

Verkehrswertgutachten

Bewertungsobjekt:	Grundstück bebaut mit einem denkmalgeschützten Dreifamilienhaus
Adresse:	Hausackerweg 20 69117 Heidelberg
Auftraggeber:	Amtsgericht Heidelberg Vollstreckungsgericht
Aktenzeichen/Name:	1 K 105/21
Wertermittlungstichtag:	15. Februar 2023
Verkehrswert	3.600.000 EUR



Wolfgang Groß

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Friedrich Ebert Anlage 60
69117 HEIDELBERG
Fon: 0171 2427070 Fax: 06221-332251
Internet: www.architekt-gross.de



Zusammenstellung wesentlicher Daten

Objekt	Grundstück bebaut mit einem Mehrfamilienwohnhaus Hausackerweg 20 Heidelberg
--------	--

Wertermittlungstichtag und Abschluss der Recherchen	15. Februar 2023
Ortstermin	15. Februar 2023

Baujahr des Wohngebäudes	1902 Sanierung und Anbau in 1987
Wesentliche Merkmale	Denkmalschutz
Besonderheit	Mängel und Schäden
Nutzung	Wohnen
Wohnlich nutzbare Fläche	474 m ²

Bodenwert	1.787445 EUR
Herstellungswert der baulichen Anlagen	1.684.000 EUR
Korrektur wegen Alters	909.000 EUR
Sachwert Wohngebäude gerundet	740.600 EUR
Marktanpassung Sachwertfaktor	1,46
Schäden und Mängel	150.000 EUR
Sachwert Grundstück	3.600.000 EUR
Rohertrag nach Vergleichsmieten	67.600 EUR/Jahr
Bewirtschaftungskosten	12.500 EUR/Jahr rd. 22 Prozent des Rohertrags
Liegenschaftszinssatz	1,0 Prozent
Restnutzungsdauer	32 Jahre
Ertragswert Grundstück	2.770.000 EUR
Verkehrswert des Grundstücks	3.600.000 EUR

1 Allgemeines

Zweck des Gutachtens	Verkehrswertermittlung im Rahmen einer Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft
Bewertungsobjekt	Es handelt sich um ein Grundstück in Heidelberg im Ortsteil Schlierbach, das mit einer dreigeschossigen Villa mit teilweise ausgebautem Dach bebaut ist. Das Wohnhaus steht frei Das zum Gebäude gehörende Grundstück ist überdimensional groß
Grundbuchrechtliche Angaben	• Amtsgericht Mannheim • Grundbuch von Heidelberg • Nr. 15761 • Gemarkung Karte 43.92/3 • Flurstück 4534 • Größe 1.727 m²
Ortsbesichtigung	Die Ortsbesichtigung fand am 15. Februar 2023 statt. Anwesend waren: Einer der vier Eigentümer sowie deren Mutter Dipl.-Ing. Wolfgang Groß
Wertermittlungsstichtag	Die Recherche bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurde am 15. Februar 2023 abgeschlossen. Dieser Tag ist auch der Wertermittlungsstichtag
Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen	• Auszug aus dem Grundbuch vom 10.12. 2022, vom Gericht zur Verfügung gestellt • Mündliche und schriftliche Auskunft des Gutachterausschuss bei der Stadt Heidelberg • Auszug aus den Baugenehmigungsanträgen aus 1987 • Lageplan aus 1987 • Auskünfte der bei der Ortsbesichtigung anwesenden Personen
Wesentliche rechtliche Grundlagen	Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen: • Baugesetzbuch (BauGB) • Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) • Wertermittlungsrichtlinien(WertR) • Baunutzungsverordnung (BauNVO) • Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Wesentliche benutzte Literatur

- Gerardy, Theo, Rainer Möckel, Herbert Troff, Praxis der Grundstücksbewertung, Landsberg am Lech, Verlag Moderne Industrie
- WertR 06 Wertermittlungsrichtlinien
9. Auflage 2006
Bundesanzeiger Verlag
- Kleiber, Wolfgang, Jürgen Simon
Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von WertV und BelWertV., 5. Auflage, Bundesanzeiger Verlag Köln, 2007
- Rössler/Langner fortgeführt von Simon/Kleiber, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, eine umfassende Darstellung der Rechtsgrundlagen und praktischen Möglichkeiten einer zeitgemäßen Verkehrswertermittlung, 8. überarbeitete und erweiterte Auflage, Neuwied, Luchterhand, 2019.
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021
- Sommer, Goetz und Jürgen Piehler, Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis, Stand 12/22, Freiburg, Haufe Mediengruppe
- Sprengnetter Grundstücksbewertung Wertermittlungsforum
Sinzig Stand 12/22
- BKI Baukosten
Architektenkammer Baden-Württemberg Stand 2020

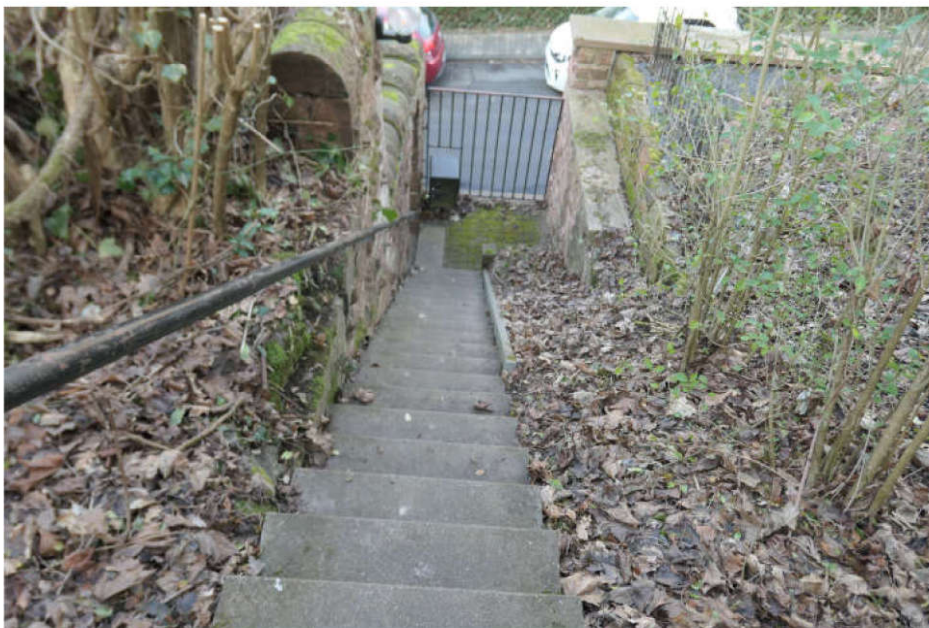
Fotos

Blick vom Hausackerweg auf das Grundstück





Detail Terrasse Südseite



Blick auf Zugang vom Hausackerweg



Eingang Fluchttür aus dem Keller ins Freie



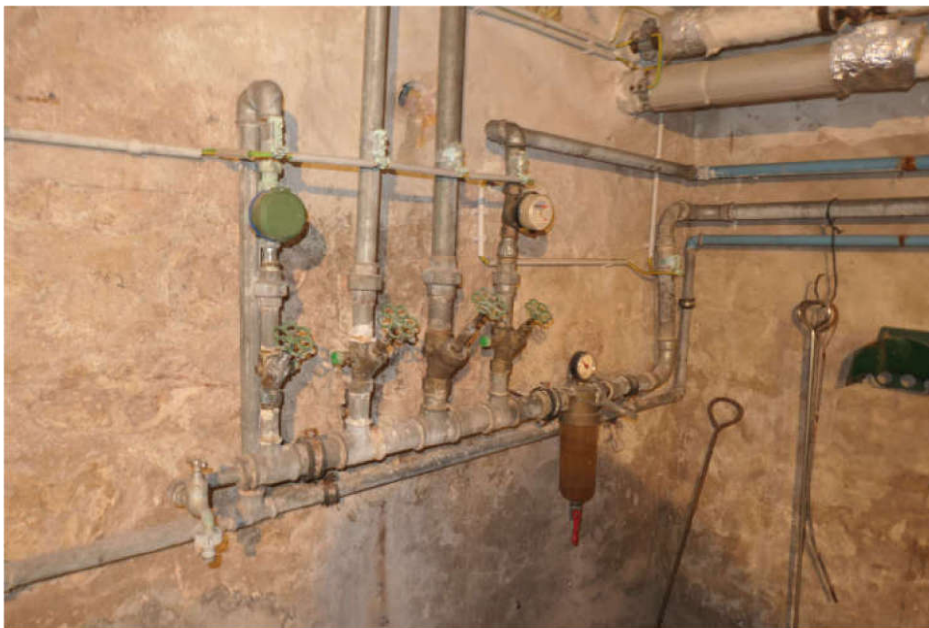
Keller Lagerraum



Tiefkeller



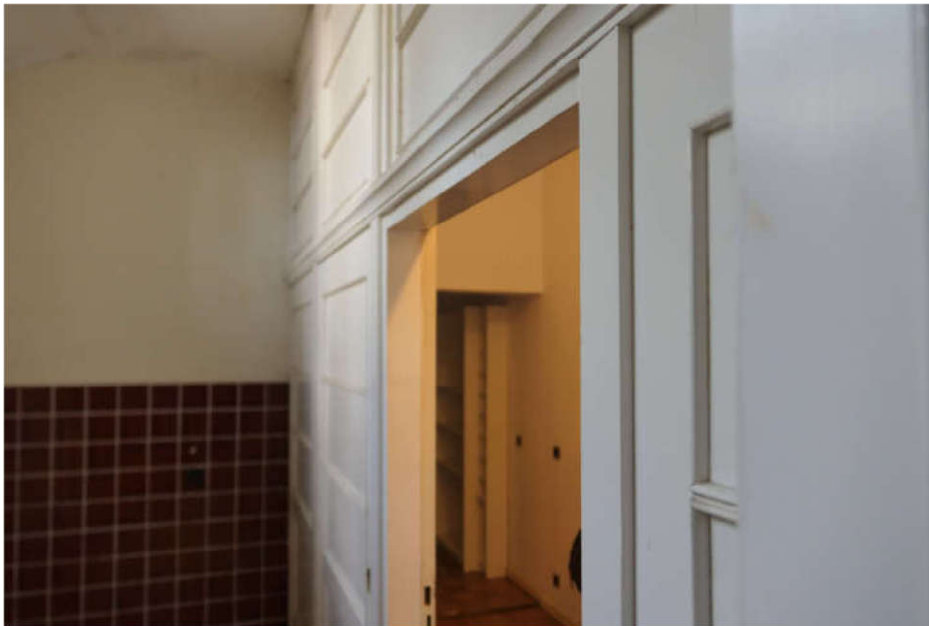
Heizraum



Wasserverteilung



Elektroverteilung



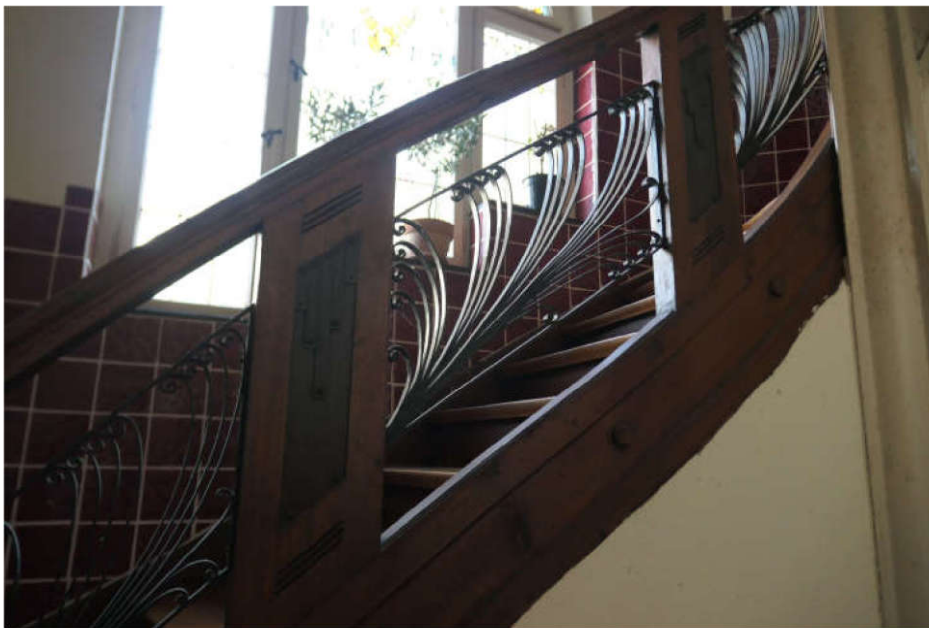
Zugang Wohnung EG



EG Bad



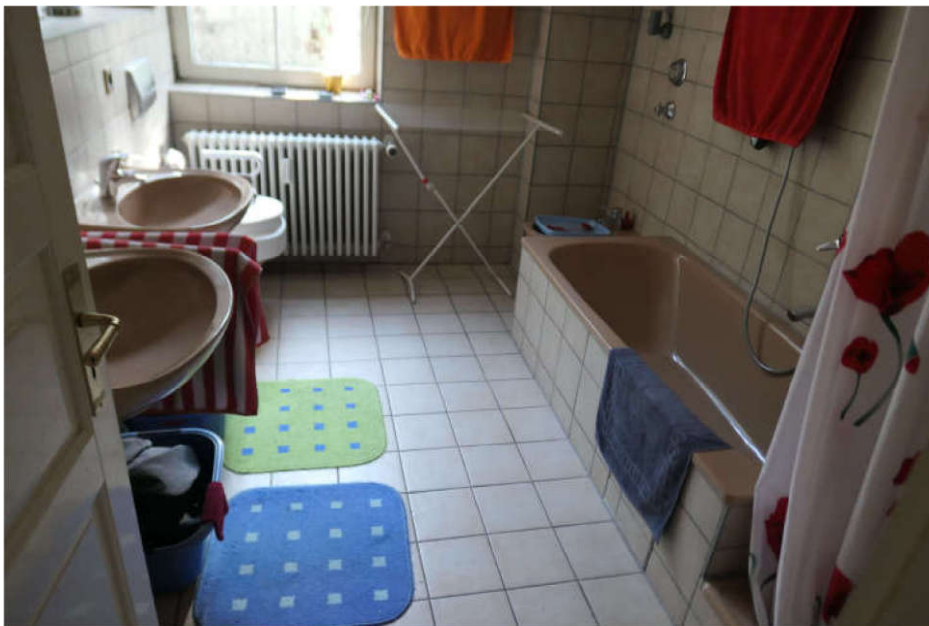
EG Küche



Treppe vom EG zum 1. OG

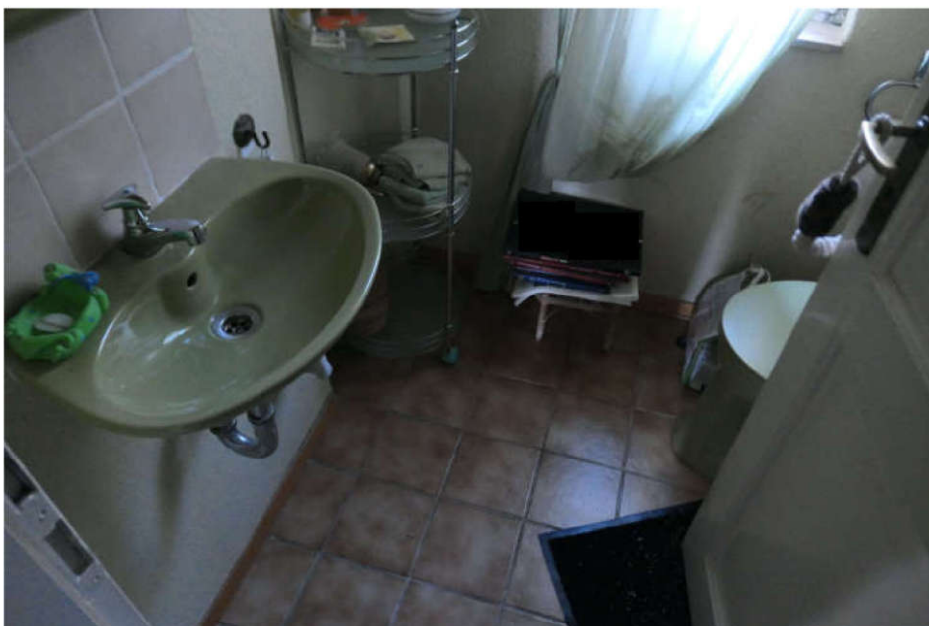


1. OG Küche



1. OG Bad

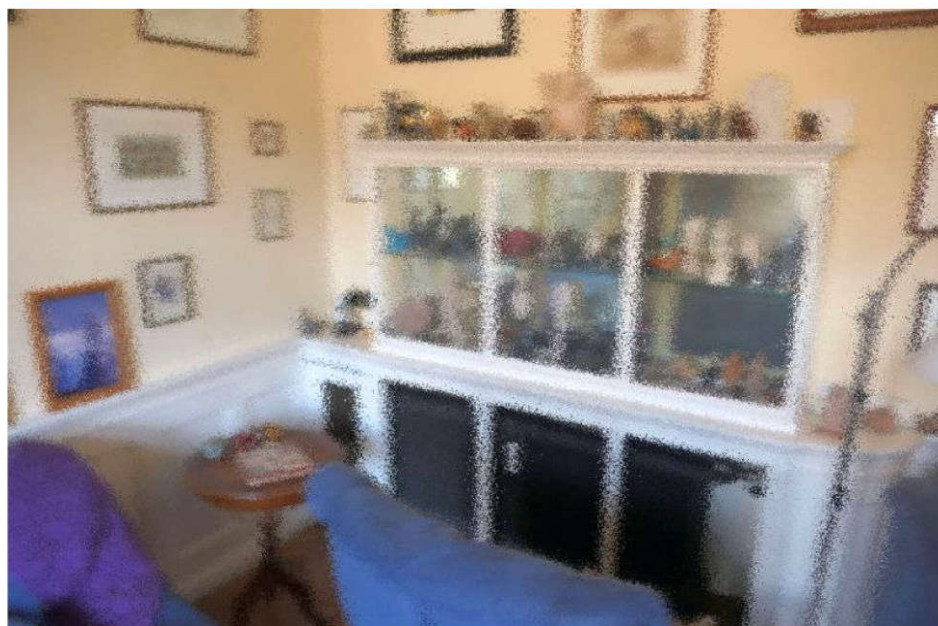
1. OG Flur



1. OG WC



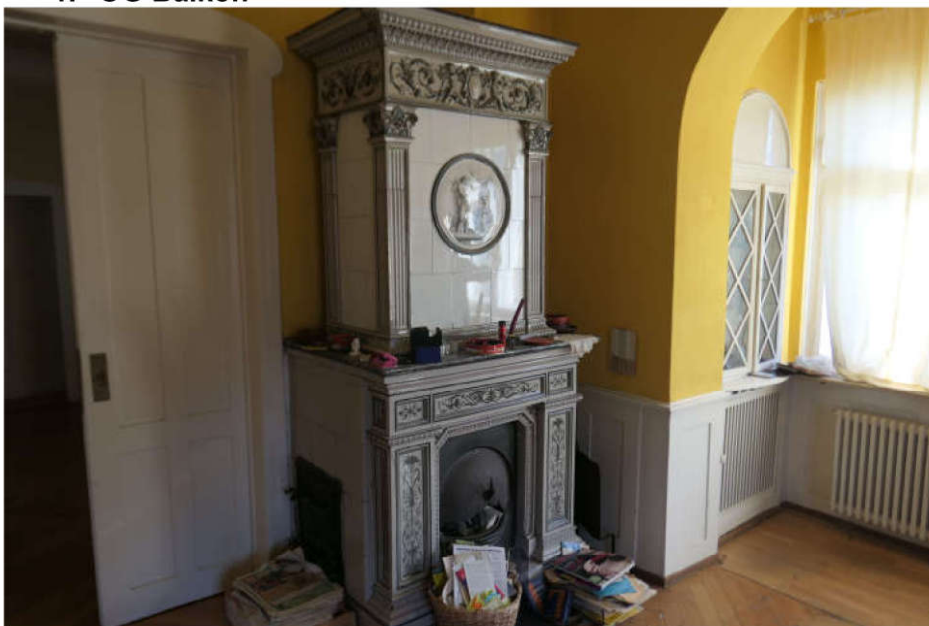
1. OG Erkerzimmer



1. OG Zimmer mit historischen Lambrien



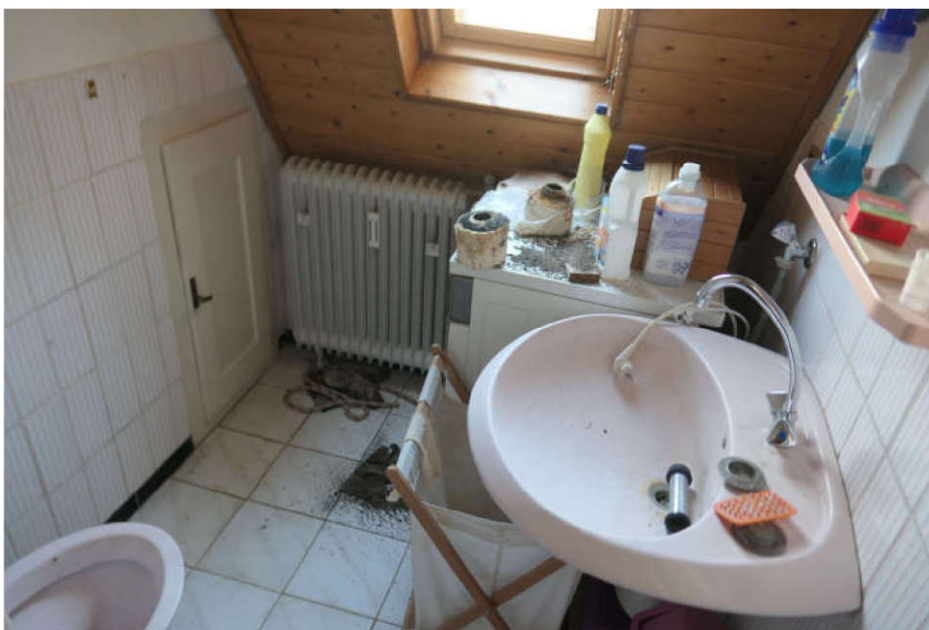
1. OG Balkon



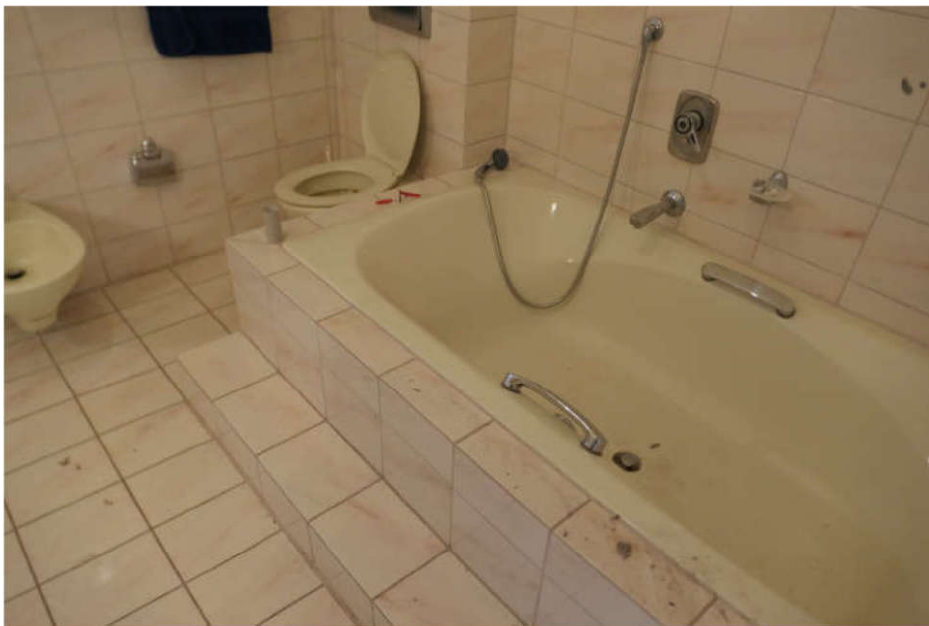
2. OG Zimmer mit historischem Kachelofen



2. OG Terrasse nicht mehr begehbar



2. OG WC



2. OG Bad



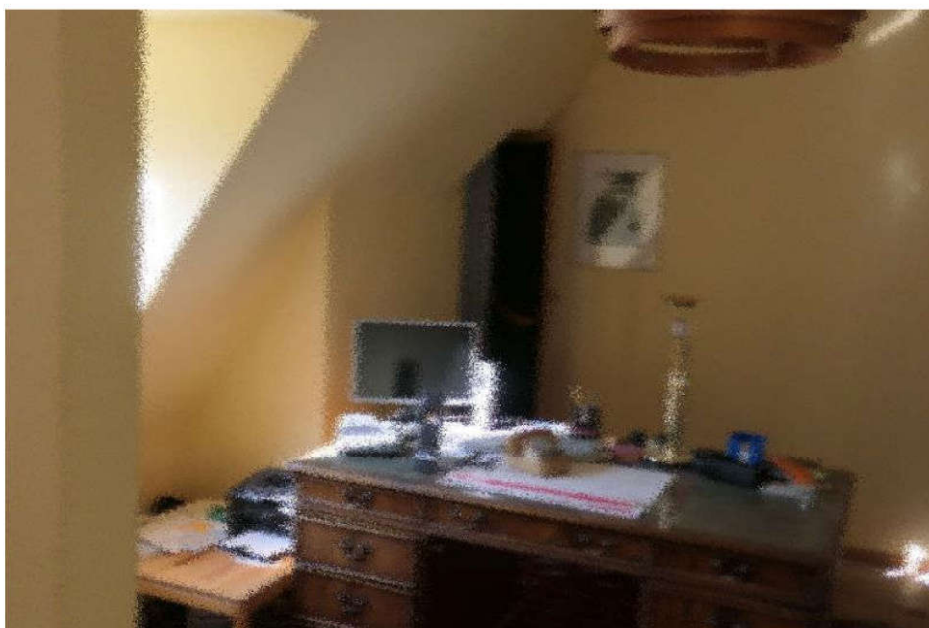
2. OG Küche



2. OG Holzbalkon und Treppe in den Garten (morsch)

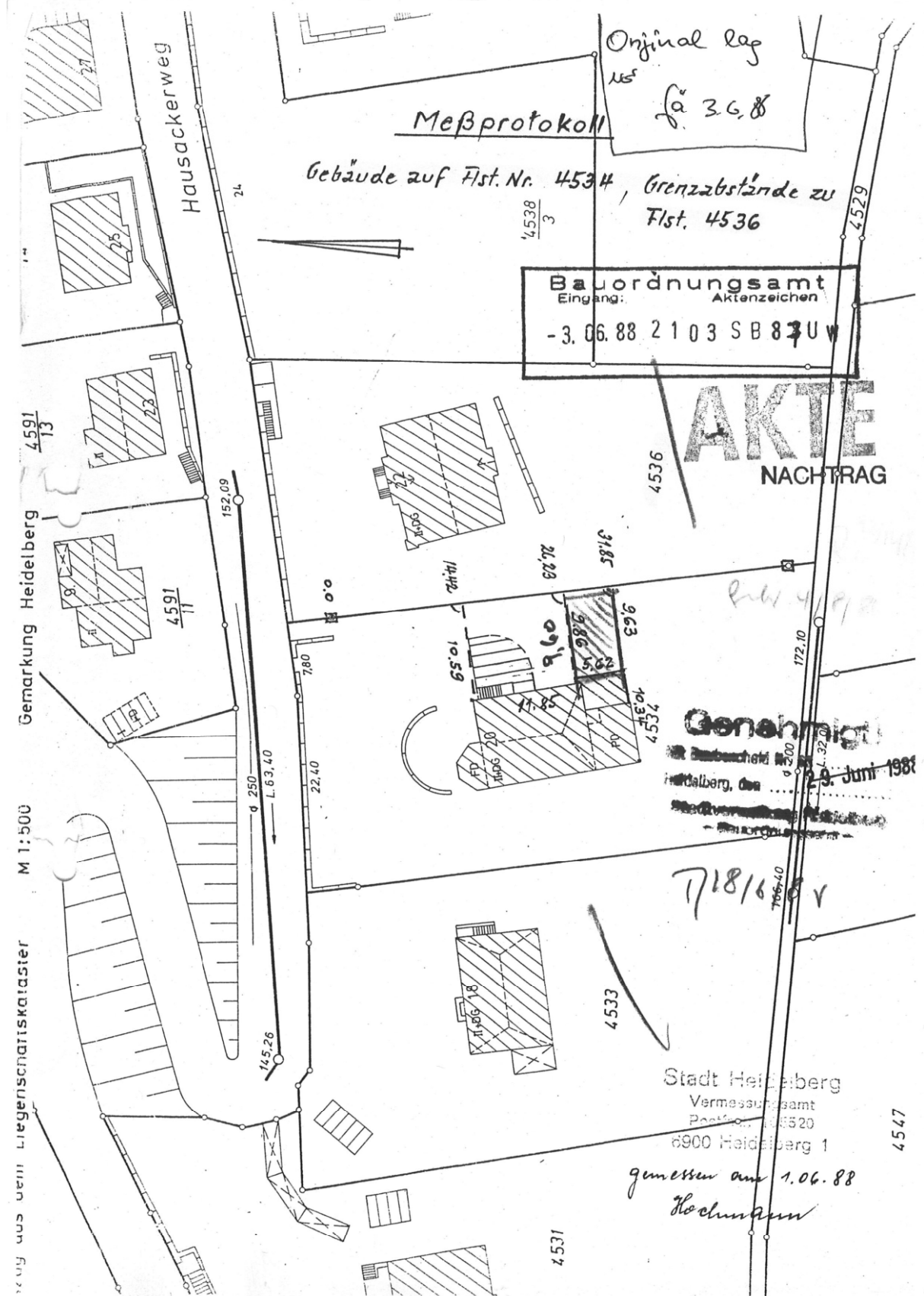


Treppe vom 2. Obergeschoss zum Dachgeschoss



Dachgeschoss Zimmer

Auszug aus dem Lageplan



Stadtplan



2 Wertrelevante Merkmale

2.1 Lage

Stadtteil	Das zu bewertende Grundstück liegt im Ortsteil Schlierbach der Stadt Heidelberg entlang der Zufahrtsstraße von der Schlierbacher Landstraße zum Schloss Wolfsbrunnenweg.
Nähere Umgebung	• Wohnbebauung in offener Bauweise, • Wohnhäuser teilweise im Villenstil • Einzelhandelsläden nicht in unmittelbarer Nähe
Verkehrsanbindung	• Busverbindung ins Zentrum von Heidelberg • S Bahn in Richtung Heidelberg HBF und Sinsheim in ca. 4,5 km Entfernung • Anbindung an die B37 Richtung Neckargemünd
Parkplätze	Relativ gute Parkplatzsituation in der näheren Umgebung, eine Garage gehört zu Haus.
Immissionsbelastung	Bei der Hausackerstraße handelt es sich um eine Ortstraße mit in diesem Bereich geringen Verkehrsaufkommen. Insofern sind diesbezüglich keine Verkehrsimmissionen vorhanden.
Öffentliche Einrichtungen	In unmittelbarer Nähe des Grundstücks keine Infrastruktur
Infrastruktur	Einkaufsmöglichkeiten für den kurzfristigen Bedarf sind in der Nähe nicht vorhanden. Der mittel- und langfristige Bedarf kann an einem Supermarkt an der Schlierbacher Landstraße gedeckt werden.
Lagebeurteilung im Mietpreisspiegel	Das Grundstück liegt in der Lageklasse 2 der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses
Gelände, Grundstück und Zuschnitt	Das Gelände ist stark hängig Das Wohngebäude ist über eine Treppe erreichbar an der Straße angeordnet. Entlang der Südseite des Grundstücks existiert ein Wirtschaftsweg, der aber keinen Zugang zum Gebäude beinhaltet.
Grenzverhältnisse	Das Gebäude steht frei.

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

Mietverträge	Es existiert ein Mietvertrag, die anderen beiden Wohneinheiten stehen leer, eine wurde vom inzwischen verstorbenen Vater der Eigentümer bis vor ca. 10 Jahren bewohnt, die andere Wohnung wurde bis 2021 bewohnt.
Rechte und Lasten in Abt. II der Grundbücher	Es gibt zwei Rechte zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Flst. Nr. 5536 (Hausackerweg 22) die die Bebauung des Grundstücks und der Bepflanzung einschränken. Diese Rechte sind bedingt wertrelevant, müssen im Weiteren erläutert werden. Siehe hierzu Angaben im Text weiter hinten. Weiterhin gibt es ein Recht zugunsten einer Kabelleitung der Stadt Heidelberg. Dieses Recht ist nicht wertrelevant
Baulasten	Laut mündlicher Auskunft der Beteiligten sind keine das Bewertungsgrundstück belastenden Baulasten vorhanden.
Baurecht	Laut Auskunft des zuständigen Stadtplanungsamts liegt das Grundstück innerhalb des Bereichs eines gültigen Bebauungsplanes Bauliche Veränderungen werden daher nach § 33 BauGB beurteilt. Es handelt sich um ein reines Wohngebiet
Abgabenrechtliche Situation	Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale konnte nicht festgestellt werden, ob zum Wertermittlungstichtag noch öffentlich-rechtliche Beiträge und nichtsteuerliche Abgaben zu entrichten waren. Es wird daher vorausgesetzt, dass derartige Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren. Dabei handelt es sich vor allem um • Erschließungsbeiträge nach den §§ 124f. BauGB • Umlegungsausgleichsleistungen nach § 64 BauGB • Ausgleichsbeträge für Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach den §§ 154 f. BauGB • Abgaben nach den Kommunalabgabengesetzen der Länder • Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen • Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeträge) • Versiegelungsabgaben • Ablösebeträge nach Baumschutzsatzungen • Beiträge aufgrund von Satzungen der Wasser- und Bodenverbände
Denkmalschutz	Laut Angaben des Amts für Baurecht und Denkmalschutz steht das Gebäude und die Hangmauern zur Straße unter Denkmalschutz

Gebäude

Vorbemerkung	Die nachfolgend beschriebenen Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Auskünften während des Ortstermins, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen.
Baujahr Wohnhaus	Es handelt sich um eine Jugendstilvilla, die im Jahr 1902 von einem Mannheimer Industriellen gebaut wurde. Die Villa wurde in 1987 nach dem Kauf durch den mittlerweile verstorbenen Eigentümer komplett saniert, der rückwärtige Teil wurde umgebaut.
Bauweise des Wohngebäudes	Massivbauweise in Bruchstein und Mauerwerk Holzbalkendecken Holztreppenhaus Satteldächer, Tonziegel gedeckt
Wesentliche Ausstattungsmerkmale der Wohnungen	• Historische Kastenfenster im vorderen Bereich • Isolierverglaste Holzfenster im rückwärtigen Teil • Wände mit Tapeten, Decken Putz, teilweise Stuck • Größtenteils historische Holztüren • Bäder in den Wohnung Boden gefliest, Wände gefliest • Küchen gefliest, Wand und Boden • Eingangstüren der Wohnung in Holz • Bodenbelag der Räume Parkett Parkett, Im DG Holzdielen • Historische Holzlambrien in aufwändiger Ausführung
Heizung	Ölzentralheizung mit Kellertank im UG Beheizung der Räume mit Radiatoren oder Konvektoren Im 2. OG steht ein aufwändiger historischer Kachelofen
Sanitäreinrichtungen	Je Wohnung WC mit Waschbecken, Bad mit Badewanne WC, Dusche und Waschbecken Einbauküche
Nutzung	Zum Zeitpunkt der Besichtigung war nur die Wohnung im 1. OG bewohnt, die Wohnung im EG steht seit ca. einem Jahr leer, die Wohnung im 2. OG und im DG steht bereits seit ca. 10 Jahren leer.
Hinweis zum Wärmeschutz	Es konnte kein Energiepass vorgelegt werden. Hinsichtlich des Wärmeschutzes ist Folgendes zu beachten: Seit dem 4. Januar 2006 ist die Europäische Richtlinie 2002/91/EG über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden rechtskräftig. Der Energiepass informiert Verbraucher objektiv, zeigt Einsparpotenziale auf und ermöglicht einen unkomplizierten Vergleich des energetischen Zustands von Gebäuden.

Die Auswirkungen der Einführung des Energiepasses auf den Immobilienmarkt können heute noch nicht genau vorhergesagt werden. Es gilt jedoch als ziemlich sicher, dass die Kenntnisse über die Einführung des Energiepasses sich gerade bei den Marktteilnehmern in diesem Bereich und insbesondere bei den Kaufinteressenten sehr schnell verbreiten und entsprechende Vergleiche dann auch angestellt werden. Dies nicht zuletzt unter dem Aspekt der ständig steigenden Energiepreise. Somit ist davon auszugehen, dass für energetisch unzureichend ausgerüstete Gebäude in den kommenden Jahren – noch verstärkter als bereits jetzt – steigende Wertminderungen zu verzeichnen sein werden.

Im vorliegenden Fall gehe ich aufgrund des Zustands davon aus, dass der (fehlende) Energiepass nennenswerte Auswirkungen auf den Verkehrswert hat.

**Anmerkung zum
Zustand des
Wohngebäudes**

Es sei an dieser Stelle nochmals ausdrücklich erwähnt, dass im vorliegenden Gutachten keine weitergehenden Untersuchungen über den baulichen Zustand einzelner Gewerke bzw. Gebäudeteile durchgeführt wurden. Derartige Untersuchungen können nur von entsprechenden Spezialisten durchgeführt werden (z.B. Statiker, Bauschadensgutachter.

Es konnten einige wesentliche Mängel und Schäden erkannt werden

Zustand

Das Wohnhaus weist teilweise erhebliche Schäden auf. Insbesondere folgende Schäden konnten bei der Ortsbesichtigung festgestellt werden:

Die Terrasse über dem 1. OG ist bis auf eine Dichtschicht komplett abgeräumt und kann nicht mehr begangen werden. Der Holzbalkon und die daran anschließende Treppe in den Garten ist komplett morsch und kann nicht mehr betreten werden. Sie muss komplett entfernt werden

Die historischen Kastenfenster sind größtenteils verquollen und abgewittert.

Im 2. OG sind an einigen Wänden Feuchtigkeitsschäden erkennbar.

Die große gärtnerische Anlage ist im hinteren Teil vollständig verwildert und muss komplett neu gestaltet werden.

Mängelbeseitigung

Liegen bei einem Gebäude bauliche Mängel oder Schäden vor, soll von dem mängelfreien Objekt ausgegangen werden. Baumängel und Bauschäden können im Sachwertverfahren berücksichtigt werden, durch Verminderung des angesetzten Herstellwertes um die Schadenbeseitigungskosten. Es ist jedoch zu beachten, dass der Minderungsbetrag nicht höher sein kann als der Wertanteil des betreffenden Bauteils am Gesamtwert des Baukörpers. Insoweit sind Schadenbeseitigungskosten um den angesetzten Alterswertminderungssatz zu kürzen.

Der Abzug von vollen Schadenbeseitigungskosten kann in Fällen vorgenommen werden, wenn Schäden vorliegen, die zur Abwendung weiterer Substanzeinbußen sofort beseitigt werden müssen.

Aufteilung der Wohnungen**KG**

Heizraum
Tankraum
Mehrere alte Kellerräume
Ein Tiefkeller
Separater Zugang ins Freie

EG

Hauseingang mit Geschosstreppe
Zugang zur EG Wohnung mit Holzabschluss
Flur, davon abgehend Küche, Bad, WC
Zwei Wohnräume

1. OG

Flur mit Geschosstreppe
Zugang zur Wohnung mit Holzabschluss
Flur, davon abgehend Küche, Bad, WC
fünf Wohnräume, davon ein Durchgangszimmer
Balkon

2.OG

Flur mit Geschosstreppe
Zugang zur Wohnung mit Holzabschluss
Flur, davon abgehend Küche, Bad, WC
vier Wohnräume
interne Treppe zum DG

DG

Zwei weitere Wohnräume und ein Duschbad zu Wohnung im 2. OG gehörend.

Flur mit Geschosstreppe
Nicht ausgebauter Bereich mit Treppe zum Speichergeschoss

Speichergeschoss

Ein nicht ausgebauter Dachraum

Wohnlich nutzbare Flächen

Grundrisszeichnungen und Berechnungen der wohnlich nutzbaren Fläche konnten beschafft werden.

Die Grundrisszeichnungen und die notwendigen Berechnungen sind als Anlage dem Gutachten beigelegt.

Anmerkung: Die beigelegten Bestandspläne entsprechen nicht einem exakten Aufmaß, eine Garantie dafür wird ausdrücklich nicht übernommen.

Die Werkstatt im Erdgeschoss konnte wegen fehlendem Schlüssel nicht besichtigt werden,

Es sind folgende überschlägig ermittelte nutzbare Flächen vorhanden:

Wohnflächen	
EG-	105,90 m ²
1.OG	136,10 m ²
2.OG und DG	232,30 m ²
Summe	474,30 m ²
Nutzflächen:	
EG Werkstatt	33,50 m ²

Angaben zur Vermietbarkeit

Das Gebäude muss vor einer möglichen Vermietung der Wohnungen im EG und 2. OG teilweise instand gesetzt werden.

Außenanlage

Entlang des Hausackerweges besteht eine Sandsteintrockenmauer, die in gutem Zustand ist. Die Mauer wird unterbrochen durch eine in den Hang gebaute Garage mit danebenliegendem kleinen Lagerraum sowie ein Tor zum Aufgang in das Gebäude.

Die Außenanlage rund um das Gebäude besteht aus

1. einem Vorgarten, der zum Erreichen des Gebäudes mit zwei Betonstentrepfen und gepflasterten Wegen besteht. Die Treppenanlagen sind in einem guten Zustand, die Gartenmauern entlang des Zuweges sind teilweise eingefallen. Die Bepflanzung dieses Bereichs ist leicht verwahrlost.
2. Einem ehemals gärtnerisch angelegten Garten neben und hinter dem Gebäude, der vollständig verwahrlost ist. Der Zugang zur nur von außen zu betretenden Werkstatt ist nicht mehr begehbar, ehemalige Gartenteiche sind nicht mehr nutzbar. Mehrere große Bäume sind seit Jahren nicht mehr gepflegt und in schlechtem Zustand

Abgabenrechtliche Situation

Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale konnte nicht festgestellt werden, ob zum Wertermittlungstichtag noch öffentlich-rechtliche Beiträge und nichtsteuerliche Abgaben zu entrichten waren. Es wird daher vorausgesetzt, dass derartige Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren. Dabei handelt es sich vor allem um

- Erschließungsbeiträge nach den §§ 124f. BauGB
- Umlegungsausgleichsleistungen nach § 64 BauGB
- Ausgleichsbeträge für Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach den §§ 154 f. BauGB
- Abgaben nach den Kommunalabgabengesetzen der Länder
- Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeträge)
- Versiegelungsabgaben
- Ablösebeträge nach Baumschutzsatzungen
- Beiträge aufgrund von Satzungen der Wasser- und Bodenverbände

Anforderungen an den Gebäudebestand gemäß EnEV

Die Mindestforderungen gemäß Wärmeschutz sind nicht eingehalten, bedingt durch die Auflagen des Denkmalschutzes ist die Außendämmung der Wände nicht möglich.

Die Dachkonstruktion ist jedoch soweit sichtbar nur ungenügend gedämmt.

Thermie- oder Fotovoltaikanlagen sind aufgrund des Denkmalschutzes nicht möglich.

Durch die sehr hohen lichten Höhen der Räume ist der Energieverbrauch zum Beheizen der Räume deutlich höher als bei einem zeitgemäßen Gebäude.

Die Heizung besitzt einen Heizkessel etwa aus dem Jahr 2000 und ist noch nutzbar, der Heizraum besitzt keine Wärmedämmung.

Die Heizkörper in den Wohnungen sind in dem ursprünglichen Gebäudeteil verkleidet mit Gitterkonstruktionen in Holzlambris, die die Wärmezufuhr behindern, dies ist für die Bauzeit des Gebäudes typisch, die Lambrien stehen mit Sicherheit unter Denkmalschutz.

Sonstiges

Bodenbeschaffenheit	Die Bodenbeschaffenheit (z.b. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Ebenso wurden keine Untersuchungen in Hinblick auf Möglichkeiten archäologischer Funde angestellt. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Es waren jedoch keine Auffälligkeiten erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.
Erschließung	Das Grundstück wird vom Hausackerweg aus verkehrsmäßig erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übrige Erschließung (Wasser und Strom) ebenfalls über diese Straße verläuft.
Altlasten	Nichts bekannt
Anmerkung	Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten! Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.b. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

3. Wertermittlung

3.1 Vorgehensweise

Zur Verfahrenswahl Bei Mehrfamilienwohnhäusern handelt es sich in der Regel um Renditeobjekte, die üblicherweise zum Zwecke der Ertragserzielung gehandelt werden. Insofern erfolgt die Verkehrswertermittlung derartiger Objekte auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens. Eine Plausibilitätskontrolle des ermittelten Sachwerts erfolgt auf der Basis pauschalierter Vergleichswerte oder dem Ertragswert.

In diesem Fall ist eine exakte Ermittlung über die vorhandenen Erträge jedoch nicht möglich, da für das Anwesen nur für die Wohneinheit im 1. OG Miete gezahlt wird. Es wird daher der Ertragswert anhand einer Plausibilitätskontrolle über den Vergleichswert ortsüblich gezahlter Mieten ermittelt.

Besonderheiten im vorliegenden Fall Das Grundstück und seine Bebauung entspricht aufgrund des Villencharakters jedoch nicht den normalen Kriterien eines Ertragswertobjekts. Aufgrund des sehr großen Grundstücks, sowie dem Zuschnitt der Räume können die zu erzielenden Erträge

Der Sachwert steht bei dieser Art von Objekten deutlich im Vordergrund.

Daher wird auch zunächst hier der Sachwert ermittelt. Der Ertragswert dient hier mehr als Hintergrundinformation.

Das Gebäude weist in Teilbereichen erhebliche Instandhaltungsrückstände auf. Jeder vernünftig handelnde Marktteilnehmer würde die Rückstände beseitigen, um das Gebäude in einen Zustand zu versetzen, der den heutigen Anforderungen an moderne und gesunde Wohnverhältnisse genügt.

Diese Überlegungen werden in der nachfolgenden Sachwertermittlung berücksichtigt, indem Herstellungskosten und Alterskorrekturen angesetzt werden, wie sie sich bei einem instand gesetzten Gebäude ergeben würden. Die anfallenden Kosten zur Beseitigung der Instandhaltungsrückstände werden wertmindernd berücksichtigt.

Begründung der Verfahrenswahl

Zunächst wird der Sachwert ermittelt.

Dieser muss nach Baukosten oder nach Vergleichspreisen geschätzt werden.

Demzufolge müssen auch bei der Verkehrswertermittlung die Baukosten oder Preise von vergleichbaren Objekten im Vordergrund stehen.

Dies ist im Rahmen der von der WertV vorgegebenen Verfahren nur über das Sachwert- bzw. das Vergleichswertverfahren möglich.

Die Anwendung des Sachwertverfahrens ist im vorliegenden Fall unproblematisch.

Für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens stehen jedoch nicht genügend Kaufpreise von Objekten zur Verfügung, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend genau vergleichbar sind.

Auch die von zahlreichen Institutionen (z.B. Gutachterausschüsse) veröffentlichten Vergleichswerte sind bezüglich ihrer wertbestimmenden Eigenschaften nicht differenziert genug und bei dieser Art von Objekten aufgrund der Alleinstellungsmerkmale nicht anwendbar.

Insofern wird im vorliegenden Fall der Verkehrswert mittels des Sachwertverfahrens und des Ertragswertverfahrens abgeleitet.

Vorgehensweise

Der Sachwert ergibt sich im vorliegenden Fall aus folgenden Komponenten:

Herstellungswert der baulichen Anlagen
– Korrektur wegen des Gebäudealters
= Sachwert der baulichen Anlagen

+ Sachwert der baulichen Außenanlagen
+ Schwert der sonstigen Anlagen
+ Bodenwert
= vorläufiger Sachwert

x Sachwertfaktor
= Marktangepasster vorläufiger Sachwert

± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
(z. B. Schäden und Mängel)

= Sachwert

3.2 Bodenwert

Bodenrichtwert

Laut Auskunft des Gutachterausschusses bei der Stadt Heidelberg werden für Wohngrundstücke in der Richtwertzone 104 Bodenrichtwerte von 850 €/m² bei einer GFZ von 0,4 festgestellt.

Diese Preise beziehen sich auf bebaute Grundstücke, ein Abschlag für Bebauung ist daher nicht vorzunehmen.

Das zu bewertende Grundstück ist sehr groß, es muss daher eine Prüfung der GFZ vorgenommen werden.

Die Bruttogrundrissfläche des Gebäudes wird wie folgt überschlägig berechnet.

Erdgeschoss, 1. und 2. OG sowie DG

Länge: 17,30 x Breite: 10,30 + 1,0 x 5,30 +
2,20 x (5,50+2,50)x 0,5 = 192,30 m²

192,30 x 4 Geschosse 769,20 m²

Kellergeschoss

Länge: 12,00 x Breite: 10,30
+ 1,0 x 5,30 + 2,20 x (5,50+2,50)x 0,5 = 137,70 m²

Speichergeschoss

Länge 9,77 m x Breite 3,15 m = 30,78 m²

Summe BGF 937,68 m²

Grundstücksgröße 1.727,00 m²

GFZ daraus 0,5

Umrechnungskoeffizient für GFZ 0,4 = 0,66

Umrechnungskoeffizient für GFZ 0,5 = 0,72

850 €/m² / 0,66 x 0,72 = 1.090 €/m²

Abzug für Hanglage 5 % 55 €/m²

Man erhält einen Bodenwert von 1.035 EUR/m²

Bodenwert

Zusammenstellung

Bodenrichtwert	1.035 €/m ²
x Grundstücksgröße	1.727 m ²
= Bodenwert	1.787.445 €

3.3 Sachwert Wohngebäude

Grundlage für die Herstellungskosten sind der Gebäudestandard, Kostenkennwerte und Normalherstellungskosten.

Der Gebäudestandard ist ein Gradmesser für die Qualität des Gebäudes, der für Mehrfamilienhäuser in 3 Standardstufen unterteilt wird. In der Sachwert-Richtlinie werden die Merkmale der Standardstufen in einem umfangreichen Tabellenwerk näher beschrieben.

Die einzelnen Merkmale des Bewertungsobjekts müssen in das Tabellenwerk der Standardstufen eingeordnet werden. Dabei können die Merkmale des Bewertungsobjekts auch in mehreren Standardstufen liegen, wenn zum Beispiel ältere und neuere Bauteile vorhanden sind.

In diesem Fall wird eine Gewichtung vorgenommen, die in der Summe den Wert 1 ergeben muss.

Darüber hinaus sind in der Sachwert-Richtlinie Kostenkennwerte für die jeweiligen Standardstufen enthalten.

Die Kostenkennwerte stehen in der nachfolgenden Tabelle unter den Zahlen 3 bis 5.

In den Kostenkennwerten sind die Nebenkosten enthalten.

Einordnung in die Tabellenwerte Typ 2.31

Standardstufen und Kostenkennwerte						Anteil Wägung	Anteil Kosten Kennwert
Kostengruppe			3	4	5		(€)
			825	985	1.190		
Außenwände			x			23 %	190
Dächer			x			15 %	124
Fenster und Außentüren			x			11 %	91
Innenwände und Innentüren			x			11 %	91
Deckenkonstruktionen und Treppen					x	11 %	131
Fußböden				x		5 %	50
Sanitäreinrichtungen				x		9 %	89
Heizung			x			9 %	74
Sonstige technische Ausstattung			x			6%	50
Summen						100 %	890

Korrekturen

Korrekturen bezüglich der Gebäudeart

Es werden die folgenden Faktoren für die unterschiedlichen Gebäudearten angesetzt:

Einspanner	1,05
Zweispänner	1,00
Dreispänner	0,97
Vierspanner	0,95

Korrekturen bezüglich der Wohnungsgrößen

Bis 35 m ²	1,10
Bis 50 m ²	1,00
Ab 135 m ²	0,85

Korrektur wegen der Baupreisentwicklung

Bei den oben angegebenen Normalherstellungskosten handelt es sich

um durchschnittliche Werte.

Sie müssen noch an die örtlichen Verhältnisse angepasst werden.

Schließlich muss noch berücksichtigt werden, dass die oben ermittelten Normalherstellungskosten sich auf das Jahr 2010 beziehen, der Wertermittlungstichtag jedoch im Jahr 2023 liegt.

Die Baupreisentwicklung von 2010 (Bezugszeitpunkt der Normalherstellungskosten) bis zum Wertermittlungstichtag muss anhand des Baupreisindex ermittelt werden.

In einem weiteren Schritt muss der aktuelle Faktor ermittelt werden.

Der aktuelle Baupreisindex bezieht sich auf das Basisjahr 2015.

Die Baupreissteigerung zwischen 2010 und 2015 beträgt 10,6 %

Der Baupreis basierend auf Basis 2015 liegt laut dem letzten verfügbaren Statistischen Bericht des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik Baden-Württemberg aus November 2022 bei 150,0 % des Basiswertes.

Rechnet man den Index auf Basis 2010 um, ergibt sich eine Baupreissteigerung von 167,7 % gegenüber dem Basiswert.

Regionalfaktor

Der Gutachterausschuss bei der Stadt Heidelberg hat 2021 einen eigenen Regionalfaktor festgelegt

Dieser beträgt zurzeit 1,25

Normalherstellungskosten im vorliegenden Fall

Die endgültigen Normalherstellungskosten ergeben sich somit wie folgt:

Ausgangswert	890 €/m ²
x Korrekturfaktor Gebäudeart	1,05
= Zwischenwert	935 €/m ²
x Korrekturfaktor Wohnungsgröße	0,85
= Zwischenwert	794 €/m ²
x Korrekturfaktor Regional	1,25
= Zwischenwert	993 €/m
x Baupreissteigerung	1,677
= Normalherstellungskosten	1.665 €/m ²

Bruttogrundfläche	Die Summen der Bruttogrundfläche werden in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit wie folgt ermittelt.	
	Summe aller Flächen	937,68 m ²
Herstellungskosten des Wohngebäudes	Mit den oben ermittelten Normalherstellungskosten und der berechneten Bruttogrundfläche ergeben sich die Herstellungskosten des Wohngebäudes wie folgt:	
	Normalherstellungskosten	1.665 €/m ²
	x Bruttogrundfläche	937,68 m ²
	= Herstellungskosten Wohngebäude	1.561.237 €
	Gerundet	1.560.000 €
Außenanlagen	Es wird von Erfahrungssätzen ausgegangen, nach denen die So gut wie nicht vorhandenen Außenanlagen mit rd. 6 % der Herstellungskosten der baulichen Anlagen hinreichend erfasst sind.	
Besonders zu veranschlagende Bauteile	Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit den Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Hierzu gehören z. B. nicht überdeckte Balkone, Terrassen und Freisitze etc.	
	In diesem Fall sind dies ein Balkon, zwei Treppenanlagen Eine Terrasse Ich schätze die Herstellkosten auf	
		30.000 €
Herstellungswert	Herstellungskosten Wohngebäude	1.560.000 €
	+ Außenanlagen	93.600 €
	+ Besonders zu veranschlagende Gebäudeteile	30.000 €
	= Herstellungswert der baulichen Anlage	1.683.600 €
	=Herstellungswert gerundet	1.684.000 €

Korrektur wegen des Gebäudealters

Vorbemerkung	Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines "gebrauchten" Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust muss als Korrekturgröße im Sachwertverfahren berücksichtigt werden. Zur Bemessung der Korrekturgröße müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und das Alter des Bewertungsobjekts ermittelt werden.
---------------------	---

**Wirtschaftliche
Gesamtnutzungs-
dauer**

Nach der Sachwertrichtlinie liegt die Gesamtnutzungsdauer von Einfamilienhäusern in einer Bandbreite von 60 – 80 Jahren. Innerhalb dieser Bandbreite wird die Gesamtnutzungsdauer anhand der Standardstufe konkretisiert. Das Bewertungsobjekt wird aufgrund der Standardmerkmale in die Standardstufe 5 eingeordnet. Dieser Standardstufe entspricht eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt.

Die Herstellung des Bauwerks erfolgte um 1900

Bei einem Alter von über 100 Jahren ergibt sich somit eine abgelaufene Restnutzungsdauer

Es ist hier jedoch werterhöhend zu berücksichtigen, in erheblichem Umfang im Jahr 1987 Sanierungs- und zusätzliche Ausbauarbeiten stattgefunden haben, die die Lebensdauer des Gebäudes verlängern.

Es muss daher eine dem Gebäude angemessene Restnutzungsdauer unter der Berücksichtigung der wertsteigernden Sanierungen festgelegt werden.

In Anlehnung an Kleiber, Simon Weyers ermittle ich daher die Verlängerung der Restnutzungsdauer nach dem Umfang der Sanierungen (Stand 2005, veröffentlicht in der GUG 6/2005)

Tabelle 1 Ermittlung des Modernisierungsumfanges

Modernisierung		mögl. Punkte	Objekt
Äußere Hülle	Dacherneuerung	3	0
	Verbesserung Fenster	2	2
	Wärmedämmung Außenwände	2	0
Haustechnik	Einbau Sammelheizung	2	2
	Verbesserung Leitungen Strom, Gas, Ab+ Zuwasser	2	2
Innerer Umbau	Modernisierung Innenausbau	3	2
	Modernisierung Von Bädern	2	2
	Einbau von Bädern	3	3
	Verbesserung Grundrissgestaltung	3	3
Gesamtpunktzahl			15

Tabelle 2 Ermittlung des Modernisierungsumfanges

Modernisierungsgrad	Bezeichnung	Punkte
1	nicht modernisiert	0 - 1
2	kleinere Modernisierungen	2 – 5
3	mittlere Modernisierungen	6 – 10
4	überwiegend modernisiert	11– 15
5	umfassend modernisiert	16 - 22
Es ergibt sich ein Modernisierungsgrad von		4

Tabelle 3 Verlängerte Restnutzungsdauer infolge Modernisierung

	Modernisierungsgrad				
	1	2	3	4	5
Gebäudealter	0-1	2-5	6-10	11-15	16-22
80 Jahre	8	16	24	32	40
70 Jahre	12	19	26	33	41
60 Jahre	20	23	29	35	42
50 Jahre	30	30	34	39	45
40 Jahre	40	40	40	43	48
30 Jahre	50	50	50	50	53
20 Jahre	60	60	60	60	60
10 Jahre	70	70	70	70	70
0 Jahre	80	80	80	80	80
Modifizierte Restnutzungsdauer					

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und abgelaufener Nutzung ergibt sich bei Modernisierungsgrad 4 eine angepasste verlängerte Lebensdauer von 32 Jahren

Auf der Grundlage der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND) wird die Alterswertminderung im linearen Modell wie folgt berechnet

$$(GND - RND)/GND \times 100$$

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einer Restnutzungsdauer von 32 Jahren erhält man eine Korrekturgröße von rd. 54 % der Herstellungskosten der baulichen Anlagen,

demnach **909.000 €**

3.3 sonstige Gebäude

Zum Grundstück gehören noch eine Garage und ein Werkstattraum die sich in einem Hohlraum der Mauer an der Straße befinden.
Ich schätze den Zeitwert dieser Bauten auf ca. **20.000 €**

Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden

Es liegen Wertminderungen wegen Baumängeln und Bauschäden im Sinne des § 24 der Wertermittlungsverordnung vor.
Siehe hierzu Berechnung am Schluss des Gutachtens

Wertminderung wegen sonstiger Umstände

In § 19 WertV sind sonstige wertbeeinflussende Umstände aufgeführt

Abweichungen vom normalen Zustand.
Der normale bauliche Zustand ist nicht abhängig vom Alter der Gebäude. Er ist nicht gegeben, wenn zum Beispiel die Instandhaltung vernachlässigt wurde und ein Reparaturstau vorhanden ist.
Weiterhin sind unter anderem zu berücksichtigen

Zusätzliche Gebäudeteile
Zahlungsverpflichtungen oder Forderungen aus Rechten und Belastungen
Zusätzliche Bodenanteile

Sonstige wertbeeinflussende Umstände im Sinne des § 19 WertV konnten festgestellt werden.

Es gibt im Grundbuch in Abteilung II zwei Rechte für die Nachbarn Hausnummer 22

Das erste Recht beinhaltet das Verbot einer Erweiterung des Grundstücks nach Norden.

Dieses Recht ist nicht wertbeeinflussend, da ohnehin ein weitere Erweiterungsbau aufgrund der kompletten Ausnutzung der GFZ des Grundstücks nicht mehr zulässig ist.

Das zweite Recht bezieht sich auf eine Beschränkung des Bepflanzen des Grundstücks mit Bäumen bezüglich eines Lichtrecht des Nachbarn.

Da der vorhandene Baumbestand aufgrund seines Alters und seiner Größe jedoch dem Landschaftsschutz unterliegt, hat dieses Recht nur Auswirkungen bei Pflanzen neuer Bäume.
Die beiden Rechte haben somit keine Relevanz.

Reparaturfreier Sachwert

Weitere Umstände

Weitere wertbeeinflussende Umstände im Sinne des § 25 der Wertermittlungsverordnung konnten festgestellt werden.

Die Miete für die Wohnung im 1. OG kann zwar sofort um 20 % erhöht werden, jedoch ergibt sich auch dann ein Fehlbetrag zu den im Sachwert angesetzten Faktoren.

Dies ist wertmindernd zu berücksichtigen.

Erst nach einem Zeitraum von 3 Jahren kann die Miete weiter angehoben werden.

Ich setze diese Wertminderung mit ca. 12.000 € an

Berechnung des reparaturfreien Sachwerts

Somit ergibt sich der reparaturfreie Sachwert wie folgt:

Bodenwert	1.787.445 EUR
+ Herstellungswert der baulichen Anlagen	1.684.000 EUR
– Korrektur wegen des Gebäudealters	- 909.000 EUR
+ sonstige bauliche Anlagen	+ 20.000 EUR
– Korrektur wegen weiterer Umstände	- 12.000 EUR
= Reparaturfreier Sachwert	2.570.445 EUR

3. 4 Marktanpassung

Marktanpassung	Der Sachwert ist eine Größe, die überwiegend aus Kostenüberlegungen heraus entsteht (Erwerbskosten des Bodens und Herstellungskosten des Gebäudes). Aus diesem Grund muss bei der Ableitung des Verkehrswerts aus dem Sachwert immer noch die Marktsituation berücksichtigt werden, denn Kostenüberlegungen führen in den meisten Fällen nicht zum Verkehrswert, also zu dem Preis, der auf dem Grundstücksmarkt am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre.									
Marktanpassung im vorliegenden Fall	Der Gutachterausschuss bei der Stadt Heidelberg hat für Grundstücke mit Villenbebauungen in der Lageklasse 2 einen Sachwertfaktor in Höhe von 1,46 festgelegt.									
Reparaturfreier Verkehrswert	Der Verkehrswert im renovierten Zustand ergibt sich somit wie folgt: <table><tr><td>Reparaturfreier Sachwert</td><td>2.570.445 EUR</td></tr><tr><td>+ Sachwertfaktor 1,46</td><td>1.182.405 EUR</td></tr><tr><td colspan="2"> </td></tr><tr><td>= Reparaturfreier Sachwert</td><td>3.752.850 EUR</td></tr></table>		Reparaturfreier Sachwert	2.570.445 EUR	+ Sachwertfaktor 1,46	1.182.405 EUR			= Reparaturfreier Sachwert	3.752.850 EUR
Reparaturfreier Sachwert	2.570.445 EUR									
+ Sachwertfaktor 1,46	1.182.405 EUR									
= Reparaturfreier Sachwert	3.752.850 EUR									

3.5 Berücksichtigung der Unterhaltungsrückstände

Berücksichtigung des Käuferverhaltens Wie weiter oben bereits beschrieben, weist das Gebäude erhebliche Instandhaltungsrückstände auf. Es kann davon ausgegangen werden, dass jeder potenzielle Käufer diese Instandhaltungsrückstände zunächst beseitigt, um das Gebäude in einen Zustand zu versetzen, der den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse genügt.

Beseitigungskosten für die Unterhaltungsrückstände und Schäden Siehe hierzu Angaben an der entsprechenden Stelle des Gutachtens

Ich schätze die Kosten auf insgesamt 150.000 €

Sie müssen bei der Wertermittlung wertmindernd berücksichtigt werden.

Kleinere Mängel sind im Übrigen auch im Ansatz der Normalherstellungskosten und der Alterswertminderung mit enthalten.

Es wird vorausgesetzt, dass das Gebäude nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurde.

Die hier angesetzten Kosten beziehen sich nur auf Instandsetzungsarbeiten, nicht auf Modernisierungen, die die Lebensdauer des Gebäudes wesentlich verlängern würden.

Es geht hier nur um den Aufwand, das Gebäude wieder in einen bewohnbaren Zustand zurückzusetzen.

Sachwert des Grundstücks	Reparaturfreier Sachwert	3.750.000 €
	Abzug für Reparaturen	- 150.000 €
	Angepasster Sachwert	3.600.000 €

3. 6. Ertragswert

Marktüblich erzielbarer Rohertrag

Üblicherweise wird der marktüblich erzielbare Rohertrag auf der Grundlage flächenbezogener Mieten ermittelt.

Die derzeitige Nettokaltmiete im 1. OG beträgt 1.252 €/Monat
Bei einer Wohnfläche von 136 m² entspricht dies 9,21 €/m²

Der Mietspiegel von Heidelberg gibt hier die Nettokaltmiete ohne über die normalen Zuschläge hinaus von 9,53 €/m² an

Aufgrund der hervorragenden Lage erhöhe ich den Wert um 20 %

Es ergibt sich eine Wert von 11,43 €/m²

Setzt man diese Miete für die gesamte Wohnfläche in Höhe von 474 m² an so ergeben sich

474 m² x 11,43 €/m² = 5.418 €/Monat

X 12 Monate = 65.000 €/JAHR

Als Miete für die Werkstatt halte ich für die Dauer der Restnutzungszeit 4 €/m² für die Lagerflächen nachhaltig erzielbar:

33 m² x 4 €/Monat = 132 €/Monat

X 12 Monate = 1.600 €/Jahr

Als Miete für die Garage halte ich 80 €/Monat für realistisch

80 €/Monat x 12 = 1.000 €/Jahr

Summe erzielbare Miete 67.600 €/Jahr

Bewirtschaftungskosten

Im vorliegenden Fall werden folgende Bewirtschaftungskosten gewählt:

- Verwaltungskosten für vergleichbare Wohnobjekte fallen in der Regel nicht an da sie eigengenutzt sind.
Würde man jedoch die Verwaltungskosten bei eigener Verwaltung ganz vernachlässigen, würde das Ergebnis der Ertragswertermittlung jedoch verfälscht werden.
Da es sich hier um drei Einheiten handelt, werden Kosten eingestellt in Höhe von: **750 €/Jahr**
- Betriebskosten:
Diese liegen bei ungefähr 1,5 % des Rohertrags, wenn nichts abweichendes ermittelt werden kann
das ergibt **975 €/Jahr**
- Instandhaltungskosten: in der II. Berechnungsverordnung, aktualisiert auf den 01. 01. 2008 werden folgende Instandhaltungskosten genannt
bis 7,87 €/m² Wohnfläche/Jahr bei Wohnungen deren Bezugsfertigkeit weniger als 22 Jahre zurückliegt

bis 9,97 €/m² Wohnfläche/Jahr bei Wohnungen deren Bezugsfertigkeit mindestens 22 Jahre zurückliegt

bis 12,74 €/m² Wohnfläche/Jahr bei Wohnungen deren Bezugsfertigkeit mindestens 33 Jahre zurückliegt
Hier sind jedoch die Aufwendungen aufgrund des Denkmalschutzes zusätzlich zu berücksichtigen
- Daraus ergeben sich Instandhaltungskosten von 20,00 €/m² das sind bei insgesamt ca. 474 m² Fläche **9.480 €/Jahr**
- Mietausfallwagnis: Das Mietausfallwagnis für Wohnungen ist erfahrungsgemäß niedrig und liegt bei etwa zwei Prozent des Rohertrags, das sind **1.300 €/Jahr.**

Die Bewirtschaftungskosten betragen 12.500 €/Jahr und liegen damit bei etwa 19 Prozent des Rohertrags, was erfahrungsgemäß bei Einfamilienhäusern angemessen ist.

Sonstige wertbeeinflussende Umstände

Sonstige wertbeeinflussende Umstände im Sinne des § 19 WertV müssen wertmindernd berücksichtigt werden.
s. hierzu Sachwertermittlung

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist laut § 11 WertV der Zinssatz, mit dem Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Der Gutachterausschuss bei der Stadt Heidelberg gibt den Liegenschaftszinssatz in dieser Lage mit 1,0 an.

Ertragswert

Der Ertragswert ergibt sich mit den ermittelten Eingangsgrößen wie folgt:

Rohertrag	67.600 EUR/Jahr
- Bewirtschaftungskosten	12.500 EUR/Jahr
= Reinertrag	55.100 EUR/Jahr
÷ Liegenschaftszinssatz	1,0
-Verzinsung des Bodenwertes (1 % von EUR = 1.787.445	- 18.000 EUR
= Reinertrag des Gebäudes	37.100 EUR
Restnutzungsdauer	32 Jahre
= Barwert des Reinertrags $26,5 \times 37.100 \text{ EUR}$	983.000 EUR
+ Bodenwert	1.787.445 EUR
- Instandsetzungskosten	150.000 EUR
= Ertragswert	2.770.445 EUR
Ertragswert gerundet	2.770.000 EUR

3 Verkehrswert des Grundstücks

Definition Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Lage auf dem Grundstücksmarkt Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist nach § 7 Abs. 1 WertV aus dem Ergebnis der beiden herangezogenen Verfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Im vorliegenden Fall wurde das Sachwert- und das Ertragswertverfahren angewendet.

Dabei wurden beim Ertragswert keine tatsächlichen, sondern nur marktübliche Eingangsgrößen, wie zum Beispiel Mieten, Bewirtschaftungskosten und Liegenschaftszinssatz angesetzt.

Bei diesem Objekt ist klar erkennbar, dass der Sachwert die eindeutig richtige Rechenweise darstellt, der Ertragswert spiegelt die Lage dieses Marktsegments nicht wider.

Ergebnis Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert des Grundstücks zum Wertermittlungstichtag 14. Februar 2023 geschätzt auf

3.600.000 EUR

Ich versichere, das vorstehende Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Heidelberg, im Februar 2023

Anlagen

Grundrisse
Wohnflächenberechnungen
Mietspiegel

9

Ludwig Kletschke · Freier Architekt

Im Fuchsloch 27 · 6901 Dossenheim · Telefon (0 62 21) 8 58 58

Betr. Neugestaltung und Erweiterung des Anwesens
 Hausackerweg 20, Flurstück Nr. 4534, Heidelberg

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

Wohnfläche neu :Wohnung 1 EG.

Kind	242 x 440	=	10,7 qm
Flur	846 x 154 149 x 154 110 x 154 - 110 x 015	=	16,8 qm
Essen-Wohnen	760 x 450 - 125 x 175 x 05) x 2	=	32,00 qm
Schlafen-Arb.	630 x 450	=	28,4 qm
WC	126 x 176	=	2,2 qm
Abstellraum	089 x 140 - 016 x 029	=	1,2 qm
Dusche -WC	275 x 301 - 090 x 012	=	8,2 qm
Kochen	275 x 352	=	9,7 qm
			109,2 qm
- 3 % Putz			3,3 qm

Wohnfläche Wohnung 1 EG.

105,9 qm

Wohnung 2 , 1OG.

Kind	440 x 450	=	20,1 qm
Wohnen	185 x 016 605 x 450 - 125 x 175 x 05) x2	=	25,0 qm
Arbeiten	389 x 450 - 020 x 100	=	17,3 qm
Essen	410 x 450 - 050 x 100	=	18,0 qm

15

Ludwig Kletschke · Freier Architekt

Im Fuchsloch 27 · 6901 Dossenheim · Telefon (0 62 21) 8 58 58

4.

Flur 116 x 163 = 1,9 qm

Schlafen 460 x 285
 460 x 030 x 05
 020 x 070
 038 x 110 = 14,1 qm

- 3 % Putz

239,5 qm

7,2 qm

Wohnfläche Wohnung 3.DG.+IIIG.

232,3 qm

ZUSAMMENFASSUNG DER WOHNFLÄCHEN :

EG. Wohnung 1.	105,9 qm
1.OG. Wohnung 2.	136,1 qm
2.OG. + DG." 3.	232,3 qm

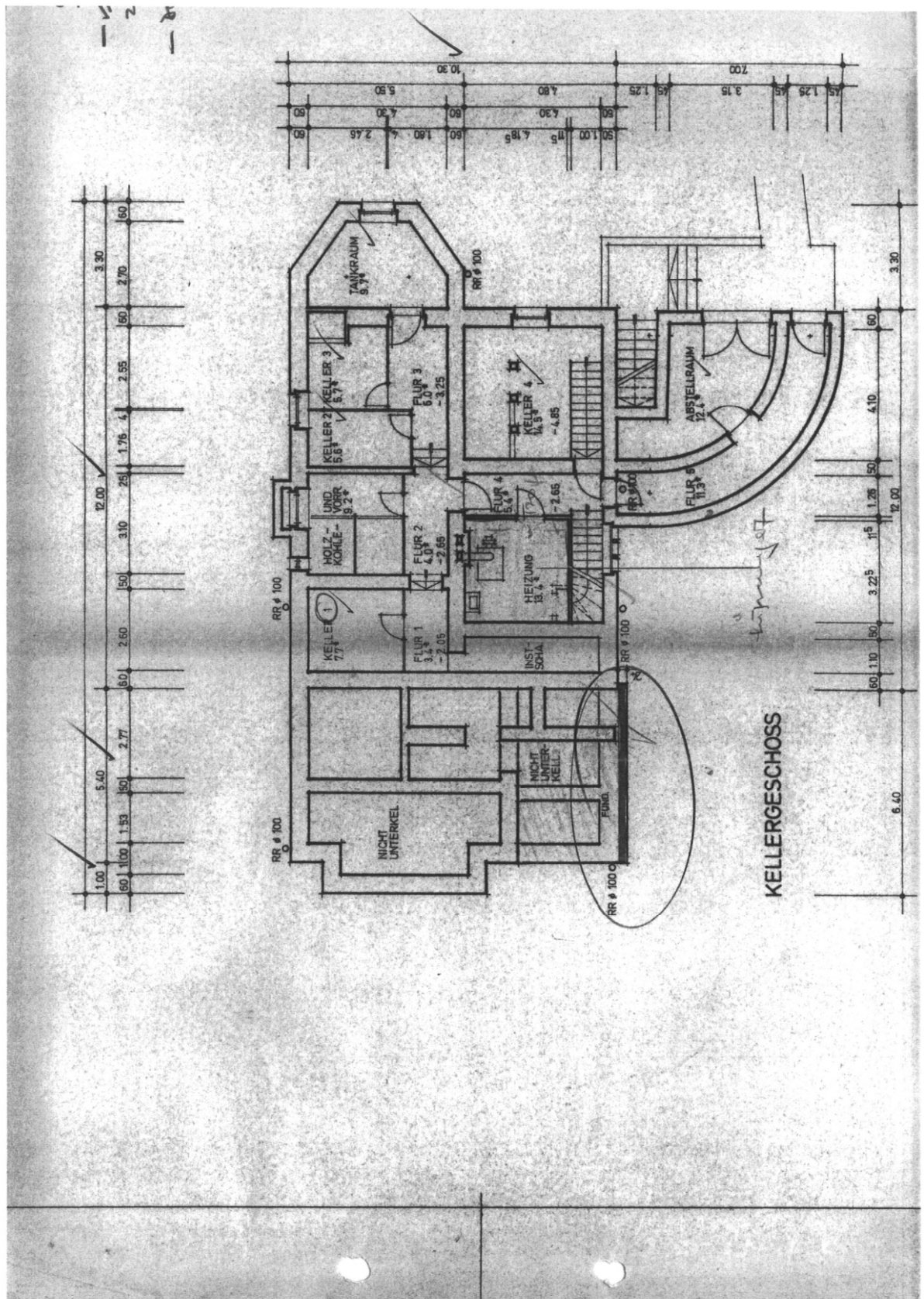
Gesamtwohnfläche

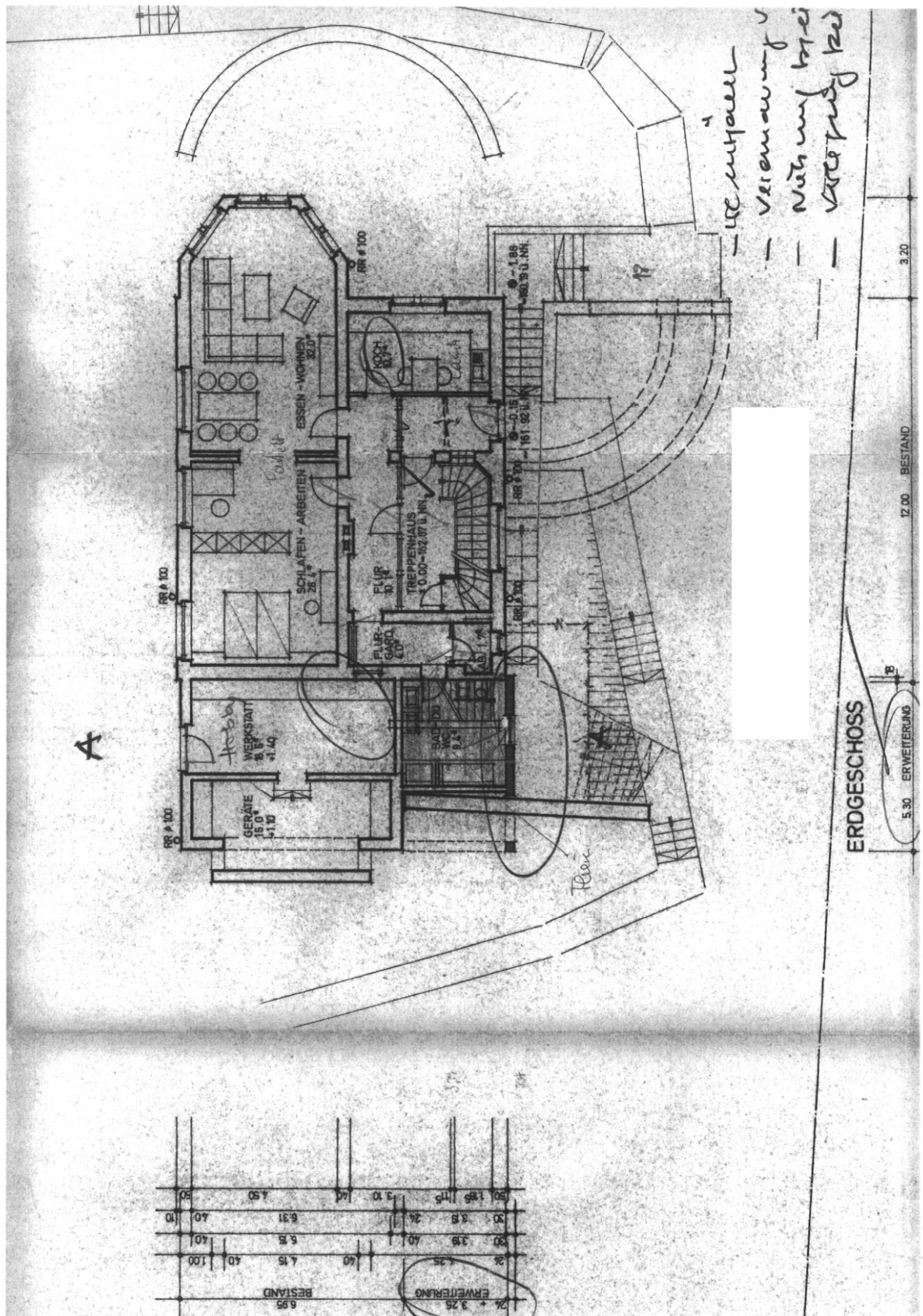
474,3 qm

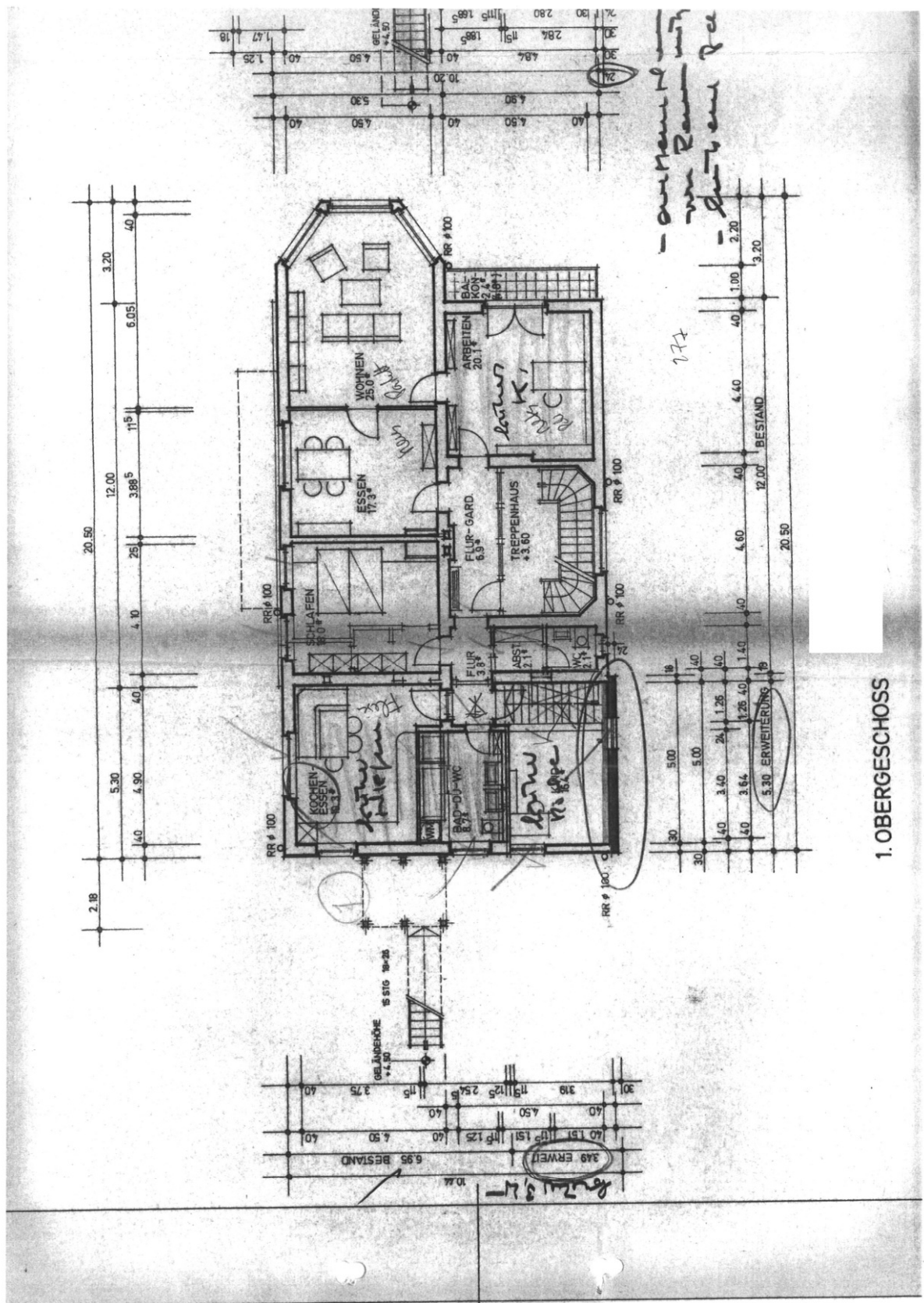
=====

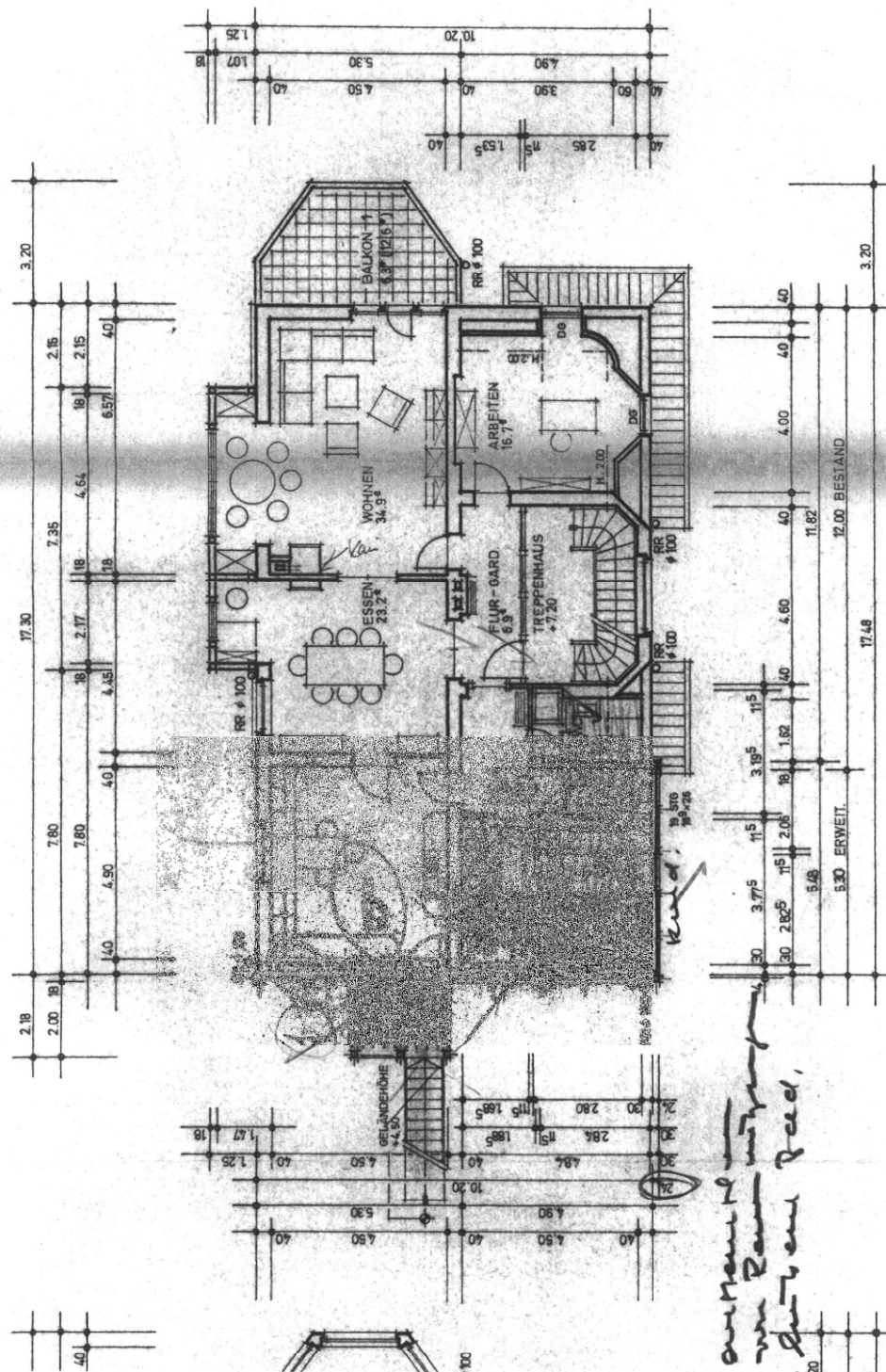
Dossenheim, den 7.4.1987





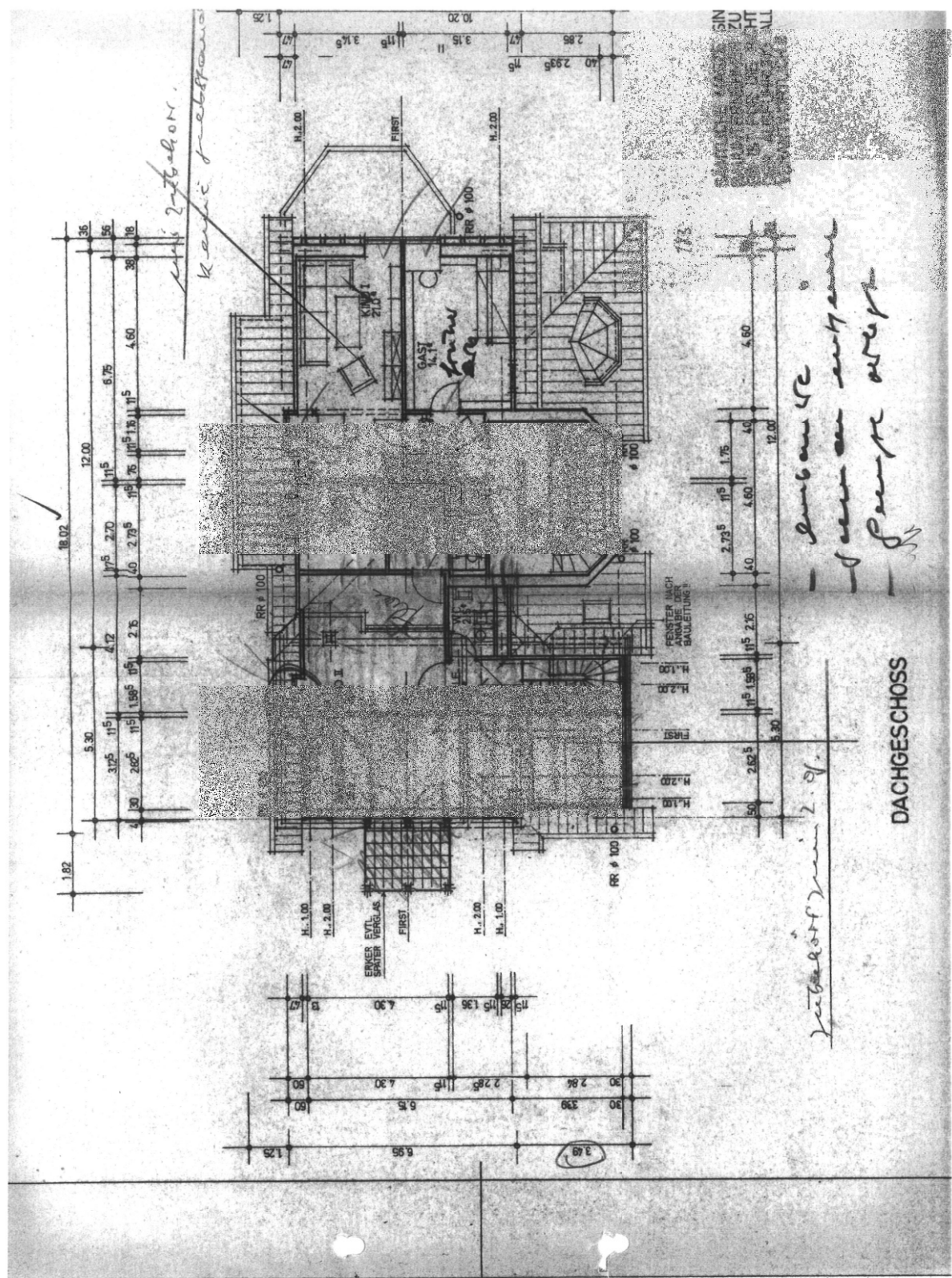


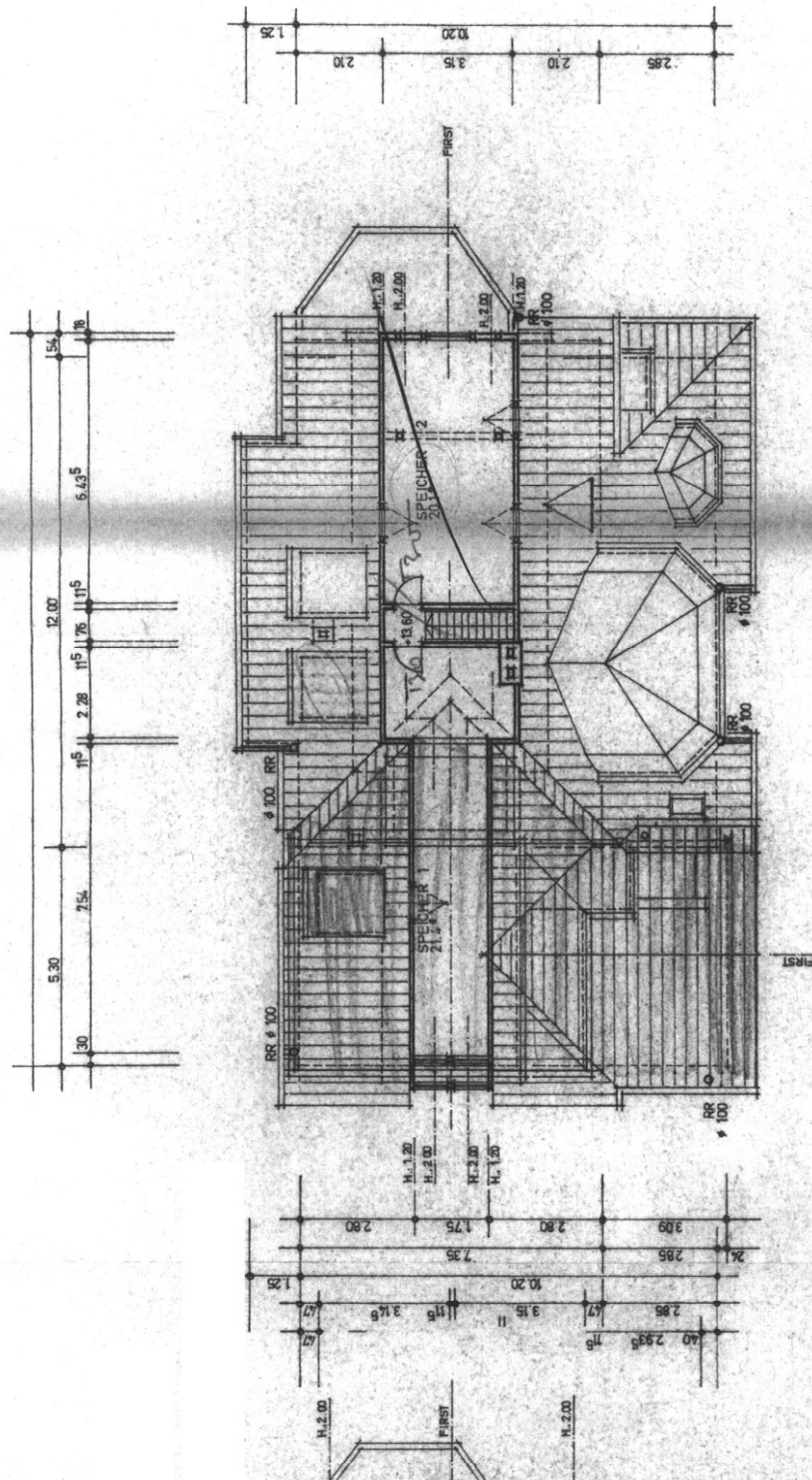




2. OBERGESCHOSS

422

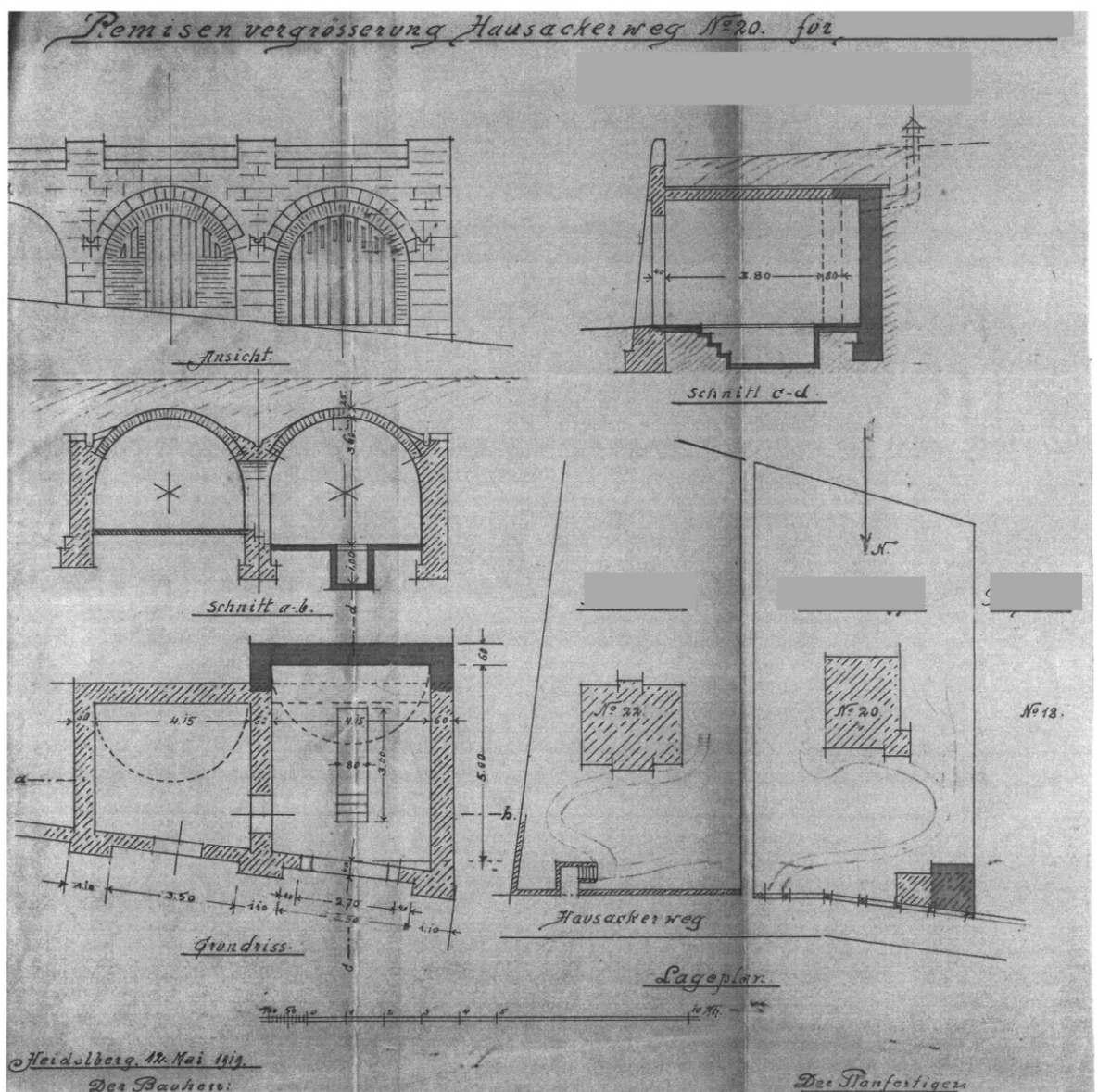


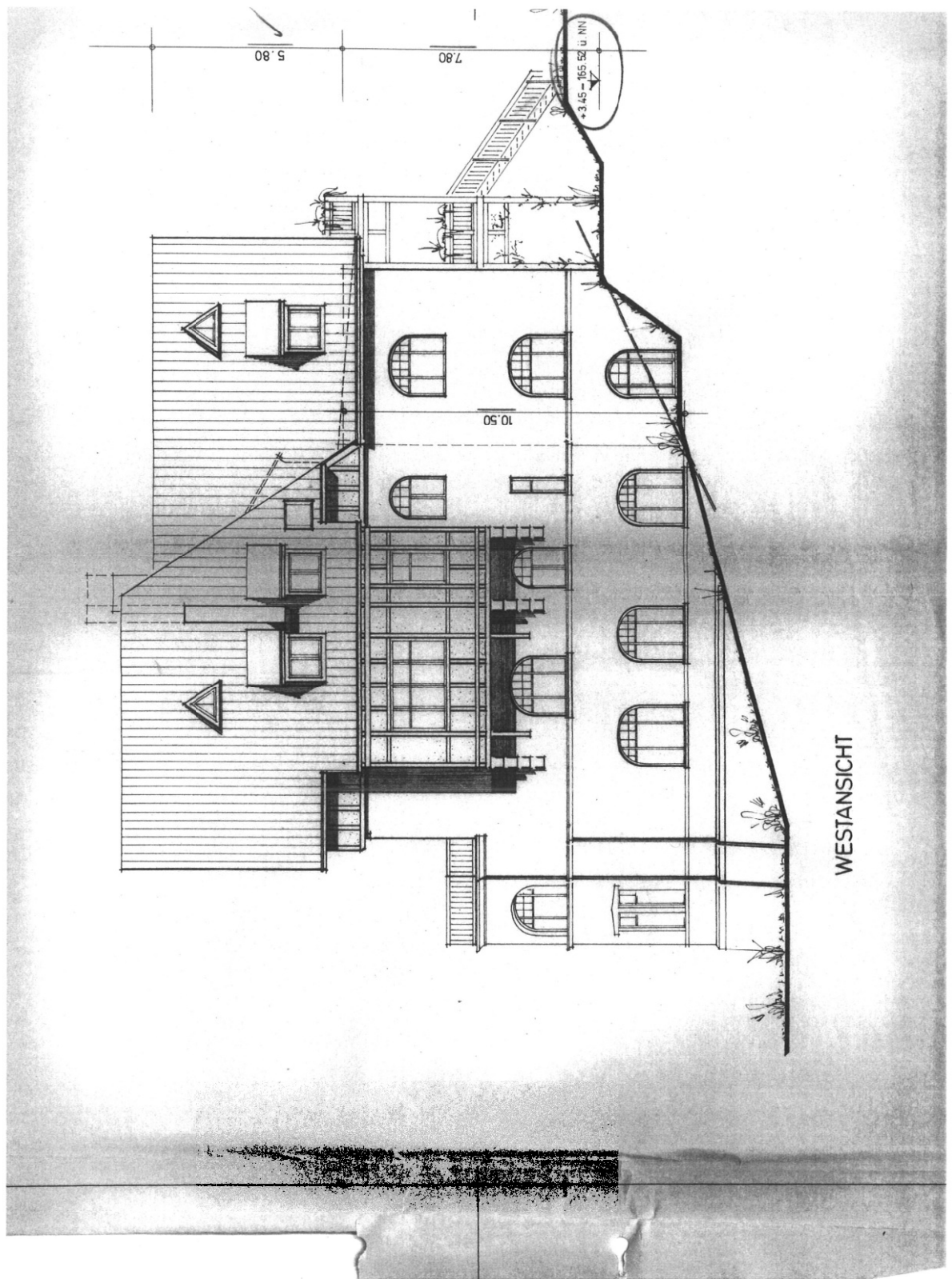


ÄMTLICHE MASSE SIND VOM
BAUUNTERNEHMER ZU PRÜFEN
ER IST FÜR DIE RICHTIGKEIT
DER AUSFÜHRUNG ALLEIN
VERANTWORTLICH !!

SPEICHERGESCHOSS

124
5-04/721





Auswertung

Wohnungsadresse: **Hausackerweg 20**Baujahr: **1900** Wohnfläche: **135m²** Basismiete pro m²: **7,39 €**

Lage	+27%
Zone 1 Schlierbach (+27%)	[+27%]
Hausackerweg	
Zu- und Abschläge in Prozent	+2%
überwiegend besonders hochwertige Fußböden	[+3%]
hochwertige Badausstattung	[+2%]
Baujahr vor 1980 und es wurden nach 2001 keinerlei größere Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt	[-3%]
nachträgliche Wärmedämmung und energetische Verbesserungen	±0%
keine nachträgliche Wärmedämmung oder energetische Verbesserungen	[±0%]

Vergleichsmietenberechnung

Basismietpreis	7,39 €/m ²
Summe der Zu- und Abschläge in %:	+29%
Summe der Zu- und Abschläge in EUR:	2,14 €
Ortsübliche Vergleichsmiete:	9,53 €/m ²
Ortsübliche Vergleichsmiete (Netto-Miete in Euro pro Monat):	1.286,55 €

Entsprechend der 2/3 Spanne sind Abweichungen von -22% bis +22% zulässig. Die Mietpreisspanne reicht somit von 1.003,51 € — 1.569,59 €

Liste der Kulturdenkmäler

Stadt Heidelberg - Schlierbach
Hausackerweg 20

Geschichte

Baujahr

Bauperiode

1905

ehemalige Objektbenennung/-bezeichnung/-nutzung

Architekt

Bauherr

Georg Freed

Bauliche Veränderungen

1919 Umbau im Heimatschutzstil, dabei die späthistoristische Fassade vereinfacht

1934 Treppenhaus verändert

1988 rückseitig erweitert

archäologische Hinweise

sonstiges zur Geschichte des Denkmals

➤ Besonderes

v 2005



v 2005



Objektbewertung

Gesamtanlagensatzung

Erhaltungssatzung

Gestaltungssatzung

☒ Bebauungsplan

KD-Status

§ 2 DSchG (Einzelobjekt)

Liste der Kulturdenkmäler

Einzeldenkmal/-denkmäler

Villa mit Remise, Garten, Hangstützmauer und Einfriedung

Stadt Heidelberg - Schlierbach

Hausackerweg 20

Straße

Hausackerweg

HausNr.

20

Flst-Nr.

4534

aktuelle Objektbenennung/-bezeichnung

aktuelle Objektnutzung

Wohnhaus

▼ Hausansicht 2011



▼ Lageplan 2013



Ein öffentliches Interesse am Erhalt besteht aus:

☒ wissenschaftlichen Gründen☒ künstlerischen Gründen

heimatgeschichtlichen Gründen

Objektbeschreibung/Denkmaltopographietext

Hausackerweg 20: VI/a mit Remise, Garten, Hangstützmauer und Einfriedung. Herrschaftlich wirkender Bau, 1905 von Georg Freed für Direktor errichtet. 1919 für Direktor von & im Heimatschutzstil umgebaut, dabei die späthistoristische Fassade vereinfacht. 1934 Treppenhaus verändert; 1988 rückseitig erweitert. Der über einem hohen Sockel aus Sandsteinblossen mit zwei weiteren Hauptgeschossen aufwartende Wohnbau wurde von den Zeitgenossen aufgrund seiner Höhe für die Umgebung als unpassend empfunden. Vielgestaltiger Bau mit großem talseitigen Giebelrisalit und polygonalem Standerker. Prägend wirkt insbesondere das turmartig ausgebildete Treppenhaus mit geschweiften Haube auf der Ostseite. Die Innenausstattung mit Türen, Messingbeschlägen an den Bleiglasfenstern, Stuck, Parkett- und Terrazzoböden, Lambris und Heizkörperverkleidungen weitgehend erhalten. Eine Eichenholztreppe mit Jugendstilgeländer erschließt die OG, wo sich Kachelöfen und eingebaute Glasschränken befinden. In der mit Blendbögen gegliederten straßenseitigen Stützmauer sind neben dem vergitterten Eingangsbogen die in den Hang gebaute, tonnengewölbte Remise sowie eine ehem. Holzlege anzutreffen.

Hinweis: Aufgrund des äußeren Erscheinungsbildes ist davon auszugehen, dass auch die Raumstrukturen und die ortsfeste Innenausstattung Denkmaleigenschaft besitzen.