

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

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

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



Hirschberg, 12.08.2025
Az.: **1 K 103/24**

GUTACHTEN

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

des Wohneigentums, bestehend aus:

48,63 / 1.000stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück in **69124 Heidelberg, Oppelner Straße 16, 18** verbunden mit dem **Sondereigentum** an der im Hause Oppelner Straße 16 im Dachgeschoss gelegenen Dreizimmerwohnung (Aufteilungsplan **Nr. 17**).

Die Eigentümergemeinschaft besteht, gemäß Teilungserklärung, aus 17 Wohneinheiten, davon 7 Einheiten im Haus Oppelner Straße 16.



Ansicht von Nordwesten

Gemarkung:	Heidelberg
Stadtteil:	Kirchheim
Flurstück:	44498
Wohnungsgrundbuch:	Heidelberg Blatt Nr. 70617
Eigentümer lt. Grundbuchauszug vom 09.01.2025:	Siehe separates Deckblatt

Zum **Wertermittlungstichtag 06.05.2025** wurde der Verkehrs-/Marktwert des **Wohnungseigentums Nr. 17**

mit **210.000,- €**
ermittelt.

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	3
2.	Grundstücksbeschreibung	5
2.1.	Tatsächliche Eigenschaften	5
2.2.	Gestalt und Form (vgl. Anlage 4)	6
2.3.	Erschließungszustand	6
2.4.	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	7
2.5.	Entwicklungszustand des Bewertungsgrundstücks	8
3.	Gebäudebeschreibung	9
3.1.	Wohnhaus	9
3.1.1	Raumaufteilung des Wohnhauses	10
3.1.2	Ausführung und Ausstattung	10
3.1.3	Dach	11
3.1.4	Besondere Bauteile	11
3.1.5	Außenanlagen	11
3.1.7	Zustand des Gebäudes	11
3.2	Wohnung Nr. 17 - Ausführung und Ausstattung	12
3.2.1	Zustand der Wohnung Nr. 17	13
3.3	Angaben zur Mietvertragssituation (nachrichtlich)	14
4.	Verkehrswertermittlung	15
4.1.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	15
4.2.	Bodenwertermittlung	16
4.2.1	Bodenwertanteil des Wohnungseigentums Nr. 17 im DG des Hauses Nr. 16	17
4.3.	Ertragswertermittlung	18
4.4.1	Erläuterung der Wertermittlungsansätze	20
4.4.3	Ertragswert	22
4.4	Vergleichswertermittlung (gem. § 24 ImmoWertV)	24
4.4.1	Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung	24
4.4.2	Vergleichsfaktoren - auch regionale Marktdaten	24
4.4.3	Wertfindung	25
4.4.	Verkehrswert	26
Anlagen:		
Anlage 1:	Rechtsgrundlagen und DIN-Normen zur Verkehrswertermittlung	27
Anlage 2:	Verwendete Literatur zur Wertermittlung	28
Anlage 3:	Auszug a. d. Stadtplan mit Kennzeichnung der Lage des Objekts	29
Anlage 4:	Auszug aus dem Liegenschaftskataster (nicht maßstabsgetreu)	30
Anlage 5:	Fotos (24 Fotos auf 4 Seiten)	31
Anlage 6:	Grundrisse (1 Seite, nicht maßstabsgetreu)	35

Dieses Gutachten enthält insgesamt 35 Seiten, davon 6 Anlagen mit 9 Seiten.
Es wurde in 2 Papierausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.
Außerdem wurde eine PDF-Datei an den Auftraggeber versendet.

1. Allgemeine Angaben

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

Eigentümerin laut Grundbuchauszug: Siehe separates Deckblatt

Auftrag vom: 07.03.2025

Wertermittlungstichtag: 06.05.2025

Qualitätstichtag: 06.05.2025

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zur Vorbereitung des Versteigerungstermins im Zwangsversteigungsverfahren

Das Gutachten stützt sich auf folgende Unterlagen:

Grundbuchauszug, Stand 09.01.2025, erhalten vom Auftraggeber am 11.03.25;
Teilungserklärung vom 08.12.1965, Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 10.08.1965 und auszugsweise Pläne, nur die Wohnung Nr. 17 betreffend erhalten vom Grundbuchzentralarchiv Kornwestheim am 10.05.25;
Auszug aus dem Liegenschaftskataster und Flurstücksnachweis vom 25.04.2025, Baulastenauskunft erhalten von der Vermessungsbehörde Stadt Heidelberg am 25.04.25;
Grundrisspläne, Mietvertrag, Energieausweis, Rechnung über Bodenbelagsarbeiten und Markise, Protokolle der Eigentümerversammlung aus 2022, 2019, 2016, 2015, 2013 erhalten von der Antragstellerin am 06.05.25;
Teilungserklärung, Energieausweis, Angebote über ausstehende Erneuerung der Elektrik, Jahresabrechnung 2023, Wirtschaftsplan 2024, Energieausweis vom 18.01.2019, Protokolle der Eigentümerversammlung vom 10.07.2024, 16.06.2023, 10.08.2022 erhalten von der Hausverwaltung am 08.05.25;
Auskünfte über bauplanungsrechtlichen Zustand, Denkmalschutz, Überschwemmungsgebiet, Lärmkartierung, Vergleichskaufpreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses erhalten vom Vermessungsamt Heidelberg am 15.07.25;
Auskunft über beitragsrechtlichen Zustand erhalten vom Stadtplanungsamt am 01.08.25;
Vergleichsdaten über Grundstücksmarktbericht Heidelberg 2024, Internetrecherche, Mietspiegel Heidelberg 2023; Vergleichsdaten, Stadtplan über on-geo Erfurt am 08.08.25 und Internetrecherche;
örtliche Feststellungen,
Fotos am Ortstermin – Innenaufnahmen von der Wohnung wurden nicht gestattet

Angewandte Vorschriften und Gesetze (siehe Anlage 1): Baugesetzbuch (BauGB),
Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
in der jeweils gültigen Fassung

Literatur (allgemein erforderliche Daten, siehe Anlage 2): H.O. Sprengnetter „Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten“, Band 1-16;
Wolfgang Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“

Ortsbesichtigung:

Tag der Ortsbesichtigung:	06.05.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	Antragstellerin, Antragsgegner, der Mieter der Wohnung (siehe separates Deckblatt); die Sachverständige Dipl.-Ing. (FH) Andrea Draxler
Bemerkungen:	Das Wohnungseigentum konnte besichtigt werden. Innenaufnahmen von der Wohnung wurden nicht gestattet.
Angaben zu Mieten:	Die Wohnung ist vermietet (Mieter siehe separates Deckblatt).
Hausverwaltung:	Siehe separates Deckblatt
Zwangsverwalter:	Das Objekt befindet sich nicht unter Zwangsverwaltung.
Zubehör:	Augenscheinlich nicht vorhanden

2. Grundstücksbeschreibung

2.1. Tatsächliche Eigenschaften

Bundesland:	Baden-Württemberg
Kreis:	Rhein-Neckar-Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Heidelberg (ca. 155.000 Einwohner) ist traditionsreiche Universitätsstadt, Standort von Weltunternehmen, Tourismuszentrum, Wissenschaftszentrum im Rhein-Neckar-Dreieck, Multimedia-Stadt, hat hohe Wohn- und Freizeitqualität und eine reizvolle Umgebung.
Stadtteil:	Kirchheim (rd. 17.000 Einwohner)
Infrastruktur:	Geschäfte des täglichen Bedarfs, ärztliche Versorgungseinrichtungen, Kindergärten, Schulen und Freizeiteinrichtungen im Stadtteil vorhanden
Verkehrslage und Entfernungen (Vergleich Anlage 3):	Im nördlichen Bereich Kirchheims gelegen
Zum Rathaus in Heidelberg (Marktplatz):	Ca. 5,4 km (Pkw)
Zum Stadtzentrum Heidelbergs (Bismarckplatz):	Ca. 4,5 km (Pkw)
Zu Geschäften des täglichen Bedarfs:	Nahversorger ca. 400 und 500 m, Discounter ca. 1,2 km entfernt
Anbindung an Landes- und Bundesstraßen, sowie Autobahnen:	Der Hauptverkehrsweg „Schwetzingen Straße“ (Landesstraße L 598) liegt ca. 200 m entfernt und ist gut zu erreichen. Die Anbindung an Landes- und Bundesstraßen, sowie Autobahnen ist gut (Landesstraße L 600a „Speyerer Straße“ ca. 1,6 km, Bundesstraße B 535 ca. 2 km, Kreuz Schwetzingen, Auffahrt BAB 5 ca. 3,5 km entfernt).
Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr:	Gut
Bushaltestelle:	Ca. 200 m, Bushaltestelle „Kirchheim Albert-Fritz-Straße“, ca. 300 m „Ilse-Krall-Straße“
Straßenbahnhaltestelle:	Ca. 300 m, Haltestelle „Kirchheim Albert-Fritz-Straße“, ca. 400 m „Ilse-Krall-Straße“
Anbindung an den öffentlichen Regional- und Fernverkehr:	Gut
Hauptbahnhof Heidelberg:	Ca. 3,2 km (PKW)
Bahnstation:	Ca. 900 m, Bahnhaltepunkt „Kirchheim / Rohrbach“

Parksituation:	Parkmöglichkeiten sind in der Umgebung vorhanden. Auf dem Grundstück selbst sind keine PKW-Stellplätze vorhanden.
Art der umgebenen Bebauung:	Wohnbauliche Nutzungen, Geschosswohnungsbauten, Ein-/Zweifamilienhäuser in 1-3-geschossiger, offener, teilweise geschlossener Bauweise
Immissionen:	Straßenverkehr
Lagebeurteilung:	Lageklasse 3 (mittlere Lage, kaufpreisorientierte Lage 3, gemäß Lagebeurteilung des Gutachterausschusses Heidelberg, siehe Grundstücksmarktbericht 2024)
Topographische Grundstückslage:	Eben
Demographische Situation:	
Demographietyp:	Heidelberg ist in den Demografiety 11 (sehr wohlhabende Städte und Gemeinden in Regionen der Wissensgesellschaft) eingeordnet. Kennzeichnend für diese Städte und Gemeinden sind eine hohe Einwohnerdichte und ein hoher Anteil an Hochqualifizierten, die hier wohnen und/oder arbeiten. Weitere Merkmale sind eine überdurchschnittliche Kaufkraft der privaten Haushalte und seltene soziale Problemlagen der Bevölkerung.
Indikatoren der Stadt Heidelberg (Stand 2023):	<ul style="list-style-type: none">- Bevölkerungsentwicklung seit 2011: 9,8 %- Durchschnittsalter: 40,8 Jahre- Anteil unter 18 Jahre: 14,6 %- Anteil 65 bis 79 Jahre: 11,3 %- Anteil über 80 Jahre: 6 %- Wohnfläche pro Person: 36, m²- Beschäftigungsquote: 49,1 %
Quelle:	Bertelsmann Stiftung, Wegweiser Kommune

2.2. Gestalt und Form (vgl. Anlage 4)

Straßenfront:	Ca. 43,5 m
Mittlere Tiefe:	Ca. 27,5 m
Grundstücksgröße:	1.203 m ²
Grundstückszuschnitt:	Nahezu rechteckig
Oberflächenbeschaffenheit:	Bebaut mit einem Geschosswohnungsbau, ansonsten Wege-, Grünflächen, befestigte Flächen für Mülltonnen, Fahrräder

2.3. Erschließungszustand

Straßenart:	Ausgebaute Wohnstraße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	Voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, beidseitig Gehwege

Höhenlage zur Straße:	Auf Straßenniveau
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser, Kanalanschluss, Telefonanschluss, Kabelanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Keine Grenzbebauung; Einfriedung durch Zaun, Hecken
Baugrund, Grundwasser:	Nicht bekannt; das Grundstück ist nicht im Altlasten-/Bodenschutzkataster verzeichnet; es liegt nicht im Überschwemmungsgebiet; gewachsener, normal tragfähiger Baugrund wird unterstellt.
Anmerkung:	<i>Im Rahmen dieses Gutachtens können Prüfungen der Bodenverhältnisse und Grundwassereinflüsse nicht erbracht werden. Dazu sind Untersuchungen von speziellen Fachfirmen erforderlich. Deshalb können ggf. vorhandene kontaminierte Bodenverhältnisse, bzw. Grundwassereinflüsse, in diesem Gutachten nicht berücksichtigt werden. Evtl. vorhandene Altlasten sind gesondert zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen. In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.</i>
2.4. Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	
Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	In Abteilung II des Grundbuchs von Heidelberg Blatt Nr. 70617 besteht folgende Eintragung: Lfd. Nr. 1 betr. Lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Heidelberg - Vollstreckungsgericht - vom 18.12.2024 (1 K 103/2024). Eingetragen (MAN026/5/2025) am 09.01.2025.
Anmerkung:	<i>Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.</i>
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten): Es sind keine bekannt (sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen).
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Es besteht keine Eintragung.

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:	Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Denkmalschutz:	Das Objekt ist nicht in der Denkmalliste eingetragen.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Bebauungsplan „Kirchheim-Nord“ vom 07.02.1959: W = Wohnbauliche Nutzungen 1,0 = GFZ (Geschossflächenzahl) mit vorgegebenem Baufenster 3 Vollgeschosse Satteldach

2.5. Entwicklungszustand des Bewertungsgrundstücks

Allgemein:

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

Die Einteilung erfolgt in 5 Stufen:

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

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

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

Grundstück Flst. Nr. 44498:

Bei dem Grundstück handelt es sich um ein mit einem Geschosswohnungsbau bebautes Grundstück.

Das Grundstück befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage und ist in seiner Bebaubarkeit nach einem rechtskräftigen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 BauGB zu beurteilen.

Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen und beitragsfrei.

Einordnung:

Es handelt sich bei dem Grundstück um: Erschlossenes baureifes Land

Baurecht:

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des ausgeführten Bauvorhabens, mit Unterstützung der Teilungserklärung, Aufteilungsplänen vom 08.10.1964 durchgeführt.

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

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

Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen:

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

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

3. Gebäudebeschreibung

Vorbemerkungen zu der Gebäudebeschreibung

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

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

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

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt (nachrichtlicher Hinweis: Aufgrund des Baujahres können auch asbesthaltige Baumaterialien (z.B. Rohrverkleidungen, Bodenbeläge u.a.) verwendet worden sein.

Es wird empfohlen, eine diesbezügliche Untersuchung vornehmen zu lassen).

Aussagen über Baufehler oder Schäden können deshalb unvollständig sein.

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

3.1. Wohnhaus

Art des Gebäudes:	Mehrfamilienhaus - 3-geschossig - unterkellert - zu Wohnzwecken genutzt
Einheiten:	17 Wohneinheiten im Haus Nr. 16, 18, davon 7 Wohneinheiten in Haus 16
Baujahr:	1965 (gemäß Energieausweis)
Modernisierungen, Erweiterungen:	Gemäß Angabe am Ortstermin: 2006 Dachdämmung Gemäß Protokollen der Eigentümerversammlung: 2017 Balkonsanierung, Fassadensanierung Süd und Giebelseiten 2019 Fassadensanierung Nord, Anstrich Wohnungseingangstüren, Treppenhandlauf 2023 Anstrich des Tankraumbodens 2024 Anstrich der gartenseitigen Wandflächen der Treppenabgänge im Außenbereich; ansonsten sind keine bekannt (die Hausverwaltung konnte hierzu keine Auskunft erteilen)
Energieeffizienz:	Es liegt ein Energieausweis vom 18.01.2019 vor (gültig bis 18.01.2029). Der Energieausweis wurde auf der Grundlage des Energieverbrauchs ermittelt. Der Endenergieverbrauch des Gebäudes wurde ermittelt mit 126 kWh/(m ² a), der Primärenergieverbrauch mit 139 kWh/(m ² a). Als Einzelmaßnahmen wurden im Energieausweis empfohlen: Nachträgliche Dämmung der Kellerdecke bzw. Bauteile gegen Erdreich. Dämmung zugänglicher Wärmeverteilungs- und ggf. vorhandener Wasserleitungen sowie Armaturen, soweit noch nicht erfolgt. Energetische Modernisierung der Fassade bzw. Einsatz zusätzlicher Wärmeverbundsysteme soweit noch nicht erfolgt. Energetische Optimierung der Heizanlagentechnik, soweit noch nicht erfolgt.

3.1.1 Raumaufteilung des Wohnhauses

Kellergeschoss:	Keller-, Trockenräume, Fahrrad-, Heiz-, Öllagerraum
Erdgeschoss:	5 Wohnungen (1,5-Zimmer- bis 3-Zimmer-Wohnungen)
1. Obergeschoss:	5 Wohnungen (2-Zimmer- bis 3-Zimmer-Wohnungen)
2. Obergeschoss:	5 Wohnungen (1,5-Zimmer- bis 3-Zimmer-Wohnungen)
Dachgeschoss:	2 Wohnungen (3-Zimmer-Wohnungen), Speicherraum

3.1.2 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton-Streifenfundamente
Umfassungswände:	KG: Beton Wohngeschosse: Mauerwerk
Außenverkleidung:	EG rau verputzt, Sockel farbig abgesetzt
Innenwände:	KG: Beton Wohngeschosse: Mauerwerk, Leichtbauwände
Geschossdecken:	Betondecken
Treppenhaus:	Geschosstreppen: Stahlbeton mit Werksteinbelag, Stahlgeländer
	Innenflächen: Rau verputzt
	Fußboden: Werksteinplatten
	Deckenflächen: Verputzt und gestrichen
	Fenster: Kunststoff, isolierverglast
	Haustür: Aluminiumhaustür, seitlich feststehendes Element mit Ornamentglasfeldern
Kellerräume:	Innenwände: Beton mit Anstrich, tlw. verputzt und gestrichen, Holzbretterverschläge (Kellereinheiten)
	Fußboden: Glattstrich, tlw. mit Bodenablauf
	Deckenflächen: Beton mit Anstrich, tlw. verputzt und gestrichen
	Fenster: Metallkellerfenster mit Gitter, Kunststofffenster, isolierverglast, Außengitter
	Türen: Holztüren, tlw. mit Glasfeld, Holzbrettertüren, Stahltür zum Heizraum, selbstschließende Holz-Außentür im Trockenraum
	Sonstiges: Waschbecken im Trockenraum

Elektroinstallation:	Einfache Ausstattung, im KG Leitungen auf Putz, offener Stromzählerkasten im Kellerflur, Kabelanschluss, Türsprech-/Klingelanlage
Heizung:	Ölzentralheizung (Baujahr 2001, gemäß Energieausweis), kellergeschweißter Öltank (Baujahr 1963, 21.000 m ³ Fassungsvermögen)
Warmwasserversorgung:	Dezentral über Warmwasserboiler in den Wohnungen
Schornstein:	6 Schornsteine, über Dach verklindert

3.1.3 Dach

Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Betondachsteine, Mineralwolle-Wärmedämmung mit Dampfsperffolie, Ortgang seitlich mit Blechverkleidung, Dachüberstand/ Unterseite mit Holzschalung (Nut/Feder)
Dachrinnen und Fallrohre aus:	Zinkblech, tlw. Schneefanggitter vorhanden

3.1.4 Besondere Bauteile

Zu nennen sind:	Balkone (Beton, Stahlgeländer mit Verkleidung), Eingangsüberdachung (Metall/Glas), Briefkastenanlage, Kelleraußentreppen (Beton, auf der Nordseite mit Fahrradrampen, Bodenabläufe, verzinkte Stahlgeländer)
-----------------	--

3.1.5 Außenanlagen

Zu nennen sind:	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen, Kanalanschluss, Wege-, Hofbefestigung (Betonpflastersteine, Rinnenabläufe), Terrasse (Betonplatten), Fahrrad-, umzäunter Mülltonnenabstellplatz, Einfriedung (Maschendrahtzaun, Hecken), Grünanlage, Baumbestand
-----------------	---

3.1.7 Zustand des Gebäudes

Grundrissgestaltung:	Zweckmäßig, Wohnungen nach allen Himmelsrichtungen hin ausgerichtet, Balkone vorhanden
Belichtung und Besonnung:	Gut
Bauschäden/-fehler (ohne Anspruch auf Vollständigkeit):	<ul style="list-style-type: none">- Teilweise Feuchte an den Kellerwänden- Korrosion an den Rohrleitungen im KG- Teilweise Anstrichmängel- Setzungen des Terrassenbelags- Gemäß Hausverwaltung soll die Elektrik erneuert werden (Austausch der Zähleranlagen im KG)

Erhaltungsrücklagen:	Laut Auskunft der Hausverwaltung beträgt die Erhaltungsrücklage zum Stand 31.12.2023 insgesamt 100.912,66 €, Wohnungsanteil 4.907,38 €.
	Anmerkung: Bei dieser Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die in der Erhaltungsrücklage angesammelten Beträge von einem eventuellen Erwerber im Veräußerungsfall entschädigungslos übernommen werden.
Anmerkung:	Die Teilungserklärung wurde eingesehen, jedoch nicht geprüft.
Beschlüsse der Eigentümerversammlung:	Laut Hausverwaltung steht in absehbarer Zeit an: „Erneuerung der Elektrik“ (Austausch der Zähleranlagen im KG – ein Beschluss liegt nicht vor)
	Anmerkung: Ob Sonderumlagen für die Wohnungseigentümer anfallen, ist nicht bekannt.
	Nachrichtlich: Laut Protokoll vom 26.06.2023 erfolgte zum Punkt „Erhöhung der Balkongeländer auf der Nordseite“ keine Beschlussfassung. Laut Protokoll vom 10.07.2024 soll ein Energieberater zur Prüfung der Machbarkeit der Installation einer Solaranlage auf dem Hausdach beauftragt werden (dieser Punkt wird auf die nächste Eigentümerversammlung vertagt).
Hausgeld:	Das monatliche Hausgeld für die Wohnung Nr. 17 beträgt, laut Wirtschaftsplan vom 01.01.2024 bis 31.12.2024, monatlich 224,- €.
Wirtschaftliche Wertminderung:	Wärme- und Schalldämmung entspricht nicht heutigem Standard (in den Wertermittlungsansätzen berücksichtigt)
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand des Gebäudes ist augenscheinlich überwiegend gut. Es besteht mäßiger Unterhaltungsstau.

3.2 Wohnung Nr. 17 - Ausführung und Ausstattung

Lage der Wohnung im Haus / Orientierung:	Die Wohnung liegt im Haus Nr. 16 (westliche Haushälfte) im Dachgeschoss. Der Wohnraum/Balkon ist überwiegend nach Westen hin orientiert.
Wohnfläche:	Die Wohnfläche beträgt, gemäß Teilungserklärung vom 08.12.1965, 61,99 m ² .
Raumaufteilung:	3 Zimmer, Küche, Bad, Flur, (West-)Balkon; Kellerraum Nr. 17 im Kellergeschoss
Modernisierungen:	1998 Fenster (gemäß Inschrift Fenster) Gemäß Angabe am Ortstermin: Ca. 1995 Elektroinstallation erneuert Laut schriftlicher Auskunft der Antragstellerin: 2009 Erneuerung des Fußbodenbelags (außer Bad, Küche) 2010 Elektrische Markise am Balkon
Fußböden:	Linoleum-Belag

Innenflächen:	Überwiegend Raufasertapete, teilweise Tapete, Küche: Fliesenspiegel im Arbeitsbereich Bad: Ca. 1,20 m bis ca. 2,20 m hoch gefliest
Deckenflächen:	Raufasertapete, Tapete, Rauputz im Bad
Fenster:	Kunststofffenster, Kunststoff-Dachflächenfenster, isoliervergl. Fensterbänke: Innen Marmor, außen Faserzementplatten Rollläden: Kunststoff, Rollo am Dachflächenfenster
Türen:	Wohnungseingangstür: Holztür Innentüren: Holztüren
Balkon:	Fußboden: Werksteinplatten Geländer: Verzinkte Stahlkonstruktion mit Faserzementplattenverkleidung Überdachung: Elektrische Markise

Technische Ausstattung und Installationen

Elektroinstallation:	Mittlere Ausstattung, Türsprechanlage
Sanitäre Installation:	Bad: Tageslichtbad: Badewanne, Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten, Waschbecken (laut Angabe am Ortstermin kein Warmwasser), Waschmaschinenanschluss Ausstattung: Einfache Ausstattung und Qualität (60er Jahre), weiße Sanitäröbekte
Küchenausstattung:	Nicht in der Wertermittlung enthalten (Spüle vermietetseits)
Heizung:	Plattenheizkörper
Warmwasserversorgung:	Dezentral über Elektro-Warmwasserboiler für die Badewanne, Kochendwassergerät für die Spüle in der Küche

3.2.1 Zustand der Wohnung Nr. 17

Grundrissgestaltung:	Zweckmäßige Aufteilung, der Wohnraum ist überwiegend nach Westen hin orientiert.
Belichtung und Besonnung:	Gut
Bauschäden/-fehler:	- Teilweise Rissbildung in Badfliesen
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand der Wohnung augenscheinlich befriedigend. Es besteht teilweise Unterhaltungs-/Renovierungsstau.

3.3 Angaben zur Mietvertragssituation (nachrichtlich)

Die Wohnung Nr. 17 im DG des Hauses Oppelner Straße 16 ist vermietet.
Ein Wohnraum-Mietvertrag liegt vor.

Angaben im Mietvertrag:

Vermieter:	Siehe separates Deckblatt
Mieter:	Siehe separates Deckblatt
Beginn des Mietverhältnisses:	01.03.1995 auf unbestimmte Zeit
Mietsache:	3 Zimmer, 1 Küche, 1 Bad, 1 Diele, 1 Kellerraum, Mitbenutzung des Speichers

Die monatliche Nettokaltmiete für die Wohnung beträgt lt. Mietvertrag vom 28.02.1995:

monatliche Nettokaltmiete	900,- DM (460,16 €)
---------------------------	---------------------

Die tatsächliche monatliche Nettokaltmiete für die Wohnung beträgt zum Wertermittlungsstichtag, gemäß Angabe der Prozessbevollmächtigten des Antragsgegners am 11.08.25:

tatsächliche monatliche Nettokaltmiete	460,16 €
tatsächliche jährliche monatliche Nettokaltmiete	5.521,92 €

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

Es besteht eine Mindermiete.

Hier nur nachrichtlich erwähnt (nicht in der Wertermittlung berücksichtigt – bei Bestehenbleiben des Mietverhältnisses ggf. zusätzlich zu berücksichtigen):

Die bis zur Erzielung der marktüblichen Miete kapitalisierte Mindermiete beträgt für die Wohnung rd. 7.000,- €.

4. Verkehrswertermittlung

für die Eigentumswohnung Nr. 17, bestehend aus:

48,63 / 1.000stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück in **69124 Heidelberg, Oppelner Straße 16, 18** verbunden mit dem **Sondereigentum** an der im Hause Oppelner Straße 16 im Dachgeschoss gelegenen **Dreizimmerwohnung** (Aufteilungsplan **Nr. 17**).

Gemarkung:	Heidelberg
Flurstück:	44498
Grundstücksgröße:	1.203 m ²
zum Wertermittlungstichtag:	06.05.2025

ALLGEMEINES

DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

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

4.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

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

4.2. Bodenwertermittlung

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

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

BODENWERT DES BEWERTUNGSOBJEKTS

Der Bodenrichtwert beträgt in der Lage des Bewertungsobjekts
zum Stichtag 01.01.2024 = 770,- €/m²

Der Bodenrichtwert wurde bei BORIS-BW recherchiert.

Grundstücke in der Richtwertzone Kirchheim Kh02-Nord (MFH) weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf:

Wertermittlungsstichtag:	01.01.2024
Baufläche/Baugebiet:	Wohnbaufläche – Mehrfamilienhäuser
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand:	Frei
WGFZ (wertrelevante Geschossflächenzahl):	1,3

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks Flst.Nr. 44498:

Wertermittlungsstichtag:	06.05.2025
Baufläche/Baugebiet:	Wohnbaufläche – Mehrfamilienhäuser
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand:	Frei
WGFZ ca.:	1,3

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

Berechnung der wertrelevanten Geschossflächenzahl – WGFZ:

Gebäude	Geschosse	Länge in m	Breite in m	Geschoss- anzahl	Fläche in m ²
Mehrfamilienhaushaus	EG, 1. OG, 2. OG	34,50	12,00	3	1.242,00
	DG	34,50	12,00	0,75	310,50
wertrelevante Geschossfläche gesamt in m² rd.					1.553
Grundstücksfläche in m²					1203
WGFZ 1.553 : 1.203 =				WGFZ, rd.	1,3

Die WGFZ des Bewertungsobjektes stimmt mit der der Bodenrichtwertzone überein.

Unter Berücksichtigung der Lage und der baulichen Ausnutzung wird der Bodenwert zum Wertermittlungstichtag 06.05.2025 wie folgt geschätzt:

Bodenrichtwert für beitragsfreies baureifes Land (vgl. § 3 i.V.m. § 5 ImmoWertV): **770,- €/m²**

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

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

Bodenwert des Grundstücks **770,- €/m²**

Grundstücksgröße: 1.203 m²

- Bodenwert
1.203 m² x 770,- €/m² = 926.310,- €

Bodenwert: **rd. 926.000,- €**

4.2.1 Bodenwertanteil des Wohnungseigentums Nr. 17

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

48,63 / 1.000 Miteigentumsanteil

Anteiliger Bodenwert:

Bodenwert	x	Miteigentumsanteil (MEA)	
926.000,- €	x	48,63 / 1.000 =	45.031,- €

Bodenwertanteil des Wohnungseigentums Nr. 17: **rd. 45.000,- €**

4.3. Ertragswertermittlung

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

ERTRAGSVERHÄLTNISSE

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

ROHERTRAG

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

BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

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

LIEGENSCHAFTSZINSSATZ

Liegenschaftszinssätze (§ 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BauGB) sind Zinssätze, mit denen der Verkehrswert im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV). Er wird regelmäßig aus Marktdaten (Kaufpreise und den ihnen zugeordneten Reinerträgen) abgeleitet. Welcher Zinssatz (Liegenschaftszinssatz) der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objekts und der zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnisse.

WIRTSCHAFTLICHE RESTNUTZUNGSDAUER

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

GESAMTNUTZUNGSDAUER

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

BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

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

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

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

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

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

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

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

- nur zerstörungsfrei und augenscheinlich untersucht wird,

- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung des entsprechenden Sachverständigen notwendig),

- grundsätzlich keine Berechnungen zum Nachweis des gesetzlichen Mindestwärmeschutzes erfolgen,

- grundsätzlich keine Nachforschungen und Untersuchungen über brandschutztechnische Auflagen erfolgen (sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen).

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

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

4.4.1 Erläuterung der Wertermittlungsansätze

ROHERTRAG

In Heidelberg herrscht eine stark überdurchschnittliche Nachfrage nach Mietobjekten (geoport Stand März 2025).

Im Postleitzahlengebiet wurden Mietwohnungen > 60 m² bis 90 m² für 8,85 €/m² bis 17,92 €/m² (Ø 13,67 €/m²) angeboten (geoport Auswertung Jan. 2023 bis März 2025, 206 Angebote).

In einer Auswertung von on-geo wurde im Postleitzahlenbezirk eine Mietpreisspanne von rd. 11,91 bis 15,44 angegeben (Ø 13,56 €/m², 10 Vergleichsobjekte, Stand 2025, die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt weniger als 0,5 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt.)

Laut „immobilienscout24.de“ betragen die Mietpreise in Kirchheim 11,18 €/m² bis 18,50 €/m², durchschnittlich 12,93 €/m².

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

Laut IVD-Wohn-Preisspiegel 2023 liegen Mietpreise für Wohnungen im Bestand mit einfachem Wohnwert bei 9,65 €/m², mit mittlerem Wohnwert bei 10,85 €/m², mit gutem Wohnwert bei 12,85 €/m².

Gemäß Mietspiegel Heidelberg 2023 lässt sich in der Lage, bei entsprechenden Anpassungen wie Größe und Ausstattung, eine ortsübliche Vergleichsmiete von rd. 9,10 €/m² (Spanne ± 24 %) ermitteln.

Unter Berücksichtigung Mietpreisentwicklung, der Lage, des Baujahres, der Größe, der Art und Ausstattung, wird die marktüblich erzielbare Miete, bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und normaler Unterhaltung, für die Wohnung Nr. 17 im DG auf rd. **10,50 €/m²** geschätzt.

BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

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

- Verwaltungskosten durchschnittlich auf ca.	5,2 %
- Instandhaltungskosten, durchschnittlich auf rd. 15,- €/m ² Wohnfläche, ca.	11,9 %
- Mietausfallwagnis durchschnittlich auf ca.	2 %
insgesamt	rd. 19 %

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

LIEGENSCHAFTSZINSSATZ

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

Dieser beläuft sich für Wohnungseigentum im Wiederverkauf in Lageklasse 3 im Jahr 2023 im 5-10-Familienhaus auf 0,9 (Standardabweichung ± 1,4, ausgewertet wurden 30 Verkaufsfälle), im 11-n-Familienhaus auf 1,4 % (Standardabweichung ± 1,0, ausgewertet wurden 97 Verkaufsfälle).

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

Der Liegenschaftszinssatz wird, unter Berücksichtigung der Marktentwicklung, der Lage, der Objektart und der Restnutzungsdauer mit geringem Renditerisiko, mit **0,5 %** als angemessen erachtet.

GESAMTNUTZUNGSDAUER

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

RESTNUTZUNGSDAUER

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

Unter Berücksichtigung der Modernisierungsmaßnahmen (u.a. Heizung, Fenster, Fassade, tlw. Leitungssysteme, Dachdämmung), wird eine modifizierte Restnutzungsdauer (Anlage 2 II. 1. ImmoWertV) von 30 Jahren zugrunde gelegt und das fiktive Baujahr 1975 unterstellt.

80 Jahre GND – 50 Jahre LA = **30 Jahre RND**.

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

BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

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

Der Gebäudezustand, Baumängel und Bauschäden sind in der Gebäudebeschreibung aufgeführt. Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Sinne der §§ 6 und 8 ImmoWertV erfolgt aufgrund des Zustands der baulichen Anlagen, ein Wertabschlag von pauschal rd. - **7.000,- €** (Unterhaltungsstau, den normalen (altersbedingten) Zustand übersteigend, Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum – Risikoabschlag für ggf. anfallende Sonderumlagen rd. 2.000,- €, Maßnahmen am Sondereigentum – marktgerechter Abschlag entsprechend des Zustands der Wohneinheit geschätzt rd. 5.000,- €) vom marktangepassten (durch LSZ) Ertragswert.

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

4.4.3 Ertragswert

Wohnflächen

Die Wohnflächenangabe von 61,99 m² wurde aus der Teilungserklärung übernommen. Sie wurde anhand des Teilungsplans vom 08.10.1964 auf Plausibilität überprüft.
(Hinweis: Diese Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV, DIN 277, ehem. II. BV, DIN 283) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.)

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

- Nettokaltmiete (marktüblich erzielbare Miete)

Mieteinheit	Wohn-/Nutzfläche		Nettokaltmiete	
	m ² rd.	€/m ²	monatlich	jährlich
			€	€
jährliche Nettokaltmiete WE Nr. 17	62	10,50	651	7.812,-

jährliche Nettokaltmiete 7.812,- €

- Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt in v.H. der Nettokaltmiete = 19 % - 1.484,- €

- jährlicher Reinertrag 6.328,- €

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

Liegenschaftszinssatz	x	anteiliger Bodenwert	
0,5 %	x	45.000,- €	<u>- 225,- €</u>

- Reinertragsanteil der baulichen Anlagen 6.103,- €

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes (geschätzt) rd. 30 Jahre

- Barwertfaktor bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 30 Jahren (geschätzt) und 0,5 % Liegenschaftszinssatz * 27,794

Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen 169.627,- €

Bodenwert anteilig + 45.000,- €

Vorläufiger Ertragswert 214.627,- €

Marktanpassung - im objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz berücksichtigt

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums 214.627,- €
rd. 215.000,- €

Anmerkung: Dies entspricht einem m²-Preis von **rd. 3.470,- €/m²**

- Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale
 - Wertminderung wegen Unterhaltungsstau (stichtagsnahe Investitionen, inkl. Baunebenkosten unterstellt – die Wohnung wurde nicht besichtigt - eine differenzierte Untersuchung und Kostenermittlung wird empfohlen)

Pauschaler Wertabschlag für Unterhaltungsmaßnahmen (Sonder- und Gemeinschaftseigentum), geschätzt rd. - 7.000,- €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale insgesamt - 7.000,- €

Ertragswert insgesamt rd. 208.000,- €

Anmerkung: Dies entspricht einem m²-Preis von **rd. 3.390,- €/m²** **rd. 210.000,- €**

4.4 Vergleichswertermittlung (gem. § 24 ImmoWertV)

4.4.1 Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung

Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Heidelberg wurden aus der Kaufpreissammlung 10 Vergleichsfälle aus den Jahren 2022 bis 2025 zur Verfügung gestellt.

Diese liegen in Bodenrichtwertzonen in Kirchheim.

Die Kaufpreise verstehen sich immer *ohne* Stellplatzanteile.

Verkaufsjahr	Geschoss	Wohnfläche in m ² ca.	Vergleichsfaktor €/m ²
2022	1. OG	55	3.782,-
2023	1. OG	71	2.606,-
2024	1. OG	74	3.716,-
2024	3. OG	65	2.923,-
2024	2. OG	75	3.367,-
2024	EG	59	2.678,-
2024	EG	50	3.250,-
2024	1. OG	61	3.336,-
2024	8. OG	62	4.242,-
2025	8. OG	57	2.105,-
Ø		63	3.200,-
* Wertermittlungsstichtag Mai 2025	DG (3. OG)	62	

* = Bewertungsobjekt

Demnach ergibt sich folgender Mittelwert: **rd. 3.200,- €/m²**

Unter Ausschluss von Vergleichsfaktoren mit einer Abweichung $\pm 30\%$, entsprechend $< 2.240,- €/m^2$ und $> 4.160,- €/m^2$ ergibt sich ein an den Wohnfläche angepasster Vergleichswert von **rd. 3.210,- €/m²**.

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

Weitere Vergleichswerte des Gutachterausschusses Heidelberg:

Laut Grundstücksmarktbericht 2024 lag der Vergleichswert von Eigentumswohnungen in Kirchheim im Jahr 2023 bei **3.562,- €/m²** (Standardabweichung ± 612 , 27 Kauffälle, durchschnittliche Wohnfläche 69 m²).

Unter Anwendung der Indexreihen für Wohnungspreise ergibt sich, unter Berücksichtigung der Lage, des Baujahres, der Gebäudeart, der Größe ein Vergleichswert von durchschnittlich **3.648,- €/m²** (Grundstücksmarktbericht 2024).

4.4.2 Vergleichsfaktoren - auch regionale Marktdaten

Internetrecherchen:

Gemäß Angabe von „ImmobilienScout24“ liegen Kaufpreise für Wohnungen in Kirchheim bei durchschnittlich 3.990,- €/m² (Stand 1. Quartal 2025).

Vergleichs(angebots)preise aus dem Immobilienportalen:

Laut „geoport“ wurden Eigentumswohnungen > 60 bis 90 m² (geoport, Auswertung Jan. 2023 bis März 2025, 31 Angebote) im Postleitzahlenbezirk zwischen rd. 2.830,- €/m² bis rd. 6.860,- €/m² (Ø 4.090,- €/m²) angeboten.

In einer Auswertung von on-geo wurde, unter Berücksichtigung der Lage, Grundstückswert, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung, ein durchschnittlicher Vergleichswert für eine Eigentumswohnung von 3.072,- €/m² bis 4.140,- €/m² (Ø 3.566,- €/m²) angegeben (Stand März 2025, 20 Vergleichsobjekte, durchschnittliche Entfernung 0,8 km).

Bei „wohnungsboerse.net“ (Internetrecherche) ist in Heidelberg für 2025 ein durchschnittlicher Kaufpreis für 60 m²-Eigentumswohnungen von rd. 4.380,- €/m² angegeben.

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

Laut IVD-Wohn-Preisspiegel 2023 liegen Kaufpreise für Wohnungen im Bestand mit einfachem Wohnwert bei 2.190,- €/m², mit mittlerem Wohnwert bei 3.760,- €/m², mit gutem Wohnwert bei 4.975,- €/m².

4.4.3 Wertfindung

Unter Berücksichtigung der Marktentwicklung für Eigentumswohnungen, der Lage, der Art (3-Zimmer-DG-Wohnung), der Baualtersklasse, der Größe, der einfachen Ausstattung der Wohnung und der vorhandenen Vergleichspreise/-faktoren, wird ein Vergleichswert des Wohnungseigentums als angemessen erachtet, der im Bereich des ermittelten Ertragswertes liegt.

Vergleichsrechnung:

rd. 210.000,- € (marktangepasster Ertragswert, mit Berücksichtigung der b.o.G)

= 210.000,- € : 62 m² = rd. **3.390,- €**

Rohrertragswertfaktor = **rd. 27** (rd. 210.000,- € : 7.812,- € mit Berücksichtigung der b.o.G)

Zum Vergleich: Der im Grundstücksmarktbericht Heidelberg 2024 veröffentlichte Jahresrohertragsfaktor für Eigentumswohnungen in der Lage und Gebäudeart beträgt durchschnittlich **28**.

4.4. Verkehrswert

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

Deshalb wird der Verkehrswert vorrangig aus dem Ertragswert abgeleitet.

Der Ertragswert wurde mit rd. 210.000,- € ermittelt.

Der Verkehrswert

für das Wohnungseigentum, bestehend aus:

48,63 / 1.000stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück in **69124 Heidelberg, Oppelner Straße 16, 18** verbunden mit dem **Sondereigentum** an der im Hause Oppelner Straße 16 im Dachgeschoss gelegenen **Dreizimmerwohnung** (Aufteilungsplan **Nr. 17**).

Gemarkung: Heidelberg

Flurstück: 44498

zum Wertermittlungsstichtag 06.05.2025 insgesamt mit rd.

210.000,- €

in Worten: **Zweihundertzehntausend EURO**

geschätzt wird.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt.

Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

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

Hirschberg, 12.08.2025

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

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

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

BauGB

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

BauNVO

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

ImmoWertV 2021

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

ImmoWertA

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA). Vorgelegt vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen. Die Fachkommission Städtebau hat diese Muster-Anwendungshinweise m 20. September 2023 zur Kenntnis genommen.

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

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

LBO - Landesbauordnung

LBO vom 8. August 1995 in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. Nr. 25)

WoFIV - Wohnflächenverordnung

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

WMR:

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

WEG:

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

BetrKV:

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

DIN 277

Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau, Ausgabe Juni 1987

GEG

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

Anlage 2: Verwendete **Literatur** zur Wertermittlung

Wolfgang Kleiber

Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten
(Verkehrswerten), Beleihungswerten sowie zur steuerlichen
Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV
Bundesanzeiger Verlag

Sprengnetter, Dr. Hans Otto:

Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten
und sonstigen Wertermittlungen.

Band 1-2: Amtliche Texte
Band 3: Erforderliche Daten
Band 4: Formulare/ Schemata
Band 5-16: Lehrbuch und Kommentar
Loseblattsammlung
Eigenverlag Sinzig

Kröll/Hausmann

Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung
von Grundstücken
Luchterhand Verlag

Rössler/Langner

Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten
Luchterhand Verlag

Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel

Baukosten 2024/25,
Instandsetzung /Sanierung/
Modernisierung/Umnutzung,
Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Essen

Schmitz/Gerlach/Meisel

Baukosten 2024/25,
Bauen von Ein- und Mehrfamilienhäusern
Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Essen,

BKI

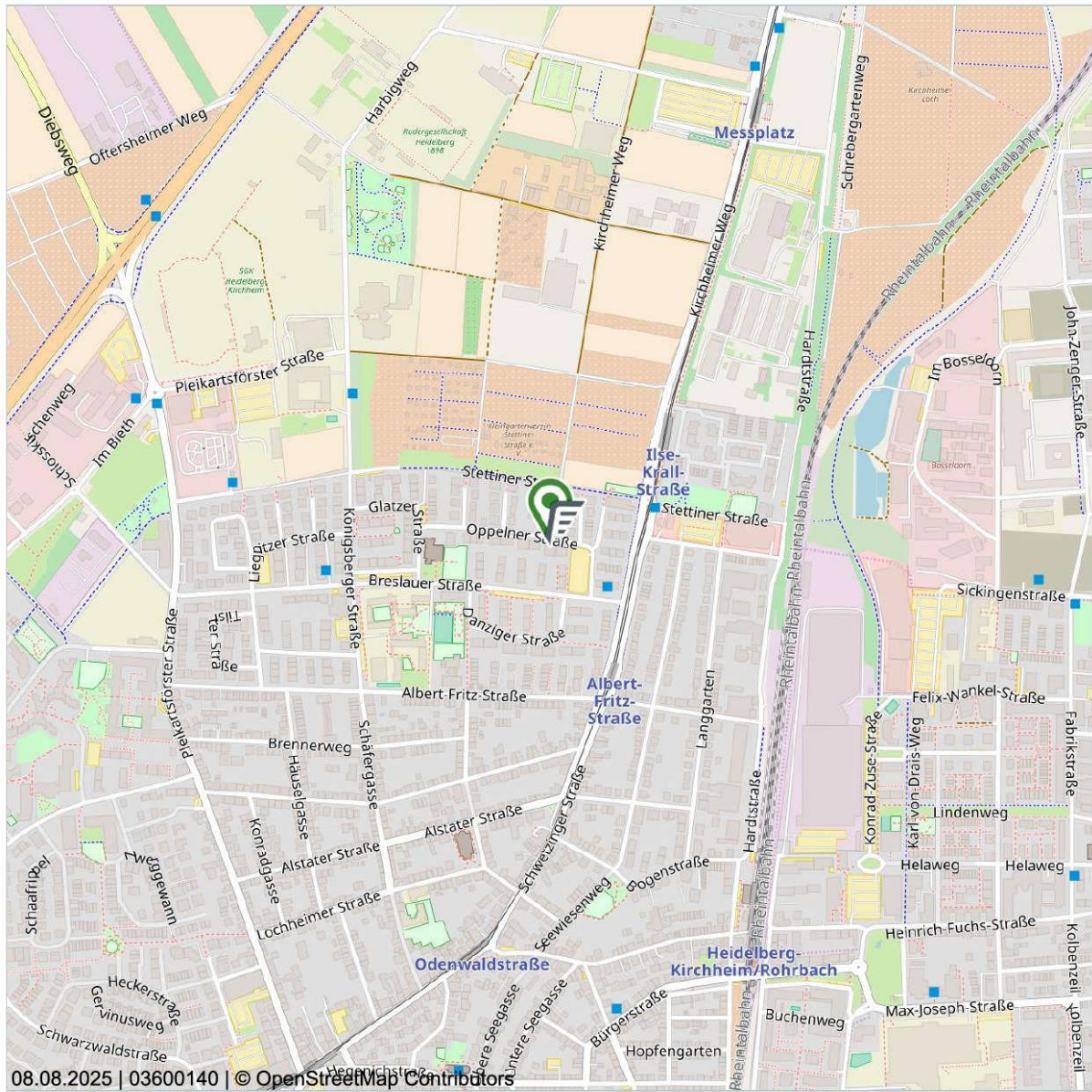
Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern
Baukosten 2023

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

Stadtplan on-geo
69124 Heidelberg , Neckar, Oppelner Str. 16



geoport



08.08.2025 | 03600140 | © OpenStreetMap Contributors
Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m


Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar
Der Stadtplan enthält u. a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

Datenquelle: geoport

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



Quelle: Vermessungsbehörde Stadt Heidelberg

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



1. Blick von Nordwesten



2. Blick von Südwesten



3. Sicherungskasten Wohnung



4. Wohnungseingangstür



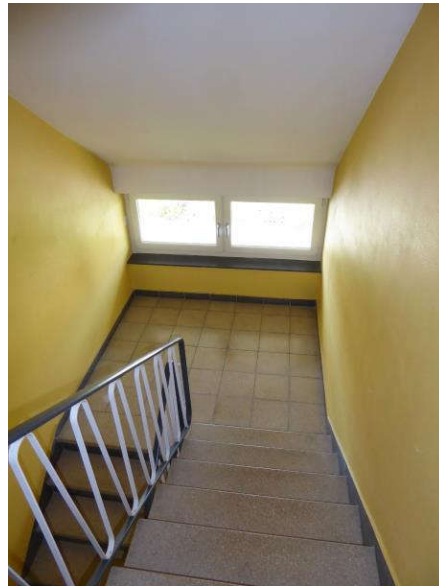
5. Balkon



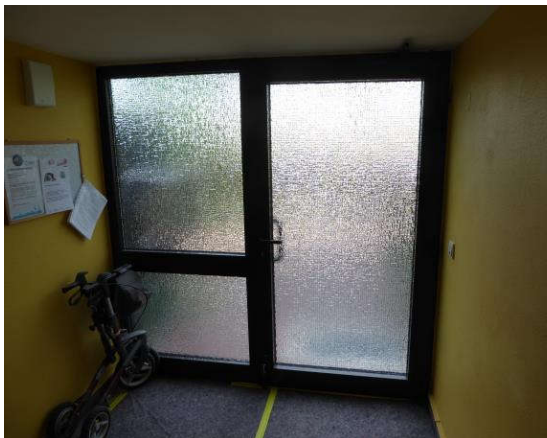
6. Speicherraum (Gemeinschaftsraum)



7. Speicherraum (Gemeinschaftsraum)



8. Treppenhaus



9. Eingangsbereich



10. Hausanschlüsse unter der Treppe



11. Stromzähler im Kellerflur (soll erneuert werden)



12. Fahrradraum



13. Trockenraum



14. Korrosion an Rohrleitungen



15. Ölheizkessel



16. Öllagerraum



17. Treppe zum KG



18. Westfassade, Balkonunterseite Wohnung



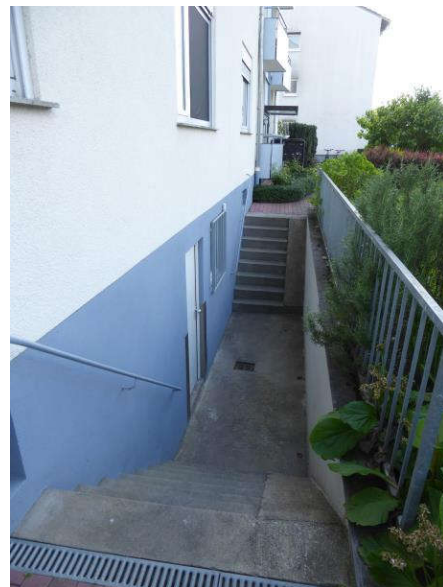
19. Kellerabgang Südseite



20. Sitzplatz im Garten



21. Hauseingang



22. Kellerabgang (mit Fahrradrampen) Nordseite

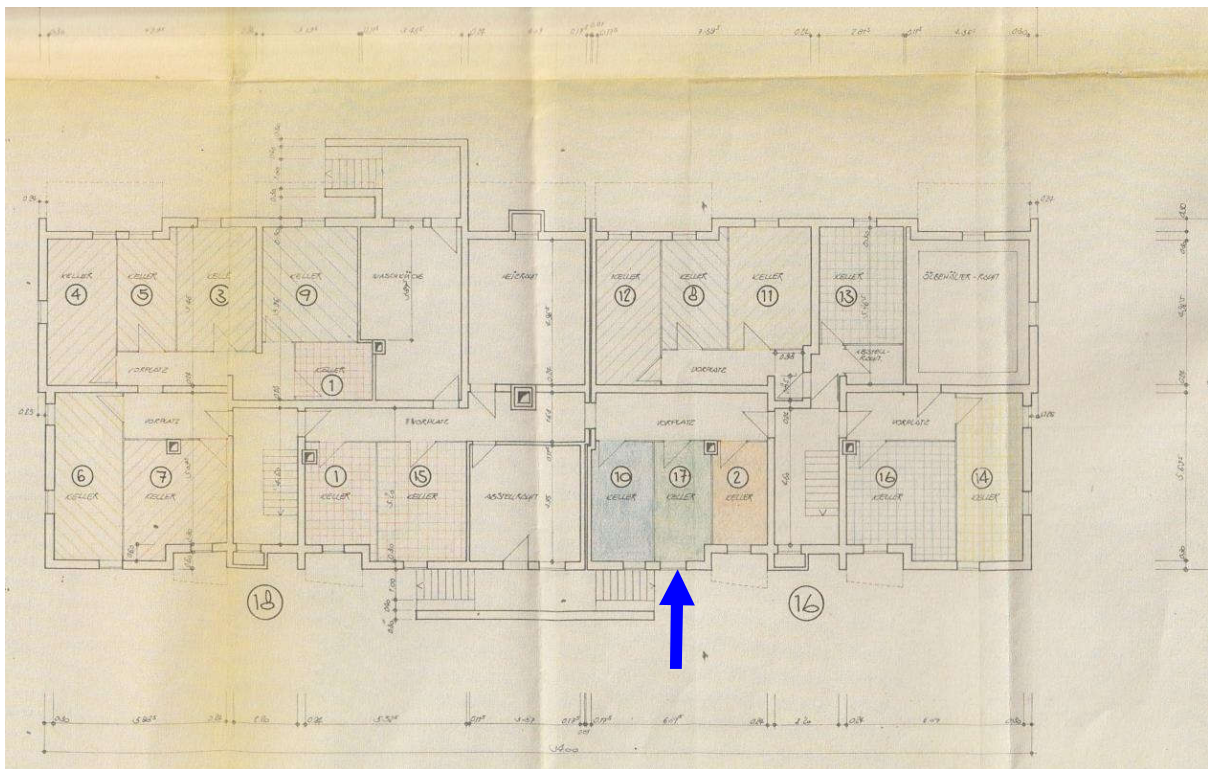


23. Fahrradstellfläche

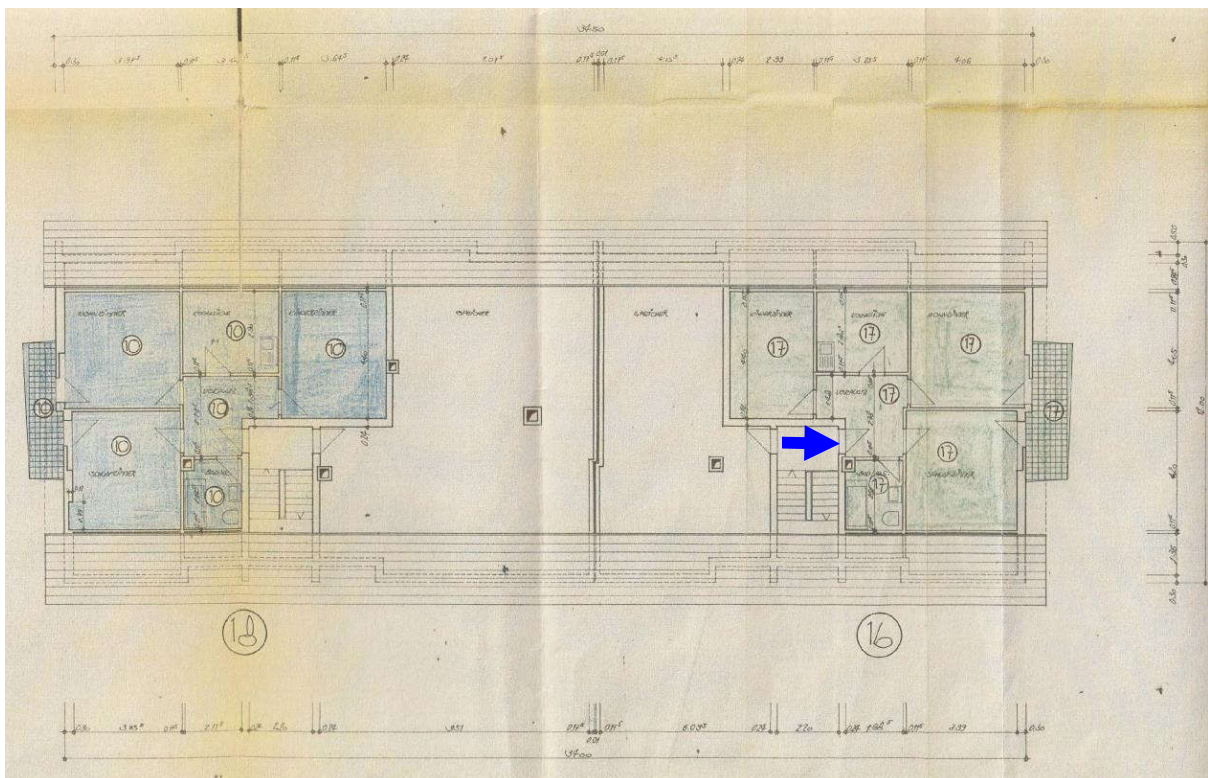


24. Mülltonnenstandplatz

Anlage 6: **Grundrisse** (1 Seite, nicht maßstabsgetreu)



Kellergeschossgrundriss



Dachgeschossgrundriss

Quelle: Grundbuchzentralarchiv