

VERKEHRSWERTERMITTLUNG
nach § 194 Baugesetzbuch



Allgemeine Angaben

Objektart	Wohnimmobilie
Unterart	Wohnungseigentum Nr. 3.5 (Gebäude III) mit Keller Nr. 118 u. Sondernutzungsrecht an Tiefgaragenstellplatz Nr. 151 (III. 3.5)
Straße	Blücherstraße 1, 3 u. Czernyring 8, 10, 12
Flst. Nr.	4207/3
Miteigentumsanteil	4,295 / 1.000stel MEA
PLZ, Ort	69115 Heidelberg
Orts-/Stadtteil	Bergheim (West)
Landkreis	Rhein-Neckar-Kreis
Bundesland	Baden-Württemberg
Stichtag(e) zum	17.09.2024
Besichtigung am	17.09.2024
Fertigstellung am	31.12.2024
Besonderheiten	keine Innenbesichtigung Risikoabschlag fehlende Unterlagen der Hausverwaltung Instandhaltungsrückstau am Gemeinschaftseigentum drohende Sonderumlage

Verkehrswert - gerundet	117.000 €
Verkehrswert in €/m² Mietfläche	2.042 €/m²
Verkehrswert als x-faches des Jahresrohertrags	16,8-faches

Druckversion 2 von 5
Eine Druckversion versteht sich für die Unterlagen des Verfassers.



Mathias Pölitz | MRICS
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Dipl.-Sachverständiger (DIA)
Immobilienfachwirt (IMI)
Betriebswirt (Dipl.-VWA)

Von der Industrie- und Handelskammer
Karlsruhe öffentlich bestellt und
vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken (1400)

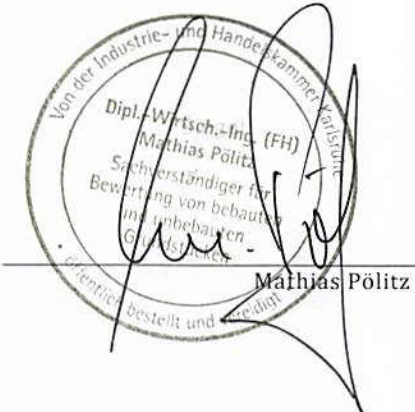
Zertifizierter* Immobiliengutachter
für finanzwirtschaftliche Zwecke
CIS HypZert (F)

Zertifizierter* Sachverständiger
für Immobilienbewertung DIAZert
(alle Immobilienarten LF)

* Die Überprüfung erfolgte auf den Grundlagen der
akkreditierten Zertifizierungsstellen unter Einhaltung
der Anforderungen der DIN EN ISO/IEC 17024

Im Frohng 6/1 - 76709 Kronau
Landkreis Karlsruhe | Baden-Württemberg

Telefon +49-7253 . 93 50 94
info@poelitz-ImmoWert.de
www.poelitz-ImmoWert.de



I. Zusammenfassung

Zusammenfassung zum Objekt		
Baujahr	1978	
An-/Umbauten	ohne	
Ø wirtschaftliche RND	34 Jahre	
Ø übliche GND	80 Jahre	
Mietfläche (m²) etwa	57 m²	
Wohnen [Flächen-/ Ertragsanteil]	100%	/ 100%
Gewerbe [Flächen-/Ertragsanteil]	0%	/ 0%

Bei mehreren Gebäuden handelt es sich um durchschnittliche Angaben.

Zusammenfassung zum Ertragswert	
Jahresrohertrag (Euro)	6.947 €
Ø marktübliche Miete (Euro/m²)	Ø 10,10 €/m²
Bewirtschaftungskosten (Euro)	1.557 €
Bewirtschaftungskosten (%)	22%
Jahresreinertrag (Euro)	5.390 €
rentierlicher Bodenwert (Euro)	44.520 €
Ø Liegenschaftszinssatz (%)	1,50%
vorläufiger Ertragswert (Euro)	170.000 €

Einzelparameter aus Ertragswertermittlung übernommen
Σ = Summe, Ø = Durchschnitt, [*/#] Hinweis - siehe oben

Zusammenfassung zum Bodenwert	
Grundstücksgröße (m²)	8.638 m²
Bodenrichtwert (Euro/m²)	820 €/m²
Ø Bodenwertansatz (Euro/m²)	Ø 1.200 €/m²
Bodenwert (Euro) - gesamt	10.365.600 €
Bodenwertanteil (MEA)	44.520 €
Bodenwertanteil MEA (%)	38,1%
Verkehrswert je m² Grundstück	o.A.

Einzelparameter aus Bodenwertermittlung übernommen
MEA = Miteigentumsanteil

Zusammenfassung zum Sach- und Vergleichswert
Sach- und Vergleichswert ohne Anwendung
Details siehe unter Begründung zur Wahl des maßgeblichen Bewertungsverfahrens in diesem Wertgutachten.

Folgende Sachverhalte wurden als **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** (boG) berücksichtigt.

Wirkung	Art	Beschreibung	Betrag
Abschlag für:	Instandhaltungsrückstau am Gemeinschaftseigentum	Details siehe unter Instandhaltungszustand in diesem Wertgutachten	-26.000 €
Abschlag für:	Risikoabschlag fehlende Innenbesichtigung	Risikoabschlag i.H.v. 15% wegen fehlender Innenbesichtigung und fehlendem Kenntnisstand des Wohnungszustandes gerundet	-26.000 €
Abschlag für:	Abt.-II-Belastung	Details siehe Bemerkungen im Grundbuch in diesem Wertgutachten	-1.000 €

Vergleichsparameter	ohne BoG	mit BoG
Verkehrswert €/m²	2.967 €/m²	2.042 €/m²
x-faches JRoE	24,5-faches	16,8-faches
Bruttoanfangsrendite (BAR)	4,09%	5,94%
Nettoanfangsrendite (NAR)	3,17%	4,61%
*BAR = JRoE ÷ Verkehrswert **NAR = JRE ÷ Verkehrswert Faktoren und Renditen basieren auf marktüblichen Mieten Objekt selbst erwirtschaftet keinen Mietertrag.		

Verkehrswertableitung	
vorläufiger maßgeblicher Wert	170.000 €
Summe aller Abschläge (31,2%)	-53.000 €
Summe aller Zuschläge	0 €
Verkehrswert - gerundet	117.000 €

Inhaltsübersicht

I. Zusammenfassung	2	Trink- und Abwasser	24
1 Vorbemerkungen, Auftrag und Zweck	5	Schadstoffe in Gebäuden.....	25
Verwendungshinweise	5	Energetische Eigenschaften	26
Auftraggeber.....	6	ESG-Kriterien Nachhaltigkeit.....	26
Bewertungsobjekt.....	6	Nachrüstpflichten CO ₂ -Abgabe CO ₂ KostAufG.....	27
Auftrag.....	6	Nutzungsdauer	30
Neutralität.....	6	Baujahr, Alter, An-/Umbauten	30
Zweck, Beschluss, Fragestellung.....	6	Gesamtnutzungsdauer	30
Stichtag(e).....	7	Modernisierungen.....	31
Ortstermin Außenbesichtigung	7	Restnutzungsdauer.....	31
Unterlagen	8	Tiefgaragenstellplatz Nr. III 3.5	32
2 Standortbeschreibung	10	5 Grundbuch	33
Makrostandort.....	10	Informationen zur WEG	34
Mikrostandort, Nachbarschaft.....	13	6 Rechte und Lasten außerhalb des Grundbuchs ...	40
3 Grundstücksbeschreibung	15	Baulasten	40
Bezeichnung, Größe, Zuschnitt	15	Altlasten	40
Topografie, Baugrund	15	Denkmalschutz	40
Erschließung, Entwicklungszustand, Zugang.....	15	Sonstige Belastungen.....	41
Gewässer, Hochwassergefährdung.....	16	7 Nutzung und Drittverwendungsfähigkeit	41
Leitungen, Wege.....	16	Stichtagsaktuelle Nutzung.....	41
Grenzbebauung, Überbau.....	16	Drittverwendungsfähigkeit.....	41
Außenanlagen	16	8 Zusammenfassung und Beurteilung	42
Bauplanungsrecht.....	17	9 Wertermittlung	43
Flächennutzungsplan	17	Allgemeines	43
Zulässigkeit von Vorhaben	17	Modellkonformitätsgrundsatz	44
Baugenehmigung.....	18	Übergangszeit von ImmoWertV 2010 - 2021.....	44
Laufende Bodenordnungsverfahren.....	18	Stichtagsprinzip zurückliegende Stichtage	44
Bauordnungsrecht	18	Begründung der Methodenwahl	45
Bau-/Nutzungsbeschränkungen.....	18	10 Bodenwert	46
4 Objektbeschreibung	19	Allgemeines	46
Grundriss, Erschließung, Belichtung	19	Bodenrichtwert	46
Flächen	20	Bodenwertermittlung.....	47
Mietfläche.....	20	11 Ertragswert	49
Flächenhinweise	20	Allgemeines und Modellskizze.....	49
Baubeschreibung.....	21	Ist-Mieten Mietvertragsauswertung.....	49
Instandhaltungszustand.....	23		
Gemeinschaftseigentum.....	23		
Sondereigentum.....	23		

Leerstand im Objekt.....	49	15 Verkehrswertableitung	65
Marktübliche Mieten.....	50	Definition.....	65
Marktüblicher Mietansatz.....	51	Bewertungsergebnisse	65
Überblick zur Mietgesetzgebung.....	51	Verkehrswertableitung.....	66
Liegenschaftszinssatz.....	53	Schlussbemerkungen.....	66
Bewirtschaftungskosten	54	 16 Bilderprotokoll	67
Bodenwertverzinsungsbetrag.....	55	2. Untergeschoss Tiefgaragenstellplatz	70
Kapitalisierungsfaktor	55	3. Untergeschoss Kellerräume.....	71
Ertragswertermittlung	56	 17 Anlagen	72
 12 Objektspezifische Grundstücksmerkmale	57	Lageplan.....	72
Methodik.....	57	Untergeschoss 1	73
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	58	Untergeschoss 2	74
 13 Allgemeine Wertverhältnisse.....	59	Haus III – 3. Obergeschoss	75
Allgemeines.....	59	Wohnungsgrundriss.....	76
Wirtschaft und Zinsumfeld	59	Nachweise	77
Hinweise zur stichtagsaktuellen Marktsituation	60	 II. Literatur.....	78
Preisniveauentwicklung	60	III. Abkürzungsverzeichnis	79
Entwicklung der Immobiliennachfrage.....	62	IV. Rechtsgrundlagen (letzte Seite)	80
Demografie	62		
 14 Immobilienmarkt.....	63		

1 Vorbemerkungen, Auftrag und Zweck

Verwendungshinweise

Die Verwender dieser Wertermittlung werden auf folgende Sachverhalte hingewiesen. Unter einem Wert versteht man im Unterschied zum Preis, welcher das Ergebnis einer konkreten Tauschaktion zwischen zwei tatsächlich vorhandenen Marktteilnehmern ist, die aggregierte Preisvorstellung einer Gruppe von wirtschaftlich denkenden und handelnden Marktteilnehmern. Daher kann man den Wert auch als objektivierten Preis verstehen. Zwischen dem, subjektiven Einflüssen unterliegenden Preis und einem objektiven Wertniveau sind Abweichungen möglich und je nach Marktlage üblich (vgl. BGH-Urteil vom 25. Oktober 1967, AZ. VIII ZR 215/66: "Der Preis einer Sache muss ihrem Wert nicht entsprechen").

Beim vorliegenden Wertgutachten handelt es sich um eine mit besonderer Sachkunde, Fachwissen und Erfahrung begründete Stellungnahme, mit Tatsachenfeststellungen und Werturteilen hinsichtlich der zu bewertenden Immobilienart in Verbindung mit dem jeweiligen Immobilienteilmarkt zum maßgeblichen Stichtag der Wertermittlung. In diesem Zusammenhang ist dem Sachverständigen bei seiner Schätzung ein Beurteilungsspielraum zuzubilligen (vgl. OLG Karlsruhe, Urt. vom 30.05.2014 – 4 U 248/13). Demzufolge reicht es nicht aus, lediglich den Wert als einzelnen Betrag in Euro zur Kenntnis zu nehmen. Es ist das gesamte Wertgutachten mit all seinen entsprechenden Wertansätzen zu würdigen. Einzelne Hinweise sind entsprechend zu beachten.

Im Wertgutachten wurden Fotos, Grafiken und Abbildungen zu Layoutzwecken sowie zum besseren Verständnis der Verwender genutzt, für die ggf. keine umfassenden Nutzungsrechte vorlagen. Jede Weitergabe, Vervielfältigung oder gar Veröffentlichung (trotz Ausschluss) kann Ansprüche etwaiger Rechteinhaber auslösen. Wer dieses Wertgutachten - ganz oder teilweise - in welcher Form auch immer weitergibt, vervielfältigt oder veröffentlicht, übernimmt das volle Haftungsrisiko gegenüber den Inhabern der Rechte, stellt Mathias Pölitz von allen Ansprüchen Dritter frei und trägt die Kosten der ggf. notwendigen Abwehr, welche durch solche Ansprüche entstehen.

Die enthaltenen Beschreibungen der Lage, des Grundstücks und der Bebauung etc. dienen der allgemeinen Darstellung und gelten nicht als vollständige Aufzählung sämtlicher Einzelheiten und Details. Bei den im Wertgutachten enthaltenen Berechnungen handelt es sich um die Wiedergabe der Ergebnisse eines mittels Datenverarbeitung unterstützten Rechengangs. In den Nachkommastellen sind daher ggf. im Gutachtentext Rundungen vorgenommen worden. Demzufolge kann der Nachvollzug der händischen Kalkulation mit den aufgeführten gerundeten Werten zu geringen Abweichungen führen. Darüber hinaus ist zu beachten, dass der Verkehrswert einer Immobilie regelmäßig nur annäherungsweise und nicht exakt im Sinne einer mathematischen Genauigkeit ermittelt werden kann. Sowohl die Wahl der Wertermittlungsmethode (d.h. Sach-, Ertrags- und/oder Vergleichswert) als auch die Ermittlung selbst unterliegen notwendig werdenden Einschätzungen, welche nicht geeignet sind, die Gewissheit zu vermitteln, das bewertungsgegenständliche Objekt werde bei einer Veräußerung genau den ermittelten Wert erzielen (vgl. BGH Urt. vom 10.10.2013 – III ZR 345/12 und BGH

Beschluss vom 19.06.2008 – V ZB 129/07; NJW-RR 2008, 1741, 1742 Rn. 11). Demnach sind mehr oder weniger unterschiedliche Ergebnisse - in gewissen Toleranzen – unvermeidbar (vgl. BGH Urt. vom 02.07.2004 – V ZR 213/03). Sämtliche Rechte am Wertgutachten, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei Mathias Pölit.

Auftraggeber

Amtsgericht Heidelberg – Vollstreckungsgericht
Kurfürsten-Anlage 15 in 69115 Heidelberg

Bewertungsobjekt

Grundstück Flst. Nr.	4207/3
Miteigentumsanteil	4,295 / 1.000stel MEA
Adresse	Blücherstraße 1, 3 u. Czernyring 8, 10, 12 in 69115 Heidelberg, Bergheim (West)
Objektart	Wohnimmobilie, Wohnungseigentum Nr. 3.5 (Gebäude III) mit Keller Nr. 118 u. Sondernutzungsrecht an Tiefgaragenstellplatz Nr. 151 (III. 3.5)

Auftrag

Es soll der Verkehrswert nach § 194 BauGB i.V.m. ImmoWertV (2021) ermittelt werden. Die Benennung zum Sachverständigen erfolgte durch das Amtsgericht Heidelberg mit Schreiben vom **28.06.2024** unter Bezugnahme auf den Beschluss vom 24.06.2024.

Dieser Sachverständigenauftrag begründet keine Schutzverpflichtung zugunsten Dritter. Eine vertragliche oder vertragsrechtliche Haftung des Sachverständigen gegenüber Dritten ist auch im Wege der Abtretung ausgeschlossen. Dieses Wertgutachten wurde ausschließlich zur Verwendung durch den/die Auftraggeber erstellt. Nur bei gesetzlicher Auskunftspflicht darf dessen Inhalt ohne die Einwilligung des Verfassers zur Kenntnis gebracht werden. Etwaige Schlüsse und/oder Umkehrschlüsse von Dritten sind ohne schriftliche Zustimmung des Verfassers nicht zulässig. Das Wertgutachten gilt als Ganzes und darf nicht getrennt werden. Es wird ebenfalls darauf hingewiesen, dass das vorliegende Wertgutachten abweichend von den RICS Valuation – Global Standards 2017, Abschnitt VPS 3, Valuation Reports erstellt wird.

Neutralität

Mathias Pölit bestätigt hiermit, dass er keinem potenziellen Interessenkonflikt bei der Durchführung des vorliegenden Wertgutachtens ausgesetzt ist; weder in Bezug auf den Auftraggeber noch im Verhältnis zu den bewertungsgegenständlichen Liegenschaften. Darüber hinaus wird bestätigt, dass er neben dem vereinbarten Honorar für die Erstellung des vorliegenden Wertgutachtens keinen zusätzlichen Nutzen zieht.

Zweck, Beschluss, Fragestellung

Zweck(e)	Zwangsversteigerung
----------	---------------------

Beschluss

Es liegt ein Beschluss im Zwangsversteigerungsverfahren vom 24.06.2024 mit dem Aktenzeichen (3) 2 K 106/23 zugrunde. Nachstehend wird der Beschluss auszugsweise dargestellt:

Versteigerungsobjekt:

Eingetragen im Grundbuch von Heidelberg
Miteigentumsanteil verbunden mit Sondereigentum

ME-Anteil	Sondereigentums-Art	Blatt
4,295/1000	Wohnung Nr. 3.5 (Gebäude III) mit Keller-o. Abstellraum	8360

an Grundstück

Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	m²
Heidelberg	4207/3	Gebäude- und Freifläche	Blücherstraße 1,3, Czernyring 8,10,12	8.638

Fragestellungen

Entsprechend dem Beschluss sind folgende Fragestellungen zu beantworten:

Fragen	Antworten
Verdacht auf ökologische Altlasten?	Es besteht keine Nutzung, welche den Verdacht einer Bodenkontamination erregt. Es wird als Prämisse von Altlastenfreiheit im Boden und Grundwasser ausgegangen.
Besteht eine Hausverwaltung?	
Gibt es Mieter/Pächter?	nein, Wohnung steht leer
Wohnpreisbindung gem. § 17 Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG)?	Es bestehen nach vorliegendem Aktenstand keine Hinweise auf eine Wohnungsbindung.
Ist ein Gewerbebetrieb vorhanden?	nein
Sind Maschinen und/oder Betriebseinrichtungen vorhanden?	nein
Besteht ein Energieausweis im Sinne des Gebäudeenergiegesetz (GEG)?	ja

Hinweis

Weitere Details zu den obigen Antworten befinden sich innerhalb des Wertgutachtens.

Stichtag(e)

Wertermittlungsstichtag nach § 2 Abs. 4 ImmoWertV 2021 ist der **17.09.2024**. Es werden die an diesem Tag geltenden üblichen Wert- und Preisverhältnisse zugrunde gelegt.

Qualitätsstichtag nach § 2 Abs. 5 ImmoWertV 2021 ist der **17.09.2024**. Es wird der Grundstücks- und Gebäudezustand zugrunde gelegt, wie er sich an diesem Tag darstellt bzw. darstellte.

Ortstermin | Außenbesichtigung

Am **17.09.2024** von 10:00 Uhr bis etwa 10:50 Uhr erfolgte eine **Außenbesichtigung** der bewertungsgegenständlichen Liegenschaften. Das Gemeinschaftseigentum wurde aufgrund der Größe stichprobenartig besichtigt. Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel an nicht zugänglichen Bauteilen sowie für sonstige bei der Besichtigung nicht festgestellte Grundstücksgegebenheiten wird ausgeschlossen. Bei der Ortsbesichtigung wurden - soweit

nicht gesondert angegeben - keine Maßprüfungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch Augenscheinnahme (d.h. rein visuelle Untersuchung). Üblicherweise werden die zu den baulichen Anlagen gehörenden technischen Einrichtungen, wie z.B. Heizungsanlagen, Sanitärausstattungen und Elektroinstallationen mitbewertet. Besondere Einrichtungen, soweit nicht gesondert aufgeführt, wurden nicht festgestellt.

Teilnehmer

Als aktive Teilnehmer des Besichtigungstermins waren außer dem unterzeichnenden Gutachter anwesend:

☒ (objektkundiger Hausmeister – siehe Hinweis)

Hinweis

Zum Ortstermin wurden alle Beteiligten unter Berücksichtigung von angemessenen Fristen und Fristsetzung zur Rückmeldung eingeladen. Aufgrund nicht erfolgter Reaktion wurde nach Ablauf der gesetzten Frist den beteiligten Parteien mitgeteilt, dass der avisierte Ortstermin (siehe oben) nach äußerem Augenschein stattfinden wird. Hierzu ist der Sachverständige berechtigt/verpflichtet – vgl. Beschluss Az.: (3) 2 K 106/23 Seite 2 „*Wird dem Sachverständigen der Zutritt zu den Innenräumen des Beschlagnahmeobjektes verweigert, muss hingenommen werden, dass das Gutachten hinsichtlich des Innenausbaus und der Innenausstattung auf Unterstellungen basiert und damit die Verkehrswertberechnung geschätzt wird. Durch diese Unterstellungen und dem damit verbundenen Risiko ist es üblich, dass der Sachverständige vom ermittelten Verkehrswert Risikoabschläge vornimmt. Das Gericht ist aufgrund des Kostenaufwandes und der Verfahrensverzögerung regelmäßig nicht verpflichtet, nach einer erfolgten Zutrittsverweigerung durch den Schuldner/Eigentümer eine erneute Besichtigung aufgrund bloßer Meinungsänderung zu ermöglichen.*“

Demnach sind dem Sachverständigen die Ausstattung der Wohnung und der Zustand der Wohnung nicht bekannt. Die Wertermittlung stützt sich daher überwiegend auf den äußeren Eindruck sowie auf die recherchierten Unterlagen und ist folglich mit einem deutlichen Risiko behaftet. Diesem Risiko wird durch ein Risikoabschlag Rechnung getragen.

Ein Objektverantwortlicher (objektkundiger Hausmeister) wurde vor Ort angetroffen. Nach ordentlicher Legitimation des Sachverständigen erfolgte eine stichprobenartige Begehung des Gemeinschaftseigentums. Darüber hinaus wurden Informationen zum Allgemeinzustand des Gesamtobjektes und der Wohnung erkundet.

Unterlagen

Folgende Unterlagen und Auskünfte liegen dieser Wertschätzung zugrunde.

Vom **Gericht** zur Verfügung gestellte Unterlagen:

- ☒ Beschluss
- ☒ Grundbuchauszug

Vom **betreibenden Gläubiger** zur Verfügung gestellte Unterlagen:

- ☒ Keine

Vom **Schuldner** zur Verfügung gestellte Unterlagen:

- ☒ Keine

Vom **Sachverständigen** recherchierte Unterlagen:

- ☒ Bewilligungsurkunde vom 04.07.1977
- ☒ Teilungserklärung vom 11.03.1977
- ☒ Nachtrag zur Teilungserklärung vom 11.08.1978
- ☒ Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 20.04.1978
- ☒ Protokolle der Wohnungseigentümergeinschaft vom 05.05. 23, 28.07.23,16.05.24
- ☒ Exemplarische Hausgeldabrechnung einer näherungsweise vergleichbaren Wohnung innerhalb des Gebäudes.
- ☒ Bauakteneinsicht mit einzelnen Grundrissen
Die Gesamtkte besitzt einen Umfang von 4.183 Seiten und beinhaltet zahlreiche Genehmigungen zu bspw. Umnutzungen etc.
- ☒ Exemplarische Mietflächenermittlung einer näherungsweise vergleichbaren Wohnung innerhalb des Gebäudes.
- ☒ Energieausweis vom 23.04.2019
- ☒ Baulastenauskunft vom 30.09.2024
- ☒ Auskunft aus dem Bauplanungsrecht | online
- ☒ Auskunft zu den stichtagsaktuellen Bodenrichtwerten | online
- ☒ Auskunft aus der Kaufpreissammlung
- ☒ Allgemeine Immobilienmarktinformationen, d.h. Kauf- und Mietpreise, Mietspiegel, Immobilienmarktbericht, etc.

Hinweis

Die Hausgeldabrechnung sowie der Wirtschaftsplan wurde insgesamt dreimal bei der Hausverwaltung durch den Sachverständigen angefordert. Die Hausverwaltung hat die angeforderten Unterlagen jedoch nicht zur Verfügung gestellt. Aufgrund dessen hat der Sachverständige das zuständige Gericht um Unterstützung gebeten. Bis zum Ablauf der (verlängerten) Bearbeitungsfrist zur Gutachtenerstellung wurden keine der angeforderten Unterlagen von der Hausverwaltung zur Verfügung gestellt.

Es wird ungeprüft davon ausgegangen, dass die vom Auftraggeber vorgelegten Unterlagen und gegebenen Informationen zum jeweiligen Stichtag der Wertermittlung uneingeschränkt Gültigkeit haben, uneingeschränkt zutreffend und umfassend sind. Sofern keine Auskunft vorlag, wurde eine sachlogische Annahme getroffen. Sofern dies der Fall sein sollte, wird an entsprechender Stelle darauf hingewiesen. Im Falle hiervon abweichender Sachverhalte ist ggf. eine Neubewertung notwendig. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen oder eventuell privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund- und Bodens sowie der baulichen Anlagen erfolgt durch den Sachverständigen nicht. Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte wird keine Gewährleistung übernommen. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bzgl. des Bewertungsobjektes zu den objektbezogenen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle eine amtliche schriftliche Bestätigung einzuholen.

Das Ende der Bearbeitung und Recherche ist das Datum der Fertigstellung.

2 Standortbeschreibung

Makrostandort

Definition

Als „Makrostandort“ wird ein Verdichtungs- oder Ballungsraum beschrieben, in dem sich die bewertungsgegenständliche Immobilie befindet. Die folgenden Informationen basieren auf allgemein öffentlich zugänglichen Quellen und dienen dazu dem Gutachtenverwender einen groben Überblick über die Bewertungslage zu verschaffen.

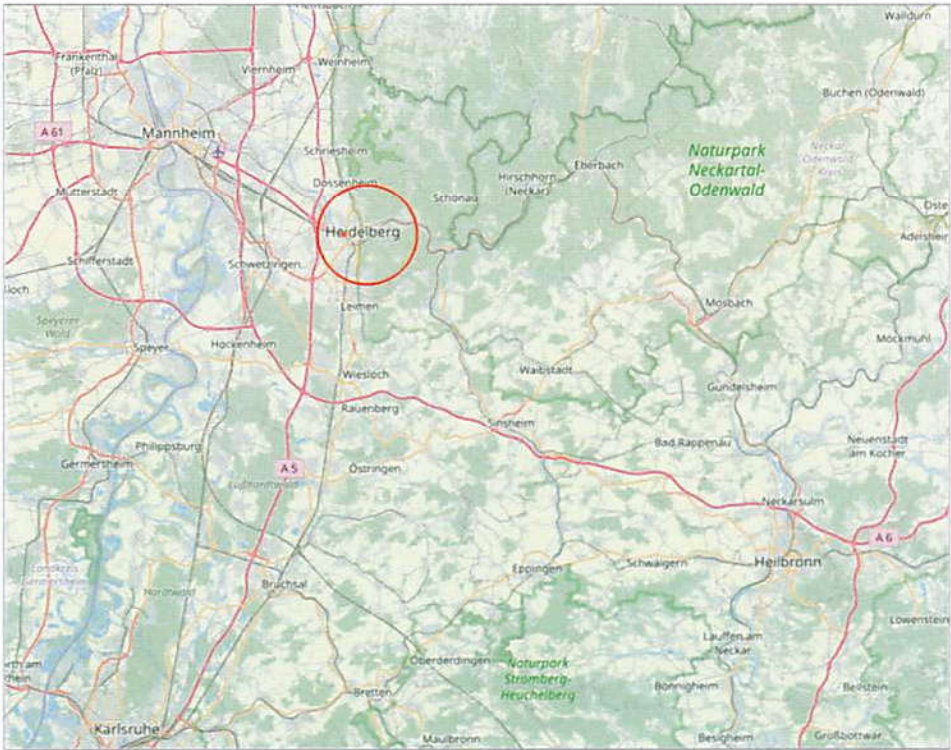


Abbildung: Makrostandort | Aktualität: Datenabruf Q4:2024, Markierung zeigt Bewertungslage
Quelle: © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Bundesland	Baden-Württemberg
Landkreis	Rhein-Neckar-Kreis
Ort Ortsteil	Heidelberg Bergheim
Kurzdarstellung	Heidelberg ist eine Großstadt im nördlichen Baden-Württemberg und liegt im Südwesten Deutschlands ca. 80 km südlich von Frankfurt und ca. 120 km nordwestlich von Stuttgart. Heidelberg ist, neben Mannheim und Ludwigshafen, eine der drei Oberzentren der Metropol Region Rhein-Neckar, welche sich über die Länder Baden-Württemberg, Rheinland-Pfalz und Hessen erstreckt. Die Region gehört zu den zehn wichtigsten Wirtschaftsräumen in Deutschland. Die Stadt Heidelberg gliedert sich in 15 Stadtteile. Der Stadtteil Bergheim bildet mit der Altstadt die Innenstadt von Heidelberg zwischen Kurfürsten-Anlage und Neckarufer und hat mit einer Größe von 128 ha bei ca. 7.476 Einwohner.
MIV-Anbindung	Im Westen wird die Stadt Heidelberg von der Autobahn A5 tangiert, welche die Region in Richtung Norden mit Frankfurt am Main und Richtung Süden mit Karlsruhe verbindet. Die

westlich der Innenstadt beginnende A656, die zwischen zwei Teilstücken der B37 liegt, verbindet Heidelberg mit Mannheim. Beide Autobahnen treffen sich auf Heidelberger Stadtgebiet im Autobahnkreuz Heidelberg. Die A656 trifft sich am Autobahnkreuz Mannheim mit der A6, welches Heidelberg nach Osten und Westen mit dem Süden Deutschlands verbindet. Ebenfalls durchziehen die Stadt in Nord-Süd-Richtung die Bundesstraße B3 (Frankfurt am Main-Karlsruhe) und in Ost-West-Richtung die Bundesstraße B37 (Mannheim-Eberbach). Beide treffen sich im Stadtzentrum am Bismarckplatz. Die B535 beginnt im Süden Heidelbergs und führt nach Schwetzingen.

ÖPNV-Anbindung

Die Stadt ist an das Netz der S-Bahn Rhein Neckar angeschlossen, die den gesamten Rhein-Neckar-Raum erschließt und Linien bis in die Pfalz, das Saarland und nach Südhessen führt. Eine Anknüpfung an das S-Bahn-Netz nach Karlsruhe ist vorhanden. Der wichtigste Nahverkehrsknotenpunkt Heidelbergs ist der Bismarckplatz. Mehrere Hauptverkehrsadern der Stadt kreuzen sich hier. Darüber hinaus bedienen mehrere Buslinien den öffentlichen Personennahverkehr.

Bildung

Heidelberg ist weit über die Region hinaus bekannt für seine Bildungseinrichtungen. Die bekannteste von ihnen ist die Ruprecht-Karls-Universität Heidelberg. Ihr Campus ist aufgeteilt auf zwei Stadtgebiete sowie mehrere Einzelgebäude. In zahlreichen historischen Gebäuden in der Altstadt befinden sich die Geistes-, Sozial- und Rechtswissenschaften. Die Naturwissenschaften und Medizin sind zum überwiegenden Teil auf dem neuen Campus im Neuenheimer Feld angesiedelt. Ebenso gibt es eine Vielfalt an staatlichen und privaten Hochschulen, Grundschulen, Gemeinschaftsschulen, Realschulen, Gymnasien und Berufsbildenden Schulen. Für Kleinkinder gibt es ein großes Angebot an Krippen- und Kindergartenplätzen sowie die qualifizierte Tagespflege.

Versorgung

Die Stadt Heidelberg mit ihren Stadtteilen besitzen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, sowie eine Vielfalt an Fachgeschäften. Ebenfalls sind zahlreiche niedergelassene Ärzte der Allgemeinmedizin und Fachärzte, Zahnärzte und Apotheken ansässig.

Zukunftschancen

Der Prognos Zukunftsatlas® bewertet die Zukunftschancen und -risiken aller 401 Kreise und kreisfreien Städte Deutschlands. Er erscheint alle drei Jahre seit 2004.

Der Bewertungslage werden sehr hohe Zukunftschancen beigemessen.

Landkreis	Beurteilung	Gesamt	Dynamik	Stärke	Demografie	Arbeitsmarkt	Innovation	Wohlstand
Heidelberg, Stadt	Sehr hohe Chancen	13	49	15	28	6	62	286
Karlsruhe, Stadt	Sehr hohe Chancen	23	51	22	154	14	51	293
Rhein-Neckar-Kreis	Sehr hohe Chancen	18	109	17	278	28	15	100
Karlsruhe, Landkreis	Hohe Chancen	81	312	61	194	133	82	101

Abbildung: Kartendarstellung und Ranking
Aktualität: 2022 | Quelle: © Prognos Zukunftsatlas, Prognos AG Berlin

Raumkategorisierung

Entsprechend den Raumkategorien in Baden-Württemberg nach dem Landesentwicklungsplan 2002 handelt es sich bei der **Gemeinde Heidelberg** (Gemeindenummer 221.000) um die Raumkategorie „**Verdichtungsräume**“.

Statistiken

Die folgenden Informationen basieren auf öffentlich zugänglichen Quellen und dienen dazu dem Gutachtenverwender einen Überblick über die Bewertungslage zu verschaffen. Aufgrund von abweichenden Stichtagen sind Veränderungen möglich. Die jeweiligen Quellen sind angegeben.

Sozioökonomische Daten [Heidelberg]	[Anzahl]	[%]
Gemarkungsgröße [ha]	10.883	
Einwohner 2022 [Anzahl] etwa	161.477	
davon männlich [Anzahl]	77.263	
davon Ausländer [Anzahl]	33.133	
Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre [%]		-0,4
Anzahl der Beschäftigten 2022 [Anzahl]	96.124	
davon produzierendes Gewerbe [Anzahl]	12.604	
davon Handel / Verkehr [Anzahl]	14.043	
Berufsauspendler 2023 [Anzahl]	26.753	
Berufseinspendler 2023 [Anzahl]	65.118	
Anzahl der Haushalte	82.816	
EHI relevante Kaufkraft 2023 je Einwohner [Euro]	7.431,90	
EHI relevanter Kaufkraftindex 2023 [Index]	99,2	
Zentralitätskennziffer 2023 [Index]	115,3	
Quelle[n]: u.a. bw-sis.ihk.de, heidelberg.de, IHK Rhein-Neckar, etc., Datenstand 2011-2023		

Sozioökonomische Daten [HD - Bergheim]	[Anzahl]	[%]
Gemarkungsgröße [ha]	128	
Einwohner 2022 [Anzahl] etwa	7.476	
davon männlich [Anzahl]	3.562	
davon Ausländer [Anzahl]	2.132	
Quelle[n]: u.a. www.heidelberg.de, IHK Rhein-Neckar, etc., Datenstand 2011-2022		

Daten zum regionalen Immobilienmarkt [Heidelberg]	[Stücke]	[%]
Gebäude mit Wohnraum [Stücke]	20.131	
Anzahl der Wohnungen [Stücke]	75.559	
Durchschnittliche Anzahl an Wohnungen je Gebäude [Stücke]	3,6	
Durchschnittliche Wohnungsgröße [m² WFL]	82,0	
Gebäude mit 1 Wohnung [Stücke und %]	8.245	41,0%
Gebäude mit 2 Wohnungen [Stücke und %]	3.286	16,3%
Gebäude mit 3-6 Wohnungen [Stücke und %]	5.910	29,4%
Gebäude mit 7-12 Wohnungen [Stücke und %]	1.910	9,5%
Gebäude mit 13 und mehr Wohnungen [Stücke und %]	780	3,9%
Anteil des selbstgenutzten Wohneigentums [%]		27,4%
Mieterquote [%]		69,6%
Leerstandsquote (Wohnungen) [%]		2,9%
Quelle[n]: Statistische Berichte Baden-Württemberg, Bautätigkeit und Wohnungswesen, Datenstand 2011		

Mikrostandort, Nachbarschaft

Definition Als „Mikrostandort“ bezeichnet man das unmittelbare Umfeld der bewertungsgegenständlichen Immobilie.

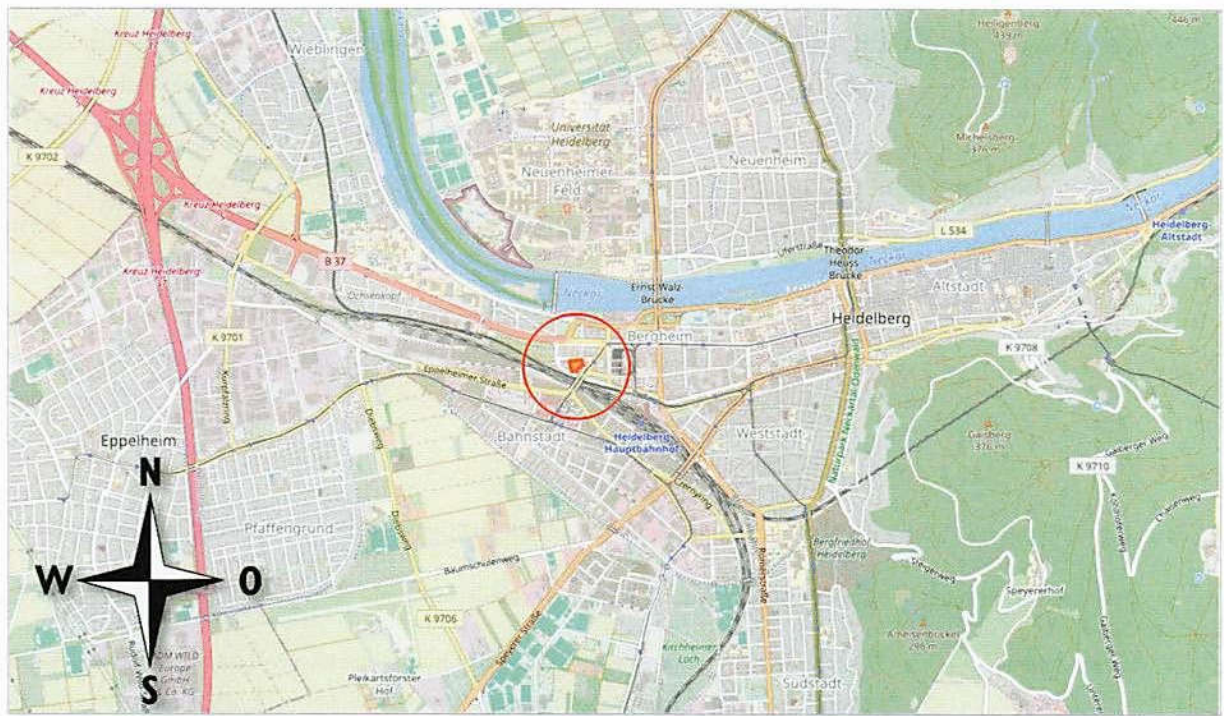


Abbildung: Mikrostandort und Nachbarschaft
Markierung zeigt Bewertungslage; Quelle: © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA



Blücherstraße in Richtung Westen



Czernyring in Richtung Südwesten

Standort	Die Bewertungslage befindet sich etwa 3,0 km vom Zentrum (Luftlinie zum Rathaus in Heidelberg) entfernt.
Stadtteil	Bergheim (West)
Gebietscharakter	Wohn-/Mischnutzung in Stadtteillage
Umgebungsbebauung	Wohngebäude sowie Wohn-/Geschäftsgebäude
Lageentwicklung	augenscheinlich abgeschlossen

Geschäftslage	keine Geschäftslage bzw. für Bewertungsobjekt (ETW) nicht von Relevanz
Sichtpräsenz	durchschnittlich, üblich
Wohnlage	einfache Wohnlage
Lageklasse	In Heidelberg werden die Bodenrichtwertzonen in kaufpreisorientierte Lageklassen eingeteilt. Diese beinhalten keine Aussage zur Lagequalität, sondern geben Auskunft über die relative Kaufpreishöhe. Das Bewertungsobjekt befindet sich in er Lageklasse 3 (Bh03) .



Leerstände	Leerstände in Objekten mit Einschränkungen bzw. Defiziten wahrnehmbar. Konkret stehen im Gebäudekomplex, in welchem sich die bewertungsgegenständliche Eigentumswohnung befindet, umfangreich Gewerbeflächen leer.
Straße	Haupt-/Erschließungsstraße
Ausbau Straße	Mehrspurige Fahrbahn mit beidseitigem Gehweg und Beleuchtung inkl. Straßenbahngleisen
Verkehrsaufkommen	lagetypisch erhöht, südlich gelegene Gleisanlagen
Immissionen	Unter dem zusammenfassenden Begriff „Immissionen“ werden sämtliche auf ein Grundstück einwirkenden unkörperlichen Störungen wie bspw. Lärm, Rauch, Staub, Gerüche, Erschütterungen, etc. sowie Kombinationen hieraus verstanden. Am Ortstermin wurden keine Immissionen wahrgenommen.
Emissionen	Von der Bewertungslage gehen keine Emissionen aus. Entsprechend öffentlich zugänglichen Quellen wird jedoch die Aufenthaltsqualität am Standort als wenig positiv beschrieben.
ÖPNV	Bus, Bahn in direkter Umgebung vorhanden. Entfernung etwa 70 m
MIV	Die nächste Bundesautobahn A5 und A656 Anschlussstelle Kreuz Heidelberg ist binnen 3-5 Autominuten bzw. in 2,6 km zu erreichen.
Versorgung	Für den täglichen Bedarf vor Ort gegeben.
Parkierung (öffentlich)	Fahrbahnbegleitend einzelne Stellplätze vorhanden.
Sonstiges	-

3 Grundstücksbeschreibung

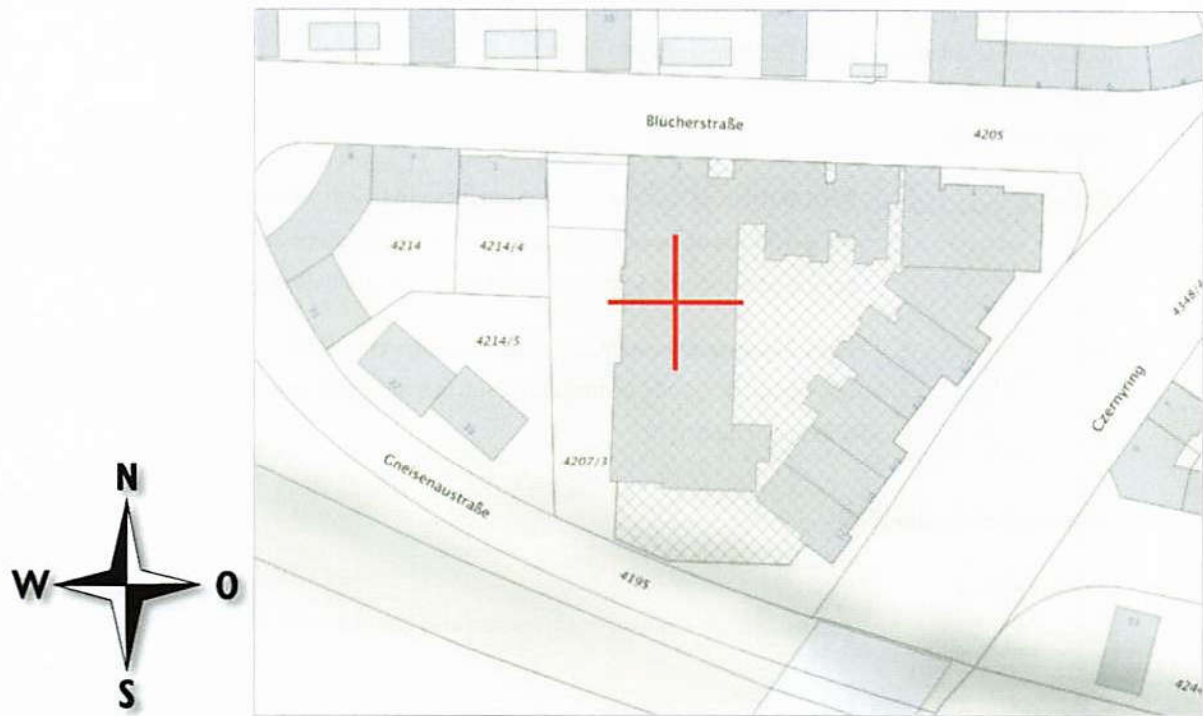


Abbildung: Lageplanskizze
Quelle: © Geoportal BW

Bezeichnung, Größe, Zuschnitt

Bezeichnung, Größe	Flst. Nr. 4207/3, Gebäude- und Freifläche, 8.638 m ² Gesamtfläche
	Umrisslänge etwa 469 Meter
Zuschnitt	polygonal, hinreichend regelmäßig, Ecklage

Topografie, Baugrund

Topografie	überwiegend eben
Baugrund	Der Baugrund, soweit augenscheinlich ersichtlich, ist natürlich gewachsen und normal tragfähig. In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinaus gehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

Erschließung, Entwicklungszustand, Zugang

Erschließung	Augenscheinlich voll erschlossen und an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Es wird aufgrund der Gebäudeart von vollständig erhobenen und gänzlich endabgerechneten Erschließungskosten ausgegangen.
Zugang	Auf Höhe des nördlich gelegenen Straßenniveaus (Blücherstraße).
Entwicklungszustand	baureifes Land nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021

Gewässer, Hochwassergefährdung

Gewässerangrenzung kein Gewässerrandstreifen vorhanden
 Hochwassergefährdung keine Gefährdungslage

Leitungen, Wege

Leitungen Nach Aktenstand und Augenschein am Ortstermin wurden keine Leitungen für Dritte erkundet. Die gleiche Annahme bezieht sich auch auf etwaige unterirdische Versorgungsleitungen. Nicht bekannte unterirdische Leitungen spiegeln sich im ermittelten Wert nicht wider.

Wege Nach Aktenstand besteht ein dinglich gesichertes Zufahrtsrecht (vgl. Grundbuch zweite Abteilung lfd. Nr. 1) zugunsten der westlichen angrenzenden Nachbarflurstücke. Wertung siehe unter Grundbuch.

Grenzbebauung, Überbau

Grenzbebauung nein
 Überbau augenscheinlich sowie nach Aktenstand kein Überbau vorhanden

Außenanlagen



Asphaltierte Fläche im westlichen Teilbereich



wie nebenstehend, Blick 180° rechts



Zufahrt zur Tiefgarage



südlicher Grundstücksteilbereich

Zustand

baujahrestypischer, mäßiger Allgemeinzustand

Beschädigungen

zahlreiche Vandalismusschäden, ansonsten übliche altersbedingte Abnutzungen, d.h. in AWM bzw. RND hinreichend berücksichtigt

Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan

Darstellung als Sonderbaufläche (S) Bestand | Gebiet für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe

Zulässigkeit von Vorhaben

Das Grundstück befindet sich innerhalb der Gültigkeit eines rechtskräftigen Bebauungsplans nach § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans).

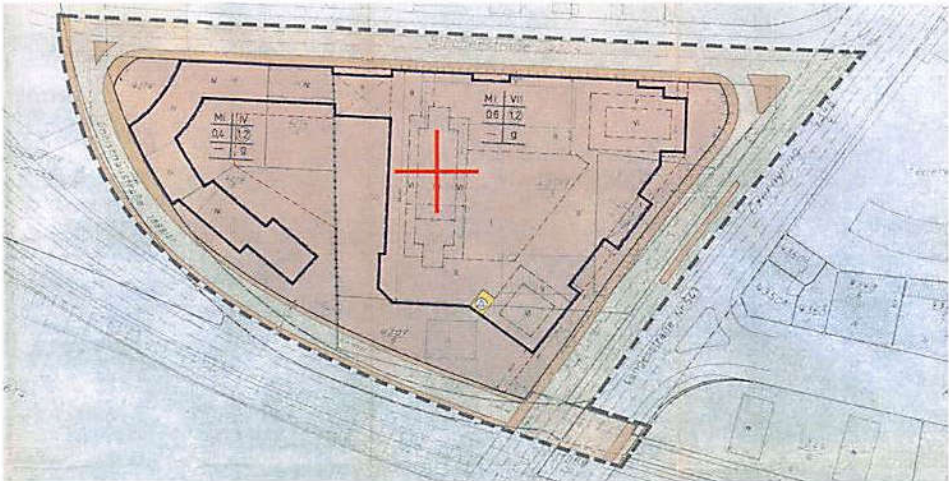


Abb. Auszug aus dem B-Plan

Quelle	Onlineauskunft Gemeinde
Name des B-Plans	Blücherstraße / Gneisenaustraße
Datum Rechtskraft	13.08.1976
Art der baulichen Nutzung	MI = Mischnutzung
Maß der baulichen Nutzung	GRZ 0,6 GFZ 1,2
Bauweise	geschlossene Bauweise
Sonstige Festsetzungen	Siehe Nutzungsschablone

Darstellungen zum Bauplanungsrecht nachrichtlich im Rahmen einer Verkehrswertermittlung. Rechtsverbindliche Informationen sind ausschließlich dem Originaldokument zu entnehmen.

Baugenehmigung

Im Rahmen der Bearbeitung wurde Einsicht in die Bauakte genommen. Die Gesamtakte besitzt einen Umfang von 4.183 Seiten und beinhaltet zahlreiche Genehmigungen zu bspw. Umnutzungen etc.

Für die Wertermittlung wird als Prämisse unterstellt, dass sämtliche Gebäude und deren stichtagsaktuelle Nutzungen ordentlich genehmigt und demnach bauplanungsrechtlich sowie bauordnungsrechtlich legal sind. Bei hiervon abweichenden Tatbeständen wäre eine Nachbewertung notwendig.

Laufende Bodenordnungsverfahren

Das Grundstück ist stichtagsaktuell nach Akten- und Informationsstand in kein Umlegungs-, Flurbereinigungs- und/oder Sanierungsverfahren einbezogen.

Bauordnungsrecht

Ungeachtet der vorliegenden Informationen und der Baulichkeiten vor Ort wird von einer materiellen und formellen Legalität der Bebauung und Nutzung ausgegangen.

Bau-/Nutzungsbeschränkungen

Über die gesetzlichen Regelwerke, d.h. BauGB, LBO und BauNVO hinausgehende Beschränkungen sind nicht bekannt.

4 Objektbeschreibung



Westansicht Gebäude III.



Markierung zeigt etwa die Lage der Wohnung 3.5

Objektart	Wohnimmobilie
Objektunterart	Eigentumswohnung in größerem Gebäudekomplex, d.h. Wohn- und Geschäftshaus
Unterkellerung	voll unterkellert in zwei Ebenen Tiefgarage
Geschosse	Erdgeschoss und sechs Obergeschosse
Nutzung	Wohnnutzung
Anzahl Einheiten	Insgesamt befinden sich etwa 268 Einheiten (nach Aktenstand) im Gebäudekomplex. Die bewertungsgegenständliche Wohnung Nr. 3.5 befindet sich im 3. Obergeschoss (Gebäude Nr. III).

Grundriss, Erschließung, Belichtung

2. Untergeschoss	Tiefgarage, Tiefgarageneinstellplatz Nr. 115 (III. 3.5)
1. Untergeschoss	Kellerraum Nr. III.3.5
Hinweis	Die Wohnung konnte nicht von innen besichtigt werden. Aufgrund dessen orientiert sich die Grundrissbeschreibung am vorliegenden Planstand (siehe hierzu auch Anlage). Abweichungen zum Planstand sind möglich. Aufgrund der Unkenntnis des tatsächlichen inneren Wohnungszustandes besteht ein Risiko, welches in Form eines Risikoabschlags berücksichtigt wird.
3. Obergeschoss	Gebäude III Wohnung Nr. 3.5 Beschreibung nach Planangabe! Wohnungszugang in den Flurbereich, innenliegende Küche, innenliegendes Badezimmer, Abstellraum, Wohnzimmer und Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon (Westausrichtung). Im 3. Obergeschoss Haus III befinden sich nach Plan insgesamt 21 Wohnungen.
Erschließung	Interne Erschließung zwischen den Geschossen mittels ortsfester Treppe in eigenem Treppenhaus. Zusätzlich bestehen Personenaufzüge.

Belichtung	Das Gebäude besitzt eine bauartbedingte übliche natürliche Belichtung.
Deckenhöhe	Baujahrestypische bzw. übliche Deckenhöhe.
Brandschutz	Dem Baujahr entsprechend. Es wurden keine besonderen Maßnahmen getroffen. Ein Brandschutzkonzept lag nicht vor. Eine Beschilderung der Rettungswege war augenscheinlich vorhanden. Eine Überprüfung der Einhaltung der brandschutzrelevanten Vorschriften erfolgte im Rahmen der Verkehrswertermittlung nicht. Es wird davon ausgegangen, dass sämtliche Anforderungen erfüllt bzw. erfüllbar sind.
Schallschutz	Dem Baujahr entsprechend. Es wurden keine besonderen Maßnahmen getroffen.
Barrierefreiheit	Entsprechend den Erkenntnissen am Ortstermin ist das bewertungsgegenständliche Gebäude nicht barrierefrei.

Flächen

Mietfläche

Es steht keine Mietflächenermittlung zur Verfügung. Aufgrund der fehlenden Zugänglichkeit konnte vor Ort kein Aufmaß erfolgen. Über den Hausmeister und sodann über einem im Bewertungsobjekt tätigen Immobilienmakler wurde die exemplarische Mietfläche einer vergleichbaren Wohnung angefragt, welche zur Verfügung gestellt wurde. Darüber hinaus wurde die Mietfläche – näherungsweise – anhand von nur mäßig lesbaren Geschossplänen digital abgegriffen und plausibilisiert. Demnach verbleibt hinsichtlich der Genauigkeit und Korrektheit der Mietfläche eine Unsicherheit, welche im Rahmen des Risikoabschlags gewürdigt wird.

Die Flächenhinweise sind entsprechend zu beachten.

Geschoss	m²	Bemerkung
3.OG Haus III	57,30 m²	Whg. 3.5 inkl. Balkon zu 25%
Summe	57,30 m²	

Flächenhinweise

Die Flächenermittlung gibt ausschließlich eine Orientierung zur Gesamtgröße der Flächen und dient der Einschätzung und Plausibilisierung.

Sämtliche Flächen- und Volumenangaben könnten in geringem Maße von den Messvorschriften der DIN 277, DIN 283, ILBV bzw. WoFIV sowie MF-G abweichen und dürfen nur für dieses Wertgutachten verwendet werden. Sie sind daher nicht als Grundlage für Mieterstreitigkeiten geeignet.

- ☒ Die Grundfläche des Balkons wurde mit einem Flächenanteil von ¼ (d.h. Regelfall) der Mietfläche hinzugerechnet.
- ☒ Ein eigenes Flächenaufmaß war nicht geschuldet und konnte aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht durchgeführt werden.

Baubeschreibung

Es wird darauf hingewiesen, dass im Folgenden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben werden, die im Rahmen einer einmaligen **Außenbesichtigung** erkundet werden konnten. Insofern stellt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung keine zugesicherte Eigenschaft, sondern eine Beschreibung dar.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Bauausführung im Baujahr. Des Weiteren ist die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung und Installationen, wie z.B. Heizung, Elektroinstallationen, Wasser usw. nicht geprüft worden. Im vorliegenden Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Zerstörende Untersuchungen wurden ebenfalls nicht durchgeführt.

Untersuchungen auf einen eventuellen pflanzlichen und/oder tierischen Schädlingsbefall sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien und/oder Schadstoffbelastungen wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt. Ebenso wenig wurde die Qualität der Statik, des Schall- und Wärmeschutzes sowie Brandschutzes überprüft, da hierzu besondere Kenntnisse und Untersuchungen notwendig sind, die im Rahmen einer üblichen Verkehrswertermittlung nicht erbracht werden können.

Weitere und ergänzende Informationen sind dem Bilderprotokoll zu entnehmen.

Einzelgewerk	Beschreibung	
Konstruktion	Wand-/Deckentragwerk	
Außenwände	Kellerwände	Stahlbeton
	Obergeschosse	Mauerwerk
Fassade	Putzfassade mit abgesetztem Sockelbereich	
Decke	Stahlbetonfertigteildecken	
Innenwände	Mauerwerk	
Dach	Form	Flachdach
	Eindeckung	Kiesdach
	Dämmung	Dämmung innerhalb der Dachkonstruktion
Treppen	Innen	Massivtreppe, Kunststoffbelag, Metallgeländer
		Personenaufzug, 450 kg, 6 Personen, Baujahr 1978
	Außen	Eingangstreppe
Fenster	Rahmen	Holzrahmen/-flügel
	Verglasung	Isolierglas
	Einbaujahr	1977
	Verschattung	ohne Angabe

Zugang, Zugänge, etc.	Außentüre	Eingangselement, einflügelig mit feststehendem Seitenteil
	Ausstattung	Aluminium mit Drahtglasfüllung
	Einbaujahr	aus dem ursprünglichen Baujahr
	Klingel	Klingel- und Gegensprechanlage
	Sonstiges	Briefkastenanlage
	Wohnungstüren	baujahrestypische Wohnungstüre mit Spion
Heizung	Art	Fernwärmeübergabestation nach Energieausweis
	Baujahr	wahrscheinlich 1977
	Heizflächen	wahrscheinlich Heizkörper mit Thermostatventilen
	Brennstoffvorrat	ohne
	Warmwasser	ja
	Lüftung	Fensterlüftung
	Kühlung	ohne
	Sonstiges	ohne
Leitungen	Frischwasser	o.A.
	Abwasser	o.A.
	Heizungsleitungen	o.A.
	Grundleitungen	aus dem ursprünglichen Baujahr
Gebäudeelektrik	baujahrestypische Gebäudeelektrik ohne Verbesserungen	
	wahrscheinlich ohne FI-Schalter	
sonstige Gebäudetechnik	ohne	

Ausstattung der Wohnung Nr. 3.5 | Wohnung konnte nicht besichtigt werden

Innentüren	ohne Angabe o.A.	
Ausbau	Böden	o.A.
	Wände	o.A.
	Decken	o.A.
Sanitär	Böden, Wände	o.A.
	Objekte	o.A.
	Heizung, Lüftung	o.A.
	Zeitgeschmack	o.A.
Sanitär (Sonstiges)	o.A.	
sonstige Einbauten	o.A.	
Balkon	Betonplatte, Betonbrüstung, Metallgeländer	

Instandhaltungszustand

Gemeinschaftseigentum

Nach augenscheinlichen Erkenntnissen des Ortstermins sowie nach Aktenstand (hier insb. Protokolle der Eigentümerversammlungen) besteht für das Gemeinschaftseigentum ein erheblicher Instandhaltungsrückstau. Das Gebäude befindet sich überwiegend im Erstausstattungszustand. Eine Erhaltungsrücklage zur Gegenfinanzierung der notwendigen und nach Protokoll anstehenden Maßnahmen besteht nicht – siehe Hinweise zur WEG in diesem Wertgutachten. Aufgrund dessen muss davon ausgegangen werden, dass sämtliche Maßnahmen als Sonderumlage von der Eigentümergemeinschaft zu finanzieren sind.

Zum Stichtag der Bewertung besteht kein Kenntnis- und/oder Informationsstand über die mögliche Höhe von Kosten und den resultierenden Sonderumlagen, sodass hier eine Schätzung erfolgen muss. In der vorliegenden Bewertung wird demnach unter Berücksichtigung des Miteigentumsanteils ein pauschaler Betrag für aufgestaute Instandhaltungsmaßnahmen i.H.v. **26.000 €** berücksichtigt.

Sondereigentum

Die bewertungsgegenständliche Wohnung 3.5 konnte nicht besichtigt werden.

Es wird demnach davon ausgegangen, dass sich die Wohnung in einem baujahrestypischen, unrenovierten und nicht modernisierten Zustand befindet. Aufgrund der Unkenntnis des tatsächlichen inneren Wohnungszustandes besteht ein Risiko, welches in Form eines Risikoabschlags berücksichtigt wird.

Bewertung

In der Gesamtschau befindet sich das *Gebäude* in einem **baujahrestypischen mäßigen bis schlechten Allgemeinzustand** sowie die bewertungsgegenständliche *Wohnung* wahrscheinlich in einem **baujahrestypischen unterdurchschnittlichen Zustand mit erhöhter Abnutzung (Prämisse)**.

In der vorliegenden Betrachtung wird im Rahmen dieser Wertermittlung ein **pauschaler Betrag** (siehe oben) berücksichtigt, der einen normalen sowie hinreichend gebrauchsfähigen und insbesondere alterstypischen Bauzustand herstellen soll. Dieser Bauzustand schließt sich am allgemeinen Objektzustand an und berücksichtigt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes entsprechend, d.h. etwaige tatsächliche oder subjektive Kosten (auch im Rahmen der Instandhaltung) können davon abweichen.

Hinweis

Aufgrund der fehlenden Kenntnis des Zustandes der Wohnung wird ein **Risikoabschlag in Prozent mit Bezug zum vorläufigen Verfahrenswert** vorgenommen.

Für [...] erforderliche **Schönheitsreparaturen** (z.B. Innenanstriche, Tapeten) und kleinere Modernisierungen (z.B. tlw. kleinere/einzelne Bodenbelagerneuerungen) ist grundsätzlich **kein Wertabzug** vorzunehmen: Weil die Vergleichskaufpreise bei ihrer Auswertung diesbezüglich nicht reduziert werden, sind diese Kosten bereits in den Wertermittlungsdaten (Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren und Vergleichsfaktoren) enthalten. Ein zusätzlicher Ansatz würde somit zu einer Doppelberücksichtigung führen.

Die üblichen, in den Vergleichskaufpreisen bereits berücksichtigten Aufwendungen für Schönheitsreparaturen betragen erfahrungsgemäß 3 % bis 6 % vom Kaufpreis bzw. Marktwert der Immobilie¹.

Der Bewertungssachverständige kann regelmäßig die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei und augenscheinlich untersucht wird und grundsätzlich **keine Bauschadensbegutachtung** erfolgt.

Für etwaigen weiteren Klärungsbedarf des Instandhaltungszustands seitens des Auftraggebers oder sonstiger Dritte, denen das Gutachten zugänglich gemacht wird, ist die Anhörung eines Bausachverständigen (SV der Industrie- und Handelskammer) oder neutralen/objektiven Fachhandwerkers (SV der Handwerkskammer) notwendig. In Erfahrung gebrachte Detailkenntnisse (bspw. durch Bauteilöffnungen, Baustoffprüfungen, Ausschreibungen, etc.) sind ggf. erneut im Rahmen der Immobilienbewertung bzw. Nachbewertung zu würdigen.

Es sei darauf hingewiesen, dass etwaige Kosten bzw. Einzelpreise nicht 1:1 mit einer Wertminderung bzw. Werterhöhung gleichgesetzt werden dürfen. Sämtliche Kostenansätze bedürfen einer Marktanpassung.

Trink- und Abwasser

Trinkwasser

Die Trinkwasserqualität wird in Deutschland fortlaufend überwacht, aber nur in den öffentlichen Zuleitungen, jedoch nicht in den privaten Trinkwasserleitungen im Gebäude.

Es wird als Prämisse in der vorliegenden Bewertung davon ausgegangen, dass die Prüf- und Anzeigepflichten der Trinkwasserverordnung (TrinkwV), welche am 01.11.2011 in Kraft getreten ist, entsprechend den objektspezifischen Anforderungen eingehalten wurden. Sie betreffen vor allem Großanlagen zur Trinkwassererwärmung (d.h. Speicher ab 400 Liter Inhalt) oder Warmwasserleitungen mit mehr als 3 Liter Inhalt zwischen Trinkwasserspeicher und Entnahmestelle.

Hinweis zu Legionellen

Legionellen sind gesundheitsgefährdende Bakterien, die entstehen, wenn Wasser dauerhaft unter 60° Celsius liegt. Sofern ein Gebäude von längerem Leerstand betroffen ist, kann es zu einer Bildung von Legionellen gekommen sein.

Abwasser

Nach § 51 Wassergesetz Baden-Württemberg [Private Abwasseranlagen] haben Eigentümer oder Erbbauberechtigte eines Grundstücks auf eigene Kosten Abwasseranlagen zum Sammeln oder Fortleiten von Schmutzwasser oder mit diesem vermischten Niederschlagswasser des Grundstücks durch fachkundiges Personal zu überprüfen oder durch geeignete Stellen überprüfen zu lassen. Davon ausgenommen sind Abwasserleitungen zur getrennten Beseitigung von Niederschlagswasser. Eigentümer und Nutzungsberechtigte anderer Grundstücke, in denen die zu überprüfenden Leitungen verlaufen, haben die Überprüfung sowie damit einhergehende Maßnahmen zu dulden.

¹ Vgl. Sprengnetter 1x1 der Immobilienbewertung, Seite 266 sowie Marktdaten & Praxishilfen [1] Kapitel 3.02.2 Abschnitt 2.3

Schadstoffe in Gebäuden

Schadstoffe innerhalb von Gebäuden stellen eine potenzielle Gefahr für die Nutzer dar. Je nach Art und Baujahr des Gebäudes bzw. Einbaujahr des möglicherweise betroffenen Bauteils könnten Schadstoffe vorhanden sein.

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung wird keine Untersuchung nach Gebäudeschadstoffen durchgeführt. Hierzu bedarf es besonderer Kenntnisse und ggf. Laboruntersuchungen.

Dennoch werden die Verwender des Wertgutachtens anhand nachstehender Tabelle sensibilisiert, ab welchem Jahr die Anwendung von (Schad-)Stoffen verboten wurden.

Stoffe	Anwendung	Verbot
Asbest	Spritzasbest	1979
	Schwach gebundene Produkte	1982
	Jegliche Produkte in Deutschland	1994
	Jegliche Produkte in Europa	2005
Künstliche Mineralfasern (KMF)	Dämmstoffe	2000
Polychlorierte Biphenyle (PCB)	Jegliche Produkte in Deutschland	1989
	Kondensatoren < 100 ml	kein
	Kondensatoren > 100 ml	2010
Pentachlorphenol (PCP)/ Lindan/ DDT	in Aufenthaltsräumen	1978 - 1989
	Holzschutzmittel in Innenräumen	1986/ 1989
	Inverkehrbringen	1989
Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK)	Holzschutz: Teerölverordnung	1991
	Verklebung Stabparkett	1979
	Verklebung Holzpflaster	1995

Tabelle der Gebäudeschadstoffe

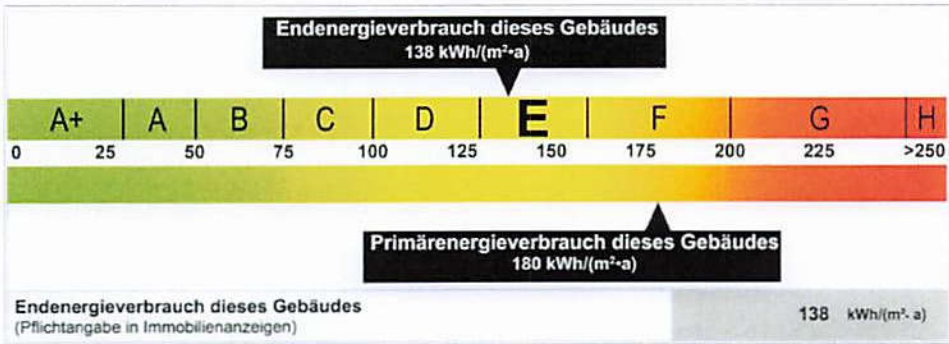
Hinweis Aufgrund des Gebäudealters sind Gebäudeschadstoffe nicht gänzlich auszuschließen.

Energetische Eigenschaften

Fremdnutzung In Bezug auf die Energieeffizienz ist bei wohnwirtschaftlichen Mietobjekten eine geringere Sensibilität des Käuferkreises anzunehmen, da Energiekosten i.d.R. vom Mieter zu tragen sind. **Aufgrund der stark gestiegenen Kosten ist eine deutlich erhöhte Aufmerksamkeit im Hinblick auf die energetischen Eigenschaften festzustellen.**

Energieausweis Hierbei handelt es sich um ein Dokument, welches ein Gebäude energetisch bewertet. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Änderungen oder Erweiterungen des Gebäudes bzw. Verkauf und Vermietung ein Energieausweis vorgelegt werden muss, in dem neben dem Energiebedarf bzw. Energieverbrauch auch die Treibhaus- bzw. Kohlendioxidgasemission und die Energieeffizienzklasse des Gebäudes (Skala A+ bis H) ausgewiesen werden.

Es lag ein Energieausweis mit Gültigkeit bis zum 22.04.2029 vor. Der Endenergieverbrauchs-wert dieses Gebäudes liegt bei 138 kWh/(m²·a) | Pflichtangabe für Immobilienanzeigen. Nachstehende Darstellung zeigt einen Auszug des Energieausweises.



Hinweis Die energetische Gebäudequalität wird unter Berücksichtigung der lokalen Marktverhältnisse (Angebots-/ Nachfragesituation) und der Standortqualität nach sachverständigem Ermessen berücksichtigt.

Die nachstehende Skalierung gibt einen Überblick, über mögliche energetische Standards wohnwirtschaftlicher Gebäude.

Energieeffizienzklasse	A+	A	B	C	D	E	F	G	H
Endenergie kWh/(m²·a)	bis 30 kWh/(m²·a)	31 - 49 kWh/(m²·a)	50 - 74 kWh/(m²·a)	75 - 99 kWh/(m²·a)	100 - 129 kWh/(m²·a)	130 - 159 kWh/(m²·a)	160 - 199 kWh/(m²·a)	200 - 249 kWh/(m²·a)	über 250 kWh/(m²·a)
Info. Gebäudetyp exemplarisch	gilt meist für Passivhaus und KfW 40+ Haus	Gebäude mit EnEV 2014 Standard und KfW 70 Haus	Gebäude nach EnEV 2009	Gebäude nach EnEV 2002/2007 EFH energetisch gut modernisiert	Gebäude mit Standards nach WsVO 1995	Gebäude mit Standards nach WsVO 1995, 3 Wohngebäude stand	Gebäude mit Standards der 2. WsVO von 1982 MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert	Gebäude mit Standards der 2. WsVO von 1982 EFH energetisch nicht wesentliche modernisiert	vor WsVO 1977, Altsorten unsaniert bzw. energetisch nicht wesentlich modernisiert

Abb. eigene Darstellung zur Orientierung

ESG-Kriterien | Nachhaltigkeit

Bedeutung Der Begriff ESG beschreibt die drei Säulen der Nachhaltigkeit, d.h. Environment (Umwelt), Social (Soziales) und Governance (Unternehmensführung). Im Einzelnen sind für Immobilien folgende Punkte (keine abschließende Aufzählung) darunter zu verstehen:

	Environment (Umwelt)	Klimaneutrale Immobilien u. Dekarbonisierung, CO2-Reduktion, Nutzung erneuerbarer Energien u. Ressourcenschonung, Wärmeeffizienz, Materialeinsatz im Sinne der Kreislaufwirtschaft, etc.
	Social (Soziales)	Gesundheitsschutz der Bewohner, Diversität, Inklusion, sozialer Wohnungsbau, Barrierefreiheit, Sicherheit im Gebäude
	Governance	Werte-Management, Nachhaltigkeitsmanagement, Compliance und Transparenz gegenüber Mietern, Investoren und Staat, keine Korruption, keine Diskriminierung
Regenerative Energien	Zur Deckung des Energiebedarfs werden keine auf dem Grundstück erzeugten regenerativen Energien eingesetzt (bspw. Solarthermie zur Brauchwassererwärmung, Photovoltaik mit/ohne Pufferspeicher).	
Trinkwassereinsparung	Es besteht keine Grauwassernutzung (bspw. zur Bewässerung der Außenanlagen oder zur Nutzung in WC-Spülungen)	
Elektromobilität	Es ist keine Lademöglichkeit für Elektromobilität (Wallbox) vorhanden.	

Nachrüstpflichten | CO₂-Abgabe | CO2KostAufG

Hinweis	Seit dem 1. November 2020 gilt das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG). Mit Inkrafttreten des Gebäudeenergiegesetzes treten gleichzeitig außer Kraft: das Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG). Zum 1. Januar 2024 trat die Novellierung des GEG in Kraft.	
Nachrüstung	Sofern an beheizten oder gekühlten Räumen eines Gebäudes Außenbauteile erneuert, ersetzt oder eingebaut werden, müssen die Vorgaben des GEG eingehalten werden. Ausgenommen sind kleine Flächen von bis zu 10% der jeweiligen Bauteilgruppe oder ggf. denkmalgeschützte Bauteile.	
Nachrüstpflicht	Das Gebäudeenergiegesetz beschreibt eine generelle Nachrüstpflicht für alle Bestandsgebäude unabhängig von baulichen Maßnahmen.	
Oberste Geschossdecken	Hier müssen Eigentümer von Wohn- und Nichtwohngebäuden, die jährlich min. vier Monate lang auf 19°C oder wärmer beheizt werden, alle obersten Geschossdecken dämmen, sofern diese nicht den Mindestwärmeschutz einhalten. Es ist ein Wärmedurchgangskoeffizient (U-Wert) von maximal 0,24 W/(m²·K) zu erreichen.	
Nachrüstung Anlagentechnik	Betriebsverbot für ältere Heizkessel und Ölheizungen nach § 72 GEG. Heizkessel, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen beschickt werden, dürfen ab einem Alter von 30 Jahren (EBJ vor dem 01.01.1991) nicht mehr betrieben werden. Ausgenommen sind Niedertemperatur-Heizkessel, Brennwertkessel und Heizkessel mit einer Nennleistung von weniger als 4 kW oder mehr als 400 kW.	
Wärmeplanung	Seit der Novellierung des GEG zum 01.01.2024 müssen in Bestandsobjekten neu eingebaute Heizungen in Abhängigkeit der kommunalen Wärmeplanung spätestens bis zum 30. Juni 2026 (Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern) bzw. spätestens bis zum 30. Juni 2028	

(Städte/Gemeinden mit weniger als 100.000 Einwohnern) mit mindestens 65 % erneuerbarer Energie betrieben werden.

Bis zum Ablauf dieser Fristen können in Bestandsobjekten weiterhin noch neue Gas-Heizungen eingebaut werden. Jedoch muss bei diesen Heizungen ab 1. Januar 2029 ein Anteil von mindestens 15,0 % erneuerbare Energien eingesetzt werden, der sich stufenweise auf einen Anteil von 60,0 % in 2040 erhöht.

Intakte Heizungen, die vor dem 1. Januar 2024 eingebaut wurden, können noch bis zum 31. Dezember 2044 mit fossilem Erdgas betrieben werden. Jedoch wird ein Austausch unter Inanspruchnahme von Fördermitteln seitens des Gesetzgebers empfohlen.

Betriebsverbot

Der Neueinbau von Heizkesseln, die mit Heizöl oder festen fossilen Brennstoffen beschickt werden, wird ab dem 01.01.2026 gänzlich verboten. Ausnahmen bestehen für Gebäude, bei denen der Wärme- und Kältebedarf anteilig durch erneuerbare Energien gedeckt ist (§ 72 GEG) oder wenn kein Anschluss an ein Gasversorgungsnetz oder ein Fernwärmenetz hergestellt werden kann (§ 72 GEG).

Dämmung Leitungen

Nach dem Gebäudeenergiegesetz müssen Gebäudeeigentümer ungedämmte und zugängliche Wärmeverteilungsleitungen, Warmwasserleitungen und Armaturen nachträglich dämmen. Die genauen Bestimmungen zur Ausführung der Wärmedämmung sind in Anlage 8 GEG beschrieben.

Ausnahmen

Von den Bestimmungen des GEG und den damit verbundenen Nachrüstverpflichtungen sind grundsätzlich alle Gebäude betroffen, die beheizt oder gekühlt werden genauso wie die darin eingebauten, technischen Anlagen. Es gilt der "Grundsatz der Wirtschaftlichkeit" § 5 GEG – alle Anforderungen und Pflichten müssen nach dem Stand der Technik erfüllbar und wirtschaftlich vertretbar sein. Ist dies nicht gegeben, kann auf Antrag eine Befreiung von den Anforderungen in Frage kommen.

Stehen die Auflagen des Gebäudeenergiegesetzes in unlösbarem Widerspruch zu anderen Vorschriften, z.B. bei Auflagen an Baudenkmäler oder bei Vorschriften zum Schutz und zur Sicherheit, kann ebenso eine teilweise oder auch komplette Befreiung der Anforderungen des GEG möglich sein.

Eine weitere Ausnahme besteht für Ein- und Zweifamilienwohngebäude. Hat der Eigentümer eine Wohnung darin am 1. Februar 2002 selbst bewohnt, dann ist dieser automatisch von den Nachrüstverpflichtungen befreit. Kam es jedoch nach dem 1. Februar 2002 zu einem Eigentümerwechsel, so sind die Anforderungen innerhalb einer Frist von zwei Jahren zu erfüllen.

Förderungen

Die Bundesförderung für effiziente Gebäude (Abk. BEG) fasst frühere Förderprogramme zur Förderung von Energieeffizienz und erneuerbaren Energien im Gebäudebereich zusammen und unterstützt unter anderem den Einsatz neuer Heizungsanlagen, die Optimierung bestehender Heizungsanlagen, Maßnahmen an der Gebäudehülle und den Einsatz optimierter Anlagentechnik.

BlmSchV

Für Einzelraumfeuerstätten (sofern vorhanden) gelten nach § 26 der 1. Bundesimmissionschutzverordnung BImSchV 2015 Immissionsgrenzwerte. Ist eine Nachrüstung bspw. mit Filteranlagen nicht ausreichend, so verbleibt regelmäßig nur die Außerbetriebnahme der betroffenen Einzelraumfeuerstätte.

Von	Bis	Nachrüstung oder Außerbetriebnahme bis
-	31.12.1974*	31.12.2014
01.01.1975	31.12.1984	31.12.2017
01.01.1985	31.12.1994	31.12.2020
01.01.1995	21.03.2010	31.12.2024

* oder nicht feststellbares Datum

Nicht von der 1. BImSchV betroffen sind Grundöfen, Kachelöfen, Badeöfen, Backöfen, offene Kamine und Öfen, die vor 1950 in Betrieb genommen worden sind.

EWärmeG BW

Das EWärmeG BW ist ein Landesgesetz in Baden-Württemberg, welches für Gebäude gilt, die vor dem 1. Januar 2009 errichtet wurden. Nach einem Heizungstausch muss der Eigentümer fortan erneuerbare Energien bei der Wärmeversorgung einsetzen. Zur Erfüllung der Anforderungen stehen zahlreiche Erfüllungsoptionen zur Verfügung, welche im Detail ausschließlich durch einen zugelassenen Fachmann (bspw. Energieberater oder Schornsteinfegermeister) beurteilt werden können.

CO₂-Bepreisung

Im Klimaschutzprogramm 2030 vom 09.10.2019 wurde eine Einführung einer CO₂-Bepreisung in den Sektoren Wärme und Verkehr angekündigt. Im Dezember 2019 wurde ein nationales Emissionshandelssystem (nEHS) eingeführt und das „Gesetz über einen nationalen Zertifikatehandel für Brennstoffemissionen (Brennstoffemissionshandelsgesetz BEHG)“ verabschiedet. Seit 01.01.2021 werden Brennstoffe (u.a. Ottokraftstoffe, Diesel, Erdgas, Heizöl) mit einer Abgabe belegt. Zwischen 2021 und 2025 werden jährlich steigende Festpreise pro Tonne CO₂ fällig, die von Anbietern, die Brennstoffe in Verkehr bringen, zu zahlen sind. Es ist damit zu rechnen, dass die erhöhten Kosten an die Verbraucher bzw. Nutzer der Gebäude durchgereicht werden, was mit steigenden Betriebskosten einhergeht. Die CO₂ Abgabe beträgt im Jahr 2021 = 25 EUR/t CO₂ und steigt bis 2025 auf 55 EUR/t CO₂ an. Das nationale Emissionshandelssystem hat zum Ziel, Immobilieneigentümer über die Steuerungsgröße des Preises verstärkt zu energetischen Sanierungsmaßnahmen anzuregen.

CO₂KostAufG

Das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG) vom 05.12.2022 wurde am 08.12.2022 im Bundesgesetzblatt (BGBl.) veröffentlicht und regelt die Aufteilung der CO₂-bedingten Mehrkosten zwischen Mieter und Vermieter seit dem 01.01.2023. Hierbei wird zwischen Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden unterschieden. Für Wohngebäude gilt ein Stufenmodell, das die quotale Aufteilung vom CO₂-Ausstoß der Immobilie abhängig macht.

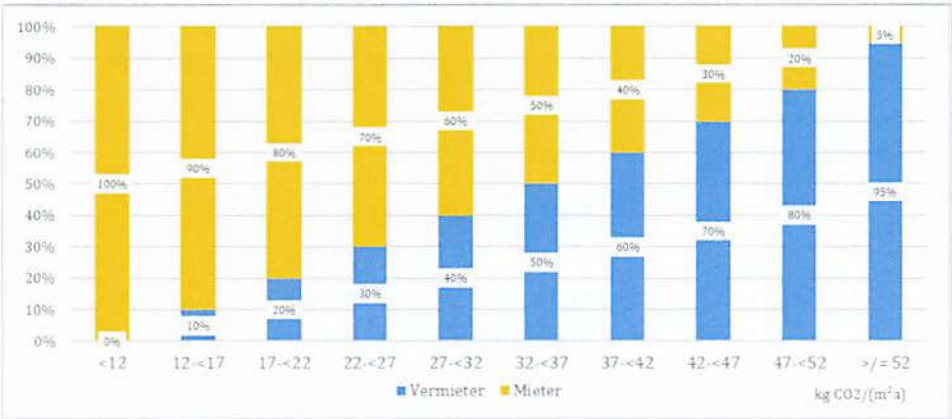


Abb. Stufenmodell für die Aufteilung der CO₂-Kosten von Wohngebäuden zwischen Mieter und Vermieter ab 01.01.2023 in Abhängigkeit vom CO₂-Ausstoß
eigene Darstellung | Quelle: HypZert Fachgruppe Energie & Umwelt Januar 2023

Für Nichtwohngebäude wird zunächst eine hälftige Teilung der CO₂-Abgabe vorgegeben. Ein Stufenmodell für Nichtwohngebäude soll Ende 2025 eingeführt werden. Die Bestimmungen des CO₂KostAufG gehen den Regelungen der Verordnung über die Heizkostenabrechnung vor. Da die notwendigen Daten immer erst am Ende einer Abrechnungsperiode zur Verfügung stehen, müssen im Rahmen der Wertermittlung Annahmen getroffen werden. *Die vermierterseitig anfallenden CO₂-Kosten stellen somit nicht umlagefähige Betriebskosten dar, die im Rahmen des Ertragswertverfahrens zu berücksichtigen sind – Details hierzu sie unter Ertragswert.*

Wertung

Im vorliegenden Bewertungsfall wird davon ausgegangen, dass etwaige Nachrüstpflichten erfüllt sind, im Rahmen der laufenden Instandhaltung oder im Rahmen der angesetzten Beträge (sofern getätigt) abgegolten werden können. Potenzielle objektrelevante Kostentreiber werden, sofern marktüblich und nicht anderweitig internalisiert berücksichtigt, im Marktkorrektiv der Bewertungsmethoden, d.h. im objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor und/oder im objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz gewürdigt.

Nutzungsdauer

Baujahr, Alter, An-/Umbauten

Baujahr, Alter	1978	Das Gebäudealter beträgt zum Stichtag 46 Jahre.
An-/Umbauten	ohne	

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) orientiert sich an den einschlägigen Verordnungen und Richtlinien zur Wertermittlung. Die als üblich erachtete GND orientiert sich darüber hinaus im Wesentlichen an der Modellkonformität.

Typisierte GND nach Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV 2021:

Mehrfamilienhäuser = 80 Jahre

Modernisierungen

Hierbei handelt es sich um Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Das Gesamtgebäude ist nach vorliegenden Erkenntnissen nicht modernisiert.

Restnutzungsdauer

Hierunter ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch *wirtschaftlich* genutzt werden können, zu verstehen. Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Zusammenfassung	maßgeblicher Stichtag der Wertermittlung	17.09.2024
	maßgebliches Stichtagsjahr	2024
	maßgebliches Baujahr (tatsächliches Baujahr <u>oder</u> fiktives Baujahr)	1978
	Alter (Baujahr - Stichtagsjahr)	46 Jahre
	maßgebliche typisierte Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
	linear ermittelte Restnutzungsdauer (GND ./- Alter)	34 Jahre
	relatives Gebäudealter (Alter ÷ GND x 100)	58%
	Modernisierungsmodell anwendbar ab einem relativen Alter von:	60%
	maßgebliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer	34 Jahre
	Alterswertminderungsfaktor nach § 38 ImmoWertV 2021	0,4250

Dieser Ansatz entspricht einem interpolierten modellkonformen Tabellenwert.

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
	modifizierte Restnutzungsdauer				
0	80	80	80	80	80
5	75	75	75	75	75
10	70	70	70	70	71
15	65	65	65	66	69
20	60	60	61	63	68
25	55	55	56	60	66
30	50	50	53	58	64
35	45	45	49	56	63
40	40	41	46	53	62
45	35	37	43	52	61
50	30	33	41	50	60
55	25	30	38	48	59
60	21	27	37	47	58
65	17	25	35	46	57
70	15	23	34	45	57
75	13	22	33	44	56
≥ 80	12	21	32	44	56

Tabelle zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen; Anlage 4 SW-RL / ImmoWertV 2021

Tiefgaragenstellplatz Nr. III 3.5



Zufahrt von Blücherstraße



Zufahrt, Rollgittertor



Stellplatz Nr. 3.5



Bezeichnung und Lage abweichend zur Teilungserklärung

5 Grundbuch

Hinweis	Wohnungsgrundbuch
Datum	26.10.2023
Qualität	Kopie eines unbeglaubigten Grundbuchauszugs
Amtsgerichtsbezirk	Mannheim
Gemeinde	Heidelberg
Grundbuch von	Heidelberg
Blatt Nummer	8.360
Miteigentumsanteile	4,295 / 1.000stel
Bezeichnung	Sondereigentum an der Im Aufteilungsplan mit Nr. 3.5 (Gebäude III) bezeichneten Wohnung mit Keller- oder Abstellraum
Sondernutzungsrechte	Pkw-Abstellplatz in Tiefgarage Nr. 151
Herrschermerk	ohne

Bestandsverzeichnis

lfd.Nr.	Karte	Flst. Nr.	Wirtschaftsart	Lage	Größe [m²]
1	44.88/3	4207/3	Gebäude- und Freifläche	Blücherstraße 1, 3 u. Czernyring 8, 10, 12	8.638 m²

Erste Abteilung

lfd.Nr.	Eigentümer
1	siehe Grundbuchauszug

Zweite Abteilung (Darstellung auszugsweise)

lfd.Nr.	betr.	Lasten Beschränkungen	eingetragen	Bemerkungen
1	1	Zufahrtsrecht, Recht auf Errichtung und Unterhaltung einer Sicht- und Schutzwand und Recht auf Benutzung von fünf PKW-Abstellplätzen für die jeweiligen Eigentümer und Erbbauberechtigten der Grundstücke Flst. Nr. 4214/4 und 4214/5.	18.12.1978	Das Recht besitzt objektiv keinen wesentlichen Einfluss auf den Verkehrswert der Wohnung Nr. 3.5 im dritten Obergeschoss von Haus III, da hierdurch deren Nutzung sowie Drittverwendung nicht beeinträchtigt wird. Wertminderung demnach pauschal 1.000 €
2	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.	26.10.2023	ohne Einfluss auf den Verkehrswert

Dritte Abteilung

lfd.Nr.	Hypotheken Grundschulden Rentenschulden
-	Ohne nachhaltigen Einfluss auf den Verkehrswert, d.h. Schuldverhältnisse, die gegebenenfalls in der dritten Abteilung eingetragen sein könnten, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt

Hinweis(e) Die Grundstücksgröße wurde anhand des vorliegenden Lageplans plausibilisiert. Es wird unterstellt, dass seit dem Abrufdatum des Grundbuchauszugs keine wesentlichen, den Wert der Immobilie beeinflussenden Eintragungen in der zweiten Abteilung vorgenommen wurden.

Für Grundbuchangaben wird keine Haftung übernommen. Maßgeblich ist der tatsächliche Grundbuchauszug. Es wurde keine Einsicht in die Grundakte genommen.

Informationen zur WEG

Bezeichnung Auszug aus der Teilungserklärung UR 871/77 vom 11.03.1977

162. Miteigentumsanteil von 4,295 / 1000	
verbunden mit dem Sondereigentum	
an der im Aufteilungsplan mit	3.5 ✓
bezeichneten zwei- Zimmerwohnung im	
3.OG und der im Aufteilungsplan mit	118
bezeichneten Kellerfläche im 3. UG	
sowie einem Sondernutzungsrecht	
an der dreigeschossigen Tiefgarage.	
Der PKW-Abstellplatz ist bezeichnet	
in dem Aufteilungsplan mit	151
im 2. UG	

Sondernutzungsrechte siehe oben, Pkw-Stellplatz Nr. 151

Hinweis: Am Ortstermin wurde darauf hingewiesen, dass die tatsächlich vorhandene lfd. Nummerierung der Stellplätze nicht mit der lfd. Nummerierung in der Teilungserklärung übereinstimmt. Die tatsächliche numerische Bezeichnung lautet „III. 3.5“ – siehe Bilderprotokoll.

Hausverwaltung

Die Hausverwaltung wurde zum 01.01.2023 übernommen. Gegen den vorherigen Verwalter wurde nach Angaben ein Strafverfahren eingeleitet.

Protokolle Es lagen die Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 05.05.2023, 28.07.2023 und 16.05.2024 vor. Nachstehend sind relevante Auszüge dargestellt:

vom 05.05.2023 ... Versammlung beschlussfähig: ja

TOP 1 Eilentscheidung zur weiteren Vorgehensweise in Sachen "Instandsetzung undichtes Dach Czernyring 10" mit geschätzten Kosten größer als 150.000.- Euro)		
Vorbemerkung	Hausverwaltung	hatte im Sommer 2022 einen Auftrag an die Fa. erteilt. Genaue Detailinformationen wie es zu diesem Auftrag kam liegen dem Hausverwalter nicht vor. Einen Eigentümerbeschluss wonach den Auftrag hätte erteilen dürfen/müssen gibt es nicht. Wegen der durch die heute vorgelegte gutachterliche Auskunft (vgl. Anlage) und der damit verbundenen zunehmenden Gefahr für eine Verschlechterung des Baukörpers, wird dieser dringende Tagesordnungspunkt -mit verkürzter Frist- in der EV am 5. Mai 2023 behandelt. Hinweis: Für die bisher erfolgten Maßnahmen wurden ca. 90.000,00 Euro verbraucht (= Abschlagszahlungen ca. 60.000 Euro zzgl. Gerüstkosten). Für die Erstellung eines Sanierungskonzeptes schätzt die Hausverwaltung die Kosten auf > 20.000,00 Euro. Aufträge können erst nach vollständigem Eingang der fällig gestellten Sonderumlagen erteilt werden.

Beschlussantrag	Die Hausverwaltung beauftragt einen Fachingenieur mit der Erstellung eines geeigneten Sanierungskonzeptes. Für die Erstellung eines Sanierungskonzeptes ist auch die Beauftragung eines Anlagentechnikers für die Berechnung und Planung einer ausreichenden Notentwässerung erforderlich. Die Kosten, welche für die vollständige Erstellung eines Sanierungskonzeptes entstehen, werden über eine noch nachzugenehmigende Sonderumlage finanziert. Die Finanzierungsbeschlussfassung erfolgt im Nachgang zum hier und heute gefassten Beschluss im Umlaufbeschlussverfahren.		
Beschluss	Die Hausverwaltung beauftragt einen Fachingenieur mit der Erstellung eines geeigneten Sanierungskonzeptes. Für die Erstellung eines Sanierungskonzeptes ist auch die Beauftragung eines Anlagentechnikers für die Berechnung und Planung einer ausreichenden Notentwässerung erforderlich. Die Kosten, welche für die		
	vollständige Erstellung eines Sanierungskonzeptes entstehen, werden über eine noch nachzugenehmigende Sonderumlage finanziert. Die Finanzierungsbeschlussfassung erfolgt im Nachgang zum hier und heute gefassten Beschluss im Umlaufbeschlussverfahren.		
Schlussbemerkung	In der unter TOP Drei notierten Liste findet sich der u.U. mehrheitsfähige Antrag alle übrigen Flachdächer in der Wohnanlage auf mögliche Undichtigkeiten bzw. erforderlichen Sanierungsbedarf untersuchen zu lassen. Dieser Punkt wird demnach in der kommenden Eigentümerversammlung behandelt.		
Feststellung und Verkündung	Beschlussregel:	einfache Mehrheit	
	Prinzip:	Wertprinzip	
	Abstimmung:	offen	
	Abstimmungsergebnis:	abgegebene MEA	= 667,340
		MEA ja	= 648,339
		MEA nein	= 19,001
		MEA enthalten	= 10,486
		97,15 % der abgegebenen MEA stimmen ja.	
	Der Beschluss wurde angenommen.		

vom 28.07.2023 ... Versammlung beschlussfähig: ja

TOP 1 Eilentscheidung zur weiteren Vorgehensweise in Sachen "Instandsetzung undichtes Dach Czernyring 10" mit geschätzten Kosten ca 155.000.- Euro vgl. Beschluss 2023-05-05	
Beschlussantrag	Der Hausverwalter holt drei vergleichbare Angebote für die Sanierung des Terrassendaches im Haus Czernyring 10 ein. Basis für die Angebotsanfrage ist die Ausarbeitung des Bauingenieurs [REDACTED] (vgl. Anlage zu dieser Tagesordnung). Die Anfrage wird an mindestens fünf lokale Dachbaubetriebe gerichtet. Nach Ablauf einer Abgabefrist von längstens drei Wochen wird der Auftrag an den günstigsten der drei Anbieter erteilt. Sollten mehr oder weniger als drei Angebote vorliegen gilt der gleiche Grundsatz - der günstigste Anbieter wird beauftragt. Sollte die Fa. [REDACTED] der günstigste Anbieter sein, so wird die Fa. Mida beauftragt die Terrassendachinstandsetzung fertig zu stellen. Für die Finanzierung der zwingend notwendigen vorgenannten Sanierung wird für jeden Eigentümer eine anteilige Sonderumlage in Höhe von 155.000 Euro fällig. Die ggf. nach Fertigstellung der Maßnahme ersparten Kosten werden den Eigentümern zurück erstattet.
Beschluss	Der Hausverwalter holt drei vergleichbare Angebote für die Sanierung des Terrassendaches im Haus Czernyring 10 ein. Basis für die Angebotsanfrage ist die Ausarbeitung des Bauingenieurs [REDACTED] (vgl. Anlage zu dieser Tagesordnung). Die Anfrage wird an mindestens fünf lokale Dachbaubetriebe gerichtet. Nach Ablauf einer Abgabefrist von längstens drei Wochen wird der Auftrag an den günstigsten der drei Anbieter erteilt. Sollten mehr oder weniger als drei Angebote vorliegen gilt der gleiche Grundsatz - der günstigste Anbieter wird beauftragt. Sollte die Fa. [REDACTED] der günstigste Anbieter sein, so wird die Fa. Mida beauftragt die Terrassendachinstandsetzung fertig zu stellen. Für die Finanzierung der zwingend notwendigen vorgenannten Sanierung wird für jeden Eigentümer eine anteilige Sonderumlage in Höhe von 155.000 Euro fällig. Die ggf. nach Fertigstellung der Maßnahme ersparten Kosten werden den Eigentümern zurück erstattet.

siehe Anhänge	 SU Instandsetzung Terrassendach CZR 10 09-2023 - Umlageergebnis.pdf			
Feststellung und Verkündung	Beschlussregel:	einfache Mehrheit		
	Prinzip:	Wertprinzip		
	Abstimmung:	offen		
	Abstimmungsergebnis:	abgegebene MEA	=	633,611
		MEA ja	=	598,873
		MEA nein	=	34,738
		MEA enthalten	=	45,377
94,52 % der abgegebenen MEA stimmten ja.				
Der Beschluss wurde angenommen.				

TOP 3 sofortige fällig Stellung offener Posten (Hausgelder hier nur für den Zeitraum 01.01.2022 bis 31.12.2022)			
Vorbemerkung	Augenscheinlich schulden verschiedene Eigentümer aus der Periode 01.01.2022 bis 31.12.2022 Hausgeldzahlungen in Höhe von saldiert 114.515,85 Euro. Entsprechend ist das Verwaltungsvermögen der WEG defizitär. Eine ordnungsgemäße Verwaltung der Immobilie ist dadurch gefährdet. Weitere Forderungen aus der Zeit vor dem 01.01.2022 sind nicht berücksichtigt. Die OP - Listen des Vorverwalters sind derzeit noch nicht prüfbar.		
Beschlussantrag	Es bleiben sämtliche offenen Forderungen der WEG an einzelne Eigentümer (OP Liste des Herrn [REDACTED] Druckdatum vom 10.06.2023 für den Zeitraum 01.01.2022 bis 31.12.2022) zum SEPA Zahlungseinzug auf das Verwaltungskonto der WEG fällig gestellt.		
Beschluss	Es bleiben sämtliche offenen Forderungen der WEG an einzelne Eigentümer (OP Liste des Herrn [REDACTED] Druckdatum vom 10.06.2023 für den Zeitraum 01.01.2022 bis 31.12.2022) zum SEPA Zahlungseinzug auf das Verwaltungskonto der WEG fällig gestellt.		
Feststellung und Verkündung	Beschlussregel:	einfache Mehrheit	
	Prinzip:	Wertprinzip	
	Abstimmung:	offen	
	Abstimmungsergebnis:	abgegebene MEA	= 631,990
		MEA ja	= 627,695
		MEA nein	= 4,295
		MEA enthalten	= 46,998
		99,32 % der abgegebenen MEA stimmten ja.	
Der Beschluss wurde angenommen.			

TOP 4 Informationsaustausch weitere offene Geschäftsfälle	
Inhalt	- Status Quo zur Untersuchung des Hauptdaches Haus CZ 10; - Status Quo Brandschutzkonzept (Noch in Bearbeitung: Ingenieurbüro); - Informationsaustausch offene Geschäftsfälle sowie Annahme entsprechender Beschlussanträge.

vom 16.05.2024 ... Versammlung beschlussfähig: ja

TOP 1 Abrechnung der Vorauszahlungen für das Wirtschaftsjahr 01.01.2023 bis 31.12.2023				
Vorbemerkung	Bericht des Verwaltungsbeirates Begrüßung der anwesenden Eigentümer. Ausführlicher Austausch von Informationen zum abgelaufenen Geschäftsjahr 2023 sowie aktueller Geschäftsfälle in 2024. Ausschau für den weiteren Verlauf im Geschäftsjahr 2024.			
Beschluss	Die Nachschüsse bzw. Anpassungen der beschlossenen Vorschüsse aus den Einzelabrechnungen für das Jahr 2023 vom [Druckfassung am 20. April 2024 sowie auch Freigabe im Kundenportal] werden genehmigt und sind fällig. Der Einzug der Nachschüsse erfolgt frühestens zwei Wochen nach Beschlussfassung. Auszahlungen aufgrund der Anpassung der beschlossenen Vorschüsse hat der die Gemeinschaft der Wohnungs-/Gewerbeeigentümer (GdWE) – sofern kein anderweitiger Rückstand besteht – zu diesem Termin vorzunehmen.			
Feststellung und Verkündung	Beschlussregel:	einfache Mehrheit		
	Prinzip:	Wertprinzip		
	Abstimmung:	offen		
	Abstimmungsergebnis:	abgegebene MEA	=	687,717
		MEA ja	=	630,345
		MEA nein	=	57,372
		MEA enthalten	=	14,240
91,66 % der abgegebenen MEA stimmten ja.				
Der Beschluss wurde angenommen.				

TOP 2 Beschlussfassung zu Sonderumlagen zwecks Liquidität zur Deckung aktuell bekannter Sonderkosten (Anlagen SU 1-10)

Inhalt	Da die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nicht in ausreichendem Maße über liquide Mittel verfügt (es bestehen erhebliche Beitragsrückstände, deren Realisierung nach derzeitigem Stand unsicher, kostenintensiv und zeitlich nicht abschätzbar sind) und weil der Vorverwalter außergewöhnliche Ausgaben für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer veranlasst hat, sei es dadurch, dass er für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kostenintensive Aufträge vergeben hat (siehe hierzu die nachfolgenden Beschlussinhalte) und dass er für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kostenintensive Anfechtungsverfahren geführt hat, aufgrund derer sich nunmehr zu zahlende Kostenerstattungsansprüche ergeben (siehe hierzu die nachfolgenden Beschlussinhalte), wird ergänzend zum Beschluss über den Wirtschaftsplan folgendes beschlossen:
--------	---

TOP 2.1 Sonderumlage Kostenfestsetzungsbeschluss im Rechtsstreit AG HD AZ 45 C 31/21

Beschluss	Die Wohnungseigentümer beschließen zur Deckung der im Rechtsstreit AG Heidelberg, Az. 45 C 31/21, und LG Karlsruhe, Az. 11 S 145/21, an die Gegenseite und die Gerichtskasse zu erstattenden Kosten gemäß beiliegendem Kostenfestsetzungsbeschluss des Amtsgerichts Heidelberg vom 08.04.2024 für das zweitinstanzliche Verfahren, der vorläufig beabsichtigten Kostenfestsetzung des Amtsgerichts Heidelberg gemäß beiliegender Berechnung vom 06.04.2024 für das erstinstanzliche Verfahren, zzgl. bis zum Tag der Fälligkeit dieses Beschlusses auflaufender Zinsen aus den zuvor bezeichneten Forderungen eine zum 17. Juni 2024 fällige Sonderumlage in Höhe von insgesamt 21.268,00 EUR, die nach Miteigentumsanteilen verteilt wird. Die jeweilige Höhe der Zahlungsbeträge der einzelnen Wohnungs-/Teileigentümer ergeben sich aus der vorgelegten Liste vom 20.01.2024, die dem Protokoll beifügt wird. Die auf die einzelnen Wohnungs-/Teileigentümer entfallenden Zahlungsbeträge werden per Lastschrift eingezogen.
Feststellung und Verkündung	Beschlussregel: einfache Mehrheit Prinzip: Wertprinzip Abstimmung: offen Abstimmungsergebnis: abgegebene MEA = 712,850 MEA ja = 683,424 MEA nein = 29,426 MEA enthalten = 5,647 95,87 % der abgegebenen MEA stimmten ja.

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 2.2 Sonderumlage Kostenrechnung 24342230007252 LOK Metzingen

Beschluss	Die Wohnungseigentümer beschließen zur Deckung der im Kostenrechnung 2434230007252 der LOK Metzingen (= Rechnung der Landesoberkasse vom 08.01.2024 aus Kosten des Berufungsverfahrens) zzgl. bis zum Tag der Fälligkeit dieses Beschlusses auflaufender Zinsen aus den zuvor bezeichneten Forderungen eine zum 17. Juni 2024 fällige Sonderumlage in Höhe von insgesamt 32.866,00 EUR, die nach Miteigentumsanteilen verteilt wird. Die jeweilige Höhe der Zahlungsbeträge der einzelnen Wohnungs-/Teileigentümer ergeben sich aus der vorgelegten Liste vom 20.04.2024, die dem Protokoll beifügt wird. Die auf die einzelnen Wohnungs-/Teileigentümer entfallenden Zahlungsbeträge werden per Lastschrift eingezogen.
Feststellung und Verkündung	Beschlussregel: einfache Mehrheit Prinzip: Wertprinzip Abstimmung: offen Abstimmungsergebnis: abgegebene MEA = 712,850 MEA ja = 693,916 MEA nein = 18,934 MEA enthalten = 5,647 97,34 % der abgegebenen MEA stimmten ja.

TOP 2.3 Sonderumlage Rechtsstreit LG HD 8 O 164/23 ()

Beschluss	Die Wohnungseigentümer beschließen zur Deckung der voraussichtlichen Kosten für eine im Rechtsstreit LG Heidelberg, 8 O 164/23 gemäß beiliegender Anspruchs begründung vom 04.08.2023 seitens der Brandschutz und Service geltend gemachte Forderung über 6.099,46 EUR zzgl. Zinsen und weiterer Kosten in Höhe von 421,40 EUR sowie der in diesem Rechtsstreit auf Kläger- und Beklagten seite überschlägig anfallenden Rechtsverfolgungskosten und Gerichtskosten gemäß beiliegender, vorläufiger Prozesskostenberechnung eine zum 17.06.2024 fällige Sonderumlage in Höhe von insgesamt 9508,00 EUR, die nach Miteigentumsanteilen verteilt wird. Die jeweilige Höhe der Zahlbeträge der einzelnen Wohnungs-/Teileigentümer ergeben sich aus der vorgelegten Liste vom 20.05.2024, die dem Protokoll beigelegt wird. Die auf die einzelnen Wohnungs-/Teileigentümer entfallenden Zahlbeträge werden per SEPA Lastschrift auf das Konto der WEG eingezogen.			
Feststellung und Verkündung	Beschlussregel:	einfache Mehrheit		
	Prinzip:	Wertprinzip		
	Abstimmung:	offen		
	Abstimmungsergebnis:	abgegebene MEA	=	705,692
		MEA ja	=	648,337
		MEA nein	=	57,355
		MEA enthalten	=	12,805
91,87 % der abgegebenen MEA stimmten ja.				

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 2.4 Sonderumlage Rechtsstreit AG Stuttgart Az. 23-9183764-0-8 ()

Beschluss	Die Wohnungseigentümer beschließen zur Deckung der voraussichtlichen Kosten für eine gemäß beiliegendem Mahnbescheid vom 04.01.2024 im Mahnverfahren beim Amtsgericht Stuttgart, Az. 23-9183764-0-8, seitens der geltend gemachte Forderung über 53.681,68 EUR zzgl. Zinsen in Höhe von 3.310,31 EUR und Kosten in Höhe von 2.671,95 EUR eine zum 17.06.2024 fällige Sonderumlage in Höhe von insgesamt 59.663,94 EUR, die nach Miteigentumsanteilen verteilt wird. Die jeweilige Höhe der Zahlungsbeträge der einzelnen Wohnungs-/Teileigentümer ergeben sich aus der vorgelegten Liste vom 20.04.2024, die dem Protokoll beigelegt wird. Die auf die einzelnen Wohnungs-/Teileigentümer entfallenden Zahlungsbeträge werden per Lastschrift eingezogen.			
Feststellung und Verkündung	Beschlussregel:	einfache Mehrheit		
	Prinzip:	Wertprinzip		
	Abstimmung:	offen		
	Abstimmungsergebnis:	abgegebene MEA	=	712,850
		MEA ja	=	663,172
MEA nein		=	49,678	
MEA enthalten		=	5,647	
	93,03 % der abgegebenen MEA stimmten ja.			

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 2.5 Sonderumlage Nachforderungen Fa. Aufzugsdienst 2022-2023

Beschluss	Die Wohnungseigentümer beschließen zur Deckung der voraussichtlichen Kosten für Nachforderungen der Fa. Aufzugsdienst (vgl. hierzu die beiliegenden Zahlungserinnerung vom 06.02.2024) zzgl. bis zum Tag der Fälligkeit dieses Beschlusses auflaufender Zinsen aus der zuvorbezeichneten Forderung eine zum 17.06.2024 fällige Sonderumlage in Höhe von insgesamt 70.677,00 EUR, die nach Miteigentumsanteilen verteilt wird. Die jeweilige Höhe der Zahlbeträge der einzelnen Wohnungs-/Teileigentümer ergeben sich aus der vorgelegten Liste vom 20.04.2024, die dem Protokoll beigelegt wird. Die auf die einzelnen Wohnungs-/Teileigentümer entfallenden Zahlbeträge werden per Lastschrift eingezogen.			
Feststellung und Verkündung	Beschlussregel:	einfache Mehrheit		
	Prinzip:	Wertprinzip		
	Abstimmung:	offen		
	Abstimmungsergebnis:	abgegebene MEA	=	708,552
		MEA ja	=	691,098
		MEA nein	=	17,454
MEA enthalten		=	9,945	
97,54 % der abgegebenen MEA stimmten ja.				

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 2.6 Sonderumlage Nachforderung Fa.			
Beschluss	Die Wohnungseigentümer beschließen zur Deckung der voraussichtlichen Kosten für Nachforderungen der Fa. (vgl. hierzu die beiliegenden Zahlungserinnerung vom 26.04.2023) zzgl. bis zum Tag der Fälligkeit dieses Beschlusses auflaufender Zinsen aus der zuvorbezeichneten Forderung eine zum 17.06.2024 fällige Sonderumlage in Höhe von insgesamt 11530,00 EUR, die nach Miteigentumsanteilen verteilt wird. Die jeweilige Höhe der Zahlungsbeträge der einzelnen Wohnungs-/Teileigentümer ergeben sich aus der vorgelegten Liste vom 20.04.2024, die dem Protokoll beigefügt wird. Die auf die einzelnen Wohnungs-/Teileigentümer entfallenden Zahlungsbeträge werden per Lastschrift eingezogen.		
Feststellung und Verkündung	Beschlussregel:	einfache Mehrheit	
	Prinzip:	Wertprinzip	
	Abstimmung:	offen	
	Abstimmungsergebnis:	abgegebene MEA	= 705,689
		MEA ja	= 647,418
MEA nein		= 58,271	
MEA enthalten		= 12,808	
91,74 % der abgegebenen MEA stimmten ja.			
Der Beschluss wurde angenommen.			

TOP 2.7 Sonderumlage Gerüstbau		Mahnbescheid vom 19.04.2024	
Beschluss	Die Wohnungseigentümer beschließen zur Deckung der voraussichtlichen Kosten für Nachforderungen der Fa. (vgl. hierzu die beiliegende Mahnbescheid vom 19.04.2024) zzgl. bis zum Tag der Fälligkeit dieses Beschlusses auflaufender Zinsen aus der zuvorbezeichneten Forderung eine zum 17.06.2024 fällige Sonderumlage in Höhe von insgesamt 70.022,00 EUR, die nach Miteigentumsanteilen verteilt wird. Die jeweilige Höhe der Zahlungsbeträge der einzelnen Wohnungs-/Teileigentümer ergeben sich aus der vorgelegten Liste vom 20.04.2024, die dem Protokoll beigefügt wird. Die auf die einzelnen Wohnungs-/Teileigentümer entfallenden Zahlungsbeträge werden per Lastschrift eingezogen.		
Feststellung und Verkündung	Beschlussregel:	einfache Mehrheit	
	Prinzip:	Wertprinzip	
	Abstimmung:	offen	
	Abstimmungsergebnis:	abgegebene MEA	= 709,987
		MEA ja	= 672,452
MEA nein		= 37,535	
MEA enthalten		= 8,510	
94,71 % der abgegebenen MEA stimmten ja.			

TOP 3 Vorselektion einer möglichen Beschlussmehrheit für eine baldige Beschlussfassung für die Aufnahme einer WEG Finanzierung			
Beschluss	Wegen der in Kürze zu erwartenden hohen Kosten, welche in Zusammenhang mit umfangreichen Sanierungsmaßnahmen in der Liegenschaft entstehen werden, wollen sich die heute anwesenden Eigentümer wegen der möglichen Aufnahme einer WEG Finanzierung austauschen. Ausdrücklich wird hierzu vorerst kein weiterführender Beschluss gefasst. Es sollen sich die befürwortenden Eigentümer vorerst anmelden. Wegen des Haftungsrisikos soll nachfolgend ein aktuelles Finanzierungskonzept bei der Hausbank der WEG ausgearbeitet werden.		
Feststellung und Verkündung	Beschlussregel:	einfache Mehrheit	
	Prinzip:	Wertprinzip	
	Abstimmung:	offen	
	Abstimmungsergebnis:	abgegebene MEA	= 691,526
		MEA ja	= 634,507
MEA nein		= 57,019	
MEA enthalten		= 16,598	
91,75 % der abgegebenen MEA stimmten ja.			
Der Beschluss wurde angenommen.			

Letzte Abrechnung

Die Hausgeldabrechnung sowie der Wirtschaftsplan wurde insgesamt dreimal bei der Hausverwaltung durch den Sachverständigen angefordert. Die Hausverwaltung hat die angeforderten Unterlagen jedoch nicht zur Verfügung gestellt. Aufgrund dessen hat der Sachverständige das zuständige Gericht um Unterstützung gebeten. Bis zum Ablauf der (verlängerten) Bearbeitungsfrist zur Gutachtenerstellung wurden keine der angeforderten Unterlagen von der Hausverwaltung zur Verfügung gestellt.

Exemplarisch konnte jedoch eine Abrechnung einer näherungsweise vergleichbaren Wohnung im 4.Obergeschoss recherchiert werden.

Hausgeld Das tatsächliche Hausgeld ist nicht bekannt. Das exemplarische abgerechnete Hausgeld (2023) einer vergleichbaren Wohnung lag im Jahr 2023 bei etwa 434 €/mtl. Hierbei handelt es sich ausschließlich um eine grobe Orientierungsgröße! Ein Einzelwirtschaftsplan der betreffenden Wohnung zum laufenden Jahr lag nicht vor.

Erhaltungsrücklage Nach vorliegender exemplarischer Hausgeldabrechnung vom 01.01.2023 bis 31.12.2023 bestehen zum Stand 31.12.2023 nahezu keine Erhaltungsrücklagen (Stand Gesamtobjekt: 12,14 €).

6 Rechte und Lasten außerhalb des Grundbuchs

Baulasten

Hierbei handelt es sich um eine (freiwillig übernommene) öffentlich-rechtliche Verpflichtung gegenüber der Baurechtsbehörde, die den Grundstückseigentümer zu einem, sein Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen verpflichtet, dass sich nicht aus dem öffentlichen Baurecht ergibt.

Nach vorliegender schriftlicher Auskunft vom 30.09.2024 bestehen keine Baulasten. Es wird demnach von Baulastenfreiheit ausgegangen.

Altlasten

Altlasten im Boden und Grundwasser sind das Resultat des unsachgemäßen Umganges mit Schadstoffen. Sie stellen im Bewertungsfall ein schwer kalkulierbares Risiko für die menschliche Gesundheit und die Umwelt dar. Sie können Einschränkungen in der Nutzbarkeit von Grundstücken und bedeutende finanzielle Belastungen verursachen. Ob und in welchem Umfang Verunreinigungen von Böden oder Gewässern inkl. Grundwasser vorliegen und zu sanieren sind, kann erst im Rahmen von Untersuchungen festgestellt werden. Im Wertgutachten sind umweltgefährdende bzw. umweltrelevante Altlasten, Kontaminationen, Abfall usw. in den Baulichkeiten bzw. im Grund und Boden sowie im Grundwasser nicht berücksichtigt (z.B. Versickerung im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen, Aufhaldungen, etc.).

Prämisse Aufgrund der Objektart und der Nutzung wird von einer Altlastenauskunft abgesehen und die Prämisse der Altlastenfreiheit im Boden und Grundwasser gestellt. Es wird von gänzlicher Altlastenfreiheit ausgegangen.

Denkmalschutz

Die Eintragung eines Objektes in die Denkmalschutzliste ist eine zulässige öffentlich-rechtliche Beschränkung des Grundeigentums. Aufgrund der Gebäudeart und Nutzung wird davon ausgegangen, dass das Objekt nicht unter Denkmalschutz steht.

Sonstige Belastungen

Mietpreisbindung	Hinweise auf eine Mietpreisbindung konnten aus dem vorliegenden Aktenstand nicht re- cherchiert werden.
Bergschaden	Aufgrund der Lage wird von keinem Bergschadensverzicht ausgegangen.
Hausgelder	siehe Informationen zur WEG unter Grundbuch
Mietverträge	Prämisse: Es bestehen keine schuldrechtlichen Mietverhältnisse.
Kampfmittel	Es wird von Kampfmittelfreiheit im Boden ausgegangen.
Rechtsstreitigkeiten	siehe Informationen zur WEG unter Grundbuch
Ableben	Prämisse: Es wird davon ausgegangen, dass es keinen wertrelevanten Todesfall im Bewertungs- objekt gab.
Sonstiges	Über sonstige nicht eingetragene Lasten, Beschränkungen und gegebenenfalls begünstigende Rechte ist dem Sachverständigen nach Aktenstand und Rücksprache mit dem Auftraggeber nichts bekannt.

7 Nutzung und Drittverwendungsfähigkeit

Stichtagsaktuelle Nutzung

Zum Stichtag steht die Wohnung leer. Ein Mietverhältnis konnte nicht recherchiert werden.
Der Tiefgaragenstellplatz wurde zum Zeitpunkt der Besichtigung genutzt. Kenntnisse zu ei-
nem Mietvertrag bestehen nicht.

Drittverwendungsfähigkeit

Für das Bewertungsobjekt wird auch zukünftig aufgrund der rechtlichen und tatsächlichen Ei-
genschaften eine Wohnnutzung in Frage kommen. Aufgrund der Wohnungsart kommt sowohl
eine Eigennutzung sowie eine Fremdnutzung (Vermietung) in Betracht.

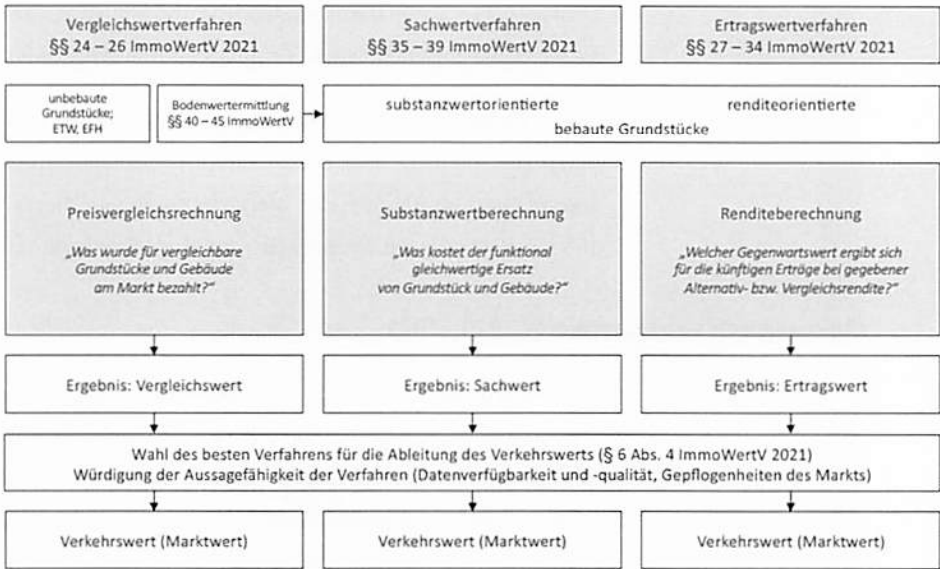
8 Zusammenfassung und Beurteilung

Teilmarkt	In Summe seiner wesentlichen Eigenschaften wird die Lage und das Objekt in Bezug auf den regionalen Markt und den zeittypischen Erfordernissen für den																								
	Wohnungseigentum Nr. 3.5 (Gebäude III) mit Keller Nr. 118 u. Sondernutzungsrecht an Tiefgaragenstellplatz Nr. 151 (III. 3.5) im Verdichtungsraum in einer Region mit sehr hohen Zukunftschancen																								
	wie folgt zusammengefasst:																								
	<table><tr><th>Kriterium</th><th>Beurteilung</th></tr><tr><td>Makrostandort (Bundesland, Region, etc.)</td><td>gut sehr gut</td></tr><tr><td>Mikrostandort (Standort, Umfeld, etc.)</td><td>mittel</td></tr><tr><td>Grundstückssituation (Zuschnitt, Baurecht, etc.)</td><td>mittel</td></tr><tr><td>Äußere Objektgestaltung (Architektur, Präsenz, Sichtbarkeit, etc.)</td><td>mäßig</td></tr><tr><td>Innere Objektgestaltung (Grundriss, Flächeneffizienz, etc.)</td><td>mittel mäßig</td></tr><tr><td>Standard (Ausstattung, Zeitgeschmack)</td><td>baujahrestypisch, keine Innenbesichtigung, Risikoabschlag</td></tr><tr><td>Bauzustand (Allgemeinzustand, Schäden)</td><td>mäßig schlecht, keine Innenbesichtigung, Risikoabschlag, Investitionen notwendig</td></tr><tr><td>Energetischer Standard (Nachhaltigkeit, Energieeffizienz)</td><td>mittel mäßig</td></tr><tr><td>Flexibilität/Nutzungsbreite (Drittverwendungsfähigkeit)</td><td>mittel</td></tr><tr><td>Verkäuflichkeit (An-/Verkauf, Vermarktungsdauer, etc.)</td><td>mittel</td></tr><tr><td>Vermietbarkeit (An-/Vermietung, Vermarktungsdauer, etc.)</td><td>mittel</td></tr></table>	Kriterium	Beurteilung	Makrostandort (Bundesland, Region, etc.)	gut sehr gut	Mikrostandort (Standort, Umfeld, etc.)	mittel	Grundstückssituation (Zuschnitt, Baurecht, etc.)	mittel	Äußere Objektgestaltung (Architektur, Präsenz, Sichtbarkeit, etc.)	mäßig	Innere Objektgestaltung (Grundriss, Flächeneffizienz, etc.)	mittel mäßig	Standard (Ausstattung, Zeitgeschmack)	baujahrestypisch, keine Innenbesichtigung, Risikoabschlag	Bauzustand (Allgemeinzustand, Schäden)	mäßig schlecht, keine Innenbesichtigung, Risikoabschlag, Investitionen notwendig	Energetischer Standard (Nachhaltigkeit, Energieeffizienz)	mittel mäßig	Flexibilität/Nutzungsbreite (Drittverwendungsfähigkeit)	mittel	Verkäuflichkeit (An-/Verkauf, Vermarktungsdauer, etc.)	mittel	Vermietbarkeit (An-/Vermietung, Vermarktungsdauer, etc.)	mittel
Kriterium	Beurteilung																								
Makrostandort (Bundesland, Region, etc.)	gut sehr gut																								
Mikrostandort (Standort, Umfeld, etc.)	mittel																								
Grundstückssituation (Zuschnitt, Baurecht, etc.)	mittel																								
Äußere Objektgestaltung (Architektur, Präsenz, Sichtbarkeit, etc.)	mäßig																								
Innere Objektgestaltung (Grundriss, Flächeneffizienz, etc.)	mittel mäßig																								
Standard (Ausstattung, Zeitgeschmack)	baujahrestypisch, keine Innenbesichtigung, Risikoabschlag																								
Bauzustand (Allgemeinzustand, Schäden)	mäßig schlecht, keine Innenbesichtigung, Risikoabschlag, Investitionen notwendig																								
Energetischer Standard (Nachhaltigkeit, Energieeffizienz)	mittel mäßig																								
Flexibilität/Nutzungsbreite (Drittverwendungsfähigkeit)	mittel																								
Verkäuflichkeit (An-/Verkauf, Vermarktungsdauer, etc.)	mittel																								
Vermietbarkeit (An-/Vermietung, Vermarktungsdauer, etc.)	mittel																								
Marktattraktivität	Normal, d.h. in Bezug auf den regionalen Grundstücksmarkt kann von einer durchschnittlichen Marktattraktivität des Bewertungsobjektes ausgegangen werden.																								
Hinweis	Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Marktattraktivität zum Wertermittlungsstichtag im Vergleich zur jüngeren Vergangenheit deutlich abgeschwächt hat. Details hierzu siehe unter Preisniveauentwicklung in diesem Wertgutachten.																								

9 Wertermittlung

Allgemeines

Zur Wahl des Wertermittlungsverfahrens ist in § 6 Abs. 1 der ImmoWertV 2021 ausgeführt, dass „Grundsätzlich zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen sind. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.“



Vergleichswert

Das Vergleichswertverfahren leitet den Verkehrswert aus den Preisen anderer Objekte ab. Es ist dann heranzuziehen, wenn eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen vorliegt, die mit dem zu bewertenden Objekt hinreichend übereinstimmende Merkmale aufweisen. Für unbebaute Grundstücke und Wohnungseigentum ist regelmäßig das Vergleichswertverfahren anzuwenden.

Ertragswert

Bei ertragsorientierten Objekten steht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der marktüblich erzielbare Reinertrag im Vordergrund und ist preisbestimmend. Dieses Verfahren eignet sich für bebaute Grundstücke, die üblicherweise zur Ertragserzielung dienen. Auf das Ertragswertverfahren abzustellen ist dann sinnvoll und demnach auch sachgerecht, wenn marktübliche Erträge zu erzielen sind. Dies ist der Fall bei Mietobjekten, sowie bei Geschäfts- und Gewerbegrundstücken. Den Erwerber eines solchen Objektes interessieren vor allem die marktübliche Rendite bzw. die künftigen und marktüblichen/nachhaltigen Erträge seiner Investition. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass sich die Ertragswertermittlung als ein renditebasiertes Wertermittlungsverfahren versteht, jedoch eine ausschließliche Betrachtung von Immobilienkapitalanlagen damit nicht verbunden ist. Als wesentliches Marktkorrektiv kommt ein objekt- und lagespezifischer Liegenschaftszinssatz zur Anwendung, der je nach Größenordnung auch den Aspekt der Eigennutzung widerspiegelt. Die Bodenwertermittlung erfolgt in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren.

Sachwert

Hier ist davon auszugehen, dass im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Ersatzbeschaffungskosten preisbestimmend sind und nicht der erzielte Ertrag aus der Nutzung. Dies eignet sich vordergründig für Objekte, die nicht auf eine möglichst hohe Rendite im Verhältnis zu den aufgewendeten Kosten ausgelegt sind. Üblicherweise sind das Eigenheime (Ein- bis Zweifamilienhäuser) die in erster Linie zum Zwecke der renditenunabhängigen Eigennutzung gebaut oder gekauft wurden und werden.

Modellkonformitätsgrundsatz

Nach § 10 Abs. 1 ImmoWertV 2021 sind bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität).

Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach der ImmoWertV 2021 ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

Übergangszeit von ImmoWertV 2010 - 2021

Seit dem 01.01.2022 ist die neue Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) in Kraft und sodann bei der Verkehrswertermittlung zur Anwendung vorgeschrieben – vgl. § 53 Abs. 1 ImmoWertV 2021. Mit dem Inkrafttreten wurden zahlreiche Änderungen an wesentlichen Bewertungsparametern vorgenommen. Als Beispiele seien u.a. die geänderten Gesamtnutzungsdauern und die (wieder) neu eingeführten Regionalfaktoren genannt. Im Sinne der Modellkonformität kann die neue Verordnung in der Bewertungspraxis jedoch erst gänzlich zur Anwendung kommen, wenn die regionalen Gutachterausschüsse die sogenannten für die Wertermittlung erforderlichen Daten (vgl. Teil 2 § 12 ImmoWertV 2021) nach den neuen Regeln der ImmoWertV 2021 abgeleitet und veröffentlicht haben. In § 53 Abs. 2 ImmoWertV 2021 ist hierfür ein Übergangszeitraum bis zum 31.12.2024 definiert.

Stichtagsprinzip | zurückliegende Stichtage

Nach Nr. 2.(4) ImmoWertA 2023 sind bei einem in der Vergangenheit liegenden Wertermittlungsstichtag die allgemeinen Wertverhältnisse und die für die Wertermittlung erforderlichen Daten maßgeblich, welche zum damaligen Zeitpunkt vorgelegen haben bzw. bekannt waren bzw. hätten in Erfahrung gebracht werden können. Entsprechend den Hinweisen unter 9.(1).3 ImmoWertA 2023 sind der Wertermittlung die am Wertermittlungsstichtag bereits vorliegenden für die Wertermittlung erforderlichen Daten (d.h. SWF, LZS, etc.) zugrunde zu legen. In der Regel erfassen diese nicht den Wertermittlungsstichtag; gleichwohl ist die Entwicklung der allgemeinen Wertverhältnisse zwischen dem Stichtag dieser Daten und dem Wertermittlungsstichtag bei der Wertermittlung angemessen und erforderlichenfalls durch eine Anpassung der Daten zu berücksichtigen.

Begründung der Methodenwahl

Ausgehend von der einschlägigen Literatur zur Wertermittlung ist das Verfahren für Wohnungs- und Teileigentum regelmäßig das Vergleichswertverfahren auf der Basis der Kaufpreissammlung des örtlichen Gutachterausschusses. Nach § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 2021 sind die Wertermittlungsverfahren unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls - insbesondere hinsichtlich der zur Verfügung stehenden Daten - zu wählen.

Aufgrund der Tatsache, dass beim örtlichen Gutachterausschuss keine ausreichende Anzahl an Vergleichswerten von spezifisch vergleichbaren Wohnungen zur Verfügung stehen, welche zudem die stichtagsaktuelle Marktsituation hinreichend wiedergeben, wird dem Vergleichswert lediglich eine plausibilisierende Rolle angedacht und dem Ertragswert den Vorrang eingeräumt. Dieser basiert auf hinreichend transparentem Datenmaterial und wird entsprechend vom Vergleichswert auf Basis von Angebotspreisen sowie von drei echten Verkaufsfällen aus dem Wohn- und Geschäftshaus plausibilisiert (siehe Ergebnisanalyse).

Von der Ermittlung eines Sachwertes wurde Abstand genommen, da insbesondere keine Sachwertfaktoren für Wohnungseigentum zur Verfügung stehen. Ein vorläufiger Sachwert ohne Marktbezug besitzt für die bewertungsgegenständliche Objektart keine Aussagekraft.

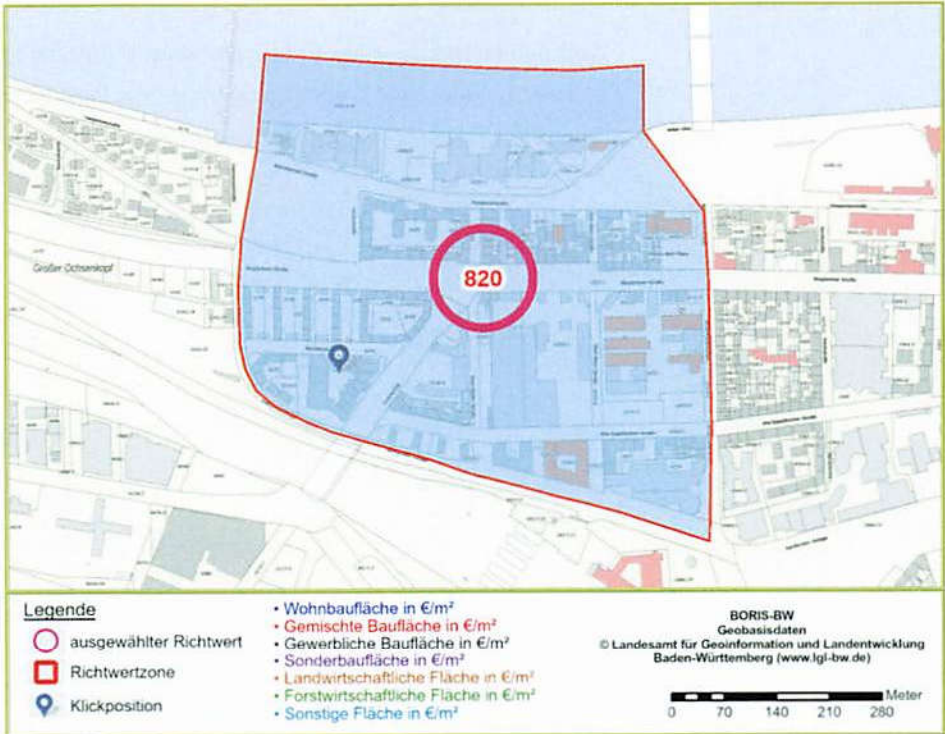
10 Bodenwert

Allgemeines

Nach § 40 Abs. 1 ImmoWertV 2021 ist der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV 2021) zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert (BRW) ist ein durchschnittlicher Lagewert. Er wird vom regional zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte für eine Mehrzahl von Grundstücken eines Gebietes (Bodenrichtwertzone) ermittelt, in dem annähernd gleiche Nutzungsverhältnisse vorliegen.



Lage und Wert	
Gemeinde	Heidelberg
Ortsteil	Bergheim
Bodenrichtwertnummer	33200310
Bodenrichtwert	820 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2024
Beschreibende Merkmale	
Bodenrichtwertzonennamen	Bh03 - westl. der Mittelmaierstraße
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei
Art der Nutzung	Mischgebiet
Wertrelevante Geschossflächenzahl	1,2

Auszug aus der Richtwerttabelle / Richtwertkarte | Quelle & © Gutachterausschuss

Bodenwertermittlung

Der markt- und modellkonforme Bodenwert einzelner Grundstücke kann je nach Beschaffenheit vom Bodenrichtwert nach oben oder unten abweichen und ist für die Einzelbewertung unter Einbezug objektspezifischer Bewertungsfaktoren zu beurteilen.

Bodenrichtwert ebf i.H.v.		820 €/m²	
		Zu-/Abschläge	
Anpassungsparameter	Bemerkung	Faktor	Einzelbetrag
1. Stichtagsbezug	Richtwertstichtag mit hinreichendem Bezug zum Stichtag Hinweis: BRW wurde von 01.01.2022 zu 01.01.2024 um -12% abgesenkt	 1,000	(0,00 €)
Bodenrichtwert auf den Wertermittlungsstichtag angepasst Zwischenergebnis gerundet		820 €/m²	
2. Zonenlage	zonentypische Lage	 1,000	(0,00 €)
3. Grundstücksgröße	zonentypische, übliche Größe	 1,000	(0,00 €)
4. Grundstückszuschnitt	regelmäßiger und zonentypischer Zuschnitt	 1,000	(0,00 €)
5. Topografie	zonentypische Grundstückstopografie	 1,000	(0,00 €)
6. Nutzungsart	zonentypische Nutzung	 1,000	(0,00 €)
7. Maß baulicher Nutzung	Anpassung an wertrelevantes Maß der baulichen Nutzung: WGFZ des Richtwertes 1,2 = URK 1,1 WGFZ des Gesamtobjektes etwa (!) 2,4 = URK 1,61 d.h. 1,61 ÷ 1,1 = 1,464	 1,464	(380,48 €)
8. Sonstiges		 1,000	(0,00 €)
Grundstücksspezifischer Bodenwert je m² Grundstücksfläche gerundet		1.200 €/m²	

Beschreibung	rentierlich	Flst. Nr.	Fläche	€/m²	Bodenwert
Gebäude- und Freifläche	ja	4207/3	8.638 m²	1.200 €/m²	10.365.600 €
		Summe(n)	8.638 m²		10.365.600 €

Bei Wohnungs-/Teileigentum Bodenwertanteil nach Miteigentumsanteil

Bezeichnung des MEA	Teiler	MEA	Flächenanteil	Bodenwertanteil
Wohnung Nr. 3.5 (Haus III)	4,295 /	1.000stel MEA	37,10 m ²	44.520 €
Summe(n)	4,295 /	1.000stel MEA	37,10 m ²	44.520 €
Bodenwertanteil (WEG) am Verkehrswert in % [Bodenwertanteil / Verkehrswert]				38,05%

Hinweise

Zur Anpassung an das wertrelevante Maß der baulichen Nutzung wurde auf nachstehende Tabelle zurückgegriffen, welche im Grundstücksmarktbericht der Stadt Heidelberg veröffentlicht wird.

WGFZ	0,1	0,2	0,3	0,4	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9	1,0	1,1	1,2	1,3	1,4	1,5	1,6	1,7	1,8	1,9
URK	0,48	0,52	0,59	0,66	0,72	0,78	0,84	0,90	0,95	1,00	1,05	1,10	1,14	1,19	1,24	1,28	1,32	1,36	1,41

WGFZ	2,0	2,1	2,2	2,3	2,4	2,5	2,6	2,7	2,8	2,9	3,0	3,1	3,2	3,3	3,4	3,5	3,6	4,0
URK	1,45	1,49	1,53	1,57	1,61	1,65	1,69	1,73	1,76	1,8	1,84	1,88	1,91	1,95	1,99	2,02	2,05	2,17

URK Tab. Quelle GMB Heidelberg 2024

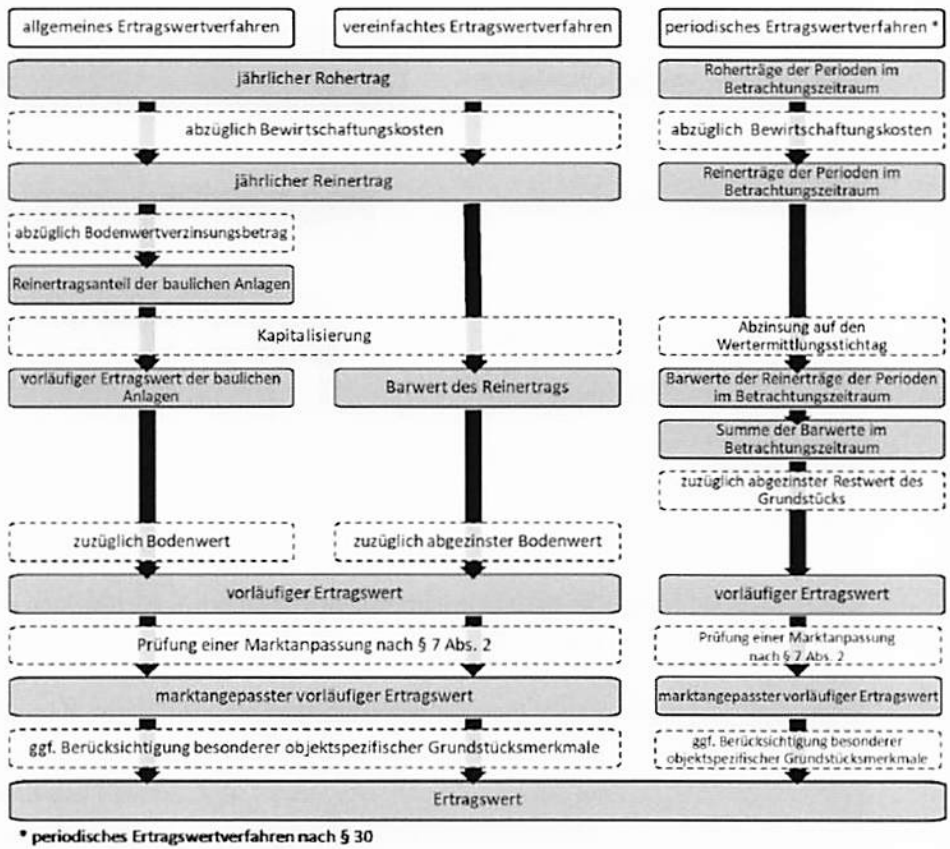
11 Ertragswert

Allgemeines und Modellskizze

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) kennt drei verschiedene Methoden der Ertragswertermittlung, welche sich nur in der Art der Rechenschritte, nicht jedoch im Ergebnis unterscheiden. Nachfolgend wird die Ertragswertermittlung in der Form des § 28 ImmoWertV 2021 (sog. **Allgemeines Ertragswertverfahren**) durchgeführt.

Nach § 27 Abs. 1 ImmoWertV wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Nach § 31 Abs. 2 ImmoWertV ergibt sich der Rohertrag aus den, bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung, marktüblich erzielbaren Erträgen.

Modellskizze nach ImmoWertA 2023



Ist-Mieten | Mietvertragsauswertung

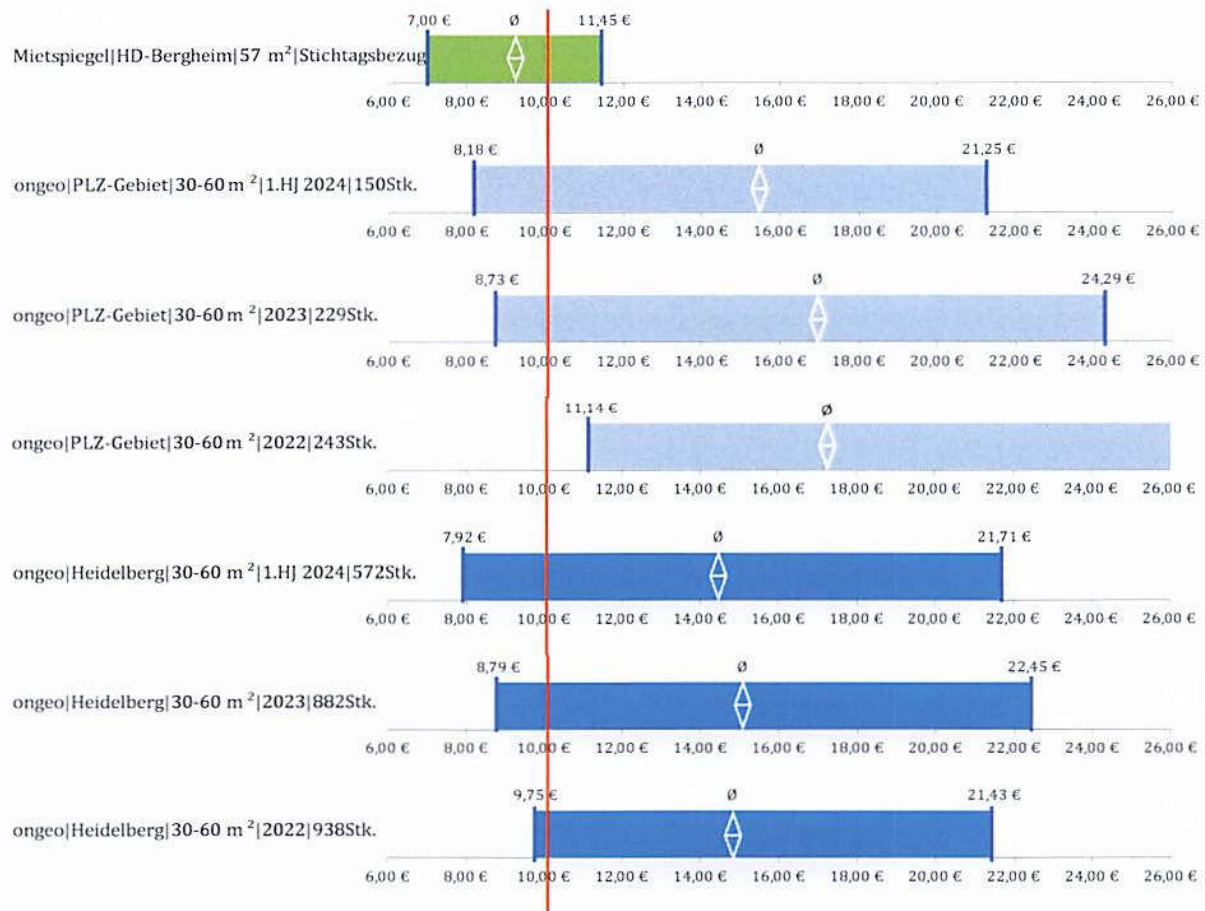
Ohne, d.h. der Wertermittlung liegen keine Ist-Mieten zugrunde.

Leerstand im Objekt

Zum Zeitpunkt der Besichtigung stand das Bewertungsobjekt leer. Entsprechend der Markthverhältnisse kann zum Stichtag von einem vorübergehenden Leerstand ausgegangen werden.

Marktübliche Mieten

Wohnwirtschaftliche Mieten befinden sich zum Stichtag in folgenden Spannen.



Zeichenerklärung
Ø Marktmiete inkl. Parkierung u. ggf.Nebengebäude
- - - - - Ø Ist-Miete | sofern vorhanden

Die Nachfrage nach wohnwirtschaftlichen Mietobjekten kann als **stark überdurchschnittlich** beurteilt werden.

Mietspiegel Es besteht in der Bewertungslage ein qualifizierter Mietspiegel. Entsprechend dem Mietspiegelrechner leitet sich eine ortsübliche Vergleichsmiete unter Berücksichtigung des angenommenen Ist-Zustandes i.H.v. etwa 7,01 €/m² bis 11,45 €/m² ab. Die ortsübliche Vergleichsmiete ist im obigen Diagramm (grün) dargestellt. Es ist sehr deutlich, dass sich die ortsübliche Vergleichsmiete im unteren Spannenbereich der ansonsten recherchierten Mieten befindet.

Hinweis Die ortsübliche Vergleichsmiete ist eine politisch beeinflusste Miete, welche lediglich einen Hinweis auf die Marktüblichkeit des Mietniveaus im Rahmen einer Wertermittlung gibt. Die politische Beeinflussung wird insbesondere durch die Ausweitung des Betrachtungszeitraumes von vormals 4 Jahren auf 6 Jahren zur Ableitung der ortsüblichen Vergleichsmiete deutlich. Die Ausweitung besitzt in einem dynamischen Mietumfeld eine dämpfende Wirkung.

Abgrenzung In Heidelberg ist die Mietspiegelmiete ein **Modellparameter** zur Anwendung der Liegenschaftszinssätze!

Marktüblicher Mietansatz

Dieser wurde unter Berücksichtigung des Stichtags, der Objektart, der Nutzungsart, der Lage, der Größe, der Ausstattung und der Beschaffenheit sowie unter Würdigung etwaiger Ist-Mieten (sofern vorhanden) und der marktüblichen Mietpreisspannen abgeleitet. Der Ansatz berücksichtigt sowohl die Angebots- als auch die Nachfragesituation auf dem Mietmarkt entsprechend. Die Mieten verstehen sich zzgl. Nebenkosten und ggf. MwSt. bei Gewerbe – sofern üblich. Aufgrund einer sich verändernden jeweiligen Marktsituation kann sich die Marktüblichkeit der gewählten Mietansätze ändern. Beim marktüblichen Mietansatz handelt es sich um kein Begründungsmittel für eine Mieterhöhung sowie um kein eigenständig verwendbares Mietwertgutachten.

Hinweis Beim Mietansatz gilt es zu berücksichtigen, dass dieser einen als Prämisse unterstellten baujahrestypischen Objektzustand berücksichtigt.

Überblick zur Mietgesetzgebung

Allgemeines Das wohnwirtschaftliche Mietpreisniveau unterliegt stichtagsaktuell einer nicht unerheblichen Anzahl von gesetzlichen Regulierungen. Diese sind namentlich:

- ☒ Mietrechtsänderungsgesetz (2013)
- ☒ Mietrechtsnovellierungsgesetz (2015)
- ☒ Mietrechtsanpassungsgesetz (2018)
- ☒ Verlängerung und Verschärfung der Mietpreisbremse (2020)

Die grundsätzlich zulässige Miethöhe bei Mietbeginn ist in § 556 b BGB geregelt. Regelungen zur Miethöhe sind in den §§ 557 bis 561 BGB.

Mietanpassung Mieterhöhung nach Mietrechtsänderungsgesetz bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 BGB)

- ☒ innerhalb von drei Jahren bzw. alle drei Jahre
- ☒ maximal 20% (sog. Kappungsgrenze) bzw. in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt maximal 15%
- ☒ Mietanpassung frühestens ein Jahr nach der letzten Erhöhung möglich.
- ☒ Obergrenze bildet die ortsübliche Vergleichsmiete.

o.ü. Vergleichsmiete Die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Abs. 2 BGB) ist ein

- ☒ repräsentativer Querschnitt von üblichen Entgelten (Mieten) in einer Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde
- ☒ für nicht preisgebundenen Wohnraum,
- ☒ für Wohnungen vergleichbarer [1] Art, [2] Größe, [3] Ausstattung, [4] Beschaffenheit und [5] Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit,
- ☒ die bei bestehenden Mietverhältnissen in den letzten sechs (6) Jahren vereinbart wurden.

Angespannter Mietmarkt Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten sind

- ☒ Gebiete mit besonderer Gefährdung der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen

- ☑ Die Rechtsverordnungen sind bis 31.12.2020 in Kraft; Laufzeit der Verordnung 5 Jahre
- ☑ Verlängerung bis 2025 zzgl. Verschärfung (sog. Mietrückforderungsrecht)

Kriterien für einen angespannten Mietmarkt sind

- ☑ Die Mieten steigen deutlich stärker als im bundesweiten Durchschnitt.
- ☑ Die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte übersteigt den bundesweiten Durchschnitt deutlich.
- ☑ Die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder
- ☑ Geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.

Nachstehend sei der Anwendungsbereich der Mietpreisbegrenzungsverordnung Baden-Württemberg (MietBgvO BW) vom 26.Mai 2020 dargestellt.

Folgende 89 Kommunen in Baden-Württemberg sind von der 2020 erlassenen Verordnung zur Mietpreisbremse erfasst:

Backnang, Bad Bellingen, Bad Krozingen, Badenweiler, Balgheim, Bietigheim-Bissingen, Bodelshausen, Breisach am Rhein, Bretten, Bubsheim, Büsingen am Hochrhein, Denkendorf, Denzlingen, Dettingen an der Erms, Ditzingen, Eichstetten am Kaiserstuhl, Eigeltingen, Eisligen/Fils, Emmendingen, Eningen unter Achalm, Esslingen am Neckar, Ettlingen, Fellbach, Filderstadt, Fischingen, Freiburg im Breisgau, Friedrichshafen, Grenzach-Wyhlen, Güglingen, Gundelfingen, Hartheim am Rhein, Heidelberg, Heilbronn, Heimsheim, Kändern, Kappel-Grafenhausen, Karlsruhe, Kehl, Kernen im Remstal, Kirchheim unter Teck, Kirchzarten, Konstanz, Kornwestheim, Lahr/Schwarzwald, Lauchringen, Leinfelden-Echterdingen, Leonberg, Lörrach, Ludwigsburg, Mannheim, March, Meißenheim, Merzhausen, Möglingen, Müllheim, Neckarsulm, Neuenburg am Rhein, Neuried, Nürtingen, Offenburg, Pliezhausen, Radolfzell am Bodensee, Reichenau, Remseck am Neckar, Reutlingen, Rheinfelden/Baden, Riegel am Kaiserstuhl, Rümmlingen, Schallbach, Schallstadt, Sindelfingen, Singen/Hohentwiel, St. Blasien, Staufen im Breisgau, Stuttgart, Tübingen, Überlingen, Ulm, Umkirch, Waiblingen, Waldkirch, Wannweil, Weil am Rhein, Weingarten, Weinheim, Weinstadt, Wendlingen am Neckar, Wernau/Neckar und Winnenden.

Abb. Anwendungsbereich des MietBgvO BW mit Geltungszeitraum: 01.11.2020 bis 30.6.2025

Bei der Bewertungslage handelt es sich zum Stichtag um **einen** angespannten Mietmarkt.

Kappungsgrenze

In Baden-Württemberg gilt in 89 Städten und Gemeinden eine abgesenkte Kappungsgrenze von 20% auf 15% bezogen auf den gültigkeitszeitraum vom 01.07.2020 bis 30.06.2025.

Auszug der erfassten Kommunen:

- Rhein-Neckar-Kreis: Weinheim
- Landkreis Karlsruhe: Bretten, Ettlingen
- Städte: Karlsruhe, Heidelberg, Mannheim

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem sich das im Verkehrswert gebundene Kapital verzinst, wobei sich der Zinsertrag, nach dem aus der Immobilie marktüblich erzielbaren Jahresreinerträgen im Verhältnis zum Marktwert bemisst. Der angemessene Liegenschaftszinssatz wurde nach der Art der Immobilie und der Lage auf dem Grundstücksmarkt abgeleitet.

In der nachstehenden Tabelle sind die recherchierten Liegenschaftszinssatzspannen und Einzelwerte² zusammengefasst.

Regional- und Zeitbezug	Min	Max	Ø1	Ø2	Parameter
Heidelberg, ETW in WGH, IMB HD 2024, 2023	0,4%	2,6%	1,5%		Lageklasse 3, RND Ø 37 Jahre, Anzahl 40 Kaufverträge, Ertragswertfaktor Ø 26, LZS +/- StAb

Der angesetzte Liegenschaftszinssatz [LZS] weist eine Abhängigkeit zu Parametern auf, die in der Lage, im Objekt mit seinen Merkmalen und in den sonstigen Einflussfaktoren begründet sind.

Der **objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz** nach § 33 ImmoWertV 2021 kann direkt der Ertragswertermittlung entnommen werden.

² Ø1 = vom GAA festgesetzter Einzel-/Durchschnittswert | Ø2 = arithmetischer Mittelwert der Zinssatzspanne

Bewirtschaftungskosten

Hierunter sind die, für eine ordentliche Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu verstehen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Konkret handelt es sich um:

- **Verwaltungskosten** nach § 32 Abs. 2 ImmoWertV 2021
- **Instandhaltungskosten** nach § 32 Abs. 3 ImmoWertV 2021
- **Mietausfallwagnis** nach § 32 Abs. 4 ImmoWertV 2021
- *(nicht umlagefähige)* **Betriebskosten** nach § 32 Abs. 1 Nr. 4 ImmoWertV 2021

Hinweis Hinsichtlich der Betriebskosten wird davon ausgegangen, dass eine vollumfängliche Umlage auf den Mieter möglich ist. Die Regelungen zum Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO2KostAufG) werden, sofern stichtagsaktuell marktüblich relevant internalisiert berücksichtigt.

Der Endenergieverbrauch orientiert sich am vorliegenden Energieausweis.

Dieser stellt jedoch lediglich eine Momentaufnahme dar, da der tatsächliche CO2-Verbrauch vom nutzerabhängigen Verhalten bestimmt wird und sich jährlich ändern kann. Der Emissionsfaktor orientiert sich am wesentlichen Energieträger. Weitere Details hierzu siehe unter „Nachrüstpflichten | CO2-Abgabe | CO2KostAufG“ in diesem Wertgutachten.

Hinweis	gültig für Stichtage ab dem 01.01.2023		WST: 17.09.2024
Zuordnung	Objektart Wohngebäude	Info: Stufenmodell anwenden	
Vorauswahl	Endergiebedarfswert aus Energieausweis		138 kWh/m²·a
	oder	Energieeffizienzklasse E 130 - 159 kWh/(m²·a)	Ø 145 kWh/m²·a
	<i>Info: Gebäude mit Standards nach WSTO 1995, Ø Wohngebäudebestand</i>		
		Auswahl >>	138 kWh/m²·a
Kalkulation	Brennstoff Fernwärme	Emissionsfaktor	0,2553 kg CO2/kWh
	Spezifische CO2 Emissionen je m² in kg p.a.		35,2 kg CO2/kWh/m²·a
	Zertifikatpreis je Tonne CO2 im Jahr ...	2024	45 €/t
	Zwischenergebnis Nettobetrag		1,58 €/m²·a
	zzgl. MwSt. i.H.v. 19%		1,88 €/m²·a
	vom Vermieter zu tragender Anteil Vermieteranteil		50%
	= nicht umlagefähige Betriebskosten Brutto		0,94 €/m²·a

Die Ableitung der Bewirtschaftungskosten kann der Ertragswertermittlung entnommen werden.

Bodenwertverzinsungsbetrag

Der Bodenwertverzinsungsbetrag stellt die Verzinsung ausschließlich der, der jeweiligen Bebauung rentierlich zuzurechnenden Grundstücksfläche dar. Er umfasst somit nur das im Grund und Boden gebundene Kapital, welches für die Bebauung notwendig ist.

Er wird im allgemeinen Ertragswertverfahren aus dem zugehörigen Bodenwert und dem Liegenschaftszinssatz ermittelt (d.h. Bodenwertverzinsungsbetrag = Bodenwert (rentierlich) x Liegenschaftszinssatz). Bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags bleiben selbstständig nutzbare Teilflächen unberücksichtigt.

Kapitalisierungsfaktor

Nach § 34 Abs. 1 ImmoWertV 2021 sind „*Der Kapitalisierung und der Abzinsung Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen*“.

Beim Reinertrag der baulichen Anlagen handelt es sich um einen bis zum Ende der abgeleiteten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer jährlich anfallenden Betrag. Dieser Betrag wird mit dem Kapitalisierungsfaktor (KF) kapitalisiert, womit sich der Wert ergibt, den zukünftige Zahlungen in der Gegenwart besitzen. Die Restnutzungsdauer und der objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz bestimmen demnach die Höhe des Kapitalisierungsfaktors (KF) und somit den Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

Der Rentenbarwert basiert auf der Formel einer jährlich nachschüssigen Zahlungsweise.

$$\text{Formel: } KF = \frac{q^n - 1}{q^n \cdot (q - 1)}$$

[n] = Restnutzungsdauer in Jahren

[q] = 1+p

[i] = Liegenschaftszinssatz in Dezimalschreibweise

[p] = Liegenschaftszinssatz = i/100

Der Kapitalisierungsfaktor (KF) ist auf die dritte Nachkommastelle ermittelt und kann der Berechnung entnommen werden.

Ertragswertermittlung

w - g	Beschreibung / Nutzung	Mietfläche bzw. Stück	Ist-Miete (sofern vorhanden) (€/m²)	Marktmiete (€/m²)	Jahres- Rohertrag (bez. auf die marktübliche Miete)	% am Ertrag	wirt. RND
w	Wohnung Nr. 3.5 (Haus III)	57,30 m²	- €	9,23 €	6.347 €	91%	34 Jahre
w	Abstellplatz in Tiefgarage	1 Stück	- €	50,00 €	600 €	9%	34 Jahre
Σ Mietfläche		57,30 m²	Σ Jahresrohertrag		6.947 €	100%	Ø rd. 34 Jahre
Durchschnittsmiete inkl. Nebenflächen und ggf. Einstellplätzen					Ø 10,10 €/m²		
Durchschnittsmiete <u>ohne</u> Nebenflächen und ggf. Einstellplätzen					Ø 9,23 €/m²		

Bewirtschaftungskosten				Indexierung der BWK zum Stand per 2024 September		
1. Verwaltungskosten				BWK in €	BWK in %	Bemerkung
423,00 €	pro Einheit bei:	1	Einheit(en) rund:	423,00 €	6,1%	
46,00 €	pro Nebengeb. bei:	1	Einheit(en) rund:	46,00 €	0,7%	je Einstellplatz
2. Instandhaltungskosten						
13,87 €	je m² Fläche bei:	57 m²	rund:	791,00 €	11,4%	
104,29 €	Pauschale bei:	1	Einheit(en) rund:	104,00 €	1,5%	je Einstellplatz
3. Mietausfallwagnis						
2,00%	von	6.947 €	entsprechen rund	139,00 €	2,0%	W = 2,0% G = 4,0%
4. nicht umlagefähige Betriebskosten						
0,94 €	je m² Fläche bei:	57 m²	rund:	54,00 €	0,8%	CO2-Kosten Fernwärme
Summe(n)				1.557,00 €	22,4%	

Ertragswertermittlung		
Jahresrohertrag	=	6.947 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten gerundet	-	1.557 €
Jahresreinertrag	=	5.390 €
abzgl. Bodenwertverzinsung	(rent. Bodenwert i.H.v. 44.520 € x LZSi.H.v. 1,50 %)	- 668 €
Gebäudeertragsanteil	=	4.722 €
Kapitalisierungsfaktor	(bei einem LZSi.H.v. 1,50% und einer wirt. RND von 34 Jahren)	x 26,4820
Ertragswert der baulichen Anlage	=	125.048 €
zzgl. Bodenwert (Anteil nach Miteigentum [rentierlich])	+	44.520 €
vorläufiger Verfahrenswert (Ertragswert)	=	169.568 €
sonstige Marktanpassung: nach § 7 (2) ImmoWertV 2021	<i>ohne, da hinreichend in den Bewertungsparametern berücksichtigt</i>	± - €
marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Ertragswert)	=	169.568 €
Betrag zur Rundung	±	432 €
marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Ertragswert) - gerundet		170.000 €

Hinweis(e)	Beim oben ermittelten Ertragswert handelt es sich um den vorläufigen marktangepassten Verfahrenswert (Ertragswert) . Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale spiegeln sich in diesem Zwischenergebnis noch nicht wider. Auf eine zusätzliche Marktanpassung wird verzichtet, da die einzelnen Bewertungsparameter (hier insb. der Liegenschaftszinssatz) einen hinreichenden Marktbezug widerspiegeln. Die Gesamthöhe der Bewirtschaftungskosten von etwa 10,0% - 25,0% befindet sich - ungeachtet der Einzeleinsätze - in einer plausiblen Größenordnung.
------------	---

12 Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Methodik

	Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beizumisst
Allgemeine Merkmale	Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.
Besondere Merkmale	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei: 1. besonderen Ertragsverhältnissen, 2. Bauschäden, 3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, 4. Bodenverunreinigungen, 5. Bodenschätzen sowie 6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.
Hinweis	Diesem Umstand wird in der Wertermittlung dadurch Rechnung getragen, dass die boG am maßgeblichen Verfahrenswert Berücksichtigung finden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

In der vorliegenden Bewertung wurden **folgende Merkmale** als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

Wirkung	Art	Beschreibung	Betrag
Abschlag für:	Instandhaltungsrückstau am Gemeinschaftseigentum	Details siehe unter Instandhaltungszustand in diesem Wertgutachten	-26.000 €
Abschlag für:	Risikoabschlag fehlende Innenbesichtigung	Risikoabschlag i.H.v. 15% wegen fehlender Innenbesichtigung und fehlendem Kenntnisstand des Wohnungszustandes gerundet	-26.000 €
Abschlag für:	Abt.-II-Belastung	Details siehe Bemerkungen im Grundbuch in diesem Wertgutachten	-1.000 €

13 Allgemeine Wertverhältnisse

Allgemeines

Nach § 2 Abs. 2 ImmoWertV 2021 richten sich die allgemeinen Wertverhältnisse nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.

Wirtschaft und Zinsumfeld

Überwiegend volatiles und heterogenes Wirtschaftsumfeld.
Überdurchschnittliches Zinsumfeld (Zeitraum 10 Jahre, kurzfristig stark ansteigend)



Wohnbauzinsen | Zinssätze für Wohnungsbaukredite an private Haushalte | Quelle Bundesbank

GfK Konsumklima | Die Ergebnisse basieren auf monatlich rund 2.000 Verbraucherinterviews, die im Auftrag der EU-Kommission durchgeführt werden. Werte über 0 zeigen an, dass Verbraucher optimistisch sind.



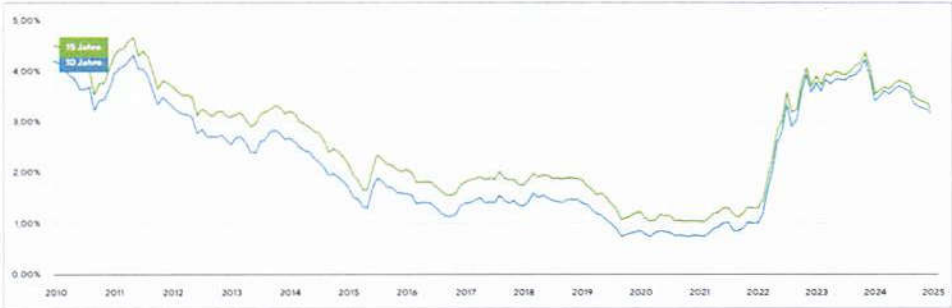
ifo Geschäftsklimaindex | Das ifo Geschäftsklima basiert auf ca. 9.000 monatlichen Meldungen von Unternehmen des Verarbeitenden Gewerbes, des Dienstleistungssektors, des Handels und des Bauhauptgewerbes.

DIW Konjunkturbarometer | Es handelt sich um Monatswerte. Indexstand in Punkten (100 = neutraler Wert, entspricht im Durchschnitt Wachstum von etwa einem Drittel Prozent).

Hinweise zur stichtagsaktuellen Marktsituation

„Zinswende“

Im Laufe des Jahres 2022 haben sich die Baufinanzierungszinsen aufgrund von Inflation, Inflationserwartungen, gestiegenen Kapitalmarktzinsen und gestiegenem Leitzins deutlich verteuert. Im Vergleich von Januar (rd. 1,0% bei ZB 10 Jahre) zum vierten Quartal 2022 (bis zu 4,0% bei ZB 10 Jahre) bedeutet dies ein Anstieg von rd. 300%. Aufgrund der Fremdkapitalabhängigkeit von Immobilien hat dieser – so noch nie dagewesene - Sachverhalt einen direkten Einfluss auf die Erschwinglichkeit beim Erwerb von Immobilien. Diese Situation ist für die Anbieter und Nachfrager neu, sodass sich dieser Umstand nicht in den dargestellten Marktdaten insbesondere mit Bezug zum Jahr 2020-2021 (bzw. bis Q2:2022) widerspiegelt.



Quelle & © Interhyp Zinschart | Abrufdatum Q4:2024

Wertung

Fakt ist, dass der Immobilienmarkt ein schwerfälliger Markt ist, was bedeutet, dass dieser „Spätzyklischer“ länger benötigt, um Reaktionen zu zeigen. **Verändern sich jedoch die Einflussfaktoren für die Marktteilnehmer umfangreich und nachhaltig dauerhaft, so verändern sich mit einer deutlichen Verzögerung die Immobilienpreise als Reaktion hierauf.** Für das Jahr 2023 sowie das erste Halbjahr 2024 sind die Handelsvolumen sehr deutlich zurückgegangen.

Die Hinweise zur Preisniveauentwicklung sind zu beachten. Darüber hinaus ist mit längeren Vermarktungszeiten zu rechnen.

Preisniveauentwicklung

Untenstehende Grafiken verdeutlichen die Preisdynamik der jüngeren Vergangenheit. Als Quelle werden die Daten des vdp (Verband Deutscher Pfandbriefbanken) und von Europace (unabhängige Immobilienfinanzierungsplattform) herangezogen. Bei den Daten handelt es sich um jeweils durchschnittliche Preisentwicklungen. Diese wird getragen von den Metropolen und gebremst von den ländlichen Regionen.

vdp

Der Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) veröffentlicht vierteljährlich Indizes, die die reine Preisentwicklung von Wohn- und Gewerbeimmobilien aufzeigen. Sie basieren auf echten Transaktionsdaten, die vom Analysehaus vdpResearch ausgewertet werden. Die Ergebnisse sind Bestandteil der Immobilienpreisbeobachtung der Deutschen Bundesbank.



Abbildung: Preisentwicklung Wohnimmobilienmarkt
Quelle: vdp-Immobilienpreisindex Q3:2024 | Basis 2010

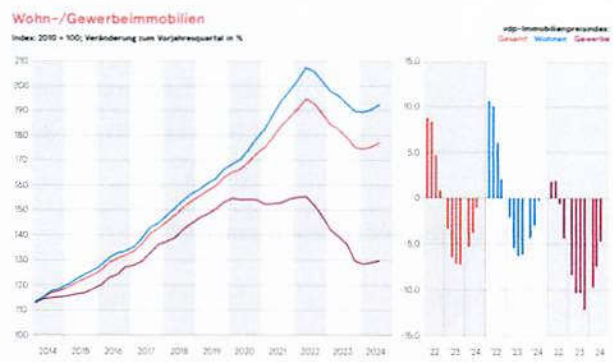


Abbildung: Preisentwicklung Wohn-/Gewerbe
Quelle: vdp-Immobilienpreisindex Q3:2024 | Basis 2010

Europace

Der EPX hedonic basiert auf Transaktionsdaten privater Immobilienfinanzierungen der unabhängigen Europace-Plattform. Über Europace werden rund **20 Prozent** aller Immobilienfinanzierungen für Privatkunden in Deutschland abgewickelt. Der EPX wurde im Jahr 2005 gemeinsam mit dem Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung BBR entwickelt und wird seitdem monatlich erhoben. Ziel dieser hedonischen Regressionsanalyse ist es, den reinen Preiseffekt pro betrachtete Periode herauszustellen. Der Gesamtindex besteht aus den Daten der Einzelindizes für Bestands- und Neubauhäuser sowie für Eigentumswohnungen und wird monatlich veröffentlicht.

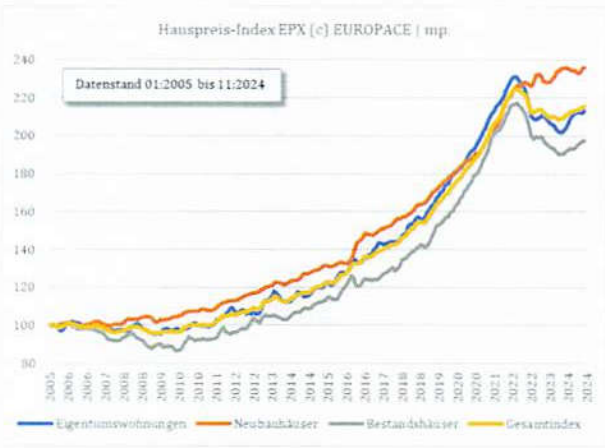


Abb. eigene Darstellung | Datenstand 11-2024
Datenquelle: Europace

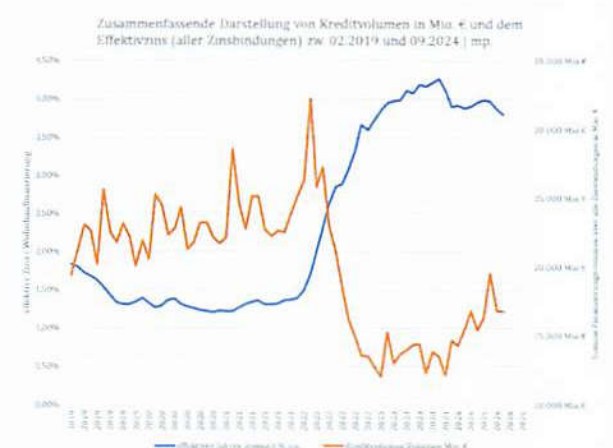


Abb. Finanzierungsvolumen und Ø Hypothekenzinssatz
Quelle: Bundesbank | eigene Darstellung

Hinweis

Aus der obigen Grafik ist beginnend ab Juli 2022 eine Preistrendumkehr in Form eines Abknickens der Indexreihe dokumentiert. Zum Datenstand 11/2024 sind – bis auf den Neubau – alle Teilmärkte betroffen. Ausgehend vom Höchststand und geringstem Indexstand hat sich der Immobilienmarkt wie folgt entwickelt:

Objektarten	Eigentumswohnungen	Neubauhäuser	Bestandshäuser	Gesamtindex
MIN Indexpunkte	95,24	98,96	86,65	95,5
MAX Indexpunkte	231,29	236,32	217,47	224,87
Ist Indexstand per 11:2024 (Stand)	213,34	236,32	197,67	215,78
Veränderung (Max zu Stand)	-7,76%	0,00%	-9,10%	-4,04%
Veränderung (Min zu Stand)	124%	139%	128%	126%
Veränderung (Min zu MAX)	143%	139%	151%	135%

Handelsvolumen

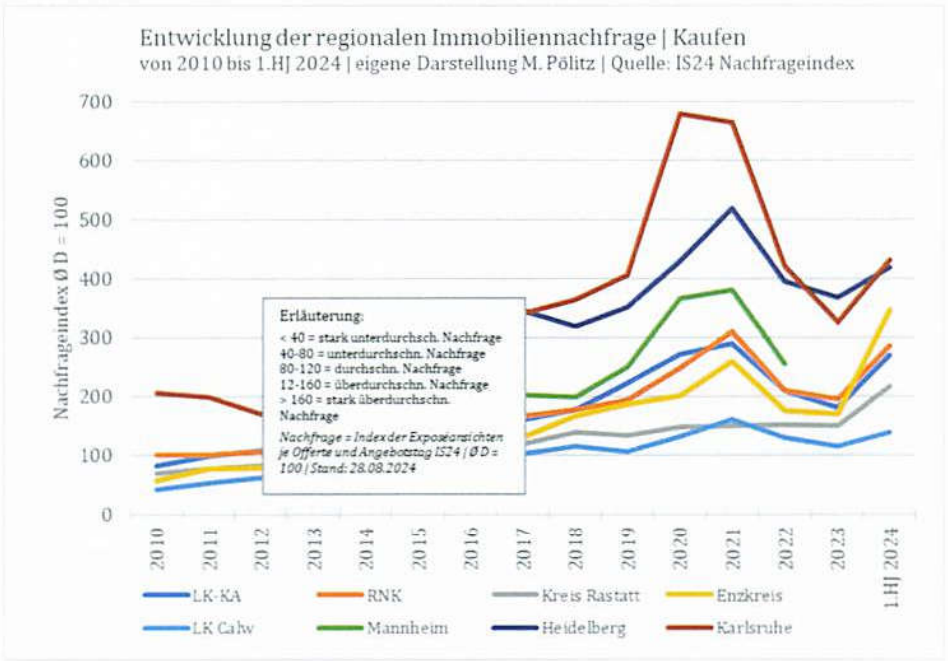
Aus den Indexzahlen ist das **Handelsvolumen** nicht abzulesen. Nach den Daten der Bundesbank ist das Kreditvolumen aller besicherten Wohnbaukredite in Deutschland von März 2022 mit Höchststand i.H.v. 32.270 Mio. € zum Jahr 2024 auf ein Niveau zw. 12.000 bis 19.500 Mio. € gefallen.

Entwicklung der Immobiliennachfrage

Ausgangsbasis

Nachstehend wird die Nachfrage nach wohnwirtschaftlichen Immobilien im Zeitverlauf sowie in Bezug auf Stadt- und Landkreise dargestellt. Die Nachfrage bzw. das Interesse an Immobilien wird dabei durch die Ansichten von Exposés je Angebot und Angebotstag gemessen. Aufgrund der Art der Messung handelt es sich um einen Indikator der Immobiliennachfrage. Der Bundesdurchschnitt liegt bei 100.

Bezogen auf das Jahr 2023 ist ein deutlicher Rückgang der Nachfrage zu verzeichnen. Dennoch befinden sich die regionalen Nachfragen – außer die Landkreise Rastatt und Calw sowie nach aktuellen Erkenntnissen – noch im Bereich der überdurchschnittlichen Nachfrage. Im ersten Halbjahr 2024 ist eine Erholung der Nachfrage zu verzeichnen. Nicht abgebildet wird, in welche Immobilienkategorie sich die Nachfrage fokussiert.



Quelle: ongeo IS24 | eigene Darstellung

Demografie

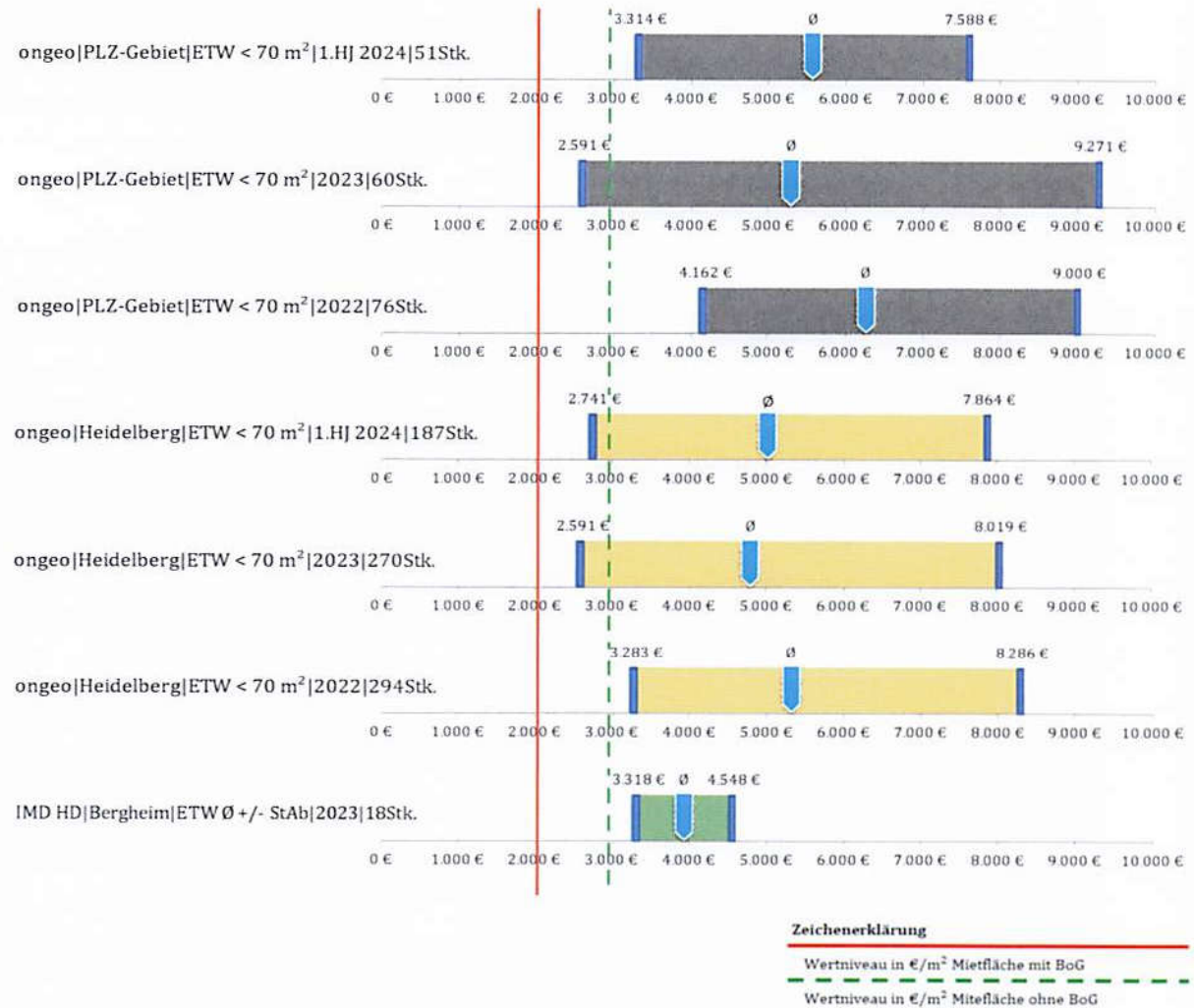
Die demografische Situation wird als überwiegend stabil eingeschätzt.

14 Immobilienmarkt

Die Marktgängigkeit einer Immobilie beschreibt die Investitionsbereitschaft potenzieller Käufer/Investoren und somit welche Nachfrage das Objekt am Markt findet. Hierunter ist der freihändige Verkauf ohne Zwang in einer angemessenen Vermarktungszeit zu verstehen.

Es ist von einer Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eines wettbewerbsbestimmten Marktes auszugehen. Ungewöhnliche und/oder persönliche Verhältnisse können im Einzelfall die individuelle Preisbildung auf dem Grundstücksmarkt beeinflussen. Diese Faktoren bleiben unberücksichtigt.

In der nachstehenden Grafik wird das ermittelte Wertniveau (maßgeblicher Verfahrenswert) in die marktüblichen Preisspannen verschiedener Immobilienteilmärkte eingesetzt. Die unterschiedlichen Spannen zeigen deutlich die Heterogenität des Immobilienmarktes. Die jeweiligen Quellen sind angegeben.



Hinweise

Unter Berücksichtigung der *objektspezifischen Bewertungsparameter* und der Teilmarktspannen befindet sich das Objekt im **unteren Bereich** der marktüblichen Preisspannen.

- ☑ Der graue/gelbe/grüne Balken gibt die Marktpreisspanne der jeweiligen Quelle an.
- ☑ Die blauen Markierungen geben die Spannengrenzen in €/m² an.

- ☒ Der hellblaue Pfeil gibt den Mittelwert (Ø) der jeweiligen Quelle an.
- ☒ Die rote Linie gibt das ermittelte Wertniveau mit BoG an.
- ☒ Die grüne Linie gibt das ermittelte Wertniveau ohne BoG an.

Wichtig >>

Sofern es sich nicht um tatsächliche Verkaufsfälle handelt, verstehen sich die Marktdaten als statistisch aufbereitete Angebotspreise vor Verhandlung und Abschluss. Da es sich hierbei um keine hedonisch aufbereiteten Daten handelt, welche ausschließlich die Preissteigerung messen, sind die Preisverhältnisse bzw. Preisspannen auch durch die jeweils regional angebotenen Objekte und Objektqualitäten beeinflusst. Darüber hinaus spiegelt das Angebotspreisniveau lediglich *eine* Marktseite. Bei konstanten bzw. wenig volatilen Einflussfaktoren auf die Nachfrage bildet sich das Preisniveau entsprechend.

In den Marktverhältnissen des Jahres 2024 müssen sich jedoch die Anbieter der gefallenen Nachfrage unterordnen (sog. Käufermarkt).

Es musste beginnend mit dem **Jahr 2021** und bis zum **ersten Halbjahr 2022** festgestellt werden, dass einzelindividuelle Kaufpreisentscheidungen als Ergebnis einer konkreten Verhandlung zwischen den Vertragsparteien teilweise deutlich über dem objektiven Wertniveau lagen. Diese einzelindividuellen und objektiv tlw. nicht nachvollziehbaren Preisentscheidungen gänzlich unbekannter Marktakteure spiegeln sich im Wertansatz nach Definition des Verkehrswertes nicht wieder.

zum Jahr 2023

Die Überbewertungen in den Städten gingen 2023 deutlich zurück. Schätzergebnisse der Bundesbank³ zeigen, dass die Preise für Wohnimmobilien in den Städten zwischen 15% und 20% über demjenigen Niveau lagen, das aufgrund soziodemografischer und wirtschaftlicher Fundamentaldaten angemessen ist. Besonders stark war der Rückgang in den sieben Großstädten. Das Kaufpreis- Jahresmiete- Verhältnis bei Wohnungen in den Städten lag etwa 20% über seinem längerfristigen Mittelwert. Das gesamtwirtschaftliche Kaufpreis- Einkommen- Verhältnis übertraf 2023 den Referenzwert um gut 20%. **Die Langfristbeziehung zwischen Immobilienpreisen, Zinsen und Einkommen zeigt für das Jahr 2023 Überbewertungen in einer Spanne von 10% bis 15% an.** In der Gesamtschau dürften die Überbewertungen trotz beträchtlicher Ermäßigung noch nicht vollständig abgebaut sein. Damit besteht auch weiterhin ein gewisses Risiko von Preiskorrekturen.

Weitere Daten

Vom Verfasser wurde beim örtlichen Gutachterausschuss eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung mit konkretem Bezug zum Wohn- und Geschäftshaus „Blücherstraße 1-3/Czernyring“ angefordert. Die Einzelkaufpreise geben ein uneinheitliches Gesamtbild, zumal keine Rückschlüsse auf die jeweiligen Ausstattungszustände der Wohnungen gezogen werden können. Die Darstellung erfolgt demnach rein nachrichtlich.

Kaufvertrag vom	Geschoss	Wohnfläche	Kpr. in €/m² WF
Mai 2022	3. OG	ca. 55 m²	3.509,-
August 2023	5. OG	ca. 55 m²	2.091,-
Dezember 2023	1. OG	ca. 60 m²	3.458,-

Abb. Auskunft der der Kaufpreissammlung

³ Deutsche Bundesbank, Monatsbericht Februar 2024, 76. Jahrgang Nr. 2

15 Verkehrswertableitung

Definition

Nach § 194 Baugesetzbuch wird der Verkehrswert 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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Bewertungsergebnisse

Nachstehend sind die Bewertungsergebnisse als **marktangepasste vorläufige Verfahrenswerte** dargestellt.

marktangepasstes vorläufiges Verfahrensergebnis		
Ertragswert	maßgebliche Bewertungsmethode	170.000 €

BoG (Sonderwerte)

Auf Basis des maßgeblichen vorläufigen und marktangepassten Verfahrenswertes werden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wertmindernd oder werterhöhend berücksichtigt.

Nach Würdigung dieser Zu-/Abschläge leitet sich der Verfahrenswert und sodann der Verkehrswert wie folgt ab.

maßgeblicher vorläufiger marktangepasster Verfahrenswert		170.000 €
Abschlag für:	Instandhaltungsrückstau am Gemeinschaftseigentum	-15,3 % -26.000 €
Abschlag für:	Risikoabschlag fehlende Innenbesichtigung	-15,3 % -26.000 €
Abschlag für:	Abt.-II-Belastung	-0,6 % -1.000 €
maßgeblicher Verfahrenswert inkl. Zu-/Abschläge		117.000 €
Betrag zur Rundung (+/-)		0 €
Verfahrenswert = Verkehrswert - gerundet		117.000 €

Verkehrswertableitung

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Ausführungen, der vorgenommenen Ermittlungen und unter Abwägung der wertbeeinflussenden Faktoren sowie unter Berücksichtigung der Lage auf dem Immobilienmarkt schätze ich den Verkehrswert des Bewertungsobjektes

Grundstück Flst. Nr.	4207/3
Miteigentumsanteil	4,295 / 1.000stel MEA
Adresse	Blücherstraße 1, 3 u. Czernyring 8, 10, 12 in 69115 Heidelberg, Bergheim (West)
Objektart	Wohnimmobilie, Wohnungseigentum Nr. 3.5 (Gebäude III) mit Keller Nr. 118 u. Sondernutzungsrecht an Tiefgaragenstellplatz Nr. 151 (III. 3.5)
zum Stichtag	17.09.2024
Verkehrswert - gerundet	117.000 €
Verkehrswert in €/m² Mietfläche	2.042 €/m²
Verkehrswert als x-faches des Jahresrohertrags [JRoE]	16,8-faches

Hinweis Im Verkehrswert ist ein **Risikoabschlag i.H.v. 15%** vom vorläufigen Wertniveau enthalten.

Schlussbemerkungen

Das vorliegende Wertgutachten wurde vom Verfasser auf Grundlage einer **Außenbesichtigung** und der vorliegenden, unterstellt vollständigen Daten und Unterlagen sowie unter Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben erstellt. Die Erstellung erfolgte unabhängig und ohne persönliches Interesse nach bestem Wissen.

Die Hinweise zum Besichtigungsumfang und dem damit verbundenen Bewertungsrisiko sind durch die Verwender zu würdigen. Die Bewertungsprämissen sind ebenfalls durch die Gutachtenverwender zu würdigen.

Mit der Unterschrift bestätigt der Sachverständige, dass keine Ablehnungsgründe – insbesondere wegen Befangenheit – bestehen.

Die Unterschrift des Sachverständigen befindet sich auf dem Deckblatt.

16 Bilderprotokoll



Nord-/Ostecke



Ostseite | Czernyring



Süd-/Ostecke



Südseite



Südseite



Westansicht | Haus III



Gehweg Blücherstraße in Richtung Osten



Gehweg Blücherstraße in Richtung Westen



Ansicht Blücherstraße



Hauszugang Blücherstraße 3



Klingel- und Gegensprechanlage | Blücherstraße 3



Hauszugangstüre



Briefkastenanlage



Eingangsflur



Treppenhaus | drittes Obergeschoss



Personenaufzug



Erschließungsflur | drittes OG | Haus III



wie nebenstehend, andere Blickrichtung



Wohnungszugangstüre | Wohnung Nr. 3.5 | **Kein Zugang zur Wohnung**

2. Untergeschoss | Tiefgaragenstellplatz



Zufahrt von Blücherstraße



Zufahrt, Rollgittertor



Stellplatz Nr. 3.5



Bezeichnung

3. Untergeschoss | Kellerräume



Erschließungsflure



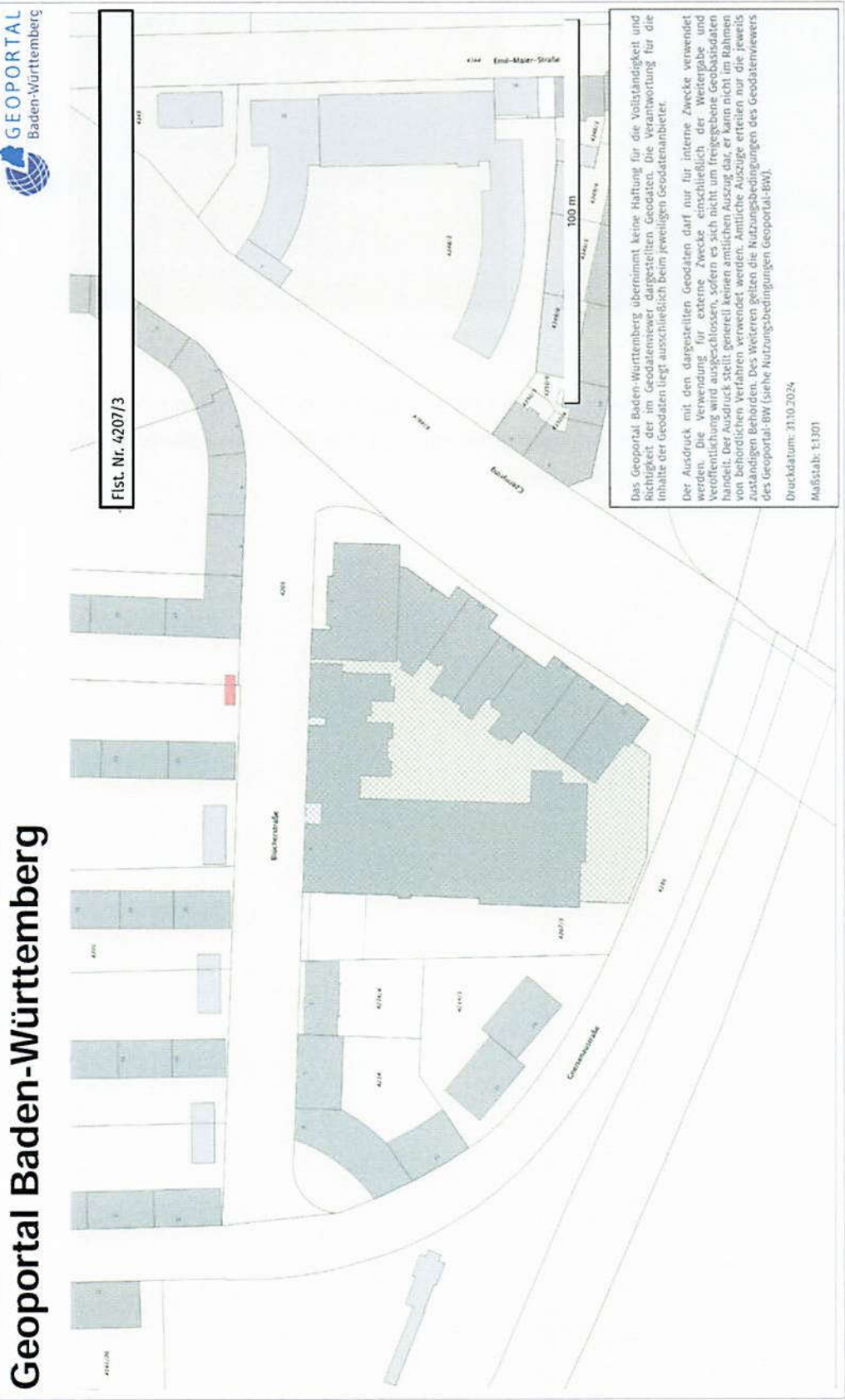
wie nebenstehend

Hinweis

Die exakte Lage des zur Wohnung Nr. 3.5 gehörenden Kellers konnte nicht erkundet werden. Bei den Kellerabteilen handelt es sich um gleichartige Abteile mit Holzlattenabtrennung bzw. tlw. mit Metallgitterabtrennung.

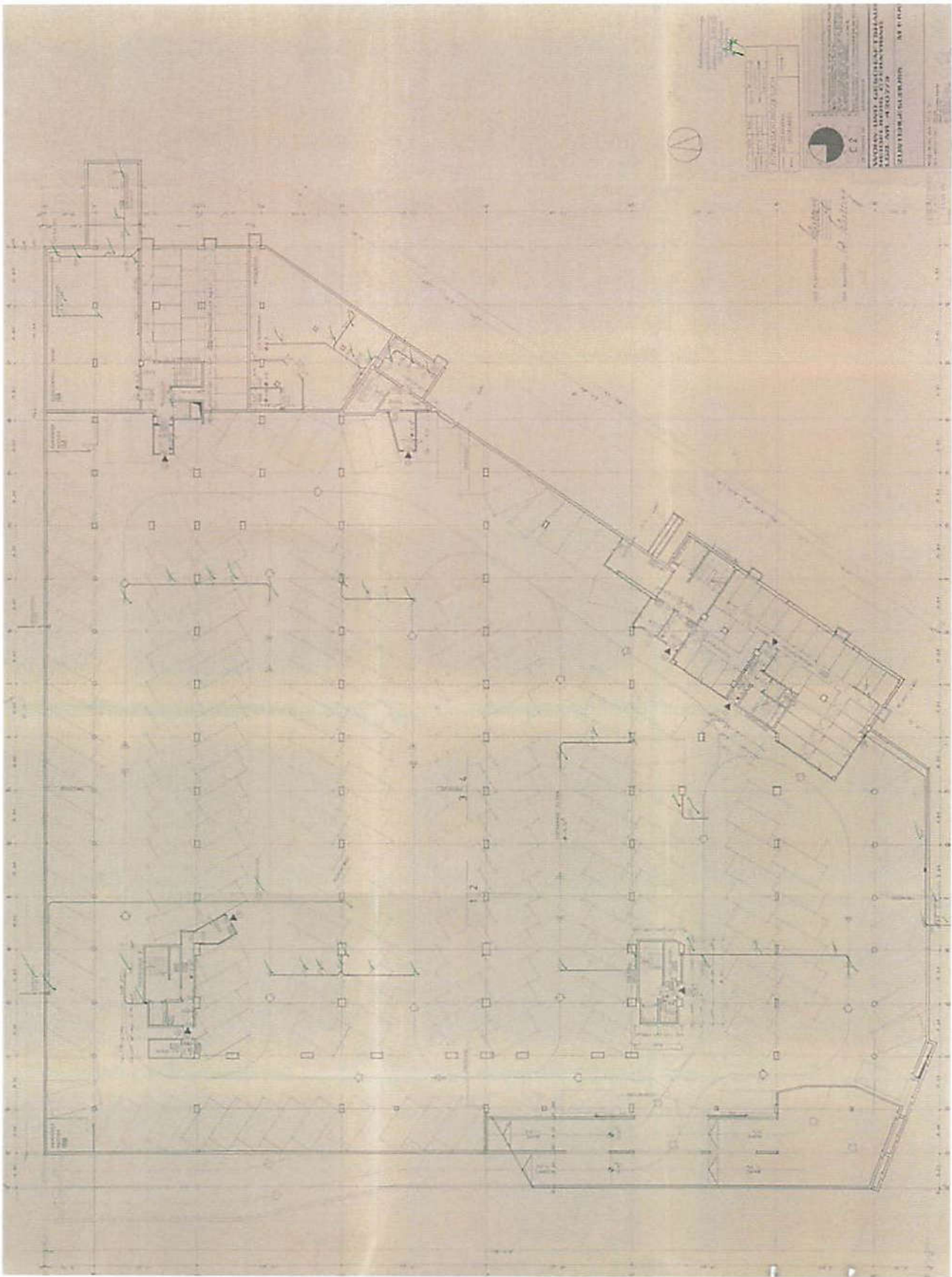
17 Anlagen

Lageplan



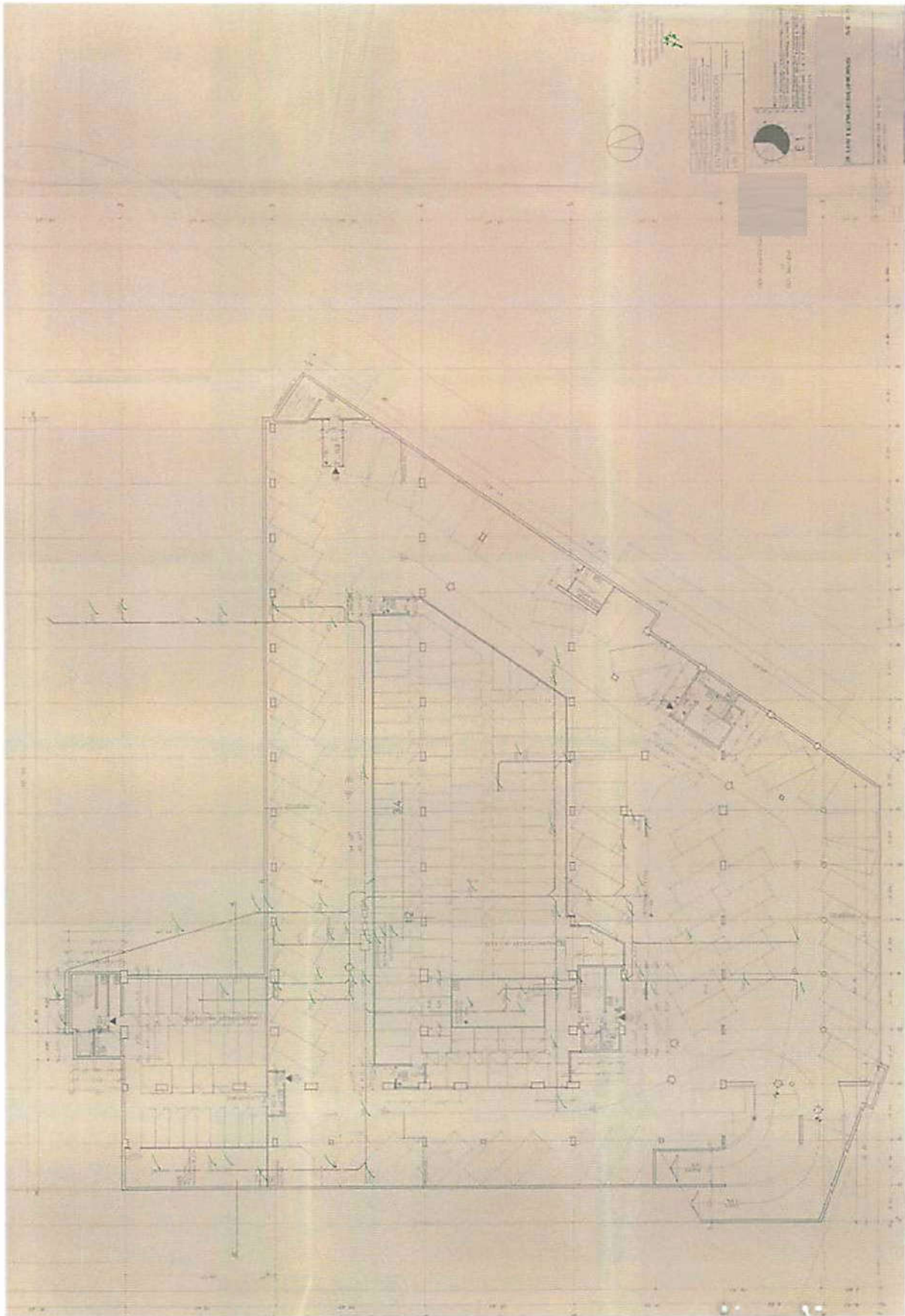
Lageplan unmaßstäblich

Untergeschoss 1



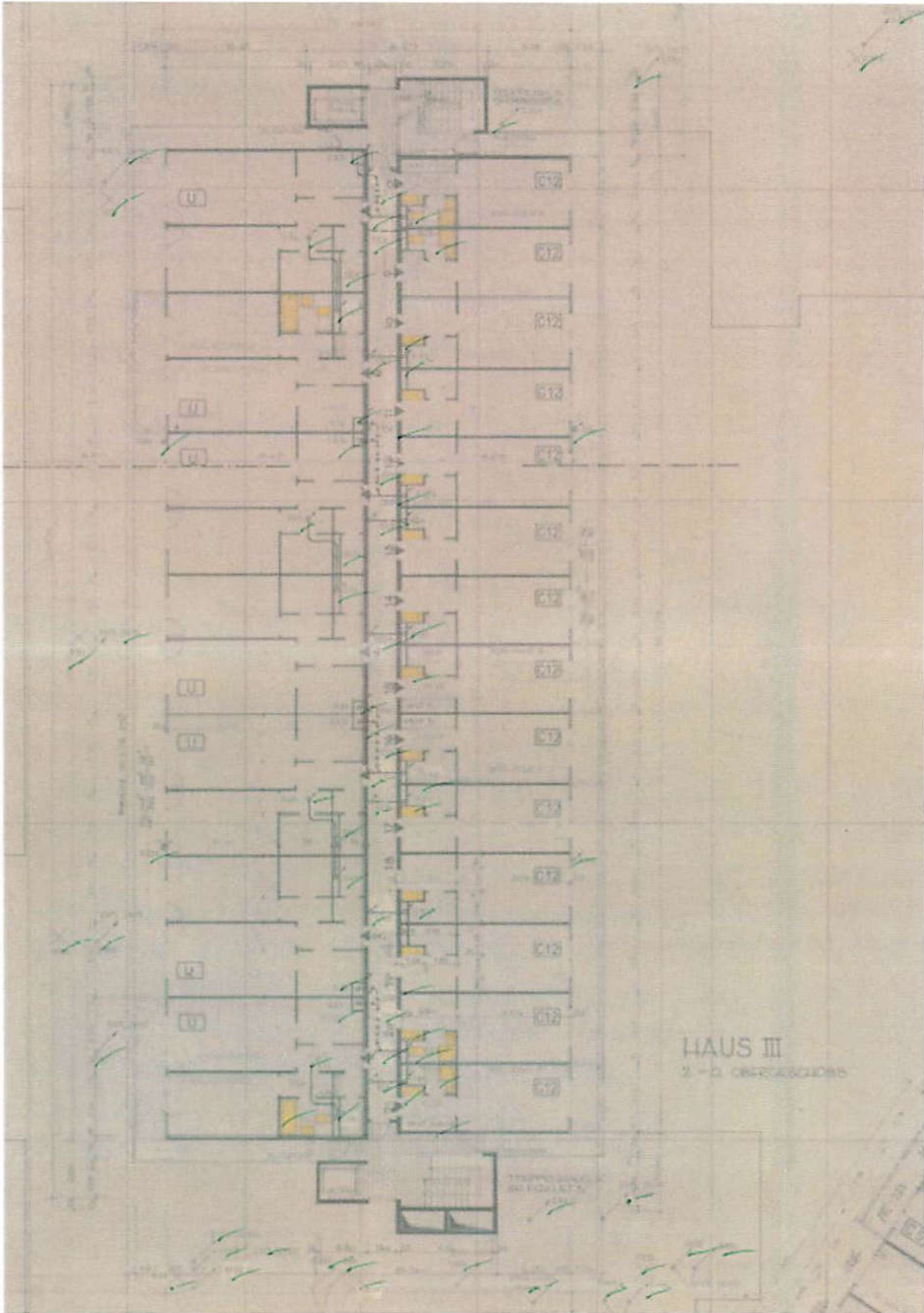
Grundriss unmaßstäblich

Untergeschoss 2



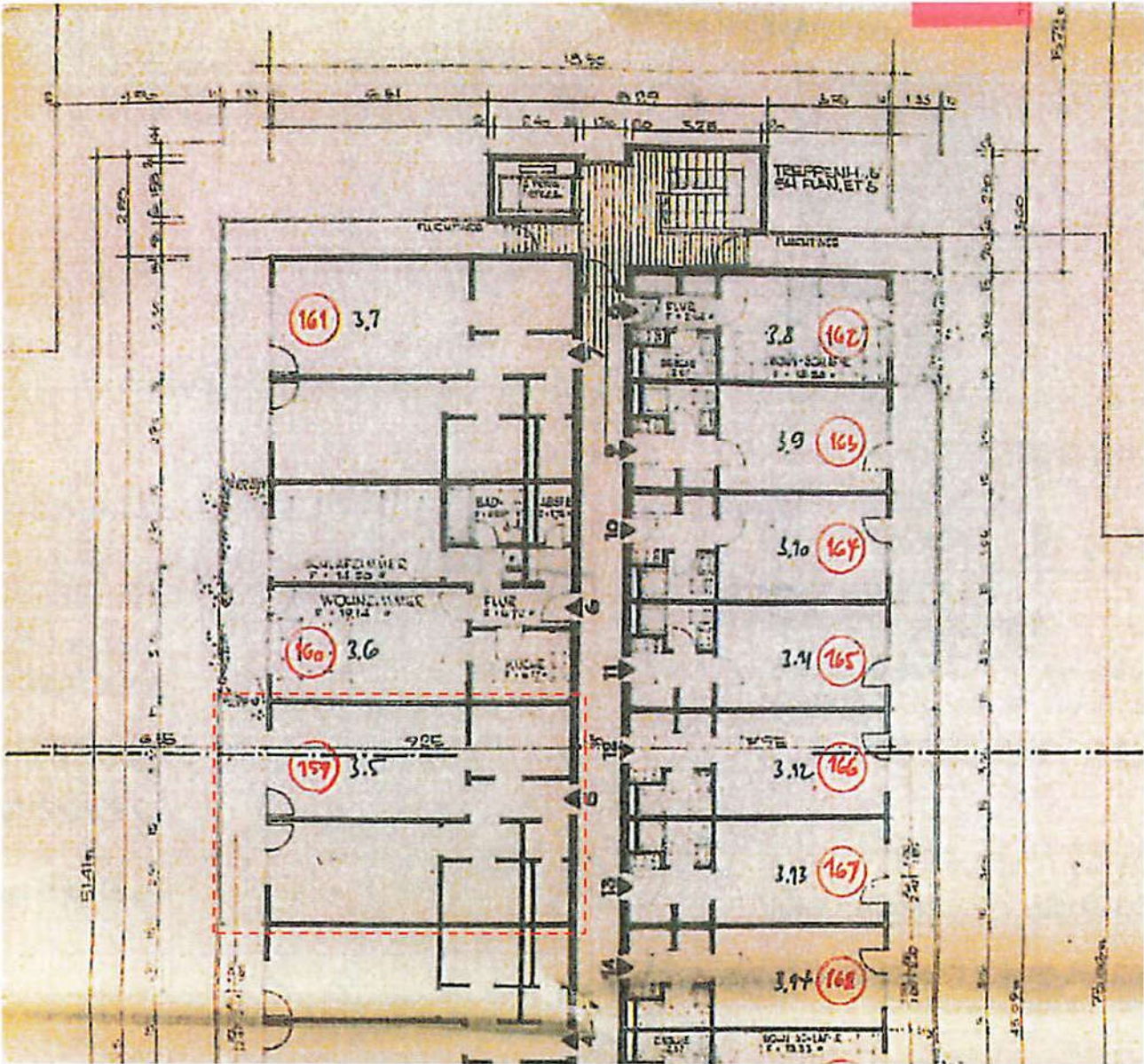
Grundriss unmaßstäblich

Haus III – 3. Obergeschoss



Grundriss unmaßstäblich

Wohnungsgrundriss



Grundriss unmaßstäblich | Quelle Aufteilungsplan

Hinweis: Aus der Wohnung Nr. 3.6 (spiegelbildlich zur Wohnung Nr. 3.5) kann die jeweilige Raumbeschreibung entnommen werden.

Nachweise



Arzt / Dienststelle
Vermessungsamt
Verwaltungsgebäude
Gaisbergstraße 7
Bearbeitet von

Zimmer
313
Telefon
06221 58-
Telefax
06221 58-24900
Email
heidberg.de
Datum
30.09.2024

Stadt Heidelberg Postfach 10 55 20 69045 Heidelberg

Mathias Pölitz Immobilienwerte
Sachverständigenbüro
Herr Mathias Pölitz
Im Frohnig 6/1
76709 Kronau

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
30.09.2024

Unser Zeichen
Vg 24-A-AE-0791

Baulast Negativerklärung

Sehr geehrter Herr Pölitz,

das Flurstück 4207/3,
Blücherstraße 1,3 und Czernyring 8-12, 69115 Heidelberg
ist im Baulastenverzeichnis **nicht** belastet.

Mit freundlichen Grüßen

Stadt Heidelberg
Postfach 10 55 20
69045 Heidelberg

Bürgerservice:
Telefon 06221 58-10580
Telefax 06221 58-10900
stadt@heidberg.de

Sparkasse Heidelberg
IBAN: DE14 6725 0020 0000 0240 07
BIC: SOLADE33HDB

So erreichen Sie uns:
E-Buslinie 20 und Buslinie 33
(Gaisbergstraße)
Straßenbahnlinien:
5, 22, 23 (Seegarten)

Öffnungszeiten:
Montag – Donnerstag:
08:30 – 12:00 Uhr und 14:00 – 15:30 Uhr
Freitag:
08:30 – 12:00 Uhr

II. Literatur

Kleiber u. Simon, **Verkehrswertermittlung von Grundstücken**, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Bundesanzeiger Verlag Köln, 9. Auflage 19, zzgl. Kleiber-digital.de

Kleiber, **Marktwertermittlung nach ImmoWertV**, Praxisnahe Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag, 7. Auflage 2012

Kröll, Hausmann, Rolf, **Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken**, Werner Verlag, 5. Auflage 2015

Petersen, Schnoor, Seitz, **Verkehrswertermittlung von Immobilien**, 3. Auflage 2018, Verlag Boorberg

Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel, **Baukosten 2020/21** Instandsetzung / Sanierung, Verlag Huber Wingen, Essen

Freise Jörn, **Die ImmoWertV in der Praxis**, 1. Auflage 2016, Verlag W. Kohlhammer, Stuttgart

Tillmann, Kleiber, Seitz, **Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes und des Beleihungswertes von Grundstücken**, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag Köln 2017

Sprengnetter, Kierig, Drießen, **Grundlagen marktkonformer Wertermittlung**, 2. Auflage, Sprengnetter Verlag und Software GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler

Sprengnetter **Immobilienmarktdaten und Praxishilfen**, Loseblattsammlung, 2018, Sprengnetter Verlag und Software GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler

Sprengnetter **Lehrbuch und Kommentar** (Band 5-16), Loseblattsammlung 2018/2019, Sprengnetter Verlag und Software GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler

Rössler/ Langer, Schätzung und Ermittlung von Grundstücken, Luchterhand, 3. Auflage 1975

Bienert, Wagner, **Bewertung von Spezialimmobilien**, SpringerGabler, 2. Auflage 2018

Jardin, Roscher, **Die Immobilienwertermittlung aus steuerlichen Anlässen**, NWB Verlag GmbH & Co. KG, Herne 2019

Neufert, **Bauentwurfslehre**, 43. Auflage, Springer Vieweg

BKI 2020 | Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern | Baukosten Gebäude Neubau | statistische Kostenkennwerte

Oswald, Abel | **Hinzunehmende Unregelmäßigkeiten bei Gebäuden** | Vieweg Verlag | 3. Auflage 2005

Böttcher, ZVG - Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung Kommentar, 7. Auflage, 2022, Verlag C.H Beck oHG, München

u.w.m.

III. Abkürzungsverzeichnis

In einem Gutachten sind Abkürzungen nicht vollständig zu vermeiden. Um dem Leser bzw. Verwender die Bedeutung der Abkürzung zu beschreiben, sei nachstehend das Abkürzungsverzeichnis dargestellt.

Abkürzung	Bedeutung der Abkürzung	Abkürzung	Bedeutung der Abkürzung
AfA	Absetzung für Abnutzung	GRZ	Grundflächenzahl
AG	Auftraggeber	i	Zinssatz [i]
AL	Außenanlage	IMB/GMB	Immobilien- /Grundstücksmarktbericht
AN	Auftragnehmer	ImmoWertA	Muster- Anwendungshinweise zur ImmoWertV 2021
Anz.	Anzahl	ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010
AWM	Alterswertminderung	ImmoWertV 2021	Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021
AWMF	Alterswertminderungsfaktor	JRE	Jahresreinertrag d.h. JRoE ./ BWK
BauGB	Baugesetzbuch	JRoE	Jahresrohertrag
BauNVO	Baunutzungsverordnung	KAG	Kommunalabgabengesetz
BelWertV	Beleihungswertermittlungsverordnung	KZS	Kapitalisierungszinssatz
BewG	Bewertungsgesetz (steuerliche Wertermittlung)	LBO	Landesbauordnung
BGF	Brutto-Grundfläche	LZS	Liegenschaftszinssatz
BMZ	Baumassenzahl	MAW	Mietausfallwagnis
BoG	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	MEA	Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum nach WEG
BPI	Baupreisindex des Bundes	MF	Mietfläche bzw. marktüblich vermietbare Flächen
BRW	Bodenrichtwert	MI	Mischgebiet
BWK	Bewirtschaftungskosten	MIV	Motorisierter Individualverkehr
BWO	Bewertungsobjekt, Gegenstand der Wertermittlung	MU	Urbanes Gebiet
DFH	Dreifamilienwohnhaus	n	Anzahl [n]
DG	Dachgeschoss	NF	Nutzfläche nach DIN 277:2016 und älter (bspw. 2005)
DoGa	Doppelgarage	NFL	gewerblich genutzte Mietfläche
ebf	erschließungsbeitragsfrei	NGF	Netto-Grundfläche
EBJ	Einbaujahr eines Bauteils	NHK	Normalherstellungskosten
ebp	erschließungsbreitspflichtig	NUF	Nutzungsfläche nach DIN 277:2021
EBR	Erbbaurecht	OG	Obergeschoss
EBR-F	Erbbaurechtsfaktor	RHK	Regelherstellungskosten BewG
EBR-VT	Erbbaurechtsvertrag	RND	Restnutzungsdauer
EBZ-RL	Erbbauszinsreallast	SE	Sondereigentum (WEG)
EFH/ZFH	Einfamilien- /Zweifamilienhaus	Stk	Stück / Stücke
EG	Erdgeschoss	Stpl.	Pkw- Stellplatz
ELW	Einliegerwohnung	SV	Sachverständiger
EnEv	Energieeinsparverordnung	SWF	Sachwertfaktor ehem. Marktanpassung
ESG	Environmental, Social und Governance	SW-RL	Sachwertrichtlinie
ETW	Eigentumswohnung bzw. Wohnungseigentum	TE	Teileigentum nach WEG
EWärmeG BW	Erneuerbare-Wärme-Gesetz Baden-Württemberg	UG	Unter- /Kellergeschoss
EW-RL	Ertragswertrichtlinie	vgl.	vergleiche
Flst. / Flst. Nr.	Flurstück / Flurstücksnummer	VH/HH	Vorderhaus/Hinterhaus
GA	Gutachten	VOT	Vor-Ort-Termin, d.h. Tag der Besichtigung des BWO
GAA	Gutachterausschuss für Grundstückswerte	WA	allgemeines Wohngebiet
GB	Grundbuch	WEG	Wohnungseigentumsgesetz
GE	Gemeinschaftseigentum (WEG)	WertR	Wertermittlungsrichtlinie
GE	Gewerbegebiet	WFL	wohnwirtschaftlich genutzte Mietfläche
GEG 2020	Gebäude Energie Gesetz	WGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl
GFZ	Geschossflächenzahl	Whg.	Wohnung
GI	Industriegebiet	WR	reines Wohngebiet
GND	Gesamtnutzungsdauer	WS	Kleinsiedlungsgebiet

IV. Rechtsgrundlagen (letzte Seite)

Gesetze, Verordnungen und Richtlinien in jeweils gültiger bzw. aktueller Fassung

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungs-verordnung)
ImmoWertV 2021	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten
ImmoWertA 2023	Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverord-nung (ImmoWertV-Anwendungshinweise ImmoWertA)

Seit 01.01.2022 außer Kraft gesetzte Wertermittlungsverordnungen-/Richtlinien

ImmoWertV 2010	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung)
WertR 2006	Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken
SW-RL	Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (Sachwertrichtlinie)
VW-RL	Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswertes (Vergleichswertrichtlinie)
EW-RL	Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie)

Sofern ein *Erbbaurecht* bewertet wurde, wurde zusätzlich berücksichtigt:

Erbbaurecht	Gesetz über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz)
--------------------	--

Sofern ein *Beleihungswert* ermittelt wurde, wurde zusätzlich berücksichtigt:

PfandBG	Pfandbriefgesetz
BelWertV	Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermitt-lungsverordnung)