

GUTACHTEN

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



Verkehrswert des mit einer Doppelhaushälfte und einer Garage
bebauten Erbbaurechts an dem Grundstück
Gutenbergstraße 22 (Flst. 4919), 69207 Sandhausen
zum Wertermittlungsstichtag 03.01.2024:

216.000 EURO

(unterstellt unbelastet und erbbauzinsfrei)

Aktenzeichen des Auftraggebers: 2 K 150/22

Amtsgericht Heidelberg, Kurfürsten-Anlage 15, 69115 Heidelberg

Dieses Gutachten besteht aus 97 Seiten. Es wurde in zwei digitalen und vier gedruckten Ausfertigungen erstellt, davon ein digitales Exemplar für meine Unterlagen. Die Auslegung des Gutachtens hat in seiner Gesamtheit zu erfolgen, das Gutachten darf nur ungekürzt vervielfältigt werden, jede Veröffentlichung und jede Weitergabe an Dritte bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Sachverständigen.



ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN

Zusammenfassung zum Bewertungsgegenstand

Beauftragt ist die Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft. Gegenstand der Bewertung ist das mit einer Doppelhaushälfte und einer Garage bebaute Erbbaurecht an dem Grundstück Gutenbergstraße 22 (Flst. 4919) in 69207 Sandhausen. Das Erbbaurecht ist eingetragen im Erbbaugrundbuch von Sandhausen in Blatt 1615 und besteht an dem im Grundbuch von Sandhausen in Blatt 812 eingetragenen Grundstück.

Typologisch handelt es sich um eine unterkellerte Doppelhaushälfte nebst Garage aus dem Baujahr 1981, mit 1 Vollgeschoss, ausgebautem Dachgeschoss und ausgebautem Spitzboden. Das Wohnhaus umfasst eine Hauptwohnung im Unter-, Erd- und Dachgeschoss sowie eine Einliegerwohnung im Spitzboden. Die Aufbauten sind wenig gepflegt.

Eine Innenbesichtigung des zu bewertenden Wohnhauses nebst der zugehörigen Garage wurde ermöglicht. Das Baujahr liegt um 1981. Die Wohnfläche der Doppelhaushälfte beträgt rd. 154 m² (inklusive Terrasse und Balkon), davon entfallen etwa 133 m² auf die Hauptwohnung und 21 m² auf die Einliegerwohnung im Spitzboden. Die Hauptwohnung besteht im Erdgeschoss aus Windfang mit Garderobe und Flur (zusammen rd. 10 m²), Gästetoilette mit Dusche (3 m²), Gästezimmer (16 m²), einer kleinen Küche (9 m²) und einem Wohnzimmer (31 m²), an das sich eine Terrasse und der rückwärtige Garten anschließen. Im Dachgeschoss gehören zur Hauptwohnung ein Badezimmer (8 m²) mit Wanne und Dusche, das Schlafzimmer (19 m²) und zwei Kinderzimmer (11 m² und 15 m²). Das kleinere Kinderzimmer und das Schlafzimmer haben Ausgänge zu einem auf der nordwestlichen Giebelseite liegenden Balkon (etwa 10 m² Grundfläche). Die Einliegerwohnung ist nur über die Hauptwohnung erreichbar und teilt sich auf in einen Appartementsraum mit Kochnische und ein Duschbad. Zudem existieren im Untergeschoss Nutzfläche in der Form eines Kellerabstellraums, der als Waschküche genutzt wird und etwa 11 m² groß ist. Der Heizungs- und der Öllagerraum haben Flächen von zusammen etwa 17 m². Die restliche Nutzfläche im Untergeschoss (rd. 41 m²) teilt sich auf in einen Flur und einen Wirtschaftsraum, von dem eine kleinere Teilfläche abgeteilt und als Duschbad genutzt wird. Die Doppelhaushälfte hat eine Grenzgarage, die an der nördlichen Gebäudeecke angebaut wurde und über eine Nutzfläche von etwa 27 m² verfügt. Zudem besteht auf der südwestlichen Traufseite, zwischen Wohnhaus und Gutenbergstraße, ein PKW-Stellplatz im Freien. Das Gebäude zeigt im Wesentlichen einen einfachen bis mittleren Ausstattungsstandard, allerdings einen schlechten Instandhaltungszustand. Die Wohnlage ist durchschnittlich bis gut, leidet aber etwas unter der Randlage des Wohngebiets zum Gewerbegebiet hin.

Das Bewertungsobjekt war zum Ortstermin von einer der Miteigentümer eigengenutzt. Ob Miet- oder andere Nutzungsverträge bestehen, wurde nicht bekannt.

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Allgemeine Angaben	5
2.	Beschreibung des Grundstücks	8
2.1	Lage- und Grundstücksmerkmale	8
2.2	Privat- und öffentlich-rechtliche Situation	12
2.3	Miet- und Nutzungsverhältnisse	15
3.	Beschreibung der baulichen Anlagen	15
3.1	Gebäude und Außenanlagen	15
3.2	Instandhaltungs- und Modernisierungszustand	19
3.3	Baukennzahlen und Flächenanalyse	24
3.4	Wirtschaftliche Folgenutzung/Verwertungspotenzial	26
4.	Grundstücksmerkmale	28
5.	Ermittlung des Verkehrswerts	30
5.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	30
5.2	Besonderheiten der Erbbaurechtsbewertung	31
5.3	Modellkonformität	32
5.4	Bodenwertansatz	33
5.5	Sachwert	38
5.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	46
6.	Unbelasteter und erbbauzinsfreier Verkehrswert des Bewertungsobjekts	47
6.1	Verfahrenswahl und Begründung	47
6.2	Plausibilitätsprüfung	47
6.3	Verkehrswert	48
7.	Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs	48
7.1	Eintragung in Abteilung II lfd. Nr. 1	48
7.2	Eintragung in Abteilung II lfd. Nr. 2	49
7.3	Eintragung in Abteilung II lfd. Nr. 3	49
7.4	Eintragung in Abteilung II lfd. Nr. 4	49
7.5	Eintragung in Abteilung II lfd. Nr. 5	49
7.6	Eintragung in Abteilung II lfd. Nr. 6	49
8.	Weitere Feststellungen	49
9.	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung (Auswahl)	51
10.	Verzeichnis der Anlagen	52



Abkürzungsverzeichnis

a.a.O.	am angegebenen Ort	mtl.	monatlich
Abs.	Absatz	Nfl.	Nutzfläche
Anm.	Anmerkung	Nr.	Nummer
BGF	Bruttogrundfläche	o	offene Bauweise
bzw.	beziehungsweise	o.A.	ohne Angaben
ca.	circa	o.g.	oben genannten
ebf	erschließungsbeitragsfrei	p.a.	für das Jahr gerechnet (per annum)
Flst.	Flurstück	rd.	Rund
g	geschlossene Bauweise	Rn.	Randnummer
GF	Geschossfläche	RND	Restnutzungsdauer
GFZ	Geschossflächenzahl	S.	Seite
GND	Gesamtnutzungsdauer	sog.	so genannte
GRZ	Grundflächenzahl	tlw.	Teilweise
i.d.F.	in der Fassung	u.a.	unter anderem
i.d.R.	in der Regel	u.U.	unter Umständen
i.M.	im Mittel	v.	von
insbes.	insbesondere	vgl.	vergleiche
i.S.d.	im Sinne des	v.H.	vom Hundertsatz
i.V.m.	in Verbindung mit	Wfl.	Wohnfläche
i.W.	im Wesentlichen	WE	Wohneinheit
lfd.	laufende	WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
m.A.n.	meiner Auffassung nach	Ziff.	Ziffer
max.	maximal	z.B.	zum Beispiel
MEA	Miteigentumsanteil	z.T.	zum Teil

1. Allgemeine Angaben

Auftrag

Mit dem Beschluss des Amtsgerichts Heidelberg, Kurfürsten-Anlage 15, 69115 Heidelberg, vom 04.10.2023 wurde mir der Auftrag erteilt, den Verkehrswert (in Anlehnung an § 194 BauGB) zur **Vorbereitung der gerichtlichen Wertfestsetzung gemäß § 74a Abs. 5 ZVG** in einem Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft zu ermitteln.

Im Zwangsversteigerungsverfahren findet § 8 Abs. 3 Nr. 6 ImmoWertV in Bezug auf die Grundbuchrechte keine Anwendung, sondern es ist **der lastenfreie Wert** zu ermitteln. Auftragsgemäß sind daher die in Abt. II unter den lfd. Nrn. 1 bis 5 eingetragenen Rechte, u.a. Vorkaufsrecht und Erbbauzinsreallast, nicht im Verkehrswert berücksichtigt, die Erläuterung zu ggfls. bestehenden Werteeinflüssen durch diese Rechte erfolgt gesondert.

In § 194 BauGB ist der **Verkehrswert** wie folgt definiert:

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

Bestandsangaben zum Grundbuch (Erbbaugrundbuch)

Amtsgericht	Mannheim
Gemeinde	Sandhausen
Grundbuch von	Sandhausen
Blatt	1615
Flurstück	4919
Lage	Gutenbergstraße 22
Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche
Größe	344 m ²
Bezeichnung	Erbbaurecht, eingetragen auf dem im Grundbuch von Sandhausen, Nr. 812 unter BV Nr. 121 verzeichneten Grundstück, in Abt. II Nr. 4 für die Dauer von 75 Jahren seit dem Tag der Eintragung vom 10.11.1980 an. Als Eigentümer des belasteten Grundstücks ist das Land Baden-Württemberg -Liegenschaftsverwaltung- eingetragen. Zur Belastung und Veräußerung des Erbbaurechts ist die Zustimmung des Grundstückseigentümers erforderlich. Im Übrigen wird wegen des Inhalts des Erbbaurechts auf die Bewilligung vom 11.08.1980 Bezug genommen.

Die Identität des Bewertungsobjekts wurde anhand des vorliegenden Erbbaugrundbuchs und der Liegenschaftskarte sowie der Besichtigung zweifelsfrei festgestellt. Die im Erbbaugrundbuch angegebene Grundstücksgröße wurde anhand der Liegenschaftskarte überprüft. Sie ist plausibel und liegt dieser Wertermittlung zugrunde.



Wertermittlung/Ortstermin und Arbeitsunterlagen

Als Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag zur Feststellung der hier maßgeblichen Verhältnisse und Grundstücksmerkmale wurde das Datum der **Ortsbesichtigung** bestimmt. Die für Mittwoch, den **03.01.2024**, vorgesehene Objektbesichtigung wurde fristgerecht durch Einwurfeinschreiben angekündigt.

Bei diesem Termin waren die Antragstellerin und eine Antragsgegnerin anwesend, ein weiterer Antragsgegner erschien nicht. Die anwesenden **Verfahrensbeteiligten** ermöglichten den Zutritt zum Grundstück und den Aufbauten. Wegen der Möblierung und den abgestellten Gegenständen waren die Bauteile zum Teil nicht oder nur eingeschränkt einsehbar.

Von den beim Ortstermin anwesenden Verfahrensbeteiligten erhielt ich verschiedene Unterlagen aus dem Baugenehmigungsverfahren. Im Übrigen wurden die erforderlichen **Arbeitsunterlagen** von mir beschafft; u.a. Informationen zum Bauplanungs-/Bauordnungsrecht, zum Grundstücks-/Gebäudebestand aus Bauakten bzw. öffentlich Registern sowie Grundstücksmarktdaten. Die Bewertung unterstellt die Aktualität und Richtigkeit der vorliegenden Unterlagen.

In dieser Wertermittlung wird der Tag des Ortstermins als Qualitäts- und Wertermittlungstichtag herangezogen. Tatsächlicher Wertermittlungstichtag ist der Tag des Zuschlags der Zwangsversteigerung, der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstattung nicht bekannt ist.

Leistungsabgrenzung

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

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

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

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



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

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

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

Gutachtenverwendung und Haftungsausschluss

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

2. Beschreibung des Grundstücks

2.1 Lage- und Grundstücksmerkmale

Gemeinde Sandhausen

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

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

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

Bevölkerung und demografische Entwicklung in Sandhausen

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

Wohnungsbestand

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

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

Das **Siedlungsgefüge des Quartiers** liegt nördlich des Ortskerns von Sandhausen und ist relativ homogen. Es wird begrenzt durch die Konrad-Adenauer-Straße im Westen und Nordwesten, die Hauptstraße (Kreisstraße K4153) im Nordosten und Osten, die Bunsenstraße im Südosten und die Stranggasse im Südwesten. Die Bebauung besteht vornehmlich aus Ein- und Zweifamilienhäusern, sehr häufig als Doppelhaushälften, vereinzelt auch als freistehende Einfamilienhäuser oder Reihenhäuser. Das Viertel ist gut durchgrünt und entstand ab Mitte der 1970er Jahre. Jenseits der Hauptstraße, in nordöstliche Richtung, befindet sich ein großes Gewerbegebiet, in dem sich auch Lebensmittel- und Fachmärkte angesiedelt haben, zu den übrigen Himmelsrichtungen hin grenzen weitere Wohngebiete an.

Die **Gutenbergstraße** ist eine in beide Richtungen befahrbare Ortsstraße ohne größere Erschließungsfunktion hat. Sie geht etwa 120 m südlich vom Kressenwiesenweg ab, verläuft bogenförmig in Richtung Nordwesten und mündet nach weiteren 180 m wiederum in den genannten Weg. Parallel nach Nordwesten verläuft die Hauptstraße (= L 4153).

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

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

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



Die Distanz zum Bahnhof St. Ilgen/Sandhausen beträgt rund 1,8 km. Dieser Bahnhof ist integriert in das Netz der S-Bahn Rhein-Neckar. Der sonstige **öffentliche Personennahverkehr** erfolgt über Buslinien nach Heidelberg, Leimen und Walldorf. Die Gemeinde zählt zum Verkehrsverbund Rhein-Neckar. Die Distanz zu den Flughäfen Frankfurt/Main und Karlsruhe/Baden-Baden beträgt etwa 90 km, die zum Flughafen Stuttgart rd. 100 km. Sandhausen ist über **Fernstraßen** sehr gut an den überregionalen Verkehr angebunden: Die Bundesautobahn A5 (Frankfurt/Main-Basel) mit der Anschlussstelle Walldorf/Wiesloch liegt in 7 km Entfernung, die parallel verlaufende Bundesstraße B3 in etwa 4 km.

Versorgungs- und Einkaufsmöglichkeiten bestehen in Form von Lebensmittelmärkten im Gewerbegebiet jenseits der Hauptstraße (rd. 300 m entfernt) sowie im rd. 1,2 km entfernten Ortskern von Sandhausen.

Wohn- bzw. Gewerbelage

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

Es handelt sich um einen **Standort** am nördlichen Ortsrand von Sandhausen mit einem weitgehend homogenen und wohnwirtschaftlich orientierten Baugefüge. Die Mehrheit der Gebäude in der Umgebung wurde in der Zeit von 1980 bis 1990 errichtet. Die Nähe zu Freizeit- und Naherholungsgebieten ist durchschnittlich. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und an das Straßenverkehrsnetz sind gut. Der Standort ist etwas vom benachbarten Gewerbegebiet belastet. Insgesamt liegen die Merkmale einer durchschnittlich bis gut gefragten **Wohnlage** vor.

Grundstücksmerkmale

Gegenstand der Bewertung ist das Erbbaurecht an dem **Flurstück 4919 der Gemarkung Sandhausen**; lt. Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 12.05.2024 ergeben sich folgende Grundstücksverhältnisse.⁸

Gestalt/Form

Das Grundstück verfügt laut Grundbuchauszug über eine Größe von **344 m²**⁹ und wird im Kataster unter der Anschrift „Gutenbergstraße 22“ geführt. Es handelt sich um ein Reihengrundstück mit **regelmäßigem Zuschnitt** und ist **weitgehend eben**.

Grenzverhältnisse

Die **Straßenfront** zur südsüdwestlich verlaufenden Gutenbergstraße beträgt rd. 9,50 m, ebenso die rückwärtige Grenze nach Nordosten. Die **Grundstückstiefe** liegt zwischen rd. 35,90 (Südosten) und 36,60 m (Nordwesten). Es wird davon ausgegangen, dass keine wertrelevanten Grenzverhältnisse vorliegen, insbesondere keine solchen, die sich aus den Besonderheiten eines Doppelhauses ergeben.

Situierung

Das Flurstück ist bebaut mit einer **Doppelhaushälfte** und wird über einen Hauseingang auf der nordwestlichen Giebelseite erschlossen. Auf der gleichen Seite befindet sich die Zufahrt zu der **Garage** an der Grenze zum Flst. 4918/1. Zwischen dem Wohnhaus und der Straße ist ein zusätzlicher **PKW-Außenstellplatz** angelegt.¹⁰ Hinweise auf wertrelevante **Grenzbesonderheiten** wie Überbauten wurden mir nicht bekannt. Nutzungstypologisch liegen i. W. **durchschnittliche Grundstücksverhältnisse** vor.

⁸ Vgl. Anlage 3 dieses Gutachtens.

⁹ Vgl. Anlage 1 dieses Gutachtens.

¹⁰ Vgl. Anlage 3 dieses Gutachtens.

Erschließungszustand

Das Bewertungsgrundstück liegt an der öffentlichen Erschließungsanlage der „Gutenbergstraße“. Sie ist in dem betreffenden Abschnitt als Tempo-30-Zone eingerichtet, asphaltiert und zweistreifig, aber ohne Leitlinie. Beidseitig bestehen mit Betonpflaster befestigte Gehwege, zudem sind auf der Seite des Bewertungsgrundstücks Straßenlampen vorhanden. Für die Wertermittlung wird die Existenz von für Bebauungen erforderlichen Grundstücksanschlüssen und Ver-/Entsorgungsleitungen unterstellt, so dass das Grundstück als **voll erschlossen und erschließungsbeitragsfrei** einzustufen ist.

Umwelteinwirkungen/Geräuschimmissionen

Das Bewertungsgrundstück liegt etwa 1,5 km von der **Bundesautobahn A 5** entfernt (Frankfurt/Main-Karlsruhe, Bereich der Raststätte Hardtwald). Zwischen der Autobahn und dem Ort liegen die Sandhausener Dünen. Die „**Lärmkartierung 2022 Straßenverkehr (L_{DEN}) 24 Stunden**“ des Landes Baden-Württemberg weist für den westlichen Ortsbereich von Sandhausen (entlang der Straße „Am Galgenbuckel“) eine Lärmbelastung zwischen 60 und 64 dB(A) auf, für den Bereich des Flst. 4919 aber nur von 55 bis 59 dB(A).¹¹

Beim Ortstermin habe ich **nur geringfügig Verkehrsimmissionen** wahrgenommen. Diese sind im Bodenrichtwert **ausreichend berücksichtigt**. Eine weitergehende Erkundung/Beurteilung zu Umwelteinwirkungen erfolgt nicht (Ziff. 1/Leistungsabgrenzung).

Hochwasserrisiko/Starkregengefährdung

Nach der **Hochwassergefahrenkarte** der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg¹² befindet sich das Flurstück 4919 im Gewässereinzugsgebiet „Landgraben“, aber außerhalb einer Hochwasserzone.¹³ Aus der Gefährdungsklassen-Analyse von „GeoVeris“ ergibt sich die Gefährdungsklasse 1, wonach die statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren besteht.¹⁴

Es wird darauf hingewiesen, dass die Hochwassergefahrenkarten des Gebietes derzeit fortgeschrieben werden. Die entsprechenden Berechnungen wurden 2018 beauftragt, Ergebnisse daraus liegen mir nicht vor. Bei baulichen Maßnahmen sollten bei den Unteren Wasserbehörden der Sachstand und eventuelle Konsequenzen daraus erfragt werden.

Nach den Angaben des Deutschen Zentrums für Luft- und Raumfahrt (DLR) besteht eine sehr geringe Gefährdungsklasse für **Starkregenereignisse**.¹⁵

Die statistisch gesehen geringen Gefahren durch Hochwasser- oder Starkregenereignisse sind nach meiner Auffassung **ausreichend im Bodenrichtwert berücksichtigt**.

¹¹ Vgl. Anlage 4.1 dieses Gutachtens.

¹² Vgl. Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, Internetabfrage vom 16.05.2024 unter <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml?mapId=fe32dc44-08d1-4f33-b8f0-377171f89d35&repositoryItemGlobalId=Wasser.Hochwasser.%C3%9Cberschwemmungsgebiete.UESG.HO100.layer&mapSrs=EPSG%3A25832&mapExtent=474065.70006694645%2C5466066.501063249%2C475464.21160125%2C5466739.534739132>.

¹³ Vgl. Anlage 4.2 dieses Gutachtens.

¹⁴ Vgl. Anlage 4.2 dieses Gutachtens.

¹⁵ Vgl. Anlage 4.3 dieses Gutachtens.

<i>Zweck des Erbbaurechts</i>	Wohnungsbau
<i>Baupflicht</i>	binnen zwei Jahren
<i>Erhaltungspflicht</i>	ordnungsgemäße und dem Zweck entsprechende Erhaltung
<i>Erschließungspflicht</i>	nach Maßgabe gesetzlicher Bestimmungen, tlw. Vorlage durch Eigentümer mit Erstattungspflicht durch Erbbauberechtigten
<i>Belastete Fläche</i>	Gemarkung Sandhausen, Flst. 4919, 344 m ² , eingetragen im Grundbuch von Sandhausen, Blatt 812, BV lfd. Nr. 121
<i>Erbbauzins</i>	ursprünglich 4 % jährlich aus 135 DM/m ² , Anpassungsklauseln
<i>Heimfall</i>	bei Zahlungsverzug, Vermögensverfall oder Auswanderung
<i>Laufzeit des Erbbaurechts</i>	
<i>Beginn</i>	10.11.1980
<i>Ablauf</i>	09.11.2055
<i>Gesamtlaufzeit</i>	75 Jahre
<i>Verlängerung</i>	Vorrecht des Erbbauberechtigten auf Vertragsverlängerung
<i>Kaufverlangen</i>	Kaufverlangen des Eigentümers nach 10 Jahren seit Abschluss des Erbbauvertrages zum dann geltenden Verkehrswert, wenn keine wirtschaftliche Existenzgefährdung des Erbbauberechtigten
<i>Vorkaufsrecht</i>	dingliches Vorkaufsrecht für Grundstückseigentümer
<i>Entschädigung</i>	bei Beendigung durch Zeitablauf oder Heimfall Entschädigung von 2/3 des gemeinen Werts der Bauwerke

Meines Erachtens handelt es sich um einen normalen, durchaus fairen Erbbaurechtsvertrag. Bewertungsrelevant sind bei Erbbaurechten insbesondere die Laufzeit des Erbbaurechts, die Höhe und Anpassungsmöglichkeit des Erbbauzinses sowie die Entschädigung für die Aufbauten des Erbbauberechtigten.

Darüber hinaus bestand am 28.11.2023 zu Lasten des Bewertungsgegenstands ein Zwangsversteigerungsvermerk; dieser wurde am 29.11.2022 in Abt. II unter der lfd. Nr. 5 eingetragen. **Dem Zwangsversteigerungsvermerk wird in der Wertermittlung kein Werteeinfluss zugemessen.**

Abteilung III des Erbbaugrundbuchs

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

2.2.2 Bauplanungsrecht

Verbindliche Bauleitplanung

Die städtebauliche Entwicklung von Gemeinden wird durch vorbereitende Flächennutzungspläne sowie verbindliche Bebauungspläne i.V.m. der geltenden Baunutzungsverordnung geregelt. Laut internetbasierten Angaben der Gemeindeverwaltung Sandhausen ist das Bewertungsgrundstück im **Flächennutzungsplan** des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim als Wohnbaufläche dargestellt.¹⁷

Der Bewertungsgegenstand liegt im Geltungsbereich des **Bebauungsplanes „Kressenwiese 1. Änderung“**, der seit dem 21.12.1977 rechtskräftig ist.¹⁸ Laut der **Nutzungsschablone** ist für das Bewertungsgrundstück maßgeblich:

- *Art der baulichen Nutzung:* Allgemeines Wohngebiet
- *Zahl der Vollgeschosse:* Maximal 1 Vollgeschoss
- *Grundflächenzahl:* GRZ: 0,3

¹⁷ Vgl. Anlage 5.1 dieses Gutachtens.

¹⁸ Vgl. Anlagen 5.2 und 5.3 des Gutachtens.



- *Geschossflächenzahl:* GFZ: 0,5
- *Dachneigung* 38°, 30 cm Kniestock
- *Bauweise:* Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Für das Flurstück 4919 gilt eine Festsetzung als „**Allgemeines Wohngebiet**“. Das sind nach § 4 Abs. 1 BauNVO Gebiete, die vorwiegend dem Wohnen dienen. Dort sind Wohngebäude, der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe als auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen.¹⁹ Ausnahmsweise können auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen zugelassen werden.²⁰ Die genauen Bestimmungen für allgemeine Wohngebiete können je nach lokaler Bauleitplanung variieren und sind aus den zeichnerischen und textlichen **Festsetzungen** im Bebauungsplan „Kressenwiese 1. Änderung“ ersichtlich.

Entwicklungszustand des Grundstücks

Je nach Stand der Bauleitplanung und Erschließung eines Grundstücks ergeben sich qualitative Unterschiede für den Entwicklungszustand. Das Flurstück 4919 ist als **baureifes Land** im Sinne von § 3 Abs. 4 ImmoWertV einzustufen. Baulandqualität besteht, wenn öffentlich-rechtliche Vorschriften erfüllt und Grundstücke in Form und Größe hinreichend gestaltet sind.

Besonderes Städtebaurecht/ökologische Schutzgebiete/Denkmalschutz

Hinweise auf Bodenordnungs-/Sanierungsverfahren (§ 136 BauGB) oder städtebauliche Bau-, Rückbau-, Pflanz- bzw. Instandsetzungs-/Modernisierungsgebote (§ 175 BauGB) wurden für das Flurstück 4919 nicht bekannt.

Ebenso liegt das Grundstück nicht im Bereich eines Natur-/Landschaftsschutzgebiets oder einer Wasserschutzzone.²¹ Anzeichen für ein Einzeldenkmal oder ein denkmalgeschütztes Ensemble liegen nicht vor.

2.2.3 Bauordnungsrecht

Bau- und Nutzungsgenehmigung

Ich habe beim Baurechtsamt der Gemeinde Sandhausen die **Bauakte** zum Bewertungsgrundstück eingesehen und daraus die anliegenden Baupläne kopiert.²² Dabei handelt es sich um Pläne aus den Baugenehmigungsunterlagen zum Neubau des Einfamilienwohnhauses (Bautabelle Nr. 1674/89), die am 07.11.1980 genehmigt wurden. Mit der Nachtragsbaugenehmigung (Bautabelle Nr. 1002/82) vom 25.02.1982 wurden die geänderte Raumaufteilung und Treppenführung sowie das erhöhte Eingangsniveau genehmigt. Die Rohbauabnahme erfolgte am 25.11.1981 und 08.03.1982, die Schlussabnahme am 21.03.1984 und 30.09.1985. Zum Ausbau des Spitzbodens, insbesondere der vorhandenen Gaube, sowie der Garage lagen keine Bauakten vor.

¹⁹ Vgl. § 4 Abs. 2 BauNVO.

²⁰ Vgl. § 4 Abs. 3 BauNVO.

²¹ Vgl. Auskunft des Baurechtsamts Sandhausen, E-Mail vom 09.11.2023 und Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, Internetabfrage vom 16.05.2024 unter <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml?mapId=af26d06b-16bd-4848-9785-e11b26fb067&repositoryItemGlobalId=Natur+und+Landschaft+Schutzgebiete.alleSchutzgebiete.mml&mapSrs=EPSG%3A25832&mapExtent=202607.67532467534%2C5240158%2C795798.3246753246%2C5525631>.

²² Vgl. Anlage 6.1 dieses Gutachtens.

Zu beachten ist, dass Abweichungen von Bauvorlagen oder bauordnungsrechtliche Auflagen/Genehmigungen zur Einhaltung der Bauleitplanung, der Gefahrenabwehr und der gesetzlichen Vorschriften im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nicht zu prüfen sind (vgl. Seite 6 dieses Gutachtens).

Baulastenverzeichnis

Für das Flurstück 4919 besteht laut schriftlicher Auskunft des Baurechtsamts der Gemeinde Sandhausen **keine Eintragung im Baulastenverzeichnis.**²³

2.3 Miet- und Nutzungsverhältnisse

Derzeitige Nutzung

Nach Angabe der beiden am Ortstermin teilnehmenden Miteigentümer sind das Grundstück und die Aufbauten eigengenutzt, Miet- oder andere Nutzungsverhältnisse würden nicht bestehen.

3. Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1 Gebäude und Außenanlagen

Vorbemerkung

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

Die Doppelhaushälfte und die Garage konnten von außen und innen besichtigt werden. Wegen vorhandener Möblierung und abgestellter Gegenstände waren die Bauteile und Flächen zum Teil nicht oder nur eingeschränkt einsehbar.



²³ Vgl. Auskunft des Baurechtsamts Sandhausen, E-Mail vom 09.11.2023.

Typologische Gesamtkonzeption

Es existiert ein vollständig unterkellertes **Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung**, das um 1981 als **Doppelhaushälfte** errichtet wurde. Es hat ein Vollgeschoss, ein ausgebautes Dachgeschoss und einen Spitzboden. An der nördlichen Gebäudeecke steht eine **Grenzgarage**.

3.1.1 Gebäudekonstruktion

Primärstruktur

Das Gebäude ist nicht gegliedert und ausgeführt als **Massivkonstruktion mit Satteldach**. Es besteht aus dem Untergeschoss, dem Erdgeschoss, einem ausgebauten Dachgeschoss und dem darüber liegenden, ausgebauten Spitzboden. Das **Geländeniveau** ist eben. Die **Hauptwohnung** erstreckt sich über Unter-, Erd- und Dachgeschoss; sie ist über eine Eingangstreppe und die Haustür auf der nordwestlichen Giebelseite erschlossen. Die nachträglich im Spitzboden eingebaute **Einliegerwohnung** kann nur über die Hauptwohnung erreicht werden. Auf der Giebelseite ist ein **Balkon** im Dachgeschoss vorhanden, auf der nordöstlichen Dachfläche wurde ein **Giebel** im Spitzboden erstellt. Die **Grenzgarage** steht an der nördlichen Ecke des Wohnhauses.

Fassade/Rohbau

Fundamente nicht bekannt, vermutlich Beton-Streifenfundamente | **Außenwände** im Untergeschoss nach der Baubeschreibung aus Betonsteinen, darüber aus Hochlochziegeln | **Innenwände** aus Hochlochziegeln | **Fassaden** auf der Straßen- und der Giebelseite verputzt und weiß gestrichen, **Sockel** etwas zurückgesetzt und braun gestrichen, Fassade der Gartenseite mit beigefarbenen Faserzementplatten verkleidet | **Geschossdecken** über dem Unter- und dem Erdgeschoss als Stahlbeton-Elementdecken, über dem Dachgeschoss Holzbalkendecke | **i.W. einfacher Ausstattungsstandard**

Dach/-eindeckung

Satteldach als Zimmermannskonstruktion mit einer Dachneigung von ca. 38° | **Dacheindeckung** aus Betondachsteinen | **Dachüberstände** auf der Giebelseite und den Traufseiten mit dunklen Brettern verkleidet | vorgehängte **Dachrinnen** mit Anschluss an öffentlichen Kanal (ungeprüft) | **Ortgänge** mit Faserzementplatten verkleidet | **Dachdämmung** nicht bekannt | **einfacher Ausstattungsstandard**

Geschoss-/Treppen

Vom **Untergeschoss zum Erdgeschoss** zweifach viertelgewendelte Stahlbetontreppe, Tritt- und Setzstufen mit rötlichem Klinkerbelag, entlang der begrenzenden Wände braun gestrichenes Rundrohr-Geländer | vom **Erdgeschoss zum Dachgeschoss** offene und zweiviertel gewendelte Fertigtreppe als Stahlkonstruktion, zwischen **Dachgeschoss und Spitzboden** halbgewendelt | aufgesattelte Trittstufen aus dunklem Holz mit hellen Stufenmatten | Holzgeländer entlang den begrenzenden Wänden | **einfacher Ausstattungsstandard**

Hauseingang/Fenster

Am **Hauseingang** massive Eingangstreppe, drei Steigungen mit rötlichem Klinkerbelag, Vordach, Haustür als Holzkonstruktion mit ornamentverglasten Lichtausschnitten, innen Drückergarnitur, außen Türknopf, Profilzylinder, seitlich an Hauswand ein Briefkasten und ein Klingeltableau mit Sprechanlage montiert | **Fenster im Untergeschoss** über Lichtschächte mit Gitterrostabdeckungen belichtet/belüftet, Abstell- und Wirtschaftsraum mit braunen Kunststoff-/Holzfenstern, Heizungs- und Öllageraum mit Metall-Kellerfenstern | **Fenster im Erdgeschoss sowie im Dachgeschoss und Spitzboden auf Giebelseite** mit isolierverglasten Fenstern (innen Holz, außen Kunststoff), vorwiegend als Dreh-Kipp-Flügel, dunkelbraun lasiert | graue Kunststoffrollläden mit Rollgurten | innen Fensterbänke aus Holzwerkstoffen, außen aus Leichtmetall | **Gaube** auf der nordöstlichen Dachfläche im Spitzboden mit weißem, isolierverglastem Holz-Sprossenfenster | sonst im Dachgeschoss und im Spitzboden auf den Traufseiten **Dachflächenfenster** aus Holz bzw. Kunststoff | **i. W. einfacher bis durchschnittlicher Ausstattungsstandard**



Sonstige Bauteile

Schleppdachgaube auf nordöstlicher Dachfläche, Stirnseite und Backen der Gaube mit schwarzen Faserzementplatten verkleidet | **Balkon** auf Giebelseite als Kragplatte mit rot-braunem Fliesenbelag, Stahlgeländer mit Holzbeplankung | **Lichtschächte** an den Kellerfenstern (Waschküche, Öllagerraum, Heizungsraum und Wirtschaftsraum) in unterschiedlichen Konstruktionen (Beton, Mauerwerk, Fertigteil) | **Hauseingangstreppe** mit drei Steigungen und seitlich an Hauswand angebrachtem Geländer und **Hauseingangsüberdachung**

3.1.2 Innenausbau und Gebäudetechnik

Sekundär- und Tertiärstruktur

Eine Innenbesichtigung der einzelnen Geschosse war möglich. Für die nicht einsehbaren Bereiche (Hohlräume, Versorgungs-/Heizungs-/Automatisierungsanlagen) werden nutzungs- bzw. baujahrestypische Ausführungsstandards unterstellt.

Ausbau/Innentüren

Tür zum **Heizungsraum** und Einstiegs Luke zum **Öllagerraum** aus Stahlblech | **Zimmertüren** zumeist als glatte Türblätter und -futter in Mahagoni-Optik, messingfarbene Türbeschläge (Löffeloptik) mit Buntbartzylindern | Tür zur Einliegerwohnung im Spitzboden als glatte Tür mit ornamentverglastem Lichtausschnitt, Türblatt und -zarge in Optik Esche-weiß, zur Küche hin Zarge und Türblatt demontiert | **i. W. einfacher Ausstattungsstandard**

Ausbau/Oberflächen (ohne Küchen und Sanitärräume)

Untergeschoss: Boden im Flur mit kleinformatigem, rötlichem Klinkerbelag, Wirtschaftsraum mit Teppichbodenbelag, sonst Estrich, Wände im Flur weißer Strukturputz, Wirtschaftsraum mit Strukturtapete | **Erdgeschoss:** Flur- und Dielenbereich mit rötlichem Fliesenbelag und Sockelfliesen, Wohn- und Gästezimmer mit Mosaik-Parkettboden, Küche mit Steinzeug-Fliesenbelag | Wände im Wohnzimmer mit Raufaser tapeziert und gestrichen, im Gästezimmer Strukturtapete, im Flur- und Dielenbereich Strukturputz | Decke im Gästezimmer mit weißen Nut- und Feder-Brettern verkleidet, integrierte Strahler, übrige Decken mit Raufaser tapeziert und gestrichen, sonst überwiegend mit Raufaser tapeziert und weiß gestrichen | **Dachgeschoss:** Decken und Dachschrägen mit Nut- und Feder-Brettern verkleidet, Mustertapeten und Teppichbodenbeläge mit Sockelleisten oder weißer Strukturputz | **Spitzboden:** Decke und Dachschräge mit Paneele in Optik Esche-weiß verkleidet oder mit Raufaser tapeziert und gestrichen, integrierte Deckenstrahler, Wände mit Glasfaser tapeziert und gestrichen, grauer PVC-Bodenbelag, | **i. W. einfacher bis durchschnittlicher Ausstattungsstandard**

Ausbau/Sanitär

Waschküche im Untergeschoss („Abstellraum“): isolierverglastes Kunststofffenster zu Lichtschacht auf der Straßenseite, Boden mit rot-beigem Klinkerbelag, Wände und Decken weiß gestrichen, Ausgussbecken, Waschmaschinenanschluss | **Duschbad im Untergeschoss (von Wirtschaftsraum abgetrennt):** kein Fenster (Lüftungsgitter), Boden mit beige-braunem Kleinmosaikbelag, Wände raumhoch mit rosa-changierten Wandfliesen, carneol-farbene Sanitärausstattung bestehend aus eingemauerter Duschtasse, Stand-WC mit Spülkasten und Handwaschbecken | **Gästetoilette im Erdgeschoss (Hauptwohnung):** Fenster auf Giebelseite, Wände raumhoch gefliest mit beigefarbenen, rechteckigen Fliesen, Blumen-Dekorfliesen als Fries, Bodenfliesen dazu passend, Decke mit dunkler Holzpaneele verkleidet, curry-farbene Sanitärausstattung, bestehend aus eingemauerter Duschtasse mit Kabinenaufsatz, Stand-WC mit Spülkasten sowie Waschbecken mit Unterschrank



Badezimmer im Dachgeschoss (Hauptwohnung): Dachflächenfenster auf Straßenseite, Decke und Dachschräge mit dunkler Holzpaneele verkleidet, große beigefarbene und diagonal verlegte Bodenfliesen, Wände raumhoch mit farblich passenden Dekorfliesen und Fries gefliest, beigefarbene Sanitärausstattung bestehend aus eingemauerter Körperform-Whirlpool-Badewanne, Doppelwaschtisch und Wand-Hänge-WC mit Unter-Putz-Spülkasten | **Duschbad im Spitzboden (Einliegerwohnung):** Decke und Dachschräge mit Paneele verkleidet, Dachflächenfenster aus Holz, Wände mit weiß-grau changiertem Fliesenbelag, roter Kleinmosaik-Fliesenboden, graue Sanitärausstattung bestehend aus eingemauerter Duschtasse mit Duschkabine, Stand-WC mit Spülkasten | **i. W. einfacher bis durchschnittlicher Ausstattungsstandard**

Ausbau/Küche Hauptwohnung

Küche der Hauptwohnung im Erdgeschoss: Kleinere Küche mit Außenfenster auf nordwestlicher Giebelseite, Türblatt und Zarge ausgebaut, Bodenbelag mit grün-beigefarbenem Fliesenbelag (Florentiner-Optik), eine Wand mit Fliesenspiegel aus beigefarbenen Dekorfliesen, sonst tapeziert, Decke mit Holzpaneele verkleidet, Einbauküche nicht Gegenstand dieser Wertermittlung | **Kochnische der Einliegerwohnung im Spitzboden:** kleines Dachflächenfenster auf südwestlicher Traufseite, Decke mit Holzpaneele verkleidet, Wände mit Glasfaser tapeziert und blau gestrichen, PVC-Bodenbelag, im Bereich der Einbaugeräte und der Spüle weißer Fliesenspiegel mit Motiv | **i. W. einfacher durchschnittlicher Ausstattungsstandard**

Heizung/Warmwasser

Wände im Heizungskeller im Untergeschoss weiß gestrichen, Decke ohne Anstrich | Metall-Kellerfenster mit Lichtschacht | **ölbetriebene Zentralheizungs- und Warmwasseraufbereitungsanlage** (Kessel Fabrikat: Schäfer Heiztechnik; Brenner Fabrikat: Intercal) | vier **glasfaserverstärkte Kunststoffbatterietanks** mit je 1.500 Litern Fassungsvermögen in separatem Öllagerraum, Wände, Decken und Fenster wie im Heizungsraum | **Heizkörper** als weiße Kompakt-Heizkörper mit Thermostatventilen | Leitungsführungen im Untergeschoss zumeist auf Putz | **i. W. einfacher Ausstattungsstandard**

Elektro/Lüftung

Zähler- und Sicherungskasten im Flurbereich des Untergeschosses | **Schalter und Steckdosen** in weißem Kunststoff | tlw. auf Putz verlegt | **Türöffner** mit Gegensprecheinrichtung | **i. W. einfacher Ausstattungsstandard**

Besonderheiten und Zubehör

Einbauküche nicht Gegenstände dieser Wertermittlung

Außenwohnbereich

Terrasse im Erdgeschoss: auf Nordostseite, vom Wohnzimmer aus über Fenstertür zugänglich, zusätzlich Zugang zur Garage, beige-gelbe Bodenfliesen, seitlich durch Garagenlängswand bzw. gemauerte Sichtschutzwand begrenzt | **Balkon im Dachgeschoss:** nordwestliche Giebelseite, Kragplatte mit rot-braunem Fliesenbelag, Stahlgeländer mit Holzbeplankung

Garage

An die nördliche Ecke des Wohnhauses angebaut, Wände überwiegend gemauert, Holz-Dachkonstruktion mit Eindeckung aus Wellplatten (vermutlich Kunststoff), auf Rückseite etwas verlängert, Randbereiche mit Blechen versehen, Fenster auf der Rückseite, zur Terrasse hin Tür, Zufahrt über braunes Stahlschwinger

3.1.3 Außenanlagen

PKW-Stellplatz

Zwischen Wohnhaus und Gutenbergstraße ein schräg angelegter und mit Pflastersteinen befestigter PKW-Stellplatz, nur für kleinere Fahrzeuge geeignet

Außenanlagen/Zubehör

Vorgartenbereich seitlich des Stellplatzes zwei Sträucher, sonst Bodendecker und Grasfläche | **rückwärtiger Garten** zumeist als Rasenfläche gestaltet, Sträucher, einzelne mittelhohe Laubbäume | **Hauszugang und Garagenzufahrt** ab dem Gehweg mit Betonpflastersteinen befestigt

Nach **Südwesten** zur Gutenbergstraße hin keine Einfriedung | nach **Nordosten** zur Hauptstraße hin Erdwall, davor Bruchsteinmauer | zum südöstlichen Nachbarn hin (**Flst. 4919/1**) hohe Sichtschutzmauer im Bereich der Terrasse, zum Garten hin Sichtschutzzaun aus Holz | zum nordwestlichen Nachbarn hin (**Flst. 4918/1**) Grenzgarage, dahinter Maschendrahtzaun über Betonsockel | Eigentumsverhältnisse an den **Einfriedungen** nicht bekannt

Übliche **Grundstücksanschlüsse** werden unterstellt.

3.2 Instandhaltungs- und Modernisierungszustand

Modernisierungen umfassen solche Maßnahmen, die den Wohn-/Nutzwert oder Ressourcenverbrauch eines Gebäudes nachhaltig verbessern. Instandhaltung bezeichnet Maßnahmen, die zum Erhalt der Gebäudenutzung regelmäßig erforderlich sind. Instandsetzung beschreibt v.a. die Beseitigung von Bauschäden durch äußere Einwirkung oder unterlassene Instandhaltung sowie von Baumängeln (Planungs-/Ausführungsfehler/Mangelfolgeschäden).

3.2.1 Baulicher Zustand, Schäden und Mängel

Instandhaltungs-/Modernisierungszustand des Bewertungsobjekts

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

Zur Beurteilung des **Bauzustands** sind nur typologisch vergleichbare und in üblichem Umfang bewirtschaftete Durchschnittsobjekte maßgeblich. Zustandsdefizite sind i.W. durch Baumängel (Planungs-/Ausführungs-/Materialfehler), durch Bauschäden infolge äußerer Einwirkung bzw. unterlassene Instandhaltung oder durch technisch-dekorative Überalterungen begründet.

Es gibt bei jedem Gebäude immer Bereiche mit einem unterdurchschnittlichen und Bereiche mit einem durchschnittlichen bzw. auch überdurchschnittlichen Zustand (immer bei durchgeführten Modernisierungen der Fall).

Insgesamt gesehen befindet sich das Haus aber in einem für das Baualter von 43 Jahren unterdurchschnittlichen Zustand; eine Gesamtbetrachtung ist erforderlich.



Fassaden/-flächen

Die Fassaden sind in einem durchschnittlichen Zustand. Sinnvoll wäre hier vermutlich die Anbringung einer **Wärmedämmung**. Die Außenwände zeigen tlw. **Feuchtigkeitsschäden**.

Dach/-eindeckung

Auch das **Dach** des Wohnhauses befindet sich in einem durchschnittlichen Zustand. Die **Wärmedämmung** ist im Hinblick auf die heutigen Anforderungen aber vermutlich nicht optimal. Es herrschen Konstruktionen aus dem Baujahr vor. Die **Abdichtung des Kaminanschlusses** sollte überprüft werden; hier hat es in der Vergangenheit vermutlich eine Undichtigkeit gegeben. An den **Dachüberständen** auf den Traufseite und der Giebelseite ist der **Holzschutz** zu erneuern.

Fenster/-türen

Vorhanden sind isolierverglaste Fenster (außen Kunststoff/innen Holz), die von außen keinen sehr alten Eindruck machen. Im Innenbereich zeigen sie hingegen **starke Witterungsschäden**. Auch wurden viele **Rolladenkästen**, vermutlich im Zuge von Schadensbehebungen, geöffnet, die anschließenden **Malerarbeiten** aber nicht durchgeführt. Eine **Fenstertüröffnung** wurde behelfsmäßig mit zwei aufgeschraubten Schlössern gesichert. Die beiden später im Spitzboden an Giebel und Gaube eingebauten Fenster sind noch ordentlich. Die meisten **Dachflächenfenster** zeigen (**zum Teil starke**) **Witterungsschäden**. Die **Lichtschächte** im Bereich der Untergeschoss-Fenster zeigen Schäden.

Hauseingang/Treppen

Die **Hauseingangstür** ist aus Holz und zeigt ebenfalls **Witterungsschäden**. Die Treppen sind in einem guten Zustand, allerdings sind die auf den Fertigtreppen verklebten **Stufenmatten** verbraucht.

Innenausbau

Die **Innentüren** befinden sich in einem noch ordentlichen Zustand, allerdings weisen die Türzargen bei einigen Türen **Fehlstellen** auf und sind in den **Sanitärräumen ohne Holzschutz**. Zudem entsprechen die **Türbeschläge** nicht mehr dem **heutigen Geschmack**. Die unterschiedlichen **Fußboden- und Wandbeläge sind verbraucht**, sie entsprechen ebenfalls nicht mehr modernen Anforderungen und müssten/sollten bei einem Nutzerwechsel erneuert werden.

Sanitär/Küche

Die **Sanitärräume** (Duschbad im Untergeschoss, Gästetoilette mit Dusche im Erdgeschoss, Badezimmer im Dachgeschoss und Duschbad im Spitzboden) würden bei einem **Nutzerwechsel** vermutlich erneuert oder zumindest renoviert werden. Auch die **Küchen** (Erdgeschoss und Spitzboden) sind in einem unterdurchschnittlichen Zustand. Bei einem **Nutzerwechsel** würden vermutlich Modernisierungen bzw. Erneuerungen vorgenommen werden.

Gebäudetechnik

In den Bereichen der **Heizungstechnik, Wasser- und Abwasserinstallationen** sowie **Hauselektrik** sind unterdurchschnittliche Gegebenheiten vorhanden. Es zeigen sich **Undichtigkeiten** an den **Leitungsführungen (z.B. Küche, Duschbad im Untergeschoss)**, auch die **Heizung und Warmwasseraufbereitung** ist überaltert (das Einbaujahr konnte nicht recherchiert werden).

Balkon

Der Balkon im Dachgeschoss zeigt **Betonabplatzungen** der Kragplatte. Der **Fliesenbelag** ist gerissen und liegt tlw. lose. Das Metallgeländer zeigt massive **Korrosionsschäden**, die Holzbeplankung des Geländers zeigt Witterungsschäden.



Garage

Das **Garagendach** zeigt im Bereich des Anbaus an das Wohnhaus **fehlerhafte Anschlüsse** und Undichtigkeiten, die **Holzkonstruktion ist marode**. Hier bestehen umfangreiche Feuchtigkeitschäden.

Außenanlagen

Die Garten- und Außenanlagen sind **einfach gestaltet**. Sie befinden sich in einem **vernachlässigten Zustand**. Der Hauszugang und die Garagenzufahrt sind **abgesackt** und zeigen **starke Unebenheiten**. Der Fliesenbelag der Terrasse ist **sehr glatt** und zeigt **Rissbildungen**. Ein Dichtigkeitsnachweis für die **Grundleitungen** liegt mir nicht vor.

Sonstiges

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

Energieausweis/energetische Qualität

Bei einem Verkauf oder einer Vermietung des Gebäudes muss potenziellen Käufern oder Mietern ein **Energieausweis** vorgelegt werden, ein Ausweis, der die energetische Einschätzung des Gebäudes dokumentiert. Ein Energieausweis lag nicht vor, auch andere energetische Angaben zum Bewertungsobjekt konnten nicht in Erfahrung gebracht werden. Das Gebäude entspricht energetisch noch weitgehend dem Baujahr. Durch eine **Verbesserung von Gebäudehülle** (insbesondere Eingangstür, Fenster, Fassaden) und **Anlagentechnik** (z.B. Wärmepumpe) könnte die Energieeffizienz deutlich verbessert werden. Allerdings dürften die dafür anfallenden Kosten um rd. 80.000 € liegen (ohne Dachsanierung), so dass potenzielle Käufer die einzelnen Maßnahmen vielleicht auch zeitlich gestreckt durchführen würden.

Das **Gebäudeenergiegesetz (GEG)** stellt auch für Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität, so dass sich ggfls. Nachrüstpflichten ergeben. Im Bewertungsfall handelt es sich um ein Bestandsgebäude aus den 1980er Jahren. Diesbezüglich sind z.B. folgende Vorschriften zu beachten:

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

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

Für diese Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass zum Wertermittlungstichtag keine GEG-bedingten Maßnahmen erforderlich sind und, dass bei zukünftigen Bau- oder Renovierungsmaßnahmen keine wesentlichen GEG-bedingten Mehrkosten entstehen werden.



3.2.2 Investitionsrückstau/Wirtschaftliche Minderungen

In vielen Bereichen gibt es Gebrauchsspuren einer langjährigen Nutzung zu Wohnzwecken, ein **umfangreicher Modernisierungs- und Renovierungsbedarf** ist vorhanden. Für die Beurteilung der Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden ist maßgeblich, ob es sich auch aus **Sicht eines üblichen Käufers** um ein Objekt dieser Art, Beschaffenheit und Ausstattung aus dem Jahr 1981 handelt, das sich in einem **unterdurchschnittlichen Zustand** befindet.

Insofern ist in der Praxis die Feststellung sinnvoll, wie sich der Instandhaltungszustand im Ganzen aus der **Sicht eines Käufers im Verhältnis zur Durchschnittlichkeit** verhält. Dabei ist es wenig zielführend, wenn versucht wird, anhand von exakten Daten bzw. Kostenkennwerten aus einer bautechnischen Massenermittlung die genaue Minderung abzuleiten (z.B. x-Meter Stahlrohrleitung demontieren, y-m² Untergrund verdichten).

Auch der **gewöhnliche Geschäftsverkehr** nimmt eine Beurteilung des Instandhaltungszustands nicht mit einer solchen Exaktheit vor. Übliche verkaufte Objekte befinden sich fast immer in einem Zustand, in dem in den letzten Jahren vor der Veräußerung wenig gemacht worden ist. Ein Verkäufer veräußert in der Regel nicht ein umfassend modernisiertes Gebäude.

Verkäufer solcher Objekte sind in der Praxis häufig Erben oder Erbengemeinschaften. Hier hat der Vorbesitzer altersbedingt meist hohe Investitionen gescheut. Teilweise gibt es auch langjährige Auseinandersetzungen, bevor solche Objekte verkauft werden können. Der **Durchschnittszustand eines verkauften Gebäudes des Jahres 1981** ist somit im Schnitt schlechter als der Zustand eines Bestandsgebäudes, das einem Eigentümer gehört, der nicht verkaufen will. Maßgeblich ist hier nur der Durchschnittszustand üblicher verkaufter Gebäude. Diese Verkäufe werden vom zuständigen Gutachterausschuss ausgewertet und sind die Basis für mittelbare Vergleichszahlen sowie Empfehlungen für Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze.

Für eine **Folgenutzung** ist hier von einem Eigennutzer auszugehen, der das Haus für sich und seine Familie nutzen will. Hier werden bei einer **Eigennutzer-Immobilie** andere Ansprüche gestellt als für Mietobjekt in Sandhausen. Zusammenfassend handelt es sich um ein **unterdurchschnittlich gepflegtes Haus mit einem größeren Instandhaltungs- bzw. Modernisierungsbedarf**. Die hierfür erforderlichen Kosten dürfen im Rahmen einer Bewertung jedoch nicht angesetzt werden. Selbst wenn diese zu erwartenden Kosten feststehen würden, wäre dies kein Nachweis für die Höhe der Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden. So hat z.B. auch der **Bundesgerichtshof (BGH)** ausgeführt:

„Sind bereits die Herstellungskosten einer Sache nicht entscheidend für deren gemeinen Wert, schon weil die Herstellungskosten im Verkehr als gleichwertig angesehener Sachen sehr verschieden sein können, wie z.B. bei gleichartigen Bauwerken infolge verschiedenartiger Bodenverhältnisse, verschieden hoher Erschließungskosten usw., so gilt das umso mehr für die Instandsetzungskosten, die regelmäßig weniger überschaubar sind als die Herstellungskosten und im Verhältnis meistens höher liegen als diese, schon weil sie vielfach einen höheren Lohnanteil enthalten.“²⁴

Wertrelevante Mängel sind in der Praxis alle baulichen Umstände, in denen sich das Objekt von einem durchschnittlichen Gebäude dieses Baujahres in einem durchschnittlichen Verkaufszustand (negativ) unterscheidet. Dies ist hier der Fall.

Für die Wertminderung bei Baumängeln und Bauschäden darf grundsätzlich nur der Aufwand berücksichtigt werden, der für die Herstellung eines **durchschnittlichen baualterstypischen Instandhaltungszustandes** nötig ist. Hierfür sind die Maßstäbe der Beurteilung durch den gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblich.

²⁴ Vgl. BGH Urteil vom 24.01.1963, III ZR 149/61, abgedruckt in: Wertermittler-Portal, Entscheidungen>Bundesspruchkörper>BGH>1963.



Führen durchzuführende Baumaßnahmen zu einer Werterhöhung der Immobilie, darf nur die Differenz zwischen Aufwand und Wertsteigerung angesetzt werden. Hier muss beachtet werden, dass in der nachfolgenden Sachwertermittlung ohnehin bereits eine Alterswertminderung abgezogen wird. Für eine genaue Ermittlung etwaiger Instandsetzungskosten wäre hier eine umfangreiche Massenermittlung erforderlich. In der Praxis geht so aber kein Käufer vor.

Für die Zwecke der Grundstücksbewertung hat es sich bewährt, **Wertminderungen je Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche** anzusetzen, die den ungefähren Zustand berücksichtigen. Hierbei sind die nachfolgenden Summen angemessen:

Wohnhäuser	€/m²
• <i>Etwas unterdurchschnittlicher Zustand</i>	0 bis 100
• <i>Unterdurchschnittlicher Zustand</i>	100 bis 250
• <i>Deutlich unterschiedlicher Zustand</i>	250 bis 500

In der Praxis ist die Wertminderung auch von der Qualität der Bauten, der Lage, dem Baualter, der Restnutzungsdauer des Gebäudes und hier der Restlaufzeit des Erbbauvertrags abhängig.

Für das Bewertungsobjekt ist meines Erachtens eine Wertminderung in Höhe von **250 €/m² Wohn-/Nutzfläche** marktgerecht. Bei einer gesamten Wohn-/Nutzfläche des Wohnhauses von **223 m²** (154 m² Wohnfläche zuzüglich 69 m² Nutzfläche im Untergeschoss) ergibt sich somit rechnerisch ein Betrag in Höhe von **55.750 €**. Unter Berücksichtigung einer zusätzlichen **Sicherheit von rd. 10 %** halte ich für das Wohnhaus eine **Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden** von 61.325 € bzw. **rd. 61.000 €** (55.750 € x 1,10) für marktgerecht.

Ich weise darauf hin, dass es sich bei dem obigen Betrag um die **wertermittlungssystematische Minderung** dieses gebrauchten Hauses und nicht um die erforderlichen Schadens- und Mängelbeseitigungs- bzw. Modernisierungskosten handelt. Diese sind erheblich höher hätten, dann aber auch eine Wertsteigerung des Hauses zur Folge. Durchaus ist es möglich, dass ein Käufer hier einen hohen Betrag investiert, um das Objekt nach seinen Vorstellungen umzugestalten. Dies ist möglich, aber für die Wertminderung nicht relevant. Es handelt sich um ein **43 Jahre altes Haus**, bei dem bereits eine nicht unerhebliche Alterswertminderung berücksichtigt worden ist.

Im Sachwertverfahren hat das Haus mit Außenanlagen noch einen rechnerischen Gebäudewert (ohne Grundstück) in Höhe von 178.186 €. Hier wurde ein Alterswertminderungsfaktor von 46 % angesetzt. Für eine umfangreiche Modernisierung/Renovierung kann durchaus mit Kosten in Höhe von rd. 250 €/m² Wohn-/Nutzfläche gerechnet werden. Bei einer Wohn-/Nutzfläche von 223 m² ergäben sich Kosten von 61.325 € (223 m² x 250 €), das sind **398 €/m² Wohnfläche**. Die Wertminderung für Baumängel und Bauschäden entspricht **19 % der für eine umfangreiche Modernisierung/Renovierung erforderlichen Kosten** von geschätzt **2.100 €/Wohnfläche**.²⁵ Der Ansatz der Kosten von 250 €/m² ist auch hinsichtlich **Normalherstellungskosten** von 1.193 €/m² Bruttogrundfläche, **rd. 2.084 €/m² Wohnfläche** und 1.439 €/m² Wohn-/Nutzfläche plausibel. Die Modernisierungs-/Renovierungskosten betragen somit **17 % der Neubauskosten**. Dies ist für ein Haus mit einem **Baualter von 43 Jahren** und dem vorhandenen Zustand durchaus **nicht zu hoch kalkuliert**.

Hinsichtlich der **Garage** gehe ich davon aus, dass ein Käufer hier **keine Sanierung** vornehmen wird, sondern eine **neue Garage oder ein Carport** errichtet und deshalb eine **Wertminderung von etwa 5.000 €** vornimmt.

Insgesamt wird die **Wertminderung wegen Bauschäden und Baumängeln mit 66.000 €** vorgenommen. Meine Betrachtung des Instandhaltungszustands ist aber eine **bloße Schätzung** mit Annahmen. Auch ein Käufer würde so vorgehen.

²⁵ Vgl. Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 2020/2021, S. 35; dort angegebene Kosten für Vollmodernisierung von 1.500 €/m² WF in II/2020 entsprechen bei Ansatz des Baupreisindex für Instandhaltung einer Steigerung von 40 % (Index IV/2023: 165,3/Index: II/2020: 118,1).

3.3 Baukennzahlen und Flächenanalyse

3.3.1 Grundstücks- und Gebäudekennzahlen²⁶

Grund- und Geschossflächenzahl (GFZ/GRZ)

Das Grundstück ist im Bereich des Erdgeschosses durch das Wohnhaus mit rd. 90 m² Grundfläche bebaut. Bei einer Grundstücksgröße von 344 m² ergibt sich eine **Grundflächenzahl (GRZ) von 0,26** (90 m² Grundfläche/344 m² Grundstücksfläche).²⁷ In dieser Fläche sind das Nebengebäude (Garage) sowie befestigte Freiflächen nicht enthalten.

Die **Geschossfläche** ist anhand der Gebäudeaußenmaße in Vollgeschossen nach landesrechtlicher Definition zu ermitteln (§ 20 BauNVO). Beim Dachgeschoss und dem Spitzboden handelt es sich meines Erachtens nicht um baurechtliche Vollgeschosse; Gleiches gilt für das Untergeschoss. Die **Geschossfläche (GFZ)** ergibt sich deshalb ebenfalls mit **0,26** (90 m² Geschossfläche/344 m² Grundstücksfläche).²⁸

Umbauter Raum/Bruttorauminhalt (BRI)

Im Rahmen der nachfolgend vorgenommenen Sachwertermittlung wird auf der Basis der Normalherstellungskosten (NHK 2010) gearbeitet. Als Bezugsgröße wird die Bruttogrundfläche gewählt. Auf eine Berechnung der Volumina des Bewertungsobjekts wird daher verzichtet. Zudem hat der Rauminhalt eines Gebäudes im gewöhnlichen Geschäftsverkehr kaum noch Bedeutung, wenn man einmal von gewerblichen Objekten wie Produktions- oder Lagerhallen absieht.

Bruttogrundfläche (BGF)

Die **Bruttogrundfläche (BGF)** ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen des Bauwerks. Für die Flächenermittlung sind die äußeren Maße der Bauteile des Gebäudes maßgeblich. Konstruktive und gestalterische Vor- und Rücksprünge an den Außenflächen bleiben dabei unberücksichtigt. Ebenfalls nicht zur Bruttogrundfläche gehören Flächen, die nicht nutzbar sind, wie z.B. Kriechkeller, Flächen von Hohlräumen und von nicht nutzbaren Dachflächen. Hieraus ergibt sich die Bruttogrundfläche des **Wohnhauses** mit **rd. 269 m²** (Unter-, Erd-, Dachgeschoss mit jeweils 89,60 m²).²⁹ Der Spitzboden bleibt in der Sachwertermittlung aus der Bruttogrundfläche zunächst ohne Ansatz, sondern wird über einen Zuschlag berücksichtigt. Die vorhandene **Garage** hat eine Bruttogrundfläche von **rd. 29 m²**.³⁰

Geschosshöhen

Aus der **Schnittzeichnung**³¹ ergeben sich folgende Geschosshöhen von 2,27 m im Untergeschoss, 2,57 m im Erdgeschoss, 2,40 m im Dachgeschoss und 3,28 m im Spitzboden (Firstbereich).

²⁶ Die Flächenangaben wurden aus den zur Verfügung stehenden Baugenehmigungs- und Planunterlagen überschlägig ermittelt. Teilweise sind vermutlich kleinere Abweichungen zwischen diesen Unterlagen und der vorhandenen Bebauung vorhanden. Die Flächenangaben sind für die Zweck der vorliegenden Wertermittlung hinreichend genau. Eine sich hieraus ggfls. ergebende Wertermittlungsgenauigkeit ist vertretbar.

²⁷ Vgl. Anlage 6.2 des Gutachtens.

²⁸ Vgl. Anlage 6.2 des Gutachtens.

²⁹ Vgl. Anlage 7.2 des Gutachtens.

³⁰ Vgl. Anlage 7.2 des Gutachtens.

³¹ Vgl. Anlage 6.1 des Gutachtens.

Wohn- und Nutzfläche (WF/NF)

Im Bauarchiv der Gemeinde Sandhausen existiert eine Zusammenstellung der Wohnflächen, ohne dass der Ersteller der Flächenberechnung daraus ersichtlich ist.³² Dort ist auch kein Flächenansatz für die Terrasse im Erdgeschoss und den Balkon im Dachgeschoss vorgenommen worden.

Ich habe die Wohn- und Nutzflächen überschlägig aus der Flächenermittlung und den Grundrissen der Baugenehmigungsakte abgeleitet.³³ Die Außenwohnbereiche werden von mir mit einem Viertel ihrer Grundflächen berücksichtigt. Der Grundriss der Fläche im Dachgeschoss wurde nachträglich geändert, so dass die Flächenangaben in den ursprünglichen Grundrissen nicht mehr mit den tatsächlichen Flächen übereinstimmen. Der Spitzboden wurde als Einliegerwohnung ausgebaut; hierzu liegen mir kein Grundriss, keine Flächenberechnung und auch keine Baugenehmigung vor. Die Fläche des Spitzbodens wurde von mir über einen Nutzflächenfaktor (0,65) aus der Bruttogrundfläche des Spitzbodens abgeleitet. Die geringere Gesamtfläche in der Flächenberechnung im Bauarchiv (128,92 m²) beruht vor allem auf der dort nicht berücksichtigten Fläche im Spitzboden und der Terrassenfläche.

Die vorhandene **Wohnfläche** wird in dieser Wertermittlung mit **rd. 154 m²** angenommen (davon die Außenwohnbereiche mit etwa 6 m²), die **Nutzfläche (Untergeschoss)** mit ca. **69 m²**. Die Wohn-/Nutzfläche der Innenbereiche liegt bei rd. 217 m². Das Verhältnis der Bruttogrundfläche zur geschätzten Wohn-/Nutzfläche des Wohnhauses einschließlich Untergeschoss liegt damit bei rd. 80 % (217 m²/269 m²). Das ist für ein solches Objekt ein hoher Wert.

Diese Flächenangaben können **nur im Rahmen der Wertermittlung** verwendet werden, sie gelten nicht für andere Rechtsbereiche wie z.B. das Mietrecht.

3.3.2 Struktur- und Nutzwertanalyse

Aufteilung

Die **Doppelhaushälfte** verfügt insgesamt über sechs Zimmer. Im **Spitzboden** ist eine Einliegerwohnung (Appartement) mit Kochnische und Duschbad eingebaut, das nur über die Hauptwohnung erreichbar ist. Die Hauptwohnung selbst erstreckt sich über das Erd- und Dachgeschoss. Im **Erdgeschoss** liegen Windfang/Flur, Gästetoilette/Dusche, Küche und 2 Zimmer (davon Wohnzimmer mit Zugang zu Terrasse und Garten). Das **Dachgeschoss** teilt sich auf in das Badezimmer und 3 weitere Zimmer (zwei mit Balkonzugang). Im **Untergeschoss** befinden sich ein Flur, der Heizungs- und Öllagerraum, ein Wirtschaftsraum mit abgeteiltem Duschbad sowie ein Abstellraum (Waschküche).

Belichtung

Die Belichtung wirkt wegen der relativ großen Raumtiefen und kleinen Fensterflächen (Dachflächenfenster) sowie der überwiegend angebrachten Holzdecken **etwas eingeschränkt**, sind insgesamt aber noch als durchschnittlich anzusehen.

³² Vgl. Anlage 6.3 des Gutachtens.

³³ Vgl. Anlage 6.3 des Gutachtens.

Gesamteindruck

Es handelt sich um eine **Doppelhaushälfte** mit einer großzügigen **Zimmerzahl**, das nach Beseitigung des Instandhaltungsrückstaus und Renovierung übliche Wohnbedürfnisse in dieser Lage gut befriedigt. Für eine **Familie mit zwei bis drei Kindern** hat das Haus eine durchschnittliche Größe, aber **gute Raumaufteilung**. Der Wirtschaftsraum im Untergeschoss ist schwach belichtet, kann aber vielfältig genutzt werden. **Repräsentative Ansprüche** werden nicht erfüllt. Die Grundstücks-/Freiraumverhältnisse sind durchschnittlich bemessen.

Das Wohnhaus verfügt über eine **einfache bis durchschnittliche Ausstattung**, aber **unterdurchschnittlichen Instandhaltungszustand**. Es besteht in vielen Bereichen **Instandsetzungsbedarf**. Nur vom Wohnzimmer besteht eine **Aussicht** auf den Garten (Dachgeschoss nur Dachflächenfenster), von den übrigen Räumen aus sieht man auf die **Nachbarbebauung**. Südöstlich ist die zweite Doppelhaushälfte angebaut. Zu dem Haus gehören eine **Garage** und ein **PKW-Stellplatz im Freien**.

3.4 Wirtschaftliche Folgenutzung/Verwertungspotenzial

3.4.1 Drittverwendung und Marktfähigkeit

Im Hinblick auf die **Risikoeinschätzung** handelt es sich um eine **durchschnittliche bis gute Wohnlage**.

Das **Gebäude** ist hinsichtlich seiner **Architektur und Fassadengestaltung** knapp durchschnittlich gefragt. Es ist für einen **2- bis 5-Personenhaushalt mit durchschnittlichen Anforderungen** geeignet. Das **Ausfallrisiko** ist hinsichtlich des Lage-/Mietniveaus, erwarteter Fluktuationsintervalle und struktureller Gegebenheiten m.A.n. unterdurchschnittlich.

Etwas nachteilig sind der geringe Grad an dekorativer/optischer **Gebäudegestaltung** und die etwas eingeschränkte Nutzbarkeit der Außenwohnbereiche (Terrasse im Erdgeschoss auf Nordostseite bzw. Balkon im Dachgeschoss auf Nordwestseite). Es besteht ein großes **energetisches Modernisierungsrisiko** und ein **hoher Instandhaltungsrückstau**, wodurch die Nachfrage reduziert wird. Auch das **Erbbaurecht** mit seiner nur noch relativ kurzen Restlaufzeit wirken sich negativ aus.

Die allgemeinen **Lagemerkmale** (Metropolregion Rhein-Neckar mit positiven demografischen Merkmalen) und die **hohe Nachfrage nach Wohnraum** wirken sich positiv auf den Bewertungsgegenstand aus.

3.4.2 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Objekts laufend erforderlich sind. Hierzu zählen Betriebs- und Heizkosten sowie Verwaltungskosten.

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird häufig auch die individuelle Bewirtschaftungskostensituation beim Erwerb eines Objekts überprüft. Diesem Umstand kommt hier insoweit Bedeutung zu, als dass überdurchschnittlich hohe Bewirtschaftungskosten eine Wertminderung darstellen können. Angaben zu den Bewirtschaftungskosten und ein Energieausweis des Bewertungsobjekts liegen mir nicht vor. Ich muss daher **übliche Bewirtschaftungskosten** unterstellen.

3.4.3 Gesamt- und Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch **wirtschaftlich** genutzt werden kann. Sie wird i.d.R. auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag, unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts, ermittelt. (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV). Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts, wie durchgeführte Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen, können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende, rechnerische Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Das **Baujahr** wird hier mit 1981 angenommen, so dass das Gebäude zum Wertermittlungsstichtag (03.01.2024) **43 Jahre** alt war und eine **rechnerische Restnutzungsdauer von 37 Jahren** hatte. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer kann aber nicht schematisch aus dem Baualter und der üblichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer errechnet werden.

Eine **durchschnittliche Restnutzungsdauer** ist das arithmetische Mittel aus den Restnutzungsdauern von vielen Objekten. Diese durchschnittliche Restnutzungsdauer kann als individuelle Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts angesetzt werden, wenn das Objekt in allen Kriterien durchschnittlich ist. Nur dann sind Erkenntnisse aus einer Durchschnittlichkeit überhaupt verwendbar.

Dem arithmetischen Mittel einer **normalverteilten Stichprobe** liegt eine **Verteilungsfunktion** zugrunde, die rechts und links des Mittelwertes deutlich längere und deutlich kürzere Restnutzungsdauern beinhaltet. Auch eine solche gänzlich abweichende Zeitspanne kann hier die individuelle Restnutzungsdauer eines Bewertungsobjekts sein. Ebenso wenig, wie z.B. ein Durchschnittsalter in einer bestimmten Gruppe Aussagen zum individuellen Alter des Einzelnen zulässt, ist es mit der durchschnittlichen Restnutzungsdauer.

Maßgeblich ist ausschließlich die Restnutzungsdauer, die der **Käufer** genau dem Bewertungsobjekt einräumt. Diese kann viel länger oder kürzer als eine durchschnittliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer sein; dies ist kein Widerspruch. Der Modernisierungsgrad eines Gebäudes ist für die wirtschaftliche Restnutzungsdauer m.E. nicht allzu bedeutsam. Die **bloße Ausrechnung** der Restnutzungsdauer ist gänzlich praxisfern. Kein Käufer ermittelt aus dem Baujahr und einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer einen Zeitraum, in der sich die Investition amortisieren soll.



Ein Gebäude wird in der Praxis nicht abgerissen, weil es schlecht modernisiert ist. Wichtiger sind Kriterien wie Architektur, Größe, bauliche Ausnutzung des Grundstücks, Grundrissqualität und Ertragsfähigkeit. So hat auch ein gut modernisiertes Objekt mit schlechten Grundrissen und einer schlechten Grundstücksausnutzung meist nur eine kurze Restnutzungsdauer. Umgekehrt gibt es alte, attraktive und nachgefragte Objekte, die trotz eines schlechten Modernisierungsgrades eine lange Restnutzungsdauer haben. **Schematisches Vorgehen** aus üblichen Tabellen führt hier meist zu nicht verwertbaren Ergebnissen.

Angesichts des Bauzustandes sowie der Größe und Beschaffenheit des Bewertungsobjekts schätze ich, dass ein Käufer das Gebäude nur so instand halten wird, dass die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Laufzeit des Erbbaurechts entspricht. Voraussichtlich wird er bei Erwerb des Erbbaurechts in das Gebäude investieren, um seinen Modernisierungsaufwand danach abzuwohnen. Gegen Ende der Laufzeit des Erbbaurechts wird er die Instandhaltung auf ein Mindestmaß reduzieren, so dass die **wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes von 37 Jahren** voraussichtlich nur geringfügig über der **Restlaufzeit des Erbbaurechts von 31 Jahren** liegen wird. Dies erscheint hier marktgerecht.

4. Grundstücksmerkmale

<i>Entwicklungszustand</i>	baureifes Land
<i>Planungsrechtliche Art der baulichen Nutzung</i>	FNP: Wohnbaufläche
<i>Bebauungsplan</i>	Bebauungsplan „Kressenwiese 1. Änderung“, hier: Allgemeines Wohngebiet
<i>Tatsächliche Art der baulichen Nutzung</i>	wohnwirtschaftliche Nutzung
<i>Tatsächliches Maß der baulichen Nutzung</i>	GRZ: 0,26, GFZ: 0,26, WGFZ: 0,46
<i>Denkmalschutz</i>	-
<i>Verkehrsimmissionen</i>	geringfügige Verkehrsimmissionen (in Bodenrichtwert berücksichtigt)
<i>Hochwasser- und Starkregenrisiko</i>	sehr geringes Hochwasser- und Starkregenrisiko
<i>Sanierungsgebiet</i>	-
<i>Zwangsversteigerung</i>	Zwangsversteigerungsvermerk (II/5)
<i>Baulasten</i>	-
<i>Überbau</i>	-
<i>Wohnungsrechtliche Bindungen</i>	-
<i>Mietrechtliche Bindungen</i>	Eigennutzung
<i>Abgabenrechtlicher Zustand</i>	erschließungs- /kommunalabgabefrei
<i>Verkehrsanbindung</i>	gut
<i>Nachbarschaft</i>	1-/2-geschossige Wohnbebauung
<i>Wohnlage</i>	durchschnittliche bis gute Wohnlage
<i>Erschließung</i>	Anbindung an öffentliche Straße, öffentliche Erschließungsanlagen
<i>Grundstücksgröße</i>	344 m ²
<i>Straßenfront</i>	9,50 m
<i>Grundstückstiefe</i>	rd. 36 bis 37 m
<i>Grundstückszuschnitt</i>	annähernd rechteckiger Zuschnitt
<i>Grundstücksart</i>	Reihengrundstück
<i>Bodenbeschaffenheit</i>	unterstellt: tragfähiger Baugrund ohne schädliche Bodenveränderungen

<i>Beginn Erbbauvertrag</i>	10.11.1980
<i>Ablauf Erbbauvertrag</i>	09.11.2055
<i>Gesamtlaufzeit Erbbauvertrag</i>	75 Jahre
<i>Restlaufzeit Erbbauvertrag</i>	31 Jahre
<i>Entschädigung für Gebäude</i>	2/3 des Verkehrswerts
<i>Gebäudeart</i>	Doppelhaushälfte
<i>Bauweise und Baugestaltung</i>	1-geschossig, unterkellert, Dachgeschoss und Spitzboden
<i>Bruttogrundfläche</i>	Wohnhaus: 269 m ² , Garage: 29 m ²
<i>Wohnfläche / Nebenflächen</i>	Wohnfläche: 154 m ² (inkl. 6 m ² Außenwohnbereichen), Nutzfläche UG: 69 m ²
<i>Aufteilung</i>	Hauptwohnung (EG/DG): 5 Zimmer, Küche, Diele, 2 Sanitärräume, Terrasse, Balkon; Einliegerwohnung (SB): 1 Zimmer, Kochnische, 1 Sanitärraum; UG: Flur, Heizung-/Öllager, Waschküche, Wirtschaftsraum mit Duschbad
<i>Ausbaustandard</i>	i.W. einfach bis durchschnittlich
<i>Garagen-/Außenstellplätze</i>	1 Garage, 1 Außenstellplatz
<i>Bauzustand</i>	unterdurchschnittlich
<i>Energetischer Zustand</i>	kein Energieausweis, weitgehend Stand des Baujahrs
<i>Baujahr, Baualter</i>	1981, 43 Jahre alt
<i>Gesamtnutzungsdauer</i>	80 Jahre
<i>Restnutzungsdauer</i>	37 Jahre
<i>Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale</i>	Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden: 66.000 € (Wohnhaus: 61.000 €, Garage: 5.000 €)

5. Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Vergleichswertverfahren

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

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren (§§ 27 ff. ImmoWertV) ist anzuwenden, wenn Grundstücke mit Gebäuden bebaut sind, bei denen die **Erzielung von Mieteinnahmen, die Kapitalanlage bzw. steuerliche Zwecke** im Vordergrund stehen, oder bei denen im Fall eines Erwerbs zur Eigennutzung die **kalkulatorische Miete vergleichbarer Objekte** berücksichtigt wird. Im Bewertungsfall ist eine Vermietung aus struktureller Sicht nicht als bestmögliche/wirtschaftliche Option anzusehen.³⁴ **Das Ertragswertverfahren wird daher nicht zur Verkehrswertableitung herangezogen.**

Sachwertverfahren

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

Zur Verfügung stehende notwendige Vergleichsdaten

Örtlich zuständig für die Gemeinde Sandhausen ist der „**Zweckverband Gutachterausschuss Südöstlicher Rhein-Neckar-Kreis**“, der im November 2020 gegründet und dessen Geschäftsstelle im Januar 2021 bei der Großen Kreisstadt Leimen eingerichtet wurde. Ihm gehören die Kommunen Dielheim, Leimen, Malsch, Mühlhausen, Nußloch, Rauenberg, **Sandhausen**, St. Leon-Rot, Walldorf und Wiesloch an.³⁵

³⁴ vgl. Ziffer 3.4 dieses Gutachtens.

³⁵ Internetabfrage vom 23.05.2024 unter <https://www.gaasornk.de/>.



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

Der zuständige Gutachterausschuss hat mir telefonisch am 22.04.2024 mitgeteilt, dass wegen personeller Engpässe bislang **keine Kaufpreise ausgewertet** werden konnten. Eine Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist daher nicht möglich. Auch Marktanpassungsfaktoren (Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren) können von diesem Gutachterausschuss nicht zur Verfügung gestellt werden.

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

5.2 Besonderheiten der Erbbaurechtsbewertung

Ein Erbbaurecht umfasst nach § 1 ErbbauRG das veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Oberfläche eines fremden Grundstücks ein Bauwerk zu haben. Durch das Erbbaurecht besteht die Möglichkeit der **rechtlichen Trennung von Bauwerk und Grundstück**. Das **Bauwerk ist Bestandteil des Erbbaurechts** und steht im Eigentum des Erbbauberechtigten.

Als Gegenleistung für die Bestellung des Erbbaurechts ist in der Regel ein **Erbbauzins zu zahlen**. Da der Erbbauzins nicht Inhalt des Erbbaurechts ist, sondern eine **schuldrechtliche Belastung des Erbbaurechts** darstellt, ist ein **Erbbaurecht (zunächst) grundsätzlich erbbauzinsfrei**. Ist der Erbbauzins dinglich gesichert, handelt es sich um eine **Reallast**. Zu beachten ist, dass schuldrechtliche Vereinbarungen nicht automatisch auf Erwerber übergehen und **Erbbauzinsreallasten** zum Beispiel in Zwangsversteigerungsverfahren nur bestehen bleiben, sofern die Versteigerung aus einem im Rang dem Erbbauzins **vorhergehenden Recht** betrieben werden beziehungsweise, wenn das Bestehenbleiben der Reallast gemäß § 9 Abs. 3 ErbbauRG als „**versteigerungsfest**“ vereinbart wurde.

Zwar sind Erbbauberechtigte nicht Eigentümer des Grundstücks, jedoch hat das **Nutzungsrecht** für sie einen Wert, den sogenannten **Bodenwertanteil des Erbbaurechts**. Bei einem erbbauzinsfreien Recht entspricht der Bodenwertanteil des Erbbaurechts dem über die Laufzeit des Erbbaurechts und anhand des üblichen Erbbauzinses **kapitalisierten Nutzungswert des unbebauten Grundstücks**. Ist eine Entschädigung vereinbart, besteht ein Bodenwertanteil, wenn über die Laufzeit des Erbbaurechts ein geringerer Erbbauzins als die **angemessene Verzinsung** des Bodenwerts zu entrichten ist. Der Bodenwertanteil ist aus dem fiktiv unbebauten und vom Erbbaurecht unbelasteten Bodenwert des Grundstücks abzuleiten. Entspricht der erzielbare und gesicherte Erbbauzins dem angemessenen Bodenwertverzinsungsbetrag, ergibt sich kein Bodenwertanteil.

Der **Verkehrswert des Erbbaurechts** bemisst sich somit im Wesentlichen aus dem **Eigentum an baulichen Anlagen** und dem **Bodenwertanteil am Grundstück**. Aufgrund der oben genannten Ausführungen ist der Bodenwertanteil des Erbbaurechts zunächst unbelastet (im erbbauzinsfreien Zustand) zu ermitteln, das heißt der erzielbare Erbbauzins wird mit „0“ angesetzt. Der Bodenwertanteil entspricht somit dem Barwert des zeitlich befristeten, unentgeltlichen Nutzungswerts am Grundstück. Zu zahlende **Erbbauzinsen** werden separat bewertet und als **gesonderter Wertabschlag** berücksichtigt. Bleibt im Rahmen einer Zwangsversteigerung die erbbauzinsreallast bestehen, beeinflusst diese nicht den Verkehrswert des Erbbaurechts, sondern lediglich den **Betrag des Barpreises**.



Dieses Vorgehen bietet den Vorteil, dass aus der Bewertung einerseits die **Gesamtbelastung aus dem Kaufpreis für das Erbbaurecht** bzw. künftige Erbbauzinszahlungen und andererseits die **vertragliche Besonderheiten des Erbbauzinses** (Anpassungen aufgrund von Wertsicherungsklauseln, sogenannte Gleit-, Spannungs- oder Leistungsvorbehaltsklauseln) ersichtlich sind.

Bei der **Ermittlung des Gebäudewerts** eines bebauten Erbbaurechts sind die die § 6 ImmoWertV genannten Verfahren anzuwenden. Eine Besonderheit gilt, wenn die **Restnutzungsdauer der Gebäude (wesentlich) länger ist als die Restlaufzeit des Erbbaurechts** und die baulichen Anlagen bei Vertragsablauf nicht in voller Höhe vom Grundstückseigentümer zu entschädigen sind. In diesem Fall ist der **Entschädigungsverlust** für diesen Gebäudewertanteil auf den Wertermittlungsstichtag abzuzinsen, um den Ausgleich der künftigen Minderentschädigung zu ermitteln.

Zur Bewertung von Erbbaurechten finden die bisher in der Wertermittlungsrichtlinie (WertR 2006) und nun in der ImmoWertV selbst vorgeschlagenen Empfehlungen verbreitete Anwendung. Danach sind Erbbaurechte (sofern nicht genügend geeignete Vergleichspreise vorliegen) anhand der sogenannten **finanzmathematischen Methode** (indirektes Vergleichswertverfahren) zu bewerten. Da mir keine regionalen Vergleichspreise vorliegen, wird die finanzmathematische Methode herangezogen.

Der finanzmathematischen Methode liegt folgender Ablauf zugrunde:

x	<i>Differenz zwischen angemessenem (üblichem) und tatsächlichem Erbbauzins</i>
=	<i>Vervielfältiger aus Erbbauzinssatz und Restnutzungsdauer</i>
+	<i>Finanzmathematischer Bodenwertanteil des Erbbaurechts</i>
=	<i>Gebäudewertanteil des Erbbaurechts</i>
=	<i>Zwischenwert</i>
x	<i>Marktanpassungsfaktor Erbbaurecht</i>
=	<i>Zwischenwert</i>
+/-	<i>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</i>
=	<i>Verkehrswert des Erbbaurechts</i>

5.3 Modellkonformität

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

Eine **vollständige Modellkonformität** würde voraussetzen, dass z.B. ein älterer, inzwischen nicht mehr geltender Bodenwert verwendet wird und eine höhere Restnutzungsdauer, nämlich die, welche zum Zeitpunkt der Ableitung des Sachwertfaktors galt. Die sich ergebenden Korrekturen müssten modelltheoretisch nach der Marktanpassung in die Wertermittlung eingeführt werden. Durch eine solche Darstellung würde das Gutachten sehr unübersichtlich. In dieser Wertermittlung werden deshalb die zum Wertermittlungsstichtag geltenden Eingangsdaten verwendet. Die Korrektur, die sich aus der **Abweichung des Wertermittlungsstichtags vom Zeitpunkt der Ableitung des Sachwertfaktors** ergibt, wird wie folgt berücksichtigt: Zunächst wird der Sachwertfaktor verwendet, der sich für das Bewertungsgrundstück unter Berücksichtigung der Daten zum Wertermittlungsstichtag ergibt, anschließend wird eine zeitliche Anpassung zur Berücksichtigung der preislichen Entwicklung vorgenommen. Insofern wird hier von der Ausnahmeregelung in § 10 Abs. 2 ImmoWertV und den Hinweisen der ImmoWertA Gebrauch gemacht.³⁶

³⁶ Vorgehen entsprechend der Abstimmung mit dem Vorsitzenden des Gutachterausschusses des östlichen Rhein-Neckar-Kreises im Telefonat vom 01.08.2023.

5.4 Bodenwertansatz

5.4.1 Verfahrensgrundsätze

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

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

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

Grundlage für die Bodenwertansätze sind die eigene Erfahrung, die aktuelle Marktsituation, die Lage des Bewertungsobjekts in Sandhausen sowie die vom „Zweckverband Gutachterausschuss Südöstlicher Rhein-Neckar-Kreis“ mit Sitz bei der Stadt Leimen veröffentlichten **Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2023**. In den „Örtlichen Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte (2. Auflage)“, heißt es, dass die in „BORIS-BW“ angegebenen Bodenrichtwerte auf den 01.01.2022 ermittelt und am 17.03.2022 vom Gutachterausschuss Südöstlicher Rhein-Neckar-Kreis beschlossen wurden. Bei dieser Angabe handelt es sich aber offensichtlich um einen Fehler. Im Übrigen blieben die Bodenrichtwerte nach den bei BORIS-BW abgedruckten historischen Werten zum 01.01.2022 und 01.01.2023 unverändert.³⁷

5.4.2 Eingangsdaten zur Bodenwertermittlung

Bodenrichtwertauskunft

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

³⁷ Vgl. BORIS-BW Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg, Internetabfrage vom 24.05.2024 unter https://www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw/?app=boris_bw&lang=de bzw. Örtlichen Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte (2. Auflage), Seite 1.



• <i>Gemeinde</i>	Sandhausen
• <i>Gemarkungsname</i>	Sandhausen
• <i>Art der Nutzung/Anbauart</i>	Wohnbaufläche (Ein- und Zweifamilienhäuser)
• <i>Entwicklungszustand</i>	baureifes Land
• <i>Beitragsrechtlicher Zustand</i>	beitragsfrei
• <i>Grundstückstiefe</i>	40 m
• <i>BRW-Nummer</i>	31050228
<hr/>	
<i>Bodenrichtwert zum Richtwertdatum 01.01.2023³⁸</i>	1.000 €/m²

Objektspezifischer Bodenwertansatz

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

Vergleichskriterien	Bodenrichtwert-grundstück	Bewertungs-grundstück	ggfs. objektspezifische Anpassung erforderlich, siehe Anpassungen
<i>Lage und Wert</i>			
<i>Gemeinde</i>	Sandhausen	entsprechend	
<i>BRW-Nummer</i>	31050228	entsprechend	
<i>Bodenrichtwert</i>	1.000 €/m ²	gesucht	
<i>Stichtag BRW</i>	01.01.2023	03.01.2024	A 1
<i>Beschreibende Merkmale</i>			
<i>Entwicklungszustand</i>	baureifes Land	entsprechend	
<i>Beitragszustand</i>	beitragsfrei	entsprechend	
<i>Nutzungsart</i>	Wohnbaufläche	entsprechend	
<i>Grundstückstiefe</i>	40 m	36 bis 37 m	A 2
<i>Lage in der Zone</i>	Durchschnitt	Randlage (Gewerbegebiet)	A 3

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

A 1 Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

Der o.g. Ausgangsbodenwert stellt den vom Gutachterausschuss zum 01.01.2023 veröffentlichten Richtwert dar. Zur **Würdigung der Zeit-/Wertdifferenz** zwischen Richtwert- und Bewertungsstichtag (Marktentwicklung) werden üblicherweise Bodenwertindexreihen des Gutachterausschusses herangezogen. Der zuständige Gutachterausschuss bei der Stadt Leimen ermittelt derzeit **keine Preisindexreihen**.³⁹

³⁸ Siehe Anlage 9 dieses Gutachtens.

³⁹ Vgl. Örtliche Fachinformation zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte, veröffentlicht vom Gutachterausschuss Südöstlicher Rhein-Neckar-Kreis, 2. Auflage, Seite 24.

Auch vom Gemeinsamen Gutachterausschuss für Immobilienwerte bei der Stadt Sinsheim gibt es keine solchen Werte. Dieser orientiert sich bei der Bodenpreisentwicklung an den Indexreihen des Statistischen Bundesamts, wobei der Preisindex für Bauland nur bis zum 4. Quartal 2021 vorliegt. „Zur zeitlichen Marktanpassung des Boden(-richt)wertes empfiehlt der Gutachterausschuss bei der Stadt Sinsheim, sich am **Häuserpreisindex** von destatis zu orientieren.“⁴⁰ Die Indexreihen basieren auf bundesweiten Kaufpreisdaten der Gutachterausschüsse. Sinsheim ist der **Lagekategorie städtischer Kreise** zuzurechnen (entsprechend den vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten unterschiedlichen Lagequalitäten).

Im 4. Quartal 2023 lag der Preisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser in städtischen Kreisen bei 128,4, im gleichen Vorjahresquartal bei 144,3, so dass eine **Minderung in 12 Monaten um 11 %** resultiert.⁴¹

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

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

Die Gründe hierfür sind die sich verändernden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen: die Bauzinsentwicklung und die damit einhergehenden erhöhten Eigenkapitalanforderungen der Banken, gefolgt von den weiter gestiegenen Baukosten sowie den schwankenden Energie- und Rohstoffpreisen, die den Finanzierungsbedarf zusätzlich erhöhen. Entsprechend ist mit weiteren Preiskorrekturen am Immobilienmarkt zu rechnen. Insbesondere sanierungsbedürftige Häuser oder Objekte in unattraktiver Lage werden voraussichtlich noch stärker unter Druck geraten und im Preis nachgeben.“⁴²

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

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

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

Die Gründe hierfür sind nach wie vor die sich verändernden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen: hauptsächlich hohe Bauzinsen, hohe Baukosten sowie hohe Energie- und Rohstoffpreise. Entsprechend kann prognostiziert werden, dass das Immobilienmarktgeschehen weiter zurückgeht, also die Verkaufszahlen und Preise noch sinken – wenn auch langsamer. Insbesondere sanierungsbedürftige Häuser oder Objekte in unattraktiver Lage werden voraussichtlich noch stärker unter Druck geraten und im Preis nachgeben.“⁴³

⁴⁰ Vgl. Seite 11 der Örtlichen Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte zum 01.01.2023, 1. Auflage, veröffentlicht vom Gutachterausschuss bei der Stadt Sinsheim.

⁴¹ Vgl. Statistisches Bundesamt, Internetabfrage vom 24.05.2023 unter https://www.dashboard-deutschland.de/wohnen_bau/wohnen.

⁴² Vgl. „Trendmeldung 2023 Immobilienmarkt östlicher Rhein-Neckar-Kreis (Daten 2021/2022)“, Seite 2, herausgegeben im Mai 2023.

⁴³ Vgl. „Trendmeldung 2023 Immobilienmarkt östlicher Rhein-Neckar-Kreis (Daten 2022/2023)“, Seite 2, herausgegeben im August 2023.



Der Wertermittlungsstichtag (03.01.2024) liegt nahe dem 31.12.2023, für den der Preisindex zum 4. Quartal 2023 abgeleitet wurde, der Stichtag zur Festsetzung des Bodenrichtwerts (01.01.2023) entspricht annähernd dem Ende des 4. Quartals 2022. Daraus leite ich die Notwendigkeit einer zeitlichen Anpassung des Bodenrichtwerts ab. Der Bodenrichtwert von 1.000 €/m² wird entsprechend der Entwicklung des Häuserpreisindex vom 4. Quartal 2022 zum 4. Quartal 2023 um rd. -11,0 % angepasst.

Zeitliche Anpassung: -11,0 % aus 1.000 €/m², rd. -110,00 €/m²

A 2 Grundstückstiefe

Nach den örtlichen Fachinformation zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte, veröffentlicht vom Gutachterausschuss Südöstlicher Rhein-Neckar-Kreis, gilt der Bodenrichtwert für Grundstückstiefen bis 40 m. Das Bewertungsgrundstück liegt mit einer Tiefe zwischen 36 m und 37 m unter diesem Grenzwert, so dass hier keine Anpassung erfolgt.

Eine Anpassung wegen der Grundstückstiefe ist nicht gegeben.

A 3 Randlage der Bodenrichtwertzone

Durch die Randlage des Bewertungsgrundstücks, zur Hauptstraße und zum nordöstlich angrenzenden Gewerbegebiet hin, für das ein Bodenrichtwert von 270 €/m² festgesetzt wurde, wird eine Anpassung von -5 % vorgenommen. Solche Grundstücke sind i.d.R. weniger gefragt.

Anpassung: -5 % aus 1.000 €/m², rd. -50,00 €/m²

5.4.3 Bodenwertermittlung

I. (Ausgangs-) Bodenrichtwertansatz / m² = 1.000 €

Eingangsdaten

Nutzungsrelevante Fläche (m²) = 344

II. Objektspezifischer Bodenwertansatz / m²

Nutzungsrelevante Fläche (€/m²) = 344

Ausgangswert (€/m²) 1.000

Zeitliche Anpassung, Stichtag: 03.01.2024 (€/m²) - 110

Zwischenwert (€/m²) 890

Anpassung: Entwicklungszustand 0

Anpassung: Beitragszustand 0

Anpassung: Nutzungsart 0

Anpassung: Grundstückstiefe 0

Anpassung: Lage in der Bodenrichtwertzone - 50

Anpassung: Immissionen 0

Anpassung: Hochwasser/Starkregen 0

Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/m²) = 840

III. Bodenwert des Bewertungsgrundstücks

Nutzungsrelevante Fläche (€) = 288.960

Grundstücksflächenanteil (m²) 344

Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/m²) x 840

Zusammenfassung Bodenwert = 288.960 €

Der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks beträgt 288.960 €.

5.4.4 Bodenwertanteil des Erbbaurechts

Weil es sich beim Bewertungsgegenstand um ein Erbbaurecht handelt, muss der **Bodenwertanteil dieses Rechts** ermittelt werden. Er entspricht dem **wirtschaftlichen Vorteil**, den der Erbbauberechtigte dadurch erlangt, dass er entsprechend den Regelungen des Erbbaurechtsvertrags über die Laufzeit des Erbbaurechts nicht den vollen **Bodenwertverzinsungsbetrag** zu leisten hat.

Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts ergibt sich aus der Differenz zwischen dem **erzielbaren Erbbauzins** und dem am Wertermittlungsstichtag **angemessenen Verzinsungsbetrag des Bodenwerts** des unbelasteten Grundstücks. Wenn sich keine üblichen Erbbauzinsen für die jeweilige Lage herausgebildet haben, ist dies in der Regel der **Liegenschaftszinssatz**. Die Differenz ist mittels des **Rentenbarwertfaktors** auf die Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrags zu kapitalisieren.

Der Gutachterausschuss des östlichen Rhein-Neckar-Kreises benennt keinen Erbbauzinssatz. Er weist aber in seinem Immobilienmarktbericht 2021 für Ein- und Zweifamilienhäuser, bei einem Bodenrichtwert ab 350 €/m², einen **durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,6 %** (Standardabweichung: +/- 0,7) aus.⁴⁴ Dieser Liegenschaftszinssatz wird hier eingeführt.

Der Bodenwert des vom Erbbaurecht unbelasteten Grundstücks beträgt zum Wertermittlungsstichtag 288.960 €. Bei Ansatz eines Liegenschaftszinssatzes von 1,6 % ergibt sich daraus ein **angemessener Bodenwertverzinsungsbetrag von 4.623,40 €**.

Der **tatsächlich gezahlte Erbbauzins** beträgt im Bewertungsfall **2.119 €**. Bei einer Größe des Grundstücks von 344 m² entspricht der Erbbauzins einem Betrag von **6,16 €/m² jährlich**. Dieser Erbbauzins ist nach den Grundbucheinträgen **dinglich gesichert**.⁴⁵

Im Erbbaurechtsvertrag vom 11.08.1980 ist unter § 4 Abs. 2 vereinbart: „Die Vertragspartner sind verpflichtet, den Erbbauzins den neuen Verhältnissen anzupassen und die zu dieser Anpassung erforderlichen Erklärungen abzugeben, falls sich die allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse so erheblich ändern, dass der oben vereinbarte Erbbauzins ein Entgelt darstellt, das entweder dem Grundstückseigentümer oder dem Erbbauberechtigten nach Treu und Glauben nicht mehr zugemutet werden kann.“ Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs⁴⁶ wird unter dem Begriff der **allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse** ein Mittel aus der Änderung der Lebenshaltungskosten eines 4-Personen-Haushalts mit mittlerem Einkommen und der Änderung des Bruttoeinkommens der Industriearbeiter und der Angestellten in der Industrie und dem Handel verstanden. Die genannten Indizes wurden zwischenzeitlich eingestellt und durch Nachfolgeindizes (Verbraucherpreisindex, Index der Bruttomonatsverdienste vollzeitbeschäftigter Arbeitnehmer) ersetzt.

Bei der Anpassung des Erbbauzinses ist bei vorliegender Wohnnutzung die **Billigkeitsschranke** nach § 9a Abs. 1 S. 5 ErbbauRG zu beachten, wonach eine Anpassung frühestens nach drei Jahren möglich ist. Im Bewertungsfall ist die **letzte Anpassung** des Erbbauzinses am 01.01.2015 erfolgt, so dass hier eine Erhöhung des Erbbauzinses möglich ist.

Zur **Anpassung des Erbbauzinses** werden der Verbraucherpreisindex sowie der Index der durchschnittlichen Bruttostundenverdienste der vollzeitbeschäftigten Arbeitnehmer nach den Wirtschaftszweigen und Quartalen des Statistischen Bundesamts herangezogen.

⁴⁴ vgl. Immobilienmarktbericht östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2021, Seite 27.

⁴⁵ Vgl. Abt. II Ifd. Nrn. 1, 3 und 4 des Erbbaugrundbuchs.

⁴⁶ Vgl. BGH, Urteil VZR 237/77.



Danach stieg der **Verbraucherpreisindex** in Deutschland (früheres Bundesgebiet) von November 1980 (Index: 67,3, Basis 1995=100) bis Dezember 1990 (Index: 86,7, gleiche Basis) um **28,83 %** und nach der **Umbasierung** (gesamtes Bundesgebiet) von Januar 1991 (Index: 60,5, Basis 2020=100) bis Januar 2024 (Index: 117,6, Basis 2020=100) um **94,38 %**,⁴⁷ in der Summe also um **123,21 %**. Die **Bruttomonatsverdienste** stiegen im gleichen Zeitraum um rund **231,29 %** (Index IV/1980: 32,6, Index: IV/2023: 108,0).⁴⁸ Die **gemittelte prozentuale Steigerung** liegt demnach bei 177,25 %. Demnach ist ein Erbbauzins von insgesamt **2.633,27 €**⁴⁹ erzielbar. Eine Anpassung des Erbbauzinses kann damit um **514,27 €** erfolgen (2.633,27 € abzüglich 2.119,00 €) erfolgen. Es handelt sich dabei um einen nicht dinglich gesicherten Erbbauzins.

Die Erbbauberechtigten zeigten mir das **Schreiben des Grundstückseigentümers**, dem Land Baden-Württemberg. Dort macht der Grundstückseigentümer zum 01.01.2024 eine Anpassung des Erbbauzinses um 446,00 € geltend.⁵⁰ Er berücksichtigt darin aber nur die Indexentwicklung bis zum 1. Quartal 2023 (beim Verdienstindex) und bis zum Juli 2023 (beim Verbraucherpreisindex). Der Grundstückseigentümer bat in dem Schreiben um Zahlung des erhöhten Erbbauzinses ab dem 01.01.2024 und um Zustimmung zu einer dinglichen Sicherung des Erhöhungsbetrages im Grundbuch. Meines Wissens ist dies bislang nicht erfolgt.

Die Differenz zwischen angemessener Bodenwertverzinsung (4.623,40 €) und dem derzeit erzielbaren Erbbauzins (2.633,27 €) beträgt mithin **1.990,13 €**. Diese Differenz entspricht dem **Erbbauzinsvorteil des Erbbauberechtigten**.

Der Erbbaupertrag hat eine Restlaufzeit von rund 31 Jahren. Bei Ansatz des angemessenen Erbbauzinssatzes von 1,6 % beträgt der anzuwendende **Barwertfaktor 24,29**. Der Erbbauzinsvorteil von 1.990,13 € entspricht damit einem **kapitalisierten Erbbauzinsvorteil in Höhe von 48.340,26 €**. Dieser Betrag entspricht dem **Bodenwertanteil des Erbbaurechts**.

5.5 Sachwert

5.5.1 Verfahrensgrundsätze

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

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

⁴⁷ Vgl. Statistisches Bundesamt, Internetabruf vom 24.05.2024 unter <https://www-genesis.destatis.de/genesis/online?operation=ergebnistabelleUmfang&levelindex=1&levelid=1716631850593&downloadname=61111-0002#abreadcrumb>.

⁴⁸ Vgl. Statistisches Bundesamt, Internetabruf vom 24.05.2024 unter <https://www.destatis.de/DE/Themen/Arbeit/Verdienste/Verdienste-Branche-Berufe/Tabellen/index-bruttomonatsverdienst-quartal-erbbau.html>.

⁴⁹ Wie folgt ermittelt: 949,78 € x 177,25 %.

⁵⁰ Vgl. Schreiben des Landes Baden-Württemberg, Vermögen und Bau, Amt Mannheim und Heidelberg, vom 13.09.2023.



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

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

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

Hinweis

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

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

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

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

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

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



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

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

Bei der Nutzung der folgenden Sachwertfaktoren ist ausdrücklich darauf zu achten, dass eine kritische sachverständige Würdigung aller angegebenen Daten erforderlich ist.“⁵¹

5.5.2 Eingangsdaten

Stichtags- und objektbezogene Normalherstellungskosten (NHK)

Die Ermittlung der **Gebäudeherstellungskosten** erfolgt anhand der vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung veröffentlichten **Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)**.⁵² Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind aus abgerechneten Baumaßnahmen nach wissenschaftlichen Standards modellhaft abgeleitete bundesdurchschnittliche Kostenkennwerte für unterschiedliche Gebäudearten. Sie besitzen die Dimension „€/m² Bruttogrundfläche“ des Gebäudes **einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer**. Die Bruttogrundfläche ist in Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 gemäß Anlage 4 ImmoWertV zu ermitteln. Bei der Zuordnung zu einem Kostenkennwert der NHK 2010 ist auf die Nutzung am Qualitätsstichtag abzustellen. Eine konkret absehbare andere Nutzung ist nach Maßgabe des § 11 ImmoWertV zu berücksichtigen.⁵³ Mit der Verwendung des Baupreisindex wird auch eine ggfls. erfolgte Umsatzsteueränderung berücksichtigt.

Baunebenkosten (BNK)

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

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

Baupreisindex

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

⁵¹ Vgl. Immobilienmarktbericht östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2021, Seite 31.

⁵² Vgl. Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV.

⁵³ Vgl. ImmoWertV, Hinweis 36.(2).3.

Für den Wertermittlungsstichtag (03.01.2024) lagen die Auswertungen des 4. Quartals 2023 des Statistischen Bundesamtes vor. Modellkonform wird demnach der Baupreisindex für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude verwendet. Bei Anwendung der NHK 2010 ist mittlerweile eine Umbasierung erforderlich, da vom Statistischen Bundesamt das Basisjahr auf 2015 angehoben wurde, die NHK 2010 aber auf dem Basisjahr 2010 beruhen.

Bruttogrundfläche (BGF)

Die Bruttogrundfläche des **Wohngebäudes** wurde mit einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt mit **269 m²**, die der **Garage** mit **29 m²**.⁵⁴

Herstellungskosten für das Wohngebäude

In der ImmoWertV liegen NHK für **Gebäudetypen** vor, die in verschiedene Ausstattungskategorien gegliedert sind und weitgehend mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen. Der NHK-Ansatz erfolgt für das Wohnhaus, gewichtet nach **Ausstattungsmerkmalen (Standardstufe: 2,2)**⁵⁵ und in Anlehnung an die NHK-Werte von **unterkellerten Doppel- und Reihenhäusern mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss (Gebäudetyp: 2.01)**.⁵⁶ Für den ausgebauten **Spitzboden**, den **fehlenden Drempel** und die **Einliegerwohnung** werden Korrekturfaktoren eingeführt. Für die **Einzelgarage** wird der **Gebäudetyp 14.1** mit der **Standardstufe (3,5)** gewählt.⁵⁷ Nach **Anpassung an den Stichtag**⁵⁸ ergeben sich hier (ohne Regionalisierung):

Gebäude	BGF	NHK-Ansatz	Gewichtete NHK
Wohnhaus	269 m ²	1.193 €/m ²	320.917 €
Garage	29 m ²	653 €/m ²	18.937 €
Summe			339.854 €

(Plausibilisierung für das Wohnhaus: $(1.193 \text{ €/m}^2 \times 269 \text{ m}^2 \text{ BGF}) / 154 \text{ m}^2 \text{ WF} = 2.084 \text{ €/m}^2 \text{ WF}$ bzw. bei 223 m² Wohn-/Nutzfläche: $320.917 \text{ €} / 223 \text{ m}^2 \text{ WNF} = 1.439 \text{ €/m}^2 \text{ WNF}$).

Regionalfaktor

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

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

⁵⁴ Vgl. Anlage 7.2 des Gutachtens.

⁵⁵ Vgl. Anlage 7.1 des Gutachtens.

⁵⁶ Vgl. Anlage 7.3 des Gutachtens.

⁵⁷ Vgl. Anlage 7.3 des Gutachtens.

⁵⁸ Vgl. Anlage 7.3 des Gutachtens.

Alterswertminderungsfaktor

Der Alterswertminderungsfaktor (AWMF) entspricht nach § 38 ImmoWertV dem **Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer**.⁵⁹ Wie vorstehend beschrieben, wird durch Multiplikation der durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne bauliche Außenanlagen) mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor der **vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen** ermittelt.

Er entspricht der auch vom Gutachterausschuss östlicher Rhein-Neckar-Kreis verwendeten linearen Alterswertminderung und ist damit modellgetreu.⁶⁰ Im vorliegenden Fall beträgt er rd. **0,46 (37 Jahre RND/80 Jahre GND)**.⁶¹ Bei **Herstellungskosten von 339.854 €** ergibt sich damit ein **vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen von 156.333 €**.

Besondere Bauteile und Einrichtungen

Die NHK umfassen sämtliche Bauwerkskosten i.S.d. Kostengruppen 300/400 DIN 276. Dies gilt auch für fest verbundene technische Anlagen, die der speziellen Zweckbestimmung des Objekts dienen. Zuschläge für **besondere Bauteile** (z.B. Dachgauben, Außentreppen, Balkone) erfolgen nur, wenn sie aufwändiger als im **Typengebäude der NHK** errichtet wurden oder hier i.d.R. nicht enthalten sind. Ihr Wert kann als Einzelposition bzw. über den BGF-Ansatz im Gebäudeherstellungswert erfasst werden. Bei älteren/schadhaften Bauteilen und Einrichtungen ist ihr Zeit-/Marktwert zu schätzen. Solche Bauteile sind erst nach der Marktanpassung zu berücksichtigen, wie dies im Immobilienmarktbericht östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2021 geregelt ist.⁶²

Als besondere Bauteile sind die **Schleppdachgaube**, der **Balkon** auf der Giebelseite, die **Lichtschächte** an den Kellerfenstern sowie die **Hauseingangstreppe und -überdachung** zu berücksichtigen. Außer den glasfaserverstärkten **Öltanks** wurden keine besondere Einrichtungen festgestellt, **Einbauküche und Einbauschränke** sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung. Die genannten Gegenstände sind baulich als „Schicksalsgemeinschaft“ mit dem Wohngebäude zu sehen, da sie untrennbar mit dem Objekt verbunden sind. Entsprechend teilen sie auch die Alterswertminderung des Gebäudes. Sie gehen mit einem Zeitwert von geschätzt **15.000 €** in die Bewertung ein und werden entsprechend als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.⁶³

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

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

Nach dem Immobilienmarktbericht des herangezogenen Gutachterausschusses ist für die Außenanlagen ein **pauschaler Prozentsatz vom Zeitwert der baulichen Anlagen** anzusetzen.⁶⁴ Die Außenanlagen zeigen einen **einfachen bis durchschnittlichen Standard**, so dass hier ein Ansatz von **4,0 %** sachgerecht ist.

⁵⁹ Alterswertminderungsfaktor (AWMF) = $\frac{\text{Restnutzungsdauer}}{\text{Gesamtnutzungsdauer (GND)}}$

⁶⁰ Vgl. Immobilienmarktbericht östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2021, Seite 30.

⁶¹ Vgl. Ziffer 3.4.3 dieses Gutachtens.

⁶² Vgl. Immobilienmarktbericht östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2021, Seite 31.

⁶³ Wertansätze in Anlehnung an die Normalherstellungskosten bei Tillmann, Hans-Georg/Kleiber, Wolfgang/Seitz, Wolfgang: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken, 2. Aufl. 2017, Ziffer 3.4.1.

⁶⁴ Vgl. Immobilienmarktbericht östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2021, Seite 30.

Sachwertfaktor

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

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

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

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

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

Der Gemeinsame Gutachterausschuss für Immobilienwerte bei der Stadt Sinsheim (Immobilienmarkt östlicher Rhein-Neckar-Kreis) hat in seinem **Immobilienmarktbericht 2021** regionale Sachwertfaktoren veröffentlicht.⁶⁵ Diese Sachwertfaktoren sind durch die Nachbewertung geeigneter Verkaufsfälle aus der amtlichen Kaufpreissammlung empirisch abgeleitet und nach Lageklassen und Bodenrichtwertniveau gruppiert worden. Dabei lag folgendes **Modell** zugrunde:

<i>Untersuchungszeitraum</i>	2019 bis 2020
<i>Kaufpreise</i>	unter 800.000 €
<i>Gesamtnutzungsdauer der Wohn-Gebäudetypen</i>	80 Jahre
<i>Modifizierte wirtschaftliche Restnutzungsdauer gemäß Punktetabelle Anlage 4 SW-RL</i>	20 bis 80 Jahre
<i>Standardstufe</i>	≥ 2,0
<i>Kosten bezogen auf Normalherstellungskosten mit Bezugsjahr</i>	Bruttogrundfläche (BGF) NHK 2010 (inkl. Baunebenkosten)
<i>Baupreisindex</i>	aktuell zum Verkaufszeitpunkt (Bundesindex)
<i>Alterswertminderung</i>	linear
<i>Nebengebäude</i>	pauschaler Zeitwert

⁶⁵ Vgl. Immobilienmarktbericht östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2021, Seite 29 ff.

Außenanlagen

Bodenwert

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Bodenwertanteil am Kaufpreis

pauschaler Prozentsatz vom Zeitwert der baulichen Anlagen: einfacher Standard: 2 % bis 4 %; durchschnittlicher Standard: 4 % bis 6 %; gehobener Standard: 6 % bis 10 % Bodenrichtwert (BRW), ggf. Zu- und/oder Abschläge wegen: Lage bzw. BRW-Niveau, Zuschnitt, Größe, Marktentwicklung. Zum Beispiel Bodenrichtwert-Anpassung wegen Grundstücksgröße bei Bauland:

- bis ca. 800 m² zu 100 % des BRW
- über 800 m² bis ca. 1.400 m² zu 50 % des BRW
- ab ca. 1.400 m² zu 15 % des BRW

und bei Nichtbauland (hausnahes Gartenland bzw. hausnaher Feldrand / Forst etc.) zu 5 bis 10 % des BRW

Standardimmobilien ohne boG bzw. hiervon bereinigt

5 % bis 85 %

Der **Gutachterausschuss für Immobilienwerte bei der Stadt Sinsheim** nennt für mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke in hochpreisigen Wohnlagen mit einem Bodenrichtwertniveau ab 350 €/m² einen **durchschnittlichen Sachwertfaktor von 1,19**.⁶⁶ Dieser Basisfaktor gilt für Objekte, die dem Durchschnitt der Datenbasis entsprechen. Da deren konkrete Einflussmerkmale nicht veröffentlicht werden, bedarf es einer individuellen Beurteilung.

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

Merkmal	Referenzimmobilie	Bewertungsobjekt
<i>Bestimmtheitsmaß R²</i>	0,35	-
<input checked="" type="checkbox"/> <i>Sachwertfaktor</i>	1,19	-
<i>Standardabweichung (SWF)</i>	± 0,19	-
<input checked="" type="checkbox"/> <i>vorl. Sachwert (€)</i>	400.000	467.146
<input checked="" type="checkbox"/> <i>Grundstücksfläche (m²)</i>	540	344
<input checked="" type="checkbox"/> <i>Bodenwert (€/m²)</i>	355	840
<input checked="" type="checkbox"/> <i>Restnutzungsdauer (Jahre)</i>	45	37
<input checked="" type="checkbox"/> <i>Standardstufe</i>	2,7	2,2
<input checked="" type="checkbox"/> <i>Bruttogrundfläche (m²)</i>	340	269
<input checked="" type="checkbox"/> <i>Wohnfläche (m²)</i>	160	154
<input checked="" type="checkbox"/> <i>Bodenwertanteil am Kaufpreis (%)</i>	42	-
<input checked="" type="checkbox"/> <i>Kaufpreis (€/m² WF)</i>	3.010	-
<i>Standardabweichung Kaufpreis (€/m² WF)</i>	± 720	-
<i>Min-Max Kaufpreis (€/m² WF)</i>	1.870-4.960	-

Für einen **vorläufigen Sachwert von 467.146 €** ergibt sich nach den Ableitungen des Gutachterausschusses in hochpreisigen Wohnlagen (Bodenrichtwertniveau ab 350 €/m²) ein **Sachwertfaktor von etwa 1,10**.⁶⁷ Das **Bewertungsobjekt** stimmt hinsichtlich der Merkmale aber nur teilweise mit der **fiktiven Referenzimmobilie** überein. Für die abweichenden Merkmale hat der Gutachterausschuss **keine Umrechnungskoeffizienten** veröffentlicht. Das Bewertungsobjekt zeigt überwiegend **schlechtere Merkmale**: Grundstücksfläche, Restnutzungsdauer, Standardstufe, Bruttogrundfläche und Wohnfläche. Der **Bodenwert** ist allerdings deutlich höher.

⁶⁶ Vgl. Immobilienmarktbericht östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2021, Seite 35.

⁶⁷ wie vor.



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

Die Untersuchungsergebnisse des Gutachterausschusses beruhen auf Kauffällen der Jahre 2019 und 2020, so dass eine **Anpassung zum Wertermittlungsstichtag** vorzunehmen ist.⁶⁸ Der Gutachterausschuss bei der Stadt Sinsheim orientiert sich dabei an dem vom Statistischen Bundesamt für städtische Kreise abgeleiteten Hauspreisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser. Der Mittelpunkt der Kauffallauswertung durch den Gutachterausschuss lag am Ende des 4. Quartals 2019. Zu diesem Zeitpunkt lag der Häuserpreisindex bei 126,4. Er stieg bis zum Ende des 2. Quartals 2022 auf 155,2 (Steigerung um rd. 22 % in 2,5 Jahren). Am Ende des 4. Quartals 2023 lag der Index bei 128,4 (nahe dem Wertermittlungsstichtag: 03.01.2024) und hatte sich damit gegenüber dem Zeitpunkt der Kauffallauswertung nur **um rd. 1,6 % erhöht**.⁶⁹

Im Ergebnis halte ich einen **objektspezifischen Sachwertfaktor** von **1,15** für angemessen.

Gebäudewertanteil des Erbbaurechts (Entschädigungsverlust)

Grundsätzlich stehen die baulichen Anlagen im **Eigentum des Erbbauberechtigten**. Wenn die **Restlaufzeit des Erbbaurechts** wesentlich kürzer ist als die **Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen** und ihr Wert bei Ablauf des Erbbaurechts nur anteilig entschädigt wird, wäre der nicht zu entschädigende Anteil dem Grundstückseigentümer zuzuordnen.

Im Bewertungsfall wurde im Erbbaurechtsvertrag bestimmt, dass der Gebäudewert zum Vertragsablauf zu 2/3 des gemeinen Werts vom Grundstückseigentümer zu entschädigen ist. Die Restnutzungsdauer des Gebäudes (rd. 37 Jahre) überschreitet die Restlaufzeit des Erbbaurechts (31 Jahre) nur um 6 Jahre. Nach jetzigem Stand ist davon auszugehen, dass ein Erbbauberechtigter zum Ende des Erbbaurechts kaum mehr Instandhaltungen vornimmt, so dass die Aufbauten dann verbraucht sind und er **keinen nennenswerten Entschädigungsverlust** mehr erleidet.

Berücksichtigung der Marktlage für Erbbaurechte

Mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute **Erbbaurechte** sind auf dem Grundstücksmarkt geringer nachgefragt als solche im **Volleigentum**. Da die Kaufpreise von Erbbaurechten von denen des Volleigentums abweichen, ist eine **zusätzliche Marktanpassung** erforderlich. Örtlich sind keine Erbbaurechtsfaktoren veröffentlicht. Häufig wird allgemein der **Faktor 0,9** genannt, der zur **Bemessung der Marktlage von Erbbaurechten bei Wohnimmobilien** erforderlich ist.

Im Bewertungsfall handelt es sich um eine **Doppelhaushälfte in einer hochpreisigen Lage**. Das Gebäude bietet Platz für eine größere Familie und ist demnach eine gute Alternative zu einem zu kaufenden Grundstück. Die **Anpassung fällt wahrscheinlich geringer** aus. Im Ergebnis schätze ich den **Erbbaurechtsanpassungsfaktor hier auf 0,95**, was einem Abzug von 5 % entspricht.

⁶⁸ Vgl. Ziffer 5.4.2 dieses Gutachtens, dort Anmerkung A 1.

⁶⁹ wengleich er zum Höchststand (Ende 2. Quartal 2022) rd. 17,3 % einbüßte.

5.5.3 Sachwertermittlung des Erbbaurechts

Herstellungskosten			339.854 €
Alterswertminderungsfaktor	(0,46 %)	-	183.521 €
Zeitwert bauliche Anlagen (Wohnhaus und Garage)			156.333 €
Zeitwert bauliche Besonderheiten und Einrichtungen		+	15.000 €
Zeitwert bauliche Anlagen und bauliche Besonderheiten		=	171.333 €
Zeitwert bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen		+	6.853 €
Zeitwert aller baulichen Anlagen		=	178.186 €
Bodenwert		+	288.960 €
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks		=	467.146 €
Markt Anpassung (Sachwertfaktor)	(15 %)	+	70.072 €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks		=	537.218 €
Bodenwert		-	288.960 €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen		=	248.258 €
Bodenwertanteil des Erbbaurechts		+	48.340 €
Vorläufiger Sachwert des Erbbaurechts		=	296.598 €
Markt Anpassung (Erbbaurechtsfaktor)	(-5 %)	-	14.830 €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Erbbaurechts		=	281.768 €

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Erbbaurechts beträgt **281.768 €**.

5.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

5.6.1 Vorbemerkung

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

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

5.6.2 Unterhaltungsrückstände und Bauschäden

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften, z.B. durch mangelhafte Planung oder Ausführung. Bauschäden sind auf **unterlassene Unterhaltungsaufwendungen**, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Sie werden in ihrer marktrelevanten Höhe berücksichtigt. Insgesamt wird die **Wertminderung wegen Bauschäden und Baumängeln mit 66.000 €** vorgenommen.⁷⁰

⁷⁰ Vgl. Ziffer 3.2.2 des Gutachtens.

6. Unbelasteter und erbbauzinsfreier Verkehrswert des Erbbaurechts

6.1 Verfahrenswahl und Begründung

Wertermittlungsergebnisse

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

Aus der durchgeführten Sachwertermittlung ergibt sich auf der Grundlage der Bruttogrundfläche und der an das Gebäude angepassten Normalherstellungskosten, nach Anpassung an den örtlichen Grundstücksverkehr und nach Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, ein Sachwert von 215.768 € (281.768 € abzüglich 66.000 €).

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

Vorläufiger marktangepasster Sachwert	537.218 €
• Je m ² Wohnfläche (537.218 €/154 m ²)	3.488 €

6.2 Plausibilitätsprüfung

Immobilienmarktbericht östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2021

Aus den Merkmalen der Referenzimmobilie im Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2021 ergibt sich für Ein- und Zweifamilienhäuser in hochpreisigen Wohnlagen (Bodenrichtwertniveau ab 350 €/m²) ein durchschnittlicher Kaufpreis von **3.010 €/m²** (Zugrundelegung der **Referenzimmobilie des Sachwertfaktors**, 15 ausgewertete Kauffällen der Jahre 2019 und 2020). Die Standardabweichung wird mit ± 720 €/m² genannt.⁷¹

Für Wohnimmobilien der Standardstufe 2,2 und eine Wohnfläche von 154 m² ergibt sich (Zugrundelegung des **Gebädefaktors -ohne Bodenwertanteil-** für eingeschränkt zeitgemäße Wohnimmobilien) ein mittleres Preisniveau für das Gebäude von 165.550 € (1.075 €/m² Wohnfläche x 154 m² Wohnfläche).⁷² Nach Hinzurechnung des Bodenwerts von 288.960 € ergibt sich ein durchschnittlicher Kaufpreis für die Gesamtimmobilie von 454.510 € bzw. **2.951 €/m²** Wohnfläche. Dieser Wert ist an die **Preisentwicklung** anzupassen.

⁷¹ Vgl. Immobilienmarktbericht östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2021, Seite 35.

⁷² Vgl. Immobilienmarktbericht östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2021, Seite 40.



Nach Angaben des Gutachterausschusses für Immobilienwerte bei der Stadt Sinsheim orientiert man sich hierbei am **Häuserpreisindex** für Ein- und Zweifamilienhäuser in städtischen Kreisen, der vom Statistischen Bundesamt veröffentlicht wird.⁷³ Für das 4. Quartal 2019 lag der Index bei 126,4, zum 4. Quartal 2023 bei 128,4. Dies entspricht von IV/2019 nach dem IV/2023 einer Steigerung von rd. 1,6 %. Der preisangepasste durchschnittliche Kaufpreis (Zugrundelegung der Referenzimmobilie des Sachwertfaktors) würde sich daraus mit **3.058 €/m²** ($3.010 \text{ €/m}^2 \times 1,016$) ergeben. Der preisangepasste durchschnittliche Kaufpreis (Zugrundelegung des Gebädefaktors für zeitgemäße Wohnimmobilien) beträgt **2.998 €** ($2.951 \text{ €/m}^2 \times 1,016$).

Zur aktuellen Entwicklung wird auf die vom veröffentlichte „**Trendmeldung** zum Immobilienmarkt östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2023“ verwiesen.⁷⁴

Der aus dem vorläufigen marktangepassten Sachwert abgeleitete **Gebädefaktor** beträgt bei 154 m² Wohnfläche **3.488 €/m² Wohnfläche**. Er liegt über dem sich aus dem Marktbericht ergebenden durchschnittlichen Kaufpreisen von **3.058 €/m²** (Zugrundelegung des Preises der Referenzimmobilie des Sachwertfaktors) und **2.998 €/m²** (Zugrundelegung des Gebädefaktors). Für den durchschnittlichen Kaufpreis wurde die Standardabweichung mit $\pm 720 \text{ €/m}^2$ angegeben (zum Zeitpunkt der Kaufvertragsauswertungen). Seinerzeit lag die Kaufpreisspanne zwischen 1.870 € und 4.960 €/m² (das sind, mit dem Häuserpreisindex von 1,016 angepasst) zum Wertermittlungsstichtag (03.01.2024) **rd. 1.900 €/m² bis 5.039 €/m²**. Auch hier ist der besonders hohe Bodenwert zu berücksichtigen. **Insgesamt ist der vorläufige marktangepasste Sachwert plausibel.**

6.3 Verkehrswert

Unter der Annahme, dass es keine ungewöhnlichen Vorkommnisse gibt, von denen ich keine Kenntnis besitze und unter der Maßgabe der in diesem Gutachten aufgeführten Kommentare und Annahmen schätze ich den **unbelasteten und erbbauzinsfreien Verkehrswert** für das mit einer Doppelhaushälfte und einer Garage bebaute Erbbaurecht an dem Grundstück in 69207 Sandhausen, Gutenbergstraße 22 (Flurstück 4919), zum Wertermittlungsstichtag 03.01.2024 auf 215.768 € bzw. rund

216.000 Euro (Verkehrswert gerundet)

(in Worten: zweihundertsechzehntausend EURO)

7. Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs

7.1 Eintragung Abteilung II lfd. Nr. 1

In Abteilung II ist unter der laufenden Nummer 1 eine jährliche **Erbbauzinsrealast in Höhe von 949,78 €** für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks mit der Flurstücknummer 4919 eingetragen.

Die Restlaufzeit des Erbbaurechts und mithin die Laufzeit der Zahlungsverpflichtung für die Erbbauzinsrealast beträgt zum Wertermittlungsstichtag noch rund 31 Jahre. Bei einem Liegenschaftszinssatz von 1,6 % ergibt sich ein **Barwertfaktor von 24,29**, mit dem die Realast zu kapitalisieren ist. **Der Barwert der Erbbauzinsrealast (II/1) beträgt rd. 23.070 €.**

⁷³ Vgl. Statistisches Bundesamt, Internetabfrage vom 24.05.2024 unter www.dashboard-deutschland.de/wohnen_bau/wohnen.

⁷⁴ Vgl. „Trendmeldung 2023 Immobilienmarkt östlicher Rhein-Neckar-Kreis (Daten 2022/2023)“, Seite 2, herausgegeben im August 2023, zitiert unter Ziffer 5.1.2 dieses Gutachtens, Anmerkung A 1.



7.2 Eintragung Abteilung II lfd. Nr. 2

In Abteilung II unter der lfd. Nr. 2 ist ein **Vorkaufsrecht für den Grundstückseigentümer** eingetragen. Dieses bleibt m.A.n. wertneutral.

7.3 Eintragung Abteilung II lfd. Nr. 3

In Abteilung II ist unter der lfd. Nr. 3 eine jährliche Erbbauzinsreallast von 528,88 € eingetragen. Bei dem Barwertfaktor von 24,29 ergibt sich der **Barwert der Erbbauzinsreallast unter II/3 mit rd. 12.846 €**.

7.4 Eintragung Abteilung II lfd. Nr. 4

Für die in Abteilung II unter der lfd. Nr. 4 eingetragene jährliche Erbbauzinsreallast von 640,34 € ergibt sich der **Barwert mit rd. 15.554 € (640,34 € x 24,29)**.

7.5 Eintragung Abteilung II lfd. Nr. 5

Dem Zwangsversteigerungsvermerk, der am 29.11.2022 in Abt. II unter der lfd. Nr. 5 eingetragen wurde, wird hier **kein Werteinfluss** beigemessen.

7.6 Hinweis: Schreiben zur Anpassung des Erbbauzinses

Die Erbbauberechtigten zeigten mir das Schreiben des Grundstückseigentümers, dem Land Baden-Württemberg. Dort macht der Grundstückseigentümer zum 01.01.2024 eine Anpassung des Erbbauzinses um 446,00 € geltend.⁷⁵ Der Grundstückseigentümer bat in dem Schreiben um Zustimmung zu einer dinglichen Sicherung des Erhöhungsbetrages im Grundbuch. Meines Wissens ist dies bislang nicht erfolgt.

8. Weitere Feststellungen

Feststellung zum Verdacht auf ökologische Altlasten

Anlässlich des Ortstermins am 03.01.2023 ergaben sich keine Anhaltspunkte für Altlasten. Es wurden keine schriftlichen Auskünfte der zuständigen Behörden beantragt.

Feststellung zu Verwaltern

Ein Verwalter oder Zwangsverwalter konnte nicht in Erfahrung gebracht werden.

Feststellung zu Miet- und Pachtverhältnissen

Ob Miet- oder Pachtverhältnisse bestehen, ist nicht bekannt. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wurde das Gebäude von einem der Erbbauberechtigten eigengenutzt.

⁷⁵ Vgl. Schreiben des Landes Baden-Württemberg, Vermögen und Bau, Amt Mannheim und Heidelberg, vom 13.09.2023.

Feststellung zu einer Wohnpreisbindung nach § 17 WoBindG

Ob eine Wohnpreisbindung besteht, ist nicht bekannt.

Feststellung zu Gewerbebetrieben

Ein laufender Gewerbebetrieb wurde beim Ortstermin nicht festgestellt.

Feststellung zu Maschinen und Betriebseinrichtungen

Maschinen und Betriebseinrichtungen waren augenscheinlich nicht vorhanden.

Feststellung zu Energieausweisen

Zwei der Erbbauberechtigten teilten mir mit, dass kein Energieausweis vorhanden sei. In den Unterlagen, die dem Sachverständigen von den Verfahrensbeteiligten überlassen wurden, befand sich ebenfalls kein Energieausweis.

Sofern eine der Informationen oder Annahmen, auf denen diese Wertermittlung beruht, sich als falsch oder unvollständig herausstellt, kann dies zu Wertveränderungen führen. Daher kann für die Richtigkeit der erhaltenen Informationen, die daraus gezogenen Schlussfolgerungen sowie eventuell entstehende Verluste oder Schäden keine Verantwortung übernommen werden. Der Sachverständige empfiehlt, die in diesem Gutachten enthaltenen Informationen zu verifizieren und die Gültigkeit der getroffenen Annahmen zu überprüfen, bevor eine Finanztransaktion auf der Grundlage dieser Bewertung durchgeführt wird. Steuerliche Auswirkungen, die beim Abschluss von Grundstücksübertragungen oder beim Wiederverkauf eintreten können, insbesondere sogenannte latente Steuern, wurden vom Sachverständigen nicht berücksichtigt.

Ich bin an dem Bewertungsgrundstück nicht wirtschaftlich beteiligt, bin mit dem Auftraggeber, Gläubiger oder Schuldner nicht verwandt oder verschwägert und auch aus anderen Gründen nicht befangen. Eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen. Die Verwendung des Gutachtens ist Dritten ausdrücklich untersagt.

Zuzenhausen, den 24.05.2024.



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



9. RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG (AUSWAHL)

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

10. VERZEICHNIS DER ANLAGEN

Übersicht

Anlage 1	Grundbuch	Seite 53
Anlage 2.1	Regionale Lageverhältnisse	Seite 56
Anlage 2.2	Örtliche Lageverhältnisse	Seite 58
Anlage 3	Lageplan/Liegenschaftskarte	Seite 60
Anlage 4.1	Lärmkartierung	Seite 61
Anlage 4.2	Hochwasserrisiko	Seite 62
Anlage 4.3	Starkregengefährdung	Seite 64
Anlage 4.4	Schutzgebiete	Seite 65
Anlage 5.1	Flächennutzungsplan	Seite 66
Anlage 5.2	Bebauungsplan	Seite 67
Anlage 5.3	Auszug aus dem Bebauungsplan	Seite 68
Anlage 6.1	Baupläne	Seite 69
Anlage 6.2	Baukennzahlen	Seite 74
Anlage 6.3	Flächenaufstellung	Seite 75
Anlage 7.1	Ausstattungsstandard	Seite 77
Anlage 7.2	Bruttogrundfläche	Seite 79
Anlage 7.3	Normalherstellungskosten	Seite 80
Anlage 8.1	Fotodokumentation (Lage)	Seite 81
Anlage 8.2	Fotodokumentation (Außenbereiche)	Seite 82
Anlage 8.3	Fotodokumentation (Baudetails)	Seite 86
Anlage 9	Bodenrichtwert	Seite 96

Hinweis zum Urheberrecht

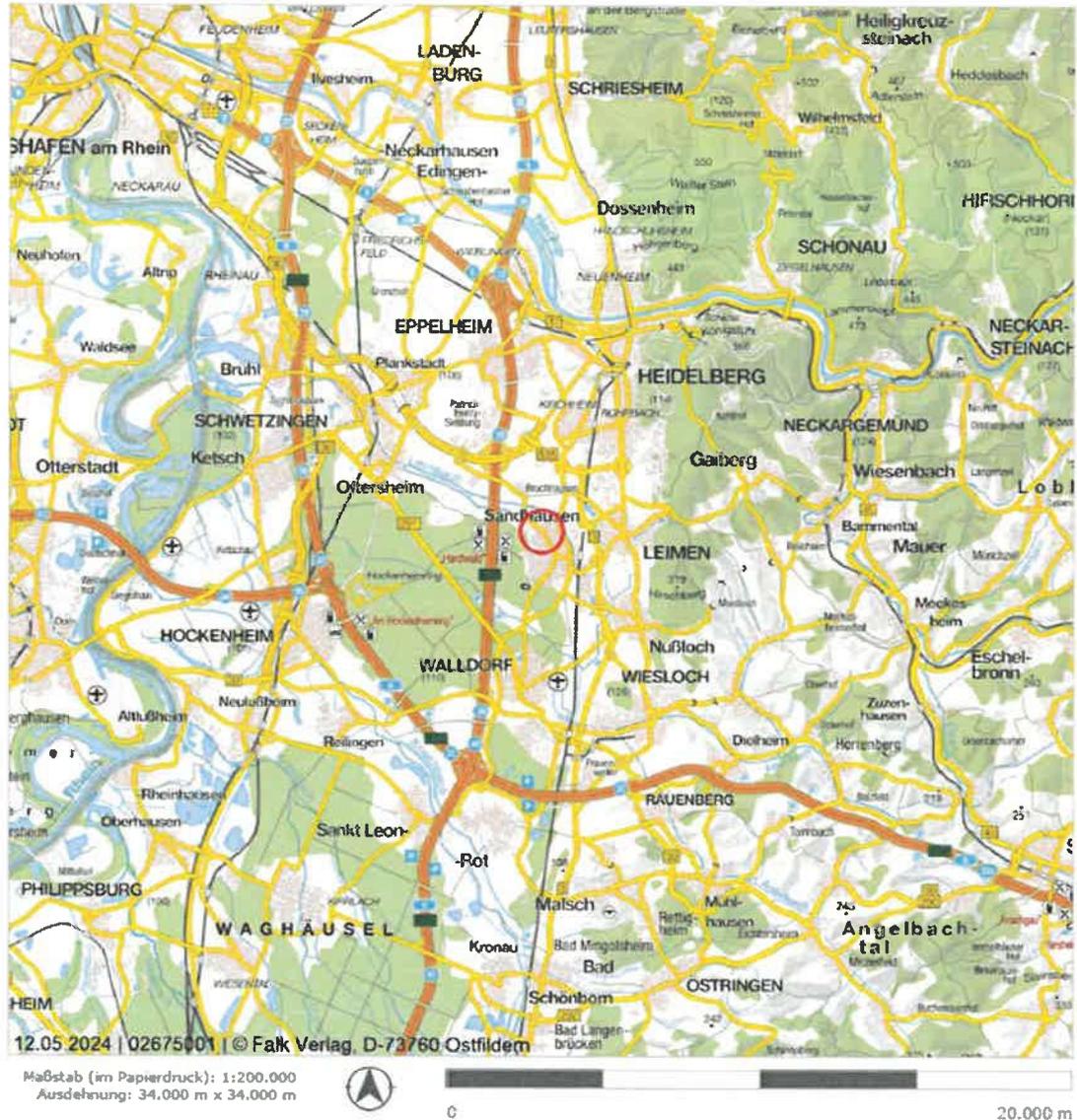
Die im Gutachten bzw. in den Anlagen enthaltenen Texte, Karten und Tabellen sind urheberrechtlich geschützt. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Amtsgericht **Mannheim** Gemeinde **Sandhausen** Grundbuch von **Sandhausen** Nummer **1615** Bestandsverzeichnis Einlegeblatt **1**

Lfd.Nr. der Grundstücke	Bish. lfd.Nr. der Grd.st.	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe		
		a) Gemarkung		c) Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²
		b) Karte	Flurstück				
1	2	3			4		
1		<p>Erbbaurecht, eingetragen auf dem im Grundbuch von Sandhausen, Nr. 812 unter BV Nr. 121 verzeichneten Grundstück:</p> <p>51.87 4919 Gebäude- und Freifläche Gutenbergstraße 22</p> <p>in der II Abteilung Nr. 4 für die Dauer von fünfundsiebzig Jahren seit dem Tage der Eintragung vom 10. November 1980 an.</p> <p>Als Eigentümer des belasteten Grundstücks ist das Land Baden-Württemberg -Liegenschaftsverwaltung- eingetragen</p> <p>Zur Belastung und Veräußerung des Erbbaurechts ist die Zustimmung des Grundstückseigentümers erforderlich.</p> <p>Wegen des weiteren Inhalts des Erbbaurechts wird auf die Bewilligung vom 11. August 1980 Bezug genommen.</p> <p>Bei Anlegung des Erbbaugrundbuchs hier vermerkt am 10. November 1980.</p>				3	44

Ausdruck 28.11.2023 08:13:10 Seite 3 von 10

BESTANDSVRZEICHNIS DES ERBBAUGRUNDBUCHS VON SANDHAUSEN, BLATT 1615
 Quelle: Grundbuchzentralarchiv Baden-Württemberg

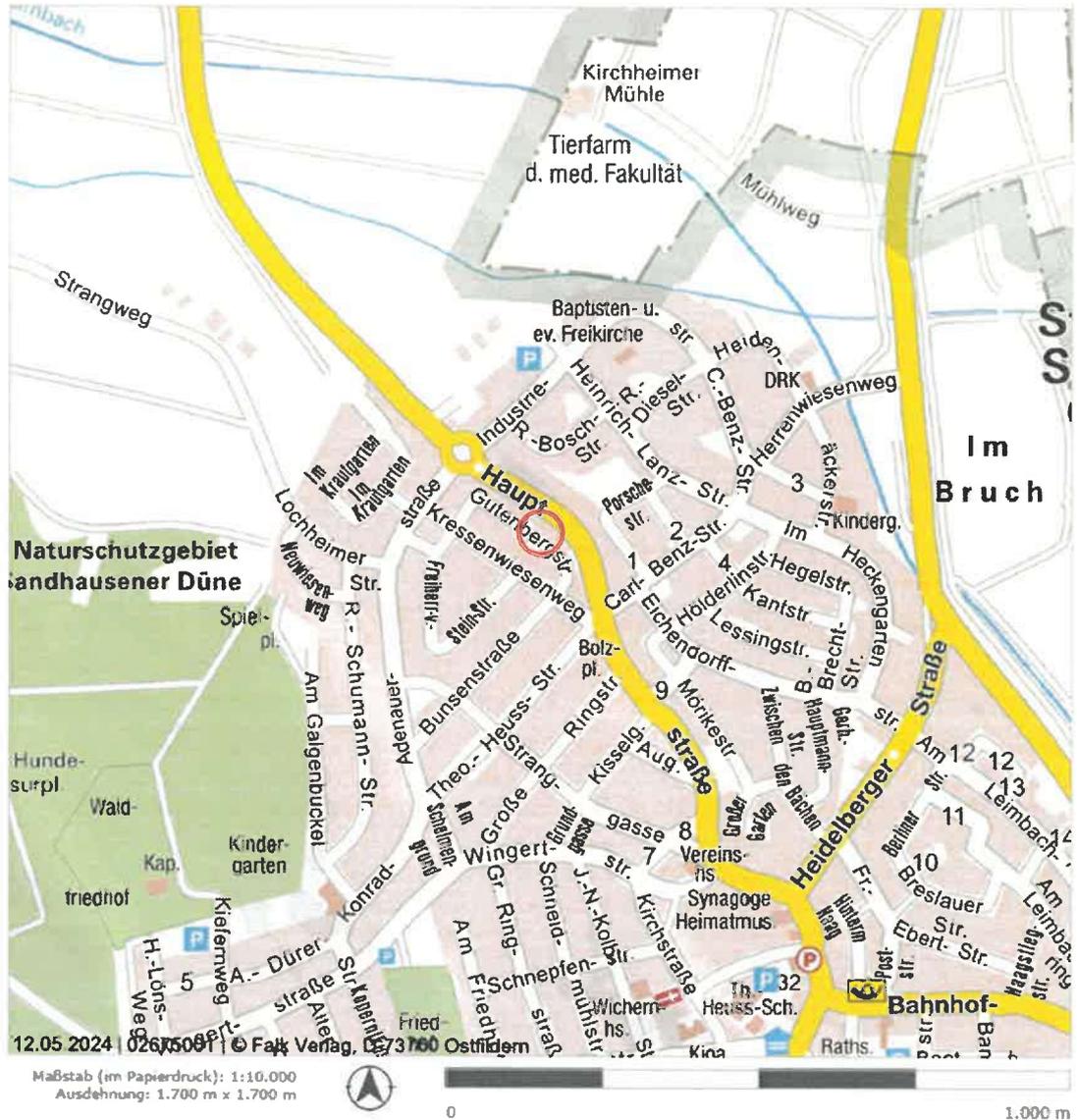


ÜBERSICHTSKARTE MIT REGIONALER VERKEHRSINFRASTRUKTUR

Quelle: Mairdumont GmbH & Co. KG, Stand: 2024, lizenziert am 12.05.2024 durch die on-geo GmbH, Erfurt: „Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.“

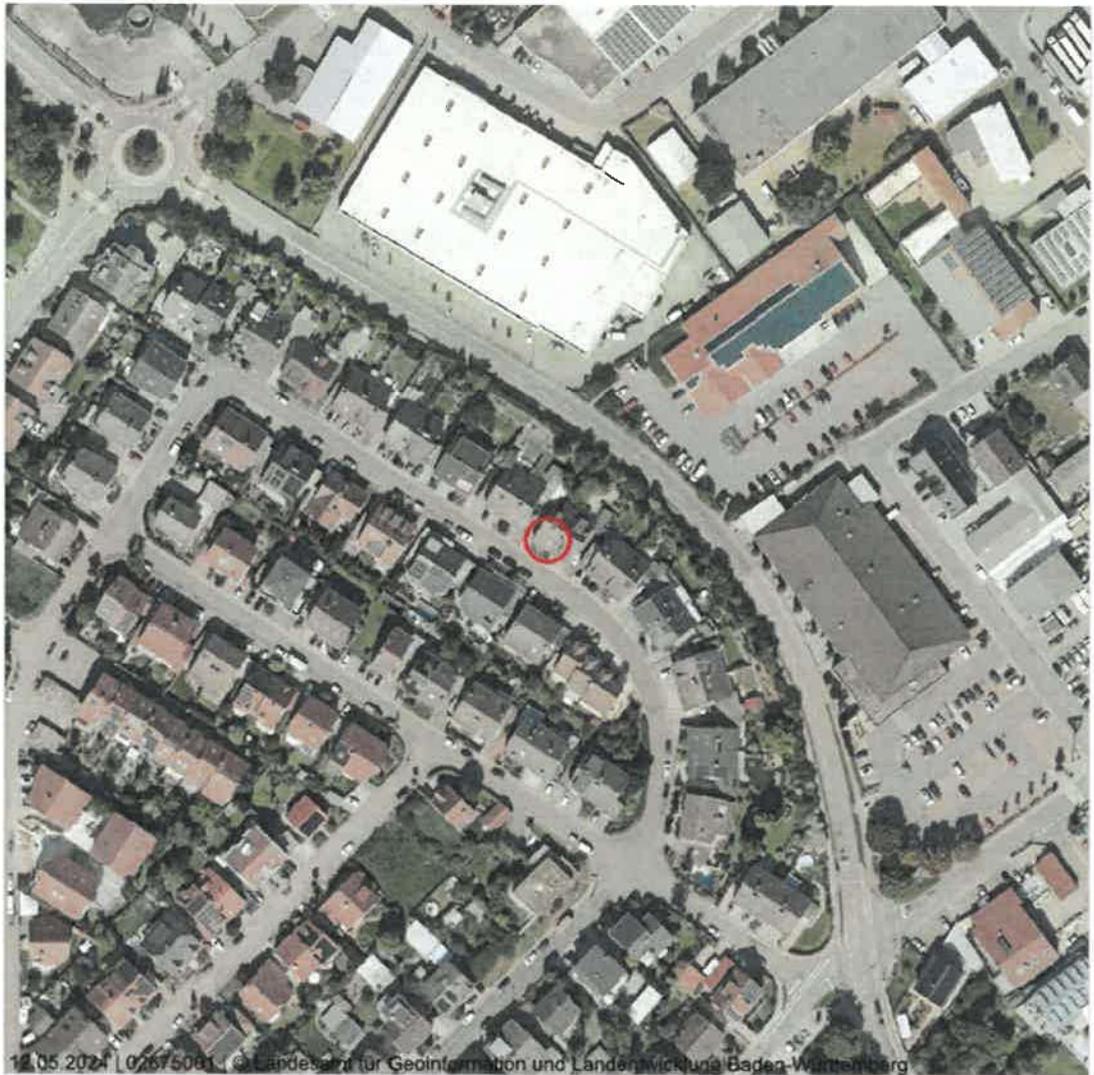


LAGE DER GEMEINDE SANDHAUSEN IM RHEIN-NECKAR-KREIS
 Quelle: Wikimedia Commons



REGIONALKARTE MIT VERKEHRSINFRASTRUKTUR

Quelle: Mairdumont GmbH & Co. KG, Stand: 2024, lizenziert am 12.05.2024 durch die on-geo GmbH, Erfurt: „Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.“)



Maßstab (im Papierdruck): 1:2.000
Ausdehnung: 340 m x 340 m

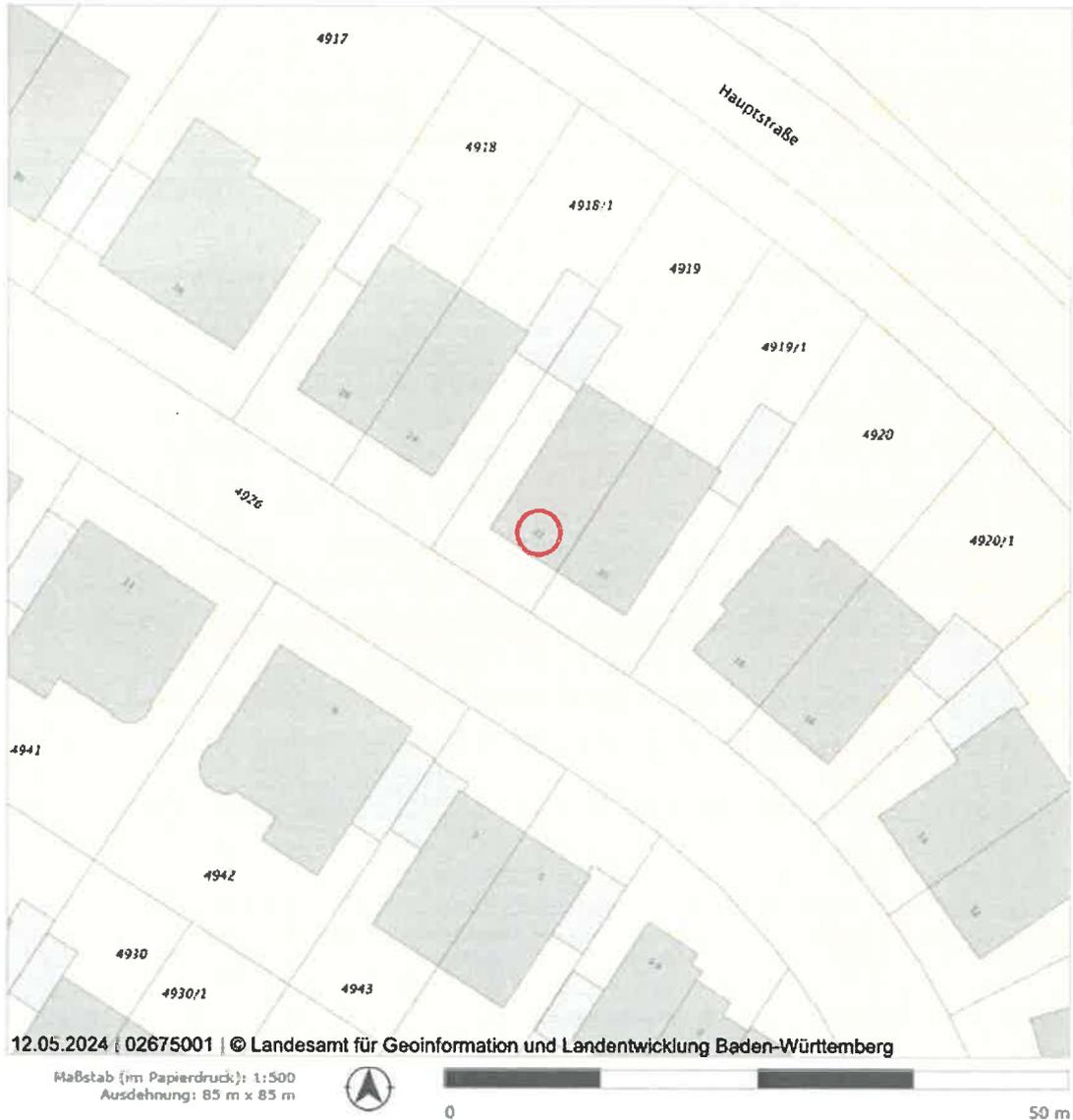


0

200 m

ORTHOPHOTO / LUFTBILD

Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet), lizenziert am 12.05.2024 durch die on-geo GmbH, Erfurt



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

Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, Stand: Mai 2024, lizenziert am 12.05.2024 durch die on-geo GmbH, Erfurt



Lärmkartierung 2022 ✕

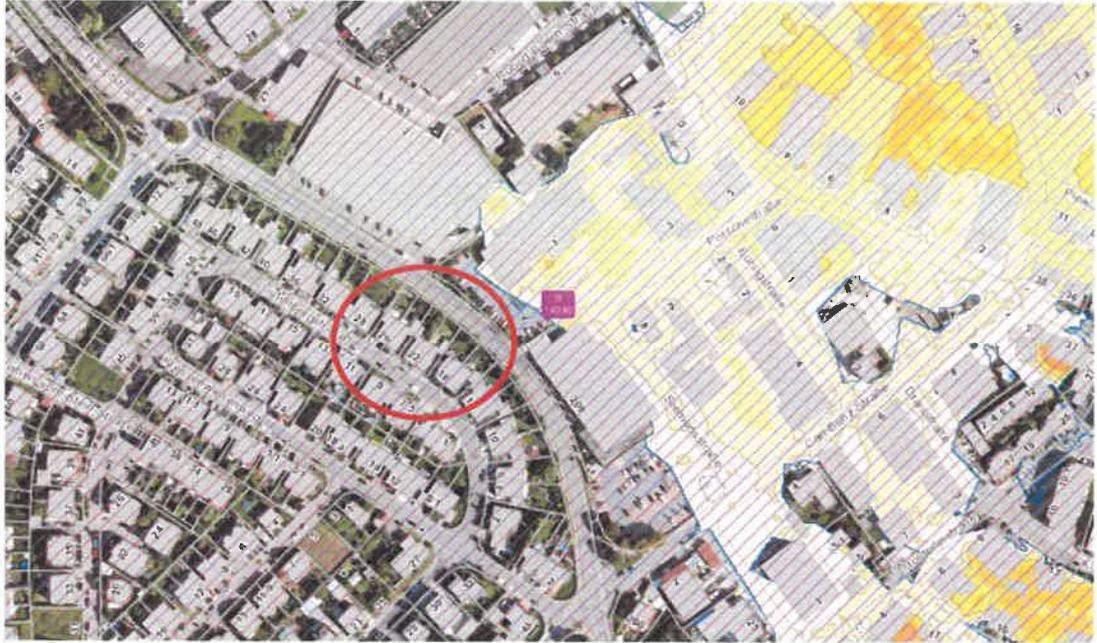
- Straßenlärm L_{DEN} (24 Stunden)
- Straßenlärm L_{Night} (22 - 6 Uhr)
- Schienenlärm L_{DEN} (24 Stunden)
- Schienenlärm L_{Night} (22 - 6 Uhr)
- Fluglärm L_{DEN} (24 Stunden)
- Fluglärm L_{Night} (22 - 6 Uhr)

Hauptverkehrsstraßen und Straßen in Ballungsräumen

- ≥ 75 dB(A)
- ≥ 70 - 74 dB(A)
- ≥ 65 - 69 dB(A)
- ≥ 60 - 64 dB(A)
- ≥ 55 - 59 dB(A)
- Isophone L_{DEN} = 65 dB(A)

LÄRMKARTIERUNG 2022 STRAßENVERKEHR (L_{DEN}) 24 STUNDEN

Quelle: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg



ÜBERFLUTUNGSFLÄCHEN NACH HOCHWASSERMANAGEMENT-ABFRAGE

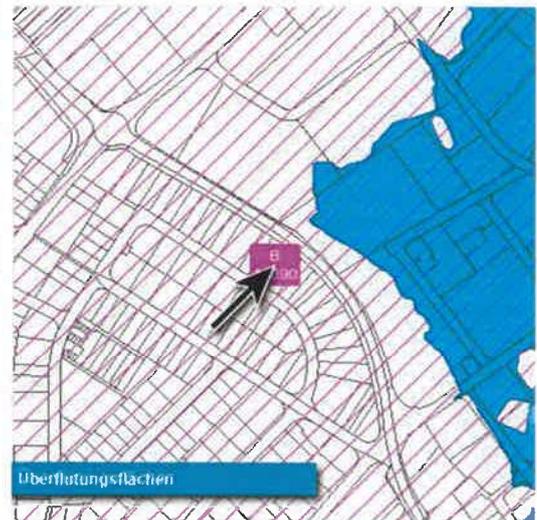
Quelle: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg

Ost	474776
Nord	5466363
Das Lagebezugssystem ist: ETRS89 (EPSG 25832)	
Gemeinde	Sandhausen
Kreis	Rhein-Neckar-Kreis
Regierungspräsidium	Reg.-Bez. Karlsruhe
Gewässereinzugsgebiet	Landgraben

	UF	UT [m]	WSP [m ü. NNH]
10-jährliches Hochwasser (HQ ₁₀)	■	-	-
50-jährliches Hochwasser (HQ ₅₀)	■	-	-
100-jährliches Hochwasser (HQ ₁₀₀)	■	-	-
Extrem Hochwasser (HQ _{EXTREM})	■	-	-

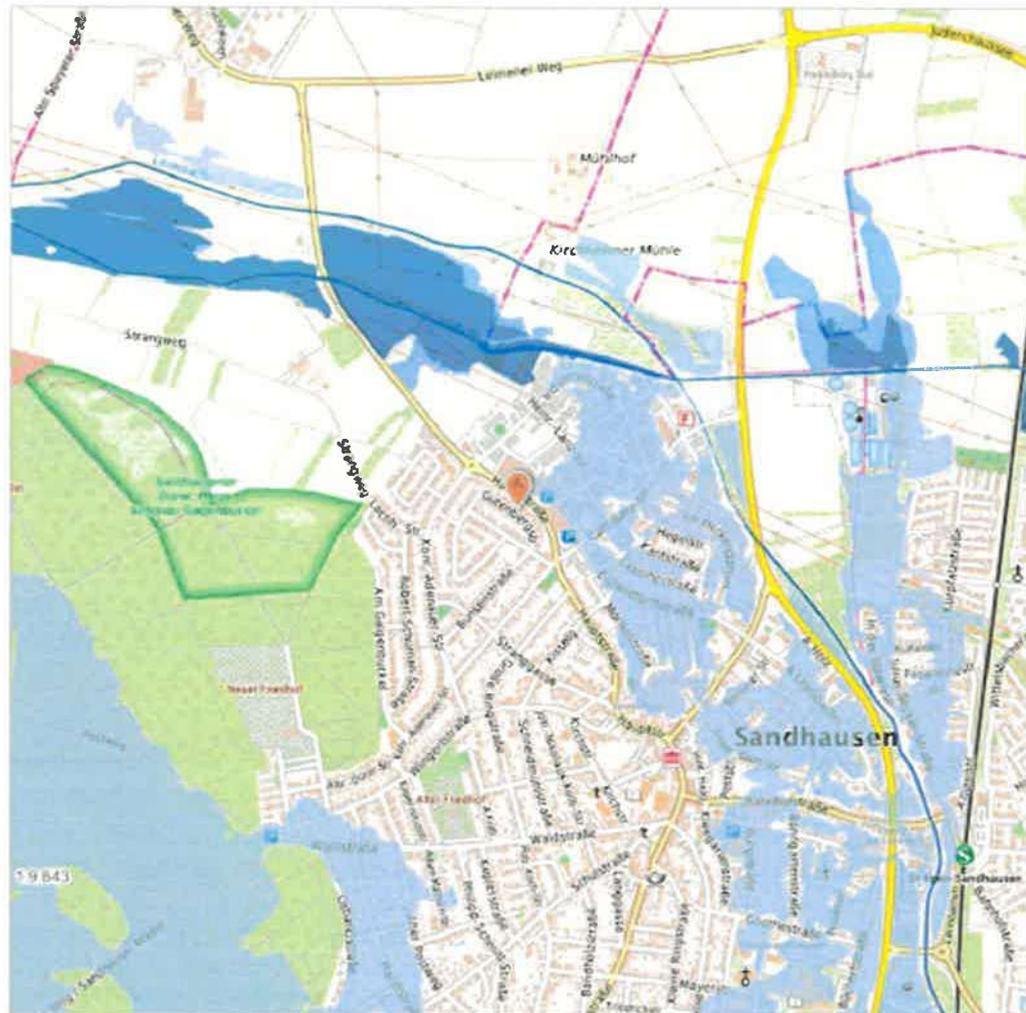
UF: Überflutungsflächen, UT: Überflutungstiefen, WSP: Wasserspiegelagen
 Hinweis: Die angegebenen Werte sind auf Dezimeter kaufmännisch gerundet.
 Überflutungstiefen kleiner 10cm werden auf 10cm gerundet. Es ist zu beachten, dass
 Werte in Gebäuden mit Unsicherheiten behaftet sind.
 Das Höhenbezugssystem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

mögliche Änderung /
 Fortschreibung



INFORMATIONEN ZUR HOCHWASSERRISIKOMANAGEMENT-ABFRAGE

Quelle: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg



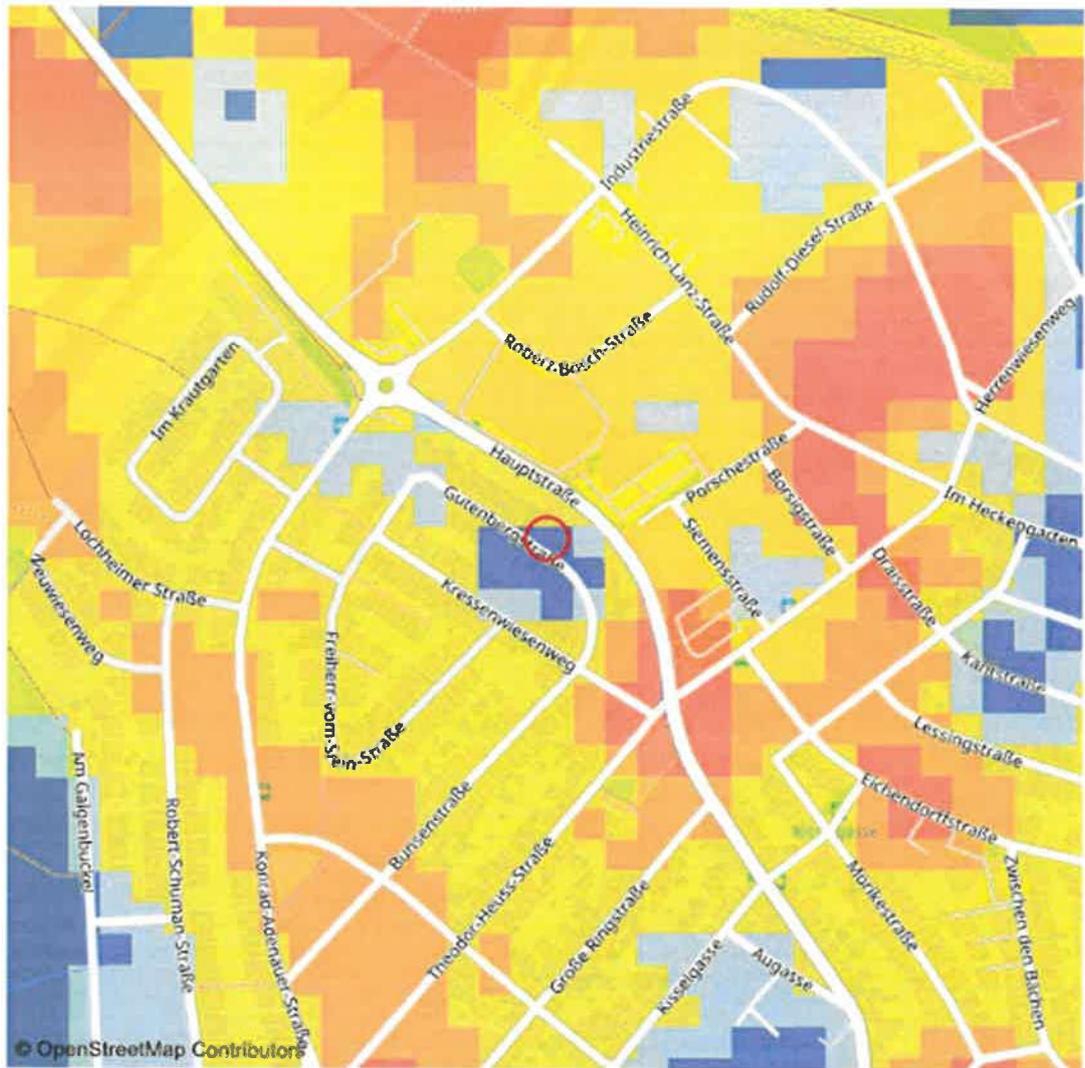
Gefährdungsklasse der Objektadresse

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

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

ZÜRS HOCHWASSERGEFÄHRDUNG

Quelle: on-geo GmbH, Erfurt



Gefährdungsklasse der Objektadresse

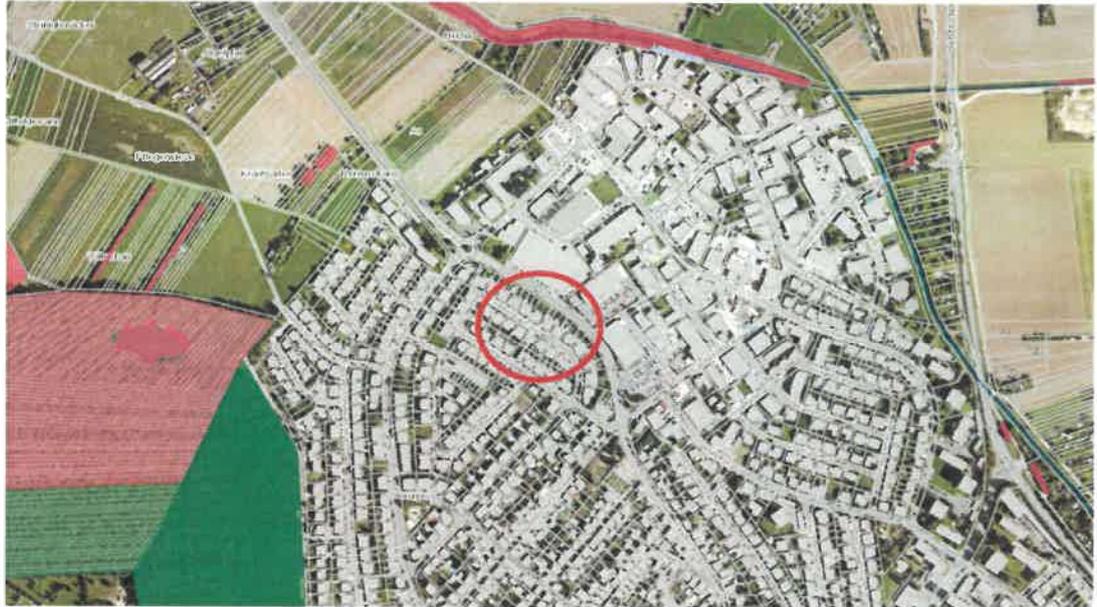


Starkregengefährdung:

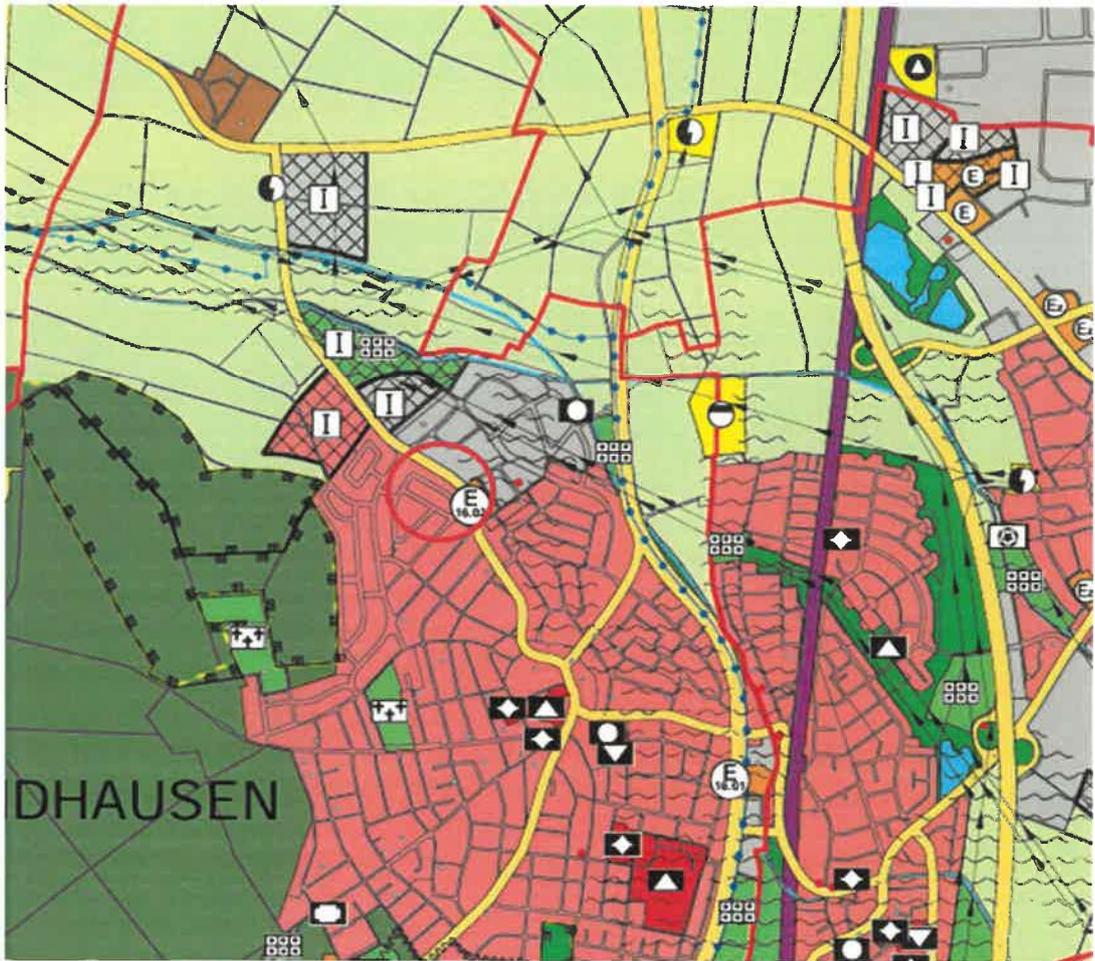
Auch fern von Flüssen und Seen kann es durch überraschenden Starkregen zu schweren Überschwemmungen kommen. Wissenschaftler des EOC (Earth Observation Center) haben ein System zur Risikobewertung entwickelt. Dadurch kann die Starkregengefährdung für jeden Haushalt in Deutschland ermittelt werden.

STARKREGENGEFÄHRDUNG

Quelle: on-geo GmbH, Erfurt

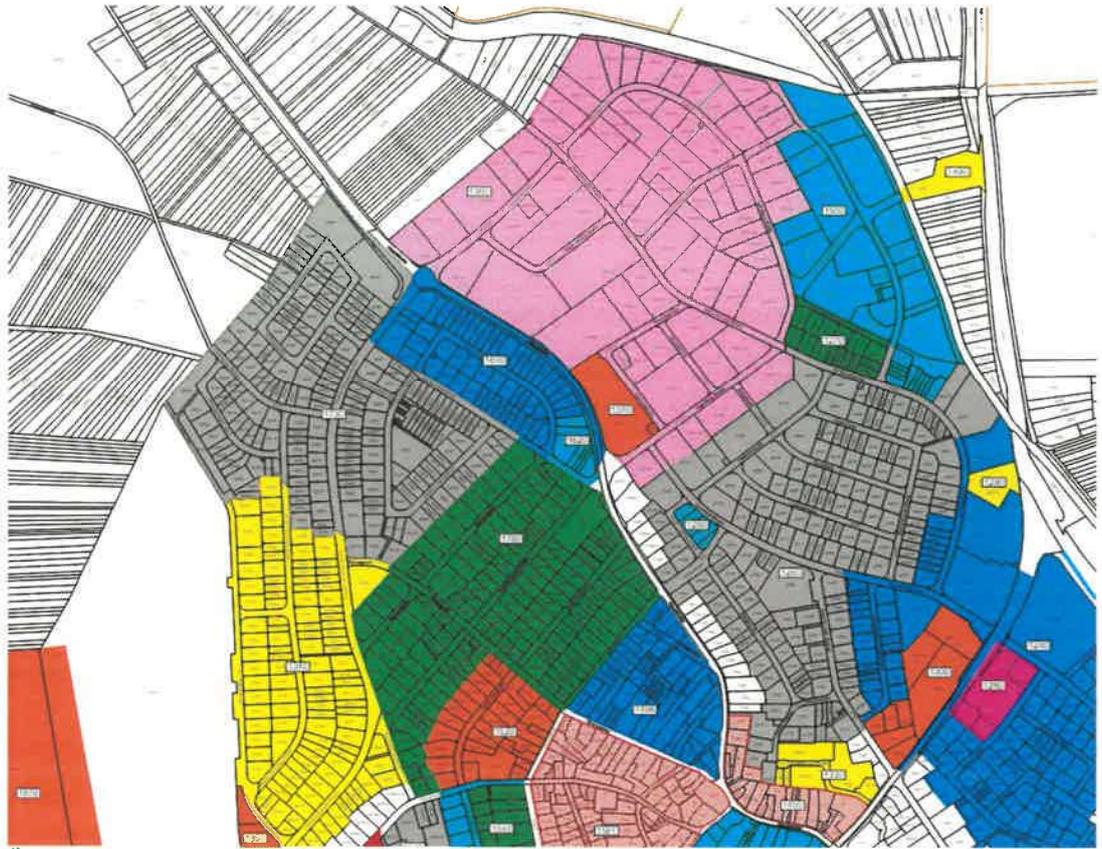


SCHUTZGEBIETE IM NÄHEREN UMGREIS
Quelle: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg

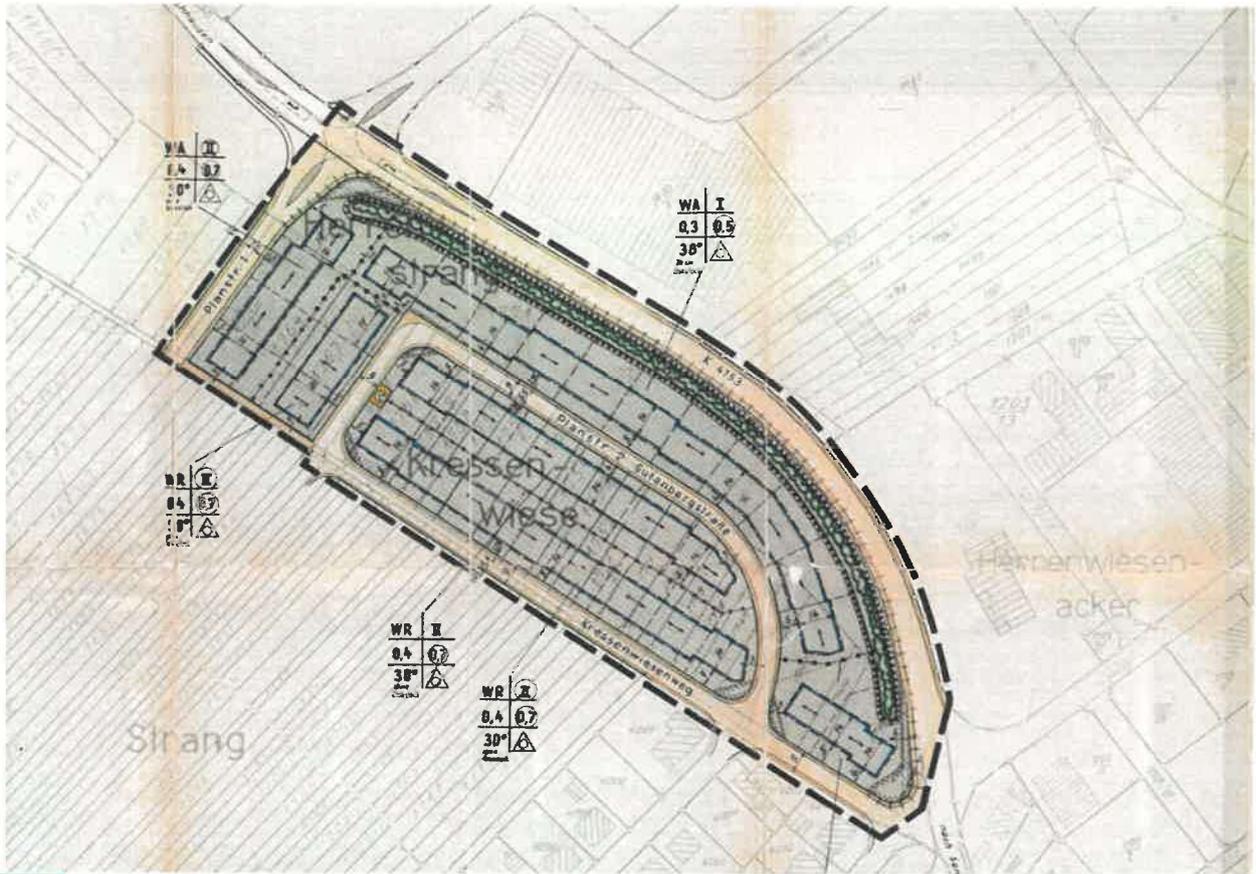


AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DES NACHBARSCHAFTSVERBANDS HEIDELBERG-MANNHEIM,
STAND: 22.12.2023

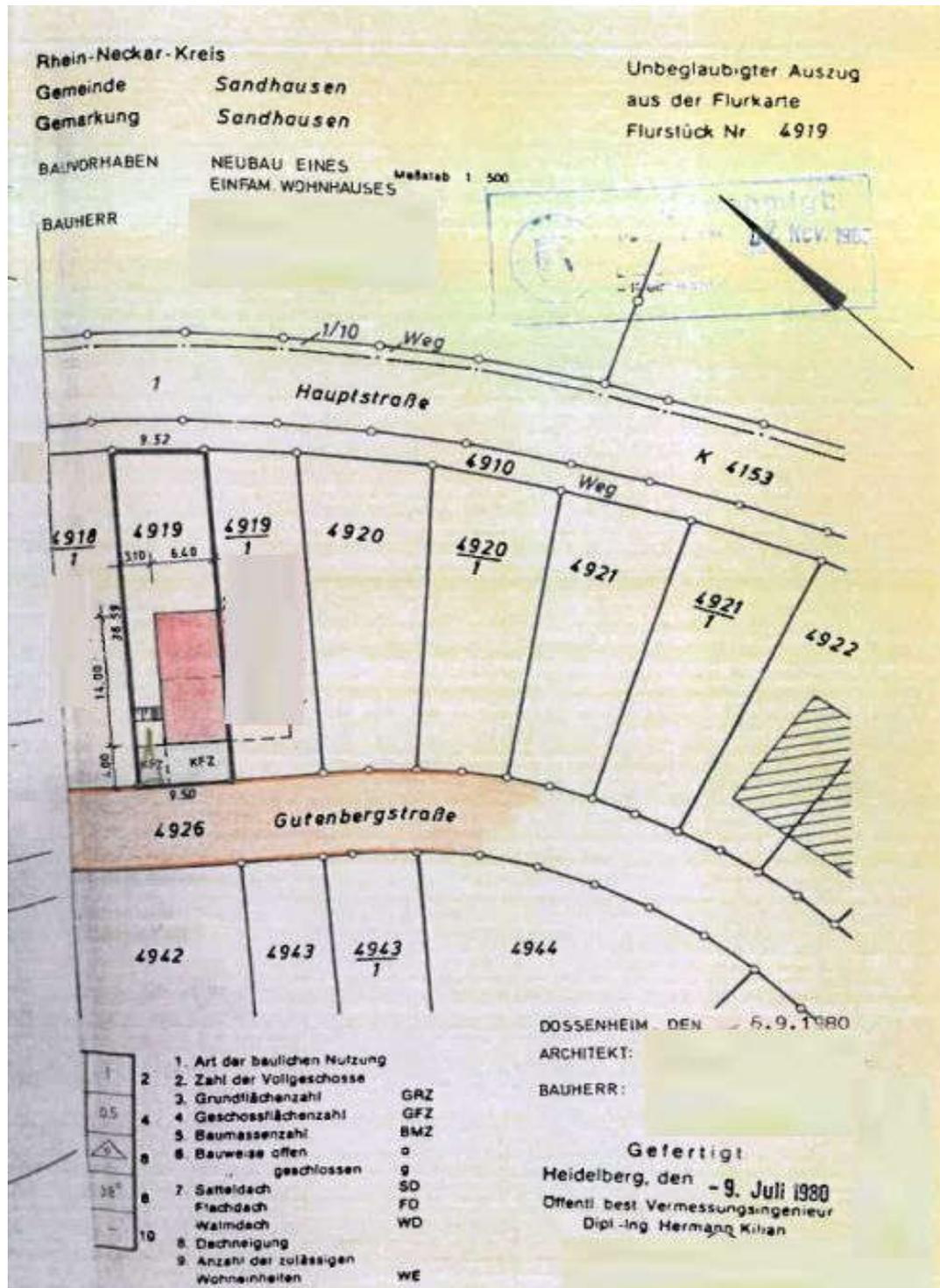
Quelle: Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg, Internetabfrage vom 12.05.2024



ÜBERSICHT ZU DEN BEBAUUNGSPLÄNEN DER GEMEINDE SANDHAUSEN
Quelle: Geoportal Baden-Württemberg, Internetabfrage vom 24.05.2024

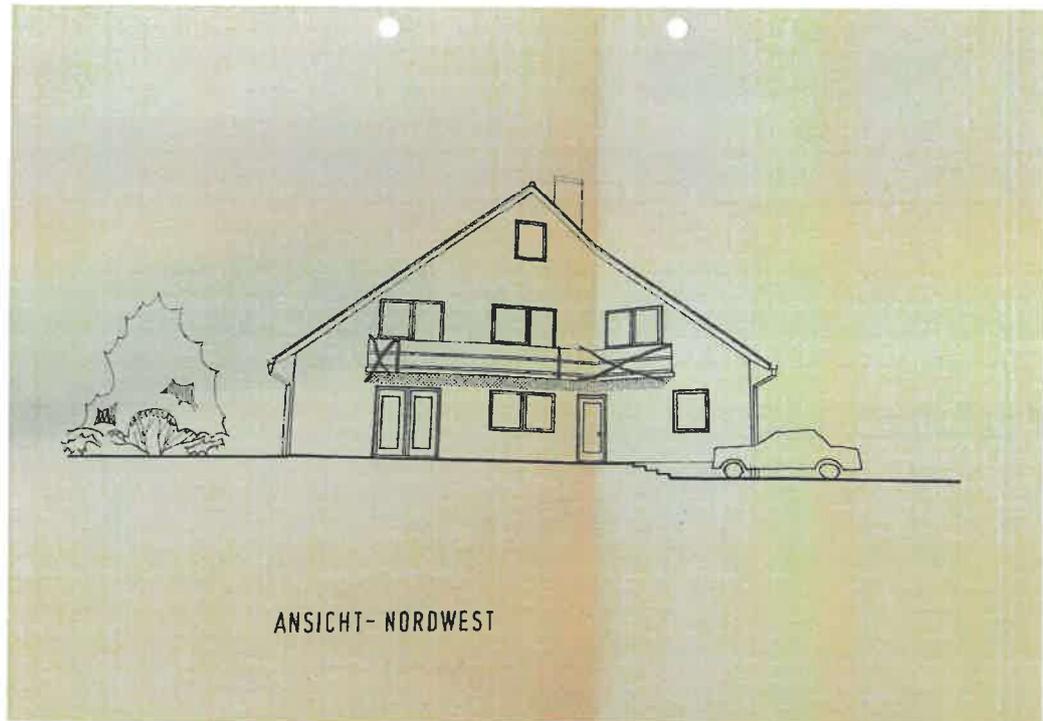


AUSZUG AUS DEM BEBAUUNGSPLAN NR. 1610 „KRESSENWIESE 1. ÄNDERUNG“
 Quelle: Geoportal Baden-Württemberg, Internetabfrage vom 24.05.2024



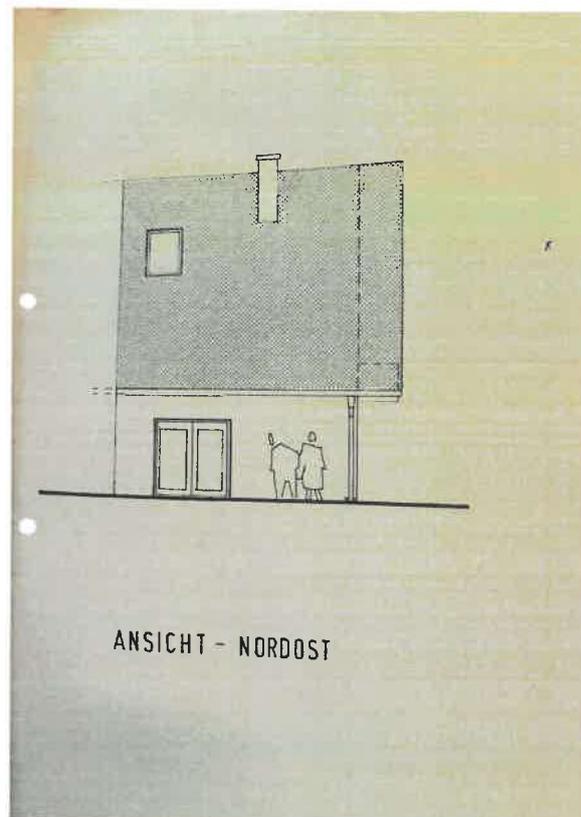
LAGEPLAN

Quelle: Bauarchiv der Gemeinde Sandhausen



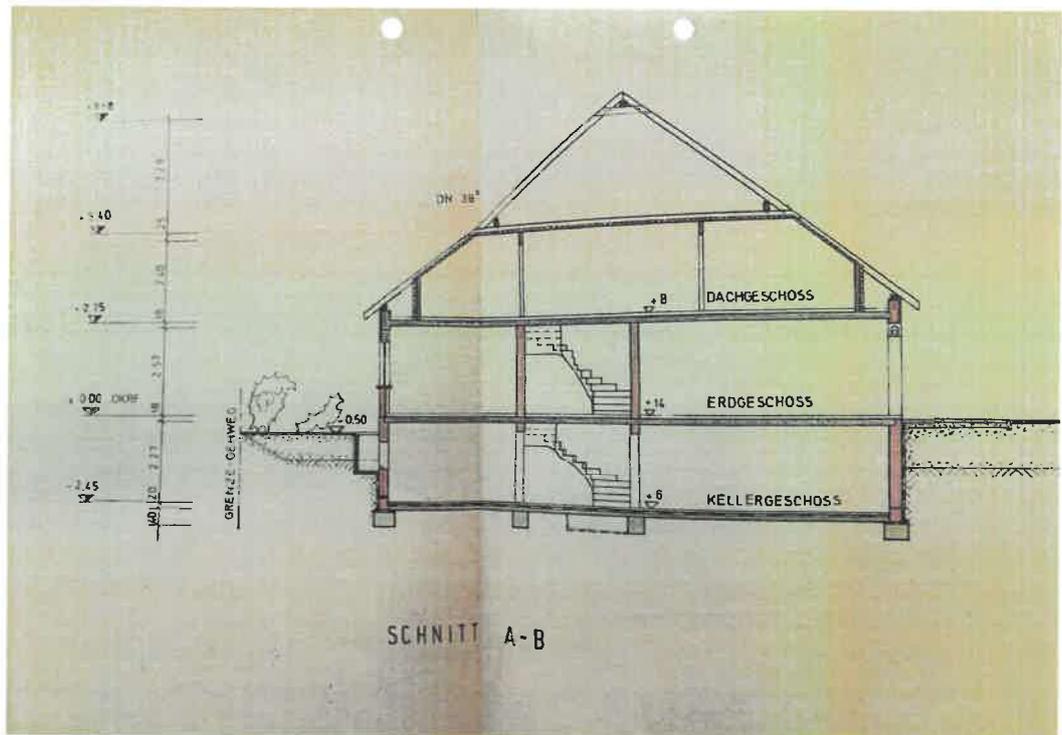
ANSICHT NORDWESTEN

Quelle: Bauarchiv der Gemeinde Sandhausen



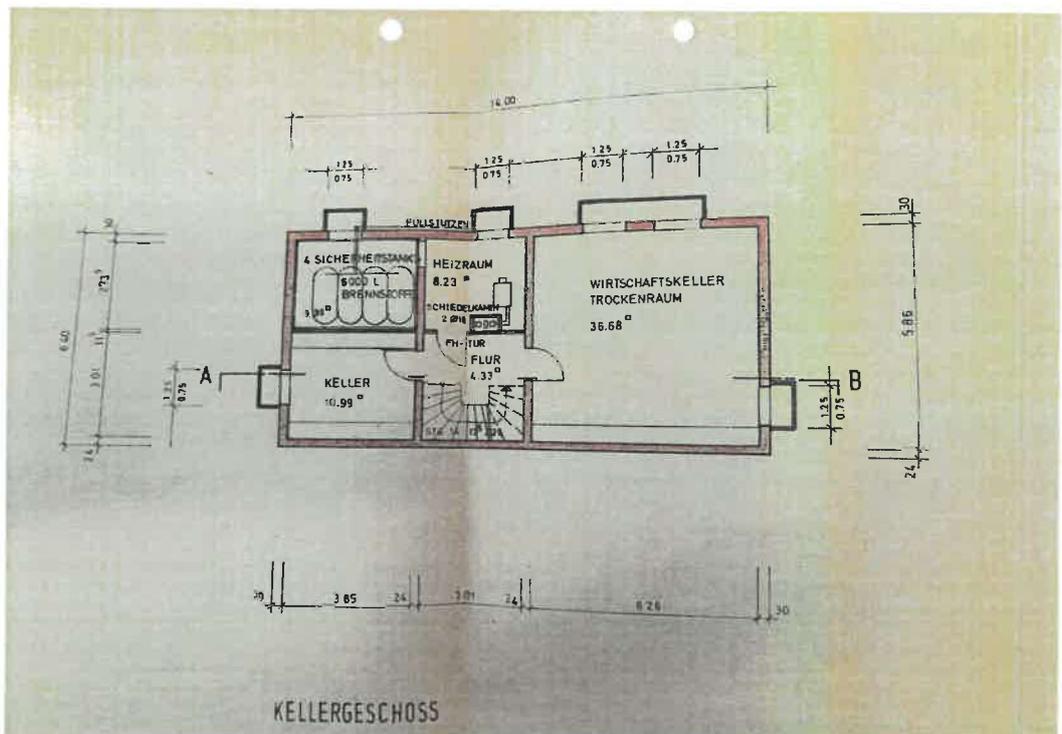
ANSICHT NORDOSTEN

Quelle: Bauarchiv der Gemeinde Sandhausen



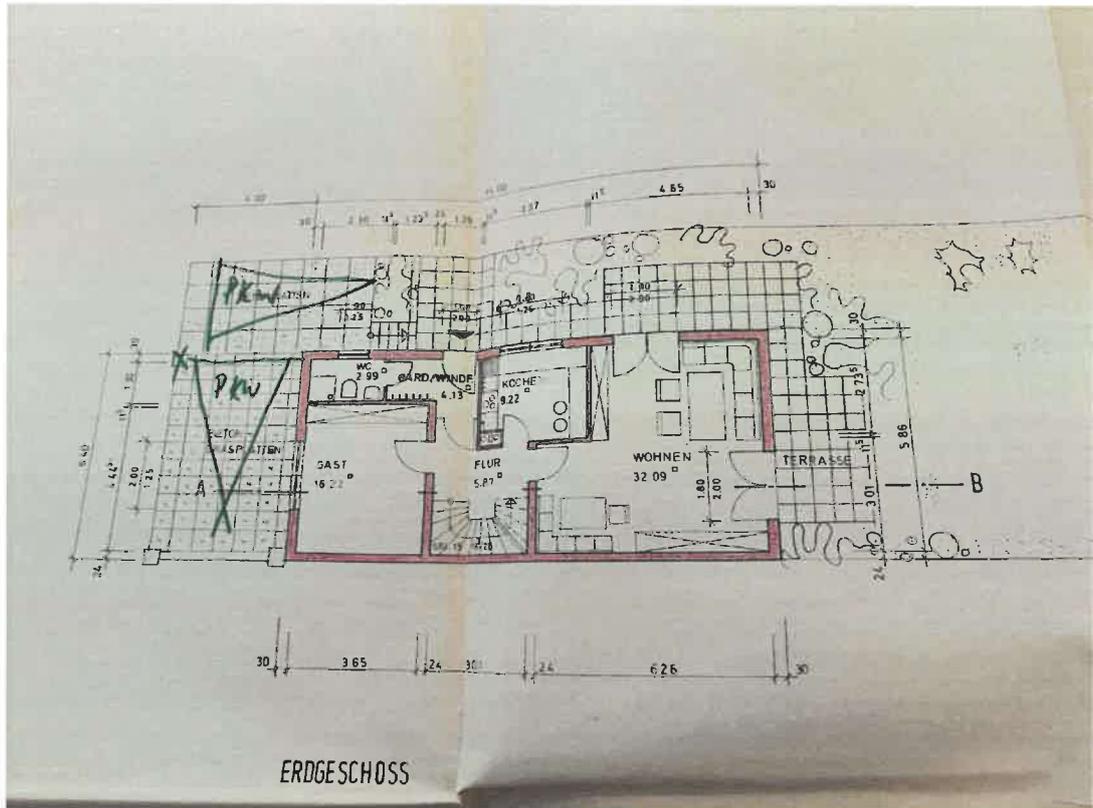
SCHNITTZEICHNUNG

Quelle: Bauarchiv der Gemeinde Sandhausen



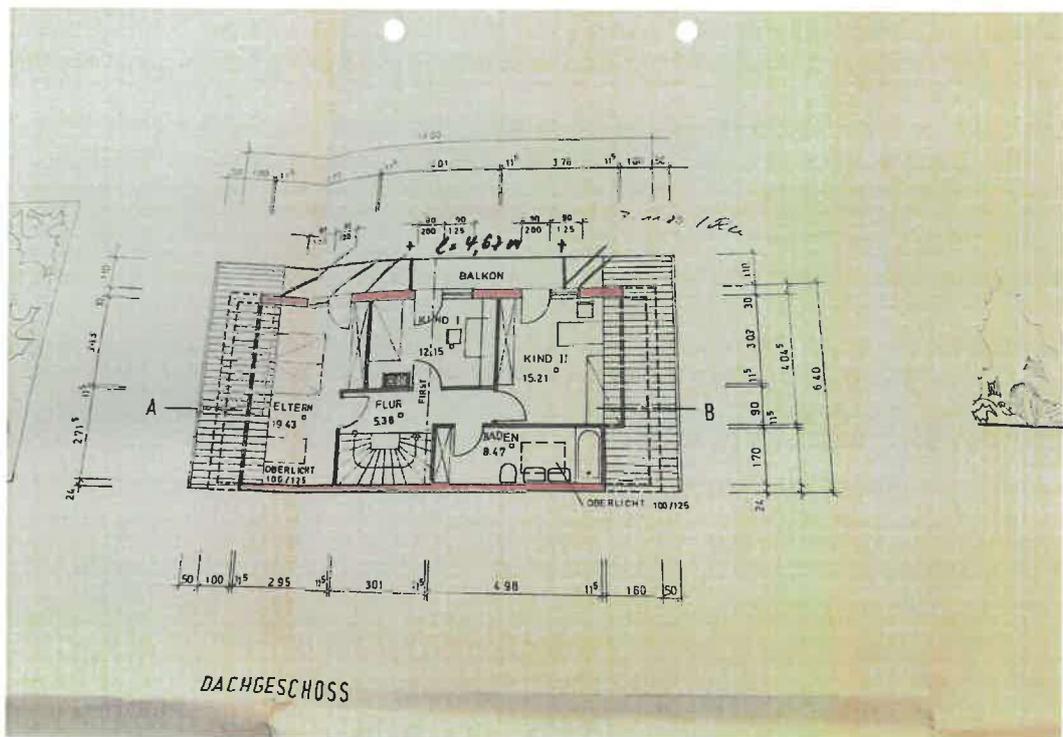
GRUNDRISS KELLERGESCHOSS

Quelle: Bauarchiv der Gemeinde Sandhausen



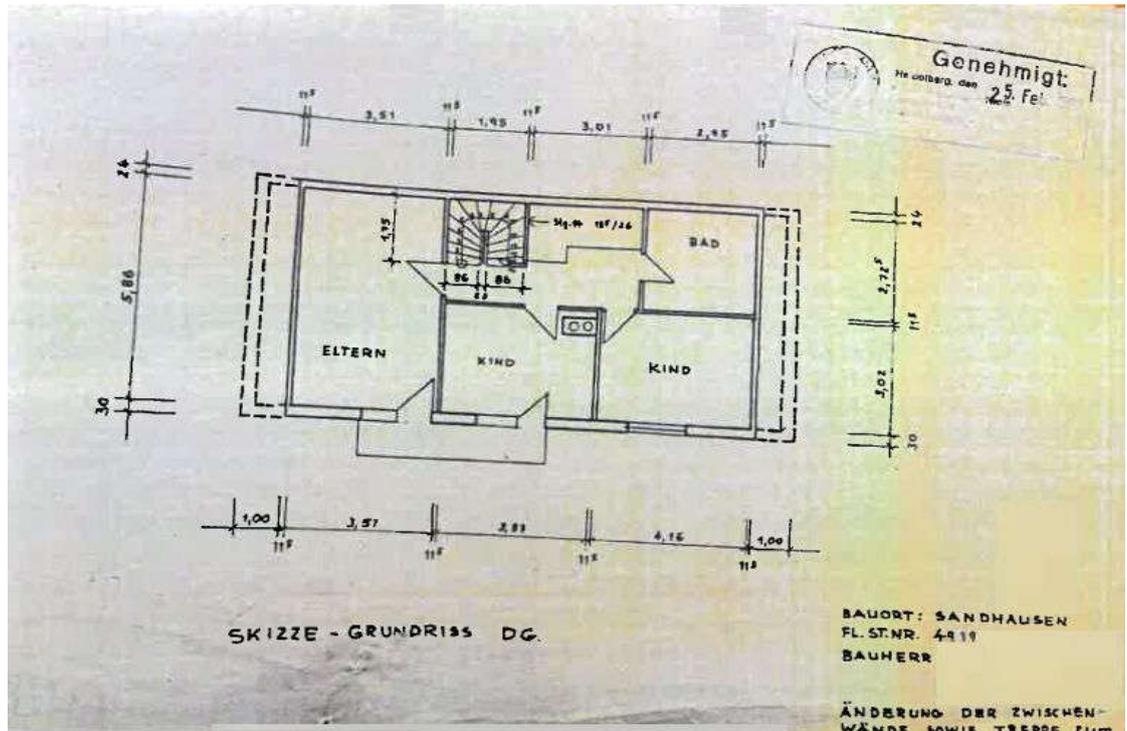
GRUNDRISS ERDGESCHOSS

Quelle: Bauarchiv der Gemeinde Sandhausen



GRUNDRISS DACHGESCHOSS

Quelle: Bauarchiv der Gemeinde Sandhausen



GRUNDRISS-ÄNDERUNG ZUM DACHGESCHOSS (NACHTRAGSPLANUNG)
 Quelle: Bauarchiv der Gemeinde Sandhausen

BAUKENNZAHLEN

ANLAGE 6.2

				Grund- fläche		Nutz- faktor		GR (m ²)	
GRI	14,00	x	6,40	=	89,60	x	1,00	=	89,60
								rd. 90 m²	

GRUNDFLÄCHE (GR)

Überschlägig; lt. Bauakte, hier Hauptgebäude gerechnet, ohne Freisitze, Balkone und Stellplätze

				Grund- fläche		Nutz- faktor		NF (m ²)	
UG			kein Vollgeschoss						
EG	14,60	x	6,40	=	89,60	x	1,00	=	89,60
DG			kein Vollgeschoss						
SB			kein Vollgeschoss						
Summe I				89,60	x	1,00	=	rd. 90 m²	

Für WGFZ: Wirtschaftlich nutzbare GF von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen

UG			kein Ansatz						
EG	14,60	x	6,40	=	89,60	x	1,00	=	89,60
DG	14,60	x	6,40	=	89,60	x	0,75	=	67,20
SB			kein Ansatz						
Summe II								rd. 157 m²	

(VOLL-)GESCHOSSFLÄCHE (V/GF)

Überschlägig; lt. Bauakte

GRZ	=	Grundfläche/Grundstücksfläche	90	/	344	=	0,26
GFZ	=	Geschossfläche/Grundstücksfläche	90	/	344	=	0,26
WGFZ	=	Wirtschaftlich nutzbare Geschossfläche	157	/	344	=	0,46

GRUNDSTÜCKS-/NUTZFLÄCHENKENNZAHLEN

Überschlägig; lt. Bauakte

Neubau eines Wohnhauses in Sandhausen, Gutenbergstr.
Wohnflächenberechnung nach DIN 283

Erdgeschoß

Wohnzimmer	$6,26 \times 3,01 + 2,85 \times 4,65$	= 32,09 m ²
Gäst- Spielzimmer	$4,44^5 \times 3,65$	= 16,22 "
Küche	$(- 0,85 \times 0,6) 3,37 \times 2,73^5$	= 8,71 "
Gard./Windfang	$1,47^5 \times 1,30 + 1,75 \times 1,26$	= 4,13 "
WC	$2,30 \times 1,30$	= 2,99 "
Flur	$3,01 \times 1,54 + 1,26 \times 1,00$	= 5,90 "
		= 70,04 m ²

Dachgeschoß

Schlafzimmer	$3,03 \times 3,77 + 2,95 \times 2,83$	= 19,77 m ²
Kind I	$4,01 \times 3,03 - 0,85 \times 0,60$	= 11,64 "
Kind II	$4,04^5 \times 3,76$	= 15,21 "
Bad	$4,98 \times 1,70$	= 8,47 "
Flur	$1,25 \times 3,01 + 1,80 \times 0,90$	= 5,38 "
Balkon	$\frac{9,60 \times 1,00}{4}$	= 2,40 "
		= 62,87 m ²

Zusammenstellung

Erdgeschoß	70,04 m ²	
Dachgeschoß	62,87 m ²	
	<u>132,91 m²</u>	
- 3% Putz	3,99 "	
	<u>128,92 m²</u>	reine Wohnfläche

ZUSAMMENSTELLUNG DER WOHNFLÄCHE

Quelle: Bauarchiv der Gemeinde Sandhausen; ohne Angabe des Erstellers der Berechnung



				Grund- fläche		Nutz- faktor		WF (m ²)
EG								
Windfang				4,13	x	0,97	=	4,01
Flur				5,87	x	0,97	=	5,69
Gästetoilette				2,99	x	0,97	=	2,90
Gästezimmer				16,22	x	0,97	=	15,73
Küche				9,22	x	0,97	=	8,94
Wohnzimmer				32,09	x	0,97	=	31,13
(Innenbereich)				(70,52)				(68,40)
Terrasse	5,86	x	~2,65	= 15,53	x	0,25	=	3,88
(Summe EG)								(72,28)
DG								
Flur				5,38	x	0,97	=	5,22
Schlafzimmer				19,77	x	0,97	=	19,18
Kinder 1				11,64	x	0,97	=	11,29
Kinder 2				15,21	x	0,97	=	14,75
Badezimmer				8,47	x	0,97	=	8,22
(Innenbereich)				(60,47)				(58,66)
Balkon	9,60	x	1,00	= 9,60	x	0,25	=	2,40
(Summe DG)								(61,06)
Haupt-Whg.								rd. 133 m²
SB	6,40	x	5,00	= 32,00	x	0,65	=	20,80
Einl.-Whg.								rd. 21 m²
Nutz-/Mietfläche								rd. 154 m²

WOHN-/HAUPTNUTZFLÄCHE (WF/HNF)

Überschlägig; lt. den Flächenangaben in den Grundrissen der Akte des Bauarchivs Sandhausen. Dort ist kein Flächenan-satz für die Terrasse im Erdgeschoss und den Balkon im Dachgeschoss vorgenommen worden. Diese beiden Außen-wohnbereiche werden von mir mit einem Viertel ihrer Grundflächen berücksichtigt. Der Grundriss der Fläche im Dach-geschoss wurde nachträglich geändert, so dass die Flächenangaben in den ursprünglichen Grundrisse nicht mehr mit den tatsächlichen Flächen übereinstimmen. Obige Angaben wurden der Wohnflächenberechnung (ohne Ersteller) ent-nommen, die auf der vorherigen Seite abgebildet ist. Der Spitzboden wurde als Einliegerwohnung ausgebaut; hierzu liegt mir kein Grundriss und keine Flächenberechnung vor. Die Fläche des Spitzbodens wurde von mir über einen Nutz-flächenfaktor (0,65) aus der Bruttogrundfläche des Spitzbodens abgeleitet. Die geringere Gesamtfläche in der Flächen-berechnung im Bauarchiv (128,92 m²) beruht vor allem auf der dort nicht berücksichtigten Fläche im Spitzboden und der Terrassenfläche.

				Grund- fläche		Nutz- faktor		NF (m ²)
UG								
Flur				4,33	x	1,00	=	4,33
Öllageraum				8,98	x	1,00	=	8,98
Heizungsraum				8,23	x	1,00	=	8,23
Abstellraum				10,99	x	1,00	=	10,99
Wirtschaften				36,68	x	1,00	=	36,68
(Summe UG)				(69,21)	x	1,00	=	rd. 69 m²
Garage								rd. 27 m²
Nebennutzfläche gesamt								rd. 96 m²

NEBENNUTZFLÄCHE (NNF)

Überschlägig; lt. den Flächenangaben im Grundriss der Akte des Bauarchivs Sandhausen; in der Fläche des Raumes „Wirtschaften“ ist die Fläche des nachträglich eingebauten Duschbades im Untergeschoss enthalten.

Gebäudestandard 1	Gebäudestandard 2	Gebäudestandard 3	Gebäudestandard 4	Gebäudestandard 5
Außenwände (Wägungsanteil: 23 %)				
Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtbauziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard
	1,0			
Dach (Wägungsanteil: 15 %)				
Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard
	1,0			
Fenster und Außentüren (Wägungsanteil: 11 %)				
Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
	0,75	0,25		
Innenwände und -türen (Wägungsanteil: 11 %)				
Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holz-zargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall); Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente
	0,75	0,25		
Deckenkonstruktion und Treppen (Wägungsanteil: 11 %)				
Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Harholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Trittschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer
	0,75	0,25		
Fußböden (Wägungsanteil: 5 %)				
ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
	0,75	0,25		

Sanitäreinrichtungen (Wägungsanteil: 9 %)				
einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit Wanne, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet / Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)
	0,25	0,75		
Heizung (Wägungsanteil: 9 %)				
Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Wärmeluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage
	1,0			
Sonstige technische Ausstattung (Wägungsanteil: 6 %)				
sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zähler-schrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bus-system
	1,0			
0 %	84 %	16 %	0 %	0 %
Standardstufe 1:	0 %	x	1	= 0,00
Standardstufe 2:	84 %	x	2	= 1,68
Standardstufe 3:	16 %	x	3	= 0,48
Standardstufe 4:	0 %	x	4	= 0,00
Standardstufe 5:	0 %	x	5	= 0,00
Gewichtete Ausstattungsstandardstufe				rd. 2,2

TABELLE 1 (BESCHREIBUNG DER GEBÄUDESTANDARDS FÜR FREISTEHENDE EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER, DOPPELHÄUSER UND REIHENHÄUSER)

Quelle: Anlage 4 (zu § 12 Abs. 5 Satz 3) zur ImmoWertV: Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)
Ermittlung der „technischen“ GND n. fiktiver Instandsetzung / lagebedingte Zu- / Abschläge möglich); Hinweis: Der gewählte Gebäudestandard subsumiert das Verhältnis der jeweiligen Bauteilqualitäten.

BRUTTOGRUNDFLÄCHE

ANLAGE 7.2

				Grund- fläche		Nutz- faktor		NF (m ²)
UG	14,60	x	6,40	=	89,60	x	1,00	= 89,60
EG	14,60	x	6,40	=	89,60	x	1,00	= 89,60
DG	14,60	x	6,40	=	89,60	x	1,00	= 89,60
SB	kein Ansatz (Zuschlag)							
Summe I								269 m²

Garage 9,20 x 3,20 = 29,44 x 1,00 = 29 m²

BRUTTOGRUNDFLÄCHE (BGF)

Überschlägig; lt. Bauakte; im DG nur lichte Höhe ab rd. 1,25 m; im Spitzboden kein Ansatz, sondern Berücksichtigung als Zuschlag; Garage geschätzt

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

Gebäudetypologie: Doppel- und Reihenhäuser, Keller-/Erdgeschoss, DG voll ausgebaut

Gebäudetyp: 2.01

Grundwert	Standard 1	Standard 2	Standard 3	Standard 4	Standard 5	Summe
2010 / BGF	615 €/m ²	685 €/m ²	785 €/m ²	945 €/m ²	1.180 €/m ²	
Wägungsanteile: Gebäudestandard nach (fiktiver) Instandsetzung / Modernisierung						
Fassade (23 %)		1,00	157,55			157,55 €
Dach (15 %)		1,00	102,75			102,75 €
Fenster (11 %)		0,75	56,51	0,25	21,59	78,10 €
I.-Wände (11 %)		0,75	56,51	0,25	21,59	78,10 €
Decken (11 %)		0,75	56,51	0,25	21,59	78,10 €
Fußböden (5 %)		0,75	25,69	0,25	9,81	35,50 €
Sanitär (9 %)		0,25	15,41	0,75	52,99	68,40 €
Heizung (9 %)		1,00	61,65			61,65 €
Sonstiges (6 %)		1,00	41,10			41,10 €
Gewichteter NHK-Ausgangswert, €/m² BGF						701,25 €

Anpassung Objekt

Korrekturfaktor für ausgebauten Spitzboden					x	1,06
Korrekturfaktor für fehlenden Drempel					x	0,87
Korrekturfaktor für Einliegerwohnung					x	1,02
Regionalfaktor			in Sachwertfaktor berücksichtigt		x	1,00
Korrekturfaktor Dachbauart			in NHK berücksichtigt		x	1,00
Objekt-Größe, i. M.			in Sachwertfaktor berücksichtigt		x	1,00
Objektbezogene NHK/BGF						666,19 €

Gebäudegruppe: Garagen

Gebäudetyp: 14.1 - Einzelgaragen/Mehrfachgaragen

Standardstufe: 3,5

Normalherstellungskosten Standardstufe 3: 245 €/m² BGF, Standardstufe 4: 485 €/m²; Mittelwert: 365 €/m²

Anpassung Stichtag

$$\text{Baupreisindex} \frac{\text{zum Bewertungsdatum}}{\text{zum Bewertungsjahr der NHK}} = \frac{IV/2023}{2010} = \frac{161,3}{90,1} = x \ 1,790$$

Wohnhaus: Stichtags- und objektbezogene NHK / BGF, rd.	rd.	1.193 €
Garage: Stichtags- und objektbezogene NHK / BGF, rd.	rd.	653 €

NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN (NHK 2010)

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

Gutenbergstraße
in Richtung Süden



Gutenbergstraße
in Richtung
Nordwesten,
roter Pfeil zum
Bewertungsobjekt





Ansicht von Westen



Garagenzufahrt von Südwesten, im Hintergrund Garage (roter Pfeil), wegen Hauseingangstreppe sehr enge Zufahrt; links Nachbarhaus



Garagenzufahrt von Nordosten (zur Straße hin), wegen Hauseingangstreppe sehr enge Zufahrt

Linkes Bild:
Absenkungen des
Bodenbelags im
Zufahrts- und
Zugangsbereich;
rechtes Bild:
Hauseingangspodest
und Haustür auf der
nordwestlichen
Giebelseite, Schäden
am Fliesenbelag



Absenkungen des
Bodenbelags im
Zufahrts- und
Zugangsbereich,
hier Bereich der
Lichtschächte



Balkon auf der
nordwestlichen
Giebelseite mit
Schäden an
Kragplatte und
Balkongeländer





PKW-Außenstellplatz
zwischen Wohnhaus
und Straße



Ansicht vom Garten
(Nordosten), rechts
Rückseite der Garage



Lichtschacht am
Ausgang vom Wohn-
zimmer zur Terrasse

Linkes Bild:
Dachüberstand und
Fassadenverkleidung
auf nordöstlicher
Traufseite;
rechtes Bild:
Führung der Ent-
wässerung von
Wohnhaus und
Garage an nördlicher
Hausecke



Massive Schäden am
Anschluss der Garage
an das Wohnhaus;
linkes Bild: Ansicht
von außen,
rechtes Bild:
Innenansicht



Rückwärtiger Garten
in Richtung
Nordosten





Geschosstreppe
zum Untergeschoss



Linkes Bild:
Flur im Untergeschoss, im Hinter-
grund Wirtschaftskeller/Trockenraum;
rechtes Bild:
Sicherungs- und
Zählerkasten



Kellerraum im
Untergeschoss

Linkes Bild:
Heizungsanlage im
Untergeschoss;
rechtes Bild:
Öltankraum, seitlich
Feuchtigkeitsmängel
an Außenwand



Nässeschäden am Bo-
den des Heizungs-
raums: Vermutlich
Undichtigkeit des
Heizungskessels



Wirtschaftskeller/
Trockenraum im
Untergeschoss; Pfeil
zum nachträglich
eingebauten Dusch-
bad





Fenster mit Lichtschacht im Wirtschaftskeller/
Trockenraum



Nachträglich eingebautes Duschbad im Untergeschoss



Linkes Bild:
Gäste-Badezimmer
im Erdgeschoss;
rechtes Bild:
Beispiel für schadhafte Fliesen im
Gäste-Badezimmer

Beispiel für Mängel an Innentüren: Nicht bündig geschlossene Zargen, Feuchtigkeitsschäden



Beispiel Boden- und Wandbekleidung sowie Heizkörper, hier: Garderobe



Linkes Bild: Flur im Erdgeschoss, mit Geschosstreppen; rechtes Bild: Beispiel Innentür im Erdgeschoss, hier: Tür zum Gästezimmer





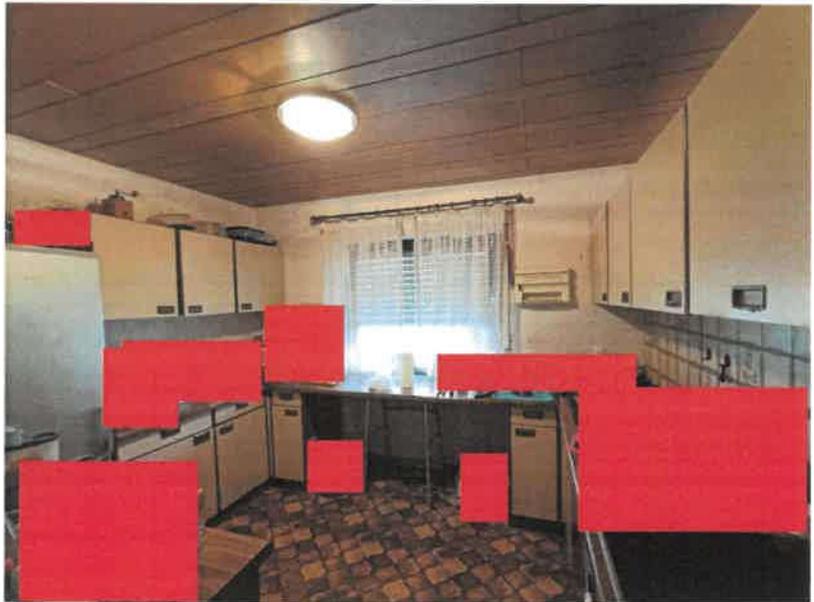
Gästezimmer im Erdgeschoss



Wohnzimmer, im Hintergrund (Pfeil) Ausgang zur Terrasse und zum Garten



Linkes Bild: Behelfsmäßige Schlösser an der Fenstertür im Wohnzimmer (zur Terrasse und zum rückwärtigen Garten); rechtes Bild: Fenster im Wohnzimmer mit Schäden am Rollladenkasten



Innenansicht Küche



Linkes Bild:
Fehlender Tür-
rahmen an der Innen-
tür zur Küche;
rechtes Bild:
Geschosstreppe zum
Dachgeschoss



Badezimmer im
Dachgeschoss



Badezimmer im Dachgeschoss



Kinderzimmer 1 im Dachgeschoss



Kinderzimmer 2 im Dachgeschoss



Schlafzimmer im Dachgeschoss



Schlafzimmer im Dachgeschoss, Pfeil zum Ausgang Balkon auf nord-westlicher Giebelseite



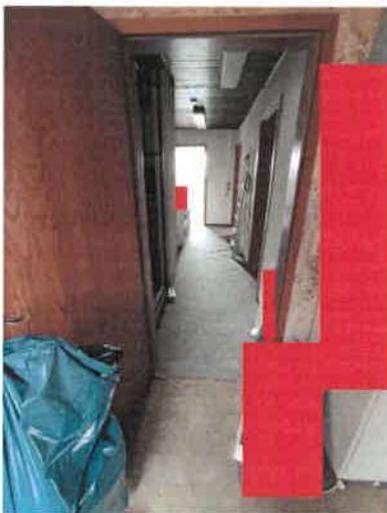
Schadhaftes Dachflächenfenster im Schlafzimmer Dachgeschoss



Schäden am Fenster
des Schlafzimmers
auf der Giebelseite



Schäden am
Geländer und
Bodenbelag des
Balkons auf der
Giebelseite



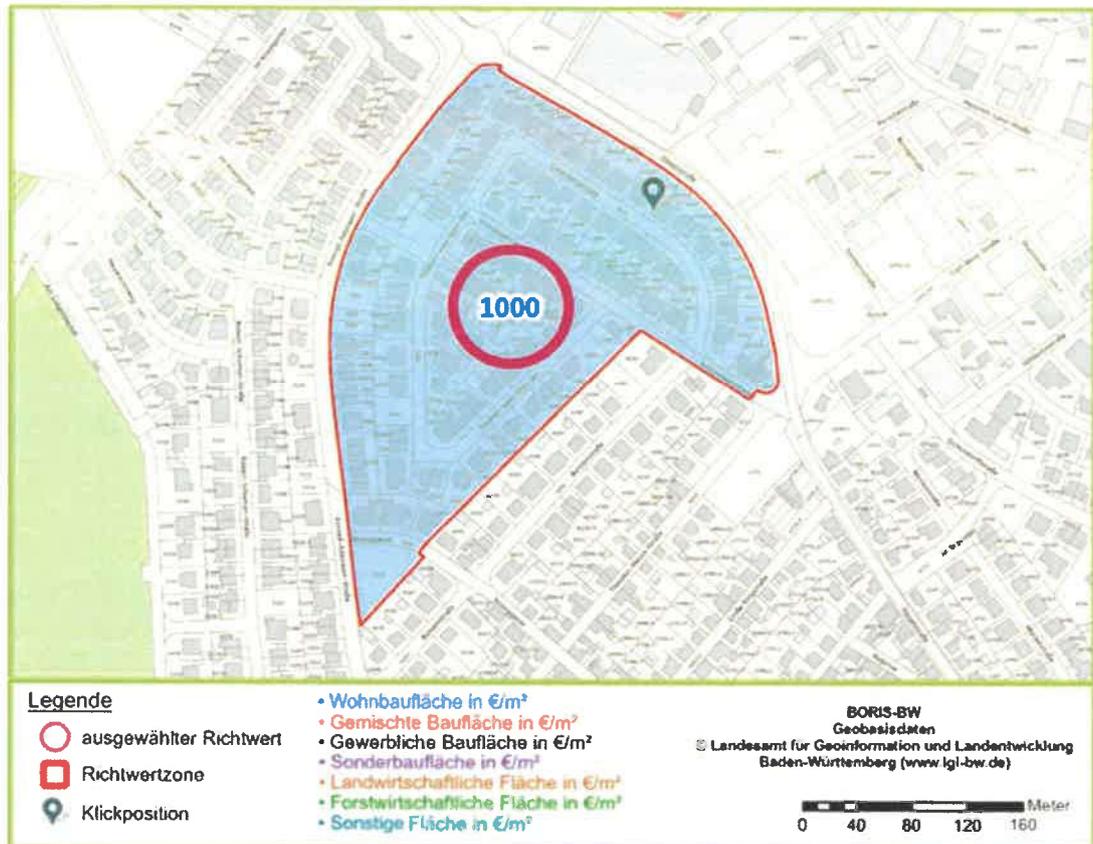
Linkes Bild:
Flur im Dachgeschoss;
rechtes Bild:
Geschosstreppe vom
Dachgeschoss zum
Spitzboden

Linkes Bild:
Zugang zur Einlieger-
wohnung im Spitz-
boden;
rechtes Bild:
Gaube mit Fenster
der Einlieger-
wohnung im
Spitzboden



Linkes Bild:
Kochnische der
Einliegerwohnung
im Spitzboden;
rechtes Bild:
Duschbad der
Einliegerwohnung





DARSTELLUNG DER RICHTWERTZONE

Quelle: Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg Boris-BW



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

Quelle: Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg Boris-BW

Lage und Wert	
Gemeinde	Sandhausen
Gemarkungsname	Sandhausen
Gemarkungsnummer	083105
Bodenrichtwertnummer	31050228
Bodenrichtwert	1000 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2023
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei
Art der Nutzung	Wohnbaufläche
Ergänzung zur Art der Nutzung	Ein- und Zweifamilienhäuser
Tiefe	40 m

RICHTWERTDDETAILS

Quelle: Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg BORIS-BW