

Beauftragte Sachverständige:

Christine Glünz-Muth
Immobilienbewertung

- Zertifizierte Sachverständige (eSA – staatl. anerkannt)



In der Mulde 13
75031 Eppingen-Mühlbach
Mobil 0176 34934621
info@gluenz-immowert.de
www.gluenz-immowert.de

Datum: 06.03.2026

Nummer: GA_1373_2509

Az. des Gerichts: 1 K 25/25

Auftraggeber:

Amtsgericht Heidelberg
Vollstreckungsgericht
Kurfürsten-Anlage 15
69115 Heidelberg

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

für das mit zwei Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 69181 Leimen, Barbarossastraße 5 sowie den 10/100 Miteigentumsanteil an der Verkehrsfläche
Barbarossastraße

Der Verkehrswert der Beschlagnahmeobjekte wird zum Stichtag 02.09.2025
ermittelt mit rd.

642.000 €

Ausfertigung:

Dieses Gutachten besteht aus 52 Seiten inkl. 7 Anlagen mit insgesamt 14 Seiten.
Das Gutachten wurde als pdf über das elektronische Postfach übermittelt.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Tabellarische Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse.....	4
2	Allgemeine Angaben	5
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	5
2.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
2.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	6
3	Grund- und Bodenbeschreibung	7
3.1	Lage	7
3.1.1	Großräumige Lage.....	7
3.1.2	Kleinräumige Lage.....	9
3.2	Gestalt und Form	11
3.3	Erschließung, Baugrund etc.	11
3.4	Privatrechtliche Situation	12
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	12
3.5.1	Baulasten	12
3.5.2	Bauplanungsrecht	12
3.5.3	Bauordnungsrecht	12
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	13
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	13
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	13
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	14
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	14
4.2	Gebäudebeschreibung.....	14
5	Ermittlung des Verkehrswerts.....	16
5.1	Grundstücksdaten.....	16
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	16
5.3	Bodenwertermittlung	17
5.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks (Flurstück 3585/21).....	17
5.3.2	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks (Flurstück 3585)	18
5.3.3	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Miteigentumsanteils Flst. 3585	20
5.4	Zusammengeführter Bodenwert (wirtschaftliche Einheit der Flurstücke).....	20
5.5	Sachwertermittlung	20
5.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	20
5.5.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	21
5.5.3	Sachwertberechnung.....	24
5.5.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	24

5.6	Ertragswertermittlung	28
5.6.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	28
5.6.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	28
5.6.3	Ertragswertberechnung.....	30
5.6.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	31
5.7	Verkehrswert	33
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	35
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	35
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	35
6.3	Verwendete fachspezifische Software	35
7	Verzeichnis der Anlagen	37

1 Tabellarische Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Aktenzeichen	1 K 25/25
Versteigerungsobjekt	- Gebäude und Freifläche (bebaut mit einem Einfamilienhaus) - Miteigentumsanteil 10/100 - Verkehrsfläche
Objektadresse	Barbarossastraße 5 69181 Leimen
Katasterbezeichnung	Gemarkung St. Ilgen, Flst. 3585/21 Gebäude und Freifläche 3 Gemarkung St. Ilgen Flst. 3585 Verkehrsfläche
Fläche Flurstück 3585/21	317 m ²
Fläche Flurstück 3585	198 m ² (davon 10/100)
Baujahr	2009
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
mod. Restnutzungsdauer	64 Jahre
Auftragsdatum	03.09.2025
Wertermittlungsstichtag:	02.09.2025
Qualitätsstichtag	02.09.2025
Bodenwert Flst. 3585/21	rd. 199.000 €
Bodenwert Flst. 3585	rd. 78.000 €
Anteiliger Bodenwert Flst. 3585	rd. 7.800 €
Sachwertfaktor	1,02
Ergebnis der Sachwertermittlung (inkl. Bodenwert)	rd. 642.000 €
Liegenschaftszinssatz	1,80
Ergebnis der Ertragswertermittlung (inkl. Bodenwert)	rd. 634.000 €
Verkehrswert	rd. 642.000 €

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus
Objektadresse:	Barbarossastraße 15 69181 Leimen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von St. Illgen, Blatt 4695
Katasterangaben:	Gemarkung St. Illgen, Flurstück 3585/21, Fläche 317 m ²

2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Heidelberg vom 02.09.2025. Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert der Beschlagnahmeobjekte zu schätzen.
-------------------	---

Wertermittlungstichtag:	02.09.2025 Zeitpunkt des gerichtlichen Beschlusses
-------------------------	--

Qualitätsstichtag:	02.09.2025 entspricht dem Wertermittlungstichtag
--------------------	--

Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 08.01.2026 wurden die Prozessparteien durch Einschreiben mit Rückschein vom 16.12.2025 fristgerecht eingeladen. Die Sachverständige, Frau Christine Glünz-Muth, traf um 15.55 am Objekt ein.
-------------------	--

Zunächst wurde die Immobilie von innen besichtigt und die Gegebenheiten vor Ort dokumentiert, danach machte ich mir ein Bild von der Umgebung und dem äußeren Bereich der Immobilie. Um ca. 17 Uhr endet die Besichtigung.

Umfang der Besichtigung etc.:	Es konnte das Gebäude und Freifläche vollständig besichtigt werden
-------------------------------	--

Teilnehmer am Ortstermin:	Glünz-Muth sowie die Sachverständige Frau Christine
---------------------------	---

Eigentümer:	Anteil 1/2 Anteil 1/2
-------------	------------------------------

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Amtsgericht Heidelberg wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- beglaubigter Grundbuchauszug vom 11.04.2025 – nach Rückfrage beim Grundbuchamt sind bis zum Tag der Gutachtenerstellung keine Veränderungen im Grundbuch vorgenommen worden

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte), Baubeschreibung und Energieausweis –
- Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohn- und Nutzflächen
- Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremiums für Immobilienwerte
- Auskunft aus dem Sprengnetter-Marktdatenshop
- Auskünfte bei der Stadt Leimen und beim zuständigen Gutachterausschuss
- Immobilienmarktbericht der Stadt Heidelberg

2.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Im Grundbuch sind neben dem bebauten Grundstück (Gebäude- und Freifläche) ein weiteres, separates Flurstück als Verkehrsfläche (Weg) ausgewiesen. An letzterem besteht lediglich ein Miteigentumsanteil von 10/100. Vor diesem Hintergrund erfolgt die Wertermittlung der beiden Flurstücke zunächst getrennt, um den unterschiedlichen Nutzungs- und Eigentumsverhältnissen sachgerecht Rechnung zu tragen. Eine eigenständige Veräußerbarkeit der Verkehrsfläche ist jedoch nicht gegeben, sodass im Ergebnis eine zusammengefasste Betrachtung im Rahmen der Gesamtbewertung erfolgt.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Region / Einordnung:

Die Stadt Leimen liegt im Rhein-Neckar-Kreis im Bundesland Baden-Württemberg und zählt rund 27.000 Einwohner. Sie ist Bestandteil der Metropolregion Rhein-Neckar und befindet sich im nördlichen Oberrheingraben. Das Stadtgebiet grenzt unmittelbar an das Oberzentrum Heidelberg und profitiert somit von dessen wirtschaftlicher und infrastruktureller Strahlkraft.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Barbarossastraße 5 im Ortsteil St. Ilgen. Dieser Ortsteil ist überwiegend wohnbaulich geprägt und in die gewachsene Siedlungsstruktur der Gesamtstadt eingebunden.

In der regionalen Einordnung ist Leimen dem Verdichtungsraum um Heidelberg/Mannheim zuzuordnen und übernimmt vorwiegend Wohn- und ergänzende Versorgungsfunktionen. Aufgrund der Nähe zu den wirtschaftsstarken Zentren Heidelberg und Mannheim sowie der Einbindung in die Metropolregion Rhein-Neckar ist der Standort grundsätzlich als gut integriert und nachgefragt zu beurteilen.

Siedlungsstruktur und Stadtbild:

Die städtebauliche Struktur der Stadt Leimen ist durch eine Mischung aus gewachsenen, teilweise historisch geprägten Bereichen sowie neueren Wohngebieten gekennzeichnet. Die Kernstadt weist eine gemischte Nutzung aus Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistungen auf, während die Ortsteile – insbesondere St. Ilgen – überwiegend wohnbaulich geprägt sind. Vorherrschend sind Ein- und Mehrfamilienhäuser in aufgelockerter Bauweise. Gewerbliche Nutzungen befinden sich überwiegend in verkehrsgünstigen Randlagen. Insgesamt vermittelt das Stadtbild einen funktional gewachsenen und gepflegten Eindruck.

Wirtschaftsstruktur:

Die Wirtschaftsstruktur der Stadt Leimen ist überwiegend mittelständisch geprägt. Es sind Betriebe aus den Bereichen Handwerk, Industrie, Dienstleistung und Handel ansässig. Die Nähe zum Oberzentrum Heidelberg wirkt sich positiv auf die wirtschaftliche Entwicklung aus und führt zu ergänzenden Nachfrageimpulsen, insbesondere im Dienstleistungs- und Versorgungsbereich. Insgesamt ist die wirtschaftliche Situation als stabil einzuschätzen.

Infrastruktur und Standortbewertung:

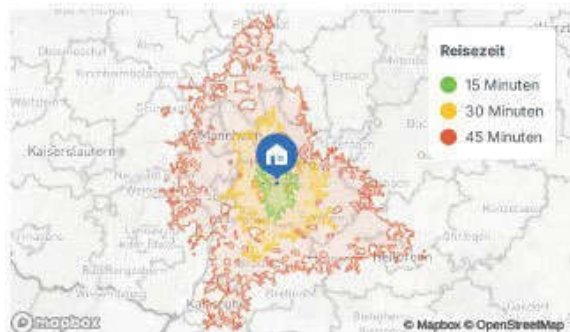
Die infrastrukturelle Ausstattung der Stadt Leimen ist als gut zu beurteilen. Es bestehen Einrichtungen des Bildungs- und Betreuungswesens, medizinische Versorgungseinrichtungen sowie vielfältige Sport- und Freizeitangebote. Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung und Nahversorgung sind im Stadtgebiet sowie in den Ortsteilen vorhanden. Der Wohnimmobilienmarkt weist eine stabile Nachfrage auf, die sich im regionalen Vergleich auf einem moderaten bis leicht überdurchschnittlichen Niveau bewegt. Insgesamt ist der Standort als stabil mit nachhaltigen Entwicklungsperspektiven einzustufen.

Verkehrsanbindung:
(siehe Abbildung 1)

Die verkehrliche Anbindung ist als gut zu bewerten. Über die in ca. 5 bis 10 km Entfernung gelegenen Anschlussstellen Wiesloch/Rauenberg und Heidelberg/Schwetzingen besteht eine Anbindung an die Bundesautobahn A5. Ergänzend erfolgt die überörtliche Erschließung über die Bundesstraßen B3 und B535, welche eine zügige Verbindung in die umliegenden Städte, insbesondere Heidelberg, Wiesloch und Walldorf, gewährleisten. Der öffentliche Personennahverkehr ist durch Bahnverbindungen auf den Strecken Heidelberg–Sinsheim sowie Heidelberg–Walldorf sichergestellt. Die Nähe zu den Oberzentren Heidelberg und Mannheim begünstigt insbesondere Pendlerverflechtungen.

Erreichbarkeit: ¹

Auto



Flughafen City-Airport Mannheim 18.3 km

Autobahnauffahrt 2.9 km

Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 89 Einkaufen
- 295 Gastronomie
- 1241 Freizeit
- 249 Bildung
- 205 Gesundheit

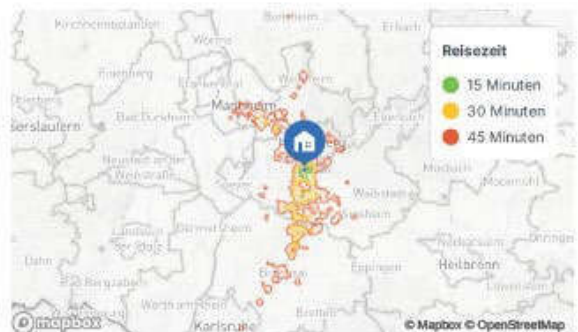
Gehzeit



Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 4 Einkaufen
- 10 Gastronomie
- 28 Freizeit
- 6 Bildung
- 5 Gesundheit

Öffentlichen Verkehr



Bahnhof St. Ilgen/Sandhausen 292 m

Bus Fasanerie Wittelsbacherallee 162 m

Straßenbahn Kurpfalz-Centrum 1.5 km

Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 13 Einkaufen
- 56 Gastronomie
- 118 Freizeit
- 38 Bildung
- 40 Gesundheit

Fahrrad



Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 23 Einkaufen
- 78 Gastronomie
- 316 Freizeit
- 53 Bildung
- 41 Gesundheit

¹ <https://dash.pricehubble.com>

Demografische Struktur:

Die Stadt Leimen weist mit rund 27.000 Einwohnern eine insgesamt stabile Bevölkerungsstruktur auf. Die Altersverteilung entspricht im Wesentlichen dem Durchschnitt vergleichbarer Kommunen im Rhein-Neckar-Kreis, mit einem ausgewogenen Verhältnis zwischen jüngeren, erwerbsfähigen und älteren Bevölkerungsgruppen. Tendenziell ist – wie in vielen Regionen Baden-Württembergs – ein moderater Anstieg des Anteils älterer Einwohner zu beobachten, was auf den demografischen Wandel zurückzuführen ist.

Der Anteil ausländischer Bevölkerung ist im regionalen Vergleich leicht überdurchschnittlich und spiegelt die Lage innerhalb einer wirtschaftsstarke und international geprägten Metropolregion wider. Dies führt zu einer heterogenen Bevölkerungsstruktur mit entsprechender Nachfrage nach unterschiedlichen Wohnformen.

Die Haushaltsstrukturen umfassen sowohl Familienhaushalte als auch Ein- und Zwei-Personen-Haushalte. Aufgrund der Nähe zu den Oberzentren Heidelberg und Mannheim besteht eine anhaltende Nachfrage durch Berufspendler, Studierende sowie Beschäftigte im Dienstleistungs- und Industriesektor.

Insgesamt ist die demografische Entwicklung als stabil einzuschätzen. Die Lage im Einzugsbereich wirtschaftsstarker Zentren sowie die gute infrastrukturelle Anbindung wirken sich positiv auf die Bevölkerungsentwicklung und die nachhaltige Nachfrage nach Wohnraum aus.

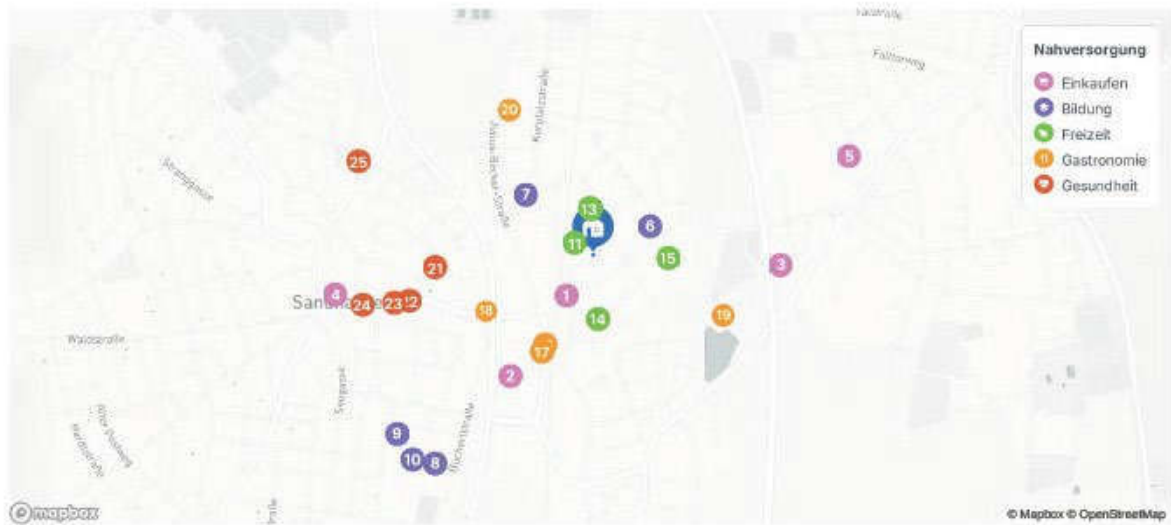
3.1.2 Kleinräumige Lage**innerörtliche Lage:**

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil St. Ilgen innerhalb eines überwiegend wohnbaulich genutzten Umfelds. Die Bebauung in der näheren Umgebung ist geprägt durch Ein- und Mehrfamilienhäuser in offener bis aufgelockerter Bauweise. Insgesamt handelt es sich um eine gewachsene Wohnlage ohne besondere städtebauliche Auffälligkeiten.

Einrichtungen der Nahversorgung, wie Einzelhandelsgeschäfte für den täglichen Bedarf, sowie soziale Infrastruktur (z. B. Kindergärten, Schulen und medizinische Versorgung) sind im Ortsteil selbst bzw. im näheren Umfeld vorhanden und überwiegend gut erreichbar.

Die Lage ist als durchschnittliche bis gute Wohnlage innerhalb des Ortsteils einzustufen. Beeinträchtigungen durch gewerbliche Nutzungen oder überdurchschnittliche Verkehrsbelastungen sind – soweit ersichtlich – nicht prägend. Insgesamt handelt es sich um eine für Wohnzwecke geeignete Lage mit stabiler Nachfrage.

Nahversorgung: ²



4.6 Einkauf			3.6 Bildung			4.8 Freizeit		
1	Netto Marken-Discount	151 m	6	Nikolaus-Lenau-Haus	205 m	11	Unterwegs mit dem Sterne...	73 m
2	Aldi Süd	462 m	7	Probsterwald	292 m	12	Sport	151 m
3	Mix Markt	597 m	8	Friedrich-Ebert-Gymnasium	829 m	13	Sport	155 m
4	Nahkauf	831 m	9	Kindertagesstätte Abenteu...	839 m	14	Der unbekannte Planet	198 m
5	EDEKA	875 m	10	Friedrich-Ebert-Werkrealsc...	864 m	15	Spielplatz	239 m
4.4 Gastronomie			3.9 Gesundheit					
16	Bella Italia	317 m	21	Hausärztliche Gemeinschaft...	505 m			
17	Alfo Cafe Bar	344 m	22	Burg-Apotheke	601 m			
18	Café Bar Toni	385 m	23	Dr. Arnika Liesenhoff (ehem...	650 m			
19	Kreata Grill	454 m	24	Augenarzt Wiesinger	749 m			
20	Rossini	538 m	25	zahnfarben	806 m			

Beeinträchtigungen: keine

Topografie: nahezu eben

² <https://dash.pricehubble.com>

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:

da es sich um ein Eckgrundstück handelt ergeben sich auf zwei Seiten eine Straßenfront.

Die Straßenfront auf der einen Seite beträgt ca. 15,5 m, auf der anderen Seite ca. 21,5 m.

mittlere Tiefe:

ca. 21,5 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 317,00 m²;

Bemerkungen:

Eckgrundstück

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Betonverbundpflaster;

Gehwege nicht vorhanden;

Parkmöglichkeiten vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung;

Kanalanschluss;

Fernsehkabelanschluss;

Telefonanschluss

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund;

keine Grundwasserschäden

Das Grundstück ist weder von einem Überschwemmungsgebiet (HWGK) noch von einem Gewässerrandstreifen betroffen.

(schriftliche Auskunft beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis vom 18.02.2026 –)

Altlasten:

Das Grundstück der Gemarkung St. Ilgen, Barbarossastraße 5, Flurstück Nr.: 3585/21, ist aktuell nicht in unserem Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) verzeichnet.

Damit liegt für dieses Grundstück nach derzeitigem Kenntnisstand kein Altlastenverdacht vor.

Diese Angabe beruht auf dem Stand der Erhebungen altlastverdächtiger Flächen aus dem Jahr 2018. Deshalb ist bei Gewerbe-standorten, die nach diesem Datum aufgegeben wurden bzw. auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wurde, nicht gänzlich auszuschließen, dass eine bzw. weitere altlastverdächtige Flächen vorliegt.

(schriftliche Auskunft beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis vom 18.02.2026 –)

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 11.04.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von St. Illgen, Blatt 4695, folgende wertbeeinflussende Eintragungen - beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Stadt Leimen - Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung (vgl. Anlage 4):
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	beim der Stadt Leimen wurde angefragt, ob weitere Rechte in der Grundakte eingetragen sind, diesbezüglich liegen keine Informationen vor. Weitere Abfragen wurden nicht veranlasst.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen schriftlich angefragt; Das Baulastenverzeichnis enthält eine Eintragungen (vgl. Anlage 5): Diese werden in diesem Gutachten als nicht wertrelevant beurteilt.
---------------------------------------	--

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.
Innenbereichssatzung:	Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Geltungsbereich einer Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB.
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich einer Erhaltungssatzung.
Verfügungs- und Veränderungssperre:	Das Bewertungsgrundstück unterliegt keiner Veränderungssperre nach § 14 BauGB.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

3.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.
Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft.
Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.
Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.
Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung: Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet (Baurechtsamt Leimen, 05.03.2026)

3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden schriftlich eingeholt. (Baurechtsamt Leimen, Herr Alexander Stroh, 05.03.2026)

3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut. Das Objekt wird derzeit von bewohnt.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

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

Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

4.2 Gebäudebeschreibung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus. Das Gebäude ist unterkellert und umfasst ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss sowie ein ausgebautes Dachgeschoss.

Konstruktion und äußerer Eindruck

Das Gebäude wurde als Fertighaus in Holzständerbauweise (System GUSSEK Haus, Typ „Primus FF“) errichtet. Die aufgehenden Geschosse (Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss) sind in Holzrahmenkonstruktion ausgeführt.

Das Kellergeschoss wurde demgegenüber in massiver Bauweise aus Stahlbeton hergestellt. Nach den vorliegenden Unterlagen erfolgte die Ausführung als druckwasserdichter Keller („weiße Wanne“).

Die Fenster sind als Kunststofffenster mit 3-fach Wärmeschutzverglasung ausgeführt und entsprechen damit einem überdurchschnittlichen energetischen Standard zum Bauzeitpunkt.

Die Beheizung erfolgt über eine Sole/Wasser-Wärmepumpe (Vaillant geoTHERM plus VWS 62/2) mit integriertem Warmwasserspeicher (ca. 175 l).

Die Wärmeverteilung erfolgt über eine Fußbodenheizung. Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral über die Heizungsanlage. Die Ausführung entspricht dem zum Bauzeitpunkt üblichen energetischen Standard.

Erdgeschoss

Das Erdgeschoss weist einen offenen Grundriss auf und umfasst einen Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse und zum Garten. Die Küche ist dem Wohnbereich zugeordnet.

Darüber hinaus sind ein Eingangsbereich (Diele) sowie ein Gäste-WC vorhanden. Die Ausstattung entspricht einem zeitgemäßen, üblichen Standard mit verputzten bzw. gestrichenen Wandflächen und Bodenbelägen aus Fliesen bzw. Materialien in Holzoptik.

Obergeschoss

Im Obergeschoss befinden sich Schlaf- bzw. Kinderzimmer sowie ein Badezimmer. Die Grundrissgestaltung ist funktional.

Im Bereich eines Kinderzimmers ist ein weiteres Badezimmer (Duschbad) begonnen, jedoch zum Zeitpunkt

der Besichtigung nicht fertiggestellt. Der hierfür erforderliche Fertigstellungsaufwand wurde im Rahmen der Wertermittlung wertmindernd berücksichtigt.

Dachgeschoss

Das Dachgeschoss ist ausgebaut und als zusätzliche Nutz- bzw. Wohnfläche hergerichtet. Die Räume weisen Dachschrägen auf und sind über Dachflächen- bzw. Giebelfenster belichtet.

Im Zusammenhang mit dem im Obergeschoss begonnenen, jedoch nicht fertiggestellten Badezimmer ist festzuhalten, dass die erforderlichen Anschlüsse bereits vorhanden sind und ein Handtuchheizkörper installiert wurde; im Übrigen sind noch Ausbau- und Fertigstellungsarbeiten erforderlich, welche im Rahmen der Bewertung entsprechend berücksichtigt wurden.

Kellergeschoss

Das Gebäude ist voll unterkellert. Neben Technik- und Abstellräumen sind zwei Räume wohnähnlich ausgebaut und genutzt. Aufgrund der Lage des Kellergeschosses vollständig unterhalb der Geländeoberfläche sowie der Belichtung ausschließlich über Lichtschächte erfüllen diese Räume nicht die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an Aufenthaltsräume und sind daher nicht als Wohnfläche anzusetzen.

Innenausstattung und Zustand

Die Innenausstattung entspricht im Wesentlichen dem Alter des Gebäudes und einem zeitgemäßen Standard.

Im Bereich der Innenwände wurden vereinzelt Putzrisse festgestellt, die nach äußerem Eindruck als Setzungs- bzw. Spannungsrisse einzustufen sind. Eine weitergehende technische Untersuchung erfolgte nicht.

Außenanlagen

Die Außenanlagen umfassen eine Terrasse sowie Gartenflächen. Die Einfriedung erfolgt teilweise durch Hecken und Zäune. Stellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge sind vorhanden.

Gesamtbeurteilung

Das Objekt entspricht in Bauweise, Ausstattung und Grundrissgestaltung einem Einfamilienhaus des Baujahres und befindet sich in einem insgesamt gepflegten, dem Alter entsprechenden Zustand.

Der vorhandene Fertigstellungsbedarf im Bereich des zusätzlichen Badezimmers sowie geringfügige Instandhaltungs- und Schönheitsmaßnahmen wurden im Rahmen der Wertermittlung berücksichtigt.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 69181 Leimen, Barbarossastraße 15 zum Wertermittlungstichtag 02.09.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	
St. Illgen	4695	
Gemarkung	Flurstück	Fläche
St. Illgen	3585/21	371 m ²
	3585	198 m ²
		(10/100 Miteigentumsanteil)

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),

- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

5.3 Bodenwertermittlung

5.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks (Flurstück 3585/21)

Der **Bodenrichtwert** beträgt (gute Lage) **660,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2015**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	02.09.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	317 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 02.09.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	660,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	02.09.2025	× 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	gute Lage	gute Lage	× 1,000	
Anbauart	freistehend	freistehend	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 660,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	317	× 1,000	
Zuschnitt	lageüblich	Eckgrundstück	× 0,950	E1
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier			= 627,00 €/m²	

Bodenrichtwert		
-----------------------	--	--

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 627,00 €/m²	
Fläche	× 317 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 198.759,00 € <u>rd. 199.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** des Flurstücks 3585/21 beträgt zum Wertermittlungstichtag 02.09.2025 insgesamt rd. **199.000,00 €**.

E1:

Eine zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes wurde nicht vorgenommen. Der herangezogene Bodenrichtwert mit Stichtag 01.01.2025 entspricht dem Wertermittlungstichtag (02.09.2025) in ausreichender Weise, da gemäß den vorliegenden Marktdaten seit dem Jahr 2022 keine signifikanten Wertveränderungen im betreffenden Teilmarkt festzustellen sind.

E2:

Im Rahmen der Bodenwertermittlung wurde für das Bewertungsgrundstück ein Abschlag in Höhe von 5 % auf den maßgeblichen Bodenrichtwert vorgenommen.

Der Bodenrichtwert (§ 196 BauGB) bezieht sich grundsätzlich auf ein lagetypisches Grundstück mit durchschnittlichen Eigenschaften innerhalb der jeweiligen Richtwertzone. Abweichungen von diesen durchschnittlichen Grundstücksmerkmalen sind gemäß § 7 Abs. 1 ImmoWertV durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall weist das Grundstück aufgrund seiner Ecklage von den durchschnittlichen lageüblichen Grundstücksmerkmalen ab. Eckgrundstücke sind regelmäßig durch eine erhöhte Exposition gegenüber angrenzenden Verkehrsflächen geprägt. Hieraus können sich nachteilige Einflüsse, insbesondere in Form erhöhter Immissionen sowie eingeschränkter Privatheit, ergeben.

Unter Berücksichtigung dieser wertrelevanten Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften der Richtwertgrundstücke wird der vorgenannte Abschlag als sachgerecht und marktüblich erachtet.

5.3.2 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks (Flurstück 3585)

Der **Bodenrichtwert** beträgt (gute Lage) **660,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2015**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	02.09.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Verkehrsfläche
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	198 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 02.09.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	660,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	02.09.2025	× 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	gute Lage	gute Lage	× 1,000	
Anbauart	freistehend	freistehend	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	Verkehrsfläche	× 0,600	E2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 396,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	317	× 1,000	
Zuschnitt	lageüblich	Eckgrundstück	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 396,00 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	396,00 €/m ²	
Fläche	×	198 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	78.408,00 € <u>rd. 78.400,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** des Flurstücks 3585 beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02.09.2025 insgesamt rd. 199.000,00 €.

E1:

Eine zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes wurde nicht vorgenommen. Der herangezogene Bodenrichtwert mit Stichtag 01.01.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag (02.09.2025) in ausreichender Weise, da gemäß den vorliegenden Marktdaten seit dem Jahr 2022 keine signifikanten Wertveränderungen im betreffenden Teilmarkt festzustellen sind.

E2:

Gemäß den im Bodenrichtwertinformationssystem (BORIS) ausgewiesenen Richtwerten ist für derartige Flächen grundsätzlich der volle Bodenrichtwert anzusetzen. Im vorliegenden Fall wurde hiervon jedoch ein Abschlag in Höhe von 40 % vorgenommen.

Dieser Abschlag wird damit begründet, dass der betreffende Stichweg für das Bewertungsgrundstück (Nr. 5) keine eigenständige Erschließungsfunktion übernimmt und somit nur eine untergeordnete Bedeutung für die Nutzbarkeit und Verwertbarkeit des Grundstücks besitzt. Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt bereits anderweitig vollständig und gesichert, sodass dem Miteigentumsanteil an der Verkehrsfläche kein wesentlicher Zusatznutzen zukommt.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass es sich um einen ideellen Miteigentumsanteil handelt, der weder real teilbar noch eigenständig verwertbar ist. Die wirtschaftliche Nutzbarkeit beschränkt sich im Wesentlichen auf eine mit anderen Berechtigten geteilte Nutzung ohne eigenständigen Marktbezug.

5.3.3 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Miteigentumsanteils Flst. 3585

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 10/100) des zu bewertenden Teileigentums ermittelt.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	78.400,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	78.400,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 10/100	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	7.840,00 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 7.840,00 € rd. 7.800,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** des Flurstücks 3585 beträgt zum Wertermittlungstichtag 02.09.2025 **7.800,00 €**.

5.4 Zusammengeführter Bodenwert (wirtschaftliche Einheit der Flurstücke)

lfd. Nr.	Flurstück	Nutzung	Miteigen- tumsanteil	Größe	anteiliger Verkehrswert
3	3585/21	Gebäude- und Freifläche		317 m ²	199.000 €
2 / zu 3	3585	Verkehrsfläche	10/100	198324 m ²	7.800 €

Der zusammengeführte beitragsfreie Bodenwert beider anteiligen Flächen beträgt zum Wertermittlungstichtag 02.09.2025 rd. **207.000,00 €**.

Erläuterung:

Das Bewertungsobjekt umfasst zwei Flurstücke desselben Grundbuchblattes. Neben dem bebauten Grundstück ist eine weitere Fläche als Verkehrsfläche ausgewiesen.

Da diese Fläche funktional dem bebauten Grundstück zugeordnet ist und eine selbstständige wirtschaftliche Nutzung nicht möglich ist, erfolgt die Bewertung gemeinsam mit dem Hauptgrundstück.

Der Bodenwert der Verkehrsfläche wird aufgrund der eingeschränkten Nutzbarkeit gegenüber dem Bodenrichtwert reduziert angesetzt.

5.5 Sachwertermittlung

5.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV).

5.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Restnutzungsdauer (§ 4 i.V.m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verlängert), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder

Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

5.5.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	931,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	289,00 m²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	269.059,00 €
Baupreisindex (BPI) 02.09.2025 (2010 = 100)	x	188,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	507.445,27 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	507.445,27 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		64 Jahre
• prozentual		20,00 %
• Faktor	x	0,8
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	405.956,22 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	6.500,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	412.456,22 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		412.456,22 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	16.498,25 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	428.954,47 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	207.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	635.954,47 €
Sachwertfaktor	x	1,02
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	648.673,56 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	6.700,00 €
Sachwert	=	641.973,56 €
	rd.	642.000,00 €

5.5.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir anhand der Pläne durchgeführt.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus der ImmoWertV Anlage 4 entnommen.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	KG, EG, OG, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	0,0	0,00
3	835,00	43,5	363,23
4	1.005,00	56,5	567,83
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 931,06 gewogener Standard = 3,6			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	931,06 €/m ² BGF
	rd.	931,00 €/m ² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Terrassenüberdachung	4.000,00 €
Terrasse	2.500,00 €
Summe	6.500,00 €

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag. Nach Aussagen des Gutachterausschusses süd-östlicher Rhein-Neckar-Kreis liegt dieser bei 1,0.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (412.456,22 €)	16.498,25 €
Summe	16.498,25 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das 2009 errichtete Gebäude wurde nicht wesentlich modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 2009 = 16 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 16 Jahre =) 64 Jahren

- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht (wesentlich) modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode gemäß ImmoWertV Anlage 2 eine Restnutzungsdauer von 64 Jahren.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der vorläufige Sachwert ist gemäß § 36 ImmoWertV an die Verhältnisse des Grundstücksmarktes anzupassen.

Für die Stadt Leimen liegen keine veröffentlichten Sachwertfaktoren des örtlich zuständigen Gutachterausschusses vor. Daher wurden zur Ableitung des Marktanpassungsfaktors Grundstücksmarktberichte benachbarter Gutachterausschüsse im Rhein-Neckar-Raum und Heidelberg sowie überregionale Marktdaten (u. a. Sprengnetter Marktdaten) ausgewertet.

Die dort veröffentlichten Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser bewegen sich überwiegend in einer Bandbreite von ca. 0,9 bis 1,2. Aufgrund der insgesamt nur begrenzt verfügbaren Vergleichspreise im relevanten Teilmarkt ist die Datengrundlage als eingeschränkt zu beurteilen.

Unter Berücksichtigung der Lage des Bewertungsobjekts im Einflussbereich Heidelbergs bei insgesamt moderaterem Preisniveau wird ein Sachwertfaktor von 1,02 angesetzt. Der gewählte Faktor liegt innerhalb der abgeleiteten Bandbreite und wird als sachgerecht beurteilt.

Das Ergebnis wurde zusätzlich anhand aktueller Angebotspreise vergleichbarer Objekte plausibilisiert.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
• fehlender Ausbau des Badezimmers beim Gästezimmer	-6.500,00 €
• Anrechnung der Einbauküche	800,00 €
Summe	-5.700,00 €

E1: fehlender Ausbau des Badezimmers

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Installationsanschlüsse sowie des bereits installierten Handtuchheizkörpers ist für die Herstellung einer üblichen Ausstattung (Dusche, WC, Waschbecken, jeweils mit Installationsmaterial und Armaturen, Wand- und Bodenfliesen sowie Kosten für die aufgewendete Arbeitszeit) sachverständig ein Kostenansatz in Höhe von rd. 6.500 € anzusetzen.

E2: Einbauküche

Aufgrund des Alters der Küche ist von einer weitgehend abgeschriebenen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer auszugehen. Zeitwertrelevante Restwerte bestehen nur noch in geringem Umfang.

Vor dem Hintergrund der insgesamt begrenzten Verwertbarkeit sowie der nur eingeschränkt verfügbaren

Vergleichswerte im Teilmarkt wird die vorhandene Küche im Rahmen der Wertermittlung lediglich mit einem untergeordneten Wertansatz von 800 € berücksichtigt.

5.6 Ertragswertermittlung

5.6.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

5.6.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 21 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verlängert), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

5.6.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1	Wohnung	138,50	1	10,50	1.454,25	17.451,00
	1	Stellplatz			30,00	30,00	360,00
Summe			138,50	-		1.484,25	17.811,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	17.811,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 2.626,22 €
jährlicher Reinertrag	= 15.184,78 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,80 % von 207.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 3.726,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 11.458,78 €

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV)bei LZ = **1,80 %** Liegenschaftszinssatzund RND = **64** Jahren Restnutzungsdauer**vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen****beitragsfreier Bodenwert** (vgl. Bodenwertermittlung)**vorläufiger Ertragswert****Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge****marktangepasster vorläufiger Ertragswert****besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale****Ertragswert**

×	37,819
=	433.359,60 €
+	207.000,00 €
=	640.359,60 €
–	0,00 €
=	640.359,60 €
–	6.700,00 €
=	633.659,60 €
rd.	634.000,00 €

5.6.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung**Wohn- bzw. Nutzflächen**

Siehe Sachwertberechnung

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke.

Ein qualifizierter Mietspiegel für Leimen liegt nicht vor. Zur Ableitung der marktüblichen Miete wurden daher veröffentlichte Angebotsmieten aus Immobilienmarktportalen sowie regionale Marktdaten herangezogen.

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

Unter Berücksichtigung dieser Marktdaten sowie der objektspezifischen Lageeinflüsse wird für die Wohnfläche im Einfamilienhaus eine Miete von 10,50 €/m² angesetzt. Der Wert liegt damit im mittleren Bereich der marktüblichen Bandbreite.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis der Anlage 3 ImmoWertV bestimmt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten	Wohnungen (Whg.) 1 Whg. × 359,00 €	359,00 €
Instandhaltungskosten	Wohnungen (Whg.) 136,50 m ² × 14,00 €/m ²	1.911,00 €
Mietausfallwagnis	2,0 % vom Rohertrag	356,22 €
Summe		2.626,22 €

Liegenschaftszinssatz

Mangels veröffentlichter Liegenschaftszinssätze für Leimen wird der Liegenschaftszinssatz aus veröffentlichten Marktdaten vergleichbarer Teilmärkte abgeleitet.

- verfügbare Angaben des Gutachterausschusses östlicher Rhein-Neckar-Kreis
- eigene Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze
- lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatz aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

Unter Berücksichtigung der Objektart wird ein **Liegenschaftszinssatz von 1,8 %** als marktüblich angesetzt.“

Gesamtnutzungsdauer

Siehe Sachwertberechnung

Restnutzungsdauer

Siehe Sachwertberechnung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Siehe Sachwertberechnung

5.7 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **642.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **634.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 69181 Leimen, Barbarossastraße 5

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
St. Illgen	4695	3 und 2 zu 3
Gemarkung	Flur	Flurstück
St. Illgen		3585/21 und 3585

wird zum Wertermittlungsstichtag 02.09.2025 mit rd.

642.000 €

in Worten: sechshundertzweiundvierzigtausend Euro

bewertet.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir am 08.01.2026 besichtigt.

Das Gutachten wurde von mir selbst erstellt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Eppingen, den 06.03.2026



Christine Glünz-Muth

- Zertifizierte Sachverständige (esA)

- Dozentin der europäischen Sachverständigen Akademie Leipzig

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 250.000 € begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Landesbauordnung für Baden-Württemberg

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

[1] www.reguvis.de/xaver/wertermittlerportal

[2] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte, Bad Neuenahr

6.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 05.03.2026) erstellt.

6.4 Links

<https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/>

<https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/altlasten>

<https://www.service-bw.de/zufi/leistungen/1121?plz=71723&ags=08118021#title>

<https://de.wikipedia.org/wiki/Neckargem%C3%BCnd>

<https://www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw/?lang=de>

<https://www.imv-online.de/login.php>

<https://pricehubble.com/de/>

https://www.reguvis.de/xaver/wertermittlerportal/start.xav?auth=forminner#__wertermittlerportal__%2F%2F*%5B%40attr_id%3D%27wertermittlerportal_Startseite_StartseitePortal%27%5D__1728450985911

<https://marktdatenshop.sprengnetter.de/SIMarktdatenShop/faces/serviceauswahl.xhtml>

https://www.google.de/maps/place/Barbarossastra%C3%9Fe+5,+69181+Leimen/@49.3437024,8.6679317,636m/data=!3m2!1e3!4m6!3m5!1s0x4797bf14ee67e165:0xd9b89bbd038984f1!8m2!3d49.3437024!4d8.6705066!16s%2Fg%2F11c11qm5n8?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI2MDMxOC4xIKXMDSoASAFQAw%3D%3D <https://www-genesis.destatis.de/datenbank/online>

[https://www.geoportal-bw.de/#/\(sidenav:search-results/Wiesenbacher%20Str.%207%2F1%20Nec\)](https://www.geoportal-bw.de/#/(sidenav:search-results/Wiesenbacher%20Str.%207%2F1%20Nec))

https://www.immobilienscout24.de/Suche/de/baden-wuerttemberg/rhein-neckar-kreis/leimen/haus-kaufen?enteredFrom=one_step_search

<https://www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw/?app=immobilienmarktbericht>

<https://www.gutachterausschuesse-bw.de/>

<https://www.heidelberg.de/hd,Lde/HD/Rathaus/Gutachterausschuss.html>

<https://www.sinsheim.de/leben-wohnen/bauen-wohnen/gutachterausschuss>

Weitere Links siehe Fußnoten

7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 4: Grundbuchauszug
- Anlage 5: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 6: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 7: Fotodokumentation

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte ³

Seite 1 von 1

³ <https://marktdatenshop.sprengnetter.de/SIMarktdatenShop/faces/login.xhtml>

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan ⁴

Seite 1 von 1

⁴ <https://marktdatenshop.sprengnetter.de/SIMarktdatenShop/faces/login.xhtml>

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte ⁵

Seite 1 von 1

Geoportal Baden-Württemberg
<https://www.geoportal-bw.de/>

 Dienste: siehe <https://www.geoportal-bw.de/quelle> & <https://www.geoportal-bw.de/nutzungsbedingungen>
⁵ <https://www.geoportal-bw.de/>

Anlage 4: Grundbuchauszug

Seite 1 von 1

Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Zweite Abteilung Einlegeblatt
Mannheim	Leimen	St. Ilgen	4695	1

Lfd.Nr. der Eintra- gungen	Lfd.Nr. der belasteten Grundst. im Bestandsverz.	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1, 2	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für Stadt Leimen, bestehend in dem Recht, die Rand- und Saumsteine sowie die notwendigen Einrichtungen für die Straßenbeleuchtung, entlang der öffentlichen Straßen, Wege und Anlagen auf den privaten Flurstücken zu errichten, zu unterhalten und gegebenenfalls zu erneuern. Eingetragen aufgrund Baulandumlegung am 27.12.1997 und aus Grundbuch Nr. 4380 hierher übertragen (AS 561 in 4380) am 03.11.2008. Bachmann
2	1, 2	Rückerwerbsvormerkung für die Stadt Leimen. Rang nach Abteilung III Nr. 1. Bezug: Bewilligung vom 18.07.2006 (Notariat Heidelberg, 4 UR 975/06). Eingetragen am 19.12.2006 und aus Grundbuch Nr. 4380 hierher übertragen (AS 561 in 4380) am 03.11.2008. Bachmann
3	1, 2	<u>Bachmann</u>
4	2/zu 3, 3	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Heidelberg - Vollstreckungsgericht - vom 02.04.2025 (1 K 25/25). Eingetragen (MAN022/62/2025) am 11.04.2025. Kiraz

Amtlicher Ausdruck 11.04.2025 10:38:56 Seite 7 von 10

Anlage 5: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 1 von 2

**Baurechtsamt**

Stadt Leimen • Postfach 1320 • 69171 Leimen



69181 Leimen
Rathausstr. 8
Tel. 06224/704-0
Dienstgebäude: Kurpfalz-Centrum
Baurechtsamt
Sachbearbeiter:
Tel. 06224/704-
Fax: 06224/704-
e-mail: baurechtsamt@leimen.de
21.04.2009

Änderung der Baulast Nr. 138

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Grundstück Flst.Nr. 3585 wurde gem. Lageplan vom 15.11.2006 in die Teilgrundstücke Flst.Nr. 3585 (Privatstraße) und 3585/21 bis 3585/29 (Hausgrundstücke) zerlegt. Alle Teilgrundstücke 3585/21 bis 3585/29 wurde am 19.11.2006 durch eine Vereinigungsbaulast baurechtlich zu einem Grundstück vereinigt. Durch Änderung der Grundstücksaufteilung gem. Lageplan vom 20.01.09 ist das Teilgrundstück Flst.Nr. 3585/22 entfallen.

Wir haben mit heutigem Datum die Baulast dahingehend geändert und verweisen auf den beigegeführten neuen Lageplan vom 20.01.09. Bitte nehmen Sie dieses Schreiben zu Ihren Unterlagen, da es die Änderung der übernommenen Baulast dokumentiert.

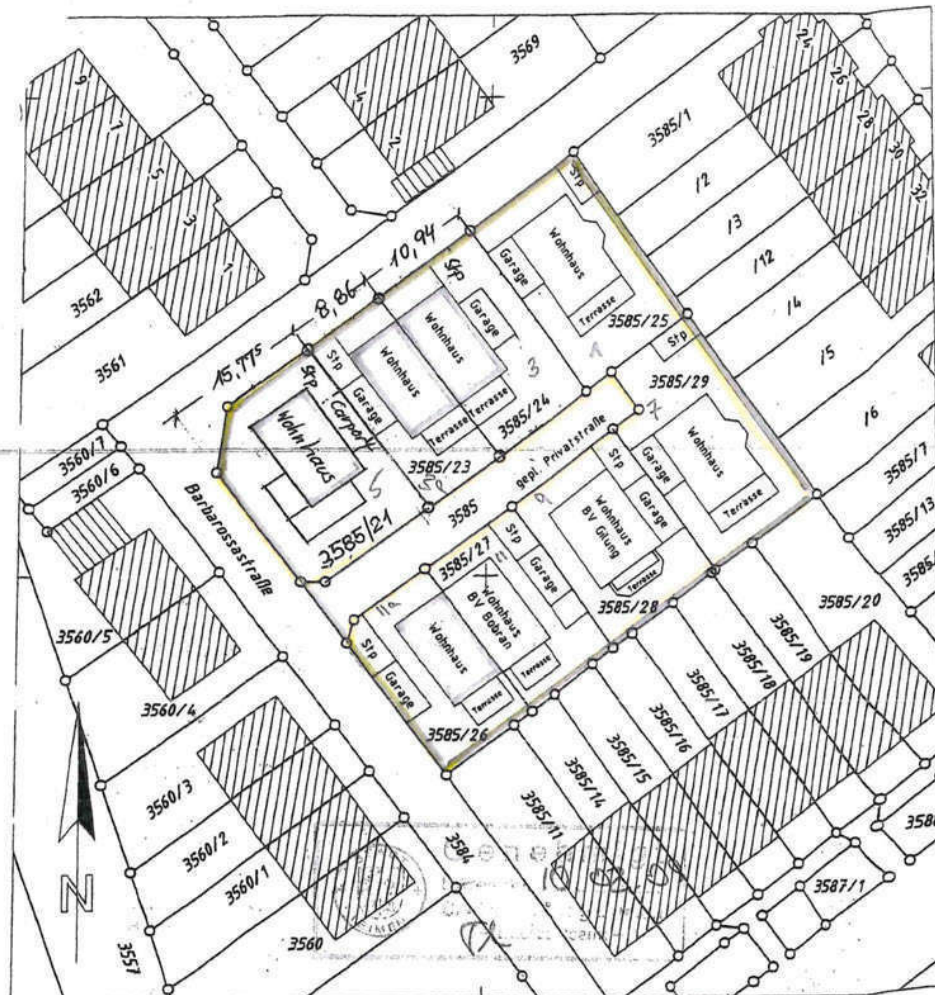
Die uns bislang bekannten Eigentümer der Teilgrundstücke erhalten hierüber ebenfalls Nachricht. Geben Sie diese Information auch an die Käufer der noch nicht bebauten Grundstücke weiter.

Sollten Sie noch Fragen haben, stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Baurechtsamt

Anlage 5: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 2 von 2

agaplan Flurst. 3585, Barbarossastr, St. Ilgen

M 1:500

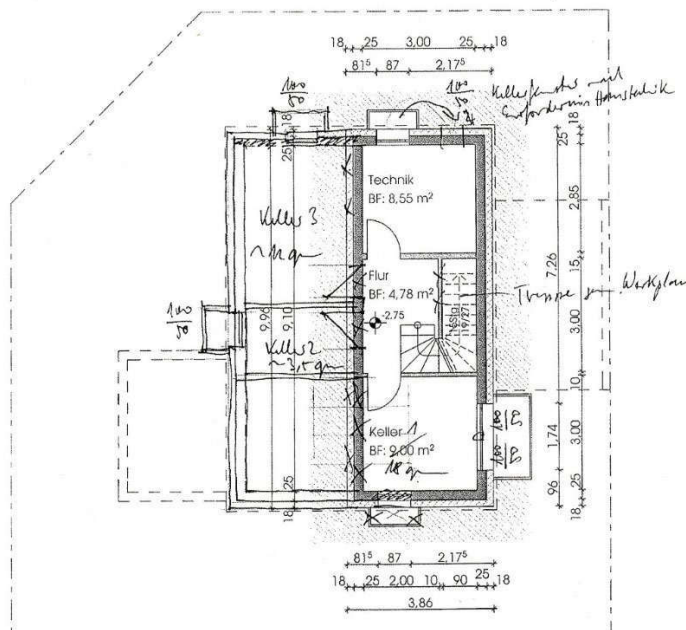
Anlage II – Änderung

Bauvoranfrage für die Errichtung von
4 Doppelhaushälften und 4 Einzelhäusern
auf dem Grundstück 3585, Gemarkung
69181 St. Ilgen, Barbarossastr.
Antragsteller und Planverfasser

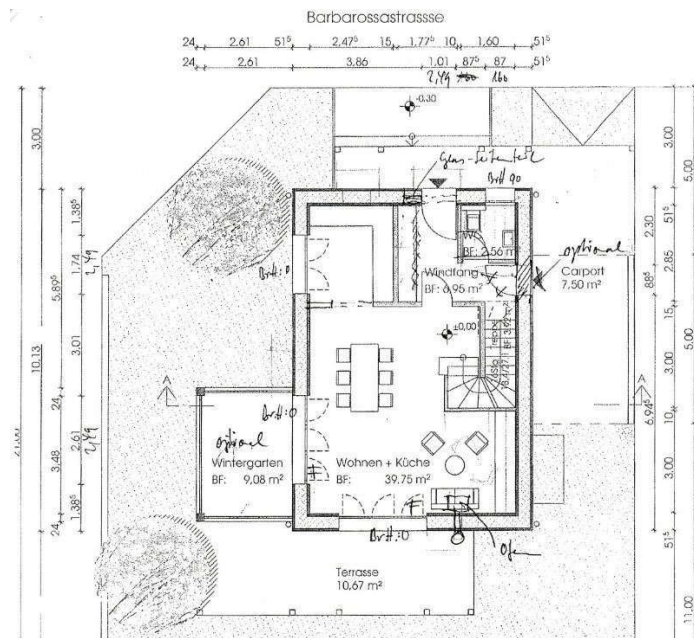
Neustadt, den 20.01.09

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte

Seite 1 von 3



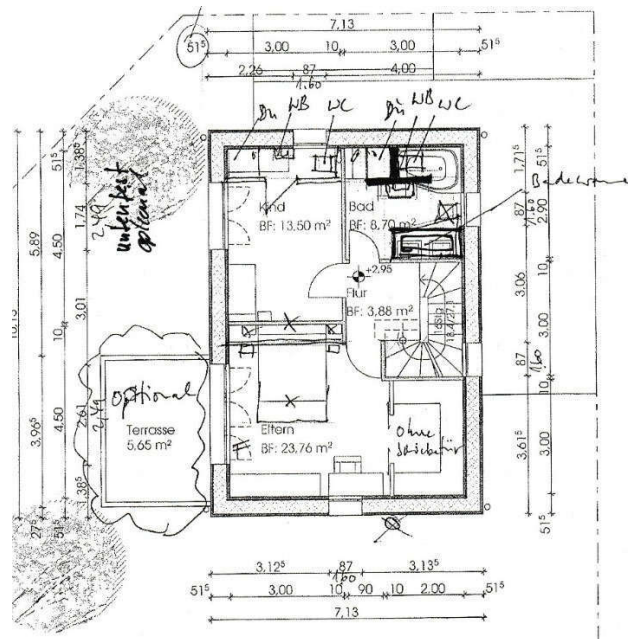
Kellergeschoss



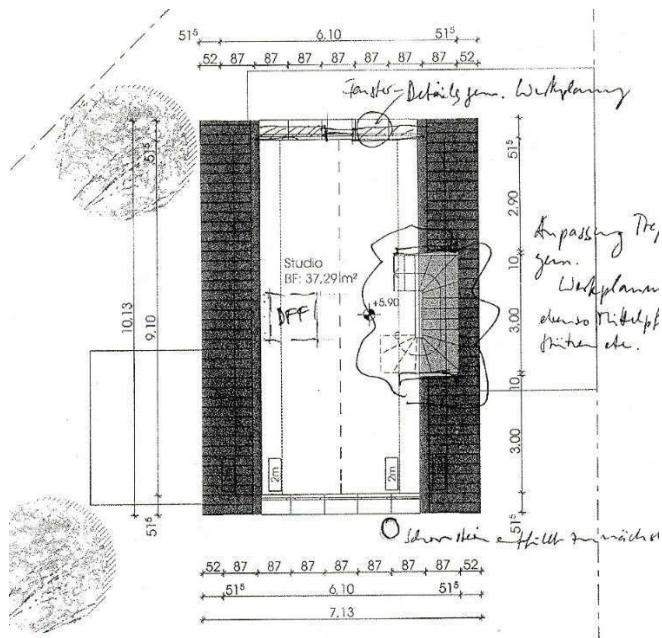
Erdgeschoss

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte

Seite 2 von 3



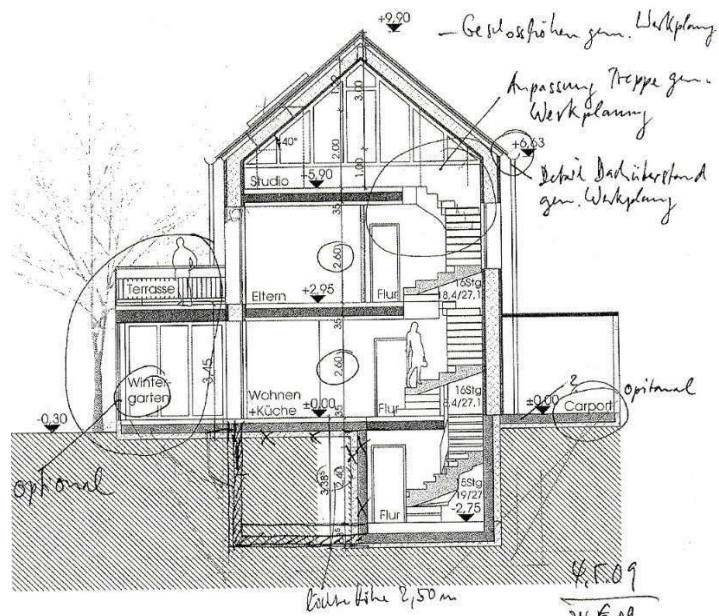
Obergeschoss



Dachgeschoss

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte

Seite 3 von 3



Schnitt

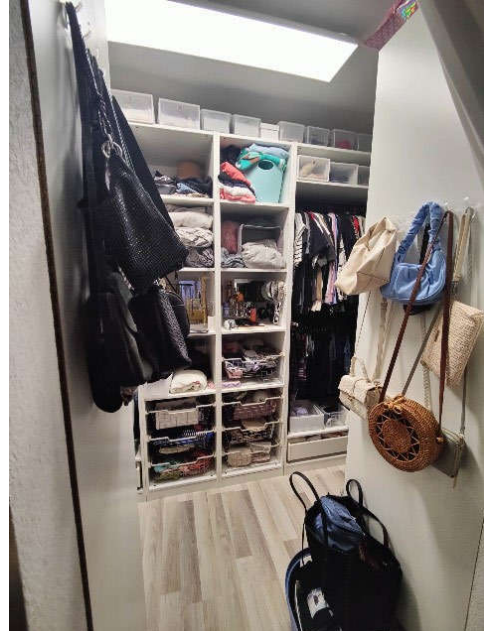
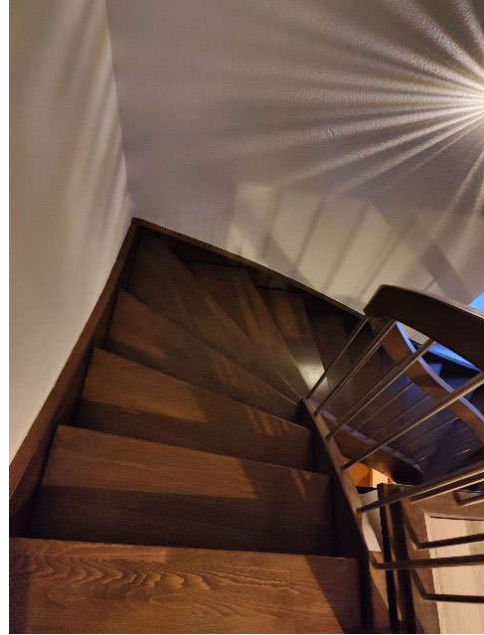
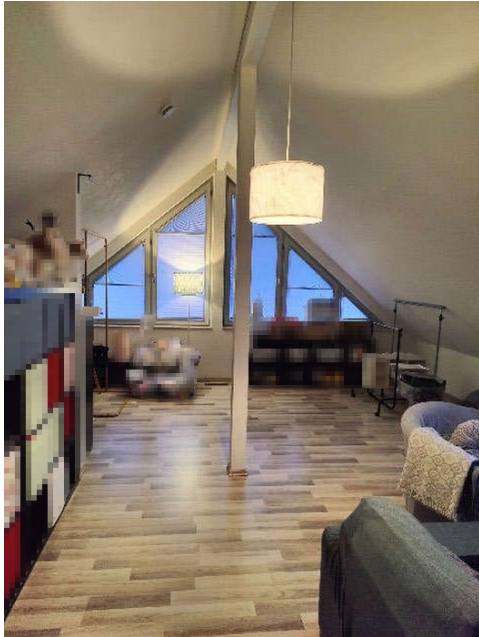
Anlage 7: Fotodokumentation

Seite 1 von 5



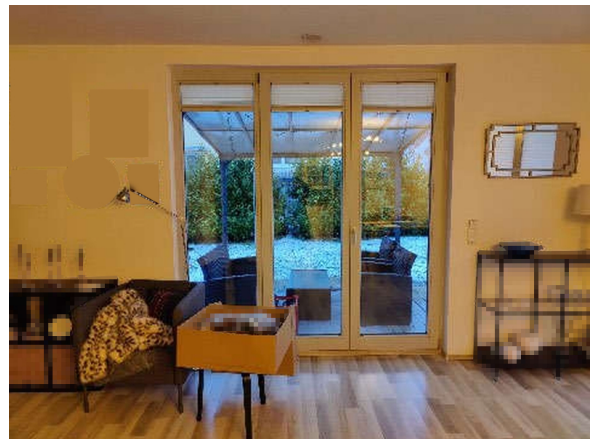
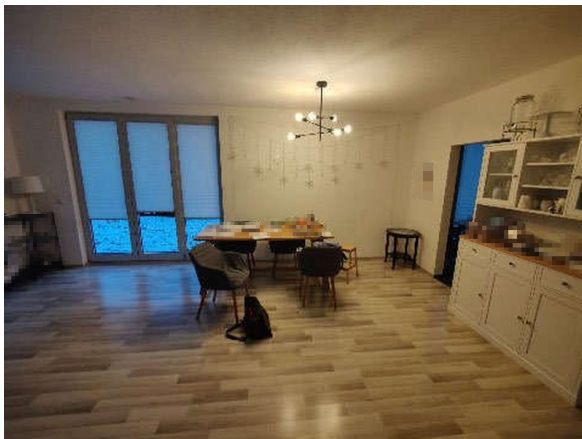
Anlage 7: Fotodokumentation

Seite 2 von 5



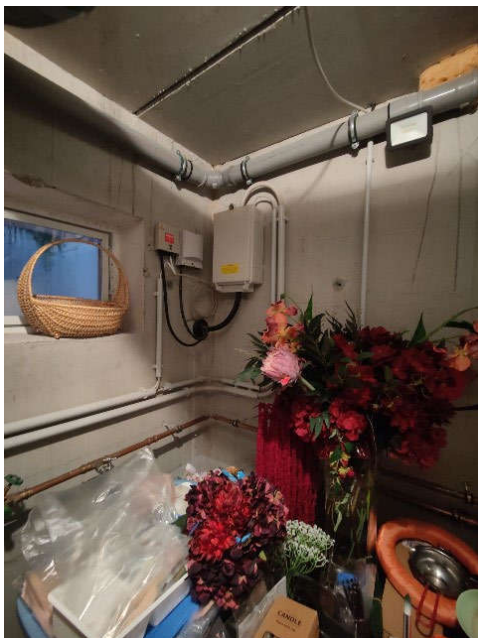
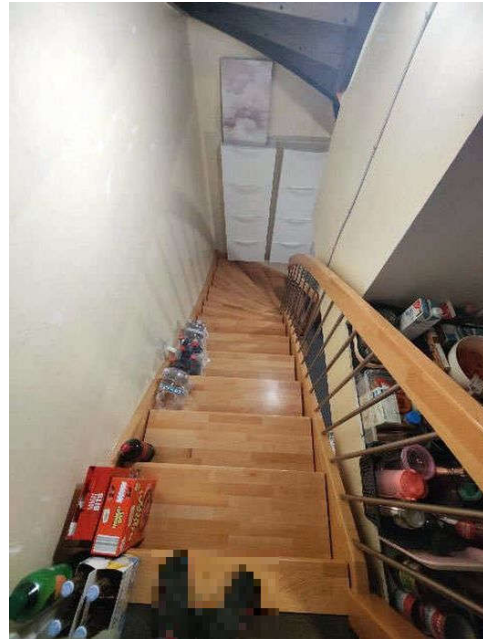
Anlage 7: Fotodokumentation

Seite 3 von 5



Anlage 7: Fotodokumentation

Seite 4 von 5



Anlage 7: Fotodokumentation

Seite 5 von 5

