

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

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

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



Hirschberg, 18.01.2024
Az.: 2 K 81/23

GUTACHTEN

über den Verkehrs-/Marktwert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)
für das unbebaute Grundstück
Friedensstraße 50 in 69121 Heidelberg



Blick von Norden

Stadt: Heidelberg
Stadtteil: Handschuhsheim
Flurstück: 10707/2
Grundbuch: Heidelberg Nr. 25259
Eigentümer zu je 1/3 Anteil, laut Grundbuchauszug vom 13.07.2023: 1. Siehe separates Deckblatt
2. Siehe separates Deckblatt
3. Siehe separates Deckblatt
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:: 30.11.2023

Zum **Wertermittlungsstichtag 30.11.2023** wurde der Verkehrs-/ Marktwert des Grundstücks

mit **600.000,- €**
ermittelt.

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-----------|
| 1. Allgemeine Angaben | 3 |
| 2. Grundstücksbeschreibung | 5 |
| 2.1. Tatsächliche Eigenschaften | 5 |
| 2.2. Demographische Situation | 6 |
| 2.3. Gestalt und Form (vgl. Anlage 4) | 6 |
| 2.4. Erschließungszustand | 6 |
| 2.5. Rechtliche Gegebenheiten..... | 7 |
| 2.6. Entwicklungszustand des Bewertungsgrundstücks | 9 |
| 3. Verkehrswertermittlung | 11 |
| 3.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens | 11 |
| 3.2. Bodenwertermittlung | 12 |
| 3.3. Verkehrs-/Marktwert..... | 14 |
| Anlagen: | |
| Anlage 1: Rechtsgrundlagen und DIN-Normen zur Verkehrswertermittlung..... | 15 |
| Anlage 2: Verwendete Literatur zur Wertermittlung | 16 |
| Anlage 3: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Objekts (nicht maßstabsgetreu) 17 | |
| Anlage 4: Auszug aus dem Liegenschaftskataster (nicht maßstabsgetreu) | 18 |
| Anlage 5: Fotos (4 Fotos auf 1 Seite) | 19 |

Dieses Gutachten enthält 19 Seiten. Es beinhaltet 5 Anlagen mit 5 Seiten.
Es wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

1. Allgemeine Angaben

| | |
|--|---|
| Auftraggeber: | Amtsgericht Heidelberg - Abteilung 50 - Kurfürsten-Anlage 15 69115 Heidelberg |
| Eigentümer: | Lt. Grundbuchauszug vom 13.07.2023 zu je 1/3 Anteil: 1. Siehe separates Deckblatt 2. Siehe separates Deckblatt 3. Siehe separates Deckblatt |
| Auftrag vom: | 15.09.2023 |
| Wertermittlungsstichtag: | 30.11.2023 |
| Qualitätsstichtag: | 30.11.2023 |
| Grund der Gutachtenerstellung: | Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft |
| Das Gutachten stützt sich auf folgende Unterlagen: | Grundbuchauszug Nr. 25259 (Bestandsverzeichnis, I. und II. Abteilung, Stand 13.07.23) erhalten vom Auftraggeber am 20.09.23; Auskunft über bauplanungsrechtlichen Zustand, Altlasten, Baulasten, Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurstücks- und Eigentüternachweis vom 08.11.23 u.a. erfragt und erhalten vom Vermessungsamt Heidelberg am 08.11.23 und 20.12.23; Nähere Auskunft über bauplanungsrechtlichen Zustand erhalten vom Kompetenzzentrum Bauberatung, Stadt Heidelberg, am 22.12.23; Auskunft über beitragsrechtlicher Zustand erhalten vom Stadtplanungsamt Heidelberg am 13.11.23; Netzauskunft erhalten von den Stadtwerken Heidelberg am 17.01.24; Grundstücksmarktbericht 2023, Bodenrichtwerte vom 01.01.22 über BORIS BW; Stadtplan erhalten u.a. über on-geo GmbH Erfurt; örtliche Feststellungen, Fotos |
| Angewandte Vorschriften und Gesetze: | Baugesetzbuch (BauGB), Wertermittlungsrichtlinien, Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) in der jeweils gültigen Fassung |
| Literatur: (allgemein erforderliche Daten) | (→ siehe Anlage 2) H.O. Sprengnetter „Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten“, Band 1-16; Wolfgang Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ |

Ortsbesichtigung:

| | |
|-------------------------------|--|
| Tag der Ortsbesichtigung: | 30.11.2023 |
| Teilnehmer am Ortstermin: | Zwei der drei Eigentümerinnen (siehe separates Deckblatt); die Sachverständige Frau Dipl.-Ing. (FH) Andrea Draxler, Herr Dipl.-Ing. (FH) Markus Draxler |
| Bemerkungen: | Das Anwesen konnte besichtigt werden. |
| Angaben zu Mietverhältnissen: | Das Grundstück ist nicht verpachtet. Der rechte Teil des Grundstücks (Garten) kann vom Mieter der Erdgeschosswohnung des Flst.Nr. 10707/1 genutzt werden. Der Garten ist jedoch nicht Gegenstand des Mietvertrages. |
| Zwangsverwalter: | Es ist kein Zwangsverwalter bestellt. |
| Zubehör: | Augenscheinlich nicht vorhanden |

2. Grundstücksbeschreibung

2.1. Tatsächliche Eigenschaften

| | |
|---|--|
| Bundesland: | Baden-Württemberg |
| Ort und Einwohnerzahl: | Heidelberg (ca. 160.000 Einwohner) ist traditionsreiche Universitätsstadt, Standort von Weltunternehmen, Tourismuszentrum, Wissenschaftszentrum im Rhein-Neckar-Dreieck, Multimedia-Stadt, hat hohe Wohn- und Freizeitqualität und eine reizvolle Umgebung. |
| Stadtteil: | Handschuhsheim (ca. 18.000 Einwohner) |
| Infrastruktur: | Gut, Geschäfte des täglichen Bedarfs, ärztliche Versorgungseinrichtungen liegen in der Nähe, Kindergärten, Schulen und Freizeiteinrichtungen im Stadtteil vorhanden |
| Verkehrslage und Entfernungen (vgl. Anlage 3): | |
| Zum Stadtzentrum (Bismarckplatz): Zu Geschäften des täglichen Bedarfs: | Ca. 2.900 m Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung (Discounter, Bäckerei fußläufig ca. 300 m entfernt) |
| Anbindung an Landes- und Bundesstraßen, sowie Autobahnen: | Die Hauptverkehrswege innerhalb der Stadt sind schnell zu erreichen (Dossenheimer Landstraße, B 3, fußläufig ca. 300 m entfernt). Die Anbindung an Landes- und Bundesstraßen, sowie Autobahnen ist gut (Auffahrt BAB 656 ca. 6 km, Auffahrt BAB 5 Dossenheim ca. 4,3 km). |
| Anbindung an öffentlichen Nahverkehr: Straßenbahnhaltestelle: | Gut; Jeweils ca. 400 m, RNV-Haltestellen: „Biethsstraße“ und „Hans-Thoma-Platz“ |
| Anbindung an öffentlichen Regional- und Fernverkehr: Hauptbahnhof: | Gut; Ca. 3.400 m Hauptbahnhof Heidelberg |
| Parksituation: | Parkplätze im öffentlichen Straßenraum eingeschränkt vorhanden. Stellplatzmöglichkeiten im Hof des Anwesens vorhanden. |
| Art der umgebenden Bebauung: | Fast ausschließlich Ein- bis Zweifamilienhäuser, bzw. kleinere Mehrfamilienhäuser, überwiegend 2-geschossige, geschlossene Bauweise |
| Immissionen: | Straßenverkehr |
| Kaufpreisorientierte Lagebeurteilung: | Lage 2: Gute Wohnlage |
| Topographische Grundstückslage: | Leichthängig (Straße fällt leicht ab) |

2.2. Demographische Situation

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

Indikatordaten der Stadt Heidelberg (Stand 2021):

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

Bertelsmann Stiftung, Wegweiser Kommune

2.3. Gestalt und Form (vgl. Anlage 4)

Straßenfront: ca. 12 m

Mittlere Tiefe: Im Mittel ca. 25 m

Grundstücksgröße: 265 m²

Bemerkungen: Nord-Süd-orientiert, unregelmäßiges Grundstück; Zugang des Grundstücks derzeit über Flst.Nr. 10707/1

Oberflächenbeschaffenheit: Das Grundstück ist unbebaut und als Garten genutzt (Bepflanzungen, Rasenfläche).

2.4. Erschließungszustand

Straßenart: Wohnstraße (Spielstraße) mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau: Voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, seitlich gepflasterte Rinnen, Parkstreifen vorhanden

Höhenlage zur Straße: Oberhalb des Straßenniveaus

| | |
|---|--|
| Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: | Anschlussmöglichkeiten in der Straße (das Grundstück selbst ist, laut Planauskunft der Stadtwerke Heidelberg, noch nicht angeschlossen): Strom, Wasser, Telefonanschluss, Kanalanschluss, Kabelanschluss, Gasanschluss |
| Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: | Grenzbebauung (östliche Grundstücksgrenze) der Nachbargrundstücke Flst.Nrn. 10708 und 10707, Grenzbebauung (westliche Grundstücksgrenze) des Schuppens auf Flst.Nr. 10707/1; Einfriedung durch Betonmauer, Sandsteinmauer, straßenseitig Stahlstabzaun auf Sandsteinmauer |
| Baugrund, Grundwasser: | Nicht bekannt; gewachsener, normal tragfähiger Baugrund wird unterstellt. Das Grundstück ist im Altlastenkataster als Altstandort verzeichnet (gem. Vermessungsamt grün dargestellt, also nicht mehr aktiv). Die Friedensstraße liegt im Überschwemmungsbereich des „Mühlbachs“. Das Grundstück selbst liegt nicht in der Überflutungsfläche. |
| Anmerkung: | <i>Im Rahmen dieses Gutachtens können Prüfungen der Bodenverhältnisse und Grundwassereinflüsse nicht erbracht werden. Dazu sind Untersuchungen von speziellen Fachfirmen erforderlich. Deshalb können ggf. vorhandene kontaminierte Bodenverhältnisse, bzw. Grundwassereinflüsse, in diesem Gutachten nicht berücksichtigt werden. Evtl. vorhandene Altlasten sind gesondert zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen. In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.</i> |

2.5. Rechtliche Gegebenheiten

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

| | |
|---------------------------------------|--|
| Grundbuchlich gesicherte Belastungen: | In Abteilung II des Grundbuchs von Heidelberg Blatt Nr. 25259 vom 13.07.2023 bestehen folgende Eintragungen: Lfd. Nr. 3 betr. Lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis: Die Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Heidelberg – Vollstreckungsgericht – vom 21.06.2023 (1 K 80/23). Eingetragen (MAN018/159/2023) am 28.06.2023. Lfd. Nr. 4 betr. Lfd. Nr. 2 im Bestandsverzeichnis: Die Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Heidelberg – Vollstreckungsgericht – vom 03.07.2023 (2 K 81/23). Eingetragen (MAN064/179/2023) am 13.07.2023. |
|---------------------------------------|--|

Anmerkung:

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

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

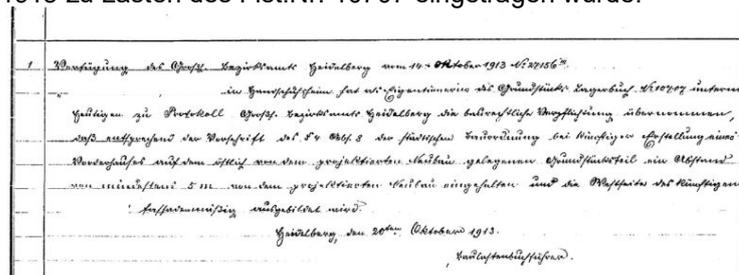
Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten):
Es sind keine bekannt (sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen).

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Nach Auskunft des Vermessungsamtes Heidelberg ist das Flst.Nr. 10707/1 im Baulastenverzeichnis nicht belastet.

Anmerkung - nach Durchsicht der Bauakte:

Die Flst.Nrn. 10707, 10707/1 und 10707/2 bildeten zur Zeit des Neubaus auf Flst.Nr. 10707/1 im Jahre 1913 ein Grundstück mit der Flst.Nr. 10707.
Es besteht eine Baulast, die im Zuge des Bauantrags (Wohnhausneubau auf dem heutigen Flst.Nr. 10707/1) im Jahre 1913 zu Lasten des Flst.Nr. 10707 eingetragen wurde:



Demnach soll, bei künftiger Erstellung eines Vorderhauses auf dem östlich von dem projektierten Neubau gelegenen Grundstücksteil ein Abstand von mindestens 5 m von dem projektierten Neubau (auf heutigem Flst.Nr. 10707/1) eingehalten und die Westseite des künftigen Neubaus fassadenmäßig ausgebildet werden.

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:

Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Kein Bebauungsplan vorhanden.

Das Objekt unterliegt der Erhaltungssatzung, Satzungsbeschluss vom 16.05.2002 und der Gestaltungssatzung Handschuhsheims, Satzungsbeschluss vom 23.01.2003.
Der besondere städtebauliche Charakter spiegelt sich in verschiedenen Teilbereichen des von den Satzungen betroffenen Gebiets wieder.
Das Bewertungsobjekt befindet sich in Teilbereich E:
„Erweiterung des Dorfes mit stark einheitlicher Gestaltung
Im ausgehenden 19. Jahrhundert entstanden am damaligen Dorfrand kleine Gehöftanlagen, die ursprünglich landwirtschaftlich genutzt wurden. Hier besticht die homogene Architektur zum Straßenraum mit 1-2 geschossigen Gebäuden in geschlossener Blockrandbebauung.“

Ansonsten ist die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen.

Auskunft der Bauberatung der Stadt Heidelberg:

„Art der baulichen Nutzung: Es überwiegt die Nutzungsart „Wohnen“

Maß der baulichen Nutzung: Ergibt sich aus den Vorbildern der Umgebung. Neue Gebäude müssen sich der Gesamtschau des sichtbaren Bauvolumens einschließlich der Anzahl der sichtbaren Geschosse einfügen.

Grundstücksfläche die überbaut wird: Es ergibt sich ein fiktives Baufenster für Hauptnutzungen - Wohnen - mit einer mittleren Tiefe ab Hinterkante Straße von ca. 15 bis in Ausnahmefällen bis ca. 22 m.

Bauweise: Die Bauweise wird durch die geschlossene Bauweise geprägt. In unmittelbarer Nähe des Grundstücks ist die Bauweise als besondere Bauweise (Grenzanbau an der westlichen Nachbargrenze) festzustellen.“

Fazit der Bauberatung: „Unter Berücksichtigung der Erhaltungs- sowie der Gestaltungssatzung im Zusammenspiel mit § 34 BauGB erscheint eine Bebauung mit einem Wohngebäude innerhalb des fiktiven Baufensters in besonderer aber auch geschlossener Bauweise möglich.

Um das Maß der baulichen Nutzung konkreter bestimmen zu können fehlen jedoch die maßgebenden Kriterien.“

Abschließend wurde mitgeteilt, dass diese Auskunft keine baurechtliche Prüfung eines Vorhabens ersetzen kann.

2.6. Entwicklungszustand des Bewertungsgrundstücks

Allgemein:

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

Die Einteilung erfolgt in 4 Stufen:

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

Die Bodenwertermittlung insgesamt und auch die Wertspannen zwischen den einzelnen Zustandsstufen lassen sich weder absolut, noch generell bestimmen;

diese schwanken örtlich, situations- und konjunkturbedingt sehr stark.

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

Bewertungsgrundstück Flst. Nr. 10707/2:

Bei dem Grundstück handelt es sich um ein unbebautes Grundstück.

Das Grundstück befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage und ist in seiner Bebaubarkeit, unter Berücksichtigung der Erhaltungssatzung und Gestaltungssatzung Handschuhsheims, im Zusammenspiel mit § 34 BauGB und zu beurteilen.

Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen und beitragsfrei.

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

Einordnung:

Es handelt sich bei dem Grundstück
um: Erschlossenes baureifes Land

Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen:

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

3. Verkehrswertermittlung

für das unbebaute Grundstück, Friedensstraße 50 in 69121 Heidelberg

Gemarkung: Heidelberg

Flurstück: 10707/2

Grundstücksgröße: 265 m²

zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 30.11.2023

ALLGEMEINES

DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

Der Verkehrswert (Marktwert) ist in § 194 BauGB gesetzlich 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."

3.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Es erfolgt eine **Bodenwertermittlung**.

3.2. Bodenwertermittlung

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

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

BODENWERT DES BEWERTUNGSOBJEKTS

Grundstücke in der Bodenrichtwertzone Handschuhsheim-Mitte weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf:

| | |
|--|---|
| Baufläche/Baugebiet Nutzungsart: | Mischgebiet Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser |
| Entwicklungszustand: Beitragsrechtlicher Zustand: | Baureifes Land Frei |

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

| | |
|--|--|
| Wertermittlungstichtag: Baufläche/Baugebiet Nutzungsart (laut Bauberatung überwiegend „Wohnen“): | 30.11.2023 Mischgebiet Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser |
| Entwicklungszustand: Beitragsrechtlicher Zustand: Grundstücksfläche: | Baureifes Land Frei 265 m ² |

Da die maßgebenden Kriterien fehlen, um das Maß der baulichen Nutzung konkreter bestimmen zu können, wird für die Wertermittlung der Bodenrichtwert für Ein- und Zweifamilienhausbebauung in der Bodenrichtwertzone zugrunde gelegt.

Die maßgebliche Nutzbarkeit des Grundstücks kann nur über eine Bauvoranfrage geklärt werden.

Der Bodenrichtwert beträgt in der Lage des Bewertungsobjekts
zum Stand 01.01.2022 = 2.050,- €/m²

Der aktuelle Bodenrichtwert wurde aus der Bodenrichtwertkarte BORIS BW entnommen. Vergleichskaufpreise lagen nicht vor.

Grundstücke in der Bodenrichtwertzone 1.000 Handschuhsheim-Mitte (EFH) weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf:

| | |
|--|--|
| Baufläche/Baugebiet Nutzungsart: | Mischgebiet Ein- und Zweifamilienhäuser |
| Entwicklungszustand: Beitragsrechtlicher Zustand: | Baureifes Land Frei |
| Fläche: | 700 m ² |

Gemäß den Festlegungen in den „Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten 2022“, Punkt 5.1, sind bei ein **Ein-/Zweifamilienhäusern** Grundstücksflächen bis zu 700 m² mit dem vollen Bodenrichtwert anzusetzen. Die darüberhinausgehende private Grünfläche zwischen 701 und 1.400 m², deren Bebauung rechtlich ausgeschlossen ist, ist mit 10 %, vom Bodenrichtwert zu berechnen. Darüberhinausgehende private Grünfläche ist mit 5% des betreffenden Bodenrichtwertes zu werten.

Unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Entwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag (laut Gutachterausschuss ist in der Zone „Handschuhsheim Mitte“ keine Erhöhung der Bodenwerte seit dem letzten Stichtag zu verzeichnen) und der Grundstücksart wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 30.11.2023 wie folgt geschätzt:

Bodenrichtwert für beitragsfreies baureifes Land (vgl. § 3 i.V.m. § 5 ImmoWertV): 2.050,- €/m²

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

➤ Wertzuschlag Baulücke, geschätzt ca. + 10 %
+ 205,- €/m²

Bodenwert (Baulücke) 2.255,- €/m²

Grundstücksgröße: 265 m²

- Erschlossenes baureifes Land
265 m² * 2.255,- €/m² = 597.575,- €

Bodenwert des Grundstücks rd. 600.000,- €

3.3. Verkehrs-/Marktwert

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

Der **Bodenwert** wurde mit **rd. 600.000,- €** ermittelt.

Der Verkehrs-/Marktwert für das unbebaute Grundstück Friedensstraße 50 in 69121 Heidelberg

Gemarkung: Heidelberg

Flurstück: 10707/2

wird, zum Wertermittlungstichtag 30.11.2023, mit rd.

600.000,- €

in Worten: **Sechshunderttausend EURO**

geschätzt.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt.
Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

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

Hirschberg, 18.01.2024

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

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

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

BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 6 des BauLPDigGB vom 08. August 2023 (BGBl. I, Nr. 214)

BauNVO

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

ImmoWertV 2021

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

WertR 06

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

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

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

LBO - Landesbauordnung

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

WoFIV - Wohnflächenverordnung

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

WMR:

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

DIN 277

Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau, Ausgabe Juni 1987

GEG

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), gem. Art. 10 Abs. 1 Satz 1 am 1.11.2020 in Kraft getreten.

(Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sowie Eckpunkte für die künftige Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) verabschiedet am 8.9.2023)

BetrKV:

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

Anlage 2: Verwendete **Literatur** zur Wertermittlung

Wolfgang Kleiber

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

Sprengnetter, Dr. Hans Otto:

Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten
und sonstigen Wertermittlungen.
Band 1-2: Amtliche Texte
Band 3: Erforderliche Daten
Band 4: Formulare/ Schemata
Band 5-16: Lehrbuch und Kommentar
Loseblattsammlung
Eigenverlag Sinzig, Rechtsstand: Mai 2023

Kröll/Hausmann

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

Rössler/Langner

Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten
8. Auflage 2004
Luchterhand Verlag

Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel

Baukosten 2020/21,
Instandsetzung /Sanierung/
Modernisierung/Umnutzung,
24. Auflage,
Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Essen,
Stand 2020/2021

Schmitz/Gerlach/Meisel

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

BKI

Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern
Baukosten 2023

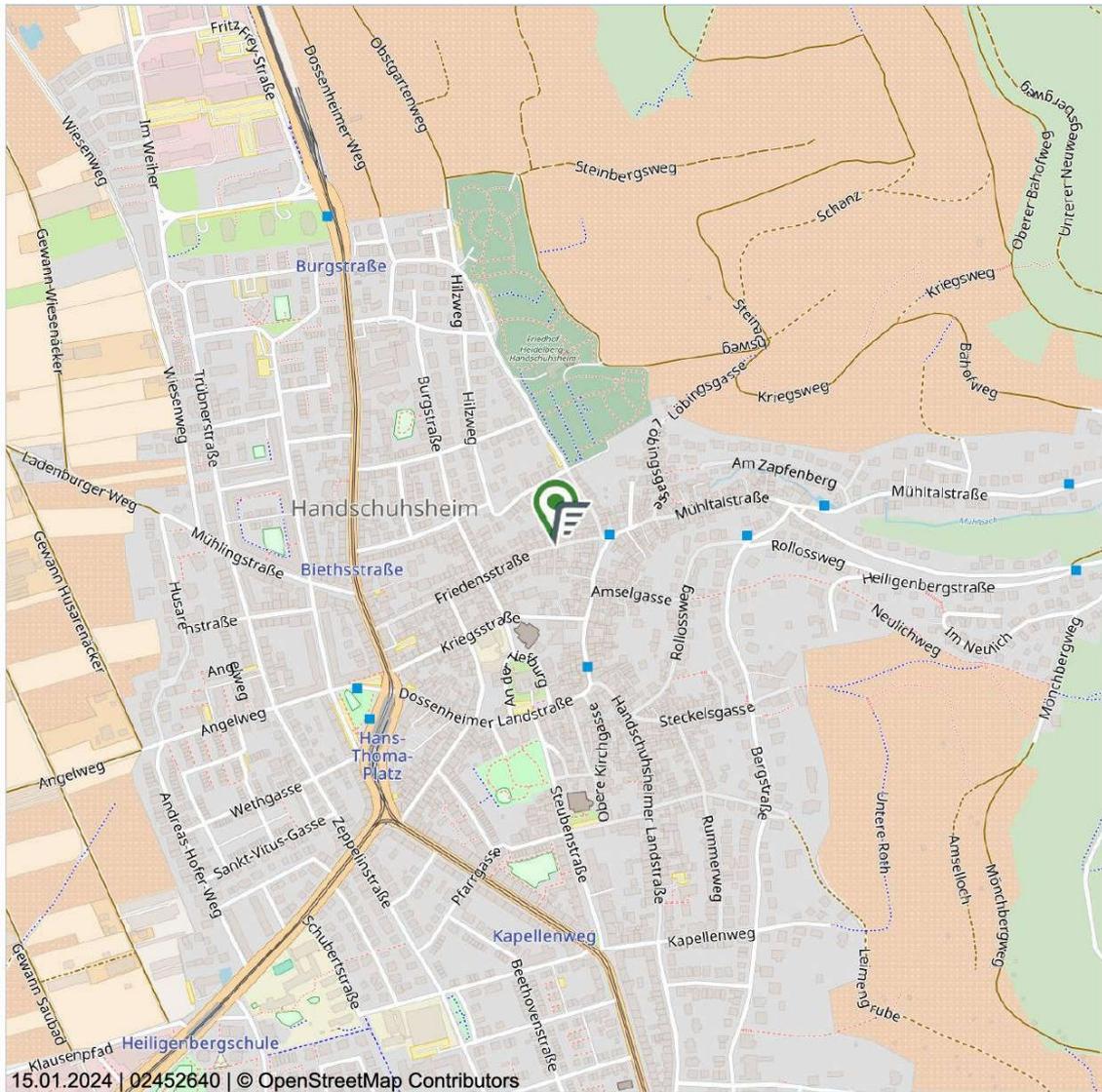
GUTACHTEN über den Verkehrswert (i. s. d. § 194 BauGB) für das unbebaute Grundstück, Friedensstraße 50 in 69121 Heidelberg

Anlage 3: Auszug aus dem **Stadtplan** mit Kennzeichnung des Objekts (nicht maßstabstreu)

Stadtplan on-geo
69121 Heidelberg , Neckar, Friedensstr. ■



geoport



15.01.2024 | 02452640 | © OpenStreetMap Contributors
Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar
Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

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

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

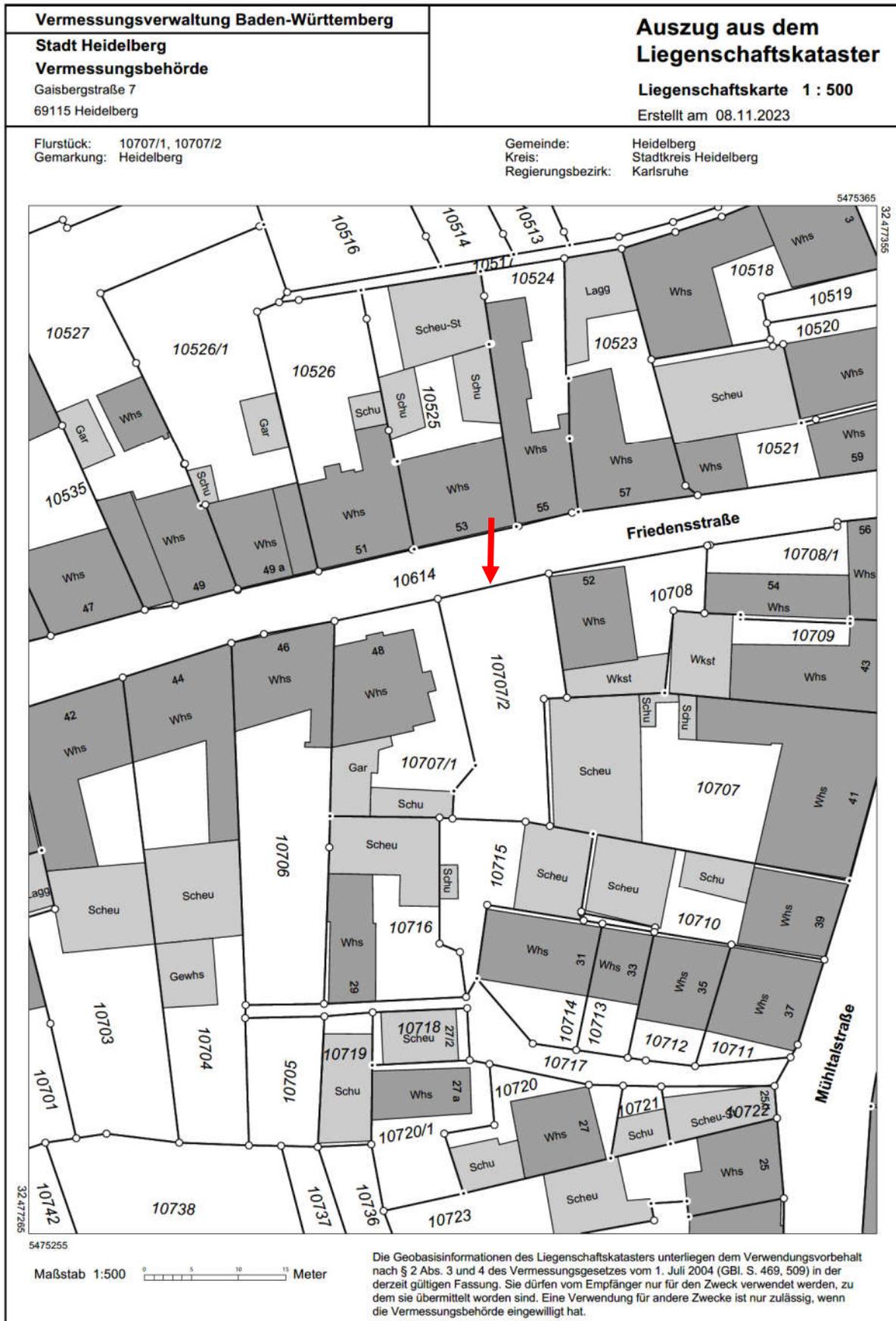
Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02452640 vom 15.01.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Seite 1

Quelle: geoport

Anlage 4: Auszug aus dem **Liegenschaftskataster** (nicht maßstabsgetreu)



Quelle: Vermessungsbehörde Stadt Heidelberg

Anlage 5: **Fotos** (4 Fotos auf 1 Seite)



1. Blick von Nordosten



2. Blick von Süden



3. Blick von Westen



4. Blick von Norden (südlicher Bereich des Grundstücks)