

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

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

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



Hirschberg, 31.10.2024
Az.: **3 K 147/23**

GUTACHTEN

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

des Wohneigentums, bestehend aus:

179 / 100.000stel Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in **69126 Heidelberg, Mombertplatz 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 60, 62, 64, 66, 68, 70, 72, 74, 76, 78, 80, 82, 84 Mombertstraße 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21 Mombertstraße 1, 3, 5** verbunden mit dem **Sondereigentum** an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 168** bezeichneten **Wohneinheit** (1-Zimmer-Wohnung) sowie **Keller-raum** und **Garage** im Gebäude **Mombertplatz 84**.

Die Eigentümergemeinschaft besteht, gemäß Teilungserklärung, aus 294 Wohneinheiten, davon 42 Einheiten im Haus B 8 (Mombertplatz 84).



Ansicht von Norden

Gemarkung: Heidelberg
Stadtteil: Emmertsgrund
Flurstück: 26502
Wohnungsgrundbuch: Heidelberg Blatt Nr. 3.568
Eigentümer lt. Grundbuchauszug vom 18.09.2024: Siehe separates Deckblatt

Zum **Wertermittlungstichtag 16.10.2024** wurde der Verkehrs-/Marktwert des **Wohnungseigentums Nr. 168**

mit **125.000,- €**
ermittelt.

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----------|---|----|
| 1. | Allgemeine Angaben | 3 |
| 2. | Grundstücksbeschreibung..... | 5 |
| 2.1. | Tatsächliche Eigenschaften..... | 5 |
| 2.2. | Gestalt und Form (vgl. Anlage 4)..... | 6 |
| 2.3. | Erschließungszustand | 7 |
| 2.4. | Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)..... | 7 |
| 2.5. | Entwicklungszustand des Bewertungsgrundstücks | 9 |
| 3. | Gebäudebeschreibung | 11 |
| 3.1. | Wohnhaus „Mombertplatz 84“ | 11 |
| 3.1.1 | Raumaufteilung des Wohnhauses Nr. 84 | 11 |
| 3.1.2 | Ausführung und Ausstattung | 12 |
| 3.1.3 | Dach | 12 |
| 3.1.4 | Besondere Bauteile | 13 |
| 3.1.5 | Außenanlagen | 13 |
| 3.1.6 | Tiefgarage | 13 |
| 3.1.7 | Zustand des Gebäudes | 13 |
| 3.2 | Wohnung Nr. 168 im 1. OG - Ausführung und Ausstattung..... | 14 |
| 3.2.1 | Zustand der Wohnung Nr. 168..... | 15 |
| 3.3 | Angaben zur Mietvertragssituation (nachrichtlich)..... | 16 |
| 4. | Verkehrswertermittlung | 17 |
| 4.1. | Auswahl des Wertermittlungsverfahrens | 17 |
| 4.2. | Bodenwertermittlung..... | 18 |
| 4.2.1 | Bodenwertanteil des Wohnungseigentums Nr. 168 im 1. OG des Hauses Nr. 84 | 19 |
| 4.3. | Ertragswertermittlung | 20 |
| 4.4.1 | Erläuterung der Wertermittlungsansätze | 21 |
| 4.4.2 | Berechnung der Wohnflächen..... | 23 |
| 4.4.3 | Ertragswert | 24 |
| 4.4 | Vergleichswertermittlung (gem. § 24 ImmoWertV) | 26 |
| 4.4.1 | Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung..... | 26 |
| 4.4.2 | Vergleichsfaktoren - auch regionale Marktdaten | 27 |
| 4.4.3 | Wertfindung | 27 |
| 4.4. | Verkehrswert..... | 28 |
| Anlagen: | | |
| Anlage 1: | Rechtsgrundlagen und DIN-Normen zur Verkehrswertermittlung..... | 29 |
| Anlage 2: | Verwendete Literatur zur Wertermittlung | 30 |
| Anlage 3: | Auszug a. d. Stadtplan mit Kennzeichnung der Lage des Objekts | 31 |
| Anlage 4: | Auszug aus dem Liegenschaftskataster (nicht maßstabsgetreu) | 32 |
| Anlage 5: | Fotos (23 Fotos auf 4 Seiten)..... | 33 |
| Anlage 6: | Grundrisse (3 Seiten, nicht maßstabsgetreu, Quelle: Grundbuchzentralarchiv) | 37 |

Dieses Gutachten enthält insgesamt 39 Seiten, davon 6 Anlagen mit 11 Seiten.

Es wurde in 6 Papierausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Außerdem wurde ein elektronischer Datenträger erstellt und eine PDF-Datei an den Auftraggeber versendet.

1. Allgemeine Angaben

| | |
|--|---|
| Auftraggeber: | Amtsgericht Heidelberg - Abteilung 50 - Kurfürsten-Anlage 15 69115 Heidelberg |
| Eigentümer laut Grundbuchauszug: | Siehe separates Deckblatt |
| Auftrag vom: | 05.06.2024 |
| Wertermittlungsstichtag: | 16.10.2024 |
| Qualitätsstichtag: | 16.10.2024 |
| Grund der Gutachtenerstellung: | Verkehrswertermittlung zur Vorbereitung des Versteigerungstermins im Zwangsversteigerungsverfahren |
| Das Gutachten stützt sich auf folgende Unterlagen: | Bericht des Zwangsverwalters vom 22.07.2024, Mietvertrag erhalten vom Auftraggeber am 14.08.2024; Grundbuchauszug, Stand 18.09.2024, Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 13.09.1973 mit auszugsweise Plänen vom Objekt, Teilungserklärung, Baubeschreibung vom 28.06.1974 (UR 886/1974), Abteilung II, Bewilligung vom 08.12.1975 erhalten vom Grundbuchzentralarchiv Kornwestheim am 25.09.24; Auszug aus dem Liegenschaftskataster und Flurstücksnachweis vom 09.09.2024, Baulastenauskunft erhalten von der Vermessungsbehörde Stadt Heidelberg am 09.09.2024; Teilungspläne, Wohnflächenberechnung, Einzelwirtschaftsplan 2024, Innenraumfotos Blick auf Kellerraum und Garage, erhalten vom Zwangsverwalter am 08.10.2024; Einzelabrechnung 2023, Energieausweis vom 22.06.2018, Einzelwirtschaftsplan 2025, Protokoll der Eigentümerversammlung vom 03.11.2021, 26.07.2022, 28.09.2023; Auskünfte über bauplanungsrechtlichen Zustand, Denkmalschutz, Überschwemmungsgebiet, Vergleichskaufpreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses erhalten vom Vermessungsamt Heidelberg am 16.10.2024 und 17.10.2024; Vergleichsdaten über Grundstücksmarktbericht Heidelberg 2024, Internetrecherche; Mietspiegel Heidelberg 2023; Auskunft über beitragsrechtlichen Zustand erhalten vom Stadtplanungsamt am 29.10.2024; Stadtplan über geoportal-bw.de (Datenquelle: LGL, www.lgl-bw.de); örtliche Feststellungen, Fotos am Ortstermin |
| Angewandte Vorschriften und Gesetze: | Baugesetzbuch (BauGB), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der jeweils gültigen Fassung |
| Literatur (allgemein erforderliche Daten, siehe Anlage 2): | H.O. Sprengnetter „Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten“, Band 1-16; Wolfgang Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ |

Ortsbesichtigung:

| | |
|---------------------------|--|
| Tag der Ortsbesichtigung: | 16.10.2024 |
| Teilnehmer am Ortstermin: | Die Sachverständige Frau Dipl.-Ing. (FH) Andrea Draxler; der Wohnungseigentümer (siehe separates Deckblatt) war bei der Ortsbesichtigung nicht zugegen |
| Bemerkungen: | Das Wohnungseigentum konnte nicht besichtigt werden. Es wird auftragsgemäß nach dem äußeren Anschein bewertet. |
| Angaben zu Mieten: | Die Wohnung ist, laut Zwangsverwalter, vermietet (Mieter siehe separates Deckblatt). Der Tiefgaragenstellplatz ist separat vermietet (Mieterin siehe separates Deckblatt). |
| Hausverwaltung: | Siehe separates Deckblatt |
| Zwangsverwalter: | Siehe separates Deckblatt |
| Zubehör: | Aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung ist eine Aussage zu evtl. vorhandenem Zubehör nicht möglich. Es wird unterstellt, dass kein (werthaltiges) Zubehör vorhanden ist. |

2. Grundstücksbeschreibung

2.1. Tatsächliche Eigenschaften

| | |
|---|--|
| Bundesland: | Baden-Württemberg |
| Kreis: | Rhein-Neckar-Kreis |
| Ort und Einwohnerzahl: | Heidelberg (ca. 162.000 Einwohner) ist traditionsreiche Universitätsstadt, Standort von Weltunternehmen, Tourismuszentrum, Wissenschaftszentrum im Rhein-Neckar-Dreieck, Multimedia-Stadt, hat hohe Wohn- und Freizeitqualität und eine reizvolle Umgebung. |
| Stadtteil: | Emmertsgrund (ca. 6.700 Einwohner) |
| Infrastruktur: | Geschäfte des täglichen Bedarfs, ärztliche Versorgungseinrichtungen, Kindergärten, Schulen und Freizeiteinrichtungen im Stadtteil vorhanden |
| Verkehrslage und Entfernungen (Vergleich Anlage 3): | Im nördlichen Bereich des Stadtteils gelegen |
| Zum Rathaus in Heidelberg (Marktplatz): | Ca. 8,7 km (Pkw) |
| Zum Stadtzentrum Heidelbergs (Bismarckplatz): | Ca. 8 km (Pkw) |
| Zu Geschäften des täglichen Bedarfs: | Nahversorger ca. 800 m, Bäckerei ca. 300 m entfernt, großes Einkaufszentrum ca. 2,5 km entfernt (Rohrbach-Süd) |
| Anbindung an Landes- und Bundesstraßen, sowie Autobahnen: | Der Hauptverkehrsweg ist gut zu erreichen (Zufahrtsstraße Boxberg / Emmertsgrund ca. 200 m entfernt). Die Anbindung an Landes- und Bundesstraßen, sowie Autobahnen ist gut (Bundesstraße B 3 ca. 1,7 km, Kreuz Schwetzingen, Auffahrt BAB 5 ca. 6 km entfernt). |
| Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: | Befriedigend |
| Bushaltestelle: | Ca. 80 m, Bushaltestelle „Mombertplatz“ |
| Anbindung an den öffentlichen Regional- und Fernverkehr: | Befriedigend |
| Hauptbahnhof: | Ca. 5.600 m (PKW) Zugang Süd über Bahnstadt |
| Bahnstation: | Ca. 4.300 m (PKW), Bahnhaltepunkt „Kirchheim / Rohrbach“ |
| Parksituation: | Parkmöglichkeiten sind in der Umgebung vorhanden |
| Art der umgebenen Bebauung: | Geschosswohnungsbauten, geschlossene Bauweise |
| Immissionen: | Straßenverkehr |

Lagebeurteilung: Preisgünstige Lage (kaufpreisorientierte Lage 4, gemäß Lagebeurteilung des Gutachterausschusses Heidelberg, siehe Grundstücksmarktbericht 2024)

Topographische Grundstückslage: Hanglage

Demographische Situation:

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

Indikatoren der Stadt Heidelberg (Stand 2021):

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

Quelle: Bertelsmann Stiftung, Wegweiser Kommune

2.2. Gestalt und Form (vgl. Anlage 4)

Straßenfront: Ca. 212 m

Mittlere Tiefe: Ca. 115 m (von der Straße „Im Emmertsgrund“ aus gemessen)

Grundstücksgröße: 20.202 m²

Grundstückszuschnitt: Unregelmäßig

Oberflächenbeschaffenheit: Bebaut mit mehreren Geschosswohnungsbauten, Terrassenhäusern (insgesamt 31 Gebäude), Tiefgarage, ansonsten Wege-, Grünflächen

2.3. Erschließungszustand

| | |
|---|--|
| Straßenart: | Ausgebaute Straße mit regem Verkehr, 30er Zone |
| Straßenausbau: | Voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, beidseitig Gehwege |
| Höhenlage zur Straße: | Von der Straße abfallend |
| Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: | Strom, Wasser, Kanalanschluss, Telefonanschluss, Kabelanschluss, Fernwärme |
| Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: | Keine Grenzbebauung |
| Baugrund, Grundwasser: | Nicht bekannt; das Grundstück ist im Altlasten-/Bodenschutzkataster als Altstandort „Munitionsdepot/Truppenübungsplatz Dt. Wehrmacht HDEm“ (Militärische Anlage von 1945 bis 1953) verzeichnet (als „A-Fall“ eingestuft - die Belastung gilt als erloschen); es liegt nicht im Überschwemmungsgebiet; gewachsener, normal tragfähiger Baugrund wird unterstellt. |
| Anmerkung: | <i>Im Rahmen dieses Gutachtens können Prüfungen der Bodenverhältnisse und Grundwassereinflüsse nicht erbracht werden. Dazu sind Untersuchungen von speziellen Fachfirmen erforderlich. Deshalb können ggf. vorhandene kontaminierte Bodenverhältnisse, bzw. Grundwassereinflüsse, in diesem Gutachten nicht berücksichtigt werden. Evtl. vorhandene Altlasten sind gesondert zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen. In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.</i> |

2.4. Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

| | |
|---------------------------------------|--|
| Grundbuchlich gesicherte Belastungen: | In Abteilung II des Grundbuchs von Heidelberg Blatt Nr. 3568 bestehen folgende Eintragungen: Lfd. Nr. 1 betrifft lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis: Dienstbarkeit für die Stadtwerke Heidelberg AG wegen a) Duldung von Versorgungs- und Entsorgungsleitungen, b) Duldung von Trafostationen. Bewilligung vom 08.12.1975. Eingetragen am 26.05.1976. Lfd. Nr. 4 betrifft lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis: Über das Vermögen des Eigentümers (siehe separates Deckblatt) (Abteilung I Nr. 5) ist das Insolvenzverfahren eröffnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts –Insolvenzgericht- Mannheim vom 09.02.2024 (4 IK 2279/23). Eingetragen (MAN040/42/2024) am 29.02.2024. |
|---------------------------------------|--|

Lfd. Nr. 5 betr. lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis:
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.
Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Heidelberg –
Vollstreckungsgericht- vom 02.04.2024 (3 K 147/2023).
Eingetragen (MAN026/33/2024) am 10.04.2024.

Lfd. Nr. 6 betr. lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis:
Die Zwangsverwaltung ist angeordnet.
Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Heidelberg –
Vollstreckungsgericht- vom 16.05.2024 (3 L 5/24).
Eingetragen (MAN064/97/2024) am 29.05.2024.

Anmerkung zu Abt. II lfd. Nr. 1: Diese Eintragung wird für das Wohnungseigentum als nur unwesentlich wertbeeinflussend gesehen. Es erfolgt keine gesonderte Ermittlung.

Anmerkung:

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

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

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

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Grundstück ist mit einer Baulast belastet:

| Baulastenverzeichnis von Heidelberg (Gemeinde) | | Grundstück – Flurstück-Nummer 26502 (2/1) | Baulastenblatt Nr. 99 |
|--|---|---|------------------------------|
| Gemarkung Heidelberg | | Mombertplatz 23-35 u. 66 – 84 | Seite 2 |
| Lfd. Nr. | Inhalt der Eintragung | Änderungen und Löschungen | |
| 1 | 2 | 3 | |
| 2 | <p>Eigentümerin der Flurstücke Nr. 26007/2, 26007/29, 26007/30 hat gem. § 3 der Vereinbarung mit der Stadt Heidelberg vom 23. Januar / 21. Februar 1975 für sich und die Rechtsnachfolger gem. § 108 LBO folgende Baulasten übernommen:</p> <ol style="list-style-type: none"> Gehört zu Gunsten der Allgemeinheit einschließlich der Verpflichtung zur Unterhaltung, Beleuchtung und Reinigung der Gehflächen bei anteilweiser Kostentragung im Verhältnis der angrenzenden Geschöfflächen (Nr. 1) Duldung und Unterhaltung der Böschungen und Stützmauern (Nr. 2) Recht der Stadt Heidelberg oder von ihr zu benennender Dritter zum Zwecke der Verlegung und Unterhaltung von Ver- und Versorgungsleitungen aller Art die Flurstücke in Anspruch zu nehmen und zu betreten (Nr. 4) Ausschließlicher Bezug der Wärme zur Raumheizung und für das Gebrauchswasser von zentralen Heizwerk der Stadtwerke Heidelberg AG und Verbot der Errichtung von Einzel- oder Blockheizungen (Nr. 5) Verpflichtung zur Überlassung und Unterhaltung von Räumen sowie zur Errichtung und Unterhaltung der fallschächte und Eingabestellen für die Müllsaugeanlage bei anteilweiser Kostentragung im Verhältnis der Geschöfflächen im Gebäude bzw. (Eingabestellen) auf dem Stockwerk (Nr. 6) Herstellung und Behalten von Leitungen für die zentrale Bild- und Funkversorgung, Verbot der Errichtung von Einzelantennen; nach billigen Ermessen der Stadt Heidelberg anteilige Kostentragung für Herstellung, Verbesserung und Erneuerung der Anlage (Nr. 7) Beachtung aller Festsetzungen des Bebauungsplans und des städtebaulichen Richtlinienplanes, Erfordernis der Zustimmung des Gutachterausschusses der Stadt Heidelberg für Abweichungen sowie für die Grundriß-, Fassaden- und Farbgestaltung. <p>Anmerkung: Das belastete Flst. Nr. ist durch Zerlegung von Flst. Nr. Veränderungsnachweis Nr. entstanden.</p> | <p>Laut VR 1977/63 und VL 1977/1255 wurde Grundst. Flst. Nr. 26502 in Grundst. Flst. Nr. 26502 und in die Zufurst. Nr. 26502/100 und 26502/101 zerlegt. Hierauf erfolgte die Verschmelzung der Zufurst. Nr. 26007/131 – 26007/133 mit dem Grundst. Flst. Nr. 26502</p> <p>Heidelberg, den 20. Juni 1978 <i>Ch. Schopf</i> Baulastenbuchführer</p> <p>Auszug aus dem Baulastenverzeichnis Heidelberg, den 09.03.2024 Stadt Heidelberg Vermessungsamt I.A. <i>V</i></p> | |
| | | Eingeordnet gm 9. Okt. 1975 | |

Anmerkung: Für die Baulasteintragung erfolgt ein pauschaler Wertabschlag am Verfahrenswert.

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:

Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Denkmalschutz:

Das Objekt ist nicht in der Denkmalliste eingetragen.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Bebauungsplan „Emmertsgrund“, Rechtskraft am 18.06.1971:
WR = reines Wohngebiet
0,4 = GRZ (Grundflächenzahl)
1,2 = GFZ (Geschossflächenzahl)
XII = 12 Vollgeschosse, zusätzlich 3 Vollgeschosse bei Hanglage
g = geschlossene Bauweise
mit vorgegebenem Baufenster,
Flachdächer

2.5. Entwicklungszustand des Bewertungsgrundstücks

Allgemein:

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

Die Einteilung erfolgt in 5 Stufen:

1. Flächen der Land- und Forstwirtschaft
2. Bauerwartungsland
3. Rohbauland
4. Baureifes Land
5. Sonstige Flächen

Die Bodenwertermittlung insgesamt und auch die Wertspannen zwischen den einzelnen Zustandsstufen lassen sich weder absolut, noch generell bestimmen;

diese schwanken örtlich, situations- und konjunkturbedingt sehr stark.

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

Grundstück Flst. Nr. 26502:

Bei dem Grundstück handelt es sich um ein mit Geschosswohnungsbauten bebautes Grundstück. Das Grundstück befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage und ist in seiner Bebaubarkeit nach einem rechtskräftigen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 BauGB zu beurteilen. Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen und beitragsfrei.

Einordnung:

Es handelt sich bei dem Grundstück um:

Erschlossenes baureifes Land

Baurecht:

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des ausgeführten Bauvorhabens, mit Unterstützung der Planunterlagen und Berechnungen in der Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 13.09.1973 durchgeführt.

Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft.

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

Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen:

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

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

3. Gebäudebeschreibung

Vorbemerkungen zu der Gebäudebeschreibung

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

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

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

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt (nachrichtlicher Hinweis: Aufgrund des Baujahres ist davon auszugehen, dass auch asbesthaltige Baumaterialien (z. B. Fassadenverkleidung) verwendet worden sind. Es wird empfohlen, eine diesbezügliche Untersuchung vornehmen zu lassen).

Aussagen über Baufehler oder Schäden können deshalb unvollständig sein.

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

3.1. Wohnhaus „Mombertplatz 84“

| | |
|----------------------------------|--|
| Art des Gebäudes: | Mehrfamilienhaus - 8-geschossig - unterkellert (2 Untergeschosse) - zu Wohnzwecken genutzt - angebaut |
| Einheiten: | 42 Wohneinheiten im Haus Nr. 84 (Haus B 8) (1-4-Zimmer-Wohnungen) |
| Baujahr: | 1973 (gemäß Energieausweis) |
| Modernisierungen, Erweiterungen: | Keine bekannt (die Hausverwaltung konnte hierzu keine Auskunft erteilen) |
| Energieeffizienz: | Es liegt ein Energieausweis vom 22.06.2018 vor (gültig bis 22.06.2028). Der Energieausweis wurde auf der Grundlage des Energieverbrauchs ermittelt. Der Endenergieverbrauch des Gebäudes wurde ermittelt mit 97 kWh/(m ² a), der Primärenergieverbrauch mit 48 kWh/(m ² a). Als Maßnahmen im Zuge einer größeren Modernisierung wurden im Energieausweis empfohlen: Prüfen der Dachdämmung Prüfen der Dämmung der obersten Geschossdecke Prüfen der Dämmung der Außenwand Prüfen der energetischen Qualität der Fenster Prüfen der Dämmung des unteren Gebäudeabschlusses |

3.1.1 Raumaufteilung des Wohnhauses Nr. 84

| | |
|-----------------------------|--|
| Untergeschoss 2 (Ebene 12): | Kellerräume, Technikräume, Wasch-/Trockenraum, Müllraum, 2 Wohnungen |
| Untergeschoss 1 (Ebene 13): | Kellerräume, 3 Wohnungen |
| Erdgeschoss (Ebene 14): | 4 Wohnungen (1-Zimmer- bis 4-Zimmer-Wohnungen), Fahrradkeller |

| | |
|---|--|
| 1. Obergeschoss (Ebene 15) – Ebene des Bewertungsobjekts: | 5 Wohnungen (1-Zimmer- bis 4-Zimmer-Wohnungen) |
| 2. – 6. Obergeschoss (Ebene 16 bis 20): | 5 Wohnungen (1-Zimmer- bis 4-Zimmer-Wohnungen) |
| 7. Obergeschoss (Ebene 21): | 3 Wohnungen (2-Zimmer- bis 4-Zimmer-Wohnungen) |

3.1.2 Ausführung und Ausstattung

| | |
|--------------------------|---|
| Konstruktionsart: | Massivbau |
| Fundamente: | Beton-Streifenfundamente |
| Umfassungswände: | KG: Beton Wohngeschosse: Beton |
| Außenverkleidung: | EG rau verputzt, Wärmedämmung, ab 1. OG mit Zementfaserplatten verkleidet und zwischenliegender Wärmedämmschicht, teilweise begrünt |
| Innenwände: | KG: Beton, Keller zu den Wohnungen Holzbretterverschläge Wohngeschosse: Beton, Leichtbauwände |
| Geschossdecken: | Stahlbetonmassivplatten |
| Treppenhaus, Flure: | Geschosstreppen: Stahlbeton mit Werksteinplatten, Holzgeländer mit Drahtglasfüllung Innenflächen: Rau verputzt, Buntsteinputz Fußboden: Werksteinplatten, im KG mit Wasserablauftrinne Deckenflächen: Verputzt und gestrichen Fenster: Holz, isolierverglast, teilweise doppelverglast Haustür: Aluminiumhaustür, seitlich feststehendes Element mit Klingefeld, Drahtglas- und Riffelblecheinsatz Innentüren: Holztüren |
| Heizung: | Fernwärme (Fernwärmeübergabestation in Haus 74 – nicht besichtigt) |
| Warmwasserversorgung: | Zentral über Heizungsanlage |
| Besondere Einrichtungen: | Personenaufzug für 8 Personen, 600 kg, Baujahr 1973 |

3.1.3 Dach

| | |
|-------------------|------------|
| Dachkonstruktion: | Stahlbeton |
| Dachform: | Flachdach |

Dacheindeckung: Einschaliges Warmdach, gefällelos verlegt, mit Innenentwässerung und Kiesschüttung

3.1.4 Besondere Bauteile

Zu nennen sind: Balkone,
Loggien,
Eingangsüberdachung (mit Blechverkleidung),
Betonrampe mit Stahlgeländer zur Eingangstür,
Aufzug (8 Personen/600kg)

3.1.5 Außenanlagen

Zu nennen sind: Versorgungs- und Entwässerungsanlagen, Kanalanschluss,
Wege-, Hofbefestigung (Betonpflastersteine, teilweise Betonplatten mit Rinnenabläufen, betonierte Tiefgaragenzufahrt),
Betontreppen mit Stahlgeländer, Betonrampen,
Stützmauern,
Grünanlagen,
Außenbeleuchtung

3.1.6 Tiefgarage

Gebäudeart: Sammeltiefgarage mit Einzelboxen (konnte nicht besichtigt werden)

Baujahr: 1973

Wertrelevante Modernisierungen und Veränderungen: Nicht bekannt

Konstruktionsart: Beton-Massivbau

Fundamente: Beton

Fußboden: Betonglattstrich

Tore / Türen: Rollgittertore zur Tiefgarage, Stahlschwingtor zur Einzelgarage Nr. 168,
Stahltüren

Anschlüsse: Strom; Lüftungsanlage

3.1.7 Zustand des Gebäudes

Grundrissgestaltung: Zweckmäßig, Wohnungen nach allen Himmelsrichtungen hin ausgerichtet, innenliegende Sanitärbereiche und teilweise dunkle Flurbereiche

Belichtung und Besonnung: Befriedigend, da innenliegende Bereiche

Bauschäden/-fehler (ohne Anspruch auf Vollständigkeit):

- Aufsteigende Feuchte an den Kellerwänden im Kellerflur
- Korrosion an den Rohrleitungen im KG
- Treppenhausfenster, Bodenbelag Flure teilweise in unbefriedigendem Zustand
- Anstrichmängel

| | |
|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none">- Teilweise Setzungen des Hofbelags- Teilweise beschädigte Fassadenplatten |
| Erhaltungsrücklagen: | Laut Auskunft der Hausverwaltung beträgt die Erhaltungsrücklage (Erhaltungsrücklage 1.198.148,44 €, Erhaltungsrücklage Bausparvertrag 757.843,51 €, Erhaltungsrücklage Aufzug 617.060,71 €) zum Stand 31.12.2023 insgesamt 2.573.053,- €, Wohnungsanteil 4.791,03 €. |
| Anmerkung: | Bei dieser Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die in der Instandhaltungsrücklage angesammelten Beträge von einem eventuellen Erwerber im Veräußerungsfalle entschädigungslos übernommen werden. |
| Anmerkung: | Die Teilungserklärung wurde eingesehen, jedoch nicht geprüft. |
| Beschlüsse der Eigentümerversammlung: | Laut Hausverwaltung steht in der nächsten Zeit an: „Balkonkantsanierung Mombertplatz 64 (muss noch beschlossen werden) Feuerwehruzufahrt sanieren (muss noch beschlossen werden) Außenaufzug Mombertplatz 80 (muss noch beschlossen werden)“ Nachrichtlich: Laut Protokoll vom 26.07.2022 beläuft sich die Kostentragung bei der Erneuerung von Fenstern auf 50 % Sondereigentümer und 50 % Eigentümergemeinschaft. |
| Anmerkung: | Ob Sonderumlagen für die Wohnungseigentümer anfallen, ist nicht bekannt. |
| Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum: | Laut Auskunft der Hausverwaltung, keine |
| Hausgeld: | Das monatliche Hausgeld für die Wohnung Nr. 168 beträgt, laut Einzelwirtschaftsplan vom 01.01.2024 bis 31.12.2024, monatlich 266,62 €, laut Einzelwirtschaftsplan vom 01.01.2025 bis 31.12.2025, monatlich 252,53 €. |
| Wirtschaftliche Wertminderung: | Wärme- und Schalldämmung entspricht nicht heutigem Standard (in den Wertermittlungsansätzen berücksichtigt) |
| Allgemeinbeurteilung: | Der bauliche Zustand des Gebäudes ist befriedigend. Es besteht teilweise Unterhaltungstau. |
| Anmerkung: | Aufgrund der unzureichend erfolgten Besichtigung kann in diesem Gutachten keine abschließende Beurteilung erfolgen. |

3.2 Wohnung Nr. 168 im 1. OG - Ausführung und Ausstattung

| | |
|--|--|
| Lage der Wohnung im Haus / Orientierung: | Die Wohnung liegt im Haus Nr. 84 (östliches Endhaus der Anlage) im 1. Obergeschoss rechts. Der Wohnraum/die Loggia ist nach Osten, zur Straße „Im Emmertsgrund“, orientiert. |
| Wohnfläche: | Die Wohnfläche beträgt, gemäß Wohnflächenberechnung vom 07.06.1972, 52,69 m ² . |

| | |
|---------------------|---|
| Raumaufteilung: | 1 Zimmer, 1 Küche mit Essplatz, Bad (innenliegend), Flur, Loggia (Ebene 15); Kellerraum Nr. 168 im 2. Kellergeschoss (Ebene 12); Garage Nr. 168 in der Sammeltiefgarage P 2 (Ebene 9) |
| Modernisierungen: | Nicht bekannt |
| Fußböden: | Laut Baubeschreibung Textil- und Kunststoffbelag |
| Innenflächen: | Laut Baubeschreibung Raufasertapete mit Anstrich, Fliesen, Anstrich |
| Fenster: | Laut Baubeschreibung Holzfenster doppelverglast, teilweise isolierverglast, Lüftungsschlitze in der Loggiatür |
| | Rollläden: Augenscheinlich Innenjalousien |
| Türen: | Wohnungseingangstür: Holztür mit Spion Innentüren: Laut Baubeschreibung Holztüren |
| Loggia (überdacht): | Deckenfläche: Beton mit Anstrich Fußboden: Laut Baubeschreibung Spaltklinkerbelag Brüstung: Laut Baubeschreibung Stahlkonstruktion mit Faserzementplattenverkleidung |

Technische Ausstattung und Installationen

| | |
|------------------------|--|
| Elektroinstallation: | Mittlere Ausstattung unterstellt, Türsprechanlage |
| Sanitäre Installation: | Bad: Innenliegend, laut Baubeschreibung mit Entlüftung Ausstattung: Mittlere Ausstattung und Qualität unterstellt |
| Küchenausstattung: | Nicht in der Wertermittlung enthalten |
| Heizung: | Laut Baubeschreibung Plattenheizkörper und Stahlradiatoren |

3.2.1 Zustand der Wohnung Nr. 168

| | |
|---------------------------|--|
| Grundrissgestaltung: | Ungünstige Ausrichtung nach Osten, innenliegender Sanitärbereich |
| Belichtung und Besonnung: | Augenscheinlich unbefriedigend, innenliegende Bereiche |
| Bauschäden/-fehler: | - Nicht bekannt |
| Allgemeinbeurteilung: | Der bauliche Zustand der Wohnung ist nicht bekannt. |
| Anmerkung: | Aufgrund der nicht erfolgten Besichtigung kann in diesem Gutachten keine abschließende Beurteilung erfolgen. |

3.3 Angaben zur Mietvertragssituation (nachrichtlich)

Die Wohnung Nr. 168 im 1. OG des Hauses Mombertplatz 84 ist vermietet.
Ein Wohnraum-Mietvertrag liegt vor.

Angaben im Mietvertrag:

| | |
|-------------------------------|--|
| Vermieter: | Siehe separates Deckblatt |
| Mieter: | Siehe separates Deckblatt |
| Beginn des Mietverhältnisses: | 15.11.2010 auf unbestimmte Zeit |
| Mietsache: | 1 Zimmer, Küche, Bad, Flur, Kellerraum Die Küchenmöbel wurden unentgeltlich überlassen. Sie sind nicht Bestandteil des Mietvertrages. |

Die tatsächliche monatliche Nettokaltmiete für die Wohnung beträgt lt. Angabe des Zwangsverwalters:

| | |
|--|---------|
| tatsächliche monatliche Miete <i>inkl.</i> Nebenkosten | 440,- € |
|--|---------|

Im Mietvertrag besteht die Vereinbarung einer prozentual gestaffelten Mieterhöhung um 4 % alle 2 Jahre erstmals ab dem 01.12.2012.

Nach dieser Vereinbarung hätte sich, laut Zwangsverwalter, die Nettokaltmiete von 320,- € auf 404,89 € seit dem 01.12.2022 erhöht.

| | |
|--------------------------------------|------------|
| monatliche erzielbare Nettokaltmiete | 404,89 € |
| jährliche erzielbare Nettokaltmiete | 4.858,68 € |

Der Garagenstellplatz ist, laut Zwangsverwalter, separat vermietet. Die Miete beläuft sich auf 40,- € monatlich.

Nettokaltmiete insgesamt:

| | |
|--------------------------------|------------|
| Nettokaltmiete Wohnung Nr. 168 | 404,89 € |
| Tiefgaragenstellplatz Nr. 168 | 40,- € |
| monatliche Nettokaltmiete | 444,89 € |
| jährliche Nettokaltmiete | 5.338,68 € |

Nachrichtlich: Die tatsächliche Miete liegt unterhalb der geschätzten marktüblich erzielbaren (Netto-Kalt-)Miete. Eine sofortige Mieterhöhung in voller Höhe ist zur Erzielung der ortsüblichen und marktüblich erzielbaren Miete nach dem derzeit gültigen Mietrecht nicht möglich.

Es besteht eine Mindermiete.

Hier nur nachrichtlich erwähnt (nicht in der Wertermittlung berücksichtigt):

Die bis zur Erzielung der marktüblichen Miete kapitalisierte Mindermiete beträgt, unter Berücksichtigung der im Mietvertrag aufgeführten prozentual gestaffelten Mieterhöhung um 4 % alle 2 Jahre, für die Wohnung rd. 5.600,- €.

4. Verkehrswertermittlung

für die Eigentumswohnung Nr. 168, bestehend aus:

179 / 100.000stel Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in **69126 Heidelberg, Mombertplatz 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 60, 62, 64, 66, 68, 70, 72, 74, 76, 78, 80, 82, 84 Mombertstraße 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21 Mombertstraße 1, 3, 5** verbunden mit dem **Sondereigentum** an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 168** bezeichneten **Wohneinheit** (1-Zimmer-Wohnung) sowie **Keller-raum** und **Garage** im Gebäude **Mombertplatz 84**.

| | |
|------------------------------|-----------------------|
| Gemarkung: | Heidelberg |
| Flurstück: | 26502 |
| Grundstücksgröße: | 20.202 m ² |
| zum Wertermittlungsstichtag: | 16.10.2024 |

ALLGEMEINES

DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

Der Verkehrswert (Marktwert) ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: "Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

4.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von Wohnungseigentum vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (vgl. § 27 ImmoWertV) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung i.d.R. der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen.

Wohnungs- und Teileigentum kann auch mittels **Vergleichswertverfahren** (vgl. § 24 ImmoWertV) bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise von gleichen oder vergleichbaren Eigentumswohnungen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Eigentumswohnungen z.B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden "Vergleichsfaktorverfahren" genannt (vgl. § 20 und § 26 ImmoWertV). Die Kaufpreise der Vergleichs-Eigentumswohnungen, bzw. die Vergleichsfaktoren, sind dann durch Zu- und Abschläge an die wert- (und preis-) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen.

Beim zuständigen Gutachterausschuss waren mehrere Vergleichskaufpreise für Wohnungseigentum im Objekt „Mombertplatz“ verfügbar, die zur Wertfindung herangezogen werden, deren Zustand und Ausstattung jedoch nicht bekannt ist. Zusätzlich werden auch Vergleichsfaktoren aus dem Grundstücksmarktbericht Heidelberg 2024 und Vergleichs(angebots)preise aus dem Wohnungsmarkt herangezogen.

4.2. Bodenwertermittlung

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

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

BODENWERT DES BEWERTUNGSOBJEKTS

Der Bodenrichtwert beträgt in der Lage des Bewertungsobjekts
zum Stichtag 01.01.2024 = 350,- €/m²

Der Bodenrichtwert wurde bei BORIS-BW recherchiert.

Grundstücke in der Richtwertzone Emmertsgrund, Eg02-Mehrfamilienhäuser, Zonennummer 1301 weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf:

| | |
|---|------------------------------------|
| Wertermittlungsstichtag: | 01.01.2024 |
| Baufläche/Baugebiet: | Wohnbaufläche – Mehrfamilienhäuser |
| Entwicklungszustand: | Baureifes Land |
| Beitragsrechtlicher Zustand: | Frei |
| WGFZ (wertrelevante Geschossflächenzahl): | 1,2 |

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks Flst.Nr. 26502:

| | |
|------------------------------|------------------------------------|
| Wertermittlungsstichtag: | 16.10.2024 |
| Baufläche/Baugebiet: | Wohnbaufläche – Mehrfamilienhäuser |
| Entwicklungszustand: | Baureifes Land |
| Beitragsrechtlicher Zustand: | Frei |
| GFZ laut Bebauungsplan: | 1,2 |

Gemäß den Festlegungen in den „Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten 2024“, Punkt 5.2, dient für **Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser sowie reine Geschäftshäuser** als Maß für die bauliche Ausnutzung des Grundstücks die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ), die das Verhältnis zwischen Grundstücksgröße und wertrelevanter Geschossfläche festlegt (z.B.: WGFZ 1,0 bedeutet, dass 100 % der Grundstücksfläche als wertrelevante Geschossfläche auf dem Baugrundstück realisiert werden soll bzw. bereits vorhanden ist). Die wertrelevante Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen oberirdischen Geschossen (siehe § 16 Abs. 4 ImmoWertV) zu ermitteln. Bei einem ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschoss sind pauschal 75% der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses hinzuzurechnen.

Die GFZ des Bewertungsobjektes stimmt mit der der Bodenrichtwertzone überein.

Unter Berücksichtigung der Lage und der baulichen Ausnutzbarkeit wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 16.10.2024 wie folgt geschätzt:

Bodenrichtwert für beitragsfreies baureifes Land (vgl. § 3 i.V.m. § 5 ImmoWertV): **350,- €/m²**

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

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

Bodenwert des Grundstücks

350,- €/m²

Grundstücksgröße: 20.202 m²

- Bodenwert
20.202 m² * 350,- €/m² = 7.070.700,- €

Bodenwert: rd. 7.070.000,- €

4.2.1 Bodenwertanteil des Wohnungseigentums Nr. 168 im 1. OG des Hauses Nr. 84

Es wird davon ausgegangen, dass die vertraglich vereinbarten Miteigentumsanteile der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums entsprechen.

179 / 100.000 Miteigentumsanteil

Anteiliger Bodenwert:

| | | | |
|---------------|---|--------------------------|------------|
| Bodenwert | x | Miteigentumsanteil (MEA) | |
| 7.070.000,- € | x | 179 / 100.000 = | 12.655,- € |

Bodenwertanteil des Wohnungseigentums Nr. 168: rd. 13.000,- €

4.3. Ertragswertermittlung

Das Ertragswertverfahren ist in § 27ff ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen wird im Ertragswertverfahren auf Grundlage des Ertrages (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Anteils) ermittelt. Die zur Ertragswertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

ERTRAGSVERHÄLTNISSE

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem marktüblich zu erzielenden jährlichen Reinertrag auszugehen (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV). Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Dabei ist der Reinertrag um den Betrag zu mindern, der sich durch die allgemeine Verzinsung des Bodenwerts ergibt (§ 28 ImmoWertV). Der um diesen Betrag verminderte Reinertrag ist mit dem mit dem jeweiligen Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer des Gebäudes zu kapitalisieren (§ 28 ImmoWertV in Verbindung mit § 34 ImmoWertV).

ROHERTRAG

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbare Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Der Ermittlung des Rohertrags sind nicht die tatsächlichen Mieten, sondern die marktüblich zu erzielenden Mieten zugrunde zu legen (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV).

BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

Bewirtschaftungskosten sind die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen gedeckt sind. Bewirtschaftungskosten umfassen die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Die Abschreibung ist durch Einrechnung in den Vervielfältiger berücksichtigt (§ 32 ImmoWertV).

LIEGENSCHAFTSZINSSATZ

Liegenschaftszinssätze (§ 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BauGB) sind Zinssätze, mit denen der Verkehrswert im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV).

Er wird regelmäßig aus Marktdaten (Kaufpreise und den ihnen zugeordneten Reinerträgen) abgeleitet. Welcher Zinssatz (Liegenschaftszinssatz) der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objekts und der zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnisse.

WIRTSCHAFTLICHE RESTNUTZUNGSDAUER

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV).

GESAMTNUTZUNGSDAUER

Auch hier ist die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer GND gemeint – nicht die technische Standdauer, die natürlich wesentlich länger sein kann (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV).

BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen. Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen (§ 6 Abs. 2 und § 8 Abs. 3 ImmoWertV).

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören im Wesentlichen vorhandene Baumängel und Bauschäden. Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden bestimmt sich nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungsstichtag erforderlichen Kosten.

- Wertminderung wegen Baufehlern und Bauschäden - § 8 (3) ImmoWertV

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

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

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

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

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

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

Weiterhin können auch eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen sowie besondere Ertragsverhältnisse besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale darstellen.

4.4.1 Erläuterung der Wertermittlungsansätze

ROHERTRAG

In Heidelberg herrscht eine stark überdurchschnittliche Nachfrage nach Mietobjekten (geoport Stand Dez. 2023).

In Heidelberg wurden Mietwohnungen > 30 m² bis 60 m² für 9,32 bis 21,81 €/m² (Ø 14,93 €/m²) angeboten (geoport Auswertung Jan. 2022 bis Dez. 2023, 1770 Angebote).

Laut „immobilienscout24.de“ betragen die Mietpreise im Emmertsgrund 10,30 €/m² bis 14,56 €/m², durchschnittlich 10,56 €/m².

Anmerkung: Zu beachten ist, dass es sich bei den v. g. Werten um Angebotspreise handelt, d.h. es ist unbekannt, zu welchem Preis die Objekte schlussendlich vermietet wurden, außerdem können auch Erstvermietungen enthalten sein, welche preislich i.d.R. deutlich über den Mieten für Bestandsobjekte liegen.

Laut IVD-Wohn-Preisspiegel 2023 liegen Mietpreise für Eigentumswohnungen im Bestand mit einfachem Wohnwert bei 9,65 €/m², mit mittlerem Wohnwert bei 10,85 €/m².

Gemäß Mietspiegel Heidelberg 2023 lässt sich in der Lage, bei entsprechenden Anpassungen wie Größe und Ausstattung, eine ortsübliche Vergleichsmiete von 8,87 €/m² (Spanne ± 24 %) ermitteln.

Unter Berücksichtigung der Lage, des Baujahres, der Größe, der Art und (unterstellten mittleren) Ausstattung, wird die marktüblich erzielbare Miete, bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und normaler Unterhaltung, für die Wohnung Nr. 168 im 1. OG auf **rd. 9,50 €/m²** geschätzt.

Für den TG-Stellplatz wird eine monatliche Miete von **50,- €** als angemessen erachtet.

BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

Die (nicht umlegbaren) Bewirtschaftungskosten setzen sich, in Anlehnung an Anlage 3 ImmoWertV, aus folgenden Faktoren zusammen:

- | | |
|--|----------|
| - Verwaltungskosten durchschnittlich auf ca. | 6,7 % |
| - Instandhaltungskosten, durchschnittlich auf rd. 17,20 €/m ² Wohnfläche, inkl. Garage, ca. | 13,7 % |
| - Mietausfallwagnis durchschnittlich auf ca. | 2 % |
| insgesamt | rd. 22 % |

des jährlichen Rohertrages geschätzt (siehe auch Sprengnetter Bd. II, 3.05/4/3 ff.).

LIEGENSCHAFTSZINSSATZ

Der Gutachterausschuss Heidelberg hat Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum abgeleitet (Grundstücksmarktbericht Heidelberg 2024).

Dieser beläuft sich für Wohnungseigentum im Wiederverkauf in einfacher Lage im Jahr 2023 auf 1,2 % (Standardabweichung $\pm 1,1$, ausgewertet wurden 44 Verkaufsfälle).

Der objektspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage der für das Bewertungsgrundstück nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten und der Restnutzungsdauer bestimmt.

Der Liegenschaftszinssatz wird, unter Berücksichtigung der Marktentwicklung, der angenommenen Miete, der Lage, der Objektart und der relativ kurzen Restnutzungsdauer, mit **1,0 %** als angemessen erachtet.

GESAMTNUTZUNGSDAUER

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

RESTNUTZUNGSDAUER

Als Restnutzungsdauer ist die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" zugrunde gelegt.

80 Jahre GND – 51 Jahre LA = **29 Jahre RND**.

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

BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Hier sind die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend zu berücksichtigen. Diese Besonderheiten sind in Abzug zu bringen, da diese Investitionen wertermittlungstichtags(- bzw. kaufzeitpunkts)nah vom Erwerber zusätzlich zum Kaufpreis aufzubringen sind (wie z.B. Aufwendungen zur Beseitigung eines Instandhaltungsstaus, Baumängels oder Bauschadens. Hierzu gehören auch Modernisierungsaufwendungen, die beim Ansatz der Miete und RND als bereits durchgeführt unterstellt werden.). Als Wertabschlag werden die Beträge angesetzt, wie sie auch bei der Preisbildung am Grundstücksmarkt berücksichtigt werden (marktübliche Zu- bzw. Abschläge nach § 8 (3) ImmoWertV).

Der Gebäudezustand, Baumängel und Bauschäden sind in der Gebäudebeschreibung aufgeführt. Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Sinne der §§ 6 und 8 ImmoWertV erfolgt aufgrund des Zustands der baulichen Anlagen, ein Wertabschlag von pauschal rd. - **5.000,- €** (Unterhaltungsstau, den normalen (altersbedingten) Zustand übersteigend, Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum – Risikoabschlag für ggf. anfallende Sonderumlagen und Maßnahmen am Sondereigentum – eine abschließende Beurteilung kann in dieser Wertermittlung nicht erfolgen) vom marktanangepassten (durch LSZ) Ertragswert.

Gebäudezustand und -ausstattung sowie kleinere Mängel und Schäden sind im Übrigen im Ansatz der Miete, des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer mit enthalten.

Für die Belastung des Grundstücks durch die Baulasteintragung erfolgt ein pauschaler Wertabschlag von 5 % vom unbelasteten Bodenwert (anteilig **rd. - 650,- €**).

4.4.2 Berechnung der Wohnflächen

Die Wohnflächenberechnung wurde aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung übernommen. (Hinweis: Diese Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV, DIN 277, ehem. II. BV, DIN 283) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.)

Wohnflächenberechnung:

| | | | |
|-------------------|----------------------------------|-----------------|----------|
| Wohnen | $6,14 \times 4,20 =$ | 25,79 qm | |
| Diele | $1,80 \times 3,04 =$ | 5,47 qm | |
| Bad u. WC | $1,80 \times 2,85 =$ | 5,13 qm | |
| Küche m. Essplatz | $4,24 \times 2,85 = 12,08$ | | |
| | $+ 2,03 \times 0,05 = 0,10$ | 11,98 qm | |
| | | <u>48,37 qm</u> | |
| Loggia | $4,115 \times 2,10 \times 0,5 =$ | 4,32 qm | |
| Wohnfläche | | 52,69 qm | 52,69 qm |
| ===== | | | |

Folgende WE sind gleich:

WE: 15 B 8 1. OG 1 eZW 169 168 52,69 qm

4.4.3 Ertragswert

Die Ertragswertermittlung wird auf Grundlage der für das Bewertungsobjekt marktüblich erzielbaren (Netto-Kalt-) Miete durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV).

- Nettokaltmiete (marktüblich erzielbare Miete)

| Mieteinheit | Wohn-/Nutzfläche | | Nettokaltmiete | |
|---------------------------------|--------------------|------------------|----------------|----------------|
| | m ² rd. | €/m ² | monatlich | jährlich |
| | | | € | € |
| Wohnung Nr. 168 | 53 | 9,50 | 503,50 | 6.042,- |
| Außen-Stellplatz Nr. 168 | | | 50,- | 600,- |
| jährliche Nettokaltmiete | 53 | 10,44 | 553,50 | 6.642,- |

jährliche Nettokaltmiete 6.642,- €

- Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt in v.H. der Nettokaltmiete = 22 % - 1.461,- €

- jährlicher Reinertrag 5.181,- €

- Reinertrag des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist)

| | | | |
|-----------------------|---|----------------------|------------------|
| Liegenschaftszinssatz | x | anteiliger Bodenwert | |
| 1,0 % | x | 13.000,- € | <u>- 130,- €</u> |

- Reinertragsanteil der baulichen Anlagen 5.051,- €

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Gebäude (geschätzt) rd. 29 Jahre

- Barwertfaktor bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 29 Jahren (geschätzt) und 1,0 % Liegenschaftszinssatz * 25,066

Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen 126.608,- €

Bodenwert + 13.000,- €

Vorläufiger Ertragswert 139.608,- €

Marktanpassung - im objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz berücksichtigt

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums 139.608,- €

Anmerkung: Dies entspricht einem m²-Preis von rd. **2.630,- €/m²**

- Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale
 - Wertminderung wegen Unterhaltungsstau (stichtagsnahe Investitionen, inkl. Baunebenkosten unterstellt – die Wohnung wurde nicht besichtigt - eine differenzierte Untersuchung und Kostenermittlung wird empfohlen)
- Pauschaler Wert-/Risikoabschlag für Unterhaltungsmaßnahmen (Sonder- und Gemeinschaftseigentum), angenommen mit rd. - 5.000,- €
- Wirtschaftliche Wertminderung

Pauschaler Wertabschlag für die Belastung des Grundstücks durch die Baulasteintragung, geschätzt ca. 5 % vom unbelasteten Bodenwert (13.000,- €), rd. - 650,- €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale insgesamt - 5.650,- €

Ertragswert insgesamt 133.958,- €

Anmerkung: Dies entspricht einem m²-Preis von rd. **2.550,- €/m²** rd. 135.000,- €

4.4 Vergleichswertermittlung (gem. § 24 ImmoWertV)

4.4.1 Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung

Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Heidelberg wurden aus der Kaufpreissammlung 10 Vergleichsfälle aus den Jahren 2022 bis 2024 zur Verfügung gestellt.

Diese liegen in der Bodenrichtwertzone im unmittelbaren Umfeld.

Die Kaufpreise verstehen sich immer *ohne* Stellplatzanteile.

| Verkaufsjahr | Geschoss | Wohnfläche in m ² ca. | Vergleichsfaktor €/m ² | Anpassung Wohnungsgröße (siehe Indizes GMB 2024) in % | Angepasster Vergleichsfaktor €/m ² |
|---|----------|-------------------------------------|--------------------------------------|--|---|
| 2022 | EG | 52 | 2.731,- | 0 | 2.731,- |
| 2022 | 2. OG | 53 | 2.255,- | 0 | 2.255,- |
| 2022 | 6. OG | 65 | 2.385,- | 0 | 2.385,- |
| 2022 | EG | 71 | 2.972,- | - 4 | 2.853,- |
| 2022 | 2. OG | 93 | 2.371,- | - 4 | 2.276,- |
| 2023 | 3. OG | 94 | 2.686,- | - 4 | 2.579,- |
| 2023 | 2. OG | 53 | 3.325,- | 0 | 3.325,- |
| 2024 | 2. OG | 115 | 1.783,- | + 5 | 1.872,- |
| 2024 | 6. OG | 86 | 3.140,- | - 4 | 3.014,- |
| 2024 | 3. OG | 103 | 2.515,- | + 5 | 2.640,- |
| Ø | | 79 | 2.616,- | | 2.593,- |
| * Wertermittlungsstichtag Oktober 2024 | 1. OG | 53 | | 0 | |

* = Bewertungsobjekt

Demnach ergibt sich folgender Mittelwert: **2.616,- €/m²**

Unter Ausschluss von Vergleichsfaktoren mit einer Abweichung $\pm 30\%$, entsprechend $< 1.815,- €/m^2$ und $> 3.371,- €/m^2$ ergibt sich ein an den Wohnfläche angepasster Vergleichswert von rd. **2.590,- €/m²**.

Anmerkung: Der Zustand der Wohnungen ist mir nicht bekannt. Deshalb kann dieses Vergleichspreisverfahren nur grob zur Orientierung dienen.

Wertere Vergleichswerte des Gutachterausschusses Heidelberg:

Laut Gutachterausschuss lag der Vergleichswert aller verkauften Eigentumswohnungen in der Anlage „Mombertplatz“ (Verkaufsjahre 2022 – 2024) bei durchschnittlich rd. **2.460,- €/m²** (exkl. Stellplätze).

Laut Grundstücksmarktbericht 2024 sind die Kaufpreise für Eigentumswohnungen in der Lageklasse im Jahr 2023 gegenüber dem Auswertungszeitraum 2022 um 15 % gesunken.

Laut Grundstücksmarktbericht lag der Vergleichswert von Eigentumswohnungen im Emmertsgrund im Jahr 2023 bei **2.272,- €/m²** (Standardabweichung ± 635 , 20 Kauffälle, durchschnittliche Wohnfläche 81 m²).

Unter Anwendung der Indexreihen für Wohnungspreise ergibt sich, unter Berücksichtigung der Lage, des Baujahres, der Gebäudeart, der Größe ein Vergleichswert von durchschnittlich **2.546,- €/m²** (Grundstücksmarktbericht 2024).

4.4.2 Vergleichsfaktoren - auch regionale Marktdaten

Internetrecherchen:

Gemäß Angabe von „ImmobilienScout24“ liegen Kaufpreise für Wohnungen im Emmertsgrund bei durchschnittlich 2.786,- €/m² (3. Quartal 2024).

Aktuelle Angebote bei „ImmobilienScout24“ bewegen sich für Eigentumswohnungen (2-3-Zimmer-Wohnungen) in großen Wohnanlagen im Emmertsgrund in einer Spanne von rd. 2.200,- bis 2.870,- €/m².

Bei „wohnungsboerse.net“ (Internetrecherche) ist im Emmertsgrund für 2024 ein durchschnittlicher Kaufpreis für Eigentumswohnungen von rd. 2.210,- €/m² angegeben.

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

4.4.3 Wertfindung

Unter Berücksichtigung Preisentwicklung (leichter Anstieg gegenüber 2023 – siehe auch ImmoScout24), der Lage und Ausrichtung der Wohnung im Objekt (Anlage mit 294 Wohnungen in Geschosswohnungsbauten), der Art (1-Zimmer-Wohnung), der Größe, der (unterstellten mittleren) Ausstattung der Wohnung und der vorhandenen Vergleichspreise/-faktoren, wird ein Vergleichswert des Wohnungseigentums als angemessen erachtet, der im Bereich des ermittelten Ertragswertes liegt.

Vergleichsrechnung:

rd. 140.000,- € (marktangepasster vorläufiger Ertragswert, ohne Berücksichtigung der b.o.G)
- 10.000,- € (Zeitwert des TG-Stellplatzes geschätzt)

= 130.000,- € : 53 m² = **2.452,- €**

Rohertragswertfaktor = **rd. 21** (rd. 140.000,- € : 6.642,- € ohne Berücksichtigung der b.o.G)

4.4. Verkehrswert

Wohnungseigentum wird am Wertermittlungsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Deshalb wird der Verkehrswert vorrangig aus dem Ertragswert abgeleitet.

Der Ertragswert wurde mit rd. 135.000,- € ermittelt.

Es wurde ein normaler Zustand mit mittlerem Ausstattungsstandard der Wohnung unterstellt. Sollte der tatsächliche Zustand/Ausstattungsstandard abweichen, kann sich der Verkehrswert ggf. ändern. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung erfolgt deshalb ein weiterer Risikoabschlag von - 10.000,- €, sodass

der Verkehrswert

für das Wohnungseigentum, bestehend aus:

179 / 100.000stel Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in **69126 Heidelberg, Mombertplatz 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 60, 62, 64, 66, 68, 70, 72, 74, 76, 78, 80, 82, 84 Mombertstraße 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21 Mombertstraße 1, 3, 5** verbunden mit dem **Sondereigentum** an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 168** bezeichneten **Wohneinheit** (1-Zimmer-Wohnung) sowie **Keller-raum** und **Garage** im Gebäude **Mombertplatz 84**.

Gemarkung: Heidelberg

Flurstück: 26.502

zum Wertermittlungsstichtag 16.10.2024 insgesamt mit rd.

125.000,- €

in Worten: **Einhundertfünfundzwanzigtausend EURO**

geschätzt wird.

Die Besichtigung wurde von mir durchgeführt. Allerdings wird hier nochmals darauf hingewiesen, dass, im vorliegenden Fall, die Wohnung mit Kellerraum und Garage und auch Gemeinschaftsräume nicht besichtigt werden konnten. Dadurch liegen Unsicherheiten in Bezug auf die vorhandene Ausstattung und den Erhaltungszustand vor. Auch zu möglichen Bauschäden/-fehlern kann keine abschließende Aussage getroffen werden. Die Flächenangaben können ggf. von den tatsächlichen Flächen abweichen.

Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

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

Hirschberg, 31.10.2024

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

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

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

BauGB

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

BauNVO

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

ImmoWertV 2021

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

WertR 06

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

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

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

LBO - Landesbauordnung

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

WoFIV - Wohnflächenverordnung

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

WMR:

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

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), geändert durch Artikel 34 Absatz 15 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411)

BetrKV:

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

DIN 277

Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau, Ausgabe Juni 1987

GEG

Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist.
Die §§ 60b u. 60c treten gem. Art. 6 Abs. 2 G v. 16.10.2023 I Nr. 280 am 1.10.2024 in Kraft

Anlage 2: Verwendete **Literatur** zur Wertermittlung

Wolfgang Kleiber

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

Sprengnetter, Dr. Hans Otto:

Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten
und sonstigen Wertermittlungen.
Band 1-2: Amtliche Texte
Band 3: Erforderliche Daten
Band 4: Formulare/ Schemata
Band 5-16: Lehrbuch und Kommentar
Loseblattsammlung
Eigenverlag Sinzig, Rechtsstand: August 2024

Kröll/Hausmann

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

Rössler/Langner

Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten
8. Auflage 2004
Luchterhand Verlag

Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel

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

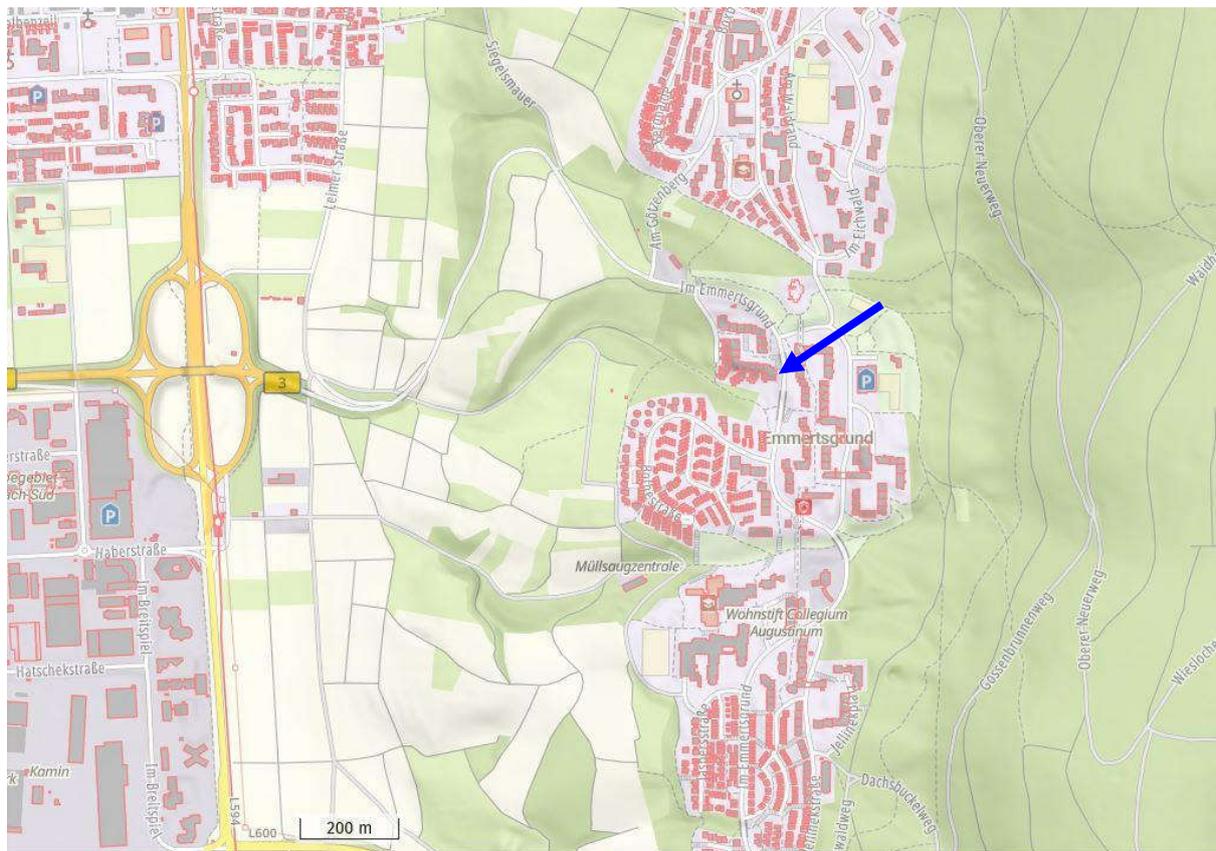
Schmitz/Gerlach/Meisel

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

BKI

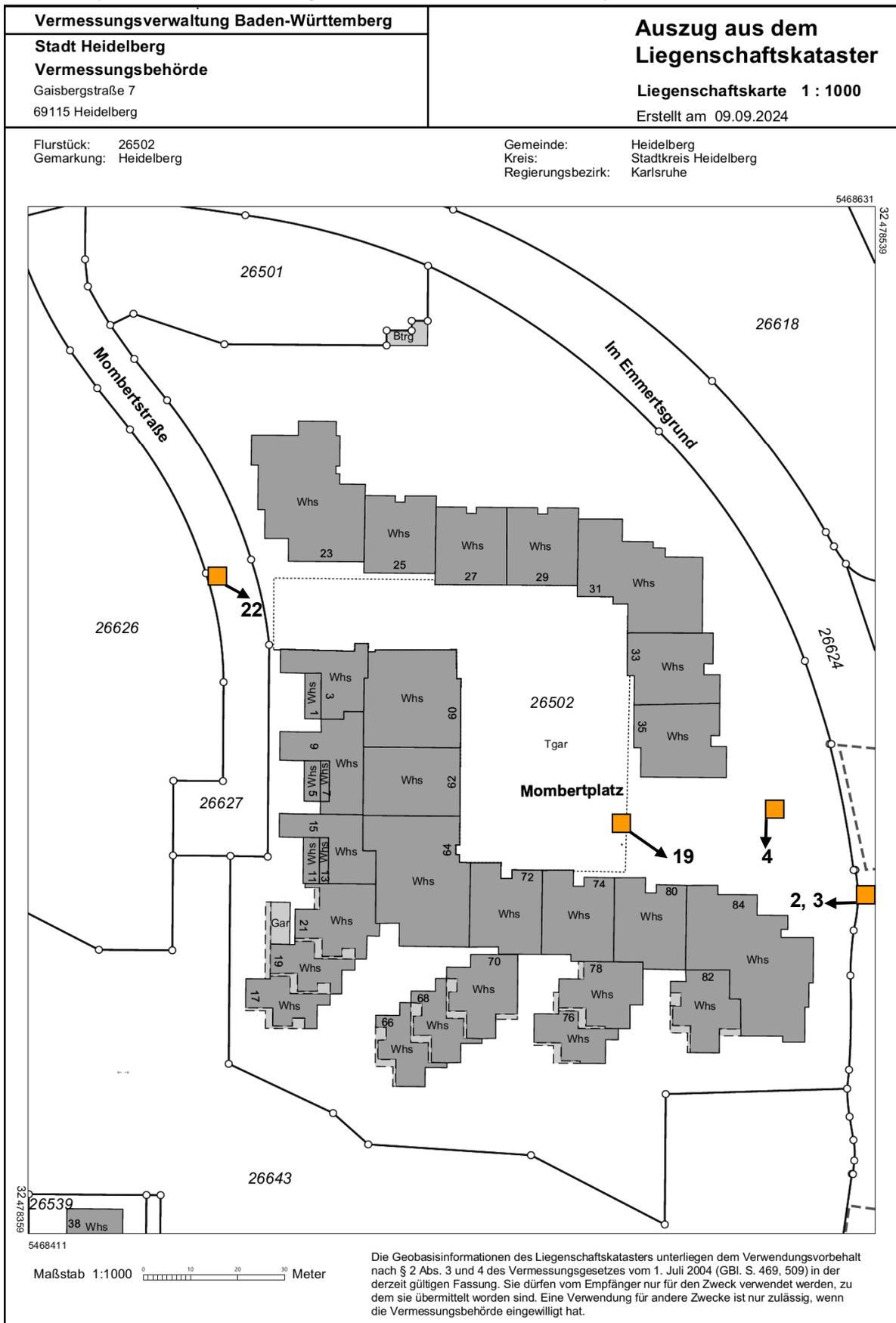
Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern
Baukosten 2023

Anlage 3: Auszug a. d. **Stadtplan** mit Kennzeichnung der Lage des Objekts (nicht maßstabsgetreu)



Datenquelle: LGL, www.lgl-bw.de

Anlage 4: Auszug aus dem **Liegenschaftskataster** (nicht maßstabsgetreu)
 (Standort  → Richtung der Aufnahme mit Fotonummer)

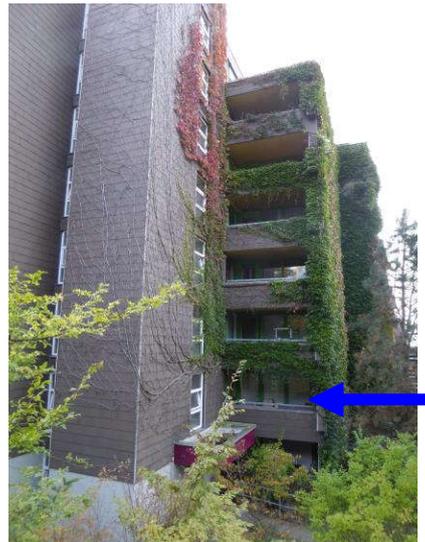


Quelle: Vermessungsbehörde Stadt Heidelberg

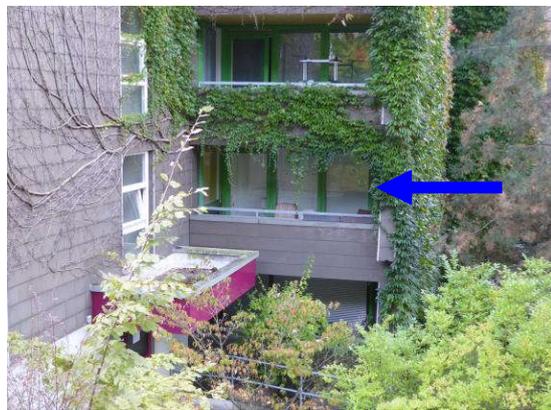
Anlage 5: **Fotos** (23 Fotos auf 4 Seiten)



1. Blick von Osten (Haus Nr. 84)



2. Blick von Osten



3. Blick von Osten



4. Blick von Norden



5. Blick von Osten



6. Blick von Norden



7. Hauseingang von innen



8. Treppenhaus



9. Flur EG, Fahrradraum



10. Personenaufzug



11. Flur zur Wohnung Nr. 168 im 1. OG



12. Tür zur Wohnung Nr. 168



13. Zustand Fenster Treppenhaus



14. Tür zum Keller (dahinter mehrere Mieterkeller)



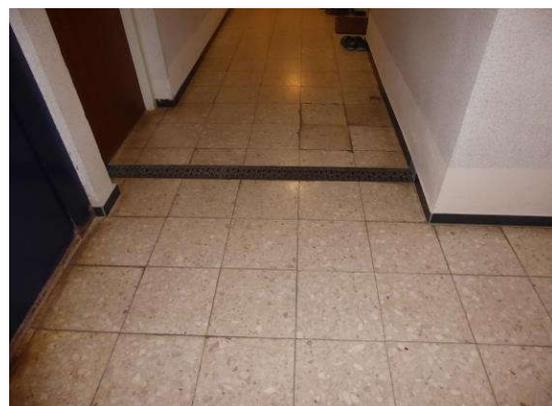
15. Kellerflur



16. Tür zum Waschraum im KG



17. Tür zum Wasch-/Trockenraum im KG



18. Kellerflur



19. Haus Nr. 84 – Blick von Nordwesten



20. Außenanlage



21. Außenanlage

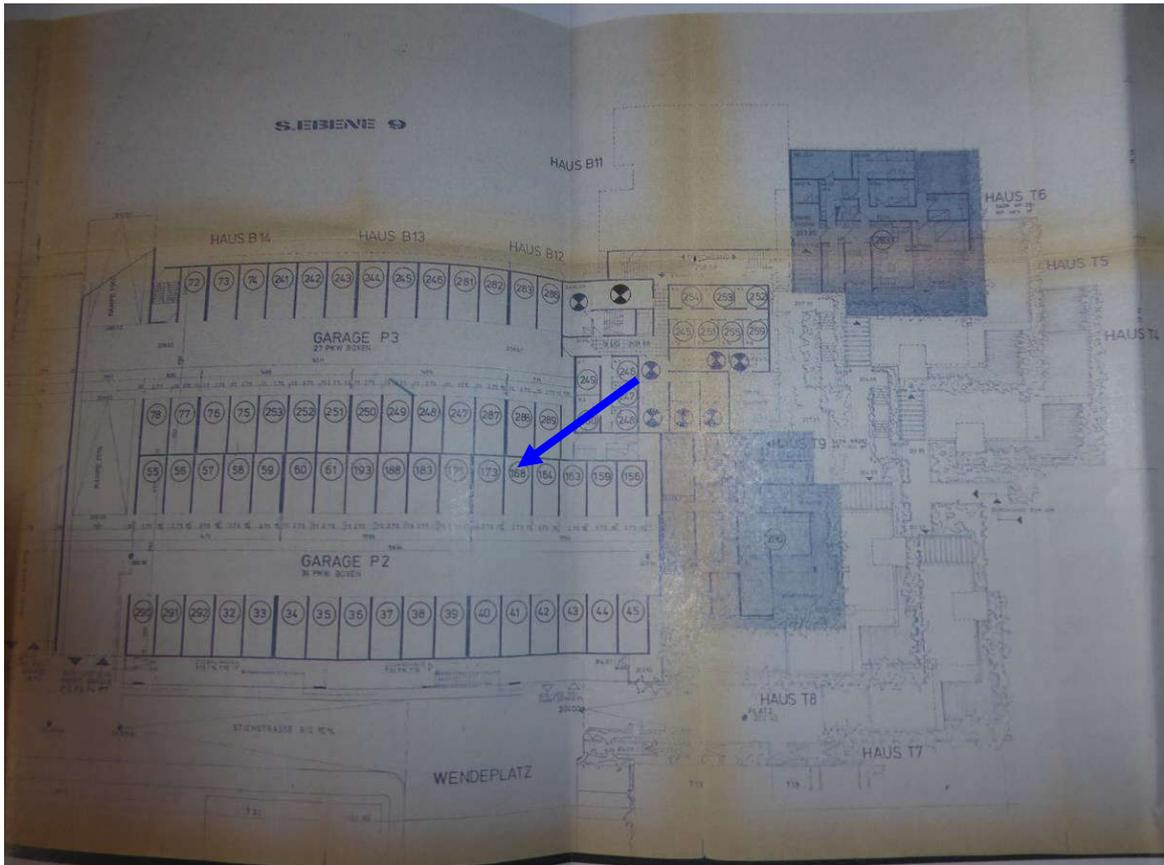


22. Tiefgarageneinfahrt von der „Mombertstraße“ aus

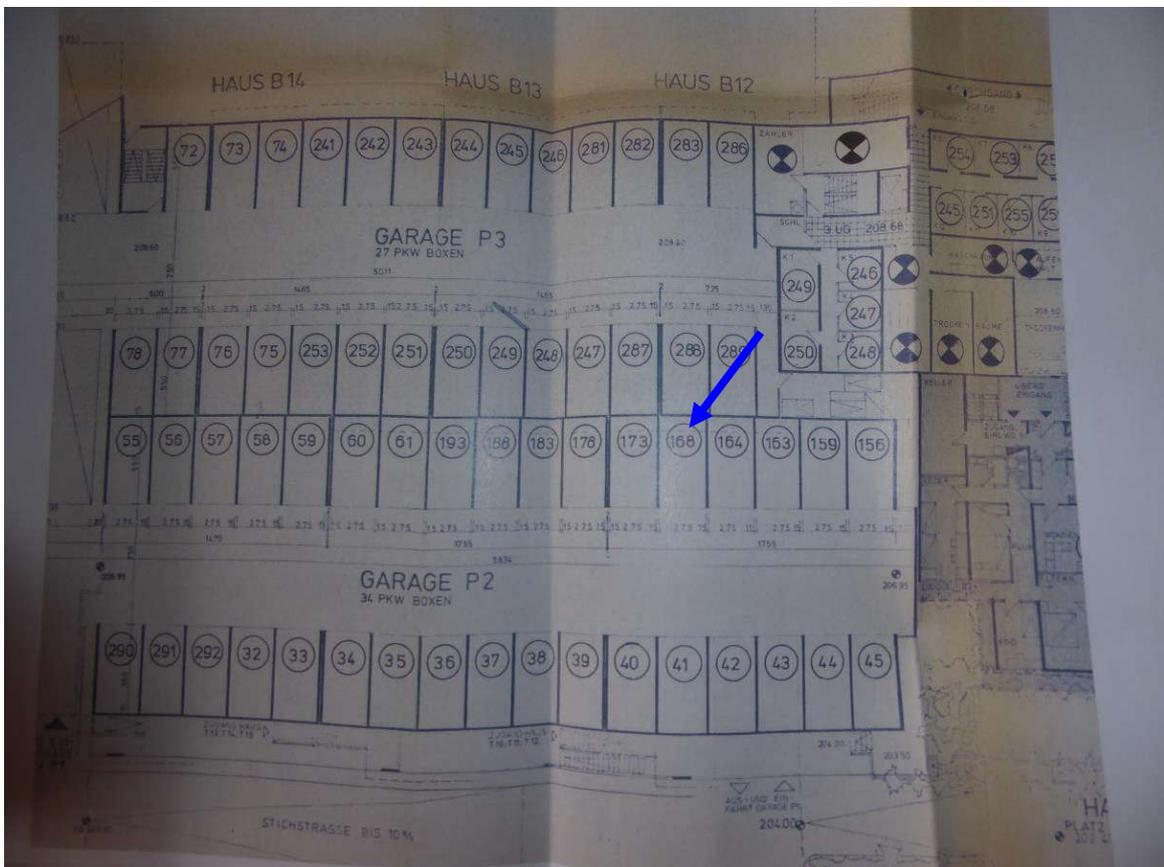


23. Übersichtsplan

Anlage 6: **Grundrisse** (3 Seiten, nicht maßstabsgetreu, Quelle: Grundbuchzentralarchiv)

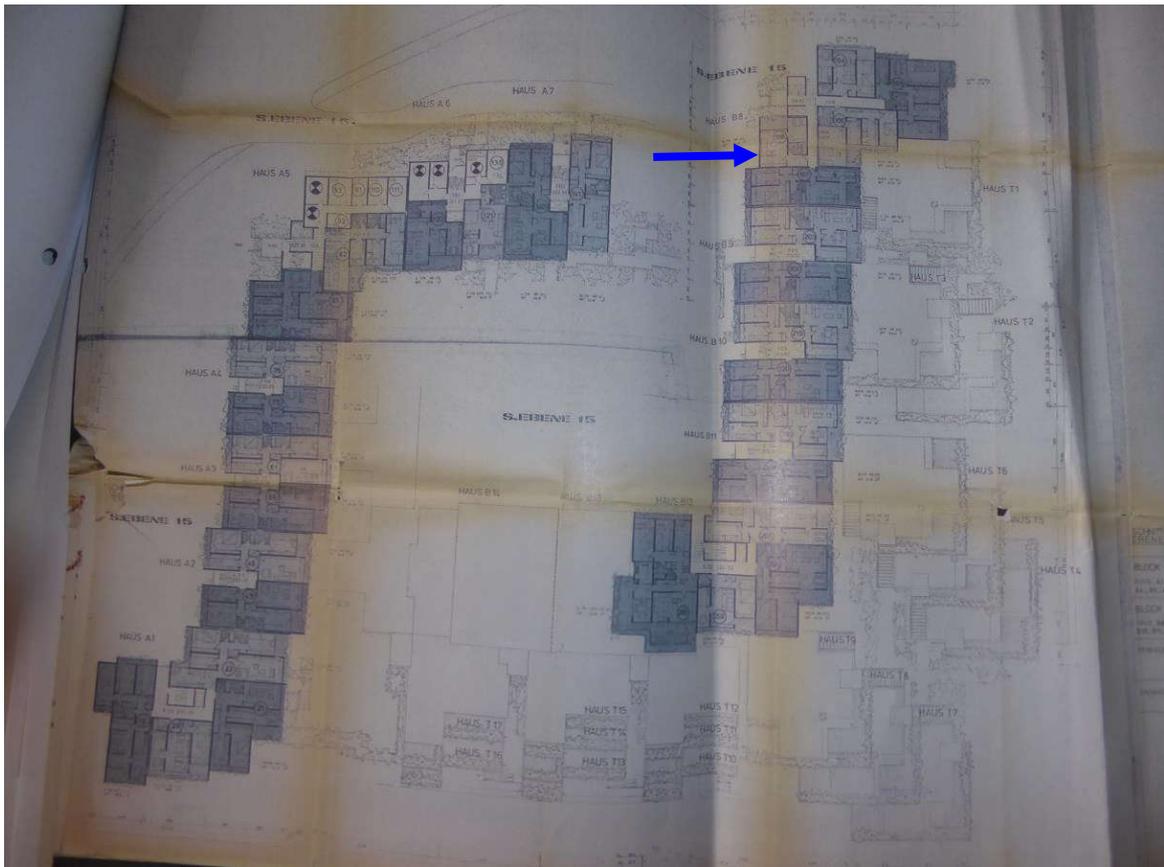


Tiefgaragenebene

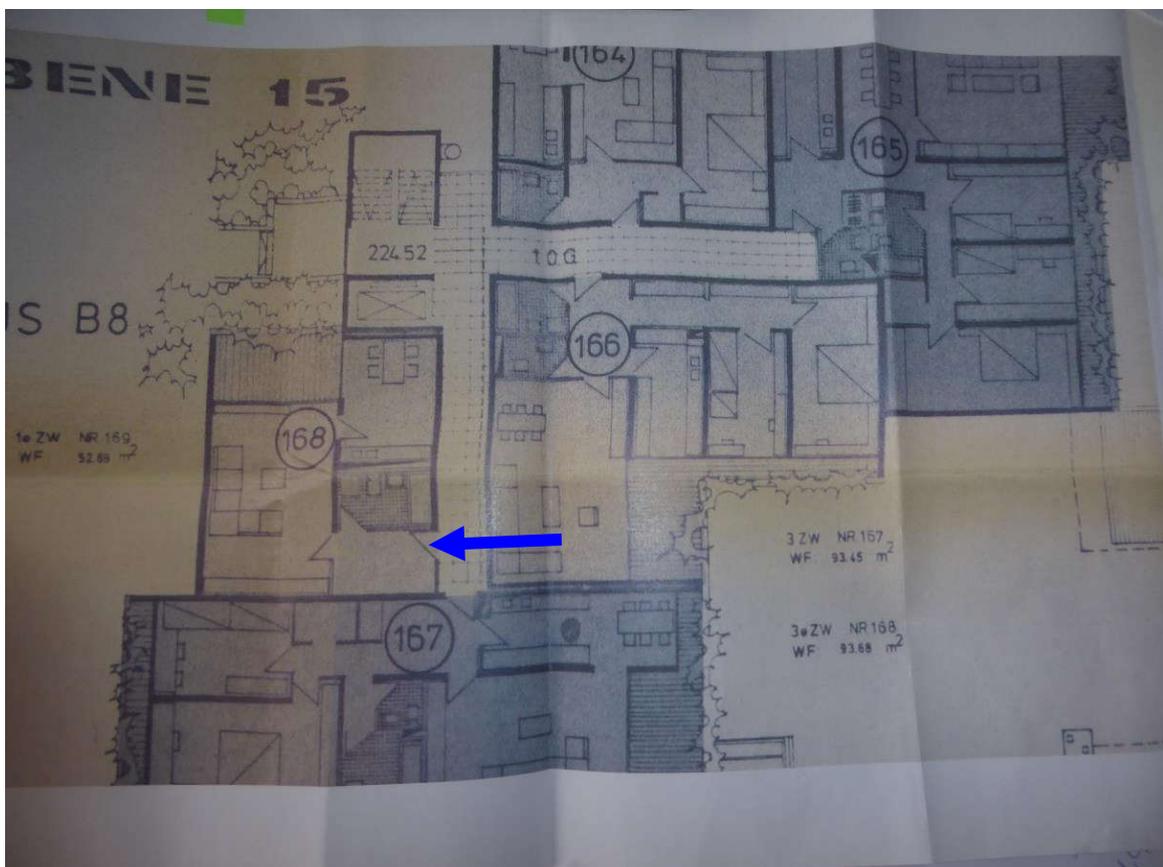


Garage Nr. 168

GUTACHTEN über den Verkehrs-/Marktwert (i. s. d. § 194 BauGB) für das Wohnungseigentum Nr. 168, Mombertplatz 84 in 69126 Heidelberg



Wohnungsebene



Wohnung Nr. 168