

# GUTACHTEN

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



**Verkehrswert des 45,6/1.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Augustastraße 1, 2, 3 und Heinrich-Fuchs-Straße 17 (Flst. 21717), 69126 Heidelberg (Rohrbach), verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten und im Haus Augustastraße 1 im Erdgeschoss nach Norden gelegenen 3-Zimmerwohnung sowie dem PKW-Abstellplatz Nr. 5, unterstellt mietfrei und unbelastet, zum Wertermittlungsstichtag 27.03.2024:**

**241.000 EURO**

**Aktenzeichen des Auftraggebers: (3) 2 K 78/23  
Amtsgericht Heidelberg, Kurfürsten-Anlage 15, 69115 Heidelberg**

Dieses Gutachten besteht aus 79 Seiten. Es wurde in zwei digitalen und sechs gedruckten Ausfertigungen erstellt, davon ein digitales Exemplar für meine Unterlagen. Die Auslegung des Gutachtens hat in seiner Gesamtheit zu erfolgen, das Gutachten darf nur ungekürzt vervielfältigt werden, jede Veröffentlichung und jede Weitergabe an Dritte bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Sachverständigen.



## ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN

### Zusammenfassung zum Bewertungsgegenstand

Beauftragt ist die Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft. Gegenstand der Bewertung ist der 45,6/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einer Wohnanlage bebauten Grundstück Augustastraße 1, 2, 3/Heinrich-Fuchs-Straße 17 in 69126 Heidelberg (Rohrbach), verbunden mit dem Sondereigentum an einer der im Haus Augustastraße 1 im Erdgeschoss nach Norden gelegenen 3-Zimmer-Wohnung und einen Kfz-Abstellplatz.

Das Objekt ist eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Heidelberg (Blatt 71329) und besteht aus dem 45,6/1.000 Miteigentumsanteil an dem 1.770 m<sup>2</sup> großen Flst. 21717 der Gemarkung Heidelberg. Mit dem Miteigentumsanteil verbunden sind das Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten im Haus Augustastraße 1 im Erdgeschoss nach Norden gelegenen 3-Zimmerwohnung und dem Kfz-Abstellplatz Nr. 5. In Abteilung II sind ein Nacherbenvermerk (lfd. Nr. 1), ein Pfändungsvermerk über einen Vorerbenanteil (lfd. Nr. 2) und der Zwangsversteigerungsvermerk zu diesem Verfahren (lfd. Nr. 3) eingetragen.

Typologisch handelt es sich um eine Eigentumswohnung in einer aus drei Mehrfamilienhäusern bestehenden Wohnanlage, die 1963 errichtet wurde. Zur Eigentumswohnung gehört ein PKW-Stellplatz im Freien.

Eine Innenbesichtigung des Eingangsbereichs des Hauses Augustastraße 1 sowie der zu bewertenden Wohnung wurde ermöglicht. Die übrigen Flächen des Gemeinschaftseigentums und die übrigen Sondereigentumsseinheiten waren nicht zugänglich. Die Wohnfläche der zu bewertenden Wohnung Nr. 2 beträgt rd. 71 m<sup>2</sup> (inklusive Balkon) und verteilt sich auf Diele, 3 Zimmer (davon ein Zimmer mit Ausgang zum Balkon), Badezimmer und Küche. Der Außenwohnbereich (überdachter Balkon) hat eine Grundfläche von 4,81 m<sup>2</sup> und ist mit 2,40 m<sup>2</sup> in der Wohnfläche enthalten. Zudem existiert eine Nutzfläche in Form eines Kellerraums im Untergeschoss mit etwa 15,50 m<sup>2</sup>. Der Wohnung ist ein PKW-Stellplatz im Freien zugeordnet, der auf der nördlichen Giebelseite des Hauses liegt. Das Gebäude zeigt im Wesentlichen einen einfachen Ausstattungsstandard und einen unterdurchschnittlichen Instandhaltungszustand. Hinsichtlich Lage und Bauart resultiert ein einfacher bis mittlerer Wohnwert.

Das Bewertungsobjekt war zum Ortstermin vermietet. Ob weitere Miet- oder andere Nutzungsverträge bestehen, ist nicht bekannt.

### Ergebnisse der Wertermittlung

<b>Verkehrswert</b>	<b>241.000 €* (Räumung unterstellt)</b>
<b>Kennzahlen*</b>	<b>3.394 €/m<sup>2</sup> Gebäudefaktor (Verkehrswert/Wohnfläche)</b>
	<b>27 Jahre</b> Wirtschaftliche Restnutzungsdauer
	<b>27.03.2024</b> Wertermittlungstichtag

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Allgemeine Angaben</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>Beschreibung des Grundstücks</b>	<b>8</b>
2.1	Lage- und Grundstücksmerkmale	8
2.2	Privat- und öffentlich-rechtliche Situation	13
2.3	Miet- und Nutzungsverhältnisse	17
<b>3.</b>	<b>Beschreibung der baulichen Anlagen</b>	<b>18</b>
3.1	Gebäude und Außenanlagen	18
3.2	Instandhaltungs- und Modernisierungszustand	21
3.3	Flächenanalyse	24
3.4	Wirtschaftliche Folgenutzung/Verwertungspotenzial	25
<b>4.</b>	<b>Grundstücksmerkmale</b>	<b>29</b>
<b>5.</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts</b>	<b>30</b>
5.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	30
5.2	Vergleichswertermittlung	31
<b>6.</b>	<b>Verkehrswert des Bewertungsobjekts</b>	<b>40</b>
6.1	Verfahrenswahl und Begründung	40
6.2	Wertfeststellung	41
<b>7.</b>	<b>Weitere Feststellungen</b>	<b>41</b>
<b>8.</b>	<b>Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung (Auswahl)</b>	<b>43</b>
<b>9.</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen</b>	<b>44</b>



## Abkürzungsverzeichnis

a.a.O.	am angegebenen Ort	mtl.	monatlich
Abs.	Absatz	Nfl.	Nutzfläche
Anm.	Anmerkung	Nr.	Nummer
BGF	Bruttogrundfläche	o	offene Bauweise
bzw.	beziehungsweise	o.A.	ohne Angaben
ca.	circa	o.g.	oben genannten
ebf	erschließungsbeitragsfrei	p.a.	für das Jahr gerechnet (per annum)
Flst.	Flurstück	rd.	Rund
g	geschlossene Bauweise	Rn.	Randnummer
GF	Geschossfläche	RND	Restnutzungsdauer
GFZ	Geschossflächenzahl	S.	Seite
GND	Gesamtnutzungsdauer	sog.	so genannte
GRZ	Grundflächenzahl	tlw.	Teilweise
i.d.F.	in der Fassung	u.a.	unter anderem
i.d.R.	in der Regel	u.U.	unter Umständen
i.M.	im Mittel	v.	von
insbes.	insbesondere	vgl.	vergleiche
i.S.d.	im Sinne des	v.H.	vom Hundertsatz
i.V.m.	in Verbindung mit	Wfl.	Wohnfläche
i.W.	im Wesentlichen	WE	Wohneinheit
lfd.	laufende	WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
m.A.n.	meiner Auffassung nach	Ziff.	Ziffer
max.	maximal	z.B.	zum Beispiel
MEA	Miteigentumsanteil	z.T.	zum Teil



## 1. Allgemeine Angaben

Mit dem Beschluss des Amtsgerichts Heidelberg, Kurfürsten-Anlage 15, 69115 Heidelberg, vom 30.11.2023 wurde mir der Auftrag erteilt, den Verkehrswert (in Anlehnung an § 194 BauGB) zur **Vorbereitung der gerichtlichen Wertfestsetzung gemäß § 74a Abs. 5 ZVG** in einem Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft zu ermitteln.

Im Zwangsversteigerungsverfahren findet § 8 Abs. 3 Nr. 6 ImmoWertV in Bezug auf die Grundbuchrechte keine Anwendung, sondern es ist der **lastenfreie Wert** zu ermitteln. Auftragsgemäß sind daher die in **Abt. II unter den lfd. Nrn. 1 bis 3 eingetragenen Rechte** nicht im Verkehrswert berücksichtigt, die Erläuterung zu ggfls. bestehenden Werteeinflüssen durch diese Rechte erfolgt gesondert.

In § 194 BauGB ist der **Verkehrswert** wie folgt definiert:

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

### Wohnungsgrundbuch von Heidelberg, Blatt 71329 (Bestandsverzeichnis)

<i>Amtsgericht</i>	Mannheim
<i>Gemeinde</i>	Heidelberg
<i>Grundbuch von Blatt</i>	Heidelberg 71329
<i>Flurstück</i>	21717
<i>Lage</i>	Augustastr. 1, 2, 3, Heinrich-Fuchs-Straße 17
<i>Wirtschaftsart</i>	Gebäude- und Freifläche
<i>Größe</i>	1.770 m <sup>2</sup>
<i>Bezeichnung</i>	45,6/1.000 Miteigentumsanteil an dem genannten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten im Haus Augustastr. 1 im Erdgeschoss nach Norden gelegenen Dreizimmerwohnung sowie dem Kfz-Abstellplatz Nr. 5. Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Nr. 71320 bis 71338 und Nr. 70059; bisher Band 608 Hefte 1 bis 20). Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Die Veräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters. Dies gilt nicht im Falle der Zwangsversteigerung sowie bei Veräußerung durch den Insolvenzverwalter oder im Wege der Zwangsvollstreckung. Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 19.12.1967 Bezug genommen. Aus Grundbuch Band 134 Heft 19 hierher übertragen. Eingetragen am 25.02.1969.

Die **Identität des Bewertungsobjekts** wurde anhand des vorliegenden Wohnungsgrundbuchs und der Liegenschaftskarte sowie der Besichtigung zweifelsfrei festgestellt. Die im Wohnungsgrundbuch angegebene Grundstücksgröße wurde anhand der Liegenschaftskarte überprüft. Sie ist plausibel und liegt dieser Wertermittlung zugrunde.

## Wertermittlung/Ortstermin und Arbeitsunterlagen

Die **Verfahrensbeteiligten** wurden von mir angeschrieben und gebeten, mir die ihnen jeweils vorliegenden Objektunterlagen zur Verfügung zu stellen. Darauf reagierte nur der Prozessbevollmächtigte der Antragsteller mit Schreiben vom 08.01.2024. Darin teilte er mit, dass ihm ebenfalls keine Unterlagen vorliegen, möglicherweise aber ein Aushang im Objekt vorhanden sei, aus dem sich die Hausverwaltung entnehmen lasse. Auch teilte er mit, dass ggfls. aus einem Klingelschild auf einen Nutzer oder Mieter der Wohnung geschlossen werden könne, über den sich auch eine Zutrittsmöglichkeit eröffne.

Ich habe daraufhin am 07.03.2024 das Objekt aufgesucht, von außen besichtigt und versucht, einen Nutzer der Wohnung und die **WEG-Verwaltung** zu ermitteln. Im offen stehenden Treppenhaus des Gebäudes Heinrich-Fuchs-Straße 17 befand sich ein Aushang der

Diese teilte mir in einem Telefonat mit, dass die WEG-Verwaltung bereits seit Jahren nicht mehr von ihr, sondern von der \_\_\_\_\_ durchgeführt werde, einem kommunalen Wohnungsunternehmen der Stadt Heidelberg. Die dort mit der WEG-Verwaltung beschäftigten Mitarbeiter waren zwischenzeitlich zu einer privaten Hausverwaltung gewechselt. Mit der neuen Hausverwaltung wurde ebenfalls Kontakt aufgenommen; von dort wurden mir am 14.03.2024 die angeforderten Objekt- und Verwaltungsunterlagen zur Verfügung gestellt.

Wegen der fehlenden Bauunterlagen bin ich mit dem **Baurechtsamt** der Stadt Heidelberg in Kontakt getreten. Dort habe ich am 21.03.2024 Einsicht in die Bauakten erhalten.

Beim ersten Termin vor Ort konnte auch ein möglicher **Nutzer der Wohnung** identifiziert werden und wurde von mir angeschrieben mit der Bitte, mir eine Innenbesichtigung zu ermöglichen, was auch geschah.

Als Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag zur Feststellung der hier maßgeblichen Verhältnisse und Grundstücksmerkmale wurde das Datum der **Ortsbesichtigung** bestimmt. Zu dem Ortstermin wurden die Antragsteller über ihre Prozessbevollmächtigten sowie die Antragsgegner jeweils fristgerecht per Einwurf-Einschreiben eingeladen; zum Termin erschienen ist kein Verfahrensbeteiligter.

Die Mieterin der Wohnung hat mir am **Mittwoch, den 27.03.2024**, eine Innenbesichtigung ermöglicht. Sie fand statt in der Zeit von 9.00 Uhr bis 9.45 Uhr. Dabei konnten die Gebäude von außen sowie im Haus Augustastraße 1 der Eingangsbereich mit Treppenhaus, die zu bewertende Eigentumswohnung und der zugeordnete Kellerabstellraum besichtigt werden. Das Sondereigentum war zugänglich, wegen der Möblierung aber nicht in allen Teilen einsehbar.

Erforderliche **Arbeitsunterlagen** wurden von mir beschafft; u.a. Informationen zum Bauplanungs-/Bauordnungsrecht, zum Grundstücks-/Gebäudebestand aus Bauakten bzw. öffentlich Registern sowie Grundstücksmarktdaten. Der Mieter hat mir eine Kopie seines Mietvertrags überlassen.

## Leistungsabgrenzung

Feststellungen werden im Gutachten insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung bzw. die Beantwortung der Sachfragen von Bedeutung sind. Für von Dritten vorgelegte Unterlagen/Angaben sowie für mündliche (und daher unverbindliche) Auskünfte wird die Richtigkeit unterstellt.



Die **Baubeschreibung** erfasst nur dominierende, wertrelevante Merkmale des Bewertungsobjekts, wie es bei einer Besichtigung ohne Freilegung verdeckter Bausubstanz möglich war. Für nicht einsehbare Bereiche, insbesondere die Innenbereiche der Aufbauten, wird die Übereinstimmung mit sonstigen Objektmerkmalen, mit baujahrestypischen Ausführungen bzw. mit vorliegenden Informationen unterstellt. Teilabschnitte können daher abweichend ausgeführt/unvollständig beschrieben sein.

Hier wird kein Baumangel-/Bauschadensgutachten erstellt; Angaben zum Bauzustand sowie zu **Schäden/Mängeln** können unvollständig sein. Untersuchungen zu Standsicherheit, zu Ursachen von Feuchtigkeits-/Risschäden, zur Funktion technischer Anlagen/Installationen, zur Qualität von Wärme-/Brand-/Schallschutz, zu gesundheits-/umweltgefährdenden/biogenen Schadstoffen bzw. zu tierischen Schädlingen erfolgen nicht. Solche Beurteilungen obliegen Fachspezialisten und sind hier nicht Auftragsgegenstand und geschuldet. Grundsätzlich wird, sofern nicht anders vermerkt, ein regelkonformer und schadens-/mangelfreier Zustand unterstellt; eine Gewähr hierfür wird ausdrücklich nicht übernommen.

Als Regelfall werden ökologisch ungestörte, tragfähige **Boden- und Grundstücksverhältnisse** ohne schädliche Einflüsse unterstellt. Untersuchungen, beispielsweise zu Bodengüte, Baugrund, Grundwasser, Altlasten, Kampfmittelablagerungen oder Immissionen sind hier nicht Auftragsgegenstand.

Ansätze für **Investitionsbedarf** basieren auf Schätzungen anhand von Kostenkennwerten in der Fachliteratur. Technische Analysen, Bau-/Sanierungsplanungen oder normgerechte Kosten- und Mengenermittlungen sind nicht Auftragsgegenstand.

**Flächen-/Baukennzahlen** basieren auf vorhandenen, u.U. unvollständigen/nur in Stichproben kontrollierten Unterlagen und dienen der Beschreibung. Eine normgerechte Vermessung von Baukörpern, Grundstücks-/Sondernutzungsfläche oder Grenzlinien sowie (Flächen-/Volumen-) Berechnungen i.S.d. gesetzlichen Vorschriften sind nicht Auftragsgegenstand.

Es wird die formelle/materielle Einhaltung von **öffentlich-/privatrechtlichen Anforderungen** bezüglich Bestand/Nutzung sowie die Abgaben-/Beitragsfreiheit, sofern nicht anders vermerkt, unterstellt. Prüfungen einer (nachträglichen) Genehmigungsfähigkeit, von steuer-, immissions- und vertragsrechtlichen Aspekten sowie von etwaigen Ertragsflüssen erfolgen hier nicht.

### Gutachtenverwendung und Haftungsausschluss

Ein Verkehrswertgutachten stellt eine Einschätzung des zum Zeitpunkt der Wertermittlung auf dem Grundstücksmarkt erzielbaren Preises dar. Dieser unterliegt Bandbreiten, z.B. wenn der Verwertungszeitpunkt und der Qualitätsstichtag oder Beurteilungen über die Objektverhältnisse differieren. Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt; seine Verwendung ist nur dem/den Auftraggeber(n) zum o.g. Zweck gestattet und wegen der Auftragspezifikation nur hier möglich. Haftungs- und Gewährleistungsansprüche aus der Leistungsabgrenzung bleiben ausgeschlossen. Rechte können allein zwischen Auftraggeber und Unterzeichner geltend gemacht werden.



## 2. Beschreibung des Grundstücks

### 2.1 Lage- und Grundstücksmerkmale

#### Stadtkreis Heidelberg

Heidelberg hat rd. 162.000 Einwohner und ist damit fünftgrößte Stadt von Baden-Württemberg. Es ist ein **Stadtkreis** und zugleich Sitz des umliegenden **Rhein-Neckar-Kreises**. Das dicht besiedelte Gebiet, in dem Heidelberg liegt, wird als **Metropolregion Rhein-Neckar** bezeichnet, ein Verdichtungsraum mit rd. 2,4 Mio. Einwohnern, der neben Teilen Südhessens und der rheinland-pfälzischen Vorderpfalz in Baden-Württemberg die Stadtkreise Mannheim und Heidelberg sowie viele Gemeinden des Rhein-Neckar-Kreises umfasst. Innerhalb der Region Rhein-Neckar bildet Heidelberg neben Mannheim ein **Oberzentrum**, von denen für ganz Baden-Württemberg nach dem Landesentwicklungsplan 2002 insgesamt 14 ausgewiesen sind. Das Oberzentrum Heidelberg übernimmt für die umliegenden Gemeinden auch die Funktion eines Mittelbereichs im Rahmen der Verwaltungsstrukturen des Landes. Die Stadt Heidelberg gliedert sich in **15 Stadtteile** und **47 Stadtbezirke**.

Heidelberg liegt etwa 80 km südlich von Frankfurt/Main und 120 km nordwestlich von Stuttgart, teilweise in der **Oberrheinischen Tiefebene**, reicht über das **Neckartal** aber bis in die **Bergstraße** und den **Odenwald** hinein. Die ehemalige kurpfälzische Residenzstadt ist bekannt für ihre malerische Altstadt mit der **Schlossruine** sowie ihre renommierte **Universität**, die älteste Hochschule auf dem Gebiet des heutigen Deutschlands, die Wissenschaftler und Besucher aus aller Welt anzieht.

Im Westen von Heidelberg verläuft die **Bundesautobahn A5** (Frankfurt–Karlsruhe). Zudem ist die Stadt über die A565 mit Mannheim verbunden. Beide Autobahnen treffen sich auf Heidelberger Stadtgebiet am Autobahnkreuz Heidelberg. In dem rd. 20 km westlich von Heidelberg liegenden Mannheim trifft die A565 auf die A6 (ebenfalls Frankfurt/Karlsruhe). Darüber hinaus kreuzen sich am Bismarckplatz in der Heidelberger Innenstadt die **Bundesstraßen B3** (Nord-Süd-Richtung, Frankfurt–Karlsruhe) und die B38 (West-Ost-Richtung, Mannheim–Eberbach). Südlich des Stadtteils Kirchheim beginnt die B535, die nach Schwetzingen führt.

Heidelberg liegt im **Schienen-Fernverkehr** an folgenden ICE-Linien der Deutschen Bahn: Frankfurt–Basel, Frankfurt–Zürich, Stuttgart–Köln und Stuttgart–Hamburg; zudem an der Flixtrain-Linie Stuttgart–Berlin. Im **ÖPNV** ist Heidelberg an das Netz der S-Bahn Rhein-Neckar angeschlossen, welche die gesamte Metropolregion Rhein-Neckar erschließt. Es bestehen darüber hinaus Straßenbahn- und Buslinien eines regionalen Verkehrsunternehmens.

Im Übrigen wird auf die Informationen der Stadt Heidelberg im **Internet** verwiesen.<sup>1</sup>

#### Stadtteil Rohrbach

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Stadtteil Rohrbach, der rd. **3 km südlich vom Stadtzentrum Heidelbergs** entfernt, auf halbem Weg nach Leimen liegt. Neben Alt-Rohrbach setzt sich Rohrbach aus den Ortsteilen Kühler Grund, Gewinn See, Hasenleiser und dem Gewerbegebiet Rohrbach-Süd zusammen. Früher gehörten auch die heute selbstständigen Heidelberger Stadtteile Boxberg und Emmertsgrund zur Gemarkung Rohrbach.

<sup>1</sup> Vgl. Stadt Heidelberg, Internet-Darstellung unter <https://www.heidelberg.de/hd/HD.html>; statistische Daten auch zusammengefasst in einer Broschüre, die im Internet abgerufen werden kann unter: [https://www.heidelberg.de/site/Heidelberg2021/get/documents\\_E80728933/heidelberg/Objektdatenbank/12/PDF/Statistik/Leporello/Heidelberg%20in%20Zahlen%20-%202022.pdf](https://www.heidelberg.de/site/Heidelberg2021/get/documents_E80728933/heidelberg/Objektdatenbank/12/PDF/Statistik/Leporello/Heidelberg%20in%20Zahlen%20-%202022.pdf).



Der östliche Bereich (**Alt-Rohrbach**) hat einen überwiegend dörflichen Charakter behalten und liegt zwischen Wald, Weinbergen und Feldern. Hier stehen noch Villen aus der Zeit um 1900. Zu dieser Zeit entstand am Bahnhof Kirchheim eine Waggonfabrik. 1927 wurde Rohrbach nach Heidelberg **eingemeindet**. In den späten 1930er Jahren entstanden große **Kasernenanlagen** zwischen der Weststadt und Rohrbach.

Der Stadtteil Rohrbach erfuhr seine stärkste Urbanisation in der Zeit nach dem Zweiten Weltkrieg. Im heutigen Rohrbach findet man nahezu alle Gebäudestrukturen und Bauformen. In den 1950er Jahren entstanden die Wohnhäuser am Holbeinring („**Klein-Amerika**“), in den 1960er Jahren entstanden die „**Waldparksiedlung Boxberg**“ und die „**Emmertsgrundsiedlung**“, beide Siedlungen wurden später eigene Stadtteile. Auch das Baugebiet „**Hasenleiser**“ wurde zu dieser Zeit entwickelt, südlich davon das „**Gewerbegebiet Rohrbach-Süd**“. In den 1980er Jahren entwickelte man südlich des alten Rohrbacher Zentrums ein größeres Einzel- und Reihenhausbaugebiet („**Gewann See**“). Anfang der 2000er Jahre schließlich entstand am westlichen Rand von Rohrbach auf dem Gebiet der ehemaligen Fuchs-Waggonfabrik das „**Quartier am Turm**“ (10 Hektar groß).

Die **amerikanischen Streitkräfte**, welche die aus den 1930er Jahren stammenden Kasernenanlagen zwischen der Weststadt und Rohrbach nach dem zweiten Weltkrieg nutzten, gaben 2010 bekannt, dass sie ihre Standorte bis 2013 aufgeben und räumen würden, eine fast 200 Hektar große Fläche, die seither als **Konversionsfläche** neuen Nutzungen zugeführt wird. Auf dem Gebiete der in der Südstadt liegenden ehemaligen „**Mark-Twain-Village & Campell Barracks**“ entstehen rd. 1.500 Wohnungen (70 % davon im preiswerten Segment). Das zu Rohrbach gehörende, etwa 9 Hektar große Areal des „**US Hospital**“ beherbergte in den 1930er Jahren die Nachrichtenkasernen der Wehrmacht und später ein US-Militärkrankenhaus. Neben den Krankenhausgebäuden befanden sich hier Büro- und Lagergebäude. Im Jahr 2020 wurden die meisten Bestandsgebäude abgerissen und Freiflächen für **Neubauten** geschaffen. Hier sollen 600 Wohnungen und ein großer Park entstehen.

Mit einem Zubringer zur Bundesautobahn A5, der Bundesstraße B3, dem Bahnhof Kirchheim/Rohrbach, der S-Bahn RheinNeckar, den Straßenbahnlinien 23 und 24 sowie den Buslinien 27, 28, 29, 33, 757 und dem Moonliner 1 verfügt Rohrbach über eine sehr gute **Verkehrsanbindung** zu den übrigen Heidelberger Stadtteilen sowie ins Umland. Die **Bus- und Straßenbahnhaltestellen** „Rohrbach Markt“ liegen etwa 300 m vom Bewertungsobjekt entfernt.

## Bevölkerung und demografische Entwicklung in Heidelberg

Heidelberg zählt 162.273 Einwohner (31.12.2022), verteilt auf 88.384 Haushalte (2022), womit die mittlere **Haushaltsgröße** rund 1,84 Personen beträgt.<sup>2</sup> Die Stadt ist **dicht besiedelt** und liegt innerhalb des Verdichtungsraumes Rhein-Neckar. Die Wohnungsmarktregion Heidelberg ist nach der Definition des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung als **wachsende Region** identifiziert.<sup>3</sup>

Der durchschnittliche jährliche **Wanderungssaldo** zwischen 2016 und 2021 beläuft sich für Heidelberg auf 54 Personen. Damit weist die Stadt im Vergleich zur nationalen Entwicklung eine unterdurchschnittlichen Zuwanderung auf. Im Jahr 2021 insbesondere die Altersklasse 18-24 Jahren mit den höchsten Wanderungssaldo von 2.680 Personen und die Altersklassen 30-49 und 25-29 mit den tiefsten Wanderungssaldi von -1.330 bzw. -875 auf.<sup>4</sup>

<sup>2</sup> Vgl. Fahrländer AG, Gemeindecheck Wohnen Stadtkreis Heidelberg, Seiten 2, 4.

<sup>3</sup> Vgl. wie vor, basierend auf demografischen und sozioökonomischen Daten.

<sup>4</sup> Vgl. Fahrländer AG, Gemeindecheck Wohnen Stadtkreis Heidelberg, Seiten 2, 10.

Prospektiv rechnet das BBSR im Rahmen seiner regionalen **Prognosen** auf Ebene des Stadtkreises mit einer **Veränderung der Bevölkerung** von 2020 bis 2035 um 0,9 % bzw. 1.400 Personen (Deutschland: -0,7%). Bei den **Haushalten** wird mit einer Veränderung von 3,4 % bzw. einer Zunahme von 3.000 Haushalten gerechnet (Deutschland: 1,1 %).<sup>5</sup> 37,3 % der ansässigen Haushalte zählten 2021 zu den oberen Schichten (Deutschland: 33,4 %), 28,9 % zu den mittleren Schichten (Deutschland: 35,7 %) und 33,8 % zu den unteren Schichten (Deutschland: 30,9 %).<sup>6</sup>

<i>Lebensphasen 2021<sup>7</sup></i>	<i>Gemeinde</i>	<i>DE</i>	<i>Δ (in %p.)</i>
<i>Junger Single (Alter: bis 34 Jahre)</i>	15,9 %	8,1 %	7,8
<i>Mittlerer Single (Alter: 35-54 Jahre)</i>	11,8 %	9,7 %	2,1
<i>Älterer Single (Alter: 55+ Jahre)</i>	18,9 %	19,3 %	-0,4
<i>Junges Paar (Alter: bis 34 Jahre)</i>	3,3 %	4,3 %	-1,0
<i>Mittleres Paar (Alter: 35-54 Jahre)</i>	3,9 %	5,0 %	-1,1
<i>Älteres Paar (Alter: 55+ Jahre)</i>	14,1 %	18,2 %	-4,1
<i>Familie mit Kindern (altersunabhängig)</i>	17,5 %	25,1 %	-7,5
<i>Einelternfamilie (altersunabhängig)</i>	6,6 %	7,8 %	-1,2
<i>Wohngemeinschaft (altersunabhängig)</i>	8,1 %	2,5 %	5,5

Bei den **Lebensphasen** fällt auf, dass in Heidelberg ältere Paare und besonders Familien mit Kindern unterrepräsentiert sind. Zudem weist die Stadt einen überdurchschnittlich hohen Anteil an jungen und mittleren Singles sowie Wohngemeinschaften auf.

## Wohnungsbestand

	<i>2017</i>	<i>2022</i>	<i>Δ</i>
<i>Wohnungsbestand<sup>8</sup></i>	79.726	81.890	2,7 %
<i>davon Einfamilienhäuser</i>	8.436	8.529	1,1 %
<i>EFH-Quote</i>	10,6 %	10,4 %	-0,2 %p.
<i>Wohnungen mit 1 Raum</i>	9.938	10.243	3,1 %
<i>Wohnungen mit 2 Räumen</i>	10.825	11.363	5,0 %
<i>Wohnungen mit 3 Räumen</i>	19.433	20.020	3,0 %
<i>Wohnungen mit 4 Räumen</i>	18.514	18.874	1,9 %
<i>Wohnungen mit 5+ Räumen</i>	21.016	21.390	1,8 %
<i>Leerstandsquote (Kreis, 2018)</i>		< 1 %	
<i>Mittlere Bautätigkeit (2016 - 2021)</i>		0,6 %	

Heidelberg wies per Ende 2022 einen **Wohnungsbestand** von 81.890 Einheiten auf. Dabei handelt es sich um 8.529 Einfamilienhäuser und 73.361 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die **EFH-Quote** liegt damit bei rund 10,4 % und ist somit im bundesweiten Vergleich (30,0 %) stark unterdurchschnittlich. Mit 24,4 % handelt es sich bei der Mehrheit um Wohnungen mit drei Räumen. Auch Wohnungen mit vier Räumen (23,0 %) und zwei Räumen (13,9 %) machen einen hohen Anteil am Wohnungsbestand aus.<sup>9</sup>

## Nachbarumfeld

Das Bewertungsgrundstück liegt in einem **gemischt bebauten Gebiet**, das östlich von der Römerstraße/Karlsruher Straße (Bundesstraße B3), südlich von der Ortenauer Straße, westlich von der Fabrikstraße und „Kolbenzell“ sowie nördlich von der Straße „Am Rohrbach“ begrenzt wird.

<sup>5</sup> Vgl. Fahrländer AG, Gemeindecheck Wohnen Stadtkreis Heidelberg, Seiten 2, 5.

<sup>6</sup> Vgl. Fahrländer AG, Gemeindecheck Wohnen Stadtkreis Heidelberg, Seiten 2, 8.

<sup>7</sup> Vgl. Fahrländer AG, Gemeindecheck Wohnen Stadtkreis Heidelberg, Seiten 3, 9.

<sup>8</sup> Vgl. Fahrländer AG, Gemeindecheck Wohnen Stadtkreis Heidelberg, Seiten 2, 3.

<sup>9</sup> Vgl. Fahrländer AG, Gemeindecheck Wohnen Stadtkreis Heidelberg, Seiten 2, 3.



Die rd. 110 m östlich liegende **Karlsruher Straße (B 3)/Römerstraße** bildet für die unmittelbaren Anwohner einen hohen Belastungsfaktor. Sie ist die wichtigste Einfallstraße nach Heidelberg aus südlicher Richtung und trennt mit 4 Fahrstreifen und einer Straßenbahntrasse den Stadtteil in zwei Hälften. Es besteht eine weitgehend geschlossene, aber inhomogene Bebauung aus 2- bis 5-geschossigen **Mehrfamilienhäusern** sowie **Wohn- und Geschäftshäusern**. Ladenlokale werden häufig von büronahen Dienstleistungsbetrieben genutzt, zum Teil besteht Leerstand. Nördlich des Lindenwegs sind die Gebäude höher als in südliche Richtung.

Die **Ortenauer Straße**, zwischen Karlsruher Straße und Kolbenzell, begrenzt das Quartier nach Süden hin zum Gelände des ehemaligen US-Hospitals. Die Bebauung ist im östlichen Bereich 2- bis 3-geschossig und wird wohnbaulich genutzt in Form von **1- bis 3-Familienhäusern**, die giebelständig als Einzelhäuser oder traufständig als Doppelhäuser errichtet sind. In westliche Richtung, zwischen Erbprinzenstraße und Kolbenzell, stehen 3- bis 4-geschossige **Geschosswohnbauten**, zumeist als 6-Familienhäuser in Reihen gebaut.

Im Westen liegt die Straße „**Kolbenzell**“, die das Quartier vom sich südwestlich anschließenden **sog. Hasenleiser** trennt, einem Stadterweiterungsgebiet, das in den 1970er Jahren entstand. Neben 4- bis 9-geschossigen Mehrfamilienhäusern stehen dort auch Reihen-, Doppel- und Einzelhäuser, zudem die Internationale Gesamtschule Heidelberg und ein Nahversorgungsbereich. Nördlich der Kreuzung mit der Heinrich-Fuchs-Straße geht die Straße „**Kolbenzell**“ in die Fabrikstraße über. Hier beginnt westlich der Straße das **Quartier am Turm**, ein modernes Wohngebiet, das zu Beginn des Jahrtausends auf dem Gelände der ehemaligen Waggonfabrik entstand. Östlich der Fabrikstraße stehen in nördliche Richtung bis zum Lindenweg kleine Siedlungshäuser, Ein- bis Dreifamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser, weiter nördlich stehen noch **Gewerbebauten** in einem Gebiet, das **in eine Wohnbebauung überführt** wird.

Nördlich, an der Straße „**Am Rohrbach**“, existiert eine **stark durchmischte Bebauung** aus Gewerbebauten, modernen und älteren Mehrfamilienhäusern und in Reihen errichteten Einfamilienhäusern. Hier beginnt auch das Gebiet des **sog. Klein-Amerika** am Holbeinring.

Die **AugustasträÙe** selbst ist eine innerörtliche Straße in Heidelberg-Rohrbach, welche die Heinrich-Fuchs-StraÙe im Norden mit der Ortenauer Straße im Süden verbindet. Sie wird von der Viktoriastraße, der Max-Joseph-StraÙe und der Markgräflerstraße gekreuzt.

Der **Nutzungscharakter** im Sichtbezug der AugustasträÙe entspricht einem **Wohngebiet**, das in östlicher Richtung dichter mit Mehrfamilienhäusern und in westliche Richtung mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut ist. Die Gebäude in der **Nachbarschaft** sind inhomogen und stammen aus unterschiedlichen Baujahren. Sie wurden teilweise erweitert und/oder modernisiert.

In der näheren Umgebung existieren Kindergärten und -krippen, es gibt Grundschulen und weiterführende Schulen. Weitere **Bildungseinrichtungen** bestehen auch in den anderen Heidelberger Stadtteilen. **Versorgungs- und Einkaufsmöglichkeiten** gibt es in Form von Lebensmittelmärkten (im Stadtteil verteilt), großen Einkaufsmärkten im Gewerbegebiet Rohrbach-Süd sowie von kleineren Geschäften im alten Ortskern von Rohrbach. Zudem verfügt Rohrbach über **medizinische Einrichtungen** und Einrichtungen für Ältere.

Rohrbach zeigt historisch gewachsene Strukturen mit guter Infrastruktur und Durchgrünung, liegt aber relativ weit entfernt von der Heidelberger Innenstadt und wird durch den Straßenverkehr auf der Karlsruher Straße belastet. Die **Lage des Bewertungsobjekts** entspricht im Wesentlichen einer **mittleren Wohnlage**.

## Wohn- bzw. Gewerbelage

Im Hinblick auf die (Folge-)Nutzung des Bewertungsobjekts und die planungsrechtliche Grundstücksausweisung ist maßgeblich die Lage für **Wohnzwecke** zu qualifizieren. Eine Beurteilung der Büro-/Geschäfts-/Gewerbelage ist hier nicht von Bedeutung.

## Grundstücksmerkmale

Gegenstand der Bewertung ist das **Flurstück 21717** der Gemarkung Heidelberg; laut Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 01.06.2024 ergeben sich folgende Grundstücksverhältnisse.<sup>10</sup>

### Gestalt/Form

Das Grundstück verfügt laut Grundbuchauszug über eine **Größe von 1.770 m<sup>2</sup>** und wird im Kataster unter der Anschrift „Augustastr. 1, 2, 3, Heinrich-Fuchs-Straße 17“ geführt. Es handelt sich um ein Kopfgrundstück mit annähernd **rechteckigem Zuschnitt und ebener Topografie**.

### Grenzverhältnisse

Das Bewertungsgrundstück (Flst. 21717) hat **drei Straßenfronten**: Die Straßenfront zur nördlich verlaufenden Heinrich-Fuchs-Straße beträgt etwa 24 m, die zur Augustastr. auf der Westseite rd. 67 m und die zur südlich liegenden Victoriastraße rd. 27 m. Nach Osten hin wird es von den bebauten Flurstücken 21714/1 und 21714/7 begrenzt.

### Situierung

Das Flurstück ist bebaut mit drei Häusern: Das **Mehrfamilienhaus Heinrich-Fuchs-Straße 17 mit 8 Wohnungen** ist westlich an das Haus Heinrich-Fuchs-Straße 15 (Flst. 21714/1) angebaut, seine westliche Giebelseite liegt an der **Kreuzung** mit der Augustastr. Dieses Gebäude hat einen Eingang auf der nördlichen Traufseite von der Heinrich-Fuchs-Straße aus, zum öffentlichen Straßenraum hin ist das Gebäude nur wenig zurückgebaut. Dieser Bereich ist mit Gehwegplatten wie der angrenzende Bürgersteig befestigt. An der Augustastr. stehen die **Doppelhaushälften Augustastr. 1 und Augustastr. 3 (jeweils 6 Wohnungen)**, die getrennte Eingänge auf der östlich liegenden Hofseite haben. Zwischen der Augustastr. und den beiden Wohnhäusern besteht ein begrünter Vorgarten.

Im nördlichen Giebelbereich des Hauses Augustastr. 1 liegen **5 PKW-Stellplätze**, die von der Augustastr. aus befahren werden, im südlichen Giebelbereich des Hauses Augustastr. 3 weitere **6-PKW-Außenstellplätze** mit einer Zufahrt von der Victoriastraße. Beide Stellplatz-Bereiche sind durch eine Grünfläche voneinander getrennt, es existiert ein Fußweg zwischen den Bereichen. Hinweise auf wertrelevante **Grenzbesonderheiten** wie Überbauten/-hang wurden nicht bekannt.

## Erschließungszustand

Das Bewertungsgrundstück liegt an öffentlichen Erschließungsanlagen von Augustastr., Victoriastraße und Heinrich-Fuchs-Straße. Alle drei Straßen sind in dem betreffenden Abschnitt asphaltiert und einstreifig, mit beidseitig angeordneten Parkplätzen. Alle genannten Straßen haben Straßenlampen und beidseitig Gehwege. Für die Wertermittlung wird die Existenz von für Bebauungen erforderlichen Grundstücksanschlüssen und Ver-/Entsorgungsleitungen unterstellt, so dass das Grundstück als **voll erschlossen und erschließungsbeitragsfrei** einzustufen ist.

<sup>10</sup> Vgl. Anlage 3 zu diesem Gutachten.

## Umwelteinwirkungen/Geräuschimmissionen

Das Flst. 21717 liegt an innerörtlichen Straßen. In der „**Lärmkartierung 2017 Straßenverkehr (LDEN) 24 Stunden**“ des Landes Baden-Württemberg sind die Heinrich-Fuchs-Straße und die Victoriastraße nur im östlichen Bereich, nahe der Karlsruher Straße aufgenommen.<sup>11</sup>

Beim Ortstermin habe ich die **Verkehrsimmissionen** ebenfalls nicht als störend wahrgenommen. Die Verkehrsimmissionen sind vermutlich ausreichend im Bodenrichtwert berücksichtigt. Eine weitergehende Erkundung/Beurteilung zu Umwelteinwirkungen erfolgt hier nicht (vgl. Ziff. 1/Leistungsabgrenzung).

## Hochwasserrisiko/Starkregengefährdung

Nach der **Hochwassergefahrenkarte** der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg<sup>12</sup> befindet sich das Flurstück 21717 nicht in einer Hochwasserzone.<sup>13</sup> Aus der Gefährdungsklassen-Analyse von „GeoVeris“ ergibt sich die Gefährdungsklasse 1, wonach eine sehr geringe Hochwassergefährdung vorliegt; die statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers sei seltener als einmal in 200 Jahren bzw., außerhalb der HQ<sub>extrem</sub>-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft.<sup>14</sup>

Nach den Angaben des Deutschen Zentrums für Luft- und Raumfahrt (DLR) besteht eine mittlere Gefährdungsklasse bei **Starkregenereignissen**.<sup>15</sup>

Es kann davon ausgegangen werden, dass diese Hochwasser- und Starkregenrisiken im Bodenrichtwerte bereits eingepreist sind.

## Altlasten/Bodengüte

Es wurde weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des **Baugrunds** noch eine Untersuchung auf **Altlasten** bzw. Altablagerungen durchgeführt.

Es wird davon ausgegangen, dass es sich um normal tragfähigen und nicht kontaminierten Boden handelt. Sollte nachträglich festgestellt werden, dass das Bewertungsgrundstück oder ein dieses beeinflussendes Grundstück kontaminiert sind oder dass Räumlichkeiten auf eine zur Kontamination führenden Weise benutzt werden, kann sich dies auf den ermittelten Wert negativ auswirken.

## 2.2 Privat- und öffentlich-rechtliche Situation

### 2.2.1 Grundbuch

#### Amtsgericht Mannheim, Wohnungsgrundbuch von Sinsheim, Blatt 9714

Das Grundbuchzentralarchiv hat einen am 04.03.2024 abgerufenen Ausdruck aus dem Grundbuch übermittelt, der inhaltlich hier zugrunde gelegt. Der zu bewertende Miteigentumsanteil ist im **Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1** gebucht.<sup>16</sup> Nicht eingetragene Rechte, Aktivvermerke und Beschränkungen sind nicht bekannt. Etwaige Hypotheken oder Grundschulden sind nicht wertbeeinflussend bzw. gesondert zu würdigen.

<sup>11</sup> Vgl. Anlage 4.1 zu diesem Gutachten.

<sup>12</sup> Vgl. Anlage 4.2 zu diesem Gutachten.

<sup>13</sup> Vgl. Anlage 4.2 zu diesem Gutachten.

<sup>14</sup> Vgl. Anlage 4.2 zu diesem Gutachten.

<sup>15</sup> Vgl. Anlage 4.3 zu diesem Gutachten.

<sup>16</sup> Vgl. Anlage 1 zu diesem Gutachten.



## Abteilung II des Wohnungsgrundbuchs

Zu Lasten des Bewertungsgegenstands bestanden am 04.03.2024 folgende Eintragungen in **Abteilung II** des Grundbuchs:

➤ **Ifd. Nr. 1** **Nacherbenvermerk**, eingetragen am 11.12.1996.

Zweck eines Nacherbenvermerks nach § 51 GBO ist es, Nacherben im Falle einer Verfügung des Vorerben über ein Grundstück vor einem gutgläubigen Erwerb nach §§ 2113 Abs. 3, 892 Abs. 1 S. 2 BGB zu schützen.<sup>17</sup>

➤ **Ifd. Nr. 2** **Pfändung eines Miterbenanteils**, eingetragen am 14.04.2023.

Die Pfändung beschränkt den Schuldner-Miterben in seiner Mitberechtigung am Nachlass und damit in seiner Ausübung seiner Miterbenrechte zu Gunsten des Gläubigers. Verboten sind dem Schuldner-Miterben alle dem Gläubiger nachteiligen Verfügungen. Ein zum Nachlass gehörender einzelner Gegenstand kann damit ohne Zustimmung des Gläubigers durch den Schuldner nicht mehr zum Nachteil des pfändenden Gläubigers belastet oder veräußert werden. Ebenso kann das Miterbenrecht selbst durch Rechtsgeschäft nur noch mit Zustimmung des Pfandgläubigers aufgehoben oder in einer das Pfandrecht beeinträchtigenden Weise geändert (übertragen, veräußert oder belastet) werden.<sup>18</sup>

➤ **Ifd. Nr. 3** **Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft**, eingetragen am 18.08.2023.

**Die Bewertung der Rechte aus Abt. II Ifd. Nrn. 1 bis 3 ist nicht beauftragt.**

## Abteilung III des Wohnungsgrundbuchs

Etwaige **Hypotheken/Grundschulden** und andere Belastungen in **Abt. III** des Grundbuchs sind gesondert zu würdigen.

## Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung (WEG)

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein **Wohnungseigentum**. Dieses besteht aus dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum i.V.m. dem ausschließlichen Sondereigentum an bestimmten Räumen. Das Rechtsverhältnis innerhalb der Gemeinschaft der Eigentümer wird vor allem nach dem **Wohnungseigentumsgesetz (WEG)** und der Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung (TE) bestimmt.

### Aufteilung

Die **Teilungserklärung** wurde am 19.12.1967 notariell beurkundet und lag bei der Grundakten-einsicht vor.<sup>19</sup> Eine **Abgeschlossenheit** für die im Erdgeschoss des Gebäudes Augustastraße 1 liegenden Wohnungen wurde am 13.12.1967 durch das Bauverwaltungsamt der Stadtverwaltung Heidelberg bescheinigt;<sup>20</sup> zur Abgeschlossenheit der übrigen Wohnungen wurde mir nichts bekannt. Danach ist das Eigentum an dem mit **3 Mehrfamilienhäusern** bebauten Grundstück in der Weise aufgeteilt worden, dass mit **20 Miteigentumsanteilen** je ein Sondereigentum an einer **Wohnung und einem Kellerraum** und mit **11 Miteigentumsanteilen** ein **Teileigentum an einem Kfz.-Abstellplatz** verbunden ist.<sup>21</sup>

<sup>17</sup> Vgl. Riedel, Ernst/Volmer, Michael u.a.: Grundbuchrecht, 16. Aufl., München 2020, Rn. 3495.

<sup>18</sup> Vgl. wie vor, Rn. 1661.

<sup>19</sup> Vgl. Urkunde des Notariats III Heidelberg vom 19.12.1967 (III UR 1714/67).

<sup>20</sup> Vgl. Abgeschlossenheitsbescheinigung der Stadt Heidelberg vom 13.12.1967.

<sup>21</sup> Vgl. Urkunde des Notariats III Heidelberg vom 19.12.1967 (III UR 1714/67).



**Das Bewertungsobjekt umfasst „einen Miteigentumsanteil von 45,6/1.000 am Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung (Wohnungseigentum) im Gebäude Heidelberg, Augustastraße 1, im Erdgeschoss nach Norden gelegen, bestehend aus: 3 Zimmer, Küche, Bad (mit) WC, Diele, Loggia, 1 Kellerraum im Untergeschoss, sowie Abstellraum im Dachgeschoss und Kfz.-Abstellplatz Nr. 5. Die Wohnfläche beträgt 71,0 qm.“<sup>22</sup>**

Zu dem in der Teilungserklärung erwähnten „**Abstellraum im Dachgeschoss**“ hat das Grundbuchzentralarchiv keine Unterlagen zur Verfügung gestellt. Die überlassenen Aufteilungspläne beschränkten sich auf einen Übersichtsplan zu den Stellplätzen sowie Geschossgrundrisse zum Keller- und Erdgeschoss. Es kann daher nicht beurteilt werden, ob die Angabe im **Textteil der Teilungserklärung** mit dem **Aufteilungsplan** übereinstimmt, ob dieser Abstellraum im Dachgeschoss also tatsächlich Sondereigentum oder Gemeinschaftseigentum darstellt, weil ein räumlicher Bezug fehlt. Nach den Beschreibungen in der Teilungserklärung wurde **allen 20 Wohnungen in den drei Mehrfamilienhäusern ein solcher Abstellraum zugeordnet**.<sup>23</sup>

### **Besitzübergabe**

Die Übergabe der Miteigentumsanteile erfolgte nach der Teilungserklärung am **01.12.1963 bzw. am 01.01.1964**.<sup>24</sup> Im Zusammenhang mit dem Hinweis im Rubrum der Teilungserklärung, wonach das Grundstück „mit 3 Mehrfamilienhäusern bebaut“ ist und am 01.12.1963/01.01.1964 bezogen wurde, gibt dies einen **Hinweis auf das Baujahr**.

### **Sondernutzungsrechte**

Die **PKW-Stellplätze** wurden in der Teilungserklärung als „Teileigentum“ bezeichnet. Ich verweise in diesem Zusammenhang darauf, dass **Stellplätze ohne Gebäudebezug** erst seit neuerer Zeit sondereigentumsfähig sind (**§ 3 Abs. 3 WEG**). In diesem Gutachten wird angesichts des historischen Zeitpunkts der Erstellung der Teilungserklärung davon ausgegangen, dass der der Wohnung 2 zugeordnete PKW-Stellplatz Nr. 5 **als Sondernutzungsrecht zu qualifizieren** ist.

### **Instandhaltung und Betriebskosten**

Nach der Teilungserklärung hat jeder Wohnungseigentümer „**die im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile laufend auf eigene Kosten in so gutem Zustand zu erhalten, dass das Ansehen, die Stabilität und der Zustand des Gesamtgebäudes keinen Schaden erleidet**“.<sup>25</sup> Die gemeinschaftlichen Gebäudeteile und Einrichtungen sind aus der Instandhaltungsrücklage instand zu halten. „Das gleiche gilt für Erhaltung und Instandsetzung des Außenanstrichs für die Außenmauern, Fenster, Fensterläden, Jalousien, Balkone usw.“<sup>26</sup>

### **Stimmzählung Gemeinschaftsversammlung**

In der Eigentümersammlung hat jeder Eigentümer so viele **Stimmen**, als sein Miteigentumsanteil Tausendstel umfasst; bei Stimmgleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt.<sup>27</sup>

### **Veräußerungsbeschränkung**

Zur **Veräußerung seines Wohnungseigentums** bedarf der Eigentümer der **Zustimmung des Verwalters**. Sie ist nicht erforderlich im Falle der Zwangsversteigerung sowie bei Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter.<sup>28</sup>

<sup>22</sup> Vgl. Teilungserklärung vom 19.12.1967, vor 1.

<sup>23</sup> Wie vor, § 2.

<sup>24</sup> Vgl. § 3 der Teilungserklärung.

<sup>25</sup> Vgl. § 8 der Teilungserklärung.

<sup>26</sup> Vgl. § 10 der Teilungserklärung.

<sup>27</sup> Vgl. § 13 der Teilungserklärung.

<sup>28</sup> Vgl. § 13 der Teilungserklärung.

## 2.2.2 Bauplanungsrecht

### Verbindliche Bauleitplanung

Die städtebauliche Entwicklung von Gemeinden wird durch vorbereitende Flächennutzungspläne sowie verbindliche Bebauungspläne i.V.m. der geltenden Baunutzungsverordnung geregelt. Das Bewertungsgrundstück ist im **Flächennutzungsplan** des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim als Wohnbaufläche dargestellt.<sup>29</sup>

Ein **Bebauungsplan** existiert für die Lage des Bewertungsgrundstücks nicht.<sup>30</sup> Es handelt sich um ein Grundstück, dessen Bebaubarkeit nach den Vorschriften des § 34 BauGB zu beurteilen ist. Danach ist eine Bebauung zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Die nähere Umgebung entspricht m.A.n. einem Wohngebiet. Diese Auffassung wird auch durch den Flächennutzungsplan bestätigt, der den Bereich des Bewertungsobjekts als Wohnbaufläche darstellt.

Im Bewertungsfall kann davon ausgegangen werden, dass die vorhandene Bebauung hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung der Zulässigkeit nach **§ 34 BauGB** entspricht. Ein wesentliches Indiz dafür ist die vorliegende Baugenehmigung.

### Entwicklungszustand des Grundstücks

Je nach Stand der Bauleitplanung und Erschließung eines Grundstücks ergeben sich qualitative Unterschiede für den Entwicklungszustand. Das Flurstück 21717 ist als **baureifes Land** im Sinne von § 3 Abs. 4 ImmoWertV einzustufen. Baulandqualität besteht, wenn öffentlich-rechtliche Vorschriften erfüllt und Grundstücke in Form und Größe hinreichend gestaltet sind.

### Besonderes Städtebaurecht/Denkmalerschutz

Für das Flst. 21717 besteht nach dem Geodatenportal der Stadt Heidelberg **keine Sanierungsatzung**. Auch **Entwicklungs-, Erhaltungs-, Gestaltungs- und Werbeanlagensatzungen** oder eine **Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB** bestehen danach nicht.<sup>31</sup>

Anzeichen für ein **Einzeldenkmal** oder ein **denkmalgeschütztes Ensemble** liegen nicht vor.

## 2.2.3 Bauordnungsrecht

### Bau- und Nutzungsgenehmigung

Das Amt für Baurecht und Denkmalschutz der Stadt Heidelberg hat mir bei einem dort stattgefundenen Termin am 21.03.2024 Kopien aus der **Bauakte** des Bewertungsgrundstücks gefertigt.

**10/1962** „Errichtung eines 4-geschossigen Mehrfamilienwohnhauses“, Baubescheid vom 22.02.1963 (**für Heinrich-Fuchs-Straße 17**), Rohbauabnahme am 03.09.1963, Gebrauchsabnahme am 11.12.1963

<sup>29</sup> Vgl. Anlage 5.1 zu diesem Gutachten; internetbasierte Auskunft des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim, abgerufen am 01.06.2024 unter [http://www.nachbarschaftsverband.de/fnp/fnp\\_aktuell.html](http://www.nachbarschaftsverband.de/fnp/fnp_aktuell.html).

<sup>30</sup> Vgl. internetbasierte Auskunft aus dem Geoportal Heidelberg, Internetabfrage vom 01.06.20 unter <https://geoweb.heidelberg.de/geoportal/>.

<sup>31</sup> Wie vor.



**10/1962** „Errichtung eines 3-geschossigen Mehrfamilienwohnhauses“, Baubescheid vom 22.02.1963 (für **AugustastraÙe 1-3**), Rohbauabnahme am 02.09.1963, Gebrauchsabnahme am 11.12.1963

Zu beachten ist, dass Abweichungen von Bauvorlagen oder bauordnungsrechtliche Auflagen/Genehmigungen zur Einhaltung der Bauleitplanung, der Gefahrenabwehr und der gesetzlichen Vorschriften im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nicht zu prüfen sind (vgl. Seite 5 dieses Gutachtens).

## 2.3 Miet- und Nutzungsverhältnisse

### Derzeitige Nutzung

Anlässlich des ersten Ortstermins am 07.03.2024 habe ich festgestellt, dass das Bewertungsobjekt bewohnt ist, konnte in der Wohnung aber niemanden antreffen. Ich habe in Kenntnis des Nutzers diesen angeschrieben und zu dem Ortstermin eingeladen. Beim Ortstermin am 27.03.2024 wurde mir vom **Wohnungsmieter** geöffnet. Er legte mir einen **Mietvertrag** vor, der am 17.03.2013 geschlossen wurde. Die **Mietsache** wird darin wie folgt beschrieben:

*„Vermietet wird zu Wohnzwecken in der AugustastraÙe 1, 69126 Heidelberg, Erdgeschoss rechts gelegene Wohnung, bestehend aus 2 Zimmern, Küche, Diele, Bad/WC, (Kellerraum, Balkon). Die Wohn-/NutzfläÙe beträgt ca. 60 Quadratmeter. Mitvermietet wird der Stellplatz links (angrenzend zu Fußweg)...“<sup>32</sup>*

Der Mietverhältnis begann nach dem vorgelegten Mietvertrag am **01.04.2013**, es läuft auf **unbestimmte Zeit**. Die anfängliche **monatliche Grundmiete** wurde mit 392 € vereinbart, zusätzlich waren Vorauszahlungen auf die **Heizkosten/Warmwasser** von 79 € und auf die restlichen **Betriebskosten** von 107 € zu zahlen, so dass sich eine **monatliche Gesamtzahlung von 578 €** ergab.<sup>33</sup> In der **Zusatzvereinbarung vom 29.03.2013** ist vereinbart worden, dass die im Mietvertrag vereinbarte Miete für die ersten 24 Monate gilt. Es wurde eine **Staffelmiete** vereinbart, die für die Zeit ab dem 01.04.2023 eine monatliche Grundmiete von 445 € und **ab dem 01.04.2025 von 455 €** vorsieht. Auf eine **Mietsicherheit** wurde nach dem Mietvertrag verzichtet.<sup>34</sup>

In der **Zusatzvereinbarung vom 29.03.2013** haben die Vertragsparteien zu den **Kündigungsmöglichkeiten** vereinbart: *„Die Vertragsparteien streben ein längerfristiges Mietverhältnis an. Das Recht zur ordentlichen Kündigung des Vermieters (Kündigung wegen Eigenbedarf, Teilkündigung und Verwertungskündigung §§ 573, 573a, 573b BGB) ist daher ausgeschlossen. Die Kündigungsvoraussetzungen richten sich im Übrigen nach den gesetzlichen Vorschriften.“*

Nach einem dem Mietvertrag beigefügten **Übergabeprotokoll vom 01.04.2013** ist die Wohnung frisch renoviert übergeben worden, ohne Mängel. Der Keller müsse noch geräumt und die Trennwand zwischen Wohn- und Schlafzimmer zu Lasten des Vermieters gestellt werden. Der Mieter hat die Schönheitsreparaturen zu tragen.

**In diesem Gutachten wird der Verkehrswert ohne Berücksichtigung des bestehenden Mietverhältnisses ermittelt.**

Sonstige **Nutzungsverhältnisse** wurden mir nicht bekannt.

<sup>32</sup> Vgl. § 1 des Mietvertrags.

<sup>33</sup> Vgl. § 2 des Mietvertrags.

<sup>34</sup> Vgl. § 5 des Mietvertrags.

### 3. Beschreibung der baulichen Anlagen

#### 3.1 Gebäude und Außenanlagen

##### Vorbemerkung

Die nachfolgenden Beschreibungen basieren auf den Ortsbesichtigungen, der Bauakte und erteilten Auskünften; sie umfassen nur dominierende Merkmale, soweit es für die Verkehrswertermittlung sachgemäß ist. Die Hinweise zum Gutachten (vgl. Seite 6 f.) sind zu beachten.

Vom Gemeinschaftseigentum konnten die Fassaden der drei Mehrfamilienhäuser sowie der Eingangs- und Kellerbereich des Treppenhauses im Gebäude Augustastraße 1 besichtigt werden. Das Sondereigentum war zugänglich, wegen der Möblierung, den dort abgestellten Gegenständen und der schwachen Ausleuchtung aber zum Teil nicht oder nur eingeschränkt einsehbar.



##### Typologische Gesamtkonzeption

Es existiert eine Wohnanlage, bestehend aus **3 Mehrfamilienhäusern**, davon **ein 8-Familienwohnhaus an der Heinrich-Fuchs-Straße** und **zwei als Doppelhaushälften errichtete 6-Familienwohnhäuser an der Augustastraße**. Alle Häuser sind vollständig **unterkellert** und verfügen über **nicht ausgebaute Dachgeschosse**. Elf der insgesamt **20 Wohnungen** ist ein **PKW-Außenstellplatz** zugeordnet; diese befinden sich auf den Giebelseiten des Doppelhauses an der Augustastraße.

Die zu bewertende Eigentumswohnung (**Nr. 2**) liegt im **Erdgeschoss rechts** des **6-Familienwohnhauses Augustastraße 1**. Dieses Gebäude ist **3-geschossig**; es existieren **2 Wohnungen je Etage (sog. 2-Spänner)**.

Die **Erschließung der Wohnung Nr. 2** erfolgt über den Hauseingang zum Haus Augustastraße 1, der sich auf der östlichen Traufseite im Hofbereich befindet. Der **PKW-Stellplatz Nr. 5** liegt nahe auf der nördlichen Giebelseite des Gebäudes Augustastraße 1.

### 3.1.1 Gebäudekonstruktion

#### Primärstruktur

Das Gebäude wurde ausgeführt als **Massivkonstruktion mit Satteldach**. Das **8-Familienhaus Heinrich-Fuchs-Straße 17** besteht aus dem Untergeschoss, dem Erdgeschoss (Hochparterre), drei Obergeschossen und dem nicht ausgebauten Dachgeschoss. Die beiden **6-Familienhäuser Augustastraße 1 und 3** haben jeweils ein Unter- und ein Erdgeschoss (Hochparterre), zwei Obergeschosse und ein nicht ausgebauten Dachgeschoss. Alle Häuser sind als **sogenannte Zweispänner** errichtet, d.h. existieren jeweils zwei Wohnungen pro Etage. Sie haben mittig eingelegte **Treppenhäuser; Aufzüge** sind nicht vorhanden.

Die Wohnungen an der Heinrich-Fuchs-Straße haben **Balkone** auf der nach Süden orientierten Hofseite des Gebäudes, während die nach Westen ausgerichteten Balkone der Wohnungen an der Augustastraße zur Straße hin liegen. Auch der Balkon der zu bewertenden **Wohnung Nr. 2 im Erdgeschoss** liegt auf der **Straßenseite**.

Im nachfolgenden

#### Fassade/Rohbau

Gründung nicht bekannt, vermutlich Stampfbeton | Außenwände im Kellergeschoss aus Stampfbeton, übrige Geschosse aus Hochlochziegeln | Sockel zurückgebaut und farblich abgesetzt in grau gestrichen | Fassaden verputzt, heller gestrichen | Treppenhauswände und tragende Innenwände aus Mauerwerk, vermutlich Kalksandstein | nicht tragende Innenwände gemauert (vermutlich Schwemmsteine) | Geschossdecken vermutlich in Stahlbeton | **i. W. einfacher, nicht mehr zeitgemäßer Ausstattungsstandard**

#### Dach/-eindeckung

Satteldach als Kehlbalkendach in Holzkonstruktion, Dachneigung rd. 30° | Dacheindeckung mit Flachdachpfannen | vorgehängte Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech mit Anschluss an den öffentlichen Kanal (ungeprüft) | Dämmung nicht bekannt | **i. W. einfacher, nicht mehr zeitgemäßer Ausstattungsstandard**

#### Geschoss-/Treppen

Massive Geschosstreppen mit Zwischenpodesten | Tritt- und Setzstufen sowie Sockelleisten und Podestbeläge aus schwarzem Betonwerkstein | Unterseiten der Treppenläufe verputzt und hell gestrichen | Metallgeländer mit Füllungsstäben ockerfarben gestrichen, mit schwarzem Kunststoff ummantelte Handläufe | Wände verputzt und in gelbem Farbton gestrichen | **einfacher, nicht mehr zeitgemäßer Ausstattungsstandard**

#### Hauseingang/Fenster

Hauseingang Augustastraße 1 auf östlicher Traufseite des Gebäudes zum Hof hin | massives Vordach | Eingangspodest annähernd ohne Niveauunterschied zum Zuweg | einflügelige Haustür in Naturholzausführung mit Drahtglasfüllung und Profilzylinder | seitlich feststehendes Element mit sechs integrierten Briefkästen | Treppenhausfenster als Holzfenster mit Drahtglasfüllung | Klingeltableau aus Messing (uneinheitliche Beschriftung) und Gegensprechanlage an der Türleibung montiert | im Kellerbereich Metallfenster mit Mäusegittern | sonst weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung, tlw. verschließbar, im Wohnzimmer zum Balkon Fenstertür-Element | Außenfensterbänke aus Kunststein auf Traufseiten, auf südlicher Giebelseite (Augustastraße 3) weiße Leichtmetallfensterbänke | Innenfensterbänke aus Travertin | Rollläden mit braunen Holzpanzern mit Rollgurten | **i. W. einfacher, nicht mehr zeitgemäßer Ausstattungsstandard**

#### Sonstige Bauteile

**Vordächer** an Hauseingängen | **Balkone**

### 3.1.2 Innenausbau und Gebäudetechnik Wohnung Nr. 2

#### Sekundär- und Tertiärstruktur

Eine Innenbesichtigung war nur im **Eingangsbereich von Treppenhaus, Teilen des Kellergeschosses im Haus Augustastraße 1 sowie der Wohneinheit Nr. 2** möglich. Für die nicht einsehbaren Bereiche bzw. Tertiärstrukturen (z.B. Hohlräume, Versorgungs-/Heizungs-/Automatisierungsanlagen) werden nutzungs- bzw. baujahrestypische Ausführungsstandards unterstellt.

#### Ausbau/Innentüren

Wohnungseingangstür zu Wohneinheit Nr. 2 als glatte, weiß gestrichene Holzrahmentür | Türspion, Türkopf und Profilzylinder, Sicherheitsschloss | Innentüren zumeist als glatte, weiß gestrichene Türen mit Drückergarnitur und Buntartzyylinder, Küchentür mit Glasausschnitt | **i. W. einfacher, nicht mehr zeitgemäßer Ausstattungsstandard**

#### Ausbau/Oberflächen

Bodenbelag im Treppenhaus (Eingangs- und Zwischenpodeste, Treppenläufe) aus schwarzem Betonwerkstein | Wände im Treppenhaus verputzt und in Gelbton gestrichen | Böden der Räume von Wohnung Nr. 2 mit Laminat-, Kork- oder Fliesenbelag | Sockelleisten | Wände verputzt, mit Raufaser tapeziert und weiß gestrichen | in einem Zimmer (Giebelseite) tlw. mit Holzverkleidung | **i. W. einfacher, überwiegend nicht mehr zeitgemäßer Ausstattungsstandard**

#### Ausbau/Badezimmer

Badezimmer auf östlicher Traufseite (Hof) mit Fensterbelichtung: Wände mit rechteckigen, hellen, matten Fliesen, darüber und Decke verputzt und gestrichen | matte Bodenfliesen in Braunton | weiße Sanitärausstattung, bestehend aus eingemauerter Badewanne mit Duschvorrichtung und Duschvorhang, Handwaschbecken | Waschmaschinenanschluss | **i. W. einfacher bis mittlerer, überwiegend noch zeitgemäßer Ausstattungsstandard**

#### Ausbau/Küche

Längswand mit Fliesenspiegel aus weiß-changierten, rechteckigen Fliesen, sonst Putz und/oder Tapeten mit Anstrich | Boden mit Korkbelag | im Bereich des Fliesenspiegels Einbauküche mit Spüle und Elektrogeräten (nicht Gegenstand der Wertermittlung) | **i. W. einfacher, nicht mehr zeitgemäßer Ausstattungsstandard**

#### Heizung/Wasser

Im Badezimmer weißer Kompaktheizkörper, sonst überwiegend Stahl-Rippenheizkörper mit Thermostatventilen | Beheizung vermutlich über Fernwärme | im Badezimmer Elektroboiler (Nenninhalt: 80 Liter, Fabrikat: Siemens) | **i. W. einfacher bis mittlerer, überwiegend noch zeitgemäßer Ausstattungsstandard**

#### Elektro/Lüftung

Stromeinspeisung über Dachständer | Stromzähler ohne Zählerschrank im Gemeinschaftskeller an Wand montiert | Leitungsführungen im Kellergeschoss auf Putz | in der Wohnung weißes und veraltetes Schalter- und Steckdosenprogramm | in der Wohnung Leitungsführung zumeist unter Putz, aber mit wenigen Anschlüssen | **i. W. einfacher, nicht mehr zeitgemäßer Ausstattungsstandard**

#### Besonderheiten und Zubehör der Wohneinheit

Einbauschränke in Diele, Kinder- und Schlafzimmer, Fronten z.T. gestaltet | Einbauküche | Eigentumsverhältnisse an Einbauküche und -schränken nicht geklärt. **Diese sind nicht Gegenstände der Wertermittlung.**

### Kellerraum

**Abgemauerter großer Kellerabstellraum (ca. 15 m<sup>2</sup>)** mit **Fenster** im Kellergeschoss, neben dem als Fahrradkeller genutzten „Gemeinschaftskeller“ Betonwände und Decke weiß gestrichen

### Außenwohnbereich

**Balkone** mit Metallgeländern und Brüstungen aus Profiblechen (Augustastraße in braun/Heinrich-Fuchs-Straße in grün) | vereinzelt Blumenkästen und/oder Balkon-Kraftwerke | tlw. Markisen (uneinheitliche Art und Farbe) | **Balkon der Wohnung Nr. 2** mit Bodenbelag aus Betonwerksteinen | an darüber liegendem Balkon befestigter Sonnenschutz aus Plexiglas

## 3.1.3 Außenanlagen

### PKW-Stellplatz

**Nicht überdachte** PKW-Stellplätze, mit Betonsteinen befestigt (Rangierfläche grau/Parkflächen rot eingefärbt/Abgrenzungen weiß markiert) | zugeordnet ist der **PKW-Stellplatz Nr. 5**

### Außenanlagen/Zubehör

Zu den Straßen hin **niedrige Mäuerchen** aus Ziegelsteinen mit dahinter stehender lebender **Hecke**, Teilbereiche auch mit zwischen Metallpfosten gespanntem, niedrigem **Maschendrahtzaun**, zu den östlichen Nachbargrundstücken ebenfalls Maschendrahtzaun (Eigentumsverhältnisse nicht geklärt) | **Vorgarten** mit Raseneinsaat, Mandelbäume zwischen straßenseitiger Hausfassade und Hecke, großer Laubbaum an Kreuzung Augusta-/Viktoriastraße | **Zufahrten** zu PKW-Stellplätzen auf südlicher Giebelseite der Augustastraße 3 und nördlicher Giebelseite der Augustastrasse 1, keine hofseitige Umfahrung des Gebäudes möglich | **hofseitiger Garten** zumeist Raseneinsaat, höhere Sträucher, einige Bäume | zwischen Hauszugängen und Wohnhaus Pflanzbeet mit Sträuchern | **Hauszugänge** mit grauem Betonsteinpflaster befestigt | Teppichstange | Außenwasserhahn | Stellplätze für **Fahrräder** und **Mülltonnen** nahe den PKW-Stellplätzen. Es werden übliche **Grundstücksanschlüsse** unterstellt

## 3.2 Instandhaltungs- und Modernisierungszustand

Modernisierungen umfassen solche Maßnahmen, die den Wohn-/Nutzwert oder Ressourcenverbrauch eines Gebäudes nachhaltig verbessern. Instandhaltung bezeichnet Maßnahmen, die zum Erhalt der Gebäudenutzung regelmäßig erforderlich sind. Instandsetzung beschreibt v.a. die Beseitigung von Bauschäden durch äußere Einwirkung oder unterlassene Instandhaltung sowie von Baumängeln (Planungs-/Ausführungsfehler/Mangelfolgeschäden).

### 3.2.1 Baulicher Zustand, Schäden und Mängel

#### Instandhaltungs-/Modernisierungszustand des Bewertungsobjekts

**Ich weise nochmals ausdrücklich darauf hin, dass hier kein Baumangel-/Bauschadensgutachten erstellt wird; die Angaben zum Bauzustand sowie zu den Schäden/Mängeln sind nur unvollständig. Untersuchungen zu Standsicherheit, zu Ursachen von Feuchtigkeits-/Risschäden, zur Funktion technischer Anlagen/Installationen, zur Qualität von Wärme-/Brand-/Schallschutz, zu gesundheits-/umweltgefährdenden/biogenen Schadstoffen und zu tierischen Schädlingen erfolgen nicht. Solche Beurteilungen obliegen Fachspezialisten und sind hier nicht Auftragsgegenstand und geschuldet.**



Es sind **keine durchgreifenden Modernisierungen** als nutzwertrelevante (strukturelle/ energetisch-technische) Veränderungen/Verbesserungen erkennbar, so dass i.W. die Baumaßnahmen aus dem **Jahr 1963 prägend** sind. **Das Gebäude zeigt einen für das Baujahr noch durchschnittlichen Instandhaltungszustand, ist aber in manchen Bereichen nicht mehr zeitgemäß.**

Zur Beurteilung des **Bauzustands** sind nur typologisch vergleichbare und in üblichem Umfang bewirtschaftete Durchschnittsobjekte maßgeblich. Zustandsdefizite sind i.W. durch Baumängel (Planungs-/Ausführungs-/Materialfehler), durch Bauschäden infolge äußerer Einwirkung bzw. unterlassene Instandhaltung oder durch technisch-dekorative Überalterungen begründet.

### Fassaden/-flächen

Die Gebäudehülle entspricht im Wesentlichen den **Anforderungen des Baujahrs**. Vermutlich wurde später eine heute als unzureichend einzustufende Dämmung auf die Fassaden aufgebracht. Wesentliche technische, energetische oder dekorative Erneuerungen wurden mir nicht bekannt. Es existieren zahlreiche **Schadstellen** im Bereich von Außenputz/Anstrich. In der zu bewertenden **Wohnung Nr. 2** bestehen im sockelnahen Bereich Feuchtigkeits- und Schimmelschäden.

### Dach/-eindeckung

Die Dachkonstruktion und -eindeckung sowie die Dämmung im Dachbereich konnte **nicht eingesehen** werden. Es wird von **üblichen Witterungsspuren** ausgegangen.

### Fenster/-türen

Die Fenster wurden in der Vergangenheit **durch Kunststofffenster ersetzt**, die Holzrollläden zeigen **starke Witterungsspuren**.

### Hauseingang/Treppen

Die Haustüranlage und die Treppenhausverglasung stammen vermutlich noch **aus dem Baujahr** und sind veraltet.

### Innenausbau

Das **Treppenhaus** und das **Kellergeschoss** zeigen einen veralteten Zustand. Der Innenausbau in der **Wohnung Nr. 2** wurde in den Bereichen von **Wand- und Deckenbekleidungen** sowie **Bodenbelägen** vermutlich **vor dem letzten Mieterwechsel modernisiert** und befindet sich in einem **ordentlichen Zustand**.

### Sanitär/Küche

Die sanitäre Einrichtung im **Badezimmer (Fliesen, Sanitärgegenstände)** ist **in jüngerer Zeit modernisiert** worden, die **Küche** hingegen zeigt einen nicht mehr zeitgemäßen Zustand.

### Gebäudetechnik

Die **Elektroinstallationen** sind veraltet. Die **Sanitär- und Heizungsinstallationen** waren nur in der Wohnung 2 und dort nur in den Bereichen auf den Wänden einsehbar. Sie zeigt im sichtbaren Bereich augenscheinlich keine Mängel, dürfte sich aufgrund des Alters aber **vermutlich in keinem guten Zustand** mehr befinden.

### Außenanlagen

Die **Garten- und Außenanlagen** sind einfach gestaltet, befinden sich aber in einem recht guten Zustand. Ein Dichtigkeitsnachweis für die **Grundleitungen** liegt mir nicht vor.

### Sonstiges

In der Wohnung besteht im Sockelbereich teilweise ein **Schimmelbefall**. Ein sonstiger Schädlings- oder Hausschwammbefall, Schadstoffe oder Defizite der Tragstruktur waren nicht erkennbar. Diesbezüglich erfolgten keine weiteren Untersuchungen; solche sind ggfs. gesondert zu veranlassen.

### Energieausweis/energetische Qualität

Bei einem Verkauf oder einer Vermietung von Gebäuden muss potenziellen Käufern oder Mietern ein **Energieausweis** vorgelegt werden, eine Art Ausweis, der die energetische Einschätzung des Gebäudes dokumentiert. Vom Verwalter wurde mir ein verbrauchsorientierter Energieausweis zur Verfügung gestellt, der am 31.07.2018 von der , c/o Techem  
Energy Services GmbH, Eschborn, ausgestellt wurde und bis zum 31.07.2028 gültig ist. Darin wird ein Endenergieverbrauch des Gebäudes von 163 kWh/(m<sup>2</sup> x a) bescheinigt (Primärenergieverbrauch: 114 kWh/(m<sup>2</sup> x a).

Das **Gebäudeenergiegesetz (GEG)** stellt auch für Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität, so dass sich ggfls. Nachrüstpflichten ergeben. Im Bewertungsfall handelt es sich um Bestandsgebäude aus den 1960er (Altbau). Diesbezüglich sind z.B. folgende Vorschriften zu beachten:

- Bei größeren Änderungen an Außenbauteilen müssen bestimmte Grenzwerte eingehalten werden (z.B. für die Wärmedurchgangskoeffizienten).
- Öl- und Gasheizkessel, die vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden oder älter als 30 Jahre alt sind, dürfen größtenteils nicht mehr betrieben werden.
- Ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, müssen gedämmt werden.
- Ungedämmte oberste Geschossdecken beheizter Räume müssen so gedämmt werden, dass ein bestimmter Wärmedurchgangskoeffizient nicht überschritten wird.

Für einige der aufgeführten Vorschriften gibt es Ausnahme- und Sonderregelungen. Eine genaue Analyse der energetischen Anforderungen, der Ausnahmen und Sonderregelungen sowie der daraus resultierenden Kosten kann nur durch einen entsprechenden Spezialisten angefertigt werden. Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung ist eine derartige Analyse nicht möglich.

Für diese Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass zum Wertermittlungsstichtag keine GEG-bedingten Maßnahmen erforderlich sind und, dass bei zukünftigen Bau- oder Renovierungsmaßnahmen keine wesentlichen GEG-bedingten Mehrkosten entstehen werden.

### 3.2.2 Investitionsrückstau/Wirtschaftliche Minderungen

Als **Wertminderung für Investitionsrückstau** ist nur der Aufwand zu bemessen, der erforderlich ist, einen Zustand üblich bewirtschafteter Vergleichsobjekte zu erreichen. Hierbei handelt es sich nicht um vollständige Bau-/Modernisierungskosten, sondern um überschlägig kalkulierte, wertermittlungssystematische Ansätze anhand lage-/objektbezogener Kennwerte zur marktgerechten Würdigung von Zustandsabweichungen gegenüber einem „Durchschnittsobjekt“.

### Gesamtbeurteilung

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem **für das Baujahr noch durchschnittlichen Instandhaltungszustand**. Allerdings gibt es in jedem durchschnittlichen Gebäude Bereiche mit einem unter- oder auch überdurchschnittlichen Zustand. Letzteres ist i.d.R. bei durchgeführten Modernisierungen der Fall. Ein übliches Wohnhaus hat in Teilbereichen immer auch ältere Ausstattungsmerkmale, die zumindest mittelfristig erneuerungsbedürftig sind. Für die Beurteilung des Wertinflusses von Baumängeln und Bauschäden ist maßgeblich, wie sich das Gebäude aus der Sicht üblicher Marktteilnehmer darstellt.

Die Bereiche des **Gemeinschaftseigentums** hinterlässt einen **noch als durchschnittlich einzuordnenden Eindruck** (soweit einsehbar). Aufgrund des **fortgeschrittenen Gebäudealters** sind **manche Bereiche aber nicht mehr zeitgemäß**. Es wird davon ausgegangen, dass für entsprechende Instandhaltungsaufwendungen die Erhaltungsrücklage ausreicht.

Die **Wohnungseinheit Nr. 2** befindet sich im Hinblick auf das Baujahr und übliche technische Erneuerungszyklen in einem **leicht verbesserten Zustand**. Sie verfügt über eine überwiegend einfache Ausstattung, stellt sich aufgrund des **modernisierten Innenausbau** und des **neueren Bades** aber gut dar.

Ich gehe davon aus, dass **übliche Marktteilnehmer** bei dem Bewertungsgegenstand für bestehenden **Instandhaltungsdefizite** an Gebäudehülle, Innenausbau, Haustechnik und Außenanlagen **keinen Abschlag** vornehmen werden. Marktteilnehmer werden überwiegend davon ausgehen, dass der Bewertungsgegenstand **bis zum Ablauf der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer** genutzt werden kann.

### 3.3 Flächenanalyse

#### Angaben zu Wohn- und Nutzfläche (WF/NF)

Die **Flächenansätze** orientieren sich grundsätzlich an vorhandenen Unterlagen (vgl. Abschnitt 1/Leistungsabgrenzung). Für das Objekt habe ich die **Bauakten** bei der Stadt Heidelberg eingesehen; dort wurde die **Wohnfläche** in der „Aufgliederung der einzelnen Wohnungsgrößen“ mit 68,10 m<sup>2</sup> angegeben.<sup>35</sup> Aus meiner **Flächenaufstellung**<sup>36</sup> zu Wohnung Nr. 2 ergibt sich eine **Wohnfläche im Innenbereich** von rd. 65,87 m<sup>2</sup> (67,90 m<sup>2</sup>, Nutzfaktor von 0,97 berücksichtigt) zuzüglich des **Balkons** mit 2,41 m<sup>2</sup> (4,81 m<sup>2</sup>, Nutzfaktor von 0,5 berücksichtigt wegen Überdachung),<sup>37</sup> das sind in der Summe rd. 68,28 m<sup>2</sup>. Da die Fläche in der **Teilungserklärung** und (wohl darauf basierend) in den **Abrechnungsunterlagen des WEG-Verwalters** mit **71,00 m<sup>2</sup>** angegeben ist, wird diese Größe in der Wertermittlung verwendet. Die Differenz von rd. 4 % entspricht den Anforderungen an die Genauigkeit einer Wertermittlung. Sie kann aber nur hierfür verwendet werden. Wie die im **Mietvertrag** angegebene Größe von **60 m<sup>2</sup>** ermittelt wurde, kann nicht nachvollzogen werden. Die **Nutzfläche**<sup>38</sup> (Keller) beträgt rd. **15 m<sup>2</sup>**.

<b>Wohnfläche, rd.</b>	<b>71 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche, rd.</b>	<b>15 m<sup>2</sup></b>

#### Sondereigentum

Bewertungsgegenstand ist eine **Eigentumswohnung** einer aus **drei Häusern** bestehenden Wohnanlage mit insgesamt **20 Wohnungen**. Das Gebäude mit der zu bewertenden Wohnung entstand **um 1963**. Die Wohnlage ist gefragt. Der Wohnung ist **PKW-Stellplatz** zugeordnet.

#### Größe

Die Wohnung ist mit **rd. 71 m<sup>2</sup>** durchschnittlich groß und umfasst **3 Zimmer, Küche, 1 Sanitär-raum, Flur, Einbauschränke und einen Balkon**. Der vorhandene Kellerraum hat eine Nutzfläche von **rd. 15 m<sup>2</sup>**.

<sup>35</sup> Vgl. Anlage 6.1 des Gutachtens.

<sup>36</sup> Vgl. Anlage 7.3 des Gutachtens, basierend auf Flächenangaben in den Bauplänen des Architekten.

<sup>37</sup> Vgl. Anlage 7.3 des Gutachtens.

<sup>38</sup> Vgl. Anlage 7.3 des Gutachtens.

## Aufteilung

Die Wohnung liegt gemeinsam mit einer zweiten Wohnung im **Erdgeschoss eines 6-Familienhauses**. Durch eine kleine Diele (6,8 m<sup>2</sup>) werden **drei ausreichend große Zimmer (15,5 m<sup>2</sup>, 19,5 m<sup>2</sup> und 12,8 m<sup>2</sup>)**, die Küche und das Badezimmer erschlossen, keiner dieser Räume ist gefangen. Zwei der vorhandenen Zimmer waren in der Vergangenheit durch einen **Wanddurchbruch** miteinander verbunden; dieser wurde zu Beginn des bestehenden Mietverhältnisses aber wieder geschlossen. Insoweit bestehen **variable Nutzungsmöglichkeiten**. Von dem größeren der beiden Zimmer aus besteht ein Zugang zu dem **auf der Westseite liegenden Balkon**, der mit **4,8 m<sup>2</sup> Grundfläche** ausreichend groß und wegen des nur geringen Verkehrs auf der Augustastraße und der Lage im Hochparterre auch gut nutzbar ist. Die **Küche (6,4 m<sup>2</sup>)** ist klein; dort konnte trotzdem ein **kleiner Essplatz** eingerichtet werden. Im **Badezimmer** ist trotz der geringen Größe von 5 m<sup>2</sup> eine Badewanne eingebaut und eine Waschmaschine eingestellt. Die **Belichtung** ist in allen Räumen gut.

## Wohn-/Nutzwert

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung in einer Anlage mit 20 Wohnungen. Aufgrund der Gliederung in drei Häuser ist das Wohnen dennoch nicht anonym. Repräsentative Ansprüche werden allerdings sicherlich nicht erfüllt. Die Grundstücks-/Freiraumverhältnisse ist sehr gut, auch die Umgebung ist gut durchgrünt.

Die Wohnung verfügt über eine i.W. einfache Ausstattung, hat aber einen klassischen, sehr zweckmäßigen Grundriss. Die Raumfolgen sind durch eine individuelle Erschließung durch eine zentral eingelegte Diele und eine gute Besonnung geprägt. Der Innenausbau und das Badezimmer wurden in jüngerer Vergangenheit modernisiert bzw. renoviert. Die Aussichten sind durch die relativ ruhige Straße und eine zumeist wohnwirtschaftliche Nachbarbebauung geprägt. Der Balkon und der PKW-Stellplatz sind werterhöhende Besonderheiten. Insgesamt resultiert ein **einfacher bis durchschnittlicher Wohnwert**.

## 3.4 Wirtschaftliche Folgenutzung/Verwertungspotenzial

### 3.4.1 Drittverwendung und Marktfähigkeit

Im Hinblick auf die **Risikoeinschätzung** handelt es sich um eine durchschnittliche Wohnlage. Das Gebäude, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, ist hinsichtlich seiner Architektur, Fasadengestaltung und Aufteilung weniger bis durchschnittlich gefragt.

Die Wohnung verfügt über einen einfachen bis durchschnittlichen Wohnwert und eine einfache Ausstattung; sie zeigt eine durchschnittliche Wohnfläche bei zweckmäßiger Aufteilung. Sie ist für einen 1- bis 2-Personenhaushalt mit einfacheren Anforderungen gut geeignet. Das **Flächen-/Ausfallrisiko** bei Vermietung ist hinsichtlich Lage-/Mietniveau, erwarteter Fluktuationsintervalle und die strukturellen Gegebenheiten gering bis durchschnittlich. Aus **technischer Sicht** bieten sich aber schwächere Nutzungsperspektiven, insbesondere im Hinblick auf die Elektro- und Sanitärausstattung und die Beheizung.

Nachteilig ist die etwas überalterte Gestaltung der Gesamtanlage (**dekoratives/energetisches Modernisierungsrisiko**). Dies reduziert die Nachfrage.



Die **allgemeinen Lagemerkmale** (Metropolregion Rhein-Neckar mit positiven demografischen Merkmalen, Universitätsstadt Heidelberg) und die **hohe Nachfrage nach Wohnraum** wirken sich positiv auf den Bewertungsgegenstand aus. Die **Vermarktungszeit** aufgrund Größe, Struktur und Drittverwendung wird als unterdurchschnittlich eingeschätzt. Hinsichtlich der Objekt- und Marktverhältnisse resultiert bei angemessenem Preisniveau ein **etwas überdurchschnittliches Verwertungspotenzial**.

### 3.4.2 Betriebs- und Bewirtschaftungskosten

Zur Prüfung der Kostenstruktur wurde von der WEG-Verwaltung die Einzelabrechnung für den Zeitraum 01.01.2022 bis 31.12.2022 für die Wohnung 2 und die Protokolle der Eigentüerversammlungen 2020 bis 2022 zur Verfügung gestellt. Das **Hausgeld** beinhaltet die **Bewirtschaftungskosten** und die Beitragsverpflichtung zur Erhaltungsrücklage; hinzu kommen die Individual-/Verbrauchskosten und die Grundsteuer.

Das Hausgeld hat nach dem Verrechnungsbetrag in der Jahresabrechnung („Hausgeldsoll hieraus gem. Einzelwirtschaftsplan“) 3.837,00 € betragen.<sup>39</sup> In der **Jahresabrechnung vom 01.01.2022 bis 31.12.2022**<sup>40</sup> wurden 4.307,31 € abgerechnet, die sich in **Bewirtschaftungskosten** in Höhe von 3.388,51 € und eine **Beitragsverpflichtung zur Erhaltungsrücklage** von 918,80 € gliedert haben. Ein **Wirtschaftsplan** wurde mir nicht vorgelegt.

	€/m <sup>2</sup> <sup>41</sup>	€/Mt.	€/Jahr
<i>Wohngeld lt. Wirtschaftsplan</i>	k. A.	k. A.	k. A.
<i>Gesamtkosten lt. EA (BK; inkl. Rücklagenzuführung)</i>	5,06	<b>358,94</b>	4.307,31
<i>Betriebskosten (BK, ohne Rücklagenzuführung)</i>	3,98	282,38	3.388,51
<i>Anteil umlagefähige Kosten (inkl. Heizung)</i>	3,17	224,91	2.698,95
<i>Anteil nur Heizung (inkl. Wasser)</i>	1,45	102,83	1.233,90
<i>Zuführung Erhaltungsrücklage</i>	1,08	76,57	918,80

Aus der **Kostenstruktur** der Jahresabrechnung ergibt sich m.A.n. kein Einfluss auf den Verkehrswert des Bewertungsgegenstandes.

Die **Erhaltungsrücklage** zeigte zum 31.12.2022 einen **Ist-Stand von rd. 182.892 €**, das sind anteilig für die **Wohnung Nr. 2 rd. 8.437 €**.<sup>42</sup>

### 3.4.3 Gesamt- und Restnutzungsdauer

#### Gesamtnutzungsdauer

Die **Gesamtnutzungsdauer** bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, vom Baujahr an gerechnet, üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV); im Unterschied dazu kann die technische Standarddauer unter Umständen wesentlich länger sein.

<sup>39</sup> Vgl. Jahresabrechnung vom 01.01.-31.12.2022, datiert vom 03.11.2023.

<sup>40</sup> Vgl. Jahresabrechnung vom 01.01.-31.12.2022, datiert vom 03.11.2023.

<sup>41</sup> bei einem Flächenansatz von 71 m<sup>2</sup>.

<sup>42</sup> Vgl. Jahresabrechnung vom 01.01.-31.12.2022, datiert vom 03.11.2023.



Zur Wahrung der **Modellkonformität** (§ 10 Abs. 1 ImmoWertV) ist bei der Wertermittlung dieselbe Gesamtnutzungsdauer zugrunde zu legen, die auch der Ermittlung der verwendeten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde lag (vgl. § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV). Die ImmoWertV 2021 enthält in Anlage 1 Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer, die nach einer Übergangsfrist bei der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde zu legen sind.

Bei Wohnhäusern (EFH, ZFH, DHH, RH, MFH) sind die Modellansätze der Anlage 1 zu § 12 ImmoWertV) zugrunde zu legen; im Bewertungsfall beträgt die GND danach **80 Jahre**.

### Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftliche genutzt werden kann. Sie wird i.d.R. auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag, unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts, ermittelt. (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV). Das **Baujahr** wird hier mit 1963 angenommen, so dass das Gebäude **zum Wertermittlungsstichtag (27.03.2024) rd. 61 Jahre alt** war und eine „**rechnerische Restnutzungsdauer**“ von **19 Jahren hatte**.

Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts, wie durchgeführte **Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen**, können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende, rechnerische Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Unter **Modernisierungen** sind Maßnahmen zu verstehen, die eine wesentliche Verbesserung von Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnissen und/oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken. Anlage 2 der ImmoWertV enthält ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer, das bei Modernisierungen von Wohngebäuden anzuwenden ist. Das Modell soll einer nachvollziehbaren Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen dienen. Die Modernisierungspunkte können dabei entweder aufgrund einer Punktevergabe für durchgeführte Maßnahmen oder aufgrund einer Zuordnung zu einem Modernisierungsgrad ermittelt werden.

Je nach durchgeführter Modernisierungsmaßnahme werden entsprechende Punkte vergeben. Dabei ist auch zu berücksichtigen, wie weit die durchgeführten Maßnahmen bereits zurückliegen. Bei den Maßnahmen Nr. 6 und 7 werden zur Erreichung plausibler Ergebnisse Punkte in reduzierter Höhe gegeben, weil vermutlich nicht in allen Eigentumswohnungen des Hauses diese Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

<i>Modernisierungsmaßnahmen</i>		<i>Punkte (max.)</i>	<i>Punkte (durchgeführt)</i>
1	<i>Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung</i>	4	0,0
2	<i>Modernisierung der Fenster und Außentüren</i>	2	1,0
3	<i>Verbesserung der Leitungssysteme</i>	2	0,0
4	<i>Modernisierung der Heizungsanlage</i>	2	0,5
5	<i>Wärmedämmung der Außenwände</i>	4	0,0
6	<i>Modernisierung von Bädern</i>	2	2,0
7	<i>Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Fußböden, Treppen</i>	2	0,5
8	<i>Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung</i>	2	0,0
<i>Summe</i>		20	4,0



Der **Ermittlung der Restnutzungsdauer** liegt ein theoretischer Modellansatz zugrunde. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer (RND) auf maximal 70 Prozent der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer (GND) gestreckt und nach der folgenden Formel berechnet wird:

$$\text{RND} = a \times \text{Alter}^2 / \text{GND} - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND}$$

Bei **4 Modernisierungspunkten**<sup>43</sup> ergibt sich die **Restnutzungsdauer mit 27 Jahren**.

Ausgehend von einer Restnutzungsdauer von 27 Jahren und der üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) von 80 Jahren ergibt sich **ein fiktives Alter von 53 Jahren**. Das relative Alter ergibt sich daraus mit rund 66 % ( $\text{Alter} / \text{GND} \times 100$ ) und das **fiktive Baujahr** zum Wertermittlungstichtag liegt bei **1971**.

**RND/Bewertungs-Baujahr** (Stichtag 2024):

**27 Jahre/1971**

<sup>43</sup> Vgl. Anlage 2 Tabelle 3 zur Immobilienwertermittlungsverordnung.

## 4. Grundstücksmerkmale

Entwicklungszustand	Baureifes Land
Planungsrechtliche Art der baulichen Nutzung	FNP: Wohnbaufläche
Bebauungsplan	Kein B-Plan, § 34 BauGB
Tatsächliche Art der baulichen Nutzung	Wohnzwecke
Verkehrsimmissionen	Nicht wertrelevant
Hochwasser- und Starkregenrisiko	Nicht wertrelevant
Grundbuch	Nacherbenvermerk, Pfändung des Miterbenanteils
Zwangsversteigerung	Zwangsversteigerungsvermerk (II/7)
Mietrechtliche Bindungen	Wertermittlung unterstellt Mietfreiheit
Abgabenrechtlicher Zustand	erschließungs-/kommunalabgabefrei
Verkehrsanbindung	Sehr gut (PKW und ÖPNV)
Nachbarschaft	2- bis 4-geschossige Bebauung
Wohnlage	mittlere Wohnlage
Umwelteinflüsse	Nicht störende Verkehrsimmissionen, kein Hochwasser-/mittleres Starkregenrisiko
Erschließung	Anbindung an öffentliche Straße, öffentliche Erschließungsanlagen
Grundstücksgröße	1.770 m <sup>2</sup>
Grundstückstiefe	24 bis 27 m (67 m lang)
Grundstückszuschnitt	rechteckiger Zuschnitt
Grundstücksart	Kopfgrundstück
Bodenbeschaffenheit	Unterstellt: tragfähiger Baugrund ohne schädliche Bodenveränderungen
Gebäudeart	3 Mehrfamilienwohnhäuser (20 Wohnungen: 1 x 8-, 2 x 6-Familienhaus)
Bauweise und Baugestaltung	Offene Bauweise, 3/4-geschossig, unterkellert, Dachgeschoss nicht ausgebaut
Wohnfläche/Nebenflächen	Wohnfläche: 71 m <sup>2</sup> (inkl. Terrasse: 2 m <sup>2</sup> ), Nutzfläche: 15 m <sup>2</sup>
Aufteilung	3 Zimmer, Küche, Diele, Badezimmer und Balkon
Ausbaustandard	i.W. einfach
Garagen-/Außenstellplätze	1 Außenstellplatz
Qualität der Bebauung	Zumeist einfache Bauausführung
Energetischer Zustand	Schwach, Energieausweis
Baualter/Baujahr	61 Jahre/1963 (fiktiv: 1971)
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	27 Jahre
Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale	-

## 5. Ermittlung des Verkehrswerts

### 5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens richtet sich nach den **Preisbildungsmechanismen des Grundstücksverkehrs** entsprechend der Grundstücksart, nach den zur Verfügung stehenden notwendigen Vergleichsdaten sowie nach der wirtschaftlichen und rechtlich zulässigen Nutzung. Diese Verkehrswertermittlung erfolgt unter Berücksichtigung der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV). Nach § 6 ImmoWertV sind dabei das Vergleichs-, das Ertrags- oder das Sachwertverfahren anzuwenden.

#### Ertrags- und Sachwertverfahren

Das Ertragswertverfahren (§§ 27 ff. ImmoWertV) kommt in Betracht, wenn für die Wertbeurteilung des Grundstücks üblicherweise der **nachhaltig erzielbare Ertrag** im Vordergrund steht. Das Sachwertverfahren (§§ 35 ff. ImmoWertV) kommt dann in Betracht, wenn der **in der baulichen Anlage verkörperte Sachwert** von maßgeblicher Bedeutung ist.

#### Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 ff. ImmoWertV) ist anzuwenden für die Bodenwertermittlung und für Gebäude, deren **Typisierung** die Heranziehung von **Vergleichsfällen** ermöglicht. Für die Verkehrswertermittlung von **Eigentumswohnungen** mit der Lage, der Größe und dem Zustand des Wertermittlungsobjekts steht entweder die Eigennutzung oder die Erzielung einer Rendite durch Vermietung im Vordergrund.

#### Verfahrenswahl

Der **Gutachterausschuss Heidelberg** führt eine Kaufpreissammlung (§ 195 BauGB) aus allen übermittelten Kaufverträgen, Enteignungsbeschlüssen, Zuschlägen in Zwangsversteigerungsverfahren u. ä. innerhalb seines Zuständigkeitsbereichs. Meine Erfahrungen auf dem Heidelberger Grundstücksmarkt zeigen, dass **Eigentumswohnungen** vornehmlich nach dem Vergleichswertverfahren bewertet werden, da dieses Verfahren die Preisbildung auf diesem Grundstücksteilmarkt am besten widerspiegelt. Das **Vergleichswertverfahren** kann genutzt werden, wenn eine ausreichende Zahl vergleichbarer stichtagsnaher Verkäufe von Objekten mit entsprechend **relevanten Merkmalen** (Gebäudeart, Lage, Gebäudealter, Wohnfläche etc.) zur Verfügung stehen bzw. ausreichend ausgewertet sind.

Für das Wertermittlungsobjekt lag zum Wertermittlungsstichtag eine ausreichend große Zahl von Kauffällen vor, so dass das **Vergleichswertverfahren** angewendet wird.

## 5.2 Vergleichswertermittlung

### Verfahrensgrundsätze

Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24-26 ImmoWertV geregelt. Es leitet den Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ab. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Merkmale aufweisen. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind i.d.R. auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Damit kann auf ein theoretisches Wertermittlungsmodell mit anschließend notwendig werdender Marktanpassung des Modells an den Markt verzichtet werden. Im Ergebnis ist es das dem Markt am nächsten kommende Wertermittlungsverfahren.

### Kaufpreise vergleichbarer Objekte

Beim Vergleichswertverfahren werden Kaufpreise vergleichbarer Objekte auf eine hinreichende Übereinstimmung in Bezug auf die Vergleichbarkeit geprüft. Bei der Recherche in der **Kaufpreissammlung** wurden von mir folgende **Kriterien** genutzt, um Vergleichsfälle zu ermitteln.

Kriterium	Parameter
Objektart	Eigentumswohnung im 11 +n Familienhaus
Abfragezeitraum	2022 bis 2024
Wohnflächen-Spanne	65 bis 75 m <sup>2</sup>
Baujahrs-Spanne	1955 bis 1965
Lageklasse	4

In der Kaufpreissammlung waren sechs ausgewertete Vergleichsfälle enthalten. Aufgrund der ausreichenden Anzahl von Vergleichsfällen kann eine Wertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren erfolgen, wenn die zur Verfügung stehenden Daten hinreichend sind; Abweichungen können sachverständig berücksichtigt werden.

Folgende vergleichbare Kauffälle sind angefallen; das Wertermittlungsobjekt wurde in dieser **Übersicht 1** als Nr. 7 hinzugefügt (grau unterlegt):

Kauffall Nr.	Kaufdatum	Bodenrichtwertzone	Bodenrichtwert bei Kauf (€/m <sup>2</sup> )	Gebäudeart	Geschosslage	Aufzug	Balkon	PKW-Stellplatz	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Kaufpreis/m <sup>2</sup> Wohnfläche (€/m <sup>2</sup> )
1	7/2022	Rb04	1.010	MFH	1.	nein	nein	?	75	3.867
2	2/2023	Rb04	1.010	MFH	EG	nein	ja	?	66	3.712
3	9/2023	Rb04	1.010	MFH	2.	nein	ja	?	73	2.192
4	10/2023	Rb04	1.010	MFH	2.	nein	ja	?	76	2.658
5	11/2023	Rb04	1.010	MFH	1.	nein	ja	?	73	3.151
6	1/2024	Rb04	1.010	MFH	1.	nein	ja	?	75	3.733
7	3/2024	Rb04	1.010	MFH	EG	nein	ja	ja	71	?

Die Vergleichsfälle befinden sich alle in der gleichen Bodenrichtwertzone wie das Bewertungsobjekt. Bei der **Auswertung** war festzustellen, dass

- für alle Objekte ein Bodenrichtwert von 1.010 €/m<sup>2</sup> gilt,
- alle Vergleichsfälle in Mehrfamilienhäusern mit mehr als 11 Wohnungen liegen,
- sämtliche Objekte ein Baujahr zwischen 1955 und 1965 haben,



- eine weitere Wohnung im Erdgeschoss liegt, die übrigen Wohnungen im 1. oder 2. OG; dabei ist in keinem der Häuser ein Aufzug vorhanden,
- alle Wohnungen, mit Ausnahme des ersten Kauffalls, über einen Balkon verfügen,
- alle Objekte eine Wohnfläche zwischen 66 m<sup>2</sup> und 76 m<sup>2</sup> haben,
- die normierten Kaufpreise zwischen 2.192 €/m<sup>2</sup> und 3.867 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche liegen.

### Hinreichende Übereinstimmung der Vergleichsfälle mit dem Bewertungsobjekt

Die Vergleichsfälle sind auf ihre **Vergleichbarkeit** zu prüfen, um eventuelle Abweichungen und Extremfälle berücksichtigen zu können. Werden Unterschiede zum Wertermittlungsstichtag bezüglich der Vergleichbarkeit gefunden, hat dies entweder den Ausschluss von Vergleichspreisen oder eine Anpassung zur Vergleichbarkeit zur Folge. Bei der Anpassung werden die Angaben zu den Vergleichsfällen durch nachgewiesene oder sachverständig eingeschätzte Korrekturen auf die Situation des Wertermittlungsobjekts umgestaltet.

Nachstehend werden die Vergleichsobjekte auf ihre **Übereinstimmungen** geprüft, um nach möglichen Korrekturen die Vergleichsobjekte mit dem Bewertungsobjekt vergleichen zu können.

### Anpassung der Kaufzeitpunkte (Anpassung der Kaufpreise an die Marktentwicklung)

Zur Würdigung der Zeit-/Wertdifferenz zwischen den jeweiligen Kaufzeitpunkten und dem Wertermittlungsstichtag im März 2024 (**Marktentwicklung**) werden üblicherweise **Zeit- oder Indexreihen** herangezogen. Der Gutachterausschuss bei der Stadt Heidelberg hat für den Teilmarkt des Wohnungseigentums im Wiederverkauf Zeitreihen abgeleitet; sie beginnen im Jahr 2000, enden aber im Jahr 2022. Auch die von ihm abgeleiteten Indexreihen reichen nur bis 2022. In den Erläuterungen dazu heißt es im **Grundstücksmarktbericht Heidelberg 2023**: „Die Preissteigerungen bei wiederverkauftem Wohnungseigentum lag in den letzten drei Jahren in allen Lageklassen kontinuierlich bei ca. 8 % bis 10 % pro Jahr.“<sup>44</sup>

Die ausgewerteten Vergleichsfälle liegen im Zeitraum von Juli 2022 bis Januar 2024 liegen. Dieser Zeitraum wird aber in den vom Gutachterausschuss Heidelberg abgeleiteten Zeit- und Indexreihen noch nicht erfasst ist. Deshalb müssen andere Indexreihen herangezogen werden. Hierzu verwende ich die Untersuchungen der vdpResearch GmbH und des Statistischen Bundesamts.

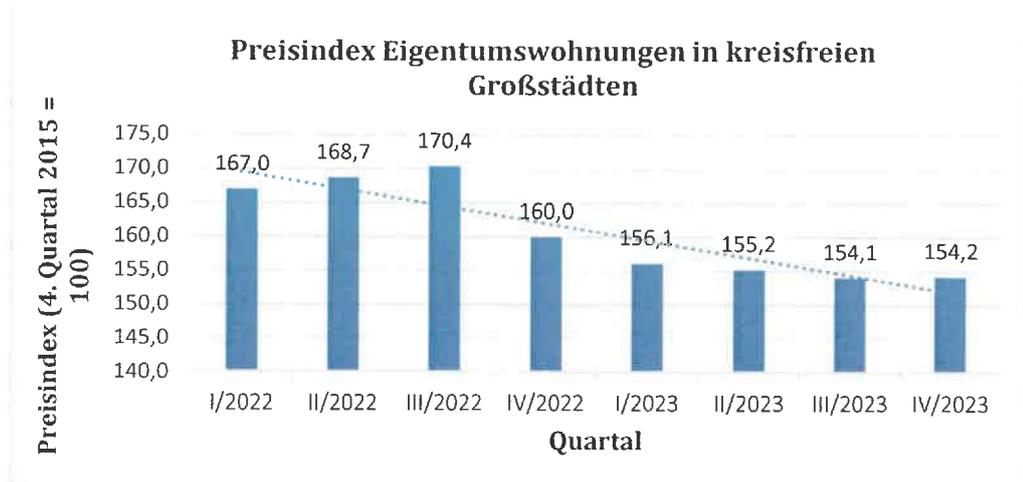
Das **Statistische Bundesamt (destatis)** leitet Indexreihen zur Preisentwicklung von Wohnimmobilien ab. Ihnen liegen die quartalsweise von den Gutachterausschüssen nach dort übermittelten Immobiliendaten aus der amtlichen Kaufpreissammlung zugrunde.

Das Statistische Bundesamt erstellt aus diesen Daten statistische Indikatoren wie den bundesweiten Preisindex für Eigentumswohnungen. Die regionale Preisentwicklung kann sehr unterschiedlich sein. Um Ergebnisse für verschiedene Regionstypen bereitzustellen, insbesondere zur Unterteilung nach den Dimensionen „Stadt und Land“, wurde der Index nach unterschiedlichen Lagequalitäten aufgeteilt. Entsprechend veröffentlicht das Statistische Bundesamt Preisindexe getrennt nach **siedlungsstrukturellen Kreistypen**. Damit ist es möglich, die Entwicklung von Preisen in städtischen und ländlichen Regionen quartalsweise getrennt zu beobachten. Die Stadt Heidelberg zählt zu der Lagekategorie der **kreisfreien Großstädte (ohne Metropolen)**.<sup>45</sup>

<sup>44</sup> Vgl. Grundstücksmarktbericht Heidelberg 2023, Seite 25.

<sup>45</sup> Kreisfreie Städte mit mindestens 100.000 Einwohnern; vgl. Internetabfrage vom 12.06.2024 unter <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/raumbeobachtung/Raumabgrenzungen/deutschland/kreise/siedlungsstrukturelle-kreistypen/kreistypen.html>

Nachfolgende Grafik zeigt den **Preisindex für Eigentumswohnungen** in den kreisfreien Großstädten (4. Quartal 2015 = 100).<sup>46</sup> Dieser Index liegt vor bis zum **4. Quartal 2023**. Ich schätze, dass er sich seither nur marginal verändert hat. In der weiteren Betrachtung der Preisentwicklung wird der Index für das vierte Quartal 2023 auch für den Vergleichsfall 6 und das Bewertungsobjekt verwendet, die beide das erste Quartal 2024 betreffen.



Die Werte des Statistischen Bundesamts werden von denen der **vdpResearch GmbH** weitgehend bestätigt. Bei der vdpResearch GmbH handelt es sich um eine **Immobilienmarktforschungsgesellschaft des Verbands deutscher Pfandbriefbanken**, die sich aus kreditwirtschaftlicher Sicht mit der Analyse von Immobilienpreisen befasst. In der Publikation „vdp Index Q 1 2024“ heißt es: „Der deutsche Immobilienmarkt war im ersten Quartal 2024 von weiteren Preisrückgängen geprägt: Der vdp Immobilienpreisindex verringerte sich um 5,3 % im Vergleich zum ersten Quartal 2023. Gegenüber dem vierten Quartal 2023 fiel der Index um 0,3 %. Die Wohnimmobilienpreise setzten ihren rückläufigen Trend fort und sanken um 4,3 % im Jahresvergleich und um 0,2 % im Vergleich zum Vorquartal.“<sup>47</sup> Die von der vdp Research GmbH abgeleiteten Werte für Eigentumswohnungen stellen sich für den Zeitraum der Vergleichsfälle wie folgt dar:<sup>48</sup>

Quartal	Index (2010 = 100)	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal
2/2022	201,2	9,8
3/2022	202,6	7,8
4/2022	199,0	3,5
1/2023	193,2	-2,6
2/2023	193,0	-4,1
3/2023	189,2	-6,6
4/2023	186,1	-6,5
1/2024	184,2	-4,6

Bei Durchführung dieser Verfahrensweise erhält man hinsichtlich der Marktentwicklung bei den einzelnen Kauffällen folgende Anpassungsfaktoren für die Kaufpreise je m<sup>2</sup> Wohnfläche, so dass sich im 4. Quartal 2023 folgende Kaufpreise ergeben (**Übersicht 2**):

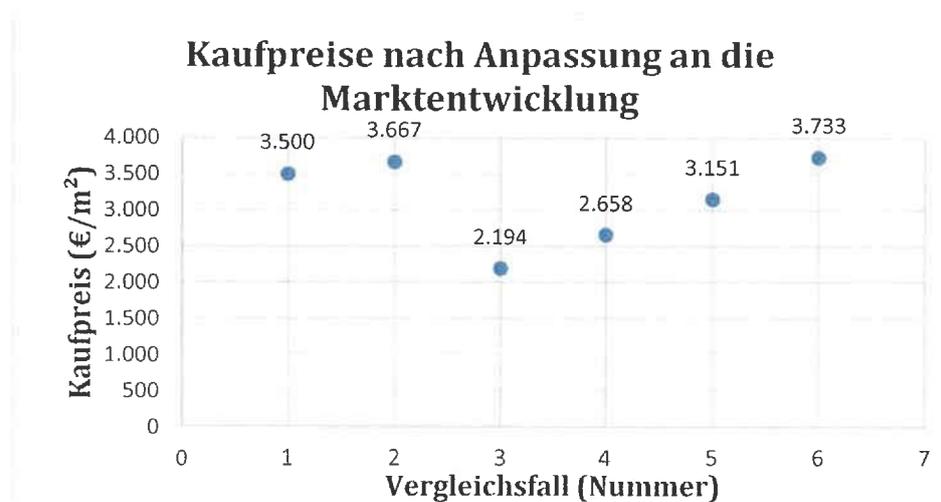
<sup>46</sup> Vgl. Statistisches Bundesamt, Internetabfrage vom 12.06.2024 unter [https://www.dashboard-deutschland.de/indicator/data\\_woh\\_preise\\_immobilien\\_hpi\\_wohnungen?origin=dashboard&db=wohnen&category=wohnen\\_bau](https://www.dashboard-deutschland.de/indicator/data_woh_preise_immobilien_hpi_wohnungen?origin=dashboard&db=wohnen&category=wohnen_bau).

<sup>47</sup> Vgl. vdp Index Q 1 2024, Seite 4.

<sup>48</sup> Vgl. vdp Index Q 1 2024, Seite 6.

Nr.	Quartal	Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> )	Preis-Index	Korrekturfaktor Markt	Korrigierter Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> )
1	III/2022	3.867	170,4	0,905	3.500
2	I/2023	3.712	156,1	0,988	3.667
3	III/2023	2.192	154,1	1,001	2.194
4	IV/2023	2.658	154,2	1,000	2.658
5	IV/2023	3.151	154,2	1,000	3.151
6	I/2024	3.733	154,2	1,000	3.733
7	I/2024	?	154,2	1,000	?

Die so korrigierten Kaufpreise entsprechen den Kaufpreisen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, da die Vergleichsfälle an die Marktentwicklung angepasst wurden. Für diese an die Marktentwicklung angepassten Kaufpreise können nun weitere Angaben zu den Vergleichsfällen betrachtet werden und durch nachgewiesene oder sachverständig eingeschätzte Korrekturen auf die Situation des Wertermittlungsobjekts umgestaltet werden.



### Weitere Merkmale der Vergleichsobjekte

Die Vergleichsobjekte lassen sich im Einzelnen wie folgt näher beschreiben:

Das **Vergleichsobjekt 1** liegt in einer aus zwei Gebäuden bestehenden 4-geschossigen Wohnanlage, die leicht lärmbelastet durch die Karlsruher Straße ist. Im Übrigen liegt das Haus aber in zweiter Reihe. In der Umgebung überwiegt der Geschosswohnungsbau.

Das **Vergleichsobjekt 2** liegt im südwestlichen Bereich der Bodenrichtwertzone, nahe der Konversionsfläche des US-Hospitals. Die Anlage besteht aus mehreren 3-geschossigen Mehrfamilienhäusern und ist etwas jünger als das Bewertungsobjekt. Das Objekt profitiert von der Neuentwicklung eines Wohnquartiers auf der Konversionsfläche, welches einen großen Park erhalten und in dem Autoverkehr reduziert werden soll. In der näheren Umgebung stehen viele Ein- und Zweifamilienhäusern in 2-geschossiger, offener Bauweise. Die stark befahrene Karlsruher Straße liegt relativ weit entfernt. Dies wirkt sich positiv auf das Objekt aus.

Bei dem **Vergleichsobjekt 3** handelt es sich um 5-geschossiges Gebäude, das an der stark befahrenen Römerstraße liegt, die in diesem Bereich fünf Fahrspuren hat. Das Gebäude dürfte in den 1970er Jahren errichtet worden sein.

Das **Vergleichsobjekt 4** liegt in der Nähe des Bewertungsobjekts und ist mit diesem am ehesten vergleichbar.



**Vergleichsobjekt 5** liegt in einem 3-geschossigen Gebäude einer kleineren Anlage und stammt vermutlich aus der zweiten Hälfte der 1960er Jahre. Die Lage ist wenig durchgrünt, der Hofbereich ist vollständig versiegelt, hier sind PKW-Stellplätze angeordnet.

Bei dem **Vergleichsobjekt 6** handelt es sich um eine aus drei Häusern bestehende 3-geschossige Anlage und ist gut durchgrünt. Das Haus stammt vermutlich ebenfalls aus den späten 1960er Jahren.

Die unterschiedlichen Einzelmerkmale der Vergleichsobjekte sind zu betrachten, zu beschreiben und nach Wertigkeit so anzupassen, dass sie mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbar sind, sofern dies möglich ist. Ist durch Anpassung keine Vergleichbarkeit herzustellen, sind diese Fälle nicht weiter zu berücksichtigen.

### Anpassung der Lage

Die Preisbildung am Immobilienmarkt erfolgt insbesondere über die **Lagequalität**. Für die **Lageanpassung** können zum Teil die Bodenrichtwerte genutzt werden. **Bodenrichtwerte** sind durchschnittliche Lagewerte des Grund und Bodens pro Quadratmeter bebauter oder unbebauter Grundstücksfläche in einem Gebiet mit im Wesentlichen gleichen Lage- und Nutzungsverhältnissen (§ 196 BauGB).

Weil der Heidelberger Wohnungsmarkt überdurchschnittlich große Kaufpreisspannen aufweist, hat der Gutachterausschuss die Bodenrichtwertzonen kaufpreisorientiert in **fünf Lageklassen** eingeordnet. Dabei waren der Bodenrichtwert, der durchschnittliche Preis pro qm Wohnfläche und die Bebauungsstruktur Einteilungskriterien. Die Lageklasse beinhaltet nach Angaben im Grundstückmarktbericht aber keine Aussage zur Wohnqualität.<sup>49</sup> Man staffelt die Lageklassen von der hochpreisigen Lageklasse 1 bis zur preisgünstigen Lageklasse 5. Der **Stadtteil Rohrbach** weist Lagen mit der Lageklasse 2 ebenso auf wie solche mit Lageklasse 5. Die Lage des Bewertungsobjekts ist der **Lageklasse 4** zuzuordnen.<sup>50</sup>

Bei der Auskunft aus der Kaufpreissammlung wurden von mir nur solche Vergleichsfälle ausgewählt, die der gleichen Bodenrichtwertzone angehören (**Zone 603 „Mitte-West – Mehrfamilienhäuser“**). Mir ist die Lage der einzelnen Vergleichsobjekte mit Anschrift bekannt; aus Gründen des **Datenschutzes** kann hier jedoch keine nähere Lagebezeichnung erfolgen. Um die trotz gleicher Bodenrichtwertzone und Lageklasse verbleibenden Differenzen der Lagequalität auszugleichen und die Kauffälle vergleichbar zu machen, sind geringe Anpassungen vorzunehmen. Hierfür wähle ich prozentuale Zu- und Abschläge.

Die stärker **lärmbelasteten Vergleichsobjekte** werden in der Vergleichswertermittlung durch einen Abschlag berücksichtigt. Hierfür wähle ich bei dem **Vergleichsfall 1** einen Zuschlag von 2,5 % (Faktor: 1,025), für den **Fall 2** einen Abschlag von 5 % (Faktor: 0,95), für den **Fall 3** einen Zuschlag von 15 % (Faktor: 1,15). Bei den **Verkaufsfällen 4 bis 6** sind wegen des Lärms keine Anpassungen erforderlich. Zudem ist m.A.n. bei dem **Vergleichsfall 5** wegen der fehlenden **Grünflächen** ein Zuschlag von 2,5 % (Faktor: 1,025) angemessen.

### Gebäudeart, Größe und Baujahr

Die Erfahrungen auf dem Immobilienmarkt zeigen, dass Wohnungen in reinen Wohnhäusern (ohne Gewerbe), kleineren Wohnanlagen bevorzugt werden. Zudem bestehen Unterschiede beim Baujahr. Bei der Auswahl der Vergleichsobjekte wurde dem bereits ausreichend Rechnung getragen, so dass **keine weitere Anpassung** erforderlich ist.

<sup>49</sup> Vgl. Grundstücksmarktbericht Heidelberg 2023, Seite 16.

<sup>50</sup> Vgl. Grundstücksmarktbericht Heidelberg 2023, Seite 17.

### Lage der Wohnung im Gebäude und Aufzug

Das Bewertungsobjekt und das **Vergleichsobjekt 2** liegen im Erdgeschoss, die **Vergleichswohnungen 1, 5 und 6** im 1. Obergeschoss und die Vergleichswohnungen 3 und 4 im 2. Obergeschoss. Wohnungen im Erdgeschoss sind i.d.R. weniger gefragt, der Nachteil wird bei Wohnungen im Hochparterre aber geringer gesehen. Bei fehlendem Aufzug wird der Nachteil dadurch kompensiert, dass das Treppensteigen entfällt. Bei den **Vergleichswohnungen 3 und 4** wird wegen der Lage im **2. Obergeschoss** ein Zuschlag von **2,5 % (Faktor: 1,025)** eingeführt, um die Vergleichbarkeit mit der Lage der zu bewertenden Wohnung im Erdgeschoss herzustellen.

### Vermietungssituation

Das Bewertungsobjekt ist vermietet. Ob die Vergleichswohnungen zum Kaufzeitpunkt vermietet waren, wurde mir nicht bekannt. Weil in dieser Wertermittlung eine Mietfreiheit angenommen wird, bleibt dieses Kriterium **unberücksichtigt**.

### Wohnfläche und Kellerabstellraum

Alle Vergleichsobjekte haben eine Größe zwischen 66 m<sup>2</sup> und 76 m<sup>2</sup>. Die Zimmerzahl und die Existenz von Kellerabstellräumen bei den einzelnen Vergleichswohnungen wurden mir nicht bekannt. Es kann insoweit **keine Anpassung** an das Bewertungsobjekt erfolgen.

### Außenwohnbereiche (Balkone)

Beim Abfahren der Objekte wurde auch darauf geachtet, welche Vergleichsobjekte über Außenwohnbereiche in der Form von Terrassen oder Balkonen verfügen, weil der gewöhnliche Geschäftsverkehr die Existenz eines Außenwohnbereichs als werterhöhend betrachtet. Bis auf den **Vergleichsfall 1** haben alle Wohnungen einen Balkon. Der Nachteil der Wohnung 1 wird durch einen **Zuschlag von 5 % (Faktor: 1,05)** berücksichtigt.

### Stellplatz

Dem Wertermittlungsobjekt ist das Sondernutzungsrecht an einem PKW-Außenstellplatz zugeordnet. Da Stellplätze in der Lage des Bewertungsobjekts stark nachgefragt sind, stellt dies einen Vorteil für das Bewertungsobjekt dar. Die Kaufpreise der Vergleichsobjekte beinhalten keinen Stellplatz, so dass die Vergleichbarkeit der Wohnungen gegeben ist. Der Vorteil durch den PKW-Stellplatz wird erst nach dem Preisvergleich dem Wert der Wohnung hinzugerechnet.

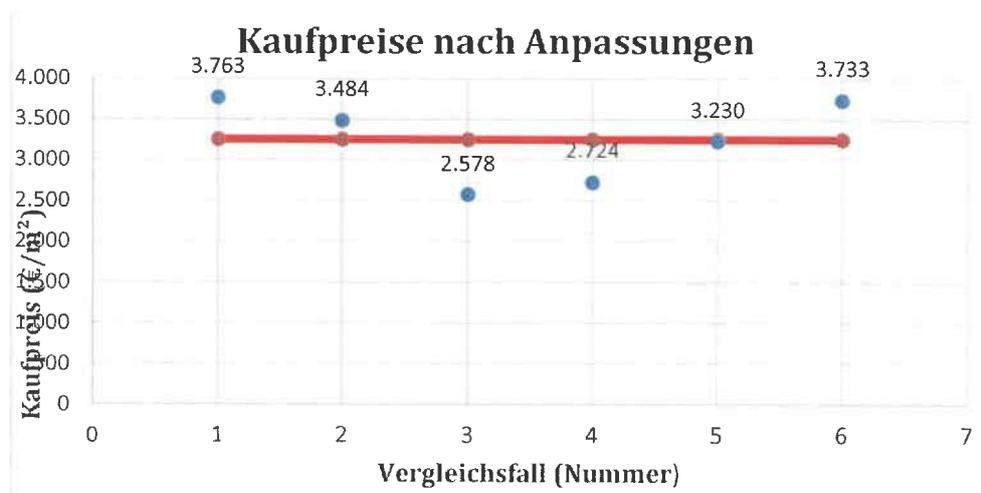
### Ermittlung des Vergleichswerts

In der Regel wird der Wert aus dem Mittelwert der Vergleichsfälle bestimmt. Hierbei wird das **arithmetische Mittel** errechnet, das sich aus der Summe der Einzelwerte, geteilt durch die Anzahl der Fälle, ergibt. Andere Mittelwerte wie das gewogene Mittel oder der Medianwert können ebenfalls angewandt werden, sind aber eher die Ausnahme.

In nachstehender **Übersicht 3** werden die Vor- und Nachteile der Vergleichsobjekte in Bezug zum Bewertungsobjekt durch **prozentuale Zu- oder Abschläge** von dem an die Marktentwicklung angepassten Kaufpreis vorgenommen.

Kauffall Nr.	Zeitlich angepasster Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> )	Korrektur Lärm, Grünflächen (Faktor)	Korrektur Geschoss-lage (Faktor)	Korrektur Außenwohn-bereich (Faktor)	Gesamt-Anpassungsfaktor aus den Merkmalen	Kaufpreis/ m <sup>2</sup> Wohnfläche (€/m <sup>2</sup> )
1	3.500	1,025	1,000	1,050	1,075	3.763
2	3.667	0,950	1,000	1,000	0,950	3.484
3	2.194	1,150	1,025	1,000	1,175	2.578
4	2.658	1,000	1,025	1,000	1,025	2.724
5	3.151	1,025	1,000	1,000	1,025	3.230
6	3.733	1,000	1,000	1,000	1,000	3.733
	2.194	Minimum				2.578
	3.733	Maximum				3.763
	3.326	Medianwert (gewogenes Mittel)				3.357
	3.151	Mittelwert (arithmetisches Mittel)				3.252
	402	Standardabweichung				506
	0,178	Variationskoeffizient				0,142

Aus der grafischen Darstellung ist die Spanne der Kaufpreise nach der Anpassung an das Bewertungsobjekt ersichtlich. Es zeigt die **Spanne der Kaufpreise** zwischen 2.578 € und 3.763 €/m<sup>2</sup>. Das arithmetische Mittel ist als blaue Linie bei 3.252 €/m<sup>2</sup> dargestellt.



Die größten Abweichungen vom **arithmetischem Mittel** (3.252 €/m<sup>2</sup>) zeigen die **Kauffälle 3 und 4** (2.578 €/m<sup>2</sup> bzw. 2.724 €/m<sup>2</sup>). Bei diesen Werten ist nicht auszuschließen, dass **ungewöhnliche Verhältnisse** nach § 194 BauGB i. V. m. § 7 ImmoWertV vorgelegen haben.

### Prüfung der Genauigkeit des Mittelwerts und Ausreißer

Die einfache Berechnung des Mittelwerts ist auf die Aussagequalität der Berechnung und die Genauigkeit des Mittelwerts und auch daraufhin zu prüfen, ob der berechnete Wert das Datenmaterial richtig widerspiegelt. Hierzu gibt es in der **mathematischen Statistik** Verfahren und Berechnungswege, die auch in der Immobilienbewertung genutzt werden.

Grundlage der Genauigkeitsbetrachtung ist die Streuung der Daten, für die es verschiedene Aussagen in der Statistik gibt. So beschreibt der Abstand den Datenraum zwischen dem größten und dem kleinsten Wert, in dem die Kaufpreise liegen (**Variationsbreite**). Die Aussage gibt einen Hinweis über das vorhandene Spektrum der vorliegenden Kauffälle, ohne eine Aussage über Genauigkeit und Datenqualität zu treffen.

Zur objektiven Ermittlung der Aussagekraft eines Mittelwerts dient die **Standardabweichung**, die eine Angabe zur Streuung bzw. Verteilung der Messdaten ermöglicht. Sie berechnet sich aus den Differenzen zwischen jedem einzelnen Messwert und dem Mittelwert. Alle Differenzen werden quadriert und summiert und anschließend die Summe der Residuen durch die Anzahl der Fälle, reduziert um 1, dividiert. Die Berechnung erfolgt somit nach der Formel:

$$s = \sqrt{\frac{\sum v y_i^2}{n-1}} \text{ mit } v y_i^2 = y_i - y_M$$

In dieser Formel sind

- $v y_i^2$  Potenz der Differenz zwischen dem arithmetischen Mittelwert und jedem einzelnen Kaufpreis
- $y_i$  einzelne Kaufpreise
- $y_M$  arithmetisches Mittel aller Kaufpreise
- $n$  Anzahl der Kaufpreise

Für die aus der Kaufpreissammlung abgeleiteten und angepassten Kaufpreise berechnet sich die **Standardabweichung mit 506 €/m<sup>2</sup>**.

Zur Prüfung der Genauigkeit des **arithmetischen Mittels von 3.252 €/m<sup>2</sup>** muss ein mathematischer Bezug zwischen der Standardabweichung und dem Mittelwert geschaffen werden. Dazu wird die Differenz zur Standardabweichung genutzt. Innerhalb eines Intervalls von  $y_M \pm s$  gilt, dass rd. 67 % aller Fälle in diesem Intervall liegen, bei einem Intervall von  $y_M \pm 2s$  liegen rd. 95 % aller Fälle in diesem Intervall, bei  $y_M \pm 3s$  etwa 99 % aller Fälle. Das heißt, bei einem dreifachen Intervall müssen nahezu alle Fälle in dieser Spanne liegen, wenn sie normalverteilt sind (**3-Sigma-Regel**). Für das arithmetische Mittel von 3.252 €/m<sup>2</sup> und die Standardabweichung von 506 €/m<sup>2</sup> berechnen sich die Intervalle wie folgt:

Intervall	von	bis
$y_M \pm s$	2.746 €/m <sup>2</sup>	3.758 €/m <sup>2</sup>
$y_M \pm 2s$	2.240 €/m <sup>2</sup>	4.264 €/m <sup>2</sup>
$y_M \pm 3s$	1.734 €/m <sup>2</sup>	4.770 €/m <sup>2</sup>

Die einzelnen Kaufpreise liegen alle in den Spannen der **2-fachen Standardabweichung**. Der Umfang der Spanne, die genutzt werden soll, kann nicht eindeutig angegeben werden. Bei Grundstücksteilmärkten, die regelmäßig eine geringe Spanne in den Kaufpreisen aufweisen, sollte die zweifache Standardabweichung als Spanne genutzt werden; dazu gehören i.d.R. **Eigentumswohnungen oder Einfamilienhäuser in strukturierten Siedlungsformen**.<sup>51</sup> Es ist in der Regel besser, eine kleinere Spanne zu nutzen, um die Genauigkeit der Wertermittlung zu sichern und zu steigern. Eine einfache Anwendungsregel existiert allerdings nicht, weil sich das Marktverhalten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ändern kann. Die Kauffälle 2,5 und 6 liegen sogar im Bereich der 1-fachen Standardabweichung.

<sup>51</sup> Vgl. Bischoff in: Praxis der Grundstücksbewertung, Teil 4, Ziffer 4.2.6.1.



Bei der alternativen Methode, dass nach der Berechnung des arithmetischen Mittelwerts alle Werte außerhalb einer Spanne von 30 % des Mittelwerts um den Mittelwert gestrichen werden, führt ebenfalls nicht zu einer Identifizierung von Ausreißern. Alle Werte liegen innerhalb der Spanne von 2.276 €/m<sup>2</sup> (arithmetisches Mittel von 3.252 € abzüglich 30 %) und 4.228 €/m<sup>2</sup> (Mittelwert zuzüglich 30 %).

Allerdings ist die Differenz zwischen dem kleinsten und dem größten Wert relativ groß. Zur Untersuchung der Qualität des Mittelwerts und der Streuung der einzelnen Kauffälle wird daher der **Variationskoeffizient** ermittelt, der eine Aussage zur Qualität der Kauffälle macht und damit eine Entscheidungshilfe zur Beurteilung des Kaufpreismaterials bietet. Er entspricht dem Quotienten aus Standardabweichung und Mittelwert ( $V = s/y_M$ ). Für den Immobilienmarkt gelten folgende Angaben:<sup>52</sup>

Variationskoeffizient	Genauigkeit
< 0,2	hohe bis ausreichende Genauigkeit
0,2 bis 0,3	nur ausreichend, wenn es sich um einen Grundstücksteilmarkt handelt, bei dem Kaufpreise erfahrungsgemäß stark schwanken
> 0,3	i.d.R. nicht nutzbare Streuung der Kauffälle, ein Ausreißertest ist durchzuführen

Für den Bewertungsfall ergibt sich der **Variationskoeffizient mit 0,142**. Der geringe Variationskoeffizient zeigt eine gute Streuung, das heißt die Spanne der Werte um den Mittelwert ist relativ klein. Insgesamt kann das Ergebnis damit gut für die Verkehrswertermittlung zugrunde gelegt werden.

### Plausibilisierung durch den Grundstücksmarktbericht Heidelberg 2023

Zur **Plausibilisierung** des gefundenen Vergleichspreises wird der **Grundstücksmarktbericht Heidelberg 2023** herangezogen. Um die Modellkonformität zu gewährleisten, erfolgt der Preisvergleich ohne Berücksichtigung des Sondernutzungsrechts an dem PKW-Stellplatz und vor Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

In dem genannten Marktbericht wurden die mittleren **Kaufpreise der Jahre 2000 und 2022** von Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern veröffentlicht.<sup>53</sup> Die Angaben beziehen sich auf den Preis je Quadratmeter Wohnfläche ohne Stellplatzanteil. Für den Bereich der Stadt Heidelberg werden für **wiederverkaufte Eigentumswohnungen** folgende Werte genannt:<sup>54</sup>

Anzahl Kauffälle	Baujahr	Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> Wfl.)
24	1971	49	4.016

Entsprechend den Indexreihen des Statistischen Bundesamts muss dieser Wert an die Marktentwicklung angepasst werden. Der Index für Eigentumswohnungen in kreisfreien Großstädten lag im 4. Quartal 2022 bei 160,0 und im 4. Quartal 2023 bei 154,2. Nach Umrechnung ergibt sich ein Anpassungsfaktor von rd. 0,96 (154,2/160,0). Der Vergleichswert ergibt sich daraus mit **3.855 € je Quadratmeter Wohnfläche (4.016 €/m<sup>2</sup> x 0,96)**.

Es fällt auch auf, dass es sich bei den veräußerten Wohnungen um **kleine Einheiten mit durchschnittlich 49 m<sup>2</sup> Wohnfläche** gehandelt hat, während die zu bewertende Wohnung rd. 71 m<sup>2</sup> Wohnfläche hat. Zudem liegt das **durchschnittliche Baujahr bei 1971**, während das Bewertungsobjekt um 1963 errichtet wurde. **Kleinere und jüngere Wohnungen** erzielen in aller Regel höhere Kaufpreise. Dies zeigen auch die Indexreihen im Grundstücksmarktbericht Heidelberg 2023.<sup>55</sup>

<sup>52</sup> Vgl. Bischoff in: Praxis der Grundstücksbewertung, Teil 4, Ziffer 4.2.6.1.

<sup>53</sup> Vgl. Grundstücksmarktbericht Heidelberg 2023, Seite 26.

<sup>54</sup> Wie vor.

<sup>55</sup> Vgl. Grundstücksmarktbericht Heidelberg 2023, Seiten 35 f.



Der ermittelte **Vergleichswert von 3.252 €/m<sup>2</sup>**, der auch die besonderen Merkmale des Bewertungsobjekts berücksichtigt, ist damit plausibel.

#### Wert des PKW-Stellplatzes Nr. 5

Angesichts der guten Nachfrage nach PKW-Stellplätzen in der Lage des Bewertungsobjekts gehe ich davon aus, dass für den **PKW-Außenstellplatz Nr. 5** ein Preis von **10.000 €** erzielbar ist.

#### Bestimmung des vorläufigen Vergleichswerts

Das vorläufige Verfahrensergebnis für die **Wohnung 2** beträgt bei einer Wohnfläche von 71 m<sup>2</sup> und einem Vergleichspreis von 3.252 €/m<sup>2</sup>:

$$71 \text{ m}^2 \times 3.252 \text{ €/m}^2 = 230.892 \text{ €}.$$

Hinzu kommt das Verfahrensergebnis für das Sondernutzungsrecht an dem **PKW-Stellplatz Nr. 5 von 10.000 €**, so dass sich der **vorläufige Vergleichswert mit 240.892 €** ergibt.

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier sind nach § 8 ImmoWertV weitere objektspezifische Merkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen, zu würdigen, soweit sie noch nicht berücksichtigt sind. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen, grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen oder bei baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind und zur Freilegung anstehen (Liquidationsobjekte).

Hier sind **keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale** zu berücksichtigen. Die Merkmale wurden bereits ausreichend in der Vergleichswertermittlung erfasst.

## 6. Verkehrswert des Bewertungsobjekts

### 6.1 Verfahrenswahl und Begründung

Zur Wertermittlung sind entsprechend § 6 ImmoWertV das Vergleichs-, das Ertrags- bzw. das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach Art des Wertermittlungsobjekts unter Würdigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und der **Eignung der zur Verfügung stehenden Daten** zu wählen.

Im Gutachten wurden die allgemeinen Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt und der Grundstückszustand zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag zugrunde gelegt. Berücksichtigt wurden die wirtschaftlichen/demografischen Entwicklungen des Gebiets, die rechtlichen Gegebenheiten und die baulichen/sonstigen Grundstücksmerkmale im Bewertungsfall (vgl. § 2 ImmoWertV). Die verwendeten Eingangsdaten bilden den betreffenden Grundstücksteilmarkt repräsentativ ab.

## Wertermittlungsergebnisse

Der Verkehrswert wird im Bewertungsfall unter Würdigung des **Vergleichswertverfahrens** ermittelt. **Marktteilnehmer** orientieren sich bei derartigen Immobilien an **Vergleichspreisen je Quadratmeter Wohnfläche (Gebäudefaktoren)**.

Vergleichswert (mit/ohne Stellplatz)	230.892 €/240.892 €
• Je m <sup>2</sup> Wohnfläche (230.892 € bzw. 240.892 €/71 m <sup>2</sup> )	3.252 € bzw. 3.393 €

## 6.2 Wertfeststellung

### Würdigung der Verfahrensergebnisse/Besonderheiten

Unter Würdigung der **Gesamtverhältnisse und der Plausibilitätsprüfung** halte ich das Verfahrensergebnis für marktgerecht. Es resultiert ein **Vergleichswert von 240.892 €**.

Grundstücksmerkmale, die nicht bereits nach den §§ 7 bis 9 ImmoWertV durch Verwendung entsprechender Eingangsdaten erfasst wurden, sind gesondert zu berücksichtigen. Dies kann für rechtliche, technische oder merkantile Vorbehalte/Besonderheiten gelten. Hier sind keine zusätzlichen Anpassungen erforderlich.

### Verkehrswert

Der Verkehrswert des 45,6/1.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Augustastraße 1, 2, 3 und Heinrich-Fuchs-Straße 17 (Flst. 21717) in 69126 Heidelberg (Rohrbach), verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten und im Haus Augustastraße 1 im Erdgeschoss nach Norden gelegenen 3-Zimmerwohnung sowie dem PKW-Abstellplatz Nr. 5, eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Heidelberg (Blatt 71329), unterstellt mietfrei und unbelastet, zum Wertermittlungsstichtag 27.03.2024 geschätzt auf rund:

**241.000 Euro (Verkehrswert gerundet)**

*(in Worten: zweihunderteinundvierzigtausend EURO)*

## 7. Weitere Feststellungen

### Verdacht auf ökologische Altlasten

Zu ökologischen Altlasten wurde mir nichts bekannt.

### WEG-Verwalter, Wohngeld

Die Daten zum WEG-Verwalter werden aus datenschutzrechtlichen Gründen dem Gericht unmitteilbar mitgeteilt.

### Mieter, Pächter

Der Bewertungsgegenstand ist vermietet. Aus datenschutzrechtlichen Gründen wird der Name nur dem Gericht bekannt gegeben.

### Wohnpreisbindung

Ob eine Wohnpreisbindung besteht, ist nicht bekannt.

### Gewerbebetrieb

Die Wohnung wird augenscheinlich nicht als Gewerbebetrieb genutzt.

### Maschinen, Betriebseinrichtungen

Maschinen und Betriebseinrichtungen waren nicht vorhanden bzw. nicht als solche erkennbar.

### Energieausweis

Vom WEG-Verwalter wurde ein verbrauchsorientierter Energieausweis vorgelegt. Darin wird ein Endenergieverbrauch des Gebäudes von 163 kWh/(m<sup>2</sup> x a) bescheinigt (Primärenergieverbrauch: 114 kWh/(m<sup>2</sup> x a)).

Hiermit bescheinige ich, dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, unparteiisch, ohne persönliches Interesse am Ergebnis und selbst erstellt zu haben.

Zuzenhausen, den 12.06.2024.

Michael Wanitschke  
Diplom-Sachverständiger für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken,  
Mieten und Pachten sowie für Beleihungswertermittlung



## 9. VERZEICHNIS DER ANLAGEN

### Übersicht

Anlage 1	Grundbuch	Seite 45
Anlage 2.1	Regionale Lageverhältnisse	Seite 47
Anlage 2.2	Örtliche Lageverhältnisse	Seite 49
Anlage 3	Lageplan/Liegenschaftskataster	Seite 52
Anlage 4.1	Lärmkartierung	Seite 53
Anlage 4.2	Hochwasserrisiko	Seite 54
Anlage 4.3	Starkregengefährdung	Seite 56
Anlage 5.1	Bauleitplanung	Seite 57
Anlage 5.2	Übersicht zu Bebauungsplänen	Seite 58
Anlage 6.1	Baupläne von 1962	Seite 59
Anlage 6.2	Aufgliederung Wohnungsgrößen	Seite 63
Anlage 7.1	Aufteilungspläne	Seite 64
Anlage 7.2	Grundriss Wohnung 2	Seite 66
Anlage 7.3	Flächenaufstellung (Wohnung Nr. 2)	Seite 67
Anlage 8.1	Fotodokumentation (Lage)	Seite 68
Anlage 8.2	Fotodokumentation (Außenbereiche)	Seite 70
Anlage 8.3	Fotodokumentation (Baudetails)	Seite 74
Anlage 9	Bodenrichtwert	Seite 79

### Hinweis zum Urheberrecht

Die im Gutachten bzw. in den Anlagen enthaltenen Texte, Karten und Tabellen sind urheberrechtlich geschützt. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.



Amtsgericht **Mannheim** Gemeinde **Heidelberg** Grundbuch von **Heidelberg** Nummer **71329** Bestandsverzeichnis Einlegeblatt **1**

Lfd.Nr. der Grundstücke	Bish. lfd.Nr. der Grd.st.	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe		
		a) Gemarkung		c) Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²
		b) Karte	Flurstück				
1	2	3			4		
1		45,6/1.000	Miteigentumsanteil an dem Grundstück				
		47.89/3	21717	Gebäude- und Freifläche <b>Augustastr. 1, 2, 3</b> <b>Heinrich-Fuchs-Straße 17</b>		17	70
<p>verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit <b>Nr. 2</b> bezeichneten im Haus Augustastr. 1 im Erdgeschoss nach Norden gelegenen <b>Dreizimmerwohnung</b> sowie dem Kfz-Abstellplatz Nr. 5.</p> <p>Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Nr. 71320 bis 71338 und Nr. 70059; bisher Band 608 Hefte 1 bis 20).</p> <p>Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.</p> <p>Die Veräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters.</p> <p>Dies gilt nicht im Falle der Zwangsversteigerung sowie bei Veräußerung durch den Insolvenzverwalter oder im Wege der Zwangsvollstreckung.</p> <p>Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 19.12.1967 Bezug genommen.</p> <p>Aus Grundbuch Band 134 Heft 19 hierher übertragen. Eingetragen am 25.02.1969. AS. 179 in 608/01</p>							

Ausdruck 04.03.2024 08:14:57 Seite 3 von 10

**BESTANDSVRZEICHNIS DES WOHNUNGSRUNDBUCHS VON HEIDELBERG, BLATT 71328**  
Quelle: Grundbuchzentralarchiv Baden-Württemberg

**Amtsgericht** Mannheim      **Gemeinde** Heidelberg      **Grundbuch von** Heidelberg      **Nummer** 71329      **Zweite Abteilung** Einlegeblatt 1

Lfd.Nr. der Eintragungen	Lfd.Nr. der belasteten Grundst. im Bestandsverz.	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	<p>Es ist <b>Nacherbfolge</b> angeordnet. Die Eigentümerin Abt. I Nr. 1 ist nicht befreite Vorerbin. Nacherbe ist:</p> <p>Ersatzerben sind dessen Abkömmlinge:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.</li> <li>2.</li> <li>3.</li> </ol> <p>Die Nacherbfolge tritt ein mit dem Tod der Vorerbin. Eingetragen am 11.12.1996.</p> <p>Nr. 1 umgeschrieben am 21.04.2005.</p> <p style="text-align: center;">Benke</p>
2	1	<p>Miterbenanteil der (Abt. I lfd. Nr. 2.2) am Nachlass des (Abt. I lfd. Nr. 3 in Band 608 Heft 10) gepfändet für</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1</li> <li>2</li> </ol> <p><b>als Gesamtgläubiger gemäß § 428 BGB.</b></p> <p>Gemäß Pfändungsbeschluss des Amtsgerichts vom 17.01.2023 (Az. 35 GM 898/22) eingetragen (MAN045/339/2023) am 14.04.2023.</p> <p style="text-align: center;">Stengel</p>
3	1	<p>Die <b>Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft</b> ist angeordnet.</p> <p>Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts - Vollstreckungsgericht - Heidelberg vom 08.08.2023 (2 K 78/23). Eingetragen (MAN004/153/2023) am 18.08.2023.</p> <p style="text-align: center;">Wohlrab</p>

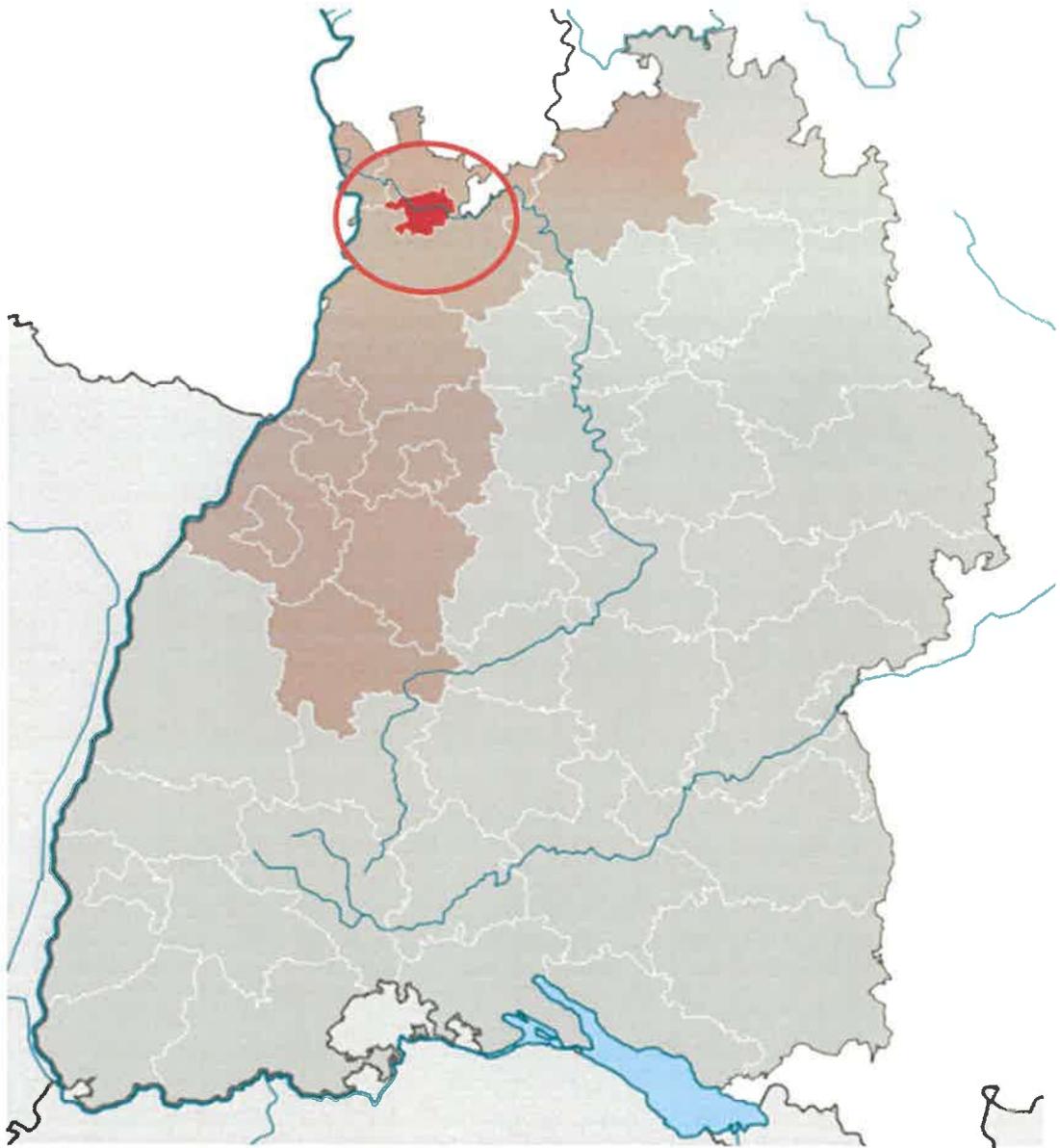
Ausdruck 04.03.2024 08:14:57 Seite 7 von 10

**ABTEILUNG II DES WOHNUNGSRUNDBUCHS VON HEIDELBERG, BLATT 71329**  
 Quelle: Grundbuchzentralarchiv Baden-Württemberg

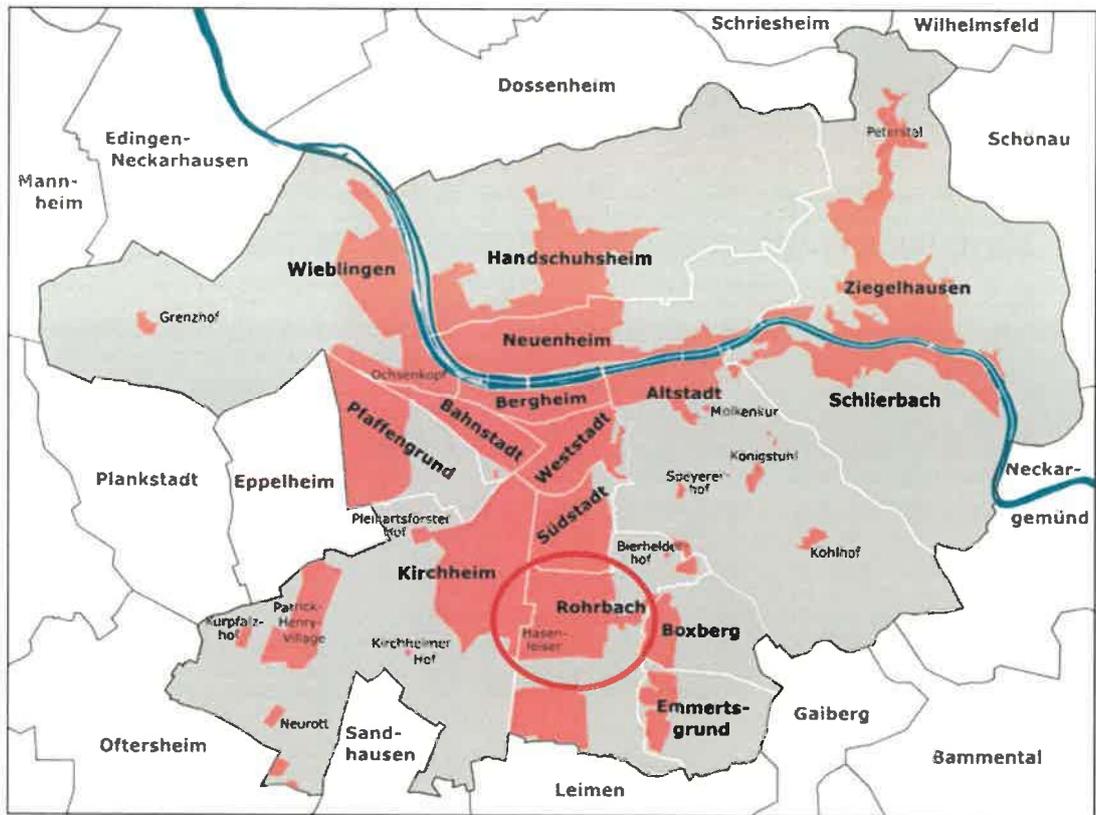


**ÜBERSICHTSKARTE MIT REGIONALER VERKEHRSINFRASTRUKTUR**

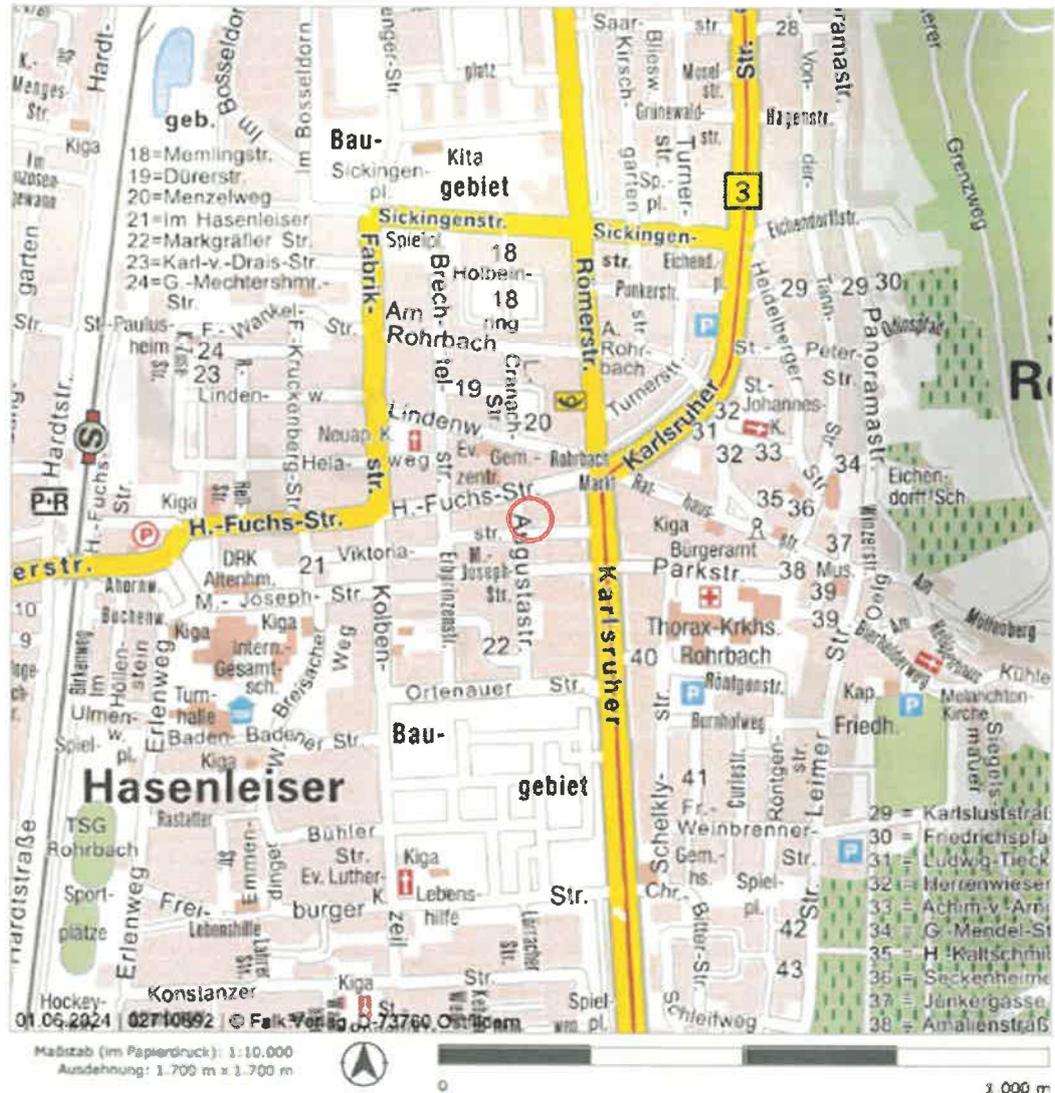
Quelle: Mairdumont GmbH & Co. KG, Stand: 2024, lizenziert am 01.06.2024 durch die on-geo GmbH, Erfurt: „Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.“



**LAGE DER STADT HEIDELBERG IN BADEN-WÜRTTEMBERG**  
Quelle: Wikimedia Commons

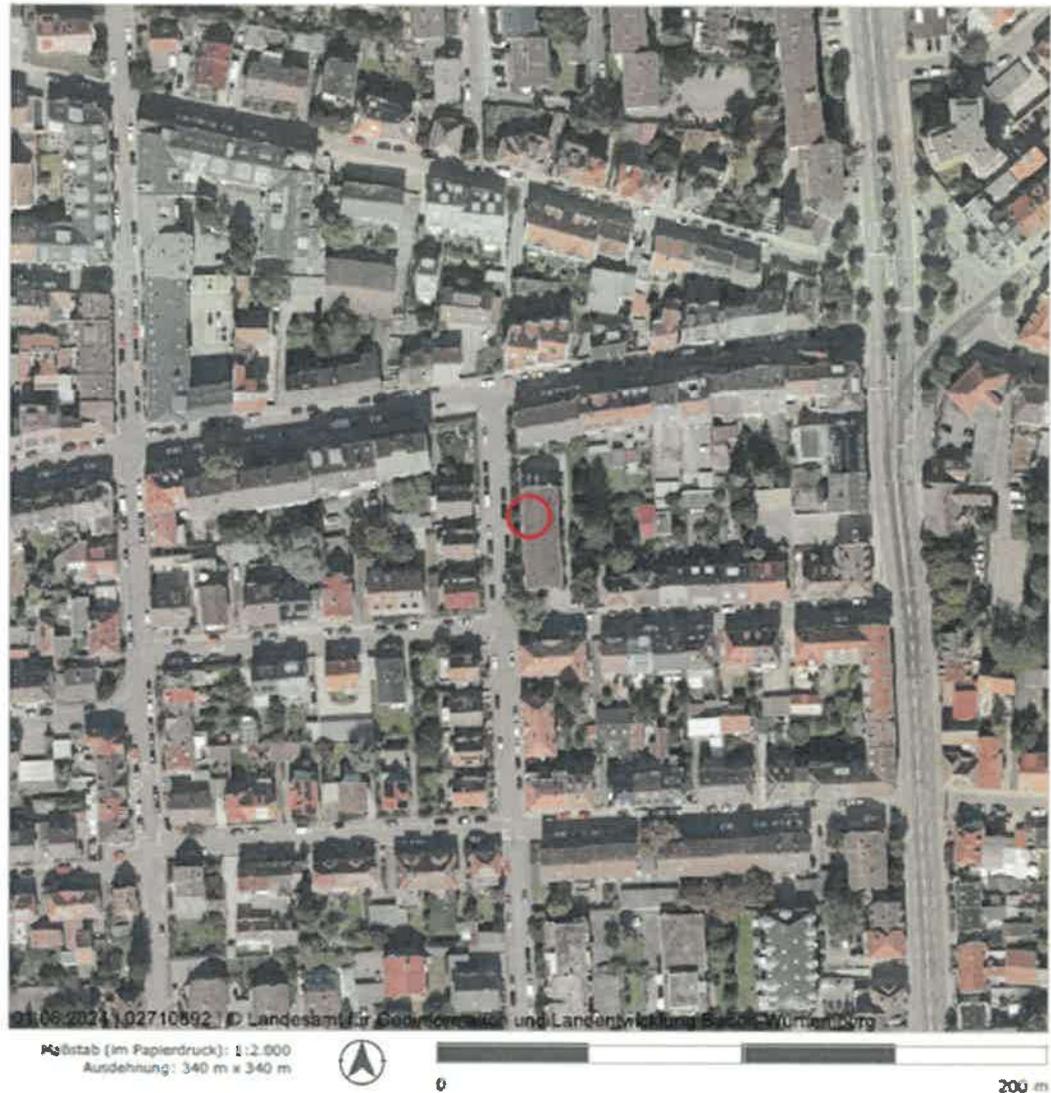


**STADTGLIEDERUNG VON HEIDELBERG**  
 Quelle: Wikimedia Commons



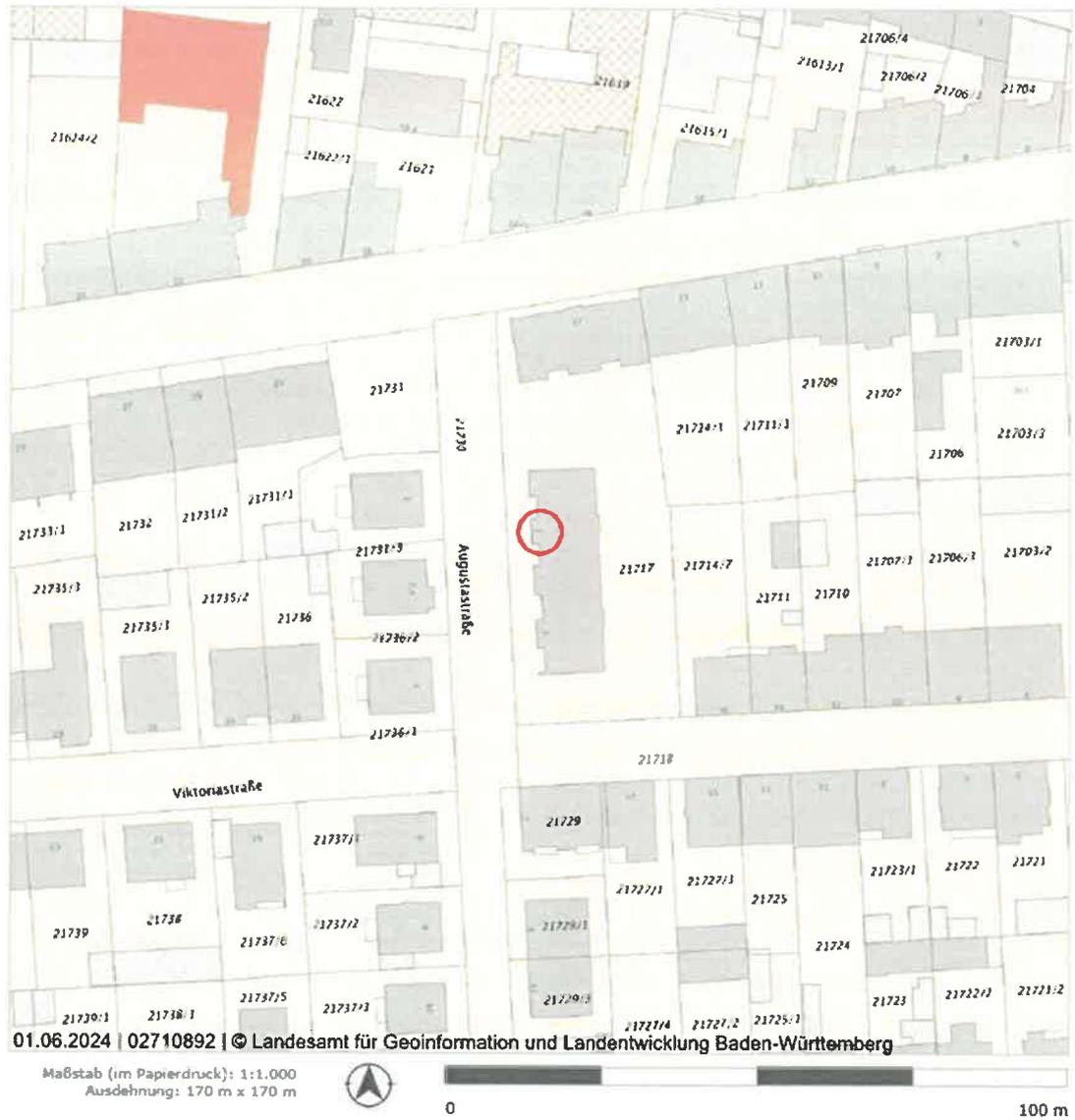
**REGIONALKARTE MIT VERKEHRSINFRASTRUKTUR**

Quelle: Mairdumont GmbH & Co. KG, Stand: 2024, lizenziert am 01.06.2024 durch die on-geo GmbH, Erfurt: „Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.“)



**ORTHOPHOTO / LUFTBILD**

Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet), lizenziert am 01.06.2024 durch die on-geo GmbH, Erfurt



01.06.2024 | 02710892 | © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000  
Ausdehnung: 170 m x 170 m



**LIEGENSCHAFTSKARTE (AUSKUNFT VON TEILINHALTEN AUS DEM ÄMTLICHEN LIEGENSCHAFTSKATASTERINFORMATIONSSYSTEM (ALKIS®))**

Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, Stand: November 2023, lizenziert am 01.06.2024 durch die on-geo GmbH, Erfurt



Lärmkartierung 2017

- Straßenlärm LDEN (24 Stunden)
- Straßenlärm LNight (22 - 6 Uhr)
- Schienenlärm LDEN (24 Stunden)
- Schienenlärm LNight (22 - 6 Uhr)
- Fluglärm LDEN (24 Stunden)
- Fluglärm LNight (22 - 6 Uhr)

Hauptverkehrsstraßen und Straßen in Ballungsräumen

- > 75 dB(A)
- > 70 - 75 dB(A)
- > 65 - 70 dB(A)
- > 60 - 65 dB(A)
- > 55 - 60 dB(A)

**LÄRMKARTIERUNG 2017 STRAßENVERKEHR (LDEN) 24 STUNDEN**  
 Quelle: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg



**ÜBERFLUTUNGSFLÄCHEN NACH HOCHWASSERMANAGEMENT-ABFRAGE**

Quelle: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg

Ost	477190
Nord	5489709
Das Lagebezugssystem ist ETRS89 (EPSG 25832)	
Gemeinde	Heidelberg
Kreis	Heidelberg, Stadt
Regierungspräsidium	Reg.-Bez. Karlsruhe
Gewässereinzugsgebiet	Regenwassereinleitung

	UF	UT [m]	WSP [m ü. NHN]
10-jährliches Hochwasser (HQ <sub>10</sub> )	✗	-	-
50-jährliches Hochwasser (HQ <sub>50</sub> )	✗	-	-
100-jährliches Hochwasser (HQ <sub>100</sub> )	✗	-	-
Extrem Hochwasser (HQ <sub>EXTREM</sub> )	✗	-	-

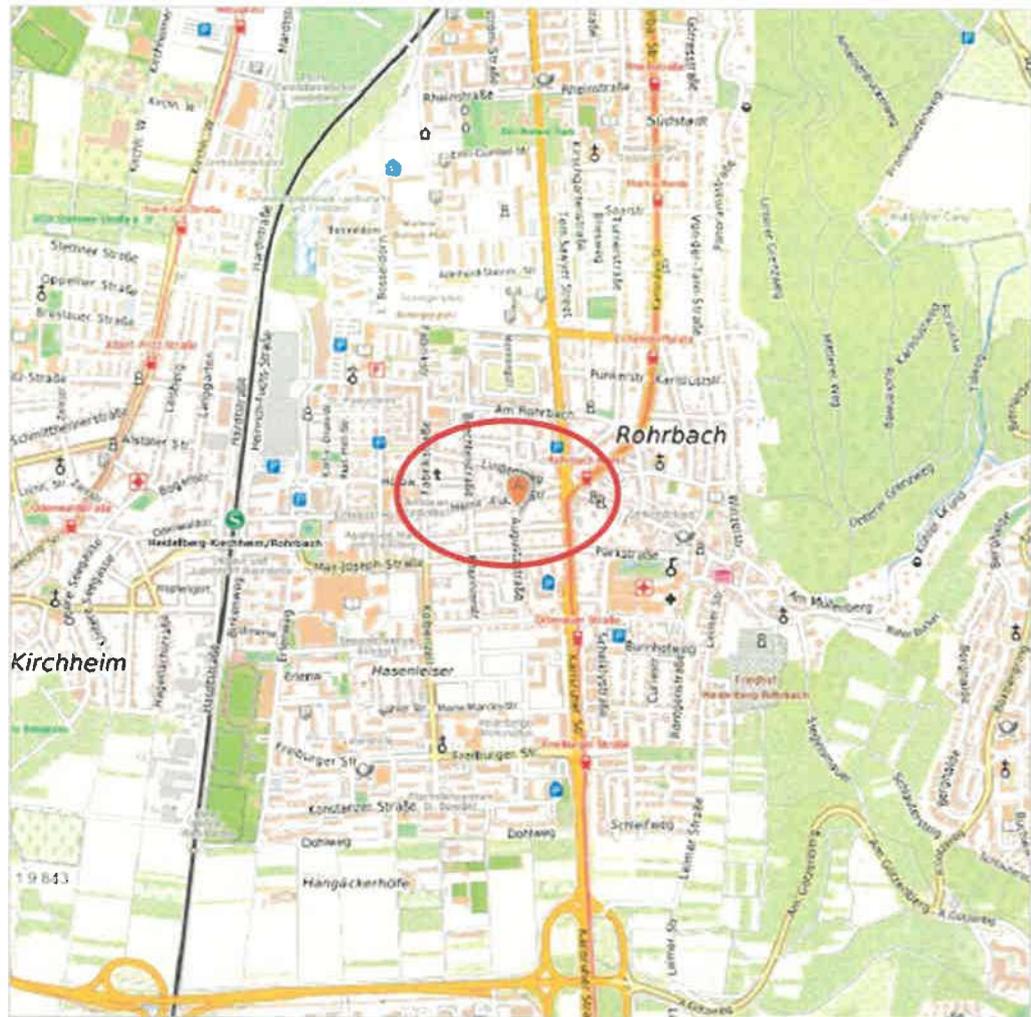
UF: Überflutungsflächen, UT: Überflutungstiefen, WSP: Wasserspiegellagen  
 Hinweis: Die angegebenen Werte sind auf Dezimeter kaufmännisch gerundet. Überflutungstiefen kleiner 10cm werden auf 10cm gerundet. Es ist zu beachten, dass Werte in Gebäuden mit Unsicherheiten behaftet sind.  
 Das Höhenbezugssystem für alle Höhenangaben ist DHHN2016, Höhenstatus (HST) 170, EPSG 7837.

 mögliche Änderung /  
 Fortschreibung



**INFORMATIONEN ZUR HOCHWASSERRISIKOMANAGEMENT-ABFRAGE**

Quelle: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg



Gefährdungsklasse der Objektadresse

**GK1**

GK2

GK3

GK4

**ZÜRS HOCHWASSERGEFÄHRDUNG**

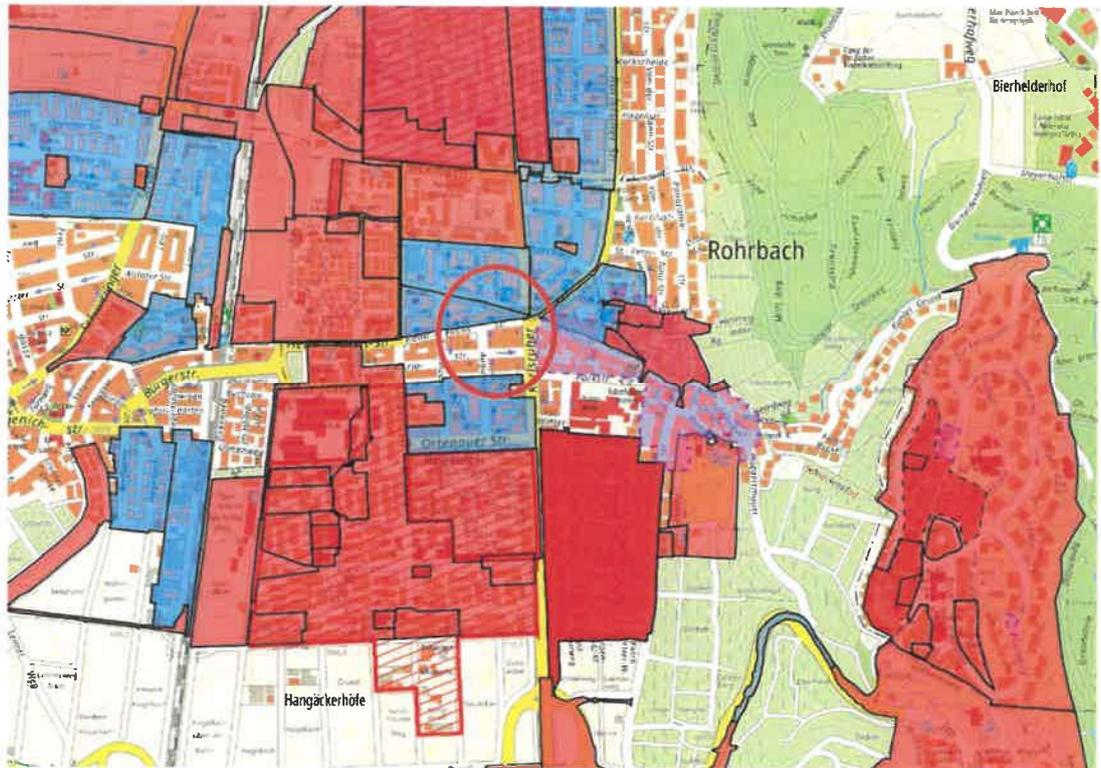
Quelle: on-geo GmbH, Erfurt



**STARKREGENGEFÄHRDUNG**  
Quelle: on-geo GmbH, Erfurt

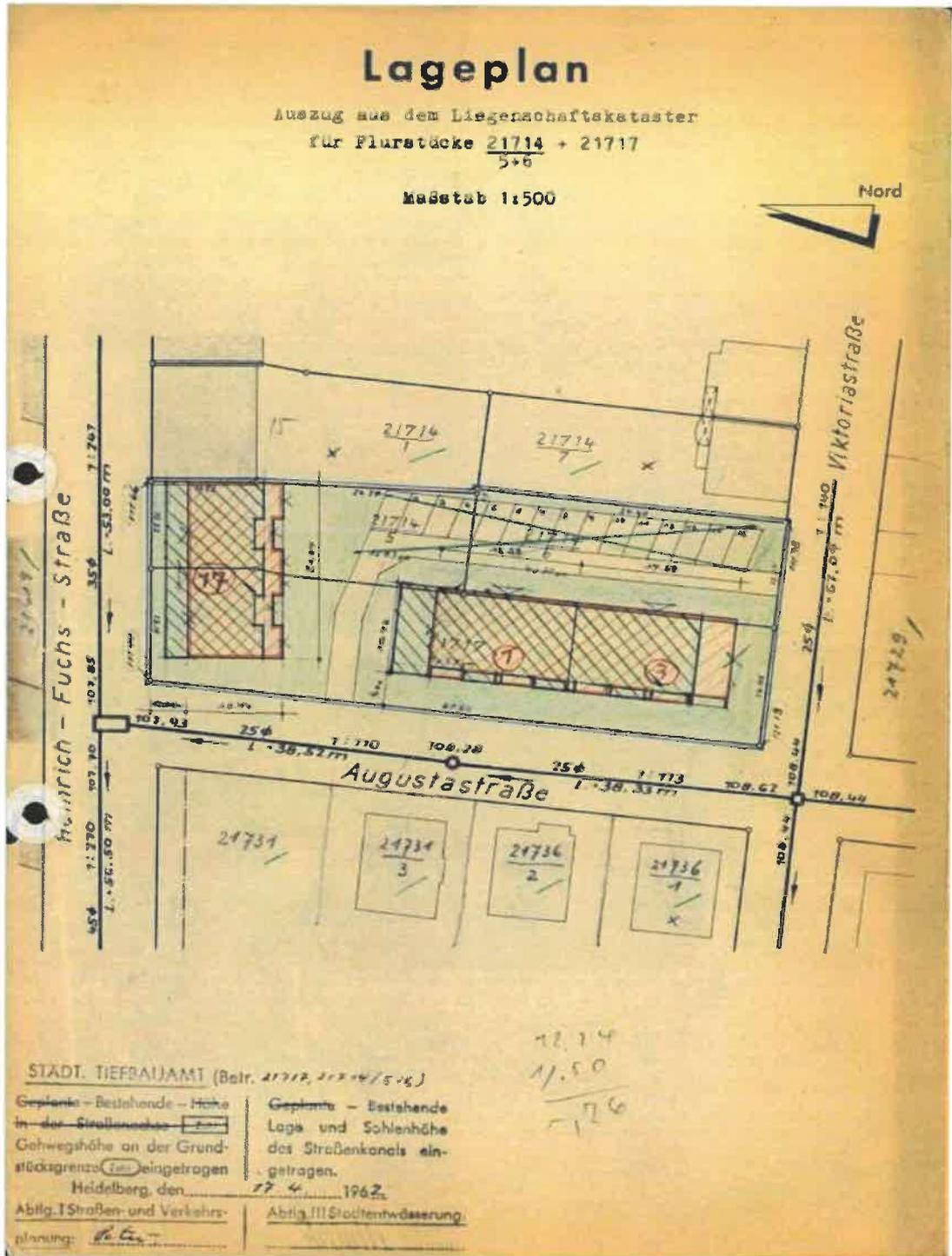


AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DES NACHBARSCHAFTSVERBANDS HEIDELBERG-MANNHEIM  
Quelle: Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, Internetabfrage vom 01.06.2024



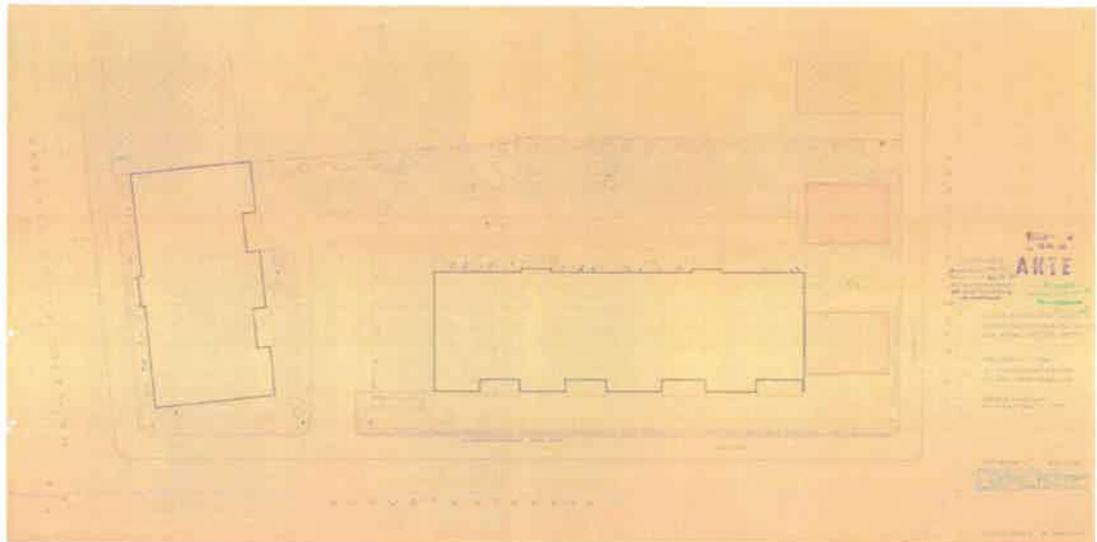
ÜBERSICHT ZU DEN BEBAUUNGSPLÄNEN

Quelle: Geoportail der Stadt Heidelberg, Internetabfrage vom 01.06.2024

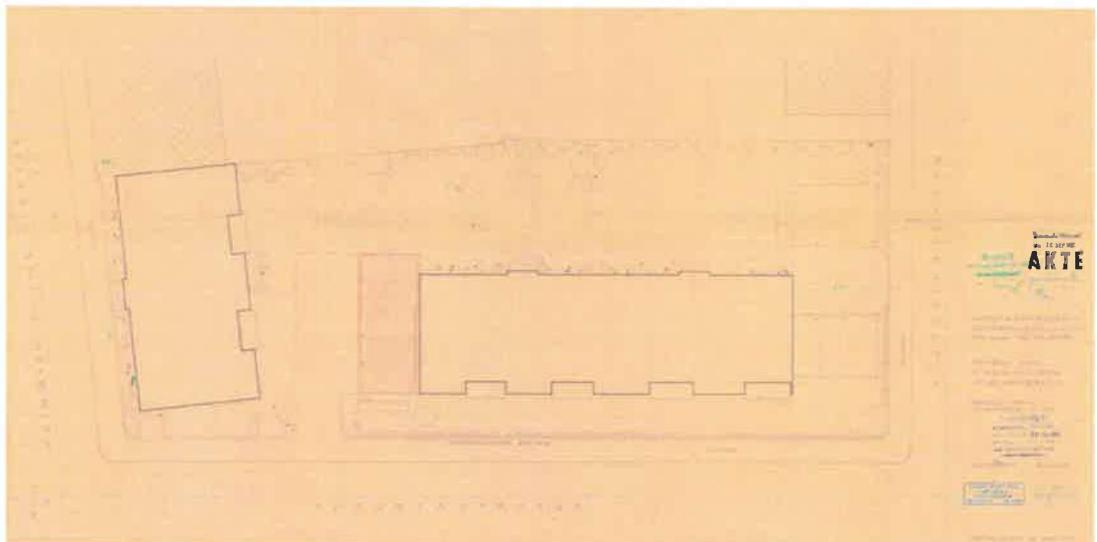


LAGEPLAN

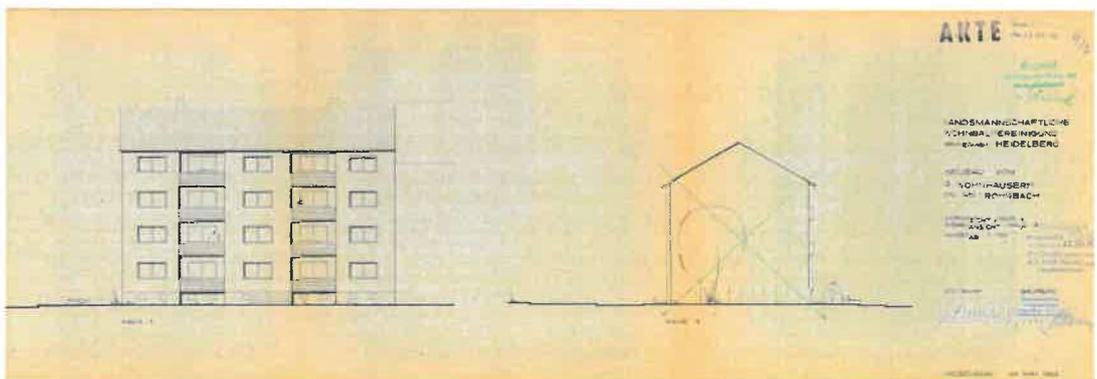
Quelle: Bauarchiv der Stadt Heidelberg



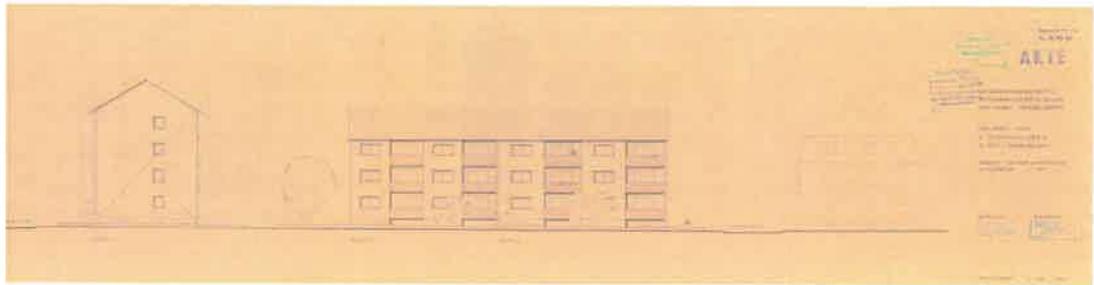
**ÜBERSICHTSPLAN 1**  
Quelle: Bauarchiv der Stadt Heidelberg



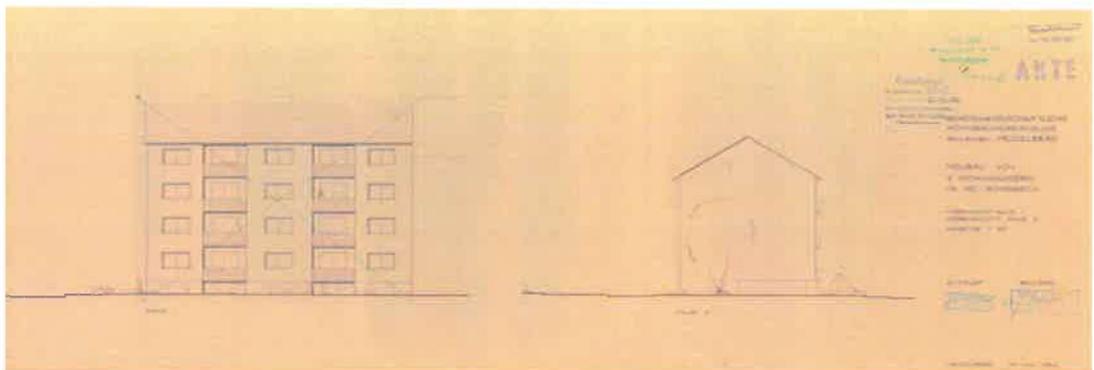
**ÜBERSICHTSPLAN 2**  
Quelle: Bauarchiv der Stadt Heidelberg



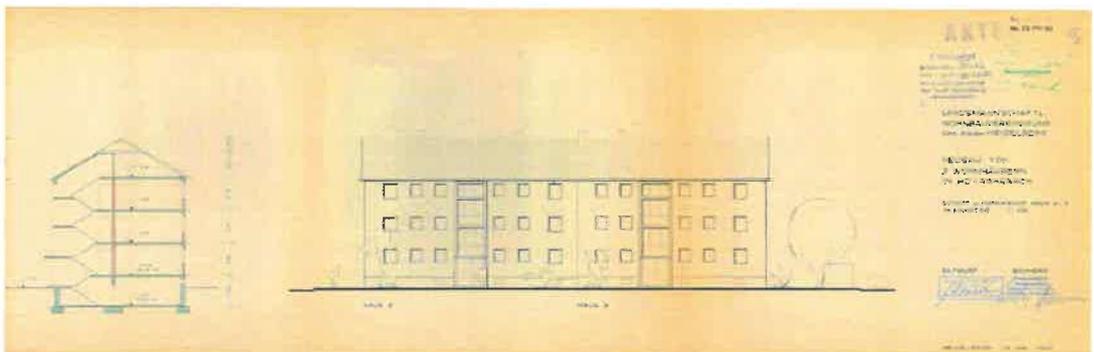
**ANSICHT NORDEN (HEINRICH-FUCHS-STRASSE 17)**  
Quelle: Bauarchiv der Stadt Heidelberg



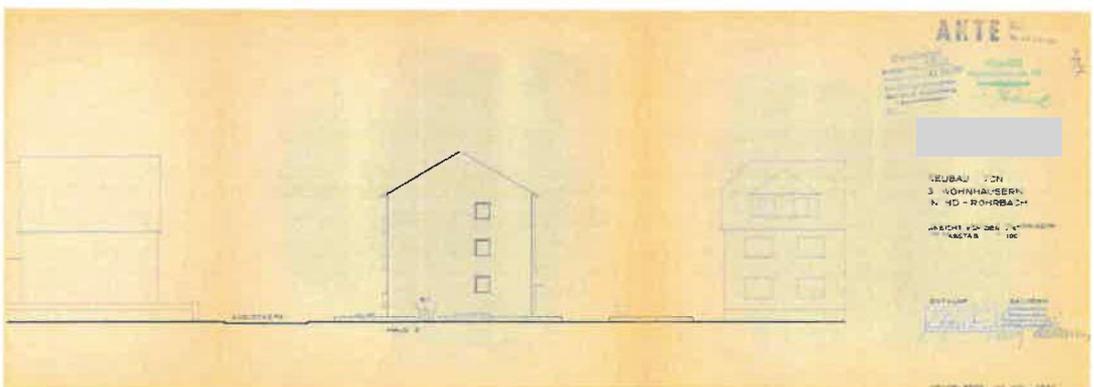
**ANSICHT WESTEN (AUGUSTASTRAßE 1, 3)**  
Quelle: Bauarchiv der Stadt Heidelberg



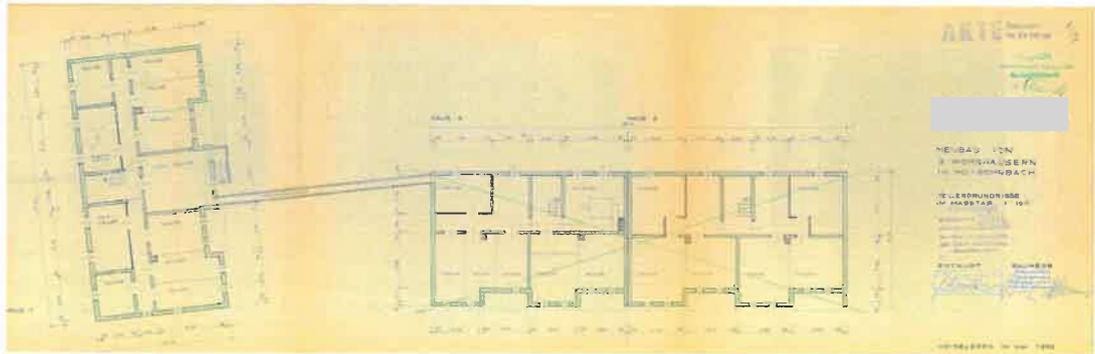
**ANSICHT NORDEN (AUGUSTASTRAßE 1)**  
Quelle: Bauarchiv der Stadt Heidelberg



**ANSICHT OSTEN (AUGUSTASTRAßE 1, 3)**  
Quelle: Bauarchiv der Stadt Heidelberg

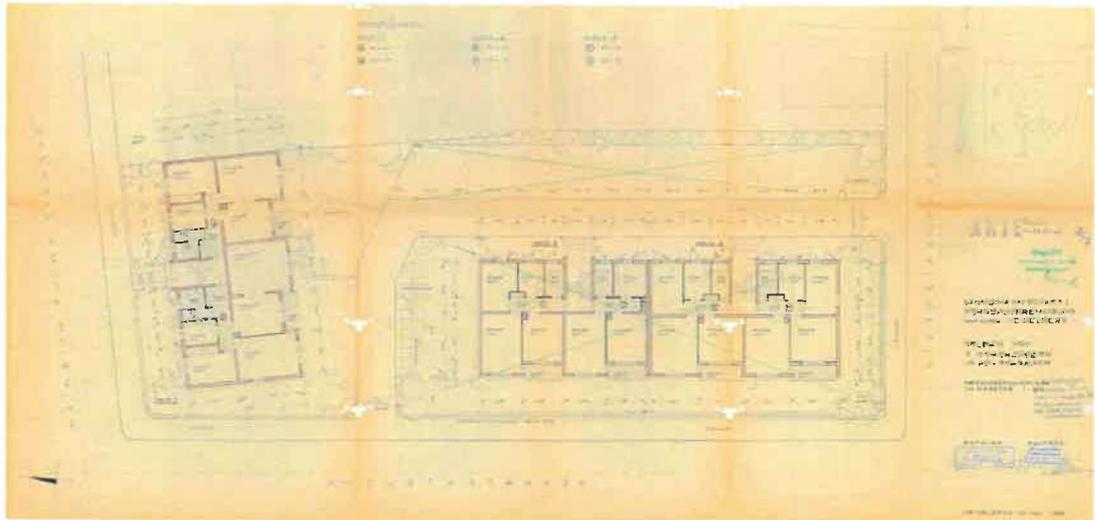


**ANSICHT SÜDEN (AUGUSTASTRAßE 3)**  
Quelle: Bauarchiv der Stadt Heidelberg



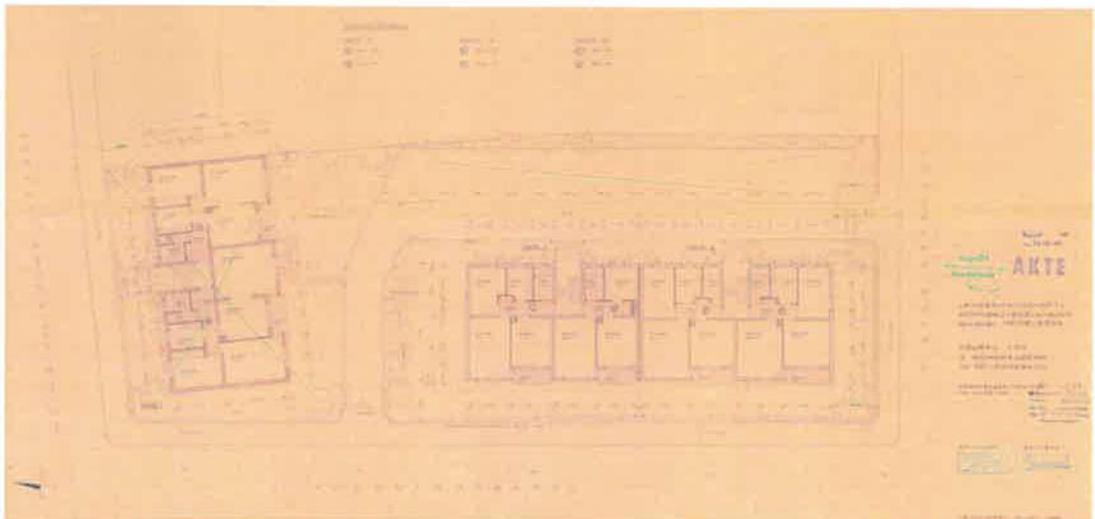
**GRUNDRISS KELLERGECHOSS (HEINRICH-FUCHS-STRAÙE)**

Quelle: Bauarchiv der Stadt Heidelberg



**GESCHOSSGRUNDRISS (HEINRICH-FUCHS-STRAÙE)**

Quelle: Bauarchiv der Stadt Heidelberg



**GESCHOSSGRUNDRISS (AUGUSTA STRAÙE)**

Quelle: Bauarchiv der Stadt Heidelberg

Aufgliederung der einzelnen Wohnungsgrößen.

Heinrich-Fuchs-Str.17

O.Z. 1	Erdgeschoss rechts	98,10 qm
O.Z. 2	Erdgeschoss links	73,80 qm
O.Z. 3	1. Obergeschoss rechts	98,10 qm
O.Z. 4	1. Obergeschoss links	73,80 qm
O.Z. 5	2. Obergeschoss rechts	98,10 qm
O.Z. 6	2. Obergeschoss links	73,80 qm
O.Z. 7	3. Obergeschoss rechts	98,10 qm
O.Z. 8	3. Obergeschoss links	73,80 qm

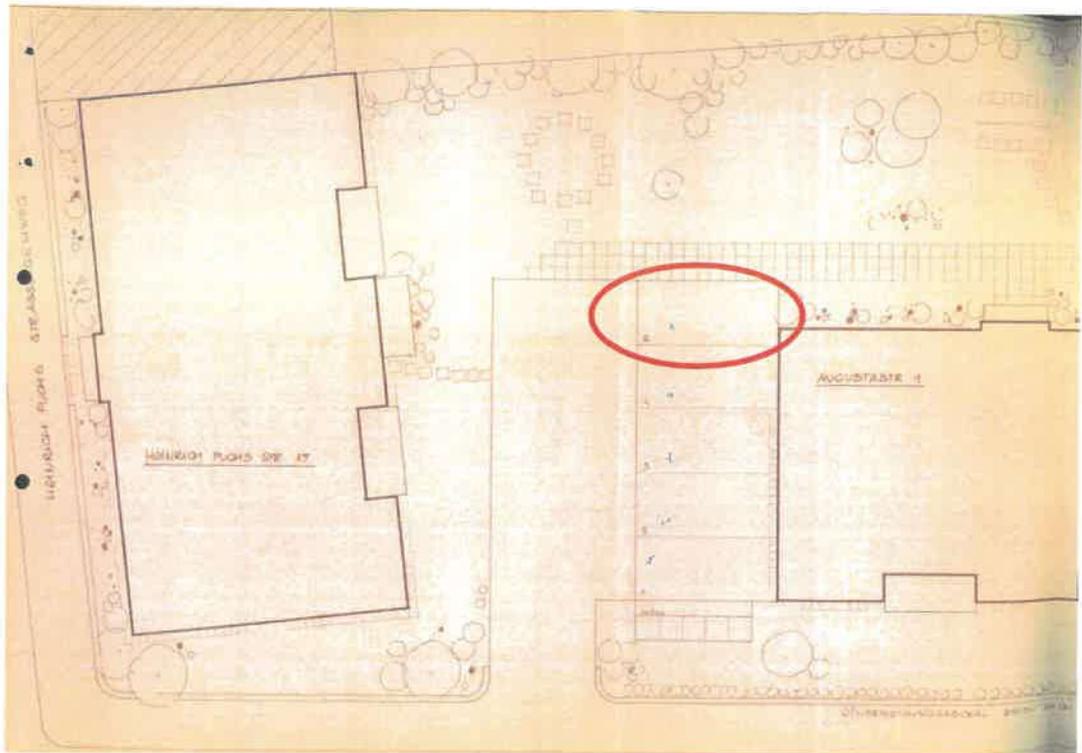
Augusta- Str.1

O.Z. 9	Erdgeschoss rechts	68,10 qm
O.Z.10	Erdgeschoss links	56,— qm
O.Z.11	1. Obergeschoss rechts	68,10 qm
O.Z.12	1. Obergeschoss links	56,— qm
O.Z.13	2. Obergeschoss rechts	68,10 qm
O.Z.14	2. Obergeschoss links	56,— qm

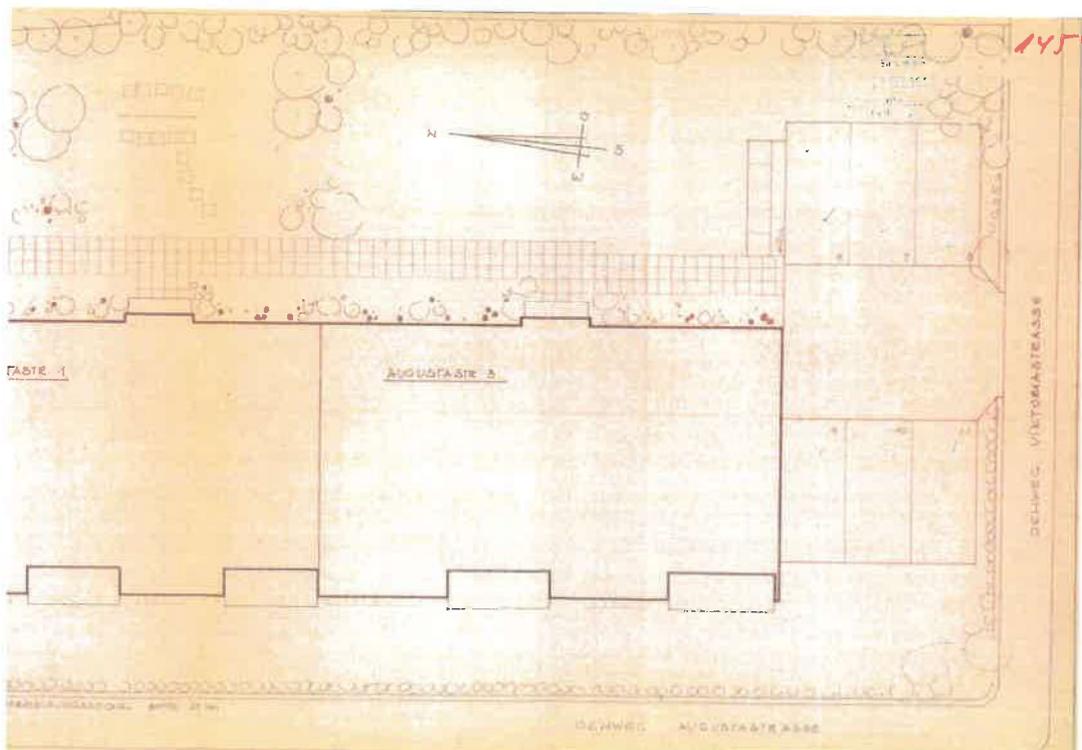
Augusta-Str. 3

O.Z. 15	Erdgeschoss rechts	71,50 qm
O.Z. 16	Erdgeschoss links	71,40 qm
O.Z. 17	1. Obergeschoss rechts	71,50 qm
O.Z. 18	1. Obergeschoss links	71,40 qm
O.Z. 19	2. Obergeschoss rechts	71,50 qm
O.Z. 20	2. Obergeschoss links	71,40 qm

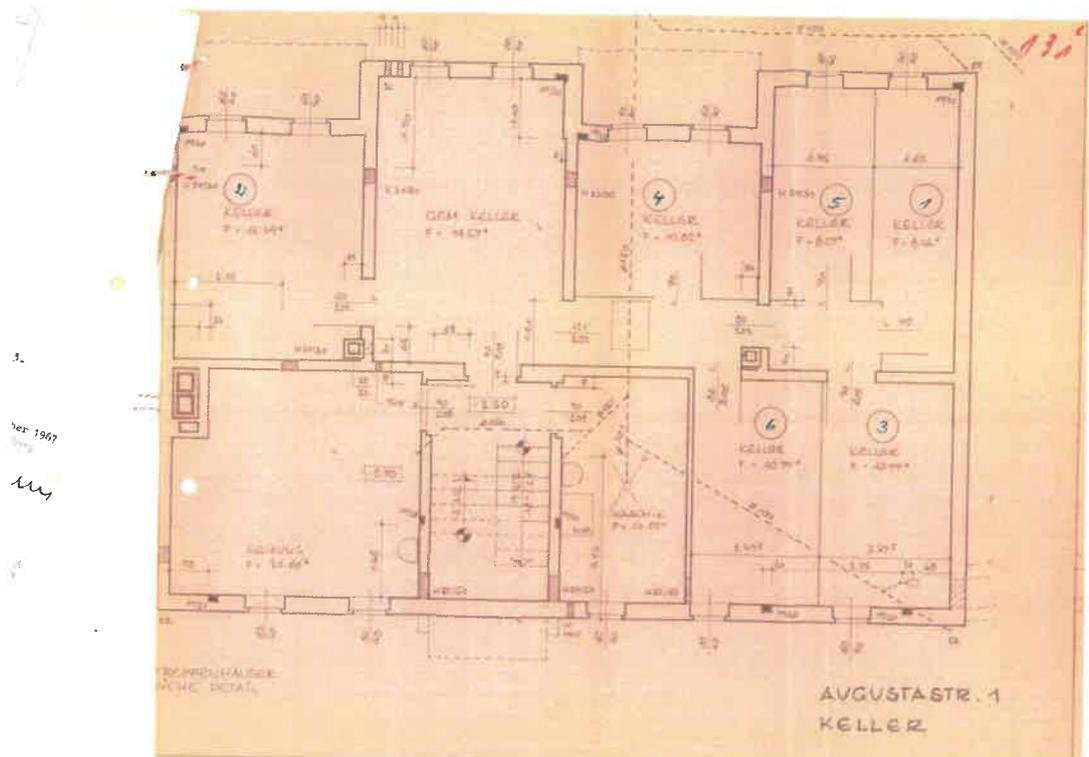
**WOHNFLÄCHEN-AUFSTELLUNG**  
Quelle: Bauarchiv der Stadt Heidelberg



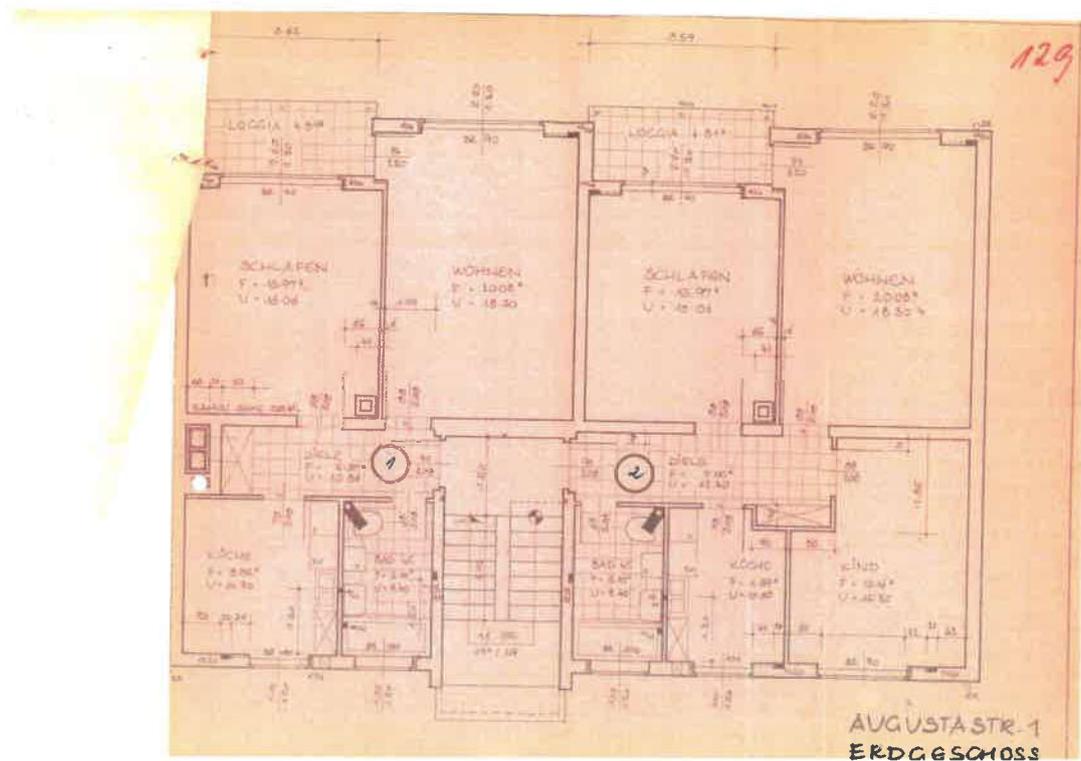
LAGEPLAN, NÖRDLICHER TEILBEREICH FLST. 21717 (STELLPLATZ 5 ROT MARKIERT)  
Quelle: Grundbuchzentralarchiv Baden-Württemberg



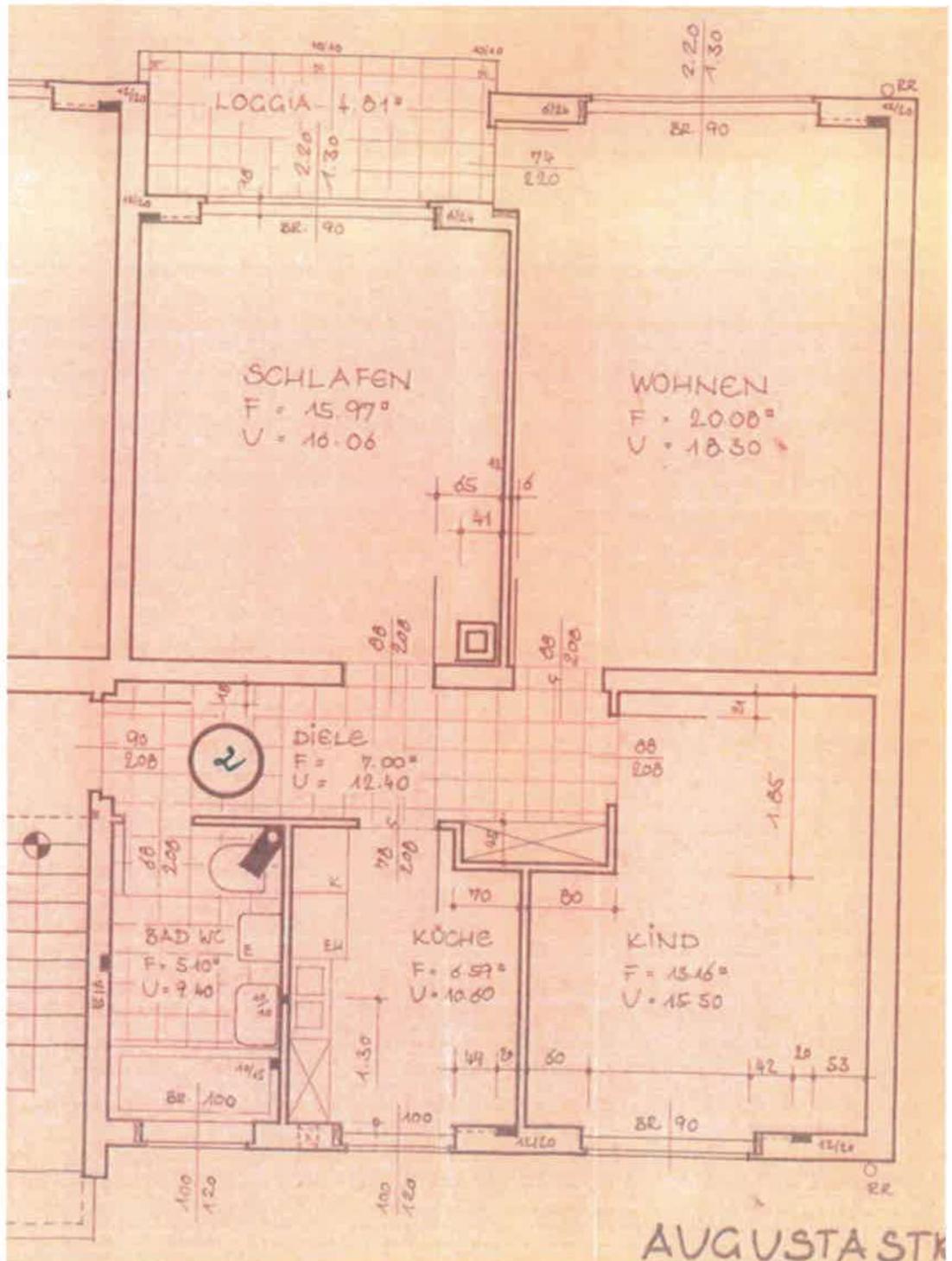
LAGEPLAN, SÜDLICHER TEILBEREICH  
Quelle: Grundbuchzentralarchiv Baden-Württemberg



**GRUNDRISS UNTERGESCHOSS AUGUSTA STRASSE 1**  
Quelle: Grundbuchzentralarchiv Baden-Württemberg



**GRUNDRISS ERDGESCHOSS AUGUSTA STRASSE 1**  
Quelle: Grundbuchzentralarchiv Baden-Württemberg



GRUNDRISS (AUS GESCHOSSGRUNDRISS HERAUSKOPIERT)

Quelle: Grundbuchzentralarchiv Baden-Württemberg

## FLÄCHENAUFSTELLUNG (WOHNUNG NR. 2)

## ANLAGE 7.3

	Grund- fläche		Nutz- faktor		WF (m <sup>2</sup> )
Diele	7,00	x	0,97	=	6,79
Schlafzimmer	15,97	x	0,97	=	15,49
Wohnzimmer	20,08	x	0,97	=	19,48
Kinderzimmer	13,16	x	0,97	=	12,77
Küche	6,59	x	0,97	=	6,39
Badezimmer	5,10	x	0,97	=	4,95
(Innenbereich)	(67,90)				(65,87)
Balkon	4,81	x	0,50	=	2,41
<b>Nutz-/Mietfläche</b>					<b>68,28</b>

### WOHN-/HAUPTNUTZFLÄCHE (WF/HNF)

Überschlägig; lt. Bauakte; Nutzfaktor ≤ 1 wg. Putzabzug/Raumstruktur

	Grund- fläche		Nutz- faktor		NF (m <sup>2</sup> )
Keller	15,49	x	1,00	=	15,49
<b>Nebennutzfläche</b>					<b>15,49</b>

### NEBENNUTZFLÄCHE (NNF)

Überschlägig; lt. Bauakte; ohne Putzabzug

Heinrich-Fuchs-  
Straße in Richtung  
Osten, roter Pfeil zum  
Gebäude Heinrich-  
Fuchs-Straße 17



Kreuzungsbereich  
Heinrich-Fuchs-  
Straße und Augusta-  
straße; blauer Pfeil  
zur Heinrich-Fuchs-  
Straße 17, roter Pfeil  
zu Augustastraße 1, 3



Heinrich-Fuchs-  
Straße in Richtung  
Westen



AugustastraÙe in Richtung S¼den, blauer Pfeil zur Heinrich-Fuchs-StraÙe 17, roter Pfeil zu AugustastraÙe 1, 3



AugustastraÙe in Richtung Norden, roter Pfeil zu den Geb¼uden AugustastraÙe 1 und 3



VictoriastraÙe in Richtung Osten, roter Pfeil zum s¼dlichen Bereich des Bewertungsgrundst¼cks (Zufahrt zu den Stellpl¼tzen und zum Hauseingang Haus AugustastraÙe 3)



Heinrich-Fuchs-  
Straße 17 von  
Nordwesten, roter  
Pfeil zum Gebäude  
AugustasträÙe 1



Ansicht Augusta-  
straße 3 von Süden,  
Kreuzung Augusta-  
straße/Victoriastraße



Ansicht Augusta-  
straße 3 von Süd-  
osten, im Hinter-  
grund Augusta  
straße 1/Heinrich-  
Fuchsstraße 17



AugustasträÙe 1, 3  
von Südwesten,  
roter Pfeil zur  
Wohnung 2,  
blauer Pfeil zum  
Gebäude Heinrich-  
Fuchs-StraÙe 17



Gebäude Heinrich-  
Fuchs-StraÙe 17 von  
Südwesten, roter Pfeil  
zur Zufahrt zum  
PKW-Stellplatz und  
zum Hauszugang  
AugustasträÙe 1



Zufahrt zu den PKW-  
Stellplätzen am Haus  
AugustasträÙe 1



Stellplätze am Haus  
AugustasträÙe 1,  
roter Pfeil zum  
Stellplatz 5



Ansicht von Nord-  
osten, roter Pfeil  
zum Hauseingang  
AugustasträÙe 1,  
im Hintergrund  
Bebauung an der  
VictoriasträÙe



Hofgestaltung  
östlich des Gebäudes  
AugustasträÙe 3,  
Blick in Richtung  
Südosten zur  
VictoriasträÙe





Hofgestaltung  
östlich des Gebäudes  
Augustastraße 1,  
Blick in Richtung  
Norden zum Gebäude  
Heinrich-Fuchs-  
Straße 17



Ansicht von Südosten,  
Augustastraße 1



Hauseingang  
Augustastraße 1  
auf der östlichen  
Traufseite

Sockel und Fassade  
auf der östlichen  
Traufseite nördlich  
der Haustür zur  
AugustastraÙe 1



Beispiel Fenster auf  
östlicher Traufseite



Beispiel Feuchtig-  
keitsschäden im  
Sockelbereich,  
hier: nordöstliche  
Hausecke



Linkes Bild:  
Geschosstreppe zum  
Obergeschoss;  
rechtes Bild:  
Wohnungseingangs-  
tür im Erdgeschoss



Linkes Bild:  
Badezimmer;  
rechtes Bild:  
Warmwasser-Boiler  
im Badezimmer



Linkes Bild: Küche;  
rechtes Bild: Einbau-  
schrank im Flur



Linkes Bild: Einbauschränk neben Kamin im Schlafzimmer, daneben offener Rundbogen zum Flur; rechtes Bild: Feuchtigkeitsschaden an Balkontür im Wohnzimmer



Balkon auf westlicher Traufseite, zur Augustastraße hin



Linkes Bild: Geschosstreppe vom Untergeschoss zum Hauseingang; rechtes Bild: Waschküche im Untergeschoss





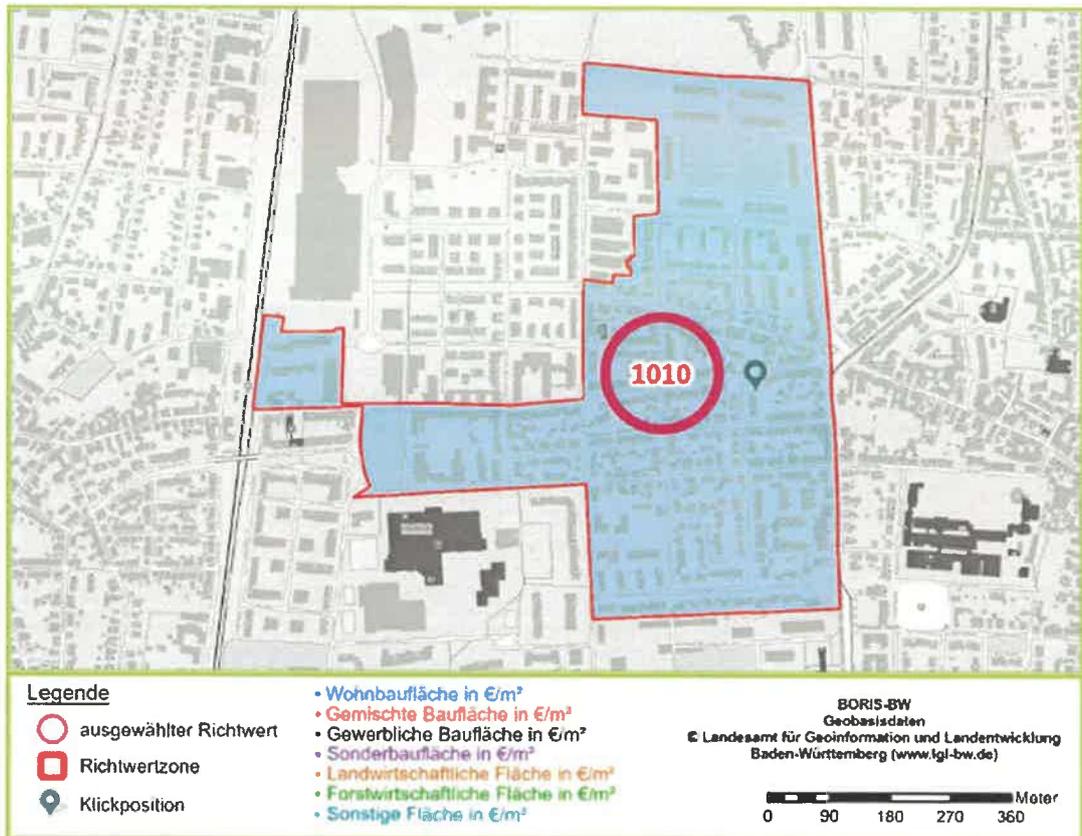
Gemeinschaftskeller  
im Untergeschoss



Kellerraum der  
Wohnung 2



Stromzähler im  
Untergeschoss



**DARSTELLUNG DER RICHTWERTZONE**

Quelle: Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg Boris-BW



### ZENTRALISIERTE DARSTELLUNG DER KLIICKPOSITION MIT DEN GEWÄHLTEN EINSTELLUNGEN VON MAßSTAB UND HINTERGRUNDKARTE AM BILDSCHIRM

Quelle: Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg Boris-BW

Lage und Wert	
Gemeinde	Heidelberg
Ortsteil	Rohrbach
Bodenrichtwertnummer	33200623
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>1010 €/m<sup>2</sup></b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2022
Beschreibende Merkmale	
Bodenrichtwertzonenname	Rlt04 - Mitte-West (MFH)
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei
Art der Nutzung	Mischgebiet
Ergänzung zur Art der Nutzung	Mehrfamilienhäuser
Wertrelevante Geschossflächenzahl	1,4

### RICHTWERTDETAILS

Quelle: Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg BORIS-BW