

Amtsgericht Heidelberg  
- Abteilung 50 -  
Kurfürsten-Anlage 15  
69115 Heidelberg

Hölderlinstraße 47  
69493 Hirschberg a. d. B.  
Tel. 0 62 01 / 98 65 40  
e-mail: info@draxler-architekten.de  
www.draxler-architekten.de

An der Ziegelhütte 29  
66484 Schmitshausen  
Tel. 0 63 75 / 99 35 10



Hirschberg, 12.06.2024  
Az.: **1 K 66/23**

## GUTACHTEN

über den Verkehrs-/Marktwert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

des Wohneigentums, bestehend aus:

**220 / 10.000stel Miteigentumsanteil** an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in **69181 Leimen, Weidweg 8** verbunden mit dem **Sondereigentum** an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 1** bezeichneten **Wohneinheit im Erdgeschoss** rechts vorn (3-Zimmer-Wohnung).

Zugeordnet ist das **Sondernutzungsrecht** an dem **PKW-Stellplatz Nr. 1** im Freien.

Die Eigentümergemeinschaft besteht aus 48 Wohneinheiten.



Ansicht von Nordosten

Gemeinde:	Leimen
Gemarkung:	Leimen
Flurstück:	4752
Grundbuch:	Leimen Blatt Nr. 3841
Eigentümer lt. Grundbuchauszug vom 18.01.2024:	Siehe separates Deckblatt

Zum **Wertermittlungsstichtag 18.04.2024** wurde der Verkehrs-/Marktwert des **Wohnungseigentums Nr. 1**

mit **195.000,- €**

ermittelt.

## Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben .....	3
2.	Grundstücksbeschreibung.....	5
2.1.	Tatsächliche Eigenschaften.....	5
2.2.	Gestalt und Form (vgl. Anlage 4).....	6
2.3.	Erschließungszustand .....	7
2.4.	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen).....	7
2.5.	Entwicklungszustand des Bewertungsgrundstücks .....	9
3.	Gebäudebeschreibung .....	11
3.1.	Wohnhaus.....	11
3.1.1	Raumaufteilung des Wohnhauses (vgl. Anlage 6).....	11
3.1.2	Ausführung und Ausstattung .....	12
3.1.3	Dach .....	13
3.1.4	Besondere Bauteile .....	13
3.1.5	Außenanlagen .....	13
3.1.6	Zustand des Gebäudes .....	13
3.2	Wohnung Nr. 1 im EG - Ausführung und Ausstattung .....	14
3.2.1	Zustand der Wohnung Nr. 1 im EG.....	15
4.	Verkehrswertermittlung .....	16
4.1.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens .....	16
4.2.	Bodenwertermittlung .....	17
4.2.1	Bodenwertanteil des Wohnungseigentums Nr. 1 im EG.....	18
4.3.	Ertragswertermittlung .....	19
4.4.1	Erläuterung der Wertermittlungsansätze .....	20
4.4.2	Berechnung der Wohnflächen.....	22
4.4.3	Ertragswert .....	23
4.4	Vergleichswertermittlung (gem. § 24 ImmoWertV) .....	24
4.4.1	Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung.....	24
4.4.2	Vergleichsfaktoren - auch regionale Marktdaten .....	24
4.4.3	Wertfindung .....	25
4.4.	Verkehrswert.....	26
Anlagen:		
Anlage 1:	Rechtsgrundlagen und DIN-Normen zur Verkehrswertermittlung.....	27
Anlage 2:	Verwendete Literatur zur Wertermittlung .....	28
Anlage 3:	Auszug a. d. Stadtplan mit Kennzeichnung der Lage des Objekts .....	29
Anlage 4:	Auszug aus dem Liegenschaftskataster (nicht maßstabsgetreu) .....	30
Anlage 5:	Fotos (24 Fotos auf 4 Seiten).....	31
Anlage 6:	Grundrisse, Schnitt (2 Seiten, nicht maßstabsgetreu, Quelle Bauamt Leimen) .....	35

Dieses Gutachten enthält insgesamt 36 Seiten, davon 6 Anlagen mit 10 Seiten.  
Es wurde in 6 Papierausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.  
Außerdem wurde ein elektronischer Datenträger erstellt und eine PDF-Datei an den Auftraggeber versendet.

## 1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber: Amtsgericht Heidelberg  
- Abteilung 50 -  
Kurfürsten-Anlage 15  
69115 Heidelberg

Eigentümer laut Grundbuchauszug: siehe separates Deckblatt

Auftrag vom: 23.01.2024 (Posteingang am 31.01.2024)

Wertermittlungsstichtag: 26.04.2024

Qualitätsstichtag: 26.04.2024

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zur Vorbereitung des Versteigerungstermins im Zwangsversteigerungsverfahren

Das Gutachten stützt sich auf folgende Unterlagen:

Grundbuchauszug (ohne Abt. 3), Stand 18.01.2024, erhalten vom Auftraggeber am 31.01.24;  
Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 11.03.24 und Flurstücks- und Eigentüternachweis vom 08.03.24 erhalten von der Vermessungsbehörde Sinsheim;  
Teilungserklärung vom 18.11.1986, Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 08.10.1986 und Bewilligungen vom 22.12.1978, 02.12.1986, 05.09.1968 und 02.10.1968, erhalten vom Grundbuchzentralarchiv Kornwestheim am 23.03.2024;  
Bauakteneinsicht am 18.04.2024, Auskünfte über Baulasten, bauplanungsrechtlicher Zustand, Denkmalschutz, Überschwemmungsgebiet, Auskunft über beitragsrechtlichen Zustand erhalten vom Bauamt Leimen am 03.06.2024;  
Auskunft aus der Dokumentation altlastverdächtiger Flächen im Rhein-Neckar-Kreis erhalten vom Landratsamt Rhein-Neckar am 15.03.2024;  
Vergleichskaufpreise für Eigentumswohnungen in Leimen erhalten vom Gutachterausschuss Südöstlicher Rhein-Neckar-Kreis am 29.04.24;  
Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 01.02.2024, 29.09.2022 und 17.12.2021, Wirtschaftsplan 2024 und Energieausweis vom 05.08.2013 (gültig bis 04.08.2023) erhalten von der Werner-Hausverwaltung am 14.03.2024;  
Vergleichsdaten, Stadtplan über on-geo Erfurt am 31.05.24 und Internetrecherche;  
örtliche Feststellungen,  
Fotos am Ortstermin

Angewandte Vorschriften und Gesetze:

Baugesetzbuch (BauGB),  
Wertermittlungsrichtlinien (WertR),  
Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)  
in der jeweils gültigen Fassung

Literatur (allgemein erforderliche Daten, siehe Anlage 2):

H.O. Sprengnetter „Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten“, Band 1-16;  
Wolfgang Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“

**Ortsbesichtigung:**

Tag der Ortsbesichtigung:	26.04.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Wohnungseigentümerin (siehe separates Deckblatt), die Sachverständige Frau Dipl.-Ing. (FH) Andrea Draxler
Bemerkungen:	Das Wohnungseigentum konnte besichtigt werden.
Angaben zu Mieten:	Die Wohnung ist eigengenutzt. Es wird keine Miete erzielt.
Hausverwaltung:	Siehe separates Deckblatt
Zwangsverwalter:	Das Objekt befindet sich nicht unter Zwangsverwaltung.
Zubehör:	Augenscheinlich nicht vorhanden

## 2. Grundstücksbeschreibung

### 2.1. Tatsächliche Eigenschaften

Bundesland:	Baden-Württemberg
Kreis:	Rhein-Neckar-Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	<p>Leimen (ca. 27.150 Einwohner) Leimen besteht aus den fünf Stadtteilen Gauangelloch, Leimen, St. Ilgen, Lingental und Ochsenbach. Die Stadt Leimen ist die drittgrößte Stadt des Rhein-Neckar-Kreises. Sie gehört zur Metropolregion Rhein-Neckar. Erstmals erwähnt wurde Leimen im Jahr 791 im Lorscher Codex. Die Stadt gehört zum Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, der den regionalen Flächennutzungsplan erstellt. Die nördlich gelegene Universitätsstadt Heidelberg (ca. 160.000 Einwohner) ist ca. 7 km, die nord-westlich gelegene Universitätsstadt Mannheim (ca. 315.000 Einwohner) ca. 27 km entfernt. Leimen ist an Heidelbergs Straßennetz angeschlossen. Die Anbindung durch den öffentlichen Personen-Nahverkehr ist gut. Die nächsten zivilen Flughäfen befinden sich in Frankfurt, Stuttgart und Mannheim.</p>
Infrastruktur:	<p>Die Stadt Leimen verfügt über ausreichend Versorgungs-, Bildungs-, Sport- und Freizeiteinrichtungen. Insgesamt verfügt Leimen über drei Grundschulen, eine Werkrealschule und eine Realschule, wovon eine Grundschule und die Werkrealschule im Stadtteil St. Ilgen beheimatet sind. Ansonsten gibt es in Leimen zwei Alten- und Pflegeheime, mehrere Kindergärten und zahlreiche Freizeit- und Sporteinrichtungen.</p>
Verkehrslage und Entfernungen (Vergleich Anlage 3):	Im südlichen Bereich Leimens gelegen
Zur Stadtverwaltung/Innenstadt:	Ca. 800 m entfernt
Zu Geschäften des täglichen Bedarfs:	Bäckereien und Apotheken ca. 800 m entfernt, Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 700 m (Penny), ca. 1 km (Edeka) und ca. 2 km (Rewe, Aldi und Lidl) entfernt.
Anbindung an Landes- und Bundesstraßen, sowie Autobahnen:	Gut
Bundesstraße:	Die Bundesstraße B3 verläuft durch Leimen in Nord-Süd-Richtung.
Autobahnen:	Zur Autobahn A5 (AS 39 Walldorf/Wiesloch und AS 38 Heidelberg-Schwetzingen) sind es jeweils ca. 8 km. Zur Autobahn A6 (AS 32 Wiesloch-Rauenberg) sind es ca. 10 km.
Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr:	Gut

Bushaltestellen:	Haltestelle „Leimen Realschule“ (3 Buslinien) ca. 100 m entfernt; Haltestelle „Leimen Friedhof“ (3 Buslinien) ca. 350 m entfernt
Straßenbahnhaltestelle:	Haltestelle „Leimen-Friedhof“ (RNV-Linie 23 mit Endstation Heidelberg-Bismarckplatz) ca. 350 m entfernt
Anbindung an den öffentlichen Regional- und Fernverkehr:	Gut
S-Bahn:	Haltestelle „Sandhausen/St. Ilgen“ ca. 2 km entfernt
DB-Bahnhof:	Haltestelle „Sandhausen/St. Ilgen“ ca. 2 km entfernt
Parksituation:	Parkmöglichkeiten sind in der Umgebung vorhanden
Wohn- bzw. Geschäftslage:	Einfache Wohnlage, als Geschäftslage nicht geeignet
Art der umgebenen Bebauung:	Geschosswohnungsbauten, Mehrfamilienhäuser, Reihenhausbauweise, 2-8 geschossige offene Bauweise, ansonsten auch Schule, Freizeiteinrichtungen wie Freibad mit Parkplatz, Stadion
Immissionen:	Straßenverkehr, naheliegende Freizeiteinrichtungen, Schule
Topographische Grundstückslage:	Eben

### Demographische Situation:

Demografietyt:	Leimen ist in den Demografietyt 5 (moderat wachsende Städte und Gemeinden mit regionaler Bedeutung) eingeordnet. Die Städte und Gemeinden des Typs 5 fallen durch überdurchschnittliche Werte des Faktors „Urbanität/Wirtschaftsstandort“ auf. Meistens handelt es sich um Klein- und Mittelstädte mit einer im Mittel höheren Einwohnerdichte und einem überdurchschnittlichen Anteil an Hochqualifizierten. Der moderate Bevölkerungswachstum entsteht insbesondere aus Wanderungsgewinnen. Die Städte und Gemeinden im Typ 5 befinden sich sowohl sozioökonomisch als auch finanziell in einer stabilen Lage und zählen zu den moderat wachsenden Gemeinden im Umfeld von Wirtschaftszentren.
----------------	--

Indikatoren der Stadt Leimen (Stand 2022):

- Bevölkerungsentwicklung seit 2011: 6,5%
- Durchschnittsalter: 43,4
- Anteil unter 18 Jahre: 17,7%
- Anteil 65 bis 79 Jahre: 14,4%
- Wohnfläche pro Person: 44,6 m<sup>2</sup>
- Beschäftigungsquote: 66,3%

Quelle: Bertelsmann Stiftung, Wegweiser Kommune

## 2.2. Gestalt und Form (vgl. Anlage 4)

Straßenfront:	Ca. 170 m
Mittlere Tiefe:	Ca. 94 m (vom Weidweg aus gemessen)
Grundstücksgröße:	6.523 m <sup>2</sup>

Grundstückszuschnitt:	L-förmige Grundstücksform, Eckgrundstück (Ecke Tinquex-Allee und Weidweg)
Oberflächenbeschaffenheit:	Bebaut mit einem Mehrfamilienhaus, ansonsten Wege-, Grün- und Stellplatzflächen

### 2.3. Erschließungszustand

Straßenart:	Wohnstraßen mit regem Verkehr (30er-Zone)
Straßenausbau:	Voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, beidseitig Gehwege
Höhenlage zur Straße:	Auf Straßenniveau
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser, Kanalanschluss, Telefonanschluss, Kabelanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Keine Grenzbebauung
Baugrund, Grundwasser:	Nicht bekannt; das Grundstück ist nicht im Altlasten-/Bodenschutzkataster verzeichnet; es liegt nicht im Überschwemmungsgebiet; gewachsener, normal tragfähiger Baugrund wird unterstellt.
Anmerkung:	<i>Im Rahmen dieses Gutachtens können Prüfungen der Bodenverhältnisse und Grundwassereinflüsse nicht erbracht werden. Dazu sind Untersuchungen von speziellen Fachfirmen erforderlich. Deshalb können ggf. vorhandene kontaminierte Bodenverhältnisse, bzw. Grundwassereinflüsse, in diesem Gutachten nicht berücksichtigt werden. Evtl. vorhandene Altlasten sind gesondert zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen. In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.</i>

### 2.4. Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	In Abteilung II des Grundbuchs von Leimen Blatt Nr. 3841 bestehen folgende Eintragungen:  Lfd. Nr. 1 betr. Lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis: Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst.Nr. 4753 für die Lagerung von Heizöl. Das Recht ist bei dem herrschenden Flurstück vermerkt. Bezug: Bewilligung vom 22.12.1978. Eingetragen am 15.05.1979 und von Grundbuch Nr. 734 hierher übertragen am 06.04.1987.
---------------------------------------	--

Nr. 1 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 05.02.2008.

Lfd. Nr. 3 betr. lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis:  
Erwerbsvormerkung für die jetzige Eigentümerin  
Bezug: Bewilligung vom 03.03.2020. Ingetragen am 19.03.2020.

Lfd. Nr. 4 betr. lfd. Nr. 1, 2/zu 1, 3/zu 1:  
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.  
Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Heidelberg vom 07.06.2023 (1 K 66/23).  
Ingetragen (MAN016/204/2023) am 19.06.2023.

Anmerkung zu Abt. II lfd. Nr. 1:

Diese Eintragung wird als nicht wertbeeinflussend gesehen, da gleichzeitig Herrschvermerke im Bestandsverzeichnis des Wohnungseigentums bestehen (siehe unten), die die Lieferung von Wärme und Warmwasser durch die Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlage auf dem Flst.Nr. 4753 vorsehen.

Eintragungen im Bestandsverzeichnis (Herrschvermerke):

2/zu 1: Reallast auf Lieferung von Wärme und Warmwasser zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flst.Nr. 4752 und 4756 und zu Lasten von Flst.Nr. 4753. Ingetragen im Grundbuch Nr. 2409 bis 2456 Abt. II Nr. 1.

3/ zu 1: Recht auf Nutzung der Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlage auf Flst.Nr. 4753. Ingetragen in Grundbuch Nr. 2409 bis Nr. 2456 Abt. II Nr. 2.

Anmerkung: Laut Bewilligung vom 22.12.1978 tragen die jeweiligen Eigentümer des belasteten Grundstücks (Flst.Nr. 4753) und der berechtigten Grundstücke (Flst.Nr. 4752 und 4756) die Kosten des Betriebs, der Unterhaltung, der Wartung, der Instandhaltung und Erneuerung der Heizanlage und der Versorgungsanlagen bis zu den jeweiligen Übergabestationen in den Gebäuden Oskar-Trinks-Str. 32 und Weidweg 8 zu je 1/3.

Anmerkung:

*Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.*

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten):  
Es sind keine bekannt (sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen).

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Grundstück ist nicht mit einer Baulast belastet.

Begünstigung:

Das Grundstück ist begünstigt durch eine Baulasteintragung auf dem Flst.Nr. 4756:



BAULASTENÜBERNAHME

Nr. 100  
auftragsgem.

Abgeschlossenheitsbescheinigung bzgl. Anwesen Weidweg 8 in Leimen, Flst. Nr. 4752

Der nachstehende Grundstückseigentümer richtet mit der Bitte um Eintragung in das Baulastenverzeichnis an die Baurechtsbehörde folgende Erklärung:

Eigentümer Flst. Nr. 4756: Landesentwicklungsgesellschaft Baden-Württemberg, 7000 Stuttgart

Die Eigentümer des Grundstücks Gewinn Leimen, Flst. Nr. 4756 übernehmen für sich und die Rechtsnachfolger als Baulast gem. § 70 LBO die Verpflichtung

auf seinem Grundstück 4 Stellplätze (Nr. 49 - 52) für Kraftfahrzeuge herzustellen und jederzeit uneingeschränkt und ungehindert zugunsten des Grundstücks Flst. Nr. 4752 zur Verfügung zu stellen (beiliegender Lageplanauszug ist Bestandteil der Baulastenerklärung).

Landesentwicklungsgesellschaft Baden-Württemberg  
vertreten durch

Leimen, 17.11.86

Anmerkung: Die begünstigende Baulast wird für die Bewertung des Wohnungseigentums als nicht wertbeeinflussend gesehen.

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:

Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Denkmalschutz:

Das Objekt ist nicht in der Denkmalliste eingetragen.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Bebauungsplan Leimen „Gewinn Hirtenwiesen“ aus 1963:  
WR = Reines Wohngebiet  
Vollgeschosse = 4 und 8  
Grundflächenzahl (GRZ) = 0,2  
Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,8  
offene Bauweise  
festgesetzte Baugrenze

Örtliche Bauvorschriften:

Stellplatzsatzung vom 15.07.2019: Stellplatzverpflichtung 1,5 Stellplätze pro Wohnung

## 2.5. Entwicklungszustand des Bewertungsgrundstücks

Allgemein:

Die Entwicklungszustände von Grund und Boden sind in § 3 ImmoWertV definiert.

Die Einteilung erfolgt in 5 Stufen:

1. Flächen der Land- und Forstwirtschaft
2. Bauerwartungsland
3. Rohbauland
4. Baureifes Land
5. Sonstige Flächen

Die Bodenwertermittlung insgesamt und auch die Wertspannen zwischen den einzelnen Zustandsstufen lassen sich weder absolut, noch generell bestimmen; diese schwanken örtlich, situations- und konjunkturbedingt sehr stark.

4. Baureifes Land sind gem. § 3 (4) ImmoWertV Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

**Grundstück Flst. Nr. 4752:**

Bei dem Grundstück handelt es sich um ein mit einem Mehrfamilienhaus bebautes Grundstück. Das Grundstück befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage und ist in seiner Bebaubarkeit nach einem rechtskräftigen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 BauGB zu beurteilen. Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen und laut Bauamt beitragsfrei.

Einordnung:

Es handelt sich bei dem Grundstück um: Erschlossenes baureifes Land

**Baurecht:**

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des ausgeführten Bauvorhabens, mit Unterstützung der am 15.10.1965 genehmigten Planunterlagen und Wohnflächenberechnungen durchgeführt. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung werden die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

**Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen:**

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

### 3. Gebäudebeschreibung

#### Vorbemerkungen zu der Gebäudebeschreibung

Beschrieben sind vorherrschende Bauausführungen, die in Teilbereichen abweichen können. Die Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf vorliegenden Unterlagen, Hinweisen oder dem Bauniveau entsprechenden Annahmen und sind deshalb unverbindlich.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft.

Baumängel und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt (nachrichtlicher Hinweis: Aufgrund des Baujahres ist davon auszugehen, dass auch asbesthaltige Baumaterialien (z. B. Fassadenverkleidung) verwendet worden sind. Es wird empfohlen, eine diesbezügliche Untersuchung vornehmen zu lassen).

Aussagen über Mängel oder Schäden können deshalb unvollständig sein.

Generell wird bei Umgang mit vorhandener Bausubstanz das Hinzuziehen eines Baubiologen und eines Statikers empfohlen.

#### 3.1. Wohnhaus

Art des Gebäudes:	Mehrfamilienhaus, Geschosswohnungsbau - 8-geschossig - unterkellert - zu Wohnzwecken genutzt - freistehend
Einheiten:	48 Wohneinheiten (2-3-Zimmer-Wohnungen)
Baujahr:	1968 (gemäß Energieausweis)
Modernisierungen, Erweiterungen:	1986 Aufteilung in Wohnungseigentum; 2007 Umbau des Personenaufzugs, 2009 Anlagentechnik (gemäß Energieausweis), ansonsten nichts bekannt (die Hausverwaltung konnte hierzu keine Auskunft erteilen)
Fiktives Baujahr: (aufgrund der Modernisierungsmaßnahmen, des Gebäudezustandes und der vorgefundenen Bausubstanz unterstellt)	1974
Energieeffizienz:	Es liegt ein Energieausweis aus 2013 vor (gültig bis 04.08.2023). Der Energieausweis wurde auf der Grundlage des Energiebedarfs ermittelt. Der Endenergieverbrauch des Gebäudes wurde ermittelt mit 119,5 kWh/(m <sup>2</sup> a), der Primärenergieverbrauch mit 132,6 kWh/(m <sup>2</sup> a).

##### 3.1.1 Raumaufteilung des Wohnhauses (vgl. Anlage 6)

Kellergeschoss:	Kellerräume, Technikräume, Wasch-/Trockenraum, Fahrradkeller, Öllager
Erdgeschoss, 1. – 7. Obergeschoss	Jeweils 6 Wohnungen (4 3-Zimmer-, 2 2-Zimmer-Wohnungen)

### 3.1.2 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton-Streifenfundamente
Umfassungswände:	KG: Beton Wohngeschosse: Betonhohlblockmauerwerk
Außenverkleidung:	Faserzementplatten, Sockel verputzt und gestrichen
Innenwände:	KG: Beton Wohnungstrennwände: Hohlblockmauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbetonmassivdecken
Treppenhaus:	Geschosstreppen: Stahlbeton mit Werksteinstufen, Stahlge- länder mit Holzverkleidung  Innenflächen: Rau verputzt Fußboden: Werksteinplatten Deckenflächen: Verputzt und gestrichen Fenster: Betonelemente mit Industrie-, teilweise Drahtglas Haustür: Aluminiumhaustür, seitlich feststehendes Element, Drahtglaseinsatz
Kellerräume:	Innenwände: Beton mit Anstrich, im Trockenraum Fliesen bis 1,50 m Hö- he, Rest verputzt und gestrichen, Holzbretterverschläge (Kellereinheiten)  Fußboden: Glattstrich, im Wasch-/Trockenraum Fliesen mit Bo- denablauf  Deckenflächen: Beton mit Anstrich Fenster: Metallkellerfenster mit Drahtglaseinsatz, im Trockenraum Kunststofffenster, iso- liert verglast, Außengitter Türen: Holztüren, Holzbrettertüren Sonstiges: Waschbecken, Waschmaschinenan- schlüsse, Plattenheizkörper, Starkstrom- anschluss im Wasch-/Trockenraum
Heizung:	Ölzentralheizung, Heizzentrale im Objekt Oskar-Trinks-Str. 1 (Flst.Nr. 4753), gemäß Bauplan Öllageraum im KG des Objekts Weidweg 8 vorhanden

Anmerkung: Reallast auf Lieferung von Wärme und Warmwasser zugun-  
sten des Objekts Weidweg 8 und zu Lasten von Flst.Nr. 4753  
im Bestandverzeichnis des Flst.Nr. 4752 eingetragen

Warmwasserversorgung:	Zentral über Heizungsanlage
Schornstein:	Gemäß Baubeschreibung 6 Notschornsteine vorhanden
Besondere Einrichtungen:	Pumpensumpf, Personenaufzug für 8 Personen, 600 kg, Baujahr 1967, Umbau 2007

### 3.1.3 Dach

Dachkonstruktion:	Stahlbeton
Dachform:	Flachdach
Dacheindeckung:	Flachdachaufbau mit Abdichtung
Dachrinnen und Fallrohre aus:	Flachdachabläufe

### 3.1.4 Besondere Bauteile

Zu nennen sind:	Kelleraußentreppe (Betontreppe mit Stahlgeländer) Eingangsüberdachung (Betonflachdach), Rampe (barrierefreier Zugang, Edelstahlhandlauf), Klingel- und Briefkastenanlage, Loggien (überdacht, Betonbrüstung mit Stahlgeländer)
-----------------	--

### 3.1.5 Außenanlagen

Zu nennen sind:	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen, Kanalanschluss, Wegebefestigung (Betonpflastersteine, asphaltierte Zufahrt), Spielplatz (Sandkasten mit Rutsche), PKW-Stellplätze (Betonpflaster), Stellfläche für Fahrräder, Mülltonnenstandplatz (Beton- und Natursteinpflaster, Betonmauer mit Stahlzaun und Eingangstür aus Stahl), großzügige Grünflächen mit Baum- und Strauchbepflanzung
-----------------	--

### 3.1.6 Zustand des Gebäudes

Grundrissgestaltung:	Zweckmäßig, Wohnungen nach allen Himmelsrichtungen hin ausgerichtet, teilweise innenliegende Sanitärbereiche, Küchen
Belichtung und Besonnung:	Gut, bis auf innenliegende Bereiche
Bauschäden/Baumängel (ohne Anspruch auf Vollständigkeit):	<ul style="list-style-type: none"><li>- Schäden an Fassade (defekte Fassadenbekleidung, Anstrichmängel, Rissbildung)</li><li>- Loggien teilweise mit Feuchteschäden, Anstrichmängeln, Putz-, Betonabplatzungen</li><li>- Eingangsvordach mit Anstrichmängeln, Putzabplatzungen</li><li>- Schäden an Fenstern (defekte Glasscheiben) im Keller und im Treppenhaus, Kittmaterial der Treppenhausverglasung in schlechtem Zustand</li><li>- Rissbildung im Treppenbelag</li><li>- Anstrichmängel allgemein</li><li>- Schadhafte Wegebefestigung</li></ul>

	Anmerkung:	Nach Angabe der Wohnungseigentümerin musste der Keller nach einem Wasserschaden abgepumpt werden.
Instandhaltungsrücklagen:		Laut Auskunft der Hausverwaltung beträgt die Instandhaltungsrücklage zum Stand 31.12.2022 knapp 120.000,- €.
Anmerkung:		Die Teilungserklärung wurde eingesehen, jedoch nicht geprüft.
Beschlüsse der Eigentümerversammlung:		Laut Protokoll vom 01.02.2024 der Eigentümerversammlung sollen die Balkone überprüft und ein Sanierungskonzept für die Balkone erstellt werden. Aufgrund dieses Konzepts sollen Angebote von der Hausverwaltung eingeholt werden. Die Eigentümergemeinschaft beauftragt die Verwaltung zur Einholung von Angeboten für einen Fassadenanstrich (die Anbringung eines Vollwärmeschutzes ist von der Eigentümergemeinschaft nicht gewünscht). Im Jahr 2025 soll über die Kostentragung bei der Erneuerung von Fenstern beschlossen werden.
	Anmerkung:	Die Hausverwaltung weiß zum jetzigen Stand nicht, was die Eigentümer künftig beschließen werden und in welchem Rahmen. Angebote für den geplanten Fassadenanstrich und die Sanierung der Balkone lägen noch nicht vor.
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:		Laut Auskunft der Hausverwaltung, keine
Wirtschaftliche Wertminderung:		Wärme- und Schalldämmung entspricht nicht heutigem Standard (in den Wertermittlungsansätzen berücksichtigt)
Allgemeinbeurteilung:		Der bauliche Zustand des Gebäudes ist nicht befriedigend. Es besteht ein erhöhter Unterhaltungs- und Reparaturstau.

### 3.2 Wohnung Nr. 1 im EG - Ausführung und Ausstattung

Lage der Wohnung im Haus / Orientierung:		Die Wohnung liegt im Erdgeschoss rechts vorne. Die Wohnräume sind nord- und westorientiert.
Wohnfläche:		Die Wohnfläche beträgt, gemäß Teilungserklärung vom 18.11.1986 und Wohnflächenberechnung, 75,20 m <sup>2</sup> .
Raumaufteilung:		3 Zimmer, Küche, Bad, Diele, Flur, Abstellraum, Loggia; Kellerraum Nr. 1 im Kellergeschoss
Modernisierungen:		Nicht bekannt; der Fußbodenbelag (Vinylplatten) wurde erneuert, die Kunststoffenster sind augenscheinlich neueren Datums
Fußböden:		Vinylplatten, Abstellraum, Küche mit Fliesenbelag
	Anmerkung:	Im Bereich der Loggiatür wurde der Fußbodenbelag halbrund abgesenkt.
Innenflächen:		Tapeten, Strukturtapeten, Putz mit Anstrich, Bad: Raumhoch gefliest Küche: Fliesen im Arbeitsbereich, ansonsten Tapete Flur: Fliesen im Bereich der Waschmaschine, ansonsten Tapete

Deckenflächen:	Putz mit Anstrich, Raufasertapete
Fenster:	Kunststoff mit Isolierverglasung, im Bad Ornamentglas; Fensterbänke: Innen Marmor, außen Aluminium eloxiert Rollläden: Kunststoffrollläden
Türen:	Wohnungseingangstür: Holz mit Sicherheitskette Innentüren: Holz, in Wohnzimmer und Bad mit Ornamentglasfeld
Loggia:	Deckenfläche: Beton mit Anstrich Fußboden: Fliesen Wände seitlich: Faserplatten-Verkleidung Brüstung: Beton mit Stahlhandlauf Besondere Einrichtung: Stoffmarkise mit Kurbelbetrieb

### Technische Ausstattung und Installationen

Elektroinstallation:	Mittlere Ausstattung, Türsprechanlage
Sanitäre Installation:	Bad: Tageslichtbad, kleine Bade-/Duschwanne, wandhängendes WC mit Unterputz-Spülkasten, Waschbecken Ausstattung: Mittlere Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, Einhebelmischbatterien; Waschmaschinenanschluss im Flur
Küchenausstattung:	Nicht in der Wertermittlung enthalten
Heizung:	Plattenheizkörper mit Thermostatventilen

### 3.2.1 Zustand der Wohnung Nr. 1 im EG

Grundrissgestaltung:	Zweckmäßig; die Loggia ist nach Westen, die Küche nach Norden hin orientiert
Belichtung und Besonnung:	Gut, bis auf innenliegende Flurbereiche
Bauschäden/-mängel (ohne Anspruch auf Vollständigkeit):	<ul style="list-style-type: none"><li>- Schimmelbildung im Bad, ungepflegter Zustand</li><li>- Tapete löst sich teilweise ab, Stockflecken, Fußleisten tlw. in schlechtem Zustand</li><li>- Anstrichmängel allgemein</li><li>- Feuchte, Anstrichmängel Balkonbrüstung, Riss seitliche Balkonverkleidung</li></ul>
Sondernutzungsrechte (besondere Gebrauchsregelungen für Teile des Grundstücks oder des Gebäudes):	Stellplatz Nr. 1 im Freien
Hausgeld:	Das monatliche Hausgeld für die Wohnung Nr. 1 beträgt, laut Wirtschaftsplan 2024, ab 01.01.24 monatlich 467,- €.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand der Wohnung ist befriedigend. Es besteht ein erhöhter Renovierungsstau.

## 4. Verkehrswertermittlung

für die Eigentumswohnung Nr. 1, bestehend aus:

**220 / 10.000stel Miteigentumsanteil** an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in **69181 Leimen, Weidweg 8** verbunden mit dem **Sondereigentum** an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 1** bezeichneten **Wohneinheit im Erdgeschoss** rechts vorn (3-Zimmer-Wohnung).

Zugeordnet ist das **Sondernutzungsrecht** an dem **PKW-Stellplatz Nr. 1** im Freien.

Gemarkung:	Leimen
Flurstück:	4752
Grundstücksgröße:	6.523 m <sup>2</sup>
zum Wertermittlungstichtag:	26.04.2024

### ALLGEMEINES

#### DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

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

### 4.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von Wohnungseigentum vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung i.d.R. der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen.

Wohnungs- und Teileigentum kann auch mittels **Vergleichswertverfahren** bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise von gleichen oder vergleichbaren Eigentumswohnungen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugsgröße (bei Eigentumswohnungen 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. § 13 und § 15 (2) ImmoWertV). Die Kaufpreise der Vergleichs-Eigentumswohnungen, bzw. die Vergleichsfaktoren, sind dann durch Zu- und Abschläge an die wert- (und preis-) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§ 14 WertV).

Beim zuständigen Gutachterausschuss waren mehrere Vergleichskaufpreise für Wohnungseigentum verfügbar, die zur Wertfindung herangezogen werden konnten, deren Zustand und Ausstattung jedoch nicht bekannt ist. Zusätzlich werden auch Vergleichs(angebots)preise aus dem Wohnungsmarkt herangezogen.

## 4.2. Bodenwertermittlung

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV).

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

### BODENWERT DES BEWERTUNGSOBJEKTS

Der Bodenrichtwert beträgt in der Lage des Bewertungsobjekts  
zum Stichtag 01.01.2023 = 440,- €/m<sup>2</sup>

Der Bodenrichtwert wurde bei BORIS-BW recherchiert. Laut Auskunft des Gutachterausschusses, keine Veränderung bis zum Wertermittlungstichtag.

Grundstücke in der Richtwertzone 31100069 weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf:

Wertermittlungstichtag:	01.01.2023
Baufläche/Baugebiet:	Wohnbaufläche - Mehrfamilienhäuser
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand:	Frei

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks Flst.Nr. 4752:

Wertermittlungstichtag:	26.04.2024
Baufläche/Baugebiet:	Wohnbaufläche
Entwicklungszustand:	Baureifes Land - Mehrfamilienhäuser
Beitragsrechtlicher Zustand:	Frei
Grundstücksfläche:	6.523 m <sup>2</sup>

Unter Berücksichtigung der Lage und der Grundstücksgröße wird der Bodenwert zum Wertermittlungstichtag 26.04.2024 wie folgt geschätzt:

Bodenrichtwert für beitragsfreies baureifes Land (vgl. § 3 i.V.m. § 5 ImmoWertV): **440,- €/m<sup>2</sup>**

Wertzuschläge/Wertabschläge zur **Anpassung an** die Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks (vgl. § 2 und § 5 ImmoWertV):

- Der Bodenwert wird im Bereich des Bodenrichtwertes als angemessen erachtet, deshalb erfolgen hier keine Zu- bzw. Abschläge

---

**Bodenwert des Grundstücks**

**440,- €/m<sup>2</sup>**

Grundstücksgröße: 6.523 m<sup>2</sup>

- Bodenwert  
6.523 m<sup>2</sup> \* 440,- €/m<sup>2</sup> = 2.870.120,- €

**Bodenwert:**

**rd. 2.870.000,- €**

#### 4.2.1 Bodenwertanteil des Wohnungseigentums Nr. 1 im EG

Es wird davon ausgegangen, dass die vertraglich vereinbarten Miteigentumsanteile der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums entsprechen.

220 / 10.000 Miteigentumsanteil

Anteiliger Bodenwert:

Bodenwert	x	Miteigentumsanteil (MEA)	
2.870.000,- €	x	220 / 10.000 =	63.140,- €

**Bodenwertanteil des Wohnungseigentums Nr. 1:** **rd. 63.000,- €**

### 4.3. Ertragswertermittlung

Das Ertragswertverfahren ist in § 27ff ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen wird im Ertragswertverfahren auf Grundlage des Ertrages (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Anteils) ermittelt. Die zur Ertragswertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

#### ERTRAGSVERHÄLTNISSE

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem marktüblich zu erzielenden jährlichen Reinertrag auszugehen (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV). Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Dabei ist der Reinertrag um den Betrag zu mindern, der sich durch die allgemeine Verzinsung des Bodenwerts ergibt (§ 28 ImmoWertV). Der um diesen Betrag verminderte Reinertrag ist mit dem mit dem jeweiligen Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer des Gebäudes zu kapitalisieren (§ 28 ImmoWertV in Verbindung mit § 34 ImmoWertV).

#### ROHERTRAG

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbare Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Der Ermittlung des Rohertrags sind nicht die tatsächlichen Mieten, sondern die marktüblich zu erzielenden Mieten zugrunde zu legen (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV).

#### BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

Bewirtschaftungskosten sind die bei ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen gedeckt sind. Bewirtschaftungskosten umfassen die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Die Abschreibung ist durch Einrechnung in den Vervielfältiger berücksichtigt (§ 32 ImmoWertV).

#### LIEGENSCHAFTSZINSSATZ

Liegenschaftszinssätze (§ 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BauGB) sind Zinssätze, mit denen der Verkehrswert im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV).

Er wird regelmäßig aus Marktdaten (Kaufpreise und den ihnen zugeordneten Reinerträgen) abgeleitet. Welcher Zinssatz (Liegenschaftszinssatz) der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objekts und der zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnisse.

#### WIRTSCHAFTLICHE RESTNUTZUNGSDAUER

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV).

#### GESAMTNUTZUNGSDAUER

Auch hier ist die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer GND gemeint – nicht die technische Standdauer, die natürlich wesentlich länger sein kann (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV).

#### BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen. Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen (§ 6 Abs. 2 und § 8 Abs. 3 ImmoWertV).

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören im Wesentlichen vorhandene Baumängel und Bauschäden. Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden bestimmt sich nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungsstichtag erforderlichen Kosten.

- Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden - § 8 (3) ImmoWertV

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

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder als Mangelfolgeschaden zurückzuführen.

Die diesbezüglichen Wertminderungen werden auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zur Beseitigung der - behebaren - Schäden und Mängel aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze od. durch auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

*Die Sachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da*

- nur zerstörungsfrei und augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung des entsprechenden Sachverständigen notwendig),
- grundsätzlich keine Berechnungen zum Nachweis des gesetzlichen Mindestwärmeschutzes erfolgen,
- grundsätzlich keine Nachforschungen und Untersuchungen über brandschutztechnische Auflagen erfolgen (sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen).

*Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung in diesem Sinne als objekt- und zustandsnah ohne jegliche Bestandsaufnahme oder Planungstätigkeit i.S.d. HOAI anzusehen sind.*

Weiterhin können auch eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen sowie besondere Ertragsverhältnisse besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale darstellen.

#### 4.4.1 Erläuterung der Wertermittlungsansätze

##### ROHERTRAG

In Leimen herrscht eine stark überdurchschnittliche Nachfrage nach Mietobjekten (geoport Stand März 2024).

Im Postleitzahlenbezirk wurden Mietwohnungen > 60 m<sup>2</sup> bis 90 m<sup>2</sup> für 8,75 bis 14,35 €/m<sup>2</sup> (Ø 11,06 €/m<sup>2</sup>) angeboten (geoport Auswertung Jan. 2023 bis März 2024, 170 Angebote).

In einer Auswertung von on-geo wurde im Postleitzahlenbezirk eine Mietpreisspanne von rd. 9,75 bis 13,40 angegeben (10 Vergleichsobjekte, Stand Dez. 2023, die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt weniger als 0,5 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt.)

Anmerkung: Zu beachten ist, dass es sich bei den v. g. Werten um Angebotspreise handelt, d.h. es ist unbekannt, zu welchem Preis die Objekte schlussendlich vermietet wurden, außerdem können auch Erstvermietungen enthalten sein, welche preislich i.d.R. deutlich über den Mieten für Bestandsobjekte liegen.

Zum Vergleich wird der Mietspiegel Heidelberg 2023 herangezogen. Hier lässt sich, in vergleichbarer Lage, bei entsprechenden Anpassungen wie Größe und Ausstattung, eine ortsübliche Vergleichsmiete von 8,96 €/m<sup>2</sup> (Spanne ± 24 %) ermitteln.

Unter Berücksichtigung der Lage, des Baujahres, der Größe, der Art und Ausstattung, wird die marktüblich erzielbare Miete, bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und normaler Unterhaltung, für die Wohnung Nr. 1 im EG auf **rd. 9,- €/m<sup>2</sup>** geschätzt.

##### BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

Die (nicht umlegbaren) Bewirtschaftungskosten setzen sich, in Anlehnung an Anlage 3 ImmoWertV, aus folgenden Faktoren zusammen:

- |   |          |
|---|----------|
| - Verwaltungskosten durchschnittlich auf ca.  | 5 %      |
| - Instandhaltungskosten, durchschnittlich auf rd. 14,- €/m <sup>2</sup> Wohnfläche, ca. | 12 %     |
| - Mietausfallwagnis durchschnittlich auf ca.  | 2 %      |
| insgesamt   | rd. 19 % |
- des jährlichen Rohertrages geschätzt (siehe auch Sprengnetter Bd. II, 3.05/4/3 ff.).

### LIEGENSCHAFTSZINSSATZ

Der zentrale Gutachterausschuss in Leimen hat bislang keine regionalen Liegenschaftszinssätze abgeleitet.

Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum belaufen sich, zum Vergleich, lt. IVD-Bewertungshilfe, Stand Jan. 2022, auf 1,0 bis 4,0 %.

Vergleichsdaten umliegender Gutachterausschüsse:

Laut Immobilienmarktbericht Südhessen 2023 beläuft sich der Liegenschaftszinssatz (Untersuchungszeitraum 2021 – 2022) für Eigentumswohnungen, im Bodenrichtwertbereich 400,- bis 599,- €/m<sup>2</sup>, auf durchschnittlich 1,9 % (Standardabweichung ± 1,3).

Der Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentum beträgt, zum Vergleich in Heidelberg, für MFH > 11 WE in befriedigender Lage, durchschnittlich 1,0 % (Standardabweichung ± 1,3) (Grundstücksmarktbericht Heidelberg 2023, Auswertung 2021 - 2022).

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage der für das Bewertungsgrundstück nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten und der Restnutzungsdauer des Gebäudes bestimmt.

Unter Berücksichtigung der Marktentwicklung, Lage, Objektart und der Restnutzungsdauer, wird für das Objekt ein Liegenschaftszinssatz von **1,5 %** als angemessen erachtet.

### GESAMTNUTZUNGSDAUER

Die übliche Gesamtnutzungsdauer ergibt sich aus der Bauweise und ist deshalb „wertermittlungstechnisch“ den Normalherstellungskosten zuzuordnen. Dem Objekt wird eine Gesamtnutzungsdauer von **80 Jahren** zugeordnet (siehe auch Anlage 1 ImmoWertV).

### RESTNUTZUNGSDAUER

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

Unter Berücksichtigung der erfolgten (u.a. Heizung, tlw. Fenster) und unterstellten Modernisierungen (Fassade), wird eine modifizierte Restnutzungsdauer (Anlage 2 II. 1. ImmoWertV) von 30 Jahren zugrunde gelegt und das fiktive Baujahr 1974 unterstellt.

80 Jahre GND – 50 Jahre LA = **30 Jahre RND**.

Anmerkung: Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das Modell nach der aktuellen ImmoWertV, Anlage 2, verwendet, welches der Orientierung zur Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen bei der Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer dient.

### BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Hier sind die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend zu berücksichtigen. Diese Besonderheiten sind in Abzug zu bringen, da diese Investitionen wertermittlungsstichtags(- bzw. kaufzeitpunkts)nah vom Erwerber zusätzlich zum Kaufpreis aufzubringen sind (wie z.B. Aufwendungen zur Beseitigung eines Instandhaltungsstaus, Baumangels oder Bauschadens. Hierzu gehören auch Modernisierungsaufwendungen, die beim Ansatz der Miete und RND als bereits durchgeführt unterstellt werden.). Als Wertabschlag werden die Beträge angesetzt, wie sie auch bei der Preisbildung am Grundstücksmarkt berücksichtigt werden (marktübliche Zu- bzw. Abschläge nach § 8 (3) ImmoWertV).

Der Gebäudezustand, Baumängel und Bauschäden sind in der Gebäudebeschreibung aufgeführt. Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Sinne der §§ 6 und 8 ImmoWertV erfolgt eine Wertminderung aufgrund des Zustands der baulichen Anlagen, die hier durch einen Wertabschlag von rd. - **10.000,- €** (Unterhaltungsstau, den normalen (altersbedingten) Zustand übersteigend, Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum – Risikoabschlag für ggf. anfallende Sonderumlagen rd. 5.000,- €, Maßnahmen am Sondereigentum – marktgerechter Abschlag entsprechend des Zustands der Wohneinheit geschätzt rd. 5.000,- €) vom marktangepassten (durch LSZ) Ertragswert als angemessen erachtet wird.

Gebäudezustand und -ausstattung sowie kleinere Mängel und Schäden sind im Übrigen im Ansatz der Miete, des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer mit enthalten.

#### 4.4.2 Berechnung der Wohnflächen

Die Wohnflächenberechnung wurde aus der Bauakte übernommen (Grundrissplan siehe Anlage 6). (Hinweis: Diese Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV, DIN 277, ehem. II. BV, DIN 283) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.)

**Wohnflächenberechnung** (Quelle: Bauakte):

Leimen 7.1  
Wohnflächenberechnung:  
Wohnung III 3-Zimmer  
65-128

Wohnraum	6,51	x	3,51 - 0,43 x 0,43	=	22,67 m <sup>2</sup>
Küche	4,51	x	2,26	=	10,19 m <sup>2</sup>
Eltern	3,67	x	3,43	=	12,59 m <sup>2</sup>
Kinder	4,51	x	2,76	=	12,45 m <sup>2</sup>
Bad	3,04 <sup>5</sup>	x	1,42	=	4,32 m <sup>2</sup>
Flur	3,91	x	1,00 = 3,91		
	1,38 <sup>5</sup>	x	1,42 = 1,97	=	5,88 m <sup>2</sup>
Diele	2,51	x	2,26	=	5,67 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,01	x	1,00	=	1,01 m <sup>2</sup>
Loggia	3,51	x	1,56 <sup>5</sup> x 0,5	=	2,75 m <sup>2</sup>
Zusammen					77,53 m <sup>2</sup>
./o 3 %					2,33 m <sup>2</sup>
					<u>75,20 m<sup>2</sup></u>

Fllsruhe, im Juli 1965  
/M

#### 4.4.3 Ertragswert

Die Ertragswertermittlung wird auf Grundlage der für das Bewertungsobjekt marktüblich erzielbaren (Netto-Kalt-) Miete durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV).

- Nettokaltmiete (marktüblich erzielbare Miete)

Mieteinheit	Wohn-/Nutzfläche		Nettokaltmiete	
	m <sup>2</sup> rd.	€/m <sup>2</sup>	monatlich	jährlich
			€	€
Wohnung Nr. 1	75	9,-	675,-	8.100,-
Außen-Stellplatz Nr. 1			30,-	360,-
<b>jährliche Nettokaltmiete</b>	<b>75</b>	<b>9,-</b>	<b>705,-</b>	<b>8.460,-</b>

jährliche Nettokaltmiete 8.460,- €

- Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt in v.H. der Nettokaltmiete = 19 % - 1.607,- €

- jährlicher Reinertrag 6.853,- €

- Reinertrag des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist)
 

Liegenschaftszinssatz	*	Bodenwert	
1,5 %	*	63.000,- €	<u>- 945,- €</u>

- Reinertragsanteil der baulichen Anlagen 5.908,- €

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Gebäude (geschätzt) rd. 30 Jahre

- Barwertfaktor bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 30 Jahren (geschätzt) und 1,5 % Liegenschaftszinssatz \* 24,016

Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen 141.887,- €

Bodenwert + 63.000,- €

Vorläufiger Ertragswert 204.887,- €

Marktanpassung - im Liegenschaftszinssatz berücksichtigt

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Grundstücks 204.887,- €

- Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

- Wertminderung wegen Unterhaltungsstau (den normalen (altersbedingten) Zustand übersteigend, notwendigste Instandsetzungsmaßnahmen, stichtagsnahe Investitionen, eine differenzierte Untersuchung und Kostenermittlung wird empfohlen)

Pauschaler Wertabschlag für Unterhaltungsmaßnahmen (Sonder- und Gemeinschaftseigentum), geschätzt rd. - 10.000,- €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale insgesamt - 10.000,- €

**Ertragswert insgesamt 194.887,- €**

Anmerkung: Dies entspricht einem m<sup>2</sup>-Preis von **2.600,- €/m<sup>2</sup>** **rd. 195.000,- €**

## 4.4 Vergleichswertermittlung (gem. § 24 ImmoWertV)

### 4.4.1 Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung

Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Südöstlicher-Rhein-Neckar-Kreis wurden aus der Kaufpreissammlung 8 Vergleichsfälle aus den Jahren 2021 bis 2023 zur Verfügung gestellt. Diese liegen in der Bodenrichtwertzone in vergleichbaren Objekten im unmittelbaren Umfeld.

Verkaufsjahr	Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Kaufpreis	Vergleichsfaktor €/m <sup>2</sup>
2021	440,-	54	130.000,-	2.407,41
2021	440,-	75	196.000,-	2.613,33
2021	440,-	74	196.000,-	2.648,65
2022	440,-	58	189.000,-	3.258,62
2022	440,-	58	165.000,-	2.844,83
2023	440,-	58	170.000,-	2.931,03
2023	440,-	75	182.000,-	2.426,67
2023	440,-	58	150.000,-	2.586,21
Ø	<b>440,-</b>	<b>64</b>	<b>172.250,-</b>	<b>2.715,-</b>
* Wertermittlungsstichtag April 2024	440,-	75		

\* = Bewertungsobjekt

Demnach ergibt sich folgender Vergleichswert: **2.715,- €/m<sup>2</sup>**

Anmerkung: Der Zustand der Wohnungen ist mir nicht bekannt. Deshalb kann dieses Vergleichsverfahren nur grob zur Orientierung dienen.

### 4.4.2 Vergleichsfaktoren - auch regionale Marktdaten

Internetrecherchen:

Gemäß Angabe von „ImmobilienScout24“ liegen Kaufpreise für Wohnungen in Leimen bei durchschnittlich 3.100,- €/m<sup>2</sup> (1. Quartal 2024).

Vergleichs(angebots)preise aus dem Immobilienportalen:

Laut „geoport“ wurden Eigentumswohnungen > 60 bis 90 m<sup>2</sup> (geoport, Auswertung Jan. 2023 bis März 2024, 117 Angebote) im Postleitzahlenbezirk zwischen rd. 2.380,- €/m<sup>2</sup> bis rd. 5.780,- €/m<sup>2</sup> (Ø 3.664,- €/m<sup>2</sup>) angeboten.

In einer Auswertung von on-geo wurde für Leimen, unter Berücksichtigung der Lage, Grundstückswert, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung, ein durchschnittlicher Vergleichswert für eine Eigentumswohnung von 2.416,- bis 3.135,- (Ø 2.752,- €/m<sup>2</sup>) angegeben (Stand Dez. 2023, 20 Vergleichsobjekte, Entfernung < 0,5 km).

Bei „wohnungsboerse.net“ (Internetrecherche) ist in Leimen für 2024 ein durchschnittlicher Kaufpreis für 60 m<sup>2</sup>-Eigentumswohnungen von rd. 3.040,- €/m<sup>2</sup> angegeben.

Hinweis: Zu beachten ist, dass es sich bei den v. g. Werten um Angebotspreise handelt, d.h. es ist unbekannt, zu welchem Preis die Objekte schlussendlich veräußert wurden, außerdem können auch Erstverkäufe enthalten sein, welche preislich i.d.R. deutlich über den Verkehrswerten liegen.

#### 4.4.3 Wertfindung

Unter Berücksichtigung der Lage, der Art des Gebäudes (Geschosswohnungsbau), der Baualtersklasse, der Größe, der Ausstattung der Wohnung und der vorhandenen Vergleichspreise/ -faktoren, wird ein Vergleichswert des Wohnungseigentums als angemessen erachtet, der im Bereich des ermittelten Ertragswertes liegt.

**2.600,- €/m<sup>2</sup> x 75 m<sup>2</sup> = 195.000,- €**

Rohertragswertfaktor = **rd. 23** (195.000,- € : 8.460,- € mit Berücksichtigung der b.o.G)

Zum Vergleich: Der im Immobilienmarktbericht Südhessen 2023 veröffentlichte Jahresrohertragsfaktor für Eigentumswohnungen in der Gebäudeart beträgt im Bodenrichtwertbereich 400,- bis 599,- €/m<sup>2</sup> durchschnittlich **22,4**.

#### 4.4. Verkehrswert

Wohnungseigentum wird am Wertermittlungsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Deshalb wird der Verkehrswert vorrangig aus dem Ertragswert abgeleitet.

Der Ertragswert wurde mit rd. 195.000,- € ermittelt.

Der Verkehrswert

für das Wohnungseigentum, bestehend aus:

**220 / 10.000stel Miteigentumsanteil** an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in **69181 Leimen, Weidweg 8** verbunden mit dem **Sondereigentum** an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 1** bezeichneten **Wohneinheit im Erdgeschoss** rechts vorn (3-Zimmer-Wohnung).

Zugeordnet ist das **Sondernutzungsrecht** an dem **PKW-Stellplatz Nr. 1** im Freien.

Gemarkung: Leimen

Flurstück: 4752

wird zum Wertermittlungsstichtag 26.04.2024 insgesamt mit rd.

**195.000,- €**

in Worten: **Einhundertfünfundneunzigtausend EURO**

geschätzt.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt.

Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Hirschberg, 12.06.2024

Andrea Draxler, Dipl.-Ing. (FH) Freie Architektin

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.

Anlage 1: **Rechtsgrundlagen** und **DIN-Normen** zur Verkehrswertermittlung

**BauGB**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des BauGBuaÄndG vom 03. Juli 2023 (BGBl. I, Nr. 176)

**BauNVO**

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 176).

**ImmoWertV 2021**

Immobilienwertermittlungsverordnung - Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten vom 14. Juli 2021 BGBl. I S. 2805)

**WertR 06**

Wertermittlungsrichtlinien - Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 01. März 2006, einschließlich der Berichtigung vom 01. Juli 2006.

**Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)**

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 72)

**LBO - Landesbauordnung**

Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170)

**WoFIV - Wohnflächenverordnung**

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche, vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

**WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007

**WEG:**

Wohnungseigentumsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), geändert durch Artikel 34 Absatz 15 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411)

**BetrKV:**

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 03. Mai 2012 (BGBl. I S. 958)

**DIN 277**

Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau, Ausgabe Juni 1987

**GEG**

Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist.  
Die §§ 60b u. 60c treten gem. Art. 6 Abs. 2 G v. 16.10.2023 I Nr. 280 am 1.10.2024 in Kraft

Anlage 2: Verwendete **Literatur** zur Wertermittlung

**Wolfgang Kleiber**

Verkehrswertermittlung von Grundstücken  
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten  
(Verkehrswerten), Beleihungswerten sowie zur steuerlichen  
Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV  
7. Auflage 2014, 8. Auflage 2017  
Bundesanzeiger Verlag

**Sprengnetter, Dr. Hans Otto:**

Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten  
und sonstigen Wertermittlungen.  
Band 1-2: Amtliche Texte  
Band 3: Erforderliche Daten  
Band 4: Formulare/ Schemata  
Band 5-16: Lehrbuch und Kommentar  
Loseblattsammlung  
Eigenverlag Sinzig, Rechtsstand: Februar 2024

**Kröll/Hausmann**

Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung  
von Grundstücken  
4. Auflage 2011  
Luchterhand Verlag

**Rössler/Langner**

Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten  
8. Auflage 2004  
Luchterhand Verlag

**Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel**

Baukosten 2020/21,  
Instandsetzung /Sanierung/  
Modernisierung/Umnutzung,  
24. Auflage,  
Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Essen  
Stand 2020/21

**Schmitz/Gerlach/Meisel**

Baukosten 2020/21,  
Bauen von Ein- und Mehrfamilienhäusern  
22. Auflage,  
Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Essen,  
Stand 2020/2021

**BKI**

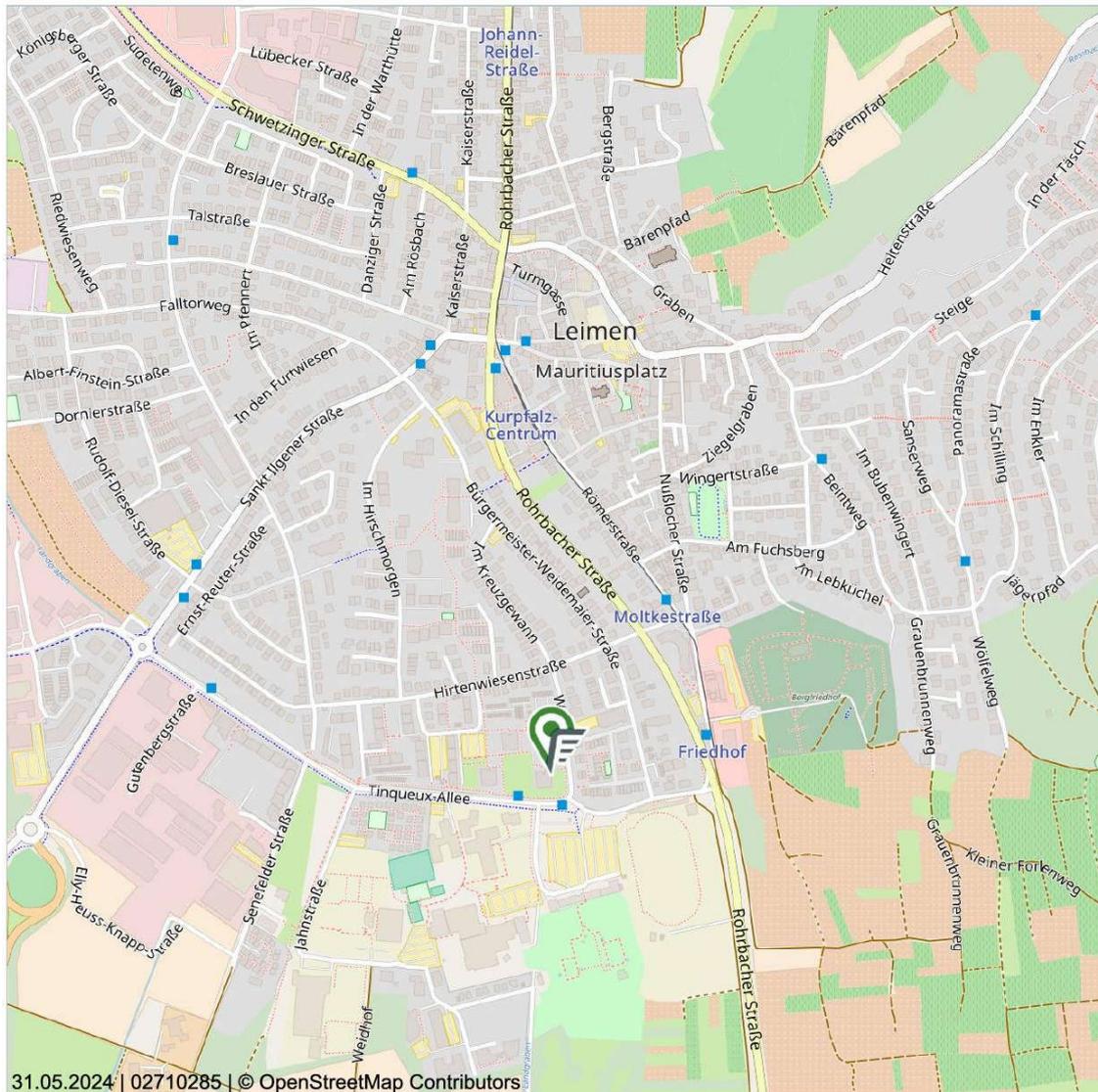
Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern  
Baukosten 2023

Anlage 3: Auszug a. d. **Stadtplan** mit Kennzeichnung der Lage des Objekts (nicht maßstabsgetreu)

**Stadtplan on-geo**  
69181 Leimen , Baden, Weidweg 8



geoport



31.05.2024 | 02710285 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000  
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



0

1.000 m

**Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar**

Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

**Datenquelle**

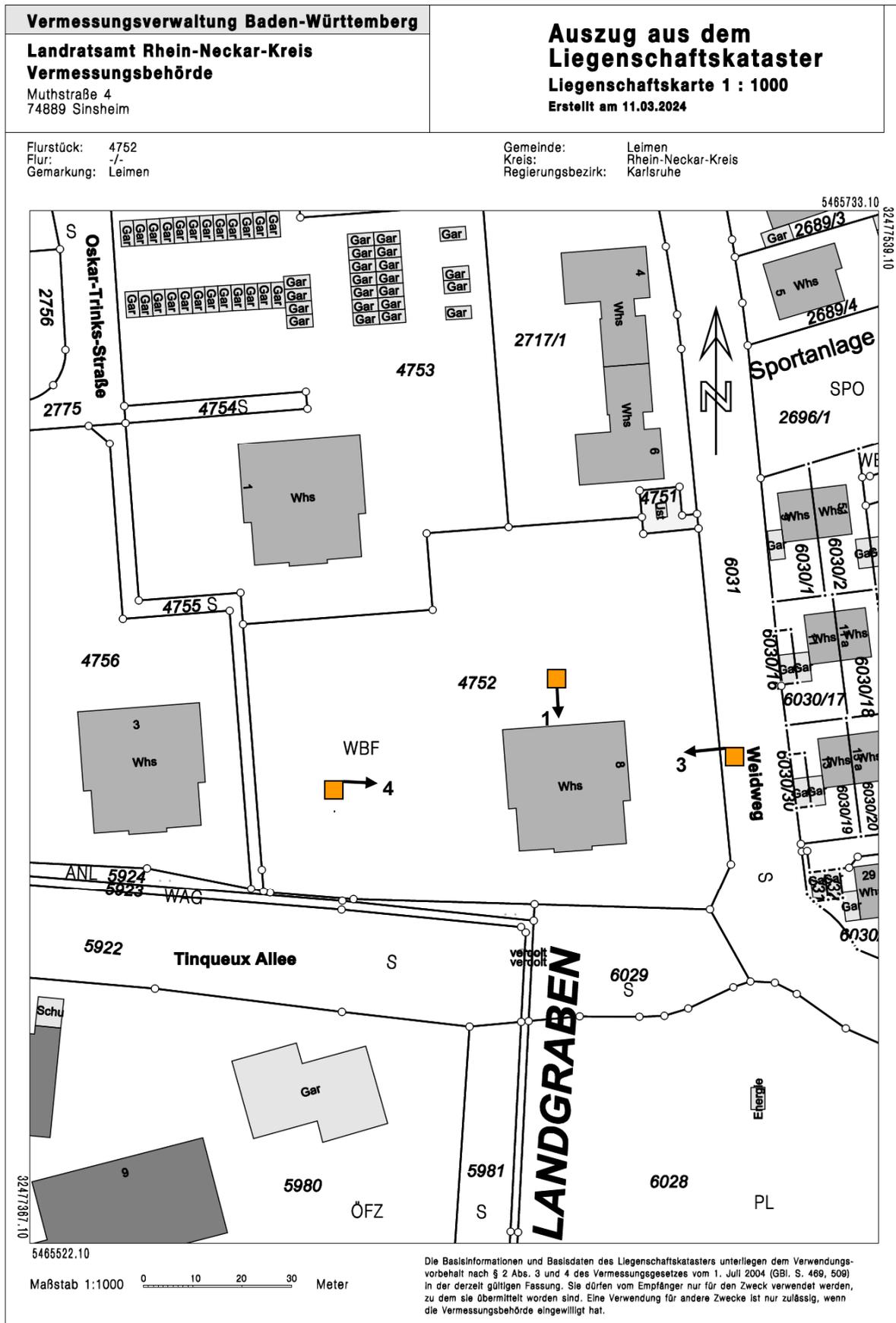
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02710285 vom 31.05.2024 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de): ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Seite 1

Quelle: geoport

Anlage 4: Auszug aus dem **Liegenschaftskataster** (nicht maßstabsgetreu)  
 (Standort  → Richtung der Aufnahme mit Fotonummer)



Quelle: Vermessungsbehörde Sinsheim

Anlage 5: **Fotos** (24 Fotos auf 4 Seiten)



1. Blick von Norden



2. Hauseingang



3. Blick von Osten



4. Blick von Westen



5. Standplatz für Mülltonnen



6. Spielbereich



7. Stellplatz Nr. 1



8. Fassadenschäden



9. Schäden an Balkonen



10. Keller



11. Versorgungsleitungen im KG



12. Wasch-/Trockenraum



13. Loggia



14. Bad



15. Bad



16. Flur mit Waschmaschinenanschluss



17. Aussparung Loggiatür



18. Küche



19. Treppenhaus und Wohnungstür



20. Treppenhaus



21. Fahrstuhl



22. Treppenhausfenster

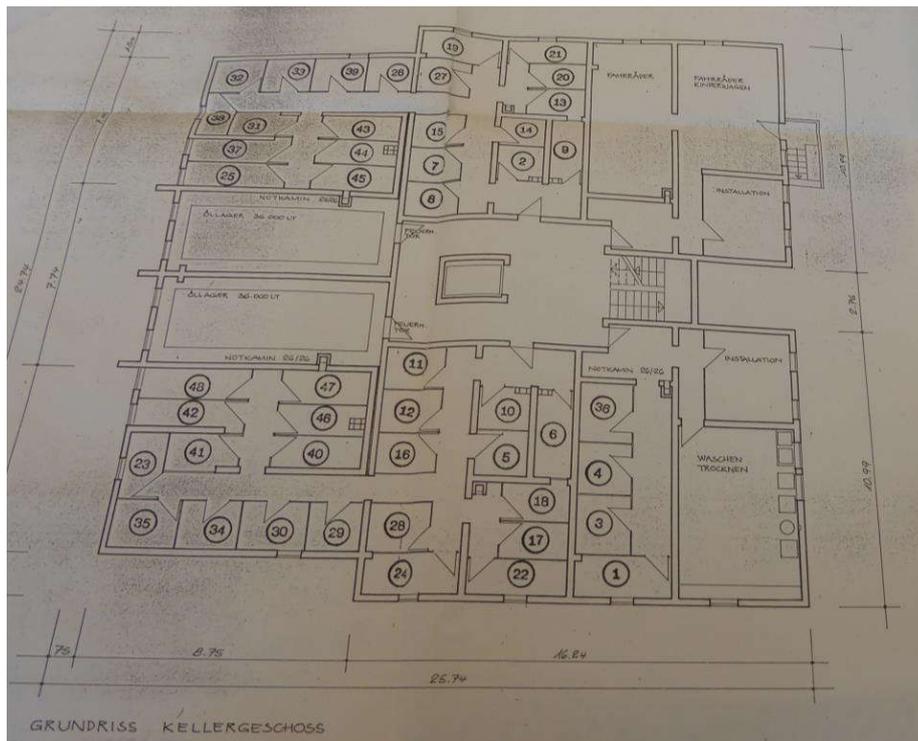


23. Treppenhausfenster

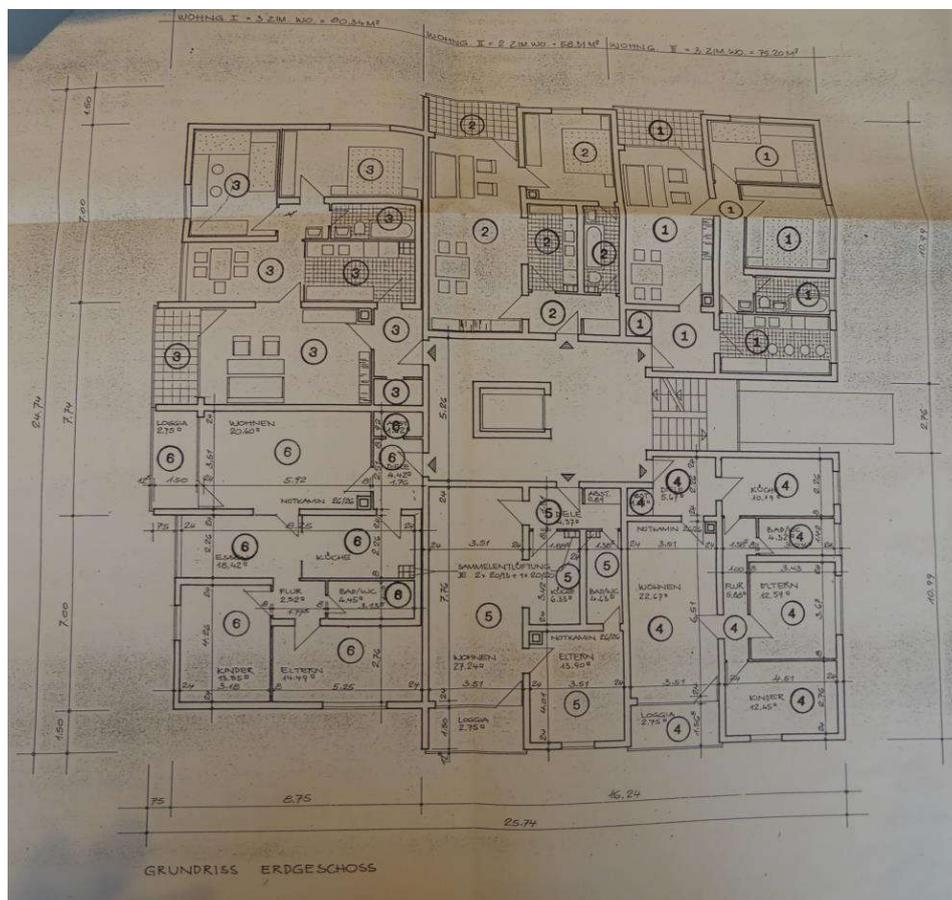


24. Außentreppe (Zugang zum Fahrradkeller)

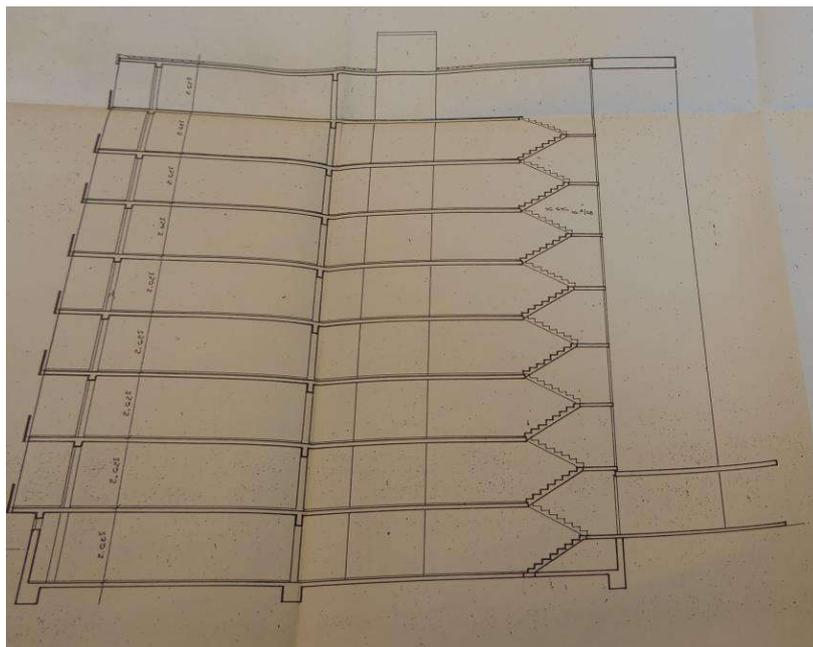
Anlage 6: **Grundrisse, Schnitt** (2 Seiten, nicht maßstabsgetreu, Quelle Bauamt Leimen)



**Kellergeschoss**



**Erdgeschoss**



**Schnitt**