

SV-Büro Strunck & Meinzer ♦ Thaddenstr.14 A ♦ 69469 Weinheim

Amtsgericht Heidelberg  
Zwangsversteigerungsabteilung  
Kurfürsten-Anlage 15  
69115 Heidelberg

**Marion Strunck**  
Dipl. Betriebswirtin (BA)  
Sachverständige für Immobilienbewertung

[www.BewertungvonImmobilien.de](http://www.BewertungvonImmobilien.de)

Datum: 12.12.2024

AZ.: HD 1K37/24

## GUTACHTEN

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

im Wohnungsgrundbuch von Leimen Nr. 5101 eingetragenen **1/13 Miteigentumsanteils** an dem mit Einfamilienhäusern bebauten Grundstück in 69181 Leimen, Leoni-Wild-Weg 18-42, verbunden mit dem **Sondereigentum** an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 07** bezeichneten **Wohneinheit (Reihenendhaus)** sowie dem **Sondernutzungsrecht an den Gebäudeteilen sowie den technischen Einrichtungen und Anlagen der Wohneinheit Nr. 07, dem Sondernutzungsrecht an den im Aufteilungsplan mit Nr. 26 und Nr. 27 bezeichneten Kfz-Stellplätzen in der Tiefgarage, dem Sondernutzungsrecht an der in Anlage "Plan Tiefgarage" mit Nr. 07 bezeichneten Abstellfläche (Fahrräder)** und dem **Sondernutzungsrecht an der in Anlage 3 "Sondernutzungsflächen" mit Nr. 07 bezeichneten Grundstücksfläche (Garten, Terrasse, Eingangsbereich)**



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag  
13.11.2024 ermittelt mit rd.

**570.000 €**

Dieses Gutachten besteht aus 68 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 34 Seiten. Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine digital und eine für unsere Unterlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben.....</b>	<b>4</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber.....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	5
1.5	Fragen des Gerichtes.....	5
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>6</b>
2.1	Lage.....	6
2.1.1	Großräumige Lage.....	6
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	6
2.2	Erschließung, Baugrund etc.....	6
2.3	Privatrechtliche Situation.....	7
2.4	Öffentlich-rechtliche Situation.....	7
2.4.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	7
2.4.2	Bauplanungsrecht.....	8
2.4.3	Bauordnungsrecht.....	8
2.5	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	8
2.6	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	8
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	8
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....</b>	<b>9</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	9
3.2	Einfamilienhaus.....	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	9
3.2.2	Nutzungseinheiten.....	10
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	10
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	10
3.2.5	Lage, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung.....	11
3.2.6	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	11
3.2.7	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums.....	11
3.3	Nebengebäude.....	12
3.3.1	Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum.....	12
3.3.2	Nebengebäude im Sondereigentum.....	12
3.4	Außenanlagen.....	12
3.4.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum.....	12
3.4.2	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugeordnet.....	12
3.4.3	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungseigentum zugeordnet.....	12
3.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen.....	12
3.6	Beurteilung der Gesamtanlage.....	13
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts.....</b>	<b>14</b>
4.1	Grundstücksdaten.....	14
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	14
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück.....	15
4.4	Bodenwertermittlung.....	15
4.4.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks.....	15
4.4.2	Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks.....	15
4.4.3	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	16
4.5	Vergleichswertermittlung.....	17
4.5.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	17
4.5.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe.....	17
4.5.3	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	19
4.5.4	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe.....	19
4.5.5	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors.....	21
4.5.6	Vergleichswert.....	21
4.5.7	Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung.....	21

4.6	Sachwertermittlung .....	23
4.6.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertemittlungsverordnung .....	23
4.6.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....	23
4.6.3	Sachwertberechnung .....	26
4.6.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	27
4.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	30
4.7.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	30
4.7.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse .....	30
4.7.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	30
4.7.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse .....	30
4.7.5	Verkehrswert .....	31
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur .....</b>	<b>33</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	33
5.2	Verwendete Wertemittlungsliteratur.....	33
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>34</b>

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Einfamilienhaus (Reihenendhaus), nach Wohnungseigentum aufgeteilt, insgesamt 13 Reihenhäuser
Objektadresse:	Leoni-Wild-Weg 30 69181 Leimen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Leimen Nr. 5101, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Leimen, Flurstück 22, Fläche 2.255 m <sup>2</sup>

## 1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Heidelberg Zwangsversteigerungsabteilung
	Auftrag vom 12.08.2024 (Datum des Beschlusses)

## 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	13.11.2024 (Tag der 2. Ortsbesichtigung)
Tag der Ortsbesichtigung:	10.10.2024 nur Außenbesichtigung, 13.11.2024
Umfang der Besichtigung:	<p>Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei größtenteils in Augenschein genommen werden. Für ggf. nicht besichtigte oder nicht zugängliche Bereiche (wie z. B. Mansarden oder Abseiten) wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht.</p> <p>Nicht besichtigt wurde das Dach.</p> <p>Die Bewertung erfolgt aufgrund augenscheinlicher Eindrücke während der Besichtigung (ohne Bauteilöffnung).</p>
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Vom Auftraggeber wurden folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• beglaubigter Grundbuchauszug vom 19.04.2024</li></ul>

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Straßenkarte über Sprengnetter Datenportal
- unbeglaubigte Abschrift des Textteiles der Teilungserklärung nebst Planauszügen aus der Abgeschlossenheitsakte
- Baupläne, Baubeschreibung, Wohn-/Nutzflächenberechnung
- Bodenrichtwertauskunft
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Auskünfte aus Flächennutzungs- bzw. Bebauungsplänen (sofern vorhanden)
- Altlastenauskunft
- Grundstücksmarktbericht der Stadt Heidelberg 2024

#### 1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Das Gutachten wird zunächst im Sinne des § 194 BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) erstellt.

Im Zwangsversteigerungsverfahren werden Rechte und Lasten aus der Abteilung II des Grundbuches allerdings nicht berücksichtigt. Es wird belastungsfrei bewertet. Sollten solche Rechte oder Lasten bestehen, wären diese in einer Wertermittlung außerhalb des Zwangsversteigerungsverfahrens zu berücksichtigen. Auskünfte, welche Rechte oder Lasten im Zwangsversteigerungsverfahren bestehen bleiben, erteilt ausschließlich das Gericht. Unter dem nachstehenden Punkt "privatrechtliche Situation" erfolgt eine Auflistung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches zur Information des Lesers; soweit möglich wird eine wertmäßige Aussage getroffen.

#### 1.5 Fragen des Gerichtes

Mieter oder Pächter:	leer stehend
Hausverwaltung:	entfällt
Zwangsverwaltung:	nein
Gewerbebetrieb:	es wird kein Gewerbebetrieb unterhalten
Zubehör, Maschinen, Betriebseinrichtungen:	wurden nicht vorgefunden
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:	nicht bekannt
Energieausweis:	liegt nicht vor

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Baden-Württemberg
Kreis:	Rhein-Neckar-Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Große Kreisstadt, rd. 27.000 Einwohner Stadtteil St. Ilgen
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Heidelberg (rd. 5 km), Karlsruhe (rd. 50 km)  <u>Landeshauptstadt:</u> Stuttgart (rd. 110 km)  <u>Bundes- und Landesstraßen:</u> B 3, L 600  <u>Autobahnzufahrt:</u> A 5 (AS Heidelberg/Schwetzingen rd. 5 km), A 6 (AS Wiesloch rd. 10 km)  <u>Bahnhof:</u> Leimen – St. Ilgen/Sandhausen, Heidelberg  <u>Flughafen:</u> Mannheim (rd. 25 km), Frankfurt (rd. 90 km)

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortskern des Stadtteils St. Ilgen  öffentliche Verkehrsmittel (Bus, Bahn), Kindergärten, Grundschule, Ärzte, Freizeitanlagen, Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung  gute Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der näheren Umgebung:	ausschließlich wohnbauliche Nutzungen aufgelockerte, bis zweigeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben, Garten mit Südwestausrichtung

### 2.2 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße (Sackgasse)
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen wenige Parkmöglichkeiten am Straßenrand vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telekommunikation
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses teilweise eingefriedet durch Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 19.09.2024 des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis besteht für das Bewertungsobjekt nach derzeitigem Kenntnisstand kein Altlastenverdacht.  Bei der Ortsbesichtigung ergaben sich keine Hinweise auf Altlasten. Es wurden keine weiteren Untersuchungen vorgenommen.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

## 2.3 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 19.04.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Leimen Nr. 5101 folgende Eintragungen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Umlegungsverfahren BU "Lachwiesen", 1995 – nicht wertrelevant</li> <li>• Sanierungsverfahren "Ortskern" Die Sanierungsmaßnahme wird im "vereinfachten Verfahren" durchgeführt -&gt; nicht wertrelevant</li> <li>• Erwerbsvormerkung – nicht wertrelevant</li> <li>• Zwangsversteigerungsvermerk Der Zwangsversteigerungsvermerk wird nach Abschluss des Zwangsversteigerungsverfahrens gelöscht. Er ist nicht wertrelevant.</li> </ul>
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind soweit ersichtlich nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

## 2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.4.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Der Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vor. Das Baulastenverzeichnis enthält zwei Eintragungen (Überfahrtsbaulast und Baulast bzgl. Retentionsausgleich), die für das Bewertungsobjekt nicht wertrelevant sind.
Denkmalschutz:	Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

## 2.4.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

## 2.4.3 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 und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht abschließend geprüft. Die Inaugenscheinnahme der eingesehenen Bauakten ergab keinen Hinweis auf gravierende Abweichungen. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der bewerteten baulichen Anlagen vorausgesetzt.

## 2.5 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.

## 2.6 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden schriftlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

## 2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit Einfamilienhäusern (Reihenhäuser) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Objekt steht leer.

## 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

Es wird ausdrücklich daraufhin gewiesen, dass alle Angaben zu den Gebäudebeschreibungen nach bestem Wissen und Gewissen und ohne jegliche Gewähr abgegeben werden.

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 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 soweit 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.

In der nachfolgenden Wertermittlung werden nur Kosten für Arbeiten berücksichtigt, die das Bewertungsobjekt für die gewählte Restnutzungsdauer nutzbar machen. Grundlegende Modernisierungsarbeiten, die zu einer nachhaltigen Verlängerung der Restnutzungsdauer führen, werden nachfolgend nicht zu Grunde gelegt. Für die Ermittlung des Verkehrswertes fließen Aufwendungen für Instandsetzungen pp. jedoch nur in dem Maße ein, wie sie von den Marktteilnehmern berücksichtigt werden.

Wertmäßig gefasste Aussagen über Bauschäden oder Baumängel (auch im Bewertungsteil) beruhen auf überschlägigen Berechnungen bzw. Schätzungen. Die Wertangaben sollen als Anhaltspunkt der vermuteten Beseitigungskosten der Bauschäden bzw. Baumängel dienen und stellen nicht die Kosten einer tatsächlichen Behebung der Bauschäden oder Baumängel dar. Konkrete Aussagen über das genaue Maß solcher Kosten lassen sich nur durch Angebotseinholung im Einzelfall darstellen.

Für einen möglichen Erwerber ist zu beachten, dass sich aus den Instandhaltungsmaßnahmen gesetzliche Verpflichtungen zur energetischen Aufwertung ergeben können. Ebenso sind bereits bestehende Nachrüstpflichten zu beachten. Nicht ausdrücklich genannte Aufwendungen hierfür sind im Gutachten nicht erfasst.

### 3.2 Einfamilienhaus

#### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	dreigeschossiges, einseitig angebautes Einfamilienwohnhaus (Reihenendhaus), unterkellert, insgesamt 13 Reihenhäuser
Baujahr:	2017
Modernisierung:	keine
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist weitgehend barrierefrei.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen Sockel verputzt und gestrichen

### 3.2.2 Nutzungseinheiten

– Grundrisspläne und Wohnflächenberechnung siehe Anlagen 3 und 4 -

### 3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	tragende Bodenplatte, Beton
Keller:	Beton
Umfassungswände:	Betonwandscheiben, Mauerwerk
Innenwände:	Betonwandscheiben, Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Hauseingangsstufe:</u> Beton
	<u>Außentreppe zum Garten:</u> Stahlterasse mit Stahlgeländer, verzinkt
	<u>Keller- und Geschosstreppe:</u> Stahlkonstruktion mit Stufen aus Holz Stahlgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff mit Lichtausschnitt, Einbruchschutz
Dach:	<u>Dachform:</u> Flachdach Beton mit Flachdachabdichtung Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	bauzeittypische, mittlere Ausstattung Zählerschrank, Kippsicherungen, Fi-Schutzschalter, Starkstromanschluss
Heizung:	Zentralheizung, Luft/Wasser-Wärmepumpe, Viessmann Vitotronic 200, Typ WO1C Fußbodenheizung
Lüftung:	Heizungsanlage und Wohnungslüftungs-System mit Wärmepumpenregelung
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

### 3.2.5 Lage, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums:	Das Sondereigentum besteht an der im Aufteilungsplan mit Nr. 07 bezeichneten Wohneinheit (Reihenendhaus).
Wohnfläche:	Die Wohnfläche beträgt 153,35 m <sup>2</sup> .
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung und Belichtung:	gut

### 3.2.6 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich mit Parkett, Fliesen
Wandbekleidungen:	Wandputz mit Tapeten (Raufasertapeten), Nassbereiche mit Fliesen bzw. Fliesenspiegel
Deckenbekleidungen:	Deckenputz (mit Raufasertapeten) mit Anstrich
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Dreischeiben-Isolierverglasung Rollläden aus Kunststoff, teilweise mit elektrischem Antrieb Fensterbänke außen aus Aluminium
Türen:	<u>Zimmertüren:</u> weiße Türen aus Holz bzw. Holzwerkstoffen mit Holzzargen Griffe und Beschläge aus Metall (Edelstahl)
sanitäre Installation:	<u>Dusch-Bad im EG:</u> eingebaute Dusche, wandhängendes WC, Waschbecken Standardausstattung, weiße Sanitärobjekte  <u>Bad im 1. OG:</u> eingebaute Wanne, eingebaute Dusche, wandhängendes WC, Waschbecken, Badheizkörper Standardausstattung, weiße Sanitärobjekte  <u>Dusch-Bad im 2. OG:</u> eingebaute Dusche, wandhängendes WC, Waschbecken, Bi- det, Badheizkörper Standardausstattung, weiße Sanitärobjekte

### 3.2.7 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
besondere Bauteile:	Eingangstreppe und -überdachung, Dachterrasse, Gartentreppe
Baumängel/Bauschäden:	nach Aussage des Eigentümers Schäden an der Dachabdichtung
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	guter baulicher Zustand, relativ neuwertig oder geringe Abnutzung, geringe Schäden, geringer Instandhaltungstau

### 3.3 Nebengebäude

#### 3.3.1 Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum

Garage (Tiefgarage)

#### 3.3.2 Nebengebäude im Sondereigentum

keine

### 3.4 Außenanlagen

#### 3.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Hofbefestigung

#### 3.4.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugeordnet

Wegebefestigung, Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Zaun, Hecken)

#### 3.4.3 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungseigentum zugeordnet

Wegebefestigung, Terrassen, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Zaun)

### 3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	an den Gebäudeteilen sowie den technischen Einrichtungen und Anlagen der Wohneinheit Nr. 07 an der in Anlage 3 "Sondernutzungsflächen" mit Nr. 07 bezeichneten Grundstücksfläche (Garten, Terrasse und Eingangsbereich) an den im Aufteilungsplan mit Nr. 26 und Nr. 27 bezeichneten Kfz-Stellplätzen in der Tiefgarage an der in Anlage "Plan Tiefgarage" mit Nr. 07 bezeichneten Abstellfläche (Fahrräder)
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine
Wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE):  In der Anlage Gemeinschaftsordnung wurde grundsätzlich die weitest gehende wirtschaftliche Trennung der einzelnen Häuser vereinbart.  Die Sondereigentumseinheiten und die von den jeweiligen Sondernutzungsrechten betroffenen Grundstücksflächen bilden wirtschaftlich getrennte Einheiten. Jeder Eigentümer ist grundsätzlich, soweit zulässig, so zu behandeln, als wäre er Alleineigentümer einer bestimmten, durch Vermessung gebildeten

Grundstücksfläche samt Bestandteilen. Ausgenommen hiervon sind die nicht im Sondereigentum stehenden und nicht von Sondernutzungsrechten betroffenen Gegenstände, die von allen Miteigentümern gemeinsam genutzt werden können.

Dies gilt entsprechend für die wechselseitigen Pflichten, die sich bei Realteilung der Wohnanlage aus dem Nachbarschaftsverhältnis ergeben würden.

Abweichende Regelung:

Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum:

keine

Erhaltungsrücklage  
(Instandhaltungsrücklage):

keine

### 3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem guten Zustand

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 1/13 Miteigentumsanteil an dem mit 13 Einfamilienhäusern bebauten Grundstück in 69181 Leimen, Leoni-Wild-Weg 18-42, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 07 bezeichneten Wohneinheit (Reihenendhaus) sowie dem Sondernutzungsrecht an den Gebäudeteilen sowie den technischen Einrichtungen und Anlagen der Wohneinheit Nr. 07, dem Sondernutzungsrecht an den im Aufteilungsplan mit Nr. 26 und Nr. 27 bezeichneten Kfz-Stellplätzen in der Tiefgarage, dem Sondernutzungsrecht an der in Anlage "Plan Tiefgarage" mit Nr. 07 bezeichneten Abstellfläche (Fahrräder) und dem Sondernutzungsrecht an der in Anlage 3 "Sondernutzungsflächen" mit Nr. 07 bezeichneten Grundstücksfläche (Garten, Terrasse, Eingangsbereich) zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2024 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Nr.	lfd. Nr.
Leimen	5101	1
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Leimen	22	2.255 m <sup>2</sup>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Sind Vergleichskaufpreise nicht bekannt, so können zur Erkundung des Grundstücksmarkts (bedingt) auch Verkaufsangebote für Wohnungs- oder Teileigentume herangezogen werden.

Die Kaufpreisforderungen liegen nach einer Untersuchung von Sprengnetter/Kurpjuhn und Streich) je nach Verkauflichkeit (bzw. Marktgängigkeit) zwischen 10 % und 20 % über den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen. Dies hängt jedoch stark von der örtlichen und überörtlichen Marktsituation (Angebot und Nachfrage) ab.

### 4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungseigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück.

### 4.4 Bodenwertermittlung

#### 4.4.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **390,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

#### Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	13.11.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	2.255 m <sup>2</sup>

#### 4.4.2 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

<b>I. Beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	=	<b>390,00 €/m<sup>2</sup></b>
---	---	-------------------------------

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	13.11.2024	× 1,11	

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	432,90 €/m <sup>2</sup>
GFZ		keine Angabe	× 1,00	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	2.255	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			=	<b>432,90 €/m<sup>2</sup></b>

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>			Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			= 432,90 €/m <sup>2</sup>
Fläche			× 2.255 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>			= 976.189,50 € <b>rd. 980.000,00 €</b>

#### 4.4.3 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 1/13) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Sachwertermittlung angehalten werden.

<b>Ermittlung des anteiligen Bodenwerts</b>		Erläuterung
Gesamtbodenwert	980.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	980.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 1/13	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	75.384,62 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
<b>anteiliger Bodenwert</b>	= 75.384,62 € <b><u>rd. 75.400,00 €</u></b>	

## 4.5 Vergleichswertermittlung

### 4.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

**Vergleichsfaktoren** sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäundefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

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

Das Vergleichsverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

### 4.5.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

#### Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

#### Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäundefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

**Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)**

Indexreihendienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

**Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)**

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

**Zu-/Abschläge**

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrunde liegenden Vergleichsobjekte begründet.

**Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

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

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

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 21)**

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 wirklich 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.

### 4.5.3 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben. Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

**Vergleichsfaktoren** sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäundefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

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

Das Vergleichsverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

### 4.5.4 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

#### Vergleichspreis (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

#### Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäundefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

#### Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

#### Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

#### Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

**Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

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

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

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 21)**

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 Instandhaltung, 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 wirklich 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.

#### 4.5.5 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis eines Vergleichsfaktors für Wohnungseigentum ermittelt.

<b>Vergleichsfaktor</b> für eine vergleichbare Lage in Heidelberg (Reihenendhäuser Lageklasse 4) gemäß Grundstücksmarktbericht Heidelberg 2024 (Auswertungszeitraum 2020-2021)	=	<b>3.844,00 €/m<sup>2</sup></b>	<b>E1</b>
--	---	---------------------------------	-----------

II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	2020 - 2021	13.11.2024	× 1,00	<b>E1</b>
Wohnfläche [rd. m <sup>2</sup> ]	132	153	× 1,00	
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	× 1,00	
Baujahr	1975	2017	× 1,00	
Grundstücksgröße	216 m <sup>2</sup>	anteilig rd. 173 m <sup>2</sup>	× 1,00	
<b>vorläufiger relativer Vergleichswert auf Vergleichsfaktorbasis</b>			=	<b>3.844,00 €/m<sup>2</sup></b>

#### 4.5.6 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	3.844,00 €/m <sup>2</sup>	
Zu-/Abschläge relativ	+ 0 €/m <sup>2</sup>	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 3.844,00 €/m <sup>2</sup>	
Wohnfläche	× rd. 153 m <sup>2</sup>	
Zwischenwert	= 588.132,00 €	
Zu-/Abschläge absolut (2 Kfz-Stellplätze in der Tiefgarage)	+ 24.000,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 612.132,00 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 612.132,00 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 5.000,00 €	
<b>Vergleichswert</b>	= 607.132,00 € <b>rd. 607.000,00 €</b>	

#### 4.5.7 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

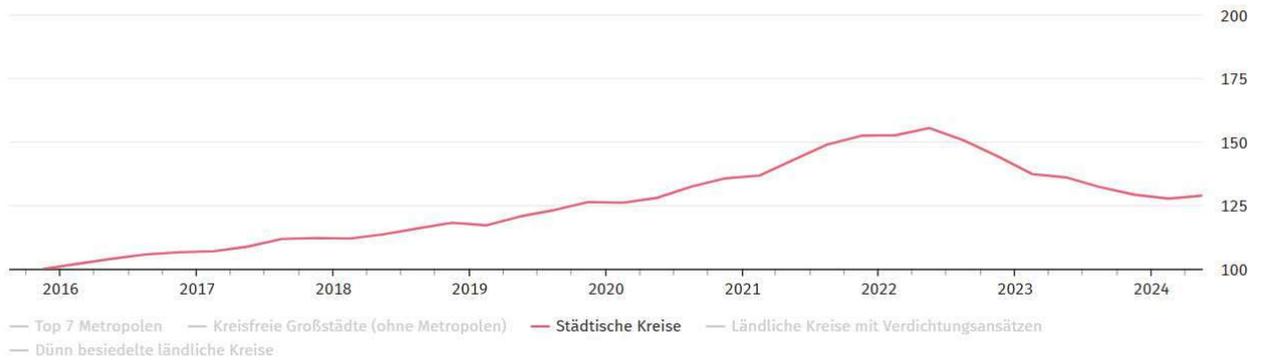
##### E1

In Deutschland sind die Immobilienpreise seit 2010 bis 2022 stark gestiegen. Diese Preisentwicklung hängt von vielen demografischen und wirtschaftlichen Faktoren ab. Im Verlauf des Jahres 2022 hat sich das Zinsniveau für Immobilienkredite deutlich erhöht. Durch höhere Finanzierungszinsen ist die Nachfrage nach Wohnimmobilien gesunken, was üblicherweise zu Preisnachlässen auf Verkäuferseite führt.

Die grafische Darstellung des Preisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser der städtischen Kreise, zu der die Region Rhein-Neckar-Kreis gehört, zeigt, dass die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser seit Mitte des Jahres 2022 rückläufig sind und das Preisniveau Mitte des Jahres 2024 dem Mitte des Jahres 2020 entspricht.

**Preisindizes für Ein- und Zweifamilienhäuser**

nach siedlungsstrukturellen Kreistypen; 4. Quartal 2015 = 100



© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2024

Es wird daher der Durchschnittspreis für Reihenendhäuser für vergleichbare Lagen in Heidelberg (Lageklasse 4) des Auswertungszeitraumes 2020-2021 zugrunde gelegt.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten		-5.000,00 €
• Gartenanlage	-5.000,00 €	
Summe		-5.000,00 €

## 4.6 Sachwertermittlung

### 4.6.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35–39 ImmoWertV 21 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 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren nach den §§ 24–26 ImmoWertV 21 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 21) 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 21).

### 4.6.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

#### Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF oder Wohnflächen – WF) wurde von mir durchgeführt bzw. soweit vorhanden aus Bauakten oder sonstigen Unterlagen übernommen und auf Plausibilität überprüft. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (Sachwertrichtlinie, Abschnitt 4.1.1.4) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

#### Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor (BKRf) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRf wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

#### Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

### **Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile**

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentrepfen, Eingangstrepfen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

### **Besondere Einrichtungen**

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miteingefasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus). Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

### **Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)**

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.

### **Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)**

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.

### **Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)**

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 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 Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

### **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.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

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, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

### **Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

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 wirklich 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 Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

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

### **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 21)**

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

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 Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „*vorläufigen Sachwerten*“ (= 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 21)**

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.

### 4.6.3 Sachwertberechnung

<b>Gebäudebezeichnung</b>		Einfamilienhaus
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	1.507,00 €/m² WF
<b>Berechnungsbasis</b> • Wohn-/Nutzfläche (WF/NF) ohne Terrasse	x	144,15 m²
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	0,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	217.234,05 €
<b>Baupreisindex (BPI) 13.11.2024 (2010 = 100)</b>	x	182,7/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	396.886,61 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	396.886,61 €
<b>Alterswertminderung</b> • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Faktor	x	linear 80 Jahre 73 Jahre 8,75 % 0,9125
<b>Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten</b>	=	362.159,03 €
<b>antellig mit</b>	x	100 %
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	362.159,03 €

<b>vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) des Wohnungseigentums insgesamt</b>		<b>362.159,03 €</b>
<b>vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>18.107,95 €</b>
<b>vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>380.266,98 €</b>
<b>beitragsfreier anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>75.400,00 €</b>
<b>vorläufiger anteiliger Sachwert</b>	=	<b>455.666,98 €</b>
<b>Sachwertfaktor (Marktanpassung)</b>	x	<b>1,15</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums</b>	=	<b>548.017,03 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>19.000,00 €</b>
<b>(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums</b>	=	<b>543.017,03 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>543.000,00 €</b>

#### 4.6.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

##### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen - BGF oder Wohnflächen - WF) wurde aus Bauakten oder sonstigen Unterlagen übernommen und auf Plausibilität überprüft. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (Sachwertrichtlinie, Abschnitt 4.1.1.4) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

##### Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt.

#### Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK 2010) für das Einfamilienhaus

##### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			1,0		
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			0,5	0,5	
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	94,5 %	5,5 %	0,0 %

##### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Einfamilienhaus**

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	Doppel- und Reihenendhäuser
Gebäudetyp:	KG, EG, OG, ausgebautes DG (= 2. OG)

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010  [€/m <sup>2</sup> WF]	relativer Gebäude- standardanteil  [%]	relativer NHK 2010-Anteil  [€/m <sup>2</sup> WF]
3	1.490,00	94,5	1.408,05
4	1.795,00	5,5	98,73
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.506,78 gewogener Standard = 3,1			

Die NHK 2010 werden in der Sachwertrichtlinie mit der Dimension „€/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche (BGF)“ veröffentlicht. Die BGF ist jedoch vor allem bei der sachgerechten Anrechnung von Dachgeschossflächen als Bezugsgröße für die NHK problematisch. Viele dieser BGF-spezifischen Probleme sind durch die alternative Anwendung der Wohnfläche als Bezugsgröße gelöst. Darüber hinaus besitzt die Wohnfläche eine größere Marktnähe, da der Markt in Wohnfläche denkt und handelt. Sprengnetter hat daher die NHK 2010 von der Bezugsgröße BGF auf die Bezugsgröße Wohnfläche umgerechnet. Da für die Umrechnung ursprünglich zu den NHK gehörenden Nutzflächenfaktoren (Verhältnisse BGF/Wohnfläche) verwendet wurden, handelt es sich hierbei grundsätzlich immer noch um die „NHK 2010 nach Sachwertrichtlinie“. D. h. unter Verwendung des Maßstabs BGF abgeleitete Sachwertfaktoren können unmittelbar bei der Bewertung auf Grundlage der Wohnfläche modellkonform angesetzt werden.

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

<b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>	=	1.506,78 €/m <sup>2</sup> WF
	rd.	1.507,00 €/m <sup>2</sup> WF

**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. Ausbausezuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwert-schätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

**Baupreisindex**

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der letzte zur Verfügung stehende Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes wurde auf den Wertermittlungsstichtag extrapoliert.

**Baukostenregionalfaktor**

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

**Außenanlagen**

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen werden als prozentualer Zuschlag zu den Herstellkosten berechnet.

Außenanlagen	vorläufiger anteiliger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (362.159,03 €)	18.107,95 €
Summe	18.107,95 €

### Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und 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 Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

### 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 zuständige Gutachterausschuss hat keine Sachwertfaktoren abgeleitet.

Der Sachwertfaktor wurde im Sprengnetter-Sachwertfaktor-Gesamt- und Referenzsystem in Abhängigkeit von Objektart, Bodenwertniveau, Region und vorläufigem Sachwert adress- und stichtagsbezogen mittels Regressionsanalyse auf Basis von 360.206 Kaufpreisen abgeleitet, davon 203.477 Kaufpreise für die Objektart Ein- und Zweifamilienhaus. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf Basis von 1.994 Kaufpreisen. Zum Marktdatenstichtag 01.07.2024 beträgt der Sachwertfaktor 1,14 (95%-Konfidenzintervall 1,06 – 1,21).

Aus gutachterlicher Sicht ist ein Sachwertfaktor von gerundet 1,15 angemessen.

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse werden in diesem Gutachten durch den Ansatz eines marktorientierten (objektspezifisch angepassten) Sachwertfaktors ausreichend berücksichtigt. Eine zusätzliche Marktanpassung durch Zu- oder Abschläge ist nicht erforderlich.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend		anteilige Wertbeeinflussung insg.
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Weitere Besonderheiten		24.000,00 €
• Sondernutzungsrecht 2 Kfz-Stellplätze in der Tiefgarage	24.000,00 €	
Summe		24.000,00 €

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten		-5.000,00 €
• Gartenanlage	-5.000,00 €	
Summe		-5.000,00 €

## 4.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

### 4.7.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „*Verfahrenswahl mit Begründung*“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

### 4.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungs- bzw. Teileigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Vergleichswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Vergleichswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

### 4.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **607.000,00 €**, und der **Sachwert** mit rd. **543.000,00 €** ermittelt.

### 4.7.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objekt **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt. Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Vergleichswertverfahren in Form von **geeigneten Vergleichsfaktoren** in mäßiger Qualität zur Verfügung. Bezüglich der erreichten **Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens** wird diesem deshalb das Gewicht 0,700 (v) beigemessen.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht**  $1,00 (c) \times 0,90 (d) = 0,900$ .

das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** = **0,700**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  
 $[543.000,00 € \times 0,900 + 607.000,00 € \times 0,700] \div 1,600 = \text{rd. } 570.000,00 €$ .

#### 4.7.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 1/13 Miteigentumsanteil an dem mit einem Einfamilienhäusern bebauten Grundstück in 69181 Leimen, Leoni-Wild-Weg 18-42, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 07 bezeichneten Wohneinheit (Reihenendhaus) sowie dem Sondernutzungsrecht an den Gebäudeteilen sowie den technischen Einrichtungen und Anlagen der Wohneinheit Nr. 07, dem Sondernutzungsrecht an den im Aufteilungsplan mit Nr. 26 und Nr. 27 bezeichneten Kfz-Stellplätzen in der Tiefgarage, dem Sondernutzungsrecht an der in Anlage "Plan Tiefgarage" mit Nr. 07 bezeichneten Abstellfläche (Fahrräder) und dem Sondernutzungsrecht an der in Anlage 3 "Sondernutzungsflächen" mit Nr. 07 bezeichneten Grundstücksfläche (Garten, Terrasse und Eingangsbereich)

Wohnungsgrundbuch	Nr.	lfd. Nr.
Leimen	5101	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Leimen		22

wird zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2024 mit rd.

**570.000 €**

(in Worten: fünfhundertsiebzigttausend Euro)

geschätzt.

Die Sachverständige erklärt hiermit, dass sie das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen erstellt hat und sie an dem Ergebnis desselben in keiner Weise persönlich interessiert ist. Sie bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständige nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Weinheim, den 12. Dezember 2024



#### Hinweise zum Urheberschutz

Urheberschutz, 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. 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.

### Wertermittlungsergebnisse

Für das **Grundstück**in **Leimen, Leoni-Wild-Weg 18-42**Flur Flurstücksnummer **22**Wertermittlungstichtag: **13.11.2024**

<b>Bodenwert</b>					
Bewertungs- bereich	Entwick- lungsstufe	abgaben- rechtlicher Zustand	rel. BW [€/m <sup>2</sup> ]	Fläche [m <sup>2</sup> ]	anteiliger Boden- wert [€]
Wohnungseigen- tum Nr. 07	baureifes Land	frei	434,59	2.255,00	75.400,00
Summe:			434,59	2.255,00	75.400,00

<b>Objektdaten</b>							
Bewertungs- bereich	Gebäudebe- zeichnung / Nutzung			WF/NF [m <sup>2</sup> ]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Wohnungseigen- tum Nr. 07	Einfamilien- haus (Reihenend- haus)			153,35	2017	80	73

<b>Wesentliche Daten</b>					
Bewertungs- bereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszins- satz [%]	Sachwert- faktor	
Wohnungseigen- tum Nr. 07	----	----	----	1,15	

<b>Relative Werte</b>	
relativer Bodenwert:	485,26 €/m <sup>2</sup> WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-32,19 €/m <sup>2</sup> WF/NF
<b>relativer Verkehrswert:</b>	<b>3.669,13 €/m<sup>2</sup> WF/NF</b>
<b>Verkehrswert/Rohertrag:</b>	---
<b>Verkehrswert/Reinertrag:</b>	---

<b>Ergebnisse</b>	
Ertragswert:	---- (111 % vom Sachwert)
Sachwert:	543.000,00 €
Vergleichswert:	607.000,00 €
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>	<b>570.000,00 €</b>
Wertermittlungstichtag	13.11.2024

<b>Bemerkungen</b>

## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**WEG:**

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

**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

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

**GEG:**

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

### 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, lose Nrn.sammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, lose Nrn.sammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr
- [3] Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger-Verlag, 8. Auflage 2017
- [4] Simon, Kleiber: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Verlag Luchterhand, Neuwied, Kriftel, Berlin 7. Auflage 1996
- [5] Kröll, Hausmann, Rolf: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Verlag Luchterhand, Neuwied, Kriftel, Berlin 5. Auflage 2015
- [6] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2018 Instandsetzung / Sanierung, Verlag Huber Wingen, Essen
- [7] Schmitz, Gerlach, Meisel: Baukosten 2018 Neubau, Verlag Huber Wingen, Essen
- [8] Stumpe, Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung, Arbeitshilfen für die Praxis, Bundesanzeiger-Verlag 2009

[Auszug]

## 6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 01: Auszug aus der Straßenkarte

Anlage 02: Lageplan

Anlage 03: Grundrisse und Schnitte

Anlage 04: Wohnflächenberechnung

Anlage 05: Baubeschreibung

Anlage 06: Fotos

**Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte**

Seite 1 von 1



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)



**Anlage 3: Grundrisse und Schnitte**

Seite 1 von 9



Abb. 1: Grundrissplan Kellergeschoss (aus Aufteilungsplan der Teilungserklärung)

**Anlage 3: Grundrisse und Schnitte**

Seite 2 von 9

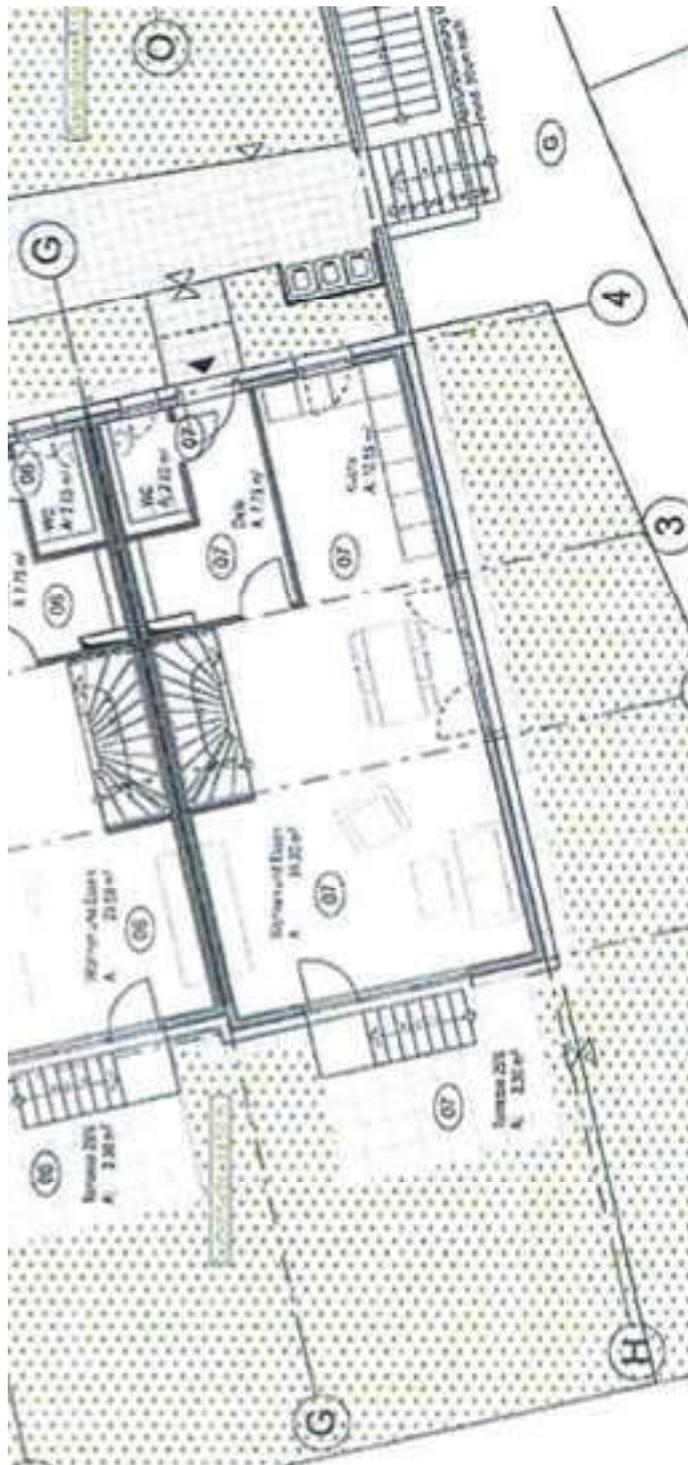


Abb. 2: Grundrissplan Erdgeschoss (aus Aufteilungsplan der Teilungserklärung)

**Anlage 3: Grundrisse und Schnitte**

Seite 3 von 9

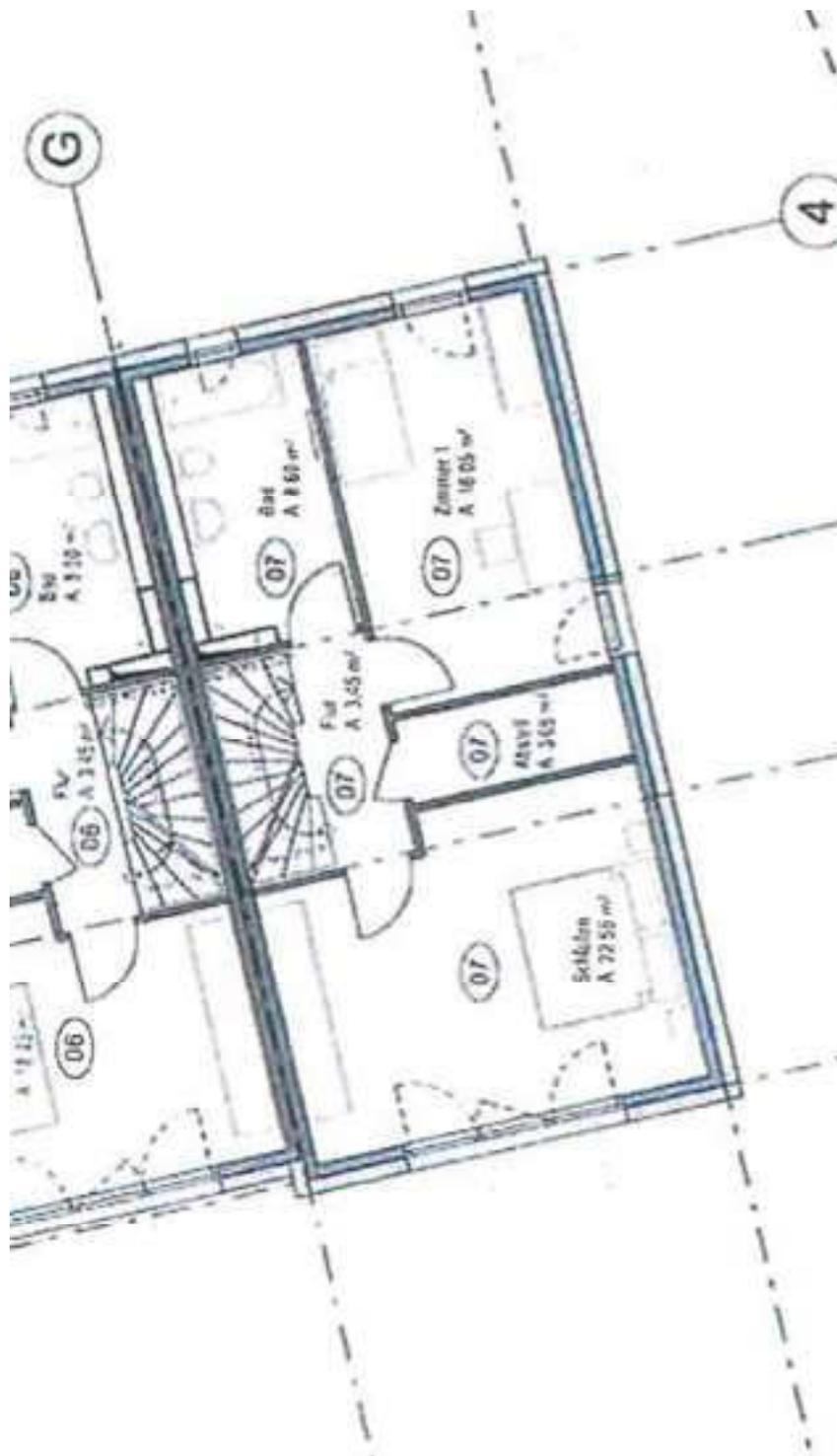


Abb. 3: Grundrissplan 1. Obergeschoss (aus Aufteilungsplan der Teilungserklärung)

**Anlage 3: Grundrisse und Schnitte**

Seite 4 von 9

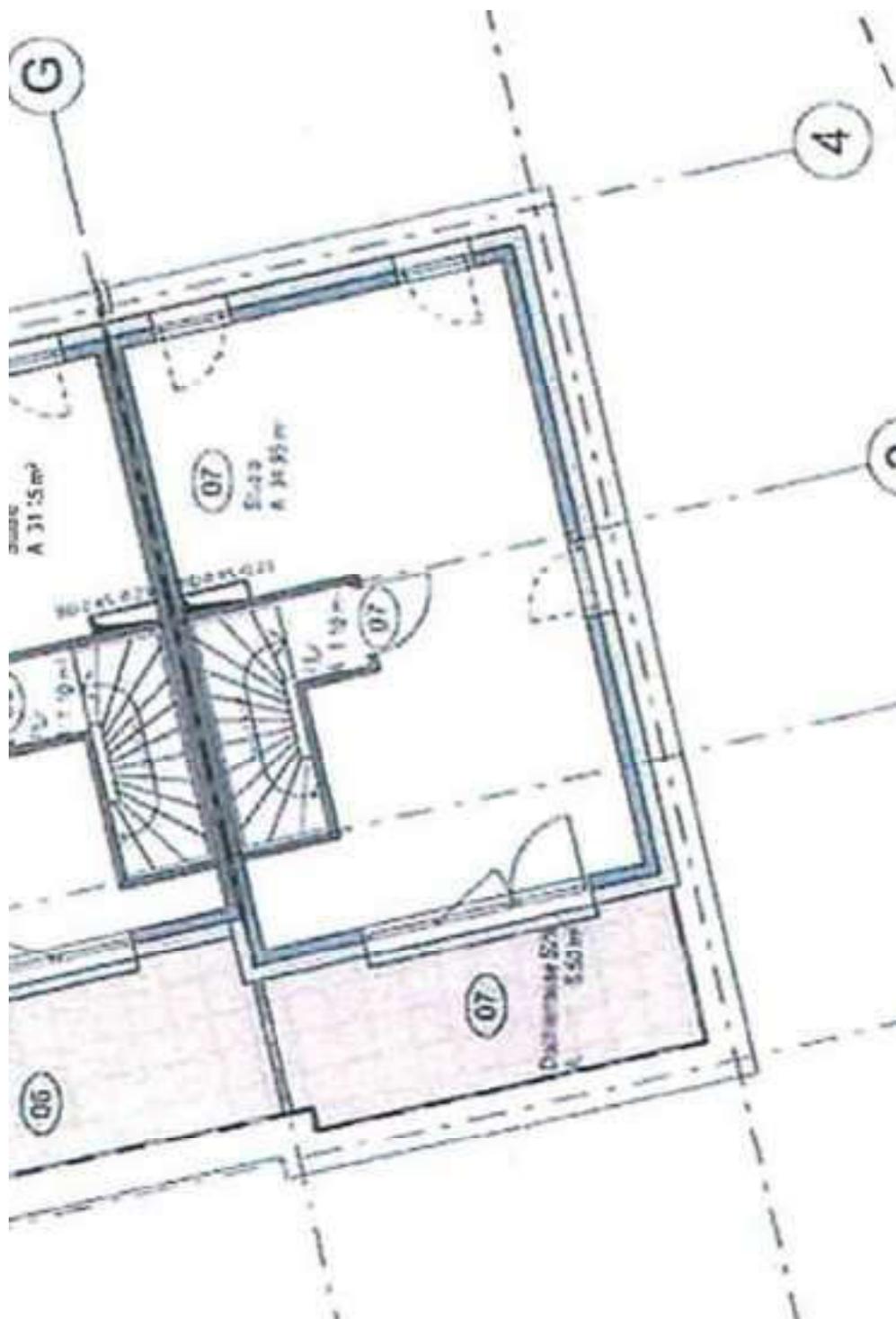
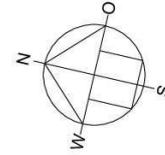


Abb. 4: Grundrissplan 2. Obergeschoss (aus Aufteilungsplan der Teilungserklärung)

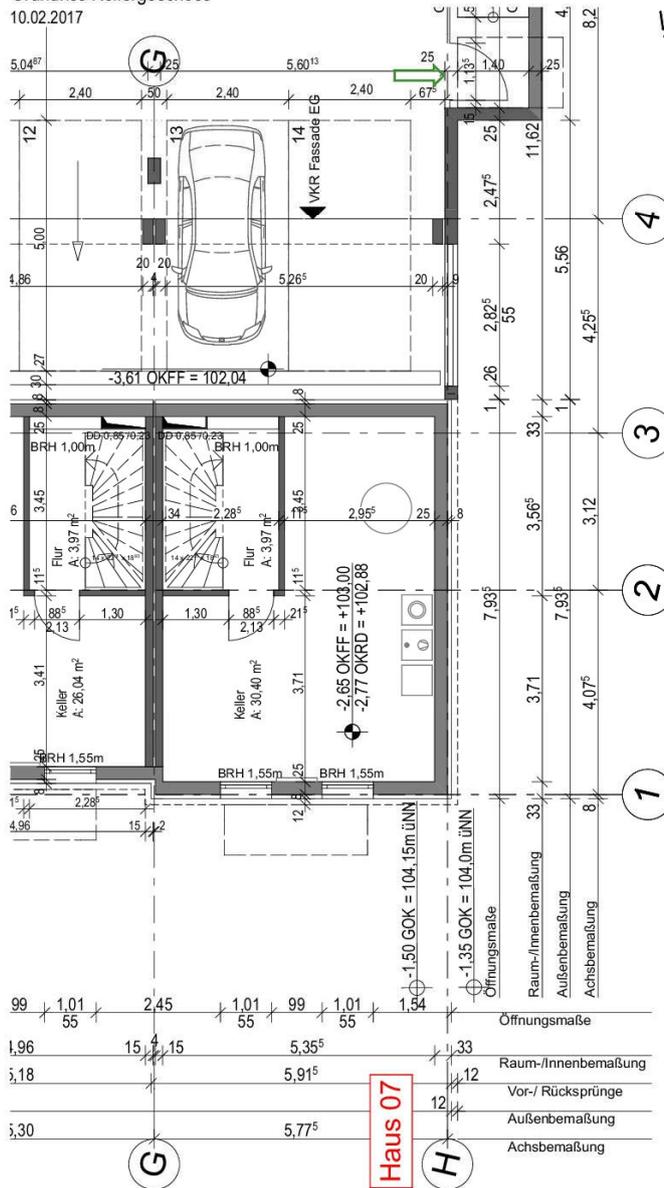
Anlage 3: Grundrisse und Schnitte

Seite 5 von 9



Einfamilienreihenhaus

Theodor-Heuss-Straße, Leimen, St. Ilgen  
 Haus 7  
 Grundriss Kellergeschoss  
 10.02.2017

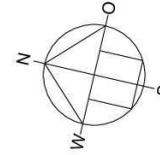


Grundstücksgrenze (neu)

Abb. 5: Grundrissplan Kellergeschoss (vom Bauträger)

Anlage 3: Grundrisse und Schnitte

Seite 6 von 9



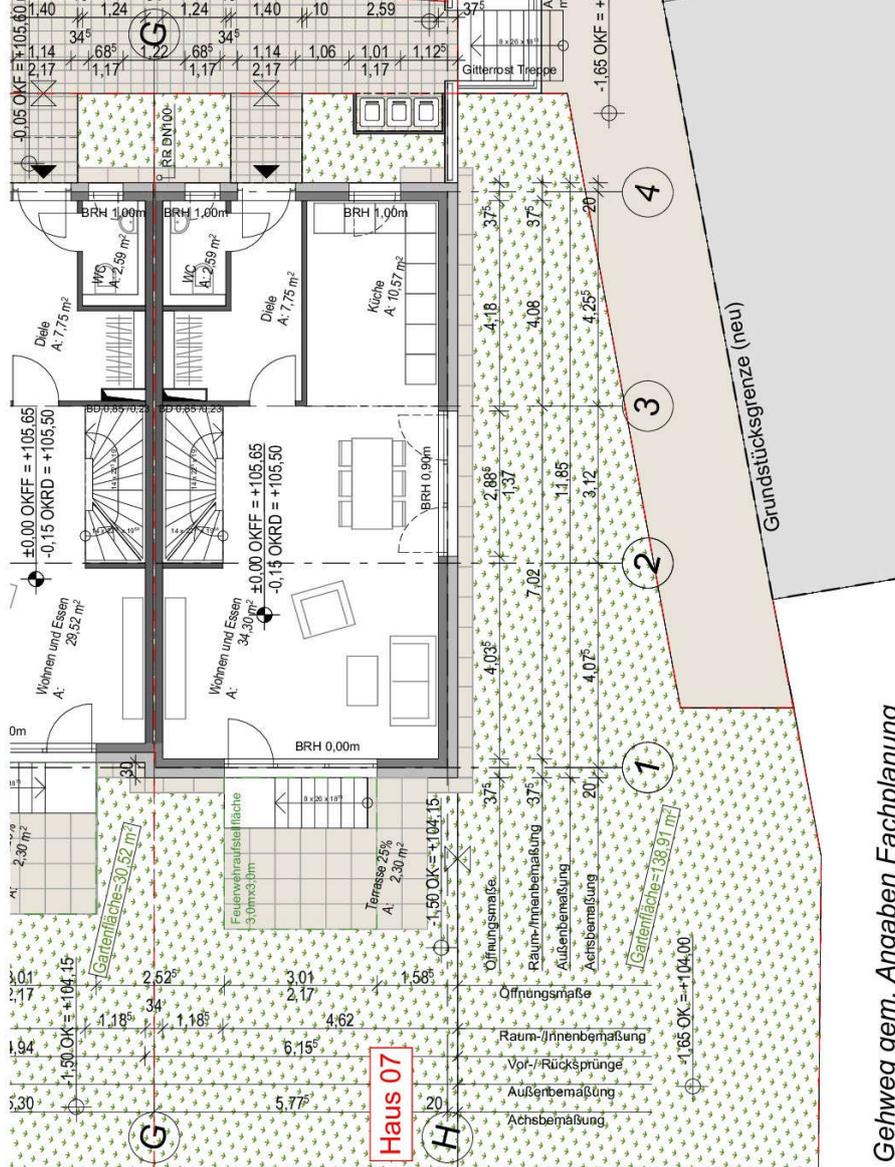
Einfamilienreihenhaus

Theodor-Heuss-Straße, Leimen, St. Ilgen

Haus 7

Grundriss Erdgeschoss

10.02.2017

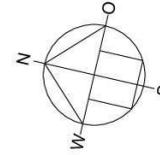


Gehweg gem. Angaben Fachplanung

Abb. 6: Grundrissplan Erdgeschoss (vom Bauträger)

Anlage 3: Grundrisse und Schnitte

Seite 7 von 9



Einfamilienreihenhaus

Theodor-Heuss-Straße, Leimen, St. Ilgen  
 Haus 7  
 Grundriss 1.Obergeschoss  
 10.02.2017

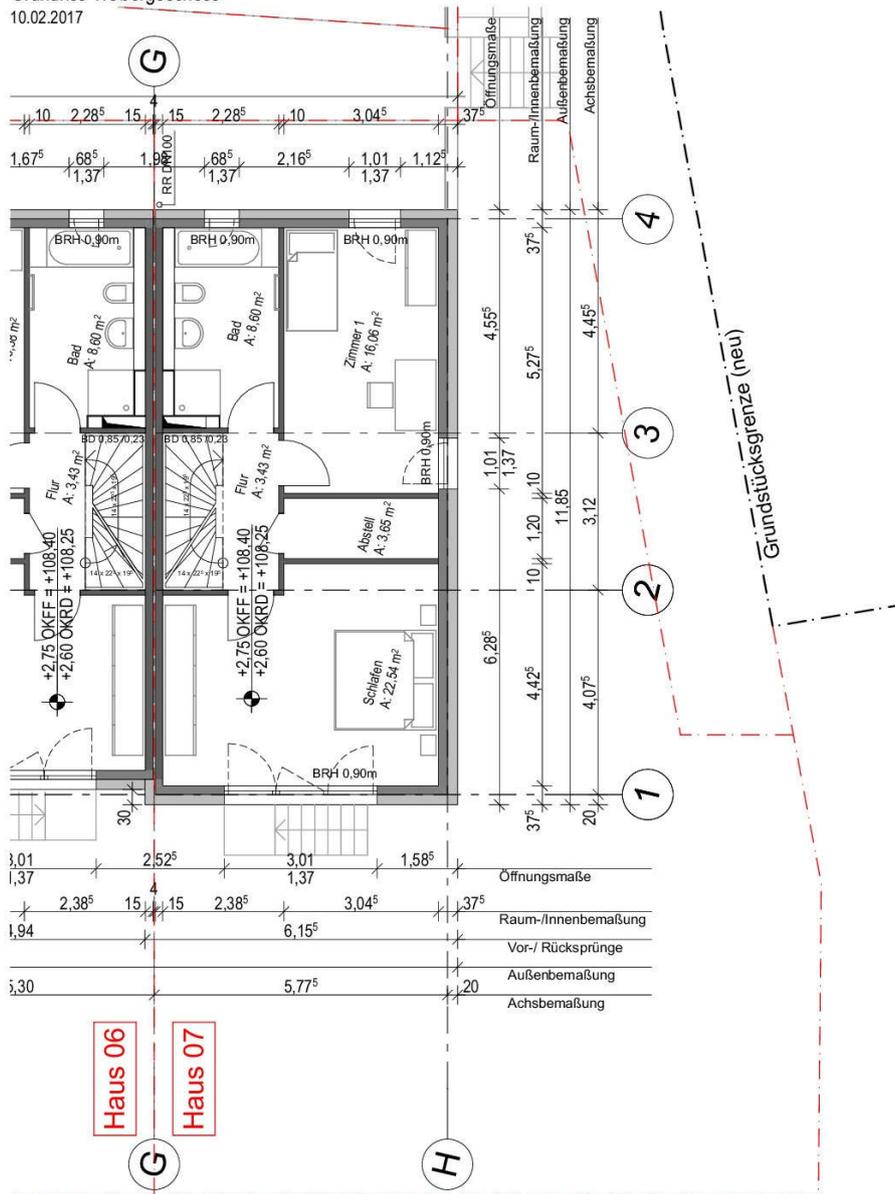
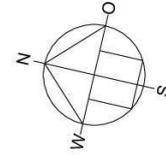


Abb. 7: Grundrissplan 1. Obergeschoss (vom Bauträger)

Anlage 3: Grundrisse und Schnitte

Seite 8 von 9



Einfamilienreihenhaus

Theodor-Heuss-Straße, Leimen, St. Ilgen  
 Haus 7  
 Grundriss 2.Obergeschoss  
 10.02.2017

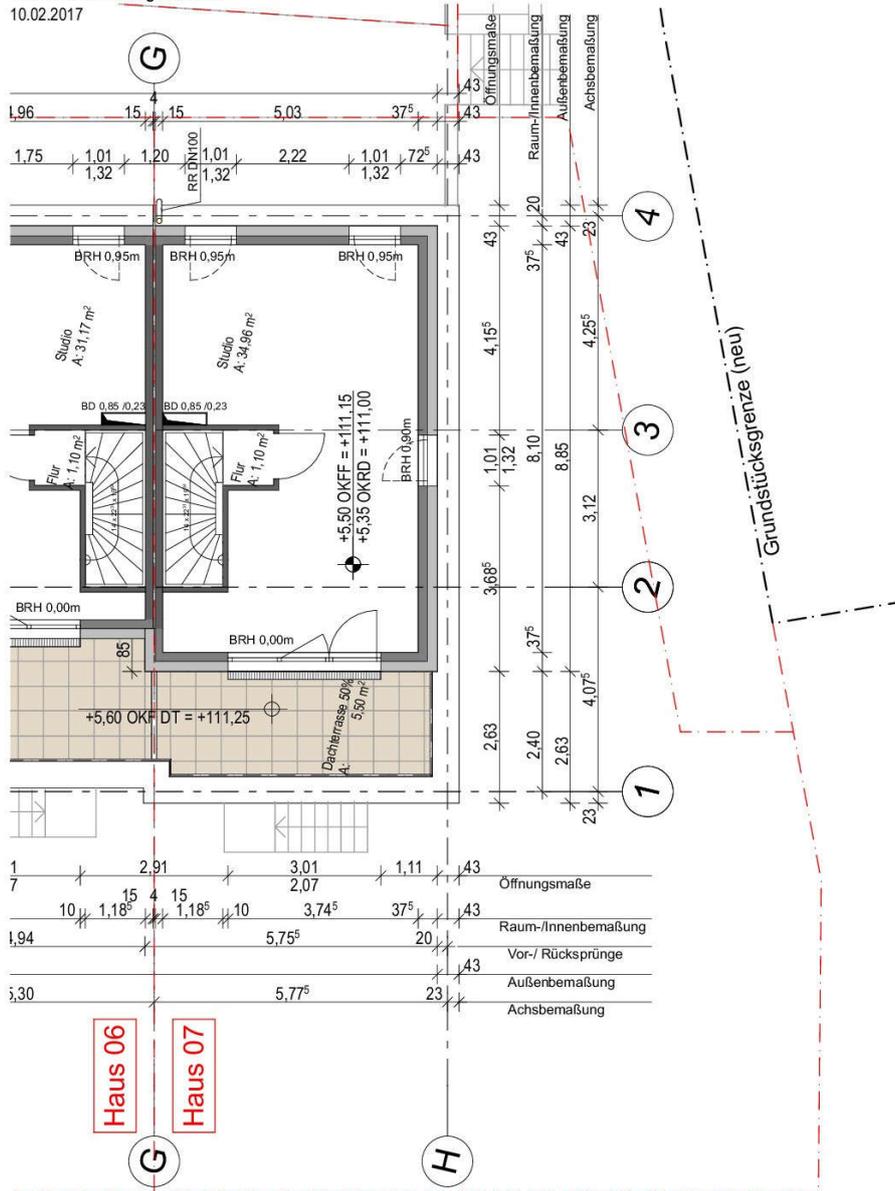


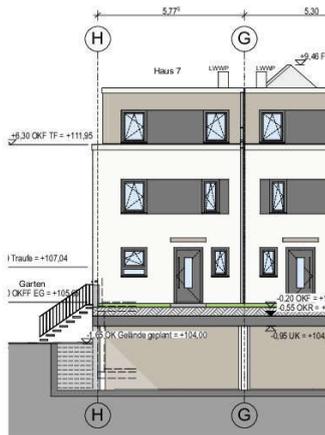
Abb. 8: Grundrissplan 2. Obergeschoss (vom Bauträger)

**Anlage 3: Grundrisse und Schnitte**

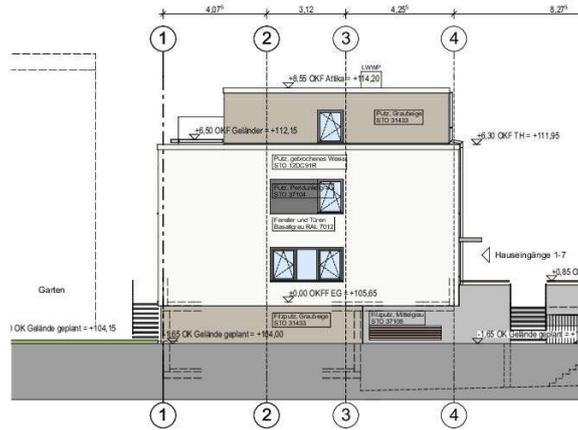
Seite 9 von 9

**Einfamilienreihenhaus**

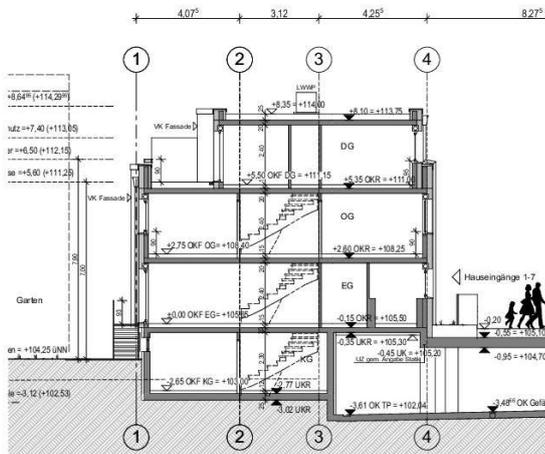
Theodor-Heuss-Straße, Leimen, St. Ilgen  
 Haus 7  
 Ansichten, Schnitt M 1:200  
 10.02.2017



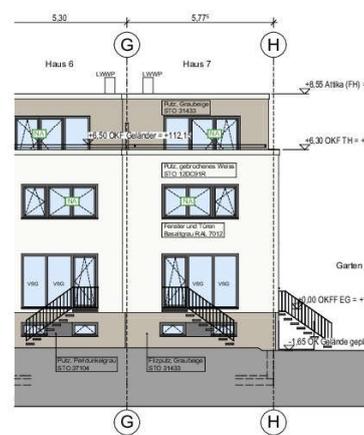
Ansicht Eingangsseite



Seitenansicht



Schemaschnitt Haus 1-7



Ansicht Gartenseite

Abb. 9: Ansichten und Schnitt (vom Bauträger)

**Anlage 4: Wohnflächenberechnung**

Seite 1 von 1

Neubau von 13 Einfamilienreihenhäusern  
mit Tiefgarage  
Leimen, St. Ilgen  
Theodor-Heuss-Straße  
10.02.2017

Wohn- und Nutzflächenberechnung in Anlehnung  
an die Wohnflächenverordnung 2004, ohne Putzabzug

**Endreihenhaus 7****Wohnflächen**

Erdgeschoss	Diele	7,75 m <sup>2</sup>	
	WC	2,59 m <sup>2</sup>	
	Küche	10,57 m <sup>2</sup>	
	Wohnen/Essen	34,30 m <sup>2</sup>	
	Terrasse * 0,25	2,30 m <sup>2</sup>	<b>57,51 m<sup>2</sup></b>
1. Obergeschoss	Zimmer I	16,06 m <sup>2</sup>	
	Bad	8,60 m <sup>2</sup>	
	Flur	3,43 m <sup>2</sup>	
	Abstell	3,65 m <sup>2</sup>	
	Schlafen	22,54 m <sup>2</sup>	<b>54,28 m<sup>2</sup></b>
2. Obergeschoss	Sudio	34,96 m <sup>2</sup>	
	Flur	1,10 m <sup>2</sup>	
	Dachterasse * 0,5	5,50 m <sup>2</sup>	<b>41,56 m<sup>2</sup></b>
Gesamtwohnfläche			<b><u>153,35 m<sup>2</sup></u></b>

**Nutzflächen**

Endreihenhaus 7	Keller	30,40 m <sup>2</sup>	
	Flur	3,97 m <sup>2</sup>	<b><u>34,37 m<sup>2</sup></u></b>

Abb. 1: Wohn- und Nutzflächenberechnung (vom Bauträger)

**Anlage 5: Baubeschreibung**

Seite 1 von 18

*Anlage*

NEUBAU IN LEIMEN  
Wohndomizil „Am Leimbach“

BAUBESCHREIBUNG STADTHÄUSER  
HAUS "Style 530" MIT TIEFGARAGE

Stand 19.04.2017

**ALLGEMEIN**

Bei dem Bauvorhaben in Leimen handelt es sich um 13 Stadthäuser mit Tiefgarage mit insgesamt 26 Stellplätzen im Leonie-Wild-Weg.

Die Häuser werden nach den Kriterien der aktuellen Energie-Einsparverordnung EnEV 2014 unter Berücksichtigung der Verschärfungen zum 01.01.2016 erstellt. Darüberhinaus werden die Häuser nach den Kriterien der KfW Bank als Effizienzhaus 55 erstellt.

Ebenfalls sind die Häuser mit einer umweltfreundlichen Heizungsanlage ausgestattet und halten das EEWärmeG 2015 ein. In die Berechnung einbezogen werden neben den Dämmeigenschaften der Gebäudehülle auch die moderne, energiesparende Haustechnik.

Die Häuser werden jeweils mit einer ökologischen Luft - Wasser - Wärmepumpenanlage beheizt.

Bezüglich Schalldämmung für die Häuser untereinander gelten die Werte der DIN 4109 Beiblatt 2 „Empfehlungen für den erhöhten Schallschutz“ für Reihen- und Doppelhäuser als zugesichert. Anforderungen innerhalb des Hauses sowie Anforderungen nach anderen Richtlinien (z.B. VDI 4100) sind ausdrücklich nicht vereinbart.

Abb. 1: Baubeschreibung (vom Eigentümer)

**Anlage 5: Baubeschreibung**

Seite 2 von 18

NEUBAU IN LEIMEM – Wohndomizil „Am Leimbach“

BAUBESCHREIBUNG STADTHÄUSER  
HAUS "Style 530" MIT TIEFGARAGE

**INHALTVERZEICHNIS**

<b>1.</b>	<b>Rohbauarbeiten</b>
1.1.	Erdarbeiten
1.2.	Innenkanalarbeiten
1.3.	Kellergeschoss
1.4.	Erd- und Obergeschoss
1.5.	Dachkonstruktion
1.6.	Blechnerarbeiten
1.7.	Fassade
<b>2.</b>	<b>Innenausbau</b>
2.1.	Estricharbeiten
2.2.	Malerarbeiten
2.3.	Treppen
2.4.	Fenster/Rolläden
2.5.	Eingangstür
2.6.	Schlösser
2.7.	Innentüren
2.8.	Fliesen
2.9.	Bodenbeläge
<b>3.</b>	<b>Technik und Ausstattung</b>
3.1.	Allgemein
3.2.	Sanitäre Installation
3.3.	Heizung
3.4.	Elektroinstallation
<b>4.</b>	<b>Außenanlage</b>
<b>5.</b>	<b>Außenkanal</b>
<b>6.</b>	<b>KFZ Stellung</b>
<b>7.</b>	<b>Allgemeines</b>

2

Abb. 2: Baubeschreibung (vom Eigentümer)

**Anlage 5: Baubeschreibung**

Seite 3 von 18

NEUBAU IN LEIMEM – Wohndomizil „Am Leimbach“

BAUBESCHREIBUNG STADTHAUSER  
HAUS "Style 530" MIT TIEFGARAGE**1. ROHBAUARBEITEN****1.1. ERDARBEITEN**

Abschieben und sachgerechte Lagerung des Mutterbodens auf der Baustelle. Aushub der Baugrube und seitliche Zwischenlagerung des Erdmaterials. Auffüllen der Arbeitsräume und des Geländes bis zur Unterkante der Terrassenbeläge.  
Abfuhr des überschüssigen Materials.

**1.2. INNENKANALARBEITEN**

Innen unter der Decke des Kellergeschosses werden Kunststoffleitungen für die Schmutzwasserableitung verlegt.  
Die Entwässerung erfolgt im Freispiegel ohne Hebebox oder Hebeanlage.

**1.3. KELLERGESCHOSS**

Fundament bzw. Fundamentplatten nach statischer Berechnung:  
Durchgehende Bodenplatte über die Reihe ohne Trennfuge mit Stärke gemäß Statik.



Kelleraußenwände aus WU - Beton nach Statik. Abdichtungsverfahren und Abdichtung der Kelleraußenwände nach Erfordernis und Wahl des Auftragnehmers.

z schalige Kellergeschoss-Haustrennwände in Beton bzw. als Kalksandstein-Mauerwerk (d = ca. 15 cm) nach Statik.

Massivdecken aus Beton; Stärke nach statischer Berechnung.  
Die Wandoberflächen bleiben unbehandelt.  
Fundamentender nach VDI-Richtlinien.  
Die Kellerdecke wird unterseitig mit 10 cm Dämmung ausgeführt.

Druckwasserdichte Kellerfenster nach Planung ca. 100 x 50 cm als einbetonierte Systemfenster, Dreh-/Kippfunktion. Die Fenstereinsätze erhalten eine Isolierverglasung.

Tragende Innenwände in Beton bzw. als Kalksandstein-Mauerwerk nach Statik.

Nicht tragende Innenwände im Keller als einfach beplankte GK – Ständerwandkonstruktion (d= ca. 10 cm).

Die Deckenöffnungen zur Leitungsführung werden nicht verschlossen.

3

Abb. 3: Baubeschreibung (vom Eigentümer)

**Anlage 5: Baubeschreibung**

Seite 4 von 18

**NEUBAU IN LEIMEM – Wohndomizil „Am Leimbach“**BAUBESCHREIBUNG STADTHAUSER  
HAUS "Style 530" MIT TIEFGARAGE**1.4. ERD- UND OBERGESCHOSS**

Tragende Innen- und Außenwände in Kalksandstein-Mauerwerk bzw. Betonwandscheiben nach Statik.

2 schalige Haustrennwände in den aufgehenden Geschossen als Kalksandstein-Mauerwerk (d = ca. 15 cm). Dehnfuge mit Mineralwollfüllung.

Öffnung für Dunstabzug Ø 150 mm.

Nicht tragende Innenwände als doppeltbeplante GK – Ständerwandkonstruktion (d=ca. 10 cm).

Massivdecken aus Beton, Stärke nach statischer Berechnung.

Die Deckenöffnungen zur Leitungsführung werden nicht verschlossen.

**1.5. DACHKONSTRUKTION**

Flachdach als Betondecke gemäß Baugesuch.

Der Aufbau des Dachs wird wie folgt ausgeführt:

- Betondecke nach Statik
- Dampfsperre
- Wärmedämmung nach Wärmeschutznachweis aus Styropor PS 20. Die Dämmung läuft über die Dächer der Häuserzeile durch.
- Folienisolierung Fabr. BRAAS, FDT oder gleichwertig mit allen Anschlüssen.
- über die Dächer durchlaufende extensive Dachbegrünung in einer Gesamtstärke von ca. 8 cm.
- Die Pflege der Begrünung nach Abnahme erfolgt durch den Käufer. Hierfür wird durch den Auftragnehmer ein Wartungsvertrag angeboten.

Der Aufbau der Dachterrasse wird wie folgt ausgeführt:

- Betondecke nach Statik
- Dampfsperre
- Wärmedämmung nach Wärmeschutznachweis aus Styropor PS 20
- Folienisolierung Fabr. BRAAS, FDT oder gleichwertig mit allen Anschlüssen.
- Plattenbelag aus grauen, glatten Betonplatten 50 x 50 cm in der Preisgruppe der Firma Kronimus Typ Sichtbeton grau im Riesel verlegt.
- Die Dachabdichtung der Dachterrassen erfolgt mit Folie und Folienblechen. Ansonsten kommen keine Schutzbleche der Abdichtung zur

Abb. 4: Baubeschreibung (vom Eigentümer)

**Anlage 5: Baubeschreibung**

Seite 5 von 18

**NEUBAU IN LEIMEM – Wohnsitz „Am Leimbach“****BAUBESCHREIBUNG STADTHAUSER  
HAUS "Style 530" MIT TIEFGARAGE****Ausführung:**

Unterkonstruktion der Attikaabdeckung als Holzbrettschalung mit Gefälle zur Dachterrasse.

Auf dem Dach kommen Sekuranten nach Richtlinie zur Ausführung

**1.6. BLECHNERARBEITEN**

Die Entwässerung der Häuser erfolgt über gemeinsame Fallrohre und Rinnen aus Titanzink.  
Abdeckung der Attika der Dachterrasse als Titanzink Abdeckung.

**1.7. FASSADE**

Aufbau als Wärmedämmverbundsystem aus Polystyrol-Hartschaumplatten mit eingefärbtem Kunstharzputz.  
Stärke nach Wärmeschutznachweis. Farbgestaltung nach Festlegung durch den Architekten in Abstimmung mit den baugenehmigenden Behörden.



Perimeterdämmung über die gesamte Höhe der Kellerwand.

**2. INNENAUSBAU****2.1. ESTRICHARBEITEN**

**Kellergeschoss:** Schwimmender Estrich gesamte Aufbauhöhe mit 1 cm Belag ca. 12 cm im Keller Flur. Der restliche Kellerraum erhält einen schwimmenden Estrich, gesamte Aufbauhöhe ca. 11 cm.

**Erdgeschoss:** Schwimmender Estrich gesamte Aufbauhöhe mit 1 cm Belag ca. 14 cm im gesamten Erdgeschoss.

**Obergeschoss:** Schwimmender Estrich gesamte Aufbauhöhe mit 1 cm Belag ca. 14 cm im gesamten Obergeschoss.

**Dachgeschoss:** Schwimmender Estrich gesamte Aufbauhöhe mit 1 cm Belag ca. 14 cm im gesamten Dachgeschoss.



5

Abb. 5: Baubeschreibung (vom Eigentümer)

**Anlage 5: Baubeschreibung**

Seite 6 von 18

NEUBAU IN LEIMEM – Wohndomizil „Am Leimbach“

BAUBESCHREIBUNG STADTHAUSER  
HAUS "Style 530" MIT TILI-GARAGE

**2.2. MALERARBEITEN**

Kellergeschoss:  
Alle Innenwand- und Deckenflächen des Kellerflurs, erhalten eine Fugen - Spachtelung durch den Maler zur Aufnahme der Raufasertapete.  
Die Decken- und Wandoberflächen im Kellergeschoss-Flur werden mit Raufaser Mittelkorn tapeziert und mit einem weißen Dispersionsanstrich versehen.  
Die Wände und Decken der Kellerbereiche verbleiben ohne Anstrich unbehandelt.

Erdgeschoss:  
Alle Innenwand- und Deckenflächen, erhalten eine Fugen - Spachtelung durch den Maler zur Aufnahme der Raufasertapete.  
Die Decken- und Wandoberflächen im Erdgeschoss werden mit Raufaser Mittelkorn tapeziert und mit einem weißen Dispersionsanstrich versehen.

Obergeschoss:  
Alle Innenwand- und Deckenflächen, erhalten eine Fugen - Spachtelung durch den Maler zur Aufnahme der Raufasertapete.  
Die Decken- und Wandoberflächen im Obergeschoss werden mit Raufaser Mittelkorn tapeziert und mit einem weißen Dispersionsanstrich versehen.

Dachgeschoss:  
Alle Innenwand- und Deckenflächen, erhalten eine Fugen - Spachtelung durch den Maler zur Aufnahme der Raufasertapete.  
Die Decken- und Wandoberflächen im Dachgeschoss werden mit Raufaser Mittelkorn tapeziert und mit einem weißen Dispersionsanstrich versehen.

Die Stahlkonstruktion der Treppenanlage wird RAL dunkelgrau lackiert.

Allgemein:  
Nicht verputzte massive Außenbauteile (Beton, Mauerwerk) werden nach Farbkonzept gestrichen.

**2.3. TREPPEN**

Die Treppe vom Kellergeschoss in das Dachgeschoss wird als System-Stahl - Treppenkonstruktion ausgeführt. Mit Stufen als stabverleimte auf die Stahlkonstruktion montierten massiven Buche-Holzstufen, Sortierung naturbunt.  
Wandseitig Handlauf als Rechteckhandlauf mit durchgeschraubten Holz - Wandbefestigungen.




6

Abb. 6: Baubeschreibung (vom Eigentümer)

**Anlage 5: Baubeschreibung**

Seite 7 von 18

NEUBAU IN LEIMEM – Wohndomizil „Am Leimbach“

BAUBESCHREIBUNG STADTHAUSER  
HAUS "Style 530" MIT TIEFGARAGE

**2.4. FENSTER/ROLLLÄDEN**

Außen basaltgrau (RAL 7012) und innen weiße Kunststofffenster mit Dreifachverglasung (Gesamtwert der Fenster U<sub>w</sub> nach Wärmeschutznachweis).  
Außenfensterbänke, Form "Softline" eloxiert.  
Griffolive als weiß lackierte Alu Griff - Olive.  
Fenster Bad und WC mit Master - Carree Verglasung.

Nach Beschreibung s.u. erhalten die Kunststofffenster Aufsatz - Rolllädenkästen mit basaltgrau (RAL 7012) Kunststoffschienen, innen sichtbare Kunststoffkastenoberfläche mit Kunststoffblende. Außen überdämmter Rolllädenkasten.  
Rollläden aus Kunststoff-Einschiebeprofilen, Farbe hellgrau, mit Lüftungsschlitzen, handkurbelbedient, teilweise elektrisch betrieben.

Innenfensterbänke außer in der Küche, im WC, im Bad und im Keller als Werksteinbänke nach Mustervorlage.  
Ausführung der Dachterrassen- und Terrassenfensterbank als Riffelblech, trittfest.

Aufteilung und Maße der Fenster erfolgen nach Werkplan.

**Fenster Traufseitig**

**Fenster Wohnen (RH 8 - 13)**  
Zweiflügelige Fenstertüre (Stulp), Dreh-/Kippflügel.  
Kunststoffrollladen, elektrisch betrieben.  
Seitlich ein festverglastes Fenstertürelement.  
Kunststoffrollladen, elektrisch betrieben.

**Fenster Wohnen (RH 1 - 7)**  
Einflügelige Fenstertüre, Dreh-/Kippflügel.  
Kunststoffrollladen, elektrisch betrieben.  
Seitlich zwei festverglaste Fenstertürelemente.  
Kunststoffrollladen, elektrisch betrieben.

**Fenster Kochen**  
Einflügeliges Fenster als Dreh-/Kippflügel mit festverglastem Unterlicht.  
Kunststoffrollladen, handkurbelbetrieben.

**Fenster WC**  
Einflügeliges Fenster als Dreh-/Kippflügel.  
Die Verglasung mit Master - Carree Verglasung.  
Kunststoffrollladen, handkurbelbetrieben.



Abb. 7: Baubeschreibung (vom Eigentümer)

**Anlage 5: Baubeschreibung**

Seite 8 von 18



Abb. 8: Baubeschreibung (vom Eigentümer)

**Anlage 5: Baubeschreibung**

Seite 9 von 18

NEUBAU IN LEIMEM – Wohndomizil „Am Leimbach“

BAUBESCHREIBUNG STADTHAUSER  
HAUS „Style 5.30“ MIT TIEFGARAGE**2.5. EINGANGSTÜR**

Eingangstür mit Dreifachverriegelung als außen basaltgraues (RAL 7012) und innen weißes Kunststoffelement mit Rahmen und Füllung mit Master-Carree – Verglasung, gem. Baueingabeplanung.  
 Profilzylinderschloss mit 3 Stück Schlüssel.  
 Türstoßgriff als ca. 40 cm lange Edelstahlstange.

Briefkasten, Außenleuchte und Hausnummer gehören nicht zum Lieferumfang.

**2.6. SCHLOSSER**

Vordach als ausladende Glasscheibe. Die Scheibe wird mit einem Klemmprofil an der Fassade befestigt. Das Vordach entwässert frei ohne Rinne.

Geländer auf der Attika der Dachterrasse als feuerverzinktes Stahlgeländer mit einem waagerechten Stab.

Treppe zu den Gärten der Häuser 1 – 7 als feuerverzinkte Stahl-Gitter-Treppe mit offenen Gitterstufen.

Das Haus erhält ein thermisch getrennt befestigtes Stahlbetonpodest als Halbfertigteilplatte. Belag mit grauen, glatten Betonplatten 50 x 50 cm in der Preisgruppe der Firma Kronimus Typ Kiesbeton grau, auf entsprechender Unterkonstruktion.

Geländer als feuerverzinktes Stahlgeländer mit senkrechten Stäben.

Die Treppen zu den Hauszugängen der Häuser 8 – 13 als Stahlbetontreppe. Geländer der Treppen als feuerverzinktes Stahlgeländer mit senkrechten Stäben.

Sichtschutzwände als feuerverzinkter Stahlrahmen mit Hartstoffplatte (RAL 7012, basaltgrau) als Füllung zwischen den Dachterrassen (Höhe ca. 2,00 m) sowie den Terrassen im Gartenbereich. (Höhe ca. 2,00 x Tiefe ca. 3 m).

**2.7. INNENTÜREN**

Wabenkern-Türblätter, Oberfläche Dekor weiß, mit sturzhoher Holzumfassungszarge.

Die Bäder erhalten WC-Beschläge.

Die Türen erhalten Alu - Leichtmetalldrücker, silberfarben mit Bundartschlössern, Bänder 2-teilig vernickelt.

Türen zu Wohn- und Schlafräume mit Rohbaurichtmaß ca. 0,885 x 2,01



Abb. 9: Baubeschreibung (vom Eigentümer)

**Anlage 5: Baubeschreibung**

Seite 10 von 18

NEUBAU IN LEIMEM – Wohndomizil „Am Leimbach“

BAUBESCHREIBUNG STADTHAUUSER  
HAUS „Style S30“ MIT TIEFGARAGE

m. Anzahl und Anordnung nach Planung.

Türen zu WC und Bad mit Rohbaumaß ca. 0,76 x 2,01 m. Anzahl und Anordnung nach Planung.

**2.8. FLIESEN**

Die Abdichtung der spritzwassergefährdeten Bereiche im Bad erfolgt nach dem ZDB - Merkblatt „Verbundabdichtung“. Durch diese Abdichtungsart sind keine hydrophobierten Gipsplatten - Bauwände notwendig. Weitere Abdichtungen sind nicht erforderlich.

WC - Erdgeschoss

Wandfliesen umlaufend bis zu einer Höhe von ca. 1,50 m als 30 x 60 cm Fliese in der Preisgruppe der Firma Kermos, Typ Concept.  
Dazu passend die 60 x 30 cm Bodenfliese in der Preisgruppe der Firma Kermos, Typ Ametist.  
Eckschutz - Jolly - Kanten PVC weiß.

Bad Obergeschoss

Wandfliesen als 30 x 60 cm Fliese in der Preisgruppe der Firma Kermos, Typ Concept. Das Badezimmer wird umlaufend raumhoch gefliest.  
Dazu passend die 30 x 60 cm Bodenfliese in der Preisgruppe der Firma Kermos, Typ Ametist.  
Eckschutz - Jolly - Kanten PVC weiß.

Küche

Bodenfliesen 30 x 60 cm in der Preisgruppe der Firma Kermos, Typ Ametist, Sockelleiste als PVC Hartkernsockel.  
Fliesenspiegel in der Küche über der Arbeitsplatte als 15 x 15 cm oder 20 x 25 cm weiße Fliese in der Preisgruppe der Fa. RWS, Typ weiß uni, ca. 6 m<sup>2</sup>.

Diele EG

Bodenfliesen 30 x 60 cm Bodenfliese in der Preisgruppe der Firma Kermos Typ Ametist, Sockelleiste als PVC Hartkernsockel.

Flur KG

Bodenfliesen 30 x 60 cm Bodenfliese in der Preisgruppe der Firma Kermos Typ Ametist, Sockelleiste als PVC Hartkernsockel.

**2.9. BODENBELÄGE**

Der Wohn- und Essbereich im EG erhält einen 8 mm starken massiven Eiche - Parkett im engl. Verband (Sortierung Rustikal). Als Sockel kommt

10

Abb. 10: Baubeschreibung (vom Eigentümer)

**Anlage 5: Baubeschreibung**

Seite 11 von 18

NEUBAU IN LEIMEM – Wohndomizil „Am Leimbach“

BAUBESCHREIBUNG STADTHAUSER  
HAUS "Style 530" MIT TIEFGARAGE

ein Lignoform - Sockel zur Ausführung.

Die Wohn-, Schlafräume und Flur sowie der Abstellraum im OG erhalten einen 8 mm starken massiven Eiche - Parkett im engl. Verband (Sortierung Rustikal). Als Sockel kommt ein Lignoform - Sockel zur Ausführung.

Die Wohn-, Schlafräume sowie das Atelier im DG erhalten einen 8 mm starken massiven Eiche - Parkett im engl. Verband (Sortierung Rustikal). Als Sockel kommt ein Lignoform - Sockel zur Ausführung.

**3. TECHNIK UND AUSSTATTUNG**

**3.1. ALLGEMEIN**

Die Häuser werden jeweils mit einer ökologischen Luft - Wasser - Wärmepumpenanlage beheizt. Das Haus erhält eine eigenständige Wärmepumpenanlage platziert im Keller, welche einen 175 Liter Edelstahlwarmwasserspeicher beinhaltet.

Bei einer Luft – Wasser – Wärmepumpenanlage werden durch einen Hocheffizienzkompressor Wärme von der Umgebungsluft in das „Heizungssystem“ geleitet. Hierzu wird auf dem Dach eine Außeneinheit und im KG eine Inneneinheit als Kompaktgerät eingebaut.

**3.2. SANITÄRE INSTALLATION**

Die Installation der Rohrleitungen für Kalt- und Warmwasser werden in Kunststoffrohren oder Verbundrohren ausgeführt. Wasseraufbereitungsanlagen sind nicht vorgesehen.

Ausstattungen wie Papierrollenhalter, Handtuchhalterung, Spiegel, Wannengriff etc. sind im Leistungsumfang nicht enthalten.

Alle sanitären Gegenstände in weiß gemäß Aufstellung siehe unten.

Folgende Einrichtungen sind vorgesehen:

Waschtisch: Der Waschtisch im Bad in der Preisgruppe des Phillippe Starck 3 (Breite ca. 60 cm) zur Ausführung. Einhand - Mischbatterie in der Preisgruppe Talis S.

Handwaschbecken: Das Handwaschbecken im WC in der Preisgruppe des Phillippe Starck 3 (Breite ca. 45 cm) zur Ausführung. Einhand - Mischbatterie in der Preisgruppe Talis S.

Tiefspülklosett: Im Bad und WC kommt das Tiefspülklosett in der




Abb. 11: Baubeschreibung (vom Eigentümer)

**Anlage 5: Baubeschreibung**

Seite 12 von 18

**NEUBAU IN LEIMEM – Wohndomizil „Am Leimbach“****BAUBESCHREIBUNG STADTHÄUSER  
HAUS "Style 530" MIT TIEFGARAGE**

Preisgruppe des Philippe Starck 3 als wandhängendes WC zur Ausführung. Der Spülkasten wird als UP - Spülkasten mit Druckbetätigungstaste geliefert. Klosettsitz in Kunststoff.

Badewanne: Bad Einbaubadewanne in Poresta - Tragekörper in der Preisgruppe des KALDEWEI (170 / 75 cm). Einhand - Wannenbatterie in der Preisgruppe Talis S. mit 1,25 m Brauseschlauch mit Handbrause in der Preisgruppe Talis S.

Duschtaße: emaillierte Stahlblechduschwanne in Poresta Tragekörper in der Preisgruppe des KALDEWEI (90/90) als Flachdusche (Einstieg außen 15 cm). Mit Einhand - Brausebatterie in der Preisgruppe Talis S. mit 1,50 m Brauseschlauch mit Handbrause in der Preisgruppe Talis S.

Folgende Gegenstände werden in den entsprechenden Räumen ausgeführt:

WC im Erdgeschoss

Wandhängendes WC als Tiefspüler mit Spülkasten, Kunststoffstoffsitz mit Deckel.  
Handwaschbecken mit Einhebel-Standardventil für Warm- und Kaltwasser.

Bad Obergeschoss

Wandhängendes WC als Tiefspüler mit Spülkasten, Kunststoffstoffsitz mit Deckel.

1 Waschtisch aus Kristallporzellan mit Einhebelstandardventil für Warm- und Kaltwasser.

Emaillierte Stahlblechwanne (170/75) in Poresta-Wannenkörper mit Einhebel-Wannenfüll- und Brausebatterie mit Brauseschlauch aus Metaflex, ca. 1,25 m lang, inkl. Handbrause und Ab- und Überlaufgarnitur mit Excenter.

1 emaillierte Duschtaße in Poresta Tragekörper (ca. 90/90) als Flachdusche (Einstieg außen 15 cm) Einhand - Brausebatterie mit ca. 1,50 m Brauseschlauch mit Handbrause.

Die Siphon - Revision erfolgt über eine silikonierete Fliesen - Fuge.

Küche

Eckventil für Kalt- und Warmwasser.  
Abfluss für Spüle.

Kellergeschoss

Waschmaschinenanschluss mit verriegelbarem Abflusssiphon gegen Rückstau.

Der Anschluss an den Abwasserkanal wird so ausgeführt, dass keine Hebeanlage für den Waschmaschinenbetrieb erforderlich ist. Sollte der

Abb. 12: Baubeschreibung (vom Eigentümer)

**Anlage 5: Baubeschreibung**

Seite 13 von 18

NEUBAU IN LEIMEM – Wohnsitz „Am Leimbach“

BAUBESCHREIBUNG STADTHAUSER  
HAUS „Style 530“ MIT TIEFGARAGE

Höhenunterschied dennoch größer sein, dass das Abwasser von der Waschmaschine nicht mehr selbständig über die Rückstauenebene gepumpt werden kann, so wird ein Podest hergestellt.

In der Bodenplatte kommt kein Fußbodenablauf zur Ausführung.

Außenbereich

Gartenseitig ein Zapfhahn im Bereich der Terrasse mit Entleerungsmöglichkeit für die Frosttage.

**3.3. HEIZUNG**

Als Heizungssystem wird eine Luft/Wasser-Wärmepumpe mit einer Außeneinheit und 175 Liter-Warmwasserspeicher eingebaut. (Preisgruppe Vaillant Geotherm VWL 81/3 S o. glw.)

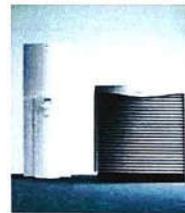
Das System erhält eine Außeneinheit auf dem Dach des jeweiligen Hauses. Die Stellung der Außeneinheit erfolgt nach Planung. Die Inneneinheit wird als Kompaktgerät mit Warmwasserspeicher im Keller aufgestellt.

Der Vorteil der Luft/Wasser-Wärmepumpe ist eine effektivere Nutzung der Energie, die mit einem entsprechend niedrigeren Energieverbrauch verbunden ist. Die Wärmeenergie wird über die Außenluft durch die Außeneinheit bezogen. Die Verbindung von höchster Effizienz und größtem Komfort wird beim Wärmepumpensystem mit hochkarätiger Technik erreicht. Die Nutzung der Wärmequelle Luft verbindet Effizienz, Komfort und höchste Betriebssicherheit.

Die Wärmeverteilung erfolgt über eine Fußbodenheizung, Auslegung erfolgt durch den Ausführenden.

Die Regelung der Heizung erfolgt mit einer außentemperaturabhängigen elektronischen Steuerung. Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung.

Zusätzlich zur Fußbodenheizung kommt im Bad ein Handtuchwärmekörper zur Ausführung.

**3.4. ELEKTROINSTALLATION**

Zählerschrank einschl. Sicherungen im Kellergeschoss der Stadthäuser. Verlegung der Leitungen im Keller teilweise als sichtbare Installation, in den Wohnräumen direkt als Kabel in die Wand eingeschlitz.

Für den Allgemeinstrom (Tiefgarage, Hebeanlage, Zufahrt und Zuweg zur Tiefgarage) wird ein Gemeinschaftszähler eingebaut.

Die Elektrodosen und Auslässe werden senkrecht von unten angefahren.

Die Verlegung erfolgt mit in den Decken eingelegtem Kabel oder als Verlegung auf der Rohdecke.



13

Abb. 13: Baubeschreibung (vom Eigentümer)

**Anlage 5: Baubeschreibung**

Seite 14 von 18

**NEUBAU IN LEIMEM – Wohndomizil „Am Leimbach“****BAUBESCHREIBUNG STADTHÄUSER  
HAUS "Style 530" MIT TIEFGARAGE**

Schalter und Steckdosen in weiß in der Preisklasse des JUNG AS 500.  
Rauchmelder als nicht vernetzte, Einzelbatterie betriebene Rauchmelder  
Stückzahl nach Vorschrift.

Die Sprechanlage wird als Objekt-Sprechanlage mit einer  
Innensprechstelle im Flur OG mit Türöffner und Gegensprechstelle an der  
Haustüre im WDVS integriert.

Leuchtmittel und Leuchtkörper gehören nicht zum Lieferumfang.  
Im Umfang enthalten sind die Leuchten der Allgemeinräume in der  
Tiefgarage sowie der Zugänge und Zufahrt zur Tiefgarage.

**Antennenanlage:**

Leerrohrsystem für Satellitenfernsehen mit Verkabelung und Anschluss  
im Wohnzimmer. Der Mast, der Receiver und sonstige Zubehörteile  
gehören nicht zum Lieferumfang.

**Keller**

- 2 Deckenauslässe im Keller mit jeweiligen Ausschalter
- 1 Steckdose unter Schalter
- 1 Steckdose für die Waschmaschine
- 1 Steckdose für Trockner
- 2 Steckdosen unter Schalter
- 1 Schalter für Treppenhaus-Beleuchtung mit Deckenauslass im KG-Flur

**EG Eingang**

- 1 Klingeltaster
- 1 Anschluss für Außenleuchte mit Schalter "Ein/Aus" im Windfang

**EG Diele**

- 1 Wechselschaltung für Diele/Flur
- 1 Schaltung Treppenhaus
- 1 Anschluss Deckenauslass Diele
- 1 Klingelanschluss mit Gong
- 1 Steckdose

**EG Kochen**

- 1 Anschluss für Deckenauslass mit Ausschalter
- 1 Herdanschluss
- 1 Steckdose für Dunstabzug
- 1 Anschluss Spülmaschine
- 1 Anschluss Kühlschrank
- 2 Doppelsteckdosen Arbeitsplatte

**EG Gäste WC**

- 1 Anschluss für Deckenauslass mit Ausschalter
- 1 Steckdose unter Schalter

**EG Essbereich**

- 1 Anschluss für Deckenauslass mit Ausschalter

14

Abb. 14: Baubeschreibung (vom Eigentümer)

**Anlage 5: Baubeschreibung**

Seite 15 von 18

NEUBAU IN LEIMEM – Wohndomizil „Am Leimbach“

BAUBESCHREIBUNG STADTHÄUSER  
HAUS "Style 530" MIT TILF-GARAGE

1 Doppelsteckdose

EG Wohnen

- 1 Anschluss für Deckenauslass mit Ausschalter
- 1 Antennenanschluss für Fernsehen
- 1 Doppelsteckdose Fernsehen/Radio
- 2 Doppelsteckdosen
- 1 Leerrohr für Telefonanschluss mit Kabel

EG Terrasse

- 1 Außensteckdose mit Ausschalter innen
- 1 Wandauslass mit Ausschalter innen

OG Flur

- 1 Anschluss für Deckenauslass Flur
- 2 Taster für die Treppenhausbeleuchtung jeweils am Treppenauf- und Abgang

OG Zimmer 1

- 1 Anschluss für Deckenauslass mit Ausschalter
- 4 Steckdosen
- 1 Schutzrohr für bauseitigen Anschluss von Telefon/Fernsehen

OG Schlafen

- 1 Anschluss für Deckenauslass mit Wechselschalter
- 1 Wechselschalter über Bett für Deckenauslass
- 2 Steckdosen
- 2 Doppelsteckdosen
- 1 Schutzrohr für bauseitigen Anschluss von Telefon/Fernsehen

OG Abstellraum

- 1 Anschluss für Deckenauslass mit Ausschalter
- 1 Steckdose unter Schalter

OG Bad

- 1 Anschluss für Wandleuchte mit Ausschalter beim Waschtisch
- 1 Anschluss für Deckenauslass mit Ausschalter
- 1 Doppelsteckdose beim Waschtisch

Dachstudio

- 1 Ausschalter für Treppenhaus
- 1 Anschluss für Wandauslass im Treppenhaus
- 2 Anschlüsse für Deckenauslass und Ausschalter, getrennt schaltbar
- 5 Steckdosen
- 1 Schutzrohr für baucherseitigen Anschluss für Telefon und Fernsehen

Dachterrasse

- 1 Außensteckdose mit Ausschalter innen
- 1 Wandauslass mit Ausschalter innen

15

Abb. 15: Baubeschreibung (vom Eigentümer)

**Anlage 5: Baubeschreibung**

Seite 16 von 18

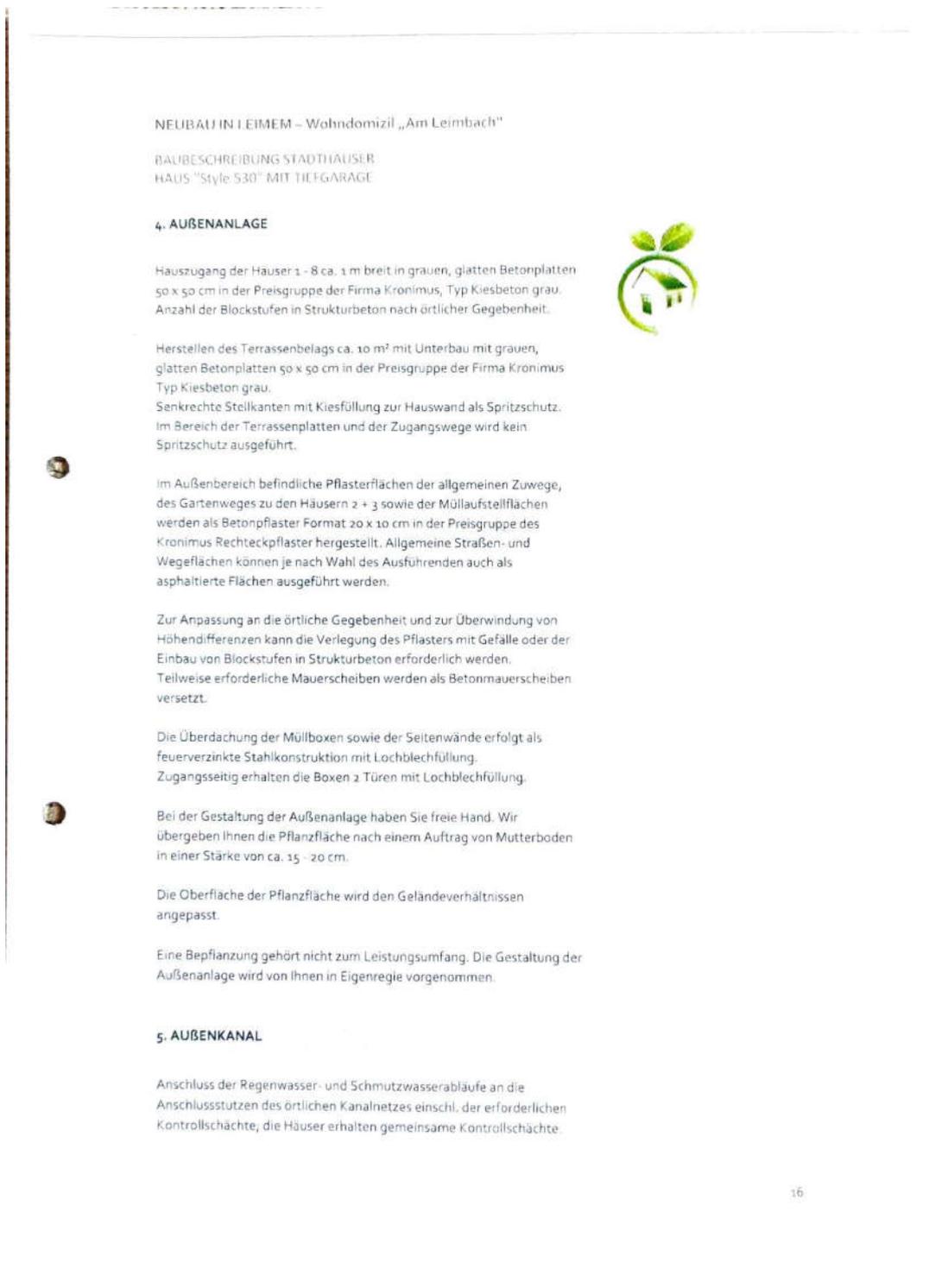


Abb. 16: Baubeschreibung (vom Eigentümer)

**Anlage 5: Baubeschreibung**

Seite 17 von 18

NEUBAU IN LEIMEM – Wohndomizil „Am Leimbach“

BAUBESCHREIBUNG STADTHÄUSER  
HAUS "Style 530" MIT TIEFGARAGE

Die Entwässerung erfolgt über gemeinsame Rohrleitungen im Erdreich sowie in der Tiefgarage. Die Entwässerung des Außenbereichs erfolgt durch Versickerung ohne zusätzliche Abläufe und Rinnen.

**6. TIEFGARAGE**

Gemäß Planung sind die Pkw - Stellplätze und Fahrradabstellplätze in der Tiefgarage untergebracht. Die Fahrradabstellplätze mit feuerverzinktem Anlehnbügel für 2 Fahrräder.

Die ungedämmte Decke der Tiefgarage wird mit Dispersionsfarbe weiß gespritzt, ebenso die Wandflächen. Nach Angabe des Wärmeschutznachweises wird die Tiefgaragendecke mit unbehandelten, gestoßenen Mineralwollmatten beklebt und einmal nichtdeckend weiß gespritzt.

Abgrenzungsmarkierungen und Nummerierungen der Pkw - Stellplätze und Fahrradabstellplätze farbig.

Der Tiefgaragenboden als WU-Bodenplatte. Oberfläche als OS 8 Beschichtung mit begleitender Rissbehandlung.

Die Be- und Entlüftung der Tiefgarage erfolgt durch freie Lüftung nach Garagengutachten. Wo möglich an den Außenwänden und falls erforderlich auch in der Decke der Tiefgarage mit Kunststofflichtschacht und verzinktem abhebegesicherten Lichtschachtrost.

Elektro: Beleuchtung der Tiefgarage nach Vorschriften.

Tiefgaragentor Zufahrt: Außen über Funksender und Schlüsselschalter elektrisch betriebenes Rollgitter, innen mit Zugschalter offenbar. Jeder TG-Stellplatz erhält einen Funksender.

Die Entwässerungsrinnen an der Tiefgaragenzufahrt werden mit Abdeckrosten in Stahl, verzinkt, ausgeführt.

Zur Höhenüberwindung von der Tiefgarage ins Freie kommen Treppenkonstruktionen mit Gitterroststufen zur Ausführung. Die Türen zur Tiefgarage werden von innen mit einer Panikfunktion, von außen abschließbar ausgeführt.

Die Schmutz- und Regenwasserleitungen der Häuser werden teilweise unter der Decke und an den Wänden der Tiefgarage geführt.

Die Entwässerung der Tiefgarage erfolgt über eine Hebepumpe, Platzierung gem. Planung. Die Steuerungseinheit ist in einem GFK Kasten auf EG-Niveau im Allgemeingut vorgesehen.

In der Tiefgarage kommen an den Mittelstützen 6 Steckdosen zur Ausführung, diese werden an den Allgemeinstromzähler der Hebeanlage

17

Abb. 17: Baubeschreibung (vom Eigentümer)

**Anlage 5: Baubeschreibung**

Seite 18 von 18

NFUBAU IN LEIMEM – Wohndomizil „Am Leimbach“

BAUBESCHREIBUNG STADTHÄUSER  
HAUS „Style 530“ MIT TIEFGARAGE  
angeschlossen.

**7. ALLGEMEINES**

Die in den Plänen eingezeichneten Möbel und Ausstattungen dienen lediglich der besseren Erläuterung einer möglichen Raumaufteilung und gehören nicht zum Lieferumfang.



In der Baubeschreibung und sonst angegebenen Bilder sind ausschließlich beispielhaft.



Änderungen aufgrund technischer Erfordernisse, einer Weiterentwicklung o. ä. sowie aufgrund behördlicher Auflagen bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Die Gewährleistung beträgt fünf Jahre nach BGB.

Für die Heizungsanlage und Dachabdichtung sollte ein Wartungsvertrag ab Abnahme des Hauses abgeschlossen werden.

Die Häuser werden nach einer ordentlichen Grundreinigung übergeben. Die Feinreinigung erfolgt durch den Erwerber.

Der Einsatz gleichwertiger Fabrikate für einzelne Positionen entsprechend der Baubeschreibung liegt im Ermessen des Verkäufers in Verbindung mit der ausführenden Firma.



Bei der Erstellung des Lüftungskonzeptes nach DIN 1946 - 6 wird eine Lüftung zum Feuchteschutz ohne Lüftungstechnische Maßnahmen ausschließlich über die Infiltration der Gebäudehülle nachgewiesen. Andere Lüftungsstufen der DIN 1946 - 6 werden ausdrücklich nicht vereinbart.

Die Elektro - Ausstattung entspricht exakt den in der Baubeschreibung raumweise beschriebenen Installationen und kann von Richtlinien, Normen und Empfehlungen wie z.B. HEA, RAL oder DIN abweichen.

Bezüglich Schalldämmung gelten ausschließlich die Werte der DIN 4109; Beiblatt z. „Empfehlungen für den erhöhten Schallschutz“ als zugesichert und vereinbart. Darüber hinaus werden keine Schallschutzanforderungen vereinbart, insbesondere wird vereinbart, dass innerhalb des Hauses keine Schallschutzanforderungen bestehen.

Abb. 18: Baubeschreibung (vom Eigentümer)

**Anlage 6: Fotos**

Seite 1 von 4



Bild 1: Ansicht aus südöstlicher Richtung, Treppe zur Tiefgarage



Bild 2: Hauseingang

**Anlage 6: Fotos**

Seite 2 von 4



Bild 3: Wohnbereich, offene Küche im Erdgeschoss



Bild 4: Bad im Obergeschoss

**Anlage 6: Fotos**

Seite 3 von 4



Bild 5: Zugang zur Dachterrasse



Bild 6: Technikraum, Heizung im Kellergeschoss

**Anlage 6: Fotos**

Seite 4 von 4



Bild 7: Treppe zur Terrasse



Bild 8: Garten