

Gutachten-Nr.:  
24.109

Ausfertigung-Nr.:

4

Sachverständigenbüro Weiss  
Albstraße 11  
76275 Ettlingen

Tel: 07243-324081-0  
Fax: 07243-324081-5

Web: [www.weiss-sv.de](http://www.weiss-sv.de)  
E-Mail: [info@weiss-sv.de](mailto:info@weiss-sv.de)

**Reimund Weiß**  
Immobilienwirt (Dipl. VWA)  
Staatl. gepr. Bautechniker



Von der IHK Karlsruhe  
öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger  
für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten  
Grundstücken

zertifizierter Immobilien-  
sachverständiger DIAZert (LS)  
- DIN EN ISO/IEC 17026

Ein Unternehmen im  
[www.IBP-NETZWERK.de](http://www.IBP-NETZWERK.de)

**IBP-NETZWERK.DE**  
SACHVERSTÄNDIGER | ARCHITECTEN | STÄDTIKER

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO  
**WEISS**  
IMMOBILIENBEWERTUNG

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

**WEISS**  
IMMOBILIENBEWERTUNG

## VERKEHRSWERTGUTACHTEN

-im Sinne des § 194 Baugesetzbuch -

Auftraggeber: Amtsgericht Heidelberg  
-Vollstreckungsgericht-  
Kurfürstenanlage 15, 69115 Heidelberg

Aktenzeichen: 1 K 61/24



Ort: 69115 Heidelberg

Straße: Römerstraße 18 / Ringstraße 1 -7/1

Objektart: Teileigentum Nr. 1 und 2 in Form  
einer Büroeinheit sowie das Sondernutzungsrecht  
an den Doppelparker-Abstellplätzen Nr. 19 und 20  
in der Tiefgarage (448/10.000stel Miteigentums-  
anteil an Flst.-Nr. 2045)

Wertermittlungsstichtag: 12.11.2024

**VERKEHRSWERT (MARKTWERT)**

**-TE Nr. 1 u. 2-**

**315.000EUR**

In Worten: Dreihundertundfünfzehntausend Euro

Das Gutachten besteht aus 45 Seiten und 6 Anlagen mit 13 Seiten.  
Es wurden 6 Ausfertigungen erstellt; davon 1 für die Akten des Sachverständigen.

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1. ZUSAMMENFASSUNG DER KENNZAHLEN</b>	<b>3</b>
<b>2. ALLGEMEINE ANGABEN</b>	<b>4</b>
2.1 Vorbemerkungen	4
2.2 Auftrag	5
2.3 Wertermittlungsgrundlagen	6
<b>3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN</b>	<b>7</b>
3.1 Grundbucheintragungen	7
3.2 Bauplanungsrechtliche Situation	9
3.3 Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten	9
<b>4. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG</b>	<b>10</b>
4.1 Örtliche Lage	10
4.2 Grundstücksbeschaffenheit	15
<b>5. GEBÄUDEBESCHREIBUNG</b>	<b>17</b>
5.1 Vorbemerkungen	17
5.2 Bauweise und Nutzung	17
5.3 Baubeschreibung nach Rohbau und Ausbau	18
5.4 Beurteilung der vorhandenen Bebauung	20
5.5 Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit	20
<b>6. WERTERMITTLUNG</b>	<b>20</b>
6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	20
6.2 Bodenwert	25
6.3 Sachwert	27
6.4 Ertragswert	34
6.5 Vergleichswert	41
6.6 Verkehrswert	43
6.7 Sonstige Angaben zum Beschluss	44
<b>7. RECHTSGRUNDLAGEN, QUELLENANGABEN</b>	<b>45</b>
<b>8. ANLAGEN</b>	<b>Seitenanzahl</b>
Anlage 1: Ermittlung der Bruttogrundfläche	1
Anlage 2: Aufteilungspläne	4
Anlage 3: Lageplan, M 1 : 1.000	1
Anlage 4: Stadtplan, M 1 : 20.000	1
Anlage 5: Fotografien vom Bewertungsobjekt	5
Anlage 6: Ermittlung des Kostenkennwerts	1

## 1. ZUSAMMENFASSUNG DER KENNZAHLEN

Bewertungsobjekt	Teileigentum Nr. 1 und 2 in Form einer Büroeinheit mit Teeküche und zwei WCs im 1. Obergeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses mit insgesamt 32 Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie Sondernutzungsrecht an den Doppelparker-Stellplätzen Nr. 19 und 20 in der Tiefgarage.	
Wertermittlungsstichtag		12.11.2024
F1st.Nr.		2045
Miteigentumsanteil	Teileigentum Nr. 1 und 2	448/10.000
Grundstücksgröße		1.399 m <sup>2</sup>
Vermietbare Fläche	TE Nr. 1 und 2 als Büro	119,00 m <sup>2</sup>
	Doppelparker TG-Stellplatz	2 St
Bruttogrundfläche	Teileigentum Nr. 1 u. 2	187,00 m <sup>2</sup>
Baujahr		1982
Jahres-Rohertrag		18.696 EUR
Bewirtschaftungskosten		17,90%
Liegenschaftszinssatz		4,10%
Vervielfältiger		19,09
Restnutzungsdauer (in Jahren)		38
Bodenwert		100.280 EUR
Sachwert		320.010 EUR
Ertragswert		314.756 EUR
Vergleichswert		315.650 EUR
<b>Verkehrswert (Marktwert) Teileigentum Nr. 1 und 2</b>		<b>315.000 EUR</b>
Wert pro m <sup>2</sup> Nutzungsfläche		2.647 EUR
Rohertragsfaktor (Verkehrswert/Rohertrag)		16,85
Bruttomietrendite (Rohertrag/Verkehrswert)		5,94%
Nettomietrendite (Reinertrag/Verkehrswert)		4,87%
Grundstücksfaktor (Bodenwert/Nutzungsfläche)		843 EUR

\* inklusive Berücksichtigung der beiden Tiefgaragenstellplätze auf einer Doppelparkeranlage

## 2. ALLGEMEINE ANGABEN

---

### 2.1 Vorbemerkungen

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche in diesem Gutachten verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich -sofern nicht anders kenntlich gemacht – auf alle Geschlechter.

Bei der Lektüre und späteren Verwendung des Gutachtens müssen der/die Auftraggeber/in und mögliche Dritte, denen das Gutachten zugänglich gemacht wird, auf Folgendes achten:

Ein Verkehrswertgutachten ist eine sachverständige Meinungsäußerung zum Verkehrswert des zu bewertenden Grundbesitzes. Es handelt sich im Grunde um die Prognose des am Grundstücksmarkt für das Grundstück erzielbaren Preises. Welcher Preis am Grundstücksmarkt im Falle eines Verkaufs tatsächlich erzielt wird, hängt allerdings vom Ergebnis der Verhandlungen der Parteien des Grundstückskaufvertrages ab (BGH-Urteil vom 25.10.1966).

Für die Verhandlungen liefert das Verkehrswertgutachten Argumente zum Wert des Grundstücks. Es reicht deshalb überhaupt nicht aus, wenn, was sehr häufig geschieht, der/die Auftraggeber/in und mögliche Dritte nur das Ergebnis des Gutachtens zur Kenntnis nehmen, also nur den letztlich vom Sachverständigen ermittelten Verkehrswert. Entscheidend ist der gedankliche und argumentative Weg, den der SV eingeschlagen hat, um den Verkehrswert ermitteln zu können. Dies beginnt schon mit der Erhebung der Daten, die für die Bewertung relevant sind, sowie den vorh. Unterlagen. Es gehört deshalb zur Sorgfalt des/der Auftraggebers/in und möglicher Dritter sich selbst gegenüber, das ganze Gutachten zur Kenntnis zu nehmen und mitzudenken.

Die Berechnungen im vorliegenden Gutachten sind maschinell erstellt. Die Werte werden i.d.R. bis auf zwei Nachkommastellen dargestellt und berechnet. Es kann daher vereinzelt zu Rundungsdifferenzen im Nachkommastellenbereich kommen. Die Rundungsdifferenzen sind vernachlässigbar gering und haben daher keine Auswirkungen auf das Endergebnis, den Verkehrswert (Marktwert). Eine Scheingenauigkeit wird durch die Darstellung mit zwei Nachkommastellen nicht suggeriert, da bei der Ableitung des Verkehrswertes gemäß § 6 ImmoWertV 2021 die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten u.a. durch eine Rundung auf mindestens drei Stellen vor dem Komma berücksichtigt werden.

Das vorliegende Verkehrswertgutachten ist kein Altlasten-, Bausubstanz-, Bauschaden- oder Brandschutzgutachten. Überprüfungen und Untersuchungen, die über den üblichen Umfang eines Verkehrswertgutachtens hinausgehen wurden vom Auftraggeber nicht beauftragt und vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Dementsprechend wurden bei der Orts- und Objektbesichtigung keine bautechnischen Untersuchungen durchgeführt. Das bewertungsrelevante Grundstück und die baulichen Anlagen wurden nicht hinsichtlich Schädlingsbefall, gesundheitsgefährdender Stoffe oder evtl. vorhandener Altlasten und Kontaminationen untersucht. Die Funktionsfähigkeit aller gebäudetechnischen und sonstigen Anlagen und Leitungen wird vorausgesetzt. Eine Überprüfung der Anlagen und Leitungen, die über das augenscheinlich Feststellbare hinausgeht, wurde nicht durchgeführt.

Für Angaben, die vom Auftraggeber für die Wertermittlung zur Verfügung gestellt wurden und die vom Sachverständigen nicht auf Basis unabhängiger Auskünfte oder augenscheinlicher Feststellungen überprüft werden konnten, wird keine Gewährleistung übernommen. Dies gilt u.a. für Angaben zum Grundbuch, zu Baulasten, zu Flächen, zu Altlasten, zum Denkmalschutz, zum Baurecht, zu Bereichen, die bei der Orts- und Objektbesichtigung nicht zugänglich waren und daher nicht besichtigt werden konnten. Alle Flächenangaben werden auf der Basis von Planzeichnungen (Grundrisspläne, Lagepläne etc.) einem stichprobenartigen Aufmaß vor Ort und statistisch abgesicherten Verhältniskennzahlen (Ausbauverhältnis) auf Plausibilität geprüft. Die im Gutachten angegebenen Flächen sind daher für die Zwecke einer Wertermittlung hinreichend genau.

Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen erfüllt sind. Der Sachverständige hat sich die Teilungserklärung und die Aufteilungspläne des zu bewertenden Teileigentums vom Grundbuchamt kommen lassen. Die Pläne stimmen mit dem vor Ort angetroffenen Zustand überein. Eine zusätzliche Bauakteneinsicht bei Baurechtsamt erfolgte deshalb nicht. Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass zwischen dem Abrufdatum des Grundbuchauszugs und dem Wertermittlungsstichtag keine wertbeeinflussenden Eintragungen im Grundbuch vorgenommen wurden.

Die Verwertung des Gutachtens ist nur dem/der Auftraggeber/in für den nachfolgend genannten Zweck gestattet.

## 2.2 Auftrag

Auftraggeber:	Amtsgericht Heidelberg -Vollstreckungsgericht- Kurfürstenanlage 15, 69115 Heidelberg
Aktenzeichen:	<b>1 K 61/24</b>
Auftragsinhalt:	Gemäß Beweisbeschluss vom 16.08.2024 ist durch Einholung eines schriftlichen Sachverständigengutachtens der Verkehrswert der o.g. Immobilie im Zwangsversteigerungsverfahren gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG festzusetzen. Gemäß Schreiben vom 05.09.2024 ist die Bewertung der Sondernutzungsrechte an den Abstellplätzen Nr. 19 und 20 in die Bewertung mit einzubeziehen.
Ort:	<b>69115 Heidelberg</b>
Straße:	<b>Römerstraße 18 / Ringstraße 1 -7/1</b>
Flst.Nr.:	2045 (davon 448/10.000 Miteigentumsanteil)
Landkreis:	Stadt Heidelberg
Objektbesichtigung:	Am 12.11.2024

Teilnehmer: Frau xxxxxx (Eigentümerin) sowie der unterzeichnende Sachverständige.

**Wertermittlungsstichtag:** **12.11.2024**  
(= Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, § 2 Absatz 4 ImmoWertV)

**Qualitätsstichtag:** **12.11.2024**  
(= Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht, § 2 Absatz 5 ImmoWertV)

## 2.3 Wertermittlungsgrundlagen

Vom Auftraggeber  
übermittelte Unterlagen:

- Beschluss zur Gutachtenerstellung vom 16.08.2024
- Auftragschreiben vom 23.08.2024
- Teileigentumsgrundbuchauszug vom 19.06.2024
- Kopie Schreiben des Amtsgerichts Heidelberg an das Grundbuchamt Mannheim vom 23.08.2024 wegen inhaltlicher und formaler Klärung der Sondernutzungsrechte und Auflassungsvormerkung
- Schreiben des Amtsgerichts Heidelberg vom 05.09.2024 bzgl. Einbeziehung der Sondernutzungsrechte und Auflassungsvormerkung
- Schreiben des Amtsgerichts Heidelberg vom 21.10.2024 mit Kopie der Rückantwort des Grundbuchamtes an das AG Heidelberg bzgl. o.g. Punkte und Hinweis, dass die Berechtigten der Eintragungen in Abt. II Nr. 1 verstorben sind und das Recht nicht zum Tragen kommt

Von den Beteiligten übergebene  
Unterlagen:

- Entfällt

Erhebungen des  
Sachverständigen:

- Schriftliche Auskunft vom Vermessungsamt Heidelberg bzgl. Baulastenverzeichnis am 13.11.2024
- Notarielle Teilungserklärung vom 08.10.1980 mit Nachtrag zur Teilungserklärung vom 08.12.1980 mit Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 16.05.1980 sowie 27.11.1980 und Aufteilungsplänen
- Auskunft bzgl. Bebauungsvorschriften (Bebauungsplan) über das Geoportal Heidelberg am 25.11.2024
- Schriftliche Stellungnahme des Amts für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie Heidelberg vom 21.11.2024 bzgl. Dokumentation altlastenverdächtiger Flächen
- Schriftliche Auskunft vom Stadtplanungsamt Heidelberg bzgl. Erschließungskosten am 14.11.2024
- Anfrage an Hausverwaltung bzgl. Hausgeld, Energieausweis u.a.
- Bodenrichtwert gemäß § 196 BauGB von der Homepage des Bodenrichtwertinformationssystems Baden-Württemberg (boris-bw) am 13.11.2024
- Anfrage zu Vergleichspreisen aus der Kaufpreissammlung vom Gutachterausschuss Heidelberg am 22.01.2025
- Anforderung eines Lageplans, der Hochwassergefährdungskarte und der Übersichtskarte über "<https://geoport.on-geo.de>"
- Anforderung der Miet- und Kaufpreisauswertung von immoscout24 über "<https://geoport.on-geo.de>"
- Recherchen in der eigenen Datenbank und in den Medien bzgl. Vergleichsobjekten
- Angaben von der Hausverwaltung vom 14.10.2024, unter anderem zum Energieausweis

Bewertungsmerkmale: Die nachfolgenden Beschreibungen der Lage, des Grundstücks, der Baulichkeiten usw. dienen der allgemeinen Darstellung; sie gelten nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten.

### 3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

---

#### 3.1 Grundbucheintragungen

Teileigentumsgrundbuch: Vom 19.06.2024

Eigentümer: Laut 1. Abteilung des Grundbuches ist als Eigentümerin unter der lfd. Nr. 2 eingetragen:  
xxxxxx

Grundbuch von: Heidelberg

Amtsgerichtsbezirk: Mannheim

Gemarkung: Heidelberg

Blatt: Nr. 10202

Flurstücksnummer, Wirtschaftsart,  
Bezeichnung und Größe:

*Eingetragen im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1:*  
448/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. Nr. 2045, Gebäude- und Freifläche, Römerstraße 18, Ringstraße 1, 1/1, 3, 5, 5/1, 7, 7/1 mit einer Größe von 1.399 m<sup>2</sup>, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 +2 bezeichneten Gewerbeinheit.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Nr. 10202 bis 10232 und 27279).

Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Zur Aufhebung der Sondernutzungsrechte an den Kfz-Abstellplätzen 19 und 20 und zur Veräußerung des Sondereigentums Nr. 1 + 2 ohne die Kfz-Abstellplätze 19 und 20 sowie zur Veräußerung der Kfz-Abstellplätze Nr. 19 und 20 ohne das Sondereigentum Nr. 1 + 2, ist die Zustimmung des Bauaufsichtsamtes der Stadt Heidelberg erforderlich.

Wegen Gegenstand und Inhalts des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 8. Oktober 1980 und 8. Dezember 1980 Bezug genommen.

Dieser Miteigentumsanteil ist bei der Bildung von Wohnungs- und Teileigentum aus Grundbuch Nr. 7580 hierher übertragen worden. Eingetragen am 12. Februar 1981 und am 1. Dezember 1993.

Eintragungen in der Abteilung 2.  
des Grundbuches (Lasten  
und Beschränkungen):

*Lfd. Nr. 1)*

Stellplatzbenützungsrecht sowie Recht auf Unterhaltung einer  
Reklameschrift für

1) xxxxx

2) xxxxx

Das Recht ist auf die Lebenszeit des längstlebenden Berechtigten bestellt.  
Löschbar mit Todesnachweis.

Gemäß Bewilligung vom 11.04.1980 hier und in die für die anderen  
Miteigentumsanteile angelegten Grundbücher Nr. 10202 bis 10232 und  
27279 eingetragen am 13.02.1981 und am 19.08.1990.

*Lfd. Nr. 2)*

Auflassungsvormerkung für zwei noch zu vermessende Teilflächen von 37  
m<sup>2</sup> und 20 m<sup>2</sup> für die Stadt Heidelberg.

Bezug: Bewilligung vom 30.11.1994 (Notariat 5 Heidelberg, 5 UR  
1680/1994). Eingetragen am 08.03.1995.

*Lfd. Nr. 3)*

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts -Vollstreckungsgericht- Heidelberg vom  
11.06.2024 (1 K 61/24).

Eingetragen (MAN004/323/2024) am 19.06.2024

Wertung der  
Eintragungen:

Gemäß Information des Amtsgerichts Heidelberg -Vollstreckungsgericht-  
vom 21.10.2024 und Weiterleitung des Schreibens vom Amtsgericht  
Mannheim -Grundbuchamt- vom 04.09.2024 und 26.06.2024 sind die  
Berechtigten unter der Abt. II lfd. Nr. 1 verstorben und die Eintragung wäre  
löschbar und kommt nicht mehr zum Tragen.

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Heidelberg vom 05.09.2024 ist eine  
Bewertung des Rechts Abt. II Nr. 2 (Auflassungsvormerkung) nicht  
erforderlich.

Im Zwangsversteigerungsverfahren wird auftragsgemäß nur der lastenfreie  
Verkehrswert (Marktwert) ausgewiesen. Das bedeutet, dass eventuelle  
Wertbeeinflussungen aus Einträgen in der 2. Abteilung des Grundbuches  
beim Verkehrswert unberücksichtigt bleiben.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, welche gegebenenfalls in der 3. Abteilung des  
Grundbuches verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten  
wertmäßig nicht berücksichtigt.

Diese beeinflussen den Verkehrswert des Grundstücks nicht. Es wird  
davon ausgegangen, dass diese gegebenenfalls beim Verkauf oder durch  
Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen  
berücksichtigt werden.

### 3.2 Bauplanungsrechtliche Situation

<b>Bebauungsplan</b>	In dem Gebiet, in welchem sich das zu bewertende Grundstück befindet, gibt es den qualifizierten Bebauungsplan "Ringstraße/Bahnhofstraße/Kleinschmidtstraße/Blumenstraße", welcher am 19.12.1991 in Kraft getreten ist. Er weist folgende Angaben bezüglich Art und Maß der Nutzung auf:
Zulässige Art der baulichen Nutzung:	MI (Mischgebiet)
Zulässiges Maß der baulichen Nutzung:	Baulinie, Baugrenzen, im Bereich der Straßenecke Ringstraße / Römerstraße Traufhöhe max. 18,50 m, ansonsten Traufhöhe max. 15,0 m, Dachneigung 30-45 °, geschlossene Bauweise
Baulasten:	Laut schriftlicher Auskunft des Vermessungsamts Heidelberg vom 13.11.2024 ist im Baulastenbuch für das Grundstück Flst.Nr. 2045 kein Eintrag vorhanden.
Denkmalschutz:	Das Gebäude steht aufgrund des Baujahres und des Erscheinungsbildes vermutlich nicht unter Schutz. Vom Sachverständigen wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Sanierungsverfahren:	Das Grundstück liegt nicht innerhalb eines Sanierungsgebietes.
Grundstücksqualität:	Baureifes Land, bebaut (gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV)
Baubeschränkungen:	Außer nach den gesetzlichen Grundlagen (BauGB, LBO, Bebauungsplan und BauNVO) sind keine Baubeschränkungen bekannt.

### 3.3 Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten

Mietverhältnisse:	Das Teileigentum Nr. 1 und 2 war zum Wertermittlungsstichtag an ein Architekturbüro vermietet.
Hausverwaltung:	Die Hausverwaltung wird von der durchgeführt.

Trotz schriftlicher Anfragen per E-Mail am 18.11.2024 und 09.12.2024 sowie telefonischer Rückfrage am 08.01.2025 konnten keine Informationen zu Hausgeld, Hausgeldrückständen, Rücklagen der Eigentümergemeinschaft sowie evtl. Rückstände vom Sachverständigen erhalten werden. Ein Energieausweis wurde ebenfalls nicht übermittelt.

Gemäß Angabe können aufgrund personeller Engpässe derzeit keine Anfragen bearbeitet werden. Der als zuständige Bearbeiter des Objekts genannte Mitarbeiter war wiederholt telefonisch nicht erreichbar.

Nicht eingetragene  
Lasten und Rechte:

Über sonstige, nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen ist dem Sachverständigen gemäß Aktenlage nichts bekannt.

## 4. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

---

### 4.1 Örtliche Lage

#### Makrolage

Die kreisfreie Stadt Heidelberg hat rund 162.000 Einwohner und befindet sich im Bundesland Baden-Württemberg, ca. 50 km nördlich von Karlsruhe und rund 22 km südöstlich von Mannheim. Heidelberg liegt am Neckar am Rande des Odenwalds und am Rande der oberrheinischen Tiefebene. Das Stadtbild wird von der mächtigen Ruine des Schlosses beherrscht, das fünf Jahrhunderte lang glanzvolle Residenz der Kurpfalz war.

#### Wirtschaftsdaten:

Heidelberg ist die älteste und traditionsreichste Universitätsstadt Deutschlands.

Eine entwicklungsstarke und ausgezeichnete Wirtschaftsstruktur sowie Forschung auf internationalem Spitzenniveau machen Heidelberg zu einem der attraktivsten Wissenschafts- und Wirtschaftsstandorte Deutschlands. Täglich zieht es rund 60.000 Pendlerinnen und Pendler in die Stadt. Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftler aus der ganzen Welt kommen nach Heidelberg, um zu forschen und zu lehren. Die Exzellenz-Universität Heidelberg ist international und regional mit Forschungseinrichtungen und wissenschaftsnahen Unternehmen vernetzt. Gemeinsam mit dem renommierten Uniklinikum ist die Universität der größte Arbeitgeber der Stadt. Im neuen Stadtteil Bahnstadt entsteht ein attraktiver Standort für Arbeitsplätze, der die wirtschaftliche Stärke Heidelbergs weiter ausbaut. Luftbild der Stadtteile Neuenheim und Bergheim

Neben Weltkonzernen wie Heidelberg Materials oder SAS finden sich in Heidelberg auch zahlreiche mittelständische Weltmarktführer, wie Lamy, ProMinent oder Tinti sowie innovative Start-Ups. Der Mittelstand bildet das Rückgrat der Heidelberger Wirtschaft. Kleine und mittelständische Unternehmen tragen wesentlich zu den Gewerbesteuererträgen der Stadt bei.

Die Stadt bietet Arbeitsplätze für 123.200 Erwerbstätige, wovon rund 89 Prozent im Dienstleistungssektor beschäftigt sind. 66 Prozent der 96.100 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten arbeiten im wissensintensiven Dienstleistungsbereich. Die Universität Heidelberg ist mit dem Universitätsklinikum der größte Arbeitgeber Heidelbergs mit rund 17.400 hauptberuflich Beschäftigten.

Jährlich besuchen zudem etwa 13,9 Millionen Gäste das internationale Reiseziel Heidelberg.

Auspendler an den SvB: 47,3 %

Einpender an den SvB: 68,9 %

(Quelle: [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de), [www.heidelberg.de](http://www.heidelberg.de))

Konjunktur (bezogen auf Baden-Württemberg):

Die Wirtschaft in Baden-Württemberg hat im Jahr 2024 eine moderate Wachstumsphase durchlaufen. Nach den Herausforderungen der letzten Jahre – insbesondere durch die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie, Lieferkettenprobleme und der anhaltenden Energiekrise – zeigt die Konjunktur im Südwesten Deutschlands eine leichte Erholung, jedoch geprägt von Unsicherheiten im internationalen Umfeld und strukturellen Anpassungsprozessen in verschiedenen Sektoren.

Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) des Landes wird für 2024 voraussichtlich um 1,3% steigen, was im Vergleich zu anderen Bundesländern als solides, aber moderates Wachstum einzustufen ist. Der leichte Aufschwung ist hauptsächlich der Innovationskraft und Exportorientierung der Unternehmen in Baden-Württemberg zu verdanken, aber auch durch Maßnahmen der Landesregierung zur Unterstützung von Wirtschaft und Klimaschutz.

Industrie:

Die Industrie in Baden-Württemberg durchläuft 2024 einen strukturellen Wandel, vor allem in den Schlüsselbranchen Automobil- und Maschinenbau. Die Automobilindustrie ist stark von der Umstellung auf Elektromobilität betroffen, was zu Produktionsrückgängen bei Verbrennungsmotoren führt. Einige Unternehmen haben sich erfolgreich an die neuen Bedingungen angepasst, während andere noch mit den Veränderungen kämpfen.

Der Maschinenbau und die Elektroindustrie verzeichnen ein solides Wachstum von 2,0%, insbesondere durch die Nachfrage nach Automatisierung und Industrie 4.0-Technologien. Trotz dieser Stabilität bleibt die Industrie im Umbruch, angetrieben durch Digitalisierung und die Notwendigkeit zur Dekarbonisierung.

Arbeitsmarkt / Inflation:

Die Arbeitslosenquote liegt stabil bei 3,5%, jedoch bleibt der Fachkräftemangel ein großes Problem. Der Bausektor schwächelt aufgrund gestiegener Kosten und höherer Zinsen, während der Dienstleistungssektor, besonders IT und Tourismus, positiv verläuft. Die Inflation beträgt 4,2%, vor allem durch Energie- und Lebensmittelpreise getrieben.

Bausektor / Nachfrage Immobilien:

Die Bauwirtschaft in Baden-Württemberg hat sich im Vergleich zu den Vorjahren abgekühlt. Der Wohnungsbau, der in den letzten Jahren stark gewachsen war, leidet unter steigenden Baukosten, höheren Zinsen und der Zurückhaltung bei Investitionen. Die Nachfrage nach Immobilien, insbesondere im städtischen Raum, bleibt zwar grundsätzlich hoch, aber die Finanzierungshürden führen zu Verzögerungen und geringeren Neubautätigkeiten.

Ausblick:

Der Ausblick auf 2025 ist vorsichtig optimistisch, mit Chancen in den Bereichen Green Tech und Digitalisierung, aber auch Unsicherheiten durch geopolitische Risiken und den strukturellen Wandel der Industrie.

(Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg und IHK vom September 2024)

Demographischer Wandel:

Gemäß "www.wegweiser-kommune.de" wird die Bevölkerungszahl in Heidelberg im Zeithorizont 2020 bis zum Jahre 2040 um etwa 0,8 % zunehmen.

Demographietyp:

Demographietyp 11 (sehr wohlhabende Städte und Gemeinden in Regionen der Wissensgesellschaft)

Immobilienmarkt:

Gemäß der Miet- bzw. Pacht- und Kaufbeobachtung für Gewerbeimmobilien von Immobilienscout24 (abgerufen über "www.geoport-on-geo.de") in der Zeit von Januar bis September 2024 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist der Postleitzahlbezirk 69115 (Stadt Heidelberg, Stadtteil Weststadt, Bahnstadt und Bergheim) durch eine überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Gewerbeimmobilien zur Miete/Pacht und zum Kauf geprägt.

Gewerbemieten: PLZ-Bezirk 69115				
Typ und Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Miete/m <sup>2</sup>	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Büro/ Praxis	20	17,63 €	5,50 € - 53,08 €	70
<=200 m <sup>2</sup>	16 (41%)	18,39 €	5,50 € - 53,08 €	62 (36,5%)
>200 - 500 m <sup>2</sup>	4 (10,3%)	14,58 €	12,66 € - 16,50 €	31 (18,2%)
>500 - 1.000 m <sup>2</sup>	-	-	-	27 (15,9%)
>1.000 m <sup>2</sup>	-	-	-	27 (15,9%)
Einzelhandel	15	29,16 €	13,55 € - 56,67 €	40
<=100 m <sup>2</sup>	9 (23,1%)	37,35 €	23,79 € - 56,67 €	31 (18,2%)
>100 - 200 m <sup>2</sup>	1 (2,6%)	14,21 €	-	33 (19,4%)
>200 - 500 m <sup>2</sup>	3 (7,7%)	19,00 €	17,00 € - 21,01 €	30 (17,6%)
>500 m <sup>2</sup>	2 (5,1%)	15,00 €	13,55 € - 16,46 €	28 (16,5%)
Hallen/ Produktion	2	19,36 €	3,01 € - 35,71 €	15
Sonstige	1	3,70 €	-	9

(Quelle: Mietpreise Immobilienscout24, abgerufen über www.geoport.de)

Kaufpreise für Gewerbeimmobilien: PLZ-Bezirk 69115				
Typ und Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaufpreis/m <sup>2</sup>	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Büro/ Praxis	4	3.133 €	1.560 € - 5.993 €	70
<=200 m <sup>2</sup>	1 (12,5%)	3.365 €	-	62 (36,5%)
>200 - 500 m <sup>2</sup>	1 (12,5%)	5.993 €	-	31 (18,2%)
>500 - 1.000 m <sup>2</sup>	-	-	-	27 (15,9%)
>1.000 m <sup>2</sup>	2 (25%)	1.586 €	1.560 € - 1.612 €	27 (15,9%)
Einzelhandel	3	3.400 €	1.181 € - 5.526 €	40
<=100 m <sup>2</sup>	1 (12,5%)	5.526 €	-	31 (18,2%)
>100 - 200 m <sup>2</sup>	1 (12,5%)	3.494 €	-	33 (19,4%)
>200 - 500 m <sup>2</sup>	1 (12,5%)	1.181 €	-	30 (17,6%)
>500 m <sup>2</sup>	-	-	-	28 (16,5%)
Hallen/ Produktion	-	-	-	15
Hotel/ Gastro	1	4.455 €	-	36
Sonstige	-	-	-	9

(Quelle: Kaufpreise Immobilienscout24, abgerufen über www.geoport.de)

Da bei den Kaufpreisen die Anzahl an ausgewerteten Gewerbeimmobilien im Postleitzahlbezirk 69115 sehr gering ausfällt, werden im Folgenden noch die Auswertungen für die Gesamtstadt von Heidelberg angefügt.

Kaufpreise für Gewerbeimmobilien: Gemeinde Heidelberg, Stadt				
Typ und Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaufpreis/m <sup>2</sup>	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Büro/ Praxis	19	3.654 €	1.560 € - 5.993 €	72
<=200 m <sup>2</sup>	13 (37,1%)	3.640 €	1.682 € - 5.556 €	64 (34,6%)
>200 - 500 m <sup>2</sup>	3 (8,6%)	4.531 €	2.405 € - 5.993 €	32 (17,3%)
>500 - 1.000 m <sup>2</sup>	1 (2,9%)	5.340 €	-	28 (15,1%)
>1.000 m <sup>2</sup>	2 (5,7%)	1.586 €	1.560 € - 1.612 €	28 (15,1%)
Einzelhandel	6	2.954 €	333 € - 5.526 €	44
<=100 m <sup>2</sup>	3 (8,6%)	3.504 €	333 € - 5.526 €	35 (18,9%)
>100 - 200 m <sup>2</sup>	1 (2,9%)	3.494 €	-	36 (19,5%)
>200 - 500 m <sup>2</sup>	2 (5,7%)	1.860 €	1.181 € - 2.539 €	33 (17,8%)
>500 m <sup>2</sup>	-	-	-	31 (16,8%)
Hallen/ Produktion	-	-	-	16
Hotel/ Gastro	7	2.682 €	624 € - 4.455 €	44
Sonstige	3	1.436 €	74 € - 4.001 €	9

(Quelle: Kaufpreise Immobilienscout24, abgerufen über [www.geoport.de](http://www.geoport.de))

Es wird darauf hingewiesen, dass die Miet- bzw. Pachtauswertungen der diversen Online-Portale deutlich von den tatsächlich am Markt erzielbaren Mieten/Pachten abweichen können. Das liegt vor allem daran, dass sich diese Portale auf Angebote beziehen und nicht auf tatsächliche, abgeschlossene Miet-/Pachtverträge. Außerdem werden in der Auswertung Neubau- und Bestandsimmobilien zusammen betrachtet.

#### Mikrolage

Das zu bewertende Objekt befindet sich in der Heidelberger Weststadt in zentraler Lage am "Römerkreisel" an der Ecke Römerstraße / Ringstraße.

#### Bauweise:

Geschlossene Zeilenbebauung

#### Wohnlage:

Mittlere Wohnlage (Lageklasse 3 gemäß Grundstücksmarktbericht Heidelberg)

#### Geschäftslage:

Mittlere Geschäftslage im Mischgebiet

#### Umliegende Bebauung:

Mischbebauung aus Wohnbebauung, teils Läden oder Cafés im EG, teils Büros, Landratsamt

#### Entfernung zur Stadtmitte:

Das zu bewertende Objekt befindet sich in der Heidelberger Weststadt, ca. 2,5 km vom Kornmarkt in der Altstadt Heidelberg, entfernt.

#### Infrastruktur

##### Individualverkehr:

Heidelberg wird im Westen von der A5 tangiert, die die Region Richtung Norden mit Frankfurt am Main und Richtung Süden mit Karlsruhe verbindet. Die westlich der Innenstadt beginnende A656 verbindet Heidelberg mit Mannheim. Beide Autobahnen treffen sich auf Heidelberger Stadtgebiet im Autobahnkreuz Heidelberg, und die A656 trifft sich am Autobahnkreuz Mannheim mit der A6, welche die Region nach Osten mit Stuttgart verbindet.

Ferner durchziehen die Stadt in Nord-Süd-Richtung die B3 (Frankfurt am Main–Karlsruhe) und in Ost-West-Richtung die B37 (Mannheim–Eberbach).

Das Kreuz Heidelberg befindet sich (Luftlinie) 3,5 km vom Bewertungsobjekt entfernt. Die Zufahrt über die B 37 ist ca. 1,3 km entfernt. Diese dient als Zubringer zum Autobahnkreuz, wonach die A 5 und A 656 in ca. 5 km zu erreichen sind.

ÖPNV:	Innerhalb von Heidelberg und den umliegenden Gemeinden gibt es ein Bus- und Straßenbahnliniennetz. Die nächste Straßenbahnhaltestelle befindet sich direkt vor dem Hauseingang des zu bewertenden Objekts. Im Fernverkehr der Bahn ist Heidelberg mit ICEs der Linien Stuttgart-Köln, Zürich-Frankfurt am Main und Stuttgart-Hamburg erreichbar, sowie mit Eurocitys der Linien Salzburg-Frankfurt, Stuttgart-Dortmund und Karlsruhe-Stralsund. Der Heidelberger Hauptbahnhof ist ca. 800 m entfernt.
Bildung und Versorgung:	In der Universitätsstadt Heidelberg sind sämtliche allgemeinbildende Schulen vorhanden
Einzelhandel und Dienstleistungen:	Gute Einkaufsmöglichkeiten sind vorhanden
Öffentliche Einrichtungen:	Die für eine Großstadt dieser Art üblichen öffentlichen Einrichtungen sind vorhanden
Beschaffenheit der Straßen und Gehwege:	Bei der Römerstraße handelt es sich um eine zweispurige, asphaltierte Straße mit einseitigem Gehweg und parallel zur Straße verlaufende Straßenbahnlinien in der Straßenmitte. Bei der Ringstraße handelt es sich um eine vierspurige, asphaltierte Straße mit Gehwegen.
Öffentliche oder private Straßen:	Öffentliche Straßen
Störende Betriebe in der Nachbarschaft:	Keine bekannt
Sonstige Beeinträchtigungen, Immissionen:	<b>Definition:</b> Unter dem Sammelbegriff "Immissionen" werden alle auf ein Grundstück einwirkenden unkörperlichen Störungen, wie z. B. Störungen durch Lärm, Rauch, Staub, Gerüche, Erschütterungen und dergleichen verstanden. Es wurden übliche, städtische Immissionen während der Objektbesichtigung festgestellt. Durch Ampelrückstau und die vor dem Hauseingang befindliche Straßenbahnhaltestelle können weitere Immissionen entstehen.
<b>Zusammenfassende Beurteilung:</b>	Mittlere, städtische Wohnlage und mittlere Gewerbelage in einem Mischgebiet in der Heidelberger Weststadt in der Nähe des Bahnhofes mit sehr guten infrastrukturellen Gegebenheiten.
Anmerkung:	Wegen der Mikrolage und der Infrastruktur wird auch auf das Internet verwiesen: <a href="http://www.heidelberg.de">www.heidelberg.de</a>

## 4.2 Grundstücksbeschaffenheit

- Grundstücksform:** Bei dem zu bewertenden Grundstück Flst. Nr. 2045 handelt es sich um ein unregelmäßig zugeschnittenes Eckgrundstück. Das Grundstück hat seine individuelle Formgebung durch den Straßenverlauf und die angrenzenden Grundstücke, die ein etwa dreieckiges Quartier zwischen Römerstraße / Ringstraße und Blumenstraße bilden. Das Grundstück ist sehr gut ausgenutzt.  
Es wird in diesem Zusammenhang auch auf den als Anlage beigefügten Lageplan verwiesen.
- Grundstücksbreite:** Bis ca. 95 m
- Grundstückstiefe:** Bis ca. 26 m
- Straßenfrontlängen:** Ca. 97 m entlang der Ringstraße  
Ca. 26 m entlang der Römerstraße
- Grenzbebauung-/überbauung:** Gemäß Lageplan und örtlicher Inaugenscheinnahme ist das Gebäude, in welchem sich die zu bewertende Teileinheit befindet, mit drei Seiten bis an die Nachbargrenzen gebaut.  
  
Eine Grenzüberbauung besteht gemäß Lageplan im Bereich des Eckturms minimal zur Ringstraße. Gemäß Vom Sachverständigen wurde keine Grenzüberprüfung vorgenommen.
- Untergrundverhältnisse:** Das Erscheinungsbild des Geländes lässt auf keine negativen Untergrundverhältnisse für Bauwerke schließen.  
  
In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende, vertiefende Untersuchungen wurden nicht angestellt.
- Naturgefahren:** Im Daten- und Kartendienst der LUBW (Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg) ist das Gebiet, in dem das Bewertungsobjekt liegt, nicht als Hochwasser- oder Überschwemmungsgebiet gekennzeichnet und auch nicht als Überflutungsfläche.  
  
**Hochwasser- und Starkregenrisiko:**  
Gemäß Hochwasserrisikokarte (abgerufen über Geoport) ist das Hochwasserrisiko am Bewertungsgrundstück als gering einzustufen und nur bei extremen Hochwasserlagen (statistisch kommt diese Hochwasserlage seltener als 1 mal in 200 Jahren vor) gegeben.  
  
Gemäß Abruf auf der Internetseite "[www.gisimmorisknaturgefahren.de](http://www.gisimmorisknaturgefahren.de)" zur Einstufung der Gefährungsgrade bei den unterschiedlichen Naturgefahren werden für Naturgefahren wie Hagel, Hitze, Starkregen, Waldbrand, Blitzschlag und Schneelast keine erhöhte Gefährdung angegeben. Etwas erhöhte Gefährdung wird angegeben für Wintersturm für die Jahre 2021-2050, Hitze für die Jahre 2041-2070 und Erdbebengefährdung. Stark erhöhte Gefährdung wird angegeben bei sommerliche Hitze für die Jahre 2071-2098.

Topographie:	Das Gelände ist relativ eben.
Altlasten:	<p>Im Gutachten sind umweltgefährdende bzw. umweltrelevante Altlasten, Kontaminationen, Abfall usw. in den Baulichkeiten bzw. im Grund und Boden sowie Grundwasser nicht berücksichtigt (z. B. Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen und Aufhaldungen).</p> <p>Laut schriftl. Auskunft des Amtes für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie vom 21.11.2024 ist das Grundstück Flst.Nr. 2045 im Altlasten- und Bodenschutzkataster verzeichnet.</p> <p>Die Umweltbehörde teilt mit, dass sich auf dem Grundstück von 1929 bis 1972 eine Tankstelle mit mehreren Erdtanks befand. Zwischen 1971 und 1979 wurden die drei verbliebenen Tanks ausgebaut. Unter dem gesamten Grundstück befindet sich heute eine eingeschossige Tiefgarage. Da keine Untersuchungsergebnisse des Bodenaushubs vorliegen und die Tiefgarage nur eingeschossig ist, kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass unter der Tiefgarage Bodenverunreinigungen anzutreffen sind.</p> <p>Daher wird der Altstandort im Bodenschutz- und Altlastenkataster unter der Rubrik "B-Fall: Entsorgungsrelevanz" geführt. Das bei Erdarbeiten anfallende Aushubmaterial ist möglicherweise nicht frei verwertbar.</p> <p><b>Bei der Wertermittlung wird der altlastenfreie Bodenzustand sowie nicht verunreinigtes Grundwasser angenommen.</b></p> <p><b>Eventuell entstehende Kosten für eine Entsorgung von Altlasten können vom Sachverständigen nicht ermittelt werden. Hierzu bedarf es einer Bodenuntersuchung durch einen entsprechenden Spezialisten. Sollten derartige Kosten entstehen, so sind diese vom Verkehrswert in Abzug zu bringen!</b></p>
Unterirdische Leitungen:	Nicht benannte, unterirdische Leitungen sind wertmäßig in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Erschließung:	Voll erschlossen; öffentlich und gesichert
Erschließungskosten:	Nach Auskunft der Stadt Heidelberg, Stadtplanungsamt, vom 14.11.2024 sind für das Flst.Nr. 2045 die Erschließungsanlagen fertiggestellt. Der Erschließungsbetrag nach §§23, 33, 35 KAG B-W fällt nicht mehr an. Der Abwasser- und Wasserversorgungsbeitrag fällt bezüglich der erstmaligen Entstehung eines Anschlussvorteils nicht mehr an.
Hausanschlüsse:	Strom, Wasser, Telefon, Kanalisation
Einfriedigung:	Keine (Überwiegend Grenzbebauung)
Außenanlagen:	Befestigte Tiefgaragenein- und -ausfahrt
Zustand d. Außenanlagen:	Die Außenanlagen befinden sich in normal gepflegtem Zustand.
Parkmöglichkeiten:	Zum Teileigentum Nr. 1 und 2 besteht Sondernutzungsrecht an den Doppelparker-Stellplätzen Nr. 19 und 20 in der Tiefgarage. Im öffentlichen Straßenraum ist die Parksituation sehr schwierig.

## 5. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

---

### 5.1 Vorbemerkungen

Die Baubeschreibung bezieht sich auf den Zustand am Wertermittlungsstichtag.

Grundlage für die Baubeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die Bauunterlagen und Beschreibungen, soweit vorhanden.

Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Nachvollziehbarkeit der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen aufgeführt. In den einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Bauausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung/Installationen wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Die materielle und formelle Legalität der baulichen Anlagen wird in diesem Gutachten unterstellt soweit nichts anderes vermerkt ist.

Es liegen die Aufteilungspläne von 1980 vor, in dem die Teileigentumseinheit Nr. 1 und 2 noch als Praxis verzeichnet war.

### 5.2 Bauweise und Nutzung

Bauweise/Zugang:

Auf dem Flurstück Nr. 2045 befindet sich ein unterkellertes, drei- bis fünfgeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit insgesamt 25 Eigentumswohnungen und 2 Gewerbeeinheiten sowie vier Eigentumswohnungen in Form von Reihenhäusern und eine Tiefgarage. Das Gebäude wurde in Massivbauweise errichtet.

Das Gesamtobjekt ist nach dem Wohnungseigentumsgesetz in Wohnungseigentum und Teileigentum aufgeteilt.

**Bewertet wird in diesem Gutachten das Teileigentum Nr. 1 und 2 in Form einer Büroeinheit sowie das Sondernutzungsrecht an den beiden Doppelparker-Stellplätzen Nr. 19 und 20 in der Tiefgarage.**

Nutzung :

#### Teileigentum Nr. 1 und 2

1. OG:

Büroeinheit mit Teeküche und zwei WCs

Die Nutzungsfläche beläuft sich insgesamt auf rund 119 m<sup>2</sup>.

### 5.3 Baubeschreibung nach Rohbau und Ausbau

**Gebäude 1:****Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage**

Baujahr:	1982
Renovierung / Modernisierung / Umbau:	Renovierung Aufzug im Jahr 2024
Anzahl der Geschosse:	Drei- bis fünf Vollgeschosse
Unterkellerung:	Vollunterkellerung (zwei Kellergeschosse)
Dachausbau:	Das Dachgeschoss ist zu Wohnzwecken ausgebaut

**Rohbau**

Fundamente:	Stahlbeton
Kellerwände:	Kelleraußenwände aus Stahlbeton
Geschosswände:	Außenwände aus Mauerwerk, Innenwände teils aus Mauerwerk, gemäß Grundriss teils leichte Trennwände
Geschossdecken:	Massivdecken
Dach:	Satteldach, im Bereich des Eckturms Mansarddach in Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung und Zwischensparrendämmung
Fassade:	Putzfassade, teilweise Verkleidung mit Klinkerriemchen
Haustüre:	Bauzeitübliche, einfache Haustüre
Treppe/Aufzug:	Massivtreppe mit Kunststeinbelag, ein Personenaufzug

**Teileigentum:****Teileigentum Nr. 1 und 2 im 1. OG**

Innenrenovierung:	Renovierung im Jahr 2021 (Bodenbeläge, Malerarbeiten, Sanitäranlage, Elektro, Heizkörper)
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung (2-fach)
Rollläden:	Keine
Türen:	Furnierte Holztüren mit Holzzargen
Installation:	Bauzeitübliche, teils teilerneuerte Hausinstallationen (im Bereich Elektro)
Heizung:	Fernwärme-Zentralheizung mit Wärmeabgabe über Heizkörper (nach Angabe der Eigentümerin)
Warmwasserversorgung:	Zentral
Bodenbeläge:	Vinylboden

Sanitärräume:	Zwei WCs jeweils mit Waschbecken
Wände:	Verputzt mit Anstrich
Decken:	Verputzt mit Anstrich
Balkone, Terrasse:	Keine
Wärmedämmung / Schallschutz / Brandschutz:	Diese bauphysikalischen Eigenschaften sind baujahrtypisch. Es wird unterstellt, dass sie den zum Baujahr gültigen Vorschriften entsprechen. Vom SV wurden diesbezüglich aber keine Untersuchungen/ Nachforschungen angestellt.
Energieausweis:	Der Energieausweis wurde bei der Hausverwaltung durch den Sachverständigen angefordert. Leider erhielt der Sachverständige keinerlei Rückmeldung. Der Endenergieverbrauch ist somit nicht bekannt.
Energetische Beurteilung:	Aufgrund des Baujahres und der verwendeten Baumaterialien sind die energetischen Eigenschaften mit "bauzeitgemäß und seinerzeit durchschnittlich" zu beurteilen.
Grundrissgestaltung, Belichtung etc.:	<p>Es handelt sich um eine Büroeinheit als Teileigentum mit einer Nutzungsfläche von insgesamt ca. 119 m<sup>2</sup> (incl. WC und Teeküche). Der Grundrisszuschnitt ist zeitgemäß mit Ständerwänden dem jeweiligen Bedarf angepasst werden. Die tragenden Wände sind nicht veränderbar, so dass mindestens vier Büroräume vorhanden sind, zusätzlich zwei WCs, eine Teeküche und ein kleiner Raum. Die Räumlichkeiten sind überwiegend natürlich belichtet. Die Teeküche und die WCs sind nur künstlich zu belichten und belüften.</p> <p>Wegen der Größe und Lage der einzelnen Räumlichkeiten wird auf die beiliegenden Grundrisspläne verwiesen, die allerdings noch die ursprüngliche Raumbezeichnungen einer Arztpraxis darstellen.</p>
Bauzustand, Mängel u. Schäden:	<p><u>Gemeinschaftseigentum der Wohn- und Geschäftshausanlage:</u> Das Gemeinschaftseigentum befindet sich in befriedigendem, bauzeitüblichem Bauzustand ohne besonderen Renovierungs- und Instandhaltungsstau und ohne Mängel/Bauschäden (soweit dies vom Sachverständigen im Rahmen der Besichtigung des Teileigentums beurteilt werden konnte).</p> <p><u>Teileigentum Nr. 1 und 2:</u> Das Teileigentum befindet sich in gutem, renoviertem Bauzustand ohne besonderen Renovierungs- und Instandhaltungsstau oder erkennbare Mängel/Schäden.</p> <p>Bei der Wertermittlung wird vorausgesetzt, dass das Objekt frei von tierischen oder pflanzlichen Schädlingen ist und, dass keine versteckten Schäden bzw. Mängel vorhanden sind.</p>
Besondere Ausstattungsmerkmale:	Keine
Sonstiges Zubehör:	Büroeinrichtung (= Mietereigentum) wird nicht mitbewertet

Gemeinschaftseigentum: Treppenhäuser, Waschmaschinen- und Trockenraum, Hausmeisterraum, Heizraum, Technikraum, Lüftung, Fahrradabstellraum, Kellerflure, Fahrbahn Tiefgarage

## 5.4 Beurteilung der vorhandenen Bebauung

Abschließende Beurteilung: Teileigentum in Form einer Büroeinheit mit ca. 119 m<sup>2</sup> Gesamtnutzungsfläche in mittlerer Lage mit sehr guter Infrastruktur. Die Teileigentumseinheit ist Teil eines Wohn- und Geschäftshauses mit insgesamt 29 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten. Die zu bewertende Einheit befindet sich im Hauseingang Römerstraße 18. Im UG des Gebäudes ist eine Tiefgarage (Doppelparker-Stellplätze) vorhanden. Das Gebäude befindet sich in durchschnittlichem Bauzustand mit mittlerem Ausstattungsstandard. Das Teileigentum befindet sich in gutem bis befriedigendem, teilrenoviertem Bauzustand. Die Bebauung ist Teil eines größeren Bauprojektes und ist in die Umgebungsbebauung eingefügt.

## 5.5 Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit

Derzeitige Nutzung: Das Teileigentum Nr. 1 und 2 war zum Wertermittlungsstichtag an ein Architekturbüro vermietet.

Alternative Nutzung  
bzw. zukünftige  
Nutzung:

Laut Teilungserklärung handelt es sich um eine Teileigentumseinheit, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 und 2 bezeichneten Gewerberaum (Praxis).

Eine gewerbliche Nutzung ist laut §5 der Teilungserklärung in dem Teileigentum Nr. 1 und 2 ohne Zustimmung gestattet.

Gemäß Nachtrag der Teilungserklärung vom 08.12.1980 wird zusätzlich vereinbart, dass zur Aufhebung der Sondernutzungsrechte an den Kfz-Stellplätzen 19 und 20 und zur Veräußerung des Sondereigentums Nr. 1 und 2 ohne die Kfz-Stellplätze 19 und 20 sowie zur Veräußerung der Kfz-Abstellplätze Nr. 19 und 20 ohne das Sondereigentum Nr. 1 und 2, die Zustimmung des Bauaufsichtsamts der Stadt Heidelberg erforderlich ist.

Für die Wertermittlung wird auch zukünftig eine gewerbliche Nutzung (als Büro oder Praxis) mit dem Sondernutzungsrecht an zwei Doppelparker-Stellplätzen unterstellt.

## 6. WERTERMITTLUNG

---

### 6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Wertermittlungsverfahren  
(§ 6 ImmoWertV)

Nach den Vorschriften der **Immobilienwertermittlungsverordnung 2021** sind zur Ermittlung des Verkehrswertes

- das *Vergleichswertverfahren*
- das *Ertragswertverfahren* und
- das *Sachwertverfahren*

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

In den genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse;
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Die genannte Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgende Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts;
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts;
3. Ermittlung des Verfahrenswerts

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

## Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24 - 26 der ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens bei bebauten und unbebauten Grundstücken ist, dass eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen oder ein geeigneter Vergleichsfaktor bzw. Bodenrichtwert oder sonstige geeignete Daten für eine statistische Auswertung vorliegen.

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

1. auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
2. durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors ist der nach § 20 ermittelte Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

### Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 der ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert ermittelt.

Der marktangepasste, vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor.

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden.

Das Sachwertverfahren eignet sich nur für solche Grundstücke, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht. Das sind in erster Linie Ein- und Zweifamilienhäuser.

Auch Zweifamilienwohnhäuser, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht, können nach dem Sachwertverfahren berechnet werden. Bei Sachwertobjekten ist der Substanzwert wichtiger als die Rendite (laut BGH-Urteil vom 13.07.1970 - VII ZR 189/68 -).

### Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 - 34 der ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen), und
2. dem Bodenwert.

Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Im vereinfachten Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag zum Wertermittlungsstichtag (Barwert des Reinertrags) und
2. dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert.

Der Kapitalisierung des jährlichen Reinertrags und der Abzinsung des Bodenwerts ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungs- oder Abzinsungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Im periodischen Ertragswertverfahren kann der vorläufige Ertragswert ermittelt werden durch Bildung der Summe aus

1. den zu addierenden und auf den Wertermittlungsstichtag abgezinsten, aus gesicherten Daten abgeleiteten Reinerträgen der Perioden innerhalb des Betrachtungszeitraums und
2. dem über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungsstichtag abgezinsten Restwert des Grundstücks.

Das Ertragswertverfahren eignet sich für Grundstücke, die zur Ertragserzielung bestimmt sind. Dem Käufer eines derartigen Objektes, kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital einbringt. Der Sachwert wird bei Renditeobjekten erst in zweiter Linie interessieren, etwa wegen der Qualität der verwendeten Baustoffe und der daran abzuleitenden Dauer der Erträge. Hierunter fallen vor allem Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke.

#### **Grundsatz der Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV)**

Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 5 Satz 3 erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen.

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

#### **Indexreihen (§ 18 ImmoWertV)**

Indexreihen dienen der Berücksichtigung von im Zeitablauf eintretenden Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse.

Indexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraums zu den Preisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben. Die Indexzahlen können auch auf bestimmte Zeitpunkte innerhalb des Erhebungs- und Basiszeitraums bezogen werden.

Die Indexzahlen werden aus geeigneten Kaufpreisen für Grundstücke bestimmter räumlicher und sachlicher Teilmärkte ermittelt.

#### **Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV)**

Umrechnungskoeffizienten dienen der Berücksichtigung von Wertunterschieden, ansonsten gleichartiger Grundstücke, die sich aus Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale, insbesondere aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung oder der Grundstücksgröße und -tiefe, ergeben. Umrechnungskoeffizienten geben das Verhältnis des Wertes eines Grundstücks mit einer bestimmten Ausprägung eines Grundstücksmerkmals zum Wert eines Grundstücks mit einer bestimmten Basisausprägung der Grundstücksmerkmale (Normgrundstück) an.

**Vergleichsfaktoren  
(§ 20 ImmoWertV)**

Vergleichsfaktoren dienen der Ermittlung von Vergleichswerten insbesondere für bebaute Grundstücke. Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte).

**Liegenschaftszinssätze;  
Sachwertfaktoren (§ 21  
ImmoWertV)**

Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwertes zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

**Besondere objektspezifische  
Grundstücksmerkmale  
(§ 8 ImmoWertV)**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei.

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

**Begründung der  
Verfahrenswahl**

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Teileigentum in Form einer Büroeinheit und zwei Tiefgaragenstellplätze in Form von Doppelparkern.

Das beste Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes ist bei Teileigentum das Vergleichswertverfahren. Wie bereits erwähnt, setzt dieses Verfahren voraus, dass ausreichende Vergleichspreise zur Verfügung stehen. Für das Bewertungsobjekt stehen **keine** zeitnahen und nicht ausreichend viele Vergleichspreise zur Verfügung.

**Der Verkehrswert** bei dem hier zu bewertenden Teileigentum **wird deshalb in Anlehnung an den Ertragswert** ermittelt, da es sich um eine Büroeinheit handelt, welche für eine Vermietung geeignet ist und somit die zu erzielende Rendite der Immobilie im Vordergrund stehen wird. Auch bei Interessenten mit Eigennutzungsabsicht wird sich der Kaufpreis -wegen einer eventuellen Wiederverwertung- am Ertragswert orientieren. Es wird hierbei das allgemeine Ertragswertverfahren (§ 28 ImmoWertV2021) herangezogen.

Die anderen Wertermittlungsverfahren werden der Vollständigkeit halber und zur Untermauerung des Ertragswertverfahrens herangezogen.

## 6.2 Bodenwert

### Verfahren

Gemäß § 40 ImmoWertV ist der Bodenwert vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe von § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 166 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungsstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Absatz 2 des Baugesetzbuchs zu ermitteln.

Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:

1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;
2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;
3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 3 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.

Da keine, oder nicht ausreichende, Vergleichswerte gemäß § 40 ImmoWertV zur Verfügung stehen, wird bei diesem Gutachten als Ausgangspunkt für die Ermittlung des Bodenwertes der vom Gutachterausschuss für das dortige Gebiet festgestellte Bodenrichtwert (durchschnittlicher Lagewert gemäß § 196 BauGB) herangezogen, wobei jedoch der Wert mit dem durchschnittlichen Lagewert nicht identisch sein muss, da der durch den Preis bestimmt wird, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielen wäre.

#### Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss von Heidelberg gibt einen Bodenrichtwert von **1.600,- Euro pro m<sup>2</sup>** Grundstücksfläche für unbebaute Grundstücke (Mischbaufläche), inkl. Erschließungskosten, in diesem Gebiet an (abgerufen über das Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg). Der Bodenrichtwert wurde zum Stichtag 01.01.2024 festgelegt. Der Richtwert bezieht sich auf baureifes Land, Mischgebiet und eine wGFZ von 1,5.

#### Beurteilung

Die Grundstücke in der näheren Umgebung sind relativ uneinheitlich. Das zu bewertende Flurstück besitzt einen sehr individuellen Zuschnitt. Das Grundstück weist eine sehr gute Ausnutzung auf. Für die Bewertung der Teileigentumseinheit Nr. 1 und 2 wirken sich diese Umstände nicht wertbeeinflussend aus. Die Ausnutzung des Grundstücks, sowie die Bebaubarkeit spiegeln sich lediglich bei der Ermittlung des Verkehrswertes der gesamten Immobilie wider. Ansonsten weist das Bewertungsgrundstück keine Abweichungen bzw. Besonderheiten im Hinblick auf die rechtlichen Gegebenheiten, die tatsächlichen Eigenschaften sowie der sonstigen Beschaffenheit und der weiteren Grundstücksmerkmale auf.

Es handelt sich um eine kleinere Bodenrichtwertzone, die lediglich die Bebauungsränder der stark befahrenen Straßen Ringstraße, Lessingstraße und Kurfürsten Anlage umfasst. Die angrenzende, weniger belastete Bodenrichtwertzone hat mit 2.410,- Euro pro m<sup>2</sup> einen deutlich höheren Bodenrichtwert.

Im ausgewiesenen Bodenrichtwert sind daher offensichtlich die vorhandenen innerstädtischen Immissionen ausreichend berücksichtigt. Es wird daher kein weiterer Abschlag vorgenommen.

Der ausgewiesene Bodenrichtwert wird deshalb als marktgerechter Bodenwert erachtet und zur Wertermittlung in Ansatz gebracht.

#### Bodenwertermittlung

<b>Bodenrichtwert:</b>	1.600 EUR
Zu- oder Abschläge	
- Entfällt	<u>0 EUR</u>
<b>Bodenwert angepasst:</b>	<b>1.600 EUR</b>

<b>Berechnung:</b>			
<i>Flst. Nr. 2045 mit einer Größe von 1.399 m<sup>2</sup>:</i>			
1.399	m <sup>2</sup>	x	1.600EUR = 2.238.400 EUR
<b>Bodenwert gesamt</b>			<b>2.238.400 EUR</b>
<b>Teileigentum Nr. 1 und 2:</b>			
448/10.000 Miteigentumsanteil			= 100.280 EUR
<b>Anteiliger Bodenwert für TE Nr. 1 und 2</b>			<b>= 100.280EUR</b>

### 6.3 Sachwert

#### Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen; durchschnittliche Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge zu den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstückmarkt.

Im Rahmen der Modellkonformität können nur Regionalfaktoren der Gutachterausschüsse zur Anwendung kommen, deren Sachwertfaktoren für die Wertermittlung herangezogen werden.

Der Ermittlung der Herstellungskosten werden die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) zugrunde gelegt, welche in der Anlage 4 der ImmoWertV21 veröffentlicht sind.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in Euro/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche (BGF) angegeben.

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Das Wertermittlungsobjekt ist entsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren.

In den NHK 2010 sind teilweise Korrekturfaktoren angegeben, die eine Anpassung des jeweiligen Kostenkennwertes wegen der speziellen Merkmale des Bewertungsobjekts erlauben.

**Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)**

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Alterswertminderungsfaktor =  
 $\text{RND/GND} \times \text{durchschnittliche Herstellungskosten}$ .

**Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)**

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

In der Anlage 1 der ImmoWertV sind Modellansätze für verschiedene Gebäudetypen angegeben.

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt.

Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Die Restnutzungsdauer ist unabhängig von dem zur Anwendung kommenden Wertermittlungsverfahren. Dementsprechend ist bei allen zur Anwendung kommenden Wertermittlungsverfahren dieselbe übliche Restnutzungsdauer anzusetzen.

Bei Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden im Fall von Modernisierungen ist das in Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) beschriebene Modell zugrunde zu legen.

Es kann bei der Bewertung von Verwaltungs-, Büro- und Geschäftsgebäuden entsprechende Anwendung finden. Das Modell soll einer nachvollziehbaren Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen dienen.

Die Modernisierungspunkte können ermittelt werden

1. durch Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente (Tabelle 1) oder
2. auf der Grundlage einer sachverständigen Einschätzung des Modernisierungsgrades (Tabelle 2)

Die Verwendung des Modells ersetzt nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalls. Bei kernsanierten Modellen ist als fiktives Baujahr das Jahr der fachgerechten Sanierung zugrunde zu legen. Die teilweise noch verbleibende alte Bausubstanz ist durch einen Abschlag zu berücksichtigen, welcher bei einer kompletten Kernsanierung 10 % beträgt.

### **Modernisierung/ Instandhaltung**

Modernisierung (§ 16 Abs.3 Wohnraumförderungsgesetz)

(3) Modernisierungen sind bauliche Maßnahmen, die

1. den Gebrauchswert des Wohnraums oder des Wohngebäudes erhöhen,
2. die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder
3. nachhaltige Einsparung von Energie und Wasser bewirken.

Instandsetzungen, die durch Maßnahmen der Modernisierung verursacht werden, fallen unter die Modernisierung.

Die Instandhaltung soll sicherstellen, dass der funktionsfähige Zustand einer baulichen Anlage erhalten bleibt oder bei Ausfall wiederhergestellt wird.

Die Instandhaltung eines Gebäudes gewährleistet auf Dauer den physischen Erhalt eines Gebäudes, allerdings weitgehend in dem Zustand, in dem es errichtet wurde. Das Gebäude hat damit zwar physisch eine unendliche Lebensdauer, jedoch schwindet seine wirtschaftliche Nutzungsfähigkeit aufgrund der sich wandelnden Anforderungen an das Gebäude. Die Instandhaltung und Modernisierung stehen somit in einer Wechselbeziehung zur prognostizierten Restnutzungsdauer sowie zum Reinertrag eines Gebäudes.

### **Gebäudewertermittlung:**

#### **Gebäude:**

#### **Wohn- und Geschäftshaus**

**hier: Teileigentum Nr. 1 und 2 in Form einer Büroeinheit**

#### **Bruttogrundfläche**

Die Ermittlung der anteiligen Bruttogrundfläche (BGF) erfolgte anhand der Aufteilungsplänen in Verbindung mit der Ortsbesichtigung und liegt dem Gutachten als Anlage 1 bei.

Die ermittelte BGF beträgt: 187,00 m<sup>2</sup>

#### **Kostenkennwert**

NHK 2010

Wohnhaus mit Mischnutzung, Typ 5.01

Ermittlung des Kostenkennwerts unter Berücksichtigung der Standardstufen gemäß der Anlage 4 der ImmoWertV (im teilweise 868 EUR /m<sup>2</sup> BGF

Durchschnittliche Standardstufe: 3,0

**Korrekturen, Zu-/Abschläge**

Gemäß ImmowertV sind Besonderheiten im Vergleich zum Gebäudestandard durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Die Höhe des entsprechenden Abschlags bzw. Zuschlags ist hierbei vom Sachverständigen zu begründen.

Im vorliegenden Fall sind keine Korrekturfaktoren erforderlich. Die anzusetzenden Korrekturfaktoren für die Grundrissart und Wohnungsgröße sind lediglich bei Wohneinheiten anzuwenden.

Eine eventuelle Anpassung erfolgt bei der Berechnung des vorläufigen Sachwertes.

Anzusetzende Korrekturfaktoren/Zu-/Abschläge:

Entfällt 0%

Summe der Zu- und Abschläge: + 0%

Anzusetzender Korrekturfaktor: 1,00

**Baupreisindex**

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag

(Basisjahr 2010 = 100) = 1,840 -Stand III. Quartal 2024-

**Baujahr**

1982

**Gebäudealter**

42 Jahre

**Modernisierungspunkte  
/ Modernisierungsgrad**

In diesem Fall handelt es sich um ein Gebäude von 1982 Jahren, welches bislang im Rahmen des Gemeinschaftseigentums nicht wesentlich modernisiert wurde. Im Jahr 2024 wurde der Aufzug renoviert. Das Teileigentum Nr. 1 und 2 wurde im Jahr 2021 umfassend renoviert (Malerarbeiten, Bodenbeläge, Elektroinstallation, Erneuerung von Heizkörpern, Sanitäranlagen).

Modernisierungselemente	max. Punkte	Bewertungsobjekt
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0
Modernisierung d. Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,5
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
<b>Summe der Punkte</b>	<b>20</b>	<b>3</b>

Wenn detaillierte Angaben zu Modernisierungen fehlen und sich eine präzise Punktzahl anhand der Punktetabelle nicht ermitteln lässt, können die Modernisierungspunkte sachverständig durch eine grobe Zuordnung zu einem Modernisierungsgrad erfolgen, aus dem die Gesamtpunktzahl für die Modernisierung ermittelt werden kann.

## Eingruppierung:

0-1 Punkt	= nicht modernisiert
2-5 Punkte	= kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
6-10 Punkte	= mittlerer Modernisierungsgrad
11-17 Punkte	= überwiegend modernisiert
18 -20 Punkte	= umfassend modernisiert

**Restnutzungsdauer**

Die Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen ergibt sich in Abhängigkeit von Gesamtnutzungsdauer, Gebäudealter und Modernisierungsgrad.

Der Ermittlung liegt ein theoretischer Modellansatz zugrunde und wird nach der folgenden Formel berechnet:

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

Bei der Formel ist zu beachten, dass Modernisierungen erst ab einem gewissen Alter der baulichen Anlagen Auswirkungen auf die Restnutzungsdauer haben.

Daher können die in Anlage 2 der ImmoWertA veröffentlichten Tabellen b verwendet werden, in denen in Abhängigkeit von Gesamtnutzungsdauer, Gebäudealter und Modernisierungspunkten die modifizierte Restnutzungsdauer direkt abgelesen werden kann. Die Tabellenwerte sind auf die volle Jahreszahl gerundet.

## Ausgangsparameter:

Gesamtnutzungsdauer:	80	Jahre
Gebäudealter:	42	Jahre
Ermittelte Modernisierungspunkte:	3	Punkte

Aufgrund des Gebäudealters, des ermittelten Modernisierungsgrad und aufgrund der Gesamtnutzungsdauer ergibt sich folgende Restnutzungsdauer:

RND	38	Jahre
-----	----	-------

**Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen**

Kostenkennwert in EUR/m <sup>2</sup> :			868,00EUR
Korrekturfaktoren, Zu-/Abschläge:	x	1,000	= 868,00EUR
Indexierter Kostenkennwert:	x	1,840	= 1.597,12EUR
Bruttogrundfläche in m <sup>2</sup>	x	187,00	= 298.661 EUR
<hr/>			
Herstellungskosten des Gebäudes			298.661 EUR
in der BGF nicht erfasste Bauteile: entfällt			0 EUR
<hr/>			
Herstellungskosten der baulichen Anlage			298.661 EUR

Herstellungskosten der baulichen Anlage				298.661 EUR
x Regionalfaktor (soweit vom GAA ermittelt)				
Gemäß Grundstücksmarktbericht 2024 des				
Gutachterausschusses Heidelberg	=			1,250
Herstellungskosten der baulichen Anlage an				
Teilmarkt angepasst	=			373.326 EUR
x Alterswertminderungsfaktor (RND/GND)				
373.326 EUR	x		0,4750	= 177.330 EUR
<b>Teileigentum Nr. 1 und 2</b>				<b>= 177.330 EUR</b>

**Tiefgaragenstellplatz****Tiefgarage, hier TG-Doppelparker -Stellplatz Nr. 19 und 20**

Das Sondernutzungsrecht an den mit Nr. 19 und 20 bezeichneten Doppelparker-Stellplätzen in der Tiefgarage des Wohn- und Geschäftshauses ist ebenfalls Gegenstand der Verkehrswertermittlung.

Diese Stellplätze werden pauschal bewertet. Der Sachverständige orientiert sich dafür an den Auswertungen im Grundstücksmarktbericht 2024 von Heidelberg. Demnach werden Doppelparker-Stellplätze in Tiefgaragen in den Stadtteilen (außer der Kernstadt) im Jahr 2020/2021 zum Durchschnittspreis von 18.000,- Euro pro Stellplatz gehandelt (Spanne 12.000,- bis 22.000,- Euro) ohne Angabe des Baujahres. Es handelt sich hierbei um Tiefgaragenstellplätze im Wiederverkauf. Für die Kernstadt (zu der die Weststadt gezählt wird, gibt es seit 2012 keine ausgewerteten Kauffälle mehr.

Es wird ein pauschaler Ansatz von 18.000,- Euro pro Doppelparker-Stellplatz zum Stichtag für markt- und sachgerecht erachtet.

**Vorläufiger Sachwert**

Teileigentum Nr. 1 und 2	=	177.330 EUR
Tiefgaragenstellplatz Doppelparker Nr. 19	=	18.000 EUR
Tiefgaragenstellplatz Doppelparker Nr. 20	=	18.000 EUR
<hr/>		
Vorläuf. Sachwert der baulichen Anlagen	=	213.330 EUR
Bauliche Außenanlagen (pauschaler Zeitwert)	3,00% =	6.400 EUR
<hr/>		
Vorläuf. Sachwert aller baulicher Anlagen		219.730 EUR
zzgl. Bodenwert		100.280 EUR
<hr/>		
<b>Vorläufiger Sachwert</b>		<b>320.010EUR</b>

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

#### Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsstau:

Die Schadensbeseitigungskosten für Baumängel und Bauschäden sind in marktrelevanter Höhe zu berücksichtigen. Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss. Dabei ist gegebenenfalls ein Vorteilsausgleich ("neu für alt") vorzunehmen (vgl. ImmoWertA zu § 8.3.2).

Eine Wertminderung wegen unterlassener Instandhaltung (Instandhaltungsstau) ist nur zu berücksichtigen, soweit sie noch nicht bei Anwendungen des jeweils herangezogenes Verfahrens berücksichtigt worden ist (ggf. durch Verkürzung der RND o.ä.)

Somit ist eine Wertminderung aufgrund von Baumängeln, Bauschäden bzw. Instandhaltungsstau nur insoweit anzusetzen, in welcher Höhe diese im Grundstücksverkehr tatsächlich berücksichtigt wird. Bei der Verkehrswertermittlung sind nämlich grundsätzlich Kosten nicht dem Wert gleichzusetzen. Es kommt entscheidend darauf an, in welcher Höhe Baumängel und Bauschäden (Instandhaltungsstau) sich im Marktwert (Verkehrswert) niederschlagen.

a) Abzug wegen Mängeln und Schäden oder wegen Renovierungs- und Instandhaltungsstau am Gemeinschaftseigentum:

Entfällt = 0EUR

b) Abzug wegen Mängeln und Schäden oder wegen Renovierungs- und Instandhaltungsstau am Teileigentum Nr. 1 und 2:

Entfällt = 0EUR

#### Sonstiges:

Entfällt = 0EUR

---

**Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale = 0EUR**

### Sachwertfaktoren (§ 21 ImmoWertV)

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlichen (d.h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse, ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis "vorläufiger Sachwert" ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Das bedeutet, dass ein eventueller Käufer oder ein Investor seinen Kaufpreis nicht direkt am Sachwert orientiert, sondern gewisse Zu- oder Abschläge - abhängig von der Lage, der Art, der Größe, des Zustands und der Beschaffenheit des Objektes - vornimmt.

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwertes zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

#### Sachwertfaktoren vom Gutachterausschuss

Der Gutachterausschuss der Stadt Heidelberg hat im Grundstücksmarktbericht 2024 keine Sachwertfaktoren für Teileigentumseinheiten bzw. für Wohn- und Geschäftshäuser ausgewiesen.

#### Zusammenfassung

Da keine Sachwertfaktoren für diese Immobilienarten ermittelt wurden, ist auf eine Marktanpassung im Sachwertverfahren zu verzichten (Faktor 1,00). Das Sachwertverfahren dient lediglich zur Untermauerung des Verkehrswertes, welcher sich aus dem Ertragswertverfahren ableitet (Abschnitt 6.4).

#### Sachwert

Vorläufiger Sachwert	=	320.010EUR
Sachwertfaktor:	--	
das entspricht einem Zuschlag von	0,00%	= 0 EUR
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		320.010EUR
Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale	= -	0EUR
<b>Sachwert</b>	<b>=</b>	<b>320.010EUR</b>

### 6.4 Ertragswert

#### Reinertrag, Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

#### Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Zu den Bewirtschaftungskosten gehören:

1. die Verwaltungskosten,
2. die Instandhaltungskosten,
3. das Mietausfallwagnis,
4. die Co2-Abgabe
5. die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs

1.) Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

2.) Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.

3.) Das Mietausfallwagnis umfasst

a. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,

b. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie

c. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

4.) Für die Co<sub>2</sub>-Bepreisung ist die Aufteilung der Kohlendioxidkosten zwischen Vermieter und Mieter zu ermitteln, gemäß Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (seit 01.01.2023 in Kraft getreten). Dies betrifft Immobilien welche mit Heizöl, Gas oder anderen Brennstoffen beheizt werden bzw. wenn durch diese Brennstoffe das Warmwasser erzeugt wird.

5.) Die Betriebskosten werden üblicherweise auf den Mieter umgelegt und sind deshalb nicht von den Mieteinnahmen abzuziehen. Aus diesem Grunde sind die Betriebskosten in der nachfolgenden Berechnung nicht beachtet.

Als Bewirtschaftungskosten sind üblicherweise die durchschnittlich und nachhaltig (d. h. im langjährigen Durchschnitt und nicht in einer zufällig ausgewählten Periode angefallenen) aufzuwendenden Kosten anzusetzen. So dürfen z. B. überdurchschnittliche Kosten infolge unsachgemäßer Bewirtschaftung oder unterdurchschnittliche Kosten infolge einer Idealbewirtschaftung nicht in Ansatz gebracht werden. Es sollen deshalb Erfahrungs- (d. h. Durchschnitts-) sätze vergleichbarer Grundstücke herangezogen werden.

#### **Zusammensetzung der Bewirtschaftungs- kosten**

Für Objekte dieser Art liegen die vom Eigentümer zu tragenden Bewirtschaftungskosten i. d. R. zwischen 17% und 19 %. Die Bewirtschaftungskosten sind auch von der Restnutzungsdauer des Gebäudes und insbesondere von der Miethöhe abhängig. Im vorliegenden Fall werden pauschalisierte Bewirtschaftungskosten in Höhe von 17,90 % des Rohertrags als angemessen und ausreichend angesehen und bei der Wertermittlung angesetzt.

Für die Bewirtschaftungskosten sind die in der Anlage 3 der ImmoWertV dargestellten Modellansätze zugrunde zu legen.

Die Werte sind jährlich auf Basis des vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindexes anzupassen.

Verwaltungskosten:

18.696,00EUR	3,00%	v. Rohertrag	=	561EUR
46,00EUR	2	TG-Plätze	=	92EUR

Instandhaltungsrücklage

13,80EUR	119,00	m <sup>2</sup> Nutzungsfl.	=	1.642EUR
104,00EUR	2	TG-Plätze	=	208EUR

Mietausfallwagnis:

18.696,00EUR	4,0%		=	748EUR
--------------	------	--	---	--------

Co2-Bepreisung - nicht umlegbarer Anteil:

Es ist kein Energieausweis vorhanden.

Anhand des Heizspiegels für Deutschland 2023 wird ein mittlerer Energieverbrauch für Mehrfamilienhäuser > 1.000 m<sup>2</sup> WFL unterstellt und anhand der Angaben mit Hilfe des CO2-Rechentools ermittelt für die vorh. Nutzfläche.

In diesem Fall trägt der Vermieter 40% der gesamten Kohlendioxidkosten.

= 99EUR

(<https://co2kostenaufteilung.bmwk.de/>;

<https://www.heizspiegel.de/fileadmin/hs/heizspiegel-2023/heizspiegel-2023-flyer.pdf>)

**Bewirtschaftungskosten insgesamt**

**3.350EUR**

**Das entspricht ungefähr**

**17,90%**

**Liegenschaftszinssätze  
(§ 21 ImmoWertV)**

Liegenschaftszinssätze dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

**Objektspezifisch  
angepasster  
Liegenschaftszinssatz  
(§ 33 ImmoWertV)**

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Absatz 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

**Einflussfaktoren**

Die Höhe des Liegenschaftszinses ist abhängig von der Grundstücksart, der Bebauung, der Restnutzungsdauer, der Grundstücksausnutzung, der Lage und insbesondere von der derzeitigen Situation auf dem Grundstücksmarkt derartiger Objekte.

Allgemein kann man sagen, dass der Liegenschaftszins um so höher ist, je größer das Risiko der Kapitalanlage ist. Weiterhin ist der LZ zu erhöhen, bei schwer verkäuflichen Grundstücken, bei geringer Nachfrage und bei Wohnanlagen mit sehr vielen Wohneinheiten. Dagegen ist der LZ zu mindern bei Objekten mit besserer Wohnqualität, bei schlechter Grundstücksausnutzung, bei Grundstücken mit älteren Gebäuden und wenn die Nachfrage größer ist als das Angebot.

#### Zuständiger Gutachterausschuss

Der Gutachterausschuss von Heidelberg hat folgende Liegenschaftszinssätze für Heidelberg und Stadtteile ermittelt.

Aufgrund der geringen Zahl an auswertbaren Kauffällen, durch die große Bandbreite und die unterschiedlichen Lagequalitäten können die Angaben nur als grobe Orientierung dienen.

<b>Teileigentum in Wohngebieten</b>	<b>3,50 % - 6,00 %</b>
<b>Teileigentum in Gewerbegebieten</b>	<b>3,00 % - 5,50 %</b>

#### Gutachterausschüsse anderer Großstädte in Baden-Württemberg

Der Gutachterausschuss von Karlsruhe hat im Immobilienmarktbericht 2023 Liegenschaftszinssätze nach Objektart für Karlsruhe und Stadtteile ermittelt:

<b>Teileigentum nach WEG (Büros / Praxen)</b>	<b>2,80%</b>
Nutzungsfläche: durchschnittlich 120 m <sup>2</sup>	(Spanne -0,40 - 4,00 %)
RND: durchschnittlich 40 Jahre	
Fläche: durchschnittlich 120 m <sup>2</sup>	
Miete: durchschnittl. 10,50 Euro/m <sup>2</sup>	

Der Gutachterausschuss von Mannheim hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2023 keine Liegenschaftszinssätze für Teileigentum ausgewiesen.

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) hat ebenfalls marktübliche Liegenschaftszinssätze für verschiedene Objekttypen herausgegeben (bundesweite Erhebung, Stand Januar 2024):

<b>Wohn- und Geschäftshaus, 20 - 80 %</b>	
<b>Gewerbeflächenanteil</b>	<b>4,00 - 7,50 %</b>
<b>Eigentumswohnung (Wohnimmobilien)</b>	<b>1,50 - 4,50 %</b>

#### Ansatz Liegenschaftszins

Unter Berücksichtigung der Charakteristiken des zu bewertenden Objektes, der Bebauung, insbesondere aber unter Beachtung der derzeitigen Situation auf dem Grundstücksmarkt bei Objekten solcher Art, wird nach sachverständigem Ermessen folgender **Liegenschaftszinssatz angesetzt:**

**4,10%**

(Einstufungskriterien: Teileigentum in Heidelberg-Weststadt in Form einer Büroeinheit, marktübliches Mietniveau, mittlere Lage, sehr gute infrastrukturelle Gegebenheiten, gute Grundstücksausnutzung, durchschnittliche Restnutzungsdauer, vermietet, durchschnittlicher Ausstattungsstandard, guter Unterhaltungszustand im TE, etwas erhöhtes Risiko für gewerbliche Nutzung, unterdurchschnittliche Miethöhe).

**Restnutzungsdauer**  
(§ 4 Abs. 3  
ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt.

Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Bei mehreren Gebäuden muss eine mittlere Restnutzungsdauer bestimmt werden. Diese wird abgeleitet aus den einzelnen Nutzungsdauern der Gebäude zum Wertverhältnis (Mietansatz).

Im vorliegenden Fall ist lediglich ein Gebäude zu bewerten.

Die Restnutzungsdauer beträgt: 38 Jahre

**Ertragswertermittlung:**

**Wohnfläche**

Die Nutzungsfläche wurde den vorgelegten Planunterlagen entnommen und, soweit wie möglich, auf Plausibilität hin überprüft.

Die ermittelte Nutzungsfläche beträgt:

TE Nr. 1 und 2 ca. 119,00 m<sup>2</sup>

**Mietsituation**

Das Teileigentum Nr. 1 und 2 war zum Wertermittlungsstichtag an ein Architekturbüro vermietet.

Die monatliche Nettokaltmiete beträgt 1.000,- Euro gemäß Angabe der Eigentümerin. Ein Mietvertrag wurde nicht vorgelegt.

**Mietspiegel**

Für Heidelberg gibt es einen qualifizierten Mietspiegel. Allerdings gilt dieser Mietspiegel nur für Wohnraummiets.

**Marktüblich erzielbare  
Miete**

Gemäß der Gewerbemietpreisbeobachtung für den Postleitzahlenbereich 69115 von Heidelberg von ImmobilienScout24 gab es für Büro-/Praxismieten im Januar bis September 2024 unter 200 m<sup>2</sup> Nutzfläche eine extrem große Streuung. Die durchschnittliche Miete lag bei 18,39 Euro pro m<sup>2</sup> bei einer Spanne von 5,50 bis 53,08 Euro pro m<sup>2</sup>. Die Streuung bei den Nutzflächen von 200 bis 500 m<sup>2</sup> war weniger groß. Die durchschnittliche Miete lag bei 14,58 Euro pro m<sup>2</sup> bei einer Spanne von 12,66 bis 16,50 Euro pro m<sup>2</sup>.

Gewerbemieten: PLZ-Bezirk 69115				
Typ und Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Miete/m <sup>2</sup>	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Büro/ Praxis	20	17,63 €	5,50 € - 53,08 €	70
<=200 m <sup>2</sup>	16 (41%)	18,39 €	5,50 € - 53,08 €	62 (36,5%)
>200 - 500 m <sup>2</sup>	4 (10,3%)	14,58 €	12,66 € - 16,50 €	31 (18,2%)

(Quelle: Gewerbemieten von Immobilienscout 24, Immobilien Scout GmbH, Berlin)

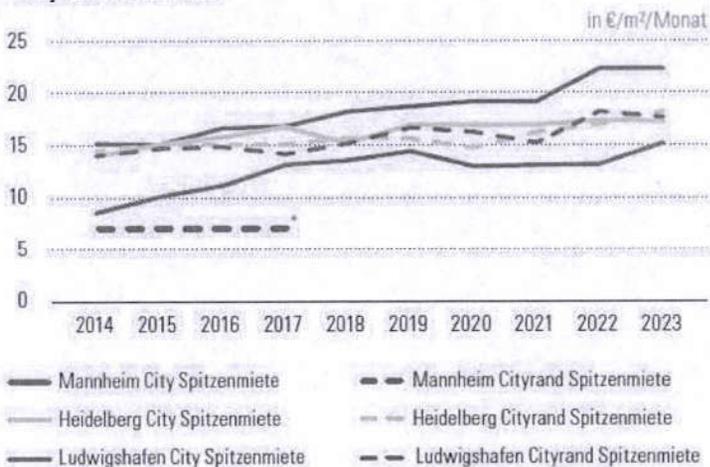
Es wird darauf hingewiesen, dass die Mietauswertungen der diversen Online-Portale deutlich von den tatsächlich am Markt erzielbaren Mieten abweichen können. Das liegt vor allem daran, dass sich diese Portale auf Angebote beziehen und nicht auf tatsächliche, abgeschlossene Mietverträge. Außerdem werden in der Auswertung Neubau- und Bestandsimmobilien zusammen betrachtet.

Im Immobilienmarktbericht Rhein-Neckar 2024, herausgegeben von der Metropolregion Rhein-Neckar GmbH wird ein Überblick über den Büromarkt, Einzelhandel und Gewerbe im Rhein-Neckar Kreis gegeben:

In Heidelberg brach der Umsatz 2023 an Büroflächen aufgrund fehlender Großabschlüsse deutlich ein. Mit einem Minus von 45 Prozent im Vergleich zum Vorjahr entspricht dies einem Rückgang auf 28.000 Quadratmeter.

In Heidelberg stieg die Spitzenmiete trotz eines Umsatzrückgangs von 17,50 Euro auf den neuen Höchstwert von 18,- Euro pro Quadratmeter. Gleichzeitig sank die Durchschnittsmiete stadtweit von 16,- Euro auf 14,20 Euro pro Quadratmeter. Dies ist hauptsächlich auf das Fehlen von Großabschlüssen für Neubauprojekte und einen höheren Anteil von Mietverträgen in Bestandsobjekten zurückzuführen. Für das Jahr 2024 wird jedoch erwartet, dass größere Mietvertragsabschlüsse in Neubauprojekten zunehmen, was zu einer weiteren Steigerung der Spitzenmiete sowie einer stabilen oder leicht steigenden Durchschnittsmiete führen könnte. Besonders gefragt sind die Lagen in den Stadtteilen Bergheim, der Bahnstadt und dem Konversionsgelände Heidelberg Innovation Park (hip). Die Leerstandsquote in Heidelberg verringerte sich um 0,3 Prozentpunkte und liegt nun bei vier Prozent.

**Entwicklung der Spitzenmieten im City- und Cityrandbereich**



In Ludwigshafen liegen die meisten Abschlüsse im Bereich City. Aufgrund einer unzureichenden Datenbasis ist die Cityrand-Spitzenmiete daher nicht ermittelbar.

Quelle: gif/eigene Erhebung

Gemäß IVD-Gewerbe-Preisspiegel 2023 liegen die Büromieten in Heidelberg in folgender Höhe:

einfacher Nutzungswert:	10,00EUR	pro m <sup>2</sup>
mittlerer Nutzungswert:	12,55EUR	pro m <sup>2</sup>
guter Nutzungswert:	16,77EUR	pro m <sup>2</sup>

Gemäß Recherchen liegt die derzeitige Marktmiete für vergleichbare Büroräume bei rund 12,00 Euro pro m<sup>2</sup> Nutzfläche (Heidelberg-Weststadt, 1. Obergeschoss, Büro in Wohn- und Geschäftshaus, durchschnittliche Ausstattung).

Für die Doppelparker- Stellplätze in der Tiefgarage wird eine Miete in Höhe von je 65,-- Euro als markgerecht erachtet.

Die tatsächliche Miete liegt offenbar unter der marktüblichen Miete. Da dem Sachverständigen allerdings kein Mietvertrag vorgelegt wurde, können keine Angaben über vereinbarte, mögliche oder erfolgte Mietanpassungen gemacht werden.

### Berechnung

Bauteil/Geschoss	Wohn-/Nutzfläche in m <sup>2</sup>	Miete pro m <sup>2</sup> -Nettokaltmiete-	Miete pro Monat -Nettokaltmiete-
Teileigentum Nr. 1 und 2 im 1. OG (Büro)	119,00	12,00EUR	1.428EUR
Tiefgaragenstellplatz Nr. 19 und 20 (Doppelparker) pauschal			130EUR
<b>Nachhaltig erzielbare Einnahmen im Monat</b>			<b>= 1.558EUR</b>
Nachhaltig erzielbare Einnahmen im Jahr (Jahresrohertrag)			= 18.696EUR
Bewirtschaftungskosten gemäß Berechnung			= -3.350EUR
<b>Reinertrag</b>			<b>= 15.346EUR</b>
Verzinsungsbetrag des Bodenwertes:			
100.280EUR	x	4,10%	= -4.111EUR
<b>Ertrag der baulichen Anlagen</b>			<b>= 11.235EUR</b>
Barwertfaktor bei			
38	Jahren RND		
4,10%	Liegenschaftszinssatz	x	19,09
Ertragswert der baulichen Anlagen			= 214.476EUR
zzgl. Bodenwert			= 100.280EUR
<b>Vorläufiger Ertragswert</b>			<b>= 314.756EUR</b>
Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale (entsprechend der Sachwertberechnung)			= 0EUR
<b>Ertragswert</b>			<b>= 314.756EUR</b>

## 6.5 Vergleichswert

### Allgemein

Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen (§ 25 ImmoWertV).

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.

### Vergleichspreise aus dem Grundstücksmarktbericht

Im Heidelberger Grundstücksmarktbericht 2023 werden keine Verkaufsfälle von Teileigentum dargestellt.

Kaufpreise von Wohnungseigentum im Weiterverkauf in der Lageklasse 3 in der Weststadt lagen im Durchschnitt bei 4.131,-- Euro pro m<sup>2</sup>.

### Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung

Gemäß Auskunft des Gutachterausschusses Heidelberg vom 22.01.2025 liegen für die Jahre 2021-2024 in den Zonen "Heidelberg Weststadt-Ebene-Randlage" und Heidelberg-Weststadt-Ebene" keine Verkaufsfälle von Büroflächen in Teileigentum vor und auch keine allgemeinen Gewerbeflächen in Form von Teileigentum.

### Sonstige Vergleichspreise

Gemäß Immobilienmarktbericht Karlsruhe von 2023 beläuft sich der Vergleichsfaktor von Teileigentumseinheiten, mit allen Baujahresklassen, mit Nutzungsflächen von 53 - 163 m<sup>2</sup> auf 1.930,-- bis 3.420,-- Euro pro m<sup>2</sup> Nutzungsfläche. Bei der Auswertung ist zu beachten, dass es sich hierbei um Praxen und Büros handelt.

Im Mannheimer Grundstücksmarktbericht 2023 werden nur Verkaufsfälle von Teileigentum in Form von Garagen oder Stellplätzen dargestellt.

Gemäß der Miet- bzw. Pacht- und Kaufbeobachtung für Gewerbeimmobilien von Immobilienscout24 (abgerufen über "www.geoport-on-geo.de") in der Zeit von Januar bis September 2024 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist der Postleitzahlbezirk 69115 (Stadt Heidelberg, Stadtteil Weststadt, Bahnstadt und Bergheim) durch eine überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Gewerbeimmobilien zur Miete/Pacht und zum Kauf geprägt.

Kaufpreise für Gewerbeimmobilien: PLZ-Bezirk 69115				
Typ und Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaufpreis/m <sup>2</sup>	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Büro/ Praxis	4	3.133 €	1.560 € - 5.993 €	70
<=200 m <sup>2</sup>	1 (12,5%)	3.365 €	-	62 (36,5%)
>200 - 500 m <sup>2</sup>	1 (12,5%)	5.993 €	-	31 (18,2%)
>500 - 1.000 m <sup>2</sup>	-	-	-	27 (15,9%)
>1.000 m <sup>2</sup>	2 (25%)	1.586 €	1.560 € - 1.612 €	27 (15,9%)

Da es für Büroräume unter 200 m<sup>2</sup> nur ein Angebot gab, werden auch die Kaufpreise für ganz Heidelberg herangezogen.

Kaufpreise für Gewerbeimmobilien: Gemeinde Heidelberg, Stadt				
Typ und Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaufpreis/m <sup>2</sup>	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Büro/ Praxis	19	3.654 €	1.560 € - 5.993 €	72
<=200 m <sup>2</sup>	13 (37,1%)	3.640 €	1.682 € - 5.556 €	64 (34,6%)
>200 - 500 m <sup>2</sup>	3 (8,6%)	4.531 €	2.405 € - 5.993 €	32 (17,3%)
>500 - 1.000 m <sup>2</sup>	1 (2,9%)	5.340 €	-	28 (15,1%)
>1.000 m <sup>2</sup>	2 (5,7%)	1.586 €	1.560 € - 1.612 €	28 (15,1%)

(Quelle: www.immobilienscout 24, Immobilien Scout GmbH, Berlin über www.geoport.de)

## Ansatz

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Teileigentumseinheit in Form einer Büroeinheit in einem Wohn- und Geschäftshaus, mit rund 119 m<sup>2</sup> Nutzungsfläche in der Heidelberger Weststadt. Es besteht Sondernutzungsrecht für zwei Tiefgaragenstellplätze (Doppelparker).

Für das zu bewertende Teileigentum in Heidelberg erachtet der Sachverständige zum Wertermittlungsstichtag einen Quadratmeterpreis zwischen von 2.300,-- bis 2.400,-- Euro pro m<sup>2</sup> für angemessen und marktgerecht. Die Tiefgaragenstellplätze werden pauschal bewertet. Der Sachverständige orientiert sich hierbei an den Auswertungen der Gutachterausschusses Karlsruhe und Mannheim sowie des Marktgeschehens.

**Aufgrund mangelnder Datenlage konnte der Vergleichswert nicht von indexierten Vergleichspreisen, welche aus dem Markt abgeleitet wurden, ermittelt werden. Der Vergleichswert ist somit nicht belastbar und dient nur der Plausibilisierung.**

Der ermittelte Vergleichswert pro m<sup>2</sup> Wohnfläche ergibt folgenden Gesamtwert für das zu bewertende Teileigentum Nr. 1 und 2.

## Berechnung

Wohnfläche in m <sup>2</sup>		Preis /m <sup>2</sup>	=	
119,00	x	2.350 EUR	=	279.650 EUR
Tiefgaragenstellplatz Nr. 19 (Doppelparker), pausch.	=		=	18.000EUR
Tiefgaragenstellplatz Nr. 20 (Doppelparker), pausch.	=		=	18.000EUR
<b>Vorläufiger Vergleichswert</b>				<b>315.650 EUR</b>
Besondere objektsspezif. Grundstücksmerkmale (entsprechend der Sachwertberechnung)	=		=	0 EUR
<b>Vergleichswert</b>				<b>= 315.650 EUR</b>

## 6.6 Verkehrswert

### Definition

"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 sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre" (BauGB, § 194).

### Zusammenstellung der ermittelten Werte

SACHWERT	320.010EUR
ERTRAGSWERT	314.756EUR
VERGLEICHSWERT	315.650 EUR

### Ableitung des Verkehrswertes

Wie bereits erwähnt, **erfolgt die Festsetzung des Verkehrswertes in diesem Falle in Anlehnung an den ermittelten Ertragswert**. Zur Vervollständigung und zur Abwägung aller wertrelevanten Faktoren wurde für das Bewertungsgrundstück auch der Sachwert sowie der Vergleichswert ermittelt.

Die drei nach verschiedenen Verfahren ermittelten Werte (Sachwert, Ertragswert und Vergleichswert) stimmen gut überein und lassen sich plausibilisieren.

Der Sachwert konnte aufgrund vom Gutachterausschuss nicht ermittelte Sachwertfaktoren nicht an die örtliche Immobilienteilmarktlage angepasst werden. Der Sachwert ist somit **nicht** belastbar und dient nur der Plausibilisierung.

Die Anpassung des Ertragswertes an die örtliche Marktsituation erfolgte insbesondere durch den Liegenschaftszinssatz sowie den Ansatz der marktüblichen Miete und der Bewirtschaftungskosten.

Aufgrund mangelnder Datenlage konnte der Vergleichswert nicht von indexierten Vergleichspreisen, welche aus dem Markt abgeleitet wurden, ermittelt werden. Der Vergleichswert ist somit **nicht** belastbar und dient nur der Plausibilisierung.

Somit wird folgender **Verkehrswert** für das Teileigentum Nr. 1 und 2 mit 448/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst.Nr. 2045, Gebäude- und Freifläche, Römerstraße 18 / Ringstraße 1 -7/1, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Teileigentum Nr. 1 und 2 mit dem Sondernutzungsrecht an den Tiefgaragenstellplätzen Nr. 19 und 20 (Doppelparker) **-zum Wertermittlungsstichtag 12.11.2024** geschätzt:

<b>VERKEHRSWERT (MARKTWERT)</b>	<b>315.000EUR</b>
<b>- Teileigentum Nr. 1 und 2-</b>	

( in Worten: Dreihundertundfünfhunderttausend Euro)

### Anmerkung:

**Sämtliche Erhebungen, Beschreibungen und Pläne zum Gutachten beziehen sich auf den Wertermittlungsstichtag, der im Gutachten angegeben ist. Der in diesem Gutachten ermittelte Wert ist der Verkehrswert (Marktwert) am Wertermittlungsstichtag.**

## 6.7 Sonstige Angaben zum Auftragsbeschluss

Altlasten:	<p>Laut schriftl. Auskunft des Amtes für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie vom 21.11.2024 ist das Grundstück Flst.Nr. 2045 im Altlasten- und Bodenschutzkataster verzeichnet.</p> <p>Die Umweltbehörde teilt mit, dass sich auf dem Grundstück von 1929 bis 1972 eine Tankstelle mit mehreren Erdtanks befand. Zwischen 1971 und 1979 wurden die drei verbliebenen Tanks ausgebaut. Unter dem gesamten Grundstück befindet sich heute eine eingeschossige Tiefgarage. Da keine Untersuchungsergebnisse des Bodenaushubs vorliegen und die Tiefgarage nur eingeschossig ist, kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass unter der Tiefgarage Bodenverunreinigungen anzutreffen sind.</p> <p>Daher wird der Altstandort im Bodenschutz- und Altlastenkataster unter der Rubrik "B-Fall: Entsorgungsrelevanz" geführt. Das bei Erdarbeiten anfallende Aushubmaterial ist möglicherweise nicht frei verwertbar.</p> <p>Bei der Wertermittlung wird der altlastenfreie Bodenzustand sowie nicht verunreinigtes Grundwasser angenommen.</p> <p>Eventuell entstehende Kosten für eine Entsorgung von Altlasten können vom Sachverständigen nicht ermittelt werden. Hierzu bedarf es einer Bodenuntersuchung durch einen entsprechenden Spezialisten. Sollten derartige Kosten entstehen, so sind diese vom Verkehrswert in Abzug zu bringen!</p>
Verwalter:	<p>Die Hausverwaltung wird von der Firma durchgeführt.</p> <p>Die Höhe des Hausgelds ist nicht bekannt, da trotz Nachfragen keine Rückmeldung durch die Hausverwaltung erfolgte.</p>
Mietsituation:	<p>Das Teileigentum Nr. 1 und 2 war zum Wertermittlungsstichtag an ein Architekturbüro vermietet.</p>
Wohnpreisbindung:	<p>Es besteht keine Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG.</p>
Gewerbe:	<p>Zum Wertermittlungsstichtag wurde ein Architekturbüro in den zu betreffenden Räumlichkeiten geführt.</p>
Zubehör:	<p>Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden, die nicht mitgeschätzt wurden. Die gesamte Büroeinrichtung gehört dem Mieter.</p>
Energieausweis:	<p>Der Energieausweis wurde bei der Hausverwaltung durch den Sachverständigen angefordert. Leider erhielt der Sachverständige keinerlei Rückmeldung. Der Endenergieverbrauch ist somit nicht bekannt.</p>
Beschränkungen.	<p>Bezüglich baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen ist dem Sachverständigen nichts bekannt.</p>

**Schlussfeststellungen**

Der Sachverständige erklärt hiermit, dass er das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen erstellt hat und an dem Ergebnis desselben in keiner Weise persönlich interessiert ist. Er bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweizeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.



Ettlingen, 27.01.2025

Sachverständigenbüro Weiss

Der Sachverständige, Reimund Weiß

**7. RECHTSGRUNDLAGEN, QUELLENANGABEN****Rechtliche Grundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021)
- ImmoWertV -Anwendungshinweise (ImmoWertA)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)  
*in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen bzw. aktuellen Fassung*

**Literatur**

- Grundstückswertermittlung von Sprengnetter (ständig aktualisierte Loseblattsammlung)
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken von Prof. W. Kleiber, Dr. R. Fischer, U. Werling (8. Auflage, 2017)
- Verkehrswertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken von Fischer, Lorenz, Biederbeck, Astl- Fallstudien (Aufl. 2005)
- Rechte und Belastungen in der Grundstücksbewertung von K. Gablenz (4. Auflage, 2008)
- Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung von R. Kröll, A. Hausmann, A. Rolf (4. Auflage, 2015)
- Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung von D. Unglaube (2021)
- Spezialimmobilien von A bis Z, G. Bobka (3. Auflage 2018)
- Fachzeitschriften (z. B. GuG, Immobilien & bewerten, Informationsdienst für Sachverständige und weitere Fachliteratur)
- Grundstücksmarktbericht Heidelberg 2024
- Grundstücksmarktbericht Mannheim 2023
- Immobilienmarktberichte Karlsruhe 2023

## Bruttogrundflächenberechnung

(in Anlehnung an die DIN 277-1, Ausgabe Januar 2016 und ImmoWertV2021)

**Gebäude:** Wohn- und Geschäftshaus  
**Unterlagen:** Aufteilungspläne, Ortsbesichtigung,  
Zusammenstellung der Nutzflächen aus den Aufteilungsplänen

### 1. Verfahren des Sachverständigen

Nettonutzfläche:	ca.	119 m <sup>2</sup>
Faktor zur Erfassung des Gemeinschaftseigentums:		1,33
Bruttogrundfläche: des TE Nr. 1 und 2	119,00 m <sup>2</sup> x 1,33 =	158,27 m <sup>2</sup>
Zuzüglich Kelleranteil:	-überschlägig-	25 m <sup>2</sup>
		183,27 m <sup>2</sup>
<b>Gesamte anteilige Bruttogrundfläche des TE Nr. 1 und 2:</b>		<b>183,27 m<sup>2</sup></b>
<b>gerundet =</b>		<b>183 m<sup>2</sup></b>

### 2. Verfahren nach Sprengnetter

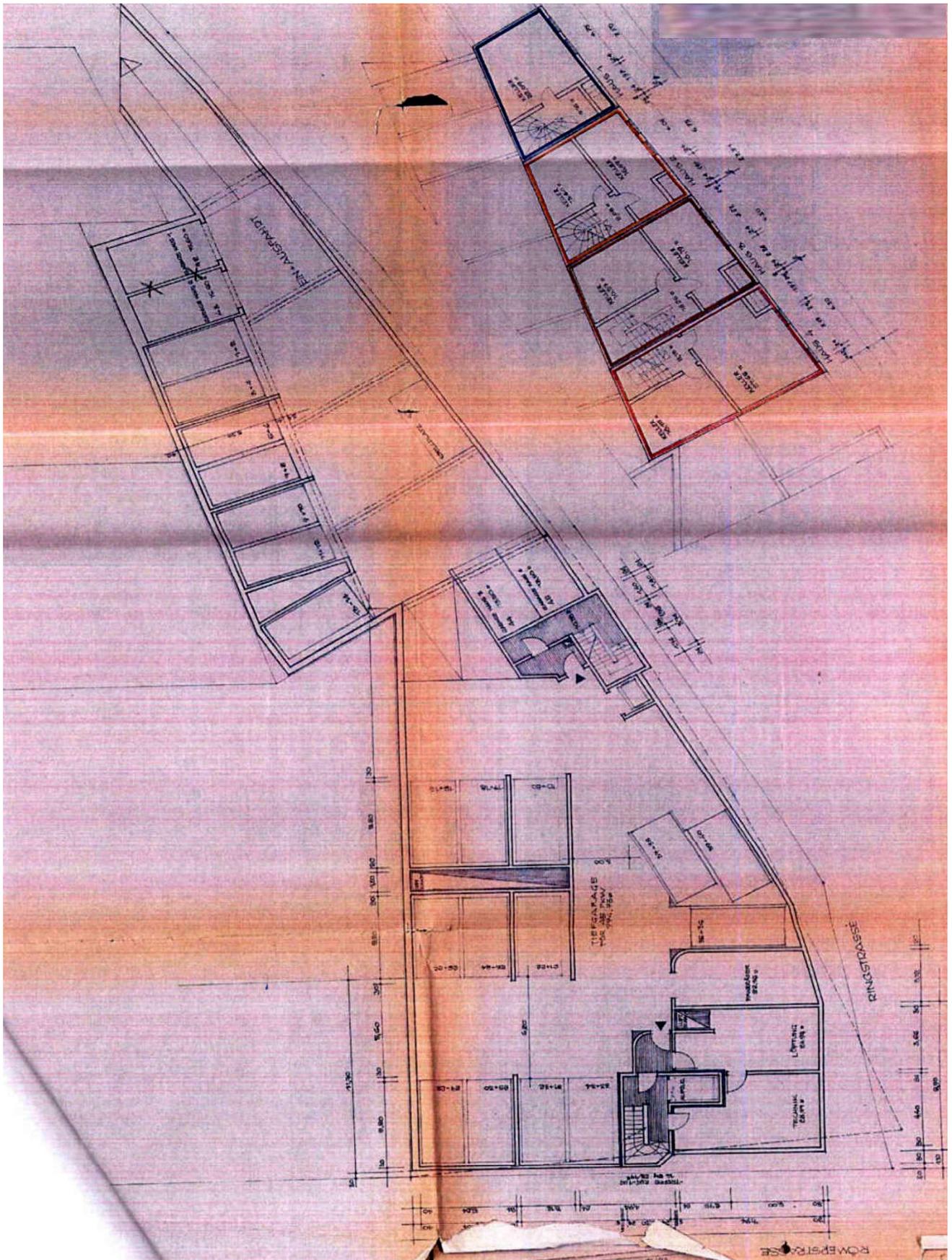
-gem. Tabelle zur Ermittlung der Bruttogrundfläche aus der Nettowohn-/nutzungsfläche-  
(Quelle: Sprengnetter Grundstücksbewertung, ständig aktualisierte Loseblattsammlung, Band III, Seite 3.11/7)

Nettonutzfläche:		119 m <sup>2</sup>
Durchschn. Grundflächeaufwand bei derartigen Gebäuden (3-5 VG, ausgebautes DG, 2 KG, aber größtenteils Tiefgarage)		1,6
Bruttogrundfläche des WE Nr. 15:		
119 m <sup>2</sup> x	1,60 =	190,4 m <sup>2</sup>
		190 m <sup>2</sup>
<b>gerundet =</b>		<b>190 m<sup>2</sup></b>

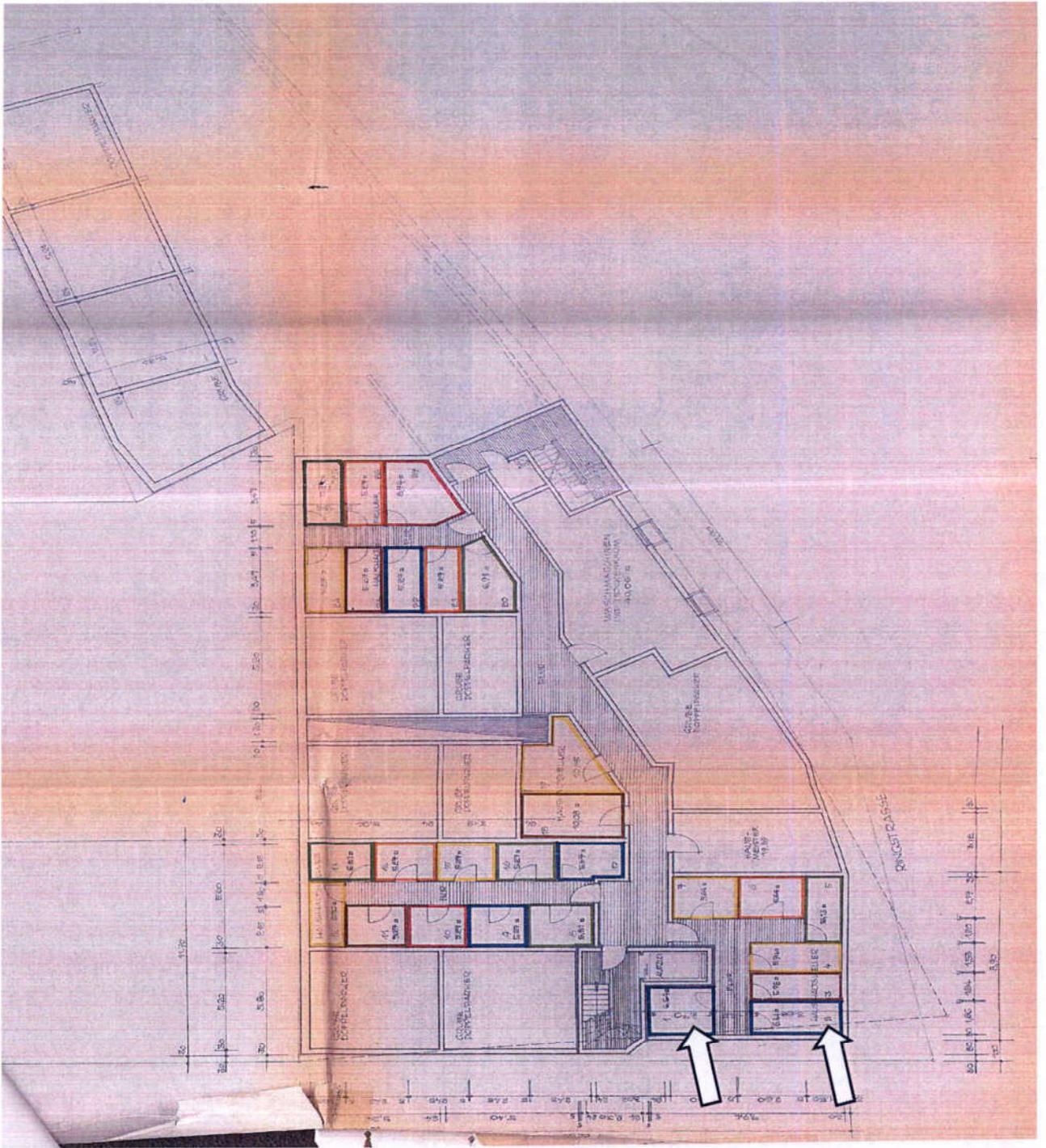
**Durchschnittswert aus beiden Berechnungen:** **187 m<sup>2</sup>**



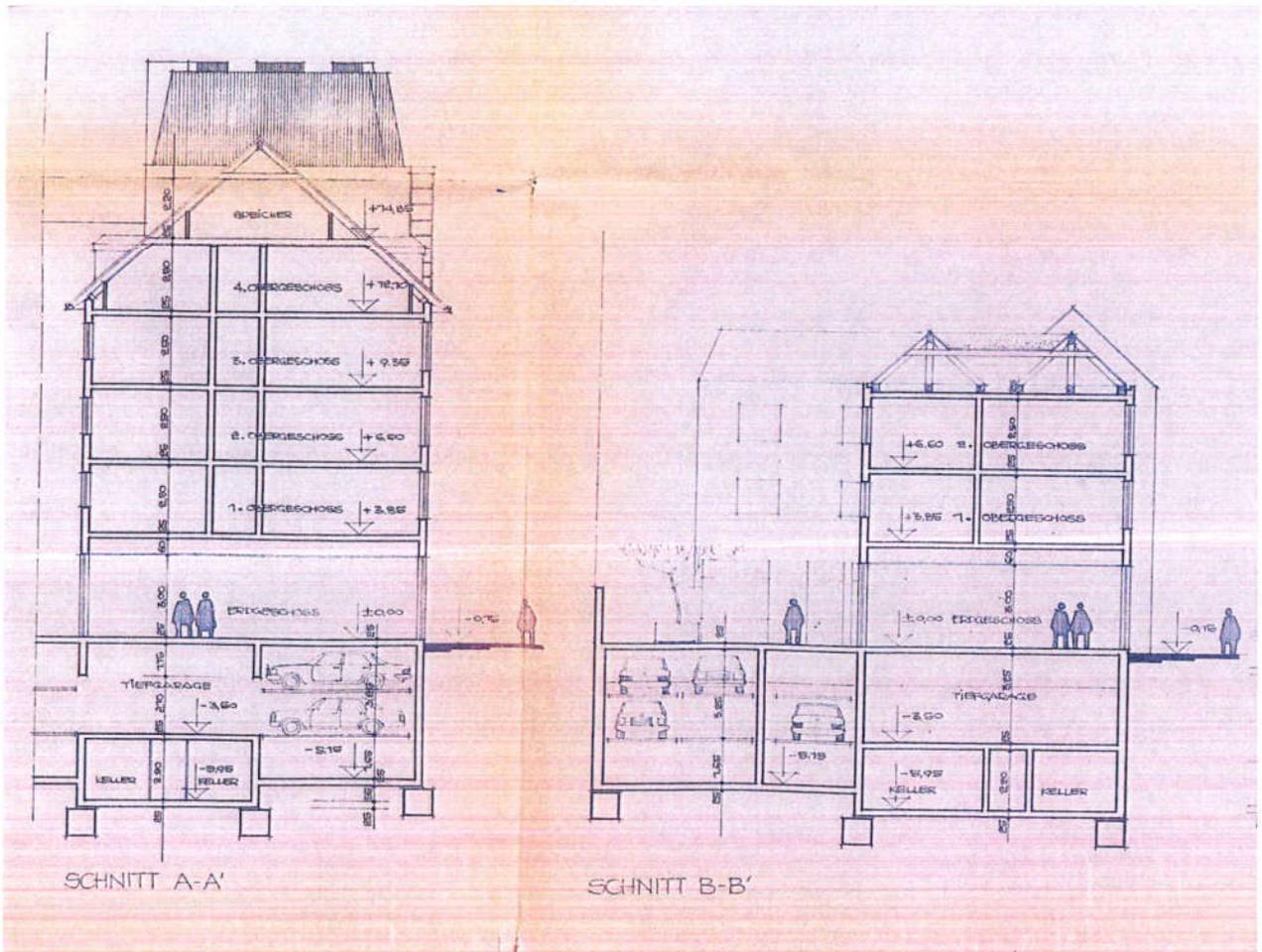
Wohn- und Geschäftshaus  
Grundriss 1. Untergeschoss



**Wohn- und Geschäftshaus**  
**Grundriss 2. Untergeschoss**



**Wohn- und Geschäftshaus**  
**Gebäudeschnitt**



### Lageplan M 1 : 1.000



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



0

100 m

#### Auszug von Teilmehrkarten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)

Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern.

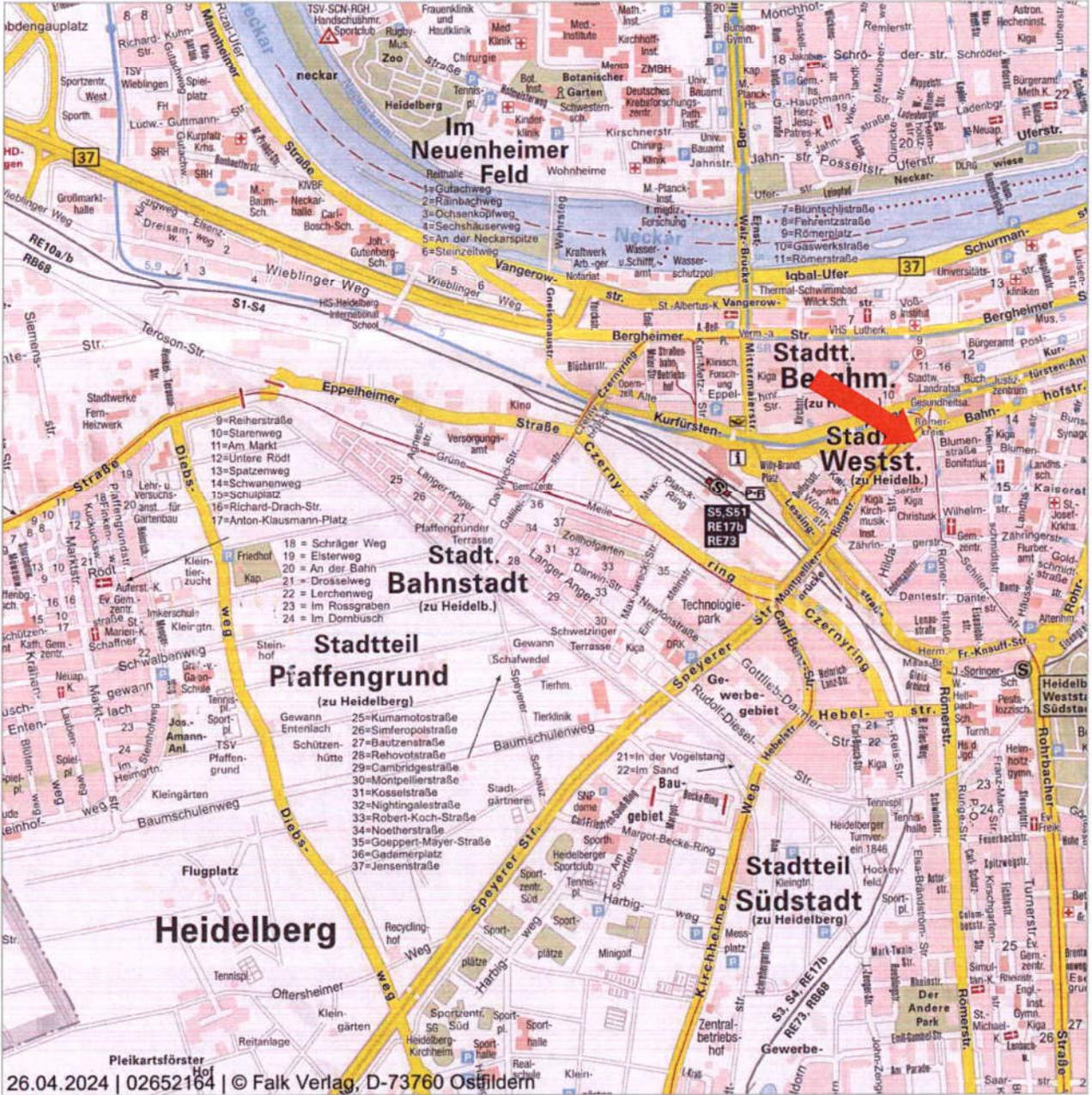
#### Datenquelle

Amtliche Karte Baden-Württemberg, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg Stand: Januar 2025

Anlage 4  
zum Verkehrswertgutachten von dem Teileigentum Nr. 1 und 2  
in 69115 Heidelberg, Römerstraße 18/ Ringstraße 1- 7/1



Stadtplan M 1 : 20.000



Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000  
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m



0

2.000 m

**Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Druckkluzenzen.)**

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er erhält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. 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.

**Datenquelle**

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024



Fotos vom Bewertungsobjekt



Foto 1:  
Ansicht Ecke Ringstraße-  
Römerstraße



Foto 2:  
Ansicht Ecke Ringstraße-  
Römerstraße



**Foto 3:**  
Ansicht von der  
Ringstraße aus



**Foto 4:**  
Ansicht von der  
Römerstraße aus



**Foto 5:**  
Doppelparker in  
der Tiefgarage



**Foto 6:**  
Tiefgarage



**Foto 7:**  
Tiefgarage



**Foto 8:**  
Tiefgaragenein- und  
-ausfahrt in der  
Blumenstraße



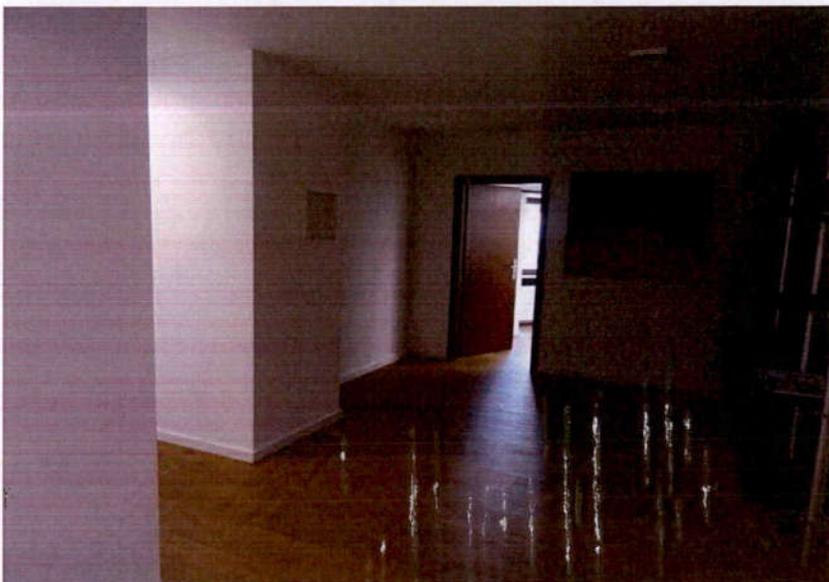
**Foto 9:**  
Treppenhaus



**Foto 10:**  
Zugangstüre zum  
Teileigentum 1 und 2



**Foto 11:**  
Teileigentum 1 und 2  
( Büro )



**Foto 12:**  
Teileigentum 1 und 2  
( Büro )



**Foto 13:**  
Teileigentum 1 und 2  
( Büro )

Anlage 6  
zum Verkehrswertgutachten von dem Teileigentum Nr. 1 und 2  
in 69115 Heidelberg, Römerstraße 18/ Ringstraße 1 -7/1

**Ermittlung des Kostenkennwerts**

Gebäude:

Wohn- und Geschäftshaus (hier TE Nr. 1 und 2)  
Typ 5.1 Wohnhäuser mit Mischnutzung  
Standardstufen in derezitgem Zustand

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägung	Anmerkung
	1	2	3	4	5		
Außenwände			1			23%	Runder Erkerturm
Dächer			0,8	0,2		15%	teils Mansarddach
Außentüren und Fenster			1			11%	
Innenwände und -türen			1			11%	
Deckenkonstruktion			1			11%	
Fußböden			1			5%	
Sanitäreinrichtungen			1			9%	
Heizung			1			9%	
Sonst. techn. Ausstattung			1			6%	

Kostenkennwerte in EUR/m <sup>2</sup> BGF			860	1085	1375	100%
---	--	--	-----	------	------	------

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23%	198 EUR/m <sup>2</sup>	0,69
Dächer	15%	136 EUR/m <sup>2</sup>	0,48
Außentüren und Fenster	11%	95 EUR/m <sup>2</sup>	0,33
Innenwände und -türen	11%	95 EUR/m <sup>2</sup>	0,33
Deckenkonstruktion und Treppen	11%	95 EUR/m <sup>2</sup>	0,33
Fußböden	5%	43 EUR/m <sup>2</sup>	0,15
Sanitäreinrichtungen	9%	77 EUR/m <sup>2</sup>	0,27
Heizung	9%	77 EUR/m <sup>2</sup>	0,27
Sonst. techn. Ausstattung	6%	52 EUR/m <sup>2</sup>	0,18
<b>Kostenkennwert in EUR/m<sup>2</sup></b>		<b>868 EUR/m<sup>2</sup></b>	
durchschnittliche Standardstufe, gerundet			<b>3</b>