

Justiz Heidelberg
07. Aug. 2025
Eingang 7



GUTACHTEN

Gutachten-Nr. 61908

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



**Verkehrswert an dem mit einem Dreifamilienhaus bebaute Grundstück
Mühltalstraße 143 b in 69121 Heidelberg (Handschuhsheim)**

980.000 Euro

**Es wurde keine Innenbesichtigung ermöglicht,
das Gutachten musste nach dem äußeren Anschein erstellt werden!**

Aktenzeichen des Auftraggebers: 3 K 78/24

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

Wertermittlungstichtag: 08.07.2025

Qualitätsstichtag: 08.07.2025

Erstellt am: 23.07.2025

**Gutachter/in: Michael Wanitschke,
(Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken, Mieten und Pachten sowie für Schäden an Gebäuden und
Beleihungswertermittlung – zertifizierter Gutachter (LS) DIA-Zert)**

Dieses Gutachten besteht aus 107 Seiten und wurde in drei gedruckten Ausfertigungen erstellt, davon ein Exemplar für meine Unterlagen. Zusätzlich wurde dem Gericht eine digitalisierte Ausfertigung per E-Mail übermittelt. Die Auslegung des Gutachtens hat in seiner Gesamtheit zu erfolgen, das Gutachten darf nur ungekürzt vervielfältigt werden, jede Veröffentlichung und jede Weitergabe an Dritte bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Sachverständigen.

Übersicht / Ergebnisse der Wertermittlung

Wertbestimmendes Verfahren Ertragswertverfahren

Wertermittlungsstichtag	08.07.2025
Qualitätsstichtag	08.07.2025
Objektbesichtigung am	08.07.2025
Erstellungsdatum Gutachten	23.07.2025
Verkehrswert	980.000 €

Kennzahlen*	276 m ²	Wohnfläche (WF)
	624 m ²	Bruttogrundfläche
	800 m ²	Grundstückgröße
	787.400 €	Bodenwert
	1.124.437 €	Vorläufiger Ertragswert
	4.074 €/m ²	Gebäudedefaktor (Vorläufiger Ertragswert /WF)
	27.360 €	Jährlicher Rohertrag
	41,10-fach	Rohertragsfaktor
	70 %	Bodenwertanteil vorläufigen Ertragswert (rel.)
	0,95 %	Liegenschaftszinssatz
	80 Jahre	Gesamtnutzungsdauer (gem. Modellbeschreibung des Gutachterausschusses Heidelberg)
	27 Jahre	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

*Kennzahlen in Bezug auf den vorläufigen, marktangepassten Verfahrenswert vor Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Auftrag	Das Vollstreckungsgericht beim Amtsgericht Heidelberg hat nach § 74a Absatz 5 Satz 1 ZVG in einem Zwangsversteigerungsverfahren den Grundstückswert festzusetzen. Zur Vorbereitung der Verkehrswertfestsetzung wurde ich am 16.02.2025 mit der schriftlichen Gutachten-erstattung beauftragt. Gegenstand der Bewertung ist das mit einem Dreifamilienhaus und einer Doppelgarage bebaute Grundstück, belegen Mühlthalstraße 143 b in 69121 Heidelberg (Handschuhsheim).
Grundbuch	Das Objekt ist eingetragen im Grundbuch von Heidelberg, Blatt 458 und besteht aus dem Eigentum an dem 800 m ² großen Flurstück 14568 der Gemarkung Heidelberg.
	Abteilung II: Ein Zwangsversteigerungsvermerk zum Datum des Abrufs am 16.12.2024.
Objekttyp	Unterkellertes, Dreifamilienhaus mit Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss.
Objektbesichtigung	Eine Innenbesichtigung der Aufbauten wurde nicht ermöglicht. Aufgrund der Geländetopografie sowie dichter Vegetation war das Wohnhaus nur eingeschränkt von außen einsehbar. Der Tag der Außenbesichtigung war der 08.07.2025.
Baujahr	Nach Aktenlage ist das Baujahr der Aufbauten auf 1971 zu datieren.
Wohnfläche¹	rd. 276 m ² verteilt auf 3 Wohnungen: Erdgeschoss: rd. 109 m ² Obergeschoss: rd. 109 m ² Dachgeschoss: rd. 58 m ²
Aufteilung²	Kellergeschoss: Eingangsbereich, Treppenhaus, Vorraum, 2 Kellerräume, Öllagerraum, Waschküche, Heizungskeller Erd- / Obergeschoss: <u>Wohnung 1 und 2:</u> Diele, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Badezimmer, Toilette Dachgeschoss: <u>Wohnung 3:</u> Diele, Schlafzimmer, offenes Wohn- und Esszimmer mit Kochnische, Badezimmer, Toilette Speicher kein Außenwohnbereich
Außenbereiche	Die Wohnungen in Erd- und Obergeschoss verfügen jeweils über einen Balkon mit Südausrichtung und einer Loggia mit Westausrichtung. Jeweils eine Teilfläche der Balkone wurde nachträglich verglast (Wintergarten). Die Dachgeschoss-Wohnung ist ohne Außenwohnbereich. Der Vorgarten ist gärtnerisch angelegt, der rückwärtige Garten stark hängig und bewaldet. Die Aufenthaltsqualität der Grünflächen ist deutlich eingeschränkt.

¹ Vgl. Anlage 10

² Nach Aktenlage – die tatsächliche Aufteilung kann abweichen



**Nebennutzflächen u.
Erweiterungsfläche**

Weitere Nutzflächen existieren in Form zusätzlicher Abstellflächen im Keller und Speicher sowie in der Doppelgarage. Erweiterungsmöglichkeiten bestehen nach sachverständiger Einschätzung nicht.

Objektzustand

Das Gebäude verfügt augenscheinlich über einen **unterdurchschnittlichen bis durchschnittlichen Instandhaltungszustand**; in Teilbereichen besteht offensichtlich Investitionsbedarf. Zum Zustand der Innenausstattung können aufgrund fehlender Innenbesichtigung keine Angaben gemacht werden.

Wohnwert

Es wird ein **durchschnittlicher Wohnwert** unterstellt.

Nutzung

Eine Wohnung war zum Ortstermin nach Angaben in den Akten und dem Klingel-Tableau, eigengenutzt, die beiden anderen Wohnungen vermutlich vermietet. Es können keine Angaben zu den Mietverhältnissen gemacht werden, Mietverträge wurden nicht ausgehändigt.

Ob weitere Nutzungsverträge bestehen, ist nicht bekannt.

Besonderheit

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung wird ein **Risikoabschlag** in Höhe von 10 % auf den vorläufigen Verfahrenswert vorgesehen.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Übersicht / Ergebnisse der Wertermittlung	2
Zusammenstellung wesentlicher Daten	3
Abkürzungsverzeichnis	6
1. Allgemeine Angaben	7
2. Lage- und Grundstücksmerkmale	9
2.1. Beschreibung der Makrolage	9
2.2. Beschreibung der Mikrolage	11
2.3. Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt	12
2.4. Beschreibung des Grundstücks	15
2.5. Privat- und öffentlich-rechtliche Situation	18
2.6. Bauordnungsrecht	20
2.7. Miet- und Nutzungsverhältnisse	22
3. Beschreibung der baulichen Anlagen	23
3.1. Gebäude und Außenanlagen	23
3.2. Instandhaltungs- und Modernisierungszustand	26
3.3. Baukennzahlen und Flächenanalyse	29
3.4. Wirtschaftliche Folgenutzung/Verwertungspotenzial	30
3.5. Gesamt- und Restnutzungsdauer	31
4. Grundstücksmerkmale	33
5. Ermittlung des Verkehrswerts	34
5.1. Verwendete/s Verfahren	35
5.2. Bodenwertermittlung	35
5.3. Ertragswertermittlung	41
5.3.3. Vorläufigen Ertragswertermittlung	47
5.3.4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	47
5.3.5. Ertragswertermittlung	50
5.4. Sachwertermittlung	51
6. Verkehrswert des Bewertungsobjekts	59
6.1. Verfahrenswahl und Begründung	59
6.2. Plausibilitätsprüfung	60
6.3. Wertfeststellung	61
7. Weitere Feststellungen	62
8. Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung (Auswahl)	63
9. Anhang	64

Abkürzungsverzeichnis

a.a.O.	am angegebenen Ort	MEA	Miteigentumsanteil
Abs.	Absatz	mtl.	monatlich
Anm.	Anmerkung	Nfl.	Nutzfläche
BGF	Bruttogrundfläche	Nr.	Nummer
boG	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	o	offene Bauweise
BWK	Bewirtschaftungskosten	o.A.	ohne Angaben
bzw.	beziehungsweise	o.g.	oben genannten
ca.	circa	p.a.	für das Jahr gerechnet (per annum)
ebf	erschließungsbeitragsfrei	rd.	rund
Flst.	Flurstück	Rn.	Randnummer
g	geschlossene Bauweise	RND	Restnutzungsdauer
GF	Geschossfläche	RoE	Rohrertrag
GFZ	Geschossflächenzahl	S.	Seite
GND	Gesamtnutzungsdauer	sog.	so genannte
GRZ	Grundflächenzahl	tlw.	Teilweise
i.d.F.	in der Fassung	u.a.	unter anderem
i.d.R.	in der Regel	u.U.	unter Umständen
i.M.	im Mittel	v.	von
insbes.	insbesondere	vgl.	vergleiche
i.S.d.	im Sinne des	v.H.	vom Hundertsatz
i.V.m.	in Verbindung mit	Wfl.	Wohnfläche
i.W.	im Wesentlichen	WE	Wohneinheit
lfd.	laufende	WGfZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
LSZ	Liegenschaftszinssatz	Ziff.	Ziffer
m.A.n.	meiner Auffassung nach	z.B.	zum Beispiel
max.	maximal	z.T.	zum Teil

1. Allgemeine Angaben

Mit Beschluss des Amtsgerichts Heidelberg, Vollstreckungsgericht, Kurfürsten-Anlage 15 in 69115 Heidelberg, vom 13.02.2025 wurde der Auftrag erteilt, im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens den Verkehrswert eines im Grundbuch wie folgt eingetragenen Grundstücks zu ermitteln. In § 194 BauGB ist der **Verkehrswert** wie folgt definiert:

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

Grundbuch von Heidelberg, Blatt 458 (Bestandsverzeichnis)

Nr. 3	➤ Eigentum	am Grundstück: Gemarkung Heidelberg
	➤ Flurstück	14568 ; Mühlthalstraße 143 b; Gebäude- und Freifläche, Waldfläche
	➤ Größe	800 m ²

Wertermittlung / Ortstermin und Arbeitsunterlagen

Als **Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag** zur Feststellung der hier maßgeblichen Verhältnisse und Grundstücksmerkmale wurde der Tag der Ortsbesichtigung bestimmt. Die **Ortsbesichtigung** fand statt am Dienstag, 08.07.2025, in der Zeit von 10 Uhr bis 10:20 Uhr. An der Ortsbegehung nahm lediglich der Sachverständige teil. Die Verfahrensbeteiligten wurden von mir durch Einwurf-Einschreiben am 23.06.2025 zum Termin eingeladen. Seitens des Antragsstellers nahm niemand am Ortstermin teil. Die Antragsgegner erschienen nicht zum Ortstermin. **Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht.** Es konnten die Außenanlagen und die Aufbauten außen, soweit diese zugänglich waren, besichtigt werden.

Das Amtsgericht Heidelberg hat folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Beglaubigter Grundbuchauszug datiert auf den 16.12.2024

Die weiteren erforderlichen Arbeitsunterlagen wurden durch den Sachverständigen beschafft, u.a.

- Informationen zum Bauplanungs-/Bauordnungsrecht, zum Grundstücksbestand bzw. öffentlich Registern sowie Grundstücksmarktdaten
- Auszüge aus der Baueingabeplanung zum Bauvorhaben „Neubau eines 2-geschossigen Wohnhauses mit Doppelgarage“, mit Baubeschreibung, Grundrissen, Ansichten und Schnittzeichnungen sowie Flächenberechnungen datiert auf den 09.12.1969 nebst Baugenehmigung datiert auf den 01.04.1970
- Auszüge aus der Baueingabeplanung zum Bauvorhaben „Ausbau des Dachgeschosses“, mit Grundriss, Ansichten und Schnittzeichnungen sowie Flächenberechnungen datiert auf den 28.06.1972 nebst Baugenehmigung datiert auf den 11.12.1972
- Entwässerungs-Genehmigungsbescheid, datiert auf den 19.03.1970
- Schriftliche Auskünfte der Stadtverwaltung Heidelberg datiert auf den 20.03.2025
- Bescheinigung über Erschließungs- und Anschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz Baden-Württemberg (KAG B-W), Stadtplanungsamt Heidelberg, datiert auf den 17.07.2025

Es wurden nur **Fotografien** von öffentlich einsehbaren Bereichen erstellt, soweit diese zugänglich waren

Leistungsabgrenzung

Feststellungen werden im Gutachten insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung bzw. die Beantwortung der Sachfragen von Bedeutung sind. Für von Dritten vorgelegte Unterlagen/Angaben sowie für mündliche (und daher unverbindliche) Auskünfte wird die Richtigkeit unterstellt.

Die **Baubeschreibung** erfasst nur dominierende, wertrelevante Merkmale des Bewertungsobjekts, wie es bei einer Besichtigung ohne Freilegung verdeckter Bausubstanz möglich war. Für nicht einsehbare Bereiche, insbesondere die Innenbereiche der Aufbauten, wird die Übereinstimmung mit sonstigen Objektmerkmalen, mit baujahrestypischen Ausführungen bzw. mit vorliegenden Informationen unterstellt. Teilabschnitte können daher abweichend ausgeführt/unvollständig beschrieben sein.

Hier wird kein Baumangel-/Bauschadensgutachten erstellt; Angaben zum Bauzustand sowie zu **Schäden/Mängeln** können unvollständig sein. Untersuchungen zu Standsicherheit, zu Ursachen von Feuchtigkeits-/Risssschäden, zur Funktion technischer Anlagen/Installationen, zur Qualität von Wärme-/Brand-/Schallschutz, zu gesundheits-/umweltgefährdenden/biogenen Schadstoffen bzw. zu tierischen Schädlingen erfolgen nicht. Solche Beurteilungen obliegen Fachspezialisten und sind hier nicht Auftragsgegenstand und geschuldet. Grundsätzlich wird, sofern nicht anders vermerkt, ein regelkonformer und schadens-/mangelfreier Zustand unterstellt; eine Gewähr hierfür wird ausdrücklich nicht übernommen.

Als Regelfall werden ökologisch ungestörte, tragfähige **Boden- und Grundstücksverhältnisse** ohne schädliche Einflüsse unterstellt. Untersuchungen, beispielsweise zu Bodengüte, Baugrund, Grundwasser, Altlasten, Kampfmittelablagerungen oder Immissionen sind hier nicht Auftragsgegenstand.

Ansätze für **Investitionsbedarf** basieren auf Schätzungen anhand von Kostenkennwerten in der Fachliteratur. Technische Analysen, Bau-/Sanierungsplanungen oder normgerechte Kosten- und Mengenermittlungen sind nicht Auftragsgegenstand.

Flächen-/Baukennzahlen basieren auf vorhandenen, u.U. unvollständigen/nur in Stichproben kontrollierten Unterlagen und dienen der Beschreibung. Eine normgerechte Vermessung von Baukörpern, Grundstücks-/Sondernutzungsfläche oder Grenzlinien sowie (Flächen-/Volumen-) Berechnungen i.S.d. gesetzlichen Vorschriften sind nicht Auftragsgegenstand.

Es wird die formelle/materielle Einhaltung von **öffentlich-/privatrechtlichen Anforderungen** bezüglich Bestand/Nutzung sowie die Abgaben-/Beitragsfreiheit, sofern nicht anders vermerkt, unterstellt. Prüfungen einer (nachträglichen) Genehmigungsfähigkeit, von steuer-, immissions- und vertragsrechtlichen Aspekten sowie von etwaigen Ertragsflüssen erfolgen hier nicht.

Gutachtenverwendung und Haftungsausschluss

Ein Verkehrswertgutachten stellt eine Einschätzung des zum Zeitpunkt der Wertermittlung auf dem Grundstücksmarkt erzielbaren Preises dar. Dieser unterliegt Bandbreiten, z.B. wenn der Verwertungszeitpunkt und der Qualitätsstichtag oder Beurteilungen über die Objektverhältnisse differieren. Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt; seine Verwendung ist nur dem/den Auftraggeber(n) zum o.g. Zweck gestattet und wegen der Auftragspezifikation nur hier möglich. Haftungs- und Gewährleistungsansprüche aus der Leistungsabgrenzung bleiben ausgeschlossen. Rechte können allein zwischen Auftraggeber und Unterzeichner geltend gemacht werden.

2. Lage- und Grundstücksmerkmale

2.1. Beschreibung der Makrolage

Stadt Heidelberg

Einwohner 155.756 (31.12.2024)³

Bundesland Baden-Württemberg

Regierungsbezirk Karlsruhe

Stadtgliederung 15 Stadtteile

Heidelberg hat rd. 156.000 Einwohner und ist damit fünftgrößte Stadt von Baden-Württemberg. Es ist ein **Stadtkreis** und zugleich Sitz des umliegenden **Rhein-Neckar-Kreises**. Das dicht besiedelte Gebiet, in dem Heidelberg liegt, wird als **Metropolregion Rhein-Neckar** bezeichnet, ein Verdichtungsraum mit rd. 2,4 Mio. Einwohnern, der neben Teilen Südhessens und der rheinland-pfälzischen Vorderpfalz in Baden-Württemberg die Stadtkreise Mannheim und Heidelberg sowie viele Gemeinden des Rhein-Neckar-Kreises umfasst. Innerhalb der Region Rhein-Neckar bildet Heidelberg neben Mannheim ein **Oberzentrum**, von denen für ganz Baden-Württemberg nach dem Landesentwicklungsplan 2002 insgesamt 14 ausgewiesen sind. Das Oberzentrum Heidelberg übernimmt für die umliegenden Gemeinden auch die Funktion eines Mittelbereichs im Rahmen der Verwaltungsstrukturen des Landes. Die Stadt Heidelberg gliedert sich in **15 Stadtteile** und **47 Stadtbezirke**.

Heidelberg liegt etwa 80 km südlich von Frankfurt/Main und 120 km nordwestlich von Stuttgart, teilweise in der **Oberrheinischen Tiefebene**, reicht über das **Neckartal** aber bis in die **Bergstraße** und den **Odenwald** hinein. Die ehemalige kurpfälzische Residenzstadt ist bekannt für ihre malerische Altstadt mit der **Schlossruine** sowie ihre renommierte **Universität**, die älteste Hochschule auf dem Gebiet des heutigen Deutschlands, die Wissenschaftler und Besucher aus aller Welt anzieht.

Im Westen von Heidelberg verläuft die **Bundesautobahn A5** (Frankfurt–Karlsruhe). Zudem ist die Stadt über die A565 mit Mannheim verbunden. Beide Autobahnen treffen sich auf Heidelberger Stadtgebiet am Autobahnkreuz Heidelberg. In dem rd. 20 km westlich von Heidelberg liegenden Mannheim trifft die A565 auf die A6 (ebenfalls Frankfurt/Karlsruhe). Darüber hinaus kreuzen sich am Bismarckplatz in der Heidelberger Innenstadt die **Bundesstraßen B3** (Nord-Süd-Richtung, Frankfurt–Karlsruhe) und die B38 (West-Ost-Richtung, Mannheim–Eberbach). Südlich des Stadtteils Kirchheim beginnt die B535, die nach Schwetzingen führt.

Heidelberg liegt im **Schienen-Fernverkehr** an folgenden ICE-Linien der Deutschen Bahn: Frankfurt–Basel, Frankfurt–Zürich, Stuttgart–Köln und Stuttgart–Hamburg; zudem an der Flixbahn-Linie Stuttgart–Berlin. Im **ÖPNV** ist Heidelberg an das Netz der S-Bahn Rhein-Neckar angeschlossen, welche die gesamte Metropolregion Rhein-Neckar erschließt. Es bestehen darüber hinaus Straßenbahn- und Buslinien eines regionalen Verkehrsunternehmens.

Im Übrigen wird auf die Informationen der Stadt Heidelberg im **Internet** verwiesen.⁴

³ Quelle: <https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/Bevoelkerung/01035022.tab?R=GS221000>, Abfrage am 16.07.2025

⁴ Vgl. Stadt Heidelberg, Internet-Darstellung unter <https://www.heidelberg.de/hd/HD.html>; statistische Daten auch zusammengefasst in einer Broschüre, die im Internet abgerufen werden kann unter: https://www.heidelberg.de/site/Heidelberg2021/get/documents_E80728933/heidelberg/Objektdatenbank/12/PDF/Statistik/Leporello/Heidelberg%20in%20Zahlen%20-%202022.pdf.

Stadtteil Handschuhsheim^{5,6}

Der **Stadtteil Handschuhsheim** ist der nördlichste und flächengrößte Stadtteil Heidelbergs und wurde im Jahr 1903 in die Stadt Heidelberg eingemeindet. Er zählt zu den gefragtesten Wohnlagen im Stadtgebiet und vereint historisch-dörfliche Strukturen mit modernen wissenschaftlich-geprägten Nutzungen.

Handschuhsheim liegt im **Norden der Stadt Heidelberg**, am Ausgang des Siebenmühlentals zwischen Hohem Nistler und Heiligenberg am Mühlbach. Handschuhsheim grenzt im Norden an die Gemeinde Dossenheim, im Westen an den Neckar, im Osten an den Stadtteil Ziegelhausen und im Süden an den Heidelberger Stadtteil Neuenheim. Stadtteilgrenze ist hier die Straßenmitte der Blumenthalstraße. 53 % der Fläche sind Wald, 26 % werden landwirtschaftlich genutzt.

Kern des Stadtteils ist ein ehemaliges Dorf auf dem Schwemmfächer des Mühlbachtals an der Bergstraße nördlich des Neckars. Das alte Ortszentrum ist mit Tiefburg und Grahamschlösschen herrschaftlich geprägt. **Im Süden ist Handschuhsheim mit Neuenheim** verwachsen. Westlich des alten Siedlungsteils bildete sich beim Bahnhof der Oberrheinischen Eisenbahngesellschaft ein neues Zentrum mit Geschäftshäusern, Läden und größeren Wohnbauten heraus. Geschlossene Neubaugebiete mit Wohnblöcken und Reihenhäusern dehnen Handschuhsheim nach Westen bis zur Güterbahnlinie der Oberrheinischen Eisenbahngesellschaft und der Großmarkthalle aus. Nach außen werden diese Neubaubereiche umrahmt von großflächigen Gewächshausanlagen und Unterglasflächen der Handschuhsheimer Frühgemüse- und Obstbauern. Eine individuelle Wohnbebauung, überwiegend mit Einfamilienhäusern und Villen, findet sich am unteren Hang des Heiligenbergs und an den Flanken des Mühlbachtals.⁷

Den Zweiten Weltkrieg hat der Ort unbeschadet überstanden. Mit dem Erwerb der Tiefburg von der Familie von Helmstatt kam die Stadt Heidelberg 1950 in den Besitz eines der bedeutendsten Anwesen des Ortes. Ab jener Zeit dehnte sich der Ort durch den Bau von **Gewerbegebieten, Wohnanlagen und universitären Einrichtungen** nach allen Richtungen aus. Zu den bedeutendsten Neubauprojekten zählten die weitläufigen medizinischen Einrichtungen im Neuenheimer und Handschuhsheimer Feld, das Schwimmleistungszentrum der Universität und das 1972 erbaute Fernheizkraftwerk Heidelberg-Nord am Klausenpfad, das das Universitätsgelände mit Fernwärme versorgt. In den späten 1970er Jahren kamen die Wohn- und Gewerbegebiete Langgewann, Andreas-Hofer-Weg und Weiher hinzu, in den 1980er Jahren der Technologiepark beim Blockheizkraftwerk.

Infrastruktur

Handschuhsheim wird von den **Straßenbahnlinien** 5, 21, 26 und 24 der RNV durchfahren, zentraler Umsteigeknoten ist der ehemalige OEG-Bahnhof am Hans-Thoma-Platz. Von dort erschließt die Buslinie 38 den alten Dorfkern und das Mühlthal, zeitweise verkehrt sie bis auf den Heiligenberg. Der Stadtteil liegt an der Bundesstraße B 3, der den Ortskern in Nord-Süd-Richtung durchquert. Anschluss an den **Fernverkehr** besteht über die Bundesautobahn A5 über die Anschlussstelle Dossenheim in rd. 6 km Entfernung oder über das Kreuz Heidelberg in rd. 8 km Entfernung.

Der Stadtteil verfügt unter anderem über zwei **Grundschulen** (Tiefburgschule und Heiligenbergschule), mehrere öffentlich und privat betriebene **Kinderbetreuungseinrichtungen** und zwei **Krankenhäuser** (Salem und St. Elisabeth).

Zu Handschuhsheim zählt auch der nördliche Teil des Neuenheimer Feldes mit dem Neubau der Pädagogischen Hochschule, dem Max-Planck-Institut für ausländisches öffentliches Recht und Völkerrecht, dem Technologiepark und dem Heizkraftwerk Heidelberg.

⁵ Quelle: <https://www.heidelberg.de/HD/Leben/Handschuhsheim.html>, Abruf am 16.07.2025

⁶ Quelle: Wikipedia, Abruf am 16.07.2025

⁷ Quelle: <https://www.leo-bw.de>, Abruf am 17.07.2025

Ärzte verschiedener Fachrichtungen und Apotheken sind im Ort ansässig. **Einkaufsmöglichkeiten** für den kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf sind wenige Autominuten entfernt und befinden sich überwiegend entlang der B 3 sowohl im Ortskern als auch am Ortsrand.

Beurteilung der Makrolage

Aufgrund der vorgenannten Faktoren wird die **Makrolage** insgesamt als **gut** beurteilt.

2.2. Beschreibung der Mikrolage

Nachbarumfeld

Das Bewertungsobjekt liegt im östlichen Randbereich von Handschuhsheim und ist etwa 1 km vom Ortskern entfernt. Das **Quartier** wird maßgeblich durch die entlang der Mühlthalstraße verlaufende Wohnbebauung geprägt. Die Mühlthalstraße ist eine öffentlich gewidmete Ortsstraße, die vom alten Ortskern aus in östlicher Richtung in das Siebenmühlental führt. Bis kurz vor den Turnerbrunnen ist sie auf weiten Strecken auf beiden Straßenseiten bebaut. Das **Siedlungsgefüge des Quartiers** ist wohnwirtschaftlich geprägt.

Ab der Einmündung des Bahofwegs ist die Bebauung auf die nördliche Straßenseite beschränkt. Die gegenüberliegende südliche Straßenseite grenzt an ein bewaldetes Gebiet, das als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen ist. In diesem östlichen Abschnitt ist die Mühlthalstraße nur einspurig ausgebaut, und es bestehen kaum Ausweichmöglichkeiten, was die Erreichbarkeit insbesondere für größere Fahrzeuge oder im Begegnungsverkehr einschränkt.

Das **Siebenmühlental** ist beidseitig von bewaldeten Talhängen eingefasst. Am östlichen Ende der Mühlthalstraße befindet sich der Wanderparkplatz „Turnerbrunnen“. Dort knickt die Straße in nordwestlicher Richtung ab (Oberer Bahofweg) und geht nach etwa 200 m in einen Waldweg über. Das Siedlungsgebiet ist damit am Rand des Stadtteils gelegen und von Erholungs- und Waldflächen umgeben.

Der **Nutzungscharakter** im Sichtbezug entspricht einem **reinen Wohngebiet**, das im Bereich der Mühlthalstraße in offener Bauweise, zumeist ein- bis zweigeschossig bebaut ist. Die Gebäude der **Nachbarschaft** stammen überwiegend aus ähnlichen, teils jüngeren Baujahren wie das Bewertungsobjekt. Insgesamt zeigt die Nachbarschaft ein homogenes Bild.

Wohn- bzw. Gewerbelage

Im Hinblick auf die (Folge-)Nutzung des Bewertungsobjekts und die planungsrechtliche Grundstücksausweisung ist eine **Wohnbaunutzung** als maßgeblich zu qualifizieren. Gewerbliche Nutzungen sind nicht vorhanden.

Es handelt sich um einen **Standort** in durchschnittlich angebundener Lage von Handschuhsheim, mit einem im Bereich des Bewertungsobjekts i. W. geschlossenen und homogenen Nutzungs-/Baufüge. Die infrastrukturelle, urbane Diversität durch Kultur-, Versorgungs- und Gastronomieangebote im Nahbereich (< 1 km) ist unterdurchschnittlich – solche Angebote sind im Ortskern zahlreich vorhanden – das Bewertungsobjekt befindet sich in einem **reinen Wohngebiet**; der Grünbezug im Straßenbereich ist sehr gut. Das Wohngebiet ist stark durchgrünt. Die Grundstücke verfügen überwiegend über großflächige, zumeist in Hanglage gelegene Freiflächen. Die Anbindung an den ÖPNV und das Fernstraßennetz sind gut. Die Parkplatzsituation im Bereich des Bewertungsobjektes ist problematisch. Der Verkehr auf der Mühlthalstraße beschränkt sich auf den Anliegerverkehr und Durchgangsverkehr zum Naherholungsgebiet. Trotz verschiedener Defizite handelt es sich um eine **gut nachgefragte Wohnlage**.

Beurteilung der Mikrolage

Für die Wohnnutzung wird, unter Berücksichtigung der beschriebenen Lageverhältnisse, die **Mikrolage** insgesamt als **gut** beurteilt. Das entspricht auch der Einschätzung des örtlichen Gutachterausschusses, der die Lage als gute (kaufpreisorientierte) Lage bzw. als **Lageklasse 2** klassifiziert.⁸

2.3. Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt

Immobilienmarkt Deutschland

Gemäß dem am 10.05.2025 veröffentlichten **Immobilienpreisindex** (1. Quartal 2025) des Verbands der deutschen Pfandbriefbanken (vdp research) setzte sich der Erholungstrend auf dem deutschen Immobilienmarkt im ersten Quartal 2025 fort. Der **vdp-Immobilienpreisindex**, der auf tatsächlich realisierten Transaktionsdaten von über 700 Kreditinstituten basiert, verzeichnete im Vergleich zum **Vorjahresquartal** einen Anstieg um **+3,3 %**. Gegenüber dem Vorquartal ergibt sich ein Plus von **+1,2 %**. Damit wurde die insgesamt **positive Entwicklung** der Vorquartale bestätigt. Potenziell marktrelevante Ereignisse wie schuldenfinanzierte Investitionsprogramme oder zollpolitische Maßnahmen der USA hatten zum Bewertungsstichtag des ersten Quartals 2025 noch keinen unmittelbaren Einfluss auf die Marktpreise.

Entwicklung der Wohnimmobilienpreise

Im Segment der **Wohnimmobilien** stieg das Preisniveau im Jahresvergleich um **+3,6 %** und gegenüber dem **vierten Quartal 2024** um **+1,2 %**. Besonders stark fiel die Preissteigerung bei **Mehrfamilienhäusern** aus, deren Kapitalwerte gegenüber dem Vorjahresquartal um **+4,8 %** zunahmen. Die Preise für **selbst genutztes Wohneigentum** erhöhten sich um **+2,3 %**. Parallel hierzu stiegen die **Neuvertragsmieten** im Wohnsegment um **+4,3 %**. Der vdp-Index für **Liegenschaftszinsen** wies im Mehrfamilienhaussegment einen leichten Rückgang um **-0,4 %** aus, was auf sinkende Renditeanforderungen hindeutet.

Regionale Unterschiede in den Top-7-Städten

In den **Top-7-Städten** (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart) setzte sich die **dynamische Preisentwicklung** fort. Die **Wohnimmobilienpreise** stiegen dort gegenüber dem Vorjahresquartal um **+4,6 %**, im Vergleich zum Vorquartal um **+1,8 %**. Die **Neuvertragsmieten** legten um **+4,4 %** zu. Besonders hervorzuheben ist die Entwicklung bei **Mehrfamilienhäusern**, deren Kapitalwertindex im Jahresvergleich um **+5,0 %** anstieg. Gleichzeitig verringerte sich der **Liegenschaftszinssatz** um **-0,6 %**, was erneut auf ein **hohes Investoreninteresse** bei gleichzeitig sinkenden Renditeerwartungen schließen lässt.

Entwicklung der Gewerbeimmobilienpreise

Auch der **Gewerbeimmobilienmarkt** verzeichnete im ersten Quartal 2025 positive Impulse. Die Preise stiegen im Jahresvergleich um **+2,3 %**, im Quartalsvergleich um **+1,0 %**. Bei **Büroimmobilien** betrug der jährliche Preiszuwachs **+2,4 %**, bei **Einzelhandelsimmobilien** **+2,0 %**. Die **Neuvertragsmieten** erhöhten sich im Bürosegment um **+3,1 %**, im Einzelhandel um **+2,3 %**. Die **Liegenschaftszinssätze** blieben in beiden Marktsegmenten **nahezu stabil**, was auf eine insgesamt ausgeglichene Entwicklung zwischen Risiko und Ertrag hindeutet.

Fazit

Der Immobilienmarkt in Deutschland zeigt zum Jahresauftakt 2025 ein breit abgestütztes **Wachstum**. Nahezu alle Segmente, insbesondere der **Wohnimmobilienmarkt**, weisen **deutliche Preissteigerungen** auf.

⁸ Vgl. Heidelberger Grundstücksmarktbericht 2024, Seite 19



Auch der **Gewerbesektor** konnte nach den rückläufigen Entwicklungen der Vorjahre wieder an Dynamik gewinnen. Die teils rückläufigen oder stabilen **Liegenschaftszinssätze** deuten auf ein **stabiles Investitionsumfeld** hin. Insgesamt bestätigen die aktuellen Entwicklungen die Rückkehr zu einem **positiven Marktklima** bei gleichzeitig hoher **regionaler Differenzierung**

Bevölkerung und demografische Entwicklung in der Region

Gemäß dem statistischen Landesamt Baden-Württemberg wird für Heidelberg bis zum Jahr 2045 ein **moderates Bevölkerungswachstum** in Höhe von 3,6 % im Vergleich zum Indexjahr 2023 prognostiziert.⁹

Im Rahmen der Kommuntypisierung der Bertelsmann Stiftung wird die Stadt Heidelberg als **Demographietyp 11** (sehr wohlhabende Städte und Gemeinden in Regionen der Wissensgesellschaft) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas werden dem Makrostandort **hohe Zukunftschancen** attestiert. Im zusammenfassenden Standortranking belegt die Stadt Heidelberg den 15. Rang von insgesamt 400 Rängen.

Wirtschaftliche Kennzahlen in der Region

Gewerbe

Die Bundesagentur für Arbeit gibt zum Stichtag 30.06.2024 für Heidelberg insgesamt ca. 58.192 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 100.395 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem **Pendlersaldo** von **+42.179** Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 4.668 ortsansässige Betriebe erfasst.¹⁰

Die Wirtschaftsstruktur von Heidelberg wird dabei maßgeblich von folgenden Branchenclustern geprägt: **Gesundheitswirtschaft und Biotechnologie** (z. B. Universitätsklinikum, Deutsches Krebsforschungszentrum – DKFZ, BioRN-Cluster), **Wissenschaft, Forschung und Bildung** (z. B. Ruprecht-Karls-Universität Heidelberg, Max-Planck-Institute, European Molecular Biology Laboratory – EMBL), **IT und Digitalisierung** (z. B. Unternehmen aus dem Bereich Softwareentwicklung, Start-ups im digitalen Gesundheitswesen), **Kultur- und Kreativwirtschaft** (z. B. Design, Medien, Verlage, Musikszene), **Tourismus und Hotellerie** (bedingt durch den historischen Stadtkern, Schloss Heidelberg, internationale Besucher), **Umwelt- und Energietechnologien** (z. B. nachhaltige Stadtentwicklung, Forschungsprojekte zur Klimaanpassung). Diese Cluster sind eng mit der **Forschungs- und Bildungslandschaft** sowie der internationalen Ausrichtung Heidelbergs verbunden.

Arbeitslosenquote

Die **Arbeitslosenquote** beträgt nach der Bundesagentur für in Heidelberg zum Wertermittlungsstichtag 5,1 % (zum Vergleich: Baden-Württemberg: 4,5 % und Deutschland: 6,2 %, Stand: Juni 2025)¹¹.

Kaufkraft

Die Industrie- und Handelskammer des Rhein-Neckar-Kreises veröffentlicht in ihrer Standort – **Kaufkraftanalyse 2025**, aktuell einen Kaufkraftindex von **101,7** Punkten für Heidelberg, welcher leicht über dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt. Die **Allgemeine Kaufkraft je Einwohner** liegen im Jahr 2025 bei **31.075 €**. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft je Einwohner lag bei **7.956 € bzw. bei 101,3** (Deutschland = 100).¹²

⁹ Quelle: <https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/Vorausrechnung/98015021.tab?R=KR221>, Abruf am 17.07.2025

¹⁰ Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Statistik – Gemeindedaten aus der Beschäftigungsstatistik 2024

¹¹ Quelle: https://statistik.arbeitsagentur.de/Auswahl/raeumlicher-Geltungsbereich/Politische-Gebietsstruktur/Bundeslaender/Baden-Wuerttemberg.html;jsessionid=1F1F86A1ED0B387E4FCCE71EFBBACE9F7nn=25856&year_month=202506, Abruf am 17.07.2025

¹² Quelle: <https://www.ihk.de/blueprint/servlet/resource/blob/2716704/b35f5e1feddd15556fa6f45dc9de6019/kaufkraftzahlen-data.pdf>, Abruf am 17.07.2025

Die **einzelhandelsrelevante Kaufkraft** ist der Anteil der Kaufkraft, der für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht. Es handelt sich also hierbei um den Teil des verfügbaren Einkommens der privaten Haushalte, von dem die Einkäufe im Einzelhandel (inklusive Versand- und Internethandel) getätigt werden

Zentralitätskennziffer

Die Zentralitätskennziffer für Heidelberg liegt im Jahr 2025 bei **108,7** (Deutschland = 100). Der Zentralitätswert ist eine relative Messzahl für die Attraktivität eines Einkaufsortes. Sie gibt an, inwieweit der örtliche Einzelhandel in der Lage ist, überörtliche Kundschaft anzuziehen.¹³

Die Kennziffer ist somit ein Indikator für die Attraktivität eines Einzelhandelsstandortes. Eine Kennziffer von mehr als "100" sagt aus, dass ein Kaufkraftzufluss stattfindet. Für Heidelberg besteht ein leichter Kaufkraftzufluss.

Örtlicher Immobilienmarkt

Zur Beurteilung der Attraktivität des örtlichen Immobilienmarktes wurde eine Auswertung des online Portals ImmobilienScout24 in der Zeit von Januar 2024 bis März 2025 über die on-geo GmbH angefordert. Demnach ist der Stadtteil Handschuhsheim von einer **stark überdurchschnittlichen Nachfrage nach Wohnraum** geprägt bei einem sehr begrenzten Angebot an Miet- und Kaufobjekten. Gemäß dem ibb-Institut Hettenbach handelt es sich um eine gute Wohnlage. Auch der Gutachterausschuss Heidelberg qualifiziert die Lage im Stadtteil, in Abhängigkeit von den realisierten Kaufpreisen, als **gute Lage** (Lageklasse 2)¹⁴.

Der Gutachterausschuss Heidelberg hat in seinem Grundstücksmarktbericht auch eine Tabelle über die getätigten Kaufverträge mit Angaben zu den Jahres- und Flächenumsätzen zur Verfügung gestellt. Dabei wird die Entwicklung des Gesamtmarktes je Stadtteil in dem Zeitraum von 2016 bis 2023 ausgewertet.¹⁵

Eine Analyse der Transaktionsdaten ergibt für den Immobilienmarkt Heidelberg folgendes Bild: Im Beobachtungszeitraum 2016 bis 2023 zeigte der Heidelberger Immobilienmarkt insgesamt eine **ausgeprägte Dynamik** mit einem deutlichen Wachstum bis etwa 2020/2021 und einer anschließenden Phase der **Marktabkühlung**.

Für das **gesamte Stadtgebiet Heidelberg** lässt sich ein Anstieg der **Vertragszahlen** von **1.354 im Jahr 2016** auf den Höchstwert von **1.785 im Jahr 2020** feststellen. Danach reduzierte sich die Anzahl der Kauffälle auf **1.039 im Jahr 2023**, was einem Rückgang von rund **42 %** gegenüber dem Höchstwert entspricht. Ein ähnliches Bild zeigt sich beim **Geldumsatz**, der im Jahr 2021 mit **1.064 Mio. €** den höchsten Stand erreichte. Bis 2023 fiel der Umsatz auf **630 Mio. €** zurück (-41 %). Der **Flächenumsatz** wies ebenfalls eine rückläufige Tendenz auf, mit einem Rückgang von **831 Tsd. m² (2016)** auf **447 Tsd. m² (2023)**.

Im Stadtteil **Handschuhsheim** verläuft die Entwicklung strukturell ähnlich, wenngleich die Schwankungen in den Vertragszahlen geringer ausfallen. Die Anzahl der Transaktionen stieg von **117 im Jahr 2016** auf **160 im Jahr 2020** und lag im Jahr 2023 bei **129**. Die Umsatzentwicklung ist hingegen deutlich volatiler: Nach einem moderaten Niveau in den Jahren 2016 bis 2020 (zwischen **34 und 60 Mio. €**) erreichte der Geldumsatz im Jahr **2022 mit 144 Mio. €** einen Spitzenwert, fiel jedoch im Folgejahr auf **48 Mio. €** zurück. Der **Flächenumsatz** bewegte sich insgesamt auf einem relativ konstanten Niveau zwischen **50 und 93 Tsd. m²**, mit einer leichten rückläufigen Tendenz ab 2021.

¹³Quelle: <https://www.ihk.de/blueprint/servlet/resource/blob/2716704/b35f5e1feddd15556fa6f45dc9de6019/kaufkraftzahlen-data.pdf>, Abruf am 17.07.2025

¹⁴ Grundstücksmarktbericht Heidelberg 2024, Seite 19

¹⁵ Grundstücksmarktbericht Heidelberg 2024, Seite 26

Fazit

Insgesamt lässt sich festhalten, dass sich **Handschuhsheim** im Vergleich zum gesamtstädtischen Markt als **stabiler Teilmarkt** zeigt, insbesondere in Bezug auf die Transaktionshäufigkeit. Dies dürfte auf allgemeine Marktunsicherheiten, Zinsentwicklungen und veränderte Finanzierungsbedingungen zurückzuführen sein. In der Gesamtschau bleibt Handschuhsheim ein **nachhaltig gefragter Wohnstandort mit hoher Marktakzeptanz**.

Beurteilung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen

Für die vorliegende Nutzung werden die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die Lage am Grundstücksmarkt als insgesamt **günstig** beurteilt.

2.4. Beschreibung des Grundstücks

Grundstücksmerkmale

Gegenstand der Bewertung ist das Flurstück 14568 der Gemarkung Heidelberg; laut Auszug von Teilinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem vom 14.07.2025 ergeben sich nachfolgend beschriebene Grundstücksverhältnisse.¹⁶

Gestalt/Form

Das Grundstück verfügt laut Grundbuchauszug über eine Größe von **800 m²**. Es handelt sich um ein **nahezu trapezförmig geschnittenes Grundstück**. Das Grundstück wird im Süden durch die Erschließungsstraße „Mühlthalstraße“ begrenzt, im Norden wird das Grundstück durch den „Oberen Bahnhofweg“ begrenzt. Die Grundstücksbreite beträgt an beiden Straßenabschnitten jeweils rd. **17 m**. **Westlich und östlich** wird das Grundstück durch die Bebauung sowie die Gartenflächen der **angrenzenden Nachbargrundstücke** eingefasst.

Das Bewertungsgrundstück erstreckt sich in nördlicher Richtung, es hat eine mittlere Tiefe von rd. **49 m**. Die Topografie des Grundstücks ist stark geneigt. Laut Bebauungsplan liegt der **Tiefpunkt** des Grundstücks im Bereich der Mühlthalstraße bei etwa **200 m ü. NHN**, der **Hochpunkt** im Bereich des Oberen Bahnhofwegs bei etwa **220 m ü. NHN**.¹⁷ Daraus ergibt sich ein **Höhenunterschied von ca. 20 m**, entsprechend einem **durchschnittlichen Gefälle von rund 40 %** bezogen auf die Grundstückstiefe. Die genaue Form und der Zuschnitt können der Liegenschaftskarte in der Anlage 4 entnommen werden.

Grenzverhältnisse

Das Flurstück 14568 ist **bebaut** mit einem Dreifamilienhaus, das als Reihenendhaus grenzständig errichtet wurde. Das **Wohngebäude** ist einseitig grenzständig und an das Gebäude auf Flurstücke 14569/1 (Mühlthalstraße 145) angebaut. Auch die **Doppelgarage** ist einseitig grenzständig auf der Westgrenze des Grundstücks errichtet. Weitere Hinweise auf besondere Grenzgemeinsamkeiten wurden nicht bekannt. Es handelt sich um typische Grenzverhältnisse, wie sie in Wohnanlagen dieser Bauart typisch sind.

Situierung

Das Gebäude wurde in **traufständiger Bauweise** errichtet und steht nicht parallel zum Straßenverlauf. Die östliche Gebäudeecke liegt rund 5 m, die westliche Gebäudeecke rund 12 m vom öffentlichen Straßenraum entfernt. Der Zugang zum Gebäude erfolgt von der Straßenseite über eine Treppenanlage, die zum Eingang im Kellergeschoss führt.

¹⁶ Vgl. Anlage 4 zu diesem Gutachten - Lageplan/Liegenschaftskarte

¹⁷ Vgl. hierzu Anlage 7, Baurecht: Bauleitplanung

Der Haupteingang des Wohngebäudes befindet sich an der südlichen Traufseite und ist nicht mittig, sondern im rechten Gebäudeabschnitt angeordnet – Eingang und Treppenhaus liegen auf der rechten Gebäudeseite, bezogen auf die Straßenansicht.

Im vorderen Grundstücksbereich ist ein bepflanzter Vorgarten vorhanden. Im nördlichen Grundstücksteil befindet sich eine bewachsene Freifläche, eine klar gestaltete Gartenfläche ist nicht erkennbar. Die Gebäude-Freiraum-Relation ist als standorttypisch durchschnittlich einzustufen. Aufgrund der nordseitigen Ausrichtung und der **Topografie in Tallage** ist die **natürliche Beleuchtung unterdurchschnittlich**.

Erschließungszustand

Das Bewertungsgrundstück liegt an der öffentlichen Erschließungsanlage „Mühlthalstraße“. Die Erschließungsstraße zum Bewertungsgrundstück ist im betreffenden Abschnitt einstreifig ohne Gehwege ausgebaut.

Die Straße ist asphaltiert, Straßenbeleuchtung und Randstreifen sind nicht vorhanden. Die Grundstücke entlang der südlichen Straßenseite befinden sich in einem Landschaftsschutzgebiet – auf dieser Straßenseite ist entsprechend dichte Vegetation vorhanden. Für die Wertermittlung wird die Existenz von für Bebauungen erforderlichen Grundstücksanschlüssen und Ver-/Entsorgungsleitungen unterstellt, so dass das Grundstück als **voll erschlossen** einzustufen ist. Entsprechende Hinweise hierzu finden sich in der vorliegenden Entwässerungs-Genehmigungsplanung und dem Genehmigungsbescheid, der auf den 19.03.1970 datiert¹⁸.

Jedoch ist die **Erschließungsbeitragsfreiheit nicht gegeben** – eine entsprechende Bescheinigung über ausstehende Erschließungs- und Anschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz Baden-Württemberg (KAG B-W) wurde mir von der Stadt Heidelberg ausgehändigt:¹⁹

Nach der vorliegenden Auskunft sind die Erschließungsanlagen im Sinne des § 33 KAG Baden-Württemberg sowie der früheren landes- bzw. ortsrechtlichen Vorschriften im Bereich des Bewertungsgrundstücks **noch nicht vollständig fertiggestellt**. Entsprechend besteht derzeit eine **Beitragspflicht** nach §§ 23, 33, 35 KAG BW, die künftig **noch entstehen kann**, sobald die Erschließungsanlage entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans endgültig hergestellt wird.

Für das Bewertungsgrundstück besteht eine **noch nicht konkretisierte Erschließungsbeitragspflicht** im Sinne der §§ 127 ff. BauGB i. V. m. § 33 KAG BW. Die beitragsrelevante Erschließungsanlage ist nach Auskunft der Stadt derzeit **noch nicht endgültig hergestellt**, ein Beitragsbescheid liegt noch nicht vor.

Eine Beitragspflicht ist somit **noch nicht dem Grunde nach entstanden**, weshalb die potenzielle Last **nicht unter § 55 ZVG fällt** und **nicht Bestandteil des geringsten Gebots** ist.

Aus Sicht des Marktes ist jedoch eine **Minderung des Grundstückswertes** im Vergleich zu beitragsfreien Grundstücken sachgerecht. Die (latente) Beitragspflicht stellt ein **besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal gemäß § 8 Abs. 3 Satz 6 ImmoWertV** dar und wird durch einen wertmindernden Abschlag auf den Bodenwert berücksichtigt.

Umwelteinwirkungen, Geräuschemissionen

Das Flurstück 14568 liegt in etwa 1,6 km Entfernung, östlich der stark befahrenen Bundesstraße B3, die durch den Ortskern des Stadtteils verläuft.

¹⁸ Vgl. hierzu Anlage 9, Bauakte: Erschließung

¹⁹ Bescheinigung des Stadtplanungsamtes Heidelberg vom 17.07.205 auf Anfrage des Sachverständigenbüros

Auf der Erschließungsstraße selbst herrscht geringer Anliegerverkehr. Nach der „**Lärmkartierung 2022** Straßenverkehr (L_{DEN}) 24 Stunden“ besteht keine Belastung durch Verkehrsimmissionen für das Bewertungsgrundstück. Auch beim Ortstermin konnten störende Lärmimmissionen festgestellt werden.

Umwelteinwirkungen, Hochwasserrisiko/Starkregengefährdung

Nach der **Hochwassergefahrenkarte** der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg²⁰ befindet sich das Flurstück 14568 im Gewässereinzugsgebiet „**Rombach oh. Höllenbach**“. Eine Gefährdung durch Hochwasser liegt nicht vor. Das „Zonierungssystem für Überschwemmung, Rückstau und Starkregen“ (ZÜRS) gibt die Gefährdungsklasse der Objektadresse mit GK 1 an. Dabei handelt es sich um eine sehr geringe Gefährdung mit der statistischen Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft). Aufgrund der geringen Wahrscheinlichkeit für eine Überflutung des Grundstücks, erfolgt keine gesonderte Berücksichtigung des Überflutungsrisikos in der Wertermittlung.

Nach den Angaben des Deutschen Zentrums für Luft- und Raumfahrt (DLR) ist das Bewertungsgrundstück einer **sehr hohen Gefährdungsklasse** im Hinblick auf potenzielle **Starkregenereignisse** zuzuordnen.²¹ Diese Gefährdung betrifft nicht nur das Bewertungsgrundstück, sondern eine größere Anzahl von Grundstücken innerhalb der relevanten Bodenrichtwertzone. Da es sich um ein **flächenhaftes Umweltmerkmal** handelt, ist davon auszugehen, dass das Risiko potenzieller Überflutung durch Starkregen bei der Ableitung des Bodenrichtwerts bereits berücksichtigt wurde. Alternativ ist anzunehmen, dass das Risiko **am Markt bekannt** ist und von Kaufinteressenten als ortsüblich akzeptiert wird. Ein gesonderter Abschlag auf den Bodenwert wird daher **nicht vorgenommen**.

Altlasten/Bodengüte

Es wurde weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des **Baugrunds** noch eine Untersuchung auf **Altlasten** bzw. Altablagerungen durchgeführt. Aus den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung und der weiteren Recherche ergeben sich keine Verdachtsmomente, aus denen ein Altlastenverdacht abgeleitet werden könnte. Gemäß Angabe der Stadtverwaltung Heidelberg wird das Grundstück nicht im Altlastenkataster geführt.²²

Es wird davon ausgegangen, dass es sich um normal tragfähigen und nicht kontaminierten Boden handelt. Sollte nachträglich festgestellt werden, dass das Bewertungsgrundstück oder ein dieses beeinflussendes Grundstück kontaminiert sind oder dass Räumlichkeiten auf eine zur Kontamination führenden Weise benutzt werden, kann sich dies auf den ermittelten Wert negativ auswirken.

Beurteilung des Grundstücks

Nutzungstypologisch ergeben sich aufgrund der Hanglage und der nordseitigen Grundstücksausrichtung in der Gesamtschau **leicht unterdurchschnittliche Grundstücksverhältnisse**, die vom durchschnittlichen Lageniveau innerhalb der Bodenrichtwertzone abweichen. Diese abweichenden Gegebenheiten werden im Rahmen der **Bodenwertermittlung durch einen wertmindernden Abschlag sachverständig berücksichtigt**.

²⁰ Vgl. <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml?mapId=8f702818-7016-4c70-981e-233285a075da&repositoryItemGlobalId=.L%3%A4rm.umgebungsplaerm2022.mml&mapSrs=EPSG%3A25832&mapExtent=476380.25904761755%2C5474400.822538633%2C480137.2143270797%2C5476097.602192378>, Abfrage am 17.07.2025

²¹ Vgl. Anlage 6 zu diesem Gutachten.

²² Schriftliche Auskunft der Stadtverwaltung Heidelberg vom 20.03.2025 auf Fragebogen des Sachverständigen

Besondere Gefährdungspotenziale, die über das typische Maß hinausgehen und eine weitere wertrelevante Berücksichtigung erfordern würden, **liegen nicht vor**.

2.5. Privat- und öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1. Grundbuch

Amtsgericht Mannheim, Grundbuch von Heidelberg, Blatt 458

Das Amtsgericht Heidelberg hat mir einen am 16.12.2024 abgerufenen Ausdruck aus dem Grundbuch übermittelt; er wird hier inhaltlich zugrunde gelegt. Das Grundstück ist im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 3 gebucht.²³ Nicht eingetragene Rechte, Aktivvermerke und Beschränkungen sind nicht bekannt. Etwaige Hypotheken oder Grundschulden sind nicht wertbeeinflussend bzw. gesondert zu würdigen.

Zu Lasten des Bewertungsgrundstücks Flst. 14568 ist im Grundbuch in Abteilung II ein **Zwangsversteigerungsvermerk** eingetragen.

➤ **lfd. Nr. 4** Anordnung der Zwangsversteigerung

Aus der Eintragung ergibt sich keine Verkehrswertrelevanz.

2.5.2. Bauplanungsrecht

Verbindliche Bauleitplanung

Die städtebauliche Entwicklung von Gemeinden wird durch vorbereitende Flächennutzungspläne sowie verbindliche Bebauungspläne i.V.m. der geltenden Baunutzungsverordnung geregelt. Laut dem Geodatenportal der Stadt Heidelberg ist das Bewertungsgrundstück im **Flächennutzungsplan** als Wohnbaufläche dargestellt.²⁴

Das Bewertungsgrundstücks liegt im Geltungsbereich des **Bebauungsplans** Nr. 10.10.00 „Mühltal, Änderung und Neufeststellung von Baufluchten“²⁵, der am 17.11.1960 als Satzung beschlossen wurden und am 25.01.1961 in Kraft getreten ist. Für das beplante Gebiet, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, gilt eine Festsetzung als **„Reines Wohngebiet“**. Das sind nach § 3 Abs. 1 BauNVO Gebiete, die **dem Wohnen** dienen.

Der Bebauungsplan enthält für den Bereich des Bewertungsgrundstücks eine Nutzungsschablone, wonach folgende Festsetzungen maßgeblich sind:

- Reines Wohngebiet
- Offene Bauweise – II-geschossig
- GFZ = 0,4
-

Für die weiteren Festsetzungen wird auf die Legende zum Bebauungsplan verwiesen, der u.a. auch Baugrenzen und Baulinien vorsieht.

In den schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Mühltal“ wurde Folgendes geregelt: „B: Besondere Bauvorschriften (gemäß §§ 8 Abs. 3 und 4 des Aufbaugesetzes vom 08.08.1948 Reg. Bl.S.127)

²³ Vgl. Anlage 1 zu diesem Gutachten.

²⁴ Vgl. Anlage 7 zu diesem Gutachten.

²⁵ Vgl. hierzu Anlage 7 zu diesem Gutachten

10. Handschuhsheim

Bereich 10.9 – Handschuhsheim-Mühltal

begrenzt durch: Rechts und links der Mühltalstraße von Straße am Zapfenberg bis zu den Grundstücken Lgb.Nr.14596 und 14571 (Forsthaus).

a) Art der Nutzung:

Reines Wohngebiet (R)

Bauvorbehaltsfläche für caritative Zwecke

zulässig sind im reinen Wohngebiet

a) nur Gebäude mit Wohnungen

b) ausnahmsweise können in den Wohnungen einzelne Arbeitsräume für freie Berufe zugelassen werden.

auf den Bauvorbehaltsflächen

Bauten für caritative Zwecke (Pflegeheim, Kinderheim)

b) Maß der Nutzung

Bauweise: offen, Einzel- und Doppelhäuser, Gebäudegruppen.

Geschossflächenzahl: 0,4

Die Geschossflächenzahl gibt das Verhältnis der zulässigen Summe aller Geschossflächen

(Gesamtgeschossfläche) zu der Fläche des Baugrundstückes an.

Geschosszahl: 2, (talseitig höchstens 2-Geschosse) Traufhöhe über natürlichem Gelände höchstens 6 m - 1-geschossige Gebäude können zugelassen werden

c) Baugestaltung

Im Planbereich soll die Dachneigung 35° nicht überschreiten.

Für die Stellung der Gebäude sind die im Bebauungsplan eingetragenen Firstlinien bindend.

Soweit Einfriedigungen auf Stützmauern notwendig werden, sind sie als Hecken auszubilden.

Garagen, Stützmauern, Einfriedigungen und Gartenanlagen sind unter Anpassung an die örtlichen Verhältnisse, gegebenenfalls in Abstimmung mit nachbarlichen Anlagen so auszuführen, dass ein einheitliches Straßen- und Landschaftsbild gewährleistet ist.

Bei Auffüllungen und Abgrabungen sind die Grundformen des natürlichen Geländes und die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke zu berücksichtigen.

d) Wageneinstellplatz

Einstellplätze, Zuwegung und Müllboxen für die Bauten des 2. Baustreifens hangaufwärts sind an der Mühltalstraße anzulegen.“

Aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans geht hervor, dass die baulich nutzbare Grundstücksfläche auf ein Baufenster einschließlich umgebender privater Grünflächen mit einer Größe von etwa 500 m² beschränkt ist. Der nördlich gelegene Grundstücksteil mit einer Fläche von rd. 300 m² liegt **außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Bauflächen** sowie der als private Grünfläche ausgewiesenen Bereiche und ist somit **nicht dem Baufeld zugeordnet**.

Obwohl das Grundstück vollständig innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt, ist aufgrund der zeichnerischen Darstellung davon auszugehen, dass der nördliche Grundstücksbereich **planungsrechtlich nicht bebaubar** ist. Der betreffende Bereich ist im Bebauungsplan weder als Baufläche noch als sonstige überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen, sondern grenzt unmittelbar an eine als Waldfläche dargestellte Zone.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass im Grundbuch die Grundstücksart mit „Gebäude- und Freifläche“ sowie „Waldfläche“ bezeichnet ist. Dies unterstützt die Annahme, dass es sich bei dem nördlichen Grundstücksteil um eine **faktisch bewaldete und planungsrechtlich nicht bebaubare Fläche** handelt.

Im Bewertungsfall kann davon ausgegangen werden, dass die vorhandene Bebauung hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung dem Bebauungsplan entspricht und zulässig ist. Ein wesentliches Indiz dafür ist die **vorliegende Baugenehmigung**.

Entwicklungszustand des Grundstücks

Je nach Stand der Bauleitplanung und Erschließung eines Grundstücks ergeben sich qualitative Unterschiede für den Entwicklungszustand.

Das Flurstück 14568 ist als **baureifes Land** im Sinne von § 3 Abs. 4 ImmoWertV einzustufen. Baulandqualität besteht, wenn öffentlich-rechtliche Vorschriften erfüllt und Grundstücke in Form und Größe hinreichend gestaltet sind.

Besonderes Städtebaurecht/ökologische Schutzgebiete/Denkmalenschutz

Für das Flurstück 14568 wurden keine Hinweise auf Bodenordnungs-/Sanierungsverfahren (§ 136 BauGB) oder städtebauliche Bau-, Rückbau-, Pflanz- bzw. Instandsetzungs-/ Modernisierungsgebote (§ 175 BauGB) bekannt.

Das Bewertungsgrundstück liegt nicht innerhalb eines Natur- oder Landschaftsschutzgebiets. Es befindet sich jedoch im Bereich eines **festgesetzten Wasserschutzgebiets** mit der Bezeichnung „**WSG 221109 Mühlthalquellen Stadtbetriebe Heidelberg**“, konkret in der **Zone III bzw. IIIA**. Die Zone III eines Wasserschutzgebiets stellt eine sogenannte weitere Schutzzone dar, deren Zweck der Schutz des Grundwassers vor langfristigen und großräumigen Beeinträchtigungen, insbesondere durch nicht oder nur schwer abbaubare chemische oder radioaktive Stoffe, ist.

In dieser Zone ist eine Bebauung grundsätzlich zulässig, jedoch mit **einschlägigen Nutzungsbeschränkungen** und **baulichen Auflagen** verbunden, die sich aus der jeweils gültigen Schutzgebietsverordnung ergeben. Zu den typischen Einschränkungen zählen u. a. **Verbote zur Ablagerung von Schutt, Abfällen oder wassergefährdenden Stoffen** sowie besondere technische Anforderungen an Anlagen zur Lagerung von Heizöl.

Nach Aktenlage ist im Bewertungsobjekt eine **Ölheizung** installiert. Ob zwischenzeitlich eine Umrüstung auf ein anderes Heizsystem erfolgt ist oder ob die bestehende Anlage den Anforderungen genügt, ist mangels Innenbesichtigung nicht verifizierbar. Sollte weiterhin eine Ölheizung vorhanden sein, ist – insbesondere unter Berücksichtigung der Lage im Wasserschutzgebiet – von einem **erhöhten potenziellen Gefährdungspotenzial für das Grundwasser** auszugehen.

Da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde, wird ein **pauschaler Abschlag zur Berücksichtigung möglicher technischer und ausstattungsbezogener Unsicherheiten** vorgenommen. Das potenzielle Risiko wasserrechtlich relevanter Nutzungseinschränkungen im Zusammenhang mit der Heizungsanlage wird **im Rahmen dieses Abschlags ebenso berücksichtigt**. Ein darüber hinausgehender gesonderter Wertabschlag erscheint unter Würdigung der vorliegenden Erkenntnisse nicht erforderlich.

Anzeichen für ein Einzeldenkmal oder ein denkmalgeschütztes Ensemble liegen nicht vor.

2.6. Bauordnungsrecht

Bau- und Nutzungsgenehmigung

Das Bauamt Heidelberg hat mir Kopien aus der **Bauakte** des Bewertungsgrundstücks zur Verfügung gestellt. Dabei handelt es sich um folgende Baugenehmigungsunterlagen:

- 05/1969** Bauvoranfrage zum Neubau eines Wohnhauses nebst Bauvorbescheid vom 19.09.1969
- 01/1970** Bauantrag zum Neubau eines 2-geschossigen Wohnhauses mit Doppelgarage, sowie Einbau einer zentralen ölgefeuerten Heizungsanlage – nebst Baugenehmigung vom 01.04.1970
- 10/1970** Rohbau-Abnahme
- 03/1971** Schluss-Abnahme
- 09/1972** Bauantrag zum Ausbau des Dachgeschosses, nebst Baugenehmigung vom 11.12.1972

Zu beachten ist, dass Abweichungen von Bauvorlagen oder bauordnungsrechtliche Auflagen/Genehmigungen zur Einhaltung der Bauleitplanung, der Gefahrenabwehr und der gesetzlichen Vorschriften im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nicht zu prüfen sind (vgl. Seite 8 dieses Gutachtens).

Besondere Auflagen aus der Baugenehmigung für den Dachgeschossausbau

Im Rahmen des **Dachgeschossausbaus** wurde mit Baugenehmigung vom 08.06.1972 die Auflage erteilt, einen Stellplatz für ein Kraftfahrzeug herzustellen. Die Verpflichtung ergibt sich aus § 69 der Landesbauordnung Baden-Württemberg in Verbindung mit dem Garagenerlass des Innenministeriums vom 05.08.1966. Der **erforderliche Stellplatz** ist im Lageplan zur Baugenehmigung zeichnerisch dargestellt und sollte auf dem benachbarten Grundstück mit der Flurstücknummer **14568a realisiert** werden. Dieser Lageplan ist Bestandteil der Baugenehmigung. In der Baugenehmigung wurde darüber hinaus schriftlich bestimmt, dass der Stellplatz ohne Zustimmung des zuständigen Bauaufsichtsamts weder veräußert noch einer anderen Nutzung zugeführt werden darf.

Das Grundstück mit der Flurstücknummer **14568a ist jedoch nicht Gegenstand dieser Verkehrswertermittlung**. Der zugrundeliegende Zwangsversteigerungsbeschluss bezieht sich ausschließlich auf das Bewertungsgrundstück mit der Flurstücknummer **14568**. Ein rechtlich gesicherter Zugang zu dem ursprünglich festgelegten Stellplatz besteht somit nicht mehr. Damit entfällt die Möglichkeit, die ursprüngliche Stellplatzaufgabe auf dem benachbarten Grundstück zu erfüllen.

Da die baurechtliche Stellplatzpflicht dennoch fortbesteht, ist ein **funktional gleichwertiger Stellplatz** auf dem **Bewertungsgrundstück herzustellen**, um eine baurechtskonforme Nutzung sicherzustellen. Das Fehlen eines gesicherten Stellplatzes stellt ein wertrelevantes, besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal im Sinne von § 8 Abs. 3 Satz 6 ImmoWertV dar.

Zur Wiederherstellung einer baurechtskonformen Situation wird die Herstellung eines funktionalen Ersatzstellplatzes auf dem Bewertungsgrundstück unterstellt. Aufgrund der topographischen Gegebenheiten – insbesondere der starken Hanglage – sind hierfür umfangreiche bauliche Maßnahmen erforderlich.

Hierzu zählen der Rückbau der bestehenden Treppenanlage und Einfriedung, großvolumige Erdarbeiten einschließlich Hangsicherung (z. B. durch Stützmauer), die fachgerechte Befestigung der Stellplatzfläche, eine funktionsgerechte Entwässerung sowie die Neuerrichtung einer Treppe mit Geländer. Einschließlich sämtlicher Nebearbeiten (Wiederherstellung von Belägen, Begrünung, Einfriedung etc.) ist mit **Gesamtkosten in einer Bandbreite von etwa 21.500 € bis 30.000 € brutto** zu rechnen.

Die tatsächlichen Kosten hängen von der konkreten Ausführung, dem Geländeprofil und statischen Anforderungen ab. Zur wertmäßigen Berücksichtigung wird im Rahmen der Verkehrswertermittlung ein **pauschaler Abschlag in Höhe von 25.000 €** angesetzt.

Baulastenverzeichnis

Baulasten sind öffentlich-rechtliche Verpflichtungen eines Grundstückseigentümers gegenüber der Bauaufsichtsbehörde, bestimmte Dinge auf seinem Grundstück zu dulden, zu unterlassen oder durchzuführen. Sie werden im **Baulastenverzeichnis** eingetragen und dienen dazu, städtebauliche oder bauordnungsrechtliche Anforderungen zu sichern.

Sie bestehen unabhängig von privatrechtlichen Vereinbarungen wie Dienstbarkeiten im Grundbuch und haben öffentlich-rechtlichen Charakter.

Anders als Grunddienstbarkeiten werden sie nicht im Grundbuch, sondern in einem separaten Verzeichnis der Bauaufsichtsbehörde geführt (Baulastenverzeichnis).

Sie wirken dauerhaft und binden auch künftige Eigentümer und sind grundstücksbezogen. Durch freiwillige Übernahme erklärt der Eigentümer die Baulast durch eine öffentliche Erklärung gegenüber der Behörde.

Nach der schriftlichen Auskunft aus der Stadtverwaltung Heidelberg vom 20.03.2025 ist das **Flurstück 14568 nicht mit einer Baulast belastet.**²⁶

2.7. Miet- und Nutzungsverhältnisse

Derzeitige Nutzung

Das Bewertungsobjekt wird zum Wertermittlungsstichtag **durchgehend zu Wohnzwecken genutzt**. Nach Beobachtung im Rahmen der Außenbesichtigung ist davon auszugehen, dass das Objekt **teilweise eigengenutzt und teilweise fremdgenutzt (vermietet)** ist. Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Mietverträge oder eine Mieterliste wurden nicht vorgelegt; Angaben zur Höhe der tatsächlich erzielten Mieten liegen nicht vor. Aus sachverständiger Sicht ergibt sich hieraus das Risiko, dass wesentliche mietvertragliche Inhalte nicht bekannt sind und folglich nicht in die Bewertung einfließen können. Die **fehlende Transparenz** stellt somit einen Unsicherheitsfaktor dar und wird bei der Höhe des **Risikoabschlags** berücksichtigt, der als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in die Bewertung einfließt.

Im Rahmen dieser Wertermittlung werden daher **marktübliche Wohnraummieten** unterstellt. Dabei orientiert sich die Schätzung an der **ortsüblichen Vergleichsmiete gemäß dem Mietpiegel der Stadt Heidelberg**, wie sie auch bei der **Ableitung der Liegenschaftszinssätze** durch den örtlichen Gutachterausschuss zugrunde gelegt wird.

Sonstige, unentgeltliche **Nutzungsverhältnisse** durch Dritte und Mietpreisbindungen wurden nicht bekannt.

²⁶ Schriftliche Auskunft der Stadtverwaltung Heidelberg vom 20.03.2025 auf Fragebogen des Sachverständigen

3. Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1. Gebäude und Außenanlagen

Vorbemerkung

Die nachfolgenden Beschreibungen basieren auf der Ortsbesichtigung und der Bauakte. Sie umfassen nur dominierende Merkmale, soweit es für die Verkehrswertermittlung sachgemäß ist. Die Hinweise zum Gutachten (vgl. Seite 8) sind zu beachten.

Das Grundstück und die Aufbauten konnten nur von außen besichtigt werden.²⁷

Die Beschreibung der baulichen Anlagen stützt sich auf die Erkenntnisse aus der Außenbesichtigung sowie auf die vorliegenden Unterlagen. Da keine Innenbesichtigung durchgeführt werden konnte, ist mit Unsicherheiten in Bezug auf den Ausstattungsstandard und den baulichen Zustand zu rechnen. Dieser Umstand wird, wie auch die Unkenntnis über die mietvertraglichen Vereinbarungen, im Ansatz eines **angemessenen Risikoabschlags** berücksichtigt.



Baujahr

Als **Baujahr** wird das Jahr 1971 angenommen (Bezugsfertigkeit der Erd- und Obergeschosswohnung).

Typologische Gesamtkonzeption

Typologisch ist das Gebäude als **unterkellertes Dreifamilienhaus mit zwei Vollgeschossen und einem ausgebauten Dach** einzustufen. Das Gebäude ist einseitig an das östlich angrenzende Gebäude angebaut.

²⁷ Vgl. Punkt Wertermittlung / Ortstermin und Arbeitsunterlagen auf Seite 7 dieses Gutachtens

Die Erschließung des Wohnhauses erfolgt über den auf der rechten Gebäudeseite gelegenen Hauseingang im Kellergeschoss an der südlichen Traufseite. Die einzelnen Wohnungen werden über ein **innenliegendes Treppenhaus** erschlossen. Der Zugang zum Gebäude erfolgt über eine **Außentreppe**, die von der Straßenebene zur Eingangsebene im Kellergeschoss führt. Das Erdgeschoss ist aufgrund der Hanglage nicht barrierefrei erschlossen. Der Hauszugang erfolgt über das Kellergeschoss.

3.1.1. Rohbau

Gebäude- / Objekttyp

Gebäude(Objekt)typ:	Dreifamilienhaus (als Reihenendhaus)
Anzahl Geschosse (oberirdisch)*:	2-geschossig
Unterkellerung:	voll unterkellert
Grad der Unterkellerung:	100%
*ohne Dachgeschoss	

Rohbau - Primärstruktur

Kellerwände:	Mauerwerk und Beton (D ~ 24, 36 und 40 cm)
Außenwände:	einschaliges Mauerwerk aus Hochlochziegeln (D = x cm), verputzt und gestrichen
Wärmedämmung:	Kein zeitgemäßer Wärmeschutz
Geschossdecken:	Stahlbeton (D = 14 cm)

Zustands- und Qualitätseinstufung

Einstufung des Ausstattungsstandards:	i. W. einfacher, für das Baujahr typischer Ausstattungsstandard
Einstufung des Zustands (dem Alter entsprechend):	i. W. durchschnittlicher bis mäßiger Erhaltungszustand – Mängel erkennbar

Dach - Primärstruktur

Dachform:	Satteldach
Dachgauben:	ohne Gauben
Dachdeckung:	Betondachstein
Dachdichtung:	ungeprüft, da nicht zugängliches Bauteil
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Dachdämmung:	ungeprüft, da Bauteil nicht einsehbar
Nutzbarkeit Dachgeschoss:	zu Wohnzwecken ausgebaut, Raumhöhe > 2,00 m
Drempel:	ohne Drempel
Spitzboden:	ungeprüft wg. fehlender Zugänglichkeit

Zustands- und Qualitätseinstufung

Einstufung des Ausstattungsstandards:	i. W. durchschnittlicher, für das Einbaujahr typischer Ausstattungsstandard
Einstufung des Zustands (dem Alter entsprechend):	i. W. durchschnittlicher Erhaltungszustand

Bauelemente - Primärstruktur

Fenster:	Soweit erkennbar: Zweifachverglasung (vor zirka 1995), Holzrahmen lasiert
Sonnenschutz:	Treppenhausverglasung mit Glasbausteinen
Außentüren:	Tlw. Fenster ohne Sonnenschutz tlw. Kunststoff-Rollläden
	Hofzugang: einfache einflügelige Tür aus Holz mit Glasausschnitten aus dem Baujahr
Geschosstreppen:	zweiläufige Treppe mit Zwischenpodest Stahlbeton Belag nicht bekannt
Kellertreppen:	wie Geschosstreppe
Außentreppen:	ohne Außentreppe
Sonstige Bauteile:	ohne besondere Bauteile

Zustands- und Qualitätseinstufung

Einstufung des Ausstattungsstandards:	i. W. teilweise einfacher bis durchschnittlicher, für das Baujahr / Einbaujahr typischer Ausstattungsstandard
Einstufung des Zustands (dem Alter entsprechend):	i. W. durchschnittlicher Erhaltungszustand

3.1.2. Innenausbau

Sekundär- und Tertiärstruktur

Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Für die Innenausstattung und weitere nicht einsehbare Bereiche bzw. Tertiärstrukturen (z.B. Hohlräume, Versorgungs-/Heizungs-/Automatisierungsanlagen) werden nutzungs- bzw. baujahrestypische Ausführungsstandards unterstellt.

Innenausbau -Sekundärstruktur

Innentüren:	ungeprüft wg. fehlender Zugänglichkeit
Innenwandkonstruktion:	Überwiegend gemauerte Wände (tragend: D ~24 und 30 cm, nicht tragend: D ~11,5 und 17 cm)
Wandbeläge	ungeprüft wg. fehlender Zugänglichkeit
Deckenbeläge:	ungeprüft wg. fehlender Zugänglichkeit
Fußbödenbeläge:	ungeprüft wg. fehlender Zugänglichkeit

Zustands- und Qualitätseinstufung

Einstufung des Ausstattungsstandards:	Es wird ein durchschnittlicher, für das Einbaujahr typischer Ausstattungsstandard unterstellt
Einstufung des Zustands (dem Alter entsprechend):	Es wird ein durchschnittlicher Erhaltungszustand unterstellt

Innenausbau -Tertiärstruktur

Sanitäreinrichtungen:	ungeprüft wg. fehlender Zugänglichkeit
Heizung:	ungeprüft wg. fehlender Zugänglichkeit
Modell/Typ/Einbaujahr:	ungeprüft wg. fehlender Zugänglichkeit
Wärmeabgabemedium:	ungeprüft wg. fehlender Zugänglichkeit
Warmwassererzeugung:	ungeprüft wg. fehlender Zugänglichkeit
Modell/Typ/Einbaujahr:	ungeprüft wg. fehlender Zugänglichkeit
Elektroausstattung:	ungeprüft wg. fehlender Zugänglichkeit

Zustands- und Qualitätseinstufung

Einstufung des Ausstattungsstandards:	Es wird ein durchschnittlicher, für das Einbaujahr typischer Ausstattungsstandard unterstellt
Einstufung des Zustands (dem Alter entsprechend):	Es wird ein durchschnittlicher Erhaltungszustand unterstellt
Besonderheiten / Zubehör:	ungeprüft wg. fehlender Zugänglichkeit

3.1.3. Außenbereich

Außenwohnbereiche / Außenanlagen / Stellplätze

Außenwohnbereiche:	Zwei Balkone auf der Südseite von Erd- und Obergeschoss 2 Loggien auf der Westseite von Erd- und Obergeschoss auf der linken Gebäudeseite wurde ein Teil der Balkone verglast und zu „Wintergärten“ umgewidmet
Garagen/Stellplätze:	2 KFZ-Stellplätze in der Doppelgarage vorhanden
weitere bauliche Anlagen	keine erkennbar
Nebengebäude:	keine Nebengebäude vorhanden
Außenanlagen:	Vorgarten mit Strauch- und Zierhölzern (Hanglage) Treppenanlage, Eingangstreppe: Betonstufen mit Pflastersteinen belegt und Lochblechen als Rutschsiche- rung Freifläche im Norden ist stark geneigt, Strauch- und Baum- bewuchs, soweit erkennbar verwildert und ungepflegt, im oberen Grundstücksbereich: Waldfläche (~290 m ²)
Einfriedungen:	Niedrige Betonmauer entlang der Südgrenze (Abgrenzung zum Straßenraum Nordgrenze: Holzgeländer als Absturzsicherung Westgrenze: Stahlmattenzaun Ostgrenze (Gartenbereich): Staketenzaun

Zustands- und Qualitätseinstufung

Einstufung des Ausstattungsstandards:	i. W. einfacher Ausstattungsstandard
Einstufung des Zustands (dem Alter entsprechend):	i. W. mäßiger Erhaltungszustand

Im Übrigen werden übliche Grundstücksanschlüsse unterstellt.

3.2. Instandhaltungs- und Modernisierungszustand

Modernisierungen umfassen solche Maßnahmen, die den Wohn-/Nutzwert oder Ressourcenverbrauch eines Gebäudes nachhaltig verbessern. Instandhaltung bezeichnet Maßnahmen, die zum Erhalt der Gebäudenutzung regelmäßig erforderlich sind. Instandsetzung beschreibt v.a. die Beseitigung von Bauschäden durch äußere Einwirkung oder unterlassene Instandhaltung sowie von Baumängeln (Planungs-/Ausführungsfehler/Mangelfolgeschäden).

3.2.1. Baulicher Zustand/Schäden und Mängel

Instandhaltungs-/Modernisierungszustand des Bewertungsobjekts

Zur Beurteilung des **Bauzustands** sind nur typologisch vergleichbare und in üblichem Umfang bewirtschaftete Durchschnittsobjekte maßgeblich. Zustandsdefizite sind i.W. durch Baumängel (Planungs-/Ausführungs-/Materialfehler), durch Bauschäden infolge äußerer Einwirkung bzw. unterlassene Instandhaltung oder durch technisch-dekorative Überalterungen begründet.

Bauteile/-elemente außen

Die **Gebäudehülle** des Wohnhauses stammt aus dem Baujahr. Technische, energetische oder dekorative Erneuerungen wurden nicht bekannt. Der Instandhaltungszustand ist durchschnittlich, ansonsten existieren übliche Witterungsspuren. Die **Dacheindeckung** zeigt übliche Witterungsspuren. Die **Fenster und Fenstertüren** wurden seit dem Baujahr erneuert, das genaue Einbaujahr ist nicht bekannt, sie sind augenscheinlich instandgehalten. Die Eingangstür zum Treppenhause stammt aus dem Baujahr. Der Fassaden-Putz ist überaltert und benötigt eine Überarbeitung. Ebenso sind die Holzbauteile der Balkongeländer erkennbar verwittert und benötigen einen Neuanstrich. Der Zustand der **Doppelgarage ist erkennbar sanierungsbedürftig**.

Bauteile/-elemente innen

Zu dem Zustand der **Raumoberflächen** (Fußböden, Wände und Decken) können aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung keine Angaben gemacht werden. Ebenso fehlen Angaben zur Sanitärausstattung und Haustechnik.

Es wird ein baujahrestypischer durchschnittlicher Ausstattungs- und Unterhaltungszustand unterstellt. Ob in der Vergangenheit technische Erneuerungen durchgeführt wurden, ist aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht feststellbar.

Außenanlagen

Die Außenanlagen sind einfach gestaltet und befinden sich in einem vernachlässigtem Zustand. Ein Dichtheitsnachweis der Grundleitungen liegt mir nicht vor.

Sonstiges

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung, können Aussagen zu **Schädlings-/Hausschwamm-befall**, Schadstoffen oder Defiziten der Tragstruktur **nicht gemacht werden**.

Energieausweis/energetische Qualität

Bei einem Verkauf oder einer Vermietung des Gebäudes muss potenziellen Käufern oder Mietern ein **Energieausweis** vorgelegt werden, eine Art Ausweis, der die energetische Einschätzung des Gebäudes dokumentiert. Ein Energieausweis wurde mir nicht vorgelegt.

Das **Gebäudeenergiegesetz (GEG)** stellt auch für Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität, so dass sich ggfls. Nachrüstpflichten ergeben. Im Bewertungsfall handelt es sich um ein Bestandsgebäude mit einer (unterstellt) veralteten Gebäudetechnik. Diesbezüglich sind im Regelfall z.B. folgende Vorschriften zu beachten:

- Bei größeren Änderungen an Außenbauteilen müssen bestimmte Grenzwerte eingehalten werden (z.B. für die Wärmedurchgangskoeffizienten).
- Öl- und Gasheizkessel, die vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden oder älter als 30 Jahre alt sind, dürfen größtenteils nicht mehr betrieben werden.
- Ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, müssen gedämmt werden.
- Ungedämmte oberste Geschossdecken beheizter Räume müssen so gedämmt werden, dass ein bestimmter Wärmedurchgangskoeffizient nicht überschritten wird.

Für einige der aufgeführten Vorschriften gibt es Ausnahme- und Sonderregelungen. Eine genaue Analyse der energetischen Anforderungen, der Ausnahmen und Sonderregelungen sowie der daraus resultierenden Kosten kann nur durch einen entsprechenden Spezialisten angefertigt werden. Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung ist eine derartige Analyse nicht möglich.

Im Rahmen dieses Gutachtens wird, aufgrund der Gebäudestruktur insbesondere der undämmten Außenwände von einem **unterdurchschnittlichen Standard**, im Vergleich zu dem am Wertermittlungstichtag üblichen Standard, ausgegangen. Potenzielle Kaufinteressenten werden den energetischen Zustand in ihre Preisvorstellungen einbeziehen.

Ältere Bestandsgebäude mit veralteter Gebäudetechnik, insbesondere mit älterer Heiztechnik, werden von den Marktteilnehmern kritisch betrachtet, weshalb derzeit am Immobilienmarkt je nach Teilmarkt mit spürbaren Preisabschlägen zu rechnen ist.

3.2.2. Investitionsrückstau/Wirtschaftliche Minderungen

Als **Wertminderung für Investitionsrückstau** ist nur der Aufwand zu bemessen, der erforderlich ist, einen Zustand üblich bewirtschafteter Vergleichsobjekte zu erreichen. Hierbei handelt es sich nicht um vollständige Bau-/Modernisierungskosten, sondern um überschlägig kalkulierte, wertermittlungssystematische Ansätze anhand lage-/objektbezogener Kennwerte zur marktgerechten Würdigung von Zustandsabweichungen gegenüber einem „Durchschnittsobjekt“.

Gesamtbeurteilung

Nach dem äußeren Eindruck befindet sich das Bewertungsobjekt in einem für das **Baualter von 54 Jahren** durchschnittlichen Instandhaltungszustand. Ob notwendige Anpassungen im Laufe der Jahre durchgeführt wurden, ist nicht bekannt. Allerdings gibt es in jedem durchschnittlichen Gebäude mit einem älteren Baujahr auch Bereiche mit einem unter- oder auch überdurchschnittlichen Zustand. Letzteres ist i.d.R. bei durchgeführten Modernisierungen der Fall. Ein übliches, älteres Wohnhaus hat in Teilbereichen immer auch Ausstattungsmerkmale, die erneuerungsbedürftig sind. Für die Beurteilung des Werteeinflusses von Baumängeln und Bauschäden ist maßgeblich, wie sich das Gebäude aus der Sicht üblicher Marktteilnehmer darstellt.

Das **Dreifamilienhaus** befindet sich im Hinblick auf das Baujahr und übliche technische Erneuerungszyklen in einem **leicht verbesserten Zustand** (Erneuerung der Fenster). Typische Ausstattungselemente aus der Bauzeit, wie bspw. die Glasbausteine im Treppenhaus, wurden jedoch erhalten. Aufgrund des fortgeschrittenen Gebäudealters bestehen in einigen Teilbereichen Instandhaltungsdefizite. Insbesondere waren zum Wertermittlungstichtag die Fassade und äußere Holzbauteile renovierungsbedürftig.

Für allgemeine Renovierungs- und Instandsetzungsarbeiten werden pauschal rd. **6.000 €** berücksichtigt. Weitere Überlegungen möglicher Kaufinteressenten sind unter dem nachfolgenden Punkt „Wirtschaftliche Folgenutzung/Verwertungspotenzial“ beschrieben.

Für die **Sanierung der Doppelgarage** wird ein Ansatz in Höhe von rund 200 €/m² Bruttogrundfläche als angemessen erachtet. Auf dieser Grundlage werden die Sanierungs- und Instandsetzungskosten mit insgesamt rd. **7.200 €** veranschlagt.

3.3. Baukennzahlen und Flächenanalyse

3.3.1. Grundstücks- und Gebäudekennzahlen²⁸

Grund- / Geschossflächenzahl bzw. Bruttogrundfläche (GFZ / GRZ / BGF)

Da der Bebauungsplan aus dem Jahr 1960 stammt und somit **vor Inkrafttreten der ersten BauNVO (1962)** erlassen wurde, finden im vorliegenden Bewertungsfall die **Bestimmungen der städtischen Bauordnung** der Stadt Heidelberg vom 15.08.1960 Anwendung. Die Ermittlung der **Grund- und Geschossflächen** erfolgt auf Grundlage der in dieser örtlichen Bauvorschrift:

• Grundfläche, rd.	134 m ²
• Geschossfläche, rd.	267 m ²
Grundstückskennzahlen (bei Grundstück: 800 m ²)	GRZ= 0,17
	GFZ= 0,46

Die **Bruttogrundfläche** umfasst die Flächen aller Grundrissebenen inkl. der konstruktiven Umschließungen (DIN 477). Sonderbauteile (z.B. Gauben, Balkone) sind separat und Dach-/Zwischengeschosse hinsichtlich ihrer Höhe, Begeh-/Erreichbarkeit bzw. wirtschaftlichen Nutzbarkeit zu würdigen. Aufgrund der wirtschaftlichen Nutzbarkeit der Fläche im Dachgeschoss wird die Grundfläche mit einer Höhe von mehr als rd. 1,25 m auf die Bruttogrundfläche angerechnet.

• Wohnhaus: KG bis DG – 4 x 156 m ² rd.	624 m ²
• Garage: rd.	36 m ²
Bruttogrundfläche	660 m²

Wohn-, Miet- bzw. Nutzfläche (WF/MF/NF)

Die **Flächenansätze** orientieren sich grundsätzlich an vorhandenen Unterlagen (vgl. Abschnitt 1/Leistungsabgrenzung). Für das Objekt lagen aus der Bauakte tlw. vermaßte Grundrisse und eine Flächenaufstellung zum Bauantrag vor. Aus den Bauplänen habe ich eine **Wohnfläche** (nach Wohnflächenverordnung) von rd. 276 m² abgeleitet (davon Erd- und Obergeschosswohnung jeweils: rd. 109 m² und in der Dachgeschosswohnung: rd. 58 m²). Die Nebennutzfläche in Keller, Dach und Doppelgarage beträgt rd. 159 m² (davon entfallen rd. 96 m² Nutzfläche auf den Keller und rd. 32 m² auf das Dachgeschoss).

Wohnfläche, rd.	276 m ²
Nebennutzfläche	159 m ²
Hauptnutzfläche, rd.	435 m²

3.3.2. Struktur- und Nutzwertanalyse

Nutzwertmerkmale

Bewertungsgegenstand ist ein **Dreifamilienhaus** in gut nachgefragter Wohnlage, die Gesamtfläche liegt im durchschnittlichen Bereich. Das Gebäude prägen **Stilelemente des Baujahres**. Architektur und Gestaltung erfüllen keine repräsentativen Ansprüche, sie entsprechen dem ortsüblichen Standard. Die Außenanlagen sind sehr einfach gestaltet.

Das Gebäude umfasst **drei Wohneinheiten** mit Flächen im Erd-, Ober- und Dachgeschoss.

²⁸ Vgl. Anlage 11



Die Größen und Proportionen der **Aufenthaltsräume** in den Wohnungen sind (soweit sie den Bauplänen entsprechen) überwiegend durchschnittlich groß bemessen. Die **Aufteilung** der Wohnungen entspricht den Grundrissen, die in diesem Objekttyp am Markt erwartet werden.

Die **Raumfolgen** und Erschließung der Räume sind funktional. Es sind keine Durchgangszimmer oder gefangenen Räume vorhanden. Die **Geschosshöhen** betragen im Untergeschoss rd. 2,30 m, in den übrigen Geschossen liegen sie bei etwa 2,50; dies entspricht i.W. baujahrestypischen Verhältnissen und ist marktgängig. Eine **barrierefreie Erschließung** ist aufgrund der Hanglage nicht gegeben.

Die **Belichtung** erfolgt durch üblich dimensionierte Fenster. Die Aussichten sind i. W. von den grundstückseigenen Garten, der Aussicht auf das gegenüberliegende Landschaftsschutzgebiet und der Nachbarbebauung geprägt. Die beiden Wohnungen im **Erd- und Obergeschoss** verfügen **Außenwohnbereiche** in Form von Balkonen/Wintergärten und Loggien mit günstiger Ausrichtung. Die Wohnung im **Dachgeschoss** verfügt über **keinen Außenwohnbereich**.

Die **Gebäudekonzeption** ist insgesamt zum Wertermittlungsstichtag, aufgrund der genannten festgestellten Eigenschaften **durchschnittlich marktgängig**. Die Konzeption der Wohnungen ist durchschnittlich und für einen ausreichend großen Interessentenkreis geeignet (überwiegend Familien).

Nutzungstypologisch existiert ein überdurchschnittlich großes **Grundstück**. Die **freiräumlichen Verhältnisse** sind insgesamt großzügig, jedoch aufgrund der **ausgeprägten Hangneigung** und der **dichten Vegetation** nur **eingeschränkt nutzbar**. Die bauliche Ausnutzung des Grundstücks ist mit einem **kompakten Baukörper** weitgehend umgesetzt; die vorhandene Bebauung nutzt das **maßgebliche Baufenster** nach Lage und Ausdehnung **nahezu vollständig aus**. Eine Erweiterung der baulichen Anlagen wäre **nur innerhalb des bestehenden Baufensters** möglich. Zur Klärung der planungsrechtlichen Zulässigkeit weiterer baulicher Entwicklungen wird empfohlen, eine **Bauvoranfrage bei der zuständigen Baurechtsbehörde** einzureichen.

Insgesamt resultiert ein **durchschnittlicher Wohnwert**.

3.4. Wirtschaftliche Folgenutzung/Verwertungspotenzial

3.4.1. Drittverwendung und Marktfähigkeit

Für eine **nachhaltige Akzeptanz** müssen bauliche Anlagen dem Bodenwertniveau angemessene Erträge bzw. Nutzungspotenziale im Rahmen einer Eigenverwendung bieten. Auf unzulässige, unwirtschaftliche oder unzeitgemäße Verhältnisse z.B. in Bezug auf die bauliche Grundstücksausnutzung, die architektonische Gestaltung und den Bauteilstandard/Modernisierungsgrad reagiert der Markt sensibel. Das Baugeschehen im Umfeld zeigt i.d.R. gut an, wie sich die Maßstäbe des Geschäftsverkehrs diesbezüglich entwickelt haben.

Das Bewertungsobjekt ist ursprünglich als **Zweifamilienhaus geplant und wenig später durch den Dachgeschossausbau in ein Dreifamilienhaus** umgewandelt worden. Seit seiner Errichtung ist das Gebäude zu Wohnzwecken genutzt worden. Der Kreis möglicher Nutzer für die wohnwirtschaftliche Nutzung ist, aufgrund der durchschnittlichen Ausstattung und Aufteilung der Wohnungen weitestgehend uneingeschränkt. Für Interessenten mit eingeschränkter Mobilität ist das Objekt nicht geeignet. Ich gehe von einer unveränderten zukünftigen Nutzung des Gebäudes aus.

Als **Kaufinteressenten** kommen Investoren sowie private Kapitalanleger in Frage, deren Fokus auf einer möglichst hohen Rendite liegt. Aufgrund der bestehenden baulichen Einschränkungen kämen auch Projektentwickler als mögliche Interessenten in Frage, die eine Aufteilung des Gebäudes in Betracht ziehen würden. Dafür spricht die gut nachgefragte Wohnlage.

Letztlich halte ich das Objekt für eine **Vermietung** vor allem an **Zwei- bis Drei-Personen-Haushalte** mit durchschnittlichen Anforderungen an Wohnzwecke für geeignet. Gehobene, repräsentative Folgenutzungen bieten sich hinsichtlich Lage und Bauart eher nicht an.

Objekte des Bewertungsfalls werden vorrangig zu **Vermietungs-** und nicht zu Eigennutzungszwecken nachgefragt. Besondere Nutzungspotenziale bestehen m.A.n. nicht. Es handelt sich um ein durchschnittlich großes und strukturell durchschnittlich organisiertes Gebäude ohne Altbaucharme, das aufgrund der Lage und der Gebäudestruktur und -konzeption uneingeschränkt marktgängig ist.

Vorteilhaft für die **Risikoeinschätzung** sind die allgemeinen Lagemerkmale (Metropolregion Rhein-Neckar mit positiven demografischen Merkmalen) sowie die weiterhin bestehenden Nachfrage nach Renditeobjekten. Vorteilhaft ist auch die ungebrochene Nachfrage nach Wohnraum in den zentrumnahen Lagen. Als nachteilig schätze ich die erschwerte Erschließung aufgrund der Hanglage ein und die wenig attraktiven, großflächigen Außenanlagen. Besondere städtebauliche Entwicklungspotenziale sind für das Bewertungsgrundstück nicht erkennbar. Nachteilig ist der energetische Zustand, der den Interessentenkreis etwas einschränkt bzw. deren Preisvorstellungen negativ beeinflussen wird. Hinsichtlich der Objekt- und Marktverhältnisse resultiert m. A. n. ein **durchschnittliches Verwertungspotenzial**.

3.4.2. Betriebs- und Bewirtschaftungskosten

Aktuelle Angaben zu Bewirtschaftungskosten, die zur laufenden Objektunterhaltung erforderlich sind, liegen mir nicht vor. Im Hinblick auf die technisch-strukturelle Situation (Bau-/Nutzungsart/-form, Materialqualität, Energieeffizienz, Modernisierungsgrad) werden baujahresüblich durchschnittliche Verhältnisse erwartet und unterstellt.

3.5. Gesamt- und Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, vom Baujahr an gerechnet, üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV); im Unterschied dazu kann die technische Standdauer unter Umständen wesentlich länger sein.

Zur Wahrung der Modellkonformität (§ 10 Abs. 1 ImmoWertV) ist bei der Wertermittlung dieselbe Gesamtnutzungsdauer zugrunde zu legen, die auch der Ermittlung der verwendeten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde lag (vgl. § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV). Die ImmoWertV 2021 enthält in Anlage 1 Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer, die nach einer Übergangsfrist bei der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde zu legen sind.

Der Gutachterausschuss der Stadt Heidelberg hat in seinem von mir verwendeten Grundstücksmarktbericht 2023 die Modellparameter für den Auswertzeitraum dargelegt. Die anzunehmende Gesamtnutzungsdauer für Mehrfamilienhäuser gibt der Gutachterausschuss mit 80 Jahren an.

Für den Bewertungsfall wird unter Berücksichtigung der Modellkonformität die **Gesamtnutzungsdauer** für das Dreifamilienhaus mit **80 Jahren** festgelegt.

3.5.1. Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftliche genutzt werden kann.

Sie wird i.d.R. auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag, unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts, ermittelt. (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV).

Nach Aktenlage wird das Baujahr mit 1971 angenommen. Zum Stichtag 2025 beträgt die „rechnerische Restnutzungsdauer“ bei einer modelltheoretisch zu unterstellenden Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren für das Bewertungsobjekt rd. **26 Jahre**.

Individuelle Gegebenheiten eines Wertermittlungsobjekts, wie durchgeführte Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen, können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende, rechnerische Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Unter **Modernisierungen** sind Maßnahmen zu verstehen, die eine wesentliche Verbesserung von Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnissen und/oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken. Anlage 2 der ImmoWertV enthält ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer, das bei Modernisierungen von Wohngebäuden anzuwenden ist.

Das Modell soll einer nachvollziehbaren Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen dienen. Die Modernisierungspunkte können dabei entweder aufgrund einer Punktevergabe für durchgeführte Maßnahmen oder aufgrund einer Zuordnung zu einem Modernisierungsgrad ermittelt werden.

Auch wenn nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, können mit einer Modernisierung vergleichbare Punkte vergeben werden.

Nach den Erkenntnissen aus der Ortsbesichtigung sowie auf Grundlage der übergebenen Unterlagen wurden in der jüngeren Vergangenheit keine wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.

Umfangreichere Erneuerungen der Fenster sind nach sachverständiger Einschätzung den 1990er Jahren zuzuordnen. Die Dachdeckung stammt dem äußeren Erscheinungsbild zufolge ebenfalls nicht aus dem Baujahr. Im Übrigen wurde das Gebäude dem äußeren Anschein nach regelmäßig instandgehalten.

Insgesamt sind die Bauelemente des Gebäudes überwiegend noch gebrauchstüchtig, sodass zur Feststellung der Restnutzungsdauer einzelne Modernisierungspunkte vergeben werden können. Einzelne Bauelemente insbesondere die Die Modernisierungspunkte verteilen sich wie folgt:

Modernisierungsmaßnahmen		Punkte (max.)	Punkte (durchgeführt)
1	Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,5
2	Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0
3	Verbesserung der Leitungssysteme	2	0,0
4	Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0
5	Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0
6	Modernisierung von Bädern	2	0,0
7	Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Fußböden, Treppen	2	0,0
8	Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0
Summe		20	1,5



Der **Ermittlung der Restnutzungsdauer** liegt ein theoretischer Modellansatz zugrunde. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer (RND) auf maximal 70 Prozent der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer (GND) gestreckt (bei Kernsanierungen ausnahmsweises auf bis zu 90 Prozent) und nach der folgenden Formel berechnet wird:

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

(dabei ist $a = 1,16335$; $b = 2,45035$ und $c = 1,4564$)

Bei **1,5 Modernisierungspunkten**²⁹ ergibt sich die **Restnutzungsdauer mit 27 Jahren**.

Ausgehend von einer Restnutzungsdauer von 27 Jahren und der Gesamtnutzungsdauer (GND) von 80 Jahren ergibt sich ein **fiktives Alter von 53 Jahren**. Das relative Alter ergibt sich daraus mit rd. 66 % ($\text{Alter} / GND \times 100$) und das **fiktive Baujahr** zum Wertermittlungstichtag liegt bei **1972**.

RND/Bewertungs-Baujahr (Stichtag 2025 + 27 Jahre RND – 80 Jahre GND) **27 Jahre/1972**

4. Grundstücksmerkmale

Entwicklungszustand	Baureifes Land
Planungsrechtliche Art der baulichen Nutzung	FNp: Wohnbaufläche
Bebauungsplan	B-Plan, „Mühltal“ – reines Wohngebiet, offene Bauweise; II-geschossig ; GFZ = 0,4
Tatsächliche Art der baulichen Nutzung	Wohnnutzung
Tatsächliches Maß der baulichen Nutzung	GRZ: 0,17, GFZ: 0,33
Denkmalschutz	-
Dienstbarkeiten	-
(Nutzungs-)Rechte	-
Baulasten	Keine Baulasten
Wohnungsrechtliche Bindungen	-
Mietrechtliche Bindungen	Nicht bekannt, Mietverträge wurden nicht ausgehändigt
Abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragspflichtig
Verkehrsanbindung	gut (ÖPNV und PKW)
Nachbarschaft	1-2 geschossige Wohnbebauung
Wohnlage	gute Wohnlage
Umwelteinflüsse	signifikante Starkregengefährdung, ohne Werteeinfluss
Erschließung	Anbindung an öffentliche Straße öffentliche Erschließungsanlagen, Erschließungsanlage nicht abschließend fertiggestellt
Grundstücksgröße	800 m ²
Grundstückstiefe	rd. 49 m
Grundstückszuschnitt	trapezförmiger Zuschnitt
Grundstücksart	Reihengrundstück
Bodenbeschaffenheit	Unterstellt: tragfähiger Baugrund ohne schädliche Bodenveränderungen
Gebäudeart	Dreifamilienhaus (Mehrfamilienhaus)
Bauweise	2-geschossig, unterkellert, Satteldach ausgebaut

²⁹ Vgl. Anlage 2 Tabelle 3 zur Immobilienwertermittlungsverordnung.

Wohnfläche / Nebenflächen	Wohnfläche: 276 m ² (EG u. OG: 109 m ² , DG: 58 m ²) Nutzflächen: 159 m ²
Bruttogrundfläche (Wohnhaus)	624 m ²
Gewogene Standardstufe	2,7 ³⁰
Ausbaustandard	durchschnittlich
Garagen-/Außenstellplätze	2 Garagenstellplätze, 1 Außenstellplatz (noch herzustellen)
Nebengebäude	keine
Qualität der Bebauung	massiv, durchschnittliche Bauausführung,
Energetischer Zustand	baujahrestypisch, kein Energieausweis
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	27 Jahre
bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale	Instandsetzung Fassade u. Holzbauteile: pauschale Wertminderung von insgesamt -6.000 €, Herstellung Außenstellplatz: pauschale Wertminderung -25.000 €, Instandsetzung/Renovierung der Doppelgarage: pauschale Wertminderung -7.200 €, Abzug wg. bestehender Beitragspflicht, pauschaler Risikoabschlag wg. fehlender Innenbesichtigung und fehlender Mietverträge

5. Ermittlung des Verkehrswerts

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens richtet sich nach den **Preisbildungsmechanismen des Grundstücksverkehrs** entsprechend der Grundstücksart, nach den zur Verfügung stehenden notwendigen Vergleichsdaten sowie nach der wirtschaftlichen und rechtlich zulässigen Nutzung. Diese Verkehrswertermittlung erfolgt unter Berücksichtigung der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV). Nach § 6 ImmoWertV sind dabei das Vergleichs-, das Ertrags- oder das Sachwertverfahren anzuwenden.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung der Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 ff. ImmoWertV) ist anzuwenden für die **Bodenwertermittlung** und für Gebäude, deren **Typisierung** die Heranziehung von **Vergleichsfällen** ermöglicht. Dies gilt v.a. für **Eigentumswohnungen und Reihenhäuser**. Sofern nicht genügend Vergleichspreise, die in den wertbeeinflussenden Eigenschaften (Lage, Alter, Größe, Zustand, Ausstattung, Kaufdatum) mit dem Objekt übereinstimmen, vorliegen, kann ein indirektes Vergleichswertverfahren anhand von **Vergleichsfaktoren** durchgeführt werden.

³⁰ Vgl. Anlage 12 des Gutachtens.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren (§§ 27 ff. ImmoWertV) ist anzuwenden, wenn Grundstücke mit Gebäuden bebaut sind, bei denen die **Erzielung von Mieteinnahmen, die Kapitalanlage bzw. steuerliche Zwecke** im Vordergrund stehen, oder bei denen im Fall eines Erwerbs zur Eigennutzung die **kalkulatorische Miete** vergleichbarer Objekt berücksichtigt wird.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren (§§ 35 ff. ImmoWertV) ist anzuwenden, wenn Grundstücke mit Gebäuden bebaut sind, bei denen **persönliche Nutzungsabsichten** und überwiegend **technische Merkmale** im Vordergrund stehen. Dies gilt v.a. für **Einzelwohnhäuser (1-/2-FH, RH, DHH)**.

Zur Verfügung stehende notwendige Vergleichsdaten

Örtlich zuständig ist der Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in Heidelberg. Ich verwende in dieser Wertermittlung die Daten dieses Gutachterausschusses.

Zum Wertermittlungstichtag 08.07.2025 lagen die Daten des örtlichen Immobilienmarkts Heidelberg vor. Der zuständige Gutachterausschuss hat diese im Juli 2024 im „**Grundstücksmarktbericht 2024**“ veröffentlicht.

5.1. Verwendete/s Verfahren

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um Mietwohnhaus bzw. ein Dreifamilienhaus. Bei derartigen Objekten steht für potenzielle Erwerber die Ertragserzielung bzw. mögliche Rendite im Vordergrund. Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert demzufolge mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** zu ermitteln.

Es liegen Daten aus dem Grundstücksmarkt (Mieten, Liegenschaftszinssätze etc.) in ausreichender Qualität vor. Zur Stützung des Ergebnisses wird auch das **Sachwertverfahren** verwendet.

5.2. Bodenwertermittlung

5.2.1. Verfahrensgrundsätze

Gemäß § 40 ImmoWertV ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Abs. 2 ImmoWertV ein geeigneter objektspezifischer Bodenrichtwert verwendet werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind i.d.R. auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die i. W. gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen, wie z.B. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Bodenrichtwert. Die Bodenrichtwertzonen sollen vom zuständigen Gutachterausschuss so gebildet werden, dass Wertunterschiede zwischen dem Bewertungs- und dem Richtwertgrundstück innerhalb einer Zone von nicht mehr als 30 % betragen.

Grundlage für die Bodenwertansätze sind die eigene Erfahrung, die aktuelle Marktsituation und die Lage des Bewertungsobjekts in Heidelberg-Handschuhsheim sowie die vom Gutachterausschuss der Stadt Heidelberg veröffentlichten Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024, die er am 20.06.2024 beschlossen hat und die zum Wertermittlungsstichtag 08.07.2025 gültig waren.

5.2.2. Eingangsdaten zur Bodenwertermittlung

Bodenrichtwertauskunft

Im Bewertungsfall liegen mir für eine Vergleichswertermittlung keine direkten Kaufpreise von Grundstücken vor. Gemäß § 40 ImmoWertV kann der Bodenwert auch auf Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Von o.g. Gutachterausschuss wurde zum 01.01.2024 für den Bewertungsbereich ein nach den §§ 13 bis 16 ImmoWertV ermittelter **Bodenrichtwert** ausgewiesen und wie folgt definiert:

• Gemeinde	Heidelberg
• Ortsteil	Handschuhsheim
• BRW-Nummer	33201020
• Art der Nutzung/Anbauart	Wohnbaufläche
• Ergänzung zur Art der Nutzung	Ein- und Zweifamilienhäuser
• Entwicklungszustand	baureifes Land
• Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	beitragsfrei
• Fläche	700 m ²

Bodenrichtwert zum Richtwertdatum 01.01.2024³¹ **1.640 €/m²**

Objektspezifischer Bodenwertansatz

Weicht die spezifische Lage von den durchschnittlichen Merkmalen der Richtwertzone ab, können je nach Heterogenität der Zone Zu-/Abschläge resultieren. Als Kriterien für eine Anpassung sind z.B. das Nachbarumfeld (Wirkung von Parks oder repräsentativen/lageuntypischen Gebäuden), die Nähe zu Immissionsquellen (Hauptstraßen, Bahntrassen, Gewerbebetriebe, technische Infrastrukturen) und grundstücksspezifische Merkmale (Zuschnitt, Topografie, Sonnen-/Ausichts-/Wasserlagen) zu würdigen. Gemäß § 5 ImmoWertV ist der Bodenwert nach der planungsrechtlich zulässigen und im Geschäftsverkehr lageüblichen/wirtschaftlichen Ausnutzung zu bestimmen. Abweichungen hiervon, die aus rechtlichen Gründen oder aufgrund des Zustands von baulichen Anlagen nicht behoben werden können oder würden, sind ggfs. gesondert zu würdigen.

³¹ Siehe Anlage 17 dieses Gutachtens.

Vergleichskriterien	Bodenrichtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	ggfs. objektspezifische Anpassung erforderlich, siehe Anpassungen
Lage und Wert			
BRW-Nummer	33201020	entsprechend	
Bodenrichtwert	1.640 €/m ²	gesucht	
Stichtag BRW	01.01.2024	08.07.2025	A 1
Beschreibende Merkmale			
Entwicklungszustand	baureifes Land	entsprechend	
Beitragszustand	beitragsfrei	beitragspflichtig	A 2
Nutzungsart	Wohnbaufläche	entsprechend	
Ergänzung zur Art der Nutzung	Ein- und Zweifamilienhäuser	Dreifamilienhaus	A 3
Grundstücksgröße	700 m ²	800 m ²	A 4
Topografie	Nicht bekannt	Starkes Gefälle	A 5

Erläuterungen zu den Anpassungen bei der Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts:

A 1 Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

Der o.g. Ausgangsbodenwert stellt den vom Gutachterausschuss zum 01.01.2024 veröffentlichten Richtwert dar. Zur **Würdigung der Zeit-/Wertdifferenz** zwischen Richtwert- und Bewertungsstichtag (Marktentwicklung) werden üblicherweise Bodenwertindexreihen des Gutachterausschusses herangezogen. Der Gutachterausschuss der Stadt Heidelberg hat bisher keine **Bodenwertindexreihen** abgeleitet.

Grundsätzlich ist für die Bodenpreisentwicklung auch eine Orientierung an den Indexreihen des Statistischen Bundesamts möglich, wobei der Preisindex für Bauland nur bis zum 4. Quartal 2021 vorliegt (bezogen auf den Wertermittlungsstichtag). Zur zeitlichen Marktanpassung des Boden(-richt)werts verwende ich deshalb den **Häuserpreisindex** von destatis. Die Indexreihen basieren auf bundesweiten Kaufpreisdaten der Gutachterausschüsse. Heidelberg ist der **Lagekategorie kreisfreie Großstädte** zuzurechnen (entsprechend den vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten unterschiedlichen Lagequalitäten).

Im 2. Quartal 2024 (dem Zeitpunkt der Ableitung der aktuellen Bodenrichtwerte) lag der Häuserpreisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser in kreisfreien Großstädten bei 130,5. Zum Wertermittlungsstichtag im 1. Quartal 2025 betrug der veröffentlichte Index 133,0. Dies entspricht einem moderaten **Anstieg von rund 2 %** innerhalb eines Zeitraums von neun Monaten³².

Trotz dieser **leichten Preisbewegung** wird von einer zeitlichen Fortschreibung des Bodenrichtwerts abgesehen. Die Preisentwicklung verläuft aktuell nicht einheitlich, sondern ist regional und nach Teilmärkten stark differenziert. Die ermittelte Preisveränderung liegt innerhalb des typischen Schwankungsbereichs marktüblicher Streuungen und ist im Verhältnis zur langfristigen Preisentwicklung nicht als signifikant wertrelevant einzustufen. Zudem stellt der Bodenrichtwert einen stichtagsbezogenen Durchschnittswert dar, der vom Gutachterausschuss als aktuell gültig veröffentlicht wurde und erfahrungsgemäß bereits etwaige Markttendenzen des ersten Halbjahres 2024 reflektiert.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich zwar in einer wirtschaftlich starken Metropolregion mit grundsätzlich stabiler Nachfrage und günstiger Marktlage.

³² Vgl. Statistisches Bundesamt, Internetabfrage vom 16.06.2025 unter https://www.dashboard-deutschland.de/wohnen_bau/wohnen.

Belastbare Anhaltspunkte für eine überdurchschnittliche lokale Bodenpreissteigerung seit dem Ableitungszeitpunkt des Bodenrichtwerts liegen jedoch nicht vor. Vor diesem Hintergrund wird der zum Wertermittlungsstichtag gültige Bodenrichtwert ohne zeitliche Anpassung angesetzt.

A 2 Erschließungszustand

Der für das Bewertungsgrundstück herangezogene **Bodenrichtwert** wurde vom zuständigen Gutachterausschuss für **erschließungsbeitragsfreies Bauland** zum Stichtag 01.01.2024 veröffentlicht. Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans und ist vollständig erschlossen im Sinne der §§ 30 ff. BauGB. Die anliegende **Erschließungsstraße** ist jedoch bislang **nicht endgültig** im Sinne des § 132 BauGB **hergestellt**.³³ Zum Wertermittlungsstichtag ist daher keine Beitragspflicht nach § 133 Abs. 2 BauGB entstanden; auch eine konkrete Maßnahme oder Beitragsankündigung durch die Gemeinde liegt nicht vor. Gleichwohl handelt es sich um beitragspflichtiges Bauland im technischen und rechtlichen Sinne, da im Falle der späteren endgültigen Herstellung der Anlage ein beitragsrelevanter Tatbestand entsteht.

Zur Wahrung der Modellkonformität und unter Berücksichtigung der vom Gutachterausschuss veröffentlichten wertrelevanten Daten wird der veröffentlichte Bodenrichtwert zunächst unverändert in die Wertermittlung übernommen. Da es sich beim Bewertungsgrundstück jedoch um beitragspflichtiges Bauland handelt, während der Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke ausgewiesen ist, erfolgt eine sachverständige Korrektur des Bodenwerts über die Berücksichtigung eines **besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmals (boG)** im Sinne des § 6 Abs. 1 Nr. 6 ImmoWertV.

A 3 Art der Nutzung

Der vom Gutachterausschuss ausgewiesene Bodenrichtwert bezieht sich auf Grundstücke mit typischer Bebauung durch Ein- und Zweifamilienhäuser. Das Bewertungsobjekt wurde ursprünglich als Zweifamilienhaus errichtet und in den Folgejahren um eine zusätzliche Wohnung im Dachgeschoss ergänzt. Die tatsächliche bauliche Nutzung entspricht jedoch weiterhin der ortsüblichen Bebauung hinsichtlich Bauweise, Grundstücksausnutzung und Wohnstruktur, sodass das Grundstück weiterhin dem Charakter der Richtwertzone entspricht.

Eine abweichende Marktgängigkeit oder Werthaltigkeit im Vergleich zu den Bodenrichtwertfällen ist **nicht gegeben**. Daher ist der Bodenrichtwert **ohne Ab-/Zuschlag sachgerecht anwendbar**.

A 4 Grundstücksgröße – nicht bebaubare Teilfläche

Das Bewertungsgrundstück weist eine Gesamtgröße von 800 m² auf. Davon entfallen etwa **300 m²** auf den nördlichen Grundstücksteil, der **planungsrechtlich nicht bebaubar** ist. Dieser Bereich liegt außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Bauflächen sowie der als private Grünfläche ausgewiesenen Flächen und grenzt unmittelbar an eine als Waldfläche dargestellte Zone. Aufgrund der zeichnerischen Festsetzungen sowie der tatsächlichen topografischen Verhältnisse ist eine eigenständige bauliche Nutzung ausgeschlossen. Auch eine funktionale Einbindung in den Gartenbereich ist nur eingeschränkt möglich.

Der betreffende Grundstücksteil besitzt daher allenfalls untergeordnete wirtschaftliche Bedeutung. Mangels eigener Marktgängigkeit erfolgt die Bewertung dieser Teilfläche mit einem reduzierten Bodenwertansatz. **In Anlehnung an** die vom Gutachterausschuss Heidelberg veröffentlichten **Vervielfältiger** zur Ermittlung von **Bodenwertanteilen im Rahmen der Grundsteuerbewertung** wird für Hausgärten, die sich innerhalb einer forstwirtschaftlichen Bodenrichtwertzone befinden, das 14-fache des Richtwerts der forstwirtschaftlichen Fläche angesetzt. Der zum Wertermittlungsstichtag gültige Richtwert der betreffenden angrenzenden Bodenrichtwertzone für forstwirtschaftliche Flächen beträgt 2,00 €/m². Hieraus ergibt sich **ein Bodenwertansatz für die rückwärtige Teilfläche** in Höhe von **28 €/m²**, der als sachverständig geschätzter Wert in die weitere Bewertung einfließt.

³³ Siehe hierzu auch Punkt 2.4 – hier: Erschließungszustand



Aufgrund der Gesamtgröße von 800 m² übersteigt das Grundstück die in der Bodenrichtwertzone typisierte Grundstücksgröße von 700 m². Eine lineare Abschichtung des Bodenwerts auf den übergroßen Anteil wird jedoch im vorliegenden Fall **nicht separat vorgenommen**, da der nicht bebaubare Grundstücksteil bereits **über einen eigenständigen reduzierten Bodenwertansatz** berücksichtigt wird.

A 5 Topographie

Das Grundstück weist im Bereich der privaten Grünfläche eine ausgeprägte Hanglage mit einem durchschnittlichen Gefälle von etwa 40 % auf. Aufgrund der topografischen Verhältnisse ist die Nutzung der Außenbereiche im Vergleich zu ebenen Grundstücken nur eingeschränkt möglich. Insbesondere die gärtnerische Nutzbarkeit sowie die Aufenthaltsqualität sind durch die Steilheit beeinträchtigt.

Zur Berücksichtigung dieses besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmals erfolgt ein **pauschaler Abschlag von 5 % auf den Bodenwert**.

Anpassung: -5 % aus 1.640 €/m², rd.

-82,00 €/m²

Tabelle zur Bodenwertermittlung: nächste Seite.

5.2.3. Bodenwertermittlung

I. (Ausgangs-) Bodenrichtwertansatz / m²		=	1.640
Eingangsdaten			
WGFZ des (Ausgangs-) Bodenrichtwerts	=	-	
A – Teilfläche 1 (m ²)	=	500	
B – Teilfläche 2 (m ²)	=	300	
II. Objektspezifischer Bodenwertansatz / m²			
2.1 Teilfläche 1 (m ²)	=	500	
Ausgangswert (€/m ²)		1.640	
Zeitliche Anpassung, Stichtag: 18.07.2025 (€/m ²), A1	+		
Zwischenwert (€/m ²)		1.640	
Anpassung: Topografie -5%	-	82	
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/m ²)	=	1.558	
2.2 Teilfläche 2 (m ²)	=	300	
Ausgangswert (€/m ²)		2	
Zeitliche Anpassung, Stichtag: 18.07.2025 (€/m ²), A1	+	0	
Zwischenwert (€/m ²)		2	
Anpassung: Waldfläche: Ansatz 14-fach	x	14	
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/m ²)	=	28	
III. Bodenwert(-anteil) des Bewertungsobjekts			
3.1 Nutzungsrelevante Teilfläche 1 (€)	=	779.000	
Grundstücksflächenanteil (m ²)		500	
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/m ²)	x	1.558	
Sonstiges (€)		0	
3.2 Sonstige nutzbare Teilfläche 2 (€)	=	8.400	
Grundstücksflächenanteil (m ²)		300	
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/m ²)	x	28	
Sonstiges (€)		0	
Zusammenfassung (anteiliger) Bodenwert		=	787.400

Der Bodenwert des Bewertungsobjekts beträgt 787.400 €.

5.3. Ertragswertermittlung

5.3.1. Verfahrensgrundsätze

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27-34 ImmoWertV geregelt und kommt überwiegend bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen der Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht (Abschnitt 5/Ertragswertverfahren). Er setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des zu ermittelnden Bodenwerts (§§ 40 bis 43 ImmoWertV) und des Reinertrags (vgl. § 31 Abs. 1 ImmoWertV), der Restnutzungsdauer (vgl. § 4 Abs. 3 ImmoWertV) und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes (vgl. § 33 ImmoWertV) ermittelt. Der vorläufige Ertragswert entspricht i.d.R. dem marktangepassten Ertragswert (vgl. § 7 ImmoWertV) und führt nach der Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG) des Wertermittlungsobjekts zum Ertragswert. Schematisch lässt es sich wie folgt darstellen:

	Jahresrohertrag – Bewirtschaftungskosten
=	Grundstücksreinertrag
-	Bodenwertverzinsung
=	Gebäudereinertrag
x	Barwertfaktor
=	Gebäudeertragswert
+	Bodenwert
+/-	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
=	Ertragswert

Modellbeschreibung des Gutachterausschusses

In der Modellbeschreibung des genannten Immobilienmarktberichts heißt es in den Grundlagen der Ermittlung, Modellparameter für den Auswertungszeitraum 2023, bezogen auf die Ermittlung wertrelevanter Parameter für die Ertragswertermittlung:³⁴

Modellparameter	Definitionen und Hinweise/Erläuterungen
Auswertungs-voraussetzungen	➤ Zur Auswertung geeignete Verkäufe, Objekte mit einer Restnutzungsdauer von mindestens 30 Jahren, Gesamtgrundstücksfläche bei allen Eigenheimarten bis 1.000 m², überdurchschnittlich große Grundstücksflächen werden nutzungsspezifisch untergliedert.
Bodenwert	➤ Bodenrichtwert an die Geschossflächenzahl (wGFZ) gebunden, individuelle Umrechnung auf die wGFZ des Objekts, Berücksichtigung von übergroßen Grundstücken und sonstigen objektspezifischen Lage- und Nutzungsmerkmalen, beitrags- und abgabenfrei
Objektarten	➤ Ein- und Zweifamilienhäuser in freistehender oder geschlossenen Bauweise, Villen, Reihenhäuser, Doppelhäuser, jeweils inklusive Garage, kleinere 3-4 Familienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser (WGH) Wohnungseigentum in Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäftshäusern und Teileigentum in WGH, jeweils ohne Garagen und Stellplätze.
Gesamtnutzungsdauer (GND)	➤ 80 Jahre

³⁴ Vgl. Grundstücksmarktbericht Heidelberg 2024, Seite 75

<i>Restnutzungsdauer (RND)</i>	➤ Modifizierung der Restnutzungsdauer nach Punktesystem AGVGANRW
<i>Bewirtschaftungskosten</i>	➤ Berechnung nach Anlage 3 der ImmoWertV
<i>Jahresrohertrag</i>	➤ Die Berechnung der Mieten erfolgt überwiegend in Anlehnung an den Mietspiegel. Bei Berechnungen von Eigenheimen werden hier, je nach Gebäudeart und Wohnqualität, Zuschläge von 10% bis 30%, bei Wohnungseigentum in Neubauten (Erstbezug) ein Zuschlag von 10% bis 20% vorgenommen.
<i>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</i>	➤ Schadens- und boG-freies Objekt wird angenommen

5.3.2. Eingangsdaten zum Ertragswertverfahren

Wohnflächen / Nutzflächen / Sonstiges

Die **Wohnfläche** des Wohngebäudes wurde mit insgesamt rd. **276 m²** ermittelt, sie verteilt sich auf 3 Wohnungen im Erd-, Ober- und Dachgeschoss.³⁵

Die weiteren Nebennutzflächen im Kellergeschoss, im Dachraum sowie in der Doppelgarage belaufen sich auf insgesamt rund 159 m².

Hinweis:

Die beiden Stellplätze in der **Doppelgarage** sowie der noch herzustellende **Außenstellplatz** werden gemäß den Modellvorgaben des Gutachterausschusses als **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** gewertet und bleiben bei der Ertragswertermittlung unberücksichtigt.

Die einzelnen Wohnflächen verteilen sich wie folgt:

Geschoss	Art/Lage	WF/St.
EG	Wohnung 1	109
OG	Wohnung 2	109
DG	Wohnung 3	58
		276

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer für das Dreifamilienhaus wurde vorstehend mit **27 Jahren** ermittelt.

Rohrerträge (ROE) / Nettokaltmiete (NKM)

Der **Rohrertrag** nach § 31 ImmoWertV umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge – nämlich der Mieten und Pachten – aus dem Grundstück. Es sind hierbei die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich sind. Marktübliche Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungsstichtag für die jeweilige Nutzung in vergleichbaren Fällen durchschnittlich erzielten Erträge (vgl. § 5 Abs. 3 ImmoWertV). Abweichungen zwischen marktüblichen und tatsächlichen Mieten sind ggfs. zu berücksichtigen.

Im Bewertungsfall wird als Ausgangspunkt die Wohnnutzung der Wohnungen als nachhaltig unterstellt. Heidelberg hat einen eigenen Mietenspiegel. Zur Ableitung der Miete wird die ortsübliche Vergleichsmiete aus dem **Mietspiegel** abgeleitet, der zum Wertermittlungsstichtag gültig war.

³⁵ Vgl. Anlage 10, Flächen: Wohn- und Nutzfläche

Ortsübliche Vergleichsmiete, Wohnnutzung

Erd- und Obergeschosswohnung:

Bei einer Wohnfläche von 109 m² und dem Baujahr 1972 beträgt die Basismiete gemäß Mietspiegel 8,33 €/m². Unter Berücksichtigung der Lage (Mühlthalstraße 143) und einem unterstellten durchschnittlichen Ausstattungsstandard der Wohnung, einem durchschnittlich instandgehaltenen Zustand und mit Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen (hier: Fensteraustausch), ergibt sich eine Mietpreisspanne von 696,68 € bis 1.136,70 € bzw. von rd. 6,39 €/m² bis rd. 10,43 €/m²

Dachgeschosswohnung:

Bei einer Wohnfläche von 58 m² 1972 beträgt die Basismiete gemäß Mietspiegel 8,08 €/m². Unter Berücksichtigung der oben genannten Parametern, ergibt sich eine Mietpreisspanne von 359,69 € bis 586,87 € bzw. von rd. 6,20 €/m² bis rd. 10,12 €/m²

Mietansatz, Wohnungen

In der Miethöhe sind die Lage, die Gebäudeart, der Ausstattungsstandard / Modernisierungsgrad, die Grundrissstruktur, der (energetische) Zustand und etwaige Nebenflächen (Nutzwert) zu würdigen. Zu beachten sind darüber hinaus die Objektgröße und der absolute Mietertrag bzw. der Betriebskostenanteil (kleinere bzw. effizientere Flächen erzielen i.d.R. höhere Mieten). Differenzen gegenüber tatsächlichen (Soll-)Mieten werden ggfs. gesondert berücksichtigt. Als **mietpreisrelevante Merkmale** sind zu würdigen:

- gute Lage mit guter Verkehrsanbindung
- unmittelbare Nähe zu Naherholungsgebiet
- erschwerte verkehrliche Erschließung über beengte Straße
- augenscheinlich nur teilmodernisiertes Gebäude
- unterstellter durchschnittlicher Zustand

Als ortsübliche Vergleichsmiete werden angesetzt:

Geschoss	Art/Lage	WF/St.	NKM €/m ² /St.
EG	Wohnung 1	109 x	8,30
OG	Wohnung 2	109 x	8,30
DG	Wohnung 3	58 x	8,10

Rohertrag

Geschoss	Art/Lage	WF/St. (m ²)	NKM €/m ² /St.	NKM/Monat (€)	NKM/Jahr (€)
EG	Wohnung 1	109 x	8,30 =	905	10.860
OG	Wohnung 2	109 x	8,30 =	905	10.860
DG	Wohnung 3	58 x	8,10 =	470	5.640
Monatlicher/Jährlicher Rohertrag				2.280	27.360

Der monatliche Rohertrag beläuft sich auf rd. 2.280

Der jährliche marktübliche Rohertrag entspricht 12 x 2.280€ =

27.360 €

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten im Sinne des § 32 nebst Anlage 3 ImmoWertV sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten im Sinne des § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB, also die nicht auf den Mieter umlegbaren Betriebskosten (vgl. § 32 Abs. 1 bis 4 ImmoWertV).

Zur Wahrung der **Modellkonformität** sind bei der Wertermittlung dieselben Bewirtschaftungskosten abzusetzen, die der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes zugrunde lagen (vgl. §§ 12 Abs. 5 Satz 2, 21 ImmoWertV). Bei erheblichen Abweichungen der tatsächlichen Bewirtschaftungskosten von den üblichen Bewirtschaftungskosten ist ein bestehender Werteinfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen (vgl. 8 Abs. 3 Satz 1 ImmoWertV).

Verwaltungskosten

Diese Kosten richten sich nach der Nutzungsart, Objektgröße/-struktur, Anzahl der Mietparteien sowie dem örtlichen Miet-/Preis-/Lageniveau und umfassen auch den Wert der durch Eigentümer selbst geleisteten Verwaltungsarbeit. Sie werden als Prozentsatz vom Rohertrag oder je Mieteinheit, unter Würdigung der örtlichen Preisverhältnisse, kalkuliert. Meist ergeben sich 3,0 bis 5,0 % des Rohertrags, v.a. bei ertragsschwachen und kleinteiligen Objekten, bei Sondereigentum und bei Gewerbeobjekten u.U. auch deutlich höhere Ansätze.

Im Bewertungsfall wurden die Kosten der Verwaltung mit jeweils 443 € für die Wohnungen (zum Stichtag fortgeschrieben)³⁶. Sie ergeben sich in der Summe mit **1.329 €**.

	Art/Lage	€ p.a.
EG	Wohnung 1	= 443 €
OG	Wohnung 2	= 443 €
DG	Wohnung 3	= 443 €
Summe		1.329 €

Instandhaltungskosten

Diese Kosten umfassen die laufende Erhaltung, Schönheitsreparaturen und die Erneuerung von Einzelbauteilen, nicht aber die Modernisierung oder Schaffung von Mietflächen. Hinsichtlich der Nutzungsart (Wohnnutzung, Schönheitsreparaturen trägt Mieter) ist mit 13,75 €/m² WF jährlich zu kalkulieren (zum Stichtag fortgeschrieben), das sind für die Wohnungen **rd. 3.795 €**.³⁷ Dieser Modellwert ist unabhängig von der Bezugsfertigkeit anzusetzen; eine Differenzierung aufgrund der Beschaffenheit und der Wartungsintensität (architektonische Gestaltung, Ausstattung, Größe/Anzahl der Sanitäräume, Fensterflächen, Modernisierungsgrad) erfolgt im Bewertungsfall mit dem Ansatz der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer.

	Art/Lage	€ p.a.
EG	Wohnung 1	109 x 13,75 = 1.498,75 €
OG	Wohnung 2	109 x 13,75 = 1.498,75 €
DG	Wohnung 3	58 x 13,75 = 797,50 €
Summe		3.795,00 €

Mietausfallwagnis

Das Ausfallwagnis umfasst das Risiko einer Ertragsminderung (Miete und Betriebskosten), die durch Leerstand, Kosten für Rechtsmittel oder Zahlungsverzug entsteht. Bei Mietwohngrundstücken sind i.d.R. mindestens 2,0 %, bei Gewerbeobjekten mindestens 4,0 % (tlw. bis 8,0 %) vom Jahresrohertrag zu kalkulieren.

³⁶ Wohnung: 230 €/je Wohnung (Wert 2001) x 117,8 (VPI Oktober 2023) / 77,1;

³⁷ Wohnung: 9 €/m² WF (Wert 2001) x 117,8 / 77,1.



Im Bewertungsfall wird das Mietausfallwagnis im Hinblick auf die spezifische Risikostruktur (Verwertungspotenzial) mit 2,0 % für die Wohnnutzung angesetzt, das sind hier rd. 547 €.³⁸

	Art/Lage				€ p.a.
EG	Wohnung 1	10.860	x	2% =	217,20 €
OG	Wohnung 2	10.860	x	2% =	217,20 €
DG	Wohnung 3	5.640	x	2% =	112,80 €
Summe					547,20 €

Betriebskosten

Diese Kosten sind nur zu berücksichtigen, soweit sie regelmäßig anfallen und nicht üblicherweise umgelegt werden können oder dürfen. Hierauf stellen auch die dem Rohertragsansatz zugrunde liegenden Nettokaltmieten ab. Modellkonform werden keine weiteren Betriebskosten berücksichtigt.

Summe der Bewirtschaftungskosten

Gemäß dem Gutachterausschuss bei der Stadt Heidelberg sind die Bewirtschaftungskosten nach der Anlage 3 ImmoWertV Modellansätze für Bewirtschaftungskosten) zu ermitteln.

Bewirtschaftungskosten	
Verwaltungskosten (W)	1.329 €
Instandhaltungskosten (W)	3.795€
Mietausfallwagnis (W)	547 €
	5.671 €

Bewirtschaftungskosten 5.671 € / 21 %

Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Gemäß §§ 27 bis 34 ImmoWertV werden Liegenschaftszinssätze auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt. Sie müssen auf ihre Eignung geprüft und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts angepasst werden (vgl. §§ 33, 9 Abs. 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV).

Es ist darauf zu achten, ob es wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale gibt, die nicht vom modellkonform verwendeten und objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz erfasst sind, so dass sie als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) zu berücksichtigen sind.

Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz

Aufgrund der beschriebenen objektspezifischen Besonderheiten wird zunächst der von dem Gutachterausschuss Heidelberg abgeleitete Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser im Wiederverkauf in der Lageklasse 2 herangezogen. Bei 3- bis 4-Familienhäusern wird ein **durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 0,9 %** angegeben.³⁹ Dieser Zinssatz gilt für Objekte, die dem Durchschnitt der Datenbasis entsprechen. Da deren konkrete Einflussmerkmale nicht veröffentlicht werden, bedarf es einer individuellen Beurteilung.

³⁸ Rohertrag Wohnen von 16.296 € x 2 % €
³⁹ Vgl. Grundstücksmarktbericht Heidelberg 2024, Seite 99.

Die Standardabweichung ist ein Maß für die Streuung von Daten innerhalb der Stichprobe und gibt an, wie weit die einzelnen Werte um den Durchschnitt (Mittelwert) der Daten herum verteilt sind.

Die Standardabweichung beträgt $\pm 0,7 \%$. Wenn der durchschnittliche Wert bei **0,90 %** liegt und die **Standardabweichung $\pm 0,7 \%$** beträgt, bedeutet dies, dass die meisten Liegenschaftszinssätze zwischen $0,2 \%$ ($0,9 - 0,7$) und $1,6 \%$ ($0,9 + 0,7$) liegen sollten. Die Anzahl der ausgewerteten Kauffällen wird mit 5 angegeben. Wesentliche Merkmale der Referenzimmobilie werden nicht benannt. Im Folgenden wird eine allgemeine Risikoeinschätzung vorgenommen, um **den objekt-spezifischen Liegenschaftszinssatz** zu bestimmen.

In der Praxis weicht der objektspezifische Liegenschaftszinssatz oft von den durchschnittlichen Zinssätzen der „Normobjekte“ ab. Für risikobehaftete oder besonders attraktive Objekte können Zu-/Abschläge resultieren. In Bezug auf die Risikoeinschätzung im Bewertungsfall wird auf die Ausführungen zur Lage (Abschnitt 2), zu Nutzwert/Konzeption und zum Verwertungspotenzial (Abschnitt 3.3.2) verwiesen.

Allgemein gilt: Steigt die **Risikoeinschätzung**, wird ein höherer Zinssatz verlangt, was einen niedrigeren Ertragswert bewirkt.

Folgende Faktoren aus der Lage und des Zustands des Bewertungsobjektes wirken positiv (= senkend) auf den objektspezifisch anzunehmenden Liegenschaftszinssatz:

- **Nachgefragte Stadtteillage** (allgemein gute Marktdurchsetzbarkeit, wertstabile Umgebung)
- Wohnungen mit **normalen Grundrissen** (Marktgängigkeit, Vermietbarkeit)
- **Dreifamilienhaus** (kleine Einheit mit üblicherweise weniger Fluktuation)
- **Grundstücksgröße überdurchschnittlich** (langfristiges Potenzial, auch wenn aktuell eingeschränkt nutzbar)

Umgekehrt wirken folgende Faktoren aus der Lage und des Zustands des Bewertungsobjektes negativ (= erhöhend) auf den objektspezifisch anzunehmenden Liegenschaftszinssatz:

- **Randlage** innerhalb der Stadtteillage (periphere Position, Entfernung zur Infrastruktur)
- **Schlechte Erschließungssituation** (beengter Straßenraum, erschwerte Erreichbarkeit)
- Baujahr 1970er Jahre **ohne größere Modernisierung** (u.U. höherer Instandhaltungsschub, kurze wirtschaftliche Restnutzungsdauer)
- **Energetischer Zustand baujahrstypisch** (niedrige Energieeffizienz, potenziell hohe Betriebskosten)
- **Freiflächen kaum nutzbar** (Hanglage + Nordausrichtung = kein Wohnwertvorteil trotz Grundstücksgröße)

In der Gesamtabwägung überwiegen die risikobehafteten Merkmale. Insbesondere die periphere Lage innerhalb der Richtwertzone, der energetisch und baulich überalterte Zustand sowie die eingeschränkte Nutzbarkeit des Grundstücks führen aus sachverständiger Sicht zu einer Ertragsunsicherheit. Vor diesem Hintergrund erscheint eine **moderate Erhöhung des Liegenschaftszinssatzes** gegenüber dem Richtwert der Zone zur sachgerechten Abbildung des objektspezifischen Risikos angezeigt.

Unter Würdigung der sehr kurzen Restnutzungsdauer, der Lage und des Gebäudezustands sowie der Marktentwicklung⁴⁰, ist es plausibel einen Liegenschaftszinssatz zwischen $0,9 \%$ - $1,0 \%$ anzunehmen. Es wird folgender Liegenschaftszinssatz angesetzt:

Liegenschaftszinssatz

0,95 %

⁴⁰ Vgl. Punkt 5.2.3 Bodenwertermittlung

5.3.3. Vorläufigen Ertragswertermittlung

I. Jahresrohertrag = **27.360 €**

Art/Lage	WF/St.	NKM €/m ² /St.	NKM/Mo- nat
Wohnung 1, EG	109 x	8,30 =	905
Wohnung 2, OG	109	8,30 =	905
Wohnung 3, DG	58	8,10 =	470
			2.280

1. Bewirtschaftungskosten vom
RoE/Jahr (€) = **-5.671**
Betriebskosten €-Ansatz = 0

2. Grundstücksreinertrag, jährlich (€) = **21.689**

3. Reinertragsanteil des Bodenwerts (€), rd. = **-7.480**
Liegenschaftszinssatz (LSZ in %) 0,95%
Bodenwertanteil, nutzungsrelevant, unbelastet (€) x 787.400

II. Reinertrag der baulichen Anlagen = **14.209 €**

III. Ertragswert der baulichen Anlagen = **337.037 €**

Reinertrag der baulichen Anlagen (€) 14.209
Barwertfaktor lt. § 34 ImmoWertV RND: 27 Jahre x 23,72

IV. Ertragswert (vorläufig) = **1.124.437 €**

Gebäudeertragswert = 337.037
Bodenwertanteil, nutzungsrelevant (€) = 787.400
Bodenwertanteil, sonstige Flächen (€) = 0

Der **vorläufige Ertragswert** beläuft sich auf **1.124.437 €**.
Das entspricht einem Flächenfaktor von **4.074 €/m²** bezogen auf die Wohnflächen.

5.3.4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier sind nach § 8 ImmoWertV weitere objektspezifische Merkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen zu würdigen, soweit sie in den zugrunde gelegten Wertermittlungsansätzen nicht berücksichtigt sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen (z.B. Mehr- oder Mindererträgen), Baumängeln und Bauschäden, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen, grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen sowie bei baulichen Anlagen, die entweder nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen oder zusätzlich zu bewerten sind, weil sie bislang im Verfahren nicht vollständig erfasst wurden.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, soweit sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, bei der Ermittlung der Verfahrenswerte durch marktübliche Zu- oder Abschläge sachgerecht einbezogen.

Baumängel/Bauschäden/Instandhaltungsrückstau

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften, z.B. durch mangelhafte Planung oder Ausführung. Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. In der Verkehrswertermittlung sind sie zu berücksichtigen durch Abschläge nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage von Schadensbeseitigungskosten. Dabei werden die Schadensbeseitigungskosten in ihrer marktrelevanten Höhe zu berücksichtigt; ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss; ggfls. ist ein Vorteilsausgleich („neu für alt“) vorzunehmen.

Zum Wertermittlungsstichtag wird für das Bewertungsobjekt aufgrund des erkennbar mäßigen Instandhaltungszustands äußerer Bauteile und -elemente, insbesondere der Fassadenflächen sowie der Holzbauteile der Balkongeländer, ein **kalkulatorischer Wertabschlag** für erforderliche **Instandsetzungsmaßnahmen** in Höhe von insgesamt rund **6.000 €** angesetzt.

Die Doppelgarage war zum Zeitpunkt der Objektbesichtigung in einem schlechten Erhaltungszustand. Für die **Instandsetzung der Garage** (z.B. Tore und Außenputz) werden weitere **7.200 €** berücksichtigt.

Besondere Auflagen aus der Baugenehmigung für den Dachgeschossausbau

Im Rahmen des **Dachgeschossausbaus** wurde mit Baugenehmigung vom 08.06.1972 die Auflage erteilt, einen Stellplatz für ein Kraftfahrzeug herzustellen. Hierfür vorgesehen war das gegenüberliegende Grundstück mit der **Flurstücknummer 14568a**. Dieses Flurstück ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.

Ein **funktional gleichwertiger Stellplatz** muss auf dem **Bewertungsgrundstück** hergestellt werden, um eine baurechtskonforme Nutzung sicherzustellen. Zur wertmäßigen Berücksichtigung für die Herstellung eines Stellplatzes wird ein pauschaler Abschlag in Höhe von **25.000 €** angesetzt.

Doppelgarage und Außenstellplatz

Gemäß den Modellvorgaben des Grundstücksmarktberichts der Stadt Heidelberg wurden bei der Ableitung der Sachwertanpassungsfaktoren und der Liegenschaftszinssätze für kleinere Mehrfamilienhäuser Garagen und Stellplätze nicht berücksichtigt. Diese sind daher im Rahmen der Wertermittlung gesondert zu bewerten.

Für den Teilmarkt der Kfz-Stellplätze konnten vom Gutachterausschuss im Berichtsjahr 2023 ausschließlich Kauffälle von Tiefgaragenstellplätzen ausgewertet werden. Außerhalb der Kernstadt wurden hierfür durchschnittlich 30.500 € gezahlt; die Kaufpreise bewegten sich in einer Spanne von 8.000 € bis 42.000 € auf Basis von 40 Kauffällen.

Für das Jahr 2022 lagen in den Stadtteilen 33 auswertbare Kauffälle für Garagen vor. Die erzielten Kaufpreise beliefen sich in diesem Zeitraum durchschnittlich auf 24.000 €, bei einer Spanne von 19.000 € bis 29.000 €. Für Außenstellplätze konnten in beiden Jahren keine statistisch auswertbaren Kauffälle festgestellt werden.⁴¹

Im vorliegenden Bewertungsfall wird die vorhandene Doppelgarage als sanierungsbedürftig eingeschätzt. Die hierfür anzusetzenden Sanierungskosten werden wie vorstehend erläutert mit rund 7.200 € kalkuliert. Unter Berücksichtigung des verbesserten baulichen Zustands und der Marktlage wird der **Wert der Doppelgarage** zum Wertermittlungstichtag mit **20.000 €** angesetzt. Für den noch herzustellenden **Außenstellplatz** wird unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse ein geschätzter Wertansatz in Höhe von **7.000 €** vorgenommen.

Erschließungsbeitragspflicht

Für das Bewertungsgrundstück besteht eine **noch nicht konkretisierte Erschließungsbeitragspflicht** im Sinne der §§ 127 ff. BauGB i. V. m. § 33 KAG BW. Die beitragsrelevante Erschließungsanlage ist nach Auskunft der Stadt derzeit **noch nicht endgültig hergestellt**.

Aus Sicht des Marktes ist eine **Minderung des Grundstückswertes** im Vergleich zu beitragsfreien Grundstücken sachgerecht.

Gemäß einer Landtagsanfrage zur **Erhebung von Erschließungsbeiträgen** in Baden-Württemberg (Drucksache 16/8700 vom 24.08.2020) betrug der durchschnittlich erhobene Erschließungsbeitrag im Jahr 2019 in Baden-Württemberg **rd. 33 €/m²**. Unter Berücksichtigung der seit der Erhebung gestiegenen Baukosten ist sachverständig von einem heutigen Orientierungswert in Höhe von etwa 49 €/m² auszugehen. Da zum Wertermittlungstichtag **weder eine konkrete Maßnahme noch eine Beitragserhebung angekündigt** ist, erscheint die **Eintrittswahrscheinlichkeit** aus heutiger Sicht begrenzt. Unter Annahme einer mittleren Eintrittswahrscheinlichkeit (50 %) sowie eines Barwertabschlags aufgrund der zeitlichen Unsicherheit ergibt sich ein pauschaler Minderwert in Höhe von etwa **22 €/m²**:

- **Basiswert laut Landesangabe (2019):** durchschnittlicher Beitrag $\approx 33 \text{ €/m}^2$
- **Anpassung auf heutigen Stand (indexiert):** 45 % Baukostensteigerung seit 2019 - BPI 2019 = 90,15; BPI 05/2025 = 133,6 | $133,6/90,15 = 1,482$ das entspricht rd. 49 €/m²
- **Eintrittswahrscheinlichkeit (geschätzt):** 50 % wegen unsicherer Perspektive (keine angekündigte Maßnahme)
- **Zeitlicher Barwertabschlag:** Annahme: Maßnahme frühestens in **10 Jahren** → Berücksichtigung der Abzinsung bei **0,95 %** das entspricht rd. **0,91**
- **Rechnung:** $49 \text{ €/m}^2 \times 50 \% \times 0,91 = \text{rund } 22 \text{ €/m}^2$, was einem Abschlag in Höhe von rd. **17.600 €** entspricht.

Für die latente Erschließungsbeitragspflicht wird zum Wertermittlungstichtag ein **kalkulatorischer Wertabschlag von -17.600 €** angesetzt.

Risikoabschlag

Wie bereits mehrfach erwähnt, liegen sowohl über den Ausbaugrad, für die Ausstattung als auch über den Zustand der Innenräume und der Haustechnik keine verlässlichen Angaben vor, da das **Objekt nicht von innen besichtigt** werden konnte. Das Gebäude konnte auch von außen nicht vollständig in Augenschein genommen werden. Eine Besichtigung war nur bis zu dem straßenseitigen Hauseingang möglich. Die Gartenanlage war, aufgrund der dichten Vegetation, nicht einsehbar. Auch die gartenseitige Fassade sowie die Westfassade konnte nicht begutachtet werden.

⁴¹ Vgl. Grundstücksmarktbericht Heidelberg 2024, Seite 73

Außerdem wurden **keine Wohnungsmietverträge** zur Verfügung gestellt. Aus sachverständiger Sicht ergibt sich hieraus das Risiko, dass wesentliche mietvertragliche Inhalte – wie etwa die tatsächliche Miethöhe, Staffel- oder Indexierungsvereinbarungen, mieterseitige Rechte (z. B. lebenslanges Wohnrecht, Kündigungsschutz über die gesetzlichen Regelungen hinaus), Nebenkostenvereinbarungen oder unentgeltliche Überlassungen – nicht bekannt sind und folglich nicht in die Bewertung einfließen können.

Die **fehlende Transparenz** stellt somit einen Unsicherheitsfaktor dar, der neben der fehlenden Innenbesichtigung im Rahmen der gutachterlichen Bewertung zu berücksichtigen ist.

Aufgrund der Unwägbarkeiten hinsichtlich des Zustands wesentlicher Teile des Grundstücks und der Gebäude sowie der Unsicherheit in Bezug auf die Mietverhältnisse, wird ein **Sicherheitsabschlag von 10% auf den vorläufigen Verfahrenswert** (des tragenden Verfahrens) vorgesehen. Die Höhe des Abschlags beläuft sich demnach auf rd. - 112.444 €.

Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Insgesamt summieren sich die objektspezifischen Grundstücksmerkmale auf einen Abschlag in Höhe von - 141.244 € um den sich der vorläufige Ertragswert verringert.

5.3.5. Ertragswertermittlung

IV. Ertragswert (vorläufig)		=	1.124.437 €
Gebäudeertragswert	=	337.037	
Bodenwertanteil, nutzungsrelevant (€)	=	787.400	
Bodenwertanteil, sonstige Flächen (€)	=	0	
V. Objektspezifische Grundstücksmerkmale		=	- 141.244 €
Werterhöhend (€)	Doppelgarage	=	20.000
	Stellplatz	=	7.000
Wertmindernd (€)	Instandsetzung Fassade	=	-5.000
	Instandsetzung Holzbauteile	=	-1.000
	Instandsetzung Garagen	=	-7.200
	Herstellung Stellplatz	=	-25.000
	Erschließungsbeitragspflicht	=	-17.600
	fehlende Innenbesichtigung	=	-112.444
Ertragswert			983.193 €

Der **Ertragswert** beläuft sich auf **983.139 €**, das sind rd. **980.000 €**.

5.4. Sachwertermittlung

5.4.1. Verfahrensgrundsätze

Das **Sachwertverfahren** ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV geregelt und kommt überwiegend bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen vorwiegend eine renditeunabhängige **Eigenutzung** des Bewertungsobjekts im Vordergrund steht. Es wird daher vor allem bei selbstgenutzten **Ein- und Zweifamilienhäusern** angewendet, aber auch immer dann, wenn der **Sachwert** von nutzbaren **baulichen** oder sonstigen **Anlagen** für die **Preisbildung** ausschlaggebend ist und **geeignete Daten** (insbesondere Sachwertfaktoren) zur Verfügung stehen (ImmoWertV, Hinweis 6.(1).4). Zusätzlich sind die allgemeinen **Verfahrensgrundsätze** zu beachten, geregelt in den §§ 1 bis 11 der ImmoWertV.

Der vorläufige **Sachwert** des **Grundstücks** wird aus dem vorläufigen **Sachwert** der **baulichen Anlagen** (§ 36 ImmoWertV), dem vorläufigen **Sachwert** der **baulichen Außenanlagen** und sonstigen **Anlagen** (§ 37 ImmoWertV) und dem **Bodenwert** (§§ 40 bis 43 ImmoWertV) ermittelt.

Der aus dieser Summe (vorläufige **Sachwerte** der **baulichen Anlagen**, der **baulichen Außenanlagen** und sonstigen **Anlagen** und des **Bodenwerts**) gebildete „vorläufige **Sachwert** des **Grundstücks**“ (§ 35 Abs. 2 ImmoWertV) muss dann an die **Marktverhältnisse** angepasst werden.

Der **Bodenwert** wird dabei vorrangig im **Vergleichswertfahren** festgestellt, wobei selbstständig nutzbare **Teilflächen** gesondert zu berücksichtigen sind. Die **Wertermittlung** des **Gebäudes** erfolgt auf der Grundlage von **Normalherstellungskosten** gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV, unter Berücksichtigung von **Regional-** und **Alterswertminderungsfaktor**.

Der **Wert** der **Außenanlagen** (bauliche und sonstige **Außenanlagen**) kann nach den durchschnittlichen **Herstellungskosten**, nach **Erfahrungssätzen** oder hilfsweise durch **sachverständige Schätzung** ermittelt werden.

Wesentlicher Bestandteil des **Sachwertverfahrens** ist daher die **Marktanpassung** mit Hilfe des sogenannten **Sachwertfaktors**. **Sachwertfaktoren** werden von den örtlichen **Gutachterausschüssen** unter Anwendung bestimmter **Modellparameter** auf der Grundlage von **Kaufpreisen** und den ihnen zugrunde entsprechenden vorläufigen **Sachwerten** ermittelt und veröffentlicht. Sie dienen der Berücksichtigung der allgemeinen **Wertverhältnisse** auf dem jeweiligen **Grundstücksmarkt**, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Die Verwendung von **Sachwertfaktoren** setzt voraus, dass die **Modelkonformität** gewahrt wird. Dem **Sachverständigen** obliegt es, den objektspezifisch angepassten **Sachwertfaktor** (§ 39 ImmoWertV) auf den vorläufigen **Sachwert** anzuwenden und im Anschluss ggfs. vorhandene objektspezifische **Grundstücksmerkmale (boG)** zu berücksichtigen. Das Ergebnis stellt den sogenannten **Verfahrenswert** dar und wird als „**Sachwert** des **Grundstücks**“ bezeichnet. Damit sind das **Grundstück** inklusive der aufstehenden **Gebäude**, der **Außenanlagen** und der dazugehörigen **Bestandteile** gemeint.

Demnach ergibt sich der Sachwert wie folgt:

Herstellungskosten der baulichen Anlagen (NHK 2010)

x Alterswertminderungsfaktor

= **Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen**

+ Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen

+ Vorläufiger Sachwert der sonstigen Anlagen

+ Bodenwert

= **Vorläufiger Sachwert**

x Objektspezifisch angepasster Marktanpassungsfaktor

= **Marktangepasster vorläufiger Sachwert**

± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

5.4.2. Eingangsdaten zum Sachwertverfahren

Stichtags- und objektbezogene Normalherstellungskosten (NHK)

Die Ermittlung der **Gebäudeherstellungskosten** erfolgt anhand der vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung veröffentlichten **Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)**.⁴² Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind aus abgerechneten Baumaßnahmen nach wissenschaftlichen Standards modellhaft abgeleitete **bundesdurchschnittliche Kostenkennwerte** für unterschiedliche Gebäudearten.

Sie besitzen die **Dimension „€/m² Bruttogrundfläche“** des Gebäudes **einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer**. Die Bruttogrundfläche ist in Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 gemäß Anlage 4 ImmoWertV zu ermitteln.

Bei der Zuordnung zu einem Kostenkennwert der NHK 2010 ist auf die Nutzung am Qualitätsstichtag abzustellen. Eine konkret absehbare andere Nutzung ist nach Maßgabe des § 11 ImmoWertV zu berücksichtigen.⁴³ Mit der Verwendung des **Baupreisindex** wird auch eine ggfls. erfolgte Umsatzsteueränderung berücksichtigt.

Baunebenkosten (BNK)

Zu den Herstellungskosten gehören auch die **Baunebenkosten**, die als Kosten für Planung, Bau-durchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen definiert sind. Die Höhe der Baunebenkosten hängt bei Neubauprojekten von der Gebäudeart, von den Gesamtherstellungskosten der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung, der Ausstattung der Gebäude und sonstigen Einflussfaktoren ab.

Bei Anwendung der NHK 2010 (Modellkosten) sind die Baunebenkosten bereits in den Kostenkennwerten enthalten, und zwar im vorliegenden Fall mit **19 %**.

Baupreisindex

Nach § 36 Abs. 2 ImmoWertV sind die aus den Kostenkennwerten ermittelten Herstellungskosten mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die **Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen**. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamts (Baupreisindex) zu verwenden. Falls das jeweilige Basisjahr abweicht, ist dies durch „Um-basieren“ zu berücksichtigen.

⁴² Vgl. Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV.

⁴³ Vgl. ImmoWertA, Hinweis 36.(2).3.

Für den Wertermittlungsstichtag (08.07.2025) lagen die Auswertungen des **1. Quartals 2025** des **Statistischen Bundesamtes** vor. Modellkonform wird demnach der Baupreisindex für den „Neubau von Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden einschließlich Umsatzsteuer“ angewendet. Bei Anwendung der NHK 2010 ist mittlerweile eine Umbasierung erforderlich, da vom Statistischen Bundesamt das Basisjahr auf 2021 angehoben wurde, die NHK 2010 aber auf dem Basisjahr 2010 beruhen.⁴⁴

Bruttogrundfläche (BGF)

Die Bruttogrundfläche des **Wohngebäudes** wurde in Anlage 11 mit einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt mit **rd. 624 m²**.

Herstellungskosten für das Wohngebäude

In der ImmoWertV liegen **NHK** für **Gebäudetypen** vor, die in verschiedene Ausstattungskategorien gegliedert sind und weitgehend mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen. Der NHK-Ansatz erfolgt für das Wohnhaus gewichtet nach Ausstattungsmerkmalen und in Anlehnung an die NHK-Werte von **Mehrfamilienhäusern mit bis zu 6 Wohneinheiten (Gebäudetyp: 14.1)**. Abweichende oder unzeitgemäße Standardmerkmale sind ggfls. zu berücksichtigen. Nach Anpassung an den Stichtag ergeben sich hier (ohne Regionalisierung):

Gebäude	BGF	Anteil an BGF	objektbezogene NHK ⁴⁵	an den Stichtag angepasste NHK
Wohngebäude (MFH)	624 m ²	100 %	663 €/m ²	1.253 €/m ²

(Plausibilisierung für das Wohnhaus: 1.253 €/m² x 624 m² BGF / 276 m² WF = 2.833 €/m² WF).

Nach **§ 36 Abs. 1, 3 ImmoWertV** sind zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen (ohne bauliche Außenanlagen) die **durchschnittlichen Herstellungskosten** mit dem **Regionalfaktor** und dem **Alterswertminderungsfaktor** zu multiplizieren.

Der **Gutachterausschuss Heidelberg**, dessen Daten ich verwende, gibt den **Regionalfaktor** mit **1,25** an. Die durchschnittlichen Herstellungskosten werden in der Folge sowohl über den Regionalfaktor und über den vom Gutachterausschuss festgesetzten Sachwertfaktor an den örtlichen Grundstücksmarkt angepasst.

Alterswertminderungsfaktor

Der **Alterswertminderungsfaktor** entspricht nach **§ 38 ImmoWertV** dem Verhältnis der **Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer**.⁴⁶ Wie vorstehend beschrieben, wird durch die Multiplikation der durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne bauliche Außenanlagen) mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen ermittelt.

Er entspricht der auch vom Gutachterausschuss Heidelberg verwendeten linearen Alterswertminderung und ist damit modellgetreu.⁴⁷ Im vorliegenden Fall beträgt er **0,34** (27 Jahre RND / 80 Jahre GND).⁴⁸

⁴⁴ Vgl. Anlage 13

⁴⁵ Vgl. Anlage 13 Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.

⁴⁶ Alterswertminderungsfaktor (AWMF) = $\frac{\text{Restnutzungsdauer}}{\text{Gesamtnutzungsdauer (GND)}}$

⁴⁷ Vgl. Grundstücksmarktbericht Heidelberg 2024, Seite 75.

⁴⁸ Vgl. Ziffer 3.5 dieses Gutachtens.

Besondere Bauteile und Einrichtungen

Die **NHK** umfassen sämtliche Bauwerkskosten i.S.d. **Kostengruppen 300/400 DIN 276**. Dies gilt auch für **fest verbundene technische Anlagen**, die der speziellen Zweckbestimmung des Objekts dienen. Zuschläge für besondere Bauteile (z.B. Dachgauben, Außentreppen, Balkone) erfolgen nur, wenn sie **aufwändiger** als im Typengebäude der NHK errichtet wurden oder hier i.d.R. nicht enthalten sind.

Ihr Wert kann als **Einzelposition** bzw. **über den BGF-Ansatz im Gebäudeherstellungswert** erfasst werden. Bei älteren/schadhaften Bauteilen und Einrichtungen ist ihr Zeit-/ Marktwert zu schätzen.

Im vorliegenden Fall sind **besonderen Bauteile** und die **sonstigen Besonderheiten und Zubehör** in den Normalherstellungskosten bereits berücksichtigt.

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Zu den **baulichen Außenanlagen** zählen z.B. befestigte Wege, Plätze, Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen, zu den sonstigen Anlagen insbesondere die Gartenanlagen und die Gartenhäuser oder -schuppen.

Nach dem Immobilienmarktbericht des örtlich zuständigen Gutachterausschusses ist für die Außenanlagen ein pauschaler Prozentsatz vom Zeitwert der baulichen Anlagen anzusetzen.⁴⁹

Die Außenanlagen zeigen einen einfachen bis durchschnittlichen Standard, so dass hier ein Ansatz von **4,0 %** sachgerecht ist.

Gemäß den Modellvorgaben des Gutachterausschusses der Stadt Heidelberg sind Garagen und Stellplätze bei der Ableitung des Sachwertfaktors nicht zu berücksichtigen, sofern es sich um kleinere 3- bis 4-Familienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser (WGH), Wohnungseigentum in Mehrfamilien- oder Wohn- und Geschäftshäusern sowie Teileigentum in WGH handelt.⁵⁰

Die **Doppelgarage** und der **Außenstellplatz** werden als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigt.

Vorläufige Sachwertermittlung auf der nächsten Seite

⁴⁹ Vgl. Grundstücksmarktbericht Heidelberg 2024, Seite 75

⁵⁰ Vgl. Grundstücksmarktbericht Heidelberg 2024, Seite 75

5.4.3. Vorläufige Sachwertermittlung

I. Zeitwert der Gebäude und Anlagen				=	345.533
<hr/>					
1. indexierte objektbezogene NHK					
NHK (€/m ² BGF)					1.253
<hr/>					
2. Korrekturfaktoren					
Regionalfaktor	1.253	x	1,25		
		=			1.566
Zuschlag für besondere Bauteile		+	0		
Summe		=			1.566
<hr/>					
3. BGF Wohngebäude					
BGF (m ²)	624	x	1.566		
		=			977.184
<hr/>					
4. Alterswertminderung (€) aus 1.-3.					
GND (Jahre)	80				
RND (Jahre)	27				
Alterswertminderungsfaktor	977.184	x	0,34	=	332.243
<hr/>					
5. Außenanlagen (€)					13.290
Zeitwert (%)	332.243	x	4%		
<hr/>					
II. Bodenwert				+	787.400
<hr/>					
III. Sachwert (vorläufig)				=	1.132.933

Der **vorläufige Sachwert** beläuft sich auf **1.132.933 €**.

5.4.4. Sachwertfaktor

Nach §§ 7 Abs. 1, 21 Abs. 1 ImmoWertV sollen die **allgemeinen Wertverhältnisse** auf dem Grundstücksmarkt **mittels Sachwertfaktoren** erfasst werden, soweit sie nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind. Im Rahmen des Sachwertverfahrens sind Sachwertfaktoren nach § 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 BauGB zu verwenden. Demnach gehört es explizit zu den Aufgaben der Gutachterausschüsse, diese für die Wertermittlung erforderlichen Faktoren aus den Kaufpreisfällen abzuleiten und zu veröffentlichen.

Der modellhaft und modellkonform gemäß § 35 Abs. 2 ImmoWertV ermittelte „**vorläufige Sachwert**“ wird durch Multiplikation mit dem **objektspezifisch angepassten** Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV) zum „**vorläufigen marktangepassten Sachwert**“. Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der nach § 21 Abs. 3 ImmoWertV **ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung** i.S.d. § 9 Abs. 1 S. 1 ImmoWertV **zu prüfen** und bei **etwaigen Abweichungen** nach § 9 Abs. 1, S. 2, 3 ImmoWertV an die **Gegebenheiten** des Wertermittlungsobjekts **anzupassen**.

Dabei ist zu beachten, dass Sachwertfaktoren i.d.R. aus Kaufpreisen von Objekten einer bestimmten vergleichbaren Kategorie/Gebäudegruppe abgeleitet werden. Für diesen Vorgang werden die Kaufpreise möglichst um alle Wertanteile für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) bereinigt. Es ist insoweit wichtig, vor Durchführung des Wertermittlungsverfahrens zu erkennen, für welches „**Normobjekt**“ der Sachwertfaktor gilt. Der Ausschluss von Wertanteilen, die auf „Baumängeln und Bauschäden“ oder auf „grundstücksbezogenen Rechten und Lasten“ oder auf sonstigen Besonderheiten i.S.d. § 8 Abs. 3 ImmoWertV basieren. Für die Unterscheidung zwischen „Standard“ und „Besonderheit“ ist dasjenige **Ableitungsmodell maßgeblich, welches dem anzuwendenden Sachwertfaktor zugrunde gelegen hat**. Zusätzlich ist entsprechend § 39 ImmoWertV die Anpassung des auf seine Eignung geprüften Sachwertfaktors an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts durchzuführen.

Der objektspezifische Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor) wird i.d.R. auf der Grundlage

- der Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses
- der Veröffentlichungen des örtlich zuständigen Gutachterausschusses (Immobilienmarktbericht)
- in der Fachliteratur veröffentlichter Werte und
- den eigenen Ableitungen des Sachverständigen bestimmt und angesetzt.

Der Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten der Stadt Heidelberg hat in seinem Marktbericht 2024 **regionale Sachwertfaktoren** für den Teilmarkt **Mehrfamilienhäuser** veröffentlicht.⁵¹ Diese Sachwertfaktoren sind durch die Nachbewertung geeigneter Verkaufsfälle aus der amtlichen Kaufpreissammlung empirisch abgeleitet und nach Lageklassen sowie Gebäudeklassen gruppiert worden. Dabei lag folgendes Modell zugrunde:

Modellparameter	Definitionen und Hinweise/Erläuterungen
Auswertungsvoraussetzungen	➤ Zur Auswertung geeignete Verkäufe, Objekte mit einer Restnutzungsdauer von mindestens 30 Jahren, Gesamtgrundstücksfläche bei allen Eigenheimarten bis 1.000 m ² , überdurchschnittlich große Grundstücksflächen werden nutzungsspezifisch untergliedert.
Bodenwert	➤ Bodenrichtwert an die Geschossflächenzahl (wGFZ) gebunden, individuelle Umrechnung auf die wGFZ des Objekts, Berücksichtigung von übergroßen Grundstücken und sonstigen objektspezifischen Lage- und Nutzungsmerkmalen, beitrags- und abgabefrei
Objektarten	➤ Ein- und Zweifamilienhäuser in freistehender oder geschlossenen Bauweise, Villen, Reihenhäuser, Doppelhäuser, jeweils inklusive Garage, kleinere 3-4 Familienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser (WGH) Wohnungseigentum in Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäftshäusern und Teileigentum in WGH, jeweils ohne Garagen und Stellplätze .
Gesamtnutzungsdauer (GND)	➤ 80 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	➤ Modifizierung der Restnutzungsdauer nach Punktesystem AGVGANRW
Normalherstellungskosten	➤ Pro m ² Bruttogrundfläche (BGF) in Abhängigkeit von Gebäudetyp und Standardstufe in Verbindung mit Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) nach ImmoWertV 2021
Regionalfaktor	➤ Erhöhung der ermittelten Kostenkennwerte (vor Berücksichtigung der Zu- und Abschläge) um 25 %.
Besondere Bauteile	➤ Werden durch Zuschläge bei den Normalherstellungskosten berücksichtigt.

⁵¹ Vgl. Grundstücksmarktbericht Heidelberg 2024, Seite 81



Baupreisindex (BPI)	➤ Statistisches Bundesamt, Preisindizes für die Bauwirtschaft, Fachserie 17 Reihe 4
Abschreibung	➤ Linear gemäß § 38 ImmoWertV
Außenanlagen	➤ Prozentual zwischen 4% und 8%, durchschnittlich 5%
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	➤ Schadens- und boG-freies Objekt wird angenommen

Der Gutachterausschuss Heidelberg hat für mit kleineren Mehrfamilienhäusern (3-4 Familienhäuser) bebaute Grundstücke in guten Lagen (Lageklasse 2) einen **durchschnittlichen Sachwertfaktor** von **1,00** auf Basis von 10 ausgewerteten Kauffällen abgeleitet. Die **Standardabweichung** wird mit **+/- 0,19** angegeben. Die Anpassungsfaktoren schwanken demnach in einer Spanne von 0,81 bis 1,19. Weitere wertrelevante Daten wie bspw. die Zuordnung von vorläufigen Sachwerten werden nicht veröffentlicht.

Ausgehend von einem **vorläufigen Sachwert** in Höhe von **1.132.933 €** bzw. von **4.105 €/m²** Wohnfläche ist sachverständig davon auszugehen, dass ein marktangepasster Sachwertfaktor im mittleren Bereich der abgeleiteten Spanne von 0,81–1,19 liegen muss.

Der **orientierende Basisfaktor** wird im vorliegenden Fall mit **1,00** angenommen. Ein Sachwertfaktor >1,0 erscheint aufgrund des bereits erreichten Sachwertniveaus nicht marktkonform.

Objektspezifischer Sachwertfaktor

Für einen vorläufigen Sachwert von **1.132.933 €** wurde auf Basis der Ableitungen des Gutachterausschusses in hochpreisigen Wohnlagen in der Region Heidelberg für 3-4-Familienhäuser ein **orientierender Sachwertfaktor** von etwa **1,00** sachverständig geschätzt.⁵²

Mangels konkreter Ableitungen oder Modellvorgaben des zuständigen Gutachterausschusses zur Höhe des Sachwertfaktors für das Bewertungsobjekt, erfolgt dessen Bestimmung auf Grundlage **allgemein anerkannter Einflussfaktoren**. Zur strukturierten Ableitung des marktangepassten Faktors werden im Folgenden die wesentlichen Einflussgrößen dargestellt, die in der Bewertungspraxis typischerweise zu einer Erhöhung bzw. Reduktion des anzusetzenden Sachwertfaktors führen. Die Auswahl orientiert sich an den Erkenntnissen der Wertermittlungsliteratur, der Modellvorgaben mehrerer Gutachterausschüsse sowie der Erfahrung aus der Praxis:

Kategorie	Faktorerhöhende Merkmale (Sachwertfaktor > 1,00)	Faktormindernde Merkmale (Sachwertfaktor < 1,00)	Wertermittlungsobjekt
Objektalter / Gebäudezustand	Jüngeres Baujahr oder umfassend modernisiert (energetisch/technisch)	Hohes Alter ohne wesentliche Modernisierung, erkennbarer Instandhaltungsstau	↓
Baulicher Standard / Ausstattung	Hochwertige Ausstattung (z. B. Aufzug, Fußbodenheizung, Balkon, Designbäder)	Einfache Standardstufe, funktionale oder veraltete Grundrissgestaltung	Ø

⁵² Vgl. Grundstücksmarktbericht Heidelberg 2024, Seite 81

Kategorie	Faktorerhöhende Merkmale (Sachwertfaktor > 1,00)	Faktormindernde Merkmale (Sachwertfaktor < 1,00)	Wertermittlungsobjekt
Modernisierungsgrad	Energetisch/technisch auf heutigem Stand (z. B. neue Fenster, Dachdämmung, Heizung)	Veraltete technische Ausstattung, energetischer Standard deutlich unter Marktanforderung	↓
Lagequalität (Makro-/Mikrolage)	Überdurchschnittliches Bodenwertniveau, gefragte Wohnlage, gute Infrastruktur	Schwächere Nachfrage im Teilmarkt, soziales Umfeld mit strukturellen Problemen	↓
Grundstücksverhältnisse	Gut nutzbare Freiflächen, geringe Geländeneigung, attraktive Grundstückszuschnitte	Starkes Gefälle (z. B. Nordhang), unregelmäßiger Zuschnitt, nicht nutzbare Flächenanteile	↓
Marktfähigkeit / Vermietbarkeit	Gute Vermietbarkeit, marktgerechte Mieten, geringe Fluktuation	Niedrige Mieten, Leerstand, schwierige Wiedervermietung	↑
Teilmarktentwicklung / Angebots-Nachfragesituation	Hohe Nachfrage bei geringem Angebot vergleichbarer Objekte	Angebotsüberhang oder Nachfragerückgang im Marktsegment	↑
Nutzungsstruktur / Flächenkonzept	Nachgefragte Wohnungsgrößen/-typen, diversifizierbare Mieterstruktur	Zu große, schwer vermietbare Einheiten, geringe Flexibilität	↑

Vor dem Hintergrund der dargestellten Bewertungsfaktoren und deren objektbezogener Ausprägung überwiegen im vorliegenden Fall die wertmindernden Einflüsse. Insbesondere das fortgeschrittene Gebäudealter, der unterdurchschnittliche Modernisierungsgrad sowie die eingeschränkte Nutzbarkeit des Grundstücks durch die starke Hangneigung wirken sich dämpfend auf die Marktgängigkeit aus. Dem stehen nur wenige marktstützende Aspekte gegenüber, etwa die Vermietungssituation und die hohe Nachfrage nach Wohnraum.

In Abwägung dieser Merkmale wird ein objektspezifischer Sachwertfaktor unterhalb des durchschnittlich orientierenden Faktors als sachgerecht erachtet. Der Sachwertfaktor wird daher mit 0,97 angesetzt.

5.4.5. Marktangepasster, vorläufiger Sachwert

IV. Marktangepasster Sachwert (vorläufig)		=	1.098.945
Vorläufiger Sachwert		1.132.933	
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	0,97	

Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjektes ergibt sich mit 1.132.933 €. Nach der **Markt-anpassung** beläuft sich der **vorläufige marktangepasste Sachwert** auf rd. **1.098.945 €**.

5.4.6. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden aus dem Ertragswertverfahren übernommen:

Insgesamt summieren sich die **objektspezifischen Grundstücksmerkmale** auf einen Abschlag in Höhe von **- 141.244 €**, um den sich der vorläufige Sachwert verringert.

5.4.7. Sachwert des Bewertungsobjektes

IV. Marktangepasster Sachwert (vorläufig)		=	1.098.945
Vorläufiger Sachwert		1.132.933	
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	0,97	
V. Objektspezifische Grundstücksmerkmale		=	-141.244
Werterhöhend (€)	Doppelgarage	=	20.000
	Stellplatz	=	7.000
Wertmindernd (€)	Instandsetzung Fassade	=	-5.000
	Instandsetzung Holzbauteile	=	-1.000
	Instandsetzung Garagen	=	-7.200
	Herstellung Stellplatz	=	-25.000
	Erschließungsbeitragspflicht	=	-17.600
	fehlende Innenbesichtigung	=	-112.444
Sachwert		=	957.701

Der **Sachwert** des Bewertungsobjektes beträgt **957.701 €**, gerundet **960.000 €**.

6. Verkehrswert des Bewertungsobjekts

6.1. Verfahrenswahl und Begründung

Zur Wertermittlung sind entsprechend § 6 ImmoWertV das Vergleichs-, das Ertrags- bzw. das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach Art des Wertermittlungsobjekts unter Würdigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und v.a. der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen.

Im Gutachten wurden die allgemeinen Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt und der Grundstückszustand zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag zugrunde gelegt. Berücksichtigt wurden die wirtschaftlichen/demografischen Entwicklungen des Gebiets, die rechtlichen Gegebenheiten und die baulichen/sonstigen Grundstücksmerkmale im Bewertungsfall (vgl. § 2 ImmoWertV). Die verwendeten Eingangsdaten bilden den betreffenden Grundstücksteilmarkt repräsentativ ab.

Wertermittlungsergebnisse

Im vorliegenden Bewertungsfall wird der Verkehrswert auf der Grundlage des **Ertragswertverfahrens ermittelt**. Die dem Sachwertverfahren zugrunde liegenden technischen Merkmale sowie die Herstellungskosten sind für die Wertfindung nicht maßgeblich, sondern dienen lediglich der Plausibilisierung des auf Ertragswertbasis ermittelten Ergebnisses. **Marktteilnehmer** orientieren sich bei derartigen Immobilien maßgeblich an der **Ertragsfähigkeit** des Objektes bzw. an der möglichen Rendite

Vorläufiger (marktangepasster) Ertragswert	1.124.437€
• Je m ² Wohnfläche (1.124.437 €/276 m ²)	4.074 €
Vorläufiger (marktangepasster) Sachwert	1.132.933€
• Je m ² Wohnfläche (1.098.945 €/276 m ²)	3.982 €

6.2. Plausibilitätsprüfung

Grundstücksmarktbericht Heidelberg 2024

Zur **Plausibilisierung** wird der **Grundstücksmarktbericht Heidelberg 2024** herangezogen. Um die Modellkonformität zu gewährleisten, erfolgt der Preisvergleich **vor** Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Eine Referenzimmobilie wird im Grundstücksmarktbericht nicht genannt. Der Gutachterausschuss hat **5 Verkaufsfälle** aus dem Jahr 2023 für 3- und 4 Familienhäuser in der Lageklasse 2 ausgewertet. Folgende Durchschnittswerte konnten ermittelt werden:

3-4 Familienhäuser in der Lageklasse 2	
Ø Kaufpreis (€)	1.028.400
€/m ² Wohnfläche	4.312
Ø Wohnfläche (m ²)	252
Ø Baujahr	1937
Ø Grundstücksfläche	527
Ø mtl. Rohertrag (€)	2.610

Der Durchschnittswert der Wohn- bzw. Nutzflächenpreise für 3- und 4-Familienhäuser lag bei **4.312 €/m²** bezogen auf Kauffälle aus dem Jahr 2023. Der Gutachterausschuss gibt außerdem an, dass bedingt durch die große Bandbreite und durch die unterschiedlichen Lagequalitäten, die Angaben nur als grobe Orientierungshilfe dienen können.⁵³

Außerdem werden in dem genannten Marktbericht Indexreihen der Kaufpreise in €/m² Wohnfläche für 3- und 4-Familienhäuser in der Lageklasse 2 im Wiederverkauf veröffentlicht. **Ausgangswert** für der Indexberechnung ist der Durchschnittspreis für den Quadratmeter Wohnfläche im Wiederverkauf in Heidelberg für die Jahre 2006/2007 von **1.576 €/m²**.⁵⁴ Für den Auswertzeitraum 2023 wird ein Index von **2,74** genannt bei 5 ausgewerteten Kauffällen.

Der Vergleichspreis lag demnach im Jahr 2023 bei rd. **4.318 €/m²**.

⁵³ Vgl. Grundstücksmarktbericht Heidelberg 2024, Seite 69

⁵⁴ Vgl. Grundstücksmarktbericht Heidelberg 2023, Seite 72.

Die vom Gutachterausschuss ermittelten Wohn- und Nutzflächenpreise sind an die **Preisentwicklung** bis zum Wertermittlungstichtag anzupassen. Zur Einschätzung der Preisentwicklung orientiere ich mich an den Indexreihen des Statistischen Bundesamts (Preisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Kreistypen).

Der Index für Ein- und Zweifamilienhäuser in kreisfreien Großstädten lag im 2. Quartal 2023 (Mitte der Kaufpreisauswertung durch den Gutachterausschuss) bei 136,2 und im 1. Quartal 2025 bei 133,0. Nach Umrechnung ergibt sich ein Anpassungsfaktor von rd. 0,977 ($133,0/136,2$). Der Vergleichswert ergibt sich daraus mit **4.219 € je Quadratmeter Wohnfläche (4.318 €/m² x 0,977)**.⁵⁵ Zum Wertermittlungstichtag 08.07.2025 war der Index für das 2. Quartal 2025 noch nicht veröffentlicht.

Fazit

Der auf den Stichtag bezogene Flächenfaktor aus dem Grundstücksmarktbericht liegt damit nur geringfügig über dem im Rahmen der Ertragswertermittlung abgeleiteten Wohnflächenfaktor von **4.074 €/m²**. Gemäß der Modellbeschreibung des Gutachterausschusses wurden in die Auswertung ausschließlich Kauffälle von Objekten mit einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von mindestens 30 Jahren einbezogen. Die Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts wurde sachverständig mit 27 Jahren geschätzt und liegt damit knapp unterhalb der berücksichtigten Auswertungsspanne. Vor diesem Hintergrund ist es nachvollziehbar, dass Objekte mit kürzerer Restnutzungsdauer sowie ggf. ungünstigerem energetischen Zustand zu etwas niedrigeren Marktpreisen gehandelt werden. Der auf dieser Grundlage abgeleitete **vorläufige Ertragswert** erscheint damit insgesamt **plausibel und marktkonform**.

Das Verfahrensergebnis aus dem Ertragswertverfahren wird durch das **Sachwertverfahren gestützt**. Beide Verfahren führen annähernd zu dem gleichen Ergebnis - die Abweichung vom Ertragswert zum Sachwert beläuft sich auf rd. **+2,3 %**.

6.3. Wertfeststellung

Würdigung der Verfahrensergebnisse / Besonderheiten

Unter Würdigung der Gesamtverhältnisse und der Plausibilitätsprüfung halte ich das **Verfahrensergebnis aus dem Ertragswertverfahren** für marktgerecht.

Danach resultiert ein (vorläufiger) **Verkehrswert** von **983.139 €**.

Grundstücksmerkmale, die nicht bereits nach den §§ 7 bis 9 ImmoWertV durch Verwendung entsprechender Eingangsdaten erfasst wurden, sind gesondert zu berücksichtigen. Dies kann für rechtliche, technische oder merkantile Vorbehalte/Besonderheiten gelten. Im Bewertungsfall bedarf es nach erfolgter Plausibilisierung des Wertermittlungsergebnisses keiner weiteren Anpassung.

Vorläufiger Verkehrswert	983.139€
Sonstige Anpassung	-€
Rundung	- 3.139 €
Verkehrswert, gerundet	980.000 €

⁵⁵ Quelle: https://www.dashboard-deutschland.de/indicator/data_woh_preise_immobilien_hpi_haueser?origin=dashboard&db=wohnen&category=wohnen_bau, Abruf am 23.07.2025

Verkehrswert

Der **Verkehrswert** des mit einem Dreifamilienhaus und einer Doppelgarage bebauten Grundstück Mühltalstraße 143 b (Flurstück 14568) in 69121 Heidelberg (Handschuhsheim), eingetragen im Grundbuch von Heidelberg in Blatt 458, wird zum Wertermittlungstichtag 08.07.2025 geschätzt auf:

980.000 Euro (Verkehrswert gerundet)

(in Worten: Neunhundertachtzigtausend EURO)

7. Weitere Feststellungen

Verdacht auf ökologische Altlasten

Zu ökologischen Altlasten wurde mir nichts bekannt.

Verwalter, Wohngeld

Zu einem Verwalter wurde nichts bekannt.

Mieter, Pächter

Teile des Gebäudes sind augenscheinlich vermietet. Zu den bestehenden Mietverhältnissen wurde mir nichts bekannt.

Wohnpreisbindung

Ob eine Wohnpreisbindung besteht, ist nicht bekannt.

Gewerbebetrieb

Ob an der Adresse ein Gewerbebetrieb existiert, ist nicht bekannt.

Maschinen, Betriebseinrichtungen

Ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind ist nicht bekannt.

Energieausweis

In den mir zur Verfügung gestellten Unterlagen befand sich kein Energieausweis

Hiermit bescheinige ich, dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, unparteiisch, ohne persönliches Interesse am Ergebnis und selbst erstellt zu haben.

Zuzenhausen, den 23.07.2025

Michael Wanitschke

Diplom-Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken,
Mieten und Pachten sowie für Beleihungswertermittlung

8. Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung (Auswahl)

- **Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.1990 (BGBl. I S. 2178), geändert durch Artikel 78 Satz 2 des Gesetzes vom 23.11.2007 (BGBl. I S. 2614)
- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- **Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003, I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.03.2023 (BGBl. 2023 Nr. 72)
- **Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)**
in der Fassung vom 12.05.2006 (BGBl. I S. 1175), zuletzt geändert durch Artikel 5 der Verordnung vom 04.10.2022 (BGBl. I S. 1614)
- **Gesetz über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz – ErbbauRG)**
in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-6, veröffentlichten, bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 7 des Gesetzes vom 01.10.2013 (BGBl. I S. 3719)
- **Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)**
vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), geändert durch Artikel 18a des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1237)
- **ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA)**
Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung, vorgelegt vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, von der Fachkommission Städtebau am 20.09.2023 zur Kenntnis genommen
- **Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)**
vom 14. 07.2021 (BGBl. I S. 2805)
- **Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)**
vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)
- **Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung (ZVG)**
in der im Bundesgesetzblatt Teil III Gliederungsnummer 310-14 veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 19.12.2022 (BGBl. I S. 2606)
- **Vor 01/2021 relevant:** Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (BRW-RL, in Kraft getreten Januar 2011), Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (EW-RL, in Kraft getreten Dezember 2015), Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (SW-RL, in Kraft getreten Oktober 2012), Vergleichswertrichtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (in Kraft getreten März 2014)

9. Anhang

Übersicht

	Seite
Anlage 1 Grundbuch	65
Anlage 2 Lageverhältnisse, regional	67
Anlage 3 Lageverhältnisse, örtlich	69
Anlage 4 Lageplan/Liegenschaftskarte	71
Anlage 5 Umweltrisiken: Hochwasser	72
Anlage 6 Umweltrisiken: Starkregen	74
Anlage 7 Baurecht: Bauleitplanung	75
Anlage 8 Bauakte: Baupläne	77
Anlage 9 Bauakte: Erschließung	87
Anlage 10 Flächen: Wohn- und Nutzfläche	89
Anlage 11 Flächen: Baukennzahlen	93
Anlage 12 Ausstattungsstandard	95
Anlage 13 Normalherstellungskosten	97
Anlage 14 Fotodokumentation: Lage	98
Anlage 15 Fotodokumentation: Außenbereich	102
Anlage 16 Fotodokumentation: Baudetails	105
Anlage 17 Bodenrichtwert	106

Hinweis zum Urheberrecht

Die im Gutachten bzw. in den Anlagen enthaltenen Texte, Karten und Tabellen sind urheberrechtlich geschützt. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

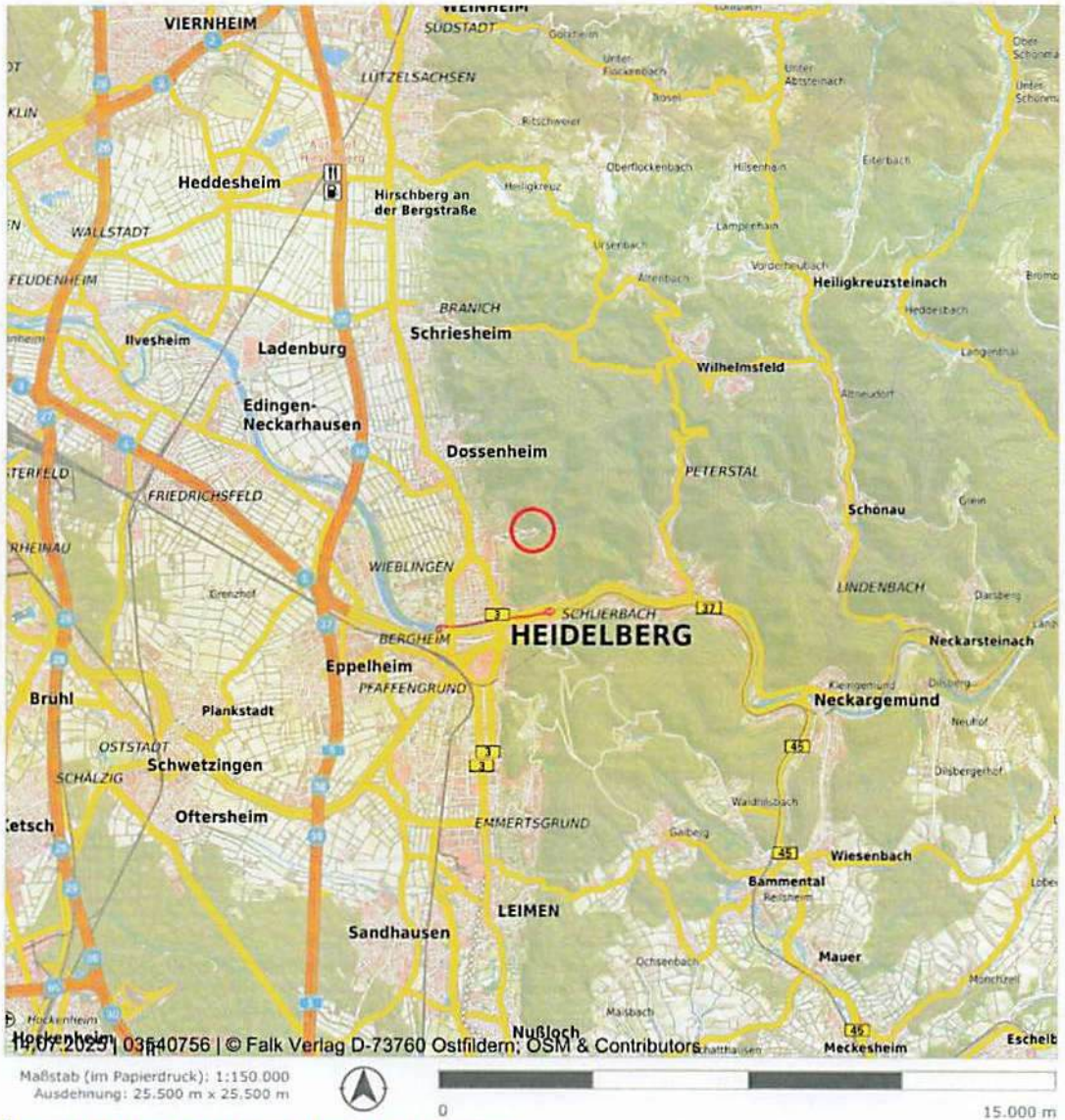
Amtsgericht Gemeinde Grundbuch von Nummer Zweite Abteilung
Mannheim Heidelberg Heidelberg 458 Einlegeblatt 1

Lfd. Nr. der Eintra- gungen	Lfd. Nr. der belasteten Grundst. im Bestandsverz.	Lasten und Beschränkungen
3	3	Nießbrauch - gelöscht
4	3	<p>Nr. 1-2 bereits gelöscht. Nr. 3 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 5. Juni 2002.</p> <p><u>Stortz</u></p> <p>Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Heidelberg -Vollstreckungsgericht- vom 12.12.2024 (3 K 78/24). Eingetragen (MAN020/353/2024) am 16.12.2024.</p> <p><u>Pahle</u></p>

Amtlicher Ausdruck 16.12.2024 13:02:37 Seite 7 von 10

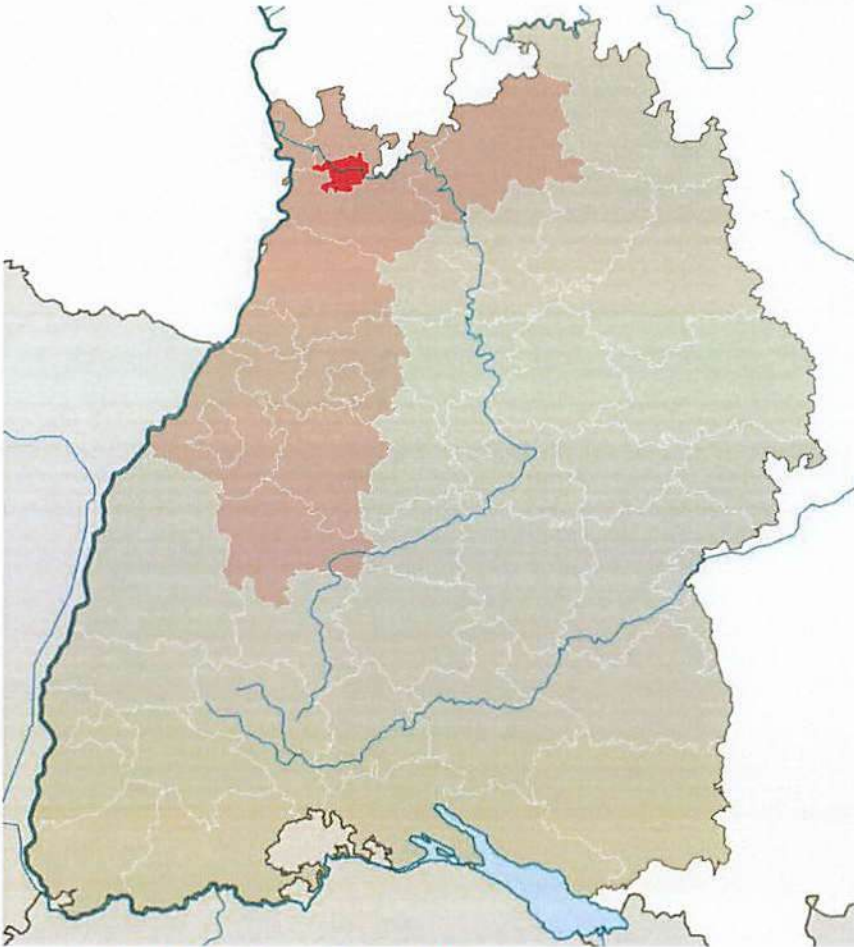
Abteilung II des Grundbuchs von Heidelberg, Blatt 458
Quelle: Amtsgericht Heidelberg

Anlage 2 Lageverhältnisse, regional



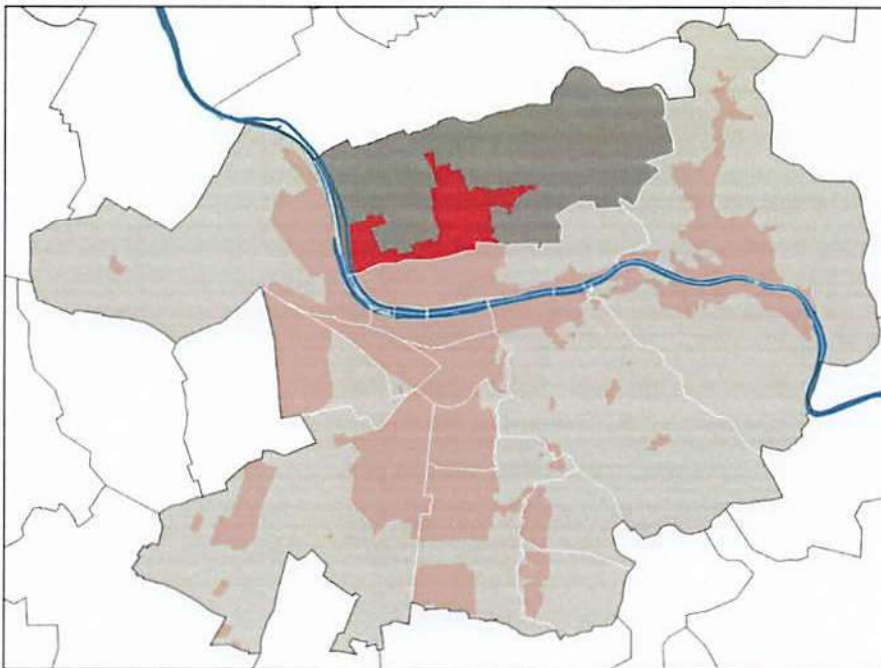
Übersichtskarte mit Verkehrsinfrastruktur

Quelle: Mairdumont GmbH & Co. KG, Stand: 2025, lizenziert am 14.07.2025 durch die on-geo GmbH, Erfurt: „Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von 30-40 Druckexemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte. Die Gutachten bzw. Exposés dürfen als PDF-Dokument im Internet veröffentlicht werden. Die Veröffentlichungszeit ist auf 6 Monate begrenzt. Eine Ausnahme sind Gutachten zu Zwangsversteigerungen. Diese dürfen längstens für die Dauer des Zwangsversteigerungsverfahrens im Internet veröffentlicht werden.“)



Lage der Stadt Heidelberg in Baden-Württemberg

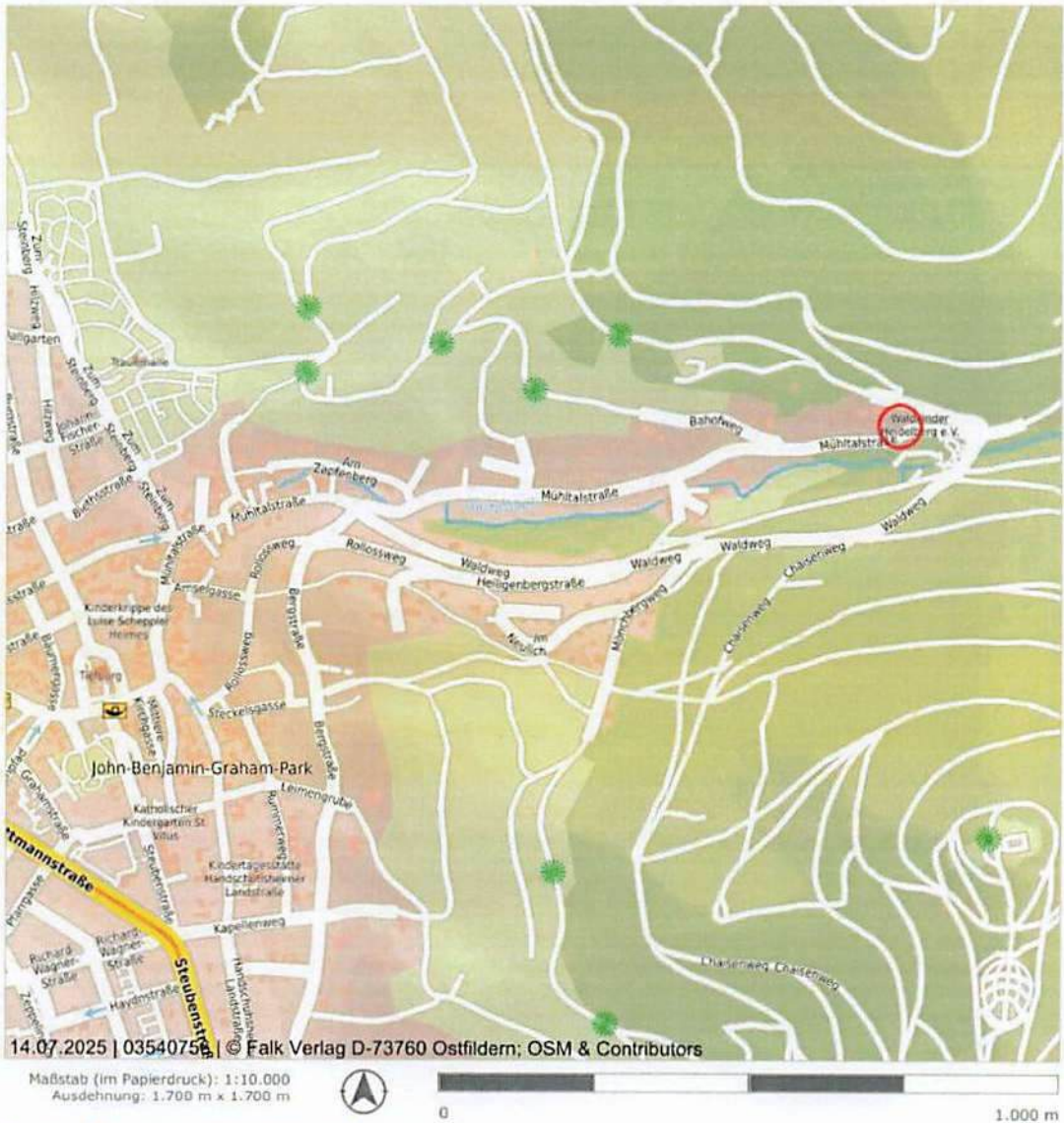
Quelle: Wikimedia Commons



Lage des Stadtteils in Heidelberg

Quelle: Wikimedia Commons

Anlage 3 Lageverhältnisse, örtlich



Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur

Quelle: Mairdumont GmbH & Co. KG, Stand: 2023, lizenziert am 14.07.2025 durch die on-geo GmbH, Erfurt: „Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.“)



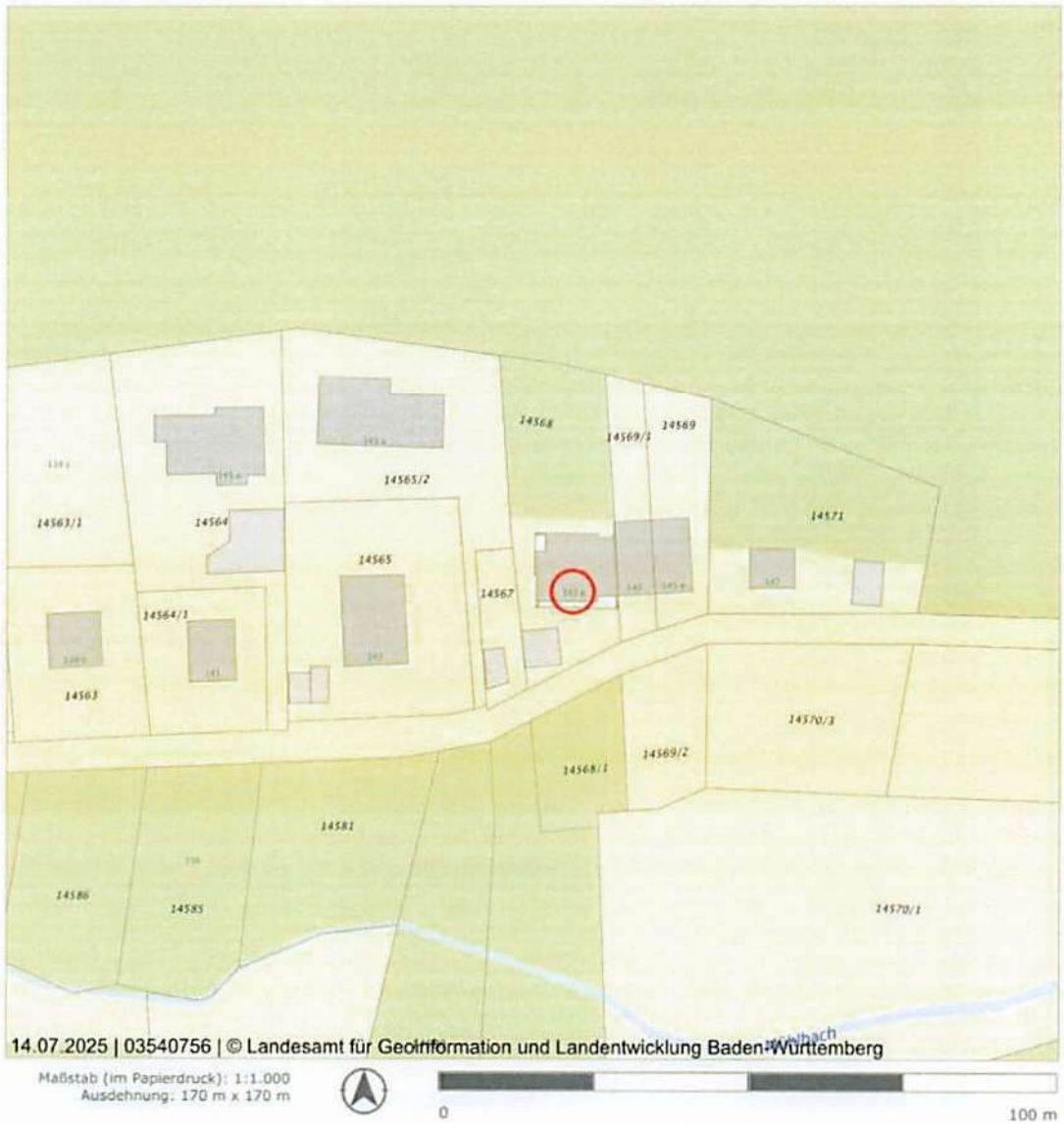
14.07.2025 | 03510756 | Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg
 Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
 Ausdehnung: 170 m x 170 m



Orthophoto / Luftbild

Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet), lizenziert am 14.07.2025 durch die on-geo GmbH, Erfurt

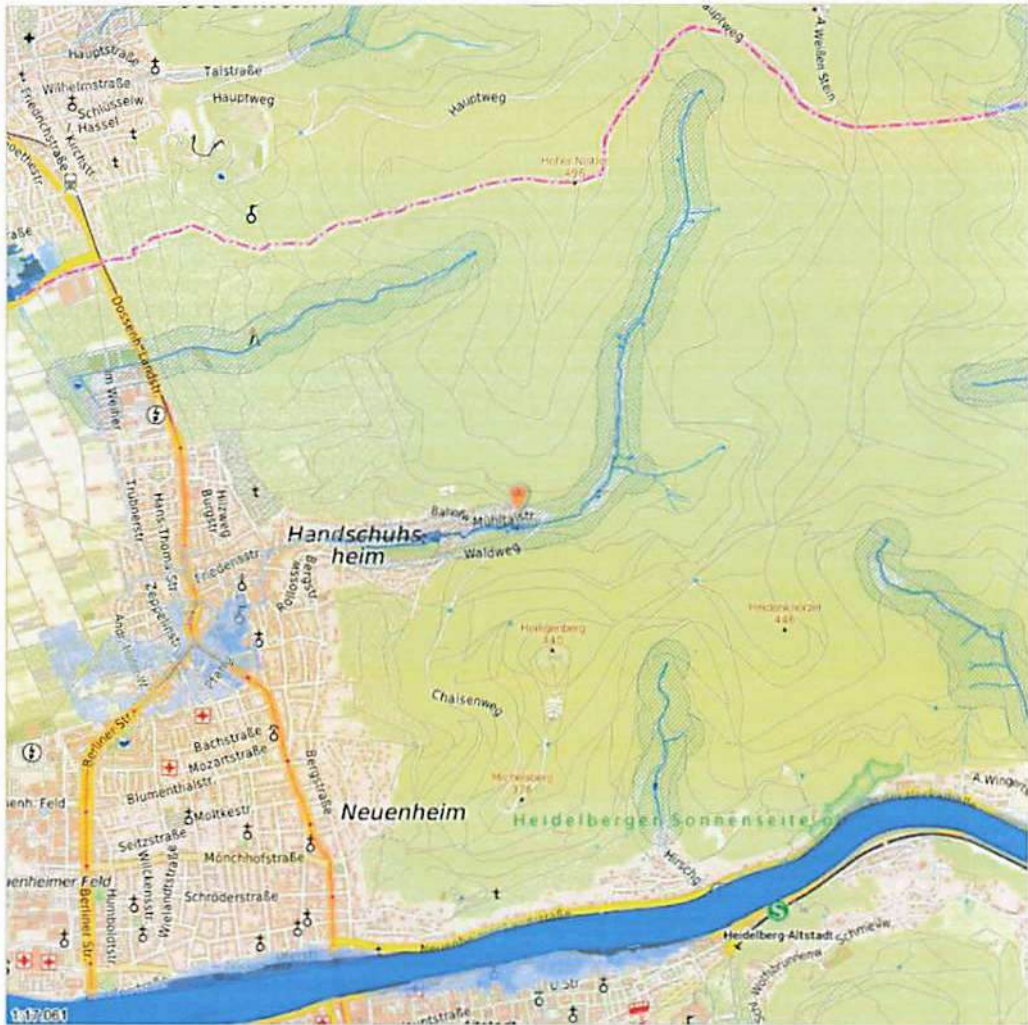
Anlage 4 Lageplan/Liegenschaftskarte



Liegenschaftskarte (Auskunft von Teilinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®))

Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, Stand: Januar 2025, lizenziert am 14.07.2025 durch die on-geo GmbH, Erfurt

Anlage 5 Umweltrisiken: Hochwasser



GK1

GK2

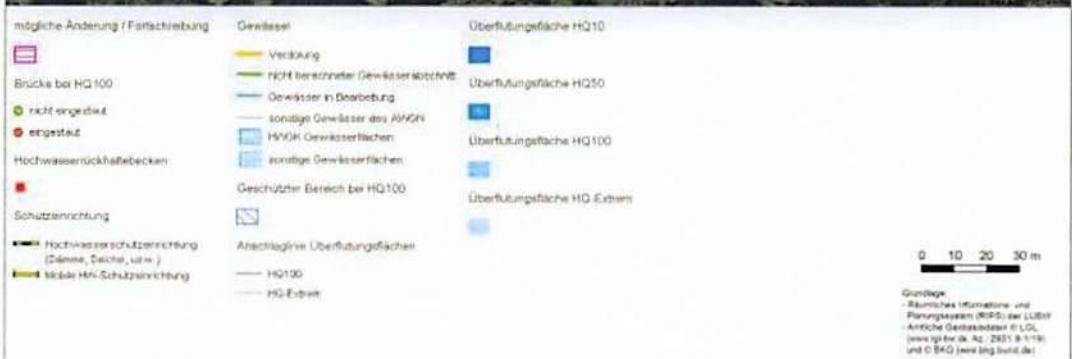
GK3

GK4

GK1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft).

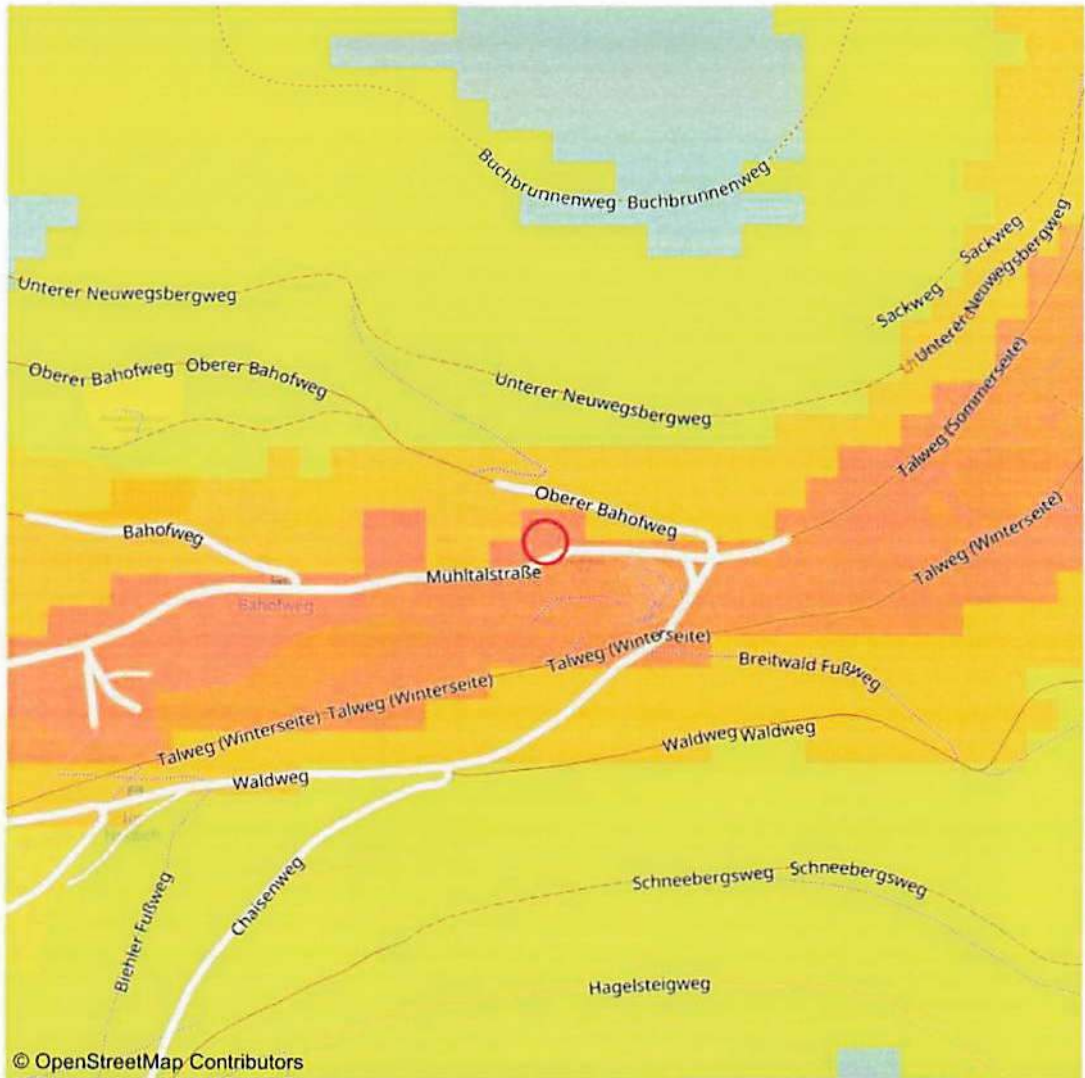
ZÜRS Hochwassergefährdung

Quelle: on-geo GmbH, Erfurt

Überflutungsflächen

Überflutungsflächen

Quelle: https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml?mapId=e8e9ada1-c4ed-4e27-807a-aced5029bdd&repositoryItemGlobalId=Wasser.Hochwasser+und+%C3%9Cberflutungsgefahr.Hochwassergefahrenkategorien.HWVG_PUB_UDO_UF.mml&mapSrs=EPSG%3A25832&mapExtent=478311.33346209774%2C5475404.552701333%2C478736.86386880017%2C5475596.737937097, Internetabfrage vom 14.07.2025, Bewertungsobjekt rot markiert

Anlage 6 Umweltrisiken: Starkregen



Gefährdungsklasse der Objektadresse

sehr stark

stark

mittel

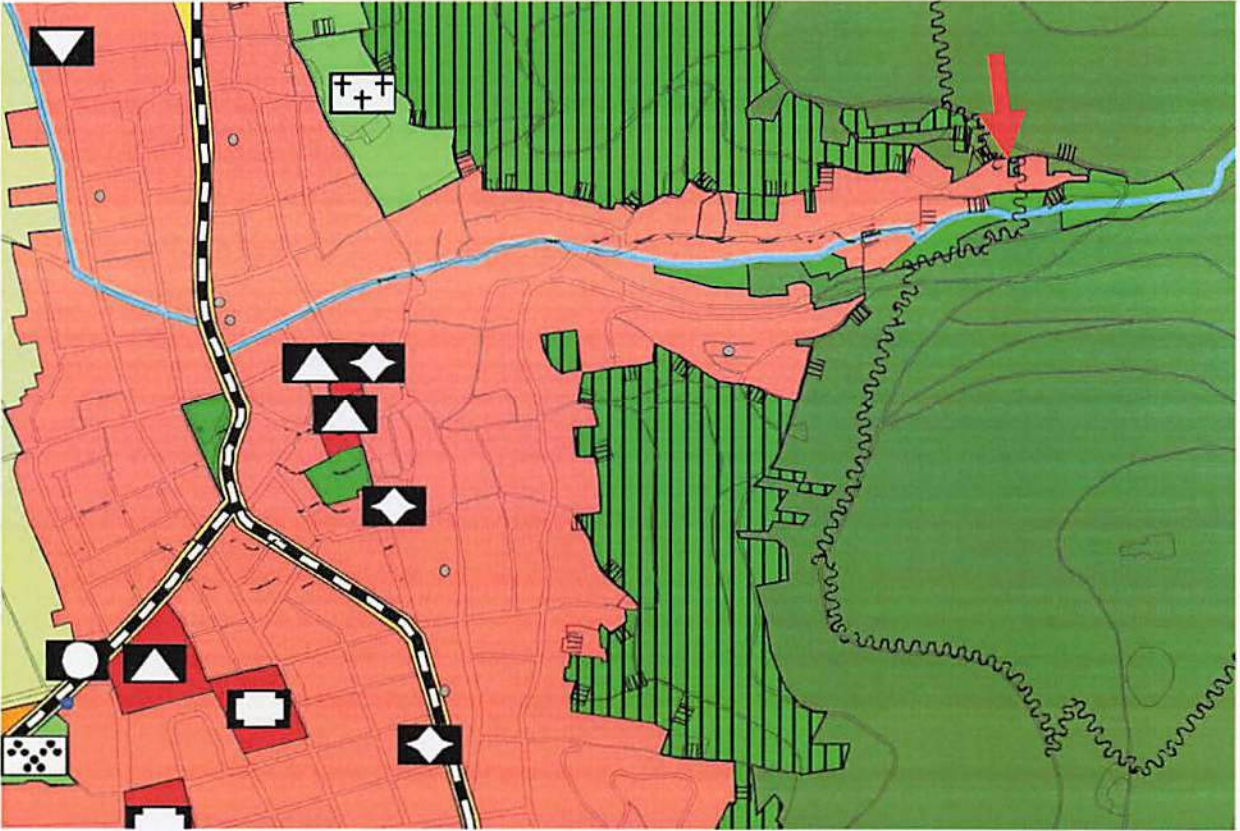
gering

sehr gering

Starkregengefährdung

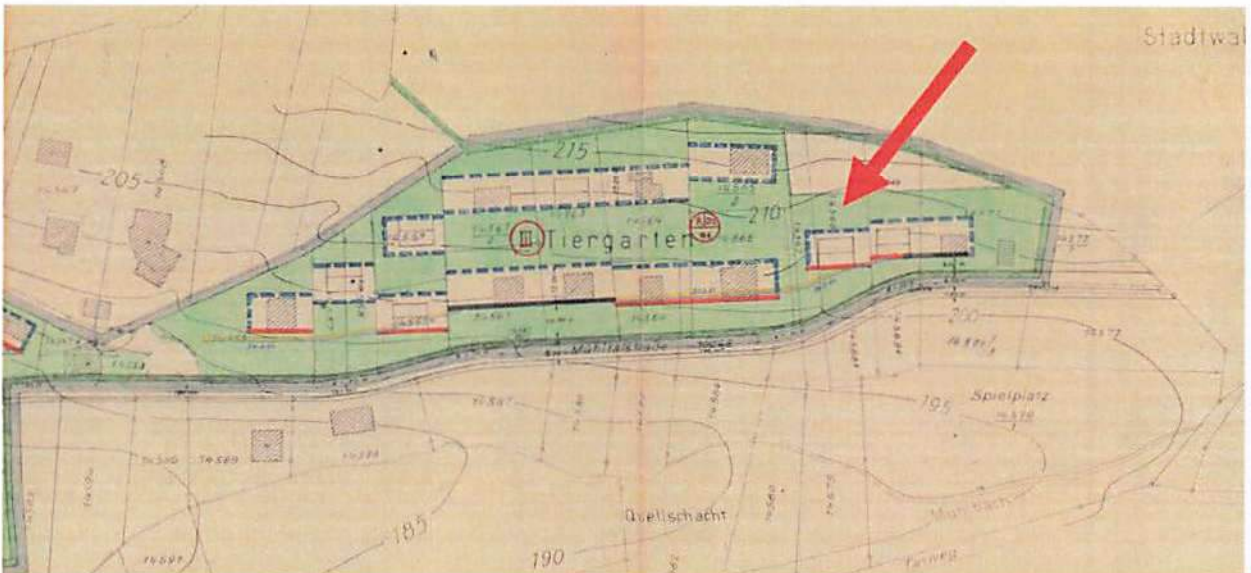
Quelle: on-geo GmbH, Erfurt

Anlage 7 Baurecht: Bauleitplanung



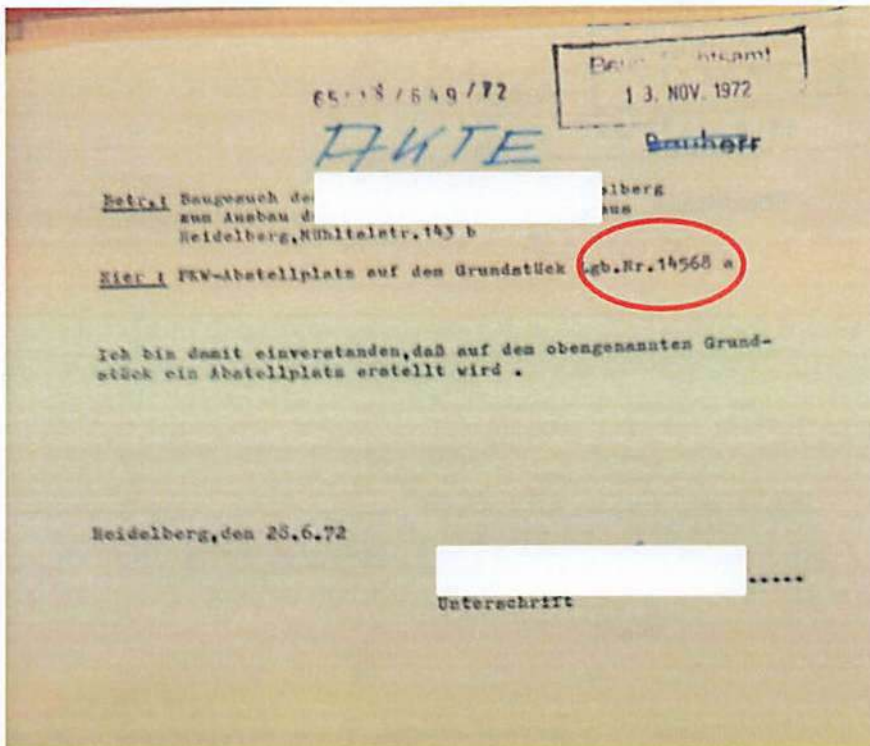
Auszug aus dem Flächennutzungsplan Heidelberg

Quelle: http://www.nachbarschaftsverband.de/fnp/fnp_aktuell.html, Internetabfrage vom 14.07.2025, rot markiert – Lage Bewertungsobjekt



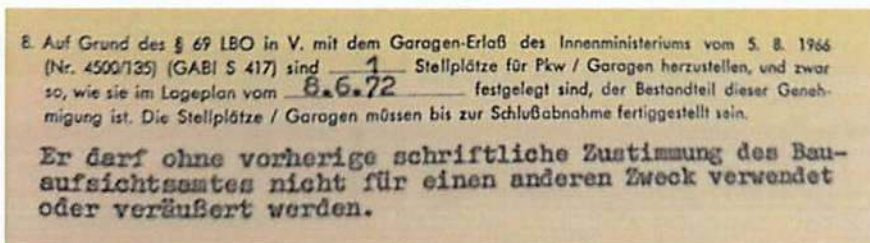
Auszug aus dem Bebauungsplan „Mühltal“

Quelle: <https://geoweb.heidelberg.de/geoportal/>, Internetabfrage vom 14.07.2025, rot markiert – Lage Bewertungsobjekt



Erklärung des Bauherrn zur Einrichtung eines Stellplatzes auf dem Flurstück 14568 a

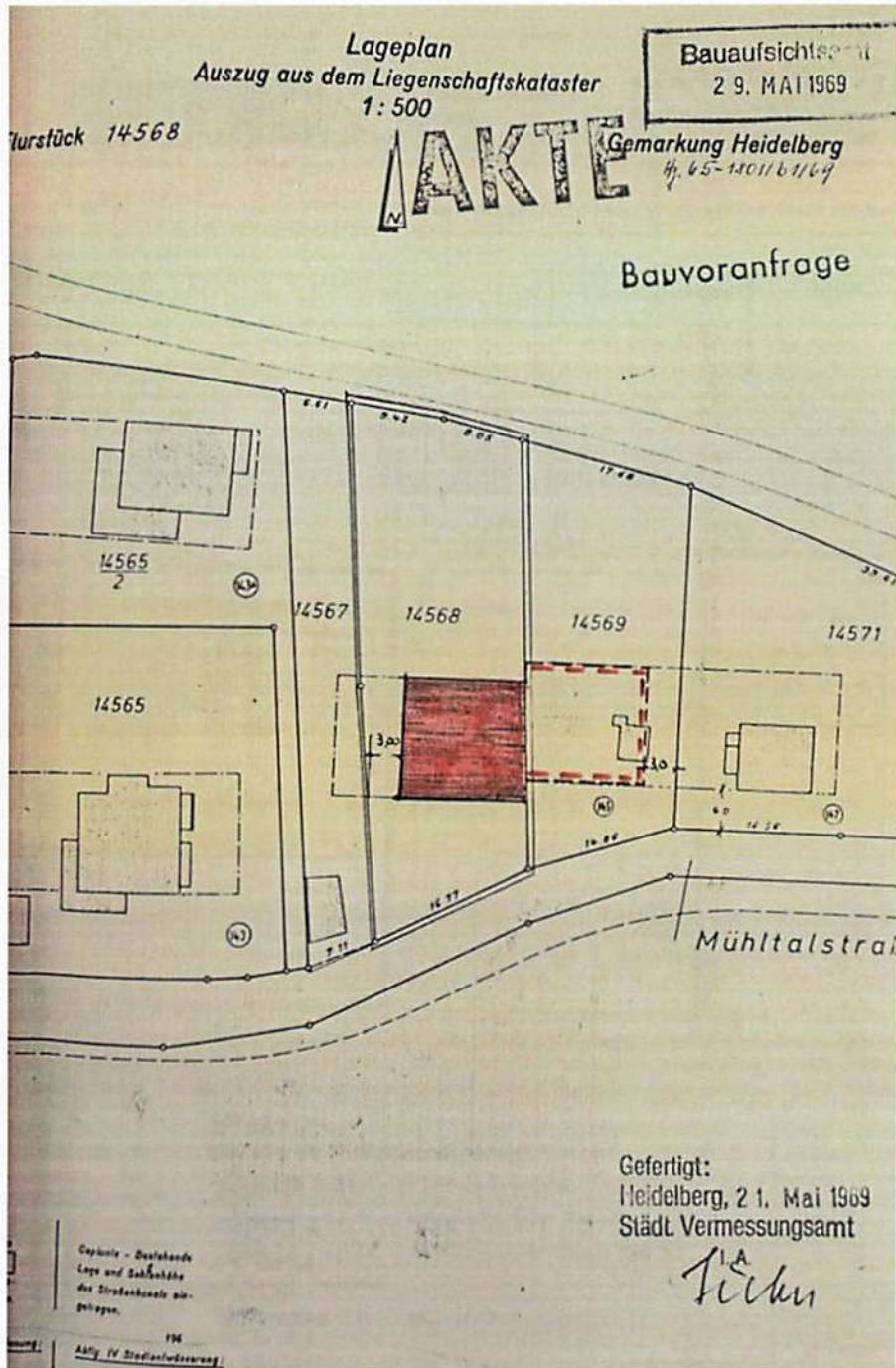
Quelle: Bauakte 1972 – Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken, Bauamt Heidelberg



Auszug aus der Baugenehmigung über die Verwendung des Stellplatzes auf dem Flurstück 14568 a

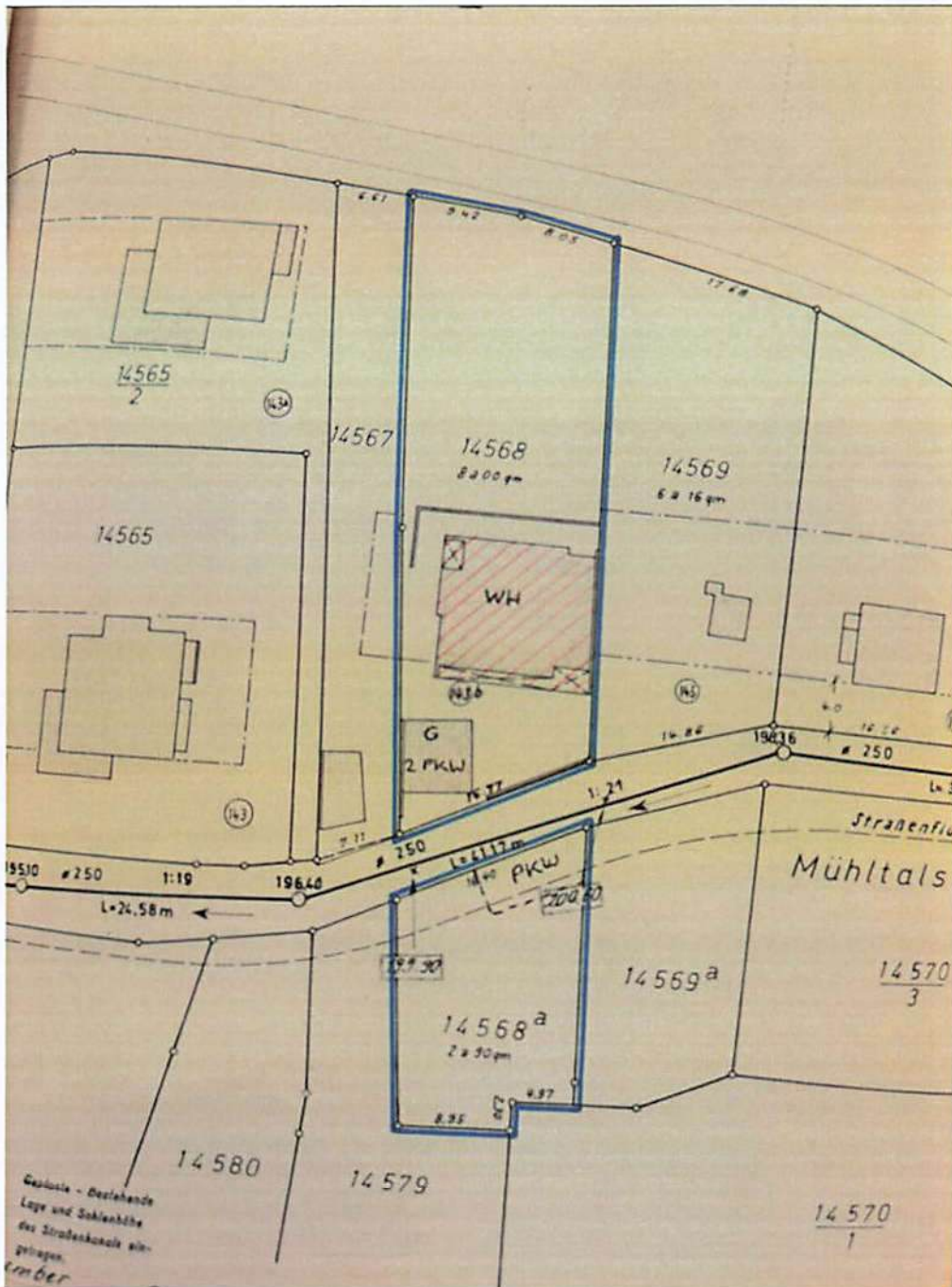
Quelle: Bauakte 1972 – Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken, Bauamt Heidelberg

Anlage 8 Bauakte: Baupläne



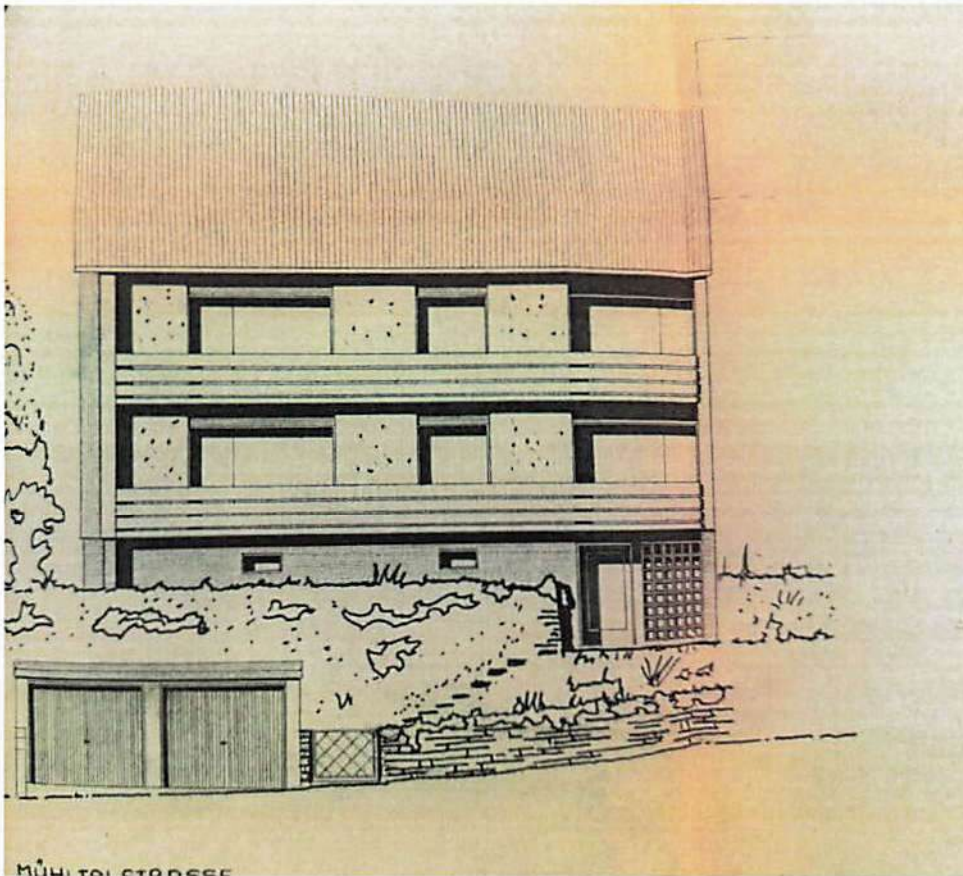
Lageplan

Quelle: Bauakte 1970 – Neubau Wohnhaus, Bauamt Heidelberg



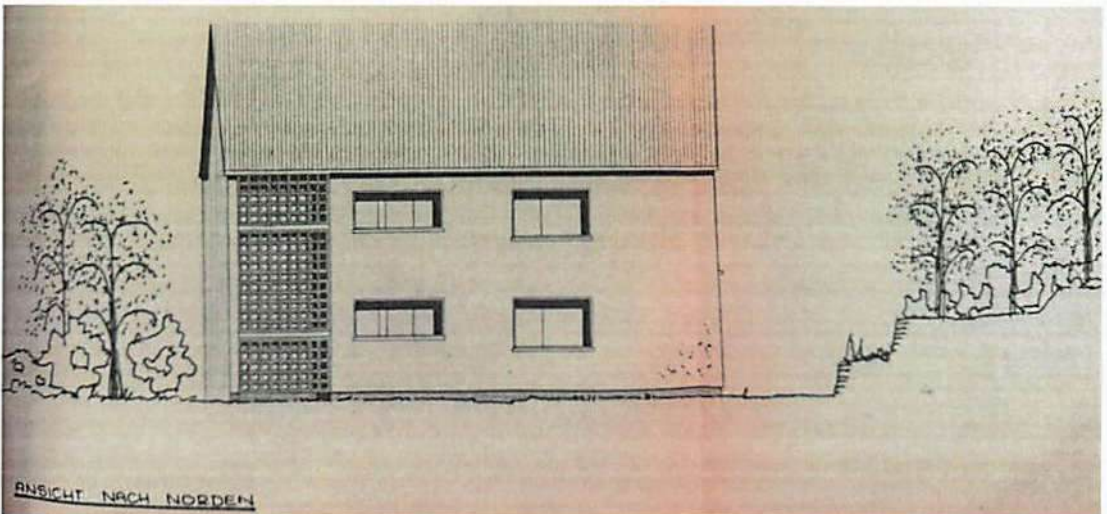
Lageplan

Quelle: Bauakte 1972 - Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken - Einbeziehung des Flurstücks 14568 a zum Nachweis der notwendigen Stellplätze, Bauamt Heidelberg



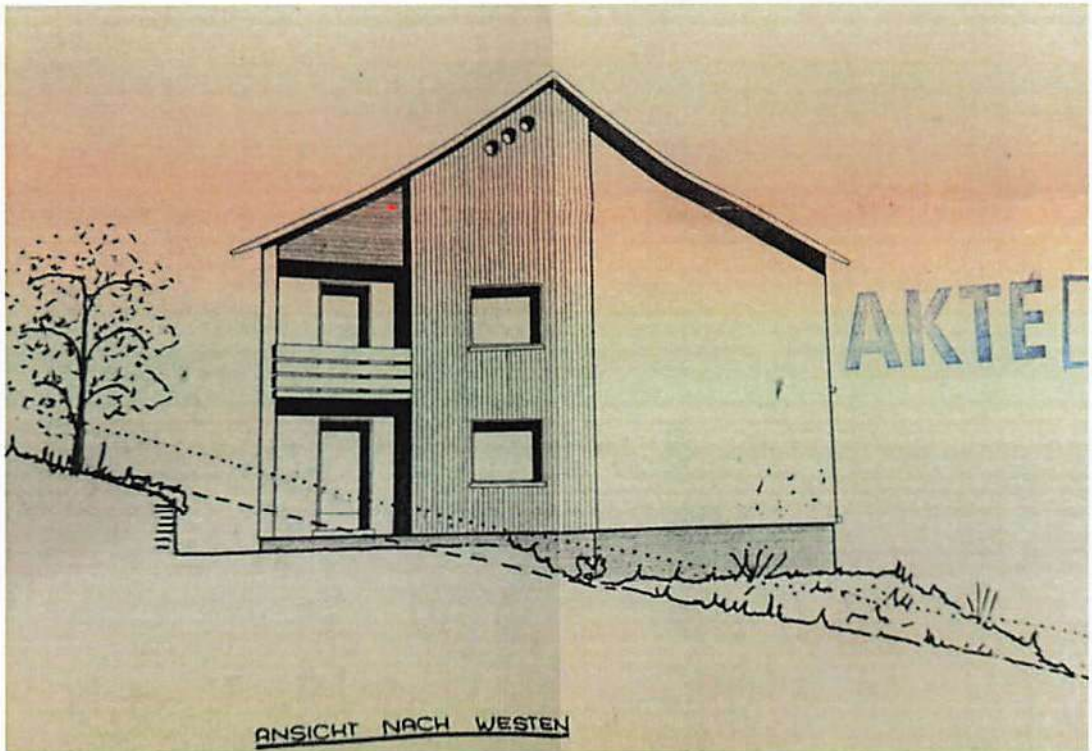
Ansicht Süden (Straßenansicht)

Quelle: Bauakte 1970, Bauamt Heidelberg



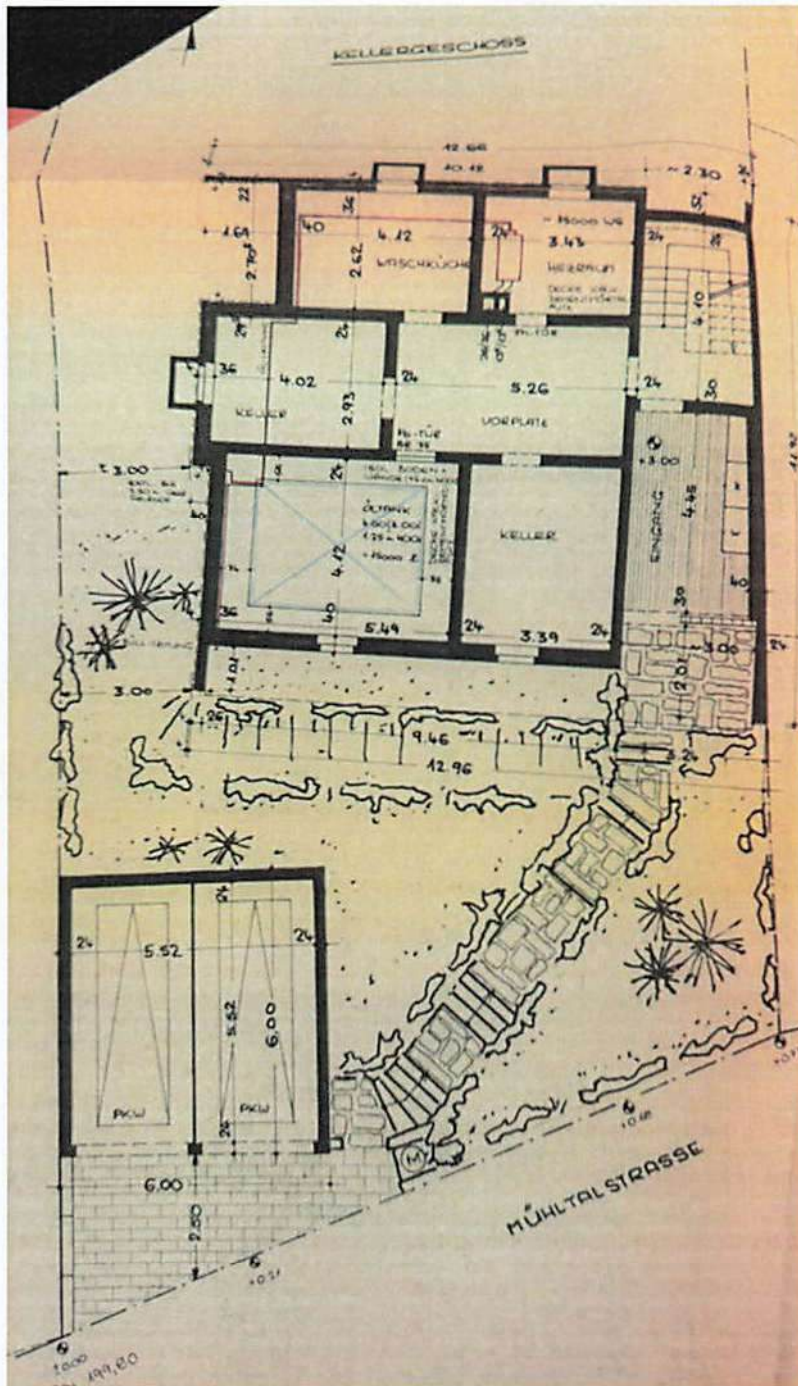
Ansicht Norden (Gartenansicht)

Quelle: Bauakte 1970, Bauamt Heidelberg



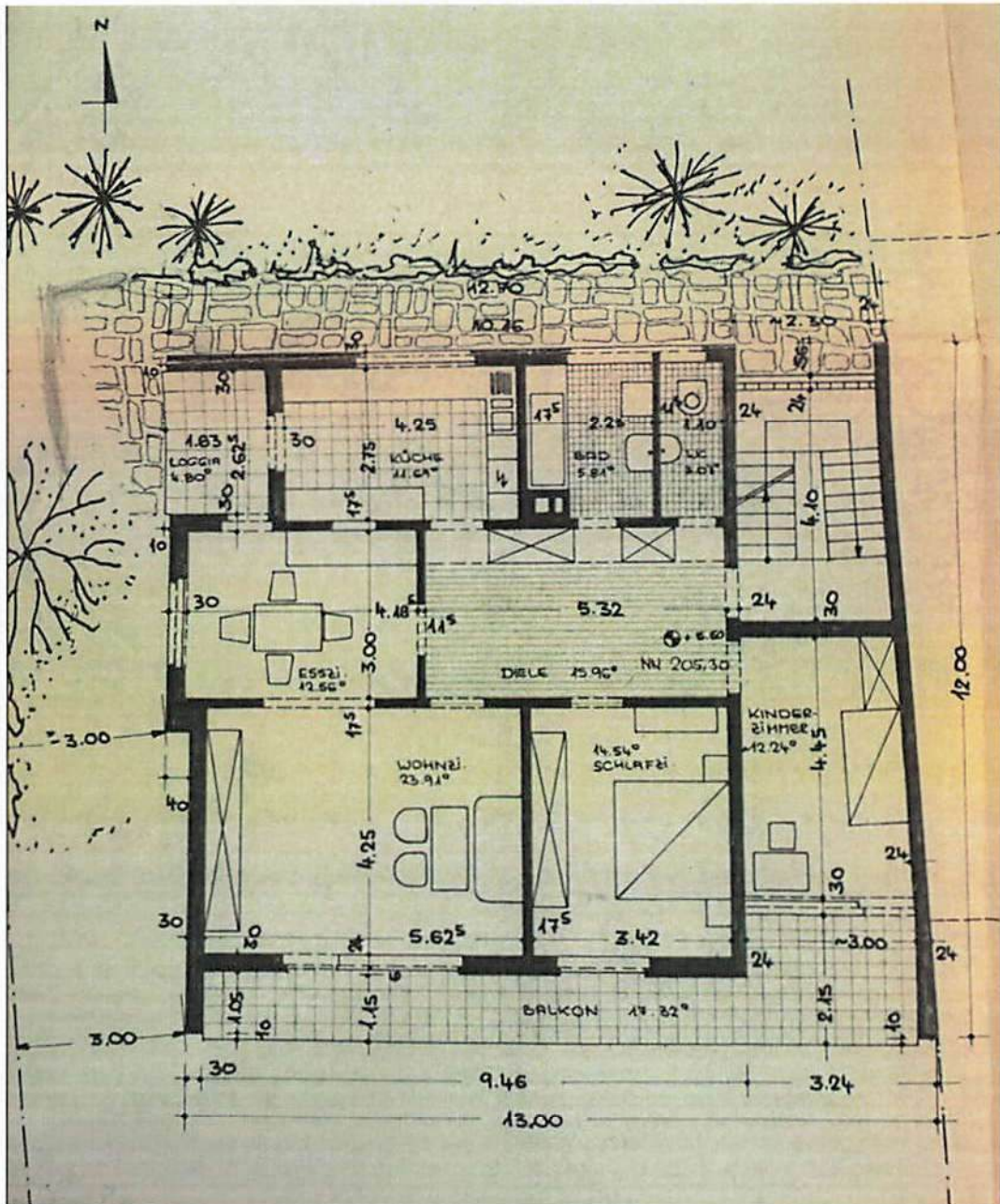
Ansicht Westen

Quelle: Bauakte 1970, Bauamt Heidelberg



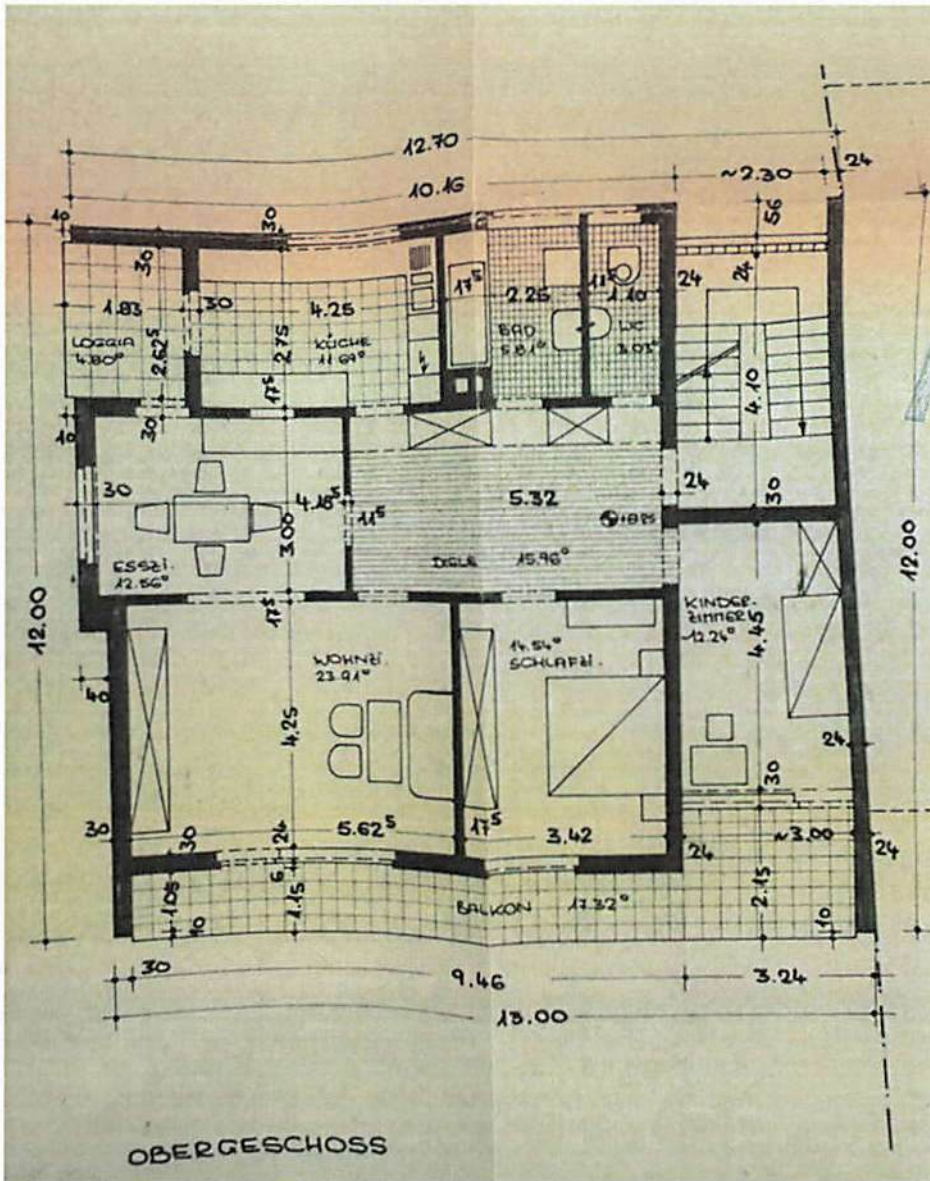
Grundriss Untergeschoss

Quelle: Bauakte 1970, Bauamt Heidelberg



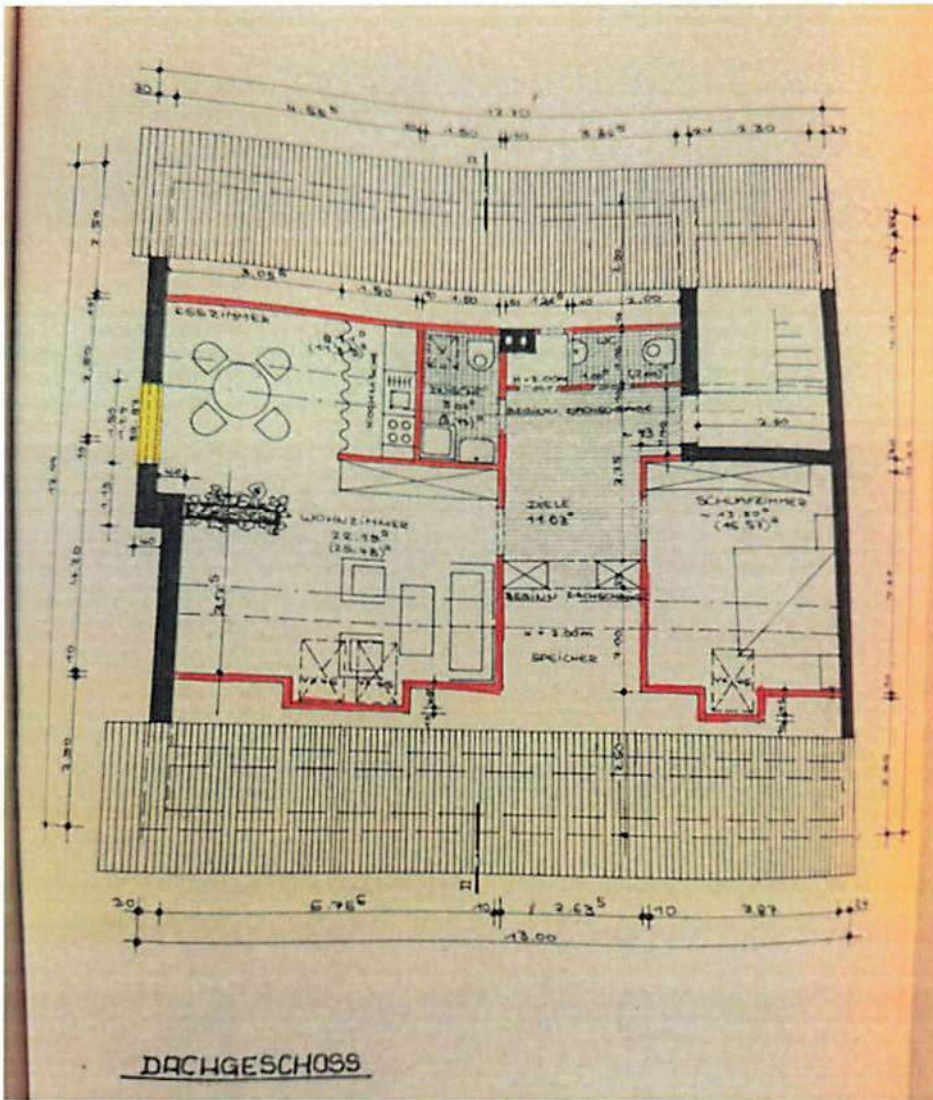
Erdgeschoss

Quelle: Bauakte 1970, Bauamt Heidelberg



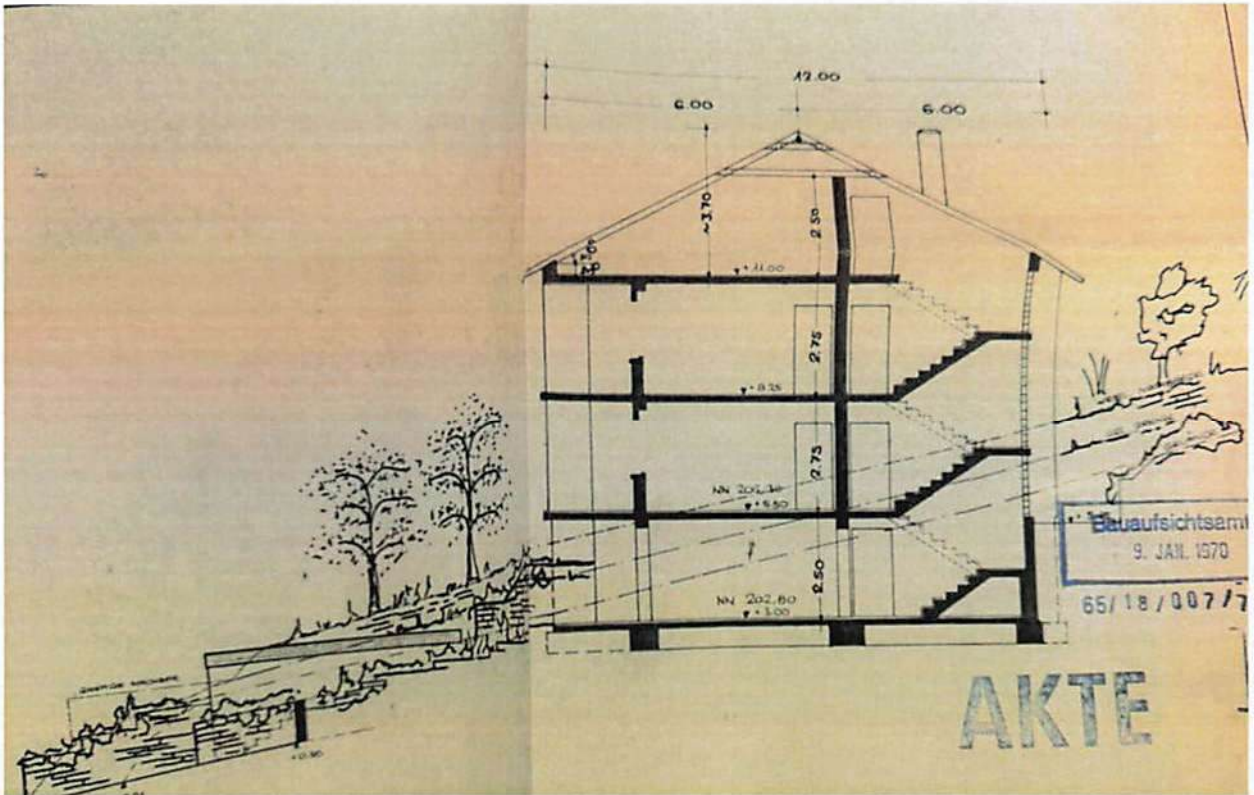
Grundriss Obergeschoss

Quelle: Bauakte 1970, Bauamt Heidelberg



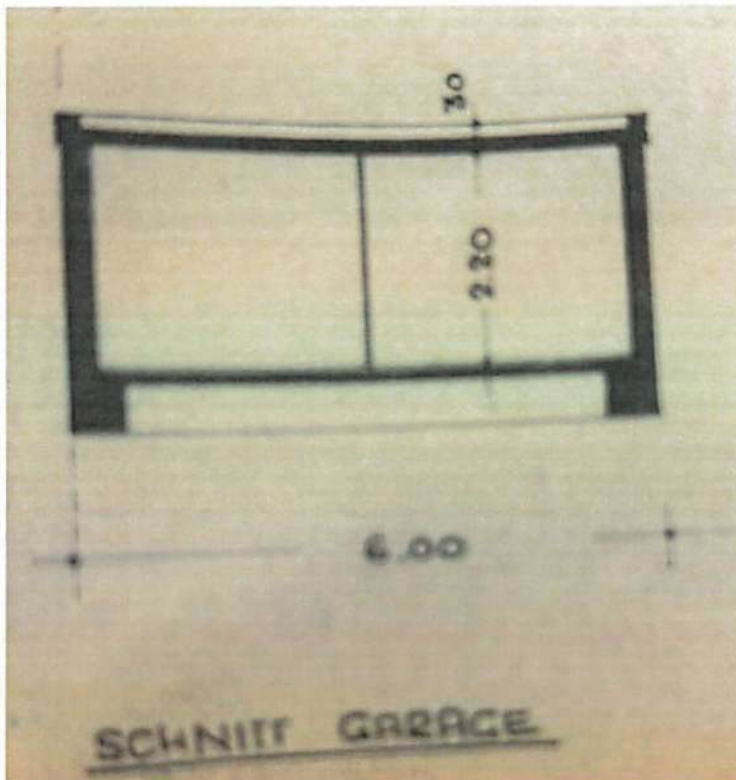
Grundriss Obergeschoss

Quelle: Bauakte 1972, Bauamt Heidelberg



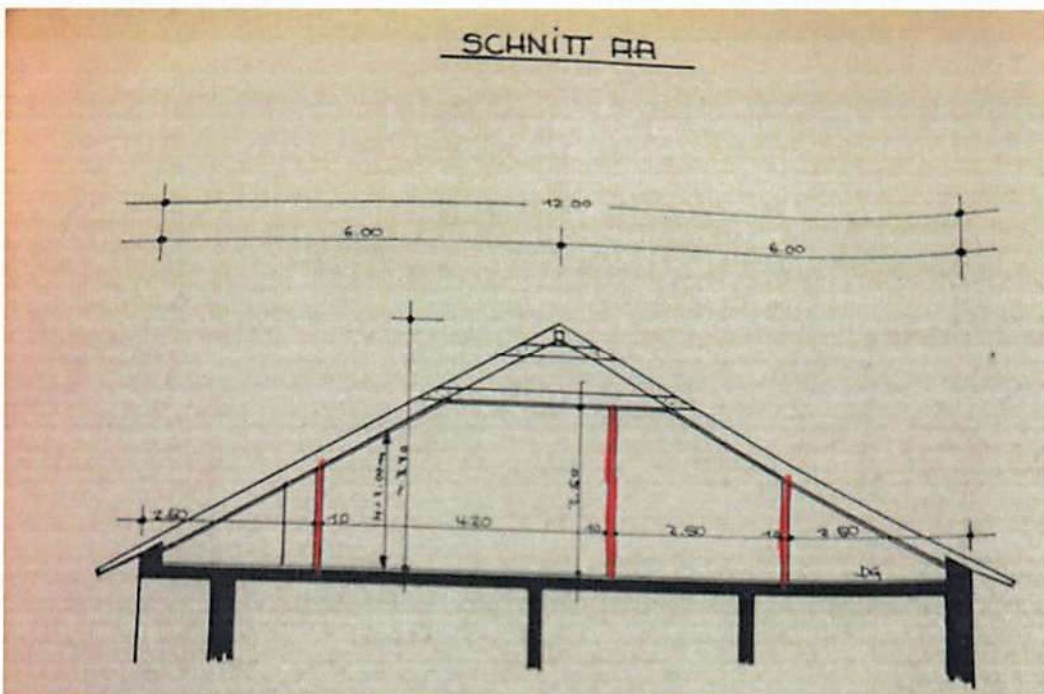
Schnitt - Wohnhaus

Quelle: Bauakte 1970, Bauamt Heidelberg



Schnitt - Garage

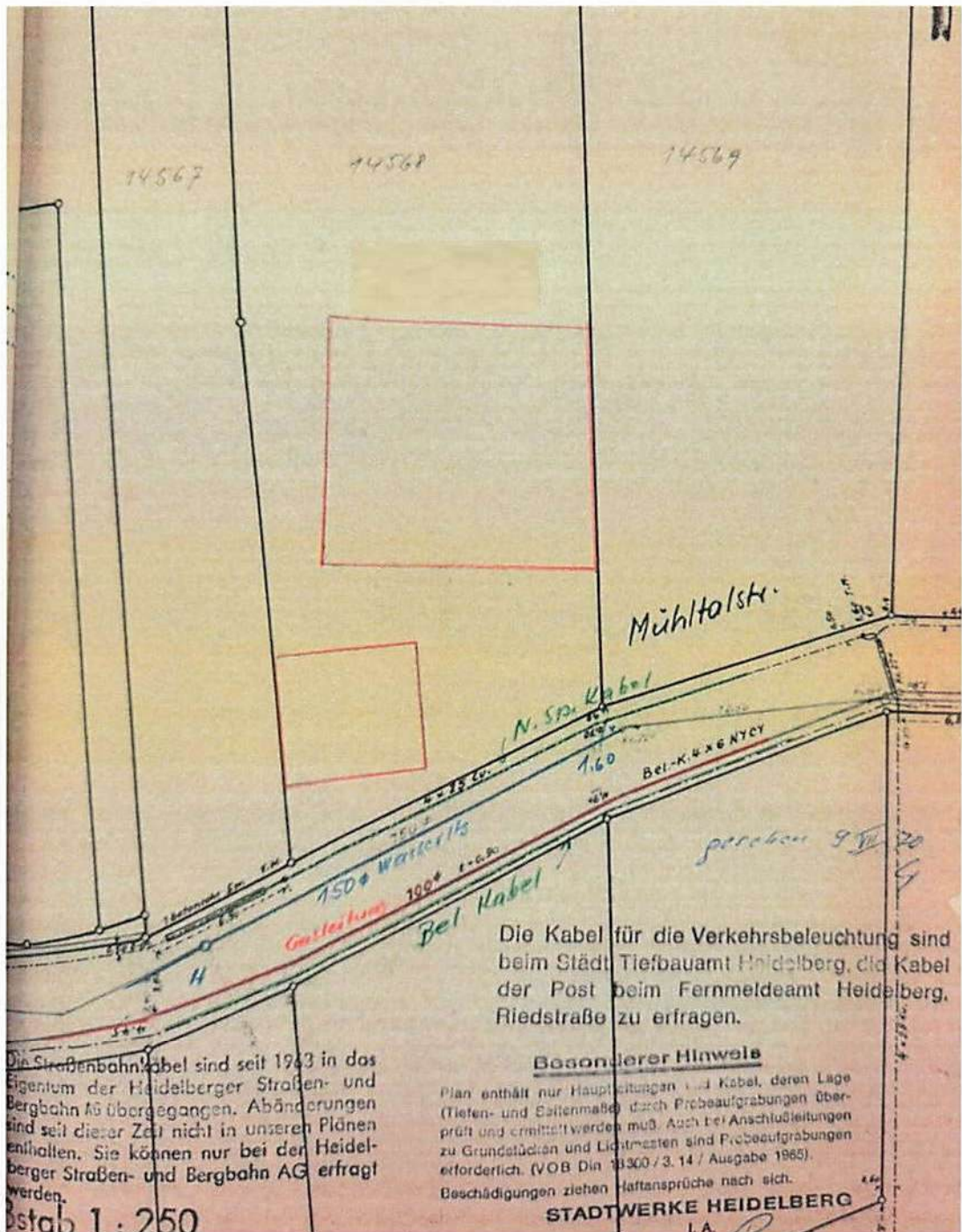
Quelle: Bauakte 1970, Bauamt Heidelberg



Schnitt - Dachgeschoss

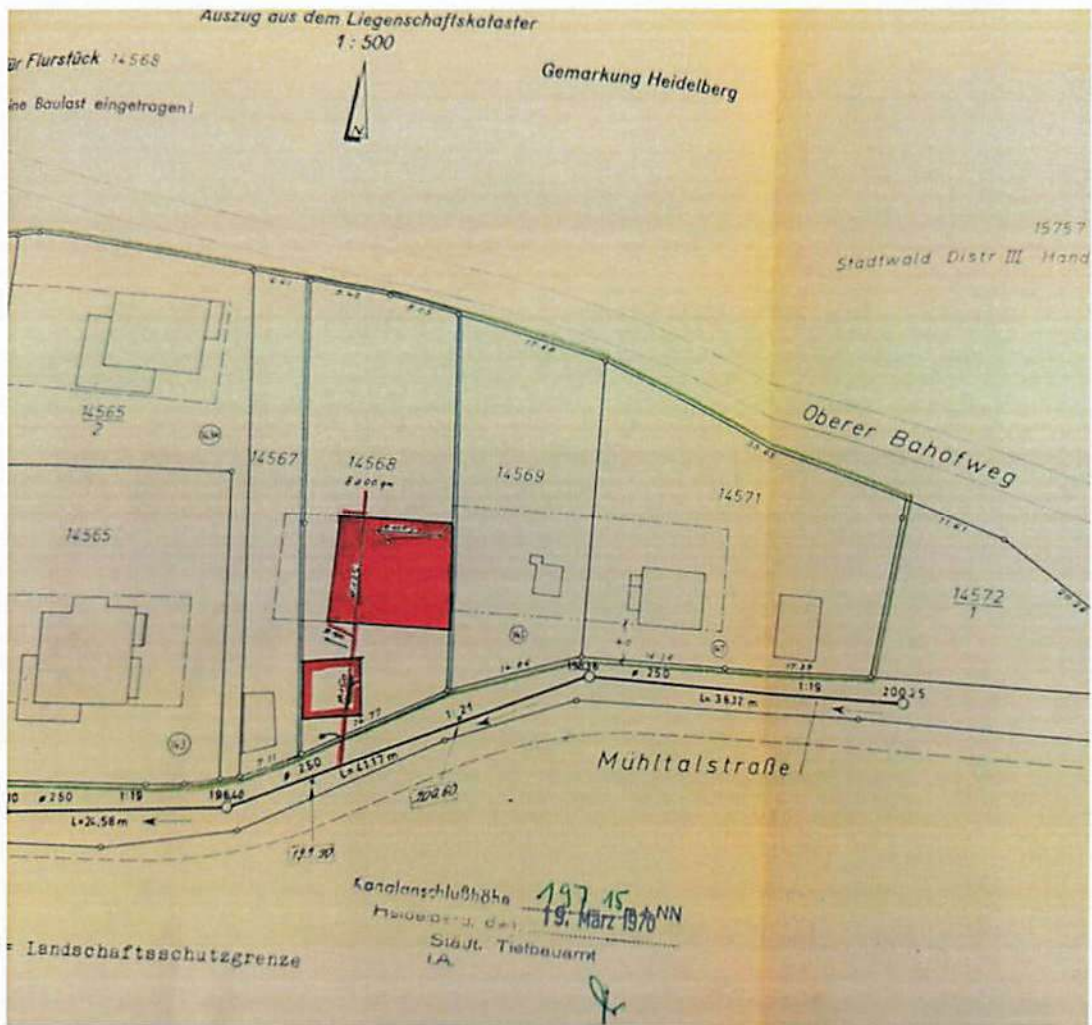
Quelle: Bauakte 1972, Bauamt Heidelberg

Anlage 9 Bauakte: Erschließung



Ausschnitt aus Entwässerungs-Genehmigung – Lageplan – verlegte Medien in Straße

Quelle: Bauakte 1972, Bauamt Heidelberg



Ausschnitt aus Entwässerungs-Genehmigung - Lageplan - städtischer Kanal

Quelle: Bauakte 1972, Bauamt Heidelberg

Anlage 10 Flächen: Wohn- und Nutzfläche

65/18/649/72 Baunfahrschein
Bauherr 13. NOV. 1972
 Ausbau des Dachgeschosses im Wohnhaus Mühlstraße 143 b in Heidelberg
AKTE

Grundfläche $(12,30 + 13,00) \times 1/2 \times 10,95 = 138,52$
 $0,40 \times 6,80 = 2,72$
 $2,54 \times 0,56 = 1,42$
 $1,73 \times 2,925 = 5,06$
 $3,24 \times 1,00 = 3,24$
 Grundfläche 131,52 qm

Grundflächenzahl
 $\frac{131,52}{800} = 0,16$

Geschoßfläche

EG	131,52	
OG	131,52	263,04 qm

DG $(13,40 + 12,70) \times 1/2 \times 12,00 = 156,60$
 $5,25 \times 0,40 = 2,10$
 $9,92 \times 2,50 = 24,80$
 $1,10 \times 1,265 = 1,39$
 $13,00 \times 2,50 = 32,50$
 $2,00 \times 2,635 = 5,27$
 $2,00 \times 0,45 = 0,90$
 $1,00 \times 0,45 = 0,45$
 91,89 qm

Geschoßfläche 354,93 qm

Geschoßflächenzahl
 $\frac{354,93}{800} = 0,44 < 0,5$

Heidelberg, den 27.6.72

Grundfläche und Geschossfläche

Quelle: Bauakte 1970, Bauamt Heidelberg

AKTE

Bauamt Heidelberg
 9. JAN. 1970
 17/70

Neubau eines 2-geschossigen Wohn
 dem Grundstück Heidelberg-Handsc

Wohnflächenberechnung :

Erdgeschoß

Wohnzi.	: 5,625 x 4,25	= 23,91	
Esszi.	: 4,185 x 3,00	= 12,56	
Schlafzi.	: 3,42 x 4,25	= 14,54	
Kinderzi.	: 4,45 x 2,75 i.M.	= 12,24	63,25
Küche	: 2,75 x 4,25	=	11,69
Bad	: 2,25 x 2,75 -/. 0,50 x 0,75	= 5,81	
WC	: 1,10 x 2,75	= 3,03	
Diele	: 5,32 x 3,00	= 15,96	
Loggia	: 1,83 x 2,625	=	4,80 x 1/4 = 1,20
Balkon	: (9,46 x 1,15) + (3,00 x 2,15)	= 4,33	30,33
	= 17,32 x 1/4	=	105,27
		-/. 3 %	3,16
		Wohnfläche EG :	102,11 qm

Obergeschoß

wie Erdgeschoß : 102,11 qm

Gesamtwohnfläche : 204,22 qm

Heidelberg, den 8.12.60
 Auf:

Wohnflächenberechnung, Erd- und Obergeschoss

Quelle: Bauakte 1970, Bauamt Heidelberg

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG DACHGESCHOSS		
WOHN- UND SCHLAFRAUME	22,15 + 13,60	= 35,75 ^a
KÜCHE (ESSZIMMER)	3,11	= 3,11 ^a
NEBENRAUME	3,00 + 1,00 + 11,03	= 15,03 ^a
GESAMT		= 53,79 ^a
% 3%		= 1,73 ^a
INSGESAMT		= 55,52 ^a

Wohnflächenberechnung, Dachgeschoss

Quelle: Bauakte 1972, Bauamt Heidelberg



	Grund- fläche				Fläche (Rohbau)		Nutz- fak- tor		WF (m²)
EG									
Wohnzimmer	~5,63	x	~4,25	=	~23,93	x	0,97	=	~23,21
Esszimmer	~4,19	x	~3,00	=	~12,57	x	0,97	=	~12,19
Schlafzimmer	~3,42	x	~4,25	=	~14,54	x	0,97	=	~14,10
Kinderzimmer	~4,45	x	~2,75	=	~12,24	x	0,97	=	~11,87
Küche	~2,75	x	~4,25	=	~11,69	x	0,97	=	~11,34
Badezimmer	~2,25	x	~2,75 - ~0,50 x ~0,75	=	~5,81	x	0,97	=	~5,64
Toilette	~1,10	x	~2,75	=	~3,03	x	0,97	=	~2,94
Diele	~5,32	x	~3,00	=	~15,96	x	0,97	=	~15,48
(Zwischensumme Innenbereich)					(~99,77)				(~96,77)
Wintergarten	~5,63	x	~1,05	=	~5,91	x	0,50	=	~2,96
Loggia	~1,83	x	~4,10	=	~7,50	x	0,50	=	~3,75
überd. Balkon	~3,84	x	~1,15 + ~3,00 x ~2,15	=	~10,87	x	0,50	=	~5,44
(Zwischensumme Außenbe- reich)					(~24,28)				(~12,15)
(Summe EG)					~124,05				~108,92
OG									
Wohnzimmer	~5,63	x	~4,25	=	~23,93	x	0,97	=	~23,21
Esszimmer	~4,19	x	~3,00	=	~12,57	x	0,97	=	~12,19
Schlafzimmer	~3,42	x	~4,25	=	~14,54	x	0,97	=	~14,10
Kinderzimmer	~4,45	x	~2,75	=	~12,24	x	0,97	=	~11,87
Küche	~2,75	x	~4,25	=	~11,69	x	0,97	=	~11,34
Badezimmer	~2,25	x	~2,75 - ~0,50 x ~0,75	=	~5,81	x	0,97	=	~5,64
Toilette	~1,10	x	~2,75	=	~3,03	x	0,97	=	~2,94
Diele	~5,32	x	~3,00	=	~15,96	x	0,97	=	~15,48
(Zwischensumme Innenbereich)					(~99,77)				(~96,77)
Wintergarten	~5,63	x	~1,05	=	~5,91	x	0,50	=	~2,96
Loggia	~1,83	x	~4,10	=	~7,50	x	0,50	=	~3,75
überd. Balkon	~3,84	x	~1,15 + ~3,00 x ~2,15	=	~10,87	x	0,50	=	~5,44
(Zwischensumme Außenbe- reich)					(~24,28)				(~12,15)
(Summe EG)					~124,05				~108,92
DG									
Diele				=	~11,03	x	0,97	=	~10,70
Schlafzimmer				=	~13,50	x	0,97	=	~13,10
Toilette				=	~1,00	x	0,97	=	~0,97
Badezimmer				=	~3,00	x	0,97	=	~2,91
Wohnzimmer				=	~22,15	x	0,97	=	~21,49
Esszimmer/Kochnische				=	~9,11	x	0,97	=	~8,84
(Summe DG)					~59,79				~58,01
Summe EG									~109
Summe OG									~109
Summe DG									~58
Summe, Wohnfläche									<u>~276,00</u>

Die Wohnfläche beläuft sich auf insgesamt rd. 276 m², sie verteilt sich auf jeweils rd. 109 m² im Erd- und Obergeschoss und rd. 58 m² im Dachgeschoss.

Wohn-/Hauptnutzfläche (WF/HNF)

Überschlägig; lt. Bauakte; Nutzfaktor ≤ 1 wg. Putzabzug/Raumstruktur



	Grund- fläche			Fläche (Rohbau)		Nutz- faktor		NNF (m²)
KG								
Eingangsbereich/Hausflur	~4,45	x	~2,75	=	~12,24	x	~1,00	= ~12,24
Vorraum	~5,26	x	~2,93	=	~15,41	x	~1,00	= ~15,41
Keller 1	~3,39	x	~4,12	=	~13,97	x	~1,00	= ~13,97
Öllageraum	~5,49	x	~4,12	=	~22,62	x	~1,00	= ~22,62
Keller 2	~4,02	x	~2,93	=	~11,78	x	~1,00	= ~11,78
Waschküche	~2,62	x	~4,12	=	~10,79	x	~1,00	= ~10,79
Heizungsraum	~2,62	x	~3,43	=	~8,99	x	~1,00	= ~8,99
								~95,80
DG								
Speicher	~9,62	x	~2,20	=	~21,16	x	0,6	= ~12,70
	~12,56	x	~2,20 + ~2,00	x ~2,64	=	~32,91	x	0,6 = ~19,75
								~32,45
	Grund- fläche					Nutz- faktor		NNF (m²)
Garagen	~5,52	x	~5,52	=	~30,47	x	1,00	= ~30,47
Summe NNF								<u>~158,72</u>

Die Nebennutzflächen in Kellergeschoss, Dachgeschoss und Garage belaufen sich auf rd. . 159 m².

Nebennutzfläche (NNF)

Überschlägig; lt. Bauakte; Nutzfaktor ≤ 1 wg. Putzabzug/Raumstruktur

	Anteil		Fläche
Gesamt-HNF*, rd.	100,0	% =	435
Anteil Wohnfläche/HNF, rd.	63,45	% =	276
Anteil Wohnfläche Erdgeschoss, rd.	25,06		109
Anteil Wohnfläche Obergeschoss, rd.	25,06		109
Anteil Wohnfläche Dachgeschoss, rd.	13,33	% =	58
Anteil Nebennutzfläche, rd.	36,55	% =	159

*HNF = Wohnfläche zzgl. der Nebenutzflächen

Zusammenstellung

Überschlägig, lt. Grundrisszeichnung und Wohnflächenberechnung; es bestehen Differenzen aufgrund von Rundungen



Anlage 11 Flächen: Baukennzahlen

Geschossflächenberechnung*				Grund- fläche	Nutz- faktor	GF (m²)
EG						
	(~12,70	+ ~13,00)	x	0,5	x 10,95	
+	~0,40	x	~6,80			
-	~2,54	x	~0,56			
-	~1,73	x	~2,93			
-	~3,24	x	~1,00			
				= ~133,70	x ~1,00	= ~133,70
OG						
	(~12,70	+ ~13,00)	x	0,5	x 10,95	
+	~0,40	x	~6,80			
-	~2,54	x	~0,56			
-	~1,73	x	~2,93			
-	~3,24	x	~1,00			
				= ~133,70	x ~1,00	= ~133,70
						<u>~267,40</u>
Sonstige						
DG	für WGFZ: Wirtschaftlich nutzbare GF von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen					
				= ~133,70	x ~0,75	= ~100,28
				(~133,70)		(~100,28)
						<u>~367,68</u>

*Geschossflächenberechnung nach örtlichen Bauvorschriften 1960

Die anrechenbare Geschossfläche beläuft sich auf rd. 267 m². Die wirtschaftlich nutzbare Geschossfläche wurde mit rd. 367 m² ermittelt.

(Voll-)Geschossfläche (V/GF)

Überschlägig; lt. Bauakte

Grundflächenberechnung**				Grund- fläche	Nutz- fak- tor	GR (m²)
(Berechnung siehe Fettdruck oben, GF)						
Wohngebäude (GR I)						= ~133,70
Sonstiges (GR II)						= -
						133,70

**Grundflächenberechnung nach örtlichen Bauvorschriften 1960 - Garage wird nicht anrechnet

Die anrechenbare Grundfläche, unter Berücksichtigung der Vorgaben aus dem Bebauungsplan beläuft sich auf insgesamt rd. 134 m².

Grundfläche (GR)

Überschlägig; lt. Bauakte



		Länge		Breite			Flächen a + b (m ²)		Nutz- faktor		BGF (m ²)
KG	rd.	(~12,70	+	~13,00)	x	0,5 x ~12,00					
	+	~0,40	x	~6,80							
	-	~2,30	x	~0,56			=	~155,63	x	~1,00	= ~156
EG	rd.	(~12,70	+	~13,00)	x	0,5 x ~12,00					
	+	~0,40	x	~6,80							
	-	~2,30	x	~0,56			=	~155,63	x	~1,00	= ~156
OG	rd.	(~12,70	+	~13,00)	x	0,5 x ~12,00					
	+	~0,40	x	~6,80							
	-	~2,30	x	~0,56			=	~155,63	x	~1,00	= ~156
DG	rd.	(~12,70	+	~13,00)	x	0,5 x ~12,00					
	+	~0,40	x	~6,80							
	-	~2,30	x	~0,56			=	~155,63	x	~1,00	= ~156
								(~622,52)		=	~624

	Länge		Breite		Flächen a + b (m ²)		Nutzfak- tor		BGF (m ²)
Garage	~6,00	x	~6,00		=	~36,00	x	~1,00	= ~36

Die Bruttogrundfläche setzt sich zusammen aus den Bereichen a: überdacht und allseitig bis zur vollen Höhe umschlossen und b: überdacht, aber nicht allseitig in voller Höhe umschlossen. Die nicht überdachten Bereiche c sowie Dachgeschossflächen unter einer lichten Höhe von 1,25 m, werden bei der Berechnung nicht berücksichtigt. Die anrechenbare Bruttogrundfläche für das Wohngebäude beläuft sich auf insgesamt rd. 624 m². Die Bruttogrundfläche der Doppelgarage beträgt rd. 36 m².

Bruttogrundfläche (BGF)

Überschlägig; lt. Bauakte; im DG nur lichte Höhe ab rd. 1,25 m

GRZ	=	Grundfläche/Grundstücksfläche	134	/	800	=	0,17
GFZ	=	Geschossfläche/Grundstücksfläche	267	/	800	=	0,33
wGFZ	=	wirtschaftlich nutzbare Geschossfläche	367	/	800	=	0,46
WF/BGF (Wohngebäude)			276	/	624	=	0,44
HNF/ BGF (Wohngebäude u. Garage)			435	/	624	=	0,66

Die Grundflächenzahl (GRZ) beläuft sich auf 0,17 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,33.

Grundstücks-/Nutzflächenkennzahlen

Überschlägig; lt. Bauakte

Anlage 12 Ausstattungsstandard

Hinweis:

Die Standardstufen 1 und 2 sind für die Objektarten Mehrfamilienhäuser sowie Wohnhäuser mit Mischnutzung in den NHK 2010 nicht gesondert definiert oder beschrieben. Ein hiervon abweichender, nicht mehr zeitgemäßer Gebäudestandard wird daher in Anlehnung an die Standardstufen für Ein- und Zweifamilienhäuser sachverständig eingeschätzt. Der energetisch abweichende Ausstattungsstandard wird bei der **Ableitung der Herstellungskosten durch einen gesonderten Abschlag in Höhe von 10 %** sachverständig berücksichtigt

Gebäudestandard < 3	Gebäudestandard 3	Gebäudestandard 4	Gebäudestandard 5
Außenwände (Wägungsanteil: 23 %)			
	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/ Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; hochwertigste Dämmung
	<1,00		
Dach (Wägungsanteil: 15 %)			
	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrasse; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; stark überdurchschnittliche Dämmung
	<1,00		
Fenster und Außentüren (Wägungsanteil: 11 %)			
	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlagen z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
	<1,00		
Innenwände und -türen (Wägungsanteil: 11 %)			
	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen	Sichtmauerwerk, Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente
	1,00		
Deckenkonstruktion und Treppen (Wägungsanteil: 11 %)			
	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); einfacher Putz	zusätzlich Deckenverkleidung	Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall)
	1,00		
Fußböden (Wägungsanteil: 5 %)			
	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
	1,00		
Sanitäreinrichtungen (Wägungsanteil: 9 %)			
	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 bis 2 Bäder je Wohneinheit mit tlw. Zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen jeweils in gehobener Qualität	2 und mehr Bäder je Wohneinheit; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)
	1,00		

Heizung (Wägungsanteil: 9 %)			
	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Nieder- temperatur- oder Brennwert- kessel	Fußbodenheizung, Solarkolle- ktoren für Warmwassererzeu- gung,	Solarkollektoren für Warmwas- sererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärme- pumpe, Hybrid-Systeme
	1,00		
Sonstige technische Ausstattung (Wägungsanteil: 6 %)			
	zeitgemäße Anzahl an Steck- dosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Licht- auslässe, hochwertige Abdeckun- gen, dezentrale Lüftung mit Wär- metauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse, Personenauf- zugsanlagen	Video- und zentrale Alarman- lage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaan- lage, Bussystem, aufwendige Personenaufzugsanlagen
	1,00		
	~35 %	~65 %	0,0%
			0,0%

Etwa 65% des Ausstattungsstandards entsprechen der Standardstufe 3, die übrige Ausstattung (35 %) zeigt einen darunterliegenden Standard. Die **gewogene Standardstufe** wird sachver- ständig mit **2,7** festgestellt.

Tabelle 1 (Beschreibung der Gebäudestandards für Mehrfamilienhäuser, Wohnhäuser mit Mischnutzung)

Quelle: Anlage 4 (zu § 12 Abs. 5 Satz 3) zur ImmoWertV: Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)
Ermittlung der „technischen“ GND n. fiktiver Instandsetzung / lagebedingte Zu-/Abschläge möglich). Hinweis: Der gewählte Gebäudestandard subsumiert das Verhältnis der jeweiligen Bauteilqualitäten.

Anlage 13 Normalherstellungskosten

Gebäudegruppe: Mehrfamilienhäuser

Gebäudetypologie: Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 Wohneinheiten

Gebäudetyp: 4.1

NHK-Ausgangswert, €/m ² BGF (Standardstufe 3):	825€
---	------

Anpassung Objekt

Korrekturfaktor abweichender Gebäudestandard (< 3),	energetischer Standard etc.	x	0,90
Korrekturfaktor Wohnungsgröße	>50 m ² Wohnfläche/Wohneinheit	x	0,85
Korrekturfaktor für Grundrissart	Einspanner	x	1,05
Objektbezogene NHK/BGF			663 €

Gebäudegruppe 14: Einzelgarage in Massivbauweise (Standardstufe 3): 245 €/² BGF

Anpassung Stichtag

$$\text{Baupreisindex} \frac{\text{im 1. Quartal 2025}}{\text{zum Bewertungsjahr der NHK}} = \frac{I/2025}{2010} = \frac{133,6}{70,8} = x \cdot 1,89$$

Wohnhaus: Stichtags- und objektbezogene NHK/BGF, rd.	rd.	1.253€
Garage: Stichtags- und objektbezogene NHK/BGF, rd.	rd.	463 €

Normalherstellungskosten (NHK 2010)

Quelle: Anlage 4 (zu § 12 Abs. 5 Satz 3) zur ImmoWertV: Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

Anlage 14 Fotodokumentation: Lage

Foto Nr.: 1
Mühltalstraße, Blickrichtung Westen



Foto Nr.: 2
Mühltalstraße, Blickrichtung Osten



Foto Nr.: 3
Mühltalstraße, Blickrichtung Westen, roter Pfeil Grundstück Bewertungsobjekt



Foto Nr.: 4
Mühltalstraße, Blickrichtung Westen, roter Pfeil Garagenzufahrt Bewertungsobjekt



Foto Nr.: 5
Mühltalstraße, Blickrichtung Osten, roter Pfeil Garagenzufahrt Bewertungsobjekt



Foto Nr.: 6
Mühltalstraße, östlich des Bewertungsobjektes – Blickrichtung Westen



Foto Nr.: 7

Blick auf Mühlthalstraße von „Oberer Bahnhofweg“, oberhalb des Bewertungsobjektes, Blickrichtung Südwesten



Foto Nr.: 8

Oberer Bahnhofweg, oberhalb des Bewertungsobjektes, Blickrichtung Südosten

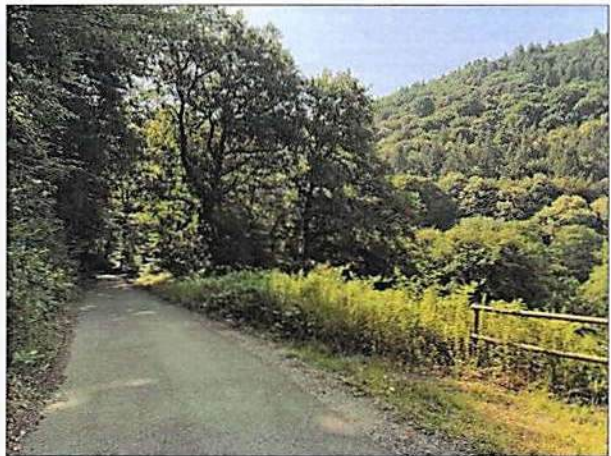


Foto Nr.: 9

Oberer Bahnhofweg, oberhalb des Bewertungsobjektes, Blickrichtung Nordwesten

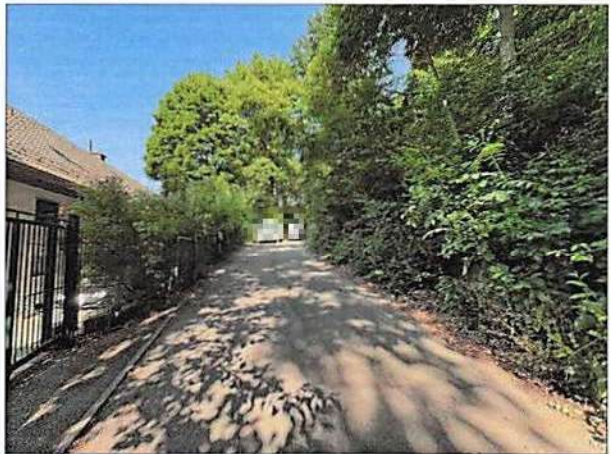


Foto Nr.: 10
Wanderparkplatz östlich des Bewertungsobjektes, Blickrichtung Westen

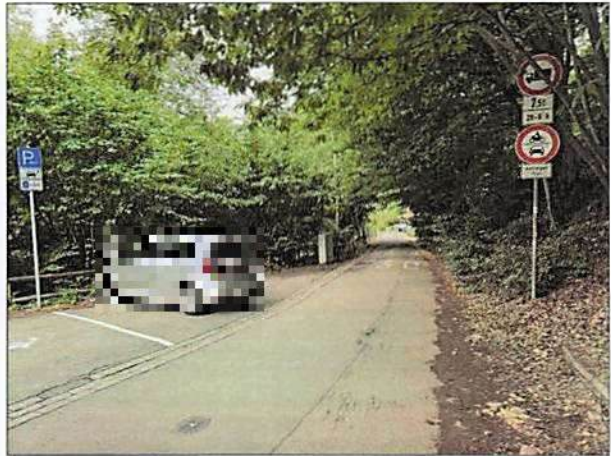


Foto Nr.: 11
Wanderparkplatz östlich des Bewertungsobjektes, Blickrichtung Südosten



Anlage 15 Fotodokumentation: Außenbereich

Foto Nr.: 12
Straßenansicht, Ansicht Süden



Foto Nr.: 13
Zugang Treppenanlage



Foto Nr.: 14
Doppelgarage



Foto Nr.: 15
Straßenansicht – Ansicht Süden



Foto Nr.: 16
Treppenanlage und Mülltonnenabstellplatz



Foto Nr.: 17
Treppendetail



Foto Nr.: 18
Blick auf Vorgarten und Mülltonnenabstellplatz



Foto Nr.: 19
Dachaufsicht – Blick von dem oberhalb des Grundstücks verlaufenden „Oberen Bahofweg“ – roter Pfeil: Dach des Bewertungsobjektes



Foto Nr.: 20
Blick in den Garten – Blickrichtung Süden – Grundstücksteilfläche mit Waldbestand



Anlage 16 Fotodokumentation: Baudetails

Foto Nr.: 21

Eingangsbereich im Kellergeschoss

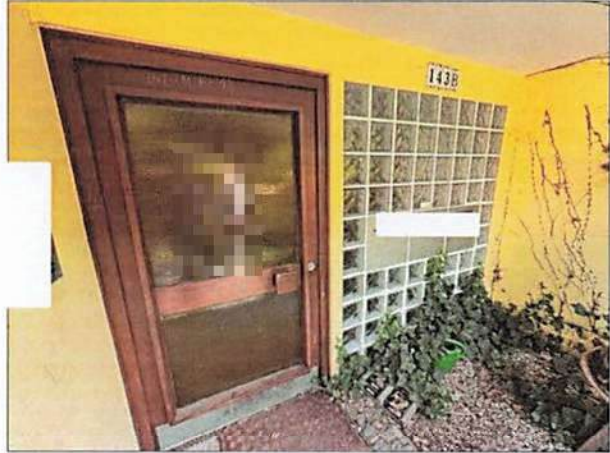


Foto Nr.: 22

Bereich Vorgarten unterhalb Balkon

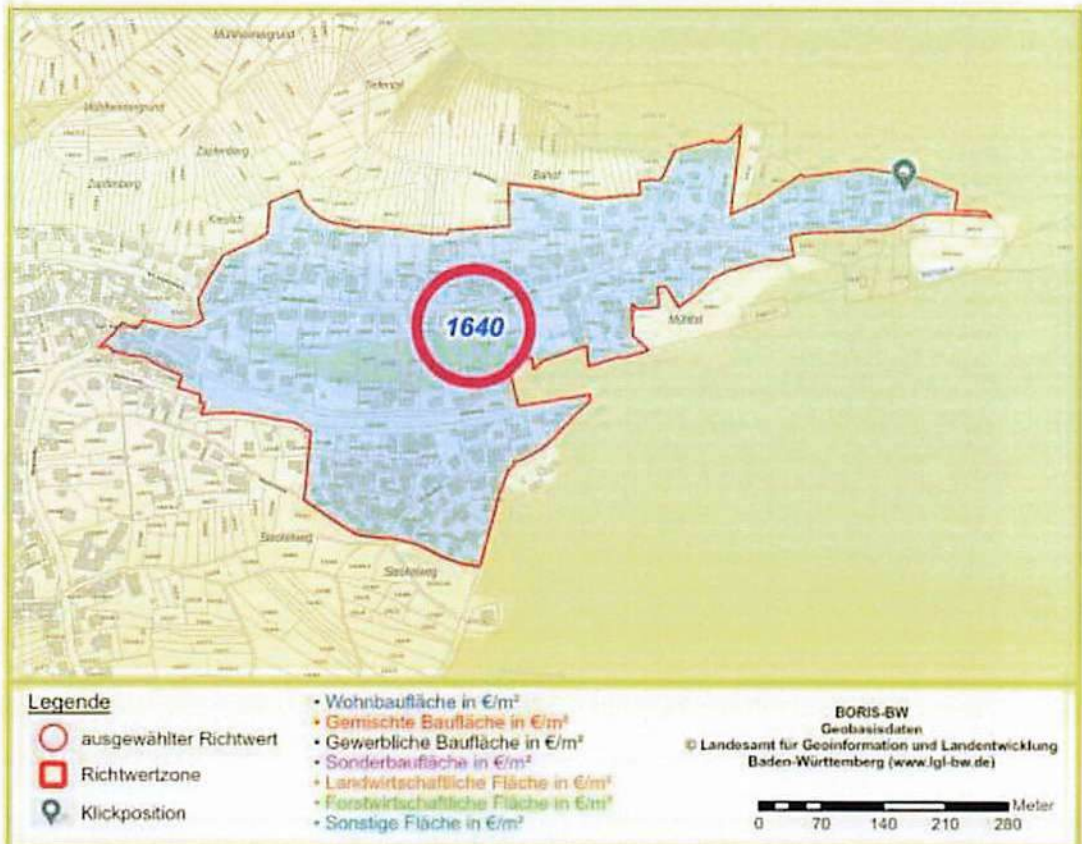


Foto Nr.: 23

Eingangssituation im Fußbereich der Treppenanlage



Anlage 17 Bodenrichtwert



Darstellung der Richtwertzone

Quelle: Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg Boris-BW



Zentralisierte Darstellung der Klickposition mit den gewählten Einstellungen von Maßstab und Hintergrundkarte am Bildschirm

Quelle: Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg BORIS-BW

Lage und Wert	
Gemeinde	Heidelberg
Ortsteil	Handschuhsheim
Bodenrichtwertnummer	33201020
Bodenrichtwert	1640 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2024
Beschreibende Merkmale	
Bodenrichtwertzonennamen	Hh08 - M#htal/Neulich
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei
Art der Nutzung	Wohnbaufläche
Ergänzung zur Art der Nutzung	Ein- und Zweifamilienhäuser
Fläche	700 m ²

Erläuterungen zum Bodenrichtwert

Quelle: Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg BORIS-BW