terrasse (Freisitz) Fl. St. 1203/24	2,19	3,12	6,83	b	6,80
*) 1/2 Überdachte Terrasse (Freisitz) Fl. St. 1203/25	2,19	3,12	6,83	b	
Bruttogrundfläche Nebengebäude (gesamt)					45,60
BGF-Wohnhaus +Nebenhaus gesamt gr.					269,30 m² + 6,40 m² + 38,80 m² = 315,00

*)Wichtig: Rot ausgewiesene Fläche fließt nicht in die GRZ und GFZ-Berechnung mit ein. Es liegt auf anderem Flurstück.

Die Grenzföhrung der beiden Bewertungsobjekte ist nicht klar erkenntlich. Die Sachverständige nimmt die Mitte des Freisitzes an. Falls es abweicht, muss nachbewertet werden. Derzeit hat es keine Auswirkungen auf den Wert, denn das Nebengebäude fließt als Pauschalwert in die Berechnung mit ein.

10.2 Tabelle für RND

Restnutzungsdauer nach ImmoWertV (Anlage 2) bei 5 Modernisierungspunkten:

Zu Anlage 2 (Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen)

GND	Modernisierungspunkte																				
80	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Gebäude- alter	modifizierte Restnutzungsdauer																				
45	35	35	36	36	37	38	40	42	43	45	46	48	50	52	53	55	57	59	61	61	61
46	34	34	35	35	36	38	39	41	43	44	46	48	49	51	53	55	57	59	60	60	60
47	33	33	34	34	35	37	39	40	42	44	46	47	49	51	53	55	56	58	60	60	60
48	32	32	33	34	34	36	38	40	42	43	45	47	49	50	52	54	56	58	60	60	60
49	31	31	32	33	34	36	37	39	41	43	45	47	48	50	52	54	56	58	60	60	60
50	30	30	31	32	33	35	37	39	41	42	44	46	48	50	52	54	56	58	60	60	60
51	29	29	30	31	32	34	36	38	40	42	44	46	48	49	51	53	55	57	59	59	59
52	28	28	29	30	32	34	36	38	40	42	43	45	47	49	51	53	55	57	59	59	59
53	27	27	28	30	31	33	35	37	39	41	43	45	47	49	51	53	55	57	59	59	59
54	26	26	27	29	31	33	35	37	39	41	43	45	47	49	51	53	55	57	59	59	59
55	25	25	27	28	30	32	34	36	38	40	42	44	46	48	50	52	55	57	59	59	59
56	24	24	26	28	29	32	34	36	38	40	42	44	46	48	50	52	54	56	59	59	59
57	23	23	25	27	29	31	33	35	38	40	42	44	46	48	50	52	54	56	58	58	58
58	22	22	24	26	28	31	33	35	37	39	41	43	45	47	50	52	54	56	58	58	58
59	22	22	24	26	28	30	32	35	37	39	41	43	45	47	49	52	54	56	58	58	58
60	21	21	23	25	27	30	32	34	37	39	41	43	45	47	49	51	54	56	58	58	58
61	20	20	22	25	27	29	31	34	36	38	40	43	45	47	49	51	53	56	58	58	58
62	19	19	22	24	26	29	31	33	36	38	40	42	44	47	49	51	53	55	58	58	58
63	19	19	21	23	26	28	31	33	36	38	40	42	44	46	49	51	53	55	58	58	58
64	18	18	21	23	26	28	30	33	35	37	40	42	44	46	48	51	53	55	57	57	57
65	17	17	20	23	25	28	30	32	35	37	39	41	44	46	48	50	53	55	57	57	57
66	17	17	19	22	25	27	30	32	35	37	39	41	43	46	48	50	53	55	57	57	57
67	16	16	19	22	24	27	29	32	34	37	39	41	43	45	48	50	52	55	57	57	57

10.3 Kostenkennwertetabelle

Kostenkennwerte ¹ für Gebäudeklasse:				Standartstufe :		3,3
Geb. Kl. 2.12 (freistehendes EFH: KG,EG,OG)						Kostenanteil NHK2010
Außenwände	1	*	23,00%	*	880,00 €	202,40 €
Dächer	0,8	*	15,00%	*	635,00 €	76,20 €
	0,2	*	15,00%	*	730,00 €	21,90 €
Außentüren u. Fenster	0,1	*	11,00%	*	635,00 €	6,99 €
	0,8	*	11,00%	*	730,00 €	64,24 €
	0,1	*	11,00%	*	1.100,00 €	12,10 €
Innenwände	1	*	11,00%	*	730,00 €	80,30 €
Deckenkonstr. u. Treppen	0,8	*	11,00%	*	730,00 €	64,24 €
	0,2	*	11,00%	*	880,00 €	19,36 €
Fußböden	1	*	5,00%	*	730,00 €	36,50 €
		*		*		
Sanitäreinrichtungen	0,5	*	9,00%	*	730,00 €	32,85 €
	0,5	*	9,00%	*	880,00 €	39,60 €
Heizung	1	*	9,00%	*	1.100,00 €	99,00 €
		*		*		
sonst. tech. Ausstattung	1	*	6,00%	*	730,00 €	43,80 €
		*		*		
ermittelter Kostenkennwert (Summe gr.)						799,00 €

1) einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%