

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

18/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Heidelberg, Flurstück Nr. **4060/9**, Grüne Meile 54, 56 und Flurstück Nr. **4067/6**, Grüne Meile 52, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit **Nr. 15** bezeichneten **Räumlichkeiten** nebst Terrasse gelegen am linken Treppenaufgang im zweiten Obergeschoss.

Grüne Meile 52, 54, 56 in 69115 Heidelberg - Bahnstadt



Auftraggeber:

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

AZ: 3 K 61/24

Zweck der Wertermittlung:

Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen einer Zwangsversteigerung

Ortsbesichtigung:

14. Januar 2025

Wertermittlungsstichtag:

14. Januar 2025

Qualitätsstichtag:

14. Januar 2025

Grundbuchangaben:

Grundbuch von Heidelberg Nr. **93734**, Gemarkung Heidelberg
Flurstück Nr. **4060/9**, Grüne Meile 54, 56, Gebäude- und Freifläche, **1.696 m²**
Flurstück Nr. **4067/6**, Grüne Meile 52, Gebäude- und Freifläche, **1.309 m²**

Der **Verkehrswert des o.g. Grundstücks** wird zum Stichtag **14.01.2025** ermittelt mit rd.

660.000,00 EUR

(i. W.: Sechshundertsechzigtausend Euro)

Ausfertigung Nr.

Dieses Gutachten besteht aus 29 Seiten. Hierin sind Anlagen mit insgesamt 10 Seiten enthalten.

Das Gutachten wurde in **4 Ausfertigungen** in Papierform + 1 PDF-Datei erstellt.

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2
1. Vorbemerkungen	3
2. Lage-/Grundstücksbeschreibung	5
2.1 Lagebeschreibung	5
2.2 Gestalt und Form	5
2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung	6
2.4 Erschließungszustand	6
2.5 Rechtliche Gegebenheiten	6
2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte	6
2.5.2 Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte	6
2.5.3 Belastungen	7
2.5.4 Denkmalschutz	7
2.5.5 Planungs- und Bodenordnungsrecht	7
2.5.6 Entwicklungszustand	7
3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	8
3.1 Vorbemerkungen	8
3.2 Gebäudebeschreibung	8
3.3 Ausführung und Ausstattung	9
3.4 Außenanlagen	9
3.5 Objektzustand, Bauzustand, Baumängel/Bauschäden	9
4. Verkehrswertermittlung	10
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung	10
4.2 Bodenwertermittlung	11
4.2.1 Allgemeines	11
4.2.2 Bodenrichtwert	11
4.2.3 Bodenwertentwicklung	11
4.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	11
4.3 Ertragswertermittlung	12
4.3.1 Allgemeines	12
4.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	13
4.3.3 Ertragswertberechnung	16
5. Verkehrswert	17
6. Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur	19
6.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien	19
6.2 Verwendete Literatur	19

Anlagen

Anlage 1	Lageplan	20
Anlage 2	Bauzeichnungen	21
Anlage 3	Auszug aus der Teilungserklärung	23
Anlage 4	Objektfotos vom 14.01.2025 (12 Aufnahmen)	24
Anlage 5	Auszüge aus dem Baulastenverzeichnis	26

1. Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Heidelberg , Abt. 50, Kurfürsten-Anlage 15, 69115 Heidelberg
AZ Auftraggeber:	3 K 61/24
Schuldner:	siehe gesonderte Anlage
Gläubiger:	siehe gesonderte Anlage
Bewertungsgegenstand:	18/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Heidelberg, Flurstück Nr. 4060/9 , Grüne Meile 54, 56 und Flurstück Nr. 4067/6 , Grüne Meile 52, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 15 bezeichneten Räumlichkeiten nebst Terrasse gelegen am linken Treppenaufgang im zweiten Obergeschoss.
Grundstücksgröße:	Flst. Nr. 4060/9 1.696 m² Gebäude- und Freifläche Flst. Nr. 4067/6 1.309 m² Gebäude- und Freifläche
Grundbuch:	Grundbuch von Heidelberg Nr. 93734
Ortsbesichtigung:	14. Januar 2025
Wertermittlungsstichtag:	14. Januar 2025
Qualitätsstichtag:	14. Januar 2025
Wohnfläche:	ca. 116,00 m²
Lage:	Grüne Meile 56, 2. Obergeschoss
Mieter/Nutzer:	Leerstand
WEG-Verwaltung:	siehe gesonderte Anlage
Hausgeld/Monat:	lt. Wirtschaftsplan 2025: 290,98 EUR (Bewirtschaftung 271,37 EUR + Erhaltungsrücklage 19,61 EUR)
Zubehör gem. §§ 97 + 98 BGB:	keine Aussage möglich
Hinweis:	Die Wohnung Nr. 15 konnte nur von außen besichtigt werden; hinsichtlich Ausstattung, Zustand und Wohnbarkeit werden im Gutachten Annahmen getroffen. Wohnfläche und Grundrissgestaltung werden der Teilungserklärung vom 20.11.2018 nebst Nachtrag vom 09.04.2019 entnommen.

Mit Schreiben vom 27.12.2024 wurden alle Verfahrensbeteiligten durch die Unterzeichnerin zum Ortstermin am 14.01.2025 geladen.

Gebäude und Grundstück Grüne Meile 52, 54, 56 in 69115 Heidelberg wurden am **14.01.2025** einer Besichtigung unterzogen. **Grundstück und Gebäude Grüne Meile 56 waren zugänglich. Die Wohnung Nr. 15 konnte nicht von innen besichtigt werden. Der Bereich der Mieterkeller war ebenfalls nicht zugänglich.**

Am Ortstermin nahm außer der Sachverständigen niemand teil.

Bei der Ortsbesichtigung wurden auch die anliegenden Fotos gefertigt.

Eine weitergehende Untersuchung der Bausubstanz wurde nicht durchgeführt, insbesondere wurden keine Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen oder Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt. Die enthaltene Baukurzbeschreibung dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt - anders als bei Bauschadensgutachten - keine Mängelauflistung dar. Sie schließt das Vorhandensein nicht besonders aufgeführter Mängel nicht aus. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder schwer zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt. Die Unterzeichnerin übernimmt demgemäß keine Haftung für das Vorhandensein von Baumängeln, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind.

Grundlagen des Gutachtens:

- der der Sachverständigen durch das Amtsgericht Heidelberg mit Beschluss vom 28.10.2024 und Anschreiben vom 28.10.2024 schriftlich erteilte Auftrag
- Wohnungsgrundbuch von Heidelberg Nr. 93734, amtlicher Ausdruck vom 24.07.2024 (ohne Abt. III)
- die von der Sachverständigen am 14.01.2025 durchgeführte Ortsbesichtigung
- die von der Sachverständigen durch Erhebung bei gemeindeeigenen oder städtischen Verzeichnissen erhaltenen Unterlagen bzw. Angaben
- die von der Sachverständigen erhobenen Daten und Unterlagen, insbesondere die Infrastruktur, die konjunkturellen Entwicklungen und das Mietniveau im Bewertungsgebiet betreffend
- die von der Sachverständigen durchgeführten Markterhebungen und Marktforschungen, die Nutzungsart des Objektes betreffend
- Teilungserklärung vom 20.11.2018, Auszüge aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 02.04.2019, Nachtrag vom 09.04.2019 mit Anlage Plan, Änderungsbescheinigung vom 24.03.2021 mit auszugsweise Plänen, Bewilligung vom 18.05.2021
- von der WEG-Verwaltung zur Verfügung gestellte Unterlagen: Einzelabrechnung 2023, Wirtschaftsplan 2025 mit Angabe zur Höhe des Hausgeldes, Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 19.12.2022, 28.11.2023 und 06.11.2024, Energieausweis vom 16.03.2022

Weitere Informationen wurden nicht eingeholt. Die wert bildenden Faktoren sowie die tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände sind daher nur insoweit berücksichtigt, wie sie sich anhand der Ortsbesichtigung sowie aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen und Angaben aus gemeindeeigenen Verzeichnissen, soweit diese im Rahmen der Datenerhebung zu erreichen waren, ergeben. Eine Prüfung von öffentlich-rechtlichen Bestimmungen, Genehmigungen, Auflagen oder Verfügungen bezüglich des Bestandes der baulichen Anlagen erfolgte nur insoweit, wie dies für die Wertermittlung hier von Notwendigkeit war.

Auftragsgemäß wird nachfolgend der Verkehrswert zum **Stichtag 14. Januar 2025** ermittelt. Rechtliche Grundlagen der Wertermittlung sind Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der jeweils zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung.

BauGB: § 194 – **Verkehrswert**

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 der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

2. Lage-/Grundstücksbeschreibung

2.1 Lagebeschreibung

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in Heidelberg im Stadtteil Bahnstadt. Heidelberg liegt im Bundesland Baden-Württemberg und gehört zum Rhein-Neckar-Kreis, Regierungsbezirk Karlsruhe. Heidelberg hat mit seinen 15 Stadtteilen insgesamt etwa 160.000 Einwohner und erstreckt sich auf einer Gemarkungsfläche von 109 km². Der Stadtteil Bahnstadt befindet sich etwa 2,5 km südwestlich des Altstadtzentrums von Heidelberg, hat etwa 6.000 Einwohner und erstreckt sich über eine Fläche von ca. 1,09 km². Zuständiges Grundbuchamt ist Heidelberg, zuständiger Amtsgerichtsbezirk Heidelberg.

Heidelberg liegt in landschaftlich reizvoller Lage am Austritt des Neckars aus dem Odenwald in die Rheinebene, in einer Höhe von 116 m über NN. Es ist neben Mannheim und Ludwigshafen eines der drei Oberzentren im Ballungsgebiet Rhein-Neckar. Die Stadt liegt ca. 80 km südlich von Frankfurt a. Main und ca. 120 km nordwestlich von der Landeshauptstadt Stuttgart. Heidelberg ist die Dienstleistungs- und Wissenschaftsstadt in der Region Rhein-Neckar. Heidelberg verfügt über ein breites allgemein- und berufsbildendes Schulangebot.

Die überregionale Verkehrsanbindung ist als gut anzusehen, über das Autobahn- und Schienennetz ist die Stadt optimal an andere Wirtschaftsräume angebunden. Der Flughafen Frankfurt/Main ist etwa eine Autostunde von Heidelberg entfernt und über die Autobahn A5 erreichbar.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in dem in den letzten Jahren neu entstandenen Stadtteil **Bahnstadt**, südwestlich des Hauptbahnhofs auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs.

Das Bewertungsgrundstück liegt nördlich der Grünen Meile und westlich der Agnesistraße. Bei der Grünen Meile handelt es sich um eine normal bis teilweise stärker befahrene Durchgangsstraße. Eingeschränkte Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum.

Die unmittelbare Umgebung ist bebaut mit mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern. Insgesamt gute Wohnlage mit moderner Infrastruktur. Die Heidelberger Altstadt ist in ca. 2,5 km erreichbar. Geschäfte des täglichen Bedarfs, gastronomische Einrichtungen sowie verschiedene Dienstleistungsunternehmen sind in fußläufiger Entfernung vorhanden.

Die Erschließung durch den Öffentlichen Personennahverkehr ist über Bus- und Straßenbahnlinien sehr gut. Der Haltepunkt der Deutschen Bahn AG „Heidelberg Hauptbahnhof“ ist in ca. 1,5 km Entfernung erreichbar.

2.2. Gestalt und Form

Flst. Nr. 4060/9	1.696 m² Gebäude- und Freifläche	Grüne Meile 54, 56
Flst. Nr. 4067/6	<u>1.309 m²</u> Gebäude- und Freifläche	Grüne Meile 52
Summe	3.005 m²	

Die beiden Flurstücke grenzen aneinander und bilden zusammen eine etwa rechteckige Fläche (siehe Lageplan **Anlage 1**). Die Grundstücke sind relativ eben, sie haben zu den Straßen und den Nachbargrundstücken normale Höhenlage. Die mittlere Grundstücksbreite in westöstlicher Richtung beträgt ca. 78,00 m, die mittlere Grundstückstiefe in nordsüdlicher Richtung beträgt ca. 38,50 m.

2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Grundstück ist mit einem U-förmig angelegtem **Wohn- und Geschäftshauskomplex** mit **Tiefgarage** bebaut. Das Gebäude wird über 3 Treppenhäuser erschlossen und besteht aus 2 Untergeschossen, Erdgeschoss und 4 Obergeschossen.

Im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) § 20 sind gemäß überschlägiger Ermittlung folgende Geschossflächen (GF) errichtet:

Bruttogeschossfläche EG – 4. OG	8.080,00 m ²	überschlägige Berechnung aus den Zeichnungen
Fläche Flst. 4060/9 + Flst. 4067/6	3.005,00 m ²	1.696 m ² + 1.309 m ²
Berechnung der Geschossflächenzahl (GFZ)	$8.080,00 \text{ m}^2 : 3.005,00 \text{ m}^2 = 2,69$	

Die bauliche Ausnutzung entspricht einer wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) von rd. **2,7**.

Die WGFZ ist eine wertrelevante Größe bei der Bodenwertermittlung. Sie sagt aus, wie viel Quadratmeter Geschossfläche (der oberirdischen Geschosse) je Quadratmeter Grundstücksfläche vorhanden sind.

2.4 Erschließungszustand

Die versorgungstechnische Erschließung des Grundstücks entspricht dem ortsüblichen Standard, d. h. Elektrizität, Fernwärme, Telefon, Wasser und Abwasser sind über öffentliche Netze angeschlossen.

Es handelt sich, soweit augenscheinlich ersichtlich, um gewachsenen, tragfähigen Baugrund, Grundwasserprobleme sind nicht bekannt.

2.5 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte

Wohnungsgrundbuchs von Heidelberg Nr. 93734

lfd. Nr. 1:

*Eine **Entwicklungsmaßnahme** wird durchgeführt.*

Eingetragen (AS 551 in 16728) am 28.04.2008.

Die vorgenannte Eintragung wird in diesem Gutachten auftragsgemäß nicht berücksichtigt. Der Verkehrswert wird lastenfrei ermittelt.

lfd. Nr. 2, 3: gelöscht

lfd. Nr. 4:

*Die **Zwangsversteigerung** ist angeordnet.*

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Heidelberg – Vollstreckungsgericht vom 11.07.2024 (3 K 61/24). Eingetragen (MAN021/237/2024) am 24.07.2024.

Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt, da sie für die Verkehrswertermittlung ohne Bedeutung sind.

2.5.2 Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte

Weitere nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen wurden der Sachverständigen nicht benannt.

2.5.3 Belastungen

Baulasten: Laut Auskunft des Vermessungsamtes der Stadt Heidelberg sind die Flurstücke Nr. **4060/9** und Nr. **4067/6** gemäß Baulastenverzeichnis jeweils mit einer **Vereinigungsbaulast** sowie einer **Stellplatzbaulast** belastet. Die entsprechenden Auszüge aus dem Baulastenverzeichnis sind diesem Gutachten als **Anlage 5** beigelegt.

Die Baulasten werden für die hier zu bewertende Wohnung Nr. 15 als nicht wertbeeinflussend eingeschätzt.

Altlasten: Laut telefonischer Auskunft des Amtes für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie der Stadt Heidelberg (19.03.2025,) besteht kein Eintrag im Bodenschutz- und Altlastenkataster.

2.5.4 Denkmalschutz

Denkmalschutz besteht nicht.

2.5.5 Planungs- und Bodenordnungsrecht

Das Bewertungsgrundstück ist nicht Bestandteil eines qualifizierten Bebauungsplanes. Die zulässige Bebaubarkeit regelt sich nach § 34 BauGB, im Zusammenhang bebauter Ortsteile. Ein Neubau muss sich in Art und Maß der baulichen Nutzung der Umgebungsbebauung anpassen und die Erschließung muss gesichert sein.

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als **gemischte Baufläche** ausgewiesen.

Das zu bewertende Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Das Grundstück befindet sich im Bereich einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme. Die entsprechende Satzung ist vom 13.02.2008.

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens erstellt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen unterstellt.

Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind der Unterzeichnerin nicht bekannt geworden.

2.5.6 Entwicklungszustand

Die Entwicklungszustände von Grund und Boden sind in § 3 ImmoWertV definiert. Es handelt sich bei dem zu bewertenden Grundstück um erschließungs- und abgabenbeitragsfreies, baureifes Land.

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Unterlagen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen (Heizung, Elektroanlagen, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht ausgeführt.

3.2 Gebäudebeschreibung

Das Grundstück ist mit einem U-förmig angelegtem **Wohn- und Geschäftshauskomplex** mit **Tiefgarage** bebaut. Das Gebäude wird über 3 Treppenhäuser (Nr. 52, 54, 56) erschlossen und besteht aus 2 Untergeschossen, Erdgeschoss und 4 Obergeschossen.

Die Bebauung wurde lt. Energieausweis **2022** errichtet und gemäß § 8 WEG in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt. Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums sind in der Teilungserklärung vom **20.11.2018**, dem Nachtrag vom **09.04.2019** und den Bewilligungen vom **30.12.2020** und **18.05.2021** geregelt.

Das Gebäude beinhaltet lt. Teilungserklärung **33 Wohneinheiten, 10 Gewerbeeinheiten** und **104 Tiefgaragenstellplätze** für die Sondereigentumseinheiten begründet worden sind.

Bei den Gewerbeeinheiten handelt es sich um Arztpraxen. Das Objekt ist bekannt als „Ärztzentrum Grüne Meile“.

Die **Wohnung Nr. 15** befindet sich im Gebäudeteil **Grüne Meile 56** im **2. Obergeschoss**. Die Wohnung besteht aus Wohnraum mit offener Küche, 2 Schlafräumen, Bad, WC/DU, Abstellraum, Diele und Terrasse. Der Wohnraum und die Terrasse sind zur Grünen Meile (Süden) ausgerichtet. Ein Schlafzimmer ist zum Innenhof (Norden) orientiert. Das zweite Schlafzimmer hat eine Tür und vermutlich ein Fenster zur Terrasse. Die beiden Bäder sind innen liegend angeordnet.

Die Wohnfläche beträgt lt. Teilungsplan ca. **116,00 m²**. Berechnung siehe Pkt. 4.3.2.

Der Wohnung Nr. 6 ist der **Kellerraum K 25** zugeordnet. Die Nutzfläche des Kellerraumes ist im Teilungsplan mit **3,40 m²** angegeben.

Gebäudegliederung sowie Grundrissaufteilung und Raumzuordnung sind aus den im Anhang enthaltenen Bauzeichnungen ersichtlich.

3.3 Ausführung und Ausstattung

Konstruktion Wohn-/Geschäftshaus gem. Baubeschreibung aus der Teilungserklärung

Fundamente:	Streifenfundamente und Bodenplatte aus Stahlbeton
Umfassungswände:	Stahlbeton bzw. Kalksandstein-Mauerwerk
Innenwände tragend:	Stahlbeton bzw. Kalksandstein-Mauerwerk
Innenwände nicht tragend:	Gipskartonständerwände
Decken:	Stahlbeton
Fassade:	Hinterlüftetes Fassadensystem
Dach:	Flachdach, Dacheindeckung als bituminöse Schweißbahn oder Foliendach, begrünt, Fallrohre, Abdeckungen und Verwahrungen in Zinkblech bzw. Aluminium
Treppenhaus:	Geschosstreppe aus Stahlbeton bzw. Stahlbeton-Fertigteilen mit Feinsteinzeugfliesenbelag, Metallgeländer mit Edelstahlhandlauf, Personenaufzugsanlagen
Türen:	Hauszugangstüren als Leichtmetall-/Isolierglaskonstruktion, Klingel-, Gegensprech- und Briefkastenanlagen, Wohnungseingangstüren als beschichtete Plattentüren, Farbe weiß
Fenster:	Kunststofffenster mit Mehrscheibenisolierglas, elektrisch betriebene Außenrollläden aus Kunststoff
Heizung:	Fernwärme-Zentralheizung
Heizverteilung:	Fußbodenheizung
Warmwasser:	zentral über die Heizung
Besondere Bauteile:	Laubengänge, Balkone

Ausbau Wohneinheit Nr. 15

Die Wohneinheit Nr. 15 war nicht zugänglich. Für die Bewertung wird eine baujahrtypische, mittlere bis gehobene Ausstattung in ausreichendem Unterhaltungszustand unterstellt.

3.4 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsleitungen (Elektrizität, Fernwärme, Telefon, Wasser/Abwasser) von den öffentlichen Leitungen in der Straße bis an das Gebäude, Wege und Tiefgaragenzufahrt befestigt, Geländeranlagen, Fahrradständer, Kinderspielplatz, Begrünungen.

3.5 Objekteinschätzung, Bauzustand, Baumängel/Bauschäden

Gemeinschaftseigentum: Die Gebäudeteile des Gemeinschaftseigentums befinden sich in gepflegtem, baualtersgerechtem Unterhaltungszustand. Augenscheinlich ist kein Instandhaltungsrückstau erkennbar.

Für das Objekt liegt ein Energieausweis vom 16.03.2022 gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013 vor. Die darin ausgewiesenen Energiebedarfswerte betragen:

Endenergiebedarf	36 kWh/(m ² *a)
Primärenergiebedarf	23 kWh/(m ² *a)

Das Gebäude liegt damit in der Energieeffizienzklasse **A**.

Sondereigentum:

Grundrissgestaltung, Ausstattung und Unterhaltungszustand der **Wohnung Nr. 15** können wegen fehlender Innenbesichtigung nicht hinreichend beurteilt werden. Für die Bewertung wird eine baualtersgerechte, mittlere bis gehobene Ausstattung unterstellt. Belichtung und Besonnung der Wohnräume sind als gut einzuschätzen. Die Bäder sind innen liegend angeordnet. Die Terrasse ist überdacht.

4. Verkehrswertermittlung

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Zur Ermittlung des Verkehrswertes von bebauten Grundstücken sind laut Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) §§ 6 – 11 das Vergleichswertverfahren einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Sind mehrere Verfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagekraft zu bemessen.

Das **Vergleichswertverfahren** (§§ 24 – 26 ImmoWertV) ermittelt den Wert eines Grundstücks aus Kaufpreisen, die in der Vergangenheit für vergleichbare Objekte bezahlt wurden. Gleichartige Objekte sind solche, die insbesondere nach Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Die Zustandsmerkmale der Vergleichsgrundstücke sollten hinreichend mit dem zu bewertenden Objekt übereinstimmen. Außerdem sollten die Kaufpreise der Vergleichsgrundstücke zu einem dem Wertermittlungsstichtag möglichst nahekommendem Zeitpunkt vereinbart worden sein. Die Anwendung dieses Verfahrens setzt voraus, dass eine ausreichende Anzahl an Vergleichspreisen zur Verfügung steht. Da bei dem hier zu bewertenden Wohnungseigentum keine Vergleichsobjekte bekannt sind, kann dieses Wertermittlungsverfahren nicht angewendet werden.

Das **Ertragswertverfahren** (§§ 27 - 34 ImmoWertV) eignet sich für Grundstücke, bei denen Renditeaspekte im Vordergrund stehen. Es unterscheidet sich vom Sachwertverfahren darin, dass seine Wertfindung allein in Rechenexempeln begründet liegt. Der Marktteilnehmer, der überzeugter Anwender des Ertragswertverfahrens ist, schaltet seine Emotion bewusst so gut es geht aus und lässt sich von seiner Ratio (Vernunft) leiten. Er handelt nach dem Vernunft-, Rational- oder Wirtschaftlichkeitsprinzip. Er möchte mit gegebenen Mitteln ein maximales Ergebnis erzielen (Maximal- oder Ergiebigkeitsprinzip) bzw. ein vorgegebenes Ergebnis mit minimalen Mitteln (Minimal- oder Sparsamkeitsprinzip). Dem Käufer eines derartigen Objektes kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital einbringt.

Dem steht das **Sachwertverfahren** (§§ 35 – 39 ImmoWertV) in der Hinsicht gegenüber, dass es ein Hilfsverfahren zur irrationalen Wertfindung darstellt. Hier stehen die Kosten einer Immobilie und deren Herstellungswert im Vordergrund. Der Anwender dieses Verfahrens handelt emotional; darum muss der Sachwert als vermeintliches Korrektiv zur Emotion des Marktteilnehmers einen rein bautechnischen, Markt erhobenen Wert darstellen, der sich orientiert an Kosten des Objekts, deren Begründung in der Vergangenheit liegt, oder an Preisen, die für ähnliche Objekte in der nahen Gegenwart gezahlt wurden.

Angesichts der Nutzung steht bei dem hier zu bewertenden Objekt die Ertragsdenkweise im Vordergrund. Der Wert des Objektes bestimmt sich maßgeblich durch den Nutzen, den das Grundstück seinem Eigentümer zukünftig gewährt. Für einen potentiellen Erwerber stehen in vorliegendem Fall die nachhaltig erzielbaren Erträge im Vordergrund.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert demzufolge mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** zu ermitteln.

Auf eine zusätzliche Ermittlung des Sachwertes wird verzichtet, da der Sachwert lediglich die reinen Baukosten widerspiegelt und für Eigentumswohnungen vom Gutachterausschuss keine Sachwertfaktoren für die erforderliche Marktanpassung zur Verfügung gestellt werden. Das Sachwertverfahren ist als verkehrswertbestimmende Methode für derartige Objekte ungeeignet.

Erläuterungen zu den Verfahren sind jeweils als erster Unterpunkt im Verfahren zu finden.

4.2 Bodenwertermittlung

4.2.1 Allgemeines

Nach den Regelungen der Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (§ 40 Abs. 1, §§ 24 - 26 ImmoWertV). Neben oder an Stelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2, § 26 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. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen – wie Erschließungszustand, Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

4.2.2 Bodenrichtwert

Nach den vom zuständigen Gutachterausschuss der Stadt Heidelberg zum Stichtag **01.01.2024** herausgegebenen Richtwerten für die Bodenpreise unbebauter, aber bebaubarer Grundstücke sind für die Lage der Bewertungsgrundstücke **1100,00 EUR/m²** (Zone 33201503) angegeben. Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand	=	Baureifes Land
Art der Nutzung	=	Mischgebiet
Wertrelevante Geschossflächenzahl	=	2,4
Beitragsrechtlicher Zustand	=	frei

4.2.3 Bodenwertentwicklung

Eine zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes bis zum Bewertungsstichtag ist unter Berücksichtigung des aktuellen Marktgeschehens aus Sicht der Sachverständigen nicht gerechtfertigt.

4.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Flst. Nr. 4060/9	1.696 m² Gebäude- und Freifläche	Grüne Meile 54, 56
Flst. Nr. 4067/6	1.309 m² Gebäude- und Freifläche	Grüne Meile 52
Summe	3.005 m²	

Anpassungen hinsichtlich Erschließungszustand, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt sind aus Sicht der Sachverständigen nicht erforderlich.

Da das Bewertungsgrundstück baulich höher ausgenutzt ist (WGFZ rd. 2,7) als das Richtwertgrundstück (WGFZ 2,4), muss der Bodenwert mittels veröffentlichter Umrechnungskoeffizienten (URK)^{*)} angepasst werden.

Bodenrichtwert	1.100,00 EUR/m ²	
Richtwertgrundstück	WGFZ 2,4 → UK 1,61	
Bewertungsgrundstück	WGFZ 2,7 → UK 1,73	
1.100,00 EUR x 1,73/1,61 = 1.181,99 EUR		
Bodenwert GFZ angepasst	=	<u>1.181,99 EUR/m²</u>

^{*)} Es werden die vom Gutachterausschuss Heidelberg im Zusammenhang mit den Bodenrichtwerten zum Stichtag 01.01.2024 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten – URK (für die WGFZ nach ImmoWertV) angewendet.

Unter Würdigung aller Umstände, wird nach den vorhandenen Gegebenheiten, nach Lage und Beschaffenheit des Grundstücks, nach seinem Erschließungszustand der vorhandenen Bebauung und Nutzung sowie in Kenntnis des derzeitigen Grundstücksmarktes für das Bewertungsgrundstück ein Bodenwert von rd. **1.180,00 EUR/m²** als angemessen in Ansatz gebracht.

Bei einer Grundstücksgröße von insgesamt **3.005 m²** beträgt der spezifische Bodenwert für das Gesamtobjekt:

$$3.005 \text{ m}^2 \quad \times \quad 1.180,00 \text{ EUR/m}^2 \quad = \quad 3.545.900 \text{ EUR}$$

Bei **18/1000** Miteigentumsanteil beträgt der anteilige Bodenwert für die Wohnung Nr. 15:

$$3.545.900 \text{ EUR} \quad \times \quad 18/1000 \quad = \quad 63.826 \text{ EUR}$$

Bodenwertanteil Wohnung Nr. 15 rd. **64.000 EUR**

4.3 Ertragswertermittlung

4.3.1 Allgemeines

Das **Ertragswertverfahren** ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV geregelt. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Ertragswert der baulichen Anlagen wird auf der Grundlage des Ertrags (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Reinertragsanteils) ermittelt. Ggf. bestehende Grundstücksbesonderheiten sind zusätzlich zu berücksichtigen. Bei der Ermittlung des **Ertragswertes** der baulichen Anlagen ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag des Grundstücks auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 31 ImmoWertV).

Der **Rohertrag** (§ 31 ImmoWertV) umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten auszugehen. Weicht die tatsächliche Nutzung von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten und/oder werden vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags die für eine übliche Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV) sind Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und zulässigen Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Bewirtschaftungskosten umfassen die Instandhaltungskosten, Verwaltungskosten und Mietausfallwagnis sowie nicht umlagefähige Betriebskosten.

Der **Liegenschaftszinssatz** (§ 33 ImmoWertV) ist der Zinssatz mit dem der Verkehrswert von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er wird regelmäßig von den Gutachterausschüssen aus Marktdaten (Kaufpreise und der ihnen zugeordneten Reinerträge) abgeleitet. Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist abhängig von der Grundstücksart, der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen, der räumlichen Lage der Immobilie, der allgemeinen Lage auf dem örtlichen Immobilienmarkt sowie den gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

Als **Restnutzungsdauer** (§ 4 ImmoWertV) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist entscheidend vom technischen und wirtschaftlichen Zustand des Objektes, nachrangig auch vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Unter den **Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen** (§ 8 ImmoWertV) versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand oder von der nachhaltig erzielbaren Miete).

4.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnfläche

Die Wohnfläche wird auf Grundlage der Flächenangaben im Teilungsplan (vgl. **Anlage 2**) ermittelt, eine detaillierte Wohnflächenberechnung liegt nicht vor. Innenbesichtigung und Aufmaß der Räumlichkeiten waren nicht möglich. Die Ergebnisse gelten deshalb ausschließlich für diese Wertermittlung.

Wohnung Nr. 15	Wohnen/Kochen	45,40 m ²	
	Schlafen 1	24,12 m ²	
	Schlafen 2	14,41 m ²	
	Bad	7,61 m ²	
	WC/DU	4,08 m ²	
	Abstellraum	3,33 m ²	
	Diele	12,71 m ²	
	Terrasse	3,86 m ²	
		<u>115,52 m²</u>	ca. <u>116,00 m²</u>

Rohertrag

Die Wertermittlung ist auf die ortsübliche Vergleichsmiete abzustellen. Zur Heranziehung von Vergleichswerten sind grundsätzlich die Vergleichsmieten von Einheiten geeignet, die nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar sind.

Der **Mietspiegel 2023** der Stadt Heidelberg weist für Wohnungen in Gebäuden der Baujahrklasse 2020 – März 2023 entsprechend ihrer Größe folgende Basisnettokaltmiete aus:

bis zu 116 m² WF 10,59 EUR/m²

Weitere Zu- und Abschlagsmerkmale:

Modernisierungsmaßnahmen	± 0%
nichtzutreffend	
Ausstattung und Beschaffenheit	+ 4%
hochwertiger Fußbodenbelag + 4%	
Sub-Standard Merkmale	± 0%
Sanitärausstattung	
Standard-Sanitärausstattung unterstellt (+ 3 Punkte)	± 0%
- zwei oder mehr Badezimmer vorhanden (+ 1 Punkt)	
- Badewanne und Dusche (+ 1 Punkt)	
- Fußbodenheizung (+1 Punkt)	
- gefliester Spritzwasserbereich im Bad (+ 1 Punkt)	
- Lüftungsanlagen (und kein Fenster zum Lüften) (- 1 Punkt)	
Wohnlage	+ 18%
Grüne Meile „Lagetyp 2“	
Summe	+ 22%

Ortsübliche Vergleichsmiete lt. Mietspiegel Heidelberg:

$$10,59 \text{ EUR/m}^2 \times (1 + 0,22) = \mathbf{12,92 \text{ EUR/m}^2}$$

Durch über- oder unterdurchschnittliche Qualitäten der zu berücksichtigenden Wohnungsmerkmale sind Abweichungen der Wohnungsmiete von den errechneten Werten des Mietspiegels von **+/-24 %** tolerabel (Mietpreisspanne).

$$\text{Preisspanne } +/- 24\% = \mathbf{8,05 \text{ EUR/m}^2 - 16,02 \text{ EUR/m}^2}$$

Für die weitere Berechnung geht die Sachverständige unter Beachtung von Wohn- und Geschosslage, Ausrichtung, unterstellter Ausstattung, Grundrissaufteilung sowie Größe der **Wohnung Nr. 15** von einer nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete von **13,00 EUR/m²** Wohnfläche aus.

Im gewählten Mietansatz ist die Nutzung des Kellerraumes K 25 enthalten.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke bestimmt. Der für diese Wertermittlung gewählte Ansatz der Bewirtschaftungskosten orientiert sich an Anlage 3 zu § 12 Abs. 5 Satz 2 ImmoWertV.

Instandhaltungskosten sind Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung der baulichen Anlagen aufgewendet werden müssen. Die Instandhaltungskosten umfassen sowohl die für die laufende Unterhaltung als auch die für die laufende Erneuerung einzelner Teile aufzuwendenden Kosten. Sie können mit Hilfe von Erfahrungssätzen je m² Wohnfläche oder in Prozentsätzen angegeben werden. Im gegebenen Fall ist von jährlich **14,00 EUR/m²** Wohnfläche und auszugehen.

Die **Verwaltungskosten** werden mit jährlich **429,00 EUR/Eigentumswohnung** angesetzt.

Das **Mietausfallwagnis** deckt das unternehmerische Risiko ab, welches entsteht wenn Wohn- oder Gewerberaum frei wird und nicht unmittelbar wieder zu vermieten ist. Unter Beachtung der Nutzung der aufstehenden Baulichkeiten wird ein Ansatz von **2%** für angesetzt.

Betriebskosten sind die Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen. Sie werden nur berücksichtigt, wenn sie nicht auf die Miete umlegbar sind. In vorliegendem Fall ist eine Berücksichtigung nicht gegeben.

Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- eigener Ableitungen der Sachverständigen

bestimmt und angesetzt. Zusätzlich werden Einflussfaktoren wie Angebot, Nachfrage und Preisniveau am örtlichen Grundstücksmarkt berücksichtigt sowie weitere Literaturhinweise beachtet.

Der **Gutachterausschuss Heidelberg** hat im **Grundstücksmarktbericht 2024** (Auswertungsjahr **2023**) folgende durchschnittliche Liegenschaftszinssätze (lageabhängig) veröffentlicht:

Objektart	LZ Lage 2 ¹⁾	StAb	RND	EWf	Kaufserträge
Wohnungseigentum (Wiederverkauf)					
im WGH	1,4	1,1	45	32	14
WGH	Wohn- und Geschäftshaus				
LZ	Liegenschaftszinssatz (%)				
StAB	Standardabweichung				
RND	Restnutzungsdauer (Jahre)				
EWf	Ertragswertfaktor				

¹⁾ Der Gutachterausschuss Heidelberg hat eine kaufpreisorientierte Lageeinschätzung, ausgehend vom Bodenrichtwertniveau wie folgt vorgenommen:

Lageklasse	Kaufpreisniveau in Heidelberg
1	hochpreisig
2	
3	
4	
	preisgünstig

Laut Lageeinschätzung des GAA wird das Bewertungsgrundstück in die **Lageklasse 2** eingeordnet.

Unter Würdigung von Objekt-, Lage- und Nachfragekriterien sowie auch der sehr langen Restnutzungsdauer (77 Jahre) wird der Liegenschaftszinssatz mit **1,75 %** gewählt.

Restnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) orientiert sich an der Gebäudeart. Für Mehrfamilienhäuser wird die GND mit 80 Jahren (Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV) angegeben. Unter Beachtung des Baujahres (etwa 2022) errechnet sich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) mit **77 Jahren** (GND 80J. ./. Alter 3J. = RND 77J.).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Wegen fehlender Innenbesichtigung der Wohnung Nr. 15 wird ein Sicherheitsabschlag von **2,5 %** vom vorläufigen Ertragswert vorgesehen.

4.3.3 Ertragswertberechnung

Wohnfläche	ca. 116,00 m ²		
Nettokaltmiete	13,00 EUR/m ² WF		
Bewirtschaftungskosten	rd. 13 %		
Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen	77 Jahre		
anteiliger Bodenwert	64.000 EUR		
Liegenschaftszinssatz	1,75 %		
Jahresrohertrag	116,00 m ²	x	13,00 EUR/m ² x 12 Monate = 18.096 EUR
abzgl. Bewirtschaftungskosten p.a.			
• Mietausfallwagnis 2 %			362 EUR
• Verwaltung 429 EUR/Eigentumswohnung			429 EUR
• Instandhaltungskosten 116,00 m ² x 14,00 EUR/m ²			<u>1.624 EUR</u>
insgesamt rd. 13 %			2.415 EUR
		-	<u>2.415 EUR</u>
Jahresreinertrag		=	15.681 EUR
Anteil des Bodenwertes am Reinertrag			
• anteiliger Bodenwert 64.000 EUR			
• Liegenschaftszinssatz 1,75 %			
64.000 EUR x 1,75 %		-	<u>1.120 EUR</u>
Anteil der baulichen Anlagen am Reinertrag		=	14.561 EUR
Barwertfaktor RND 77 J. / 1,75 % = 42,12		x	<u>42,12</u>
Ertragswert der baulichen Anlagen		=	613.309 EUR
Bodenwert		+	<u>64.000 EUR</u>
vorläufiger Ertragswert		=	677.309 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		-	<u>16.933 EUR</u>
• Sicherheitsabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung - 2,5%			
Ertragswert		=	660.376 EUR
Ertragswert Wohnung Nr. 15		rd.	<u>660.000 EUR</u>

Der vorläufige Ertragswert 677.309 EUR – ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - entspricht rd. 5.840 EUR/m² Wohnfläche (ca. 116,00 m²) sowie dem rd. 37,43-fachen der angesetzten jährlichen Nettokaltmiete (18.096 EUR).

5. Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes werden am Wertermittlungstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am **Ertragswert** orientieren (vgl. Pkt. 4.1).

Der Ertragswert für die **Wohnung Nr. 15** nebst Kellerraum K 25 wird zum Wertermittlungstichtag mit rd. **660.000,00 EUR** ermittelt. Der vorläufige Ertragswert 677.309 EUR – ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - entspricht rd. **5.840 EUR/m²** Wohnfläche (ca. 116,00 m²).

Vergleichskaufpreise für Wohneigentum im Wiederverkauf können vom Gutachterausschuss der Stadt Heidelberg in ausreichender Anzahl sowie vergleichbarer Lage, Größe und Qualität nicht zur Verfügung gestellt werden.

Nach Angabe des Gutachterausschusses lagen die Kaufpreise der Erstverkäufe im Objekt Grüne Meile 52, 54, 56 aus den Jahren 2019, 2020 und 2021 in einer Spanne von ca. 4.800 EUR/m² bis 5.900 EUR/m² Wohnfläche.

Im **Grundstücksmarktbericht 2024** (Auswertungsjahr **2023**) des Gutachterausschusses der Stadt Heidelberg wurden folgende Vergleichspreise veröffentlicht:

Wiederverkaufte Eigentumswohnungen

- Durchschnittlicher Quadratmeterpreis/Wohnfläche von verkauften Eigentumswohnungen in **Lageklasse 2** aus dem Jahr **2023**: **5.671 EUR/m²** (91 Kauffälle, StAb 1.642 EUR/m², WF 77 m², Bj. 1967)
- Durchschnittlicher Quadratmeterpreis/Wohnfläche von wiederverkauften Eigentumswohnungen, im Stadtteil **Bahnstadt** aus dem Jahr **2023**: **6.664 EUR/m²** (11 Kauffälle, StAb 1.036 EUR/m², WF 80 m², Bj. 2013)

Die Vergleichspreise sind aufgrund der nicht bekannten individuellen Qualitätsmerkmale der einzelnen Objekte nicht hinreichend aussagefähig. Sie können lediglich der groben Orientierung dienen, zur Verkehrswertermittlung werden sie nicht herangezogen.

Der Ertragswert wurde mit marktgerechten Wertansätzen ermittelt, so dass eine zusätzliche Anpassung zur Lage an den Grundstücksmarkt entfällt.

Der Ertragswert berücksichtigt angemessen die unmittelbaren Lageeinflüsse sowie die bauliche Qualität des Objektes und ist somit als Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB anzusetzen.

Zusammenfassend schätzt die Unterzeichnerin den **Verkehrswert** für

18/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Heidelberg, Flurstück Nr. 4060/9, Grüne Meile 54, 56 und Flurstück Nr. 4067/6, Grüne Meile 52, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 15 bezeichneten Räumlichkeiten nebst Terrasse gelegen am linken Treppenaufgang im zweiten Obergeschoss

entsprechend den vorangegangenen Ausführungen zum **Wertermittlungstichtag 14.01.2025** auf rd.:

660.000,00 EUR

(i. W.: Sechshundertsechzigtausend Euro)

Ich erkläre mit meiner Unterschrift, das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen unparteiisch in meiner Verantwortung erstellt zu haben. Ich habe kein persönliches Interesse am Ausfall der vorstehenden Verkehrswertermittlung.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine anderweitige Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung der Sachverständigen.

Mannheim, 26. März 2025

Dipl.-Ing. (FH) Angelika Richter

Sachverständige für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
Mitglied im Gutachterausschuss der Stadt Mannheim

6. Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur

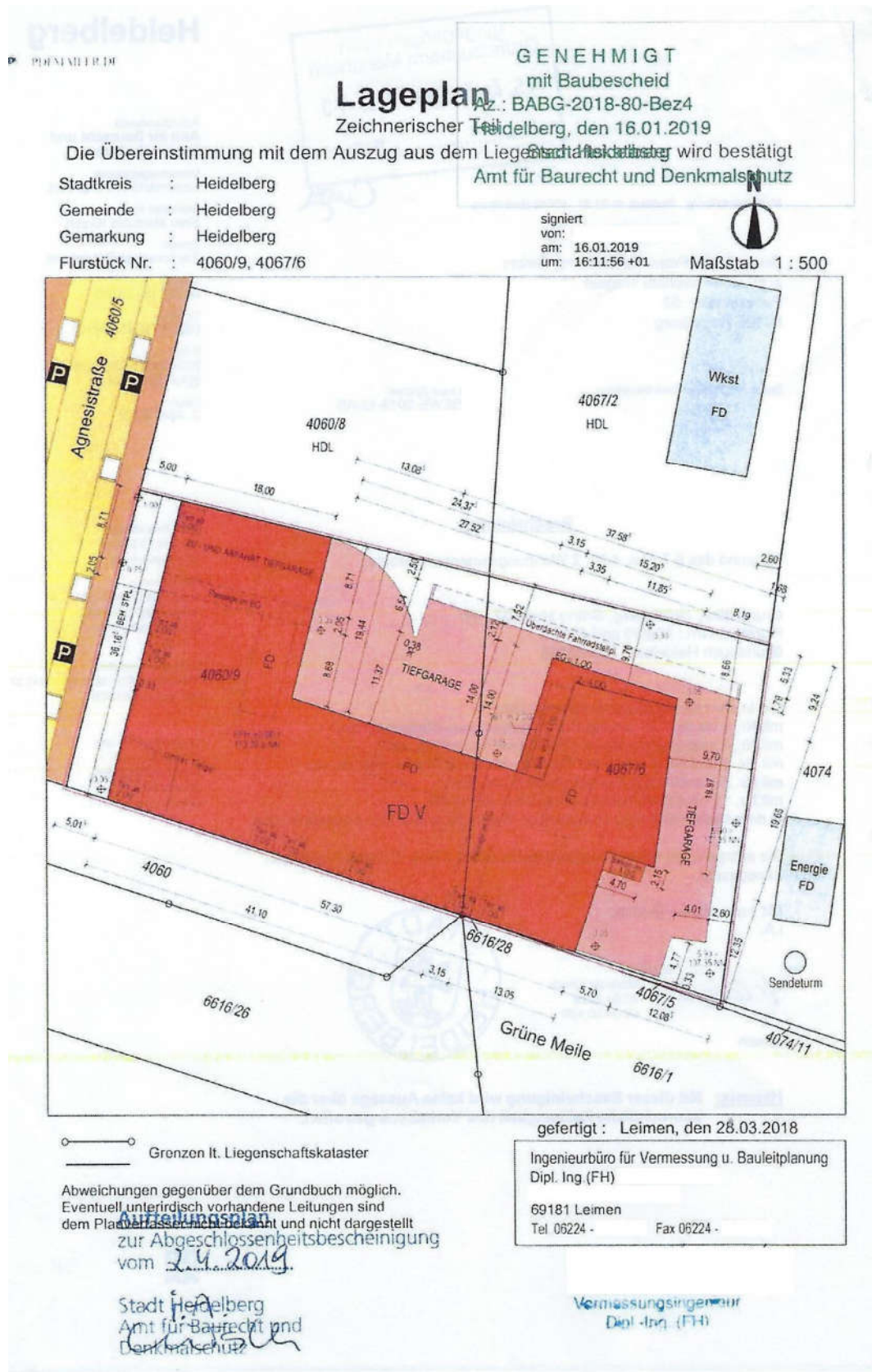
6.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien

- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 – **ImmoWertV 2021**) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2850)
- Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**BauNVO**) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 14.07.2021 (BGBl. I S. 1802, 1807)
- Baugesetzbuch – **BauGB** – in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (**II. BV**) vom 23.11.2007 (BGBl. I S. 2614, 2628)
- Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (**WoFlV**) vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)
- Bürgerliches Gesetzbuch - **BGB** – vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert am 12.08.2021 (BGBl. I S. 3515)

6.2 Verwendete Literatur

- Sprengnetter Immobilienbewertung
Marktdaten und Praxishilfen (Stand März 2016)
- Kleiber, Simon
Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV (Bundesanzeiger, 9. aktualisierte Auflage, 2020)
- Kleiber
WertR 06 – Wertermittlungsrichtlinien 2006
Sammlung amtlicher Texte zur Wertermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken mit Normalherstellungskosten – NHK 2000 (Bundesanzeiger, 9. Auflage, 2006)
- Ross-Brachmann, Holzner, Renner
Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen (29. Auflage, 2005)

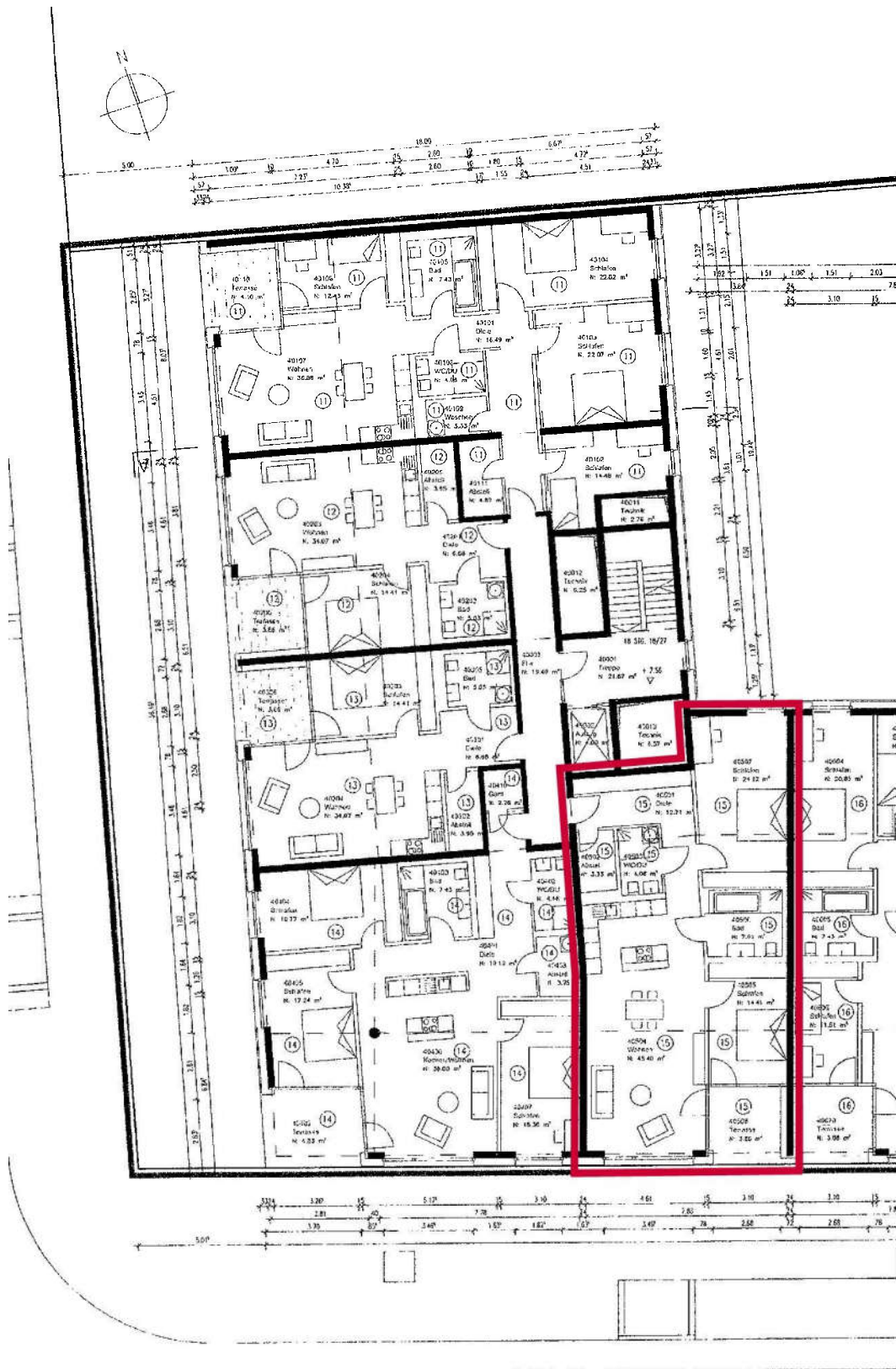
ANLAGE 1: LAGEPLAN (ohne Maßstab)
Auszug aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung vom **02.04.2019**



ANLAGE 2: BAUZEICHNUNGEN (ohne Maßstab)
 Auszüge aus der Teilungserklärung vom **20.11.2018**

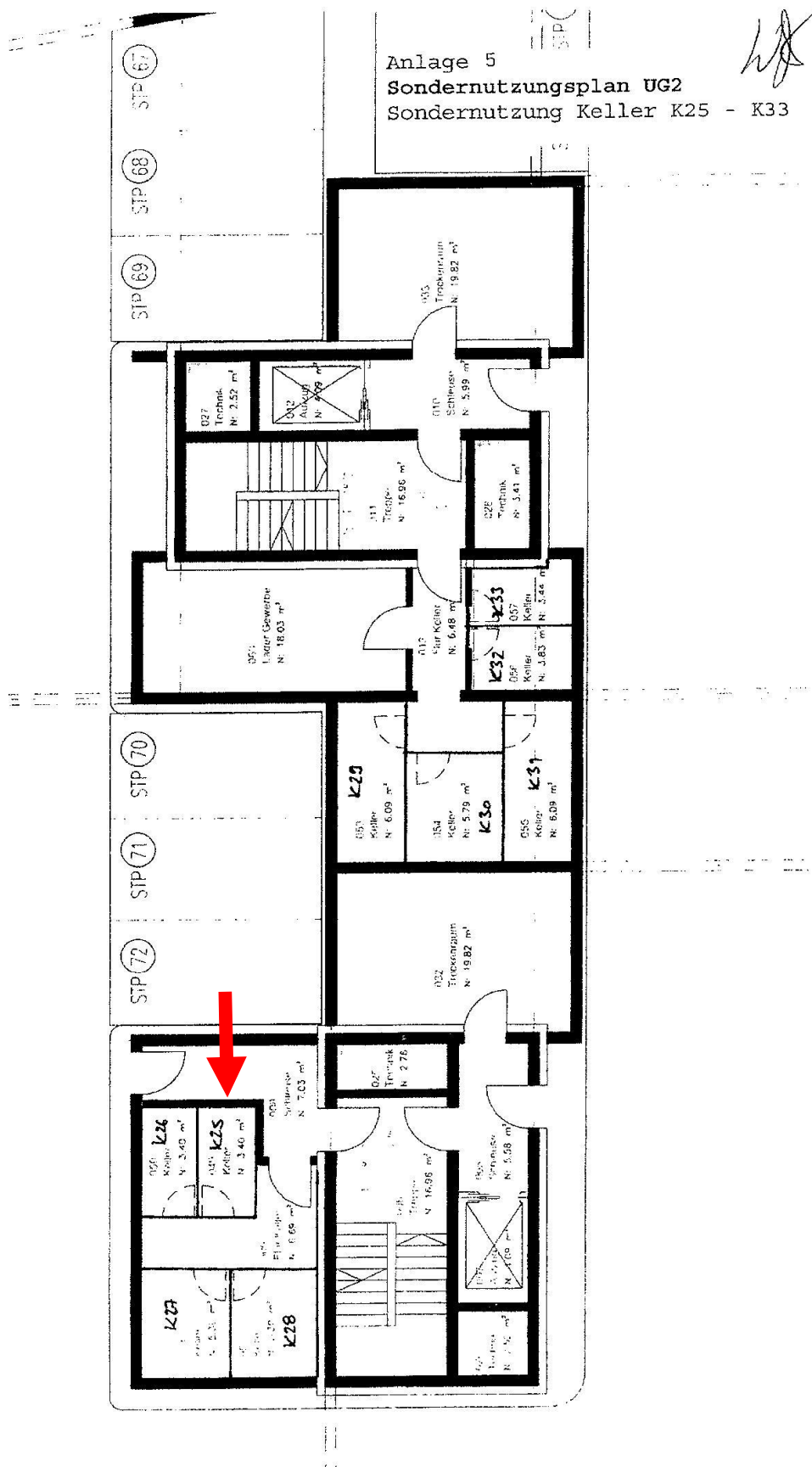
GRUNDRISS 2. OBERGESCHOSS

Wohnung Nr. 15



GRUNDRISS KELLERGEHOSS

Kellerraum K 25



ANLAGE 3: TEILUNGSERKLÄRUNGAuszug aus der Teilungserklärung vom **20.11.2018**

- 6 -

Zweites Obergeschoss

- Miteigentumsanteil von 23/1.000 an dem Grundbesitz, verbunden mit dem Sondereigentum an den im **Aufteilungsplan mit Nr. 11** bezeichneten Räumlichkeiten nebst Terrasse, gelegen am linken Treppenaufgang im zweiten Obergeschoss,
- Miteigentumsanteil von 10/1.000 an dem Grundbesitz, verbunden mit dem Sondereigentum an den im **Aufteilungsplan mit Nr. 12** bezeichneten Räumlichkeiten nebst Terrasse, gelegen am linken Treppenaufgang im zweiten Obergeschoss,
- Miteigentumsanteil von 10/1.000 an dem Grundbesitz, verbunden mit dem Sondereigentum an den im **Aufteilungsplan mit Nr. 13** bezeichneten Räumlichkeiten nebst Terrasse, gelegen am linken Treppenaufgang im zweiten Obergeschoss,
- Miteigentumsanteil von 20/1.000 an dem Grundbesitz, verbunden mit dem Sondereigentum an den im **Aufteilungsplan mit Nr. 14** bezeichneten Räumlichkeiten nebst Terrasse, gelegen am linken Treppenaufgang im zweiten Obergeschoss,
- Miteigentumsanteil von 18/1.000 an dem Grundbesitz, verbunden mit dem Sondereigentum an den im **Aufteilungsplan mit Nr. 15** bezeichneten Räumlichkeiten nebst Terrasse, gelegen am linken Treppenaufgang im zweiten Obergeschoss,
- Miteigentumsanteil von 20/1.000 an dem Grundbesitz, verbunden mit dem Sondereigentum an den im **Aufteilungsplan mit Nr. 16** bezeichneten Räumlichkeiten nebst Terrasse, gelegen am mittleren Treppenaufgang im zweiten Obergeschoss,



ANLAGE 4: OBJEKTFOTOS



Straßenansicht Grüne Meile 52-56, **Wohnung Nr. 15**



Hofansicht Grüne Meile 52-56, **Wohnung Nr. 15**



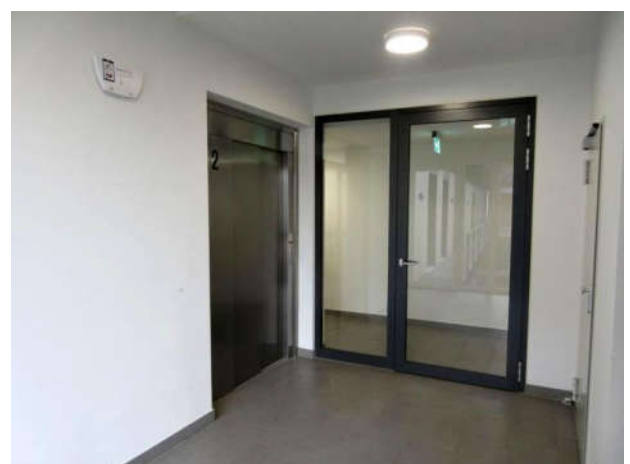
Hoffassaden



Außenanlagen



Hauseingang Grüne Meile 56



Treppenhaus Grüne Meile 56



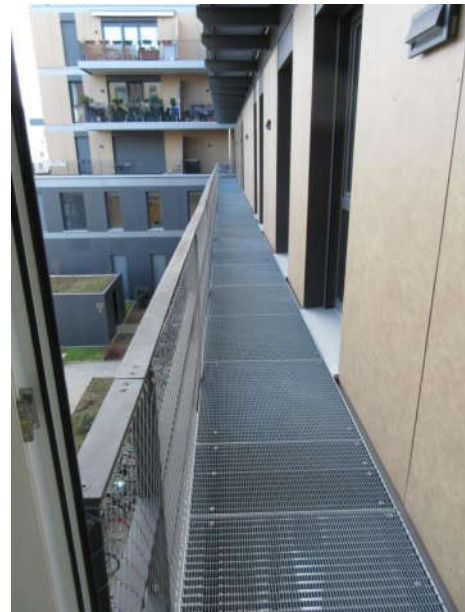
Erschließungsflur 2. Obergeschoss



Abschlusstür Wohnung Nr. 15



Treppenhaus Grüne Meile 56



Laubengang 2. Obergeschoss



Tiefgaragenein-/ausfahrt Grüne Meile 52-56



Tiefgarage Grüne Meile 52-56

ANLAGE 5: AUSZÜGE AUS DEM BAULASTENVERZEICHNIS

Baulastenverzeichnis von Heidelberg		Flurstück-Nr.: 4060/9
Gemarkung Heidelberg		Lagebezeichnung: Grüne Meile 54 u. 56
Stadtteil: Bahnstadt		begünstigte Flurstücke: 4060/9 und 4067/6
Aktenzeichen: BABG-2018-80-Bez4		
lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	
1	Die Eigentümerin der Grundstücke Grüne Meile 52 – 56, Flst.-Nr. 4060/9 und 4067/6, übernimmt für sich und ihre Rechtsnachfolger als Baulast gemäß § 71 Landesbauordnung für Baden-Württemberg - LBO - die Verpflichtung, diese beiden Grundstücke hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung und hinsichtlich des Bauordnungsrechts so zu behandeln und zu bebauen, als ob beide Grundstücke ein einheitliches Grundstück bilden würden (baurechtliche Einheit). Heidelberg, den 11.01.2019 Gez. Beglaubigt: Stadt Heidelberg Amt für Baurecht und Denkmalschutz i.A. Gez.	
Änderungen und Löschungen		
Auszug aus dem Baulastenverzeichnis Heidelberg, den <u>20.04.2019</u> Stadt Heidelberg Vermessungsamt i. A.		

Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
Heidelberg, den 25.04.2019

i. A.

Baulastenverzeichnis von Heidelberg		Flurstück-Nr.: 4060/9
Gemarkung Heidelberg		Lagebezeichnung: Grüne Meile 54 u. 56
Stadtteil: Bahnstadt		begünstigte Flurstücke: 6616/27
Aktenzeichen: BABG-2019-167-Bez4		
lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	
2	Anlässlich des Bauvorhabens Simferopolstr. 11 übernimmt die Eigentümerin der Grundstücke 69115 Heidelberg, Grüne Meile 52 – 56, Flst.-Nr. ,4067/6, Flst.-Nr. 4060/9, für sich und ihre Rechtsnachfolger als Baulast gemäß § 71 Landesbauordnung für Baden-Württemberg - LBO - zum teilweisen Nachweis der nach § 37 LBO erforderlichen Stellplätze, die Verpflichtung, in der Tiefgarage auf ihren Grundstücken 2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge als baurechtlich notwendige Stellplätze herzustellen und jederzeit uneingeschränkt und ungehindert zu Gunsten des Grundstücks Flst.-Nr. 6616/27 zur Verfügung zu stellen. Bestandteil dieser Baulast ist der beigegefügte Lageplan vom 30.04.2018. Das Original befindet sich in den Akten Az. BABG-2019-167-Bez4. Heidelberg, den 23.01.2020 Gez. Grüne Meile Projektentwicklung GmbH Beglaubigt: Stadt Heidelberg Amt für Baurecht und Denkmalschutz i.A. gez.	
Änderungen und Löschungen		
	Auszug aus dem Baulastenverzeichnis Heidelberg, den <u>28.01.2020</u> Stadt Heidelberg Vermessungsamt i. A.	

Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
Heidelberg, den 28.01.2020

i. A.

Baulastenverzeichnis von Heidelberg		Flurstück-Nr.: 4067/6
Gemarkung Heidelberg		Lagebezeichnung: Grüne Meile 52
Stadtteil: Bahnstadt		begünstigte Flurstücke: 4060/9 und 4067/6
Aktenzeichen: BABG-2018-80-Bez4		
lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	
1	Die Eigentümerin der Grundstücke Grüne Meile 52 – 56, Flst.-Nr. 4060/9 und 4067/6, übernimmt für sich und ihre Rechtsnachfolger als Baulast gemäß § 71 Landesbauordnung für Baden-Württemberg - LBO - die Verpflichtung, diese beiden Grundstücke hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung und hinsichtlich des Bauordnungsrechts so zu behandeln und zu bebauen, als ob beide Grundstücke ein einheitliches Grundstück bilden würden (baurechtliche Einheit). Heidelberg, den 11.01.2019 Gez. Beglaubigt: Stadt Heidelberg Amt für Baurecht und Denkmalschutz i.A. Gez.	
Änderungen und Löschungen		
Auszug aus dem Baulastenverzeichnis Heidelberg, den <u>20.04.2019</u> Stadt Heidelberg Vermessungsamt		

Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
Heidelberg, den 25.04.2019

i. A.

Baulastenverzeichnis von Heidelberg		Flurstück-Nr.: 4067/6
Gemarkung Heidelberg		Lagebezeichnung: Grüne Meile 52
Stadtteil: Bahnstadt		begünstigte Flurstücke: 6616/27
Aktenzeichen: BABG-2019-167-Bez4		
lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	
2	Anlässlich des Bauvorhabens Simferopolstr. 11 übernimmt die Eigentümerin der Grundstücke 69115 Heidelberg, Grüne Meile 52 – 56, Flst.Nr. 4060/9, Flst.Nr 4067/6, für sich und die Rechtsnachfolger als Baulast gemäß § 71 Landesbauordnung für Baden-Württemberg - LBO - zum teilweisen Nachweis der nach § 37 LBO erforderlichen Stellplätze die Verpflichtung, in der Tiefgarage auf ihren Grundstücken 2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge als baurechtlich notwendige Stellplätze herzustellen und jederzeit uneingeschränkt und ungehindert zu Gunsten des Grundstücks Flst.-Nr. 6616/27 zur Verfügung zu stellen. Bestandteil dieser Baulast ist der beigefügte Lageplan vom 30.04.2018. Das Original befindet sich in den Akten Az. BABG-2019-167-Bez4. Heidelberg, den 23.01.2020 Gez. Grüne Meile Projektentwicklung GmbH Beglaubigt: Stadt Heidelberg Amt für Baurecht und Denkmalschutz i.A. gez.	
Änderungen und Löschungen		
Auszug aus dem Baulastenverzeichnis Heidelberg, den <u>20.09.2020</u> Stadt Heidelberg Vermessungsamt i. A.		

Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
Heidelberg, den 28.01.2020

i. A.