

DIPLOM-SACHVERSTÄNDIGE  
ASTRID H. SPRENGER-HENTSCHEL

Dipl.-Sachverständige A. Sprenger-Hentschel, Wallstraße 2, 69123 Heidelberg

**Amtsgericht Heidelberg**  
**Vollstreckungsgericht**  
**Kurfürsten-Anlage 15**  
**69115 Heidelberg**

**Justiz Heidelberg**

**07. Mai 2024**

**Eingang 1**

für die Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken,  
Mieten und Pachten (DIA)  
Deutsche Immobilien-Akademie  
an der Universität Freiburg

Wallstraße 2  
69123 Heidelberg

Telefon: 06221 - 757 61 62  
Email: astrid-sprenger@t-online.de

Datum: 20.04.2024  
Zeichen: 31-23

**Az.: (1) 2 K 98/23**

**Verkehrswertermittlung**

**(Marktwert)**

gemäß § 194 BauGB

Versteigerungsobjekt:

*Einfamilien-Wohngebäude mit Einliegerwohnung im Untergeschoss, Kellergeschoss talseitig teilweise freiliegend*

*Erd- und ausgebautes Dachgeschoss, voll unterkellert, Baujahr 1969*

*Erdgeschoss: Windfang und Flur, WC, Küche, Essplatz, Wohnzimmer, zweiter Flur mit Zugang zum Schlafzimmer, Bad und Arbeitszimmer, Wohnfläche ca. 122 m<sup>2</sup> zwei Terrassen und Garten mit Gartenhaus und Sitzplatz*

*Dachgeschoss: Vorplatz, ein Wohnraum mit Balkon, Wohnfläche ca. 26 m<sup>2</sup> Abstellbereich in der Abseite*

*Untergeschoss: Flur, Bad mit WC und Dusche, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Wohnfläche ca. 50 m<sup>2</sup>, Terrasse.*

*Einzelgarage und vorgelagerter Carport mit zwei Stellplätzen*

Anmerkung:

*Die Hauptwohnung wird genutzt durch die Tochter und den Schwiegersohn der Miteigentümerin; ein Mietvertrag existiert nach Angaben nicht.*

*Die Einliegerwohnung ist voll möbliert, aber nicht bewohnt.*

*in*

*Virchowstraße 2  
69168 Wiesloch, Ortsteil Baiertal*



**Verkehrswert: € 635.000,--**

**Inhaltsverzeichnis:**

<b>1. Wertermittlungsgrundlagen</b>	Seite 5
1.1. verwendete Unterlagen	Seite 5
1.2. gesetzliche Grundlagen	Seite 6
1.3. Literatur (auszugsweise)	Seite 7
<b>2. Vorbemerkungen</b>	Seite 8
2.1. Auftraggeber	Seite 8
2.2. Versteigerungsobjekt	Seite 8
2.3. Ortstermin	Seite 8
2.4. Stichtage	Seite 8
2.4.1. Wertermittlungsstichtag	Seite 8
2.4.2. Qualitätsstichtag	Seite 8
<b>3. Rechtliche Gegebenheiten</b>	Seite 9
3.1. Grundbuchstand	Seite 9
3.2. Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen	Seite 9
3.3. Sonstiges	Seite 9
<b>4. Grundstücksbeschreibung</b>	Seite 10
<b>5. Gebäudebeschreibung</b>	Seite 11
5.1. Bauweise und Ausstattung	Seite 11
5.2. Außenanlagen	Seite 12
5.3. Garage und Carport	Seite 12
<b>6. Wohnungsbeschreibungen</b>	Seite 12
6.1. Hauptwohnung	Seite 12
6.2. Einliegerwohnung	Seite 14
6.3. übriges Kellergeschoss	Seite 15



---

<b>7. Baumängel, Bauschäden, notwendige Instandsetzungen</b>	Seite 15
7.1. Vorbemerkungen	Seite 15
7.2. Wohngebäude	Seite 16
7.3. Außenanlagen	Seite 16
<b>8. Wertermittlung</b>	Seite 17
8.1. Einleitung	Seite 17
8.2. Wahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite 17
8.3. Bodenwertermittlung	Seite 18
8.4. Sachwertermittlung	Seite 20
8.4.1. Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	Seite 20
8.4.2. Einzelgarage mit Carport	Seite 23
8.4.3. Gartenhaus	Seite 24
8.4.4. Zusammenstellung der Sachwerte	Seite 24
8.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 25
8.6. Ertragswertermittlung	Seite 26
<b>9. Zusammenfassung</b>	Seite 29
<b>10. Anlagen</b>	Seite 30
<b>11. Fotodokumentation</b>	Seite 31



## **1. Wertermittlungsgrundlagen**

### **1.1. Verwendete Unterlagen:**

- *Grundbuch von Baiertal Blatt 1168, Grundbuchauszug vom 19.07.2023*
- *Lageplan, Maßstab 1:500 von 1968*
- *Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Maßstab 1:500 vom 05.09.2023*
- *Grundrisse aller Ebenen, Schnitte und Ansichten*
- *Wohnflächenberechnung, GFZ- und GRZ Berechnungen von Dezember 1968*
- *Baubeschreibung vom 11.02.1969*
- *Pläne mit Bau- und Ausstattungsbeschreibungen*
- *Statische Berechnungen*
- *BORIS-BW, Bodenrichtwertportal Baden-Württemberg*
- *Geoportal Baden-Württemberg*
- *Internetseite der Stadt Wiesloch*
- *Erhebungen im Ortstermin*
- *mündliche und schriftliche Informationen der Verfahrensbeteiligten*
- *mündliche Informationen der Nutzer der Hauptwohnung im Ortstermin*
- *diverser Internetportale, Angebote für Veräußerungen und Vermietung*
- *Grundstücksmarktberichte und Erläuterungen des gemeinsamen Gutachterausschusses für den südöstlichen Rhein-Neckar-Kreis in Leimen sowie den östlichen Rhein-Neckar-Kreis in Sinsheim*
- *Ortsplan der Stadt Wiesloch, Ortsteil Baiertal*

## 1.2. gesetzliche Grundlagen (u.a.):

- *ImmoWertV*  
Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021, gültig ab 01.01.2022
- *BauGB*,  
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 geändert worden ist.
- *BBodSchG*  
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2011 geändert worden ist.
- *WEG*  
Gesetz über das Wohnungseigentum und Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021, geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 07.11.2022
- *BGB*  
Bürgerliches Gesetzbuch vom 18. August 1896 in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. Januar 2002, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 25. Oktober 2023
- *Erbbaurecht*  
Gesetz über das Erbbaurecht vom 15.01.1919, zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 7 des Gesetzes vom 01.10.2013
- *WoFlV*  
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003
- *II. BV*,  
Zweite Berechnungsverordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen in der Fassung vom 12. Oktober 1990, zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.11.2007
- *BeiwertV*  
Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken vom 12.05.2006, zuletzt geändert durch Artikel 5 der Verordnung vom 14.10.2022, Beleihungswertermittlungsverordnung
- *GEG*  
Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden vom 08. August 2020, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023
- *BetrKV*,  
Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003, die durch Artikel 4 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 geändert worden ist.
- *LBO*  
Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023
- *BauNVO*  
Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962 in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 geändert worden ist.
- *TrinkwV*  
Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch, Trinkwasserverordnung vom 20. Juni 2023
- *FlurbG*  
Flurbereinigungsgesetz vom 14.07.1953 in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. März 1976, zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 19. Dezember 2008
- *BewG*  
Bewertungsgesetz vom 16.10.1934 in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. Februar 1991, zuletzt geändert durch Art. 31 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023

### 1.3. Literatur (auszugsweise):

- Kleiber, Simon  
Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Handbuch und Kommentar  
zur Ermittlung von Marktwerten, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung  
der ImmoWertV  
10. Auflage 2023
- Kröll, Hausmann, Rolf  
Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung  
5. Auflage 2015
- Grüneberg (vormals Palandt), Bürgerliches Gesetzbuch, Kommentar  
81. Auflage 2022
- Gramlich, Bernhard  
Mietrecht, Heizkostenverordnung, Betriebskostenverordnung  
13. Auflage 2015
- Ross-Brachmann  
Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen von Peter  
Holzner und Ulrich Renner  
29. Auflage 2005
- Ross-Brachmann  
Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien von Ulrich Renner und  
Michael Sohni  
30. Auflage 2012
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel  
Baukosten 2020/2021  
Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung  
24. Auflage
- Wertermittlerportal  
Reguvis Verlag, bestehend u.a. aus  
Kleiber digital, Zeitschrift: Der Wertermittler, einschlägige Fachliteratur und Rechtsprechung
- Tillmann/Seitz  
Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken  
Hans-Georg Tillmann, Wolfgang Seitz  
1. Auflage 2020
- Fischer/Biederbeck  
Roland Fischer, Matthias Biederbeck  
Bewertung im ländlichen Raum  
1. Auflage März 2019
- Tillmann/Kleiber/Seitz  
Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes und Beleihungswertes von Grundstücken  
Hans-Georg Tillmann, Wolfgang Kleiber und Wolfgang Seitz#  
2. Auflage 2017
- Stumpe/Tillmann  
Versteigerung und Wertermittlung  
Bernd Stumpe und Hans-Georg Tillmann  
2. Auflage 2017





### **3. Rechtliche Gegebenheiten**

#### **3.1. Grundbuchstand:**

Gemeinde Wiesloch, Grundbuch von Baiertal Nr. 1168

#### **Bestandsverzeichnis**

##### **laufende Nr. 3**

Flurstück 3828	Virchowstraße 2 Gebäude- und Freifläche	7 a 34 m <sup>2</sup>
----------------	--	-----------------------

#### **Abteilung II:**

laufende Nr. zur laufenden Nr. 3 des Bestandsverzeichnisses

Die **Zwangsversteigerung zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft** ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Heidelberg -Vollstreckungsgericht- vom 11.07.2023 (2 K 98/23)

Eingetragen (MAN020/238/2023) am 18.07.2023.

#### **3.2. Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen:**

Sonstige nicht eingetragene Rechte sind nicht bekannt. Bei der Bewertung wird insoweit Lastenfreiheit unterstellt.

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs eingetragen sind, sind in der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

#### **3.3. Sonstiges:**

Die Wertermittlung wurde auf der Basis des besichtigten Objekts sowie den zur Verfügung stehenden Unterlagen erstellt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung sowie die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit der Genehmigung wurden nicht geprüft. Die nachfolgende Wertermittlung unterstellt die formelle und materielle Legalität des Bewertungsobjekts und seiner Nutzung.

Soweit dieser Bewertung keine schriftlichen Auskünfte beigefügt sind, wurden diese jeweils mündlich eingeholt.

#### **4. Grundstücksbeschreibung**

Das rechteckig geschnittene Grundstück befindet sich in der Stadt Wiesloch, Ortsteils Baiertal. Das Grundstück fällt von Südosten nach Nordwesten ab. Die Grundstückstiefe beträgt ca. 37 m, die Breite ca. 20 m.

Das Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplans „Ortserweiterung Süd“ von 1967 mit den damaligen Festsetzungen:

WA	allgemeines Wohngebiet
II	zwei Vollgeschosse
I + U	Ausbau des Untergeschosses zulässig
GRZ	0,3
GFZ	0,6
30 °	Dachneigung
Sockelhöhe	bis 0,4 m
Kniestock	bis 0,30 m

Eine spätere Änderung des Bebauungsplans, 1. Änderung von 1974, betraf das zu bewertende Grundstück nicht und hat keinen Einfluss auf die Wertermittlung.

Im Bereich des Wertermittlungsobjekts ist ausreichend öffentlicher Parkraum vorhanden. Die Virchowstraße war zum Zeitpunkt der Besichtigung eher wenig befahren. Sie dient teilweise als Zufahrt zum südöstlich in unmittelbarer Nähe gelegenen Kindergarten sowie der östlich gelegenen Grund- und Werkrealschule.

Ansonsten konnten keine störenden Emissionen zum Zeitpunkt der Besichtigung festgestellt werden.

Einwohner: Stadt Wiesloch mit allen Stadtteilen 27.434  
Ortsteil Baiertal 4.586  
Stand 31.12.2022  
Quelle: Internetseite der Stadt Wiesloch

Entfernungen: Kernstadt Wiesloch ca. 4 km  
Grundversorgung für den täglichen Bedarf im Ortsteil Baiertal vorhanden  
größere Geschäfte in Wiesloch

Schulen: Grundschule mit Werkrealschule am Ort, ca. 200 m Fußweg  
alle weiteren Schulen und Schulformen in Wiesloch

Autobahnanschluss: BAB 6, Mannheim-Heilbronn  
Anschlussstelle Wiesloch-Rauenberg, ca. 8 km

ÖPNV: Busverbindung nach Wiesloch zur Ortsmitte sowie zum S-Bahnhof Wiesloch/Walldorf mit Pkw in ca. 6,5 km erreichbar



## 5. Gebäudebeschreibung

Die nachfolgende Beschreibung beruht auf den Angaben in den von den Verfahrensbeteiligten ausgehändigten Plänen und Berechnungen sowie den Erhebungen im Ortstermin. Für nicht sichtbare und nicht zugängliche Teile des Gebäudes kann keine Haftung übernommen werden.

Einfamilien-Wohngebäude mit Einliegerwohnung, Erd- und Dachgeschoss, voll unterkellert, Kellergeschoss teilweise zur Wohnung ausgebaut. Im weiteren Teil des Kellergeschosses befinden sich Abstellräume, Hauswirtschaftskeller und Heizraum. Vom Keller besteht eine Zugangsmöglichkeit zur Garage.

### 5.1. Bauweise und Ausstattung:

Fundamente:	Streifenfundamente
Außenwände:	Untergeschoss: Beton und Hohlblock Erdgeschoss: Hohlblock Dachgeschoss: Hohlblock
Trennwände:	Untergeschoss: Kalksandsteine Erdgeschoss: Bimshohlblock Dachgeschoss: Bimshohlblock
Decken:	Massiv- und Fertigteildecken
Dach:	Satteldach, Holzkonstruktion Ziegeldeckung
Rinnen und Fallrohre	Zink
Außenputz:	Rauputz
Heizung:	Öl-Zentralheizung
Fenster:	Kunststoff weiß, Isolierverglasung, teils 2006, teils 1998
Haustüren:	Kunststoff mit Isolierverglasung, Baujahr 2007
Fensterbänke:	außen Aluminium
Rollläden:	Kunststoff, im UG im Schlafzimmer elektrisch
Hauseingangstüren:	Kunststoff mit Isolierverglasung
Außengeländer:	Edelstahl, teilweise Verkleidung mit Sicherheitsglas, teilweise mit feuerverzinktem Lochblech als Absturzsi- cherung

## 5.2. Außenanlagen:

*Insgesamt sind drei Terrassen vorhanden; eine Terrasse ist vom Wohnzimmer der Wohnung im Erdgeschoss zugänglich, die zweite Terrasse von der Einliegerwohnung und die dritte Terrasse befindet sich an der Südostseite des Gebäudes, teilweise auf dem Dach der Garage. Diese Terrasse ist überdacht.*

*Großer Garten auf mehreren Ebenen, sehr gepflegter Zustand. Die Verbindung zu den einzelnen Ebenen erfolgt über Treppenanlagen. Aufgrund der Hanglage sind Stützmauern zur Terrassierung vorhanden.*

*Es bestehen zwei Hauszugänge über eine große mehrfach gewinkelte Außentreppe. Eine Treppe führt zum Eingang der Hauptwohnung; auf der Hälfte der Treppe führt ein Abzweig zum Eingang in die Einliegerwohnung.*

*Im Garten angelegt sind eine Freifläche mit Grill, ein Gartenhaus mit einem Vorplatz als Sitzgelegenheit sowie Wege entlang des Hauses. Vorhanden ist ein Außenwasseranschluss mit Handwaschbecken.*

## 5.3. Garage und Carport

*Angebaut an das Wohnhaus an der Südostseite befindet sich eine große Einzelgarage; in der Garage ist eine Arbeitsgrube vorhanden. Wasseranschluss mit Handwaschbecken in der Garage. Die Wände sind teils verputzt und gestrichen, im Bereich des Handwaschbeckens sind Fliesen.*

*Die Garage verfügt über ein elektrisches Rolltor. Es besteht eine Zugangsmöglichkeit direkt von der Garage ins Haus.*

*Vor der Garage befindet sich eine große überdachte Freifläche, Carport, auf der zwei Fahrzeuge Platz finden. Bei Nutzung dieser Fläche als Abstellfläche ist keine Zufahrt zur Garage mehr möglich.*

## 6. Wohnungsbeschreibungen

*Die Hauptwohnung befindet sich im Erd- und Dachgeschoss, die Einliegerwohnung im Untergeschoss.*

### 6.1. Hauptwohnung

*Die Wohnung besteht aus Flur mit Windfang, Gäste-WC, Wohnzimmer, erreichbar über zwei Stufen, Essplatz, offener Wohnbereich, Küche, zweiter Flur mit Zugang zum Schlafzimmer, Bad und Arbeitszimmer. Vom Wohn-Essbereich Zugang zur Terrasse und zum Garten, ebenso vom Arbeitszimmer.*

Treppe vom Wohnbereich zum Dachgeschoss als offene Metallkonstruktion, gewandelt mit Holz-Trittstufen, ohne Setzstufen; Metallgeländer mit Kunststoff-Handlauf. Im Obergeschoss Vorplatz, ein Wohnraum mit Balkon und kleines Bad mit WC und Handwaschbecken, begehbarer Speicherraum/Abseite, vom Vorplatz zugänglich.

Im Flur, rechts neben der Haustür, befindet sich ein separates WC vor dem Treppenabgang zum Untergeschoss als Gäste-WC.

Böden: Flur, Wohnbereich, Essplatz, Küche und WC Fliesen  
im Dachgeschoss Fliesen im Gästezimmer und Vorplatz,  
Mosaikfliesen im Gäste-WC

Wände:

Bad: im Duschbereich raumhoch gefliest, sonst ca. 1,50 m hoch gefliest, darüber tapeziert und gestrichen

Gäste-WC: ca. 1,50 m hoch gefliest, darüber tapeziert und gestrichen

Küche: im Arbeitsbereich Fliesenspiegel, sonst Raufaser tapeziert und gestrichen

Wohnbereich: Raufaser tapeziert und gestrichen

Decken: Raufaser tapeziert und gestrichen  
im Obergeschoss im Gästezimmer Holzdecke

Türen:

Wohnungseingang: Holz mit Glasausschnitt, übrige Türen Holz, weiß

Innentüren: Holz, teilweise helle Beschichtung

Terrassentür: Kunststoff weiß, Isolierverglasung, Schiebe-Element

Abseite/Speicher: Im Obergeschoss befindet sich der Speicherraum/Abseite. Dieser Bereich ist vom Vorplatz zugänglich.

Die Dachschrägen sind teilweise ungedämmt, stellenweise nicht fachgerecht gedämmt. Vorhanden ist ein kleines ausstellbares Dachfenster aus dem Baujahr. Der Boden ist Beton, teilweise mit Nadelfilz belegt.



Sanitärausstattung:

Bad im EG: komplett modernisiertes Bad, kleine Badewanne mit Handbrause, moderner Waschtisch, wandhängendes WC mit Spülkasten unter Putz, Handtuchhalter-Heizkörper, ebenerdige Dusche

Gäste-WC: WC mit Druckspüler, Handwaschbecken

WC im DG: WC mit Druckspüler, Handwaschbecken aufgrund eines Wasserschadens derzeit nicht nutzbar

Küche: die Küche ist Mietereigentum und wird bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

6.2. Einliegerwohnung

Der Zugang zur Einliegerwohnung ist über einen gesonderten Eingang von der Virchowstraße möglich. Ein weiterer Zugang ist innerhalb des Hauses über eine Treppe, direkt hinter dem Hauseingangstür zur Hauptwohnung.

Dieser Zugang innerhalb des Hauses besteht aus einer offenen Holzterrasse mit Holztrittstufen, ohne Setzstufen; Holzgeländer. Die Treppenstufen sind mit Teppichfliesen belegt.

Die Wohnung besteht aus Flur, Bad mit WC und Dusche, Schlafzimmer, Wohnzimmer und Küche. Vom Wohnzimmer besteht ein Zugang zu einer eigenen Terrasse sowie auch zum Garten. Die Wohnfläche beträgt gemäß Plänen aus den Bauakten ca. 50 m<sup>2</sup>. Gemäß Augenschein war die Wohnung zum Zeitpunkt der Besichtigung nicht bewohnt. Die Nutzung erfolgte zuletzt durch die zwischenzeitlich verstorbene Mutter der Miteigentümer.

Flur: Boden PVC  
Wände tapeziert und gestrichen

Wohnzimmer: Boden Laminat, Wände tapeziert und gestrichen

Küche: Boden gefliest, Mosaikfliesen, vermutlich aus dem Baujahr  
Wände teils gefliest, sonst tapeziert und gestrichen

Bad: Boden und Wände gefliest

Sanitärausstattung:

Bad: Waschtisch, Handtuchhalterheizkörper, wandhängendes WC mit Spülkasten unter Putz, ebenerdige Dusche

Küche: einfache Einbauküche, ohne besonderen Wert  
keine Berücksichtigung im Rahmen der Wertermittlung

### 6.3. weiteres Kellergeschoss

Im weiteren Teil des Kellergeschosses befinden sich Abstellräume, ein Hauswirtschaftsraum, ein Heizraum sowie der Zugang zur Garage. Die Leitungsführung im Kellergeschoss ist entsprechend dem Baujahr insgesamt auf Putz.

<u>Böden:</u>	teils Beton, teils Fliesen
<u>Wände:</u>	teils verputzt und gestrichen im Hauswirtschaftsraum teilweise Fliesen
<u>Fenster:</u>	Holz, Einfachverglasung, Metallgitter, noch aus dem Baujahr
<u>Heizraum:</u>	kellergeschweißter Öltank, aus dem Baujahr, 10.000 Liter Fassungsvermögen
<u>Heizung:</u>	Viessmann, Duo Parola E Energie-Effizienz E, Stand 2016
<u>Warmwasser:</u>	zentrale Warmwasseraufbereitung Viessmann VitoCell 100, Fassungsvermögen 300 Liter
<u>Sanitär:</u>	Dusche mit Duschkabine

## **7. Baumängel, Bauschäden, notwendige Instandsetzungen**

### 7.1. Vorbemerkungen:

Baumängel sind Schäden, die bereits von Anfang an am Gebäude vorhanden sind, z.B. aufgrund fehlerhafter Planung oder mangelhafter Bauausführung.

Bauschäden resultieren üblicherweise auf unterlassener Instandhaltung oder sind Folgen von Baumängeln oder sonstigen, von außen auf das Gebäude einwirkenden Ereignissen.

Instandsetzungsmaßnahmen sind solche zur Wiederherstellung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs des Bewertungsobjekts, soweit es sich nicht um darüberhin-  
ausgehende Modernisierungsmaßnahmen handelt. Auch die Beseitigung von  
Baumängel und Bauschäden stellen Instandhaltungsmaßnahmen dar.

Modernisierung ist ein Eingriff in das Bauwerk, welches zu einer verbesserten  
Funktion und Gebrauchsmöglichkeit führt. Umfassende Modernisierungsmaßnah-  
men können ggf. zu einer verlängerten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des  
Objekts führen.



## 7.2. Wohngebäude

*Feuchtigkeitsschäden in der Einliegerwohnung im Untergeschoss im Bereich des Schlafzimmers in der Außenwand. Nach Angaben der Nutzer sind mehrere Versuche einer Abdichtung bisher gescheitert.*

*Feuchtigkeitsschäden und Riss in der Außenwand im Bereich der Terrasse der Einliegerwohnung.*

*Wasserschaden in der Wasserleitung der beiden Gäste-Toiletten. Beide Toiletten sind derzeit nicht nutzbar.*

*Feuchtigkeitsschäden im Speicherbereich am Kamin. Ebenso Feuchtigkeit im Bereich des alten Dachfensters.*

*Feuchtigkeitsschäden am Balkon im Dachgeschoss.*

*Das Dachgeschoss verfügt über keine den aktuellen Anforderungen entsprechende Dämmung.*

*Wasserspuren an der Wand im Bereich des Vorplatzes im Dachgeschoss im Zugangsbereich zum Speicher.*

## 7.3. Außenanlagen

*Erhebliche Feuchtigkeitsschäden sind in den Stützmauern im Bereich der Aufgangstreppe zu den beiden Wohnungen zu erkennen. Teilweise ist der Außenputz gerissen.*

*Weitere Feuchtigkeitsschäden in der Stützmauer entlang der Virchowstraße, sowohl im gefliesten wie auch im verputzten Bereich.*

*Feuchtigkeitsschäden weiter an der Überdachung der Terrasse an der Gebäuderückseite. Das Holz ist schadhaft. Einige Fliesen und Fugen im Bereich dieser Terrasse in unmittelbarer Nähe zum Gebäude sind schadhaft.*

*Feuchtigkeitsschäden an der Außenmauer im Bereich der Terrasse der Einliegerwohnung.*

*Zum Zeitpunkt der Besichtigung war ein direkter Zugang über die Treppenanlage von der Straße zu den Hauseingängen nicht möglich. Der Zugang war von den Nutzern des Gebäudes abgesperrt worden. Nach Angaben ist dieser Bereich insbesondere in den Wintermonaten bei Feuchtigkeit aufgrund erheblicher Rutschgefahr aufgrund der vorhandenen Fliesen im unteren Bereich nicht gefahrlos nutzbar.*

*Feuchtigkeitsschäden im Außenmauerwerk zwischen Stützmauer und Garten.*



## **8. Wertermittlungen**

### **8.1. Einleitung:**

Der Verkehrswert wird 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 den 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.“ (§ 194 BauGB)*

*Ebenso zu berücksichtigen sind künftige Entwicklungen, die aufgrund konkreter Erkenntnisse und Tatsachen realistisch zu erwarten sind, nachhaltig Einfluss auf den Wert der Immobilie haben und dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entsprechen. Daten, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst wurden oder werden, haben daher bei der Wertermittlung außer Betracht zu bleiben.*

*Die verschiedenen Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben und normiert. Dies sind gemäß § 6 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren, die ggf. auch gemeinsam zur Wertermittlung heranzuziehen sind. Die gesetzlichen Regelungen finden sich in §§ 24-26 ImmoWertV für das Vergleichswertverfahren, in §§ 27-34 ImmoWertV für das Ertragswertverfahren und in §§ 35-39 ImmoWertV für das Sachwertverfahren.*

*Die jeweilige Verfahrenswahl richtet sich nach der Art der zu bewertenden Immobilie bzw. des Grundstücks unter Berücksichtigung der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der jeweiligen Umstände des Einzelfalls.*

*Zusätzlich sind gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, soweit diese nach Art und Umfang erheblich sind und erheblich von dem üblichen örtlichen Grundstücksmarkt und den zugrunde gelegten Modellen abweichen.*

### **8.2. Wahl des Wertermittlungsverfahrens:**

*Grundsätzlich sind alle genannten Wertermittlungsverfahren gleichrangig. Die Verfahrenswahl bestimmt sich nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten.*

*Das Vergleichswertverfahren ist in der Regel dann anzuwenden, wenn sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Grundlage ist die Wertermittlung auf der Basis von zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Objekte.*



Das Ertragswertverfahren findet Anwendung, wenn das Bewertungsobjekt üblicherweise zur Erzielung nachhaltiger Erträge (Renditeobjekt) dient. Für den Käufer steht die Verzinsung des von ihm investierten Kapitals in Form der durch Vermietung oder Verpachtung erzielten Erträge im Vordergrund.

Das Sachwertverfahren ist in der Regel für solche Objekte anzuwenden, bei denen nicht Rendite-Erwägungen im Vordergrund stehen, sondern eine den persönlichen Bedürfnissen entsprechende Eigennutzung. Der Verkehrswert wird auf der Grundlage der gewöhnlichen Herstellungskosten aller auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der Alterswertminderung, Baumängeln und/oder Bauschäden, spezifischer Merkmale des Bewertungsobjekts, des Bodenwerts sowie insbesondere der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt ermittelt.

Bei Objekten mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts steht die Eigennutzung im Vordergrund. Das Gebäude wurde zur Eigennutzung errichtet und wird auch weiterhin von Familienangehörigen genutzt. Daher wird die nachfolgende Wertermittlung auf der Basis des Sachwertverfahrens durchgeführt. Der Sachwert ergibt sich aus dem Bodenwert sowie dem Wert der baulichen Anlagen zum Wertermittlungszeitpunkt.

Lediglich zusätzlich wird der Ertragswert zur Plausibilitätskontrolle ermittelt. Der Ertragswert ergibt sich aus der Summe des Bodenwertes und des Ertrags der baulichen Anlage.

Zudem sind sonstige Wert beeinflussende Umstände zu berücksichtigen, insbesondere Abweichungen vom normalen baulichen Zustand in Folge unterlassener Instandhaltung oder aufgrund des Vorhandenseins von Baumängeln und/oder Bauschäden, soweit diese nicht bereits im Rahmen eines reduzierten Ertrags oder aber ggf. höheren Bewirtschaftungskosten berücksichtigt sind.

Bei den jeweiligen Wertermittlungen wurden die Maße aus den ausgehändigten Plänen sowie die darin befindlichen diversen Berechnungen zugrunde gelegt. Ein eigenes Aufmaß erfolgte nicht. Die Maße wurden jedoch an Hand der Maßketten auf Plausibilität überprüft. Offensichtliche Abweichungen oder Unrichtigkeiten waren nicht zu erkennen.

### 8.3. Bodenwertermittlung

Gemäß § 40 ImmoWertV ist der Bodenrichtwert im Vergleichswertverfahren nach §§ 24-26 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen zu ermitteln.

Nach Maßgabe von § 26 Abs. 2 ImmoWertV können auch geeignete objektspezifische Bodenrichtwerte angesetzt werden. Eine Eignung ist dann gegeben, wenn die Merkmale des Richtwertgrundstücks mit denen des Wertermittlungsobjekts hinreichend übereinstimmen

Haben sich die Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt geändert oder liegen wertrelevante Abweichungen hinsichtlich der Merkmale des Richtwertgrundstücks vor, so sind diese durch Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Der Bodenwert ist der durchschnittliche Lagewert für die Mehrheit der Grundstücke innerhalb einer Richtwertzone bei in der Regel gleichen Nutzungsverhältnissen. Abweichungen z.B. hinsichtlich der individuellen Lage, Art und Maß der zulässigen oder vorhandenen baulichen Nutzung können auch zu Abweichungen hinsichtlich des Bodenwertes vom Bodenrichtwert führen.

Grundlage sind die vom Gutachterausschuss südöstlicher Rhein-Neckar-Kreis zum 01.01.2023 veröffentlichten Bodenrichtwerte, die aktuelle Marktsituation sowie ggf. eigene Markterkenntnisse.

Der Bodenrichtwert für Grundstück im Bereich des Wertermittlungsobjekt beträgt gemäß BORIS-BW zum 01.01.2023 € 600,-- je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

Grundstücke in der Richtwertzone 32010186, in welcher sich das Grundstück befindet, weisen in der Regel folgende Merkmale auf:

- Wohnbaufläche
- erschließungsbeitragsfrei
- Bebauung mit einem Ein- oder Zweifamilienhaus
- durchschnittliche Grundstückstiefe 40 m

Diesen Merkmalen entspricht das Flurstück 3828. Sonstige Merkmale, die einen Abschlag oder Zuschlag vom Richtwert rechtfertigen könnten, sind nicht ersichtlich.

Dies ergibt folgende Bodenwertermittlung:

734 m <sup>2</sup>	x	600,-- €/m <sup>2</sup>	=	€	440.400,--
Bodenwert gerundet				€	<u>440.000,--</u>



## 8.4. Sachwertermittlung

### 8.4.1. Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Die Ermittlung der Bruttogrundfläche erfolgte überschlägig auf der Basis der von den Verfahrensbeteiligten zur Verfügung gestellten Grundrissplänen und Berechnungen aus den Bauakten. Es handelt sich um keine Flächenermittlung im Sinne der DIN 277, 1987; sie ist daher nur für diese Wertermittlung anwendbar.

#### Wohngebäude:

KG:	10,11 m	x	12,86 m	=	rd.	130 m <sup>2</sup>
+	4,36 m	x	4,81 m	=	rd.	21 m <sup>2</sup>
EG:	10,11 m	x	13,36 m	=	rd.	135 m <sup>2</sup>
+	4,36 m	x	4,81 m	=	rd.	21 m <sup>2</sup>
DG:	10,11 m	x	4,24 m	=	rd.	43 m <sup>2</sup>
+	15,11 m	x	4,06 m	=	<u>rd.</u>	<u>62 m<sup>2</sup></u>
Summe BGF					<b>rd.</b>	<b>412 m<sup>2</sup></b>

Typbeschreibung aus den NHK 2010, Anlage 4 ImmoWertV

Mischtyp aus

Einfamilienhaus freistehend, KG, EG und ausgebautes DG, Gebäudetyp 1.01

und

Einfamilienhaus freistehend, EG, OG und ausgebautes DG, Gebäudetyp 1.31

Bei Gebäudetyp 1.01 handelt es sich um ein Gebäude mit einem üblichen, nicht zu Wohnzwecken ausgebauten oder genutzten Kellergeschoss. Bei Gebäudetyp um ein nicht unterkellertes Gebäude mit zwei Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss. Das Wertermittlungsobjekt verfügt über ein teilweise zu Wohnzwecken ausgebautes Kellergeschoss, so dass hier von einem Mischtyp auszugehen ist. Die Anteile der beiden Gebäudetypen liegen jeweils bei rund 50 %.

*Kostenkennwerte gemäß Anlage 4 zur ImmoWertV, Tabelle 1  
Ausstattungsstandard*

*Gebäudetyp 1.01*

Standardstufe	1	2	3	4	5
Freistehendes Einfamilienhaus	655	725	835	1.005	1.260

*Gebäudetyp 1.31*

Standardstufe	1	2	3	4	5
Freistehendes Einfamilienhaus	720	800	920	1.155	1.385

Gewichtung 50 %	688	763	878	1.080	1.323
-----------------	-----	-----	-----	-------	-------

Zuschlag Zwei Familienhaus 5 %	722	801	921	1.108	1.389
--------------------------------	-----	-----	-----	-------	-------

*Die Einordnung in die jeweilige Standardstufe erfolgt auf der Basis der Beschreibungen der Gebäudestandards gemäß Anlage 4 der ImmoWertV. Diese Einordnung ergibt sich ebenfalls auf das Jahr 2010 und bezieht sich auf folgende Merkmale:*

- Außenwände
- Dach
- Fenster und Außentüren
- Innenwände und Türen
- Deckenkonstruktion und Treppen
- Fußböden
- Sanitäreinrichtungen
- Heizung
- sonstige technische Einrichtungen

Für das Wertermittlungsobjekt werden folgende Ansätze zugrunde gelegt:

Standard-merkmal	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5	Wägungs-anteil in %	Zwischen-Ergebnis €
Außenwände		1				23	184
Dach			1			15	138
Fenster und Außentüren			1			11	101
Innenwände und -türen		0,5	0,5			11	95
Decken und Treppen			1			11	101
Fußböden			1			5	46
Sanitär-ausstattung			1			9	83
Heizung			1			9	83
Sonstige Technische Ausstattung			1			6	55
Kostenkennwert gewichtet je m <sup>2</sup> BGF		801	921				886

Der gewichtete Kostenkennwert für das Basisjahr 2010 beträgt 886 €/m<sup>2</sup> BGF.

Zu berücksichtigen ist, dass sich dieser Kostenkennwert auf das Basisjahr 2010 bezieht, der Stichtag für die Wertermittlung aber der 28. Februar 2024 ist. Dementsprechend ist der Kostenkennwert an die Baupreisentwicklung anzupassen:

Baupreisindex 1. Quartal 2024  
Basis Index 2010 = 100 181,2

NHK zum Wertermittlungsstichtag:

886 €/m<sup>2</sup> BGF x 181,2 : 100 = 1.605 €/m<sup>2</sup> BGF

Herstellungswert Wohngebäude zum Stichtag:

412 m<sup>2</sup> BGF x 1.605 €/m<sup>2</sup> BGF = € 661.260,--

zzgl. besondere Bauteile und Einrichtungen  
z.B. Terrassen, Balkon, Außentreppen etc.  
Herstellungskosten überschlägig geschätzt € 80.000,--

Herstellungswert zum Stichtag € 741.260,--

Wertminderung wegen Alters linear  
Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre  
wirtschaftlicher Restnutzungsdauer  
geschätzt 30 Jahre

Minderung 63 % des Herstellungswertes € 466.994,--

Gebäudezeitwert incl. Baunebenkosten € 274.266,--



8.4.2. Einzelgarage mit Carport

Die Ermittlung der Bruttogrundfläche erfolgte überschlägig auf der Basis der von den Verfahrensbeteiligten zur Verfügung gestellten Grundrissplänen und Berechnungen aus den Bauakten. Es handelt sich um keine Flächenermittlung im Sinne der DIN 277, 1987; sie ist daher nur für diese Wertermittlung anwendbar.

Länge 9,49 m x Breite 3,50 m rd. 33 m<sup>2</sup> BGF

Baujahr 1969

Typbeschreibung aus den NHK 2010  
Einzelgarage, Massivbauweise, Ausstattungsstandard  
im Wesentlichen Stufe 4

Kostenkennwert Basisjahr 2010 = 100  
incl. Baunebenkosten 12 % 485 je m<sup>2</sup> BGF

Zu berücksichtigen ist, dass sich dieser Kostenkennwert auf das Basisjahr 2010 bezieht, der Stichtag für die Wertermittlung aber der 28. Februar 2024 ist. Dementsprechend ist der Kostenkennwert an die Baupreisentwicklung anzupassen:

Baupreisindex 1. Quartal 2024  
Basis Index 2010 = 100 181,2

NHK zum Wertermittlungsstichtag:

485 €/m<sup>2</sup> BGF x 181,2 : 100 = 879 €/m<sup>2</sup> BGF

Herstellungswert Wohngebäude zum Stichtag:

33 m<sup>2</sup> BGF x 879,-- €/m<sup>2</sup> BGF = € 29.007,--

Besondere Bauteile und Einrichtungen

Arbeitsgrube, Wasser- und Stromanschluss  
elektrisches Rolltor, Überdachung Vorplatz  
geschätzt rund € 15.000,--

Herstellungswert zum Stichtag € 44.007,--

wirtschaftliche Restnutzungsdauer,  
geschätzt wie Wohngebäude, 30 Jahre

Alterswertminderung, 63 % € 27.724,--

Gebäudezeitwert Garage mit Carport € 16.283,--

8.4.3. Gartenhaus

Bei dem Gartenhaus handelt es sich um ein übliches Gebäude zur Unterbringung von Gartengeräten, Gartenmobiliar etc. Angesetzt wird hier der überschlägig geschätzte Zeitwert des Gebäudes.

Zeitwert Gartenhaus geschätzt	€	1.500,--
-------------------------------	---	----------

8.4.4. Zusammenstellung der Sachwerte

Wohngebäude	€	274.266,--
Garage mit Carport	€	16.283,--
Gartenhaus	€	<u>1.500,--</u>
Gebäudewerte insgesamt incl. Baunebenkosten	€	292.049,--

Hinzu kommt der Wert der Außenanlagen, der sich in der Regel bei derartigen Objekten auf 4 % bis maximal 10 % des Gebäudewertes beläuft

Aufgrund der Topographie des Grundstücks und der vorhandenen umfangreichen Außenanlagen werden hier erhöhte Kosten für die Herstellung der Außenanlagen zugrunde gelegt. Sie werden mit 7 % der Gebäudezeitwerte angesetzt.

7 % aus € 292.049	€	20.443,--
-------------------	---	-----------

Zeitwert der Außenanlagen	€	<u>20.443,--</u>
---------------------------	---	------------------

Wert der gesamten baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen incl. Baunebenkosten	€	312.492,--
--	---	------------

zzgl. Bodenwert des Grundstücks	€	<u>440.000,--</u>
---------------------------------	---	-------------------

vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	€	752.492,--
---	---	------------

Zudem ist eine Anpassung an den aktuellen Grundstücksmarkt erforderlich, da seit Mitte des Jahres 2022 ein Rückgang bei den Immobilienpreisen zu verzeichnen. Dieser Rückgang betrifft insbesondere den Wiederverkauf von Ein- und Zweifamilien-Wohngebäuden, insbesondere bei älteren Gebäuden.

So ist aus der aktuellen Trendmeldung des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Sinsheim für den Sommer 2023 im östlichen Rhein-Neckar-Kreis für ältere freistehende Einfamilien-Wohngebäude ein Preisrückgang von bis zu 15 % zu verzeichnen. Eine vergleichbare Trendmeldung vom Gutachterausschuss südöstlicher Rhein-Neckar-Kreis Leimen wurde bisher nicht veröffentlicht.



Die Auswertung diverser Immobilien-Angebote einschlägiger Internetportale ergab jedoch auch für den Bereich der Stadt Wiesloch rückläufige Tendenzen bei den Immobilienpreisen. Bei diesen Preisen ist zudem noch zu berücksichtigen, dass es sich um Angebotspreise handelt, nicht jedoch um endgültige Verkaufspreise.

Unter Berücksichtigung dieser Faktoren und der aktuellen Marktentwicklung, sinkende Preise seit ca. 18 Monaten, wird ein Marktanpassungsabschlag von 5 % vorgenommen, so dass ein Sachwertfaktor von 0,95 als angemessen erachtet wird.

vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	€	752.492,--
abzgl. Sachwertfaktor, 5 %	€	<u>37.625,--</u>
marktangepasster vorläufiger Sachwert	€	714.867,--

#### 8.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen im Sinne von § 8 Abs. 3 ImmoWertV sind diejenigen Besonderheiten des Objekts zu berücksichtigen, die vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichen, z.B. wirtschaftliche Überalterung, Baumängel oder Bauschäden.

Die Kosten für die Beseitigung der oben unter Ziffern 7.2. und 7.3. geschilderten Mängel kann im Rahmen dieser Wertermittlung nur überschlägig erfolgen, da es sich vorliegend um eine Wertermittlung im Sinne von § 194 BauGB und nicht um ein Schadengutachten handelt.

Berücksichtigt werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale insbesondere:

- erhebliche Feuchtigkeitsschäden im Mauerwerk der Treppenanlagen und Stützmauern zur Virchowstraße
- Feuchtigkeit im Außenmauerwerk in der Einliegerwohnung
- Feuchtigkeitsschäden im Bereich der Terrasse auf der Garage und der Feuchtigkeitsschäden in der Terrassenüberdachung
- Feuchtigkeitsschäden im Bereich der Terrasse der Einliegerwohnung

Für diese Schäden ist ein Abschlag im Sinn einer Wertminderung erforderlich, wobei insbesondere Feuchtigkeitsschäden zu höheren Minderungen führen, da entsprechende Schadensbeseitigungskosten schwer zu schätzen sind, insbesondere im Hinblick auf mögliche Ursachen.

Hierfür erfolgt überschlägig geschätzt für die Durchführung der erforderlichen Arbeiten ein Abschlag von pauschal € 80.000,--

Abschlag für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale insgesamt € 80.000,--



marktangepasster vorläufiger Sachwert	€	714.867,--
Abschlag für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale insgesamt	€	<u>80.000,--</u>
Sachwert des Grundstücks	€	634.864,--
gerundet	€	<u><b>635.000,--</b></u>

#### 8.6. Ertragswertermittlung

Wie oben ausgeführt, werden vergleichbare Objekte in der Regel im Sachwertverfahren bewertet.

Die derzeitigen Nutzer der Hauptwohnung und der Garage mit Carport leisten nach Angaben im Ortstermin auf ein gesondertes Konto eine monatliche Zahlung in Höhe von € 800,--. Die Betriebskosten werden gesondert bezahlt.

Bei der nachfolgenden Ertragswertermittlung wird für beide Wohneinheiten eine fiktive Miete angesetzt, die für den Fall der Fremdvermietung nachhaltig und ortsüblich erzielbar wäre. Diese fiktive Miete wurde unter Auswertung der sich aus den einschlägigen Internetportalen, z.B. ImmoScout, Immowelt, angesetzten Angebotsmieten ermittelt. Zu welchen Preisen letztendlich Vertragsabschlüsse erfolgt sind, kann nicht festgestellt werden.

Unter Berücksichtigung der Lage des Objekts, hinsichtlich Ausstattung, Baujahr, Größe, Lage und Zustand und der auf dem örtlichen Immobilienmarkt weiterhin bestehenden Nachfrage für vergleichbare Immobilien als Mietobjekten werden angesetzt:

- für die Hauptwohnung in Erd- und Dachgeschoss	9,-- €/m <sup>2</sup>
- für die Einliegerwohnung	7,-- €/m <sup>2</sup>
- für die Garage mit Carport, monatlich	100,-- €

Die im Erdgeschoss von den Nutzern eingebaute Küche blieb bei der Wertermittlung unberücksichtigt. Ein gesonderter Mietansatz erfolgte nicht.

Es wurde ebenfalls nicht berücksichtigt, wer die Kosten für die durchgeführten Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen an und im Gebäude, die zu dem aktuellen Zustand des Gebäudes geführt hat, getragen hat.

Diese Mietansätze unterstellen die künftige Instandhaltung und Durchführung notwendiger Investitionen zur Erhaltung des Zustands des Objekts und damit auch die weitere Nachhaltigkeit der angesetzten Mieten. Ferner sind zu berücksichtigen die Kosten für Verwaltung und das Mietausfallwagnis.

Die entsprechenden, nicht auf einen Mieter umlagefähigen Bewirtschaftungskosten für vergleichbare Objekte werden in Anlehnung an Anlage 3 zur ImmoWertV auf rund 22 % des Rohertrags geschätzt.

*Der Gutachterausschuss südöstlicher Rhein-Neckar-Kreis hat noch keine eigenen regionalen Liegenschaftszinssätze abgeleitet. In der Fachliteratur, z.B. Kleiber, wird für vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser ein Liegenschaftszins von 1,5 - 2 % empfohlen. Im Vergleich hierzu beträgt der Liegenschaftszins in Heidelberg für Einfamilienhäuser in durchschnittlicher Lage 1,3 % bei einer Standardabweichung von +/- 1,5 %.*

*Unter Berücksichtigung der konkreten Merkmale des Objekts wird ein Liegenschaftszins von 1,5 % als angemessen erachtet. Dieser Liegenschaftszins berücksichtigt auch den aktuellen Zustand des Gebäudes sowie die aufgrund der vorhandenen Mängel durchzuführenden notwendigen Instandsetzungsarbeiten am und im Gebäude.*

*Bei dem Gebäude wird von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen. Unter Berücksichtigung des aktuellen baulichen Zustands, der durchgeführten Modernisierungen wird eine (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer von 30 Jahren, bei weiterhin üblicher Instandhaltung und Bewirtschaftung zugrunde gelegt.*

*Bei einem Liegenschaftszins von 1,5 % und einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 30 Jahren ergibt sich ein Vervielfältiger von 24,02.*

*Zu berücksichtigen sind schließlich die bereits oben dargestellten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV. Die ermittelten voraussichtlichen Kosten für die Beseitigung der vorhandenen Baumängel und Schäden sind zunächst zu investieren, um die im Rahmen der Ertragswertermittlung angesetzten Mieten nachhaltig realisieren zu können, da diese eine mangelfreien Zustand der Wohnungen unterstellen.*

*Hinsichtlich des Bodenwertes wird auf die Ausführungen unter Ziffer 8.3 Bezug genommen.*

*Die angesetzten Wohnflächen wurden den von den Beteiligten übergebenen Plänen und Berechnungen entnommen. Soweit durch Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen der derzeitigen Nutzer im EG eine geänderte Raumaufteilung entstanden ist, hat dies keinen wesentlichen Einfluss auf die Wohnfläche. Ein eigenes Aufmaß erfolgte nicht.*



Whg. EG + DG, 148 m <sup>2</sup>	x	9 €/m <sup>2</sup>	=	€	1.330,--
Whg. UG 50 m <sup>2</sup>	x	7 €/m <sup>2</sup>	=	€	350,--
Garage und Carport				€	<u>100,--</u>
monatlicher Rohertrag				€	1.780,--
abzgl. 22 % Bewirtschaftungskosten inkl. nicht umlagefähiger Betriebskosten				€	<u>392,--</u>
monatlicher Reinertrag				€	1.388,--
<u>Jahresreinertrag:</u>					
12	x	€ 1.388,--	=	€	16.656,--
<u>Bodenwert:</u>					
Berechnung siehe Ziffer 8.3.				€	440.000,--
<u>Reinertrag des Bodens:</u>					
€ 440.000	x	1,5 %	gerundet	€	6.600,--
Ertrag der baulichen Anlage				€	16.656,--
abzgl. Reinertrag des Bodens				€	<u>6.600,--</u>
Gebäude-Anteil				€	10.056,--
<u>Gebäude-Ertragswert:</u>					
€ 10.056,--	x	24,02	=	€	241.545,--
zzgl. Bodenwert				€	<u>440.000,--</u>
vorläufiger Ertragswert				€	681.545,--
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 8 Abs. 3 ImmoWertV überschlägig geschätzt				€	<u>80.000,--</u>
Ertragswert				€	601.545,--
<b>Ertragswert gerundet</b>				€	<u><b>600.000,--</b></u>



## **9. Zusammenfassung**

Bei der Bewertung wurden der bei der Besichtigung vorgefundene Zustand des gesamten Objekts, der Wohnungen und der Außenanlagen sowie die geschilderten Mängel und Schäden berücksichtigt. Beschrieben wurden die vorherrschende Ausstattung des Gebäudes sowie der Wohnungen, die in Teilbereichen abweichen kann, ohne dass dies einen Einfluss auf den Sachwert hat.

Bei der Besichtigung des Objekts wurden keine Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge im Holz oder Mauerwerk durchgeführt. Ebenso wurden keine Untersuchungen hinsichtlich eventueller Altlasten durchgeführt. Bei der Bewertung wurden kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse unterstellt. Für den Fall des Vorliegens derartiger Altlasten wäre der Verkehrswert ggf. zu korrigieren.

Feststellungen vor Ort wurden insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Untersuchungen, die eine Zerstörung der Bausubstanz erfordert hätten, wurden nicht durchgeführt. Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel sowie für Mängel an nicht zugänglichen Bauteilen muss daher ausgeschlossen werden.

Vor Ort wurden keine Funktionsprüfungen der technischen Anlagen und Einrichtungen durchgeführt. Auch hier wird ordnungsgemäße Funktionsfähigkeit unterstellt.

Auf Nachfrage wurde mitgeteilt, dass ein Energie-Ausweis für das Gebäude nicht existiert.

Gemäß von den Beteiligten übergebenen Unterlagen liegen für das Grundstück keine Baulasten bzw. Eintragungen in das Baulastenverzeichnis vor.

Der Verkehrswert wird aus dem Sachwert abgeleitet und auf

€        **635.000,--**

**in Worten: sechshundertfünfunddreißigtausend EURO**

geschätzt.

Die Bewertung habe ich aufgrund einer eingehenden persönlichen Besichtigung im Beisein der Verfahrensbeteiligten und ihrer Bevollmächtigten sowie der Nutzer des Gebäudes vorgenommen.

*Ich versichere, dass ich in der Sache unbeteiligt bin und die Bewertung eigenhändig und unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis erstattet habe.*

Heidelberg, den 20.04.2024

  
Astrid Sprenger-Hentschel  
Diplom-Sachverständige (DIA)

#### **10. Anlagen**

- Lageplan, Maßstab 1:500 von 1968
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Maßstab 1:500 vom 05.09.2023
- Grundrisse aller Ebenen, Schnitte und Ansichten
- Wohnflächenberechnung, GFZ- und GRZ Berechnungen von Dezember 1968
- Baubeschreibung vom 11.02.1969
- Pläne mit Bau- und Ausstattungsbeschreibungen
- Ortsplan der Stadt Wiesloch, Ortsteil Baiertal
- Fotodokumentation mit 31 Lichtbildern, einschließlich Deckblatt

*Die Verkehrswertschätzung wurde in 3 Ausfertigungen in Papierform sowie in 2 Ausfertigungen auf CD-ROM im pdf-Format, davon eine für das Archiv der Unterzeichnerin, erstellt. Eine weitere Ausfertigung wurde per Email im pdf-Format an das Amtsgericht Heidelberg übermittelt.*

*Die vorliegende Verkehrswertschätzung ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Jede sonstige Verwendung bedarf der vorherigen schriftlichen Einwilligung der Unterzeichnerin.*



## **11. Fotodokumentation**

*Die Nutzer des Anwesens haben der Veröffentlichung von Lichtbildern aus dem Inneren des Gebäudes in dem von ihnen genutzten Bereich nicht zugestimmt.*

*Diverse Außenansichten*





*Ansichten*



*Feuchtigkeitsschäden in den Stützmauern der Aufgangstreppen zu den beiden Wohnungen*





*Feuchtigkeitsschäden in den Stützmauern der Aufgangstreppe zu den beiden Wohnungen*





*Feuchtigkeit im Treppenbereich*

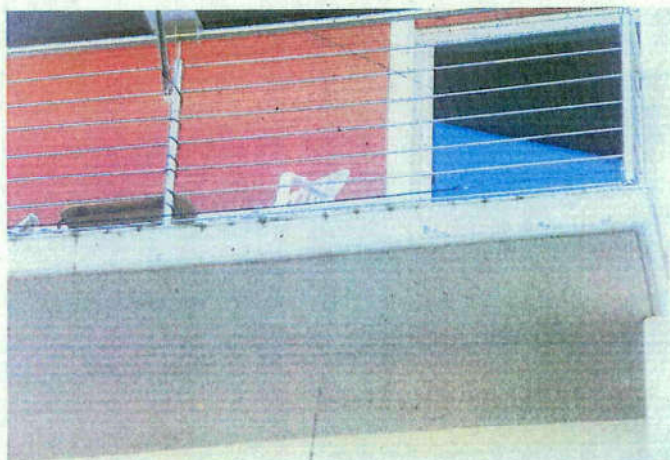


*Feuchtigkeitsschäden Stützmauer an der Straße*





*Feuchtigkeitsschäden Balkon im Dachgeschoss*



*Feuchtigkeitsschäden Außenwand, Übergang Terrasse Erdgeschoss zur Terrasse der Einliegerwohnung*



*Terrasse Einliegerwohnung*





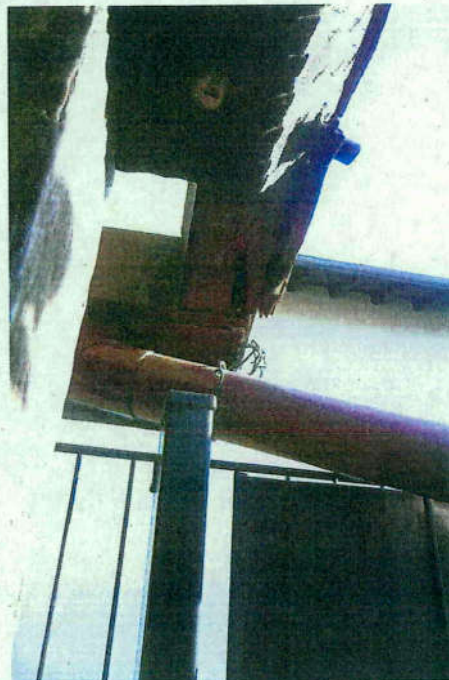
*Riss im Außenputz, Seitenwand  
Terrasse der Einliegerwohnung*



*aufsteigende Feuchtigkeit in der  
Einliegerwohnung*



*Feuchtigkeitsschäden Terrasse auf der Garage und an der Überdachung*





*Gartenanlage*





*Gartenanlage*





**Gartenhaus mit Sitzplatz**





**Anlage zum Bauantrag**

(Vor- und Zuname)	(Bauort) <b>Baiertal</b>	Verz. Nr.
Neu-, auf dem Grundstück	bau eines <b>Wohnhauses mit Garage und Einfriedigung</b>	-Straße-Flst.-Nr. <b>3828</b>

### Baubeschreibung

	vom Antragsteller auszufüllen	Bearbeitungs- vermerke des Landratsamtes
1. Welchem Zweck soll das Gebäude dienen?	<b>Wohnhaus</b>	
2. Bei Gewerbebetrieb: Betriebszweig (Besondere Anlage nach § 4 Abs. 2 BauVorlVO erforderlich)		
3. Besondere konstruktive Merkmale (z. B. Massivbau, Holzhaus, Fertighaus)	<b>Massivbau</b>	
4. Umbauter Raum (DIN 277) <b>Wohnhaus 984,023</b> <b>Garage 83,125</b>	<b>984,023</b> cbm	
5. Reine Baukosten (DIN 276) davon Rohbaukosten Ausbaukosten		
6. Kosten der Wasserversorgungs- und Abwasser- beseitigungsanlagen		
7. Beschaffenheit und besondere Merkmale des Baugrundes	<b>tragfähiger Grund</b>	
8. Fundamente (Gründungsart und Material)	<b>Streifenfundamente</b>	
9. Außenwände (Material, Dicke) Untergeschoß Erdgeschoß Obergeschosse	<b>Beton u. Hohlblock</b> <b>Hohlblock</b> <b>Hohlblock</b>	
10. Trennwände (Material, Dicke) Untergeschoß Erdgeschoß Obergeschosse Dachgeschoß	<b>Kalksandsteine</b> <b>Bimshohlblock</b>  <b>Bimshohlblock</b>	
11. Decken (Material, Dicke) über Untergeschoß über Erdgeschoß über Obergeschossen	<b>Massiv u. Fertigteil</b> <b>Massiv u. Fertigteil</b>	
12. Dach (Konstruktionsart und Material)	<b>Satteldach, Holz</b>	
13. Dachdeckung (Material, Farbe)	<b>Flachdachpfannen</b>	
14. Treppen (Material) Untergeschoß Erdgeschoß Obergeschoß	<b>Holztreppen</b> <b>Holztreppen</b>	
15. Spül- und Trockenabort Be- und Entlüftung innenliegender Aborte	<b>im U.G. Entlüftung</b> <b>Kaminschacht</b>	
16. Besondere bauliche Einrichtungen (z. B. Aufzug oder dergl.)	<i>Funkt. im Treppengang</i>	



	vom Antragsteller auszufüllen	Bearbeitungs- vermerke des Landratsamtes
17. Material, Struktur und Farbe der Außenseiten des Gebäudes	Münchner Rauputz weiß	
18. Gestaltung der Einfriedigung	Betonsockel	

### Baubeschreibung für Feuerungsanlagen und Heizöllagerbehälter

<b>19. Schornsteine</b> (Grundriß und Schnittzeichnung mit Darstellung der umgebenden Gebäudeteile erforderlich) a) Anzahl der Schornsteine b) Welcher Heizungsart dienen die Schornsteine? Einzelöfen            1 x offener Kamin Anzahl für welche Brennstoffe? Sammelheizung (Beschreibung s. Ziffer 20)	..... 2 ..... Stück ja            nein ..... Stück feste    flüssige    Gas ja <del>XXXX</del>	
c) Querschnitte der Schornsteine Wangendicke der Schornsteine Material	..... 20 / 20 ..... cm i. L. ..... 10 ..... cm Ziegelsplitt	
d) Bedachung des Gebäudes an den Schornstein- mündungen?	Zinkblech	
<b>20. Sammelheizung</b> (Geschoßgrundriß mit Heizraum und Schnitt des Heiz- raums) a) Handelt es sich um eine bestehende Heizungs- anlage oder um eine Neueinrichtung?	<del>Kesselanlage</del> Neueinrichtung	
b) Wärmemittler	Niederdruckdampf Hochdruckdampf Warmluft Wasser	
c) Brennstoffe	feste    flüssige    Gas	
d) Heizungskessel Anzahl Leistung eines Kessels Abmessungen eines Kessels	..... 1 ..... Stück ..... 40.000 ..... kcal/h Länge / Breite / Höhe .....	
<b>21 Heizöllagerbehälter</b> (Bei Heizöllagerbehältern außerhalb des Gebäudes Lageplan mit Einzeichnung des Behälters; bei Heizöl- lagerbehältern innerhalb des Gebäudes Grundriß des Geschosses mit Einzeichnung der Behälter) a) Wie erfolgt die Lagerung b) Art der Behälter? Anzahl Fassungsvermögen Art des Brennstoffs? c) Welche Schutzvorrichtungen sind vorgesehen?	oberirdisch    unterirdisch Kellertank ..... ..... 1 ..... Stück ..... 10.000 ..... Liter leichtes Heizöl öldichte Wanne	

walter schmitt Wiesenbach, den 11. Febr. 1969  
 bauplaningenieur  
 6901 Wiesenbach  
 bammentalerstraße

Der Bauherr:



## Statische Berechnung

für den Wohnhausneubau des Herrn

in Baiertal, Hasenackerstr.

Unterlagen: Bauausführungspläne M. 1 : 100 des Architekten  
W. Schmitt, Wiesenbach (3 Blatt)  
Löser, 12. Auflage  
Heyn-Tabellenbuch  
Baustahlgewebe-Tabellen  
DIN 1045, 1050, 1052, 1053, 1054 u. 1055

Vorbemerkung: Es handelt sich um einen Wohnhaus-Neubau mit Einlieger-  
wohnung im Untergeschoss. Für die Lastannahme wird nach-  
stehende vorgesehene Bauausführung zugrundegelegt:

Dachstuhl: Satteldach, Nadelholz Güteklasse II

Dacheindeckung: Flachdachpfanne aus Ton

Umfassungswände:

gegen Erdreich Beton B 160 bzw. Betonsteine  
aufgehende Wände Bimsblocksteine Hbl. 25

Tragende Innenwände: Bimsblocksteine Hbl. 25

nichttragende Trennwände: Hochlochziegel bzw. Bimsteine

im Keller: Kalksandsteine

Geschossdecken: Hohlkörperfertigteildecken über Schlaftteil  
im EG sowie Keller-Heiz- und Schlafraum im UG.

Der statische Nachweis für diese Fertigteildecken wird  
von der Lieferfirma erbracht. Als Belastung hieraus  
werden angesetzt  $q = g + p = 350 + 200 = 550 \text{ kg/m}^2$

Stahlbetonmassivdecken aus B 225 mit BStG St. IV b

über Küche, Vor- und Essraum im EG sowie Küche  
und Wohnraum im UG.

Balkonplatte: Stahlbetonmassiv aus B 225 mit BStG

Garagendecke: Hohlkörperfertigteildecke

Geschoßstreppe: Stahlbetonmassiv B 225 mit BStG bzw. St. III b

Tür- u. Fensterstürze: " " " mit St. III b

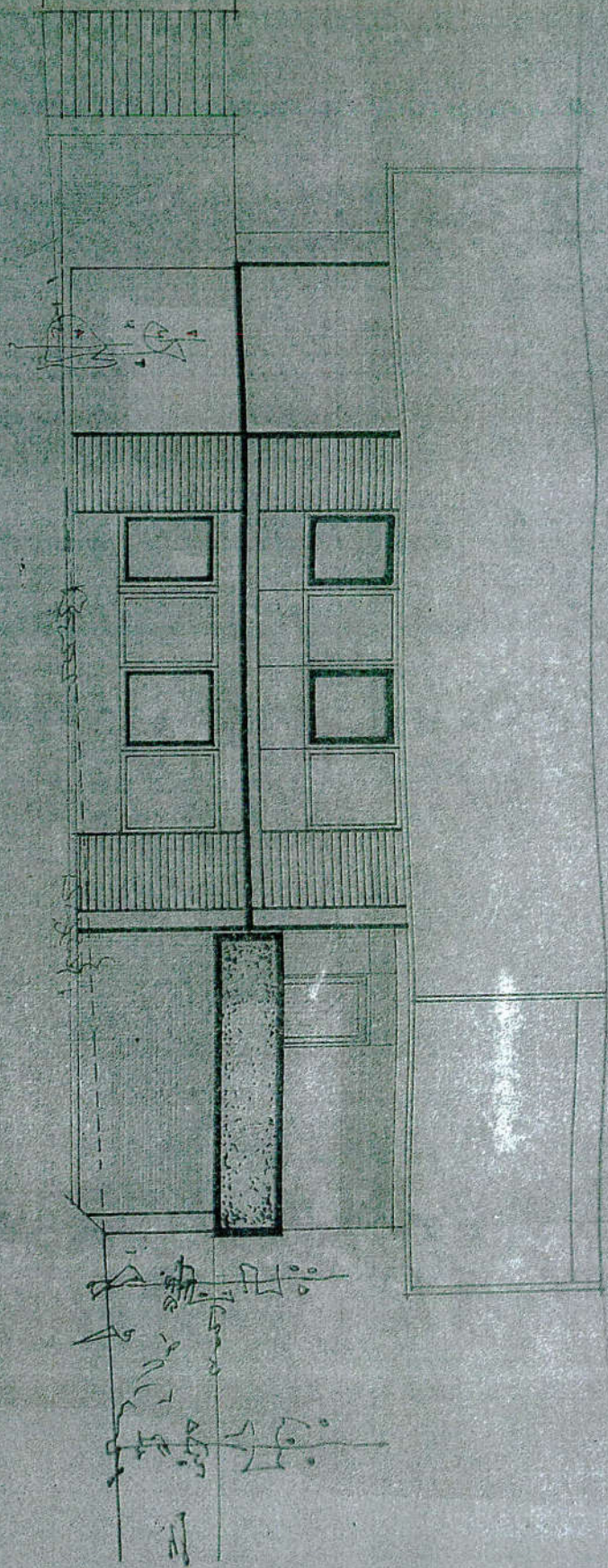
Fundamente: Streifenbeton B 120

Baugrund: bindiger gewachsener Boden, es kann eine Boden-  
pressung von  $\sigma_d = 1,5 \text{ kg/cm}^2$  zugelassen werden.

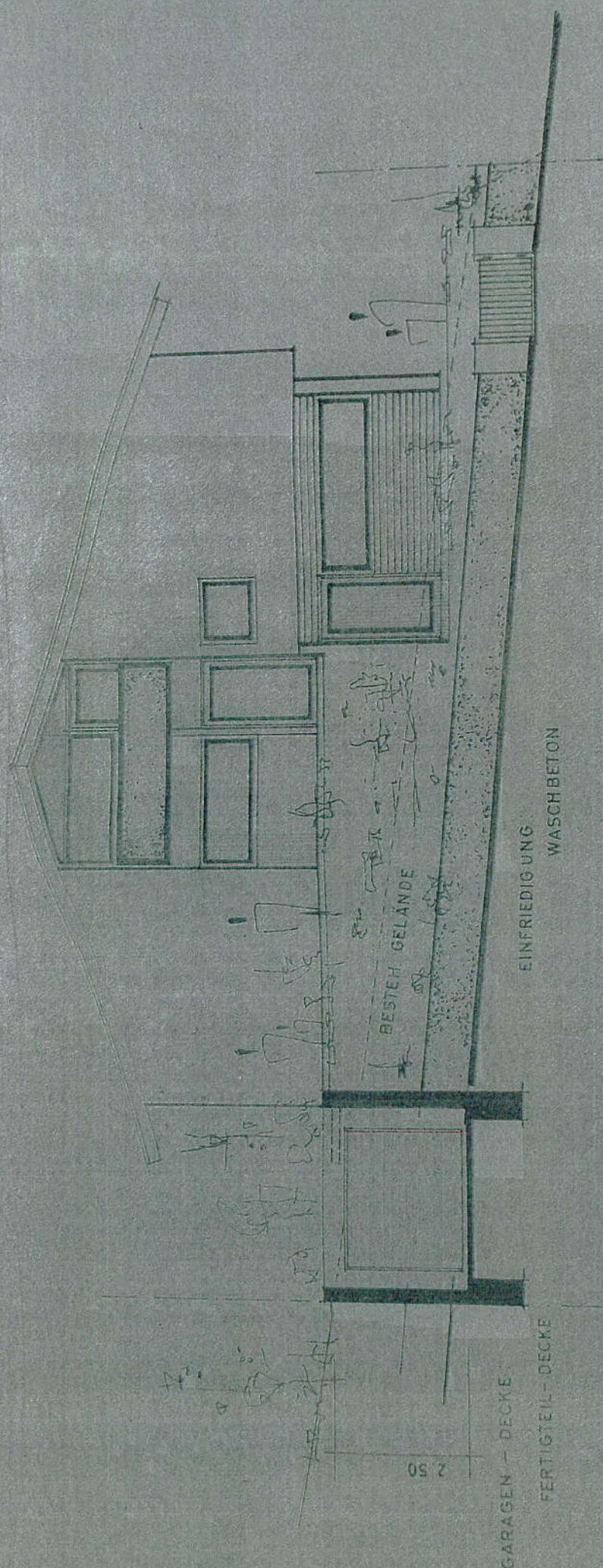
Es werden alle tragenden Teile statisch untersucht.



NORD - WEST - SEITE M. 1 : 100







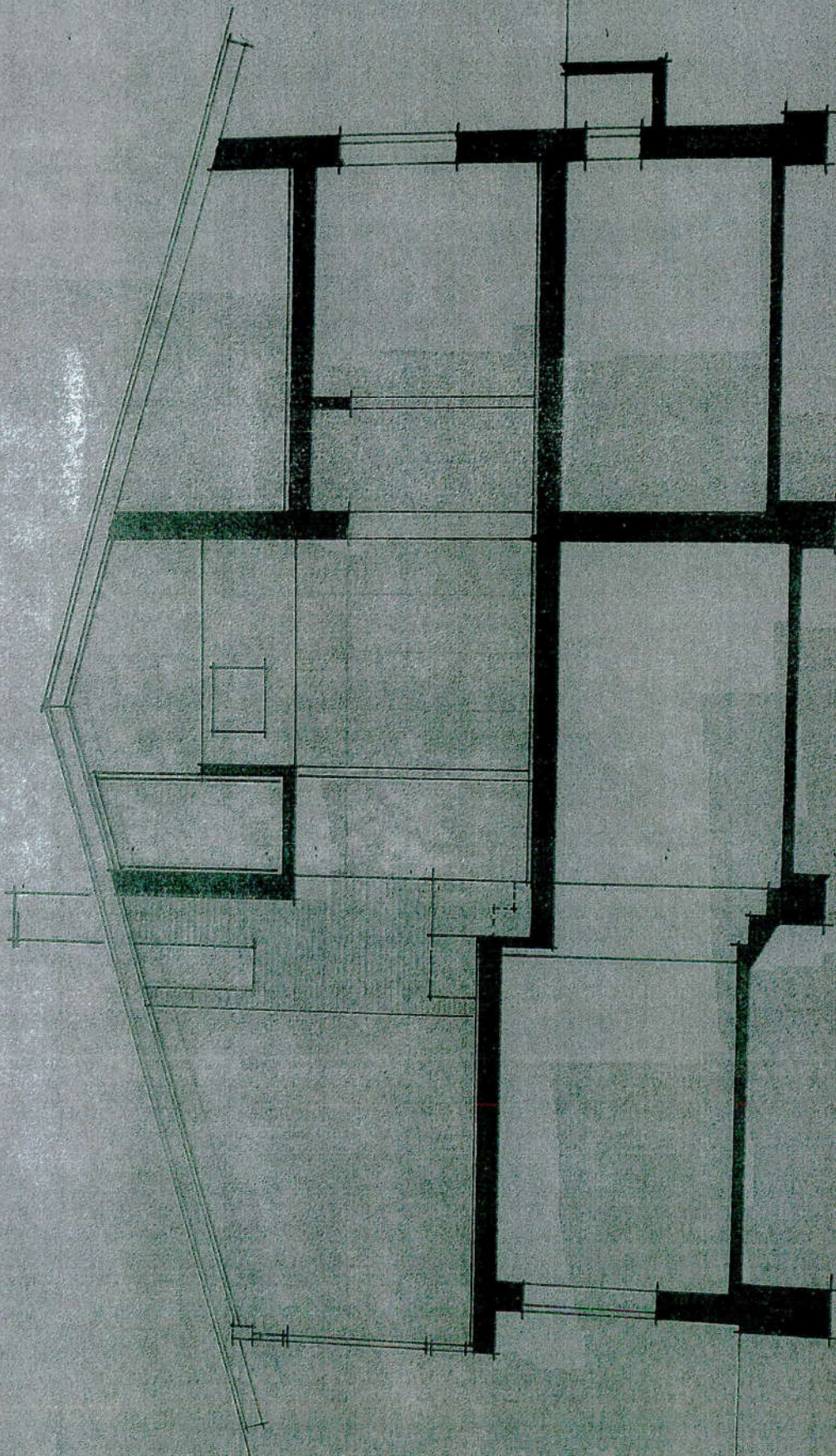
2.50

GARAGEN - DECKE  
FERTIGTEIL - DECKE

EINFRIEDIGUNG  
WASCHBETON

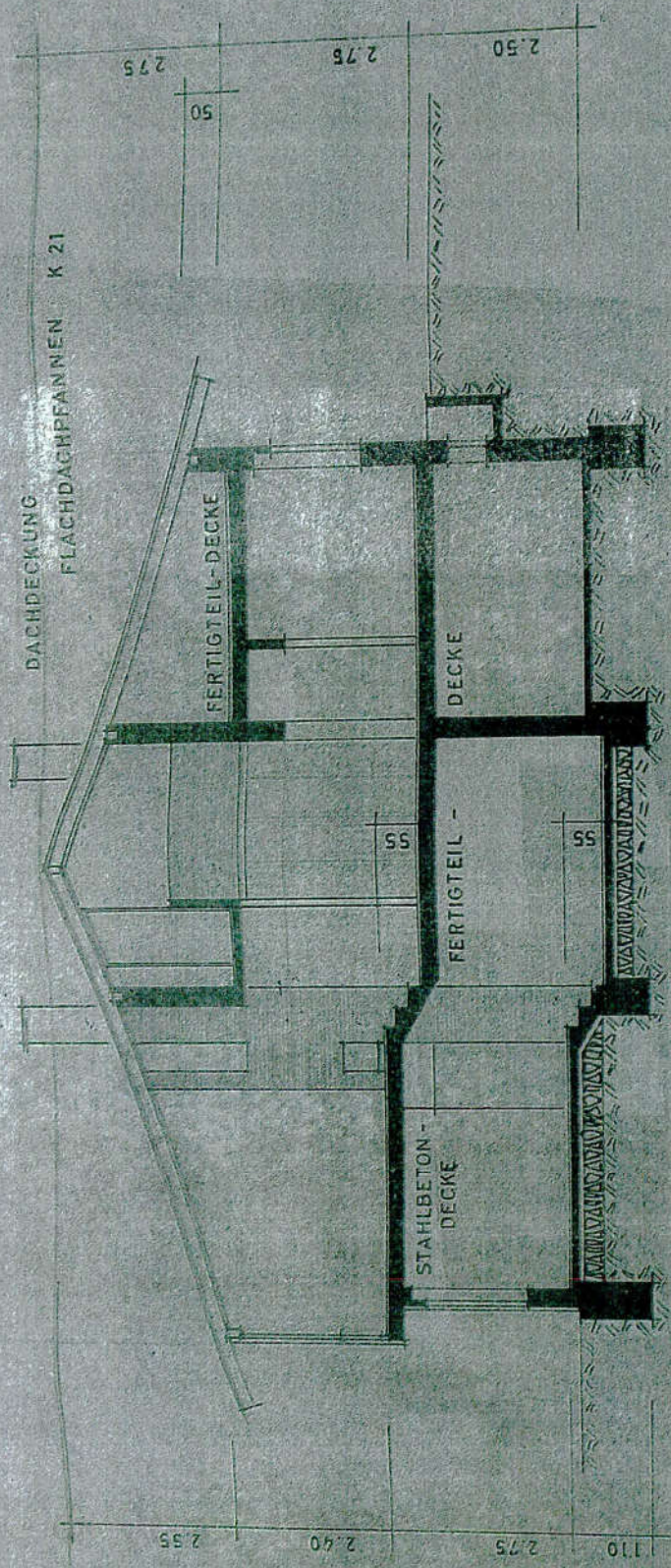
NORD-OST - SEITE M. 1 : 100







DACHDECKUNG  
 JUTEPAPE  
 SPARRN (LUFTRAUM)  
 GLASWOLLE GESTERPT 5 cm  
 NUT + FEDER - VERSCHALUNG



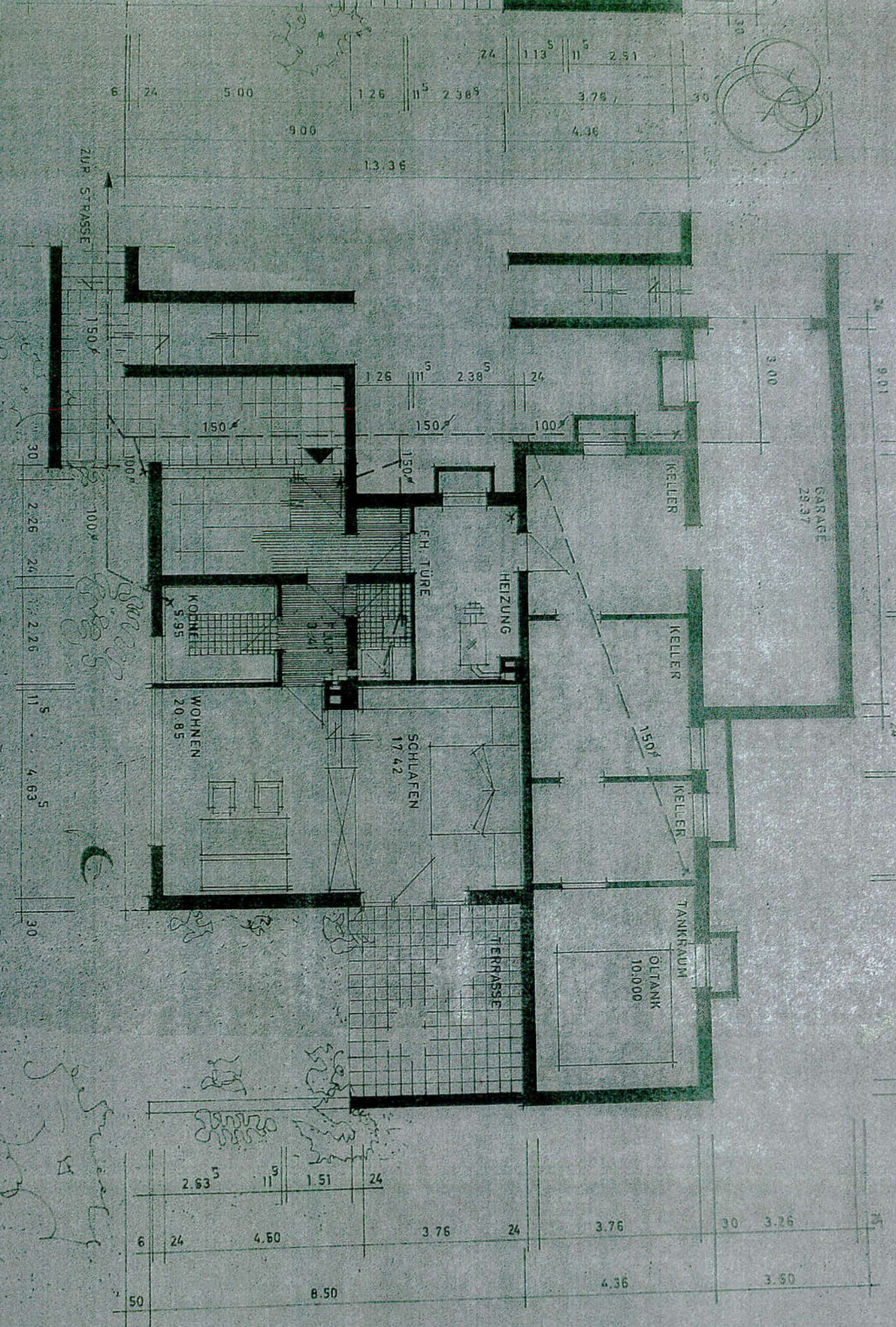
BELAG 5 cm  
 ESTRICH 5 cm  
 WÄRMEDÄMUNG 3 cm  
 SCHUTZESTRICH 3 cm  
 ISOLIERUNG 2 x 333  
 BETON 5 cm  
 SAND 2 cm  
 GESTÜCK 20 cm

SCHNITT M 1 : 100



UNTERGESCHOSS M 1:100

ZUR STRASSE



6

24

5.00

1.26

11.5

2.36<sup>5</sup>

113<sup>5</sup>

11<sup>5</sup>

2.51

9.00

13.36

3.75

4.36

30

150<sup>5</sup>

150<sup>5</sup>

100<sup>5</sup>

24

1.50<sup>5</sup>

1.50<sup>5</sup>

100<sup>5</sup>

2.26

24

2.26

11<sup>5</sup>

4.63<sup>5</sup>

30

100<sup>5</sup>

150<sup>5</sup>

150<sup>5</sup>

100<sup>5</sup>

150<sup>5</sup>

150<sup>5</sup>

150<sup>5</sup>

150<sup>5</sup>

24

2.26

24

2.26

11<sup>5</sup>

4.63<sup>5</sup>

30

100<sup>5</sup>

150<sup>5</sup>

150<sup>5</sup>

100<sup>5</sup>

150<sup>5</sup>

150<sup>5</sup>

150<sup>5</sup>

150<sup>5</sup>

24

2.26

24

2.26

11<sup>5</sup>

4.63<sup>5</sup>

30

100<sup>5</sup>

150<sup>5</sup>

150<sup>5</sup>

100<sup>5</sup>

150<sup>5</sup>

150<sup>5</sup>

150<sup>5</sup>

150<sup>5</sup>

24

2.26

24

2.26

11<sup>5</sup>

4.63<sup>5</sup>

30

100<sup>5</sup>

150<sup>5</sup>

150<sup>5</sup>

100<sup>5</sup>

150<sup>5</sup>

150<sup>5</sup>

150<sup>5</sup>

150<sup>5</sup>

24

2.26

24

2.26

11<sup>5</sup>

4.63<sup>5</sup>

30

100<sup>5</sup>

150<sup>5</sup>

150<sup>5</sup>

100<sup>5</sup>

150<sup>5</sup>

150<sup>5</sup>

150<sup>5</sup>

150<sup>5</sup>

24

2.26

24

2.26

11<sup>5</sup>

4.63<sup>5</sup>

30

100<sup>5</sup>

150<sup>5</sup>

150<sup>5</sup>

100<sup>5</sup>

150<sup>5</sup>

150<sup>5</sup>

150<sup>5</sup>

150<sup>5</sup>

24

2.26

24

2.26

11<sup>5</sup>

4.63<sup>5</sup>

30

100<sup>5</sup>

150<sup>5</sup>

150<sup>5</sup>

100<sup>5</sup>

150<sup>5</sup>

150<sup>5</sup>

150<sup>5</sup>

150<sup>5</sup>

24

2.26

24

2.26

11<sup>5</sup>

4.63<sup>5</sup>

30

100<sup>5</sup>

150<sup>5</sup>

150<sup>5</sup>

100<sup>5</sup>

150<sup>5</sup>

150<sup>5</sup>

150<sup>5</sup>

150<sup>5</sup>

24

2.26

24

2.26

11<sup>5</sup>

4.63<sup>5</sup>

30

100<sup>5</sup>

150<sup>5</sup>

150<sup>5</sup>

100<sup>5</sup>

150<sup>5</sup>

150<sup>5</sup>

150<sup>5</sup>

150<sup>5</sup>

24

2.26

24

2.26

11<sup>5</sup>

4.63<sup>5</sup>

30

100<sup>5</sup>

150<sup>5</sup>

150<sup>5</sup>

100<sup>5</sup>

150<sup>5</sup>

150<sup>5</sup>

150<sup>5</sup>

150<sup>5</sup>

24

2.26

24

2.26

11<sup>5</sup>

4.63<sup>5</sup>

30

100<sup>5</sup>

150<sup>5</sup>

150<sup>5</sup>

100<sup>5</sup>

150<sup>5</sup>

150<sup>5</sup>

150<sup>5</sup>

150<sup>5</sup>

24

2.26

24

2.26

11<sup>5</sup>

4.63<sup>5</sup>

30

100<sup>5</sup>

150<sup>5</sup>

150<sup>5</sup>

100<sup>5</sup>

150<sup>5</sup>

150<sup>5</sup>

150<sup>5</sup>

150<sup>5</sup>

24

2.26

24

2.26

11<sup>5</sup>

4.63<sup>5</sup>

30

100<sup>5</sup>

150<sup>5</sup>

150<sup>5</sup>

100<sup>5</sup>

150<sup>5</sup>

150<sup>5</sup>

150<sup>5</sup>

150<sup>5</sup>

24

2.26

24

2.26

11<sup>5</sup>

4.63<sup>5</sup>

30

100<sup>5</sup>

150<sup>5</sup>

150<sup>5</sup>

100<sup>5</sup>

150<sup>5</sup>

150<sup>5</sup>

150<sup>5</sup>

150<sup>5</sup>

24

2.26

24

2.26

11<sup>5</sup>

4.63<sup>5</sup>

30

100<sup>5</sup>

150<sup>5</sup>

150<sup>5</sup>

100<sup>5</sup>

150<sup>5</sup>

150<sup>5</sup>

150<sup>5</sup>

150<sup>5</sup>

24

2.26

24

2.26

11<sup>5</sup>

4.63<sup>5</sup>

30

100<sup>5</sup>

150<sup>5</sup>

150<sup>5</sup>

100<sup>5</sup>

150<sup>5</sup>

150<sup>5</sup>

150<sup>5</sup>

150<sup>5</sup>

24

2.26

24

2.26

11<sup>5</sup>

4.63<sup>5</sup>

30

100<sup>5</sup>

150<sup>5</sup>

150<sup>5</sup>

100<sup>5</sup>

150<sup>5</sup>

150<sup>5</sup>

150<sup>5</sup>

150<sup>5</sup>

24

2.26

24

2.26

11<sup>5</sup>

4.63<sup>5</sup>

30

100<sup>5</sup>

150<sup>5</sup>

150<sup>5</sup>

100<sup>5</sup>

150<sup>5</sup>

150<sup>5</sup>

150<sup>5</sup>

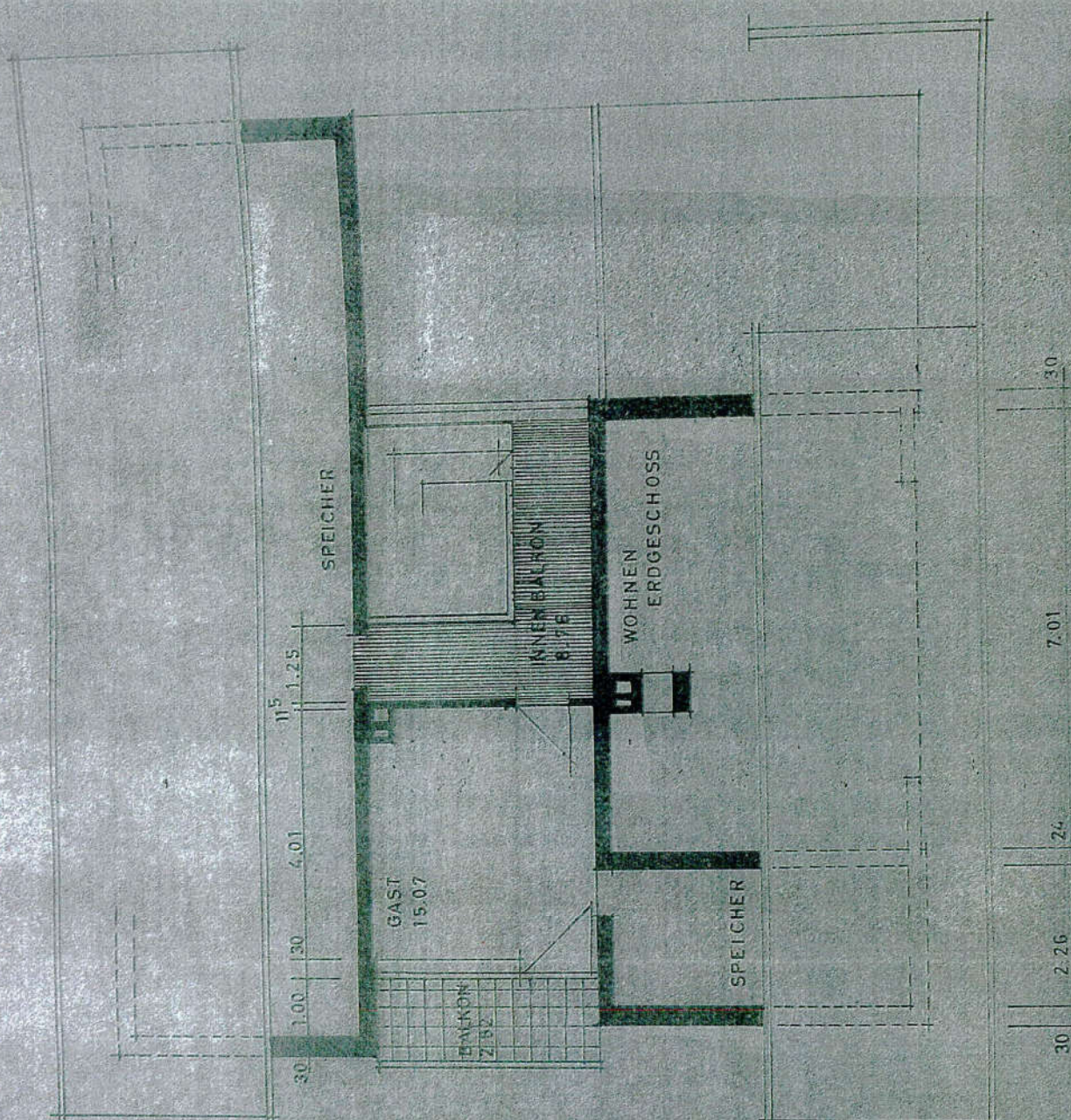
150<sup>5</sup>

24









WIESENBACH, IM DEZ. 1968

PLANUNG

BAUHERR

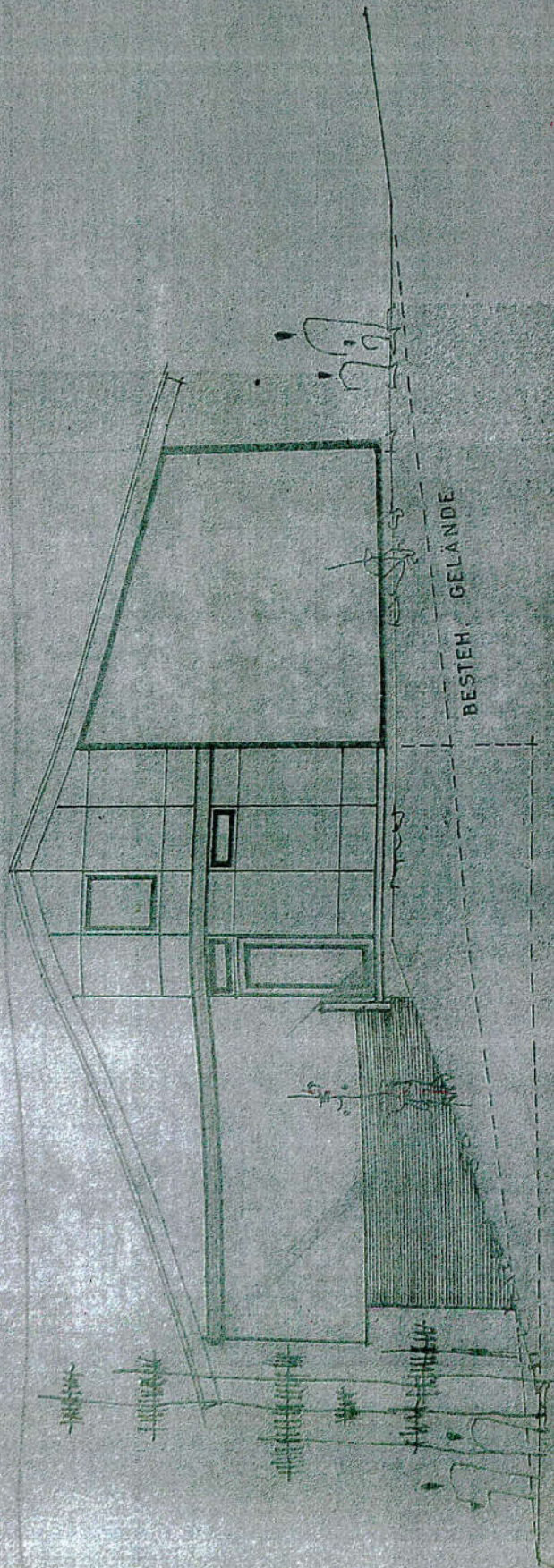
M 1:100

DACHGESCHOSS

30 4.75 2.6 3.76 2.6 3.76 2.6 3.76 30

3.50 4.36 8.50 50





BESTEH. GELÄNDE

WIESENBACH, IM DEZ. 1968

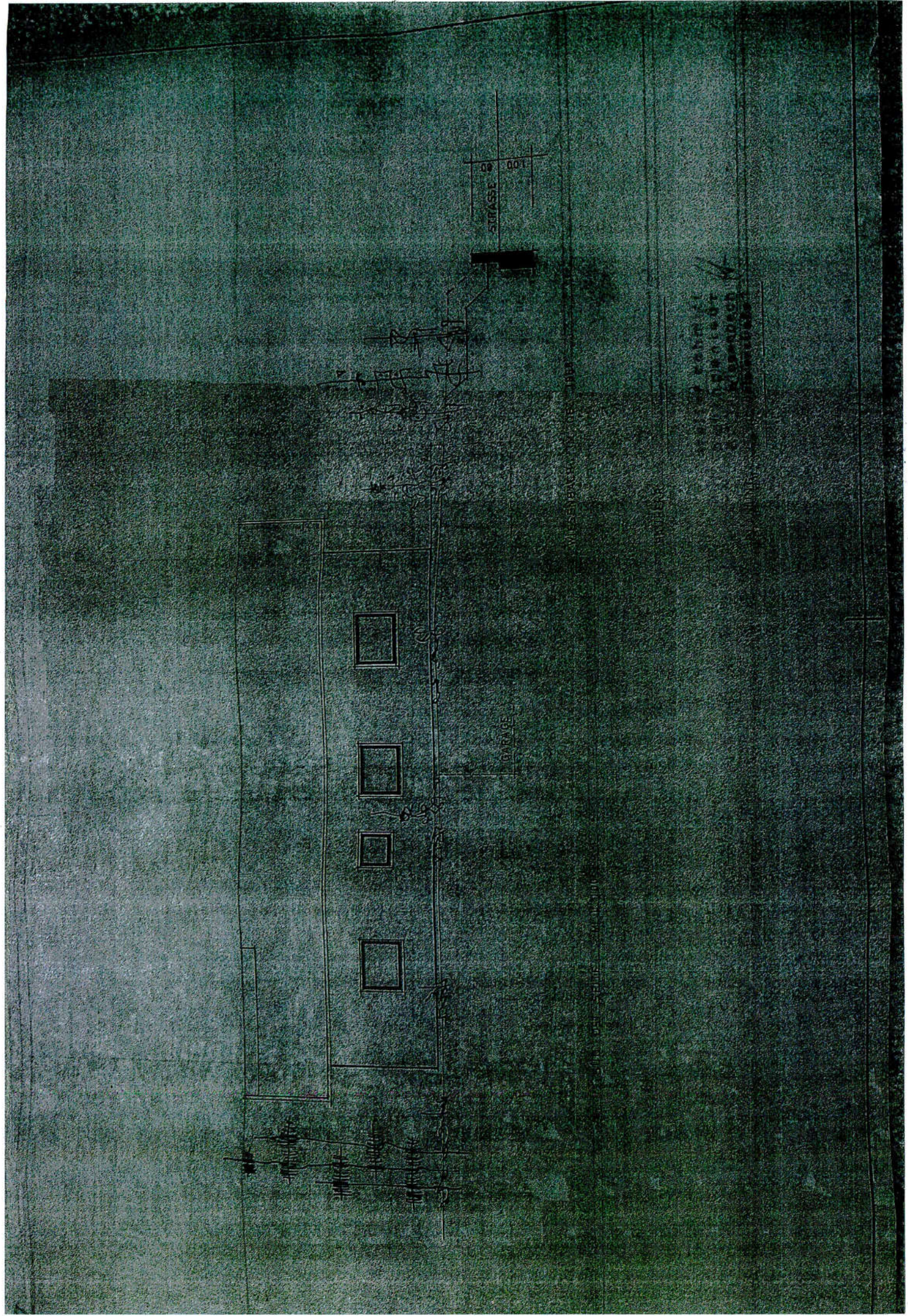
SÜD - WEST - SEITE M. 1 : 100 -

BAUHERR

PLANUNG

Architect's signature and name: *Klaus Koenig*  
Klaus Koenig  
Wiesbaden





00	001
SOUTASSE	

GARAGE

MIESEBERG

SUN DEL SEINE

Handwritten notes and signatures on the right side of the drawing.

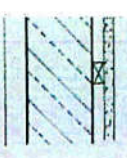




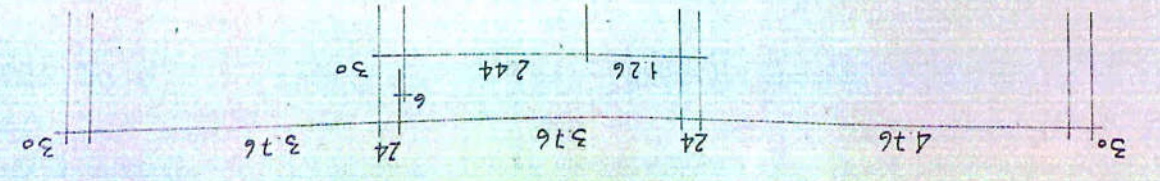
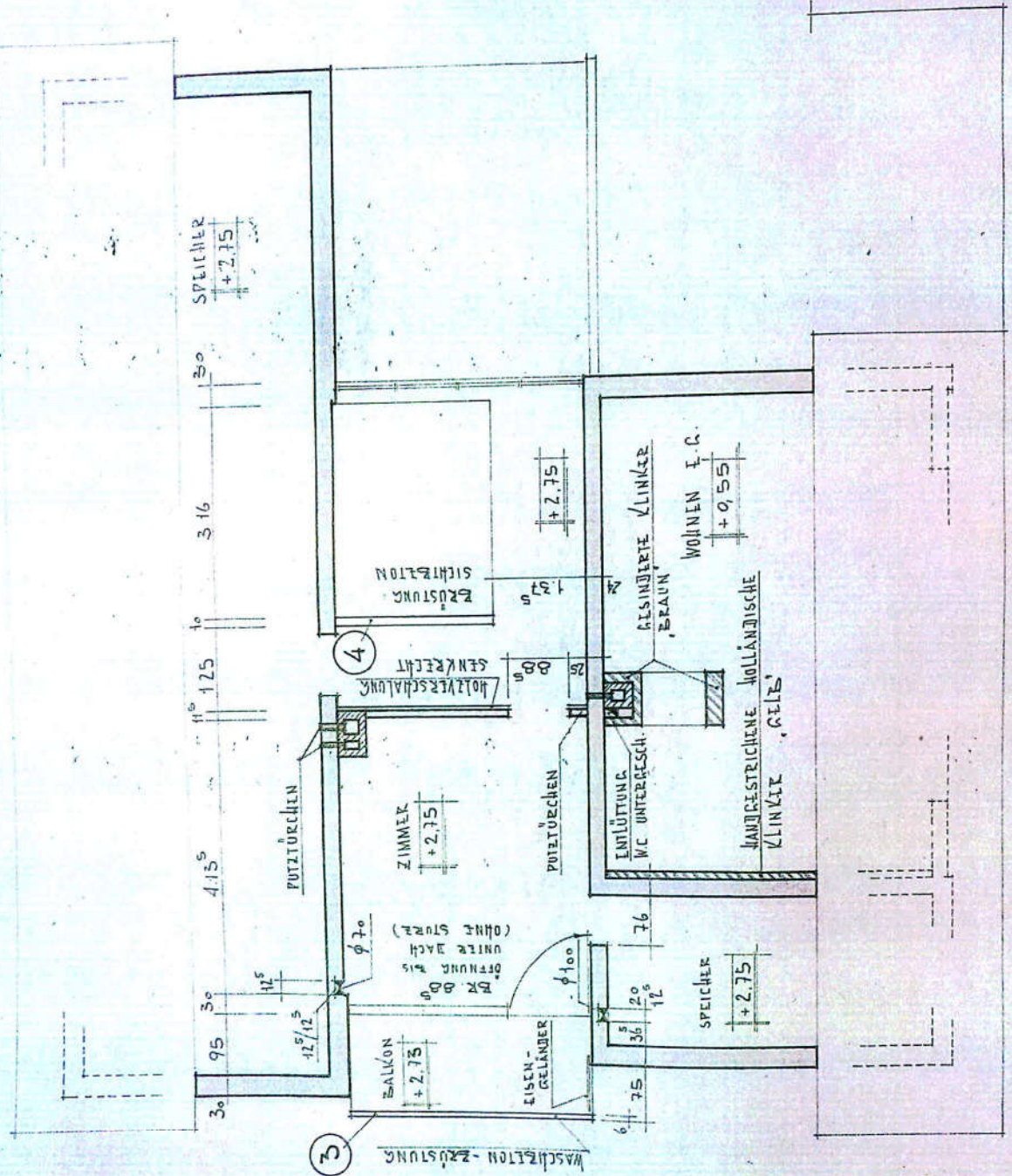
DETAIL 4

SICHTBETON  
HARTFASER-PL

ESTRICH + B.S.



LATTEN  
PUTZTRÄG



30 | 2.26 | 24

30 | 3.76 | 24

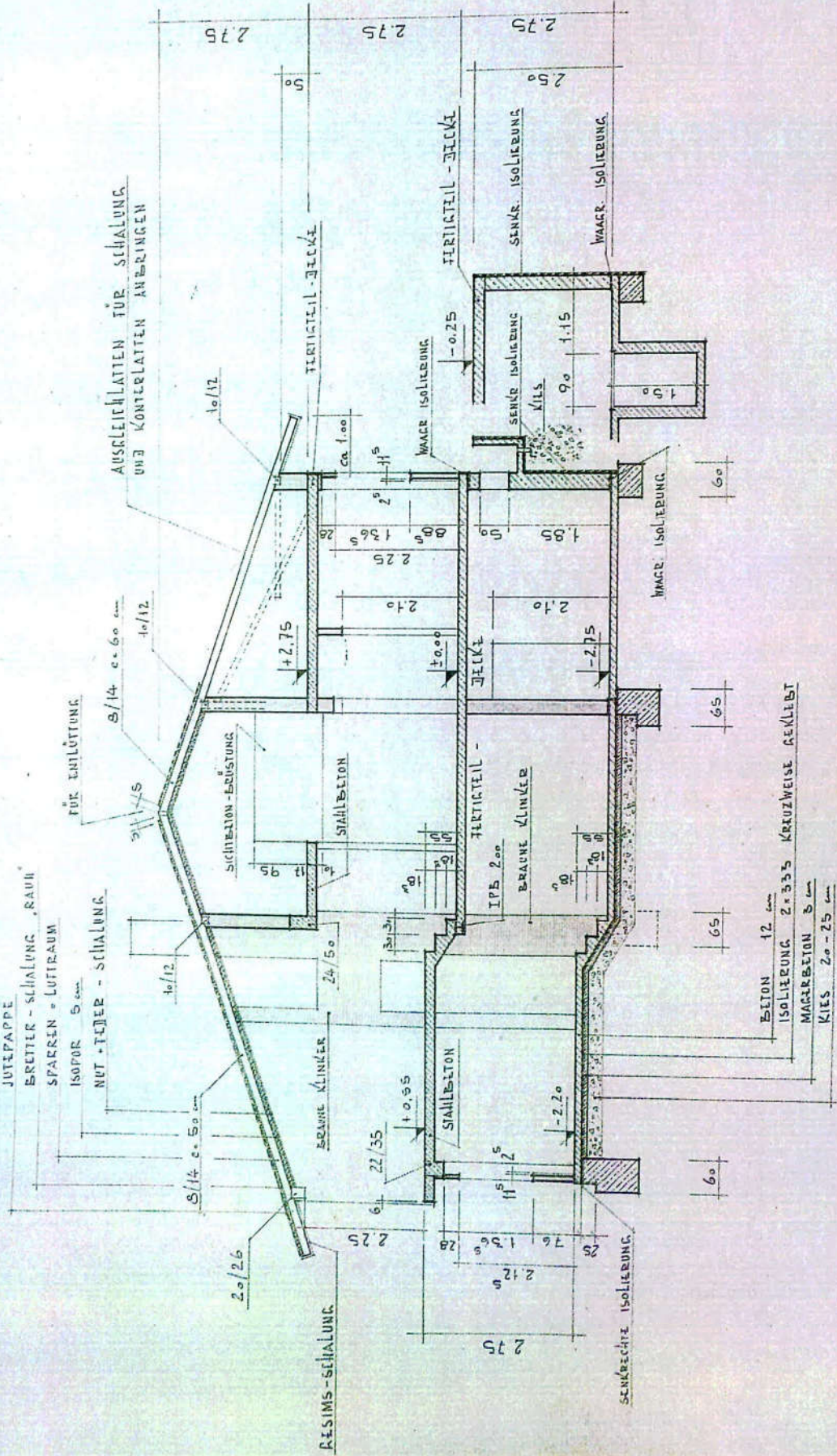
30 | 2.26 | 24

30 | 3.76 | 24



FLACHDACHTÄNNEN K 21  
 LÄTTUNG  
 KONTERLATIEN  
 JUTEFAPPE

BREITER - SCHALUNG - RAUH  
 SPARREN - LUTIRAUM  
 ISOPOR 5 cm  
 NUT - TEEER - SCHALUNG



BETON 12 cm  
 ISOLIERUNG 2 x 355 KREUZWEISE GEKLEBT  
 MAGERBETON 5 cm  
 KIES 20-25 cm

Wohnhaus-Neubau in Bauriedl	5	M	3A
Bauriedl			
Schnitt			



KREUZ - GARAGE OHNE ABLAUF:  
MIT DÄMMSTREIFEN ANSTATT VERSEHEN,  
DIEER ÜBERSCHÜDTER

ALL MASSE UND HÖHNENANFABEN  
SIND ROHBAUMASSE

KELLERFENSTER  
BETONRAHMEN - FENSTER  
FA. ARTUR SAUER - BAIERTAL

FENSTERBÜSTUNG IN WOHNRUM:  
115cm + HERAKLITH 25cm

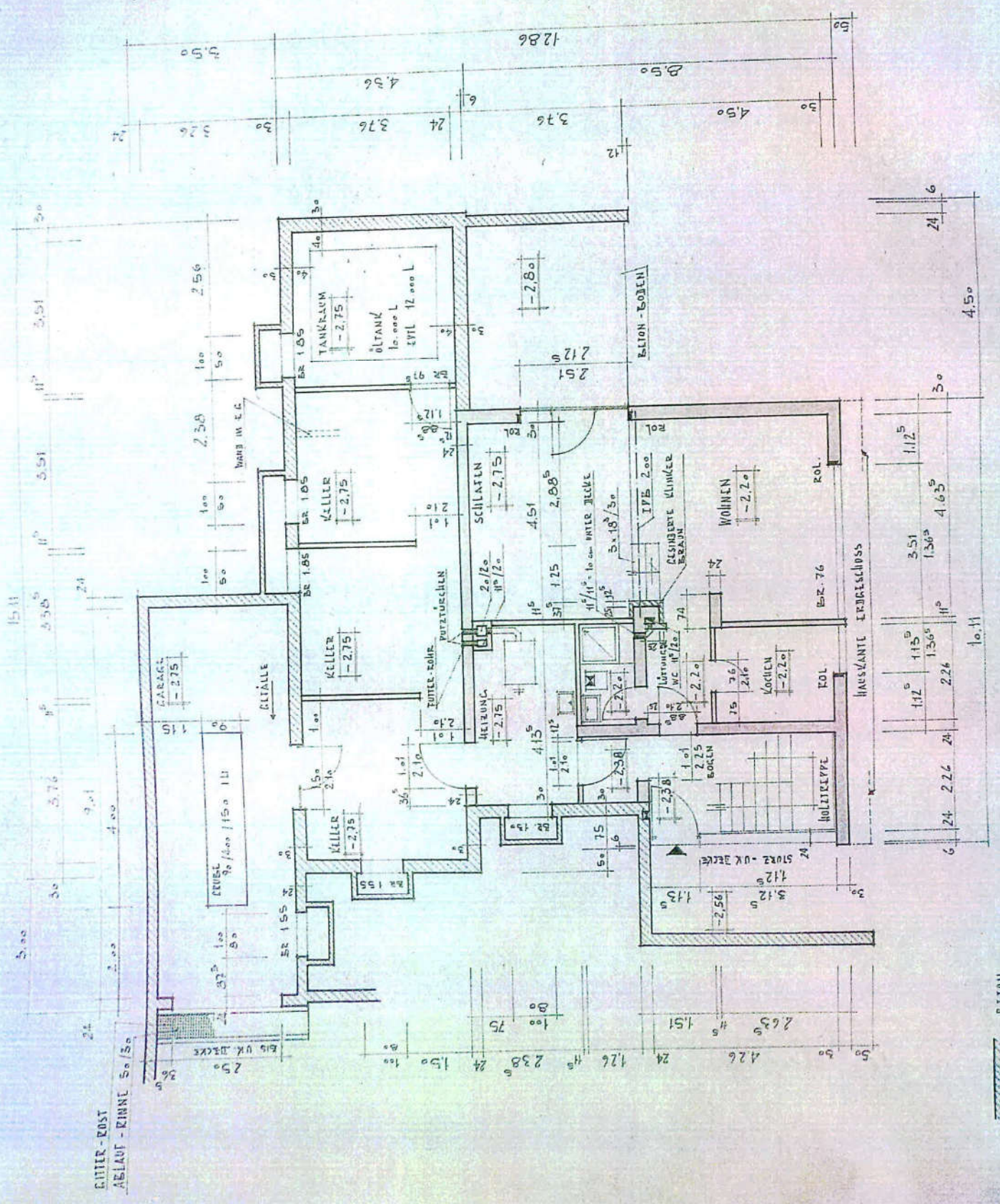
STATIK - PLÄNE BLÄTTEN I

FUNDAMENTE:  
SIEHE PLÄNE DES STATIKERS

ZWISCHEN KAMIN UND DECKE IST  
DACHPAPPE EINZULEGEN

BREITHEILE SIND AN EIN AUSSENEN  
MIT 25cm HERAKLITH ZU VERSEHEN

WOHNHAUS - NEUBAU IN BAIERTAL	BLATT 1
IN BAIERTAL	55x75
UNTERGESCHOSS	M 1.50
	DATUM



BETON  
 MAUERWERK







# Berechnung

zum Wohnhaus-Neubau des

in Baiertal.

## I. Überbaute Fläche

10,11 x 8,50 =	85,93 m <sup>2</sup>	
15,11 x 4,36 =	<u>65,87 "</u>	<u>151,80 m<sup>2</sup></u>

## II. Wohnfläche

### 1. Untergeschoß

Kochen	2,26 x 2,635 =	5,95 m <sup>2</sup>	
Wohnen	4,50 x 4,635 =	20,85 "	
Schlafen	3,76 x 4,635 =	17,42 "	
Flur	2,26 x 1,51 =	3,41 "	
Dusche + WC	2,26 x 1,26 =	<u>2,84 "</u>	
		50,47 m <sup>2</sup>	
abzügl. 3 % für Putz		<u>1,50 "</u>	48,97
			<u>49,47 m<sup>2</sup></u>

### 2. Erdgeschoß

Kochen	3,51 x 2,385 =	8,37 m <sup>2</sup>	
Essen	3,76 x 2,635 =	14,40 "	
	+ 1,385 x 2,385 =		
Wohnen	7,01 x 5,00 =	35,05 "	
Vorraum	1,26 x 4,26 =	5,36 "	
WC	1,01 x 1,51 =	1,52 "	
Flur	4,385 x 1,135 =	4,97 "	
Kind	3,76 x 3,76 =	15,83 "	
	+ 1,50 x 1,135 =		
Kind	2,51 x 3,635 =	9,12 "	
Eltern	4,51 x 3,76 =	16,95 "	
Bad + WC	2,26 x 2,51 =	5,67 "	
Balkon	1/2 x 4,00 x 4,50 =	<u>9,00 "</u>	
		126,24 m <sup>2</sup>	
abzügl. 3 % für Putz		<u>3,78 "</u>	122,46 m <sup>2</sup>

### 3. Dachgeschoß

Gästezimmer	3,76 x 4,01 =	15,07 m <sup>2</sup>	
Innenbalkon	3,76 x 1,25 =	8,76 "	
	+ 3,25 x 1,25 =		
Balkon	1/2 x 3,76 x 1,50 =	<u>2,82 "</u>	
		26,65 m <sup>2</sup>	
abzügl. 3 % für Putz		<u>0,80 "</u>	25,85 m <sup>2</sup>

197,48 m<sup>2</sup>



### III. Umbauter Raum

#### 1. Wohnhaus

##### Untergeschoß

$$\begin{aligned} 10,11 \times 8,50 \times 2,75 &= 236,307 \text{ m}^3 \\ 15,11 \times 4,36 \times 2,50 &= \underline{164,675} \text{ " } \quad 400,982 \text{ m}^3 \end{aligned}$$

##### Erdgeschoß

$$\begin{aligned} 10,11 \times 5,30 \times \frac{2,75 + 4,25}{2} &= 187,530 \text{ m}^3 \\ - 2,75 \times 5,30 \times \frac{0,35 + 2,25}{2} &= 18,941 \text{ " } \\ + 10,11 \times 3,76 \times 2,75 &= 104,527 \text{ " } \\ + 15,11 \times 4,36 \times 2,75 &= \underline{181,142} \text{ " } \quad 454,258 \text{ " } \end{aligned}$$

##### Dachgeschoß ausgebaut

$$\begin{aligned} 10,11 \times 3,76 \times 2,00 &= 76,020 \text{ m}^3 \\ 10,11 \times 3,76 \times \frac{1,00}{2} &= \underline{19,005} \text{ " } \quad 95,025 \text{ " } \end{aligned}$$

##### Dachgeschoß nicht ausgebaut

$$\begin{aligned} 1/3 \times 2,75 \times 5,30 \times \frac{0,35 + 2,25}{2} &= 6,313 \text{ m}^3 \\ 1/3 \times 15,11 \times 4,36 \times 0,50 &= 27,445 \text{ " } \\ 1/3 \times 15,11 \times 4,36 \times \frac{1,50}{2} &= \underline{33,758} \text{ " } \end{aligned}$$

984,023 m<sup>3</sup>

2. Garage 9,50 x 3,50 x 2,50

83,125 m<sup>3</sup>

### IV. Bauliche Nutzung

Grundstücksgröße		734,0 m <sup>2</sup>
Grundfläche	zulässig	734,0 x 0,3
	beantragt	220,2 m <sup>2</sup>
Grundflächenzahl	zulässig	151,80 m <sup>2</sup>
	beantragt	0,3
Geschoßfläche	zulässig	152,0 x 734,0
	beantragt	0,2
Geschoßflächenzahl	zulässig	734,0 x 0,4
	beantragt	293,6 m <sup>2</sup>
Geschoßflächenzahl	zulässig	74,68 + 156,86 + 38,01
	beantragt	269,55 m <sup>2</sup>
Geschoßflächenzahl	zulässig	0,4
	beantragt	269,55 : 734,0
		0,36

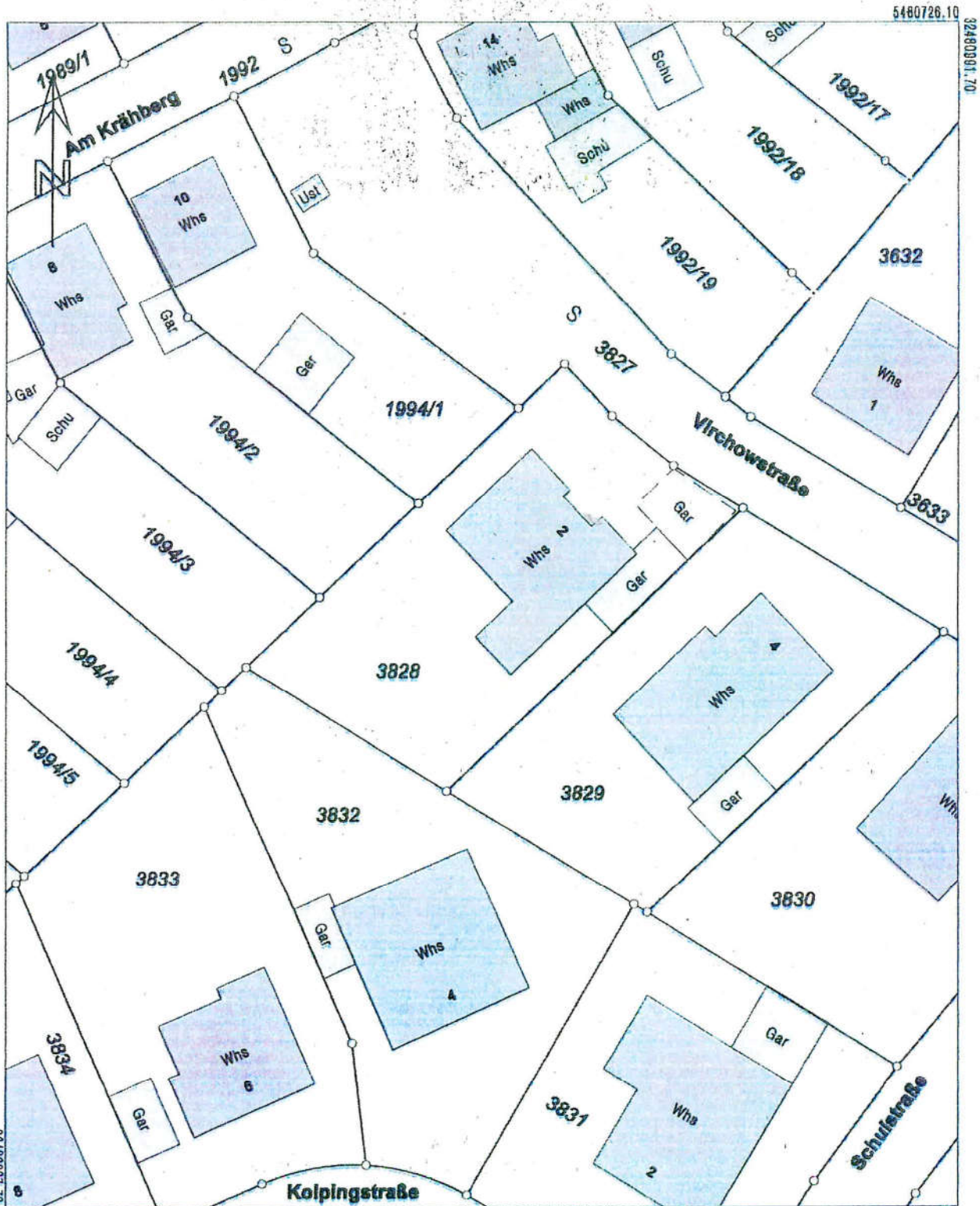
Wiesendach, den 18. Dezember 1968

walter schmitt  
bauingenieur  
6901 wiesendach  
bammentalerstraße 1



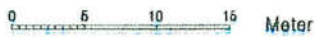
Flurstück: 3828  
Flur:  
Gemarkung: Balortal

Gemeinde: Wiesloch  
Kreis: Rhein-Neckar-Kreis  
Regierungsbezirk: Karlsruhe



5480622.80

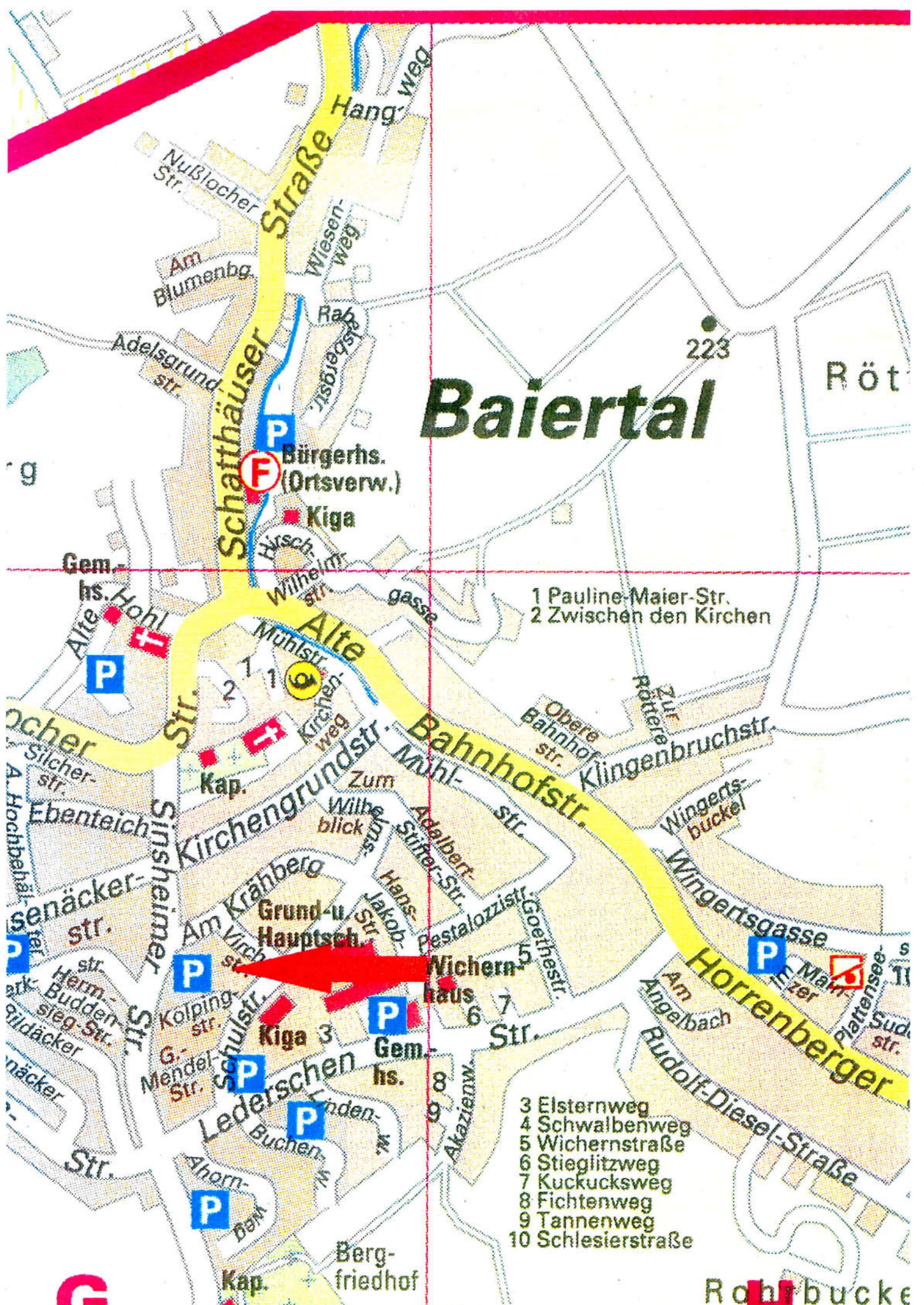
Maßstab 1:500



Die Besamensinformationen und Besamensdaten des Liegenschaftskatasters unterliegen dem Verwendungsvorbehalt nach § 2 Abs. 3 und 4 des Vermessungsgesetzes vom 1. Juli 2004 (GBl. S. 469, 606), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. November 2010 (GBl. S. 889). Sie dürfen vom Empfänger nur für den Zweck verwendet werden, zu dem sie übermittelt worden sind. Eine Verwendung für andere Zwecke ist nur zulässig, wenn die Vermessungsbehörde eingewilligt hat.



# Baiertal



1 Pauline-Maier-Str.  
2 Zwischen den Kirchen

- 3 Elsternweg
- 4 Schwalbenweg
- 5 Wichernstraße
- 6 Stieglitzweg
- 7 Kuckucksweg
- 8 Fichtenweg
- 9 Tannenweg
- 10 Schlesierstraße

**G**

**H** 100