

A. & M. Draxler, Hölderlinstraße 47, 69493 Hirschberg-Leutershausen

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

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

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



Hirschberg, 22.09.2023  
Az.: **2 K 40/23**

## GUTACHTEN

über den Verkehrs-/Marktwert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

für das mit einem **Einfamilienhaus** mit **Anbau** bebaute Grundstück  
**Friedhofweg 17** in **69118 Heidelberg**



Straßenansicht von Südosten

Stadt: Heidelberg  
Stadtteil: Ziegelhausen  
Flurstück: 50188 Gebäude- und Freifläche  
Grundbuch: Heidelberg Blatt Nr. 48855  
Eigentümer: Siehe separates Deckblatt

Zum **Wertermittlungstichtag 13.09.2023** wurde der Verkehrs-/Marktwert des Grundstücks  
mit **400.000,- €**  
ermittelt.

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Allgemeine Angaben</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Grundstücksbeschreibung</b> .....	<b>5</b>
2.1. Tatsächliche Eigenschaften .....	5
2.2. Demographische Situation .....	6
2.3. Gestalt und Form (vgl. Anlage 4) .....	6
2.4. Erschließungszustand .....	7
2.5. Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen) .....	8
2.6. Entwicklungszustand des Bewertungsgrundstücks .....	9
<b>3. Gebäudebeschreibung</b> .....	<b>10</b>
3.1. Wohngebäude .....	10
3.1.1.    Raumaufteilung, Wohnfläche (→ siehe Anlage 6) .....	11
3.2. Ausführung und Ausstattung .....	11
3.3. Dach .....	12
3.4. Besondere Bauteile .....	12
3.5. Nebengebäude .....	12
3.6. Außenanlagen .....	13
3.7. Zustand des Gebäudes (inkl. Anbau) .....	13
<b>4. Verkehrswertermittlung</b> .....	<b>15</b>
4.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens .....	15
4.2. Bodenwertermittlung .....	16
4.3 Sachwertermittlung .....	18
4.3.1    Erläuterung der Wertermittlungsansätze .....	19
4.3.2    Sachwertermittlung – Variante 1 .....	21
4.3.2.1    Wohnhaus .....	21
4.3.2.2    Anbau .....	22
4.3.2.3    Zusammenfassung der vorläufigen Sachwerte .....	23
4.3.2.4    Anpassung an den Grundstücksmarkt .....	23
4.3.3    Sachwertermittlung – Variante 2 .....	24
4.3.3.1    Vorläufige Sachwerte .....	24
4.3.3.2    Anpassung an den Grundstücksmarkt .....	24
4.4 Liquidationswert .....	25
4.4.1 Allgemeines .....	25
4.4.2 Erläuterung der Wertermittlungsansätze .....	25
4.4.3 Liquidationswert .....	26
4.5 Verkehrs-/Marktwert .....	27
Anlagen:	
Anlage 1: <b>Rechtsgrundlagen</b> und <b>DIN-Normen</b> zur Verkehrswertermittlung .....	<b>28</b>
Anlage 2: Verwendete <b>Literatur</b> zur Wertermittlung .....	<b>29</b>
Anlage 3: Auszug aus der <b>Topographischen Karte</b> .....	<b>30</b>
Anlage 4: Auszug aus dem <b>Liegenschaftskataster</b> .....	<b>31</b>
Anlage 5: <b>Fotos</b> (24 Fotos auf 4 Seiten) .....	<b>32</b>
Anlage 6: <b>Baupläne</b> aus 1936 und 1941 (nicht maßstabsgetreu) .....	<b>36</b>
Anlage 7: <b>Bewertung des Leitungsrechts</b> in Abt. II des Grundbuchs .....	<b>37</b>

Dieses Gutachten enthält insgesamt 37 Seiten, davon 7 Anlagen mit 10 Seiten.  
Es wurde in 4 Papierausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.  
Außerdem wurde ein elektronischer Datenträger (CD) erstellt und eine PDF-Datei versendet.

## 1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Heidelberg - Abteilung 50 - Kurfürsten-Anlage 15 69115 Heidelberg
Eigentümer:	Siehe separates Deckblatt
Auftrag vom:	26.04.2023
Wertermittlungsstichtag:	13.09.2023
Qualitätsstichtag:	13.09.2023
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zur Vorbereitung des Versteigerungstermins im Zwangsversteigerungsverfahren
Das Gutachten stützt sich auf folgende Unterlagen:	Grundbuchauszug, Stand 17.04.2023, erhalten vom Amtsgericht Heidelberg am 04.05.23; Grundbuchbewilligung erhalten vom Grundbuchzentralarchiv Kornwestheim am 09.06.23; Bauakte erhalten von der Stadt Heidelberg (Registatur) am 20.06.23; Auskunft über abgabenrechtlichen Zustand erhalten vom Stadtplanungsamt Heidelberg am 26.05.23; Auskunft über Baulasten, Altlasten, Denkmalschutz, bauplanungsrechtlichen Zustand, Vergleichskaufpreise, Lageplan und ALB-Auszug erhalten vom Vermessungsamt Heidelberg am 26.05.23 und 04.09.23; Grundstücksmarktbericht Heidelberg 2023, Bodenrichtwerte vom 01.01.22 über BORIS BW; Heidelberger Mietspiegel 2021; Vergleichswerte erhalten über on-geo GmbH Erfurt am 26.07.23, Internetrecherchen; örtliche Feststellungen, Aufmaß, Fotos am Ortstermin
Angewandte Vorschriften und Gesetze:	Baugesetzbuch (BauGB), Wertermittlungsrichtlinien (WertR), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der jeweils gültigen Fassung
Literatur: (allgemein erforderliche Daten)	(→ siehe Anlage 2) H.O. Sprengnetter „Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten“, Band 1-16; Wolfgang Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“

**Ortsbesichtigung:**

Tag der Ortsbesichtigung:	20.06.2023 (von außen) und 13.09.2023
Teilnehmer am Ortstermin:	Am 20.06.2023: Die Sachverständige Frau Dipl.-Ing. (FH) Andrea Draxler, Herr Dipl.-Ing. (FH) Markus Draxler. Der Eigentümer war bei der Ortsbesichtigung nicht zugegen.  Am 13.09.2023: Der Eigentümer (siehe separates Deckblatt); die Sachverständige Frau Dipl.-Ing. (FH) Andrea Draxler, Herr Dipl.-Ing. (FH) Markus Draxler (Aufmaß).
Bemerkungen:	Das Anwesen konnte beim ersten Ortstermin nur von außen, beim zweiten Ortstermin vollständig besichtigt werden.
Angaben zu Mieten:	Es bestehen keine Mietverhältnisse. Das Objekt befindet sich derzeit in einem unbewohnbaren Zustand.
Zwangsverwalter:	Das Objekt befindet sich nicht unter Zwangsverwaltung.
Zubehör:	Augenscheinlich nicht vorhanden

## 2. Grundstücksbeschreibung

### 2.1. Tatsächliche Eigenschaften

Bundesland:	Baden-Württemberg
Ort und Einwohnerzahl:	Heidelberg (ca. 160.000 Einwohner) ist traditionsreiche Universitätsstadt, Standort von Weltunternehmen, Tourismuszentrum, Wissenschaftszentrum im Rhein-Neckar-Dreieck, Multimedia-Stadt, hat hohe Wohn- und Freizeitqualität und eine reizvolle Umgebung.
Stadtteil:	Ziegelhausen (ca. 9.500 Einwohner)
Infrastruktur:	Gut, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergärten, Schulen und Freizeiteinrichtungen im Stadtteil vorhanden
Verkehrslage und Entfernungen (vgl. Anlage 3):	Im süd-östlichen Bereich Ziegelhausens gelegen
Zum Rathaus (Marktplatz):	Ca. 4.700 m (PKW)
Zum Stadtzentrum Heidelbergs (Bismarckplatz):	Ca. 6.500 m (PKW)
Zu Geschäften des täglichen Bedarfs:	Geschäfte des täglichen Bedarfs (u.a. Edeka) fußläufig ca. 400 m entfernt
Anbindung an Landes- und Bundesstraßen, sowie Autobahnen:	Anbindung mit dem PKW über die Landstraße L 534 ca. 600 m (über Kleingemünder Straße), diese führt nach ca. 10 km an den Autobahnanschluss A 656 in Heidelberg. Die B 37 (Schlierbacher Landstraße) ist ca. 700 m entfernt.
Anbindung an öffentlichen Nahverkehr:	Befriedigend
Bushaltestelle:	Bushaltestelle „Ziegelhausen Friedhof“ ca. 90 m entfernt
Anbindung an öffentlichen Regional- und Fernverkehr:	Befriedigend
Bahnstation:	Ca. 700 m S-Bahnhof, Regionalbahnhof „Schlierbach / Ziegelhausen“
Hauptbahnhof:	Ca. 7.500 m Hauptbahnhof Heidelberg
Parksituation:	Parkmöglichkeiten in der Straße nur sehr eingeschränkt vorhanden; Stellplätze befinden sich auf dem Grundstück selbst
Wohnlage:	Mittlere Lage (kaufpreiorientierte Lageeinschätzung im Grundstücksmarktbericht Heidelberg 2023)
Art der umgebenden Bebauung:	Wohnbauliche Nutzungen (Ein-/Zweifamilien-, kleinere Mehrfamilienhäuser), in 2-geschossiger offener Bauweise; das Grundstück liegt unmittelbar unterhalb des Friedhofs

Immissionen: Gering, durch Straßenverkehr  
Topographische Grundstückslage: Hanglage (Südhang)

## 2.2. Demographische Situation

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

Indikatoren Daten der Stadt Heidelberg (Stand 2021):

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

Quelle: Bertelsmann Stiftung, Wegweiser Kommune

## 2.3. Gestalt und Form (vgl. Anlage 4)

Straßenfront: Ca. 21 m  
Mittlere Tiefe: Ca. 12 m bis 28 m (vom Friedhofweg aus gemessen)  
Grundstücksgröße: 559 m<sup>2</sup>  
Grundstückszuschnitt: Unregelmäßig, Nord-Süd-orientiert  
Bemerkungen: Das Grundstück wurde im Liegenschaftskataster bereits aufgeteilt in zwei Grundstücke mit einer Größe von 207 m<sup>2</sup> (südlicher Grundstücksteil, Flst.Nr. 50188) und 352 m<sup>2</sup> (nördlicher Grundstücksteil, Flst.Nr. 50188/6)  
Im Gutachten wird, wie beauftragt, von den Angaben im Grundbuchauszug ausgegangen (Flst.Nr. 50188 mit einer Fläche von 559 m<sup>2</sup>).

Oberflächenbeschaffenheit: Bebaut mit einem Wohnhaus ca. 49 m<sup>2</sup> mit Anbau ca. 24 m<sup>2</sup>, Außentreppe, Mauerwände, ansonsten geschotterte Wege-, Stellplatzfläche, Vorgarten- und Grünfläche

## 2.4. Erschließungszustand

Straßenart: Einbahnstraße (schmale steile Straße) mit mäßigem Anliegerverkehr

Straßenausbau: Ausgebaut,  
Fahrbahn asphaltiert,  
Gehweg einseitig

Höhenlage zur Straße: Von der Straße ansteigend

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Strom,  
Wasser,  
Kanalanschluss,  
Gas,  
Glasfaser

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes, Grenzbebauung des (nicht fertiggestellten) Anbaus an der Rückseite des Grundstücks; Einfriedung durch Stahlzaun auf Mauersockel, Mauern. Laut Grüneintrag im Lageplan der Baugenehmigung vom 26.01.2018 ist vom Friedhof ein Gebäudeabstand von mindestens 10 m einzuhalten.

Baugrund, Grundwasser: Nicht bekannt;  
das Grundstück ist nicht im Altlasten-/Bodenschutzkataster verzeichnet;  
gewachsener, normal tragfähiger Baugrund wird unterstellt.

Anmerkung: *Im Rahmen dieses Gutachtens können Prüfungen der Bodenverhältnisse und Grundwassereinflüsse nicht erbracht werden. Dazu sind Untersuchungen von speziellen Fachfirmen erforderlich.*  
*Deshalb können ggf. vorhandene kontaminierte Bodenverhältnisse, bzw. Grundwassereinflüsse, in diesem Gutachten nicht berücksichtigt werden.*  
*Evtl. vorhandene Altlasten sind gesondert zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.*  
*In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grund-, ggf. Hangwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.*

## 2.5. Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuchs von Heidelberg Blatt Nr. 48855 besteht folgende Eintragung:

Lfd. Nr. 1 betr. Lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis:  
Der jeweilige Eigentümer duldet eine Kanalleitung zu Gunsten der Gemeinde Ziegelhausen.  
Bezug: Bewilligung vom 09. Mai 1957.  
Eingetragen am 17. Mai 1957.

Lfd. Nr. 4 betr. Lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis:  
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.  
Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Heidelberg – Vollstreckungsgericht - vom 04.04.2023 (2 K 40/23).  
Eingetragen (MAN025/165/2023) am 17.04.2023.

Anmerkung zum Leitungsrecht:

Die Eintragung lfd. Nr. 1 wird als geringfügig wertbeeinflussend gesehen, da die Leitung, laut Grundbuchbewilligung, entlang der östlichen Grundstücksgrenze verläuft und dem Grundstückseigentümer, für den Fall der Errichtung eines weiteren Hauses, ein unentgeltliches Anschlussrecht eingeräumt wurde.  
Die Wertminderung wird nachrichtlich ermittelt (siehe Anlage).  
Sie fließt auftragsgemäß nicht in die Verkehrswertermittlung ein.

Anmerkung:

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

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

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

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:

Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Denkmalschutz:

Es besteht keine Eintragung in der Denkmalliste.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Kein Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen.

## 2.6. Entwicklungszustand des Bewertungsgrundstücks

### Allgemein:

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

Die Einteilung erfolgt in 4 Stufen:

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

Die Bodenwertermittlung insgesamt und auch die Wertspannen zwischen den einzelnen Zustandsstufen lassen sich weder absolut, noch generell bestimmen; diese schwanken örtlich, situations- und konjunkturbedingt sehr stark.

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

### **Bewertungsgrundstück Flst. Nr. 50188:**

Bei dem Grundstück handelt es sich um ein mit einem Wohnhaus mit Anbau bebautes Grundstück. Das Grundstück befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage und ist in seiner Bebaubarkeit nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen und abgabenbeitragsfrei.

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

### Einordnung:

Es handelt sich bei dem Grundstück um: Erschlossenes baureifes Land

### **Baurecht:**

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des ausgeführten Bauvorhabens, des Einschätzungsverzeichnisses, der vorliegenden Planzeichnungen (ohne Flächenangaben, ein Dachgeschossplan lag nicht vor) und des Aufmaßes vor Ort durchgeführt.

Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen, mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft.

Bei dieser Wertermittlung werden die formelle und die materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Anmerkung: Für das Grundstück wurde am 26.01.2018 eine Baugenehmigung erteilt (Az. BABG-2017-761-Bez2, Neubau von zwei Einfamilienwohnhäusern mit jeweils einer Garage). Die Geltungsdauer des Bescheides wurde um 3 Jahre verlängert (Gebührenbescheid vom 02.02.2021 in der Bauakte), wäre folglich noch bis zum 26.01.2024 gültig.

### **Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen:**

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen auf persönlichen Recherchen der Sachverständigen.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

### 3. Gebäudebeschreibung

#### Vorbemerkungen zu der Gebäudebeschreibung

Beschrieben sind vorherrschende Bauausführungen, die in Teilbereichen abweichen können. Die Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf vorliegenden Unterlagen, Hinweisen oder dem Bauniveau entsprechenden Annahmen und sind deshalb unverbindlich.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft.

Baumängel und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Aussagen über Mängel oder Schäden können deshalb unvollständig sein.

Generell wird bei Umgang mit vorhandener Bausubstanz das Hinzuziehen eines Baubiologen und eines Statikers empfohlen.

#### 3.1. Wohngebäude

Art des Gebäudes:	Einfamilien-Wohnhaus - freistehend (inkl. Anbau) - 2-geschossig - nicht unterkellert - ausbaufähiges Dachgeschoss
Baujahr (gemäß Einschätzungsverzeichnis):	1928, 1937 Anbau rechts
Umbauten/Modernisierung:	Laut Angabe des Eigentümers am Ortstermin wurden seit ca. 2 Jahren folgende Maßnahmen durchgeführt: Erneuerung von 3 Fenstern, an restlichen Fenster Dichtungen und Griffe erneuert, Abbruch zweier Zwischenwände im OG, Einbau von Stützen, Abbruch des Bades, WCs, Rückbau der Installationen, Decken-, Wandbekleidungen, Rückbau der Dachschrägen-Verkleidung im DG, ebenfalls statische Ertüchtigung, Anschlussleitungen Strom (von Straße aus), Glasfaser, Telefon, Klingel hergestellt, Sockelabdichtung mit Bitumen, Noppenbahn, Abwasserrohre rund um das Haus erneuert, Stellplätze mit Schotter aufgefüllt, Revisionsschacht, Vorrichtung für Treppe/Zugangsbereich zum Haus betoniert, Vorgarten, tlw. Gelände erneuert, Stützmauer aus Sandsteinen hergestellt, nördliches Gartengelände begradigt, Obstbäume gepflanzt, am Anbau rechts Fassadenlattung, Dachkonstruktion, Ziegeldeckung erneuert, Rückbau des Fußbodenbelags, im rückwärtigen Bereich Außenmauern für weiteren Anbau betoniert, gemauert, bestehende Backsteinmauer mit Ringanker versehen
Fiktives Baujahr unterstellt: (aufgrund der in der Wertermittlung unterstellten umfassenden Sanierung/Modernisierung)	1999
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.

### 3.1.1. Raumaufteilung (→ siehe Anlage 6)

Erdgeschoss (separater Eingang von außen):	2 Räume, Flur, Heizraum	Wohnfläche ca.	25 m <sup>2</sup>
Obergeschoss:	1-2 Zimmer, Küche, WC, Flur	Wohnfläche ca.	36 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss:	1-2 Zimmer, Bad (vorgesehen)	Wohnfläche ca.	<u>29 m<sup>2</sup></u>
		Wohnfläche insgesamt ca.	90 m <sup>2</sup>

### 3.2. Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau	
Umfassungswände:	Beton, Mauerwerk (Hohlblock-, Ziegelmauerwerk)	
Außenverkleidung:	Rau verputzt, EG farblich abgegrenzt, Sockel mit Spritzputz	
Innenwände:	Überwiegend Holzständerwände mit Ziegelsteinausmauerung	
Geschossdecken:	Erdgeschoss:	Stahlträgerkappendecke
	Obergeschoss:	Holzbalkendecke
Treppen:	Zum OG:	Betontreppe, Stahlhandlauf
	Zum DG:	Holztreppe, Holzgeländer
Fußböden:	EG:	Estrich, PVC
	OG, DG:	Holzdielen, Terrazzo, tlw. mit PVC, Textilbelag
Innenflächen:	Teilweise verputzt	
Deckenflächen:	Teilweise verputzt (Schilfmatten als Putzträger)	
Fenster:	Holzfenster, isolierverglast (ca. 80er Jahre, 3 Fenster erneuert), tlw. Ornamentglas;	
	Fensterbänke:	Marmor, kunststoffbeschichtete Pressspanplatten innen, Werkstein, Blech an Gaubenfenstern außen
	Rollläden:	Kunststoffaufsatzrollläden
Türen:	Haustür:	Aluminium mit Draht-Ornamentverglasung
	Nebeneingangstür	
	EG:	Holz mit Draht-Ornamentverglasung
	Innentüren:	Nicht vorhanden

### Technische Ausstattung und Installationen

Elektroinstallation:	Dachüberlandleitung, Hausanschlusskasten im Spitzboden, Klingel, Anschlussleitungen Strom (von Straße aus), Glasfaser, Telefon (Anschluss Fußboden im EG)
Sanitäre Installation:	Nicht vorhanden (WC im OG, Bad im DG vorgesehen); Aussgußbecken im Heizraum
Küchenausstattung:	Nicht vorhanden
Heizung:	Gaszentralheizung, Baujahr ca. 1993 (derzeit nicht in Betrieb, veraltet); Plattenheizkörper
Warmwasserversorgung:	Derzeit nicht vorhanden (ursprünglich über Zentralheizung)
Schornstein:	Gemauert, über Dach verlinkert

### 3.3. Dach

Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform:	Satteldach, zwei Schleppdachgauben, mit Zementfaserplatten verkleidet
Dacheindeckung:	Betondachsteine, Unterspannbahn
Dachrinnen und Regenfallrohre aus:	Zink

### 3.4. Besondere Bauteile

Zu nennen sind:	Betoneingangstreppe mit Stahlgeländer (darunter Abstellraum - nicht besichtigt), Eingangsvordach (Stahlkonstruktion), zwei Schleppdachgauben
-----------------	--

### 3.5. Nebengebäude

Anbau rechts (laut Angabe zukünftig als Garage vorgesehen):	Baujahr ca. 1937 (gem. Bauakte, Einschätzungsverzeichnis), Lagerfläche (Nutzfläche im EG ca. 20 m <sup>2</sup> ), 2-geschossig, Satteldach, Betondachsteindeckung, Zinkrinne, EG Ziegelstein, westlich offen, DG Holzfachwerk, am Giebel und westlich Holzbretterwand, Holzbalkendecke, EG gestampfter Boden, OG Holzdielen, Holzaußentür mit provisorischer Füllung, Holzprossenfenster, einfachverglast, Strom-, Wasseranschluss.
---	--

Im rückwärtigen Bereich wurden Außenmauern (Beton, Hohlblockstein) für die Erweiterung des Nebengebäudes hergestellt und die bestehende Backsteinmauer mit einem Ringanker versehen.

### 3.6. Außenanlagen

Außenanlagen:	Versorgungs-, Entwässerungsanlagen, Kanalanschluss, Einfriedung (Ziegelsteinmauer, Betonmauer, straßenseitig Stahlzaun auf Mauersockel), Stützmauer mit Sandsteinquadern, Wege-, Stellplatzbefestigung (Schotter, teilweise noch unbe- festigte Wege), Pflanzungen
---------------	---

### 3.7. Zustand des Gebäudes (inkl. Anbau)

Grundrissgestaltung:	Bislang offener Grundriss, Wände können noch geschlossen werden; niedrige Raumhöhe im EG (ca. 2,11 m, laut LBO kein Aufenthaltsraum)
Belichtung und Besonnung:	Überwiegend von Osten, auch von Süden und Westen
Bauschäden und -mängel:	Rissbildungen in den Außenwänden, Putzschäden, offene Schlitze für Kabelverlegungen, Löcher in Decken und Wänden, Korrosion Eingangstürchen, Stahlteile, Anstrichmängel Holzbauteile;  Das Gebäude wurde rückgebaut und befindet sich im Rohbauzustand. Wände wurden entfernt (Ziegelsteine herausgenommen), Stützen ergänzt (lt. Eigentümer fand eine statische Ertüchtigung statt. Inwieweit diese abgeschlossen ist, bedarf der Beurteilung eines Statikers). Es fehlen sämtliche Installationen, Innenbekleidungen, Fußbodenbeläge (Holzdielen in OG und DG vorhanden), energetische Modernisierungsmaßnahmen. Die Außenanlagen und der rückwärtige Anbau sind ebenfalls nicht fertiggestellt.
Baulicher Zustand:	Alte Bausubstanz, rückgebaut, komplett sanierungs-/ modernisierungsbedürftig
Allgemeinbeurteilung:	Das Gebäude ist unbewohnbar. Eine Sanierung/Fertigstellung ist mit erheblichem (Kosten-)Aufwand verbunden.  Ein wirtschaftlich denkender Marktteilnehmer wird mit dem Umgang dieses Objektes Schwierigkeiten haben. Zwischen Abbruch und Sanierung ist genau abzuwägen, zumal eine Baugenehmigung für den Neubau zweier Wohnhäuser vorliegt. Derzeit stellt jedoch auch ein Neubau, aufgrund der stark gestiegenen Bau- und Baufinanzierungskosten, eine Herausforderung dar.
Vorgehensweise in der Wertermittlung:	Um herauszufinden, was die wirtschaftlichste Nachfolgenutzung des Grundstücks ist, erfolgt die Annäherung an den Verkehrswert anhand zweier Sachwert-Berechnungsvarianten. Stellt sich heraus, dass eine unrentierliche Grundstückssituation vorliegt, wird ergänzend das Liquidationswertverfahren durchgeführt.

Variante 1: Der Wert wird ermittelt, wie sich die Immobilie am Ortstermin präsentiert, als Einfamilienhaus mit vorgesehener Garage und dazugehörigem Garten.

Variante 2: Das Grundstück wird aufgeteilt in einen bebauten Grundstücksteil mit der vorhandenen Bausubstanz und in einen separat verwertbaren Grundstücksteil als Baulücke.

Für beide Varianten wird eine umfangreiche Sanierung des Gebäudebestandes (Dach, Fassade, Fenster, Installationen, Heizung, Innenausbau) unterstellt.

Dies erfolgt nach pauschalisiertem Wertansatz. Die fachmännische Erstellung eines Sanierungskonzeptes ist ungeachtet dessen zu empfehlen. Dieses kann ein in Art, Umfang und Ausführung abweichendes Ergebnis bringen.

## 4. Verkehrswertermittlung

für das mit einem Einfamilienhaus mit Anbau bebaute Grundstück Friedhofweg 17 in 69118 Heidelberg

Gemarkung:	Heidelberg
Flurstück:	50188
Grundstücksgröße:	559 m <sup>2</sup>
zum Wertermittlungsstichtag:	13.09.2023

### ALLGEMEINES

#### DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

Der Verkehrswert (Marktwert) ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: "Der Verkehrswert 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 Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

### 4.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

#### Sachwert

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert derartiger Objekte vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen (Wert der Gebäude, der besonderen Betriebseinrichtungen und der baulichen Außenanlagen) und Wert der sonstigen Anlagen ermittelt.

Es werden zwei Varianten der Sachwertermittlung durchgeführt.

Zum einen wird die Immobilie ermittelt, wie sie sich am Ortstermin präsentiert hat als Einfamilienhaus mit vorgesehener Garage und dazugehörigem Garten.

Zum anderen wird das Grundstück, wie bereits im Liegenschaftskataster geschehen, aufgeteilt in einen bebauten Grundstücksteil mit vorhandener Bausubstanz und in einen separat verwertbaren Grundstücksteil als Baulücke.

Wie sich im Folgenden herausstellt, übersteigt der Bodenwert, ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten, den ermittelten Sachwert. Es besteht also eine unrentierliche Grundstückssituation.

Deshalb wird zusätzlich das **Liquidationswertverfahren** durchgeführt, weil ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer als wirtschaftlichste Nachfolgenutzung ggf. auch die Freilegung und dadurch die Herbeiführung einer rentierlicheren Nutzung des Bodenwerts vorbereiten würde.

## 4.2. Bodenwertermittlung

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

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

### BODENWERT DES BEWERTUNGSOBJEKTS

#### Bodenwertermittlung auf der Grundlage eines geeigneten Bodenrichtwertes

Der Bodenrichtwert beträgt in der Lage des Bewertungsobjekts  
zum Stichtag 01.01.2022 = 700,- €/m<sup>2</sup>

Der Wert wurde aus „BORIS BW“ entnommen. Vergleichskaufpreise für unbebaute Grundstücke liegen, gemäß Gutachterausschuss, in dem Bereich nur unzureichend vor.

Grundstücke in der Richtwertzone Ziegelhausen „Zh03 - Hanglage Ost (EFH)“ weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf:

Stichtag:	01.01.2022
Baufläche/Baugebiet:	Wohnbaufläche (EFH/ZFH)
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand:	Frei
Grundstücksfläche:	700 m <sup>2</sup>

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks Flst.Nr. 50188:

Wertermittlungsstichtag:	13.09.2023
Flächenart:	Wohnbaufläche (EFH)
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand:	Frei
Grundstücksfläche:	559 m <sup>2</sup>

#### 4.2.1 Bodenwertermittlung - Sachwertermittlung Variante 1:

Unter Berücksichtigung der Lage und der Grundstücksgröße wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 13.09.2023 wie folgt geschätzt:

Bodenrichtwert für erschließungs- und abgabenbeitragsfreies baureifes Land  
(vgl. § 3 i.V.m. § 5 ImmoWertV): 700,- €/m<sup>2</sup>

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

- Der Bodenwert wird im Bereich des Bodenrichtwertes als angemessen erachtet, deshalb erfolgen hier keine Zu- bzw. Abschläge

---

**Bodenwert des Grundstücks**

**700,- €/m<sup>2</sup>**



### 4.3 Sachwertermittlung

Das Sachwertverfahren ist in §§ 35 bis 39 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Sachwert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Sachwert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen (Gebäude und bauliche Außenanlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Herstellungswerten ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) darf auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden.

**NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN** - (vgl. § 36 Abs. 2 ImmoWertV i. V. m. Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV)

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt.

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr (2010 = 100) zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Baunebenkosten und Mehrwertsteuer.

**WERTMINDERUNG WEGEN ALTERS** - § 38 ImmoWertV

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

**WERTMINDERUNG WEGEN BAUMÄNGELN UND BAUSCHÄDEN** - § 8 (3) ImmoWertV

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften - z.B. durch mangelhafte Ausführung od. Planung -, sie können sich auch als funktionale od. ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder als Mangelfolgeschaden zurückzuführen.

Die diesbezüglichen Wertminderungen werden auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zur Beseitigung der - behebbarer - Schäden und Mängel aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze od. durch auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

*Der Sachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da*

- *nur zerstörungsfrei und augenscheinlich untersucht wird,*
- *grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung des entsprechenden Sachverständigen notwendig),*
- *grundsätzlich keine Berechnungen zum Nachweis des gesetzlichen Mindestwärmeschutzes erfolgen,*
- *grundsätzlich keine Nachforschungen und Untersuchungen über brandschutztechnische Auflagen erfolgen (sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen).*

*Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung in diesem Sinne als objekt- und zustandsnah ohne jegliche Bestandsaufnahme oder Planungstätigkeit i.S.d. HOAI anzusehen sind.*

**RESTNUTZUNGSDAUER** - § 4 (3) ImmoWertV

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

**GESAMTNUTZUNGSDAUER**

Auch hier ist die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer GND gemeint - nicht die technische Standdauer, die natürlich wesentlich länger sein kann.

SONSTIGE BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE - § 8 ImmoWertV  
Sonstige bisher durch die Wertminderungen wegen Alters - § 38 ImmoWertV - und Baumängel und Bauschäden - § 8 (3) ImmoWertV - noch nicht erfasste, den Verkehrswert beeinflussende Umstände (insbesondere wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand aber auch wohnungs- und mietrechtliche Bindungen, d.h. Abweichungen der tatsächlichen Miete von der ortsüblichen Miete) werden einzelfallbezogen in geeigneter Weise durch Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt.

#### SACHWERTFAKTOR- § 21 (3) ImmoWertV

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich erzielbaren Preis zu ermitteln. Das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit diesen Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels der Sachwertfaktoren. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“.

### 4.3.1 Erläuterung der Wertermittlungsansätze

#### NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN

Die Herstellungskosten werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Diese werden im vorliegenden Bewertungsfall in Anlehnung an die in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021), Anlage 4, angegebenen Normalherstellungskosten gewählt. Dabei handelt es sich um die derzeit aktuellsten Werte (NHK 2010).

Dort werden für die vorliegende Gebäudeart Normalherstellungskosten (Kostenkennwerte) für das Jahr 2010 inklusive Baunebenkosten (17 % Wohnhäuser, 12 % Garagen) angegeben.

#### BAUPREISINDEX

Der Baupreisindex (Basis 2010 = 100) wurde aus Sprengnetter, Bd. 4, Tab. in 4.04. entnommen – Stand Mai 2023: **177,9**.

#### GESAMTNUTZUNGSDAUER

Die übliche Gesamtnutzungsdauer ergibt sich aus der Bauweise und ist deshalb „wertermittlungstechnisch“ den Normalherstellungskosten zuzuordnen. Dem Objekt wird eine Gesamtnutzungsdauer von **80 Jahren** zugeordnet (siehe auch ImmoWertV 2021, Teil 5, Anlage 1).

#### RESTNUTZUNGSDAUER

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Für das 1928 (Anbau 1937) erbaute Gebäude werden zeitnah durchzuführende Modernisierungs-/Sanierungsmaßnahmen (Gebäude derzeit im Rohbau) angenommen.

Unter Berücksichtigung der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen ergibt sich ein Modernisierungsgrad „umfassend modernisiert“.

Es wird eine modifizierte Restnutzungsdauer (§ 6 (6) ImmoWertV) von 56 Jahren zugrunde gelegt und das fiktive Baujahr 1999 unterstellt.

80 Jahre GND – 24 Jahre LA = **56 Jahre RND**.

Anmerkung: Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das Modell nach der aktuellen ImmoWertV, Anlage 2, verwendet, welches der Orientierung zur Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen bei der Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer dient.

#### WERTMINDERUNG WEGEN ALTERS

Die Alterswertminderung erfolgt **linear**; siehe auch Sprengnetter Bd. 3., 3.02.1.

#### SACHWERT-/MARKTANPASSUNGSFAKTOR

In Heidelberg herrscht eine stark überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Immobilien (ImmobilienScout24, Stand März 2023).

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Heidelberg hat für den örtlichen Grundstücksmarkt Marktanpassungsfaktoren 2022 abgeleitet.

Gemäß Auswertungen des Gutachterausschusses aus dem Jahr 2021 wurde für Ein-/ Zweifamilienhäuser in der Lageklasse des Objekts ein durchschnittlicher Sachwertfaktor von 1,0 (Standardabweichung +/- 0,25) ermittelt.

Der vom Gutachterausschuss ausgewertete durchschnittliche Kaufpreis in der Lage betrug, laut Grundstücksmarktbericht 2023, 4.527,- €/m<sup>2</sup>.

Aus der Kaufpreissammlung lagen 5 Verkaufsfälle aus 2020 bis 2023 von Einfamilienhäusern in der Bodenrichtwertzone von 2.653,- €/m<sup>2</sup> bis 4.520,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Ø 3.652,- €/m<sup>2</sup>) vor.

Vergleichsfaktoren Immobilienportale:

Lt. Auswertung von ImmobilienScout24 über geoport betragen in Heidelberg die Angebotspreise für Einfamilienhäuser < 90 m<sup>2</sup> durchschnittlich 3.224,- €/m<sup>2</sup> bis 5.143,- €/m<sup>2</sup> (Ø 4.183,- €/m<sup>2</sup>, 2 Angebote Stand März 2023), für Einfamilienhäuser > 90 bis 120 m<sup>2</sup> durchschnittlich 3.475,- €/m<sup>2</sup> bis 22.000,- €/m<sup>2</sup> (Ø 11.844,- €/m<sup>2</sup>, 4 Angebote Stand März 2023)

Hinweis: Zu beachten ist, dass es sich bei diesen Werten um Angebotspreise handelt, d.h. es ist unbekannt, zu welchem Preis die Objekte schlussendlich verkauft wurden, außerdem können auch Erstverkäufe enthalten sein, welche preislich i. d. R. deutlich über den Verkaufswerten für Bestandsobjekte liegen.

Unter Würdigung der Marktentwicklung (geringere Nachfrage aufgrund des hohen Inflations- und Zinsniveaus sowie der gestiegenen Preise für Rohstoffe und Energie), der Lage, der Art und des Zustands des Gebäudes, wird kein Marktanpassungszuschlag vorgenommen. Es wird ein Sachwertfaktor von **1,0** als angemessen erachtet.

(Siehe u. a. auch Grundstücksmarktbericht Heidelberg 2023)

#### BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Hier sind die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend zu berücksichtigen.

Diese Besonderheiten sind in Abzug zu bringen, da diese Investitionen wertermittlungsstichtags(- bzw. kaufzeitpunkts)nah vom Erwerber zusätzlich zum Kaufpreis aufzubringen sind (wie z.B. Aufwendungen zur Beseitigung eines Instandhaltungsstaus, Baumangels oder Bauschadens. Hierzu gehören auch Modernisierungsaufwendungen, die beim Ansatz der NHK und RND als bereits durchgeführt unterstellt werden.). Als Abschlag werden die Beträge angesetzt, wie sie auch bei der Preisbildung am Grundstücksmarkt berücksichtigt werden.

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Sinne der §§ 6 und 8 ImmoWertV erfolgt eine Wertminderung aufgrund des Zustands der baulichen Anlagen, die hier mit einem Wertabschlag von rd. - **280.000,- €** (Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen, rd. 2.300,- €/m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche + Fertigstellung der Außenanlagen) berücksichtigt wird.

Die von mir gewählte Wertminderung beruht auf durchschnittlichen Erfahrungswerten der einschlägigen Fachliteratur, die weder der einfachen noch der stark gehobenen Kategorie entstammen. Sie wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt.

Gegebenenfalls zukünftige Vermögensvorteile, z.B. Zuschüsse, Steuervorteile, Fördermittel können in diesem Gutachten nicht berücksichtigt werden. Sie sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

### 4.3.2 Sachwertermittlung – Variante 1

(Differenzierte Sachwertermittlung auf der Grundlage der „Normalherstellungskosten 2010“, Anlage 4, ImmoWertV 2021)

#### 4.3.2.1 Wohnhaus

##### Berechnung der Bruttogrundfläche

Die Ermittlung der Bruttogrundfläche wurde von der Sachverständigen anhand der vorliegenden Planzeichnungen und des Einschätzungsverzeichnisses durchgeführt. Diese Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277, 1987) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Gebäude	Geschoss	Länge in m ca.	Breite in m ca.	Geschoss- anzahl	Fläche in m <sup>2</sup> ca.
<b>Wohnhaus</b>	EG, OG, DG	7,50	6,50	3	146,25
					<b>146</b>

Bruttogrundfläche (BGF) rd. 146 m<sup>2</sup>

Fiktives Baujahr des Gebäudes: 1999

Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten 2010“, Anlage 4 ImmoWertV

Mischtyp:  
Ein- und Zweifamilienhäuser, DHH/REH  
Typ 2.01 Keller-, Erd-, voll ausgebautes Dachgeschoss  
und  
Ein- und Zweifamilienhäuser, DHH/REH  
Typ 2.31 Erd-, Ober-, voll ausgebautes Dachgeschoss

			Ausstattung					Gewichtung
			1	2	3	4	5	100 %
	<b>1.01</b>	EFH freist.	655	725	835	1.005	1.260	
	<b>2.01</b>	DHH / REH	615	685	785	945	1.180	<b>25%</b>
	<b>3.01</b>	RMH	575	640	765	885	1.105	
	<b>1.31</b>	EFH freist.	720	800	920	1.105	1.385	
	<b>2.31</b>	DHH / REH	675	750	865	1.040	1.300	<b>75%</b>
	<b>3.31</b>	RMH	635	705	810	975	1.215	
			<b>660</b>	<b>734</b>	<b>845</b>	<b>1.016</b>	<b>1.270</b>	<b>100%</b>

Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe erfolgt auf der Basis der Beschreibung der Gebäudestandards aus Anlage 4 der ImmoWertV.

Diese beziehen sich ebenfalls auf das Jahr 2010 sind abhängig von folgenden Merkmalen:

- Außenwände
- Dach
- Fenster und Außentüren
- Innenwände und -türen
- Deckenkonstruktion und Treppen
- Fußböden
- Sanitäreinrichtungen
- Heizung
- Sonstige technische Ausstattung

GUTACHTEN über den Verkehrswert (i. s. d. § 194 BauGB) für das mit einem Einfamilienhaus mit Anbau bebaute Grundstück, Friedhofweg 17 in 69118 Heidelberg

Im vorliegenden Fall ergibt sich nachfolgende Wertung im Sinne der Anlage 4 der ImmoWertV:

- **Ausstattungsstandard: Stufe 3 (3,2 Sanierung/Modernisierung unterstellt)**

Kostenkennwert im Basisjahr 2010 (inkl. Baunebenkosten) 888,- €/m<sup>2</sup>

- **Korrekturen und Anpassungen**

- **Regionalfaktor des Gutachterausschusses Heidelberg** + 25 %

- **Korrigierter Kostenkennwert:** 1.110,- €/m<sup>2</sup> BGF

- Außerdem muss berücksichtigt werden, dass sich die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten auf das Jahr 2010 beziehen, der Wertermittlungsstichtag jedoch im Jahr 2023 liegt.

Korrektur wegen der Baupreisentwicklung:

- **Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag** (Basisjahr 2010 = 100) 177,9

- **Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag:** 13.09.2023

1.110,- €/m<sup>2</sup> BGF \* 177,9 / 100 = rd. 1.975,- €/m<sup>2</sup> BGF

Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag ohne besondere Bauteile:

- **Bruttogrundfläche** \* **Normalherstellungskosten**  
146 m<sup>2</sup> BGF \* 1.975,- €/m<sup>2</sup> BGF 288.350,- €

- **Besondere Bauteile**

Herstellungswert der besonderen Bauteile Gauben, Außentreppe, Überdachung, geschätzt rd. + 30.000,- €

Herstellungswert des Gebäudes zum Wertermittlungsstichtag: 318.350,- €

- **Wertminderung wegen Alters (linear) Gesamtnutzungsdauer (geschätzt)** 80 Jahre

- **wirtschaftliche Restnutzungsdauer (geschätzt)** 56 Jahre

- **30 % des Herstellungswerts** - 95.505,- €

Gebäudezeitwert Wohnhaus (inkl. Baunebenkosten) **222.845,- €**

#### 4.3.2.2 Anbau

Pauschalierte Sachwertschätzung zum Zeitwert (inkl. Baunebenkosten) rd.: **30.000,- €**

Anlehnung an NHK-Gebäudetyp 14.1: Garagen in Massivbauweise, BGF 48 m<sup>2</sup> (EG, OG) x NHK 500,- €/m<sup>2</sup> (Ausstattungsstandard 4 bis 5) x BPI 1,779 x 0,7 (Alterswertminderung 30 % bei GND 80 J./ RND 56 J.)

#### 4.3.2.3 Zusammenfassung der vorläufigen Sachwerte

Wert der baulichen und sonstigen Anlagen

➤ Gebäudezeitwerte

1. Einfamilienhaus	222.845,- €
2. Anbau	+ 30.000,- €

Gebäudewerte insgesamt (inkl. Baunebenkosten) 252.845,- €

➤ Außenanlagen

Die Außenanlagen werden bei vergleichbaren Objekten in der Regel prozentual mit 4% bis zu 8% der Gebäudewerte veranschlagt und berücksichtigt. Die Außenanlagen des Bewertungsobjektes werden mit 7 % der Gebäudewerte bewertet.

7 % aus 252.845,- € = rd. 17.700,- €

Zeitwert der Außenanlagen + 17.700,- €

Wert der baulichen und sonstigen Anlagen (inkl. Baunebenkosten) 270.545,- €

Bodenwert des Grundstücks + 390.000,- €

Vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt (Bodenwert + Wert der baulichen und sonstigen Anlagen, inkl. Baunebenkosten) **660.545,- €**

#### 4.3.2.4 Anpassung an den Grundstücksmarkt

Vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks 660.545,- €

Sachwertfaktor (siehe Erläuterung unter Pkt. 4.2.1) \* 1,0

Marktangepasster vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt (ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale) 660.545,- €

➤ Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

- Wertminderung wegen Fertigstellungsmaßnahmen (stichtagsnahe Investitionen, inkl. Baunebenkosten - eine differenzierte Untersuchung und Kostenermittlung wird empfohlen)

Umfassende Sanierungs-/ Modernisierungsmaßnahmen, Wertabschlag geschätzt rd. - 280.000,- €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - 280.000,- €

Sachwert des Grundstücks 380.545,- €

**rd. 380.000,- €**

Der Bodenwert, ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten, übersteigt den ermittelten Sachwert. Es besteht eine unwirtschaftliche Grundstückssituation. Deshalb wird vergleichsweise das Liquidationswertverfahren (siehe Pkt. 4.4) durchgeführt.

### 4.3.3 Sachwertermittlung – Variante 2

(Differenzierte Sachwertermittlung auf der Grundlage der „Normalherstellungskosten 2010“, Anlage 4, ImmoWertV 2021)

#### 4.3.3.1 Vorläufige Sachwerte

Wert der baulichen und sonstigen Anlagen

➤ Gebäudezeitwerte

1. Einfamilienhaus	222.845,- €
2. Anbau	<u>+ 30.000,- €</u>

Gebäudewerte insgesamt (inkl. Baunebenkosten) 252.845,- €

➤ Außenanlagen

7 % aus 252.845,- € = rd. 17.700,- €

Zeitwert der Außenanlagen + 17.700,- €

Wert der baulichen und sonstigen Anlagen (inkl. Baunebenkosten) 270.545,- €

Bodenwert der bebauten Teilfläche + 145.000,- €

Vorläufiger Sachwert der bebauten Grundstücksteilfläche (Bodenwert + Wert der baulichen und sonstigen Anlagen, inkl. Baunebenkosten) **415.545,- €**

#### 4.3.3.2 Anpassung an den Grundstücksmarkt

Vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücksteils 415.545,- €

Sachwertfaktor (siehe Erläuterung unter Pkt. 4.2.1) \* 1,0

Marktangepasster vorläufiger Sachwert der bebauten Grundstücksteilfläche (ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale) 415.545,- €

➤ Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

- Wertminderung wegen Fertigstellungsmaßnahmen (stichtagsnahe Investitionen, inkl. Baunebenkosten - eine differenzierte Untersuchung und Kostenermittlung wird empfohlen)

Umfassende Sanierungs-/ Modernisierungsmaßnahmen, Wertabschlag geschätzt rd. - 280.000,- €

Bodenwert der selbständig verwertbaren Teilfläche (Baulücke) + 270.000,- €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - 10.000,- €

Sachwert des Grundstücks 405.545,- €

**rd. 400.000,- €**

## 4.4 Liquidationswert

### 4.4.1 Allgemeines

Es handelt sich um ein Liquidationsobjekt, wenn bauliche Anlagen nicht wirtschaftlich nutzbar sind und alsbald freigelegt werden können (§ 8 ImmoWertV).

Im vorliegenden Fall übersteigt der Bodenwert ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten den im Sachwertverfahren ermittelten Sachwert. Deshalb besteht eine unwirtschaftliche Grundstückssituation.

### 4.4.2 Erläuterung der Wertermittlungsansätze

#### FREILEGEUNGSKOSTEN

Die Freilegungskosten beinhalten den Abbruch des Bauwerkes nach Rauminhalt (schwere Bauart, unterstellt wird teilweise Handarbeit), das Laden und Abfahren in Containern, inkl. Gebühren. Es werden durchschnittliche Abbruchkosten, inkl. Baunebenkosten, unter Berücksichtigung der Wiederverwertbarkeit von Materialien, von rd. 60,- €/m<sup>3</sup> angesetzt.

#### Anmerkungen:

Beim Auffinden von belastetem Material sind evtl. Erschwernisse beim Abbruch und Entsorgungsgebühren zusätzlich zu kalkulieren.

Falls bei Erdarbeiten geruchliche oder sichtbare Auffälligkeiten festgestellt werden, ist die Entfernung von Altlasten/Bodenverunreinigungen ggf. gesondert zu berücksichtigen.

#### BRUTTORAUMINHALT

Die Ermittlung des Bruttorauminhaltes wurde von der Sachverständigen anhand der Pläne und des Einschätzungsverzeichnisses überschlägig durchgeführt.

Diese Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277, 1987) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

#### **Berechnung des Bruttorauminhaltes BRI**

Gebäude(teil)	Stockwerke / Gebäudeteil	Länge in m ca.	Breite in m ca.	Höhe in m ca.	Bruttorauminhalt in m <sup>3</sup> ca.	Gesamt in m <sup>3</sup> ca.
Wohnhaus	EG bis OG	7,50	6,50	6,00	293	<b>584</b>
	DG	7,50	6,50	4,80/2	117	
Anbau	EG bis OG	3,70	6,50	4,80	116	
	DG	3,70	6,50	4,80/2	58	

#### 4.4.3 Liquidationswert

Da eine alsbaldige Beseitigung der vorhandenen baulichen Anlagen unterstellt werden kann, ermittelt sich der Liquidationswert wie folgt:

- Ermittelter Bodenwert (siehe Pkt. 4.2) 390.000,- €

Abweichung Ab-/ Zuschläge bezüglich:

- Wertzuschlag Baulücke (Baugenehmigung zweier Wohnhäuser liegt vor, Grundstück ist im LSK bereits geteilt), ca. + 10 %

Bodenwert (freigelegt, (zwei) Baulücken) **rd. 430.000,- €**

Liquidationskosten:

- Bruttonauminhalt Wohnhaus mit Anbau ca. 584 m<sup>3</sup>

- Abbruchkosten bauliche Anlagen, geschätzt \* 60,- €/m<sup>3</sup>

rd. 35.000,- €

- Freilegungskosten geschätzt - rd. 35.000,- €

- Vorläufiger Liquidationswert 395.000,- €

- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Leitungsrecht – auftragsgemäß nicht berücksichtigt

**Liquidationswert rd. 400.000,- €**

## 4.5 Verkehrs-/Marktwert

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

Der Sachwert (Variante 2 als wirtschaftlichere Nachfolgenutzung) wurde mit **rd. 400.000,- €** ermittelt. Er wird durch den Liquidationswert gestützt.

Der Verkehrs-/Marktwert für das mit einem Einfamilienhaus mit Anbau bebaute Grundstück in **69118 Heidelberg, Friedhofweg 17**

Gemarkung: Heidelberg

Flurstück: 50188

wird zum Wertermittlungsstichtag 13.09.2023, auf rd.

**400.000,- €**

in Worten: **Vierhunderttausend EURO**

geschätzt.

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

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

Hirschberg, 22.09.2023

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

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

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

**BauGB**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des BauGBuaÄndG vom 03. Juli 2023 (BGBl. I, Nr. 176)

**BauNVO**

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

**ImmoWertV 2021**

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

**WertR 06**

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

**Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)**

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

**LBO - Landesbauordnung**

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

**WoFIV - Wohnflächenverordnung**

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

**WMR:**

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

**DIN 277**

Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau, Ausgabe Juni 1987

**GEG**

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

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

**BetrKV:**

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

Anlage 2: Verwendete **Literatur** zur Wertermittlung

**Wolfgang Kleiber**

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

**Sprengnetter, Dr. Hans Otto:**

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

**Kröll/Hausmann**

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

**Rössler/Langner**

Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten  
8. Auflage 2004  
Luchterhand Verlag

**Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel**

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

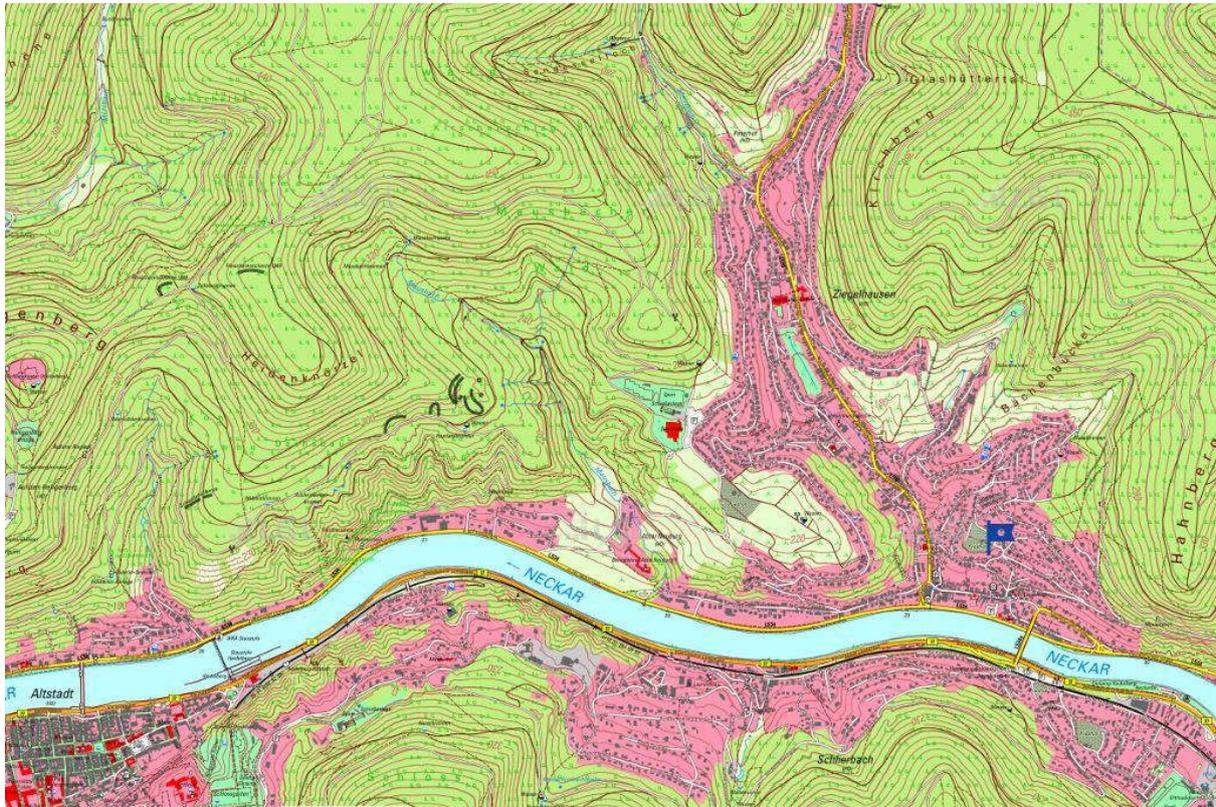
**Schmitz/Gerlach/Meisel**

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

**BKI**

Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern  
Baukosten 2023

Anlage 3: Auszug aus der **Topographischen Karte** mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts (nicht maßstabsgetreu)



Datenquelle: LGL, [www.lgl-bw.de](http://www.lgl-bw.de)



Anlage 5: **Fotos** (24 Fotos auf 4 Seiten)



1. Blick von Nordosten



2. Blick von Süden auf nördl. Grundstücksteil



3. Zugang zum Haus



4. Rissbildung Außenwand Anbau



5. Blick von Norden



6. Rückwand West



7. Hausrückseite (Westfassade)



8. OG Anbau



9. Südfassade



10. Blick von Südwesten (Rückansicht)



11. Rückseite Anbau



12. Innenraum Anbau



13. Raum EG mit Eingangstür



14. Gaszentralheizung



15. Treppe zum OG



16. Ehem. Bad, vorgesehen Küche



17. Wohnraum OG, Blick in Flurbereich



18. Wohnraum OG



19. Treppe zum DG



20. DG



21. DG



22. DG



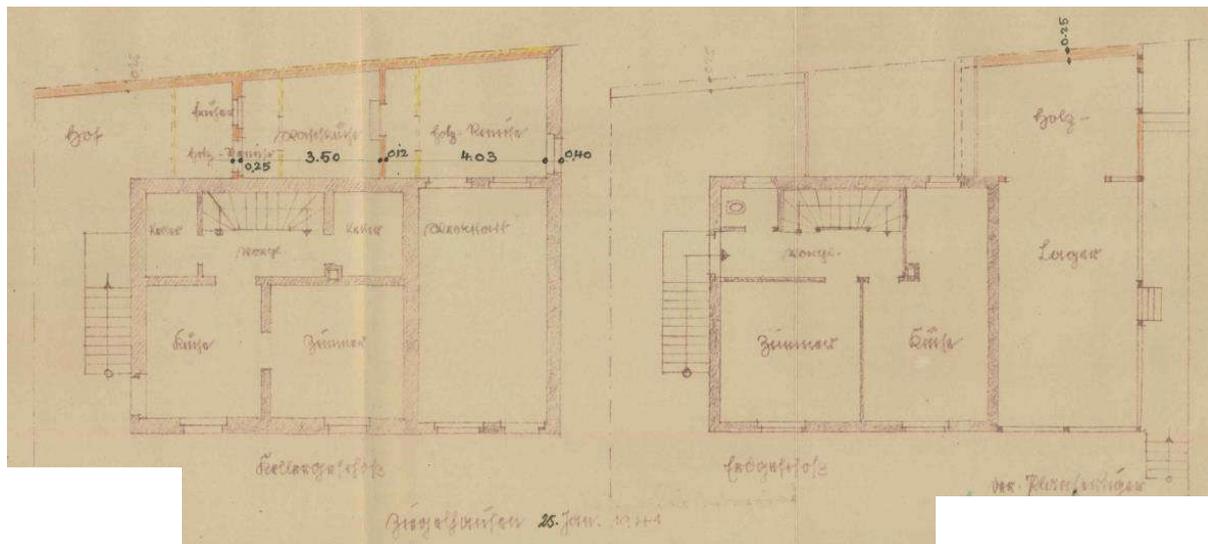
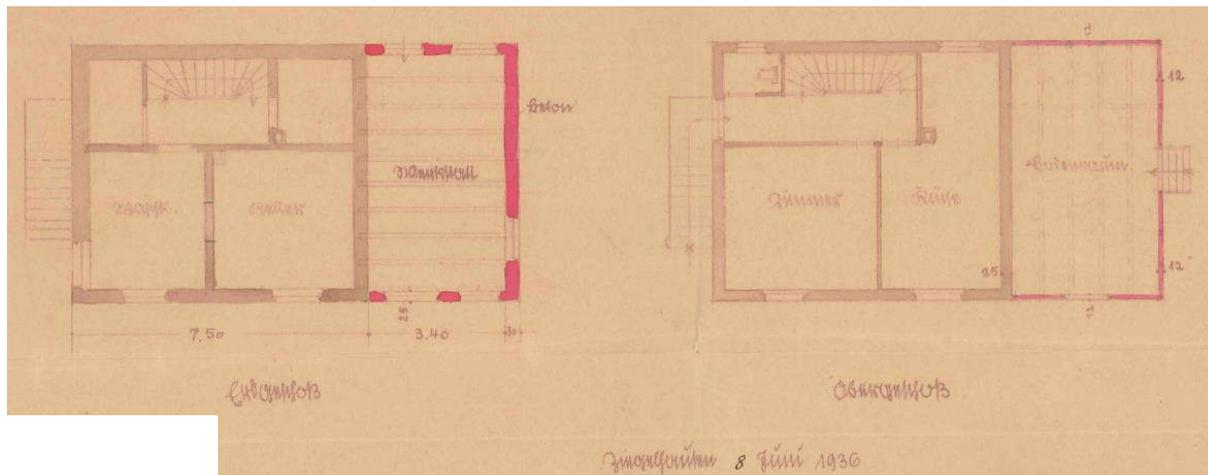
23. DG, Balkenabstützung



24. Spitzboden Hausanschluss Strom

GUTACHTEN über den Verkehrswert (i. s. d. § 194 BauGB) für das mit einem Einfamilienhaus mit Anbau bebaute Grundstück, Friedhofweg 17 in 69118 Heidelberg

Anlage 6: **Baupläne** aus 1936 und 1941 (nicht maßstabgetreu)



Quelle: Technisches Bürgeramt Heidelberg

Anlage 7: **Bewertung des Leitungsrechts** in Abt. II des Grundbuchs

Die durch diese Eintragung betroffene Fläche verläuft, gemäß Bewilligung vom 09. Mai 1957 entlang der östlichen Grundstücksgrenze (Recherchen beim Tiefbauamt Heidelberg über eine genauere Lage der Leitung lieferten kein Ergebnis).

Die Leitung besteht aus Zementrohren mit einem Durchmesser von 15 cm.

Reparaturen sind auf Kosten der Gemeinde durchzuführen.

Für den Fall, dass ein weiteres Haus auf dem Grundstück errichtet werden sollte, besteht ein unentgeltliches Anschlussrecht an die Leitung.

Unterstellt wird:

Das Leitungsrecht verläuft im Randbereich des Grundstücks außerhalb des Baufensters.

Die bauliche Nutzbarkeit durch den Leitungsverlauf wird nicht eingeschränkt.

Die belastete Fläche kann als Freifläche genutzt werden.

Es besteht deshalb nur eine unwesentliche Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks durch den Schutzstreifen der unterirdischen Leitung.

Die Wertminderung durch das Leitungsrecht wird wie folgt geschätzt:

**Wirtschaftlicher Nachteil** durch das Recht in Abt. II des Grundbuchs geschätzt 10 % (siehe auch Literatur Kröll/Hausmann hier 10 bis 30 % bei Wohnbaugrundstücken) Wertminderung des Bodenwerts der vom Schutzstreifen bedeckten Fläche:

Schutzstreifen unterstellt: ca. 2 m x ca. 26,50 m = ca. 53 m<sup>2</sup>

Bodenwert der Fläche: 53 m<sup>2</sup> x 700,- €/m<sup>2</sup> = 37.100,- €

10 % von 37.100,- € =

3.710,- €  
**rd. 3.700,- €**

(hier nur nachrichtlich erwähnt, keine Berücksichtigung im Verkehrswert)