



GUTACHTEN

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

für das mit einem **Wohn- und Geschäftshaus** bebaute Grundstück
Apothekergasse 3 in 69117 Heidelberg



Straßenansicht von Südwesten

Stadt: Heidelberg
Stadtteil: Altstadt
Flurstück: 1042 Gebäude- und Freifläche
Grundbuch: Heidelberg Nr. 30886
Eigentümer: Siehe separates Deckblatt

Zum **Wertermittlungstichtag 15.02.2024** wurde der Verkehrs-/Marktwert des Grundstücks
mit **2.310.000,- €**
ermittelt.

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben	3
2. Grundstücksbeschreibung	5
2.1. Tatsächliche Eigenschaften	5
2.2. Demographische Situation	6
2.3. Gestalt und Form (vgl. Anlage 4)	6
2.4. Erschließungszustand	7
2.5. Rechtliche Gegebenheiten	8
2.6. Entwicklungszustand des Bewertungsgrundstücks	10
3. Gebäudebeschreibung	11
3.1. Wohn-/Geschäftsgebäude	11
3.1.1. Raumaufteilung (→ siehe Anlage 6)	12
3.2. Ausführung und Ausstattung	12
3.3. Dach	15
3.4. Besondere Bauteile	15
3.5. Außenanlagen	15
3.6. Zustand des Gebäudes	15
3.7. Angaben zur Mietvertragssituation (nachrichtlich)	16
4. Verkehrswertermittlung	19
4.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	19
4.2. Bodenwertermittlung	20
4.2.1 Bewertung der Belastung in Abt. II Lfd. Nr. 2 des Grundbuchs	21
4.3. Ertragswertermittlung	22
4.3.1. Erläuterung der Wertermittlungsansätze	23
4.3.2. Berechnung der Wohn-/Nutzflächen	26
4.3.3. Ertragswert	28
4.4. Verkehrs-/Marktwert	30
Anlagen:	
Anlage 1: Rechtsgrundlagen und DIN-Normen zur Verkehrswertermittlung	31
Anlage 2: Verwendete Literatur zur Wertermittlung	32
Anlage 3: Auszug aus dem Stadtplan (nicht maßstabsgetreu)	33
Anlage 4: Auszug aus dem Liegenschaftskataster (nicht maßstabsgetreu)	34
Anlage 5: Fotos (40 Fotos auf 9 Seiten)	35
Anlage 6: Grundrisse, Schnitt (3 Seiten, Quelle Bauakte, nicht maßstabsgetreu)	44

Dieses Gutachten enthält insgesamt 46 Seiten, davon 6 Anlagen mit 16 Seiten.
Es wurde in 6 Papierausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.
Außerdem wurde ein elektronischer Datenträger erstellt und eine PDF-Datei versendet.

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Heidelberg - Abteilung 50 - Kurfürsten-Anlage 15 69115 Heidelberg
Eigentümer:	Siehe separates Deckblatt
Auftrag vom:	30.11.2023 (Auftragseingang 15.12.2023)
Wertermittlungsstichtag:	15.02.2024
Qualitätsstichtag:	15.02.2024
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zur Vorbereitung des Versteigerungstermins im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Das Gutachten stützt sich auf folgende Unterlagen:	Auskunft über abgabenrechtlichen Zustand erhalten vom Stadtplanungsamt Heidelberg am 30.01.24; Bauplanungsrechtlichen Zustand abgerufen bei „GTIS-Heidelberg, Online-Auskunft“ am 15.03.24; Bauakteneinsicht, Auskunft über Baulasten, bauplanungsrechtlichen Zustand, Altlastenkataster, Denkmalschutz, Überschwemmungsrisiko, Lageplan und ALB-Auszug, Vergleichskaufpreise erhalten vom Vermessungsamt Heidelberg am 26.01.24, 07.02.24 und 08.03.24; Grundstücksmarktbericht 2023, Bodenrichtwerte vom 01.01.2022 des Gutachterausschusses Heidelberg, Heidelberger Mietspiegel 2023; Grundbuchauszug Stand 31.07.2023 erhalten vom Auftraggeber am 15.12.23; Grundbuchbewilligungen erhalten vom Grundbuchzentralarchiv in Kornwestheim am 10.02.24; Planunterlagen, Mietverträge, ein Kurzugutachten vom 22.03.18, Angaben über Modernisierungen, erhalten von einer Eigentümerin und einem Prozessbevollmächtigten am 01.02.24 und 12.02.24; Vergleichsdaten, Stadtplan erhalten über on-geo GmbH Erfurt am 14.03.24, Internetrecherchen; örtliche Feststellungen, Fotos am Ortstermin
Angewandte Vorschriften und Gesetze:	Baugesetzbuch (BauGB), 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:	15.02.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	Die beiden Eigentümerinnen, der Sohn des Eigentümers mit den jeweiligen Prozessbevollmächtigten, die jeweiligen Mieter (siehe separates Deckblatt); die Sachverständige Frau Dipl.-Ing. (FH) Andrea Draxler
Bemerkungen:	Das Anwesen konnte besichtigt werden.
Angaben zu Mieten:	Laut Schreiben eines Prozessbevollmächtigten vom 15.03.24 sind die Mietverträge noch aktuell. Das Objekt ist demnach voll vermietet.
Zwangsverwalter:	Das Objekt befindet sich nicht unter Zwangsverwaltung.
Zubehör:	Augenscheinlich kein Zubehör vorhanden; die Praxiseinrichtung im Erdgeschoss erfolgte mieterseitig

2. Grundstücksbeschreibung

2.1. Tatsächliche Eigenschaften

Bundesland:	Baden-Württemberg
Ort und Einwohnerzahl:	Heidelberg (ca. 160.000 Einwohner) ist traditionsreiche Universitätsstadt, Standort von Weltunternehmen, Tourismuszentrum, Wissenschaftszentrum im Rhein-Neckar-Dreieck, Multimedia-Stadt, hat hohe Wohn- und Freizeitqualität und eine reizvolle Umgebung.
Stadtteil:	Altstadt (ca. 10.000 Einwohner)
Infrastruktur:	Gut, Geschäfte des täglichen Bedarfs in der Nähe vorhanden, Kindergärten, Schulen und Freizeiteinrichtungen im Stadtteil vorhanden
Verkehrslage und Entfernungen (vgl. Anlage 3):	Im östlichen Teil der Altstadt gelegen
Zum Rathaus (Marktplatz):	Fußläufig ca. 50 m
Zum Stadtzentrum Heidelbergs (Bismarckplatz):	Fußläufig ca. 1.300 m
Zu Geschäften des täglichen Bedarfs:	Geschäfte des täglichen Bedarfs fußläufig vorhanden
Anbindung an Landes- und Bundesstraßen, sowie Autobahnen:	Die Bundesstraße B 37 ist ca. 1.600 m entfernt. Bis zum Kreuz Heidelberg der A 5 (Frankfurt-Karlsruhe) und A 656 (Heidelberg-Mannheim) über die B 37 sind es ca. 5.000 m.
Anbindung an öffentlichen Nahverkehr:	Gut
Bushaltestelle:	RNV-Haltestelle „Rathaus/Bergbahn“ ca. 100 m entfernt
Straßenbahnhaltestelle:	RNV-Haltestelle „Bismarckplatz“ ca. 1.300 m entfernt
Anbindung an öffentlichen Regional- und Fernverkehr:	Gut
Bahnstation:	Fußläufig ca. 900 m, S-Bahnhaltestelle: „Heidelberg Altstadt“
Hauptbahnhof:	Ca. 2.600 m Hauptbahnhof Heidelberg
Parksituation:	Parkmöglichkeiten in der Straße nicht vorhanden, Anwohner-Parken in der Umgebung, Parkhaus „Karlsplatz“ und „Kornmarkt/Schloss“ jeweils fußläufig ca. 200 m entfernt
Baugebietscharakter:	Kerngebietscharakter
Art der umgebenden Bebauung:	Wohn-/ Geschäftshäuser, Verwaltungsgebäude, Kirche, Gastgewerbe, Wohngebäude in 2-3-geschossiger geschlossener Bauweise
Immissionen:	Höher (naheliegende Fußgängerzone)

Lagebeurteilung: Hochpreisige Lage (kaufpreiorientierte Lage 1, gemäß Lagebeurteilung des Gutachterausschusses Heidelberg – siehe Grundstücksmarktbericht 2023)

Topographische Grundstückslage: Eben

2.2. Demographische Situation

Demographietyp: Heidelberg ist in den Demographietyp 2 (sozial heterogene Zentren der Wissensgesellschaft) eingeordnet. Er repräsentiert die Gravitationsräume der Wissensgesellschaft.
Die Städte und Gemeinden des Typs 2 sind wettbewerbsfähige Standorte, in denen wissensintensive Dienstleistungen, aber auch öffentliche und private Forschungseinrichtungen, konzentriert sind. Es handelt sich ökonomisch wie demographisch um Wachstumsräume.
Die Großstädte sind die wirtschaftlich prosperierenden Zentren und ihre wirtschaftliche Bedeutung reicht weit über ihr regionales Umfeld hinaus. Die kleineren Städte und Gemeinden sind mit den jeweiligen Zentren wirtschaftlich und sozial eng verflochten, sie profitieren von ihrer Dynamik und unterstützen sie; als solches sind sie selbst Teil einer leistungsfähigen, auf Wissensökonomie und Zukunftsbranchen gegründeten Wirtschaftsstruktur.
Weitere prägende Merkmale der Städte und Gemeinden im Typ 2 sind eine sehr hohe Einwohnerdichte und ein großer Anteil an Einpersonenhaushalten – beides großstädtische Eigenschaften.

Indikatoren der Stadt Heidelberg (Stand 2021):

- Bevölkerungsentwicklung seit 2011: 7,3 %
- Durchschnittsalter: 40,7
- Anteil unter 18 Jahre: 14,7 %
- Anteil 65 bis 79 Jahre: 11,2 %
- Wohnfläche pro Person: 37,3 qm
- Beschäftigungsquote: 49,8 %

Bertelsmann Stiftung, Wegweiser Kommune

2.3. Gestalt und Form (vgl. Anlage 4)

Straßenfront: Ca. 15,50 m

Mittlere Tiefe: Ca. 15 m

Grundstücksgröße: 240 m²

Bemerkungen: Nahezu quadratisches Grundstück, Westorientierung

Oberflächenbeschaffenheit: Bebaut mit einem gemischt genutzten Gebäude (Wohn-/ Praxisnutzung) ca. 207 m², ansonsten befestigte Hoffläche

Bauliche Ausnutzung des Bewertungsgrundstücks laut Bauakte: GFZ = 2,14 (Geschossflächenzahl)

2.4. Erschließungszustand

Straßenart:	Ausgebaute schmale Straße mit geringem Anliegerverkehr
Straßenausbau:	Voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, keine Gehwege
Höhenlage zur Straße:	Auf Straßenniveau
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser, Kanalanschluss, Telefonanschluss, Kabelanschluss, Fernwärme
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Mehrseitige Grenzbebauung des Gebäudes mit Grenzregelungen im Bestandsverzeichnis
Baugrund, Grundwasser:	Nicht bekannt; das Grundstück ist im Altlastenkataster als Altstandort, A-Fall, Zigarrenfabrik (von 1914 bis 1919) verzeichnet; gewachsener, normal tragfähiger Baugrund wird unterstellt.
Anmerkung:	Es befinden sich jedoch, gemäß „Liste der Kulturdenkmäler“, bis möglicherweise in das 13. Jahrhundert zurückreichende Mauerwerksrelikte im Untergrund. Das Grundstück liegt nicht im Überschwemmungsgebiet.
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>

2.5. Rechtliche Gegebenheiten

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuchs von Heidelberg Blatt Nr. 30886 bestehen folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. 2 betr. Lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis:
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Fernwärmeleitungsrecht) für die Stadtwerke Heidelberg AG in Heidelberg. Bezug: Bewilligung vom 22.07.1996. Eingetragen am 16.10.1996.

Lfd. Nr. 3 betr. Lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis:
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Stadt Heidelberg mit dem Inhalt; dass die Nutzung der Gewerbeflächen als Gaststätte, Café, Stehimbiss, Videothek, Sexshop und Spielhalle ausgeschlossen ist. Rang vor Abteilung III Nr. 1. Bezug: Bewilligung vom 13.08.1996 (Notariat Heidelberg, 6 UR 1083/1996). Eingetragen am 14.02.1997.

Lfd. Nr. 7 betr. Lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis:
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Heidelberg – Vollstreckungsgericht - vom 17.07.2023 (2 K 104/2023). Eingetragen (MAN015/148/2023) am 31.07.2023.

Anmerkung: Die Eintragung lfd. Nr. 3 wird als nicht wertbeeinflussend gesehen, da diese Einschränkungen auch im Bebauungsplan bestehen.
Die Eintragung lfd. Nr. 2 betr. Lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis wird als wertbeeinflussend gesehen.
Die Wertbeeinflussung wird gesondert unter Pkt. 4.2.1 ermittelt. Sie fließt auftragsgemäß nicht in den Verkehrswert ein (ist ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen).

Begünstigende Eintragungen im Bestandsverzeichnis:

Herrschvermerke im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs zugunsten des Bewertungsgrundstücks:

Wegen Winkelgemeinschaft mit Nr. 1037, Kontraktenbuch 14 S. 408 (diese Eintragung besteht auch im Bestandsverzeichnis des Flst.Nr. 1037 gegenüber Flst.Nr. 1042).

Wegen Grenzbeschreibung mit Nr. 1043, Kontraktenbuch 14 S. 61.

Wegen Licht- und Luftöffnung gegenüber Nr. 1038, Grundbuch Band 94 S. 288 (diese Eintragung besteht auch im Bestandsverzeichnis des Flst.Nr. 1038 gegenüber Flst.Nr. 1042).

Anmerkung: Diese Eintragungen werden im Altstadtbereich neutral betrachtet - es bestehen Einschränkungen sowie Vorteile (Fensteröffnungen auf der Ostseite) wegen gemeinschaftlicher Grenzregelungen.

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):
Angaben/Vereinbarungen im Mietvertrag (Praxis EG): Mietverhältnis bis 30.09.2020 mit der Option auf Verlängerung auf 3 x 5 Jahre. Vorkaufsrecht bei Verkauf der Immobilie.
Ansonsten sind keine bekannt (sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen).

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Bewertungsgrundstück ist im Baulastenverzeichnis nicht belastet.

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:

Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Denkmalschutz:

Das Objekt unterliegt dem § 2 Denkmalschutzgesetz - DSchG als Einzelobjekt und der Satzung zum Schutz des Bereiches "Alt Heidelberg" als Gesamtanlage gemäß § 19 DSchG (Gesamtanlagenschutzsatzung).

Gegebenenfalls zukünftige denkmalspezifische Vermögensvorteile, z.B. Zuschüsse, Steuervorteile können in diesem Gutachten nicht berücksichtigt werden. Sie sind unter Umständen zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Bebauungsplan „Östliche Altstadt“, Rechtskraft am 25.11.2009:

Art der baulichen Nutzung:

WB3 = Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO)

Für die **besonderen Wohngebiete "WB-1", "WB-2", "WB-3" und "WB-4"** gilt:

Zulässig sind:

- a) Wohnungen,
- b) Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- c) Dienstleistungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen,
- d) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- e) Geschäfts- und Bürogebäude.

Unzulässig sind:

- f) Vergnügungsstätten wie Diskotheken, Spielhallen oder sonstige Unternehmungen, die ausschließlich oder überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeit dienen,
- g) Bordelle, bordellähnliche Betriebe und Wohnungsprostitution,
- h) Einzelhandelsbetriebe in Form von Sexshops,
- i) Einzelhandelsbetriebe in Form von Ein-Euro-Shops und Postenwarenerkaufsläden,
- j) Gewerbebetriebe in Form von Call-Shops und Wettbüros,
- k) Tankstellen.

Zudem gilt für die **besonderen Wohngebiete "WB-3"**:

- a) Schank- und Speisewirtschaften sind unzulässig.
- b) Ab dem ersten Obergeschoss sind nur Wohnungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig.

Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten Plangebiet durch die Baugenehmigungsbehörde nach Maßgabe des Einzelfalls unter besonderer Berücksichtigung des § 1 Abs. 6 BauGB (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse) und des § 34 BauGB (Eigenart der näheren Umgebung) festgelegt.

Das Objekt liegt im Bebauungsplan „Fußgängerbereich Altstadt“, Rechtskraft am 22.04.1977.

Das Objekt liegt im Bebauungsplan „Spielhallenverbot Altstadt“, Rechtskraft am 05.12.1988.

2.6. Entwicklungszustand des Bewertungsgrundstücks

Allgemein:

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

Die Einteilung erfolgt in 5 Stufen:

- Flächen der Land- oder Forstwirtschaft
- Bauerwartungsland
- Rohbauland
- Baureifes Land
- 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.

Baureifes Land sind gem. § 5 (4) ImmoWertV Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

Bewertungsgrundstück Flst. Nr. 1042:

Bei dem Grundstück handelt es sich um ein mit einem Wohn-/Geschäftshaus bebautes Grundstück. Das Grundstück befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage und ist in seiner Bebaubarkeit nach einem rechtskräftigen Bebauungsplan nach § 30 BauGB, im Übrigen nach § 34, unter Berücksichtigung der Gesamtanlagenschutzsatzung zu beurteilen.

Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen und beitragsfrei.

Anmerkung nachrichtlich: Der Abwasser-/Wasserversorgungsbeitrag gem. §§ 2 und 20 des KAG B-W wird entsprechend § 11 der derzeit gültigen Abwasser-/Wasserversorgungsbeitragssatzung der Stadt Heidelberg anfallen, soweit sich der Nutzungsvorteil des Grundstücks erhöht.

Einordnung:

Es handelt sich bei dem Grundstück um: Erschlossenes baureifes Land

Baurecht:

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des ausgeführten Bauvorhabens und der vorliegenden Planzeichnungen und Berechnungen aus 1995 und 1998 durchgeführt.

Die Übereinstimmung der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht überprüft. Augenscheinlich wurde jedoch, abweichend von der Plandarstellung, das 1. und 2. DG in 3 Wohnungen umfunktioniert (im Plan vom 18.12.98 dargestellt als eine Wohnung).

Bei dieser Wertermittlung wird 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 Angaben der Eigentümer bzw. Prozessbevollmächtigten und 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. 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. Wohn-/Geschäftsgebäude

Art des Gebäudes:	Gemischt genutztes Gebäude - dreiseitig angebaut - 2-geschossig - im OG und DG zu Wohnzwecken genutzt, im EG befindet sich eine Zahnarztpraxis - teilunterkellert (Gewölbekeller) - Dachgeschoss und Spitzboden sind ausgebaut
Baujahr (gemäß Liste der Kulturdenkmäler):	Erste Hälfte des 18. Jahrhunderts, zwischen 1813-1825 entstand das Hinterhaus, der straßenseitige Anbau zwischen 1842-1869
Anmerkung:	Grabungen erschlossen 1993 mehrere Siedlungsschichten, die älteste möglicherweise aus dem 13. Jahrhundert (Relikte im Untergrund, im Keller-, Erdgeschoss des Gebäudes unter Glasscheiben zu sehen)
Umbauten/Modernisierung:	Gemäß Bauakte, Liste der Kulturdenkmäler: 1995 (Schlussabnahme am 21.12.1998 gemäß Bauakte) Umbau und Modernisierung, Umgestaltung der Hofdurchfahrt. Gemäß Eigentümerangabe ist das Haus grundsaniert worden. Es wurde komplett saniert und umgebaut: Dachstuhl, Dachdeckung, Wände, Böden, Elektrik, Wasser, Leitungen, Bäder und Heizung (Fernwärmeanschluss), der Keller ist ausgebaut (mit Heizung) und ein Fahrstuhl eingebaut worden.
Fiktives Baujahr aufgrund der Umbau-/Modernisierungsmaßnahmen unterstellt:	1984
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis existiert nicht (Denkmalschutzobjekt).

3.1.1. Raumaufteilung (→ siehe Anlage 6)

Kellergeschoss:	Gewölbekeller mit Bar, Kücheneinrichtung, WC, Duschbad, Flur, Fernwärme-Übergabestation Anmerkung: Laut Angabe am Ortstermin Zugang im KG zu einem alten unterirdischen Gang zum Schloss.
Erdgeschoss:	Praxis: 2 Behandlungsräume, Büroraum/Eingang von der Straße aus, Wartebereich/Empfang, Röntgenraum, Abstellraum, 2 WCs, Teeküche, Labor
Obergeschoss:	Wohnung Nord: 4 Zimmer, Küche (innen liegend), Bad, WC, Flur Wohnung Süd: 2 Zimmer, Küche mit Essbereich, Bad
1. Dachgeschoss:	Gästewohnung: 2 Zimmer, Küche innen liegend im Flurbereich, Duschbad, Flur Hauptwohnung: 2 Zimmer, Küchenecke, Bad, Abstellraum
2. Dachgeschoss:	1 Zimmer mit Kochbereich, Bad, Abstellraum, Galerie (im Spitzboden)

3.2. Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Bruchstein
Kellerwände:	Bruchstein
Umfassungswände:	Mauerwerk (Bruchstein), Holzfachwerk mit Ausmauerung
Innenwände:	Mauerwerk (Bruchstein, Kalksandstein), Holzfachwerk mit Ausmauerung, Gipsständerwände
Außenverkleidung:	Verputzt mit Anstrich, Sandsteinfenster-, Türeinfassungen, Sandsteinfries
Geschossdecken:	KG: Bruchsteingewölbe ansonsten Holzbalkendecken
Treppen:	Kellertreppe: Sandsteintreppe, Handlauf Geschosstreppe: Holztreppe, Holzstabgeländer Zum 2. Dachgeschoss: Holztreppe, Holzhandlauf Zum Spitzboden: Offene steile Holztreppe, Holzstabgeländer
Fußböden:	KG: Fliesen (Einlass im Boden, abgedeckt mit Glasplatten) EG: Vinylbodenbelag (Einlässe im Boden, abgedeckt mit Glasplatten); Treppenhaus Sandsteinplatten OG: Holzfertigparkett, Laminat Bäder, WC Fliesen; Treppenhaus Holzparkett 1. DG: Holzfertigparkett, Laminat Bäder Fliesen 2. DG: Laminat, Bad Fliesen

GUTACHTEN über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 BauGB) für das mit einem Wohn-/Geschäftshaus bebaute Grundstück, Apothekegasse 3 in 69117 Heidelberg

Innenflächen:	KG:	Buchstein, WC mit Gipskartonverkleidung, Duschbad bis raumhoch gefliest
	EG:	Putz mit Anstrich, WCs bis ca. 2 m hoch gefliest, darüber Putz mit Anstrich
	OG:	Putz mit Anstrich, tlw. sichtbares Holzfachwerk, tlw. holzverkleidete Brüstung unter den Fenstern, Bäder, WC bis ca. 2 m hoch gefliest, ansonsten Putz mit Anstrich
	1. DG:	Putz mit Anstrich, Schrägen mit Gipskartonverkleidung, Dachgebälk tlw. sichtbar, Bäder bis ca. 2 m hoch gefliest, darüber Putz mit Anstrich
	2. DG:	Gipskartonverkleidung, Anstrich, Dachkonstruktion tlw. sichtbar, Bad raumhoch gefliest
	Deckenflächen:	KG:
EG:		Abgehängte Decke mit Anstrich, Einbauleuchten
OG:		Gipskartonverkleidung mit Anstrich
1. DG:		Gipskartonverkleidung mit Anstrich, Dachgebälk tlw. sichtbar
2. DG:		Gipskartonverkleidung mit Anstrich, Kehlgebälk sichtbar
Fenster:		Holzfenster, doppelverglast, vereinzelt Kastenfenster, innen isolier-, außen einfachverglast, Sprossen, tlw. Milch-, Ornamentglas, tlw. vergittert im EG; Dachflächenfenster Holz isolier-, doppelverglast, Metaldachfenster im Spitzboden;
	Fensterbänke:	Holz innen, Sandstein außen
	Anmerkung:	Vorrichtungen für Holzklappläden noch vorhanden
Türen:	Eingangstür zum Treppenhaus:	Holzhaustür, Oberlicht mit Sprossen
	Eingangstür zur Praxis (Hof):	Holzhaustür, seitlich feststehendes Element, Ornamentglasfelder mit Sprossen, Oberlicht
	Eingangstür zur Praxis (Straße):	Holzhaustür, Oberlicht mit Holzgitter
	Wohnungseingangstüren:	Holzkaasettentüren
	Innentüren:	KG Holztüren, zum Duschbad mit Glasfeld und Sprossen, Falttür zur Kochecke, EG (Praxis) Holz-, Holzkaasettentüren, tlw. mit Glasfeld, tlw. Glastüren, ansonsten Holzkaasettentüren

Technische Ausstattung und Installationen

Elektroinstallation:	Mittlere bis gute Ausstattung, Klingel-, Türsprechanlage, Stromzählerkasten im Treppenhaus
Sanitäre Installation:	<p>KG: WC (ohne Tageslicht): Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten, Urinal, Waschbecken; Duschbad (ohne Tageslicht mit Zwangs- entlüftung): Wandhängendes WC mit Unterputz- Spülkasten, Waschbecken, runde, einge- baute Dusche</p> <p>EG: WC (Tageslicht-WC): Wandhängende WC mit Unterputz- Spülkasten, separates Waschbecken; WC (ohne Tageslicht mit Zwangs-entlüf- tung): Wandhängendes WC mit Unterputz- Spülkasten, separates Waschbecken</p> <p>OG: Wohnung Nord: Bad (ohne Tageslicht mit Zwangs-entlüf- tung): Badewanne, wandhängendes WC mit Un- terputz-Spülkasten, Waschbecken, Hand- tuchheizkörper, Waschmaschinenan- schluss; WC (Tageslicht-WC): Wandhängende WC mit Unterputz- Spülkasten, Waschbecken Wohnung Süd: Bad (Tageslicht-Bad): Badewanne, wandhängendes WC mit Un- terputz-Spülkasten, Waschbecken, Hand- tuchheizkörper, Waschmaschinenan- schluss</p> <p>1. DG: Tageslicht-Bad 1: Eck-Badewanne, Dusche, wandhängendes WC mit Unterputz-Spülkasten, Waschbe- cken, Handtuchheizkörper, Waschmaschi- nenanschluss; Tageslicht-Bad 2: Dusch-/Badewanne, wandhängendes WC mit Unterputz-Spülkasten, Waschbecken</p> <p>2. DG: Tageslicht-Bad: Dusch-/Badewanne, wandhängendes WC mit Unterputz-Spülkasten, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss</p> <p>Ausstattung: Gute (im KG einfache bis mittlere) Ausstat- tung und Qualität, weiße Sanitär-objekte, Einhebelmischbatterien</p>
Küchenausstattungen, Inventar im EG:	Nicht in der Wertermittlung enthalten (mieterseitig)
Heizung:	Fernwärmeheizung; Fußbodenheizung im KG, ansonsten Platten-, Rippen-, tlw. Handtuchheizkörper in den Bädern

Warmwasserversorgung: Zentral über Warmwasserstandspeicher im KG, Boiler im Duschbad KG

Besondere Einrichtungen: Kaminofen im KG,
Pumpensumpf,
Personenaufzug für 3 Personen, 225 kg,
Einbauschränk unter Treppe im EG,
Klimaanlage für die DG-Wohnung

3.3. Dach

Dachkonstruktion: Holzdachstuhl

Dachform: Satteldach, Schleppdachgauben, im 2. DG über die gesamte Dachlänge,
südliches Seitengebäude mit Pultdach, zur Straße hin abgewalmt

Dacheindeckung: Ton-Biberschwanzdeckung,
Gauben seitlich mit Schiefer verkleidet

Dachrinnen und Regenfallrohre aus: Zinkblech, Schneefanggitter vorhanden

3.4. Besondere Bauteile

Zu nennen sind: Sandsteinkelleraußentreppe mit zweiflügliger Abdeckung,
Dachgauben,
Markise im Hof,
Sandsteinaußentreppe (3 Steigungen, schmiedeeisernes Geländer),
Mauer mit Sandstein-Rundbogen und zweiflügligem Holztür zur Straße hin

3.5. Außenanlagen

Außenanlagen: Versorgungs-, Entwässerungsanlagen,
Kanalanschluss,
Hofbefestigung (Sandsteinplatten, Hofablauf),
Brunnen im Hof

3.6. Zustand des Gebäudes

Grundrissgestaltung: Zweckmäßig; hohe Decken, teilweise Durchgangsräume und innenliegende Küchen- und Sanitärbereiche, keine Balkone vorhanden;
das 1. und 2. DG wurde, abweichend von der Plandarstellung, in 3 Wohnungen umfunktioniert (im Genehmigungsplan vom 18.12.98 eine Wohnung)

Belichtung und Besonnung: Gut, bis auf innen liegende Bereiche und östlich orientierte Räumlichkeiten im EG

Bauschäden und -mängel:	Rissbildung in der Fassade (augenscheinlich unterschiedliches Setzungsverhalten des Mauerwerks), Putzschäden, Sockelfeuchte mit Schäden, Verschmutzung, Anstrichmängel, Anstrichmängel Holzbauteile, verwittertes Hoftor, Abdeckung zur Kellertreppe nach Angabe erneuerungsbedürftig, verwitterte Fensterrahmen, Fenster WC OG defekt, Kellergewölbe wurde durch Anker gesichert, wölbt sich an einer Stelle nach unten, Fliesen im KG tlw. defekt, tlw. Rissbildung in Wänden, Anstrichmängel, auch nach (bebobenem) Wasserschaden
	Anmerkung: Wegen der Rissbildung in der Fassade und der Auswölbung im Kellergewölbe wird das Hinzuziehen eines Statikers empfohlen.
Wirtschaftliche Wertminderung:	Wärme- und Schalldämmung entspricht nicht heutigem Standard (in den Wertermittlungsansätzen berücksichtigt)
Baulicher Zustand:	Der bauliche Zustand ist überwiegend gut. Es besteht teilweise Unterhaltungsstau.
Allgemeinbeurteilung:	Generell ist zu sagen, dass nicht modernisierte Installationen und tlw. Konstruktionen, in einem Gebäude in der Baujahresklasse, i. d. R. erneuerungs-/ sanierungsbedürftig sind. Der Zustand entspricht nicht heutigem Standard. Die Verkehrswertermittlung wird auf der Grundlage des Ist-Zustandes erstellt. Der Gebäudezustand (mit Ausnahme der für die Nachhaltigkeit der Miete des Bewertungsobjekts zu tätige stichtagsnahe Maßnahmen, die bei weitem keiner Komplettsanierung/Modernisierung des Gebäudes entsprechen) ist im Wesentlichen in den Wertermittlungsansätzen (u.a. Restnutzungsdauer) berücksichtigt. Die Verkäuflichkeit/Vermietbarkeit wird als gut eingeschätzt.

3.7. Angaben zur Mietvertragssituation (nachrichtlich)

Räume im KG:

Ein Mietvertrag wurde vorgelegt.

Angaben zum Mietverhältnis (laut Mietvertrag):

Vermieter:	Siehe separates Deckblatt
Mieter:	Siehe separates Deckblatt
Beginn des Mietverhältnisses:	15.11.1998
Dauer des Mietverhältnisses:	Bis 15.11.2008 mit der Option auf Verlängerung um 2 x 5 Jahre
Mietsache:	Pausenraum, 39,63 m ² , Hofmitbenutzung

Laut Mietvertrag:

Monatliche Netto-Kaltmiete:	= 222,67 €
Jährliche Netto-Kaltmiete:	= 2.672,- €

Der Mieter hat die Sanierungskosten der Räumlichkeiten zur Hälfte übernommen. Deshalb wurde die Miete auf 50 % der anberaumten Miete reduziert.

Anmerkung: Die tatsächliche Miete liegt im Bereich der geschätzten marktüblich erzielbaren (Netto-Kalt-)Miete.

Praxis im EG:

Ein Mietvertrag wurde vorgelegt.

Angaben zum Mietverhältnis (laut Mietvertrag):

Vermieter: Siehe separates Deckblatt
Mieter: Siehe separates Deckblatt
Beginn des Mietverhältnisses: 01.10.2015
Dauer des Mietverhältnisses: 30.09.2020 mit der Option auf Verlängerung um 3 x 5 Jahre
Mietsache: Erdgeschoss, linker und rechter Eingang, ca. 138,93 m², Hofmitbenutzung

Laut Mietvertrag:

Monatliche Netto-Kaltmiete: = 1.700,- €
Jährliche Netto-Kaltmiete: = 20.400,- €

Die Mieterin hat die Sanierung der Innenflächen, Fußböden übernommen.

Vereinbarungen im Mietvertrag: Kein Rückbau nach Beendigung des Mietverhältnisses. Vorkaufsrecht bei Verkauf der Immobilie.

Anmerkung: Die tatsächliche Miete liegt etwas unterhalb der geschätzten marktüblich erzielbaren (Netto-Kalt-)Miete.

Wohnung im 1. OG Nord:

Ein Wohnraum-Mietvertrag wurde vorgelegt.

Angaben zum Mietverhältnis (laut Mietvertrag):

Vermieter: Siehe separates Deckblatt
Mieter: Siehe separates Deckblatt
Beginn des Mietverhältnisses: 10.12.2020 auf unbestimmte Zeit
Mietsache: Wohnung im 1. OG rechts (4 Zimmer, Küche, Bad, Flur, WC), ca. 100 m²

Laut Mietvertrag:

Monatliche Netto-Kaltmiete: = 1.100,- €
Jährliche Netto-Kaltmiete: = 13.200,- €

Anmerkung: Die tatsächliche Miete liegt im Bereich der geschätzten marktüblich erzielbaren (Netto-Kalt-)Miete.

Wohnung im 1. OG Süd:

Ein Wohnraum-Mietvertrag wurde vorgelegt.

Angaben zum Mietverhältnis (laut Mietvertrag):

Vermieter: Siehe separates Deckblatt
Mieter: Siehe separates Deckblatt
Beginn des Mietverhältnisses: 15.02.2021 auf unbestimmte Zeit
Mietsache: Wohnung im 1. OG links (2 Zimmer, Küche, Bad), ca. 56,57 m²

Laut Mietvertrag:

Monatliche Netto-Kaltmiete: = 670,- €

jährliche Netto-Kaltmiete: = 8.040,- €

Anmerkung: Die tatsächliche Miete liegt im Bereich der geschätzten marktüblich erzielbaren (Netto-Kalt-)Miete.

Wohnung im 1. DG:

Ein Wohnraum-Mietvertrag wurde vorgelegt.

Angaben zum Mietverhältnis (laut Mietvertrag):

Vermieter: Siehe separates Deckblatt
Mieter: Siehe separates Deckblatt
Beginn des Mietverhältnisses: 01.10.2004 auf unbestimmte Zeit
Mietsache: Gästewohnung, 111,34 m²

Laut Mietvertrag:

Monatliche Brutto-Warmmiete: = 1.070,- €

jährliche Brutto-Warmmiete: = 12.840,- €

Anmerkung: Die tatsächliche Miete liegt unterhalb der geschätzten marktüblich erzielbaren (Netto-Kalt-)Miete.

Eine Mindermiete wird in dieser Wertermittlung *nicht* berücksichtigt (ist ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen).

Wohnung im 2. DG:

Ein Wohnraum-Mietvertrag (1. Seite) wurde vorgelegt.

Angaben zum Mietverhältnis (laut Mietvertrag):

Vermieter: Siehe separates Deckblatt
Mieter: Siehe separates Deckblatt
Beginn des Mietverhältnisses: 15.11.1998
Dauer des Mietverhältnisses: 15.11.2003 Verlängerung um jeweils 6 Monate, wenn es nicht gekündigt wird
Mietsache: 1 Zimmer, 1 Küche, 1 Bad, 51,40 m²

Laut Mietvertrag:

Monatliche Netto-Kaltmiete: = 510,- € (handschriftlich auf der ersten Seite des Mietvertrags vermerkt)

jährliche Netto-Kaltmiete: = 6.120,- €

Anmerkung: Die tatsächliche Miete liegt unterhalb der geschätzten marktüblich erzielbaren (Netto-Kalt-)Miete.

Eine Mindermiete wird in dieser Wertermittlung *nicht* berücksichtigt (ist ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen).

4. Verkehrswertermittlung

für das mit einem gemischt genutzten Gebäude bebaute Grundstück Apothekegasse 3 in 69117 Heidelberg

Gemarkung:	Heidelberg
Flurstück:	1042
Grundstücksgröße:	240 m ²
zum Wertermittlungsstichtag:	15.02.2024

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

Ertragswert

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

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

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 Stand 01.01.2022 = 4.970,- €/m²

Der Wert wurde aus BORIS-BW entnommen. Vergleichskaufpreise für unbebaute Grundstücke liegen, gemäß Gutachterausschuss, in dem Bereich nicht vor.

Grundstücke in der Richtwertzone „As05 – Kernaltstadt“, Zonennummer 203 weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf:

Stichtag:	01.01.2022
Baufläche/Baugebiet:	Gemischte Baufläche
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
erschließungs-/abgabenbeitragsrechtlicher Zustand:	Frei
Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ):	3,1

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks Flst.Nr. 1042:

Wertermittlungsstichtag:	15.02.2024
Flächenart:	Gemischte Baufläche
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
erschließungs-/abgabenbeitragsrechtlicher Zustand:	Frei
Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ):	ca. 2,4

Ermittlung der WGFZ (wertrelevante Geschossfläche, anhand der Geschossflächenangaben in der Bauakte ermittelt - nur als Grundlage für diese Wertermittlung verwendbar):

Gebäude	Geschoss	Fläche in m ² ca.	Geschossanzahl	Fläche in m ² ca.
Wohn-/Geschäftshaus	EG	206,68	1	206,68
	1. OG	204,62	1	204,62
	DG	204,62	0,75	153,47
				564,77
wertrelevante Geschossfläche gesamt in m² ca.				565
WGFZ relevante Grundstücksfläche		240	WGFZ, gerundet ca.	2,4

Erläuterung zur WGFZ: Die wertrelevante Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen oberirdischen Geschossen (siehe § 16 Abs. 4 ImmoWertV) zu ermitteln. Bei einem ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschoss sind pauschal 75 % der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses hinzuzurechnen.

Geschosse gelten in Abgrenzung zu Kellergeschossen als oberirdische Geschosse, soweit ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen; § 20 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung findet keine Anwendung.

Bodenwertermittlung Flst.Nr. 1042:

Unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Entwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag (laut Gutachterausschuss ist ein Rückgang der Bodenwerte seit dem letzten Stichtag zu verzeichnen) und der baulichen Ausnutzung des Grundstücks wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 15.02.2024 wie folgt geschätzt:

Bodenrichtwert für beitragsfreies baureifes Land (vgl. § 3 i.V.m. § 5 ImmoWertV): 4.970,- €/m²

Im Folgenden wird der Richtwert auf das Maß der baulichen Nutzung anhand der Umrechnungskoeffizienten aus den Wertermittlungsrichtlinien (WertR) umgerechnet:

WGFZ des Bewertungsobjekts:	ca. 2,4
Umrechnungskoeffizient für GFZ der Bodenrichtwertzone	1,88
Umrechnungskoeffizient für GFZ des Bewertungsobjekts	1,61

Bodenwert je m² - WGFZ angepasst

$$4.970,- \text{ €/m}^2 \quad * \quad 1,61 \quad / \quad 1,88 \quad = \quad 4.256,- \text{ €/m}^2$$

Bodenwert je m² - WGFZ angepasst 4.256,- €/m²

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

- Wertabschlag für die wirtschaftliche Entwicklung in der Lage bis zum Wertermittlungsstichtag, ca. - 5 % - 213,- €/m²

Bodenwert je m² angepasst: 4.043,- €/m²

Grundstücksgröße insgesamt: 240 m²

- beitragsfreies erschlossenes baureifes Land
240 m² * 4.043,- €/m² = 970.320,- €

Bodenwert: rd. 970.000,- €

4.2.1 Bewertung der Belastung in Abt. II Lfd. Nr. 2 des Grundbuchs

Fernwärmeleitungsrecht (beschränkte persönliche Dienstbarkeit) zugunsten der Stadtwerke Heidelberg:

„Die Stadtwerke Heidelberg AG hat das zeitlich unbefristete, unentgeltliche Recht, durch den Keller des Grundstücks Flst.Nr. 1042 um eine Fernwärmeleitung zu verlegen, diese Leitung zu haben und zu behalten und das Grundstück zu betreten, um die Fernwärmeleitung instandzuhalten und instandzusetzen.“

Die Wertminderung durch die Belastung wird wie folgt geschätzt:

- Die Fernwärmeleitung verläuft inmitten des Grundstücks zum Flst.Nr. 1043
- die bauliche tatsächliche Nutzbarkeit des Grundstücks wird unwesentlich beeinträchtigt

Wertabschlag vom Bodenwert des unbelasteten Grundstücks geschätzt (siehe auch Literatur Kröll/Hausmann, Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken):
2 % von 970.000,- € (Bodenwert unbelastet) = 19.400,- €

Wirtschaftlicher Nachteil durch die Belastung in Abt. II des Grundbuchs geschätzt: **rd. - 20.000,- €**

Anmerkung: Diese Belastung ist im Verkehrswert *nicht* enthalten (ist ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen)

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 - behebbaren - 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.

4.3.1. Erläuterung der Wertermittlungsansätze

ROHERTRAG

Es handelt sich hier um ein Gebäude in sehr guter kaufpreisorientierter Lage Heidelbergs. In Heidelberg herrscht eine stark überdurchschnittliche Nachfragesituation für Mietobjekte (on-geo Stand Dez. 2023).

Wohnen:

Lt. Auswertung (Jan. 2022 bis Dez. 2023) von ImmoScout24 über on-geo betragen im Postleitzahlenbezirk die Mietangebote für >30-60 m²-Wohnungen durchschnittlich rd. 11,- bis rd. 23,40 €/m² (Ø 16,44 €/m²), für >90-120 m²-Wohnungen betragen sie durchschnittlich rd. 10,- bis rd. 21,80 €/m² (Ø 15,07 €/m²).

Laut IVD-Wohn-Preisspiegel 2023 beträgt die durchschnittliche Wohnungsmiete bei Bestandswohnungen mit mittlerem Wohnwert 10,85 €/m², mit gutem Wohnwert 12,85 €/m².

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.

Gemäß Mietspiegel Heidelberg 2023 lassen sich in der Lage, bei entsprechenden Zu-/Abschlägen, ortsübliche Vergleichsmieten von durchschnittlich rd. 11,- bis 12,80 €/m² für die Wohnungen ermitteln.

Gewerbe:

Lt. Auswertung von ImmoScout24 über on-geo betragen im Postleitzahlenbezirk die Mietgebote für Büros/Praxen durchschnittlich rd. 9,75 bis rd. 26,- €/m² (Ø 16,51 €/m², 12 Angebote, Auswertung Jan. 2022 bis Dez. 2023).

Vergleich Büromieten in Heidelberg: Laut IVD-Gewerbe-Preisspiegel 2022/2023 beträgt die durchschnittliche Büromiete bei mittlerem Nutzungswert 12,40 €/m², bei gutem Nutzungswert 16,30 €/m².

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.

Unter Berücksichtigung der Lage, des Baujahres, der Größe, der Art, der Ausstattung, der Beschaffenheit der Wohnungen, wird die marktüblich erzielbare Miete, bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und normaler Unterhaltung, auf ca. **12,- €/m²** geschätzt.

Die Miete für die Gewerberäume im EG (unter Berücksichtigung des mieterseitig erfolgten Innenausbaus) wird, unter Berücksichtigung der Lage, des Baujahres, der Größe, der Art, der Ausstattung, der Beschaffenheit bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und normaler Unterhaltung, auf ca. **14,- €/m²** geschätzt.

Die Miete für die Räumlichkeiten im KG (Hobby-, Lager-, Abstellraum) wird, unter Berücksichtigung der Lage, des Baujahres, der Größe, der Art, der Ausstattung, der Beschaffenheit bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und normaler Unterhaltung, auf ca. **6,- €/m²** geschätzt.

BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

Die (nicht umlegbaren) Bewirtschaftungskosten setzen sich, in Anlehnung an die EW-RL, aus folgenden Faktoren zusammen:

- Verwaltungskosten, auf ca.	3 %
- Instandhaltungskosten auf insgesamt ca. 18,90 €/m ² Wohn-/Gewerbefläche = rd.	13 %
- Mietausfallwagnis (gemischt genutztes Objekt) auf ca.	2 %
insgesamt	rd. 18 %

des jährlichen Rohertrages geschätzt (siehe auch Sprengnetter Bd. 3, 3.05/4/3 ff.).

Anmerkung:

Die durch den Denkmalschutz bedingten höheren Instandhaltungskosten wurden gutachterlich geschätzt und flossen als Wertzuschlag mit ca. 4,- € je Quadratmeter Wohn-/Gewerbefläche in die Berechnung ein.

LIEGENSCHAFTSZINSSATZ

Der Gutachterausschuss Heidelberg hat für 2022 regionale Liegenschaftszinssätze für Wohn-/ Geschäftshäuser in Lageklasse 1 abgeleitet.

Der Liegenschaftszinssatz beläuft sich in Lageklasse 1 insgesamt auf 1,35 % mit einer Standardabweichung von ± 0,84. Für Wohn- und Geschäftshäuser beläuft er sich auf 1,4 % mit einer Standardabweichung von ± 0,8.

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage der für das Bewertungsgrundstück nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten und der Restnutzungsdauer bestimmt. Der Liegenschaftszinssatz wird, unter Berücksichtigung der Marktnachfrage nach Immobilien in der Lage, der Art des Objekts, der Restnutzungsdauer und der nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten, bei **1,25 %** 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 Wertermittlungstichtag" 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 des 1995 erfolgten Umbaus mit Grundsanierung und tlw. verbliebener Altsubstanz, wird eine modifizierte Restnutzungsdauer (Anlage 2 II. 1. ImmoWertV) von 40 Jahren zugrunde gelegt und das fiktive Baujahr 1984 unterstellt.

80 Jahre GND – 40 Jahre LA = **40 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 wertermittlungstichtags (- 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 Abschlag werden die Beträge angesetzt, wie sie auch bei der Preisbildung am Grundstücksmarkt berücksichtigt werden.

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. - **75.000,- €** (Unterhaltungsstau, den normalen (altersbedingten) Zustand übersteigend, notwendigste Instandsetzungsmaßnahmen inkl. merkantiler Wertabschlag wegen Rissbildung in der Fassade) vom marktangepassten (durch LSZ) Ertragswert als angemessen erachtet wird.

Kleinere Mängel und Schäden sind im Übrigen in den Wertermittlungsansätzen mit enthalten. Es wird vorausgesetzt, dass das Gebäude nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurde.

Anmerkung: Gegebenenfalls zukünftige denkmalspezifische Vermögensvorteile, z.B. Zuschüsse, Steuervorteile können in diesem Gutachten nicht berücksichtigt werden. Sie sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

4.3.2. Berechnung der Wohn-/Nutzflächen

Die Berechnung der Wohn-/Gewerbefläche in der Bauakte bezieht sich auf Genehmigungspläne vom 10.07.95. Der Bauantrag wurde durch Änderungspläne vom 18.12.1998 (genehmigt am 05.01.1999) ergänzt.

Deshalb erfolgt die Berechnung der Wohn-/Gewerbefläche anhand der Flächenangaben in den geänderten Genehmigungsplänen vom 18.12.1998 (Bauakte, siehe Anlage).

Die Flächen der Räumlichkeiten im KG wurden nutzwertabhängig (gem. LBO keine Aufenthaltsräume) hinzugerechnet.

Da die Flächenangabe im Plan des 2. Dachgeschosses von der Berechnung in der Bauakte (51,18 m²) und der Angabe im Mietvertrag stark abweicht, wurde sie anhand der Maßlinien im Änderungsplan auf Plausibilität überprüft.

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.

Wohn-/Gewerbeflächenberechnung

Geschoss	Raum	Länge	Breite	Faktor	Raumgröße	Größe der Einheit
		in m	in m	Raum	in m ²	in m ² ca.
KG	Raum			1,00	21,02	38
	Raum			1,00	9,34	
	Duschbad			1,00	1,96	
	WC, Teeküche, Flur ca.			1,00	5,86	
EG	Windfang			1,00	4,82	134
	Büro, Behandlungsraum			1,00	44,61	
	Nebenraum			1,00	7,34	
	Behandlungsraum			1,00	15,28	
	WC			1,00	2,91	
	WC			1,00	3,46	
	Teeküche			1,00	3,40	
	Flur			1,00	11,62	
	Empfang, Wartebereich			1,00	40,39	
	1. OG Nord	Schlafen			1,00	18,59
Wohnen				1,00	20,47	
Kochen				1,00	6,92	
Flur				1,00	12,44	
Bad				1,00	6,11	
Zimmer				1,00	17,00	
WC				1,00	1,92	
Zimmer				1,00	11,39	
1.OG Süd	Kochen, Essen			1,00	21,29	57
	Zimmer			1,00	13,71	
	Bad			1,00	7,67	
	Zimmer			1,00	14,46	

GUTACHTEN über den Verkehrswert (i. s. d. § 194 BauGB) für das mit einem Wohn-/Geschäftshaus bebaute Grundstück, Apothekegasse 3 in 69117 Heidelberg

1. DG	Zimmer			1,00	13,06	107
	Zimmer			1,00	14,09	
	Bad			1,00	5,78	
	Kochen			1,00	3,70	
	Wohnen			1,00	31,77	
				1,00	6,77	
	Flur			1,00	8,57	
	Zimmer			1,00	13,54	
	Bad			1,00	4,19	
	Abstellraum			1,00	5,59	
2. DG	Eltern, Arbeit	8,76	6,19	1,00	54,22	51
	Bad	-1,76	2,66	1,00	-4,68	
	Treppen ca.	-2,16	1,35	1,00	-2,92	
		-1,00	0,80	1,00	-0,80	
	Bad			1,00	3,31	
	Abstellraum, Galerie (Flächenangabe Berechnung 10.07.95, Bauakte)			1,00	2,05	
Insgesamt ca.						482

4.3.3. Ertragswert

Die Ertragswertermittlung wird auf Grundlage der für das Bewertungsobjekt marktüblich erzielbaren (Netto-Kalt-) Miete durchgeführt (vgl. § 31 Abs. 2 ImmoWertV).

- Nettokaltmiete (marktüblich erzielbare Miete)

Mieteinheit	Wohn-/ Gewerbe- fläche		Nettokaltmiete	
			monatlich	jährlich
	m ² rd.	€/m ² rd.	€	€
KG (Hobby-, Abstellraum)	38	6,-	228,-	2.736,-
EG (Praxis)	134	14,-	1.876,-	22.512,-
OG Nord	95	12,-	1.140,-	13.680,-
OG Süd	57	12,-	684,-	8.208,-
1. DG	107	12,-	1.284,-	15.408,-
2. DG	51	12,-	612,-	7.344,-
Insgesamt	482		5.824,-	69.888,-

jährliche Nettokaltmiete insgesamt: 69.888,- €

- Bewirtschaftungskosten i. M. jährlich insgesamt in v.H. der Nettokaltmiete = rd. 18 % - 12.580,- €

- jährlicher Reinertrag 57.308,- €

- Reinertrag des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist)
 Liegenschaftszinssatz * Bodenwert
 1,25 % * 970.000,- € - 12.125,- €

- Ertrag der baulichen Anlagen 45.183,- €

- wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes (geschätzt) 40 Jahre

- Barwertfaktor bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes von 40 Jahren (geschätzt) und 1,25 % Liegenschaftszinssatz * 31,327

Ertragswert der baulichen Anlagen 1.415.448,- €

Bodenwert + 970.000,- €

Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks 2.385.448,- €

Marktanpassung - im objektspezifischen Liegenschaftszinssatz berücksichtigt

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert 2.385.448,- €

- Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale
 - Wertminderung wegen Reparatur-/Unterhaltungsstau, den normalen (altersbedingten) Zustand übersteigend (stichtagsnahe Investitionen, inkl. Baunebenkosten - eine differenzierte Untersuchung und Kostenermittlung wird empfohlen)

Wertabschlag Unterhaltungsstau geschätzt, rd. - 75.000,- €

Ertragswert 2.310.448,- €
 (ohne Berücksichtigung der Belastung in Abt. II des Grundbuchs)

Übertrag - Ertragswert 2.310.448,- €

(entspricht rd. 5.200,- €/m² Wohn-/Gewerbefläche (ca. 444 m² ohne KG) und einem Ertragswertfaktor (Ertragswert : Rohertrag) von rd. 33 **rd. 2.310.000,- €**

Anmerkung:

Vergleichswerte Gutachterausschuss:

Vergleichskaufpreise für Mehrfamilien-/Wohn- und Geschäftshäuser lagen dem Gutachterausschuss in der Lage in zu geringer Anzahl vor.

5 Verkaufsfälle wurden in Heidelbergs Lageklassen 1 insgesamt mit durchschnittlich rd. 5.760,- €/m² ausgewertet.

Vergleichsfaktoren Immobilienportal:

Lt. Auswertung von ImmobilienScout24 über geoport (Auswertung Juli 2022 bis Dez. 2023) betragen in Heidelberg die Angebotspreise für Mehrfamilienhäuser > 300 m² bis 500 m² durchschnittlich 2.837,- €/m² bis 8.889,- €/m² (Ø 5.169,- €/m², 45 Angebote).

Angebotspreise für Häuser gesamt > 300 m² belaufen sich im Postleitzahlenbezirk auf durchschnittlich 1.813,- €/m² bis 13.457,- €/m² (Ø 5.981,- €/m², 8 Angebote).

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

4.4. Verkehrs-/Marktwert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden am Wertermittlungsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt werden, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Der Ertragswert wurde mit **rd. 2.310.000,- €** ermittelt.

Der Verkehrs-/Marktwert (ohne Berücksichtigung der Belastung in Abt. II des Grundbuchs) für das mit einem **Wohn-/Geschäftshaus** bebaute Grundstück, Apothekegasse 3

Gemarkung: Heidelberg

Stadtteil: Altstadt

Flurstück: 1042

wird, zum Wertermittlungsstichtag 15.02.2024, insgesamt mit rd.

2.310.000,- €

in Worten: **Zwei Millionen Dreihundertzehntausend 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, 21.03.2023

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 und 6 des BauLPDigiGB vom 08. August 2023 (BGBl. I, Nr. 214)

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

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

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)

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 2020/2021

Schmitz/Gerlach/Meisel

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

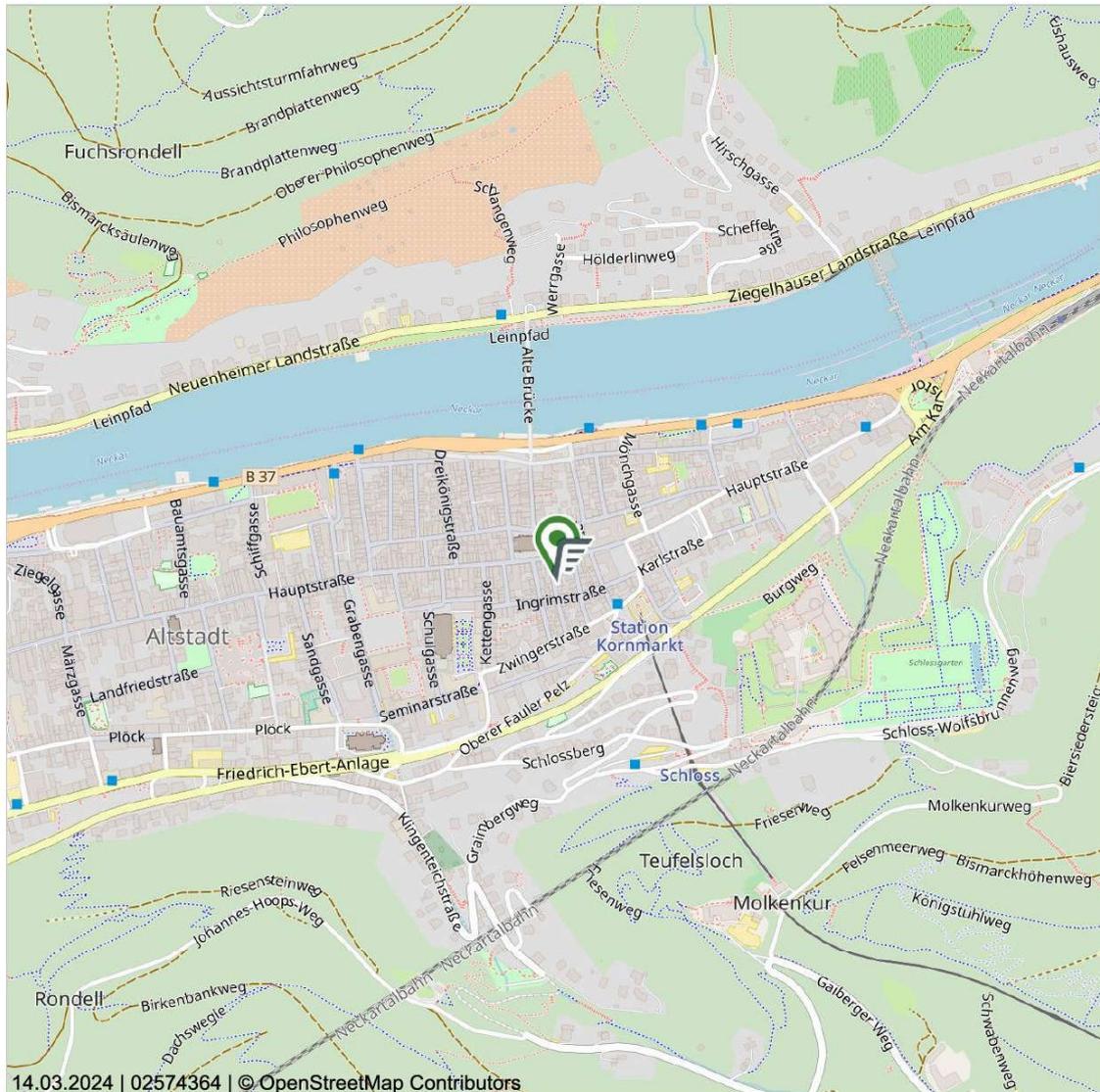
BKI

Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern
Baukosten 2023

GUTACHTEN über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 BauGB) für das mit einem Wohn-/Geschäftshaus bebaute Grundstück, Apothekergasse 3 in 69117 Heidelberg

Anlage 3: Auszug aus dem **Stadtplan** (nicht maßstabsgetreu), Kennzeichnung Bewertungsobjekt

Stadtplan on-geo
69117 Heidelberg , Neckar, Apothekergasse 3



14.03.2024 | 02574364 | © OpenStreetMap Contributors
Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 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 02574364 vom 14.03.2024 auf 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 5: **Fotos** (40 Fotos auf 9 Seiten)



1. Ansicht von Nordwesten



2. Hofansicht Südfassade



3. Hofansicht Südfassade



4. Hofansicht Westfassade



5. Hofüberdachung



6. Tor zum Hof



7. Eingang Treppenhaus und Praxis



8. Blick in den Hof



9. Blick auf DG östlicher Gebäudeteil



10. Südlicher Gebäudeteil



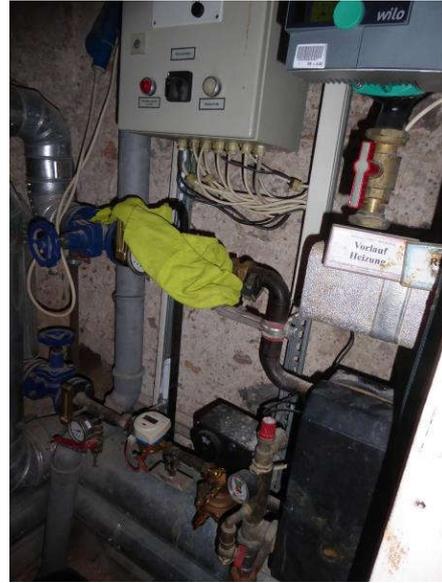
11. Gewölbekeller



12. Gewölbekeller mit Bar



13. WC im KG



14. Fernwärmetechnik



15. Pumpensumpf



16. Fernwärmetechnik



17. Duschbad KG



18. Duschbad KG



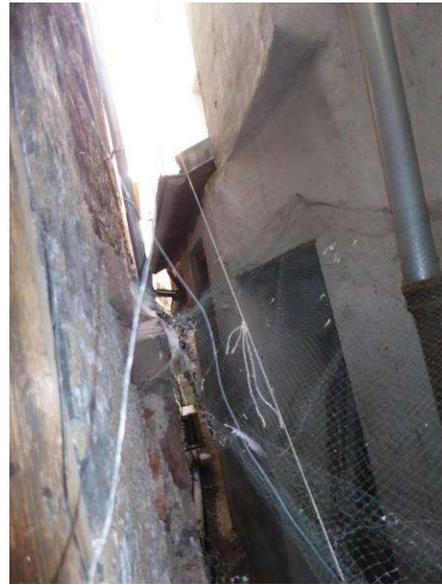
19. Eingang Praxis EG (von der Straße)



20. Praxis EG



21. WC Praxis



22. Häuserzwischenraum Ost



23. Wartebereich Praxis



24. Bad OG Nord



25. WC OG Nord



26. Bad OG Süd



27. Bad 1 1. DG



28. Kochecke im Flur



29. Personenaufzug



30. Bad 2 1. DG



31. Witterungsschäden Fenster



32. Putzschäden, Rissbildung



33. Bad 2. DG



34. Treppe zum 2. DG



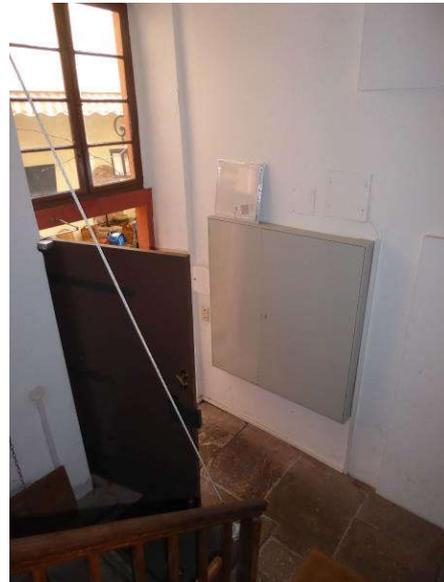
35. Treppenhaus



36. Stromzählerkasten im Treppenhaus



37. Kellerzugang vom Treppenhaus



38. Eingang zum Treppenhaus

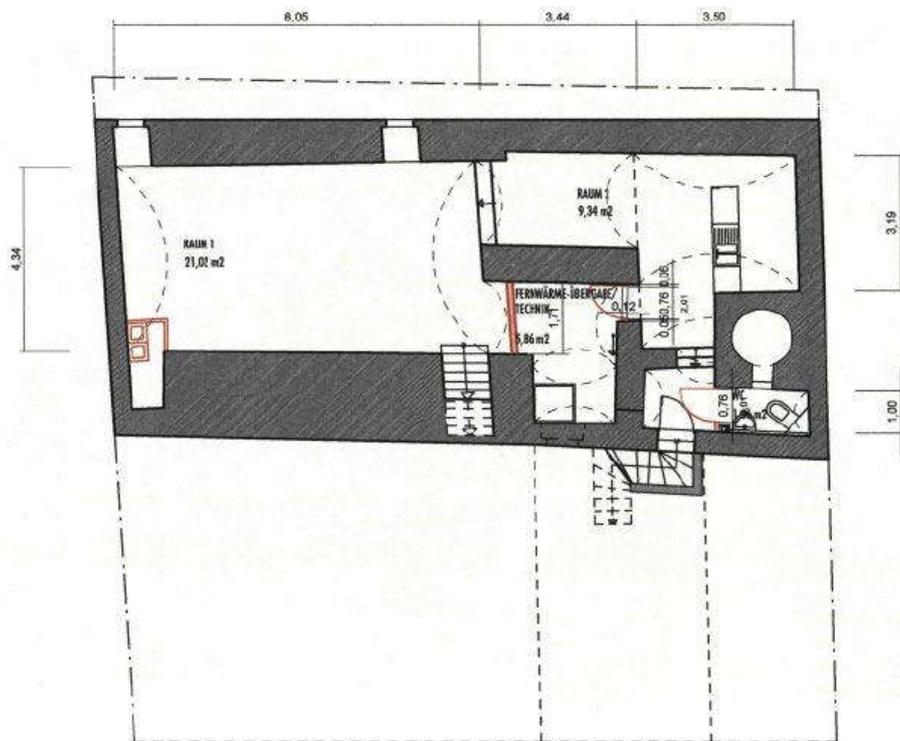


39. Sockelfeuchte



40. Rissbildung Fassade

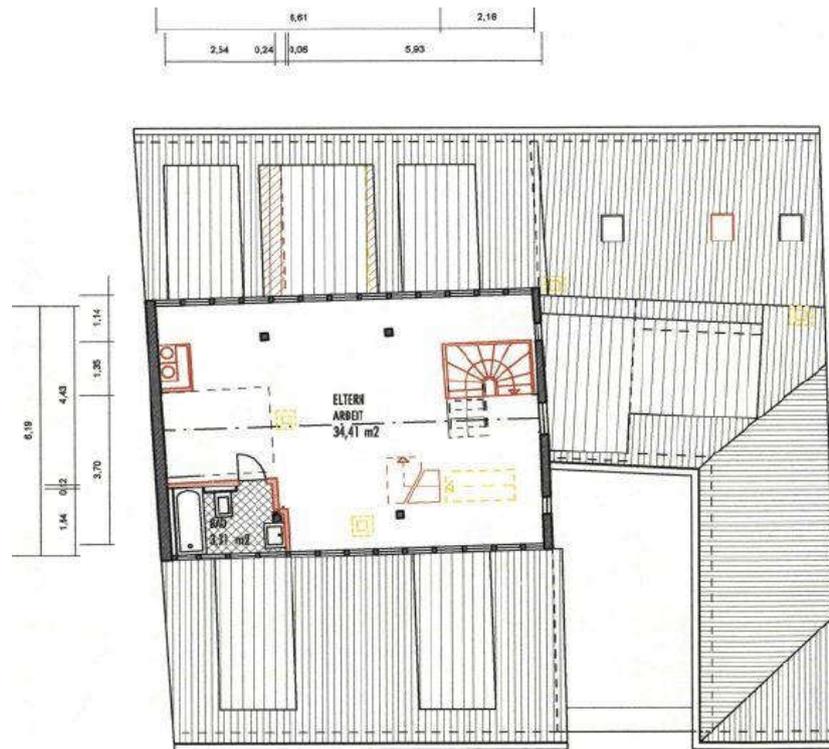
Anlage 6: **Grundrisse, Schnitt** (3 Seiten, Quelle Bauakte, nicht maßstabsgetreu)



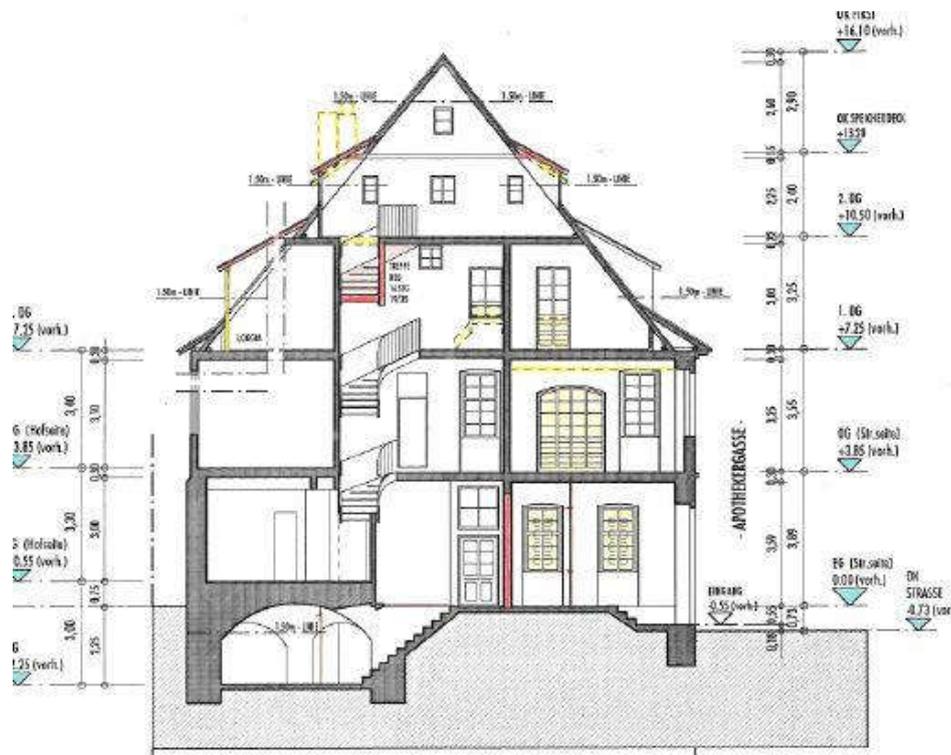
Kellergeschoss



Erdgeschoss



2. Dachgeschoss



Schnitt