

VERKEHRSWERTERMITTLUNG

nach § 194 Baugesetzbuch



Mathias Pölitz | MRICS
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Dipl.-Sachverständiger (DIA)
Immobilienfachwirt (IMI)
Betriebswirt (Dipl.-VWA)

Von der Industrie- und Handelskammer
Karlsruhe öffentlich bestellt und
vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken (1400)

Zertifizierter* Immobiliengutachter
für finanzwirtschaftliche Zwecke
CIS HypZert (F)

Zertifizierter* Sachverständiger
für Immobilienbewertung DIAZert
(alle Immobilienarten LF)

* Die Überprüfung erfolgte auf den Grundlagen der
akkreditierten Zertifizierungsstellen unter Einhaltung
der Anforderungen der DIN EN ISO/IEC 17024

Im Frohnig 6/1 - 76709 Kronau
Landkreis Karlsruhe | Baden-Württemberg

Telefon +49-7253 . 93 50 94
info@poelitz-ImmoWert.de
www.poelitz-ImmoWert.de

Allgemeine Angaben

Objektart	Wohnimmobilie
Unterart	Wohnungseigentum Nr. 52
Straße	An der Neckarspitze 15
Flst. Nr.	4161/4
Miteigentumsanteil	127,42 / 10.000stel MEA
PLZ, Ort	69115 Heidelberg
Orts-/Stadtteil	Bergheim
Landkreis	Rhein-Neckar-Kreis
Bundesland	Baden-Württemberg
Stichtag(e) zum	07.11.2024
Besichtigung am	07.11.2024
Fertigstellung am	30.12.2024
Besonderheiten	keine Innenbesichtigung Risikoabschlag bauordnungsrechtliche Zustimmungs- erfordernis bei Einzelveräußerung der Wohnung ohne einen Pkw-Stellplatz

Verkehrswert - gerundet	229.000 €
Verkehrswert in €/m ² Mietfläche	3.224 €/m ²
Verkehrswert als x-faches des Jahresrohertrags	27,7-faches

PDF-Version

Mathias Pölitz

PDF-Version ohne personenbezogene Daten

Eine Druckversion versteht sich für die Unterlagen des Verfassers.

I. Zusammenfassung

Zusammenfassung zum Objekt			
Baujahr	1984		
An-/Umbauten	ohne		
Ø wirtschaftliche RND	40 Jahre		
Ø übliche GND	80 Jahre		
Mietfläche (m ²) etwa	71 m ²		
Wohnen [Flächen-/ Ertragsanteil]	100%	/	100%
Gewerbe [Flächen-/ Ertragsanteil]	0%	/	0%

Bei mehreren Gebäuden handelt es sich um durchschnittliche Angaben.

Zusammenfassung zum Ertragswert	
Jahresrohertrag (Euro)	8.278 €
Ø marktübliche Miete (Euro/m ²)	Ø 9,71 €/m ²
Bewirtschaftungskosten (Euro)	1.604 €
Bewirtschaftungskosten (%)	19%
Jahresreinertrag (Euro)	6.674 €
rentierlicher Bodenwert (Euro)	96.662 €
Ø Liegenschaftszinssatz (%)	1,20%
vorläufiger Ertragswert (Euro)	271.000 €

Einzelparameter aus Ertragswertermittlung übernommen

Σ = Summe, Ø = Durchschnitt, [*/#] Hinweis - siehe oben

Zusammenfassung zum Bodenwert	
Grundstücksgröße (m ²)	8.429 m ²
Bodenrichtwert (Euro/m ²)	900 €/m ²
Ø Bodenwertansatz (Euro/m ²)	Ø 900 €/m ²
Bodenwert (Euro) - gesamt	7.586.100 €
Bodenwertanteil (MEA)	96.662 €
Bodenwertanteil MEA (%)	42,2%
Verkehrswert je m ² Grundstück	o.A.

Einzelparameter aus Bodenwertermittlung übernommen

MEA = Miteigentumsanteil

Zusammenfassung zum Sachwert/Vergleichswert

Sachwert/Vergleichswert ohne Anwendung

Details siehe unter Begründung zur Wahl des maßgeblichen Bewertungsverfahrens in diesem Wertgutachten.

Folgende Sachverhalte wurden als **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** (boG) berücksichtigt.

Wirkung	Art	Beschreibung	Betrag
Abschlag für:	Risikoabschlag wg. fehlender Innenbesichtigung	Risikoabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung i.H.v. 15% vom vorläufigen maßgeblichen Verfahrenswert. Betrag gerundet.	-40.000 €
Abschlag für:	bauordnungsrechtliche Zustimmungsverpflichtung	Regelungstext siehe Bestandsverzeichnis Wohnungsrundbuch Nr. 14.152 pauschaler Abschlag i.H.v. 0,25% vom maßgeblichen vorläufigen Verfahrenswert. Ansatz gerundet.	-700 €
Abschlag für:	Abt.-II-Last	Details siehe Ableitungen im Grundbuch in diesem Wertgutachten	-500 €
Abschlag für:	Abt.-II-Last	Details siehe Ableitungen im Grundbuch in diesem Wertgutachten	-500 €

Vergleichsparameter	ohne BoG	mit BoG
Verkehrswert €/m ²	3.815 €/m ²	3.224 €/m ²
x-faches JRoE	32,7-faches	27,7-faches
Bruttoanfangsrendite (BAR)	3,05%	3,61%
Nettoanfangsrendite (NAR)	2,46%	2,91%

*BAR = JRoE ÷ Verkehrswert | **NAR = JRE ÷ Verkehrswert
Faktoren und Renditen basieren auf marktüblichen Mieten

Verkehrswertableitung	
vorläufiger maßgeblicher Wert	271.000 €
Summe aller Abschläge	(15,4%) -41.700 €
Summe aller Zuschläge	0 €
Verkehrswert - gerundet	229.000 €

Inhaltsübersicht

I. Zusammenfassung	2	Trink- und Abwasser	24
1 Vorbemerkungen, Auftrag und Zweck	5	Schadstoffe in Gebäuden	25
Verwendungshinweise	5	Energetische Eigenschaften	26
Auftraggeber	6	Nachhaltigkeit	27
Bewertungsobjekt	6	Nachrüstpflichten CO ₂ -Abgabe CO ₂ KostAufG	27
Auftrag	6	Nutzungsdauer	30
Neutralität	6	Baujahr, Alter, An-/Umbauten	30
Zweck, Beschluss, Fragestellung	6	Gesamtnutzungsdauer	30
Stichtag(e)	7	Modernisierungen	31
Ortstermin	7	Restnutzungsdauer	31
Unterlagen	9	5 Grundbuch	32
2 Standortbeschreibung	10	Informationen zur WEG	34
Makrostandort	10	6 Rechte und Lasten außerhalb des Grundbuchs ...	36
Mikrostandort, Nachbarschaft	13	Baulasten	36
3 Grundstücksbeschreibung	15	Altlasten	36
Bezeichnung, Größe, Zuschnitt	15	Denkmalschutz	37
Topografie, Baugrund	15	Sonstige Belastungen	37
Erschließung, Entwicklungszustand, Zugang	15	7 Nutzung und Drittverwendungsfähigkeit	38
Gewässer, Hochwassergefährdung	16	Stichtagsaktuelle Nutzung	38
Leitungen, Wege	16	Drittverwendungsfähigkeit	38
Grenzbebauung, Überbau	16	8 Zusammenfassung und Beurteilung	38
Außenanlagen	16	9 Wertermittlung	39
Bauplanungsrecht	17	Allgemeines	39
Flächennutzungsplan	17	Modellkonformitätsgrundsatz	40
Zulässigkeit von Vorhaben	17	Übergangszeit von ImmoWertV 2010 - 2021	40
Baugenehmigung	18	Stichtagsprinzip zurückliegende Stichtage	40
Laufende Bodenordnungsverfahren	18	Begründung der Methodenwahl	41
Bauordnungsrecht	18	10 Bodenwert	42
Bau-/Nutzungsbeschränkungen	18	Allgemeines	42
4 Objektbeschreibung	19	Bodenrichtwert	42
Grundriss, Erschließung, Belichtung	19	Bodenwertermittlung	43
Flächen	20	11 Ertragswert	44
Mietfläche	20	Allgemeines und Modellskizze	44
Flächenhinweise	20	Ist-Mieten Mietvertragsauswertung	44
Baubeschreibung	21	Leerstand im Objekt	44
Instandhaltungszustand	23		
Gemeinschaftseigentum	23		
Sondereigentum	23		

Marktübliche Mieten.....	45
Marktüblicher Mietansatz	46
Überblick zur Mietgesetzgebung	46
Liegenschaftszinssatz.....	48
Bewirtschaftungskosten	49
Bodenwertverzinsungsbetrag.....	50
Kapitalisierungsfaktor	50
Ertragswertermittlung	51

12 Objektspezifische Grundstücksmerkmale52

Methodik.....	52
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	53

13 Allgemeine Wertverhältnisse.....54

Allgemeines.....	54
Wirtschaft und Zinsumfeld	54
Hinweise zur stichtagsaktuellen Marktsituation	55
Preisniveauentwicklung	55
Entwicklung der Immobiliennachfrage.....	57
Demografie	57

14 Immobilienmarkt.....58

15 Verkehrswertableitung 61

Definition	61
Bewertungsergebnisse	61
Verkehrswertableitung.....	62
Schlussbemerkungen.....	62

16 Bilderprotokoll 63

Außenansichten	63
----------------------	----

17 Anlagen 65

Lageplan.....	65
Lageplan Sondernutzungsrechte.....	66
Geschossgrundriss	67
Erdgeschoss.....	68
Flächen.....	69
Nachweise	70

II. Literatur 72

III. Abkürzungsverzeichnis..... 73

IV. Rechtsgrundlagen (letzte Seite) 74

1 Vorbemerkungen, Auftrag und Zweck

Verwendungshinweise

Die Verwender dieser Wertermittlung werden auf folgende Sachverhalte hingewiesen. Unter einem Wert versteht man im Unterschied zum Preis, welcher das Ergebnis einer konkreten Tauschaktion zwischen zwei tatsächlich vorhandenen Marktteilnehmern ist, die aggregierte Preisvorstellung einer Gruppe von wirtschaftlich denkenden und handelnden Marktteilnehmern. Daher kann man den Wert auch als objektivierten Preis verstehen. Zwischen dem, subjektiven Einflüssen unterliegenden Preis und einem objektiven Wertniveau sind Abweichungen möglich und je nach Marktlage üblich (vgl. BGH-Urteil vom 25. Oktober 1967, AZ. VIII ZR 215/66: "Der Preis einer Sache muss ihrem Wert nicht entsprechen").

Beim vorliegenden Wertgutachten handelt es sich um eine mit besonderer Sachkunde, Fachwissen und Erfahrung begründete Stellungnahme, mit Tatsachenfeststellungen und Werturteilen hinsichtlich der zu bewertenden Immobilienart in Verbindung mit dem jeweiligen Immobilienanteilmarkt zum maßgeblichen Stichtag der Wertermittlung. In diesem Zusammenhang ist dem Sachverständigen bei seiner Schätzung ein Beurteilungsspielraum zuzubilligen (vgl. OLG Karlsruhe, Urt. vom 30.05.2014 – 4 U 248/13). Demzufolge reicht es nicht aus, lediglich den Wert als einzelnen Betrag in Euro zur Kenntnis zu nehmen. Es ist das gesamte Wertgutachten mit all seinen entsprechenden Wertansätzen zu würdigen. Einzelne Hinweise sind entsprechend zu beachten.

Im Wertgutachten wurden Fotos, Grafiken und Abbildungen zu Layoutzwecken sowie zum besseren Verständnis der Verwender genutzt, für die ggf. keine umfassenden Nutzungsrechte vorlagen. Jede Weitergabe, Vervielfältigung oder gar Veröffentlichung (trotz Ausschluss) kann Ansprüche etwaiger Rechteinhaber auslösen. Wer dieses Wertgutachten - ganz oder teilweise - in welcher Form auch immer weitergibt, vervielfältigt oder veröffentlicht, übernimmt das volle Haftungsrisiko gegenüber den Inhabern der Rechte, stellt Mathias Pölitz von allen Ansprüchen Dritter frei und trägt die Kosten der ggf. notwendigen Abwehr, welche durch solche Ansprüche entstehen.

Die enthaltenen Beschreibungen der Lage, des Grundstücks und der Bebauung etc. dienen der allgemeinen Darstellung und gelten nicht als vollständige Aufzählung sämtlicher Einzelheiten und Details. Bei den im Wertgutachten enthaltenen Berechnungen handelt es sich um die Wiedergabe der Ergebnisse eines mittels Datenverarbeitung unterstützten Rechengangs. In den Nachkommastellen sind daher ggf. im Gutachtentext Rundungen vorgenommen worden. Demzufolge kann der Nachvollzug der händischen Kalkulation mit den aufgeführten gerundeten Werten zu geringen Abweichungen führen. Darüber hinaus ist zu beachten, dass der Verkehrswert einer Immobilie regelmäßig nur annäherungsweise und nicht exakt im Sinne einer mathematischen Genauigkeit ermittelt werden kann. Sowohl die Wahl der Wertermittlungsmethode (d.h. Sach-, Ertrags- und/oder Vergleichswert) als auch die Ermittlung selbst unterliegen notwendig werdenden Einschätzungen, welche nicht geeignet sind, die Gewissheit zu vermitteln, das bewertungsgegenständliche Objekt werde bei einer Veräußerung genau den ermittelten Wert erzielen (vgl. BGH Urt. vom 10.10.2013 – III ZR 345/12 und BGH

Beschluss vom 19.06.2008 – V ZB 129/07; NJW-RR 2008, 1741, 1742 Rn. 11). Demnach sind mehr oder weniger unterschiedliche Ergebnisse - in gewissen Toleranzen – unvermeidbar (vgl. BGH Urt. vom 02.07.2004 – V ZR 213/03). Sämtliche Rechte am Wertgutachten, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei Mathias Pölitz.

Auftraggeber

Amtsgericht Heidelberg – Vollstreckungsgericht
Kurfürsten-Anlage 15 in 69115 Heidelberg

Bewertungsobjekt

Grundstück Flst. Nr.	4161/4
Miteigentumsanteil	127,42 / 10.000stel MEA
Adresse	An der Neckarspitze 15 in 69115 Heidelberg, Bergheim
Objektart	Wohnimmobilie, Wohnungseigentum Nr. 52

Hinweis Es ist explizit kein Tiefgaragenstellplatz bewertungsgegenständlich. Den bauordnungsrechtlichen Hinweis im Grundbuch gilt es zu berücksichtigen.

Auftrag

Es soll der Verkehrswert nach § 194 BauGB i.V.m. ImmoWertV (2021) ermittelt werden. Die Benennung zum Sachverständigen erfolgte durch das Amtsgericht Heidelberg mit Schreiben vom **19.07.2024** unter Bezugnahme auf den Beschluss vom 19.07.2024.

Dieser Sachverständigenauftrag begründet keine Schutzverpflichtung zugunsten Dritter. Eine vertragliche oder vertragsrechtliche Haftung des Sachverständigen gegenüber Dritten ist auch im Wege der Abtretung ausgeschlossen. Dieses Wertgutachten wurde ausschließlich zur Verwendung durch den/die Auftraggeber erstellt. Nur bei gesetzlicher Auskunftspflicht darf dessen Inhalt ohne die Einwilligung des Verfassers zur Kenntnis gebracht werden. Etwaige Schlüsse und/oder Umkehrschlüsse von Dritten sind ohne schriftliche Zustimmung des Verfassers nicht zulässig. Das Wertgutachten gilt als Ganzes und darf nicht getrennt werden. Es wird ebenfalls darauf hingewiesen, dass das vorliegende Wertgutachten abweichend von den RICS Valuation – Global Standards 2017, Abschnitt VPS 3, Valuation Reports erstellt wird.

Neutralität

Mathias Pölitz bestätigt hiermit, dass er keinem potenziellen Interessenkonflikt bei der Durchführung des vorliegenden Wertgutachtens ausgesetzt ist; weder in Bezug auf den Auftraggeber noch im Verhältnis zu den bewertungsgegenständlichen Liegenschaften. Darüber hinaus wird bestätigt, dass er neben dem vereinbarten Honorar für die Erstellung des vorliegenden Wertgutachtens keinen zusätzlichen Nutzen zieht.

Zweck, Beschluss, Fragestellung

Zweck(e)	Zwangsversteigerung
----------	---------------------

Beschluss

Es liegt ein richterlicher Beschluss vom 19.07.2024 mit dem Aktenzeichen 3 K 11/24 zugrunde. Nachstehend auszugsweise Darstellung.

ME-Anteil	Sondereigentums-Art			Blatt
127,42/10000	Wohnung Nr. 52			14152
an Grundstück				
Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	m²
Heidelberg	4161/4	Gebäude- und Freifläche	An der Neckarspitze 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17 Steinzeitweg 2, 4, 6 Wieblinger Weg 8, 8/1, 8/2, 8/3, 10, 10/1, 12, 12/1, 12/2, 12/3, 12/4	8.429

Fragestellungen

Entsprechend dem Beschluss sind folgende Fragestellungen zu beantworten:

Fragen	Antworten
Verdacht auf ökologische Altlasten?	Es besteht eine Eintragung im Altlastenkataster - siehe Nachweis im Wertgutachten. Es besteht keine aktuelle Nutzung, welche den Verdacht einer Bodenkontamination erregt. Es wird davon ausgegangen, dass kein Werteeinfluss besteht.
Besteht eine Hausverwaltung?	GmbH, , 69181 Leimen
Gibt es Mieter/Pächter?	unklar, aber Adresse Eigentümer ≠ Adresse Bewertungsobjekt
Wohnpreisbindung gem. § 17 Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG)?	Es bestehen nach vorliegendem Aktenstand keine Hinweise auf eine Wohnungsbindung.
Ist ein Gewerbebetrieb vorhanden?	nein
Sind Maschinen und/oder Betriebseinrichtungen vorhanden?	nein
Besteht ein Energieausweis im Sinne des Gebäudeenergiegesetz (GEG)?	ja

Hinweis

Weitere Details zu den obigen Antworten befinden sich innerhalb des Wertgutachtens.

Stichtag(e)

Wertermittlungsstichtag nach § 2 Abs. 4 ImmoWertV 2021 ist der **07.11.2024**. Es werden die an diesem Tag geltenden üblichen Wert- und Preisverhältnisse zugrunde gelegt.

Qualitätsstichtag nach § 2 Abs. 5 ImmoWertV 2021 ist der **07.11.2024**. Es wird der Grundstücks- und Gebäudezustand zugrunde gelegt, wie er sich an diesem Tag darstellt bzw. darstellte.

Ortstermin

Am **07.11.2024** von 10:00 Uhr bis etwa 10:35 Uhr wurde eine **Außenbesichtigung** der bewertungsgegenständlichen Liegenschaften. Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel an nicht zugänglichen Bauteilen sowie für sonstige bei der Besichtigung nicht festgestellte Grundstücksgegebenheiten wird ausgeschlossen. Bei der Ortsbesichtigung wurden - soweit nicht gesondert angegeben - keine Maßprüfungen, Baustoffprüfungen, Bauteil-

prüfungen, Bodenuntersuchungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch Augenscheinnahme (d.h. rein visuelle Untersuchung). Üblicherweise werden die zu den baulichen Anlagen gehörenden technischen Einrichtungen, wie z.B. Heizungsanlagen, Sanitärausstattungen und Elektroinstallationen mitbewertet. Besondere Einrichtungen, soweit nicht gesondert aufgeführt, wurden nicht festgestellt.

Teilnehmer

Als aktive Teilnehmer des Besichtigungstermins waren außer dem unterzeichnenden Gutachter anwesend:

☒ keine Personen

Hinweis

Zum Ortstermin wurden alle Beteiligten unter Berücksichtigung von angemessenen Fristen und Fristsetzung zur Rückmeldung eingeladen. Aufgrund nicht erfolgter Reaktion wurde nach Ablauf der gesetzten Frist den beteiligten Parteien mitgeteilt, dass der avisierte Ortstermin (siehe oben) nach äußerem Augenschein stattfinden wird. Hierzu ist der Sachverständige berechtigt/verpflichtet – vgl. Beschluss | Textauszug „Wird dem Sachverständigen der Zutritt zu den Innenräumen des Beschlagnahmeobjektes verweigert, muss hingenommen werden, dass das Gutachten hinsichtlich des Innenausbaus und der Innenausstattung auf Unterstellungen basiert und damit die Verkehrswertberechnung geschätzt wird. Durch diese Unterstellungen und dem damit verbundenen Risiko ist es üblich, dass der Sachverständige vom ermittelten Verkehrswert Risikoabschläge vornimmt. Das Gericht ist aufgrund des Kostenaufwandes und der Verzögerung regelmäßig nicht verpflichtet, nach einer erfolgten Zutrittsverweigerung durch den Schuldner/Eigentümer eine erneute Besichtigung aufgrund bloßer Meinungsänderung zu ermöglichen.“

Demnach sind dem Sachverständigen die Ausstattung der Wohnung und der Zustand der Wohnung nicht bekannt. Des Weiteren konnte das Gemeinschaftseigentum ebenfalls ausschließlich von außen besichtigt werden. Die Wertermittlung stützt sich daher überwiegend auf den äußeren Eindruck sowie auf die recherchierten Unterlagen und ist folglich mit einem deutlichen Risiko behaftet. Diesem Risiko wird durch ein Risikoabschlag Rechnung getragen.

Unterlagen

Folgende Unterlagen und Auskünfte liegen dieser Wertschätzung zugrunde.

Vom **Gericht** zur Verfügung gestellte Unterlagen:

- ☒ Beschluss
- ☒ Grundbuchauszug

Vom **betreibenden Gläubiger** zur Verfügung gestellte Unterlagen:

- ☒ Beschlussammlung der Wohnungseigentümergeinschaft vom 22.09.2016 bis 19.12.2023 in Form von zwei Listen.
- ☒ Jahresabrechnung der Wohnung Nr. 52 vom 01.01.2023 bis 31.12.2023 inkl. Darstellung der Erhaltungsrücklage und des Wirtschaftsplans vom Gesamtobjekt für den Zeitraum 01.01.2025-31.12.2025
- ☒ Energieausweis vom 16.07.2018

Vom **Schuldner** zur Verfügung gestellte Unterlagen:

- ☒ Keine

Vom **Sachverständigen** recherchierte Unterlagen:

- ☒ Dienstbarkeit von 24.08.1951
- ☒ Eintragungsbewilligung vom 10.08.1984
- ☒ Teilungserklärung mit bemaßten Grundrissen vom 02.08.1984
- ☒ Aufteilungsplan Zuordnung der Sondernutzungsrechte vom 24.06.1984
- ☒ Baulastenauskunft vom 10.12.2024
- ☒ Altlastenauskunft vom 19.12.2024
- ☒ Auskunft aus dem Bauplanungsrecht | online
- ☒ Auskunft zu den stichtagsaktuellen Bodenrichtwerten | online
- ☒ Auskunft aus der Kaufpreissammlung – aber ohne Kaufpreise!
- ☒ Allgemeine Immobilienmarktinformationen, d.h. Kauf- und Mietpreise, Mietspiegel, Immobilienmarktbericht, etc.

Hinweis

Es wird ungeprüft davon ausgegangen, dass die vom Auftraggeber vorgelegten Unterlagen und gegebenen Informationen zum jeweiligen Stichtag der Wertermittlung uneingeschränkt Gültigkeit haben, uneingeschränkt zutreffend und umfassend sind. Sofern keine Auskunft vorlag, wurde eine sachlogische Annahme getroffen. Sofern dies der Fall sein sollte, wird an entsprechender Stelle darauf hingewiesen. Im Falle hiervon abweichender Sachverhalte ist ggf. eine Neubewertung notwendig. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen oder eventuell privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund- und Bodens sowie der baulichen Anlagen erfolgt durch den Sachverständigen nicht. Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte wird keine Gewährleistung übernommen. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bzgl. des Bewertungsobjektes zu den objektbezogenen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle eine amtliche schriftliche Bestätigung einzuholen.

Das Ende der Bearbeitung und Recherche ist das Datum der Fertigstellung.

2 Standortbeschreibung

Makrostandort

Definition

Als „Makrostandort“ wird ein Verdichtungs- oder Ballungsraum beschrieben, in dem sich die bewertungsgegenständliche Immobilie befindet. Die folgenden Informationen basieren auf allgemein öffentlich zugänglichen Quellen und dienen dazu dem Gutachtenverwender einen groben Überblick über die Bewertungslage zu verschaffen.

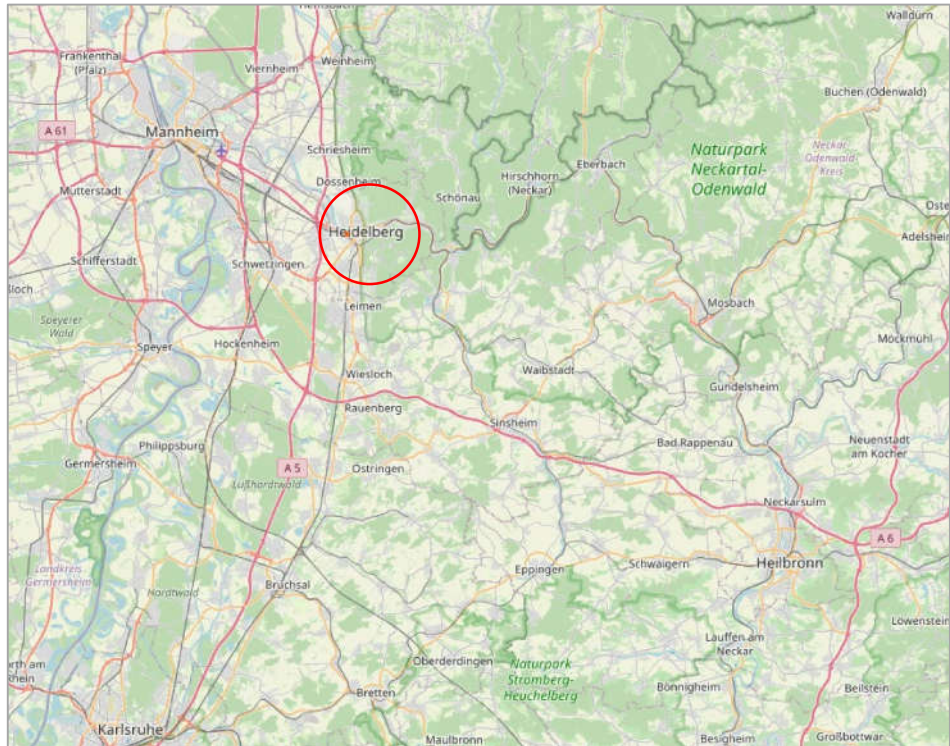


Abbildung: Makrostandort | Aktualität: Datenabruf Q4:2024, Markierung zeigt Bewertungslage

Quelle: © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Bundesland

Baden-Württemberg

Landkreis

Rhein-Neckar-Kreis

Ort | Ortsteil

Heidelberg | Bergheim

Kurzdarstellung

Heidelberg ist eine Großstadt im nördlichen Baden-Württemberg und liegt im Südwesten Deutschlands ca. 80 km südlich von Frankfurt und ca. 120 km nordwestlich von Stuttgart. Heidelberg ist, neben Mannheim und Ludwigshafen, eine der drei Oberzentren der Metropol Region Rhein-Neckar, welche sich über die Länder Baden-Württemberg, Rheinland-Pfalz und Hessen erstreckt. Die Region gehört zu den zehn wichtigsten Wirtschaftsräumen in Deutschland. Die Stadt Heidelberg gliedert sich in 15 Stadtteile.

Der Stadtteil Bergheim bildet mit der Altstadt die Innenstadt von Heidelberg zwischen Kurfürsten-Anlage und Neckarufer und hat mit einer Größe von 128 ha bei ca. 7.476 Einwohner.

MIV-Anbindung

Im Westen wird die Stadt Heidelberg von der Autobahn A5 tangiert, welche die Region in Richtung Norden mit Frankfurt am Main und Richtung Süden mit Karlsruhe verbindet. Die

westlich der Innenstadt beginnende A656, die zwischen zwei Teilstücken der B37 liegt, verbindet Heidelberg mit Mannheim. Beide Autobahnen treffen sich auf Heidelberger Stadtgebiet im Autobahnkreuz Heidelberg. Die A656 trifft sich am Autobahnkreuz Mannheim mit der A6, welches Heidelberg nach Osten und Westen mit dem Süden Deutschlands verbindet. Ebenfalls durchziehen die Stadt in Nord-Süd-Richtung die Bundesstraße B3 (Frankfurt am Main–Karlsruhe) und in Ost-West-Richtung die Bundesstraße B37 (Mannheim–Eberbach). Beide treffen sich im Stadtzentrum am Bismarckplatz. Die B535 beginnt im Süden Heidelbergs und führt nach Schwetzingen.

ÖPNV-Anbindung

Die Stadt ist an das Netz der S-Bahn Rhein Neckar angeschlossen, die den gesamten Rhein-Neckar-Raum erschließt und Linien bis in die Pfalz, das Saarland und nach Südhessen führt. Eine Anknüpfung an das S-Bahn-Netz nach Karlsruhe ist vorhanden. Der wichtigste Nahverkehrsknotenpunkt Heidelbergs ist der Bismarckplatz. Mehrere Hauptverkehrsadern der Stadt kreuzen sich hier. Darüber hinaus bedienen mehrere Buslinien den öffentlichen Personennahverkehr.

Bildung

Heidelberg ist weit über die Region hinaus bekannt für seine Bildungseinrichtungen. Die bekannteste von ihnen ist die Ruprecht-Karls-Universität Heidelberg. Ihr Campus ist aufgeteilt auf zwei Stadtgebiete sowie mehrere Einzelgebäude. In zahlreichen historischen Gebäuden in der Altstadt befinden sich die Geistes-, Sozial- und Rechtswissenschaften. Die Naturwissenschaften und Medizin sind zum überwiegenden Teil auf dem neuen Campus im Neuenheimer Feld angesiedelt. Ebenso gibt es eine Vielfalt an staatlichen und privaten Hochschulen, Grundschulen, Gemeinschaftsschulen, Realschulen, Gymnasien und Berufsbildenden Schulen. Für Kleinkinder gibt es ein großes Angebot an Krippen- und Kindergartenplätzen sowie die qualifizierte Tagespflege.

Versorgung

Die Stadt Heidelberg mit ihren Stadtteilen besitzen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, sowie eine Vielfalt an Fachgeschäften. Ebenfalls sind zahlreiche niedergelassene Ärzte der Allgemeinmedizin und Fachärzte, Zahnärzte und Apotheken ansässig.

Zukunftschancen

Der Prognos Zukunftsatlas® bewertet die Zukunftschancen und -risiken aller 401 Kreise und kreisfreien Städte Deutschlands. Er erscheint alle drei Jahre seit 2004.

Der Bewertungslage werden sehr hohe Zukunftschancen beigemessen.

Landkreis	Beurteilung	Gesamt	Dynamik	Stärke	Demografie	Arbeitsmarkt	Innovation	Wohlstand
Heidelberg, Stadt	Sehr hohe Chancen	13	49	15	28	6	62	286
Karlsruhe, Stadt	Sehr hohe Chancen	23	51	22	154	14	51	293
Rhein-Neckar-Kreis	Sehr hohe Chancen	18	109	17	278	28	15	100
Karlsruhe, Landkreis	Hohe Chancen	81	312	61	194	133	82	101

Abbildung: Kartendarstellung und Ranking

Aktualität: 2022 | Quelle: © Prognos Zukunftsatlas, Prognos AG Berlin

Raumkategorisierung Entsprechend den Raumkategorien in Baden-Württemberg nach dem Landesentwicklungsplan 2002 handelt es sich bei der **Gemeinde Heidelberg** (Gemeindenummer 221.000) um die Raumkategorie „**Verdichtungsräume**“.

Statistiken Die folgenden Informationen basieren auf öffentlich zugänglichen Quellen und dienen dazu dem Gutachtenverwender einen Überblick über die Bewertungslage zu verschaffen. Aufgrund von abweichenden Stichtagen sind Veränderungen möglich. Die jeweiligen Quellen sind angegeben.

Sozioökonomische Daten [Heidelberg]	[Anzahl]	[%]
Gemarkungsgröße [ha]	10.883	
Einwohner 2022 [Anzahl] etwa	161.477	
davon männlich [Anzahl]	77.263	
davon Ausländer [Anzahl]	33.133	
Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre [%]		-0,4
Anzahl der Beschäftigten 2022 [Anzahl]	96.124	
davon produzierendes Gewerbe [Anzahl]	12.604	
davon Handel / Verkehr [Anzahl]	14.043	
Berufsauspendler 2023 [Anzahl]	26.753	
Berufseinpender 2023 [Anzahl]	65.118	
Anzahl der Haushalte	82.816	
EH relevante Kaufkraft 2023 je Einwohner [Euro]	7.431,90	
EH relevanter Kaufkraftindex 2023 [Index]	99,2	
Zentralitätskennziffer 2023 [Index]	115,3	
Quelle[n]: u.a. bw-sis.ihk.de, heidelberg.de, IHK Rhein-Neckar, etc., Datenstand 2011-2023		

Sozioökonomische Daten [HD - Bergheim]	[Anzahl]	[%]
Gemarkungsgröße [ha]	128	
Einwohner 2022 [Anzahl] etwa	7.476	
davon männlich [Anzahl]	3.562	
davon Ausländer [Anzahl]	2.132	
Quelle[n]: u.a. www.heidelberg.de, IHK Rhein-Neckar, etc., Datenstand 2011-2022		

Daten zum regionalen Immobilienmarkt [Heidelberg]	[Stücke]	[%]
Gebäude mit Wohnraum [Stücke]	20.131	
Anzahl der Wohnungen [Stücke]	75.559	
Durchschnittliche Anzahl an Wohnungen je Gebäude [Stücke]	3,6	
Durchschnittliche Wohnungsgröße [m² WFL]	82,0	
Gebäude mit 1 Wohnung [Stücke und %]	8.245	41,0%
Gebäude mit 2 Wohnungen [Stücke und %]	3.286	16,3%
Gebäude mit 3-6 Wohnungen [Stücke und %]	5.910	29,4%
Gebäude mit 7-12 Wohnungen [Stücke und %]	1.910	9,5%
Gebäude mit 13 und mehr Wohnungen [Stücke und %]	780	3,9%
Anteil des selbstgenutzten Wohneigentums [%]		27,4%
Mieterquote [%]		69,6%
Leerstandsquote (Wohnungen) [%]		2,9%
Quelle[n]: Statistische Berichte Baden-Württemberg, Bautätigkeit und Wohnungswesen, Datenstand 2011		

Mikrostandort, Nachbarschaft

Definition Als „Mikrostandort“ bezeichnet man das unmittelbare Umfeld der bewertungsgegenständlichen Immobilie.

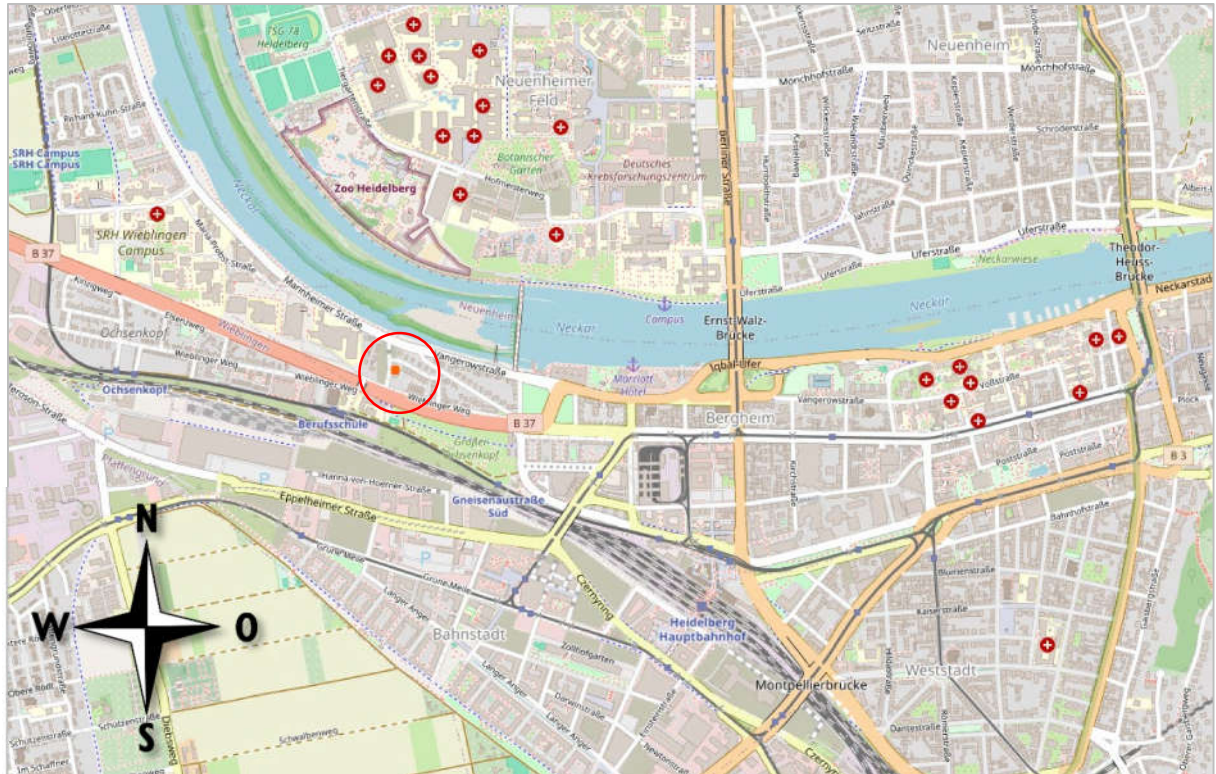


Abbildung: Mikrostandort und Nachbarschaft
Markierung zeigt Bewertungslage; Quelle: © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA



Straße „An der Neckarspitze“ in Richtung Norden



Straße „Wieblingen Weg“ in Richtung Osten

Standort	Die Bewertungslage befindet sich etwa 3,5 km vom Zentrum (Luftlinie zum Rathaus in Heidelberg) entfernt.
Gebietscharakter	Wohnnutzung innerhalb einer gewachsenen Wohnlage
Umgebungsbebauung	Mehrfamilienwohngebäude, Ein-/Zweifamilienhäuser, Schule, Neckarufer nördlich gelegen

Lageentwicklung	abgeschlossen, jedoch Neubaumaßnahme direkt gegenüber dem Bewertungsobjekt
Geschäftslage	keine Geschäftslage bzw. für Bewertungsobjekt nicht von Relevanz
Sichtpräsenz	durchschnittlich
Wohnlage	überwiegend mittlere bis gute Wohnlage
Lageklasse	In Heidelberg werden die Bodenrichtwertzonen in kaufpreisorientierte Lageklassen eingeteilt. Diese beinhalten <u>keine</u> Aussage zur Lagequalität, sondern geben Auskunft über die relative Kaufpreishöhe. Das Bewertungsobjekt befindet sich in er Lageklasse 3 (Bh04) .



Leerstände	keine Leerstände in der Umgebung wahrnehmbar
Straße	Erschließungsstraße
Ausbau Straße	Fahrbahn mit einseitigem Geweg und Beleuchtung
Verkehrsaufkommen	durchschnittlich, lagetypisch normal; Aufgrund der gegenüberliegenden Baumaßnahme temporär erhöhtes Verkehrsaufkommen.
Immissionen	Unter dem zusammenfassenden Begriff „Immissionen“ werden sämtliche auf ein Grundstück einwirkenden unkörperlichen Störungen wie bspw. Lärm, Rauch, Staub, Gerüche, Erschütterungen, etc. sowie Kombinationen hieraus verstanden. Am Ortstermin wurden keine Immissionen wahrgenommen.
Emissionen	Von der Bewertungslage gehen keine Emissionen aus.
ÖPNV	Bushaltestelle in direkter Umgebung vorhanden. Entfernung etwa 210 Meter
MIV	Die nächste Bundesautobahn A5 Anschlussstelle Kreuz Heidelberg ist binnen 5 Autominuten bzw. in 3,5 km zu erreichen.
Versorgung	Für den täglichen Bedarf vor Ort gegeben.
Parkierung (öffentlich)	Keine in der direkten Umgebung.
Sonstiges	-

3 Grundstücksbeschreibung

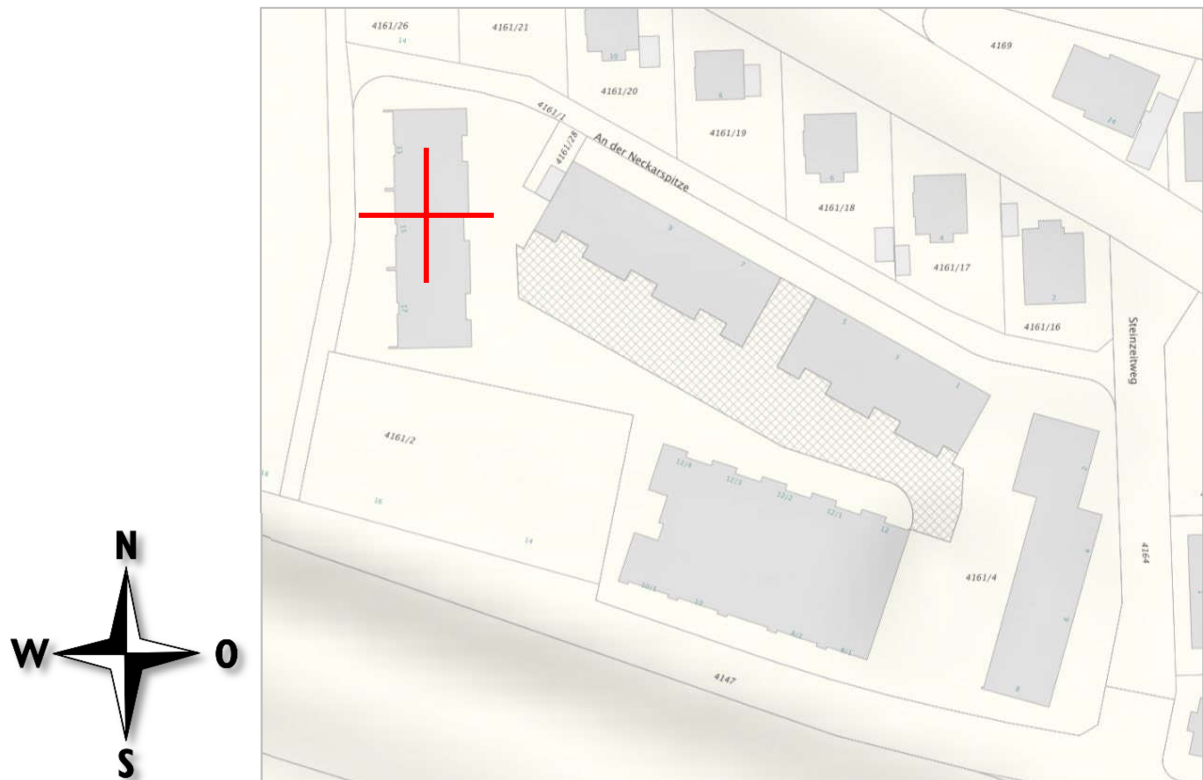


Abbildung: Lageplanskizze | Markierung zeigt Bewertungsobjekt auf dem Flurstück
Quelle: © Geoportal BW

Bezeichnung, Größe, Zuschnitt

Bezeichnung, Größe	Flst. Nr. 4161/4, Gebäude- und Freifläche, 8.429 m ² Gesamtfläche Umrisslänge etwa 458 Meter
Zuschnitt	polygonal geschnitten

Topografie, Baugrund

Topografie	überwiegend eben
Baugrund	Der Baugrund, soweit augenscheinlich ersichtlich, ist natürlich gewachsen und normal tragfähig. In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinaus gehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

Erschließung, Entwicklungszustand, Zugang

Erschließung	Augenscheinlich voll erschlossen und an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Es wird von vollständig erhobenen und gänzlich endabgerechneten Erschließungskosten ausgegangen.
Zugang	Auf Höhe des westlich gelegenen Straßenniveaus.
Entwicklungszustand	baureifes Land nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021

Gewässer, Hochwassergefährdung

Gewässerangrenzung kein Gewässerrandstreifen vorhanden
Hochwassergefährdung keine Gefährdungslage

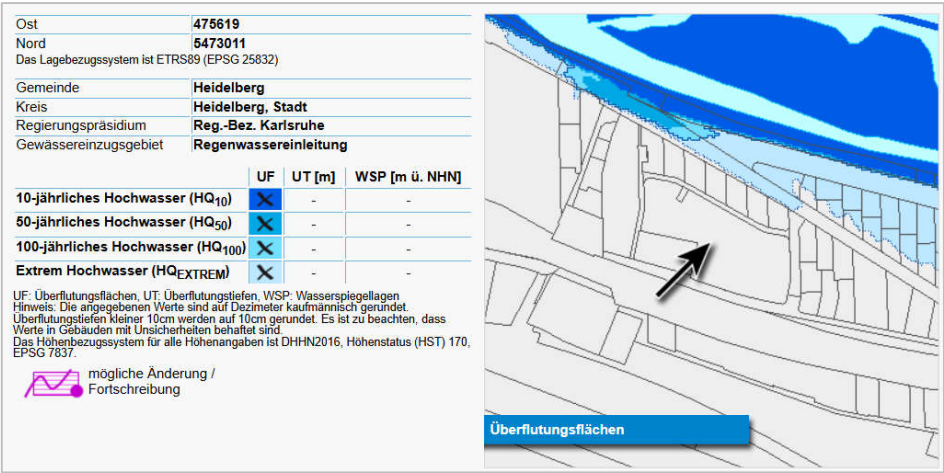


Abbildung: Überflutungsflächen

Aktualität: Datenabruf Q4:2024, Markierung zeigt Bewertungsgrundstück

Quelle: © LUBW

Leitungen, Wege

Leitungen Nach Aktenstand bestehen Leitungsrechte zugunsten Dritter – Details siehe Grundbuch. Darüberhinausgehende, nicht bekannte unterirdische Leitungen, spiegeln sich im ermittelten Wert nicht wider.

Wege Nach Aktenstand und Augenschein am Ortstermin wurden keine Wege für Dritte erkundet.

Grenzbebauung, Überbau

Grenzbebauung nein
Überbau augenscheinlich sowie nach Aktenstand kein Überbau vorhanden

Außenanlagen



Wege auf dem Flurstück, Rasenflächen



Hecken, kleine Büsche und Bäume

Zustand	baujahrestypischer, üblicher Allgemeinzustand
Beschädigungen	übliche altersbedingte Abnutzungen, d.h. in AWM bzw. RND hinreichend berücksichtigt

Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan

Darstellung als Wohnbaufläche (W) Bestand

Zulässigkeit von Vorhaben

Das Grundstück befindet sich innerhalb der Gültigkeit eines rechtskräftigen Bebauungsplans nach § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans).

Quelle	Auskunft Stadt Heidelberg
Name des B-Plans	An der Neckarspitze
Datum Rechtskraft	15.05.1981
Art der baulichen Nutzung	WA = allgemeines Wohngebiet
Maß der baulichen Nutzung	GRZ 0,4 GFZ 0,8
Bauweise	Rh = Reihenhäuser
Sonstige Festsetzungen	Vollgeschosse = II

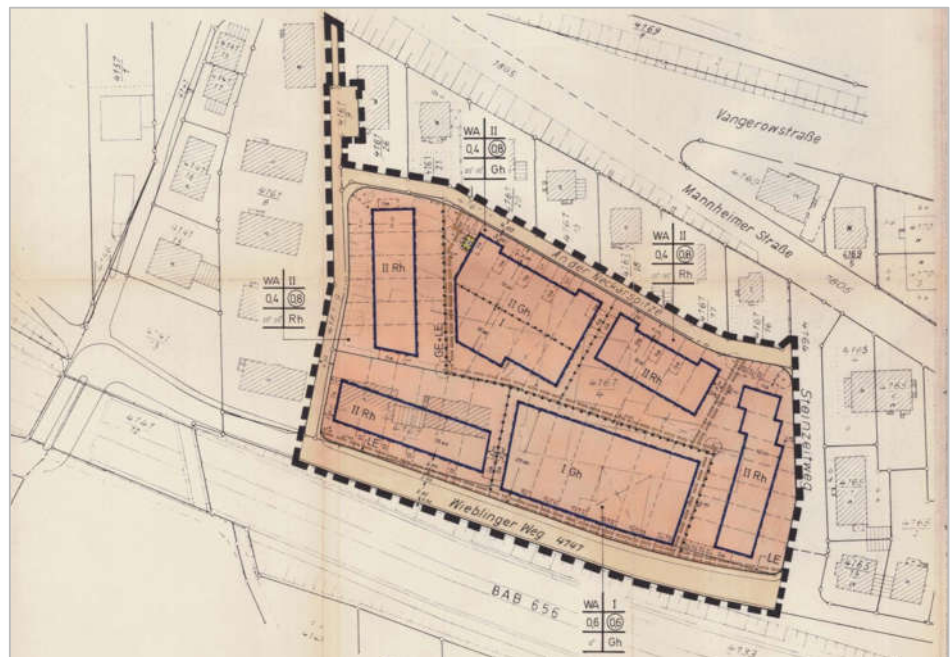


Abb. zeigt Auszug aus dem B-Plan

Etwaige ergänzende Satzungen sind nicht bekannt gemacht worden.

Darstellungen zum Bauplanungsrecht nachrichtlich im Rahmen einer Verkehrswertermittlung. Rechtsverbindliche Informationen sind ausschließlich dem Originaldokument zu entnehmen.

Baugenehmigung

Eine Baugenehmigung wurde nicht vorgelegt.

Für die Wertermittlung wird als Prämisse unterstellt, dass sämtliche Gebäude und deren stichtagsaktuelle Nutzungen ordentlich genehmigt und demnach bauplanungsrechtlich sowie bauordnungsrechtlich legal sind. Bei hiervon abweichenden Tatbeständen wäre eine Nachbewertung notwendig.

Laufende Bodenordnungsverfahren

Das Grundstück ist stichtagsaktuell nach Akten- und Informationsstand in kein Umlegungs-, Flurbereinigungs- und/oder Sanierungsverfahren einbezogen.

Bauordnungsrecht

Ungeachtet der vorliegenden Informationen und der Baulichkeiten vor Ort wird von einer materiellen und formellen Legalität der Bebauung und Nutzung ausgegangen.

Bau-/Nutzungsbeschränkungen

Über die gesetzlichen Regelwerke, d.h. BauGB, LBO und BauNVO hinausgehende Beschränkungen sind nicht bekannt.

4 Objektbeschreibung



Straßenansicht



Rückansicht

Objektart	Wohnimmobilie
Objektunterart	Eigentumswohnung in größerem Gebäudekomplex, d.h. mehrere Mehrfamilienhäuser auf einem Flurstück
Unterkellerung	ja
Geschosse	2 Obergeschosse, Dachgeschoss
Nutzung	Wohnnutzung
Anzahl Einheiten	Insgesamt befinden sich etwa 58 Wohnungen (nach Aktenstand) in den Gebäuden. Die bewertungsgegenständliche Wohnung Nr. 52 befindet sich im Erdgeschoss des Gebäudetyps B. Im Teilbereich der Hausnummer 15 befinden sich vier Wohnungen.

Grundriss, Erschließung, Belichtung

Hinweis	Das Gemeinschaftseigentum sowie die Wohnung konnte nicht von innen besichtigt werden. Aufgrund dessen orientiert sich die Grundrissbeschreibung am vorliegenden Planstand (siehe hierzu auch Anlage). Abweichungen zum Planstand sind möglich. Aufgrund der Unkenntnis der tatsächlichen inneren Wohnungszustandes besteht ein Risiko, welches in Form eines Risikoabschlags berücksichtigt wird.
Erdgeschoss	Wohnung Nr. 52 Grundrissbeschreibung nach Planangabe Diele mit Abstellraum, straßenseitige Küche, straßenseitiges Elternschlafzimmer, innenliegendes Badezimmer, rückwärtiges Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse, rückwärtiges Individualzimmer
Erschließung	Interne Erschließung zwischen den Geschossen mittels ortsfester Treppe.
Belichtung	Das Gebäude besitzt eine bauartbedingte übliche natürliche Belichtung.
Deckenhöhe	Baujahrestypische bzw. übliche Deckenhöhe.

Brandschutz	Dem Baujahr entsprechend. Es wurden keine besonderen Maßnahmen getroffen.
Schallschutz	Dem Baujahr entsprechend. Es wurden keine besonderen Maßnahmen getroffen.
Barrierefreiheit	Entsprechend den Erkenntnissen am Ortstermin ist das bewertungsgegenständliche Gebäude nicht barrierefrei.

Flächen

Mietfläche

Es stand keine Mietflächenermittlung zur Verfügung, welche den stichtagsaktuellen Flächenbestand hinreichend wiedergibt. Die Flächen wurden den vorliegenden Grundrissplänen sowie der Teilungserklärung und der Heizkostenabrechnung entnommen.

Die Flächenhinweise sind entsprechend zu beachten.

Geschoss	Fläche [m ²]	Bemerkung
Erdgeschoss	71,04 m ²	Wohnung Nr. 52 inkl. Terrasse zu 50%
Summe	71,04 m ²	

Flächenhinweise

Die Flächenermittlung gibt ausschließlich eine Orientierung zur Gesamtgröße der Flächen und dient der Einschätzung und Plausibilisierung.

Sämtliche Flächen- und Volumenangaben könnten in geringem Maße von den Messvorschriften der DIN 277, DIN 283, ILBV bzw. WoFIV sowie MF-G abweichen und dürfen nur für dieses Wertgutachten verwendet werden. Sie sind daher nicht als Grundlage für Mieterstreitigkeiten geeignet.

- ☒ Die Wohnfläche nach den Grundrissplänen beträgt ohne Terrasse 71,03 m² und berücksichtigt aufgrund von Rohbaumaßen in Grundrissplänen einen Putzabschlag i.H.v. 3,0%.
- ☒ In der Teilungserklärung (siehe unter Hinweise zur WEG in diesem Wertgutachten) wird eine Wohnfläche i.H.v. 66,42 m² ausgewiesen. Diese Fläche wird auch in der Heizkostenabrechnung verwendet und versteht sich demnach ohne die Terrasse.
- ☒ Demnach weichen die Wohnfläche nach vorliegendem Grundriss 71,03 m² und die Fläche nach der Teilungserklärung 66,42 m² um etwa 7% voneinander ab. Diese Abweichung wird als nicht tolerierbar beurteilt, sodass als maßgebliche Fläche, die Fläche aus der Teilungserklärung herangezogen wird. Diese Fläche berücksichtigt jedoch die Terrasse nicht, sodass diese mit den Maßen aus dem Grundriss hinzugerechnet wurde.
- ☒ Die Grundfläche der Terrasse wurde aufgrund des Nutzwertes (d.h. Grundrissanbindung (Wohnzimmer), Himmelsausrichtung (Ostausrichtung), Größe, etc.) i.V.m. dem Sondernutzungsrecht (d.h. Gartenanteil) mit einem Flächenanteil von ½ der Mietfläche hinzugerechnet.
- ☒ In Summe der Ermittlungen setzt sich die Mietfläche i.H.v. 71,04 m² demnach aus der Fläche der Teilungserklärung i.H.v. 66,42 m² und einem Flächenanteil i.H.v. 4,62 m² (50% der Grundfläche von 9,23 m²) der Terrasse zusammen.
- ☒ Ein eigenes Flächenaufmaß war nicht geschuldet und aufgrund der fehlenden Innenbe-sichtigung nicht möglich.

Baubeschreibung

Es wird darauf hingewiesen, dass im Folgenden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben werden, die im Rahmen einer einmaligen **Außenbesichtigung** erkundet werden konnten. Insofern stellt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung keine zugesicherte Eigenschaft, sondern eine Beschreibung dar.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Bauausführung im Baujahr. Des Weiteren ist die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung und Installationen, wie z.B. Heizung, Elektroinstallationen, Wasser usw. nicht geprüft worden. Im vorliegenden Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Zerstörende Untersuchungen wurden ebenfalls nicht durchgeführt.

Untersuchungen auf einen eventuellen pflanzlichen und/oder tierischen Schädlingsbefall sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien und/oder Schadstoffbelastungen wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt. Ebenso wenig wurde die Qualität der Statik, des Schall- und Wärmeschutzes sowie Brandschutzes überprüft, da hierzu besondere Kenntnisse und Untersuchungen notwendig sind, die im Rahmen einer üblichen Verkehrswertermittlung nicht erbracht werden können.

Weitere und ergänzende Informationen sind dem Bilderprotokoll zu entnehmen.

Einzelgewerk	Beschreibung	
Konstruktion	Wand-/Deckentragwerk	
Außenwände	Kellerwände	Betonwände in baujahrestypischer Ausführung
	Obergeschosse	wahrscheinlich Mauerwerk
Fassade	Putzfassade mit abgesetztem Sockelbereich	
Decke	Stahlbetonfertigteildecken	
Innenwände	Mauerwerk	
Dach	Form	Satteldach
	Eindeckung	Ziegeleindeckung
	Dämmung	baujahrestypische Dämmung
	Entwässerung	Dachrinnen, Fallrohre aus Zinkblech
Treppen	Innen	Massivtreppe, Kunststein, Metallgeländer
	Außen	Eingangstreppe
Fenster	Rahmen	Holzrahmen/-flügel
	Verglasung	Isolierglas
	Einbaujahr	aus dem ursprünglichen Baujahr
	Verschattung	Kunststoffpanzerrollläden

Zugang, Zugänge, etc.	Außentüre	Eingangselement, einflügelig mit feststehendem Seitenteil
	Einbaujahr	aus dem ursprünglichen Baujahr
	Klingel	Klingel- und Gegensprechanlage
	Sonstiges	Briefkastenanlage
	Wohnungstüren	baujahrestypische Wohnungstüren
Heizung	Art	Fernwärmeübergabestation nach Energieausweis
	Baujahr	wahrscheinlich 1984
	Heizflächen	wahrscheinlich Heizkörper mit Thermostatventilen
	Brennstoffvorrat	ohne
	Warmwasser	ja
	Lüftung	Fensterlüftung
	Kühlung	ohne
	Sonstiges	ohne
Leitungen	Frischwasser	o.A.
	Abwasser	o.A.
	Heizungsleitungen	o.A.
	Grundleitungen	aus dem ursprünglichen Baujahr
Gebäudeelektrik	baujahrestypische Gebäudeelektrik ohne Verbesserungen	
sonstige Gebäudetechnik	ohne	
Ausstattung der <u>Wohnung Nr. 52</u> Wohnung konnte nicht besichtigt werden		
Innentüren	ohne Angabe o.A.	
Ausbau	Böden	o.A.
	Wände	o.A.
	Decken	o.A.
Sanitär	Böden, Wände	o.A.
	Objekte	o.A.
	Heizung, Lüftung	o.A.
	Zeitgeschmack	o.A.
Sanitär (Sonstiges)	o.A.	
sonstige Einbauten	o.A.	
Terrasse	o.A.	

Instandhaltungszustand

Gemeinschaftseigentum

Nach augenscheinlichen Erkenntnissen des Ortstermins sowie nach Aktenstand (hier insb. Beschlussammlung der Wohnungseigentümergeinschaft) befindet sich das Gemeinschaftseigentum in einem überwiegend baujahrestypischen Allgemeinzustand. Auf die Regelungen zur Erhaltungsrücklage (vgl. hier Informationen zur WEG in diesem Wertgutachten) wird hingewiesen.

Sondereigentum

Die bewertungsgegenständliche Wohnung 52 konnte nicht besichtigt werden.

Es wird demnach davon ausgegangen, dass sich die Wohnung in einem baujahrestypischen, unrenovierten und nicht modernisierten Zustand befindet. Aufgrund der Unkenntnis des tatsächlichen inneren Wohnungszustandes besteht ein Risiko, welches in Form eines Risikoabschlags berücksichtigt wird.

Bewertung

In der Gesamtschau befindet sich das *Gebäude* in einem **baujahrestypischen üblichen Allgemeinzustand** sowie die bewertungsgegenständliche *Wohnung* wahrscheinlich in einem **baujahrestypischen durchschnittlichen Zustand mit üblicher Abnutzung (Prämisse)**.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass möglicherweise in Erscheinung tretende Merkmale im Zuge der laufenden Instandhaltung behoben werden können, um einen normalen sowie hinreichend gebrauchsfähigen und insbesondere alterstypischen Bauzustand zu gewährleisten. Dieser Bauzustand schließt sich am allgemeinen Objektzustand an und berücksichtigt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes entsprechend, d.h. etwaige tatsächliche oder subjektive Kosten (auch im Rahmen der Instandhaltung) können davon abweichen.

Hinweis

Aufgrund der fehlenden Kenntnis des Zustandes der Wohnung wird ein **Risikoabschlag in Prozent mit Bezug zum vorläufigen Verfahrenswert** vorgenommen.

Für [...] erforderliche **Schönheitsreparaturen** (z.B. Innenanstriche, Tapeten) und kleinere Modernisierungen (z.B. tlw. kleinere/individuelle Bodenbelagserneuerungen) ist grundsätzlich **kein Wertabzug** vorzunehmen: Weil die Vergleichskaufpreise bei ihrer Auswertung diesbezüglich nicht reduziert werden, sind diese Kosten bereits in den Wertermittlungsdaten (Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren und Vergleichsfaktoren) enthalten. Ein zusätzlicher Ansatz würde somit zu einer Doppelberücksichtigung führen.

Die üblichen, in den Vergleichskaufpreisen bereits berücksichtigten Aufwendungen für Schönheitsreparaturen betragen erfahrungsgemäß 3 % bis 6 % vom Kaufpreis bzw. Marktwert der Immobilie¹.

¹ Vgl. Sprengnetter 1x1 der Immobilienbewertung, Seite 266 sowie Marktdaten & Praxishilfen [1] Kapitel 3.02.2 Abschnitt 2.3

Der Bewertungssachverständige kann regelmäßig die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei und augenscheinlich untersucht wird und grundsätzlich **keine Bauschadensbegutachtung** erfolgt.

Für etwaigen weiteren Klärungsbedarf des Instandhaltungszustands seitens des Auftraggebers oder sonstiger Dritte, denen das Gutachten zugänglich gemacht wird, ist die Anhörung eines Bausachverständigen (SV der Industrie- und Handelskammer) oder neutralen/objektiven Fachhandwerkers (SV der Handwerkskammer) notwendig. In Erfahrung gebrachte Detailkenntnisse (bspw. durch Bauteilöffnungen, Baustoffprüfungen, Ausschreibungen, etc.) sind ggf. erneut im Rahmen der Immobilienbewertung bzw. Nachbewertung zu würdigen.

Es sei darauf hingewiesen, dass etwaige Kosten bzw. Einzelpreise nicht 1:1 mit einer Wertminderung bzw. Werterhöhung gleichgesetzt werden dürfen. Sämtliche Kostenansätze bedürfen einer Marktanpassung.

Trink- und Abwasser

Trinkwasser	Die Trinkwasserqualität wird in Deutschland fortlaufend überwacht, aber nur in den öffentlichen Zuleitungen, jedoch nicht in den privaten Trinkwasserleitungen im Gebäude. Es wird als Prämisse in der vorliegenden Bewertung davon ausgegangen, dass die Prüf- und Anzeigepflichten der Trinkwasserverordnung (TrinkwV), welche am 01.11.2011 in Kraft getreten ist, entsprechend den objektspezifischen Anforderungen eingehalten wurden. Sie betreffen vor allem Großanlagen zur Trinkwassererwärmung (d.h. Speicher ab 400 Liter Inhalt) oder Warmwasserleitungen mit mehr als 3 Liter Inhalt zwischen Trinkwasserspeicher und Entnahmestelle.
Hinweis zu Legionellen	Legionellen sind gesundheitsgefährdende Bakterien, die entstehen, wenn Wasser dauerhaft unter 60° Celsius liegt. Sofern ein Gebäude von längerem Leerstand betroffen ist, kann es zu einer Bildung von Legionellen gekommen sein.
Abwasser	Nach § 51 Wassergesetz Baden-Württemberg [Private Abwasseranlagen] haben Eigentümer oder Erbbauberechtigte eines Grundstücks auf eigene Kosten Abwasseranlagen zum Sammeln oder Fortleiten von Schmutzwasser oder mit diesem vermischten Niederschlagswasser des Grundstücks durch fachkundiges Personal zu überprüfen oder durch geeignete Stellen überprüfen zu lassen. Davon ausgenommen sind Abwasserleitungen zur getrennten Beseitigung von Niederschlagswasser. Eigentümer und Nutzungsberechtigte anderer Grundstücke, in denen die zu überprüfenden Leitungen verlaufen, haben die Überprüfung sowie damit einhergehende Maßnahmen zu dulden.

Schadstoffe in Gebäuden

Schadstoffe innerhalb von Gebäuden stellen eine potenzielle Gefahr für die Nutzer dar. Je nach Art und Baujahr des Gebäudes bzw. Einbaujahr des möglicherweise betroffenen Bauteils könnten Schadstoffe vorhanden sein.

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung wird keine Untersuchung nach Gebäudeschadstoffen durchgeführt. Hierzu bedarf es besonderer Kenntnisse und ggf. Laboruntersuchungen.

Dennoch werden die Verwender des Wertgutachtens anhand nachstehender Tabelle sensibilisiert, ab welchem Jahr die Anwendung von (Schad-)Stoffen verboten wurden.

Stoffe	Anwendung	Verbot
Asbest	Spritzasbest	1979
	Schwach gebundene Produkte	1982
	Jegliche Produkte in Deutschland	1994
	Jegliche Produkte in Europa	2005
Künstliche Mineralfasern (KMF)	Dämmstoffe	2000
Polychlorierte Biphenyle (PCB)	Jegliche Produkte in Deutschland	1989
	Kondensatoren < 100 ml	kein
	Kondensatoren > 100 ml	2010
Pentachlorphenol (PCP)/ Lindan/ DDT	in Aufenthaltsräumen	1978 - 1989
	Holzschutzmittel in Innenräumen	1986/ 1989
	Inverkehrbringen	1989
Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK)	Holzschutz: Teerölverordnung	1991
	Verklebung Stabparkett	1979
	Verklebung Holzpflaster	1995

Tabelle der Gebäudeschadstoffe

Hinweis Aufgrund des Gebäudealters sind Gebäudeschadstoffe nicht gänzlich auszuschließen.

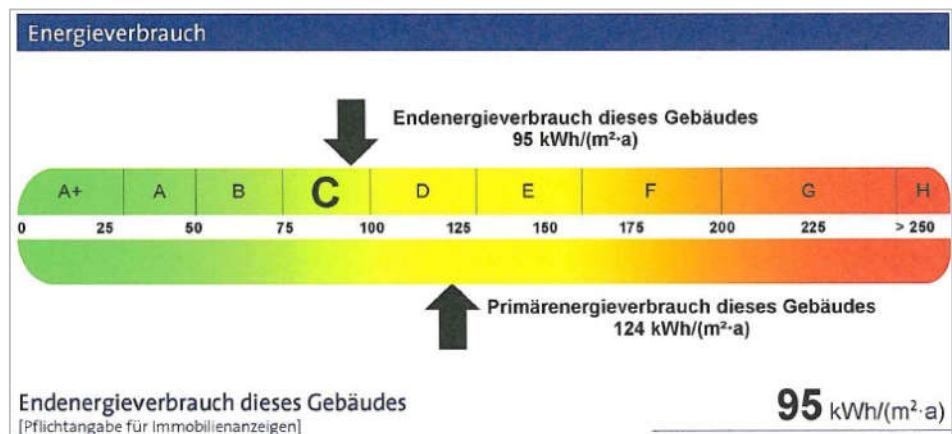
Energetische Eigenschaften

Fremdnutzung In Bezug auf die Energieeffizienz ist bei wohnwirtschaftlichen Mietobjekten eine geringere Sensibilität des Käuferkreises anzunehmen, da Energiekosten i.d.R. vom Mieter zu tragen sind. **Aufgrund der stark gestiegenen Kosten ist eine deutlich erhöhte Aufmerksamkeit im Hinblick auf die energetischen Eigenschaften festzustellen.**

Eigennutzung In Bezug auf die Energieeffizienz ist bei eigennutzungsfähigen Immobilien eine hohe Sensibilität des Käufer-/Nutzerkreises anzunehmen.

Energieausweis Hierbei handelt es sich um ein Dokument, welches ein Gebäude energetisch bewertet. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Änderungen oder Erweiterungen des Gebäudes bzw. Verkauf und Vermietung ein Energieausweis vorgelegt werden muss, in dem neben dem Energiebedarf bzw. Energieverbrauch auch die Treibhaus- bzw. Kohlendioxidgasemission und die Energieeffizienzklasse des Gebäudes (Skala A+ bis H) ausgewiesen werden.

Es lag ein Energieausweis mit Gültigkeit bis zum 16.07.2028 vor. Der Endenergieverbrauchs- wert dieses Gebäudes liegt bei $95 \text{ kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$ | Pflichtangabe für Immobilienanzeigen. Nach- stehende Darstellung zeigt einen Auszug des Energieausweises.



Hinweis Die energetische Gebäudequalität wird unter Berücksichtigung der lokalen Marktverhältnisse (Angebots-/ Nachfragesituation) und der Standortqualität nach sachverständigem Er- messen berücksichtigt.

Die nachstehende Skalierung gibt einen Überblick, über mögliche energetische Standards wohnwirtschaftlicher Gebäude.

Energieeffizienz- klasse	A+	A	B	C	D	E	F	G	H
Endenergie $\text{kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$	bis 30 $\text{kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$	31 - 49 $\text{kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$	50 - 74 $\text{kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$	75 - 99 $\text{kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$	100 - 129 $\text{kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$	130 - 159 $\text{kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$	160 - 199 $\text{kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$	200 - 249 $\text{kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$	über 250 $\text{kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$
Info: Gebäudetyp- exemplarisch	gilt meist für Passivhaus und KfW-40+-Haus	Gebäude mit EnEV 2014 Standard und KfW-70-Haus	Gebäude nach EnEV 2009	Gebäude nach EnEV 2002/2007, EFH energetisch gut modernisiert	Gebäude mit Standards nach WSVO 1995	Gebäude mit Standards nach WSVO 1995, Ø Wohngebäudeb estand	Gebäude mit Standards der 2. WSVO von 1982, MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert	Gebäude mit Standards der 2. WSVO von 1982, EFH energetisch nicht wesentliche modernisiert	vor WSVO 1977, Altbauten unsaniert bzw. energetisch nicht wesentlich modernisiert

Abb. eigene Darstellung zur Orientierung

Nachhaltigkeit

Regenerative Energien	Zur Deckung des Energiebedarfs werden keine auf dem Grundstück erzeugten regenerativen Energien eingesetzt (bspw. Solarthermie zur Brauchwassererwärmung, Photovoltaik mit/ohne Pufferspeicher).
Trinkwassereinsparung	Es besteht keine Grauwassernutzung (bspw. zur Bewässerung der Außenanlagen oder zur Nutzung in WC-Spülungen).
Elektromobilität	Es ist keine Lademöglichkeit für Elektromobilität (Wallbox) vorhanden.

Nachrüstpflichten | CO₂-Abgabe | CO₂KostAufG

Hinweis	Seit dem 1. November 2020 gilt das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG). Mit Inkrafttreten des Gebäudeenergiegesetzes treten gleichzeitig außer Kraft: das Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG). Zum 1. Januar 2024 trat die Novellierung des GEG in Kraft.
Nachrüstung	Sofern an beheizten oder gekühlten Räumen eines Gebäudes Außenbauteile erneuert, ersetzt oder eingebaut werden, müssen die Vorgaben des GEG eingehalten werden. Ausgenommen sind kleine Flächen von bis zu 10% der jeweiligen Bauteilgruppe oder ggf. denkmalgeschützte Bauteile.
Nachrüstpflicht	Das Gebäudeenergiegesetz beschreibt eine generelle Nachrüstpflicht für alle Bestandsgebäude unabhängig von baulichen Maßnahmen.
Oberste Geschossdecken	Hier müssen Eigentümer von Wohn- und Nichtwohngebäuden, die jährlich min. vier Monate lang auf 19°C oder wärmer beheizt werden, alle obersten Geschossdecken dämmen, sofern diese nicht den Mindestwärmeschutz einhalten. Es ist ein Wärmedurchgangskoeffizient (U-Wert) von maximal 0,24 W/(m ² ·K) zu erreichen.
Nachrüstung Anlagentechnik	Betriebsverbot für ältere Heizkessel und Ölheizungen nach § 72 GEG. Heizkessel, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen beschickt werden, dürfen ab einem Alter von 30 Jahren (EBJ vor dem 01.01.1991) nicht mehr betrieben werden. Ausgenommen sind Niedertemperatur-Heizkessel, Brennwertkessel und Heizkessel mit einer Nennleistung von weniger als 4 kW oder mehr als 400 kW.
Wärmeplanung	Seit der Novellierung des GEG zum 01.01.2024 müssen in Bestandsobjekten neu eingebaute Heizungen in Abhängigkeit der kommunalen Wärmeplanung spätestens bis zum 30. Juni 2026 (Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern) bzw. spätestens bis zum 30. Juni 2028 (Städte/Gemeinden mit weniger als 100.000 Einwohnern) mit mindestens 65 % erneuerbarer Energie betrieben werden. Bis zum Ablauf dieser Fristen können in Bestandsobjekten weiterhin noch neue Gas-Heizungen eingebaut werden. Jedoch muss bei diesen Heizungen ab 1. Januar 2029 ein Anteil von mindestens 15,0 % erneuerbare Energien eingesetzt werden, der sich stufenweise auf einen Anteil von 60,0 % in 2040 erhöht.

Intakte Heizungen, die vor dem 1. Januar 2024 eingebaut wurden, können noch bis zum 31. Dezember 2044 mit fossilem Erdgas betrieben werden. Jedoch wird ein Austausch unter Inanspruchnahme von Fördermitteln seitens des Gesetzgebers empfohlen.

Betriebsverbot

Der Neueinbau von Heizkesseln, die mit Heizöl oder festen fossilen Brennstoffen beschickt werden, wird ab dem 01.01.2026 gänzlich verboten. Ausnahmen bestehen für Gebäude, bei denen der Wärme- und Kältebedarf anteilig durch erneuerbare Energien gedeckt ist (§ 72 GEG) oder wenn kein Anschluss an ein Gasversorgungsnetz oder ein Fernwärmenetz hergestellt werden kann (§ 72 GEG).

Dämmung Leitungen

Nach dem Gebäudeenergiegesetz müssen Gebäudeeigentümer ungedämmte und zugängliche Wärmeverteilungsleitungen, Warmwasserleitungen und Armaturen nachträglich dämmen. Die genauen Bestimmungen zur Ausführung der Wärmedämmung sind in Anlage 8 GEG beschrieben.

Ausnahmen

Von den Bestimmungen des GEG und den damit verbundenen Nachrüstverpflichtungen sind grundsätzlich alle Gebäude betroffen, die beheizt oder gekühlt werden genauso wie die darin eingebauten, technischen Anlagen. Es gilt der "Grundsatz der Wirtschaftlichkeit" § 5 GEG – alle Anforderungen und Pflichten müssen nach dem Stand der Technik erfüllbar und wirtschaftlich vertretbar sein. Ist dies nicht gegeben, kann auf Antrag eine Befreiung von den Anforderungen in Frage kommen.

Stehen die Auflagen des Gebäudeenergiegesetzes in unlösbarem Widerspruch zu anderen Vorschriften, z.B. bei Auflagen an Baudenkmäler oder bei Vorschriften zum Schutz und zur Sicherheit, kann ebenso eine teilweise oder auch komplette Befreiung der Anforderungen des GEG möglich sein.

Eine weitere Ausnahme besteht für Ein- und Zweifamilienwohngebäude. Hat der Eigentümer eine Wohnung darin am 1. Februar 2002 selbst bewohnt, dann ist dieser automatisch von den Nachrüstverpflichtungen befreit. Kam es jedoch nach dem 1. Februar 2002 zu einem Eigentümerwechsel, so sind die Anforderungen innerhalb einer Frist von zwei Jahren zu erfüllen.

Förderungen

Die Bundesförderung für effiziente Gebäude (Abk. BEG) fasst frühere Förderprogramme zur Förderung von Energieeffizienz und erneuerbaren Energien im Gebäudereich zusammen und unterstützt unter anderem den Einsatz neuer Heizungsanlagen, die Optimierung bestehender Heizungsanlagen, Maßnahmen an der Gebäudehülle und den Einsatz optimierter Anlagentechnik.

BImSchV

Für Einzelraumfeuerstätten (sofern vorhanden) gelten nach § 26 der 1. Bundesimmissionschutzverordnung BImSchV 2015 Immissionsgrenzwerte. Ist eine Nachrüstung bspw. mit Filteranlagen nicht ausreichend, so verbleibt regelmäßig nur die Außerbetriebnahme der betroffenen Einzelraumfeuerstätte.

Von	Bis	Nachrüstung oder Außerbetriebnahme bis
-	31.12.1974*	31.12.2014
01.01.1975	31.12.1984	31.12.2017
01.01.1985	31.12.1994	31.12.2020

01.01.1995	21.03.2010	31.12.2024
* oder nicht feststellbares Datum		

Nicht von der 1. BImSchV betroffen sind Grundöfen, Kachelöfen, Badeöfen, Backöfen, offene Kamine und Öfen, die vor 1950 in Betrieb genommen worden sind.

EWärmeG BW

Das EWärmeG BW ist ein Landesgesetz in Baden-Württemberg, welches für Gebäude gilt, die vor dem 1. Januar 2009 errichtet wurden. Nach einem Heizungstausch muss der Eigentümer fortan erneuerbare Energien bei der Wärmeversorgung einsetzen. Zur Erfüllung der Anforderungen stehen zahlreiche Erfüllungsoptionen zur Verfügung, welche im Detail ausschließlich durch einen zugelassenen Fachmann (bspw. Energieberater oder Schornsteinfegermeister) beurteilt werden können.

CO₂-Bepreisung

Im Klimaschutzprogramm 2030 vom 09.10.2019 wurde eine Einführung einer CO₂-Bepreisung in den Sektoren Wärme und Verkehr angekündigt. Im Dezember 2019 wurde ein nationales Emissionshandelssystem (nEHS) eingeführt und das „Gesetz über einen nationalen Zertifikatehandel für Brennstoffemissionen (Brennstoffemissionshandelsgesetz BEHG)“ verabschiedet. Seit 01.01.2021 werden Brennstoffe (u.a. Ottokraftstoffe, Diesel, Erdgas, Heizöl) mit einer Abgabe belegt. Zwischen 2021 und 2025 werden jährlich steigende Festpreise pro Tonne CO₂ fällig, die von Anbietern, die Brennstoffe in Verkehr bringen, zu zahlen sind. Es ist damit zu rechnen, dass die erhöhten Kosten an die Verbraucher bzw. Nutzer der Gebäude durchgereicht werden, was mit steigenden Betriebskosten einhergeht. Die CO₂ Abgabe beträgt im Jahr 2021 = 25 EUR/t CO₂ und steigt bis 2025 auf 55 EUR/t CO₂ an. Das nationale Emissionshandelssystem hat zum Ziel, Immobilieneigentümer über die Steuerungsgröße des Preises verstärkt zu energetischen Sanierungsmaßnahmen anzuregen.

CO₂KostAufG

Das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG) vom 05.12.2022 wurde am 08.12.2022 im Bundesgesetzblatt (BGBl.) veröffentlicht und regelt die Aufteilung der CO₂-bedingten Mehrkosten zwischen Mieter und Vermieter seit dem 01.01.2023. Hierbei wird zwischen Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden unterschieden. Für Wohngebäude gilt ein Stufenmodell, das die quotale Aufteilung vom CO₂-Ausstoß der Immobilie abhängig macht.

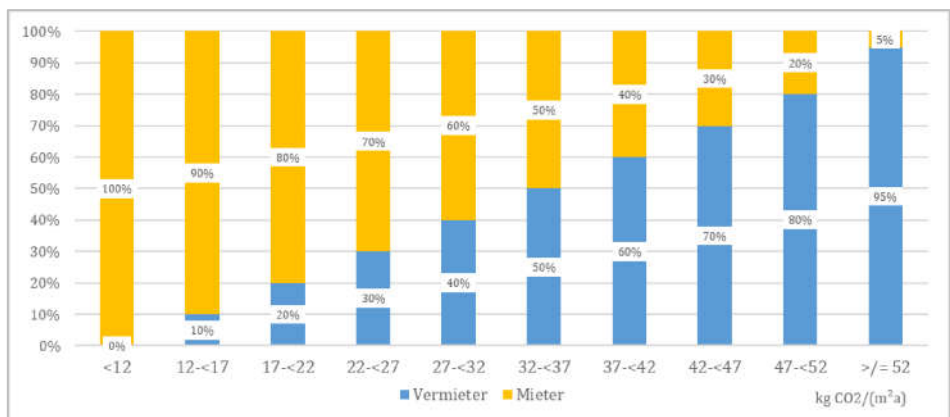


Abb. Stufenmodell für die Aufteilung der CO₂-Kosten von Wohngebäuden zwischen Mieter und Vermieter ab 01.01.2023 in Abhängigkeit vom CO₂-Ausstoß
eigene Darstellung | Quelle: HypZert Fachgruppe Energie & Umwelt Januar 2023

Für Nichtwohngebäude wird zunächst eine hälftige Teilung der CO₂-Abgabe vorgegeben. Ein Stufenmodell für Nichtwohngebäude soll Ende 2025 eingeführt werden. Die Bestimmungen des CO₂KostAufG gehen den Regelungen der Verordnung über die Heizkostenabrechnung vor. Da die notwendigen Daten immer erst am Ende einer Abrechnungsperiode zur Verfügung stehen, müssen im Rahmen der Wertermittlung Annahmen getroffen werden. *Die vermierterseitig anfallenden CO₂-Kosten stellen somit nicht umlagefähige Betriebskosten dar, die im Rahmen des Ertragswertverfahrens zu berücksichtigen sind – Details hierzu sie unter Ertragswert.*

Wertung

Im vorliegenden Bewertungsfall wird davon ausgegangen, dass etwaige Nachrüstpflichten erfüllt sind, im Rahmen der laufenden Instandhaltung oder im Rahmen der angesetzten Beträge (sofern getätigt) abgegolten werden können. Potenzielle objektrelevante Kostentreiber werden, sofern marktüblich und nicht anderweitig internalisiert berücksichtigt, im Marktkorrektiv der Bewertungsmethoden, d.h. im objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor und/oder im objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz gewürdigt.

Nutzungsdauer

Baujahr, Alter, An-/Umbauten

Baujahr, Alter	1984	Das Gebäudealter beträgt zum Stichtag 40 Jahre.
An-/Umbauten	ohne	

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) orientiert sich an den einschlägigen Verordnungen und Richtlinien zur Wertermittlung. Die als üblich erachtete GND orientiert sich darüber hinaus im Wesentlichen an der Modellkonformität der für die Wertermittlung erforderlichen Daten.

Typisierte GND nach Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV 2021:

Mehrfamilienhäuser = 80 Jahre

Modernisierungen

Hierbei handelt es sich um Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Das Gesamtgebäude ist nach vorliegenden Erkenntnissen nicht modernisiert.

Restnutzungsdauer

Hierunter ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch *wirtschaftlich* genutzt werden können, zu verstehen. Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Zusammenfassung	maßgeblicher Stichtag der Wertermittlung	07.11.2024
	maßgebliches Stichtagsjahr	2024
	maßgebliches Baujahr (tatsächliches Baujahr <u>oder</u> fiktives Baujahr)	1984
	Alter (Baujahr - Stichtagsjahr)	40 Jahre
	maßgebliche typisierte Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
	linear ermittelte Restnutzungsdauer (GND ./ Alter)	40 Jahre
	relatives Gebäudealter (Alter ÷ GND x 100)	50%
	Modernisierungsmodell anwendbar ab einem relativen Alter von:	60%
	maßgebliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer	40 Jahre
	Alterswertminderungsfaktor nach § 38 ImmoWertV 2021	0,5000

Dieser Ansatz entspricht einem interpolierten modellkonformen Tabellenwert.

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
	modifizierte Restnutzungsdauer				
0	80	80	80	80	80
5	75	75	75	75	75
10	70	70	70	70	71
15	65	65	65	66	69
20	60	60	61	63	68
25	55	55	56	60	66
30	50	50	53	58	64
35	45	45	49	56	63
40	40	41	46	53	62
45	35	37	43	52	61
50	30	33	41	50	60
55	25	30	38	48	59
60	21	27	37	47	58
65	17	25	35	46	57
70	15	23	34	45	57
75	13	22	33	44	56
≥ 80	12	21	32	44	56

Tabelle zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen; Anlage 4 SW-RL | ImmoWertV 2021

5 Grundbuch

Hinweis	Wohnungsgrundbuch
Datum	20.03.2024
Qualität	Kopie eines unbeglaubigten Grundbuchauszugs
Amtsgerichtsbezirk	Mannheim
Gemeinde	Heidelberg
Grundbuch von	Heidelberg
Blatt Nummer	14.152
Miteigentumsanteile	127,42 / 10.000stel
Bezeichnung	Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 52 bezeichneten Wohneinheit.
Sondernutzungsrechte	ja, Gartenanteil vor Terrasse
Herrschermerk	ohne

Hinweis Im Falle der Veräußerung einer Eigentumswohnung ohne gleichzeitige Veräußerung des dazugehörigen Pkw-Stellplatzes in der Tiefgarage bzw. ohne gleichzeitige Übertragung des Sondernutzungsrechtes am dazugehörigen ebenerdig liegenden PKW-Stellplatz sowie im umgekehrten Falle ist die Zustimmung des Bauordnungsamtes der Stadt Heidelberg erforderlich.

Bestandsverzeichnis

lfd.Nr.	Karte	Flst. Nr.	Wirtschaftsart	Lage	Größe [m²]
1	44.87/4	4161/4	Gebäude- und Freifläche	An der Neckarspitze 15	8.429 m²

Erste Abteilung

lfd.Nr.	Eigentümer
1	siehe Grundbuchauszug

Hinweis(e) Die Grundstücksgröße wurde anhand des vorliegenden Lageplans plausibilisiert. Es wird unterstellt, dass seit dem Abrufdatum des Grundbuchauszugs keine wesentlichen, den Wert der Immobilie beeinflussenden Eintragungen in der zweiten Abteilung vorgenommen wurden. Für Grundbuchangaben wird keine Haftung übernommen. Maßgeblich ist der tatsächliche Grundbuchauszug. Es wurde keine Einsicht in die Grundakte genommen.

Zweite Abteilung (Darstellung auszugsweise)

lfd.Nr.	betr.	Lasten Beschränkungen	eingetragen	Bemerkungen
1	1	Eigentümer von Flst. Nr. 4161/4 duldet den durch dieses Grundstück ziehenden städtischen Abwasserkanal sowie das Betreten dieses Grundstücks zur Untersuchung, Ausbesserung und Instandhaltung des Kanals nach Maßgabe der Eintragungsbewilligung vom 24. August 1951. Als beschränkt persönliche Dienstbarkeit für die Stadt Heidelberg eingetragen am 12. März 1952 und anlässlich der Bildung von Sondereigentum hierher und in die übrigen Wohnungs- bzw. Teileigentumsgrundbücher übertragen am 12. Dezember 1984	12.03.1984	Das Recht besitzt objektiv keinen Einfluss auf den Verkehrswert der Wohnung Nr. 52 im Erdgeschoss des Hauses Typ B, da hierdurch deren Nutzung sowie Drittverwendung nicht beeinträchtigt wird. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass es sich um ein übliches und insoweit notwendiges Versorgungsleitungsrecht handelt. Wertminderung demnach pauschal 500 €
2	1	Fernwärmeleitungsrecht für die Stadtwerke Heidelberg AG in Heidelberg. Gemäß Bewilligung vom 10. August 1984 eingetragen am 12. Dezember 1984 und anlässlich der Bildung von Sondereigentum hierher und in die übrigen Wohnungs- bzw. Teileigentumsgrundbücher übertragen am 12. Dezember 1984	12.12.1984	Das Recht besitzt objektiv keinen Einfluss auf den Verkehrswert der Wohnung Nr. 52 im Erdgeschoss des Hauses Typ B, da hierdurch deren Nutzung sowie Drittverwendung nicht beeinträchtigt wird. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass es sich um ein übliches und insoweit notwendiges Versorgungsleitungsrecht (Wärmeversorgung) handelt. Wertminderung demnach pauschal 500 €
3	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.	20.03.2024	ohne Einfluss auf den Verkehrswert

Dritte Abteilung

lfd.Nr.	Hypotheken Grundschulden Rentenschulden
-	Ohne nachhaltigen Einfluss auf den Verkehrswert, d.h. Schuldverhältnisse, die gegebenenfalls in der dritten Abteilung eingetragen sein könnten, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt

Zu Abt.-II lfd. Nr. 2 Nachstehender Leitungsbestandsplan (Quelle: Bewilligungsurkunde) zeigt den Verlauf der Fernwärmeleitung über das bewertungsgegenständliche Flurstück.

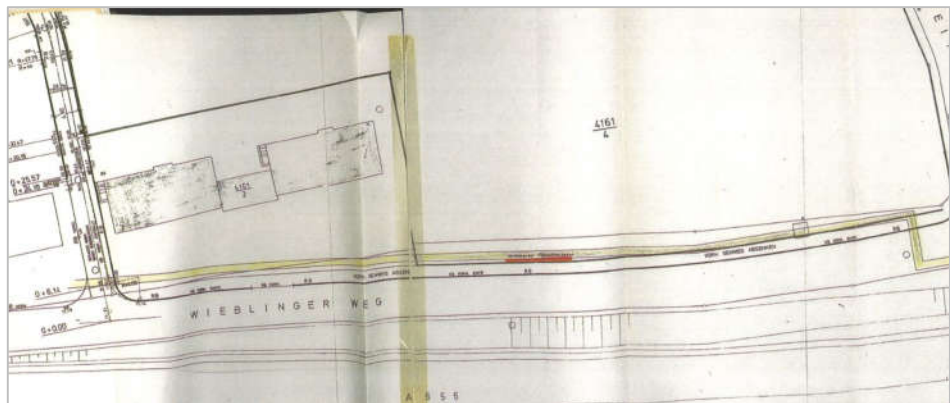


Abb. Leitungsbestandsplan

Informationen zur WEG

Bezeichnung Auszug aus der Teilungserklärung UR 3843/84 vom 02.August 1984

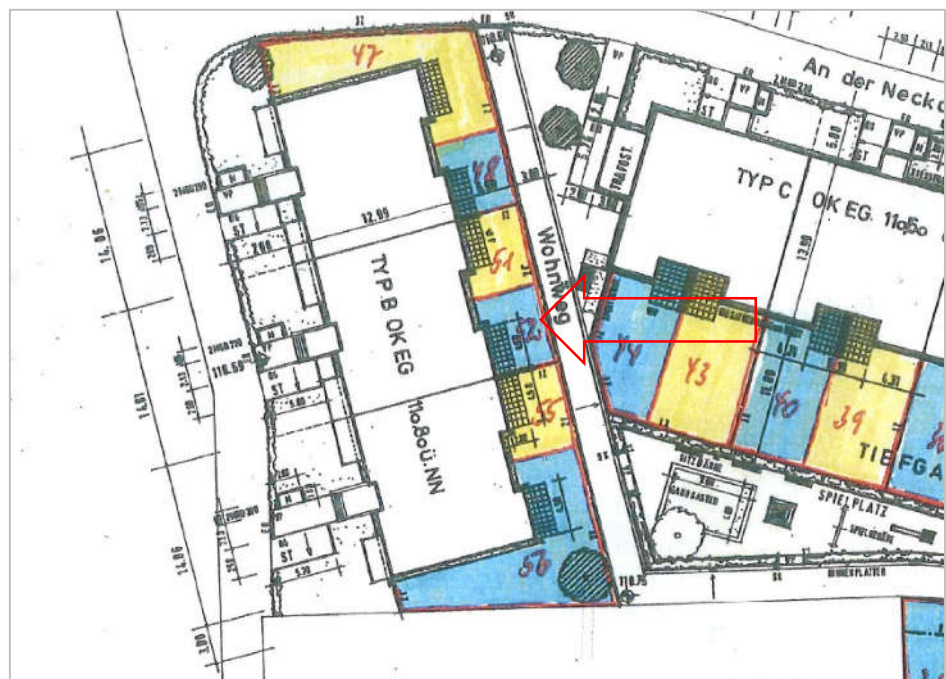
52. Der Miteigentumsanteil zu 127,42/10.000stel wird verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Ziffer 52 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoß - Typ B I - sowie dem Abstellraum Ziffer 52 im Kellergeschoß.

Mit dieser Einheit sind folgende Sondernutzungsrechte verbunden:

- a) an dem in Bauabschnitt B - in der Anlage II mit roter Ziffer 52 auf blauem Grund gekennzeichneten Gartenland, ausübbar allein;
- b) an den in Bauabschnitt B An der Neckarspitze 15 liegenden Gemeinschaftseinrichtungen vom Keller- bis zum Dachgeschoß, ausübbar gemeinsam mit den Sondereigentümern der Wohnungs- und Teileigentumsrechte mit Ziffer 51, -53 und 54 bezeichnet.

Die (3 Zimmer) Wohnungen des Typs B I haben jeweils eine Wohnfläche von ca. 66,42 qm und bestehen aus: Wohnzimmer, Elternzimmer, Kinderzimmer, Küche, Bad, Diele/Flur und Abstellraum.

Sondernutzungsrechte Siehe Plan in Anlage II der Teilungserklärung



6 Rechte und Lasten außerhalb des Grundbuchs

Baulasten

Hierbei handelt es sich um eine (freiwillig übernommene) öffentlich-rechtliche Verpflichtung gegenüber der Baurechtsbehörde, die den Grundstückseigentümer zu einem, sein Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen verpflichtet, dass sich nicht aus dem öffentlichen Baurecht ergibt.

Nach vorliegender schriftlicher Auskunft vom 10.12.2024 bestehen keine Baulasten. Es wird demnach von Baulastenfreiheit ausgegangen. Nachweis siehe Anlage.

Altlasten

Altlasten im Boden und Grundwasser sind das Resultat des unsachgemäßen Umganges mit Schadstoffen. Sie stellen im Bewertungsfall ein schwer kalkulierbares Risiko für die menschliche Gesundheit und die Umwelt dar. Sie können Einschränkungen in der Nutzbarkeit von Grundstücken und bedeutende finanzielle Belastungen verursachen. Ob und in welchem Umfang Verunreinigungen von Böden oder Gewässern inkl. Grundwasser vorliegen und zu sanieren sind, kann erst im Rahmen von Untersuchungen festgestellt werden. Im Wertgutachten sind umweltgefährdende bzw. umweltrelevante Altlasten, Kontaminationen, Abfall usw. in den Baulichkeiten bzw. im Grund und Boden sowie im Grundwasser nicht berücksichtigt (z.B. Versickerung im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen, Aufhaldungen, etc.).

Hinweis

Mit Schreiben von 19.12.2024 ergingen folgende Auskünfte (siehe auch Nachweis in Anlage):

als zuständige Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde teilen wir Ihnen mit, dass sich auf dem oben genannten Grundstück von 1914 bis 1980 eine Kofferfabrik mit Lackiererei befand. Bei einer Betriebsbegehung am 25. und 29.12.1980 wurden größere Mengen an Lackresten im alten Gebindelager angetroffen. Das Lager war in einem desolaten Zustand, der Boden war mit einer glitschigen Schlammschicht bedeckt. Die Versickerung von Lösungsmitteln in den Untergrund kann nicht ausgeschlossen werden. Die ehemaligen Produktionsgebäude wurden in den 80er Jahren rückgebaut. Das Grundstück wurde anschließend teilweise mit Tiefgarage neu bebaut. Nach dem vorliegenden Kenntnisstand besteht kein weiterer Handlungsbedarf im Sinne der Altlastenbearbeitung.

Der Altstandort wird unter der Rubrik „B-Fall; Entsorgungsrelevanz“ im Bodenschutz- und Altlastenkataster geführt. Das bei den Erdarbeiten anfallende Aushubmaterial ist möglicherweise nicht frei verwertbar.

Darüber hinaus erstreckt sich auf dem Grundstück eine zwischen den Jahren 1907 und 1925 verfüllte Kiesgrube. Punktueller Bodenbelastungen können in noch nicht überbauten Bereichen innerhalb der Auffüllschicht vorhanden sein. Nach dem vorliegenden Kenntnisstand besteht hier kein weiterer Handlungsbedarf im Sinne der Altlastenbearbeitung.

Die Altablagerung wird unter der Rubrik „B-Fall; Entsorgungsrelevanz“ im Bodenschutz- und Altlastenkataster geführt. Das bei den Erdarbeiten anfallende Aushubmaterial ist möglicherweise nicht frei verwertbar.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass die Auskunft nach dem derzeitigen Kenntnisstand erteilt wird und keine abschließende Beurteilung darstellt.

Prämisse Aufgrund der Bebauung des Grundstücks, der Nutzung als Wohnungseigentum und dem aktuellen Kenntnisstand, wird davon ausgegangen, dass keine Wertbeeinflussung durch Altlasten im Boden und Grundwasser bestehen.

Denkmalschutz

Die Eintragung eines Objektes in die Denkmalschutzliste ist eine zulässige öffentlich-rechtliche Beschränkung des Grundeigentums. Aufgrund der Gebäudeart und Nutzung wird davon ausgegangen, dass das Objekt nicht unter Denkmalschutz steht.

Sonstige Belastungen

Mietpreisbindung Hinweise auf eine Mietpreisbindung konnten aus dem vorliegenden Aktenstand nicht recherchiert werden.

Bergschaden Aufgrund der Lage wird von keinem Bergschadensverzicht ausgegangen.

Hausgelder siehe Informationen zur WEG unter Grundbuch

Mietverträge **Prämisse:** Es bestehen keine schuldrechtlichen Mietverhältnisse. Es konnte nicht abschließend recherchiert werden, ob ein Mietverhältnis vorliegt. Die Adresse des Schuldners ist jedoch nicht die Adresse des Bewertungsobjektes.

Kampfmittel Es wird von Kampfmittelfreiheit im Boden ausgegangen.

Ableben **Prämisse:** Es wird davon ausgegangen, dass es keinen wertrelevanten Todesfall im Bewertungsobjekt gab.

Zustimmungen Aufgrund der Einzelbewertung der Wohnung ohne einen Tiefgaragenstellplatz, wird auf die bauordnungsrechtliche Zustimmungserfordernis im Grundbuch (siehe Bestandsverzeichnis) hingewiesen.

Sonstiges Über sonstige nicht eingetragene Lasten, Beschränkungen und gegebenenfalls begünstigende Rechte ist dem Sachverständigen nach Aktenstand und Rücksprache mit dem Auftraggeber nichts bekannt.

7 Nutzung und Drittverwendungsfähigkeit

Stichtagsaktuelle Nutzung

Wohnwirtschaftliche Nutzung.

Drittverwendungsfähigkeit

Für das Bewertungsobjekt wird auch zukünftig aufgrund der rechtlichen und tatsächlichen Eigenschaften eine Wohnnutzung in Frage kommen. Aufgrund der Gebäudeart kommt sowohl eine Eigennutzung sowie eine Fremdnutzung (Vermietung) in Betracht.

8 Zusammenfassung und Beurteilung

Teilmarkt

In Summe seiner wesentlichen Eigenschaften wird die Lage und das Objekt in Bezug auf den regionalen Markt und den zeittypischen Erfordernissen für den **Wohnungseigentum Nr. 52 im Verdichtungsraum in einer Region mit sehr hohen Zukunftschancen**

wie folgt zusammengefasst:

Kriterium	Beurteilung
Makrostandort (Bundesland, Region, etc.)	gut sehr gut
Mikrostandort (Standort, Umfeld, etc.)	gut
Grundstückssituation (Zuschnitt, Baurecht, etc.)	gut mittel
Äußere Objektgestaltung (Architektur, Präsenz, Sichtbarkeit, etc.)	gut mittel
Innere Objektgestaltung (Grundriss, Flächeneffizienz, etc.)	baujahrestypisch, keine Innenbesichtigung, Risikoabschlag
Standard (Ausstattung, Zeitgeschmack)	baujahrestypisch, keine Innenbesichtigung, Risikoabschlag
Bauzustand (Allgemeinzustand, Schäden)	baujahrestypisch, keine Innenbesichtigung, Risikoabschlag
Energetischer Standard (Nachhaltigkeit, Energieeffizienz)	mittel
Flexibilität/Nutzungsbreite (Drittverwendungsfähigkeit)	gut
Verkäuflichkeit (An-/Verkauf, Verdauungsdauer, etc.)	gut
Vermietbarkeit (An-/Vermietung, Verdauungsdauer, etc.)	gut sehr gut

Marktattraktivität

Gut, d.h. in Bezug auf den regionalen Grundstücksmarkt kann von einer guten bzw. überdurchschnittlichen Marktattraktivität des Bewertungsobjektes ausgegangen werden.

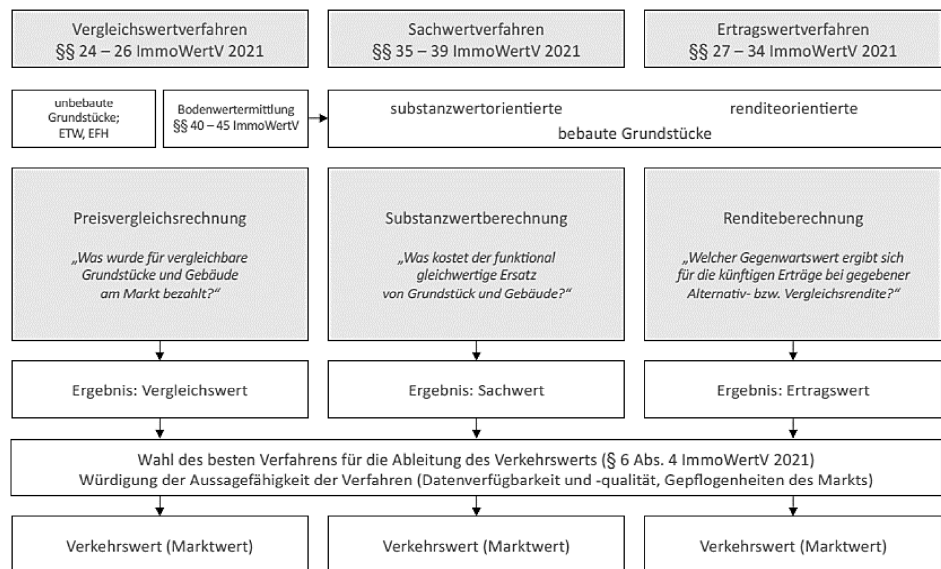
Hinweis

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Marktattraktivität zum Wertermittlungsstichtag im Vergleich zur jüngeren Vergangenheit deutlich abgeschwächt hat. Details hierzu siehe unter Preisniveauentwicklung in diesem Wertgutachten.

9 Wertermittlung

Allgemeines

Zur Wahl des Wertermittlungsverfahrens ist in § 6 Abs. 1 der ImmoWertV 2021 ausgeführt, dass „Grundsätzlich zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen sind. 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.“



Vergleichswert

Das Vergleichswertverfahren leitet den Verkehrswert aus den Preisen anderer Objekte ab. Es ist dann heranzuziehen, wenn eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen vorliegt, die mit dem zu bewertenden Objekt hinreichend übereinstimmende Merkmale aufweisen. Für unbebaute Grundstücke und Wohnungseigentum ist regelmäßig das Vergleichswertverfahren anzuwenden.

Ertragswert

Bei ertragsorientierten Objekten steht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der marktüblich erzielbare Reinertrag im Vordergrund und ist preisbestimmend. Dieses Verfahren eignet sich für bebaute Grundstücke, die üblicherweise zur Ertragserzielung dienen. Auf das Ertragswertverfahren abzustellen ist dann sinnvoll und demnach auch sachgerecht, wenn marktübliche Erträge zu erzielen sind. Dies ist der Fall bei Mietobjekten, sowie bei Geschäfts- und Gewerbegrundstücken. Den Erwerber eines solchen Objektes interessieren vor allem die marktübliche Rendite bzw. die künftigen und marktüblichen/nachhaltigen Erträge seiner Investition. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass sich die Ertragswertermittlung als ein renditebasiertes Wertermittlungsverfahren versteht, jedoch eine ausschließliche Betrachtung von Immobilienkapitalanlagen damit nicht verbunden ist. Als wesentliches Marktkorrektiv kommt ein objekt- und lagespezifischer Liegenschaftszinssatz zur Anwendung, der je nach Größenordnung auch den Aspekt der Eigennutzung widerspiegelt. Die Bodenwertermittlung erfolgt in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren.

Sachwert Hier ist davon auszugehen, dass im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Ersatzbeschaffungskosten preisbestimmend sind und nicht der erzielte Ertrag aus der Nutzung. Dies eignet sich vordergründig für Objekte, die nicht auf eine möglichst hohe Rendite im Verhältnis zu den aufgewendeten Kosten ausgelegt sind. Üblicherweise sind das Eigenheime (Ein- bis Zweifamilienhäuser) die in erster Linie zum Zwecke der renditenunabhängigen Eigennutzung gebaut oder gekauft wurden und werden.

Modellkonformitätsgrundsatz

Nach § 10 Abs. 1 ImmoWertV 2021 sind bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität).

Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach der ImmoWertV 2021 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.

Übergangszeit von ImmoWertV 2010 - 2021

Seit dem 01.01.2022 ist die neue Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) in Kraft und sodann bei der Verkehrswertermittlung zur Anwendung vorgeschrieben – vgl. § 53 Abs. 1 ImmoWertV 2021. Mit dem Inkrafttreten wurden zahlreiche Änderungen an wesentlichen Bewertungsparametern vorgenommen. Als Beispiele seien u.a. die geänderten Gesamtnutzungsdauern und die (wieder) neu eingeführten Regionalfaktoren genannt. Im Sinne der Modellkonformität kann die neue Verordnung in der Bewertungspraxis jedoch erst gänzlich zur Anwendung kommen, wenn die regionalen Gutachterausschüsse die sogenannten für die Wertermittlung erforderlichen Daten (vgl. Teil 2 § 12 ImmoWertV 2021) nach den neuen Regeln der ImmoWertV 2021 abgeleitet und veröffentlicht haben. In § 53 Abs. 2 ImmoWertV 2021 ist hierfür ein Übergangszeitraum bis zum 31.12.2024 definiert.

Stichtagsprinzip | zurückliegende Stichtage

Nach Nr. 2.(4) ImmoWertA 2023 sind bei einem in der Vergangenheit liegenden Wertermittlungsstichtag die allgemeinen Wertverhältnisse und die für die Wertermittlung erforderlichen Daten maßgeblich, welche zum damaligen Zeitpunkt vorgelegen haben bzw. bekannt waren bzw. hätten in Erfahrung gebracht werden können. Entsprechend den Hinweisen unter 9.(1).3 ImmoWertA 2023 sind der Wertermittlung die am Wertermittlungsstichtag bereits vorliegenden für die Wertermittlung erforderlichen Daten (d.h. SWF, LZS, etc.) zugrunde zu legen. In der Regel erfassen diese nicht den Wertermittlungsstichtag; gleichwohl ist die Entwicklung der allgemeinen Wertverhältnisse zwischen dem Stichtag dieser Daten und dem Wertermittlungsstichtag bei der Wertermittlung angemessen und erforderlichenfalls durch eine Anpassung der Daten zu berücksichtigen.

Begründung der Methodenwahl

Ausgehend von der einschlägigen Literatur zur Wertermittlung ist das Verfahren für Wohnungs- und Teileigentum regelmäßig das Vergleichswertverfahren auf der Basis der Kaufpreissammlung des örtlichen Gutachterausschusses. Nach § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 2021 sind die Wertermittlungsverfahren unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls - insbesondere hinsichtlich der zur Verfügung stehenden Daten - zu wählen.

Aufgrund der Tatsache, dass beim örtlichen Gutachterausschuss keine ausreichende Anzahl an Vergleichswerten von spezifisch vergleichbaren Wohnungen zur Verfügung stehen, welche zudem die stichtagsaktuelle Marktsituation hinreichend wiedergeben, wird dem Vergleichswert lediglich eine plausibilisierende Rolle angedacht und dem Ertragswert den Vortritt eingeräumt. Dieser basiert auf hinreichend transparentem Datenmaterial und wird entsprechend vom Vergleichswert auf Basis von Angebotspreisen sowie von Vergleichsfaktoren aus dem Grundstücksmarktbericht plausibilisiert (siehe Ergebnisanalyse).

Von der Ermittlung eines Sachwertes wurde Abstand genommen, da insbesondere keine Sachwertfaktoren für Wohnungseigentum zur Verfügung stehen. Ein vorläufiger Sachwert ohne Marktbezug besitzt für die bewertungsgegenständliche Objektart keine Aussagekraft.

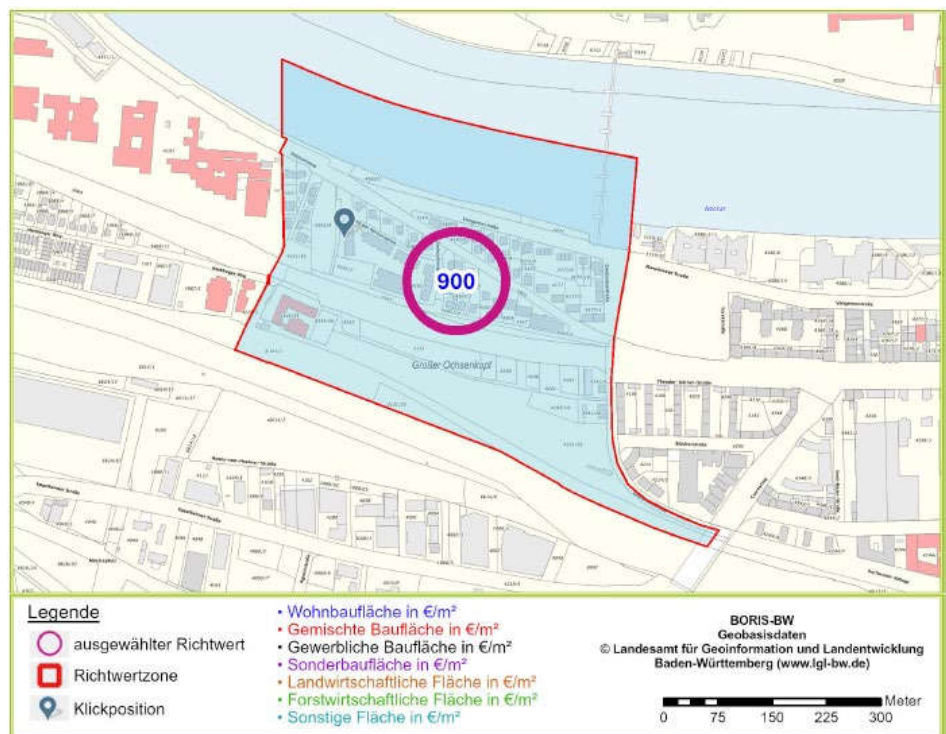
10 Bodenwert

Allgemeines

Nach § 40 Abs. 1 ImmoWertV 2021 ist der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV 2021) zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert (BRW) ist ein durchschnittlicher Lagewert. Er wird vom regional zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte für eine Mehrzahl von Grundstücken eines Gebietes (Bodenrichtwertzone) ermittelt, in dem annähernd gleiche Nutzungsverhältnisse vorliegen.



Lage und Wert	
Gemeinde	Heidelberg
Ortsteil	Bergheim
Bodenrichtwertnummer	33200313
Bodenrichtwert	900 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2024
Beschreibende Merkmale	
Bodenrichtwertzonennamen	Bh04 - Neckarspitze
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei
Art der Nutzung	Wohnbaufläche
Fläche	700 m²

Auszug aus der Richtwerttabelle / Richtwertkarte | Quelle & © Gutachterausschuss

Bodenwertermittlung

Der markt- und modellkonforme Bodenwert einzelner Grundstücke kann je nach Beschaffenheit vom Bodenrichtwert nach oben oder unten abweichen und ist für die Einzelbewertung unter Einbezug objektspezifischer Bewertungsfaktoren zu beurteilen.

Bodenrichtwert ebf i.H.v.		900 €/m ²	
		Zu-/Abschläge	
Anpassungsparameter	Bemerkung	Faktor	Einzelbetrag
1. Stichtagsbezug	Richtwertstichtag mit hinreichendem Bezug zum Stichtag Hinweis: BRW wurde von 01.01.2022 zu 01.01.2024 um - 5,3% abgesenkt	 1,000	(0,00 €)
Bodenrichtwert auf den Wertermittlungsstichtag angepasst Zwischenergebnis gerundet		900 €/m ²	
2. Zonenlage	zonentypische Lage	 1,000	(0,00 €)
3. Grundstücksgröße	Grundstück etwas größer als zonentypisch	 1,000	(0,00 €)
4. Grundstückszuschnitt	regelmäßiger und zonentypischer Zuschnitt	 1,000	(0,00 €)
5. Topografie	zonentypische Grundstückstopografie	 1,000	(0,00 €)
6. Nutzungsart	hinreichend zonentypische Nutzung	 1,000	(0,00 €)
7. Maß baulicher Nutzung	ohne relevanten Bezug	 1,000	(0,00 €)
8. Sonstiges		 1,000	(0,00 €)
Grundstücksspezifischer Bodenwert je m ² Grundstücksfläche gerundet		900 €/m ²	

Beschreibung	rentierlich	Flst. Nr.	Fläche	€/m ²	Bodenwert
Gebäude- und Freifläche	Ja	4161/4	8.429 m ²	900 €/m ²	7.586.100 €
		Summe(n)	8.429 m ²		7.586.100 €

Bei Wohnungs-/Teileigentum Bodenwertanteil nach Miteigentumsanteil

Bezeichnung des MEA	Teiler	MEA	Flächenanteil	Bodenwertanteil
Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 52 bezeichneten Wohneinheit.	127,42 /	10.000stel MEA	107,40 m ²	96.662 €
	Summe(n)	127,42 /	10.000stel MEA	107,40 m ²
Bodenwertanteil (WEG) am Verkehrswert in % [Bodenwertanteil / Verkehrswert]				42,21%

Hinweis Das Normgrundstück findet ausschließlich Anwendung für die Bewertungsfälle von Ein-/Zweifamiliengebäude. Bei der Ermittlung des Bodenwertanteils von Wohnungseigentum findet dieses Normgrundstück keine Anwendung. Eine Anwendung würde zudem zu einem im Höchstmaß unplausiblen Bodenwert führen.

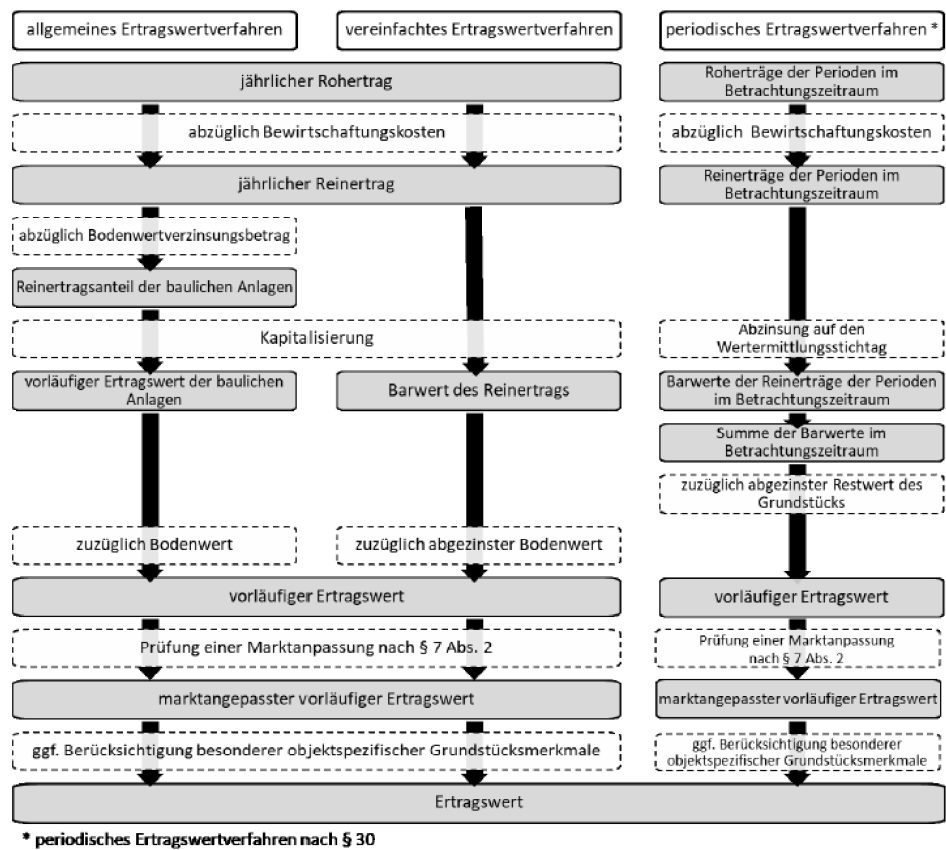
11 Ertragswert

Allgemeines und Modellskizze

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) kennt drei verschiedene Methoden der Ertragswertermittlung, welche sich nur in der Art der Rechenschritte, nicht jedoch im Ergebnis unterscheiden. Nachfolgend wird die Ertragswertermittlung in der Form des § 28 ImmoWertV 2021 (sog. **Allgemeines Ertragswertverfahren**) durchgeführt.

Nach § 27 Abs. 1 ImmoWertV wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Nach § 31 Abs. 2 ImmoWertV ergibt sich der Rohertrag aus den, bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung, marktüblich erzielbaren Erträgen.

Modellskizze nach ImmoWertA 2023



Ist-Mieten | Mietvertragsauswertung

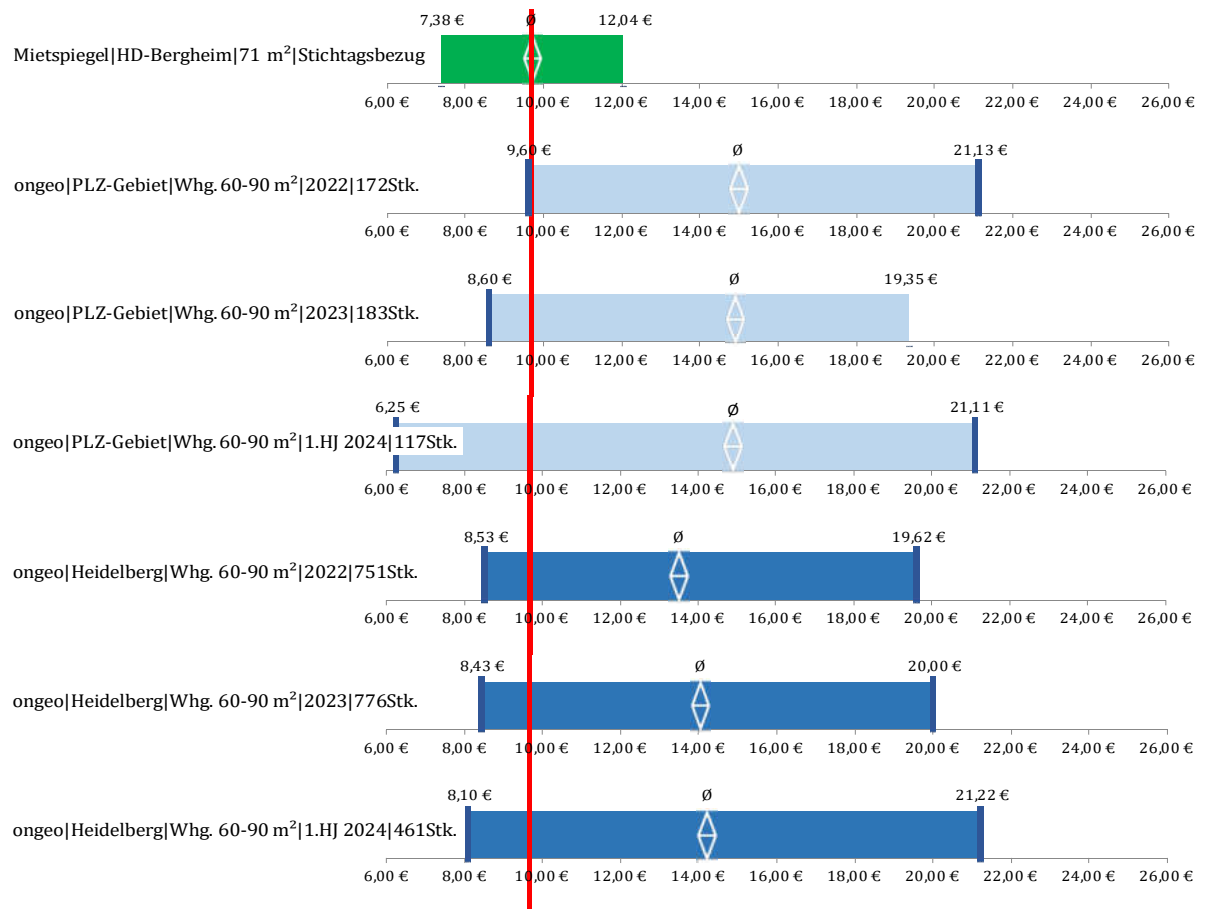
Ohne, d.h. der Wertermittlung liegen keine Ist-Mieten zugrunde.

Leerstand im Objekt

Ohne, d.h. das Bewertungsobjekt ist bewohnt.

Marktübliche Mieten

Wohnwirtschaftliche Mieten befinden sich zum Stichtag in folgenden Spannen.



Zeichenerklärung

- Ø Marktmiete inkl. Parkierung u. ggf. Nebengebäude
- Ø Ist-Miete | sofern vorhanden

Die Nachfrage nach wohnwirtschaftlichen Mietobjekten kann als **stark überdurchschnittlich** beurteilt werden.

Mietspiegel

Es besteht in der Bewertungslage ein qualifizierter Mietspiegel. Entsprechend dem Mietspiegelrechner leitet sich eine ortsübliche Vergleichsmiete unter Berücksichtigung des angenommenen Ist-Zustandes i.H.v. etwa 7,38 €/m² bis 12,04 €/m² ab. Die ortsübliche Vergleichsmiete ist im obigen Diagramm (grün) dargestellt. Es ist sehr deutlich, dass sich die ortsübliche Vergleichsmiete im unteren Spannenbereich der ansonsten recherchierten Mieten befindet.

Hinweis

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist eine politisch beeinflusste Miete, welche lediglich einen Hinweis auf die Marktüblichkeit des Mietniveaus im Rahmen einer Wertermittlung gibt. Die politische Beeinflussung wird insbesondere durch die Ausweitung des Betrachtungszeitraumes von vormals 4 Jahren auf 6 Jahren zur Ableitung der ortsüblichen Vergleichsmiete deutlich. Die Ausweitung besitzt in einem dynamischen Mietumfeld eine dämpfende Wirkung.

Abgrenzung

In Heidelberg ist die Mietspiegelmiete ein **Modellparameter** zur Anwendung der Liegenschaftszinssätze!

Marktüblicher Mietansatz

Dieser wurde unter Berücksichtigung des Stichtags, der Objektart, der Nutzungsart, der Lage, der Größe, der Ausstattung und der Beschaffenheit sowie unter Würdigung etwaiger Ist-Mieten (sofern vorhanden) und der marktüblichen Mietpreisspannen abgeleitet. Der Ansatz berücksichtigt sowohl die Angebots- als auch die Nachfragesituation auf dem Mietmarkt entsprechend. Die Mieten verstehen sich zzgl. Nebenkosten und ggf. MwSt. bei Gewerbe – sofern üblich. Aufgrund einer sich verändernden jeweiligen Marktsituation kann sich die Marktüblichkeit der gewählten Mietansätze ändern. Beim marktüblichen Mietansatz handelt es sich um kein Begründungsmittel für eine Mieterhöhung sowie um kein eigenständig verwendbares Mietwertgutachten.

Hinweis Beim Mietansatz gilt es zu berücksichtigen, dass dieser einen als Prämisse unterstellten baujahrestypischen üblichen Objektzustand berücksichtigt.

Überblick zur Mietgesetzgebung

Allgemeines Das wohnwirtschaftliche Mietpreisniveau unterliegt stichtagsaktuell einer nicht unerheblichen Anzahl von gesetzlichen Regulierungen. Diese sind namentlich:

- ☒ Mietrechtsänderungsgesetz (2013)
- ☒ Mietrechtsnovellierungsgesetz (2015)
- ☒ Mietrechtsanpassungsgesetz (2018)
- ☒ Verlängerung und Verschärfung der Mietpreisbremse (2020)

Die grundsätzlich zulässige Miethöhe bei Mietbeginn ist in § 556 b BGB geregelt. Regelungen zur Miethöhe sind in den §§ 557 bis 561 BGB.

Mietanpassung Mieterhöhung nach Mietrechtsänderungsgesetz bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 BGB)

- ☒ innerhalb von drei Jahren bzw. alle drei Jahre
- ☒ maximal 20% (sog. Kappungsgrenze) bzw. in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt maximal 15%
- ☒ Mietanpassung frühestens ein Jahr nach der letzten Erhöhung möglich.
- ☒ Obergrenze bildet die ortsübliche Vergleichsmiete.

o.ü. Vergleichsmiete Die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Abs. 2 BGB) ist ein

- ☒ repräsentativer Querschnitt von üblichen Entgelten (Mieten) in einer Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde
- ☒ für nicht preisgebundenen Wohnraum,
- ☒ für Wohnungen vergleichbarer [1] Art, [2] Größe, [3] Ausstattung, [4] Beschaffenheit und [5] Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit,
- ☒ die bei bestehenden Mietverhältnissen in den letzten sechs (6) Jahren vereinbart wurden.

Angespannter Mietmarkt Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten sind

- ☒ Gebiete mit besonderer Gefährdung der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen
- ☒ Die Rechtsverordnungen sind bis 31.12.2020 in Kraft; Laufzeit der Verordnung 5 Jahre

- ☒ Verlängerung bis 2025 zzgl. Verschärfung (sog. Mietrückforderungsrecht)

Kriterien für einen angespannten Mietmarkt sind

- ☒ Die Mieten steigen deutlich stärker als im bundesweiten Durchschnitt.
- ☒ Die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte übersteigt den bundesweiten Durchschnitt deutlich.
- ☒ Die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder
- ☒ Geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.

Nachstehend sei der Anwendungsbereich der Mietpreisbegrenzungsverordnung Baden-Württemberg (MietBgVO BW) vom 26. Mai 2020 dargestellt.

Folgende 89 Kommunen in Baden-Württemberg sind von der 2020 erlassenen Verordnung zur Mietpreisbremse erfasst:

Backnang, Bad Bellingen, Bad Krozingen, Badenweiler, Balgheim, Bierigheim-Bissingen, Bodelshausen, Breisach am Rhein, Bretten, Bubsheim, Büsingen am Hochrhein, Denkendorf, Denzlingen, Dettingen an der Erms, Ditzingen, Eichstetten am Kaiserstuhl, Eigeltingen, Eisligen/Fils, Emmendingen, Eningen unter Achalm, Esslingen am Neckar, Ettlingen, Fellbach, Filderstadt, Fischingen, Freiburg im Breisgau, Friedrichshafen, Grenzach-Wyhlen, Güglingen, Gundelfingen, Hartheim am Rhein, **Heidelberg**, Heilbronn, Heimsheim, Kändern, Kappel-Grafenhausen, Karlsruhe, Kehl, Kernen im Remstal, Kirchheim unter Teck, Kirchzarten, Konstanz, Kornwestheim, Lahr/Schwarzwald, Lauchringen, Leinfelden-Echterdingen, Leonberg, Lörrach, Ludwigsburg, Mannheim, March, Meßenheim, Merzhausen, Möglingen, Müllheim, Neckarsulm, Neuenburg am Rhein, Neuried, Nürtingen, Offenburg, Pliezhausen, Radolfzell am Bodensee, Reichenau, Remseck am Neckar, Reutlingen, Rheinfelden/Baden, Riegel am Kaiserstuhl, Rümmlingen, Schallbach, Schallstadt, Sindelfingen, Singen/Hohentwiel, St. Blasien, Staufien im Breisgau, Stuttgart, Tübingen, Überlingen, Ulm, Umkirch, Waiblingen, Waldkirch, Wannweil, Weil am Rhein, Weingarten, Weinheim, Weinstadt, Wendlingen am Neckar, Wernau/Neckar und Winnenden.

Abb. Anwendungsbereich des MietBgVO BW mit Geltungszeitraum: 01.11.2020 bis 30.6.2025

Bei der Bewertungslage handelt es sich zum Stichtag um **einen** angespannten Mietmarkt.

Kappungsgrenze

In Baden-Württemberg gilt in 89 Städten und Gemeinden eine abgesenkte Kappungsgrenze von 20% auf 15% bezogen auf den gültigkeitszeitraum vom 01.07.2020 bis 30.06.2025.

Auszug der erfassten Kommunen:

Rhein-Neckar-Kreis:	Weinheim
Landkreis Karlsruhe:	Bretten, Ettlingen
Städte:	Karlsruhe, <u>Heidelberg</u> , Mannheim

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem sich das im Verkehrswert gebundene Kapital verzinst, wobei sich der Zinsertrag, nach dem aus der Immobilie marktüblich erzielbaren Jahresreinerträgen im Verhältnis zum Marktwert bemisst. Der angemessene Liegenschaftszinssatz wurde nach der Art der Immobilie und der Lage auf dem Grundstücksmarkt abgeleitet.

In der nachstehenden Tabelle sind die recherchierten Liegenschaftszinssatzspannen und Einzelwerte² zusammengefasst.

Regional- und Zeitbezug	Min	Max	Ø1	Ø2	Parameter
Heidelberg, ETW in 11-n FH, IMB HD 2024, 2023	0,4%	2,4%	1,4%		Lageklasse 3, RND Ø 36 Jahre, Anzahl 97 Kaufverträge, Ertragswertfaktor Ø 28, LZS +/- StAb
Heidelberg, ETW in 5-10 FH, IMB HD 2024, 2023	-0,5%	2,3%	0,9%		Lageklasse 3, RND Ø 35 Jahre, Anzahl 30 Kaufverträge, Ertragswertfaktor Ø 32, LZS +/- StAb

Der angesetzte Liegenschaftszinssatz [LZS] weist eine Abhängigkeit zu Parametern auf, die in der Lage, im Objekt mit seinen Merkmalen und in den sonstigen Einflussfaktoren begründet sind.

Der **objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz** nach § 33 ImmoWertV 2021 kann direkt der Ertragswertermittlung entnommen werden.

² Ø1 = vom GAA festgesetzter Einzel-/Durchschnittswert | Ø2 = arithmetischer Mittelwert der Zinssatzspanne

Bewirtschaftungskosten

Hierunter sind die, für eine ordentliche Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu verstehen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Konkret handelt es sich um:

- **Verwaltungskosten** nach § 32 Abs. 2 ImmoWertV 2021
- **Instandhaltungskosten** nach § 32 Abs. 3 ImmoWertV 2021
- **Mietausfallwagnis** nach § 32 Abs. 4 ImmoWertV 2021
- **(nicht umlagefähige) Betriebskosten** nach § 32 Abs. 1 Nr. 4 ImmoWertV 2021

Hinweis Hinsichtlich der Betriebskosten wird davon ausgegangen, dass eine vollumfängliche Umlage auf den Mieter möglich ist. Die Regelungen zum Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO2KostAufG) werden, sofern stichtagsaktuell marktüblich relevant internalisiert berücksichtigt.

Der Endenergieverbrauch orientiert sich am vorliegenden Energieausweis.

Dieser stellt jedoch lediglich eine Momentaufnahme dar, da der tatsächliche CO2-Verbrauch vom nutzerabhängigen Verhalten bestimmt wird und sich jährlich ändern kann. Der Emissionsfaktor orientiert sich am wesentlichen Energieträger. Weitere Details hierzu siehe unter „Nachrüstpflichten | CO2-Abgabe | CO2KostAufG“ in diesem Wertgutachten.

Hinweis	gültig für Stichtage ab dem 01.01.2023		WST: 07.11.2024	
Zuordnung	Objektart	Wohngebäude	Info: Stufenmodell anwenden	
Vorauswahl	Endernergieverbrauchswert aus Energieausweis		95 kWh/m²·a	
	oder	Energieeffizienzklasse C 75 - 99 kWh/(m²·a)	Ø 87 kWh/m²·a	
	Info: Gebäude nach EnEV 2002/2007, EFH energetisch gut modernisiert			
		Auswahl >>	95 kWh/m²·a	
Kalkulation	Brennstoff	Fernwärme	Emissionsfaktor	0,2553 kg CO2 /kWh
	Spezifische CO2 Emissionen je m² in kg p.a.			24,3 kg CO2 /kWh/m²·a
	Zertifikatpreis je Tonne CO2 im Jahr ... 2024			45 €/t
	Zwischenergebnis Nettobetrag			1,09 €/m²·a
	zzgl. MwSt. i.H.v. 19%			1,30 €/m²·a
	vom Vermieter zu tragender Anteil Vermieteranteil			30%
	= nicht umlagefähige Betriebskosten Brutto			0,39 €/m²·a
	Die Ableitung der Bewirtschaftungskosten kann der Ertragswertermittlung entnommen werden.			

Bodenwertverzinsungsbetrag

Der Bodenwertverzinsungsbetrag stellt die Verzinsung ausschließlich der, der jeweiligen Bebauung rentierlich zuzurechnenden Grundstücksfläche dar. Er umfasst somit nur das im Grund und Boden gebundene Kapital, welches für die Bebauung notwendig ist.

Er wird im allgemeinen Ertragswertverfahren aus dem zugehörigen Bodenwert und dem Liegenschaftszinssatz ermittelt (d.h. Bodenwertverzinsungsbetrag = Bodenwert (rentierlich) x Liegenschaftszinssatz). Bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags bleiben selbstständig nutzbare Teilflächen unberücksichtigt.

Kapitalisierungsfaktor

Nach § 34 Abs. 1 ImmoWertV 2021 sind „*Der Kapitalisierung und der Abzinsung Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen*“.

Beim Reinertrag der baulichen Anlagen handelt es sich um einen bis zum Ende der abgeleiteten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer jährlich anfallenden Betrag. Dieser Betrag wird mit dem Kapitalisierungsfaktor (KF) kapitalisiert, womit sich der Wert ergibt, den zukünftige Zahlungen in der Gegenwart besitzen. Die Restnutzungsdauer und der objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz bestimmen demnach die Höhe des Kapitalisierungsfaktors (KF) und somit den Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

Der Rentenbarwert basiert auf der Formel einer jährlich nachschüssigen Zahlungsweise.

$$\text{Formel: } KF = \frac{q^n - 1}{q^n * (q - 1)}$$

[n] = Restnutzungsdauer in Jahren

[q] = 1+p

[i] = Liegenschaftszinssatz in Dezimalschreibweise

[p] = Liegenschaftszinssatz = i/100

Der Kapitalisierungsfaktor (KF) ist auf die dritte Nachkommastelle ermittelt und kann der Berechnung entnommen werden.

Ertragswertermittlung

w - g	Beschreibung / Nutzung	Mietfläche bzw. Stück	Ist-Miete (sofern vorhanden) (€/m²)	Marktmiete (€/m²)	Jahres- Rohertrag (bez. auf die marktübliche Miete)	% am Ertrag	wirt. RND
w	EG Wohnung Nr. 52	71,04 m²	- €	9,71 €	8.278 €	100%	40 Jahre
	Σ Mietfläche	71,04 m²		Σ Jahresrohertrag	8.278 €	100%	Ø rd. 40 Jahre
	Durchschnittsmiete <u>ohne</u> Nebenflächen und ggf. Einstellplätzen Ø 9,71 €/m²						

Bewirtschaftungskosten				Indexierung der BWK zum Stand per: 2024 November		
1. Verwaltungskosten				BWK in €	BWK in %	Bemerkung
424,00 €	pro Einheit bei:	1	Einheit(en) rund:	424,00 €	5,1%	
2. Instandhaltungskosten						
13,89 €	je m² Fläche bei:	71 m²	rund:	986,00 €	11,9%	
3. Mietausfallwagnis						
2,00%	von	8.278 €	entsprechen rund	166,00 €	2,0%	W = 2,0% G = 4,0%
4. nicht umlagefähige Betriebskosten						
0,39 €	je m² Fläche bei:	71 m²	rund:	28,00 €	0,3%	CO2-Kosten Fernwärme
			Summe(n)	1.604,00 €	19,4%	

Ertragswertermittlung		
Jahresrohertrag	=	8.278 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten gerundet	-	1.604 €
Jahresreinertrag	=	6.674 €
abzgl. Bodenwertverzinsung (rent. Bodenwert i.H.v. 96.662 € x LZS i.H.v. 1,20 %)	-	1.160 €
Gebäudeertragsanteil	=	5.514 €
Kapitalisierungsfaktor (bei einem LZS i.H.v. 1,20% und einer wirt. RND von 40 Jahren)	x	31,6210
Ertragswert der baulichen Anlage	=	174.358 €
zzgl. Bodenwert (Anteil nach Miteigentum [rentierlich])	+	96.662 €
vorläufiger Verfahrenswert (Ertragswert)	=	271.020 €
sonstige Marktanpassung: <i>ohne, da hinreichend in den Bewertungsparametern berücksichtigt</i> nach § 7 (2) ImmoWertV 2021	±	- €
marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Ertragswert)	=	271.020 €
Betrag zur Rundung	± -	20 €
marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Ertragswert) - gerundet		271.000 €

Hinweis(e) Beim oben ermittelten Ertragswert handelt es sich um den **vorläufigen marktangepassten Verfahrenswert (Ertragswert)**. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale spiegeln sich in diesem Zwischenergebnis noch nicht wider. Auf eine zusätzliche Marktanpassung wird verzichtet, da die einzelnen Bewertungsparameter (hier insb. der Liegenschaftszinssatz)

einen hinreichenden Marktbezug widerspiegeln. Die Gesamthöhe der Bewirtschaftungskosten von etwa 10,0% - 25,0% befindet sich - ungeachtet der Einzeleinsätze - in einer plausiblen Größenordnung.

12 Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Methodik

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst.

Allgemeine Merkmale **Allgemeine Grundstücksmerkmale** sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.

Besondere Merkmale **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. 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.

Hinweis Diesem Umstand wird in der Wertermittlung dadurch Rechnung getragen, dass die boG am maßgeblichen Verfahrenswert Berücksichtigung finden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

In der vorliegenden Bewertung wurden **folgende Merkmale** als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

Wirkung	Art	Beschreibung	Betrag
Abschlag für:	Risikoabschlag wg. fehlender Innenbesichtigung	Risikoabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung i.H.v. 15% vom vorläufigen maßgeblichen Verfahrenswert. Betrag gerundet.	-40.000 €
Abschlag für:	bauordnungsrechtliche Zustimmungsverpflichtung	Regelungstext siehe Bestandsverzeichnis Wohnungsgrundbuch Nr. 14.152 pauschaler Abschlag i.H.v. 0,25% vom maßgeblichen vorläufigen Verfahrenswert. Ansatz gerundet.	-700 €
Abschlag für:	Abt.-II-Last	Details siehe Ableitungen im Grundbuch in diesem Wertgutachten	-500 €
Abschlag für:	Abt.-II-Last	Details siehe Ableitungen im Grundbuch in diesem Wertgutachten	-500 €

13 Allgemeine Wertverhältnisse

Allgemeines

Nach § 2 Abs. 2 ImmoWertV 2021 richten sich die allgemeinen Wertverhältnisse nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.

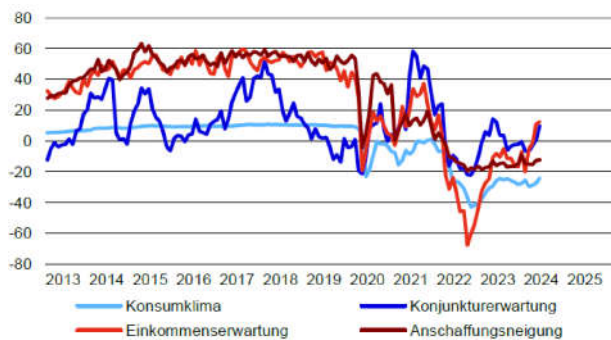
Wirtschaft und Zinsumfeld

Überwiegend volatiles und heterogenes Wirtschaftsumfeld.

Überdurchschnittliches Zinsumfeld (Zeitraum 10 Jahre, kurzfristig stark ansteigend)



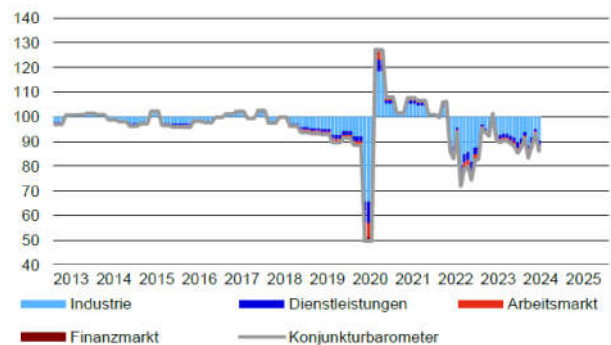
Wohnbauzinsen | Zinssätze für Wohnungsbaukredite an private Haushalte | Quelle Bundesbank



GfK Konsumklima | Die Ergebnisse basieren auf monatlich rund 2.000 Verbraucherinterviews, die im Auftrag der EU-Kommission durchgeführt werden. Werte über 0 zeigen an, dass Verbraucher optimistisch sind.



ifo Geschäftsklimaindex | Das ifo Geschäftsklima basiert auf ca. 9.000 monatlichen Meldungen von Unternehmen des Verarbeitenden Gewerbes, des Dienstleistungssektors, des Handels und des Bauhauptgewerbes.

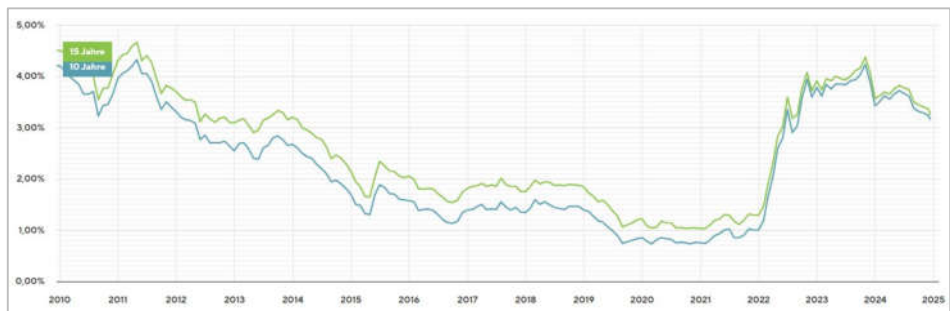


DIW Konjunkturbarometer | Es handelt sich um Monatswerte. Indexstand in Punkten (100 = neutraler Wert, entspricht im Durchschnitt Wachstum von etwa einem Drittel Prozent).

Hinweise zur stichtagsaktuellen Marktsituation

„Zinswende“

Im Laufe des Jahres 2022 haben sich die Baufinanzierungszinsen aufgrund von Inflation, Inflationserwartungen, gestiegenen Kapitalmarktzinsen und gestiegenem Leitzins deutlich verteuert. Im Vergleich von Januar (rd. 1,0% bei ZB 10 Jahre) zum vierten Quartal 2022 (bis zu 4,0% bei ZB 10 Jahre) bedeutet dies ein Anstieg von rd. 300%. Aufgrund der Fremdkapitalabhängigkeit von Immobilien hat dieser – so noch nie dagewesene - Sachverhalt einen direkten Einfluss auf die Erschwinglichkeit beim Erwerb von Immobilien. Diese Situation ist für die Anbieter und Nachfrager neu, sodass sich dieser Umstand nicht in den dargestellten Marktdaten insbesondere mit Bezug zum Jahr 2020-2021 (bzw. bis Q2:2022) widerspiegelt.



Quelle & © Interhyp Zinschart | Abrufdatum Q4:2024

Wertung

Fakt ist, dass der Immobilienmarkt ein schwerfälliger Markt ist, was bedeutet, dass dieser „Spätzykler“ länger benötigt, um Reaktionen zu zeigen. **Verändern sich jedoch die Einflussfaktoren für die Marktteilnehmer umfangreich und nachhaltig dauerhaft, so verändern sich mit einer deutlichen Verzögerung die Immobilienpreise als Reaktion hierauf.** Für das Jahr 2023 sowie das erste Halbjahr 2024 sind die Handelsvolumen sehr deutlich zurückgegangen.

Die Hinweise zur Preisniveauentwicklung sind zu beachten. Darüber hinaus ist mit längeren Vermarktungszeiten zu rechnen.

Preisniveauentwicklung

Untenstehende Grafiken verdeutlichen die Preisdynamik der jüngeren Vergangenheit. Als Quelle werden die Daten des vdp (Verband Deutscher Pfandbriefbanken) und von Europace (unabhängige Immobilienfinanzierungsplattform) herangezogen. Bei den Daten handelt es sich um jeweils durchschnittliche Preisentwicklungen. Diese wird getragen von den Metropolen und gebremst von den ländlichen Regionen.

vdp

Der Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) veröffentlicht vierteljährlich Indizes, die die reine Preisentwicklung von Wohn- und Gewerbeimmobilien aufzeigen. Sie basieren auf echten Transaktionsdaten, die vom Analysehaus vdpResearch ausgewertet werden. Die Ergebnisse sind Bestandteil der Immobilienpreisbeobachtung der Deutschen Bundesbank.

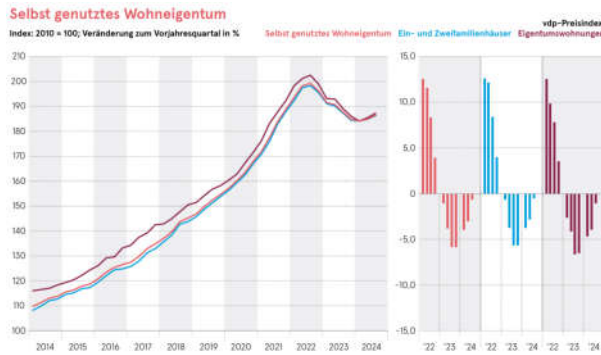


Abbildung: Preisentwicklung Wohnimmobilienmarkt
Quelle: vdp-Immobilienpreisindex Q3:2024 | Basis 2010

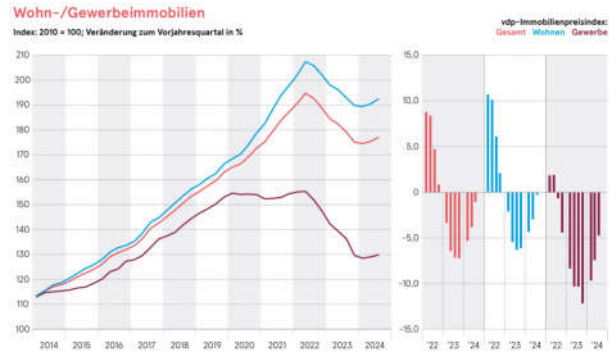


Abbildung: Preisentwicklung Wohn-/Gewerbe
Quelle: vdp-Immobilienpreisindex Q3:2024 | Basis 2010

Europace

Der EPX hedonic basiert auf Transaktionsdaten privater Immobilienfinanzierungen der unabhängigen Europace-Plattform. Über Europace werden rund **20 Prozent** aller Immobilienfinanzierungen für Privatkunden in Deutschland abgewickelt. Der EPX wurde im Jahr 2005 gemeinsam mit dem Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung BBR entwickelt und wird seitdem monatlich erhoben. Ziel dieser hedonischen Regressionsanalyse ist es, den reinen Preiseffekt pro betrachtete Periode herauszustellen. Der Gesamtindex besteht aus den Daten der Einzelindizes für Bestands- und Neubauhäuser sowie für Eigentumswohnungen und wird monatlich veröffentlicht.

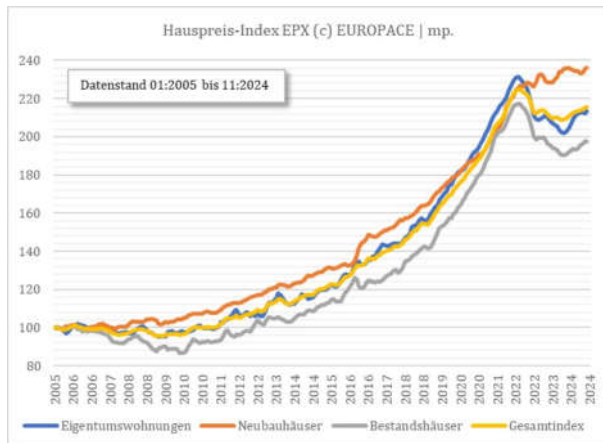


Abb. eigene Darstellung | Datenstand 11-2024
Datenquelle: Europace



Abb. Finanzierungsvolumen und Ø Hypothekenzinssatz
Quelle: Bundesbank | eigene Darstellung

Hinweis

Aus der obigen Grafik ist beginnend ab Juli 2022 eine Preistrendumkehr in Form eines Abknickens der Indexreihe dokumentiert. Zum Datenstand 11/2024 sind – bis auf den Neubau – alle Teilmärkte betroffen. Ausgehend vom Höchststand und geringstem Indexstand hat sich der Immobilienmarkt wie folgt entwickelt:

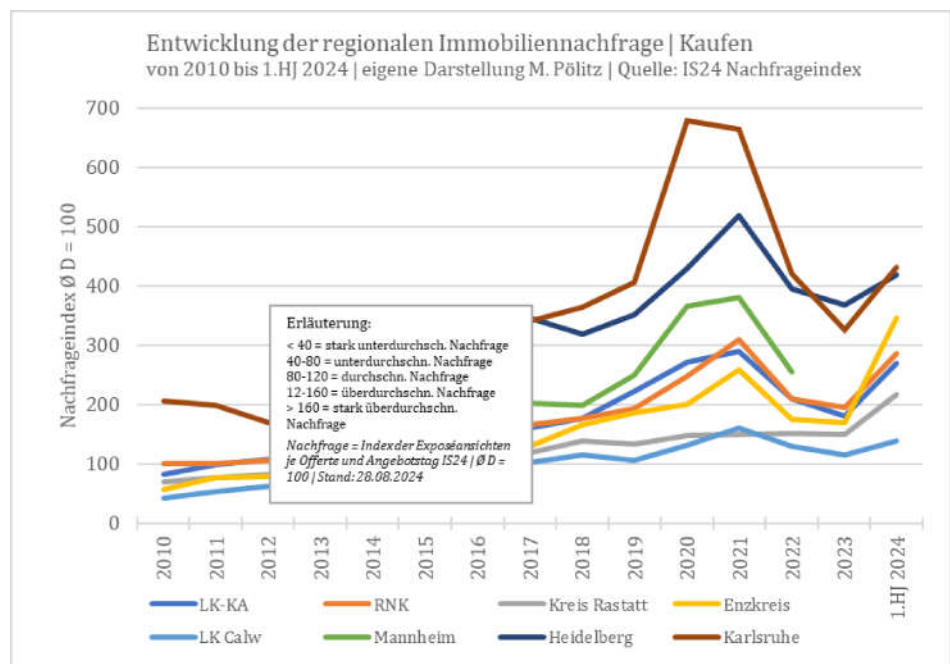
Objektarten	Eigentumswohnungen	Neubauhäuser	Bestandshäuser	Gesamtindex
MIN Indexpunkte	95,24	98,96	86,65	95,5
MAX Indexpunkte	231,29	236,32	217,47	224,87
Ist Indexstand per 11:2024 (Stand)	213,34	236,32	197,67	215,78
Veränderung (Max zu Stand)	-7,76%	0,00%	-9,10%	-4,04%
Veränderung (Min zu Stand)	124%	139%	128%	126%
Veränderung (Min zu MAX)	143%	139%	151%	135%

Handelsvolumen Aus den Indexzahlen ist das **Handelsvolumen nicht** abzulesen. Nach den Daten der Bundesbank ist das Kreditvolumen aller besicherten Wohnbaukredite in Deutschland von März 2022 mit Höchststand i.H.v. 32.270 Mio. € zum Jahr 2024 auf ein Niveau zw. 12.000 bis 19.500 Mio. € gefallen.

Entwicklung der Immobiliennachfrage

Ausgangsbasis Nachstehend wird die Nachfrage nach wohnwirtschaftlichen Immobilien im Zeitverlauf sowie in Bezug auf Stadt- und Landkreise dargestellt. Die Nachfrage bzw. das Interesse an Immobilien wird dabei durch die Ansichten von Exposés je Angebot und Angebotstag gemessen. Aufgrund der Art der Messung handelt es sich um einen Indikator der Immobiliennachfrage. Der Bundesdurchschnitt liegt bei 100.

Bezogen auf das Jahr 2023 ist ein deutlicher Rückgang der Nachfrage zu verzeichnen. Dennoch befinden sich die regionalen Nachfragen – außer die Landkreise Rastatt und Calw sowie nach aktuellen Erkenntnissen – noch im Bereich der überdurchschnittlichen Nachfrage. Im ersten Halbjahr 2024 ist eine Erholung der Nachfrage zu verzeichnen. Nicht abgebildet wird, in welche Immobilienkategorie sich die Nachfrage fokussiert.



Quelle: ongeo IS24 | eigene Darstellung

Demografie

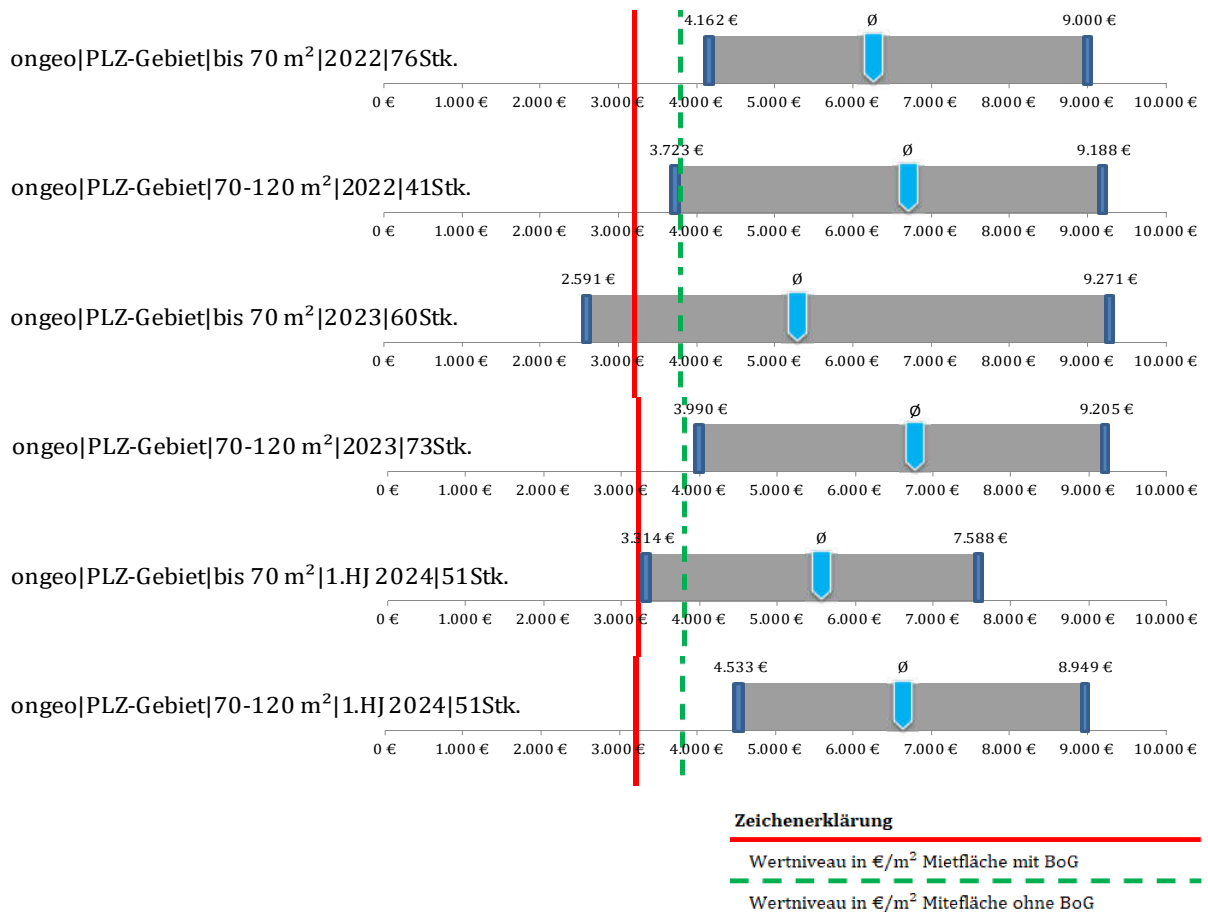
Die demografische Situation wird als überwiegend stabil eingeschätzt.

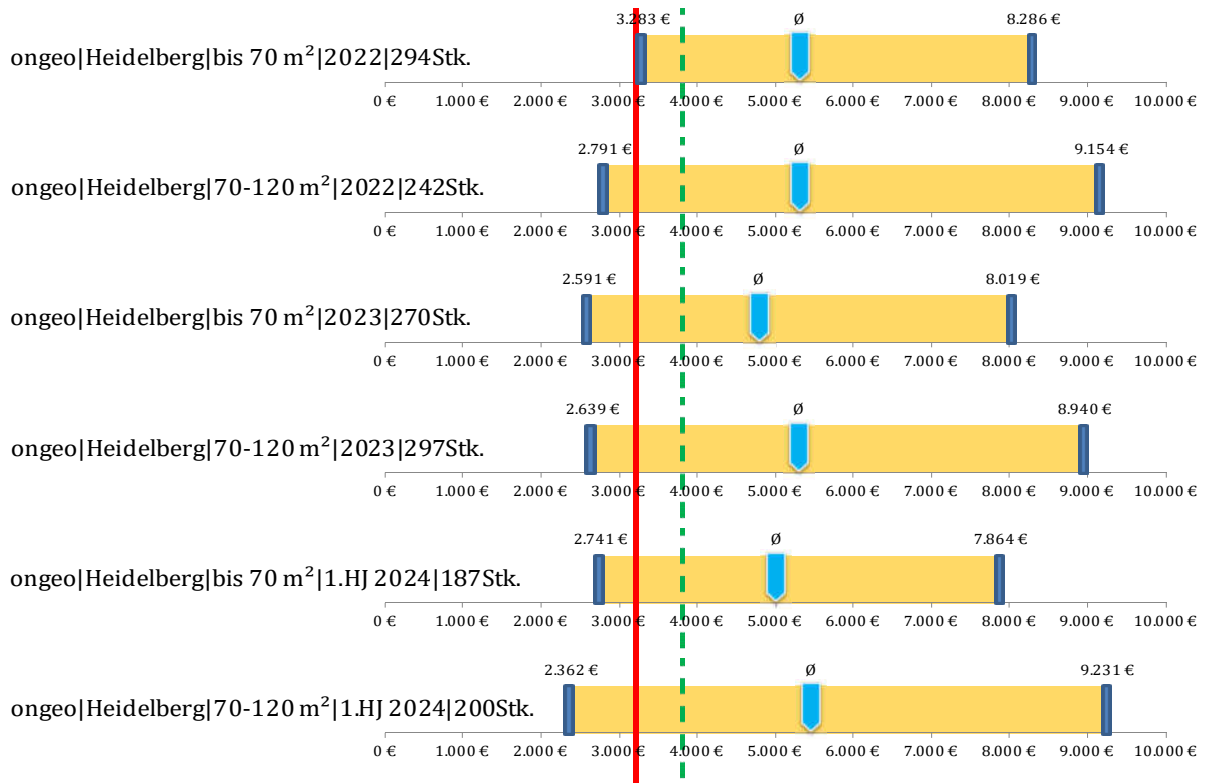
14 Immobilienmarkt

Die Marktgängigkeit einer Immobilie beschreibt die Investitionsbereitschaft potenzieller Käufer/Investoren und somit welche Nachfrage das Objekt am Markt findet. Hierunter ist der freihändige Verkauf ohne Zwang in einer angemessenen Vermarktungszeit zu verstehen.

Es ist von einer Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eines wettbewerbsbestimmten Marktes auszugehen. Ungewöhnliche und/oder persönliche Verhältnisse können im Einzelfall die individuelle Preisbildung auf dem Grundstücksmarkt beeinflussen. Diese Faktoren bleiben unberücksichtigt.

In der nachstehenden Grafik wird das ermittelte Wertniveau (maßgeblicher Verfahrenswert) in die marktüblichen Preisspannen verschiedener Immobilienteilmärkte eingesetzt. Die unterschiedlichen Spannen zeigen deutlich die Heterogenität des Immobilienmarktes. Die jeweiligen Quellen sind angegeben.





Hinweise

Unter Berücksichtigung der *objektspezifischen Bewertungsparameter* und der Teilmarktspannen befindet sich das Objekt im **unteren Bereich** der marktüblichen Preisspannen.

- ☒ Der graue Balken gibt die Marktpreisspanne der jeweiligen Quelle an.
- ☒ Die blauen Markierungen geben die Spannengrenzen in €/m² an.
- ☒ Der hellblaue Pfeil gibt den Mittelwert (Ø) der jeweiligen Quelle an.
- ☒ Die rote Linie gibt das ermittelte Wertniveau mit BoG an.
- ☒ Die grüne Linie gibt das ermittelte Wertniveau ohne BoG an.

Wichtig >>

Sofern es sich nicht um tatsächliche Verkaufsfälle handelt, verstehen sich die Marktdaten als statistisch aufbereitete Angebotspreise vor Verhandlung und Abschluss. Da es sich hierbei um keine hedonisch aufbereiteten Daten handelt, welche ausschließlich die Preissteigerung messen, sind die Preisverhältnisse bzw. Preisspannen auch durch die jeweils regional angebotenen Objekte und Objektqualitäten beeinflusst. Darüber hinaus spiegelt das Angebotspreisniveau lediglich *eine* Marktseite. Bei konstanten bzw. wenig volatilen Einflussfaktoren auf die Nachfrage bildet sich das Preisniveau entsprechend. In den Marktverhältnissen des Jahres 2023 müssen sich jedoch die Anbieter der gefallenen Nachfrage unterordnen (sog. Käufermarkt).

Es musste beginnend mit dem **Jahr 2021** und bis zum **ersten Halbjahr 2022** festgestellt werden, dass einzelindividuelle Kaufpreisentscheidungen als Ergebnis einer konkreten Verhandlung zwischen den Vertragsparteien teilweise deutlich über dem objektiven Wertniveau lagen. Diese einzelindividuellen und objektiv tlw. nicht nachvollziehbaren Preisentscheidungen gänzlich unbekannter Marktakteure spiegeln sich im Wertansatz nach Definition des Verkehrswertes nicht wieder.

zum Jahr 2023	Die Überbewertungen in den Städten gingen 2023 deutlich zurück. Schätzergebnisse der Bundesbank³ zeigen, dass die Preise für Wohnimmobilien in den Städten zwischen 15% und 20% über demjenigen Niveau lagen, das aufgrund soziodemografischer und wirtschaftlicher Fundamentaldaten angemessen ist. Besonders stark war der Rückgang in den sieben Großstädten. Das Kaufpreis- Jahresmiete- Verhältnis bei Wohnungen in den Städten lag etwa 20% über seinem längerfristigen Mittelwert. Das gesamtwirtschaftliche Kaufpreis- Einkommen- Verhältnis übertraf 2023 den Referenzwert um gut 20%. Die Langfristbeziehung zwischen Immobilienpreisen, Zinsen und Einkommen zeigt für das Jahr 2023 Überbewertungen in einer Spanne von 10% bis 15% an. In der Gesamtschau dürften die Überbewertungen trotz beträchtlicher Ermäßigung noch nicht vollständig abgebaut sein. Damit besteht auch weiterhin ein gewisses Risiko von Preiskorrekturen.
Weitere Daten	Im aktuellen Grundstücksmarktbericht der Stadt Heidelberg werden Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum veröffentlicht. So wurden in der Lageklasse 3 im Jahr 2023 insgesamt 190 Wohnung mit einem Ø Kaufpreis je m² i.H.v. 3.786 €/m² dokumentiert. Diese Wohnungen hatten eine Größe von etwa 70 m² und ein mittleres Baujahr von 1971. Im Stadtteil Bergheim selbst wurden im Jahr 2023 insgesamt 18 Wohnungsverkäufe zu einem Ø Kaufpreis je m² i.H.v. 3.993 € dokumentiert. Die Wohnungen hatten eine Größe von 37 m² und ein mittleres Baujahr von 1974. Für das Jahr 2024 stehen noch keine Daten vom örtlichen Gutachterausschuss zur Verfügung.
Kaufpreissammlung	Vom Verfasser wurde beim örtlichen Gutachterausschuss eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung angefordert. Vom Gutachterausschuss erging folgende Information: „Bei Berücksichtigung der von Ihnen hier betr. genannten Abfragekriterien und Objektcharakteristiken liegen uns, selbst bei Ausweitung der Abfrage auf zwei Bodenrichtwertzonen, keine übermittelbaren Vergleichspreise vor.“
Abfragekriterien	Wohnungseigentum in 5-10 Familienhaus und 11-n Familienhaus Abfragezeitraum von Q2:2022 bis Q3:2024 Baujahresspanne von 1981-1989 Wohnflächenspanne in m² 61 m² bis 90 m² Lageklasse 3 Wohnungen <u>ohne</u> Wertanteile von TG-Stpl. / Stpl. / Garagen Regionale Begrenzung auf Richtwertzone

³ Deutsche Bundesbank, Monatsbericht Februar 2024, 76. Jahrgang Nr. 2

15 Verkehrswertableitung

Definition

Nach § 194 Baugesetzbuch wird der Verkehrswert 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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Bewertungsergebnisse

Nachstehend sind die Bewertungsergebnisse als **marktangepasste vorläufige Verfahrenswerte** dargestellt.

marktangepasstes vorläufiges Verfahrensergebnis		
Ertragswert	maßgebliche Bewertungsmethode	271.000 €

BoG (Sonderwerte)

Auf Basis des maßgeblichen vorläufigen und marktangepassten Verfahrenswertes werden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wertmindernd oder werterhöhend berücksichtigt.

Nach Würdigung dieser Zu-/Abschläge leitet sich der Verfahrenswert und sodann der Verkehrswert wie folgt ab.

maßgeblicher vorläufiger marktangepasster Verfahrenswert		271.000 €
Abschlag für:	Risikoabschlag wg. fehlender Innenbesichtigung	-14,8% -40.000 €
Abschlag für:	bauordnungsrechtliche Zustimmungsverpflichtung	-0,3% -700 €
Abschlag für:	Abt.-II-Last	-0,2% -500 €
Abschlag für:	Abt.-II-Last	-0,2% -500 €
maßgeblicher Verfahrenswert inkl. Zu-/Abschläge		229.300 €
Betrag zur Rundung (+/-)		-300 €
Verfahrenswert = Verkehrswert - gerundet		229.000 €

Verkehrswertableitung

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Ausführungen, der vorgenommenen Ermittlungen und unter Abwägung der wertbeeinflussenden Faktoren sowie unter Berücksichtigung der Lage auf dem Immobilienmarkt schätze ich den Verkehrswert des Bewertungsobjektes

Grundstück Flst. Nr.	4161/4
Miteigentumsanteil	127,42 / 10.000stel MEA
Adresse	An der Neckarspitze 15 in 69115 Heidelberg, Bergheim
Objektart	Wohnimmobilie, Wohnungseigentum Nr. 52
zum Stichtag	07.11.2024

Verkehrswert - gerundet	229.000 €
Verkehrswert in €/m ² Mietfläche	3.224 €/m ²
Verkehrswert als x-faches des Jahresrohertrags [JRoE]	27,7-faches

Schlussbemerkungen

Das vorliegende Wertgutachten wurde vom Verfasser auf Grundlage einer Außenbesichtigung und der vorliegenden, unterstellt vollständigen Daten und Unterlagen sowie unter Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben erstellt. Die Erstellung erfolgte unabhängig und ohne persönliches Interesse nach bestem Wissen.

Die Hinweise zum Besichtigungsumfang und dem damit verbundenen Bewertungsrisiko sind durch die Verwender zu würdigen. Die Bewertungsprämissen sind ebenfalls durch die Gutachtenverwender zu würdigen.

Mit der Unterschrift bestätigt der Sachverständige, dass keine Ablehnungsgründe – insbesondere wegen Befangenheit – bestehen.

Die Unterschrift des Sachverständigen befindet sich auf dem Deckblatt.

16 Bilderprotokoll

Außenansichten



Rückwärtiger Gehweg auf dem Flurstück



Nordostansicht Gebäude Typ B



Nordansicht Gebäude Typ B



Westansicht Gebäudetyp B, Vorgärten



Haus Nr. 15 | Westansicht
Markierung zeigt Lage der Wohnung Nr. 52



Westansicht Gebäudetyp B



Blick von Straße auf Gebäude Typ B



Bauschild benachbarter Baustelle | Flst. Nr. 4161/8



Straße An der Neckarspitze in Richtung Norden



Tiefgaragenzufahrt | nachrichtlich!

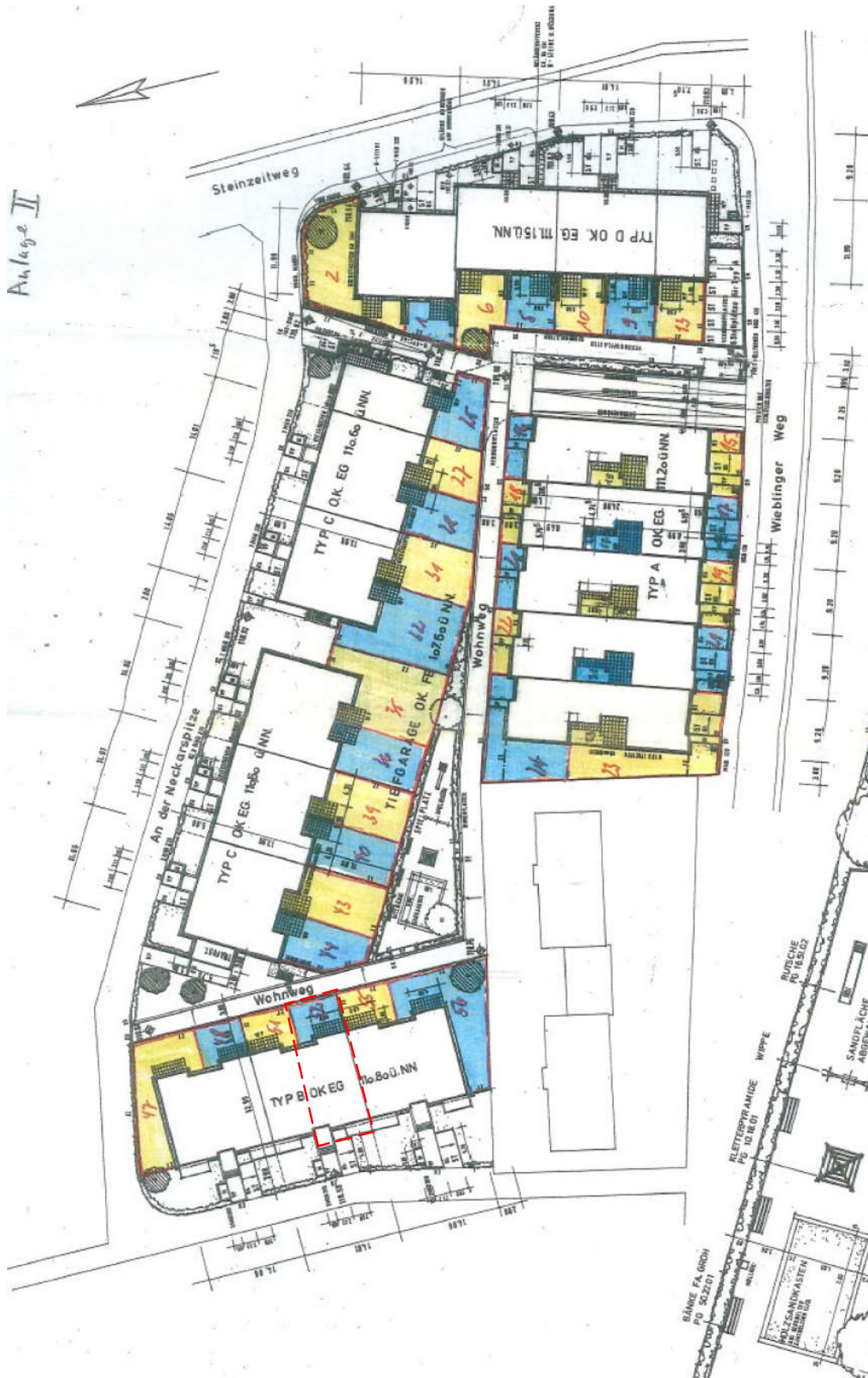
17 Anlagen

Lageplan



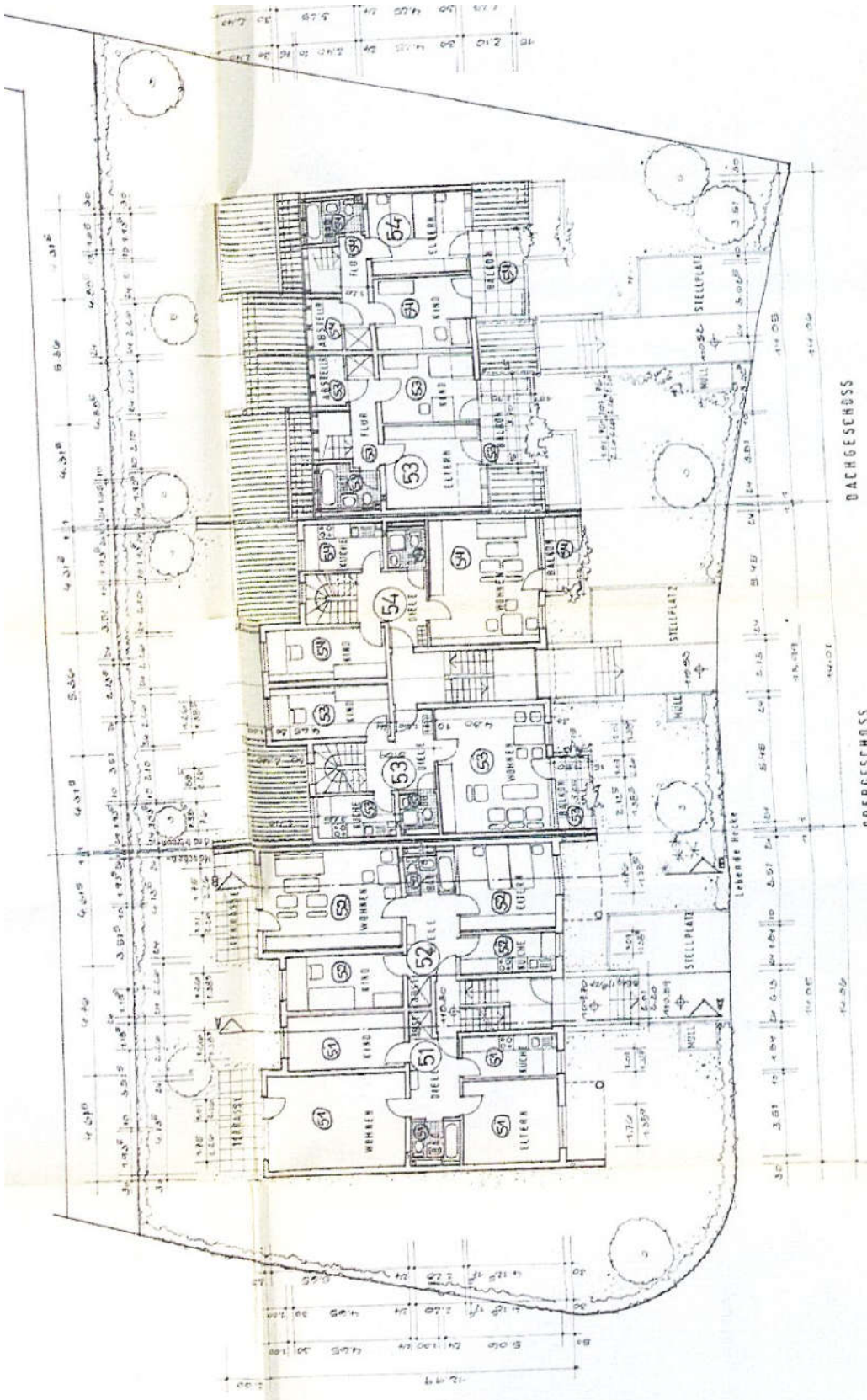
Lageplan unmaßstäblich | Quelle: geoportal-bw

Lageplan | Sondernutzungsrechte



Plan unmaßstäblich | Markierung zeigt Lage

Geschossgrundriss

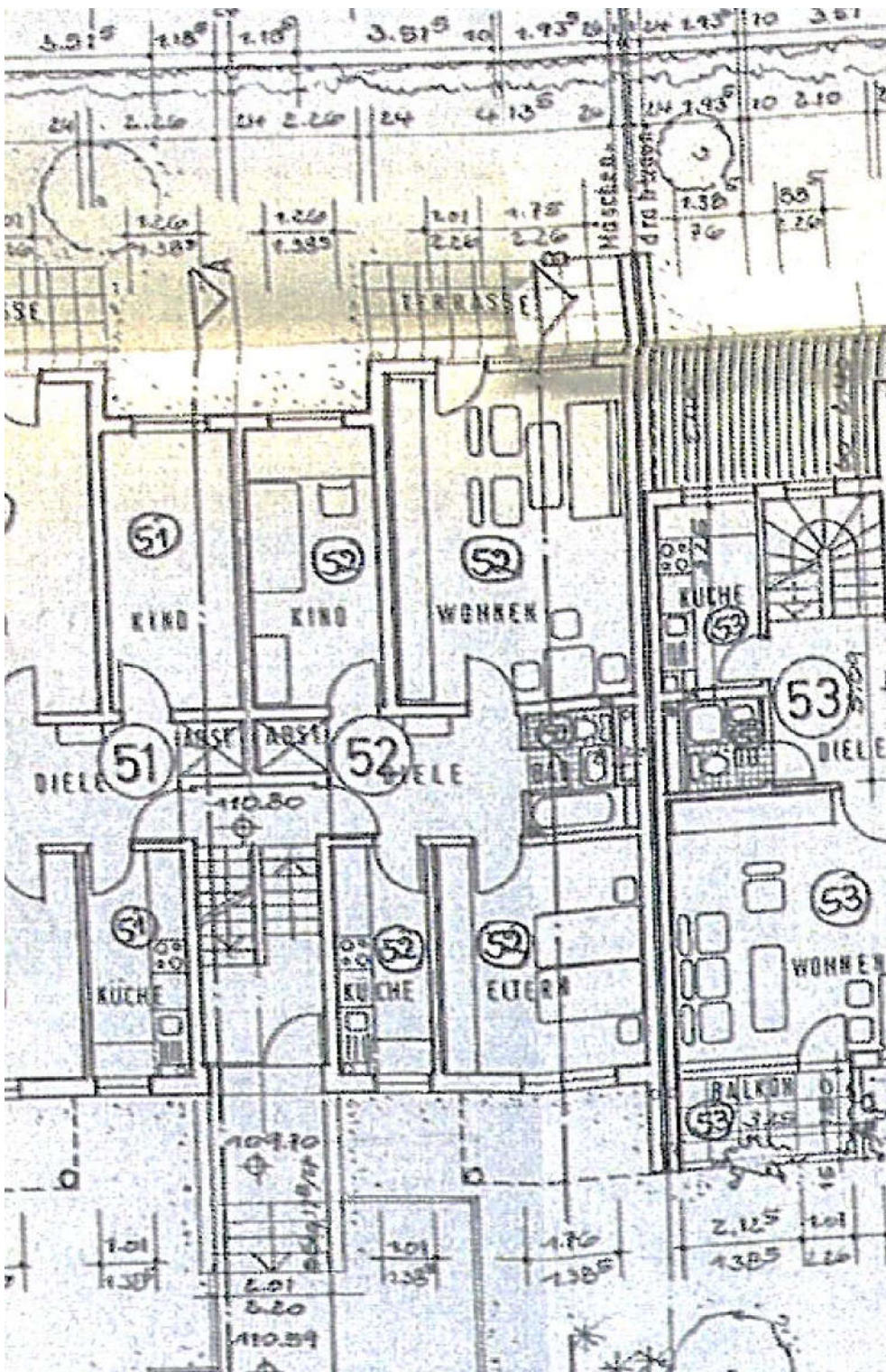


Grundriss unmaßstäblich mit **Wohnungsbeispielen** in unterschiedlichen Geschossen

Wichtig: Die Wohnung Nr. 52 wird im obigen Plan im Erdgeschoss dargestellt, jedoch an der falschen Stelle im Gebäude.

Korrekte Lage der Wohnung Nr. 52 im Gebäude siehe bitte Plan Anlage II zur Teilungserklärung.

Erdgeschoss



Grundriss unmaßstäblich

Flächen

Wohnung Nr. 52 | Maße aus Grundrissplänen entnommen

Geschoss	Raum	Messungen in Meter (m)			m²	Anrechnung	m² gerundet	Anteil
		L	x	B				
EG	Diele	(3,515	x	2,200) =	7,73 m²	97%	7,50 m²	9,91%
	Abst.R	(1,180	x	1,000) =	1,18 m²	97%	1,14 m²	1,51%
	Küche	(1,840	x	4,125) =	7,59 m²	97%	7,36 m²	9,73%
	Eltern	(3,510	x	4,125) =	14,48 m²	97%	14,04 m²	18,56%
	Bad	(1,935	x	2,200) =	4,26 m²	97%	4,13 m²	5,46%
	Wohnen	(4,135	x	6,650) =	27,50 m²	97%	26,67 m²	35,25%
	Kind	(2,260	x	4,650) =	10,51 m²	97%	10,19 m²	13,47%
	Terrasse	(4,615	x	2,000) =	9,23 m²	50%	4,62 m²	6,11%
					82,48 m²	Summe	75,65 m²	100,00%
					Summe gerundet		75,70 m²	
Wohnflächenangabe in Teilungserklärung und Heizungsabrechnung (ohne Terrasse)							66,42 m²	

Hinweise innerhalb des Wertgutachtens beachten.

Nachweise

Stadtkasse Heidelberg

Amt / Dienststelle
Vermessungsamt
Verwaltungsgebäude
Galsbergstraße 7
Bearbeitet von

Zimmer
313
Telefon
06221 58-
Telefax
06221 58-24900
Email
@heidelberg.de
Datum
10.12.2024

Stadt Heidelberg
Postfach 10 55 20
69045 Heidelberg

Bürgeramt
Telefon 06221 58-10580
Telefax 06221 58-10900
stadth@heidelberg.de
Sparkasse Heidelberg
IBAN: DE14 6725 0020 0000 0040 07
BIC: SOLADE33HAN

So erreichen Sie uns:
E-Baufile 20 und Baufile 33
(Galsbergstraße)
Stufenhöhenmin.:
5, 23, 23 (Besparten)

Öffnungszeiten:
Montag – Donnerstag:
08:30 – 12:00 Uhr und 14:00 – 15:30 Uhr
Freitag:
08:30 – 12:00 Uhr

Stadt Heidelberg Postfach 10 55 20 69045 Heidelberg

Mathias Pölitz Immobilienwerte
Sachverständigenbüro
Herr Mathias Pölitz
Im Frohnig 6/1
76709 Kronau

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
10.12.2024 3 K 11/24
Unser Zeichen
Vg 24-A-AE-0983

Baulast Negativklärung

Sehr geehrter Herr Pölitz,

das **Flurstück 4161/4** in 69115 Heidelberg
ist im Baulastenverzeichnis **nicht** belastet.

Mit freundlichen Grüßen

Heidelberg

Amt / Dienststelle
Amt für Umweltschutz,
Gewerbeaufsicht und Energie
Verwaltungsgebäude
Prinz Carl, Kornmarkt 1
Beurteilt von

Zimmer
2.10
Telefon
06221 58-
Telefax
06221 58-4618000
E-Mail
@heidelberg.de

Latum
19. Dezember 2024

Stadt Heidelberg
Postfach 10 55 20
69045 Heidelberg
Bürgerservice:
Telefon 06221 58-10580
Telefax 06221 58-10900
stadt@heidelberg.de

Sparkasse Heidelberg
IBAN: DE14 6725 0020 0000 0240 07
BIC: SOLDES33HAN

So erreichen Sie uns:
E-Buslinie 20 und Buslinie 33
(Bahnhof / Bergbahn)
Buslinie 35
(Alte Brücke)

Stadt Heidelberg Postfach 10 55 20 69045 Heidelberg

Mathias Pölitz
Im Frohnig 6/1
76709 Kronau

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
10.12.2024

Unser Zeichen
31.1 / Sc

Auskunft aus dem Altlastenkataster
Grundstück Flst. Nr. 4161/4, An der Neckarspitze 1-17, Steinzeitweg 2-6 und Wiebinger Weg 8-12/4, 69115 Heidelberg

Sehr geehrte Damen und Herren,

als zuständige Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde teilen wir Ihnen mit, dass sich auf dem oben genannten Grundstück von 1914 bis 1980 eine Kofferfabrik mit Lackiererei befand. Bei einer Betriebsbegehung am 25. und 29.12.1980 wurden größere Mengen an Lackresten im alten Gebindelager angetroffen. Das Lager war in einem desolaten Zustand, der Boden war mit einer glitschigen Schlammsschicht bedeckt. Die Versickerung von Lösungsmitteln in den Untergrund kann nicht ausgeschlossen werden. Die ehemaligen Produktionsgebäude wurden in den 80er Jahren rückgebaut. Das Grundstück wurde anschließend teilweise mit Tiefgarage neu bebaut. Nach dem vorliegenden Kenntnisstand besteht kein weiterer Handlungsbedarf im Sinne der Altlastenbearbeitung.

Der Altstandort wird unter der Rubrik „B-Fall; Entsorgungsrelevanz“ im Bodenschutz- und Altlastenkataster geführt. Das bei den Erdarbeiten anfallende Aushubmaterial ist möglicherweise nicht frei verwertbar.

Darüber hinaus erstreckt sich auf dem Grundstück eine zwischen den Jahren 1907 und 1925 verfüllte Kiesgrube. Punktuell Bodenbelastungen können in noch nicht überbauten Bereichen innerhalb der Auffüllschicht vorhanden sein. Nach dem vorliegenden Kenntnisstand besteht hier kein weiterer Handlungsbedarf im Sinne der Altlastenbearbeitung.

Die Altablagerung wird unter der Rubrik „B-Fall; Entsorgungsrelevanz“ im Bodenschutz- und Altlastenkataster geführt. Das bei den Erdarbeiten anfallende Aushubmaterial ist möglicherweise nicht frei verwertbar.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass die Auskunft nach dem derzeitigen Kenntnisstand erteilt wird und keine abschließende Beurteilung darstellt.

Diese Auskunft ist gebührenpflichtig. Sie erhalten einen separaten Gebührenbescheid.

Mit freundlichen Grüßen
i.A.

II. Literatur

Kleiber u. Simon, **Verkehrswertermittlung von Grundstücken**, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Bundesanzeiger Verlag Köln, 9. Auflage 19, zzgl. Kleiber-digital.de

Kleiber, **Marktwertermittlung nach ImmoWertV**, Praxisnahe Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag, 7. Auflage 2012

Kröll, Hausmann, Rolf, **Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken**, Werner Verlag, 5. Auflage 2015

Petersen, Schnoor, Seitz, **Verkehrswertermittlung von Immobilien**, 3. Auflage 2018, Verlag Boorberg

Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel, **Baukosten 2020/21** Instandsetzung / Sanierung, Verlag Huber Wingen, Essen

Freise Jörn, **Die ImmoWertV in der Praxis**, 1. Auflage 2016, Verlag W. Kohlhammer, Stuttgart

Tillmann, Kleiber, Seitz, **Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes und des Beleihungswertes von Grundstücken**, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag Köln 2017

Sprengnetter, Kierig, Drießen, **Grundlagen marktkonformer Wertermittlung**, 2. Auflage, Sprengnetter Verlag und Software GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler

Sprengnetter **Immobilienmarktdaten und Praxishilfen**, Loseblattsammlung, 2018, Sprengnetter Verlag und Software GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler

Sprengnetter **Lehrbuch und Kommentar** (Band 5-16), Loseblattsammlung 2018/2019, Sprengnetter Verlag und Software GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler

Rössler/ Langer, Schätzung und Ermittlung von Grundstücken, Luchterhand, 3. Auflage 1975

Bienert, Wagner, **Bewertung von Spezialimmobilien**, SpringerGabler, 2. Auflage 2018

Jardin, Roscher, **Die Immobilienwertermittlung aus steuerlichen Anlässen**, NWB Verlag GmbH & Co. KG, Herne 2019

Neufert, **Bauentwurfslehre**, 43. Auflage, Springer Vieweg

BKI 2020 | Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern | Baukosten Gebäude Neubau | statistische Kostenkennwerte

Oswald, Abel | **Hinzunehmende Unregelmäßigkeiten bei Gebäuden** | Vieweg Verlag | 3. Auflage 2005

Böttcher, ZVG - Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung Kommentar, 7. Auflage, 2022, Verlag C.H Beck oHG, München

u.w.m.

III. Abkürzungsverzeichnis

In einem Gutachten sind Abkürzungen nicht vollständig zu vermeiden. Um dem Leser bzw. Verwender die Bedeutung der Abkürzung zu beschreiben, sei nachstehend das Abkürzungsverzeichnis dargestellt.

Abkürzung	Bedeutung der Abkürzung
AWM	Alterswertminderung
AWMF	Alterswertminderungsfaktor
BauGB	Baugesetzbuch
BelWertV	Beleihungswertermittlungsverordnung
BGF	Brutto-Grundfläche
BoG	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BPI	Baupreisindex des Bundes
BRW	Bodenrichtwert
BWK	Bewirtschaftungskosten
BWO	Bewertungsobjekt, Gegenstand der Wertermittlung
DFH	Dreifamilienwohnhaus
DG	Dachgeschoss
DoGa	Doppelgarage
ebf	erschließungsbeitragsfrei
EBJ	Einbaujahr
EFH/ZFH	Einfamilien-/Zweifamilienhaus
EG	Erdgeschoss
ELW	Einliegerwohnung
EnEv	Energieeinsparverordnung
ETW	Eigentumswohnung bzw. Wohnungseigentum
EWärmeG BW	Erneuerbare-Wärme-Gesetz Baden-Württemberg
EW-RL	Ertragswertrichtlinie
Flst. / Flst. Nr.	Flurstück / Flurstücksnummer
GA	Gutachten
GAA	Gutachterausschuss für Grundstückswerte
GB	Grundbuch
GEG 2020	Gebäude Energie Gesetz
GND	Gesamtnutzungsdauer
IMB/GMB	Immobilien-/Grundstücksmarktbericht
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010
ImmoWertV 2021	Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021
JRoE	Jahresrohertrag
KZS	Kapitalisierungszinssatz
LZS	Liegenschaftszinssatz
MEA	Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum nach WEG
MF	Mietfläche bzw. marktüblich vermietbare Flächen
MIV	Motorisierter Individualverkehr
NF	Nutzfläche nach DIN 277:2016 und älter (bspw. 2005)
NFL	gewerblich genutzte Mietfläche
NGF	Netto-Grundfläche = Brutto-Grundfläche abzgl. Konstruktionsgrundfläche
NUF	Nutzungsfläche nach DIN 277:2021
OG	Obergeschoss
RND	Restnutzungsdauer
Stpl.	Pkw-Stellplatz
SW-RL	Sachwertrichtlinie
UG	Unter-/Kellergeschoss
vgl.	vergleiche
VH/HH	Vorderhaus/Hinterhaus
VOT	Vor-Ort-Termin, d.h. Tag der Besichtigung des BWO
WFL	wohnwirtschaftlich genutzte Mietfläche
WGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl
Whg.	Wohnung

IV. Rechtsgrundlagen (letzte Seite)

Gesetze, Verordnungen und Richtlinien in jeweils gültiger bzw. aktueller Fassung

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung)
ImmoWertV 2021	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten
ImmoWertA 2023	Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise ImmoWertA)

Seit 01.01.2022 außer Kraft gesetzte Wertermittlungsverordnungen-/Richtlinien

ImmoWertV 2010	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung)
WertR 2006	Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken
SW-RL	Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (Sachwertrichtlinie)
VW-RL	Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswertes (Vergleichswertrichtlinie)
EW-RL	Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie)

Sofern ein *Erbbaurecht* bewertet wurde, wurde zusätzlich berücksichtigt:

ErbbauRG	Gesetz über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz)
-----------------	--

Sofern ein *Beleihungswert* ermittelt wurde, wurde zusätzlich berücksichtigt:

PfandBG	Pfandbriefgesetz
BelWertV	Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung)