

Gutachten-Nr.:
24.123

Ausfertigung-Nr.:
—

Sachverständigenbüro Weiss
Albstraße 11
76275 Ettlingen

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

Web: www.weiss-sv.de
E-Mail: 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

von der DIAzert zertifizierter
Sachverständiger für
Immobilienbewertung

Ein Unternehmen im
www.IBP-NETZWERK.de

IBP-NETZWERK.DE
SACHVERSTÄNDIGE | ARCHITEKTEN | STATIKER

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
WEISS
IMMOBILIENBEWERTUNG

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

WEISS
IMMOBILIENBEWERTUNG

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

-im Sinne des § 194 Baugesetzbuch -

Auftraggeber: Amtsgericht Heidelberg
-Vollstreckungsgericht-
Kurfürsten-Anlage 15, 69115 Heidelberg

Aktenzeichen: **1 K 68/24**

WE Nr. 4 im 2.OG



Ort: **69117 Heidelberg**
Straße: **Steingasse 11**
Objektart: **Wohnungseigentum Nr. 4 im 2. OG mit
Abstellraum im Treppenhaus
(238/1.000 Miteigentumsanteil an Flst. Nr. 83)**

Wertermittlungsstichtag: **16.12.2024**

VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

-WE Nr. 4-

524.000EUR

In Worten: Fünfhundertvierundzwanzigtausend Euro

-dem Sachverständ. wurde keine Innenbesichtigung ermöglicht-

Das Gutachten besteht aus 43 Seiten und 8 Anlagen mit 13 Seiten.
Es wurden 4 Ausfertigungen erstellt; davon eine für die Akten des Sachverständigen.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. ZUSAMMENFASSUNG DER KENNZAHLEN	3
2. ALLGEMEINE ANGABEN	4
2.1 Vorbemerkungen	4
2.2 Auftrag	5
2.3 Wertermittlungsgrundlagen	6
3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN	7
3.1 Grundbucheintragungen	7
3.2 Bauplanungsrechtliche Situation	8
3.3 Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten	9
4. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	10
4.1 Örtliche Lage	10
4.2 Grundstücksbeschaffenheit	13
5. GEBÄUDEBESCHREIBUNG	15
5.1 Vorbemerkungen	15
5.2 Bauweise und Nutzung	15
5.3 Baubeschreibung nach Rohbau und Ausbau	16
5.4 Beurteilung der vorhandenen Bebauung	18
5.5 Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit	19
6. WERTERMITTLUNG	19
6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	19
6.2 Bodenwert	24
6.3 Sachwert	25
6.4 Ertragswert	32
6.5 Vergleichswert	38
6.6 Verkehrswert	40
6.7 Sonstige Angaben zum Auftrag	42
7. RECHTSGRUNDLAGEN, QUELLENANGABEN	43
8. ANLAGEN	Seitenanzahl
Anlage 1: Ermittlung der Wohnfläche	1
Anlage 2: Ermittlung der anteiligen Bruttogrundfläche	1
Anlage 3: Aufteilungspläne	4
Anlage 4: Lageplan, M 1 : 500	1
Anlage 5: Stadtplan, M 1 : 20.000	1
Anlage 6: Fotografien vom Bewertungsobjekt	3
Anlage 7: Ermittlung des Kostenkennwerts	1
Anlage 8: Hochwassergefährdungskarte	1

1. ZUSAMMENFASSUNG DER KENNZAHLEN

Bewertungsobjekt	Wohnungseigentum Nr. 4 in Form einer Dreizimmerwohnung mit Küche/Essen, Bad/WC, Du/WC und Flur im 2. Obergeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses sowie den Abstellraum Nr. 4 im Zwischengeschoss zwischen 1. und 2.Obergeschoss		
Wertermittlungstichtag	16.12.2024		
Flst.Nr.	83		
Miteigentumsanteil	238/1.000		
Grundstücksgröße	150 m ²		
Vermietbare Fläche	Dreizimmerwohnung Nr. 4 im 2. OG	109,10	m ²
Anteilige Bruttogrundfläche	155,37 m ²		
Baujahr	1723		
Jahres-Rohertrag	18.984 EUR		
Bewirtschaftungskosten	13,90%		
Liegenschaftszinssatz	0,70%		
Vervielfältiger	28,58		
Restnutzungsdauer (in Jahren)	32		
Bodenwert	168.504 EUR		
Sachwert	295.923 EUR		
Ertragswert	601.863 EUR		
Vergleichswert	600.050 EUR		
Verkehrswert (Marktwert) Wohnungseigentum Nr. 4	524.000 EUR		
Wert pro m ² Wohnfläche	4.803 EUR		
Rohertragsfaktor (Verkehrswert/Rohertrag)	27,60		
Bruttomietrendite (Rohertrag/Verkehrswert)	3,62%		
Nettomietrendite (Reinertrag/Verkehrswert)	3,12%		
Grundstücksfaktor (Bodenwert/Wohnfläche)	1.544 EUR		

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 muss der Auftraggeber 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 Auftraggeber 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 Auftraggebers 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. 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 Auftraggeber für den nachfolgend genannten Zweck gestattet.

2.2 Auftrag

Auftraggeber:	Amtsgericht Heidelberg -Vollstreckungsgericht- Kurfürsten-Anlage 15, 69115 Heidelberg
Aktenzeichen:	1 K 68/24
Auftrag vom:	04.10.2024
Auftragsinhalt:	Feststellung des Verkehrswertes gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG im Zwangsversteigerungsverfahren laut Beschluss des Amtsgerichts Heidelberg vom 02.10.2024 (1 K 68/24)
Ort:	69117 Heidelberg
Straße:	Steingasse 11
Flst.Nr.:	83 (davon 238/1.000 Miteigentumsanteil)
Landkreis:	Heidelberg, Stadt
Objektbesichtigung:	Am 27.11.2024 und 16.12.2024
Teilnehmer:	Zu beiden schriftlich anberaumten Ortsterminen ist der Eigentümer nicht erschienen. Am ersten Ortstermin war noch der WEG-Verwalter zugegen. Der zweite Termin wurde rechtzeitig per Einschreiben an den Eigentümer versendet. Beim ersten Termin wurde dem Sachverständigen durch eine Bewohnerin die Besichtigung des Treppenhauses und des Kellers ermöglicht; außerdem gab sie dem Sachverständigen einige Auskünfte zum Bauzustand und Zuschnitt der zu bewertenden Wohnung.

Der Sachverständige konnte keine Innenbesichtigung der Wohnung durchführen.

Wertermittlungstichtag:**16.12.2024**

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

Qualitätsstichtag:**16.12.2024**

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

2.3 Wertermittlungsgrundlagen

Vom Auftraggeber**überlassene Unterlagen:**

- Wohnungsgrundbuchauszug Nr. 37244 vom 16.08.2024
- Beschluss zur Gutachtenerstellung vom 02.10.2024

Von der betreibenden**Gläubigerin übersendet:**

- Grundrisspläne Aufteilungspläne von 1999
- Geänderter Grundrissplan (vermutlich tatsächliche Raumaufteilung)
- Heizkostenabrechnung 2024

Erhebungen des**Sachverständigen:**

- Schriftliche Auskunft vom Vermessungsamt Heidelberg bzgl. Baulastenverzeichnis am 09.01.2025
- Notarielle Teilungserklärung vom 07.12.1999 mit Nachtrag zur Teilungserklärung vom 11.10.2000 mit Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 17.11.1999 sowie Änderungsbescheinigung vom 09.11.2000 und Übersendung von Aufteilungsplänen, angefordert beim Grundbuch-zentralarchiv in Kornwestheim
- Auskunft bzgl. Bebauungsvorschriften (Bebauungsplan) über das Geoportal Heidelberg am 08.01.2025
- Schriftliche Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie Heidelberg vom 10.01.2025 bzgl. Dokumentation altlastenverdächtiger Flächen
- Schriftliche Auskunft vom Stadtplanungsamt Heidelberg bzgl. Erschließungskosten am 09.01.2025
- Schriftliche Auskunft des Amtes für Baurecht und Denkmalschutz Heidelberg bzgl. Denkmalschutz am 11.02.2025
- Anfrage an Hausverwaltung bzgl. Hausgeld, Energieausweis u.a.
- Bodenrichtwert gemäß § 196 BauGB von der Homepage des Bodenrichtwertinformationssystems Baden-Württemberg (boris-bw) am 07.01.2025
- Anfrage zu Vergleichspreisen aus der Kaufpreissammlung vom Gutachterausschuss Heidelberg vom 16.01.2025
- 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>"
- Anforderung des Lageplans und des Stadtplans über "<https://geoport.on-geo.de>"
- Recherchen in der eigenen Datenbank und in den Medien bzgl. Vergleichsobjekten

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

3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

3.1 Grundbucheintragungen

**Wohnungseigentums-
grundbuch:**

Vom 15.08.2024

Eigentümer:

Laut 1. Abteilung des Grundbuches ist als Eigentümer unter der lfd. Nr. 5 eingetragen:
xxxxx

Grundbuch von:

Heidelberg

Amtsgerichtsbezirk:

Mannheim

Gemarkung:

Heidelberg

Blatt:

Nr. 37244

**Flurstücksnummer, Wirtschaftsart,
Bezeichnung und Größe:**

Eingetragen im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1:
238/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. Nr. 83 Gebäude- und Freifläche, Steingasse 11 mit einer Größe von 150 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichneten Wohneinheit.

Es sind Sondernutzungsrechte begründet.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Nr. 37241 bis 37245).

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

Zur Veräußerung bedarf es der Zustimmung des Verwalters, ersatzweise der der Eigentümerversammlung.

Das gilt nicht im Falle einer Veräußerung

a) an der xxxxxx oder Frau xxxxx beteiligt sind, sei es als Veräußerer oder Erwerber,

b) an den Ehegatten, Verwandte in gerader Linie oder Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie,

c) im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Insolvenzverwalter

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 074.12.1999 (Notar xxxxx in Ludwigshafen, UR Nr. 4306/99) Bezug genommen.

Den Miteigentumsanteil BV Nr. 1 und die Vermerke BV Nr. 2-5 aus Grundbuch Nr. 21814 hierher übertragen. Eingetragen am 26.06.2000.

Eingetragen im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 2 zu 1:

Die zu Grundstück Nr. 86 gehörende Scheidemauer im Garten gegen Nr. 83 darf nur auf fünf Werkschuh (1 Werkschuh= 28 cm) hoch erbaut werden, damit Grundstück Nr. 83 das Küchenlicht nicht verbaut werde. Kontr. Buch Bd. 6 S.331.

Eingetragen im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 3 zu 1:

Grundstück Nr. 83 hat vom Vorderhaus neben Nr. 82 seine eigenen 1 Stock hohe Mauer, von da an aufwärts ist Nr. 83 an Nr. 82 nur angebaut. Kontr. Buch Bd. 14 S.523.

Eingetragen im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 4 zu 1:

Die gegen Nr. 86 angebrachten Lichtfenster sind widerruflich. Grundbuch Band 55 S. 323 und Band 85 S. 947.

Eingetragen im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 5 zu 1:

Der Eigentümer von Flst.Nr. 83 hat ein widerrufliches Recht auf Anlage eines Luftschachts auf Flst.Nr. 86, laut Eintrag im Grundbuch Band 85 Seite 947.

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

Lfd. Nr. 1) bis 3) -gelöscht-

Lfd. Nr. 2)

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts -Vollstreckungsgericht- Heidelberg vom 09.08.2024 (1 K 68/24). Eingetragen (MAN064/192/2024) am 15.08.2024.

Wertung der
Eintragungen:

Die Eintragung hat für die Ermittlung des Verkehrswertes des Grundbesitzes keine Wertbeeinflussung. Der Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren ist ohne etwaige Belastungen aus Einträgen in der 2. Abteilung des Grundbuches zu ermitteln.

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

Bebauungsplan

Das zu bewertende Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Östliche Altstadt", welcher seit dem 25.11.2009 rechtskräftig ist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt zudem im Bereich der "Werbeanlagensatzung Altstadt, der "Gesamtanlagenschutzsatzung Alt-Heidelberg", der Baumschutzsatzung, der Antennenanlagensatzung und der Sondernutzungssatzung "Fußgängerbereich Altstadt".

Art der baulichen Nutzung:

Sondergebiet SO-Kernaltstadt

Maß der baulichen Nutzung:	Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Bebauungsplan im gesamten Plangebiet durch die Baugenehmigungsbehörde nach Maßgabe des Einzelfalls unter besonderer Berücksichtigung der § 1 Abs. 6 BauGB (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse) und des § 34 BauGB (Eigenart der näheren Umgebung) festgelegt.
Baulasten:	Laut schriftlicher Auskunft des Vermessungsamts Heidelberg vom 09.01.2025 ist im Baulastenbuch für das Grundstück Flst.Nr. 83 kein Eintrag vorhanden.
Denkmalschutz:	Das Gebäude in der Steingasse 11 befindet sich in der Heidelberger Kernaltstadt und steht unter Denkmalschutz. Gemäß Auskunft des Amts für Baurecht und Denkmalschutz handelt sich um ein Kulturdenkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes. Darüber hinaus befindet es sich im Geltungsbereich der Gesamtanlagenschutzsatzung (GASS). <u>Objektbeschreibung/Denkmaltopographietext:</u> "Steingasse 11: Wohnhaus mit Laden. Dreigeschossiges, traufständiges Zeilenhaus unter Mansarddach. Ausweislich der Feuerversicherung 1723 errichtet. 1896 Ladeneinbau und Neubau des Kellers mit Kappendecke. Typische Barockfassade mit Ohrenfenstern, Traufgesims mit Balkenköpfen und seitlich einfassenden Lisenen mit Nutzung. Die leichte Gruppierung der beiden südlichen Fenster entspricht der Grundrissaufteilung in einen seitlichen Flur bzw. einen schmalen Raum und einen zweiachsigen Raum. Die Ladenfront im 20. Jhd. vereinfachend verändert. Hinweis: Aufgrund des äußeren Erscheinungsbildes ist davon auszugehen, dass auch die Raumstrukturen und die ortsfeste Innenausstattung Denkmaleigenschaft besitzen." Außerdem ist in diesem Gebiet mit archäologischen Funden bzw. Bodendenkmälern zu rechnen. Bei diesen handelt es sich um Kulturdenkmale nach § 2 DschG. Bei Bauvorhaben im Altstadtbereich ist laut § 8 DschG eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich. Im Einzelfall gilt es zu prüfen, ob und in welchem Umfang im Vorfeld der Baumaßnahme archäologische Ausgrabungen notwendig sind.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Sanierungsverfahren:	Im Bereich des Grundstücks wurde ein Sanierungsverfahren durchgeführt und ist seit dem Jahr 2008 abgeschlossen (Datum der Löschung des Sanierungsvermerks im Grundbuch).
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:	Die Wohnung ist vermutlich leerstehend (gemäß Angabe der Hausverwaltung offenbar seit längerer Zeit).
-------------------	---

Hausverwaltung:	Ist bekannt und wurde dem Auftraggeber mitgeteilt
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.

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 Gewerbesteuerereinnahmen 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, www.heidelberg.de)

Konjunktur (bezogen auf
Baden-Württemberg):

Die Konjunktur Baden-Württembergs bleibt schwach. Der indikator-gestützten ersten vorläufigen Berechnung des realen Bruttoinlandsprodukts (BIP) zufolge, sank die Wirtschaftsleistung im 3. Quartal 2024 erneut, und zwar um 1,9 % zum Vorjahresquartal sowie saison- und arbeitstäglich bereinigt um 0,1 % gegenüber dem Vorquartal .

Längerfristig zeigt sich anhand der gleitenden Jahreswachstumsrate der vergangenen vier Quartalswerte gegenüber den vier Quartalswerten zuvor ein durchschnittlicher BIP-Rückgang von 2,7 %. Die BIP-Quartalsergebnisse beruhen auf einer Modellschätzung und sind für das laufende Jahr mit Unsicherheiten behaftet. Der aus Frühindikatoren, wie zum Beispiel den Auftragseingängen im Verarbeitenden Gewerbe oder dem L-Bank-ifo-Geschäftsklimaindex, zusammengefasste Konjunkturindikator, stellt keinen Aufschwung in Aussicht.

Im Verarbeitenden Gewerbe gingen die preis- und arbeitstäglich bereinigten Umsätze im Inland im 3. Quartal 2024 um 4,5 % zum Vorjahresquartal zurück, zum Vorquartal stiegen die Umsätze saisonbereinigt kurzfristig an.

Die realen Auslandsumsätze sanken im 3. Quartal gegenüber dem Vorjahres- und Vorquartal. Im 4. Quartal dürften die Umsätze im In- und Ausland weiter sinken.

Am Arbeitsmarkt verlangsamte sich der Stellenzuwachs. Im 3. Quartal 2024 waren 4,93 Millionen (Mio.) Menschen sozialversicherungspflichtig beschäftigt, 0,3 % mehr als im Vorjahr. In der Industrie kam es zum Stellenabbau: Im Verarbeitenden Gewerbe waren 0,5 % weniger Personen als im Vorjahr beschäftigt. Im 4. Quartal dürfte sich der Rückgang fortsetzen. Die Arbeitslosenzahl stieg im 4. Quartal um 9,2 % zum Vorjahr. Die Arbeitslosenquote lag bei 4,3 %

Die Inflationsrate erreichte im 3. Quartal 2024 mit 1,7 % den niedrigsten Wert seit Anfang 2021. Im 4. Quartal stieg die Teuerung auf 2,3 %.

(Quelle: www.statistik-bw.de, Auszüge Konjunkturbericht 2025/1)

Demographischer Wandel:

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

Demographietyp:

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

Immobilienmarkt:

Gemäß der Mietbeobachtung von Immobilienscout24 (abgerufen über "www.geoport-on-geo.de") in der Zeit von Januar bis September 2024 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist der Postleitzahlbezirk 69117 (Altstadt) durch eine stark überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Wohnimmobilien zur Miete geprägt.

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

Gemäß der Kaufbeobachtung von Immobilienscout24 (abgerufen über "www.geoport-on-geo.de") in der Zeit von Januar bis September 2024 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist der Postleitzahlbezirk 69117 (Altstadt) durch eine stark überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Wohnimmobilien zum Kauf geprägt.

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

Mikrolage	Das zu bewertende Objekt befindet sich zentral in der Heidelberger Kernaltstadt zwischen Alter Brücke und Heiliggeistkirche in der Steingasse.
Bauweise:	Geschlossene Bauweise
Wohnlage:	Gute, zentrale Wohnlage in der Kernaltstadt (Mischgebiet)
Geschäftslage:	Gute Geschäftslage
Umliegende Bebauung:	Wohnbebauung, mit teils Läden/Restaurants im Erdgeschoss, Kirche, Marktplatz
Entfernung zur Stadtmitte:	Das Objekt befindet sich zentral in der Altstadt von Heidelberg in der Fußgängerzone.
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 B 37 ist ca. 110 m entfernt. Diese dient als Zubringer zum Autobahnkreuz, wonach die A 5 und A 656 in ca. 6 km zu erreichen sind.
ÖPNV:	Innerhalb von Heidelberg und den umliegenden Gemeinden gibt es ein Bus- und Straßenbahnliniennetz. Die nächste Bushaltestelle befindet sich etwa 190 m vom Objekt entfernt. 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.
Schulen:	In der Universitätsstadt Heidelberg sind sämtliche allgemeinbildende Schulen vorhanden
Einkaufsmöglichkeiten:	Gute Einkaufsmöglichkeiten sind vorhanden
Öffentliche Einrichtungen:	Die für eine Großstadt dieser Art üblichen öffentlichen Einrichtungen sind vorhanden.
Beschaffenheit der Straßen und Gehwege:	Bei der Steingasse handelt es sich um eine eineinhalbspurige mit Natursteinpflaster befestigte Straße in der Fußgängerzone.
Öffentliche oder private Straßen:	Öffentliche Straße (Fußgängerzone)

Störende Betriebe
in der Nachbarschaft:

Keine bekannt

Sonstige Beeinträchtigungen,
Immissionen:

Definition:

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.

Bei der Objektbesichtigung wurden keine besonderen Beeinträchtigungen bzw. erhöhte Immissionen festgestellt. Bei der Steingasse handelt es sich um eine Fußgängerzone.

Es ist allerdings mit einem permanent hohen Touristenaufkommen zwischen Alter Brücke und Heiliggeistkirche zu rechnen.

**Zusammenfassende
Beurteilung:**

Gute, zentrale Wohnlage in der Kernaltstadt von Heidelberg (Mischgebiet)

Anmerkung:

Wegen der Mikrolage und der Infrastruktur wird auch auf das Internet verwiesen: www.heidelberg.de

4.2 Grundstücksbeschaffenheit

Grundstücksform:

Bei dem zu bewertenden Grundstück Flst. Nr. 83 handelt es sich um ein L-förmig zugeschnittenes Reihengrundstück.

Es wird in diesem Zusammenhang auch auf den als Anlage beigefügten Lageplan verwiesen.

Grundstücksbreite:

Teils ca. 8,75 m, im Bereich der Ausbuchtung ca. 14 m

Grundstückstiefe:

Ca. 15 m, die Ausbuchtung ist ca. 4,50 m bis 5 m tief.

Straßenfrontlänge:

Ca. 8,75 m

Grenzbebauung-/überbauung:

Gemäß Lageplan und örtlicher Inaugenscheinnahme ist das Wohngebäude an allen Seiten bis an die Grenze bebaut. Das Grundstück ist komplett überbaut.

Eine Grenzüberbauung besteht offenbar nicht. Es wird in diesem Zusammenhang auch auf den als Anlage beigefügten Lageplan verwiesen. 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:

120 m nördlich des Objekts verläuft der Neckar.

Gemäß der Auswertungen von Geoport ist die Lage in Bezug auf das Hochwasserrisiko als GK 2 (geringe Gefährdung) einzustufen. Die Hochwassergefährdungskarte ist dem Gutachten als Anlage 8 beigefügt.

Gemäß Hochwasserrisikomanagement-Abfrage des LUBW (Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg) besteht für das zu bewertende Grundstück bei extremen Hochwasser (HQextrem) eine Hochwassergefahr durch die Vorderseite an der Steingasse. Die mögliche Überflutungshöhe bei extremem Hochwasser wird mit 10 cm angegeben.

Gemäß Abruf auf der Internetseite "www.gisimrisknaturgefahren.de" zur Einstufung der Risiken den Standorts bei den unterschiedlichen Naturgefahren werden für Naturgefahren Starkregen, Erdbeben, Waldbrand und Schneelast keine erhöhte Gefährdung angegeben. Leicht erhöhte Gefährdung wird angegeben bei Hagel, Blitzschlag und sommerlicher Hitze für die Jahre 2041-2070 und stark erhöhte Gefährdung für die Jahre 2071-2098 sowie für Wintersturm ab 2021.

Topographie: Das Gelände ist relativ eben. Die Höhenlage zur Straße, zum Weg und zu den Nachbargrundstücken ist normal.

Altlasten: 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).

Es waren bei der Ortsbesichtigung oberflächlich keine Negativeinwirkungen erkennbar.

Laut schriftl. Auskunft des Amtes für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie vom 10.01.2025 ist das Grundstück Flst.Nr. 83 im Altlasten- und Bodenschutzkataster nicht verzeichnet.

Bei der Wertermittlung wird der altlastenfreie Bodenzustand sowie nicht verunreinigtes Grundwasser angenommen.

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 09.01.2025 sind für das Flst.Nr. 83 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: Vermutlich Strom, Wasser, Telefon, Kanalisation

Einfriedigung: Keine, da Grenzbebauung

Außenanlagen: Keine, das Grundstück ist (im Erdgeschoss) vollständig überbaut.

Parkmöglichkeiten: Auf dem Grundstück sind keine Parkmöglichkeiten vorhanden.

Im öffentlichen Straßenraum sind die Parkplatzmöglichkeiten äußerst erschwert (Heidelberger Altstadt). In der Steingasse selbst gibt es überhaupt keine Parkmöglichkeiten (Fußgängerzone).

5. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

5.1 Vorbemerkungen

Die Baubeschreibung bezieht sich auf den Zustand am Wertermittlungstichtag. **Das Wohnungseigentum konnte nicht von innen besichtigt werden! Es wurde durch einen Hausbewohner der Zugang zum Gemeinschaftseigentum im Keller ermöglicht. Das Gebäude konnte von außen nur von der Steingasse aus besichtigt werden. Die rückwärtige Fassade war aufgrund der vollständigen Überbauung des Grundstücks nicht zugänglich.**

Vom Sachverständigen kann somit keine Gewähr für die Richtigkeit der Baubeschreibung übernommen werden!

Grundlage für die Baubeschreibung sind daher lediglich die Erhebungen im Rahmen der Objektbesichtigung von außen (soweit möglich) und im Rahmen der Besichtigung des Kellers. Bauunterlagen und Baubeschreibungen des Innenausbaus lagen keine vor. Eine Hausbewohnerin konnte einige Angaben machen.

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. Die Aufteilungspläne im Rahmen des Umbaus und Modernisierung lagen zur Erstellung der Wertermittlung vor.

5.2 Bauweise und Nutzung

Bauweise/Zugang:

Auf dem Flurstück Nr. 83 befindet sich ein dreigeschossiges, unterkellertes Wohn- und Geschäftshaus mit zwei Gewerbeeinheiten und drei Wohneinheiten in Massivbauweise, welches unter Denkmalschutz steht.

Der Zugang erfolgt direkt von der Steingasse aus.

Das Gesamtobjekt ist nach dem Wohnungseigentumsgesetz in fünf Wohnungs- und Teileigentumseinheiten aufgeteilt.

Im Erdgeschoss sind zwei Teileigentumseinheiten vorhanden (Gaststätte und Lagerraum), pro Obergeschoss (1.OG, 2.OG, DG) ist jeweils eine Wohnung vorhanden, welche über das Treppenhaus erschlossen wird.

Bewertet wird in diesem Gutachten das Wohnungseigentum Nr. 4 im 2. Obergeschoss mit dem Abstellraum Nr. 4 im Treppenhaus auf halber Höhe zwischen 1. und 2. OG.

Nutzung :

Eigentumswohnung Nr. 4, bestehend aus Küche/Essen, drei Zimmern, Bad/WC, Du/WC im 2.Obergeschoss.

Die Wohnfläche beträgt 109,10 m². Die Wohnfläche wurde anhand der (angepassten) Aufteilungspläne ermittelt. Die Berechnung liegt dem Gutachten als Anlage 1 bei.

Der tatsächliche Bauzustand konnte vom Sachverständigen nicht überprüft werden, da keine Innenbesichtigung ermöglicht wurde. Aufgrund den Unterlagen und den Auskünften von einer Nachbarin wird unterstellt, dass der tatsächliche Grundrisszuschnitt den geänderten Grundrisseinträgen entspricht. Die ursprünglichen Aufteilungspläne weichen in der Raumaufteilung (Lage und Größe des Bades) ab. Die Wohnfläche insgesamt ist vergleichbar.

Zum Wohnungseigentum Nr. 4 gehört der Abstellraum Nr. 4 im Treppenhaus auf halber Höhe zwischen 1. und 2. OG mit einer Größe von ca. 3 m² Nutzfläche.

5.3 Baubeschreibung nach Rohbau und Ausbau

Gebäude 1:

Wohn- und Geschäftshaus

Baujahr:

Ursprung 1723

Renovierung / Modernisierung /
Umbau:

1896 Ladeneinbau, im 20. Jhdt. Ladenfront verändert;
gemäß Aufteilungsplänen von 1999 Aufteilung mit Umbau und
Modernisierung; ansonsten liegen dem Sachverständigen keine Angaben
vor.

Anzahl der Geschosse:

Drei Vollgeschosse

Unterkellerung:

Vollunterkellerung

Dachausbau:

Das Dachgeschoss ist zu Wohnzwecken ausgebaut. Evtl. ist der
Spitzboden / 2. DG zu Wohnzwecken ausgebaut.

Rohbau

Fundamente:

Steinfundamente

Kellerwände:

Bruchsteinmauerwerk

Geschosswände:

Außenwände aus Mauerwerk, Innenwände vermutlich Riegelwände

Geschossdecken:

Holzbalkendecken, Schienenbetondecke über KG

Dach:

Satteldach mit Ziegeleindeckung

Fassade:

Putzfassade

Haustüre:

Holztüre

Treppe:

Holztreppe mit Holzgeländer, Sandsteintreppe zum KG

Wohnungseigentum:**Wohnungseigentum Nr. 4 im 2.OG**

Innenrenovierung:	Gemäß Angabe einer Nachbarin wurde die Wohnung im Jahr 2014 innen renoviert.
Ausbau	
Fenster:	Holzfenster mit Zweischeibenisolierverglasung, im Treppenhaus Holzeinfachfenster
Rollläden:	Klappläden
Türen:	Nicht bekannt; angenommen werden Holztüren und Holzzargen
Installation:	Nicht bekannt
Heizung:	Fernwärmezentralheizung
Warmwasserversorgung:	Zentral
Bodenbeläge:	Holzböden
Sanitärräume:	Gemäß abgeänderten Grundrissplänen und Auskunft einer Nachbarin ein Bad mit Dusche, WC und Waschbecken sowie eine Dusche mit WC und Waschbecken, angeblich um 2014 renoviert.
Wände:	Nicht bekannt, vermutlich Raufaser oder Tapeten
Decken:	Nicht bekannt, vermutlich Raufaser oder Anstrich
Balkone, Terrasse:	Keine
Wärmedämmung / Schallschutz / Brandschutz:	Diese bauphysikalischen Eigenschaften sind augenscheinlich nicht wesentlich verbessert. Es wird unterstellt, dass sie den zum Baujahr/Umbaujahr gültigen Vorschriften entsprechen. Vom SV wurden diesbezüglich aber keine Untersuchungen/ Nachforschungen angestellt. Inwieweit verbesserte Maßnahmen durchgeführt wurden, ist dem Sachverständigen nicht bekannt. Von außen ist nicht ersichtlich, dass wesentliche Verbesserungen vorgenommen wurden.
Energieausweis:	Dem Sachverständigen wurde kein Energieausweis vorgelegt. Gemäß Angabe der Hausverwaltung liegt offenbar kein Energieausweis vor. Da das Objekt aber erst vor kurzem übernommen wurde, wäre möglich, dass dieser noch in den Übergabeunterlagen vorhanden ist. Der Gesamtverbrauch (Fernwärme) im Jahr 2023 lag bei 40.291 kWh für das gesamte Objekt.
Energetische Beurteilung:	Die energetischen Eigenschaften sind vermutlich nicht mehr zeitgemäß und verbesserungsbedürftig. Wobei bei evtl. Verbesserungsmaßnahmen Einschränkungen durch den Denkmalschutz zu beachten sind. Eine Innenbesichtigung wurden dem Sachverständigen nicht ermöglicht.

Grundrissgestaltung:	Es handelt es sich gemäß Angaben und abgeänderten Grundrissplänen um eine Dreizimmerwohnung mit zweckmäßigem und noch einigermaßen zeitgemäßem Grundrisszuschnitt. Ein Zimmer ist nur durch die Küche zu erreichen. Die Raumabmessungen sind durchschnittlich. Die Wohnungsgröße ist für eine Dreizimmerwohnung etwas überdurchschnittlich und gut verwertbar. Wegen der Größe und Lage der einzelnen Räumlichkeiten wird auf den beiliegenden Grundrissplan verwiesen. Der Grundrisszuschnitt der ursprünglichen Aufteilungspläne weicht etwas ab. Hier sind 4 Zimmer eingetragen und nur eine (kleine) Dusche mit WC. Ob der geänderte Grundrisszuschnitt den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort entspricht, konnte vom Sachverständigen aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht überprüft werden.
Belichtung:	Die Belichtungsverhältnisse scheinen befriedigend. Gemäß abgeänderten Grundrissen sind Bad und WC innenliegend. Offenbar scheint es eine Belichtung des Bades zum Treppenhaus zu geben.
Bauzustand, Mängel u. Schäden:	<u>Gemeinschaftseigentum der Wohnanlage:</u> Das Gemeinschaftseigentum befindet sich von außen in durchschnittlichem, altersentsprechendem Bauzustand ohne besonderen Renovierungs- und Instandhaltungsschäden und ohne Mängel/Bauschäden. <u>Wohnungseigentum Nr. 4:</u> Da dem Sachverständigen keine Innenbesichtigung ermöglicht wurde, wird bei der Wertermittlung zugrunde gelegt, dass sich die Wohnung innen in durchschnittlichem und im Laufe der Zeit renoviertem Bauzustand befindet. Bei der Wertermittlung wird vorausgesetzt, dass das Objekt frei von tierischen oder pflanzlichen Schädlingen ist und, dass keine versteckten Schäden bzw. Mängel vorhanden sind.
Besondere Ausstattungsmerkmale:	Entfällt
Sonstiges Zubehör:	Entfällt; Evtl. Einbauküchen werden beim Verkehrswert nicht berücksichtigt
Gemeinschaftseigentum:	Treppenhaus, Kellerflur, Heizraum,

5.4 Beurteilung der vorhandenen Bebauung

Abschließende Beurteilung:	Dreizimmerwohnung im 2. Obergeschoss eines dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshauses. Das Gemeinschaftseigentum befindet sich von außen in durchschnittlichem Bauzustand; die Bebauung steht unter Denkmalschutz und ist in die Umgebung mit weiteren denkmalgeschützten Gebäuden in der Heidelberger Altstadt eingefügt.
----------------------------	---

5.5 Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit

Derzeitige Nutzung:

Die Räumlichkeiten wurden offenbar zu Wohnzwecken genutzt, steht allerdings offenbar seit längerem leer.

Wie bereits erwähnt, wurde dem Sachverständigen keine Innenbesichtigung ermöglicht. Insofern erfolgt die Beschreibung der Innenausstattung anhand von Annahmen und Vermutungen. Eine Gewähr der Baubeschreibung kann aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung vom Sachverständigen nicht übernommen werden.

Alternative Nutzung
bzw. zukünftige

Laut Teilungserklärung handelt es sich um eine Wohnung.

Die Nutzung der Wohnungen ist gemäß Teilungserklärung nur für Wohnzwecke gestattet. Eine berufliche oder gewerbliche Nutzung bedürfte der schriftlichen Zustimmung des Verwalters.

Eine Nutzungsänderung bedarf allerdings in jedem Falle der baurechtlichen Genehmigung durch das zuständige Baurechtsamt. Die Vorschriften der Landesbauordnung, des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung müssen hierbei berücksichtigt werden.

Für die Wertermittlung wird auch zukünftig eine wohnwirtschaftliche Nutzung (als Dreizimmerwohnung) 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 des Grundstücksmerkmals (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 eine zum Besichtigungszeitpunkt vermutlich leerstehende Wohnungseigentumseinheit.

Das beste Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes ist bei Wohnungs- und Teileigentum das Vergleichswertverfahren. Wie bereits erwähnt, setzt dieses Verfahren voraus, dass ausreichende Vergleichspreise zur Verfügung stehen. Für das Bewertungsobjekt stehen in diesem Falle **keine** ausreichenden Vergleichspreise zur Verfügung.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Heidelberg konnte keine vergleichbaren Kaufpreise aus den Bodenrichtwertzonen Heidelberg-Kernaltstadt und Heidelberg-Mittlere Hauptstraße für Wohnungen in Wohn- und Geschäftshäusern benennen.

Der Verkehrswert bei dem hier zu bewertenden Wohnungseigentum **wird deshalb in Anlehnung an den Ertragswert** ermittelt.

Die anderen Wertermittlungsverfahren werden der Vollständigkeit halber und zur Untermauerung des Vergleichswertverfahrens 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 Wertermittlungstichtag 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 **4.720,- Euro pro m²** Grundstücksfläche für unbebaute Grundstücke, 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 in der Kernaltstadt, Mischgebiet und eine wGFZ von 3,1.

Das zu bewertende Grundstück Flst. Nr. 83 ist vollständig bzw. in den Obergeschoss überwiegend überbaut, genau wie viele Grundstücke in dieser Bodenrichtwertzone. Das Grundstück ist demnach vergleichbar ausgenutzt und bedarf keiner Anpassung.

Da es sich um eine Eigentumswohnung handelt, ist die wGFZ (wertrelevante Geschossflächenzahl) nicht zu berücksichtigen. Das Gesamtobjekt ist nämlich nicht mehr als Mehrfamilienhaus verwertbar.

Zum Wertermittlungsstichtag (seit Festsetzung des Bodenrichtwertes) hat sich das Preisniveau nicht wesentlich verändert, so dass keine Anpassung (Zu-/Abschlag) zum Stichtag erforderlich ist.

Beurteilung

Aufgrund der Lage des Grundstücks, der Ausnutzung, der Größe und des Zuschnitts sowie der Bebauung und der Tatsache, dass es sich um Wohnungseigentum handelt und der sonstigen rechtlichen Eigenschaften und tatsächlichen Gegebenheiten, wird nach sachverständigem Ermessen ein Bodenwert von **4.720,- Euro pro m²** für das zu bewertende Grundstück als angemessen und marktgerecht angesetzt. Hierbei wurde der Bodenrichtwert für das unbebaute Grundstück zugrunde gelegt.

Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert:	4.720 EUR		
Evtl. Zu-/Abschläge			
Entfällt	0 EUR		
Bodenwert angepasst:	4.720 EUR		
<u>Berechnung:</u>			
<i>Flst. Nr. 83 mit einer Größe von 150 m²:</i>			
150	m ²	x	4.720EUR = 708.000 EUR
davon 238/1.000 Miteigentumsanteil			= 168.504 EUR
Anteiliger Bodenwert für WE Nr. 4			= 168.504EUR

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/m² 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.

**Alterswertminderungs-
faktor (§ 38
ImmoWertV)**

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.
$$\text{Alterswertminderungsfaktor} = \frac{\text{RND}}{\text{GND}} \times \text{durchschnittliche Herstellungskosten.}$$

**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 1:****Wohn- und Geschäftshaus****hier: Wohnungseigentum Nr. 4****Bruttogrundfläche**

Die Ermittlung der anteiligen Bruttogrundfläche (BGF) erfolgte anhand der Wohnfläche und den Aufteilungsplänen in Verbindung mit der Ortsbesichtigung und liegt dem Gutachten als Anlage 2 bei.

Die ermittelte BGF beträgt: 155,37 m²

Kostenkennwert

NHK 2010

Wohnhäuser mit Mischnutzung Typ 5.1

Ermittlung des Kostenkennwerts unter Berücksichtigung der Standardstufen gemäß der Anlage 4 der ImmoWertV (im sanierten

Kostenkennwert in EUR/m² BGF: 911 EUR /m² BGF

Durchschnittliche Standardstufe: 3,2

Korrekturen, Zu-/Abschläge

Für Wohnhäuser mit Mischnutzung und Mehrfamilienhäuser sind Korrekturfaktoren wegen Wohnungsgröße und Grundrissart vorzunehmen.

Anzusetzende Korrekturfaktoren/Zu-/Abschläge:

Wohnungsgröße (durchschn. 109 m²) x -10%

Grundrissart (Einspanner) x 5%

Summe der Zu- und Abschläge: + -5%

Anzusetzender Korrekturfaktor: 0,95

Baupreisindex

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag

(Basisjahr 2010 = 100) = 1,840 -Stand 3. Quartal 2024-

Baujahr

Nicht bekannt

Gebäudealter

> GND Jahre

**Modernisierungspunkte
/ Modernisierungsgrad**

In diesem Fall handelt es sich um ein historisches Gebäude, welches gemäß Denkmalschutzbehörde 1723 erstellt wurde und welches im Laufe der Zeit etwas verbessert wurde (Fernwärmezentralheizung, Holzfenster mit Isolierverglasung).

Dem Sachverständigen wurde keine Innenbesichtigung ermöglicht. Gemäß Angabe einer Hausbewohnerin wurde die Wohnung im Jahr 2014 offenbar innen renoviert. Die Angabe konnten vom Sachverständigen jedoch nicht überprüft werden. Es wird unterstellt, dass im Laufe der Zeit die Bodenbeläge und die Bäder renoviert wurden.

Im Hinblick auf die durchgeführten Maßnahmen ist der Modernisierungsstandard des zu bewertenden Objekts gemäß der Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades in den Sachwertrichtlinien sachverständig wie folgt ermittelt worden:

Modernisierungselemente	max. Punkte		Bewertungsobjekt
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung		4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren		2	1
Modernisierung d. Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)		2	1
Modernisierung der Heizungsanlage		2	1
Wärmedämmung der Außenwände		4	0
Modernisierung von Bädern		2	1,5
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen		2	1,5
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung		2	2
Summe der Punkte		20	8

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:

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

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

Daher können die im Anhang der ImmoWertA zu Anlage 2 veröffentlichten Tabelle 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:	> GND	Jahre
Ermittelte Modernisierungspunkte:	8	Punkte

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

RND 32 Jahre

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

Kostenkennwert in EUR/m ² :				911,00EUR
Korrekturfaktoren, Zu-/Abschläge:	x	0,950	=	865,45EUR
Indexierter Kostenkennwert:	x	1,840	=	1.592,43EUR
Bruttogrundfläche in m ²	x	155,37	=	247.416 EUR
Herstellungskosten des Gebäudes				247.416 EUR
in der BGF nicht erfasste Bauteile: Entfällt				0 EUR
Herstellungskosten der baulichen Anlage				247.416 EUR
x Regionalfaktor (soweit vom GAA ermittelt) Gemäß Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses Heidelberg			=	1,250
247.416 EUR	x	1,2500	=	309.270 EUR
x Alterswertminderungsfaktor (RND/GND)				
309.270 EUR	x	0,4000	=	123.708 EUR
Wohnungseigentum Nr. 4			=	123.708 EUR

Vorläufiger Sachwert

Wohnungseigentum Nr. 4	=	123.708 EUR
Vorläuf. Sachwert der baulichen Anlagen	=	123.708 EUR
Bauliche Außenanlagen -anteilig- (pauschaler Zeitwert, nur Hausanschlüsse)	3,00% =	3.711 EUR
Vorläuf. Sachwert aller baulicher Anlagen		127.419 EUR
zzgl. Bodenwert WE Nr. 4		168.504 EUR
Vorläufiger Sachwert		295.923EUR

**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:

Gemäß Auskunft der Hausverwaltung gibt es im rückwärtig anschließenden Hof Undichtigkeiten, die wohl auch zu Problemen am Gebäude führen könnten und mit dem Nachbar behoben werden sollten. Ansonsten sind am Objekt in nächster Zeit keine größeren Renovierungen geplant

Entfällt = 0EUR

b) Abzug wegen Mängeln und Schäden oder wegen Renovierungs- und Instandhaltungsstau am Wohnungseigentum:

Da dem Sachverständigen keine Innenbesichtigung ermöglicht wurde, wird bei der Wertermittlung zugrunde gelegt, dass sich die Wohnung innen in durchschnittlichen und im Laufe der Zeit teilrenovierten Bauzustand befindet.

= 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.

**Zuständiger
Gutachterausschuss**

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

**Benachbarte
Gutachterausschüsse**

Im Immobilienmarktbericht 2023 von Karlsruhe sind ebenfalls keine Sachwertfaktoren für Wohnungseigentum ausgewiesen.

Gutachterausschüsse weiterer, umliegender Gemeinden konnten ebenfalls keine Sachwertfaktoren zur Verfügung stellen.

Mangels verwertbarer Grundlagen (Sachwertfaktoren) wird kein Marktanpassungsfaktor angesetzt. Das Sachwertverfahren dient zur Plausibilisierung der anderen Wertermittlungsverfahren.

Sachwert

Vorläufiger Sachwert	=	295.923EUR
Sachwertfaktor:	--	
das entspricht einem Zuschlag von	0,00%	= 0 EUR
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		295.923EUR
Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale	= -	0EUR
Sachwert	=	295.923EUR

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.) die Verwaltungskosten

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 CO₂-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 13 % und 16 %. Die Bewirtschaftungskosten sind auch von der Restnutzungsdauer des Gebäudes und insbesondere von der Miethöhe abhängig. Im vorliegenden Fall werden pauschalisierte Bewirtschaftungskosten in Höhe von 13,90 % 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:

420,00EUR 1 Einheit = 420EUR

Instandhaltungsrücklage (erhöht, da Denkmalschutz):

16,00EUR 109,10 m² Wohnfläche = 1.746EUR

Mietausfallwagnis:

18.984,00EUR 2,0% = 380EUR

Co2-Bepreisung - nicht umlegbarer Anteil (netto):

Es ist kein Energieausweis vorhanden.

Anhand des Heizspiegels für Deutschland 2023 wird ein mittlerer Energieverbrauch für Mehrfamilienhäuser unterstellt und anhand der Angaben mit Hilfe des CO2-Rechentools ermittelt.

Dem Sachverständigen wurde zwar der tatsächliche Energieverbrauch mitgeteilt, da die zu bewertende Wohnung jedoch offenbar leer steht, ist der Verbrauch nicht längerfristig ansetzbar.

In diesem Fall trägt der Vermieter 40% der gesamten Kohlendioxidkosten. = 95EUR

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

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

Bewirtschaftungskosten insgesamt

2.641EUR

Das entspricht ungefähr

13,90%

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.

Einflussfaktoren

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 Heidelberg hat im Grundstücksmarktbericht 2024 Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum ermittelt.
Wohnungseigentum im Wiederverkauf

Lage 1	0,60%	(durchschn. RND 35 Jahre %)
davon in 3-4 FH	-0,30%	
davon in 5-10 FH	0,80%	
davon in WGH	1,40%	

Sonstige Auswertungen

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

Eigentumswohnung (Wohnimmobilien) 1,50 - 4,50 %

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:**

0,70%

Einstufungskriterien: Dreizimmerwohnung im 2.OG eines Wohn- und Geschäftshauses, zentrale Wohnlage in der Heidelberger Kernaltstadt (Lageklasse 1), gute infrastrukturelle Gegebenheiten, keine Parkmöglichkeiten da Fußgängerzone, erhöhtes Mietniveau, überdurchschnittliche Nachfrage nach derartigen Objekten zum Kauf, bauzeitüblicher Zustand wird unterstellt, durchschnittliche Restnutzungsdauer, sehr gute Grundstücksausnutzung, leerstehend

**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).

In diesem Fall ist nur ein Gebäude zu bewerten.

Die Restnutzungsdauer beträgt: 32 Jahre

Ertragswertermittlung:**Wohnfläche**

Die Wohnfläche wurde anhand der Aufteilungspläne ermittelt und liegt dem Gutachten als Anlage 1 bei.

Die ermittelte Wohnfläche beträgt:

WE Nr. 4 im 2.OG: 109,10 m²

Mietsituation

Die Wohnung ist vermutlich leerstehend (gemäß Angabe der Hausverwaltung offenbar seit längerer Zeit).

Die Hausverwaltung teilt mündlich mit, das für die zu bewertende Wohnung erhebliche Rückstände in den Hausgeldzahlungen vorhanden sind.

Für das Gesamtobjekt sind nur wenig Rücklagen gebildet (ca. 13.000,-- Euro für das Gesamtobjekt).

Mietspiegel

Für die Stadt Heidelberg gibt es einen qualifizierten Mietspiegel 2023. Für eine durchschnittlich ausgestattete Wohnung mit 109 m² Wohnfläche, Baujahr vor 1900, mit Teilmodernisierung (Bad), ohne Balkon in der Lageklasse 1 ergibt sich eine ortsübliche Vergleichsmiete von 11,55 Euro pro m² Wohnfläche.

**Marktüblich erzielbare
Miete**

Für die Ertragswertermittlung wird eine marktüblich erzielbare Nettokaltmiete angesetzt.

Zur Ermittlung der marktüblichen Miete wurde in der Datenbank des Sachverständigen sowie in den Medien recherchiert.

Gemäß der Mietbeobachtung von Immobilienscout24 (abgerufen über "www.geoport-on-geo.de") in der Zeit von Januar bis September 2024 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist der Postleitzahlbezirk 69117 (Altstadt) durch eine stark überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Wohnimmobilien zur Miete geprägt.

Mietpreise: PLZ-Bezirk 69117				
Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltniete/ m ²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Mietangebote	209	16,79 €	10,00 € - 25,33 €	14.379
Wohnungen	207 (99%)	16,78 €	10,00 € - 25,33 €	13.561 (94,3%)
<= 30 m ²	31 (14,8%)	21,35 €	13,57 € - 31,43 €	9.252 (64,3%)
>30 - 60 m ²	76 (36,4%)	16,34 €	8,18 € - 25,00 €	10.771 (74,9%)
>60 - 90 m ²	47 (22,5%)	16,35 €	10,82 € - 23,13 €	10.731 (74,6%)
>90 - 120 m ²	34 (16,3%)	15,08 €	10,91 € - 22,00 €	9.403 (65,4%)
>120 - 160 m ²	16 (7,7%)	14,68 €	9,93 € - 21,54 €	8.983 (62,5%)
>160 m ²	3 (1,4%)	18,06 €	13,60 € - 20,41 €	8.905 (61,9%)
Häuser	2 (1%)	17,61 €	13,08 € - 22,14 €	818 (5,7%)
<= 90 m ²	1 (0,5%)	22,14 €	-	693 (4,8%)
>90 - 120 m ²	-	-	-	720 (5%)
>120 - 160 m ²	-	-	-	681 (4,7%)
>160 m ²	1 (0,5%)	13,08 €	-	637 (4,4%)

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

Über das Internetportal www.wohnpreis.de wird ein Marktmietenspiegel herausgegeben. Für diesen Marktmietenspiegel werden die Preise von mindestens zehn Immobilienangeboten des aktuellen Marktes ausgewertet. Somit werden die tatsächlichen Preise dargestellt. Der Marktmietenspiegel auf wohnpreis.de ist kein amtlicher Mietenspiegel.

Herausgeber dieses Marktmietenspiegels ist das iib Institut (Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH) in Schwetzingen.

Gemäß Marktmietenspiegel belaufen sich die Mieten in Heidelberg bei Bestandswohnungen im Durchschnitt auf 13,95 Euro/m² (Preisspanne 6,49 bis 28,86 Euro/m²).

Für den Bezirk Altstadt belaufen sich die Mieten bei Bestandswohnungen auf 14,84 Euro/m² (Spanne 6,25 bis 28,87 Euro/m²).

Desweiteren wurde zu Vergleichszwecken auf den diversen Immobilienportalen recherchiert.

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.

Gemäß Recherchen liegt die derzeitige Marktmiete für vergleichbare Wohnungen bei ca. 14,- bis 15,- Euro pro m² Wohnfläche (Dreizimmerwohnung in einem Wohn- und Geschäftshaus der Heidelberger Kernaltstadt, denkmalgeschütztes Objekt, ohne Balkon, ohne ...).

Es wird deshalb eine Miete in Höhe von **14,50 Euro** bei der Ertragswertermittlung als marktüblich und nachhaltig erzielbar in Ansatz gebracht.

Berechnung

Bauteil/Geschoss	Wohn-/Nutzfläche in m ²	Miete pro m ² -Nettokaltmiete-	Miete pro Monat -Nettokaltmiete-
WE Nr. 4	109,10	14,50EUR	1.582EUR
Nachhaltig erzielbare Einnahmen im Monat			= 1.582EUR
Nachhaltig erzielbare Einnahmen im Jahr (Jahresrohertrag)			= 18.984EUR
Bewirtschaftungskosten gemäß Berechnung			= -2.641EUR
Reinertrag			= 16.343EUR
Verzinsungsbetrag des Bodenwertes 168.504EUR x 0,70%			= -1.180EUR
Ertrag der baulichen Anlagen			= 15.163EUR
Barwertfaktor bei 32 Jahren RND 0,70% Liegenschaftszinssatz			x 28,58
Ertragswert der baulichen Anlagen			= 433.359EUR
zzgl. Bodenwert			= 168.504EUR
Vorläufiger Ertragswert			= 601.863EUR
Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale (entsprechend der Sachwertberechnung)			= 0EUR
Ertragswert			= 601.863EUR

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 Wertermittlungstichtag 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 Immobilienmarktbericht

Gemäß Immobilienmarktbericht Heidelberg 2024 lagen die durchschnittlichen Kaufpreise für Wohnungen im Weiterverkauf im Jahr 2023 in der Lageklasse 1 bei 6.554 Euro pro m² Wohnfläche. Die durchschnittliche Wohnfläche betrug 91 m², das durchschnittliche Baujahr 1914 und die Standardabweichung betrug 1.423,- Euro. In der Altstadt innerhalb der Lageklasse 1 betrug der durchschnittliche Kaufpreis 6.719,- Euro/m². Die durchschnittliche Wohnfläche betrug hier 84 m², das durchschnittliche Baujahr 1874 und die Standardabweichung betrug 1.591,- Euro. Ausgewertet wurden 24 Fälle in der Altstadt und 61 Fälle in der gesamten Lageklasse 1.

Von allen ausgewerteten Eigentumswohnungen verfügen 70 % über einen Balkon oder eine Terrasse und 40 % über einen Aufzug.

Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Heidelberg konnte keine vergleichbaren Kaufpreise aus den Bodenrichtwertzonen Heidelberg-Kernaltstadt und Heidelberg-Mittlere Hauptstraße für Wohnungen in Wohn- und Geschäftshäusern nennen.

Sonstige Vergleichspreise

Gemäß der Kaufbeobachtung von Immobilienscout24 (abgerufen über "www.geoport-on-geo.de") in der Zeit von Januar bis September 2024 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist der Postleitzahlbezirk 69117 (Altstadt) durch eine stark überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Wohnimmobilien zum Kauf geprägt.

Kaufpreise: PLZ-Bezirk 69117				
Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaufpreis/ m ²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Angebote	41	9.213 €	3.877 € - 13.750 €	5.254
<=70 m ² Wohnung	11 (26,8%)	6.743 €	4.270 € - 8.831 €	2.651 (50,5%)
>70 - 120 m ² Wohnung	6 (14,6%)	7.324 €	4.590 € - 11.062 €	2.719 (51,8%)
>120 m ² Wohnung	10 (24,4%)	9.238 €	3.952 € - 14.350 €	2.201 (41,9%)
<=120 m ² Haus	1 (2,4%)	64.691 €	-	1.682 (32%)
>120 m ² Haus	13 (31,7%)	7.888 €	3.371 € - 13.750 €	1.659 (31,6%)

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

Ansatz

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich, lt. Plan, um eine durchschnittlich ausgestattete Dreizimmerwohnung mit etwa 109 m² Wohnfläche und mit überwiegend mittlerem Wohnwert im 2. Obergeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses in der Altstadt von Heidelberg in der Fußgängerzone. Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht.

Für die zu bewertende Eigentumswohnung erachtet der Sachverständige einen Quadratmeterpreis von rund 5.500,- Euro für angemessen und marktgerecht. Die Lage, Art, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit des Wohnungseigentums sowie die zeitliche Spanne zum Wertermittlungstichtag wurde hierbei berücksichtigt (soweit ohne Besichtigung möglich). Im Ansatz wurde berücksichtigt, dass die Wohnung über keinen Balkon, keinen Aufzug, keinen Außenbereich und keine Parkmöglichkeit auf dem Grundstück verfügt.

Es ist auch schwierig, überhaupt mit einem PKW an das Haus zu fahren um etwas ein- oder auszuladen, weil die Steingasse eine stark frequentierte Touristenstraße ist.

Der Sachverständige orientiert sich hierbei in erster Linie an der Auswertung im Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses sowie zur Unterstützung an den Auswertungen der eigenen Datenbank und an den derzeit auf dem Markt angebotenen, vergleichbaren Objekten.

Der ermittelte Vergleichswert pro m² Wohnfläche ergibt folgenden Gesamtwert für das zu bewertende Wohnungseigentum:

Berechnung

Wohnfläche in m ²		Preis /m ²	
109,10	x	5.500 EUR	= 600.050 EUR
Vorläufiger Vergleichswert			600.050 EUR
Besondere objektsspezif. Grundstücksmerkmale (entsprechend der Sachwertberechnung)			= 0 EUR
Vergleichswert			= 600.050 EUR

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	295.923EUR
ERTRAGSWERT	601.863EUR
VERGLEICHSWERT	600.050 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 Wohnungseigentum auch der Sachwert und der Vergleichswert ermittelt.

Die drei nach verschiedenen Verfahren ermittelten Werte lassen sich gut plausibilisieren.

Der Sachwert weicht deutlich vom Ertrags- und Vergleichswert nach unten ab, was aber zum Wertermittlungsstichtag plausibel ist. Derartige Objekte werden deutlich über dem vorläufigen Sachwert veräußert. Aufgrund nicht ausgewerteter Daten der Gutachterausschüsse bei Wohnungseigentumseinheiten, kann der Sachwert nicht an die örtliche Immobilienmarktsituation angepasst werden.

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

Eine Anpassung des Vergleichswertes an die örtliche Immobilienteilmarktlage erfolgt in der Regel durch den Ansatz von indexierten Vergleichspreisen, welche aus dem Markt abgeleitet wurden (soweit vorhanden).

Weil dem Sachverständigen keine Innenbesichtigung des Wohnungseigentums ermöglicht wurde, wird -wegen eventueller Unwägbarkeiten- ein Abschlag von 13 % vorgenommen.

Verkehrswert 601.863 EUR

Abschlag 13 % -78.242 EUR

Summe 523.621 EUR

Verkehrswert -gerundet- 524.000 EUR

Somit wird folgender Verkehrswert für das Wohnungseigentum Nr. 4 mit 238/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst.Nr. 83, Steingasse 11 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichneten Wohnung im 2. OG nebst Abstellraum Nr. 4 im Treppenhaus - zum Wertermittlungsstichtag 16.12.2024- geschätzt:

VERKEHRSWERT (MARKTWERT) 524.000EUR

-Wohnungseigentum Nr. 4-

-dem Sachverständ. wurde keine Innenbesichtigung ermöglicht-

(in Worten: Fünfhundertvierundzigtausend 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.

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass dem Sachverständigen keine Besichtigung des Wohnungseigentums ermöglicht wurde. Insofern kann keinerlei Gewähr für die Baubeschreibung und die Innenausstattung sowie den Zustand übernommen werden!

6.7 Sonstige Angaben zum Auftragsbeschluss

Altlasten:	Laut schriftl. Auskunft des Amtes für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie vom 10.01.2025 ist das Grundstück Flst.Nr. 83 im Altlasten- und Bodenschutzkataster nicht verzeichnet.
Hausverwalter:	Ist bekannt und wurde dem Auftraggeber mitgeteilt
Mietsituation:	Die Wohnung ist vermutlich leerstehend (gemäß Angabe der Hausverwaltung offenbar seit längerer Zeit).
Wohnpreisbindung:	Es besteht vermutlich keine Wohnpreisbindung
Gewerbe:	Zum Wertermittlungstichtag wird vermutlich kein Gewerbebetrieb in den zu bewertenden Räumlichkeiten geführt. Es konnte allerdings keine Innenbesichtigung durchgeführt werden. Vom Eigentümer gab es keine Rückmeldung oder Informationen zum Objekt.
Maschinen, Betriebseinrichtungen:	Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind vermutlich nicht vorhanden, die nicht mitgeschätzt wurden.
Energieausweis:	Gemäß Angabe der Hausverwaltung liegt offenbar kein Energieausweis vor. Da das Objekt aber erst vor kurzem übernommen wurde, wäre möglich, dass dieser noch in den Übergabeunterlagen vorhanden ist.

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 Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.



Ettlingen, 17.02.2025

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)
- Mietspiegel Heidelberg 2023
- Immobilienmarktbericht Heidelberg 2024

Wohnflächenberechnung

(in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003)

Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus
Geschoss: 2.Obergeschoss
Fläche: Wohnfläche der Dreizimmerwohnung Nr. 4
Unterlagen: Geänderter Grundrissplan, ursprünglicher Aufteilungsplan, Bauplan, Ortsbesichtigung (keine Innenbesichtigung), Angaben einer Nachbarin
Aufmaß: Nein

Raum	Länge in m	Breite in m	Faktor	Fläche in m ²	Raum- summe	Abzug für Putz 1,50%	Wohnfläche
Zimmer	5,930 x	3,730	=	22,12	22,12	0,33	21,79 m ²
Zimmer (5,93+5,82)/2=	5,875 x	4,600	=	27,03	27,03	0,41	26,62 m ²
Bad und Du/WC	5,010 x -0,400 x	3,280 0,250	= =	16,43 -0,10	16,33	0,24	16,09 m ²
Flur	5,010 x	1,930	=	9,67	9,67	0,15	9,52 m ²
Küche/Essen	3,000 x 3,030 x -0,600 x	2,820 2,400 0,600	= = 0,5 =	8,46 7,27 -0,18	15,55	0,23	15,32 m ²
Zimmer (4,00+3,60)/2=	3,800 x	5,280	=	20,06	20,06	0,30	19,76 m ²
Summe Wohnfläche der Dreizimmerwohnung Nr. 4 im 2.OG							109,10 m²

Anlage 2
zum Verkehrswertgutachten von dem Wohnungseigentum Nr. 4 in
69117 Heidelberg, Steingasse 11

Bruttogrundflächenberechnung

(wohnwertabhängig; in Anlehnung an die DIN 277, Ausgabe Februar 2005)

Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus
Bruttogrundfläche des Wohnungseigentums Nr. 4 im 2.Obergeschoss

Unterlagen: Aufteilungspläne, Ortsbesichtigung (keinen Innenbesichtigung der WE)

Raum	Länge in m	Breite in m	Faktor	Fläche in m ²	Summe
					BGF

2. Obergeschoss (einschl. Abstellraum im Zwischengeschoss)

$(14,84+14,30)/2=$	14,570	x	8,750	=	127,49	
$-(4,37+3,50)/2=$	-3,935	x	1,500	=	-5,90	
$(4,80+4,30)/2=$	4,550	x	5,850	=	26,62	148,21 m ²

(Hinweis: in der Summe ist das Treppenhaus
beinhaltet (Gemeinschaftseigentum). Da sich allerdings jede
Wohnung über ein Geschoss erstreckt, ist der Ansatz sachgerecht)

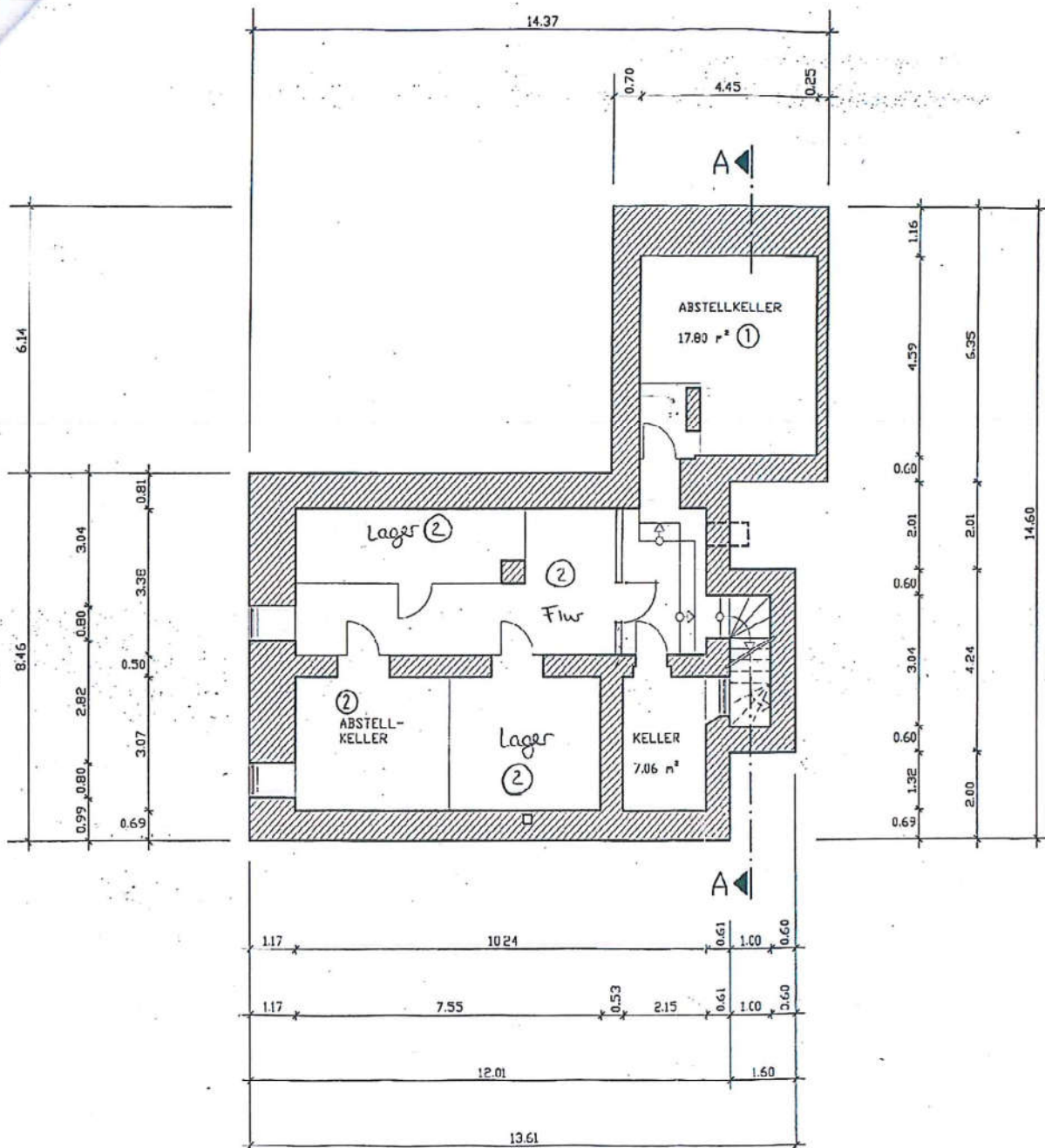
Gemeinschaftseigentum - anteilig MEA 238/1000-

Flur im KG	4,190	x	2,760	0,238 =	2,75	
Heizkeller	4,260	x	2,760	0,238 =	2,80	
Treppenhaus im KG	4,240	x	1,600	0,238 =	1,61	7,16 m ²

Anteilige Bruttogrundfläche des Wohnungseigentums Nr. 4 im 2.Obergeschoss	155,37 m²
--	-----------------------------

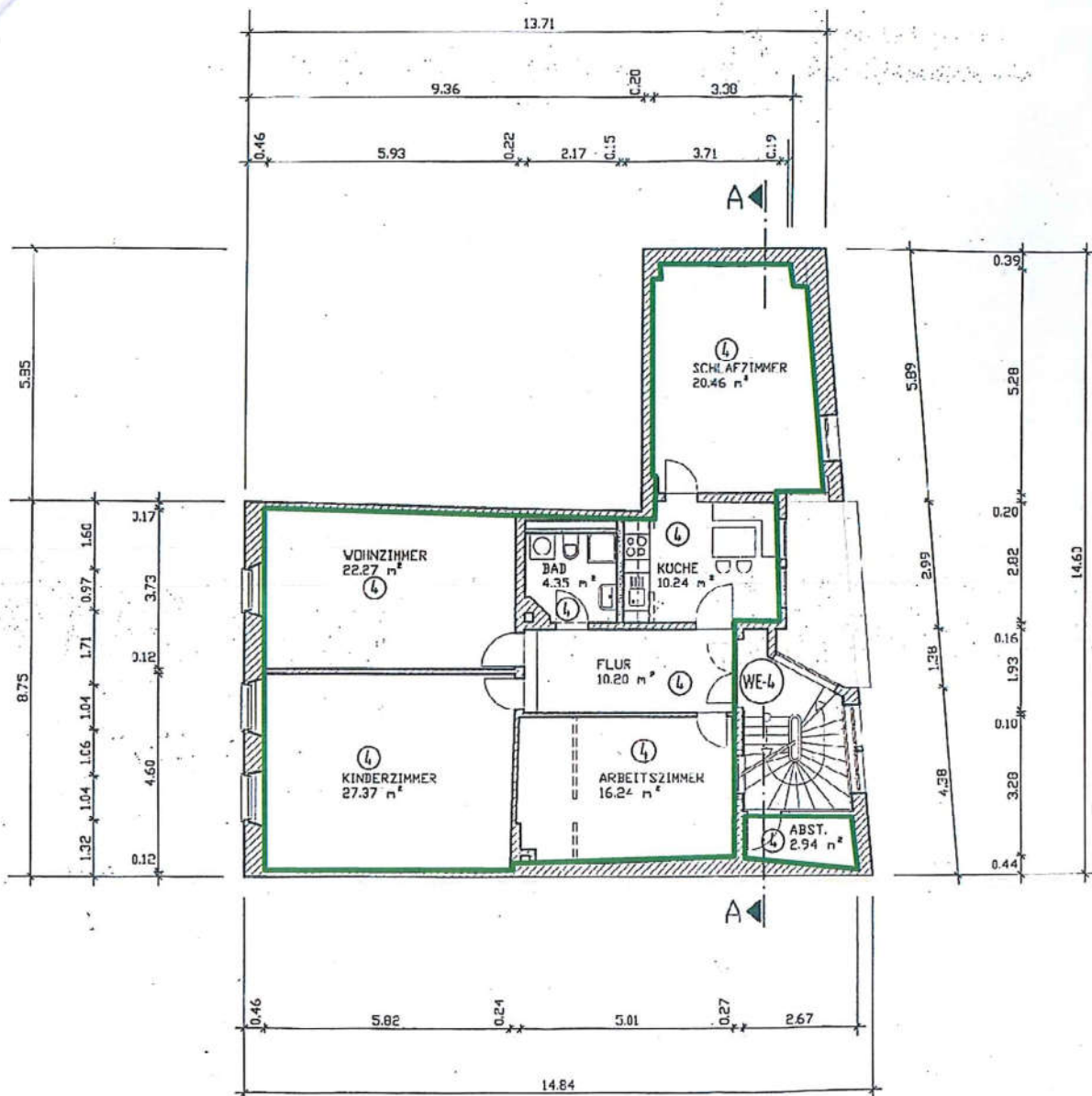
Aufteilungspläne -unmaßstäblich-

Wohn- und Geschäftshaus
Grundriss Kellergeschoss



Wohn- und Geschäftshaus

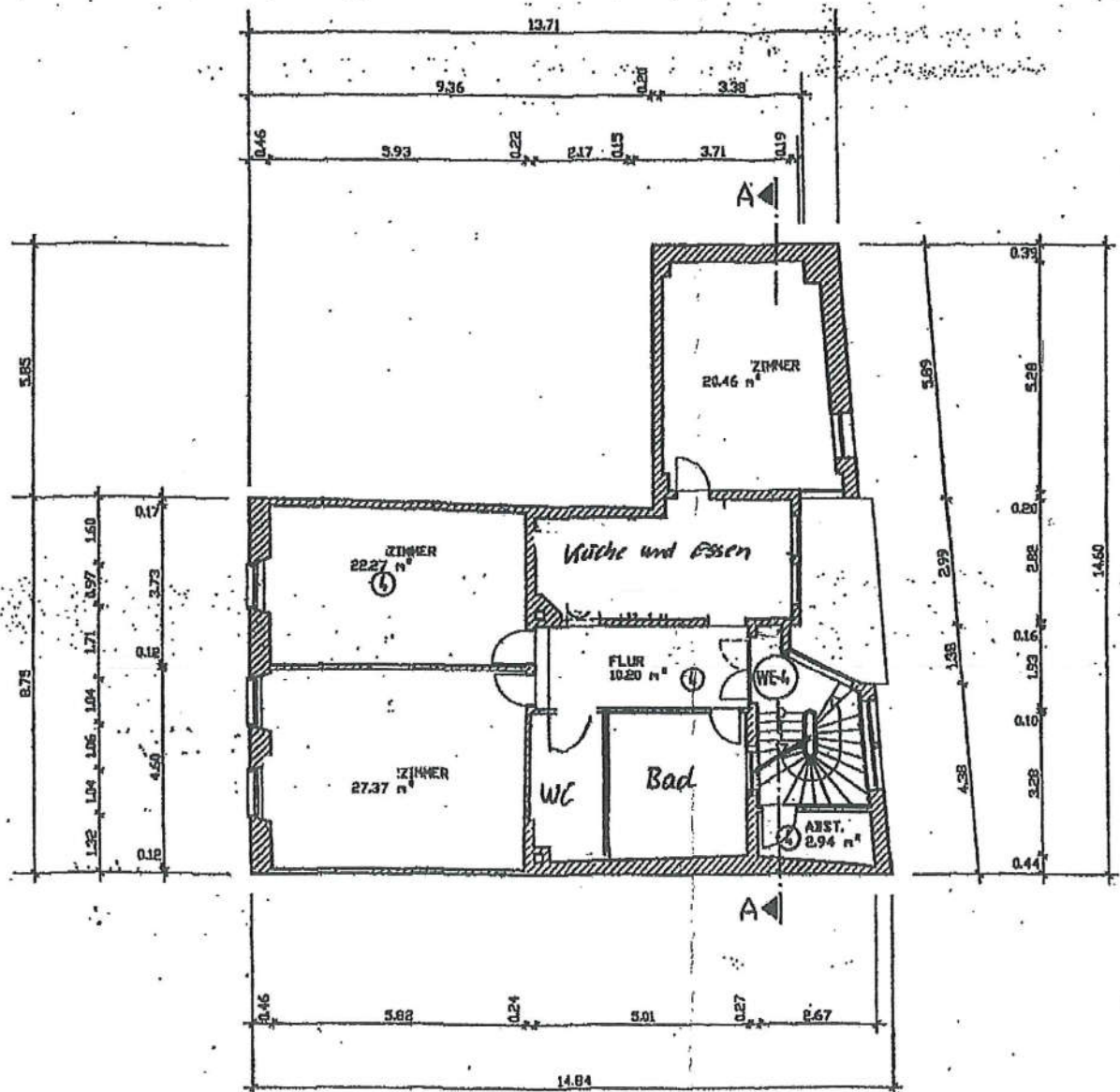
Grundriss Wohnungseigentum Nr. 4 im 2. Obergeschoss (gemäß Aufteilungsplänen)



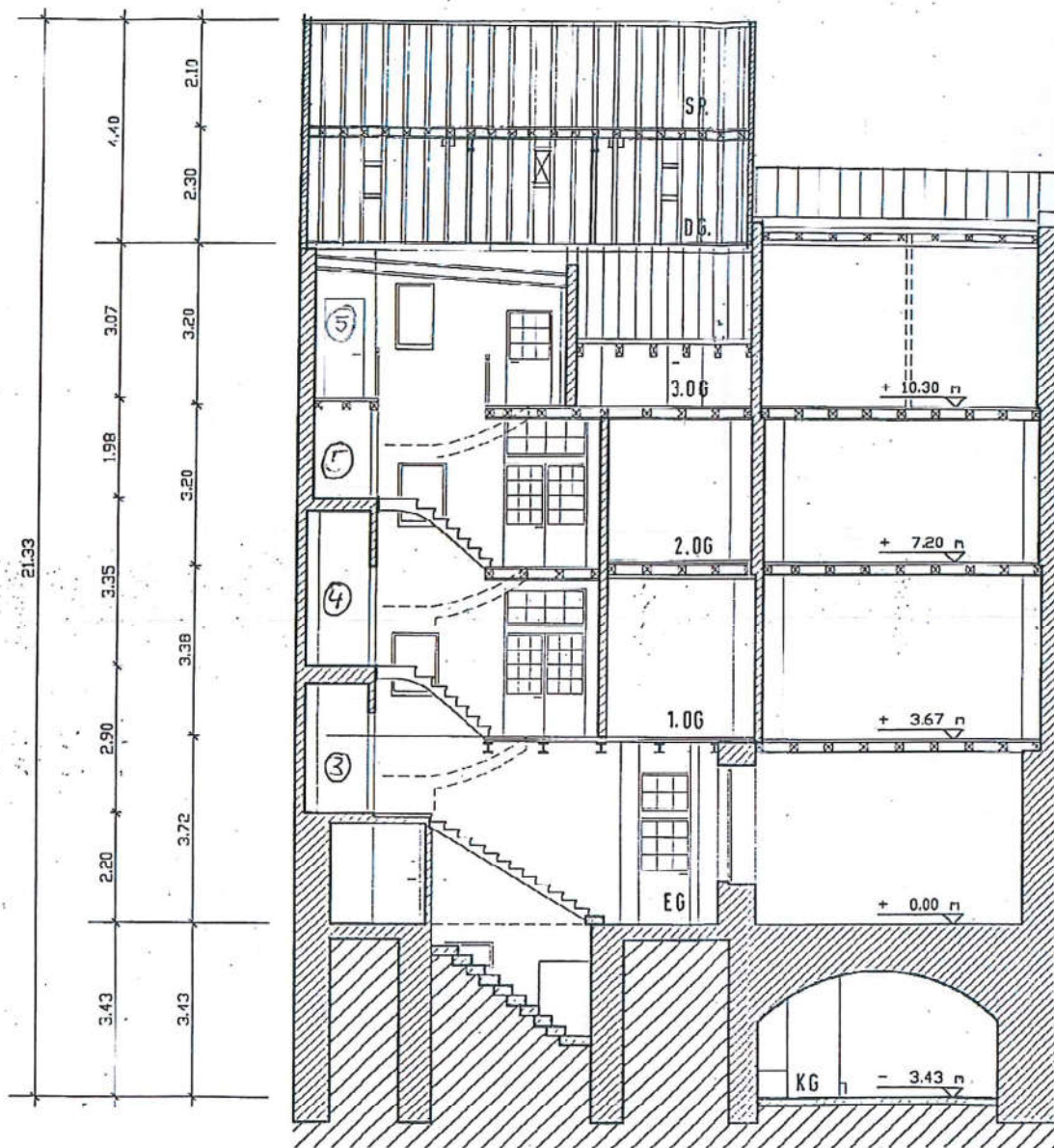
Wohn- und Geschäftshaus

Grundriss 2. Obergeschoss (vermutlich tatsächliche Grundrissaufteilung)

-konnte nicht überprüft werden, da keine Innenbesichtigung ermöglicht-



Wohn- und Geschäftshaus
Gebäudeschnitt



Lageplan M 1 : 500



Maßstab (im Papierdruck): 1:500
Ausdehnung: 85 m x 85 m



Auszug von Teilmitteln 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.

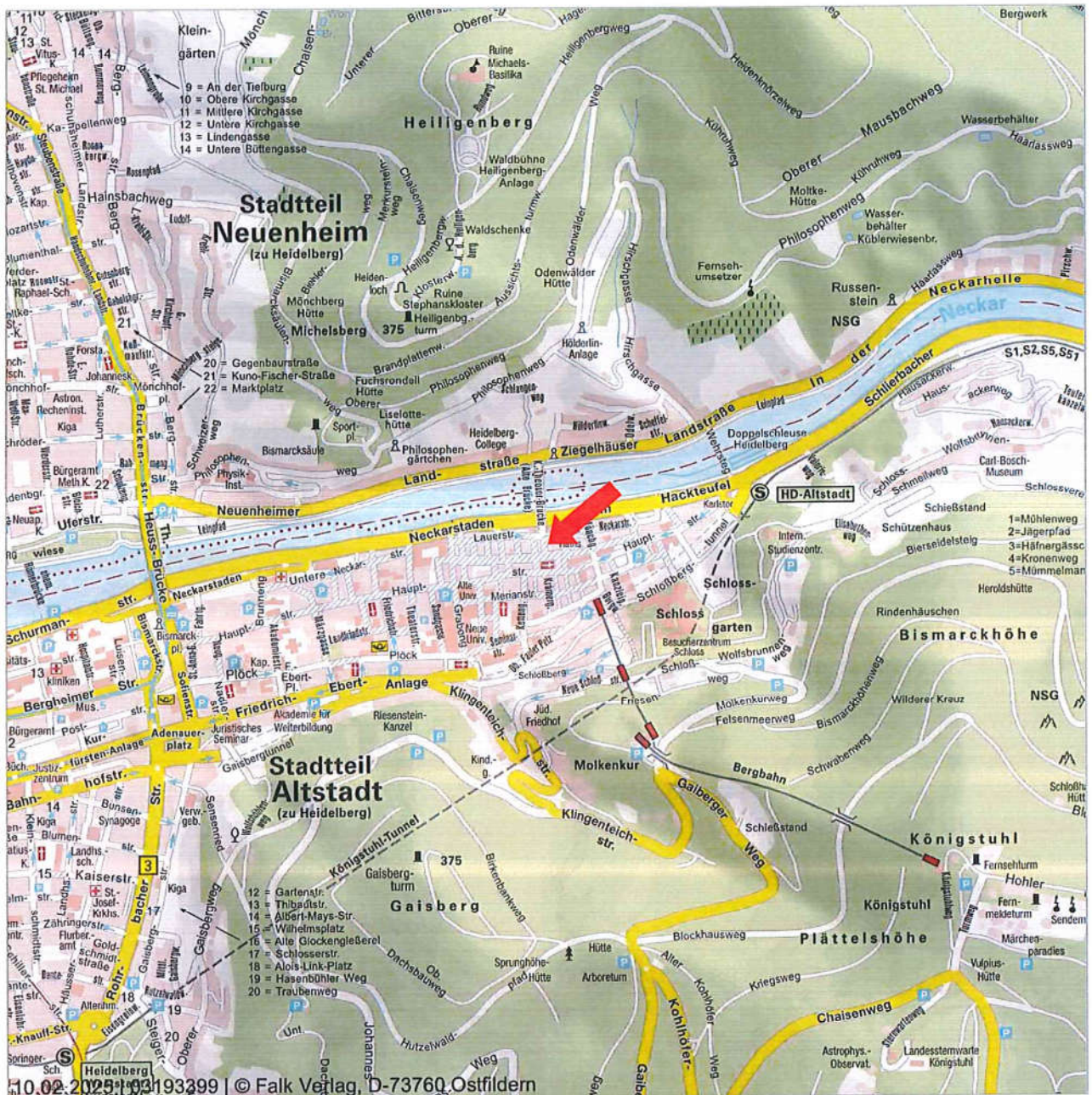
Datenquelle

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

Anlage 5
zum Verkehrswertgutachten von dem Wohnungseigentum Nr. 4
in 69117 Heidelberg, Steingasse 11



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 Drucklizenzen.)

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 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: 2025

Anlage 7
zum Verkehrswertgutachten von dem Wohnungseigentum Nr. 4 in
69117 Heidelberg, Steingasse 11

Ermittlung des Kostenkennwerts

Gebäude: Wohnhäuser mit Mischnutzung Typ 5.1

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägung	Anmerkung
	1	2	3	4	5		
Außenwände			1			23%	
Dächer			0,5	0,5		15%	
Außentüren und Fenster			1			11%	
Innenwände und -türen			1			11%	
Deckenkonstruktion			1			11%	
Fußböden				1		5%	
Sanitäreinrichtungen			0,5	0,5		9%	
Heizung			0,5	0,5		9%	
Sonst. techn. Ausstattung			1			6%	
Kostenkennwerte in EUR/m² BGF			860	1085	1375	100%	

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert		Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23%	198	EUR/m²	0,69
Dächer	15%	146	EUR/m²	0,53
Außentüren und Fenster	11%	95	EUR/m²	0,33
Innenwände und -türen	11%	95	EUR/m²	0,33
Deckenkonstruktion und Treppen	11%	95	EUR/m²	0,33
Fußböden	5%	54	EUR/m²	0,2
Sanitäreinrichtungen	9%	88	EUR/m²	0,32
Heizung	9%	88	EUR/m²	0,32
Sonst. techn. Ausstattung	6%	52	EUR/m²	0,18
Kostenkennwert in EUR/m²		911	EUR/m²	
durchschnittliche Standardstufe, gerundet				3,2

Hochwassergefährdungskarte



Gefährdungsklasse der Objektadresse

GK2			
GK1	GK2	GK3	GK4
GK 1: Sehr geringe Gefährdung; statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQextrem-Flächen der öffentlichen Wasserversorgung). GK 2: Geringe Gefährdung; statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserversorgung; wenn Deich vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Deich). GK 3: Mittlere Gefährdung; statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 - 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, der mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasser ausgelegt ist; nur Risiken vor dem Deich). GK 4: Hohe Gefährdung; statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der HQfrequent-Flächen der öffentlichen Wasserversorgung; wenn Deich vorhanden, nur Risiken vor dem Deich).			

Datenquellen: Ergebnis der Gefährdungsklassen-Analyse auf der Grundlage von GeoVeris © VdS; Hintergrundkarte: TopPlusOpen © GeoBasis-DE / BKG 2021; Luftbilder mit Beschriftungen: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed, USDA, FSA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community; Hauskoordinaten © GeoBasis-DE 2021; Flussnetz © GeoBasis-DE / BKG 2016; Die Grundlagendaten wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörden entnommen.

Fotos vom Bewertungsobjekt



Foto 1:
Ansicht von der
Straße aus



Foto 2:
Ansicht des Nachbar-
hauses von der Straße aus



Foto 3:
Ansicht von der
Straße aus



Foto 4:
Hausinstallationsraum
im KG

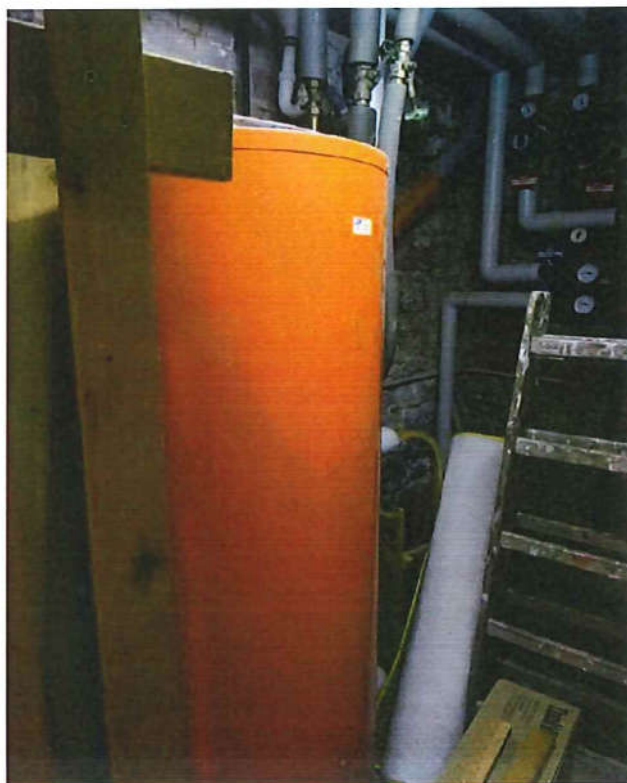


Foto 5:
Hausinstallationsraum
im KG



Foto 6:
Kellertreppe