

Gutachten-Nr.:  
**22.040**

Ausfertigung-Nr.:

Sachverständigenbüro Weiss  
Albstraße 11  
76275 Ettlingen

Tel: 07243-324081-0  
Fax: 07243-324081-5

Web: [www.weiss-sv.de](http://www.weiss-sv.de)  
E-Mail: [info@weiss-sv.de](mailto:info@weiss-sv.de)

**Reimund Weiß**  
Immobilienwirt (Dipl. VWA)  
Staatl. gepr. Bautechniker



Von der IHK Karlsruhe  
öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger  
für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten  
Grundstücken

von der DIAzert zertifizierter  
Sachverständiger für  
Immobilienbewertung

Ein Unternehmen im  
[www.IBP-NETZWERK.de](http://www.IBP-NETZWERK.de)

**IBP-NETZWERK.DE**  
SACHVERSTÄNDIGE | ARCHITEKTEN | STATIKER

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO  
**WEISS**  
IMMOBILIENBEWERTUNG

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO  
**WEISS**  
IMMOBILIENBEWERTUNG

## VERKEHRSWERTGUTACHTEN

-im Sinne des § 194 Baugesetzbuch -

Auftraggeber: Amtsgericht Heidelberg  
-Vollstreckungsgericht-  
Kurfürstenanlage 15, 69115 Heidelberg

Aktenzeichen: **5 K 96/21**



Ort: **69190 Walldorf**  
Straße: **Albert-Schweitzer-Straße 24**  
Objektart: **Zweifamilienwohnhaus  
und Garage auf Flst.Nr. 11299  
-im Erbbaurecht-**

Wertermittlungsstichtag: **07.03.2023**

**VERKEHRSWERT (MARKTWERT)**  
-des Erbbaurechts- **408.000EUR**  
(ohne Berücksichtigung des Erbbauzinses)

In Worten: Vierhundertundachttausend Euro

**VERKEHRSWERT (MARKTWERT)**  
-des Erbbaugrundstücks- **195.000EUR**

In Worten: Einhundertfünfundneunzigtausend Euro

**VERKEHRSWERT (MARKTWERT)**  
-als Volleigentum- **648.000EUR**

In Worten: Sechshundertachtundvierzigtausend Euro

Das Gutachten besteht aus 56 Seiten und 7 Anlagen mit 17 Seiten.  
Es wurden 5 Ausfertigungen erstellt; davon eine für die Akten des Sachverständigen.

# Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1. ZUSAMMENFASSUNG DER KENNZAHLEN</b>	<b>4</b>
<b>2. ALLGEMEINE ANGABEN</b>	<b>5</b>
2.1 Vorbemerkungen	5
2.2 Auftrag	6
2.3 Wertermittlungsgrundlagen	7
<b>3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN</b>	<b>8</b>
3.1 Grundbucheintragungen	8
3.2 Bauplanungsrechtliche Situation	10
3.3 Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten	10
<b>4. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG</b>	<b>11</b>
4.1 Örtliche Lage	11
4.2 Grundstücksbeschaffenheit	13
<b>5. GEBÄUDEBESCHREIBUNG</b>	<b>15</b>
5.1 Vorbemerkungen	15
5.2 Bauweise und Nutzung	15
5.3 Baubeschreibung nach Rohbau und Ausbau	16
5.4 Beurteilung der vorhandenen Bebauung	19
5.5 Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit	19
<b>6. WERTERMITTLUNG</b>	<b>19</b>
6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	19
6.2 Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks	24
6.3 Allgemeines zum Erbbaurecht	26
6.4 Bodenwertanteil des Erbbaurechts	28
6.4.1 Bodenwertanteil des Erbbaurechts (ohne Erbbauzinsberücks.)	30
6.5 Sachwert	31
6.5.1 Mittelbares Vergleichswertverfahren zur Bewertung des Erbbaurechts - ausgehend vom vorläufigen Sachwert	40
6.5.2 Wert des Erbbaurechts ohne Berücksichtigung des Erbbauzinses- ausgehend vom vorläufigen Sachwert	42
6.6 Ertragswert	43
6.6.1 Mittelbares Vergleichswertverfahren zur Bewertung des Erbbaurechts - ausgehend vom vorläufigen Ertragswert	48
6.6.2 Wert des Erbbaurechts ohne Berücksichtigung des Erbbauzinses - ausgehend vom vorläufigen Ertragswert	50
6.7 Barwert der Erbbauzinsrealast (Wertersatzbetrag)	50
6.8 Entschädigung bei Vertragsablauf (Nachteil für Erbbaurechtsnehmer aus nicht zu entschädigendem Restwert)	51
6.9 Wert des Erbbaugrundstücks	51
6.10 Verkehrswert	53
6.11 Sonstige Angaben zum Auftragsbeschluss	54

**7. RECHTSGRUNDLAGEN, QUELLENANGABEN**

55

**8. ANLAGEN**

Seitenanzahl

Anlage 1: Ermittlung der Bruttogrundfläche	1
Anlage 2: Ermittlung der Wohnfläche	2
Anlage 3: Baupläne, unmaßstäblich	4
Anlage 4: Lageplan, M 1 : 500	1
Anlage 5: Stadtplan, M 1 : 20.000	1
Anlage 6: Fotografien vom Bewertungsobjekt	7
Anlage 7: Ermittlung des Kostenkennwerts	1

## 1. ZUSAMMENFASSUNG DER KENNZAHLEN

Bewertungsobjekt	Freistehendes, eineinhalbgeschossiges, unterkellertes Zweifamilienhaus und eine Garage -im Erbbaurecht- sowie das dazugehörige Erbbaurechtsgrundstück Flst.Nr. 11299	
Wertermittlungsstichtag	07.03.2023	
Flst.Nr.	11299	
Grundstücksgröße	511 m <sup>2</sup>	
Vermietbare Fläche	Dreizimmerwohnung im EG	69,23 m <sup>2</sup>
	Dreizimmerwohnung im DG	57,04 m <sup>2</sup>
	Garage	
Bruttogrundfläche	Zweifamilienwohnhaus	283,03 m <sup>2</sup>
	Garage	26,25 m <sup>2</sup>
Baujahr	Zweifamilienwohnhaus	1962
	Garage	1964
Jahres-Rohertrag	14.892 EUR	
Bewirtschaftungskosten	19,60%	
Liegenschaftszinssatz	1,25%	
Vervielfältiger	22,08	
Restnutzungsdauer (in Jahren)	26	
Bodenwert, unbelastet	562.100 EUR	
Vorteilsbetrag Bodenwert für den Erbbauberechtigten (ohne Erbbauzins)	430.402 EUR	
Sachwert (Wert des Wohnungserbbaurechts, ohne Erbbauzinsberücks.)	408.208 EUR	
Ertragswert (Wert des Wohnungserbbaurechts, ohne Erbbauzinsberücks.)	408.829 EUR	
<b>Verkehrswert des Erbbaurechts -ohne Erbbauzinsberück. -</b>	<b>408.000 EUR</b>	
<b>Verkehrswert des Erbbaurechtsgrundstücks -ohne Erbbauzins-</b>	<b>195.000 EUR</b>	
<b>Verkehrswert als Volleigentum</b>	<b>648.000 EUR</b>	
Wert pro m <sup>2</sup> Wohnfläche (als Volleigentum)	5.132 EUR	
Rohertragsfaktor (Verkehrswert Volleigentum/Rohertrag)	43,51	
Bruttomietrendite (Rohertrag/Verkehrswert Volleigentum)	2,30%	
Nettomietrendite (Reinertrag/Verkehrswert Volleigentum)	1,85%	
Grundstücksfaktor (Bodenwert unbelastet/Wohnfläche)	4.452 EUR	

## 2. ALLGEMEINE ANGABEN

---

### 2.1 Vorbemerkungen

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche in diesem Gutachten verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich -sofern nicht anders kenntlich gemacht – auf alle Geschlechter.

Bei der Lektüre und späteren Verwendung des Gutachtens muss der Auftraggeber und mögliche Dritte, denen das Gutachten zugänglich gemacht wird, auf Folgendes achten:

Ein Verkehrswertgutachten ist eine sachverständige Meinungsäußerung zum Verkehrswert des zu bewertenden Grundbesitzes. Es handelt sich im Grunde um die Prognose des am Grundstücksmarkt für das Grundstück erzielbaren Preises. Welcher Preis am Grundstücksmarkt im Falle eines Verkaufs tatsächlich erzielt wird, hängt allerdings vom Ergebnis der Verhandlungen der Parteien des Grundstückskaufvertrages ab (BGH-Urteil vom 25.10.1966).

Für die Verhandlungen liefert das Verkehrswertgutachten Argumente zum Wert des Grundstücks. Es reicht deshalb überhaupt nicht aus, wenn, was sehr häufig geschieht, der Auftraggeber und mögliche Dritte nur das Ergebnis des Gutachtens zur Kenntnis nehmen, also nur den letztlich vom Sachverständigen ermittelten Verkehrswert. Entscheidend ist der gedankliche und argumentative Weg, den der SV eingeschlagen hat, um den Verkehrswert ermitteln zu können. Dies beginnt schon mit der Erhebung der Daten, die für die Bewertung relevant sind, sowie den vorh. Unterlagen. Es gehört deshalb zur Sorgfalt des Auftraggebers und möglicher Dritter sich selbst gegenüber, das ganze Gutachten zur Kenntnis zu nehmen und mitzudenken.

Die Berechnungen im vorliegenden Gutachten sind maschinell erstellt. Die Werte werden i.d.R. bis auf zwei Nachkommastellen dargestellt und berechnet. Es kann daher vereinzelt zu Rundungsdifferenzen im Nachkommastellenbereich kommen. Die Rundungsdifferenzen sind vernachlässigbar gering und haben daher keine Auswirkungen auf das Endergebnis, den Verkehrswert (Marktwert). Eine Scheingenauigkeit wird durch die Darstellung mit zwei Nachkommastellen nicht suggeriert, da bei der Ableitung des Verkehrswertes gemäß § 6 ImmoWertV 2021 die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten u.a. durch eine Rundung auf mindestens drei Stellen vor dem Komma berücksichtigt werden.

Das vorliegende Verkehrswertgutachten ist kein Altlasten-, Bausubstanz-, Bauschaden- oder Brandschutzgutachten. Überprüfungen und Untersuchungen, die über den üblichen Umfang eines Verkehrswertgutachtens hinausgehen wurden vom Auftraggeber nicht beauftragt und vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Dementsprechend wurden bei der Orts- und Objektbesichtigung keine bautechnischen Untersuchungen durchgeführt. Das bewertungsrelevante Grundstück und die baulichen Anlagen wurden nicht hinsichtlich Schädlingsbefall, gesundheitsgefährdender Stoffe oder evtl. vorhandener Altlasten und Kontaminationen untersucht.

Die Funktionsfähigkeit aller gebäudetechnischen und sonstigen Anlagen und Leitungen wird vorausgesetzt. Eine Überprüfung der Anlagen und Leitungen, die über das augenscheinlich Feststellbare hinausgeht, wurde nicht durchgeführt.

Für Angaben, die vom Auftraggeber für die Wertermittlung zur Verfügung gestellt wurden und die vom Sachverständigen nicht auf Basis unabhängiger Auskünfte oder augenscheinlicher Feststellungen überprüft werden konnten, wird keine Gewährleistung übernommen. Dies gilt u.a. für Angaben zum Grundbuch, zu Baulasten, zu Flächen, zu Altlasten, zum Denkmalschutz, zum Baurecht, zu Bereichen, die bei der Orts- und Objektbesichtigung nicht zugänglich waren und daher nicht besichtigt werden konnten. Alle Flächenangaben werden auf der Basis von Planzeichnungen (Grundrisspläne, Lagepläne etc.) einem stichprobenartigen Aufmaß vor Ort und statistisch abgesicherten Verhältniskennzahlen (Ausbauverhältnis) auf Plausibilität geprüft. Die im Gutachten angegebenen Flächen sind daher für die Zwecke einer Wertermittlung hinreichend genau.

Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen erfüllt sind. Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass zwischen dem Abrufdatum des Grundbuchauszugs und dem Wertermittlungsstichtag keine wertbeeinflussenden Eintragungen im Grundbuch vorgenommen wurden.

Die Verwertung des Gutachtens ist nur dem Auftraggeber für den nachfolgend genannten Zweck gestattet.

## 2.2. Auftrag

Auftraggeber:	Amtsgericht Heidelberg -Vollstreckungsgericht- Kurfürstenanlage 15, 69115 Heidelberg
Aktenzeichen:	5 K 96/21
Auftrag vom:	01.03.2022 und Fortsetzungsbeschluss vom 11.11.2022 mit Auftragsschreiben vom 16.11.2022
Auftragsinhalt:	Feststellung des Verkehrswertes gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG im Zwangsversteigerungsverfahren (zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft) laut Beschluss des Amtsgerichts Heidelberg vom 28.02.2022 und 11.11.2022 (5 K 96/21).  Zur Versteigerung kommt sowohl das Erbbaurecht als auch das Grundstück. Im Gutachten soll gemäß Amtsgericht sowohl der Verkehrswert des Erbbaurechts und des mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks ermittelt werden. Da Erbbaurechtsgeber und Erbbaurechtsnehmer identisch sind, soll zusätzlich der Verkehrswert als Volleigentum ermittelt werden.
Ort:	<b>69190 Walldorf</b>
Straße:	<b>Albert-Schweitzer-Straße 24</b>

Flst.Nr.:	11299
Landkreis:	Rhein-Neckar-Kreis
Objektbesichtigung:	Am 07.03.2023
Teilnehmer:	xxxxx (EG), xxxxx (DG) sowie der unterzeichnende Sachverständige.
<b>Wertermittlungsstichtag:</b>	<b>07.03.2023</b> (= Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, § 2 Absatz 4 ImmoWertV)
Qualitätsstichtag:	<b>07.03.2023</b> (= Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht, § 2 Absatz 5 ImmoWertV)

### 2.3. Wertermittlungsgrundlagen

Vom Auftraggeber übergebene  
Unterlagen:

- Beschluss vom 28.02.2022, Beschluss Einstellung vom 05.05.2022 sowie Beschluss Fortsetzung vom 11.11.2022
- Grundbuchauszug Blatt Nr. 4823 vom 02.12.2021
- Grundbuchauszug Erbbaugrundbuch Blatt Nr. 4824 vom 02.12.2021

Von den Beteiligten übergebene  
Unterlagen:

- Gutachten des Gutachterausschusses Walldorf vom 12.11.2020, einschl.. Baupläne Wohnhaus vom 23.04.1961 und Garage vom Sept. 1963

Erhebungen des  
Sachverständigen:

- Abruf des Bodenrichtwertes über "www.boris-bw.de" am 08.02.2023
- Schriftliche Auskunft der Unteren Baurechts- und Denkmalschutzbehörde Walldorf vom 08.03.2023 bzgl. Baulasten
- Schriftliche Auskunft bzgl. Erschließungskosten von der Stadt Walldorf, Grundstücksmanagement vom 10.02.2023
- Schriftliche Auskunft des Landratsamts Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt vom 10.03.2023 bzgl. Altlastenverdacht
- Angaben zum Bebauungsplan über das Online-Portal der Stadt Walldorf am 08.03.2023
- Anforderung des Lageplans und des Stadtplans über "<https://geoport.on-geo.de>"
- Anforderung der Mietpreisauswertung von Immoscout24 über "<https://geoport.on-geo.de>"
- Recherchen in der eigenen Datenbank und in den Medien bzgl. Vergleichsobjekten

Bewertungsmerkmale:

Die nachfolgenden Beschreibungen der Lage, der Grundstücke, der Baulichkeiten usw. dienen der allgemeinen Darstellung; sie gelten nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten.

### 3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

---

#### 3.1. Grundbucheintragungen

##### Grundbuch Grundstück (Erbbaurechtsgeber)

Datum: Vom 02.12.2021

Eigentümer: Laut 1. Abteilung des Grundbuches sind als Eigentümer unter der lfd. Nr. 3 eingetragen:  
3.1 xxxxx  
3.2 xxxxx -in Erbengemeinschaft-

Grundbuch von: Walldorf

Amtsgericht: Mannheim

Gemarkung: Walldorf

Blatt: Nr. 4823

Flurstücksnummer, Wirtschaftsart,  
Bezeichnung und Größe: *Eingetragen im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1:*  
Flst. Nr. 11299 Albert-Schweitzer-Str. 24, Gebäude- und Freifläche mit  
einer Größe von:  
511 m<sup>2</sup>

Eintragungen in der Abteilung 2.  
des Grundbuches (Lasten  
und Beschränkungen):

Lfd. Nr. 1)  
Erbbaurecht auf die Dauer von 99 Jahren vom Tag der Eintragung an für  
xxxxx, geb. xxxxx.  
Bezug: Bewilligung vom 22.12.1960. Eingetragen am 22.03.1961. Hierher  
umgeschrieben am 18.06.1997.

Lfd. Nr. 2  
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft  
ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts -Vollstreckungsgericht-  
Heidelberg vom 25.11.2021 (5 K 96/21). Eingetragen (MAN025/488/2021)  
am 02.12.2021.

##### Erbbaurechtsgrundbuch

Datum: Vom 02.12.2021

Erbbaurechtsnehmer: Laut 1. Abteilung des Grundbuches sind als Erbbaurechtsnehmer unter der  
lfd. Nr. 3 eingetragen:  
3.1 xxxxx  
3.2 xxxxx -in Erbengemeinschaft-

Grundstückseigentümer: xxxxxx  
xxxxxx -in Erbengemeinschaft-

**Anmerkung: Erbbaurechtsnehmer und Erbbaurechtsgeber  
(Grundstückseigentümer) sind identisch !**

Grundbuch von: Walldorf  
Amtsgericht: Mannheim  
Gemarkung: Walldorf  
Blatt: Nr. 4824

Flurstücksnummer, Wirtschaftsart,  
Bezeichnung und Größe:

*Eingetragen im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1:*

**Erbbaurecht**, eingetragen auf dem im Grundbuch von Walldorf, Nr. 4823 unter BV Nr. 1 verzeichneten Grundstück:

Flst. Nr. 11299 Albert-Schweitzer-Str. 24, Gebäude- und Freifläche mit einer Größe von:

511 m<sup>2</sup>

in Abteilung II Nr. 1 auf die Dauer von 99 Jahren, vom Tag der Eintragung an gerechnet unter nachstehenden Bedingungen:

Zur Veräußerung des Erbbaurechts im ganzen oder ideellen Teilen, zu seiner Belastung mit Hypotheken, Grund- und Rentenschulden, Reallasten und Dauerwohn- und Dauernutzungsrechten ist die Zustimmung des Grundstückseigentümers erforderlich.

Als Eigentümer des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks sind xxxxx -in Erbengemeinschaft- eingetragen.

Wegen des weiteren Inhalts des Erbbaurechts wird auf die Bewilligung vom 22.12.1960 Bezug genommen.

Bei Anlegung des Erbbaugrundbuchs hier vermerkt am 22.03.1961. Hierher umgeschrieben am 25.06.1997.

Eintragungen in der Abteilung 2.  
des Grundbuches (Lasten  
und Beschränkungen):

*Lfd. Nr. 1)*

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts -Vollstreckungsgericht- Heidelberg vom 25.11.2021 (5 K 96/21). Eingetragen (MAN025/488/2021) am 02.12.2021.

Wertung der Eintragungen  
Blatt 4823 und 4824:

Bei den Eintragungen handelt es sich um für Erbbaugrundstücke übliche Eintragungen.

Eintragungen bezüglich Erbbauzinsen sind in diesem Fall keine vorhanden, da Erbbaurechtsgeber und Erbbaurechtsnehmer identisch sind.

Das Erbbaurecht wird in der Wertermittlung entsprechend berücksichtigt!

Die weiteren Eintragungen haben für die Ermittlung des Verkehrswertes des Erbbaurechts keine Wertbeeinflussung.

Auftragsgemäß bleiben bei der Ermittlung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren Wertbeeinflussungen auf Grund von Einträgen in der 2. Abteilung (Grunddienstbarkeiten, Reallasten usw.) unberücksichtigt. Das bedeutet, dass der Verkehrswert diesbezüglich lastenfrei auszuweisen ist.

**Für das Zwangsversteigerungsverfahren bleibt der Erbbauzins bei der Bewertung des Erbbaurechts unberücksichtigt. Die Berechnung des Barwerts des (in diesem Fall fiktiven) Erbbauzinses erfolgt allerdings separat unter Punkt 6.7.**

Anmerkung: Schuldverhältnisse, welche gegebenenfalls in der 3. Abteilung des Grundbuches verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten wertmäßig nicht berücksichtigt.

Diese beeinflussen den Verkehrswert des Grundstücks nicht. Es wird davon ausgegangen, dass diese gegebenenfalls beim Verkauf oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

### 3.2. Bauplanungsrechtliche Situation

<b>Bebauungsplan</b>	In dem Gebiet, in welchem sich das zu bewertende Grundstück befindet, gibt es den qualifizierten Bebauungsplan "Östlich der Heidelberger Straße", welcher am 29.07.1972 in Kraft getreten ist. Er weist folgende Angaben bezüglich Art und Maß der Nutzung auf:
Zulässige Art der baulichen Nutzung:	Reines Wohngebiet (WR)
Zulässiges Maß der baulichen Nutzung:	GRZ 0,4, GFZ 0,8, zwei Vollgeschosse, offene Bauweise, max. zwei Wohneinheiten
Baulasten:	Laut schriftlicher Auskunft der Unteren Baurechts- und Denkmalschutzbehörde Walldorf vom 08.03.2023 ist im Baulastenbuch der Stadt Walldorf für dieses Grundstück kein Eintrag vorhanden.
Denkmalschutz:	Die Gebäude stehen aufgrund des Baujahres und des Erscheinungsbildes vermutlich nicht unter Schutz. Vom Sachverständigen wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Sanierungsverfahren:	Das Grundstück liegt nicht innerhalb eines Sanierungsgebietes.
Grundstücksqualität:	Baureifes Land, bebaut (gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV)
Baubeschränkungen:	Außer nach den gesetzlichen Grundlagen (BauGB, LBO, Bebauungsplan und BauNVO) sind keine Baubeschränkungen bekannt.

### 3.3. Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten

Mietverhältnisse:	Das Objekt wird von Familienangehörigen eigengenutzt. In der Erdgeschosswohnung wohnt die Tochter des Miteigentümers. Die Dachgeschosswohnung wird von dem Miteigentümer eigengenutzt. Zwei Räume im KG werden (mietfrei) von dem Sohn des Miteigentümers genutzt.
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Über sonstige, nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen ist dem Sachverständigen gemäß Aktenlage nichts bekannt.

## 4. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

---

### 4.1. Örtliche Lage

#### Makrolage

Walldorf ist eine Stadt im Bundesland Baden-Württemberg mit ungefähr 15.800 Einwohnern. Walldorf gehört zum Rhein-Neckar-Kreis und liegt ca. 16 km südlich von Heidelberg, und ca. 25 km südöstlich von Mannheim sowie rund 40 km nordöstlich von Karlsruhe.

#### Wirtschaftsdaten:

Walldorf gilt als hervorragender Wirtschaftsstandort, vor allem wegen seiner äußerst günstigen Lage am Schnittpunkt wichtiger Verkehrsachsen. Das Große Industriegebiet im Süden und das Gewerbegebiet im Westen beherbergen neben vielen Großunternehmen, wie dem Software-Hersteller SAP oder den Heidelberger Druckmaschinen, auch zahlreiche mittelständische und kleine Betriebe. Zukünftiges Entwicklungspotential für ansässige und neue Unternehmen bietet das Zweckverbandsgebiet Wiesloch-Walldorf. Hier sind bereits Unternehmen aus dem Umwelt-Technologie-Bereich vertreten.

Walldorf bildet mit der Nachbarstadt Wiesloch ein Doppel-Mittelzentrum.

Auspendler an den SVB: 67,6%

Einpender an den SVB: 91,4%

(Quelle: [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de), [www.walldorf.de](http://www.walldorf.de))

#### Konjunktur (bezogen auf Baden-Württemberg):

Die Südwestwirtschaft ist weiterhin geprägt durch steigende Preise und Unwägbarkeiten infolge des Ukraine-Kriegs. Hinzu kommen die fortlaufenden Material- und Lieferengpässe. Die im Rahmen des disruptiven Umfelds erfolgte erste Schätzung des realen Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Baden-Württemberg ergab für das 3. Quartal 2022 einen saison- und arbeitstäglich bereinigten Anstieg von 1,9 % gegenüber dem Vorquartal. Die Ergebnisse können diesmal allerdings eine größere Unsicherheit aufweisen.

Über die vergangenen 4 Quartale zeigt sich anhand der gleitenden Jahreswachstumsrate im Durchschnitt ebenfalls ein positives Wirtschaftswachstum. Angesichts der als Konjunkturindikator erfassten Frühindikatoren wie den Auftragseingängen im Verarbeitenden Gewerbe oder dem L-Bank-ifo-Geschäftsklimaindex deutet sich eine zunehmende Abkühlung der Konjunktur Ende des Jahres 2022 und zu Beginn des Jahres 2023 an.

Im 3. Quartal 2022 zeigte sich im Verarbeitenden Gewerbe preis-, saison- und arbeitstäglich bereinigt ein Anstieg der Umsätze (+ 1,1 %) und Auftragseingänge (+ 1,3 %) gegenüber dem Vorquartal. Für das 4. Quartal deuten die Zahlen der ersten beiden Monate jedoch auf einen Wachstumsrückgang hin, wobei die Auftragseingänge stärker zurückgehen als die Erlöse. Einzelne Branchen entwickelten sich dabei unterschiedlich.

Die Lage am Arbeitsmarkt ist weiterhin positiv. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten erhöhte sich im 3. Quartal 2022 um 1,5 % zum Vorjahr. Die Inanspruchnahme von konjunktureller Kurzarbeit erreichte einen neuen Tiefstand innerhalb der letzten 3 Jahre. Die Inflation lag im 3. Quartal 2022 bei 8 %. Insbesondere die durch den Ukraine-Krieg erhöhten Energiepreise befeuerten die Teuerung. Im 4. Quartal stieg die Inflationsrate auf 9,3 %. Während sich die Energiepreise etwas entspannten, stiegen besonders die Nahrungsmittelpreise mit 21,1 % gegenüber dem Vorjahr.

(Quelle: [www.statistik-bw.de](http://www.statistik-bw.de), Auszüge Konjunkturbericht 2023/1 vom Januar 2023)

Demographischer Wandel:	Gemäß "www.wegweiser-kommune.de" wird die Bevölkerungszahl in Walldorf von 2012 bis zum Jahre 2030 um etwa 7,7 % zunehmen. Die Annahmen der Bevölkerungsvorausberechnung basieren auf Daten aus dem Jahr 2012 und sind damit inzwischen veraltet. Die Veröffentlichung einer neuen Vorausberechnung mit Zeithorizont 2040 wird sich, aufgrund der schwierigen Datenlage, weiter verzögern. Einen Veröffentlichungstermin können wir derzeit noch nicht bestimmen.
Demographietyp:	Demographietyp 11 (sehr wohlhabende Städte und Gemeinden in Regionen der Wissensgesellschaft)
Immobilienmarkt:	Gemäß der Mietbeobachtung von Immobilienscout 24 (abgerufen über "www.on-geo.de") in der Zeit von Juli bis Dezember 2022 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist der Postleitzahlbezirk 69190 (Walldorf) durch eine überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Wohnraum geprägt. (Quelle: Mietpreise Immobilienscout24, abgerufen über www.geoport.de)  Wohnfläche pro Person Walldorf: 47,5 m <sup>2</sup> (Vergleich Baden-Württemberg: 44,1 m <sup>2</sup> ) Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in Walldorf.: 52,1 % (Vergleich Baden-Württemberg: 50,0 % ) (Quelle: wegweiser-kommune.de)
<b>Mikrolage</b>	Das Objekt befindet sich im nordöstlichen Stadtgebiet von Walldorf, in der Albert-Schweitzer-Straße, nahe des Ortsrandes.
Bauweise:	Offene Bauweise
Wohnlage:	Mittlere Wohnlage
Geschäftslage:	Keine Geschäftslage im Sinne einer 1 A- oder 1 B-Lage.
Gewerbelage:	Keine Gewerbelage
Umliegende Bebauung:	Ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung
Entfernung zur Stadtmitte:	Bis zur Stadtmitte von Walldorf (Rathaus) beträgt die Entfernung ungefähr 1,2 km.
<b>Infrastruktur</b>	
Individualverkehr:	Die Bundesautobahn A 5 verläuft in Nord-Süd-Richtung ca. 1,4 km westlich vom Objekt. Die nächste Autobahnauffahrt (Anschlussstelle Walldorf-Wiesloch) ist ungefähr 3,3 km entfernt. Westlich von Walldorf verläuft die B 291 als westliche Ortsumgehung, östlich von Walldorf verläuft die B 3.
ÖPNV:	Die nächste Bushaltestelle befindet sich etwa 600 m entfernt. Der Bahnhof Walldorf-Wiesloch (IC, RE und RB-Züge) sowie Haltepunkt der S-Bahn Rhein-Neckar befindet sich in ca. 3,7 km Entfernung.
Schulen:	Sämtliche allgemeinbildenden Schulen sind in Walldorf vorhanden.
Einkaufsmöglichkeiten:	Einkaufsmöglichkeiten für Dinge des täglichen Bedarfs sind in Walldorf gegeben.

Öffentliche Einrichtungen:	Alle üblichen, öffentlichen Einrichtungen einer Kleinstadt dieser Größenordnung sind in Walldorf vorhanden.
Beschaffenheit der Straßen und Gehwege:	Bei der Albert-Schweitzer-Straße handelt es sich um eine zweispurig ausgebaute, asphaltierte Straße mit Gehwegen zu beiden Seiten.
Öffentliche oder private Straßen:	Öffentliche Straße
Störende Betriebe in der Nachbarschaft:	Keine bekannt
Sonstige Beeinträchtigungen, Immissionen:	<p><b>Definition:</b> Unter dem Sammelbegriff "Immissionen" werden alle auf ein Grundstück einwirkenden unkörperlichen Störungen, wie z. B. Störungen durch Lärm, Rauch, Staub, Gerüche, Erschütterungen und dergleichen verstanden.</p> <p>Bei der Objektbesichtigung wurden keine besonderen Beeinträchtigungen bzw. erhöhte Immissionen festgestellt.</p>
<b>Zusammenfassende Beurteilung:</b>	Mittlere Wohnlage in einem Wohngebiet im nördlichen Stadtgebiet von Walldorf.
Anmerkung:	Wegen der Mikrolage und der Infrastruktur wird auch auf das Internet verwiesen: <a href="http://www.walldorf.de">www.walldorf.de</a>

## 4.2. Grundstücksbeschaffenheit

Grundstücksform:	Bei dem zu bewertenden Grundstück Flst. Nr.11299 handelt es sich um ein ungefähr trapezförmig zugeschnittenes Reihengrundstück, welches zur Straße hin schräg und ansonsten rechtwinklig geschnitten ist. Es wird in diesem Zusammenhang auch auf den als Anlage beigefügten Lageplan verwiesen.
Grundstücksbreite:	Ca. 16,50 m
Grundstückstiefe:	Zwischen ca. 21 m und ca. 35,50 m
Grenzbebauung-/überbauung:	Gemäß Lageplan und örtlicher Inaugenscheinnahme ist das Wohngebäude mit keiner Gebäudeseite bis an die Grundstücksgrenzen gebaut. Das Garagengebäude ist mit einer Seite bis an die nördliche Nachbargrenze gebaut. Eine Grenzüberbauung ist augenscheinlich nicht vorhanden. Es wird in diesem Zusammenhang auch auf den als Anlage beigefügten Lageplan verwiesen. Vom Sachverständigen wurde keine Grenzüberprüfung vorgenommen.
Untergrundverhältnisse:	Das Erscheinungsbild des Geländes lässt auf keine negativen Untergrundverhältnisse für Bauwerke schließen.  In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende, vertiefende Untersuchungen wurden nicht angestellt.

Topographie:	Das Gelände ist relativ eben. Die Höhenlage zu den Straßen und zu den Nachbargrundstücken ist normal.
Altlasten:	<p>Im Gutachten sind umweltgefährdende bzw. umweltrelevante Altlasten, Kontaminationen, Abfall usw. in den Baulichkeiten bzw. im Grund und Boden sowie Grundwasser nicht berücksichtigt (z. B. Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen und Aufhaldungen).</p> <p>Es waren bei der Ortsbesichtigung oberflächlich keine Negativeinwirkungen erkennbar.</p> <p>Laut schriftl. Auskunft des Landratsamts Rhein-Neckar-Kreis vom 10.03.2023 ist das Grundstück Flst.Nr. 11299 nicht im Altlasten- und Bodenschutzkataster verzeichnet. Damit liegt für diese Fläche nach derzeitigem Kenntnisstand kein Altlastenverdacht vor.</p> <p>Bei der Wertermittlung wird deshalb der altlastenfreie Bodenzustand sowie nicht verunreinigtes Grundwasser angenommen.</p>
Unterirdische Leitungen:	Nicht benannte, unterirdische Leitungen sind wertmäßig in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Erschließung:	Voll erschlossen; öffentlich und gesichert
Erschließungskosten:	<p>Sind keine mehr zu erwarten, da es sich um ein bereits voll erschlossenes Gebiet handelt.</p> <p>Nach Auskunft der Stadt Walldorf, Grundstücksmanagement, bestehen für das Flst. Nr. 11299 keine rückständigen öffentlichen Lasten.</p> <p>Gemäß § 32 der Abwassersatzung der Stadt Walldorf in Verbindung mit § 29 Abs. 3 KAG werden weitere Anschlussbeiträge erhoben, soweit sich die bauliche Nutzbarkeit des Grundstücks (z.B. durch die ausnahmsweise Zulassung von weiteren Vollgeschossen) erhöht. Weitere Anschlussbeiträge könnten ferner erhoben werden, wenn Grundstücke mit Grundstücksflächen vereinigt werden, für die eine Beitragsschuld bisher nicht entstanden ist.</p> <p>Es wird unterstellt, dass zum Wertermittlungsstichtag alle wertbeeinflussenden, öffentlich-rechtlichen Abgaben und Gebühren erhoben und geleistet wurden.</p>
Hausanschlüsse:	Strom über Dacheinspeisung, Wasser, Telefon, Kanalisation
Einfriedigung:	Zur Straße hin niedriges Mäuerchen und ansonsten teils Hecke, teils Kunststoffzaun
Außenanlagen:	<p>Hofbefestigung mit Betonplatten, Vorgarten mit Pflanzen, Terrasse, Aufstell-Pool (nicht eingebaut)</p> <p>Die Außenanlagen machen derzeit einen normalen Eindruck.</p>
Parkmöglichkeiten:	<p>Auf dem Grundstück ist eine Garage für einen PKW vorhanden.</p> <p>Im öffentlichen Straßenraum sind ausreichend kostenlose Parkmöglichkeiten vorhanden.</p>

## 5. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

---

### 5.1. Vorbemerkungen

Die Baubeschreibung bezieht sich auf den Zustand am Wertermittlungsstichtag. Es fand eine Teilbesichtigung statt: die Räumlichkeiten im Kellergeschoss, der Spitzboden im 2.DG und die Garage des zu bewertenden Objektes konnten nicht besichtigt werden.

Grundlage für die Baubeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die Bauunterlagen und Beschreibungen, soweit vorhanden.

Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Nachvollziehbarkeit der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen aufgeführt. In den einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Bauausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung/Installationen wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Die materielle und formelle Legalität der baulichen Anlagen wird in diesem Gutachten unterstellt. Dem Sachverständigen wurden die vollständigen Baupläne (von der Antragstellerin) zur Verfügung gestellt. Weitere Recherchen wurden bei der Baurechtsbehörde nicht vorgenommen.

### 5.2. Bauweise und Nutzung

Bauweise/Zugang:

Auf dem Flurstück Nr. 11299 befindet sich ein eineinhalbgeschossiges, unterkellertes Wohngebäude (Zweifamilienhaus) in Massivbauweise sowie eine eingeschossige PKW-Garage.

Der Zugang erfolgt vom Hof aus (Nordseite).

Nutzung :

#### **Gebäude 1: Zweifamilienhaus**

*KG:*

Zwei Kellerräume, zwei ausgebaute Räume (keine Wohnfläche aufgrund der zu geringen Raumhöhe)

*EG:*

Dreizimmerwohnung mit Küche, Bad/WC und Terrasse .

Die Wohnfläche im EG beträgt 69,23 m<sup>2</sup>.

*DG:*

Dreizimmerwohnung mit Küche, Bad/WC und Balkon.

Die Wohnfläche im EG beträgt 57,04 m<sup>2</sup>.

*2. DG:*

Spitzboden

#### **Gebäude 2: Garagengebäude**

Eingeschossiges, nicht unterkellertes Garagengebäude für einen PKW mit Anbau

### 5.3. Baubeschreibung nach Rohbau und Ausbau

#### Gebäude 1:

#### Zweifamilienwohnhaus

Baujahr:	1962
Renovierung / Modernisierung / Umbau:	<ul style="list-style-type: none"><li>- Erneuerung der Dachdeckung (Datum nicht genau bekannt, vermutlich in den 1990er Jahren)</li><li>- Erneuerung der Fenster um 2005</li><li>- Einbau zwei neuer Dachfenster um 2019</li><li>- Erneuerung der Bodenbeläge im EG 2022, im DG 2019/2020</li><li>- Badrenovierung im DG (Zeitpunkt nicht genau bekannt)</li></ul>
Anzahl der Geschosse:	Ein Vollgeschoss
Unterkellerung:	Vollunterkellerung
Dachausbau:	Das Dachgeschoss ist zu Wohnzwecken ausgebaut, das 2.DG/Spitzboden ist nicht ausgebaut.
<b>Rohbau</b>	
Fundamente:	Vermutlich Betonfundamente
Kellerwände:	Vermutlich Betonwände (KG konnte nicht besichtigt werden)
Geschosswände:	Außenwände aus Mauerwerk, 24 cm stark; Innenwände aus Mauerwerk. teils 24 cm, teils 11,5 cm stark
Geschossdecken:	Teils Massivdecke, teils Holzbalkendecke
Dach:	Satteldach in Holzkonstruktion mit Betondachsteineindeckung und bauzeitüblicher Zwischensparrendämmung
Fassade:	Putzfassade, eine Giebelseite mit Eternitplatten (Straßenseite), Sockel überwiegend mit Steinriemchen verkleidet, teils mit Spaltklinkerplatten
Treppe:	Massivtreppe mit Kunststeinbelag vom EG zum DG, Holzeinschubtreppe zum 2.DG
<b>Ausbau</b>	
Fenster:	Holzfenster mit Zweischeibenisolierverglasung
Rollläden:	Kunststoffrollläden
Türen:	Holztüren mit Holzzargen; übliche Haustüre
Installation:	Teils bauzeitübliche Hausinstallationen, teils erneuert (Wasser, Abwasser)
Heizung:	EG: ein Holzofen im Wohnzimmer für die gesamte Wohnung DG: ein Elektroofen im Wohnzimmer für die gesamte Wohnung
Warmwasserversorgung:	Über Elektroboiler
Bodenbeläge:	Laminat im EG und DG

Sanitärräume:	<p><i>EG:</i> Bad mit Wanne, WC und Waschbecken, Bodenfliesen und teilgeflieste Wände (Stand Baujahr)</p> <p><i>DG:</i> Bad mit Wanne, WC und Waschbecken, Bodenbelag aus Gummi, Wände mit Riemchen verkleidet (renoviert)</p>
Wände:	Raufaser, Tapeten, teils Verkleidung mit Riemchen
Decken:	Teils Raufaser, teils Verkleidung mit Holz bzw. Styropor
Balkone, Terrasse:	Eine Terrasse im EG mit Kunstrasen, ein Balkon im DG in Massivkonstruktion
Wärmedämmung / Schallschutz / Brandschutz:	Diese bauphysikalischen Eigenschaften sind baujahrtypisch. Es wird unterstellt, dass sie den zum Baujahr gültigen Vorschriften entsprechen. Vom SV wurden diesbezüglich aber keine Untersuchungen/ Nachforschungen angestellt.
Energieausweis:	Ein Energieausweis ist nicht vorhanden.
Energetische Beurteilung:	Aufgrund des Baujahres und der verwendeten Baumaterialien sind die energetischen Eigenschaften mit "nicht mehr zeitgemäß und verbesserungsbedürftig" zu beurteilen.
Grundrissgestaltung, Belichtung etc.:	<p>Es handelt sich um ein eineinhalbgeschossiges Zweifamilienwohnhaus mit je einer Dreizimmerwohnung im EG und DG. Der Grundrisszuschnitt ist zweckmäßig und noch zeitgemäß. Die Raumabmessungen sind durchschnittlich. Die Belichtung ist befriedigend. Alle Räume sind natürlich zu belichten und zu belüften.</p> <p>Im KG sind gemäß Angabe zwei Zimmer ausgebaut (konnte nicht besichtigt werden), werden aber aufgrund der Raumhöhe, welche nicht den Anforderungen an Aufenthaltsräumen entspricht, nicht zur Wohnfläche gerechnet.</p> <p>Wegen der Größe und Lage der Räumlichkeiten wird auf die beigelegten Baupläne verwiesen. Die Räume im KG und das 2. DG konnte nicht besichtigt werden.</p>
Bauzustand, Mängel u. Schäden:	<p>Das Gebäude befindet sich in befriedigendem Bauzustand mit folgendem Renovierungs- bzw. Instandhaltungsstau bzw. folgenden Mängeln/Schäden:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Balkonunterseite ist schadhaft</li><li>- Spaltklinkerplattenbelag auf Sockel ist teilweise schadhaft</li><li>- Wohnungseingangstüren entsprechen eher dem Standard von Zimmertüren (kein ausreichender Schall-, Wärme-, Einbruchschutz)</li></ul> <p>Bei der Wertermittlung wird die unterlassene Instandhaltung bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen als Abschlag (marktorientiert) berücksichtigt. Es wird darauf hingewiesen, dass eine unterlassene Instandhaltung auch zu einer geringeren wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes führen kann.</p>

Zerstörende Untersuchungen sowie Funktionsprüfungen der haustechnischen Einrichtungen wurden nicht durchgeführt. Es wird davon ausgegangen, dass alle erforderlichen Genehmigungen und Abnahmebescheinigungen erteilt sind.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Bei der Wertermittlung wird vorausgesetzt, dass das Objekt frei von tierischen oder pflanzlichen Schädlingen ist und, dass keine versteckten Schäden bzw. Mängel vorhanden sind.

Besondere Ausstattungsmerkmale: Kelleraußentreppe, Eingangstreppe mit Überdachung, Terrasse, Balkon, Markise

Sonstiges Zubehör: Entfällt

### **Gebäude 2:**

### **Garagengebäude**

Baujahr: 1964

Renovierung / Modernisierung / Umbau: Nicht bekannt

Anzahl der Geschosse: Ein Vollgeschoss

Unterkellerung: Nicht unterkellert

### **Rohbau**

Fundamente: Vermutlich Betonfundament

Geschosswände: Mauerwerkswände

Dach: Flachdach mit Eindeckung aus Wellasbestzementplatten; ungedämmt

Fassade: Putzfassade

Türen/Tore: Sektionaltor aus Aluminium

Bodenbeläge: Vermutlich Betonboden (keine Innenbesichtigung)

Installationen: Strom

Bauzustand, Mängel u. Schäden: Das Gebäude befindet sich in mäßigem Bauzustand mit folgendem Renovierungs- und Instandhaltungsstau bzw. folgenden Mängeln- Außenputzschäden

Zerstörende Untersuchungen sowie Funktionsprüfungen der haustechnischen Einrichtungen wurden nicht durchgeführt. Es wird davon ausgegangen, dass alle erforderlichen Genehmigungen und Abnahmebescheinigungen erteilt sind.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Bei der Wertermittlung wird vorausgesetzt, dass das Objekt frei von tierischen oder pflanzlichen Schädlingen ist und, dass keine versteckten Schäden bzw. Mängel vorhanden sind.

Besondere Ausstattungsmerkmale: Ein Anbau (Abstellraum), teils offen

Sonstiges Zubehör: Entfällt

#### 5.4. Beurteilung der vorhandenen Bebauung

Abschließende Beurteilung: Eineinhalbgeschossiges Zweifamilienhaus mit je einer Dreizimmerwohnung im EG und DG in befriedigendem, teils bauzeitgemäßen und teils renoviertem Gesamtzustand. Es ist keine Zentralheizung vorhanden. Das Gebäude ist in die Umgebungsbebauung eingefügt.

#### 5.5. Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit

Derzeitige Nutzung: Das Objekt wurde als Wohnhaus genehmigt und seither offenbar auch so genutzt. Das Objekt ist komplett von einem Miteigentümer und seinen Familienangehörigen bewohnt.

Alternative Nutzung  
bzw. zukünftige  
Nutzung:

Aufgrund der rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten wird auch zukünftig hauptsächlich eine Wohnnutzung als Ein- oder Zweifamilienwohnhaus in Frage kommen. Denkbar wäre eventuell noch eine Teilnutzung für freiberufliche, gewerbliche o.ä. Zwecke. Eine Nutzungsänderung bedarf allerdings in jedem Falle der baurechtlichen Genehmigung durch das zuständige Baurechtsamt. Die Vorschriften des Bebauungsplans, der Landesbauordnung, des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung müssen hierbei berücksichtigt werden.

Für die Wertermittlung wird auch zukünftig eine wohnwirtschaftliche Nutzung als Zweifamilienwohnhaus unterstellt.

### 6. WERTERMITTLUNG

---

#### 6.1. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

**Verfahren**

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert "durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre." Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung- ImmoWertV-) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste (oder besser noch: die geeignetsten) Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 sind zur Ermittlung des Verkehrswertes

- *das Vergleichswertverfahren*
- *das Ertragswertverfahren und*
- *das Sachwertverfahren*

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

#### **Allgemeine Kriterien für die Eignung**

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf der Verfahren soll den Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) der auf diesem Grundstücksteilmarkt vorrangig tätigen Personen entsprechen. Die Bewertung, inklusive Verfahrenswahl, ist zudem auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall abzustellen (Prinzip: Orientierung am "gewöhnlichen Geschäftsverkehr" im nächsten Kauffall);
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses (Rechenprobe; Reduzierung der Risiken bei Vermögensdispositionen des Gutachtenverwenders und des Haftungsrisikos des Sachverständigen);
- Hauptaufgabe ist es, den Verkehrswert (i.S.d. § 194 BauGB) möglichst zutreffend zu ermitteln. Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswertes heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten (i.S.d. § 193 Abs.3 BauGB i.V.m.d. ImmoWertV, Abschnitt 2) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

**Vergleichswertverfahren**

Das Vergleichswertverfahren ist in §§ 24 - 26 der ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens bei bebauten und unbebauten Grundstücken ist, dass eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen oder ein geeigneter Vergleichsfaktor bzw. Bodenrichtwert oder sonstige geeignete Daten für eine statistische Auswertung vorliegen.

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

1. auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
2. durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors ist der nach § 20 ermittelte Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

**Sachwertverfahren**

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 der ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert ermittelt.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor.

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden.

Das Sachwertverfahren eignet sich nur für solche Grundstücke, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht. Das sind in erster Linie Ein- und Zweifamilienhäuser.

Auch Zweifamilienwohnhäuser, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht, können nach dem Sachwertverfahren berechnet werden. Bei Sachwertobjekten ist der Substanzwert wichtiger als die Rendite (laut BGH-Urteil vom 13.07.1970 - VII ZR 189/68 -).

## Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 - 34 der ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen), und

2. dem Bodenwert.

Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Im vereinfachten Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag zum Wertermittlungstichtag (Barwert des Reinertrags) und
2. dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert.

Der Kapitalisierung des jährlichen Reinertrags und der Abzinsung des Bodenwerts ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungs- oder Abzinsungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Im periodischen Ertragswertverfahren kann der vorläufige Ertragswert ermittelt werden durch Bildung der Summe aus

1. den zu addierenden und auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten, aus gesicherten Daten abgeleiteten Reinerträgen der Perioden innerhalb des Betrachtungszeitraums und

2. dem über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten Restwert des Grundstücks.

Das Ertragswertverfahren eignet sich für Grundstücke, die zur Ertragserzielung bestimmt sind. Dem Käufer eines derartigen Objektes, kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital einbringt. Der Sachwert wird bei Renditeobjekten erst in zweiter Linie interessieren, etwa wegen der Qualität der verwendeten Baustoffe und der daran abzuleitenden Dauer der Erträge. Hierunter fallen vor allem Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke.

**Grundsatz der  
Modellkonformität  
(§ 10 ImmoWertV)**

Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 5 Satz 3 erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen.

Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

**Indexreihen  
(§ 18 ImmoWertV)**

Indexreihen dienen der Berücksichtigung von im Zeitablauf eintretenden Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse.

Indexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraums zu den Preisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben. Die Indexzahlen können auch auf bestimmte Zeitpunkte innerhalb des Erhebungs- und Basiszeitraums bezogen werden.

Die Indexzahlen werden aus geeigneten Kaufpreisen für Grundstücke bestimmter räumlicher und sachlicher Teilmärkte ermittelt.

**Umrechnungskoeffizienten  
(§ 19 ImmoWertV)**

Umrechnungskoeffizienten dienen der Berücksichtigung von Wertunterschieden, ansonsten gleichartiger Grundstücke, die sich aus Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale, insbesondere aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung oder der Grundstücksgröße und -tiefe, ergeben. Umrechnungskoeffizienten geben das Verhältnis des Wertes eines Grundstücks mit einer bestimmten Ausprägung eines Grundstücksmerkmals zum Wert eines Grundstücks mit einer bestimmten Basisausprägung des Grundstücksmerkmals (Normgrundstück) an.

**Vergleichsfaktoren  
(§ 20 ImmoWertV)**

Vergleichsfaktoren dienen der Ermittlung von Vergleichswerten insbesondere für bebaute Grundstücke. Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte).

**Liegenschaftszinssätze;  
Sachwertfaktoren  
(§ 21 ImmoWertV)**

Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwertes zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

### **Begründung der Verfahrenswahl**

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Zweifamilienwohnhaus und ein Garagengebäude im Erbbaurecht.

Bei dem hier zu bewertenden Anwesen **wird der Verkehrswert in Anlehnung an den Sachwert ermittelt**, weil bei derartigen Objekten üblicherweise die Eigennutzung und somit der Substanzwert im Vordergrund stehen wird. Es wird hierbei das Sachwertverfahren (§ 35 ImmoWert V) herangezogen.

Unterstützend zum Sachwert wird auch der Ertragswert ermittelt, da bei der vergleichenden Gegenüberstellung von Ertrags- und Sachwert eine Kontrolle und vor allem auch eine Abwägung aller wertbestimmenden Faktoren möglich ist.

## **6.2 Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks**

### **Verfahren**

Gemäß § 40 ImmoWertV ist der Bodenwert vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe von § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 166 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungsstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Absatz 2 des Baugesetzbuchs zu ermitteln.

Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:

1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;
2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;
3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 3 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.

Da keine, oder nicht ausreichende, Vergleichswerte gemäß § 40 ImmoWertV zur Verfügung stehen, wird bei diesem Gutachten als Ausgangspunkt für die Ermittlung des Bodenwertes der vom Gutachterausschuss für das dortige Gebiet festgestellte Bodenrichtwert (durchschnittlicher Lagewert gemäß § 196 BauGB) herangezogen, wobei jedoch der Wert mit dem durchschnittlichen Lagewert nicht identisch sein muss, da der durch den Preis bestimmt wird, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielen wäre.

## Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss des südöstlichen Rhein-Neckar-Kreises gibt einen Bodenrichtwert von **1.100,- Euro pro m<sup>2</sup>** Grundstücksfläche für unbebaute Grundstücke, inkl. Erschließungskosten, in diesem Gebiet an (abgerufen über [boris-bw.de](http://boris-bw.de)). Der Bodenrichtwert wurde zum Stichtag 01.01.2022 festgelegt und bezieht sich auf baureifes Land, Wohnbauflächen und eine Grundstückstiefe von 40 m.

## Beurteilung

Aufgrund der Lage des Grundstücks, der Ausnutzung, der Größe und des Zuschnitts sowie der Bebauung und der sonstigen rechtlichen Eigenschaften und tatsächlichen Gegebenheiten, wird nach sachverständigem Ermessen ein Bodenwert von **1.100,- Euro pro m<sup>2</sup>** für das zu bewertende Grundstück als angemessen und marktgerecht angesetzt. Hierbei wurde vom Bodenrichtwert ausgegangen. Da das Grundstück max. ca. 35,50 m tief ist, ist keine Anpassung aufgrund der Grundstückstiefe vorzunehmen. Zum Wertermittlungsstichtag (seit Festsetzung des Bodenrichtwertes) hat sich das Preisniveau nicht wesentlich verändert, so dass keine Anpassung (Zu-/Abschlag) zum Stichtag erforderlich ist.

**Bodenwertermittlung**

Bodenrichtwert:	1.100 EUR			
Evtl. Zu-/ Abschläge:	0 EUR			
Bodenwert angepasst:	1.100 EUR			
<b><u>Berechnung:</u></b>				
<i>Flst. Nr. 11299 mit einer Größe von 511 m<sup>2</sup>:</i>				
511	m <sup>2</sup>	x	1.100EUR	= 562.100 EUR
<b>Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks</b>			<b>=</b>	<b>562.100EUR</b>

**6.3 Allgemeines zum Erbbaurecht****Definition gemäß §1  
Abs. 1 ErbbauRG**

Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, dass demjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, das veräußerliche und vererbliche Recht zusteht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu haben (Erbbaurecht).

**Wesentliche Merkmale  
des Erbbaurechts**

Das Bauwerk gilt als wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts (und nicht des Grundstücks). Erlischt das Erbbaurecht, so wird das Bauwerk zum wesentlichen Bestandteil des Grundstücks.

Erbbaurechte können nur erstrangig bestellt werden. Damit ist gesichert, dass das Erbbaurecht auch im Fall einer Zwangsversteigerung des Grundstücks fortbesteht.

Das Erbbaurecht kann zeitlich befristet oder unbefristet vereinbart sein.

Das Erbbaurecht ist ein grundstücksgleiches Recht. Es kann wie ein Grundstück veräußert, belastet und vererbt werden und wird deshalb in ein eigenes Grundbuch (Erbbaugrundbuch) eingetragen. Im Erbbaugrundbuch wird i.d.R. auf den Erbbaurechtsvertrag Bezug genommen, weil dieser die vertraglichen Vereinbarungen zwischen den Parteien enthält.

**Erbbauzins**

Der Erbbaugrundstückseigentümer erhält dafür, dass er seinen Boden dem Erbbauberechtigten zur Verfügung stellt, in der Regel ein Entgelt in Form einer regelmäßigen Zahlung: den Erbbauzins.

Die Höhe des Erbbauzinses kann grundsätzlich zwischen den beteiligten Parteien frei verhandelt werden. Es ist jedoch zur Regel geworden, dass der Erbbauzins zu Beginn der Laufzeit des Erbbaurechts in einem Prozentsatz festgelegt wird, der sich auf den zur Zeit der Begründung des Rechts gegebenen Bodenwert bezieht.

**Verfahren**

Weil es sich bei dem zu bewertenden Grundstück um ein Erbbaurechtsgrundstück handelt, muss der Bodenwertanteil des Erbbaurechts bzw. der Verkehrswert des Erbbaugrundstücks ermittelt werden.

Der Verkehrswert des Erbbaurechts und der Verkehrswert des Erbbaugrundstücks sind unter Berücksichtigung der vertraglichen Vereinbarungen und der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände in Abhängigkeit von den zur Verfügung stehenden Daten zu ermitteln. Der Verkehrswert des Erbbaurechts kann im Vergleichswertverfahren nach den §§ 49 und 50 der ImmoWertV2021 **oder auf andere geeignete Weise ermittelt werden**. Der Verkehrswert des Erbbaugrundstücks kann im Vergleichswertverfahren nach den §§ 51 und 52 der ImmoWertV2021 **oder auf andere geeignete Weise ermittelt werden**.

**Für den vorliegenden Auftrag ist sowohl der Verkehrswert des Erbbaurechts als auch der Verkehrswert des Erbbaugrundstückes zu ermitteln.**

## Vergleichswertverfahren

§ 49 Vergleichswertverfahren für das Erbbaurecht

(1) Im Vergleichswertverfahren kann der Wert des Erbbaurechts insbesondere ermittelt werden

1. aus Vergleichspreisen für veräußerte Erbbaurechte,
2. ausgehend von dem nach § 50 zu ermittelnden finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts oder
3. ausgehend vom Wert des fiktiven Volleigentums im Sinne des Satzes 2: Der Wert des fiktiven Volleigentums ist der Wert des fiktiv unbelasteten Grundstücks, der dem marktangepassten vorläufigen Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwert ohne Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen entspricht.

§ 51 Vergleichswertverfahren für das Erbbaugrundstück

(1) Im Vergleichswertverfahren kann der Wert des Erbbaugrundstücks insbesondere ermittelt werden

1. aus Vergleichspreisen für veräußerte Erbbaugrundstücke,
2. ausgehend von dem nach § 50 zu ermittelnden finanzmathematischen Wert des Erbbaugrundstücks oder
3. ausgehend vom Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks.

## Eignung und Anpassung der Daten

Gemäß § 9 Abs. 3 der ImmoWertV 2021 können Daten vom Sachverständigen geschätzt werden, falls zur Wertermittlung keine bzw. lediglich nicht geeignete Daten zur Verfügung gestellt werden können.

## Datengrundlage im Bewertungsfall

Der Zweckverband Gutachterausschuss Südöstlicher Rhein-Neckar-Kreis hat gemäß telefonischer Auskunft keine Erbbaurechtsfaktoren und auch keine Erbbaurechtskoeffizienten ausgewiesen. Ein Grundstücksmarktbericht wurde noch nicht veröffentlicht. Es sind auch nicht genug Vergleichspreise von veräußerten Erbbaurechten vorhanden, so dass eine Kaufpreisauswertung angefordert werden könnte und die Wertermittlung anhand des Vergleichswertverfahren erfolgen könnte.

Der Gutachterausschuss hat ebenfalls keine Erbbaugrundstücksfaktoren ermittelt, die für die Bewertung des Erbbaugrundstücks herangezogen werden könnten.

## 6.4 Bodenwertanteil des Erbbaurechts

### Grundlage

Gemäß § 50 ImmoWertV ist der finanzmathematische Wert des Erbbaurechts durch Bildung der Summe des Wertes des fiktiven Volleigentums abzgl. Des Bodenwertes des fiktiv unbelasteten Grundstücks und der über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten Differenzen aus dem angemessen und dem erzielbaren Erbbauzins oder ausnahmsweise der Differenz aus dem jeweils über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten angemessenen und erzielbaren Erbbauzins.

Diese Differenz entspricht Bodenwertanteil, wie er im vorherigen Verfahren der WertR bezeichnet wurde.

### Ausgangsdaten

Der Erbbaurechtsvertrag ist ursprünglich vom 22.12.1960 und endet mit Ablauf des 99. Jahres nach Eintragung zum 21.03.2060. Ursprünglicher Erbbaurechtsgeber war die Stadt Walldorf.

Die Restlaufzeit beträgt demnach noch etwa

37 Jahre

Im Erbbaurechtsvertrag wurde unter § 4 festgelegt, dass die Erbbauberechtigten das Recht haben, das Erbbaugrundstück jederzeit gegen Entrichtung des Verkehrswertes käuflich zu erwerben.

**Das Grundstück wurde im Laufe der Zeit (genaues Datum ist nicht bekannt) von den Erbbauberechtigten erworben. Das Erbbaurecht wurde jedoch nicht aufgelöst und es sind nach wie vor zwei separate Grundbücher vorhanden, in denen zum Wertermittlungsstichtag Erbbaurechtsgeber und Erbbauberechtigte identisch waren. Somit wurde zum Wertermittlungsstichtag auch kein Erbbauzins gezahlt.**

Die Restnutzungsdauer des Gebäudes beträgt 27 Jahre

Die Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages ist somit länger als die Gebäuderestnutzungsdauer. Eine Entschädigung des Gebäudes wegen Vertragsablauf wird somit nicht fällig.

Laut ursprünglichem Erbbaurechtsvertrag verpflichtete sich der Erbbaurechtsgeber bei Beendigung des Erbbaurechts (durch Zeitablauf) eine Entschädigung in Höhe von 2/3 des gemeines Wertes, den die Bauwerke bei Ablauf des Erbbaurechts haben, an den Erbbauberechtigten zu zahlen.

Bei identischem Erbbaurechtsgeber und -nehmer kommt eine entsprechende evtl. Entschädigung nicht zum Tragen.

### Erzielbarer Erbbauzins

Jährlicher Erbbauzins (erzielbarer Erbbauzins)

Vgl. § 50 ImmoWertV (4): der erzielbare Erbbauzins ist der Betrag, der sich aus dem im Erbbaurechtsvertrag vereinbarten Erbbauzins unter Berücksichtigung vertraglich vereinbarter und gesetzlich zulässiger Anpassungsmöglichkeiten ergibt.

Erbbauzins gemäß Erbbaurechtsvertrag:

0,00EUR (kein Erbbauzins, da Erbbaurechtsgeber und Erbbauberechtigte zum Stichtag identisch sind)

**0,00EUR = aktueller jährlicher Erbbauzins der gesamten Immobilie**

Ermittlung des erzielbaren Erbbauzins (= gesetzlich oder vertraglich erzielbar) bei verpasster Erbbauzinsanpassung:

Ist aufgrund des Erbbaurechts ein Wohngebäude errichtet worden, darf der Erbbauzins frühestens nach Ablauf von 3 Jahren seit Vertragsschluss und, wenn eine Erhöhung des Erbbauzinses bereits erfolgt ist, frühestens nach Ablauf von 3 Jahren seit der jeweils letzten Erhöhung geltend gemacht werden. Der Umstand, dass eine in der Vergangenheit vorgenommene Erhöhung des Erbbauzinses den Erhöhungsanspruch des Grundstückseigentümers nicht ausgeschöpft hat, hat nicht zur Folge, dass er für einen späteren Zeitraum diesen Rahmen nicht ausschöpfen darf.

Üblicherweise werden zur Anpassung der Erbbauzinses im Erbbauvertrag entsprechende Sicherungs-/Anpassungsklauseln vereinbart.

Im vorliegenden Fall gab es ursprünglich eine Wertsicherungsklausel, welche eine Anpassung des Erbbauzinses vorsieht bei einer Veränderung der Grundstückspreise von mehr als 25 %.

Aufgrund der Tatsache, dass zum Wertermittlungsstichtag kein Erbbauzins gezahlt wurde (Erbbaurechtsgeber = Erbbauberchtigte) und bei einer separaten Veräußerung ein aktueller Erbbauzins festgelegt werden würde, entfällt in vorliegendem Fall die Berechnung einer gesetzlich oder vertraglich erzielbaren Erbbauzinsanpassung.

### Angemessener Erbbauzins

Im ursprünglichen Erbbaurechtsvertrag war kein Erbbauzins in Prozent angegeben.

Vgl. § 50 ImmoWertV (3): der angemessene Erbbauzins wird in der Regel auf der Grundlage des angemessenen Erbbauzinssatzes und des Bodenwertes des Grundstücks, an dem das Erbbaurecht bestellt wird, ermittelt. Der angemessene Erbbauzinssatz, der sich bei Neubestellung von Erbbaurechten der betroffenen Grundstücksart am Wertermittlungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ergibt oder ein anderer geeigneter Zinssatz.

Im Grundstücksmarktbericht 2021 der Stadt Karlsruhe werden recherchierte Erbbauzinssätze der Kirchen, des Landes Baden-Württembergs und der Stadt Karlsruhe veröffentlicht.

Für Wohnbaugrundstücke beträgt der Erbbauzinssatz für Wohnen bei verschiedenen Erbbaurechtsgebern 4 %. In der Wertermittlung wird daher ein angemessener Erbbauzins von 4 % angesetzt.

Der angemessene Erbbauzins errechnet sich aus dem stichtagsbezogenen, unbelasteten Bodenwert x 4,00 % Zinsen =

$$562.100 \text{ EUR} \times 4,00 \% = 22.484 \text{ EUR pro Jahr}$$

### Differenz angemessener und erzielbarer Erbbauzins

Angemessener jährlicher Erbbauzins = 22.484 EUR

abzügl. vertraglich erzielbarer Erbbauzins = - 0 EUR

**Differenz angemessener-erzielbarer Erbbauzins) = 22.484 EUR**  
(entspricht jährlichem Zinsvorteil für den Berechtigten)

**Kapitalisierung der Differenz**

Bei einer Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrags von rund  
37 Jahren  
und einer Verzinsung von 4,00%  
ergibt sich ein Rentenbarwertfaktor: 19,1426

<b>kapitalisierte Differenz aus angemessenem und erzielbarem Erbbauzins:</b>				
22.484 EUR	x	19,1426	=	<b>430.402 EUR</b>

**6.4.1 Bodenwertanteil des Erbbaurechts (ohne Berücksichtigung des Erbbauzinses)**

Im Zwangsversteigerungsverfahren ist zusätzlich der Bodenwertanteil des Erbbaurechts ohne Berücksichtigung des Erbbauzinses zu ermitteln, da der Barwert des Erbbauzinses bei einer Zwangsversteigerung unter Umständen separat zu entschädigen ist. Eine Berechnung des Bodenwertanteils des Erbbaurechts mit Berücksichtigung des tatsächlichen Zinses würde, bei Abzug des Wertersatzbetrags (Barwert des Erbbauzinses) rechnerisch zu einer doppelten Subtraktion des Erbbauzinses führen.

**Hinweis: da zum Wertermittlungstichtag kein Erbbauzins gezahlt wurde (Erbbaurechtsgeber= Erbbaurechtsberechtigter), ist der Bodenwertanteil des Erbbaurechts bzw. die kapitalisierte Differenz aus angemessenem und erzielbarem Erbbauzins unter Berücksichtigung des Erbbauzinses gleich dem Bodenwertanteil des Erbbauzinses für das Zwangsversteigerungsverfahren ohne Berücksichtigung des Erbbauzinses.**

Das bedeutet:

<b>kapitalisierte Differenz aus angemessenem und erzielbarem Erbbauzins:</b>				
22.484 EUR	x	19,1426	=	<b>430.402 EUR</b>

## 6.5. Sachwert

### **Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen; durchschnittliche Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)**

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge zu den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Im Rahmen der Modellkonformität können nur Regionalfaktoren derer Gutachterausschüsse zur Anwendung kommen, deren Sachwertfaktoren für die Wertermittlung herangezogen werden.

Der Ermittlung der Herstellungskosten werden die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) zugrunde gelegt, welche in der Anlage 4 der ImmoWertV21 veröffentlicht sind.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in Euro/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche (BGF) angegeben.

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Das Wertermittlungsobjekt ist entsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren.

Bei den NHK 2010 sind teilweise Korrekturfaktoren angegeben, die eine Anpassung des jeweiligen Kostenkennwertes wegen der speziellen Merkmale des Bewertungsobjekts erlauben.

### **Alterswertminderungs- faktor (§ 38 ImmoWertV)**

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Alterswertminderungsfaktor =  
RND/GND x durchschnittliche Herstellungskosten.

## **Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)**

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

In der Anlage 1 der ImmoWertV sind Modellansätze für verschiedene Gebäudetypen angegeben.

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Die Restnutzungsdauer ist unabhängig von dem zur Anwendung kommenden Wertermittlungsverfahren. Dementsprechend ist bei allen zur Anwendung kommenden Wertermittlungsverfahren dieselbe übliche Restnutzungsdauer anzusetzen.

Bei Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden im Fall von Modernisierungen ist das in Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) beschriebene Modell zugrunde zu legen.

Es kann bei der Bewertung von Verwaltungs-, Büro- und Geschäftsgebäuden entsprechende Anwendung finden. Das Modell soll einer nachvollziehbaren Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen dienen.

Die Modernisierungspunkte können ermittelt werden

1. durch Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente (Tabelle 1) oder
2. auf der Grundlage einer sachverständigen Einschätzung des Modernisierungsgrades (Tabelle 2)

Die Verwendung des Modells ersetzt nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalls. Bei kernsanierten Modellen ist als fiktives Baujahr das Jahr der fachgerechten Sanierung zugrunde zu legen. Die teilweise noch verbleibende alte Bausubstanz ist durch einen Abschlag zu berücksichtigen, welcher bei einer kompletten Kernsanierung 10 % beträgt.

## **Modernisierung/ Instandhaltung**

Modernisierung (§ 16 Abs.3 Wohnraumförderungsgesetz)

(3) Modernisierungen sind bauliche Maßnahmen, die

1. den Gebrauchswert des Wohnraums oder des Wohngebäudes erhöhen,
2. die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder
3. nachhaltige Einsparung von Energie und Wasser bewirken.

Instandsetzungen, die durch Maßnahmen der Modernisierung verursacht werden, fallen unter die Modernisierung.

Die Instandhaltung soll sicherstellen, dass der funktionsfähige Zustand einer baulichen Anlage erhalten bleibt oder bei Ausfall wiederhergestellt wird.

Die Instandhaltung eines Gebäudes gewährleistet auf Dauer den physischen Erhalt eines Gebäudes, allerdings weitgehend in dem Zustand, in dem es errichtet wurde. Das Gebäude hat damit zwar physisch eine unendliche Lebensdauer, jedoch schwindet seine wirtschaftliche Nutzungsfähigkeit aufgrund der sich wandelnden Anforderungen an das Gebäude. Die Instandhaltung und Modernisierung stehen somit in einer Wechselbeziehung zur prognostizierten Restnutzungsdauer sowie zum Reinertrag eines Gebäudes.

### Gebäudewertermittlung:

#### Gebäude 1:

#### Zweifamilienwohnhaus

#### **Bruttogrundfläche**

Die Bruttogrundfläche (BGF) wurde anhand der Baupläne ermittelt und liegt dem Gutachten als Anlage 1 bei.

Die ermittelte BGF beträgt: 283,03 m<sup>2</sup>

#### **Kostenkennwert**

NHK 2010

Einfamilienwohnhaus Typ 1.01 (unterkellert, 1 VG, DG ausgebaut)

Ermittlung des Kostenkennwerts unter Berücksichtigung der Standardstufen gemäß der Anlage 4 der ImmoWertV (nach Sanierung).

Kostenkennwert in EUR/m<sup>2</sup> BGF: 747 EUR /m<sup>2</sup> BGF

Durchschnittliche Standardstufe: 2,2

#### **Korrekturen, Zu-/Abschläge**

Gemäß Anlage 4 der ImmoWertV sind fehlende Drepel, ein ausgebauter Spitzboden usw. durch Zu- oder Abschläge auf die Kostenkennwerte zu berücksichtigen. Die Höhe des entsprechenden Abschlags bzw. Zuschlags ist hierbei vom Sachverständigen zu begründen.

Für Zweifamilienhäuser ist zudem ein Korrekturfaktor auf den Kostenkennwert von 1,05 vorzunehmen.

Die Anpassung erfolgt bei der Berechnung des vorläufigen Sachwertes.

Im vorliegenden Fall wird ein Zuschlag für das Zweifamilienhaus vorgenommen.

Außerdem wird ein Zuschlag für zwei ausgebaute Räume im KG vorgenommen (keine Wohnfläche, nicht besichtigt). Ein Zuschlag von 1 % wird als markt- und sachgerecht erachtet.

Anzusetzende Korrekturfaktoren/Zu-/Abschläge:

Zuschlag zwei Einheiten (ZFH) 5%

Zuschlag KG-Ausbau 1%

Summe der Zu- und Abschläge: + 6%

Anzusetzender Korrekturfaktor: 1,06

#### **Baupreisindex**

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag

(Basisjahr 2010 = 100) = 1,717 -Stand 4. Quartal 2022-

#### **Baujahr**

1962

#### **Gebäudealter**

61 Jahre

## Modernisierungspunkte / Modernisierungsgrad

Das Wohnhaus wurde 1962 errichtet. Im Laufe der Zeit wurden Modernisierungen durchgeführt. In den letzten Jahren wurden die Dachdeckung erneuert, die Fenster getauscht sowie die Wand- und Bodenbeläge in den Wohnungen erneuert und das Bad im DG renoviert.

Unter Berücksichtigung der durchgeführten Renovierungsmaßnahmen werden die Modernisierungspunkte anhand einer Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente ermittelt:

Modernisierungselemente	max. Punkte		Bewertungsobjekt
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung		4	0,5
Modernisierung der Fenster und Außentüren		2	1
Modernisierung d. Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)		2	0,5
Modernisierung der Heizungsanlage		2	0
Wärmedämmung der Außenwände		4	0
Modernisierung von Bädern		2	1
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen		2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung		2	0
<b>Summe der Punkte</b>		<b>20</b>	<b>4</b>

Wenn detaillierte Angaben zu Modernisierungen fehlen und sich eine präzise Punktzahl anhand der Punktetabelle nicht ermitteln lässt, können die Modernisierungspunkte sachverständig durch eine grobe Zuordnung zu einem Modernisierungsgrad erfolgen, aus dem die Gesamtpunktzahl für die Modernisierung ermittelt werden kann.

Eingruppierung:

- 0-1 Punkt = nicht modernisiert
- 2-5 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen d. Instandhaltung
- 6-10 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad
- 11-17 Punkte = überwiegend modernisiert
- 18-20 Punkte = umfassend modernisiert

## Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen ergibt sich in Abhängigkeit von Gesamtnutzungsdauer, Gebäudealter und Modernisierungsgrad.

Der Ermittlung liegt ein theoretischer Modellansatz zugrunde und wird nach der folgenden Formel berechnet:

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

Bei der Formel ist zu beachten, dass Modernisierungen erst ab einem gewissen Alter der baulichen Anlagen Auswirkungen auf die Restnutzungsdauer haben. Für die Variablen a, b und c sind die Werte der Tabelle 3, Anlage 2 zur ImmoWertV zu verwenden.

Daher können die im Anhang 1 der ImmoWertA veröffentlichten Tabellen verwendet werden, in denen in Abhängigkeit von Gesamtnutzungsdauer, Gebäudealter und Modernisierungspunkten die modifizierte Restnutzungsdauer direkt abgelesen werden kann. Die Tabellenwerte sind auf die volle Jahreszahl gerundet.

Ausgangsparameter:

Gesamtnutzungsdauer:	80	Jahre
Gebäudealter:	61	Jahre
Ermittelte Modernisierungspunkte:	4	Punkte

Aufgrund des Gebäudealters, des ermittelten Modernisierungsgrades und aufgrund der Gesamtnutzungsdauer ergibt sich folgende Restnutzungsdauer:

RND	27	Jahre
-----	----	-------

-gemäß Anlage 1 ImmoWertA-

**Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen**

Kostenkennwert in EUR/m <sup>2</sup> :			747,00EUR
Korrekturfaktoren, Zu-/Abschläge:	x	1,060	= 791,82EUR
Indexierter Kostenkennwert:	x	1,717	= 1.359,55EUR
Bruttogrundfläche in m <sup>2</sup>	x	283,03	= 384.793 EUR

---

Herstellungskosten des Gebäudes	384.793 EUR
---------------------------------	-------------

in der BGF nicht erfasste Bauteile:

Kelleraußentreppe, Eingangstreppe mit Überdachung, Balkon, Markise, Terrasse	17.000 EUR
--	------------

---

Herstellungskosten der baulichen Anlage	401.793 EUR
---	-------------

x Regionalfaktor (soweit vom GAA ermittelt)  
-entfällt-

-

x Alterswertminderungsfaktor (RND/GND)

401.793 EUR	x	0,3375	=	135.605 EUR
-------------	---	--------	---	-------------

---

<b>Zweifamilienwohnhaus</b>	<b>=</b>	<b>135.605 EUR</b>
-----------------------------	----------	--------------------

**Gebäude Nr. 2:**

**Garage**

**Bruttogrundfläche**

Die Bruttogrundfläche (BGF) wurde anhand der Baupläne ermittelt und liegt dem Gutachten als Anlage 1 bei.

Die ermittelte BGF beträgt: 26,25 m<sup>2</sup>

**Kostenkennwert**

NHK 2010

ähnlich Garage Typ 14.1 Einzelgarage/Mehrfachgarage

Ermittlung des Kostenkennwerts unter Berücksichtigung der Standardstufen gemäß der Sachwertrichtlinie

	Kostenkennwert in EUR/m <sup>2</sup> BGF:	365 EUR	/m <sup>2</sup> BGF
	Durchschnittliche Standardstufe:	3,5	
<b>Baupreisindex</b>	Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (Basisjahr 2010 = 100) =	1,717	-Stand 4. Quartal 2022
<b>Baujahr</b>	1964		
<b>Gebäudealter</b>	59	Jahre	
<b>Modernisierungspunkte / Modernisierungsgrad</b>	Das Gebäude wurde nicht wesentlich modernisiert.		
	Wenn detaillierte Angaben zu Modernisierungen fehlen und sich eine präzise Punktzahl anhand der Punktetabelle nicht ermitteln lässt, können die Modernisierungspunkte sachverständig durch eine grobe Zuordnung zu einem Modernisierungsgrad erfolgen, aus dem die Gesamtpunktzahl für die Modernisierung ermittelt werden kann.		
	Eingruppierung:		
	0-1 Punkt	= nicht modernisiert	
	2-5 Punkte	= kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	
	6-10 Punkte	= mittlerer Modernisierungsgrad	
	11-17 Punkte	= überwiegend modernisiert	
	18 -20 Punkte	= umfassend modernisiert	
	Der Modernisierungsgrad wird als "nicht modernisiert" bezeichnet und 0 Modernisierungspunkte angesetzt.		
<b>Restnutzungsdauer</b>	Ausgangsparameter:		
	Gesamtnutzungsdauer:	60	Jahre
	Gebäudealter:	59	Jahre
	Ermittelte Modernisierungspunkte:	0	Punkte
	Aufgrund des Gebäudealters und des angetroffenen Bauzustandes sowie unter der Berücksichtigung der Schadensbeseitigung (siehe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) wird folgende Restnutzungsdauer angenommen:		
	RND	9	Jahre
		-gemäß Anlage 1 ImmoWertA-	
<b>Berechnung</b>	Kostenkennwert in EUR/m <sup>2</sup> :		365,00EUR
	evtl. Korrekturfaktoren:	x 1,000	= 365,00EUR
	Indexierter Kostenkennwert:	x 1,717	= 626,71EUR
	Bruttogrundfläche in m <sup>2</sup>	x 26,25	= 16.451 EUR
	<hr/>		
	Herstellungskosten des Gebäudes		16.451 EUR
	in der BGF nicht erfasste Bauteile:		
	Anbau	=	2.000 EUR
	<hr/>		
	Herstellungskosten der baulichen Anlage		18.451 EUR

Herstellungskosten der baulichen Anlage				18.451 EUR
x Regionalfaktor (soweit vom GAA ermittelt)				-
		-entfällt-		
x Alterswertminderungsfaktor (RND/GND)				
	18.451	x	0,1500	= 2.768 EUR
<b>Garagengebäude</b>				<b>= 2.768EUR</b>

### Vorläufiger Sachwert des fiktiven Volleigentums

Zweifamilienwohnhaus	=	135.605 EUR
Garagengebäude	=	2.768 EUR
<hr/>		
Vorläuf. Sachwert der baulichen Anlagen	=	138.373 EUR
Bauliche Außenanlagen (pauschaler Zeitwert)	4,00% =	5.535 EUR
<hr/>		
Vorläuf. Sachwert aller baulicher Anlagen		143.908 EUR
zzgl. Bodenwert (unbelastet)		562.100 EUR
<b>Vorläufiger Sachwert des fiktiven Volleigentums</b>		<b>706.008EUR</b>

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

#### Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsstau:

Die Schadensbeseitigungskosten für Baumängel und Bauschäden sind in marktrelevanter Höhe zu berücksichtigen. Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss. Dabei ist gegebenenfalls ein Vorteilsausgleich ("neu für alt") vorzunehmen (vgl. ImmoWertA zu § 8.3.2).

Eine Wertminderung wegen unterlassener Instandhaltung (Instandhaltungsstau) ist nur zu berücksichtigen, soweit sie noch nicht bei Anwendungen des jeweils herangezogenes Verfahrens berücksichtigt worden ist (ggf. durch Verkürzung der RND o.ä.)

Somit ist eine Wertminderung aufgrund von Baumängeln, Bauschäden bzw. Instandhaltungsstau nur insoweit anzusetzen, in welcher Höhe diese im Grundstücksverkehr tatsächlich berücksichtigt wird. Bei der Verkehrswertermittlung sind nämlich grundsätzlich Kosten nicht dem Wert gleichzusetzen. Es kommt entscheidend darauf an, in welcher Höhe Baumängel und Bauschäden (Instandhaltungsstau) sich im Marktwert (Verkehrswert) niederschlagen.

a) Abzug wegen Mängeln und Schäden oder wegen Renovierungs- und Instandhaltungsstau am Zweifamilienwohnhaus:

- Balkonunterseite ist schadhaft
- Spaltklinkerplattenbelag auf Sockel ist teilweise schadhaft
- Wohnungseingangstüren entsprechen eher dem Standard von Zimmertüren (kein ausreichender Schall-, Wärme-, Einbruchschutz)

Wertminderung (marktorientiert) aufgrund des Instandhaltungsstaus und der Schäden/Mängel (Instandhaltungsstau der über die Alterswertminderung hinaus geht): = 10.000EUR

b) Abzug wegen Mängeln und Schäden oder wegen Renovierungs- und Instandhaltungsstau am Garagengebäude:  
- Außenputzschäden

Wertminderung (marktorientiert) aufgrund des Instandhaltungsstaus und der Schäden/Mängel (Instandhaltungsstau der über die Alterswertminderung hinaus geht): = 1.000EUR

Sonstiges:

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung des Kellergeschosses, des Spitzbodens und der Garage wird -wegen eventueller Unwägbarkeiten (insbesondere Bauzustand)- ein (Sicherheits-) Abschlag von pauschal 12.000,- Euro vorgenommen. = 12.000EUR

---

**Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale = 23.000EUR**

**Sachwertfaktoren (§ 21 ImmoWertV)**

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlichen (d.h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse, ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis "vorläufiger Sachwert" ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Das bedeutet, dass ein eventueller Käufer oder ein Investor seinen Kaufpreis nicht direkt am Sachwert orientiert, sondern gewisse Zu- oder Abschläge - abhängig von der Lage, der Art, der Größe, des Zustands und der Beschaffenheit des Objektes- vornimmt.

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwertes zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

**Region**

Der Gutachterausschuss des Südöstlichen Rhein-Neckar-Kreises, zu dem die Stadt Walldorf gehört, hat bislang noch keine Sachwertfaktoren ermittelt.

Der Gutachterausschuss der Stadt Heidelberg hat im Immobilienmarktbericht 2023 Sachwertfaktoren auf Grundlage der NHK 2010 und auf Basis linearer Abschreibung veröffentlicht, auch für Ein- und Zweifamilienhäuser.

Nach dieser Auswertung beläuft sich der Sachwertfaktor für die Auswertung 2019/2020 (Marktanpassungsfaktoren 2021) bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern auf 1,28 für Wohnlagenklasse 3 (mittlere Lageklasse, vergleichbar mit besseren Lagen in Rohrbach und Kirchheim).

Der Gutachterausschuss der Stadt Mannheim hat im Grundstücksmarktbericht 2020 Sachwertfaktoren auf Grundlage der NHK 2010 und auf Basis linearer Abschreibung für Ein- und Zweifamilienhäuser ausgewiesen.

Es sind allerdings nur Werte bis zu einem vorläufigen Sachwert von ca. 580.000,- Euro für freistehende EFH und ZFH (BRW-Niveau 520,- bis 650,- Euro/m<sup>2</sup>) ermittelt worden. Bei einem vorläufigen Sachwert von 580.000,- läge der Sachwertfaktor bei 1,48.

Der Gutachterausschuss von Karlsruhe hat im Immobilienmarktbericht 2021 Sachwertfaktoren auf Grundlage der NHK 2010 und auf Basis linearer Abschreibung ausgewiesen, u. a. für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser. Demnach beläuft sich der Sachwertfaktor bei dem vorliegenden vorläufigen Sachwert auf 1,20 (bezogen auf ein Bodenwertniveau von 750,- Euro).

Der Gutachterausschuss des östlichen Rhein-Neckar-Kreises, mit Sitz in Sinsheim hat im Grundstücksmarktbericht 2021 Sachwertfaktoren auf Grundlage der NHK 2010 und auf Basis linearer Abschreibung für Ein- und Zweifamilienhäuser ausgewiesen.

Allerdings ist dort das Bodenwertniveau niedriger als in Walldorf. Für höherpreisigere Lagen (ab 350,- Euro pro m<sup>2</sup> BRW) wird für den vorhandenen vorläufigen Sachwert ein Sachwertfaktor von 1,0

Die wesentlichen Merkmale des Wertermittlungsmodells zur Ermittlung der Sachwertfaktoren in den o.g. Immobilienmarktberichten sind noch auf Grundlage der Parameter der Sachwertrichtlinie abgeleitet. Hierbei kann es zu Unterschieden u.a. im Ansatz der Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer im Gegensatz zur ImmoWertV2021 kommen. Grundsätzlich gilt jedoch der Ansatz der Modellkonformität.

Die Sachwertfaktoren müssen daher in der Übergangsphase sachverständig auf Eignung beurteilt werden.

## Zusammenfassung

Aufgrund der Lage, Größe, Art, Ausstattung und Beschaffenheit des Bewertungsobjektes (Zweifamilienwohnhaus, mittlere Lage in Walldorf, teils bauzeitüblicher, teils renovierter Zustand, hoher Bodenwert) wird ein Sachwertfaktor von 0,95 als angemessen erachtet.

Beim Ansatz des Sachwertfaktors ist außerdem die Tatsache berücksichtigt, dass die Immobilienpreise seit Mitte des Jahres 2022 rückläufig sind. Dies ist insbesondere bei älteren und energetisch nicht sanierten Objekten festzustellen. Grund für die Preisrückgänge sind die stark gestiegenen Bauzinsen, der Ukraine-Krieg, die hohe Inflation und die wirtschaftlich unsichere Lage. Desweiteren ist berücksichtigt, dass der Grundstücksanteil unverhältnismäßig hoch ist (im Vergleich zum Gebäudewert)

**Marktangepasster  
Sachwert des  
fiktiven Volleigentums**

Vorläufiger Sachwert	=	706.008EUR
Sachwertfaktor: 0,95 das entspricht einem Zuschlag von -5,00%	=	-35.300 EUR
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		670.708EUR
Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale	= -	23.000EUR
<b>Marktangep. Sachwert des fikt. Volleigentums</b>	<b>=</b>	<b>647.708EUR</b>

### 6.5.1 Mittelbares Vergleichswertverfahren zur Bewertung des Erbbaurechts - ausgehend vom vorläufigen Sachwert-

**Wert des Erbbaurechts  
(Sachwertverfahren)**

Zur Berechnung des Werts des Erbbaurechts wird zunächst vom Sachwert des unbelasteten, bebauten Grundstücks (fiktives Volleigentum) ausgegangen. Der unbelastete Bodenwert ist hiervon in Abzug zu bringen.

Die nachfolgende Berechnung erfolgt im Sinne des § 49 Abs. 1 Nr. 2 ImmoWertV2021 (mittelbares Vergleichswertverfahren ausgehend vom finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts).

**Erbbaurechtsfaktoren**

Der Zweckverband Gutachterausschuss Südöstlicher Rhein-Neckar-Kreis hat gemäß telefonischer Auskunft keine Erbbaurechtsfaktoren und auch keine Erbbaurechtskoeffizienten ausgewiesen. Ein Grundstücks-Marktbericht wurde noch nicht veröffentlicht.

Auch umliegende Gutachterausschüsse haben großteils keine Erbbaurechtsfaktoren herausgegeben.

Im Landesgrundstücksmarktbericht 2019 Rheinland-Pfalz wurden Erbbaurechtsfaktoren veröffentlicht. Allerdings nur bis zu einem Bodenwertniveau von 250,- Euro. Hier läge der Erbbaurechtsfaktor bei 0,92. Eine Unterscheidung in Region wurde aufgrund der geringen Kaufpreismengen nicht vorgenommen. Eine Auswertung für höhere Bodenwerte liegt nicht vor.

Im Grundstücksmarktbericht Frankfurt a.M. 2023 wurden Erbbaurechtsfaktoren veröffentlicht. Für Objekte in Siedlungsgebieten liegt der Quotient von einem Finanzmathematischen Wert von ca. 650.000 Euro bei einem bereinigten Kaufpreis von 500.000 Euro. Das entspricht einem Erbbaurechtsfaktor von ca. 0,77.

Der Gutachterausschuss Mannheim gibt zwar keine Erbbaurechtsfaktoren heraus, allerdings sind im Grundstücksmarktbericht 2020 Kaufpreise von Reihenmittelhäusern in Volleigentum und in Erbbaurecht dargestellt.

Der durchschnittliche Kaufpreis aus den Jahren 2018 bis 2020 für Reihenmittelhäuser der Baujahre 1960 bis 1979 beträgt 3.000 Euro (bei 36 Kauffällen).

Der durchschnittliche Kaufpreis aus den Jahren 2018 bis 2020 für Reihenmittelhäuser im Erbbaurecht der Baujahre 1960 bis 1979 beträgt 2.446 Euro (bei 12 Kauffällen).

Im Durchschnitt ist somit ein Erbbaurecht in der betreffenden Baujahresklasse um den Faktor 0,81 zum Volleigentum verkauft worden.

Der Gutachterausschuss Karlsruhe gibt keine Erbbaurechtsfaktoren heraus. Die Erbbaurechtsfaktoren und ggf. Marktanpassung sind sachverständig festzulegen.

Bis zum Jahr 2020 wurden vom Gutachterausschuss Wertfaktoren zur Ermittlung der Bodenwertanteile für Erbbaurechte herausgegeben. Diese wurden in Abhängigkeit des Bodenwertes und der Rendite ermittelt.

Bei einem Bodenwert von 300 bis 500,- Euro betrug der Wertfaktor bei einer Rendite von 0,05 % 0,9 bis 0,95.

Der Wertfaktor wurde im Rahmen der Erbbaurechtsermittlung nach WertR 2002 angewendet.

Die Höhe des Wertfaktors für den Erbbauberechtigten ist abhängig von den Einschränkungen durch das Erbbaurecht. Er liegt regelmäßig zwischen 0,3 und 0,8, in Einzelfällen bei 0,9. Bei Verträgen ohne Anpassungsklausel liegt der Wertfaktor im Durchschnitt bei 0,5.

Der hier verwendete Marktanpassung mit dem Wertfaktor berücksichtigt also lediglich den Bodenwertanteil des Erbbaurechts (vgl. Seitz; Das Erbbaurecht und seine Tücken, Abhandlung Zeitschrift GuG 1, 2020).

Im Prinzip ist dem ermittelten Wertfaktor noch eine zweite Marktanpassung (Abschlag) hinzuzufügen, so dass das Erbbaurecht insgesamt an den Markt angepasst wird. So wäre ein Erbbaurechtsfaktor, welcher etwas unter dem Wertfaktor Karlsruhe liegt, sach- und marktgerecht.

**Auf Grundlage der recherchierten Auswertungen der Gutachterausschüsse wird nach sachverständigem Ermessen ein Erbbaurechtsfaktor von 0,8 im vorliegenden Fall für sach- und marktgerecht erachtet.**

#### Berechnung

#### Abzug des Bodenwerts (unbelastet)

#### Addition des Bodenwertanteils des Erbbaurechts

Vorläufiger Sachwert des anteiligen unbelasteten, bebauten Grundstücks (Volleigentum)	=	706.008EUR
Marktanpassung x -5,00%	=	-35.300 EUR
Marktangepasster vorläufiger Sachwert des fiktiven Volleigentums	=	670.708EUR
Abzug Bodenwert (unbelastet)	-	562.100EUR
über die Restlaufzeit kapitalisierte Differenz aus dem angemessenen und dem erzielbaren Erbbauzins (bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts) vgl. 6.4	+	430.402EUR
abgezinst, nicht zu entschädigender Wertanteil der baulichen Anlage (für Restnutzungsdauer > Restlaufzeit Erbbauvertrag). (Entfällt, da Restnutzungsdauer geringer als Laufzeit Erbbaurecht)	-	0EUR
<b>finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts</b>	<b>=</b>	<b>539.010EUR</b>

<b>finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts</b>	<b>=</b>	<b>539.010EUR</b>
objektspezifisch angepasster Erbbaurechtsfaktor	x <b>0,8</b>	-107.802EUR
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts	<b>=</b>	<b>431.208EUR</b>
gegebenenfalls zusätzliche Marktanpassung (es wird keine zusätzliche Marktanpassung für erforderlich erachtet; daher Ansatz 1,0)	x <b>1,0</b>	0EUR
Grundstücksmerkmale	= -	23.000EUR
<b>Vergleichswert des Erbbaurechts (aus dem Sachwert abgeleitet)</b>	<b>=</b>	<b>408.208EUR</b>

## 6.5.2 Wert des Erbbaurechts ohne Berücksicht. des Erbbauzinses (Sachwertverf.)

### Wert des Erbbaurechts ohne Erbbauzinsberücksichtigung

Unter Punkt 6.4 wurde der Bodenwertanteil des Erbbaurechts ermittelt. Da im Zwangsversteigerungsverfahren Lasten und Beschränkungen, die in der 2. Abteilung des Grundbuches eingetragen sind, beim Verkehrswert nicht zu berücksichtigen sind, erfolgte die Bodenwertermittlung des Erbbaurechts unter der Annahme, dass kein Erbbauzins bezahlt wird (Punkt 6.4.1).

Der Barwert des Erbbauzinses ist bei einer Zwangsversteigerung, unter Umständen, separat zu entschädigen.

**Hinweis: da zum Wertermittlungstichtag kein Erbbauzins gezahlt wurde (Erbbaurechtsgeber= Erbbauberechtigte), ist der Wert des Erbbaurechts unter Berücksichtigung des Erbbauzinses gleich dem Wert des Erbbaurechts für das Zwangsversteigerungsverfahren ohne Berücksichtigung des Erbbauzinses.**

<b>Vergleichswert des Erbbaurechts ohne Berücksichtigung des Erbbauzinses (aus dem Sachwert abgeleitet)</b>	<b>=</b>	<b>408.208EUR</b>
---	----------	-------------------

## 6.6 Ertragswert

### Reinertrag, Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

### Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Bewirtschaftungskosten 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:

1. die Verwaltungskosten,
2. die Instandhaltungskosten,
3. das Mietausfallwagnis und
4. die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.

Das Mietausfallwagnis umfasst

1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,
2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie
3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

Als Bewirtschaftungskosten sind üblicherweise die durchschnittlich und nachhaltig (d. h. im langjährigen Durchschnitt und nicht in einer zufällig ausgewählten Periode angefallenen) aufzuwendenden Kosten anzusetzen. So dürfen z. B. überdurchschnittliche Kosten infolge unsachgemäßer Bewirtschaftung oder unterdurchschnittliche Kosten infolge einer Idealbewirtschaftung nicht in Ansatz gebracht werden. Es sollen deshalb Erfahrungs- (d. h. Durchschnitts-) sätze vergleichbarer Grundstücke herangezogen werden.

## Zusammensetzung der Bewirtschaftungs- kosten

Für Objekte dieser Art liegen die vom Eigentümer zu tragenden **Bewirtschaftungskosten i. d. R. zwischen 18 % und 21 %**. Die Bewirtschaftungskosten sind auch von der Restnutzungsdauer des Gebäudes und insbesondere von der Miethöhe abhängig. Im vorliegenden Fall werden pauschalierte **Bewirtschaftungskosten in Höhe von 19,60 %** des Rohertrags als angemessen und ausreichend angesehen und bei der Wertermittlung angesetzt.

Für die Bewirtschaftungskosten sind die in der Anlage 3 der ImmoWertV dargestellten Modellansätze zugrunde zu legen.

Die Werte sind jährlich auf Basis des vom Statistischen Bundesamts festgestellte Verbraucherpreisindexes anzupassen.

### Verwaltungskosten:

344,00EUR	2	Einheiten	=	688EUR
45,00EUR	1	Garage	=	45EUR

### Instandhaltungsrücklage:

13,50EUR	126,27	m <sup>2</sup> Wohnfläche	=	1.705EUR
102,00EUR	1	Garage	=	102EUR

### Mietausfallwagnis:

14.892,00EUR	2,5%	Wohnen	=	372EUR
--------------	------	--------	---	--------

## **Bewirtschaftungskosten insgesamt**

**2.912EUR**

## **Das entspricht ungefähr**

**19,60%**

### Anmerkung:

Betriebskosten sind umlagefähig und werden deshalb bei den Bewirtschaftungskosten nicht berücksichtigt.

## Liegenschaftszinssätze (§ 21 ImmoWertV)

Liegenschaftszinssätze dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

## Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV)

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Absatz 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

**Einflussfaktoren**

Die Höhe des Liegenschaftszinses ist abhängig von der Grundstücksart, der Bebauung, der Restnutzungsdauer, der Grundstücksausnutzung, der Lage und insbesondere von der derzeitigen Situation auf dem Grundstücksmarkt derartiger Objekte.

**Einflussfaktoren**

Allgemein kann man sagen, dass der Liegenschaftszins um so höher ist, je größer das Risiko der Kapitalanlage ist. Weiterhin ist der LZ zu erhöhen, bei schwer verkäuflichen Grundstücken, bei geringer Nachfrage und bei Wohnanlagen mit sehr vielen Wohneinheiten. Dagegen ist der LZ zu mindern bei Objekten mit besserer Wohnqualität, bei schlechter Grundstücksausnutzung, bei Grundstücken mit älteren Gebäuden und wenn die Nachfrage größer ist als das Angebot.

**Regionalbezug**

Der Gutachterausschuss des südöstlichen Rhein-Neckar-Kreises hat keine örtlichen Liegenschaftszinssätze ermittelt.

Der Gutachterausschuss von Heidelberg hat im Grundstücksmarktbericht 2023 folgende Liegenschaftszinssätze für die Jahre 2020/2021 ausgewiesen:

**EFH freistehend Lageklasse 3** **0,70%**  
**EFH freistehend Lageklasse 4** **0,70%**

Im Grundstücksmarktbericht 2020 von Mannheim sind ebenfalls Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht.

**Ein- und Zweifamilienhaus mit einer Restnutzungsdauer von 20 bis 40 Jahre:** **0,80 - 1,50 %**  
**Ein- und Zweifamilienhaus mit einer Restnutzungsdauer von 41 bis 65 Jahre:** **1,60 - 1,70 %**  
(hier konnten lediglich zwei Fälle ausgewertet werden)

Der Gutachterausschuss von Karlsruhe hat im Immobilienmarktbericht 2021 Liegenschaftszinssätze ausgewiesen, u. a. für Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und DHH:

**EFH/ZFH/DHH/R** **0,80 %**  
**(Spanne -1,50 bis 2,90 %)**

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) hat ebenfalls marktübliche Liegenschaftszinssätze für verschiedene Objekttypen herausgegeben (bundesweite Erhebung, Stand Januar 2023):

**Einfamilienhaus bis Dreifamilienhaus** **1,50 - 4,50 %**

**Ansatz Liegenschaftszins**

Unter Berücksichtigung der Charakteristiken des zu bewertenden Objektes, der Bebauung, insbesondere aber unter Beachtung der derzeitigen Situation auf dem Grundstücksmarkt bei Objekten solcher Art, wird nach sachverständigem Ermessen folgender **Liegenschaftszinssatz angesetzt:**

**1,25%**

(Einstufungskriterien: durchschnittliche Grundstücksausnutzung, mittleres Mietniveau, hohe Nachfrage, mittlere Wohnlage, durchschnittliche Wohnfläche, durchschnittliche infrastrukturelle Gegebenheiten, hoher Bodenwert, Eigennutzung Familie). Die Entwicklung der Liegenschaftszinsen seit der o. g. Ermittlungen ist berücksichtigt.

Desweiteren ist berücksichtigt, dass für derartige Objekte (sanierungs- oder renovierungsbedürftige Wohnhäuser, welche insbesondere energetisch nicht saniert sind) seit der zweiten Jahreshälfte 2022 Preisreduktionen zu verzeichnen sind.

## Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Bei mehreren Gebäuden muss eine mittlere Restnutzungsdauer bestimmt werden. Diese wird abgeleitet aus den einzelnen Nutzungsdauern der Gebäude zum Wertverhältnis (Mietansatz).

Ermittlung der mittleren Restnutzungsdauer:

27	Jahre	x	1.191EUR	=	32.157EUR
9	Jahre	x	50EUR	=	450EUR
					32.607EUR
32.607 EUR	/		1.241 EUR	=	26,27
gerundet	=	26	Jahre		

Die mittl. Restnutzungsdauer beträgt: 26 Jahre

## Ertragswertermittlung:

### Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde anhand der Baupläne ermittelt und liegt dem Gutachten als Anlage 2 bei.

Im KG sind gemäß Angabe zwei Zimmer ausgebaut (konnte nicht besichtigt werden), werden aber aufgrund der Raumhöhe, welche nicht den Anforderungen an Aufenthaltsräumen entspricht, nicht zur Wohnfläche gerechnet.

Die ermittelte Wohnfläche beträgt:

Dreizimmerwohnung im EG	69,23	m <sup>2</sup>
Dreizimmerwohnung im DG	57,04	m <sup>2</sup>
		126,27
Gesamtwohnfläche:	126,27	m <sup>2</sup>

### Mietsituation

Das Objekt wird von Familienangehörigen eigengenutzt.

In der Erdgeschosswohnung wohnt die Tochter des Miteigentümers.

Es ist eine Warmmiete innerhalb der Familie von 330,- Euro vereinbart.

Die Dachgeschosswohnung wird von dem Miteigentümer eigengenutzt.

Zwei Räume im KG werden (mietfrei) von dem Sohn des Miteigentümers genutzt.

### Marktüblich erzielbare Miete

Für die Ertragswertermittlung wird eine marktüblich erzielbare Nettokaltmiete angesetzt.

Einen qualifizierten Mietspiegel gibt es für die Stadt Walldorf nicht.

Gemäß der Mietbeobachtung von Immobilienscout 24 (abgerufen über "www.on-geo.de") in der Zeit von Juli bis Dezember 2022 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist der Postleitzahlbezirk 69190 (Walldorf) durch eine überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Wohnraum geprägt.

Mietpreise: PLZ-Bezirk 69190				
Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m <sup>2</sup>	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Mietangebote	118	12,21 €	8,89 € - 16,59 €	42.062
Wohnungen	106 (89,8%)	12,21 €	8,89 € - 16,59 €	33.653 (80%)
<=30 m <sup>2</sup>	4 (3,4%)	17,00 €	10,33 € - 28,10 €	22.541 (53,6%)
>30 - 60 m <sup>2</sup>	35 (29,7%)	12,96 €	8,75 € - 18,64 €	26.078 (62%)
>60 - 90 m <sup>2</sup>	41 (34,8%)	11,46 €	9,14 € - 14,71 €	26.960 (64,1%)
>90 - 120 m <sup>2</sup>	18 (15,2%)	11,73 €	9,00 € - 15,00 €	23.651 (56,2%)
>120 - 160 m <sup>2</sup>	7 (5,9%)	11,81 €	8,89 € - 14,27 €	22.298 (53%)
>160 m <sup>2</sup>	1 (0,8%)	8,88 €	-	22.046 (52,4%)
Häuser	12 (10,2%)	12,19 €	9,17 € - 16,00 €	8.409 (20%)
<=90 m <sup>2</sup>	1 (0,8%)	16,00 €	-	7.049 (16,8%)
>90 - 120 m <sup>2</sup>	3 (2,5%)	13,39 €	11,33 € - 15,50 €	7.383 (17,6%)
>120 - 160 m <sup>2</sup>	3 (2,5%)	12,57 €	10,94 € - 15,23 €	7.120 (16,9%)
>160 m <sup>2</sup>	5 (4,2%)	10,49 €	9,17 € - 11,71 €	6.708 (15,9%)

(Quelle: Mietpreise Immobilienscout24, abgerufen über www.geoport.de)

Über das Internetportal [www.wohnpreis.de](http://www.wohnpreis.de) wird ein Marktmietspiegel herausgegeben. Für diesen Marktmietspiegel werden die Preise von mindestens zehn Immobilienangeboten des aktuellen Marktes ausgewertet. Somit werden die tatsächlichen Preise dargestellt. Der Marktmietspiegel auf [wohnpreis.de](http://wohnpreis.de) ist kein amtlicher Mietspiegel.

Herausgeber dieses Marktmietspiegels ist das iib Institut (Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH) in Schwetzingen.

Gemäß Marktmietspiegel belaufen sich die Mieten in Walldorf bei Bestandsmieten im Durchschnitt bei 11,00 Euro/m<sup>2</sup> (Preisspanne 9,14 bis 14,94 Euro/m<sup>2</sup>).

Aktuell sind 14 Mietangebote für Wohnungen vorhanden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Mietauswertungen der diversen Online-Portale deutlich von den tatsächlich am Markt erzielbaren Mieten abweichen können. Das liegt vor allem daran, dass sich diese Portale auf Angebote beziehen und nicht auf tatsächliche, abgeschlossene Mietverträge. Außerdem werden in der Auswertung Neubau- und Bestandsimmobilien zusammen betrachtet.

Gemäß Recherchen liegt die derzeitige Marktmiete für derartige Wohnungen in Walldorf mit bei rund **8,60 bis 8,70 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche**. Eine derartige Miete scheint aus heutiger Sicht auch nachhaltig erzielbar (keine Zentralheizung vorhanden) und wird deshalb bei der nachfolgenden Ertragswertermittlung angesetzt.

**Berechnung**

Bauteil/Geschoss	Wohn-/Nutzfläche in m <sup>2</sup>	Miete pro m <sup>2</sup> -Nettokaltmiete-	Miete pro Monat -Nettokaltmiete-
1) Dreizimmerwohnung im EG	69,23	8,60EUR	595EUR
2) Dreizimmerwohnung im DG	57,04	8,70EUR	496EUR
3) Zuschlag ausgebaute Räume im KG	-pauschal-		100EUR
4) Garage	-pauschal-		50EUR
<b>Nachhaltig erzielbare Einnahmen im Monat</b>			<b>= 1.241EUR</b>
Nachhaltig erzielbare Einnahmen im Jahr (Jahresrohertrag)			= 14.892EUR
Bewirtschaftungskosten gemäß Berechnung			= -2.912EUR
<b>Reinertrag</b>			<b>= 11.980EUR</b>
Verzinsungsbetrag des Bodenwertes: 562.100EUR x 1,25%			= -7.026EUR
<b>Ertrag der baulichen Anlagen</b>			<b>= 4.954EUR</b>
Barwertfaktor bei 26 Jahren RND 1,25% Liegenschaftszinssatz			x 22,08
Ertragswert der baulichen Anlagen			= 109.384EUR
zzgl. Bodenwert (unbelastet)			= 562.100EUR
<b>Vorläufiger Ertragswert</b>			<b>= 671.484EUR</b>
Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale (entsprechend der Sachwertberechnung)			= -23.000EUR
<b>Ertragswert des Volleigentums</b>			<b>= 648.484EUR</b>

### 6.6.1 Mittelbares Vergleichswertverfahren zur Bewertung des Erbbaurechts - ausgehend vom vorläufigen Ertragswert-

#### Wert des Erbbaurechts (Ertragswertverfahren)

Zur Berechnung des Werts des Erbbaurechts wird zunächst vom Ertragswert des unbelasteten, bebauten Grundstücks (fiktives Volleigentum) ausgegangen. Der unbelastete Bodenwert ist hiervon in Abzug zu bringen.

Die nachfolgende Berechnung erfolgt im Sinne des § 49 Abs. 1 Nr. 2 ImmoWertV2021 (mittelbares Vergleichswertverfahren ausgehend vom finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts)

Auf eine Marktanpassung des Volleigentums kann im Folgenden verzichtet werden, da der Ertragswert bereits durch den Mietansatz und den Liegenschaftszinssatz an den örtlichen Teilmarkt angepasst wurde.

Der Erbbaurechtsfaktor wird entsprechend der Herleitung unter Punkt 6.5.1 angesetzt.

**Abzug des Bodenwerts  
(unbelastet)**

**Addition des  
Bodenwertanteils des  
Erbbaurechts**

Vorläufiger Ertragswert des anteiligen unbelasteten, bebauten Grundstücks (Volleigentum)	=	671.484EUR
Marktanpassung (entfällt) x 0,00%	=	0 EUR
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert		671.484EUR
Abzug Bodenwert (unbelastet)	-	562.100EUR
über die Restlaufzeit kapitalisierte Differenz aus dem abgemessenen und dem erzielbaren Erbbauzins (bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts)	+	430.402EUR
abgezinst, nicht zu entschädigender Wertanteil der baulichen Anlage (für Restnutzungsdauer > Restlaufzeit Erbbauvertrag -entfällt-	-	0EUR
finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts	=	539.786EUR
objektspezifisch angepasster Erbbaurechtsfaktor	x <b>0,8</b>	-107.957EUR
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert des	=	431.829EUR
gegebenenfalls zusätzliche Marktanpassung (es wird keine zusätzliche Marktanpassung für erforderlich erachtet; daher Ansatz 1,0)	x <b>1,0</b>	0EUR
besondere objektspezifische	=	-23.000EUR
<b>Vergleichswert des Erbbaurechts (aus dem Ertragswert abgeleitet)</b>	<b>=</b>	<b>408.829EUR</b>

## 6.6.2 Wert des Erbbaurechts ohne Berücksicht. des Erbbauzinses (Ertragswertverf.)

### Wert des Erbbaurechts ohne Erbbauzinsberücksichtigung

Unter Punkt 6.4 wurde der Bodenwertanteil des Erbbaurechts ermittelt. Da im Zwangsversteigerungsverfahren Lasten und Beschränkungen, die in der 2. Abteilung des Grundbuches eingetragen sind, beim Verkehrswert nicht zu berücksichtigen sind, erfolgte die Bodenwertermittlung des Erbbaurechts unter der Annahme, dass kein Erbbauzins bezahlt wird (Punkt 6.4.1).

Der Barwert des Erbbauzinses ist bei einer Zwangsversteigerung, unter Umständen, separat zu entschädigen.

**Hinweis: da zum Wertermittlungstichtag kein Erbbauzins gezahlt wurde (Erbbaurechtsgeber= Erbbauberechtigte), ist der Wert des Erbbaurechts unter Berücksichtigung des Erbbauzinses gleich dem Wert des Erbbaurechts für das Zwangsversteigerungsverfahren ohne Berücksichtigung des Erbbauzinses.**

<b>Vergleichswert des Erbbaurechts ohne Berücksichtigung des Erbbauzinses (aus dem Ertragswert abgeleitet)</b>	<b>= 408.829EUR</b>
--	---------------------

## 6.7 Barwert der Erbbauzinsreallast (Wertersatzbetrag)

### Erläuterung

"Wird im Zwangsversteigerungsverfahren nicht der Wert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts ermittelt", so wird ein ggfs. nachrangiger Erbbauzins fälschlicherweise zweimal berücksichtigt. Zum einen den Verkehrswert (Marktwert) mindernd und zum anderen (als anzumeldende Forderung) im Barwert der Erbbauzinsen. Der ermittelte Verkehrswert wäre quasi zu niedrig angesetzt" (Quelle: Sprengnetter Grundstücksbewertung, Lehrbuch, Band VII, Seite 9/2/15/1, ständig aktualisierte Loseblattsammlung).

Aus diesem Grunde wird an dieser Stelle der Barwert der Erbbauzinsreallast separat ermittelt. Es handelt sich somit gleichzeitig um den **Wertersatzbetrag** im Zwangsversteigerungsverfahren.

### Berechnung

Der vertraglich erzielbare Erbbauzins beläuft sich jährlich auf:	0,00 EUR			
Es wird hierzu auch auf Punkt 6.4 verwiesen.				
Bei einer Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages von 37 Jahren und einer Verzinsung von 4,00% ergibt sich ein Rentenbarwertfaktor von:	19,1426			
Das bedeutet:				
0,00 EUR	x	19,1426	=	0EUR
<b>Barwert der Erbbauzinsreallast, gerundet</b>			<b>=</b>	<b>0EUR</b>

Da es sich bei dem Wertersatzbetrag um einen Barwert handelt, welcher keiner Marktanpassung unterliegt, muss dieser in voller Höhe ausgewiesen werden (ohne Wertfaktor). Wurde bei der Bewertung des Bodenwertanteils des Erbbaurechts ein Wertfaktor abweichend von 1,00 angesetzt, würde die einfache Subtraktion des Wertersatzbetrags vom Verkehrswert des Erbbaurechts **ohne Erbbauzinsberücksichtigung** zu einem anderen Ergebnis führen.

**Hinweis: da zum Wertermittlungstichtag kein Erbbauzins gezahlt wurde, da Erbbaurechtsgeber und Erbbaurechtsberechtigte identisch waren, beträgt der Barwert der Erbbauzinsreallast 0,- Euro.**

## 6.8 Entschädigung bei Vertragsablauf (Nachteil für Erbbaurechtsnehmer aus nicht zu entschädigendem Restwert)

### Grundlage

Da die Restnutzungsdauer des aufstehenden Wohngebäudes voraussichtlich kürzer sein wird, als die Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages, entfällt eine evtl. Entschädigung von zwei Dritteln des gemeinen Werts nach Vertragsablauf.

Eine Berechnung zur Ermittlung des Nachteils bei Vertragsablauf für den Erbbaurechtsnehmer ist somit nicht erforderlich.

## 6.9 Wert des Erbbaugrundstücks

### Grundlage

Neben dem Erbbaurecht ist gemäß Beschluss des Amtsgerichts Heidelberg auch das Erbbaurechtsgrundstück Bestandteil des Zwangsversteigerungsverfahrens.

Es ist somit auch der Wert des Erbbaugrundstücks zu ermitteln.

Der Wert des Erbbaurechtsgrundstücks wird hier entsprechend § 52 ImmoWertV mit der finanzmathematischen Methode ermittelt.

Hierzu wird die Summe aus dem über die Restlaufzeit des Erbbaurechts abgezinsten Bodenwertes des fiktiv unbelasteten Grundstücks und dem über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten erzielbaren Erbbauzinses gebildet.

Der Vergleichswert des Erbbaugrundstücks wird ausgehend von dem ermittelten finanzmathematischen Wert unter Berücksichtigung eines Erbbaugrundstücksfaktors und evtl. besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen ermittelt.

### Erbbaugrundstücksfaktor

Vom Gutachterausschuss südöstlicher Oberrhein und den umliegenden Gutachterausschüssen werden keine Erbbaugrundstücksfaktoren herausgegeben.

Lediglich vereinzelte Gutachterausschüsse aus Nordrhein-Westfalen und Bayern haben Erbbaugrundstücksfaktoren herausgegeben.

Dortmund (Grundstücksmarktbericht 2022) Erbbaugrundstücksfaktor 0,435 bei finanzmathematischem Wert von 230.000 Euro.

München (Grundstücksmarktbericht 2020) Erbbaugrundstücksfaktor 0,61 bei Erbbauzins von 1,0%, 0,76 bei Erbbauzins 1,5 %.

Die Werte können aufgrund der räumlichen Entfernung nicht angewendet werden. Diese lassen allerdings Tendenzen erkennen, dass bei fallendem Erbbauzins der Erbbaugrundstücksfaktor fällt. Außerdem ist der Erbbaugrundstücksfaktor niedriger bei höheren finanzmathematischen Werten.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Grundstück mit relativ hohem Bodenwert und einem Erbbauzins von 0 %, da Erbbaurechtsgeber und Erbbaurechtsnehmer identisch sind.

Daher werden die Einschränkungen für das Erbbaugrundstück als erheblich angesehen und ein Erbbaugrundstücksfaktor von 0,55 als angemessen und marktgerecht erachtet.

### Ausgangsdaten

Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks	562.100 EUR
Restlaufzeit des Erbbaurechts	37 Jahre
Entschädigung der baulichen Anlagen (entfällt)	-
erzielbarer Erbbauzins	0,00 €
	(Es wird kein Erbbauzins gezahlt)
angemessener Erbbauzinssatz	4,00%
Liegenschaftszinssatz	1,25%

### Berechnung

Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks	=	562.100EUR
Abzinsungsfaktor Erbbaurecht) (LZ 1,25 %, 37 Jahre RL Erbbaurecht)	x	0,6315
abgezinster Bodenwert	=	354.966EUR
Barwert des erzielbaren Erbbauzinses (Barwertfaktor für 0 %, 37 Jahre RL)		
0,00EUR x	0,0000 = +	0EUR
nicht zu entschädigender Anteil der baulichen Anlagen	-entfällt- +	0EUR
<b>vorläufiger finanzmathematischer Wert des Erbbaugrundstücks</b>	<b>=</b>	<b>354.966EUR</b>
objektspezifisch angepasster Erbbaugrundstücksfaktor	x 0,55	-159.735EUR
<b>marktangepasster vorläufiger finanzmathematischer Wert des Erbbaugrundstücks</b>	<b>=</b>	<b>195.231EUR</b>
besondere objektspezifische (nur grundstücksrelevante boGs)	= -	0EUR
<b>Wert des Erbbaugrundstücks (ausgehend vom finanzmathematischen Wert)</b>	<b>=</b>	<b>195.231EUR</b>

## 6.10. Verkehrswert

<b>Definition</b>	"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 sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre" (BauGB, § 194).	
<b>Zusammenstellung der ermittelten Werte</b>		
<b>Erbbaurecht</b>	Vergleichswert des Erbbaurechts aus dem S A C H W E R T (mit Zinsberücksichtigung)	408.208EUR
	Vergleichswert des Erbbaurechts aus dem E R T R A G S W E R T (mit Zinsberücksichtigung)	408.829EUR
<b>Zwangsversteigerungs- verfahren ohne Zinsberücksichtigung</b>	Vergleichswert des Erbbaurechts aus dem S A C H W E R T (ohne Zinsberücksichtigung)	408.208EUR
	Vergleichswert des Erbbaurechts aus dem E R T R A G S W E R T (ohne Zinsberücksichtigung)	408.829EUR
	BARWERT DES ERBBAUZINSES	0EUR
<b>Erbbaurechtsgrundstück</b>	W E R T D E S E R B B A U G R U N D S T Ü C K S	195.231EUR
<b>Volleigentum</b> (ohne Berücksichtigung des Erbbaurechts)	S A C H W E R T	647.708EUR
	E R T R A G S W E R T	648.484EUR
<b>Ableitung des Verkehrswertes</b>	<p>Wie bereits erwähnt, <b>erfolgt die Festsetzung des Verkehrswertes in diesem Falle in Anlehnung an den ermittelten Sachwert.</b> Zur Vervollständigung und zur Abwägung aller wertrelevanten Faktoren wurde für das Bewertungsgrundstück auch der Ertragswert ermittelt.</p> <p>Die zwei nach verschiedenen Verfahren ermittelten Werte (Sachwert und Ertragswert) lassen sich plausibilisieren. Die Abweichung liegt im üblichen Rahmen für diese Gebäudeart und bei einem relativ hohen Bodenwert.</p> <p>Der Sachwert wurde mittels eines Sachwertfaktors an die örtliche Immobilienteilmarktlage angepasst.</p> <p>Die Anpassung des Ertragswertes an die örtliche Marktsituation erfolgte insbesondere durch den Liegenschaftszinssatz sowie den Ansatz der marktüblichen Miete und der Bewirtschaftungskosten.</p>	

Somit wird folgender Verkehrswert für das Erbbaurecht in 69190 Walldorf, Albert-Schweitzer-Straße 24, Flst.Nr. 11299 -zum Wertermittlungstichtag 07.03.2023- ermittelt:

**VERKEHRSWERT (MARKTWERT) 408.000EUR  
-des Erbbaurechts (ohne Erbbauzinsberücksichtigung) -**

( in Worten: Vierhundertundachttausend Euro)

**Anmerkung:**

Im ausgewiesenen Verkehrswert (Marktwert) ist der Erbbauzins nicht berücksichtigt. Es handelt sich somit um das erbbauzinslose Erbbaurecht. Der Barwert der Erbbauzinsbelastung wurde separat ermittelt und entspricht in diesem Fall 0,- Euro da zum Wertermittlungstichtag Erbbaurechtsgeber und Erbbauberechtigte identisch sind.

**VERKEHRSWERT (MARKTWERT) 195.000EUR  
-des Erbbaugrundstücks-**

( in Worten: Einhundertfünfundneunzigtausend Euro)

**VERKEHRSWERT (MARKTWERT) 648.000EUR  
-als Volleigentum-**

( in Worten:Sechshundertachtundvierzigtausend Euro)

**Anmerkung:**

Sämtliche Erhebungen, Beschreibungen und Pläne zum Gutachten beziehen sich auf den Wertermittlungstichtag, der im Gutachten angegeben ist. Der in diesem Gutachten ermittelte Wert ist der Verkehrswert (Marktwert) am Wertermittlungstichtag.

## 6.11. Sonstige Angaben zum Auftragsbeschluss

**Altlasten:**

Laut schriftl. Auskunft des Landratsamts Rhein-Neckar-Kreis vom 10.03.2023 ist das Grundstück Flst.Nr. 11299 nicht im Altlasten- und Bodenschutzkataster verzeichnet. Damit liegt für diese Fläche nach derzeitigem Kenntnisstand kein Altlastenverdacht vor.

**Verwalter:**

Es ist kein externer Verwalter vorhanden.

**Mietsituation:**

Das Objekt wird von Familienangehörigen eigengenutzt.  
In der Erdgeschosswohnung wohnt die Tochter des Miteigentümers.  
Die Dachgeschosswohnung wird von dem Miteigentümer eigengenutzt.  
Zwei Räume im KG werden (mietfrei) von dem Sohn des Miteigentümers genutzt.

Wohnpreisbindung:	Es besteht keine Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG.
Gewerbe:	Zum Wertermittlungsstichtag wird kein Gewerbebetrieb in den zu bewertenden Räumlichkeiten geführt.
Zubehör:	Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden, die nicht mitgeschätzt wurden.
Energieausweis:	Es liegt kein Energieausweis vor.

**Schlussfeststellungen**

Der Sachverständige erklärt hiermit, dass er das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen erstellt hat und an dem Ergebnis desselben in keiner Weise persönlich interessiert ist. Er bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.



Ettlingen, 12.06.2023

Sachverständigenbüro Weiss

Der Sachverständige, Reimund Weiß

## 7. RECHTSGRUNDLAGEN, QUELLENANGABEN

---

### Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021)
- ImmoWertV -Anwendungshinweise (ImmoWertA)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)  
*in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen bzw. aktuellen Fassung*

### Literatur

- Grundstückswertermittlung von Sprengnetter (ständig aktualisierte Loseblattsammlung)
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken von Prof. W. Kleiber, Dr. R. Fischer, U. Werling (8. Auflage, 2017)  
Verkehrswertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken von Fischer, Lorenz, Biederbeck, Astl- Fallstudien (Aufl. 2005)
- Rechte und Belastungen in der Grundstücksbewertung von K. Gablenz (4. Auflage, 2008)
- Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung von R. Kröll, A. Hausmann, A. Rolf (4. Auflage, 2015)
- Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung von D. Unglaube (2021)
- Spezialimmobilien von A bis Z, G. Bobka (3. Auflage 2018)
- Fachzeitschriften (z. B. GuG, Immobilien & bewerten, Informationsdienst für Sachverständige und weitere Fachliteratur)
- Immobilienmarktbericht Heidelberg 2020
- Immobilienmarktbericht Karlsruhe 2021
- Immobilienmarktbericht Mannheim 2020



Anlage 2  
zum Verkehrswertgutachten von dem Erbbaurecht und Erbbaurechtsgrundstück  
in 69190 Walldorf, Albert-Schweitzer-Straße 24

**Wohnflächenberechnung**

(in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003)

Gebäude: Zweifamilienwohnhaus  
 Geschoss: Erd- und Dachgeschoss  
 Fläche: Wohnfläche  
 Unterlagen: Baupläne, Ortsbesichtigung vom 07.03.2023  
 Aufmaß: Nein  
 Hinweis: In den Plänen sind zwei Maße in den Maßketten im EG und OG offensichtlich falsch.  
 Es handelt sich jeweils um die Breite der Küche und eines Zimmers.  
 Evtl. wurde sich hierbei um 1 m vertan. Diese Maße wurden aus den Plänen herausgemessen und  
 plausibel gewählt, dass die Gesamtmaßkette stimmig ist.

Raum	Länge in m	Breite in m	Faktor	Fläche in m <sup>2</sup>	Raum- summe	Abzug für Putz 1,50%	Wohnfläche
<b><u>Erdgeschoss</u></b>							
Wohnen	4,395 x	3,760	=	16,53	16,53	0,25	16,28 m <sup>2</sup>
Zimmer	4,200 x	3,760	=	15,79	15,79	0,24	15,55 m <sup>2</sup>
Zimmer	4,505 x	3,635	=	16,38	15,78	0,24	15,54 m <sup>2</sup>
	-1,700 x	0,350	=	-0,60			
Bad/WC	3,140 x	1,510	=	4,74	4,74	0,07	4,67 m <sup>2</sup>
Küche	4,505 x	2,430	=	10,95	11,11	0,17	10,94 m <sup>2</sup>
	0,450 x	0,350	=	0,16			
Flur	4,100 x	1,250	=	5,13	5,13	0,08	5,05 m <sup>2</sup>
Terrassen (überdeckt zu 1/4)	3,760 x	1,300	0,25 =	1,22	1,22	0,02	1,20 m <sup>2</sup>
<b>Summe der Wohnfläche der Dreizimmerwohnung im Erdgeschoss</b>							<b>69,23 m<sup>2</sup></b>

Raum	Länge in m	Breite in m	Faktor	Fläche in m <sup>2</sup>	Raum- summe	Abzug für Putz 1,50%	Wohnfläche
------	---------------	----------------	--------	-----------------------------	----------------	----------------------------	------------

### Dachgeschoss

Wohnen	4,470 x	3,760	=	16,81			
< 1 m Höhe entfällt	-4,470 x	0,300	=	-1,34			
zw. 1 m und 2m zu 1/2	-4,470 x	1,000	0,5 =	-2,24	13,23	0,20	13,03 m <sup>2</sup>
Zimmer	4,200 x	3,760	=	15,79			
< 1 m Höhe entfällt	-4,200 x	0,300	=	-1,26			
zw. 1 m und 2m zu 1/2	-4,200 x	1,000	0,5 =	-2,10	12,43	0,19	12,24 m <sup>2</sup>
Zimmer	4,505 x	3,635	=	16,38			
< 1 m Höhe entfällt	-1,700 x	0,350	=	-0,60			
< 1 m Höhe entfällt	-3,635 x	0,300	=	-1,09			
zw. 1 m und 2m zu 1/2	-3,635 x	1,000	0,5 =	-1,82	12,87	0,19	12,68 m <sup>2</sup>
Bad/WC	3,140 x	1,510	=	4,74			
< 1 m Höhe entfällt	-1,510 x	0,300	=	-0,45			
zw. 1 m und 2m zu 1/2	-1,510 x	1,000	0,5 =	-0,76	3,53	0,05	3,48 m <sup>2</sup>
Küche	4,505 x	2,430	=	10,95			
	0,450 x	0,350	=	0,16			
< 1 m Höhe entfällt	-2,430 x	0,300	=	-0,73			
zw. 1 m und 2m zu 1/2	-2,430 x	1,000	0,5 =	-1,22	9,16	0,14	9,02 m <sup>2</sup>
Flur	4,100 x	1,250	=	5,13	5,13	0,08	5,05 m <sup>2</sup>
Balkon	5,000 x	1,250	0,25 =	1,56	1,56	0,02	1,54 m <sup>2</sup>

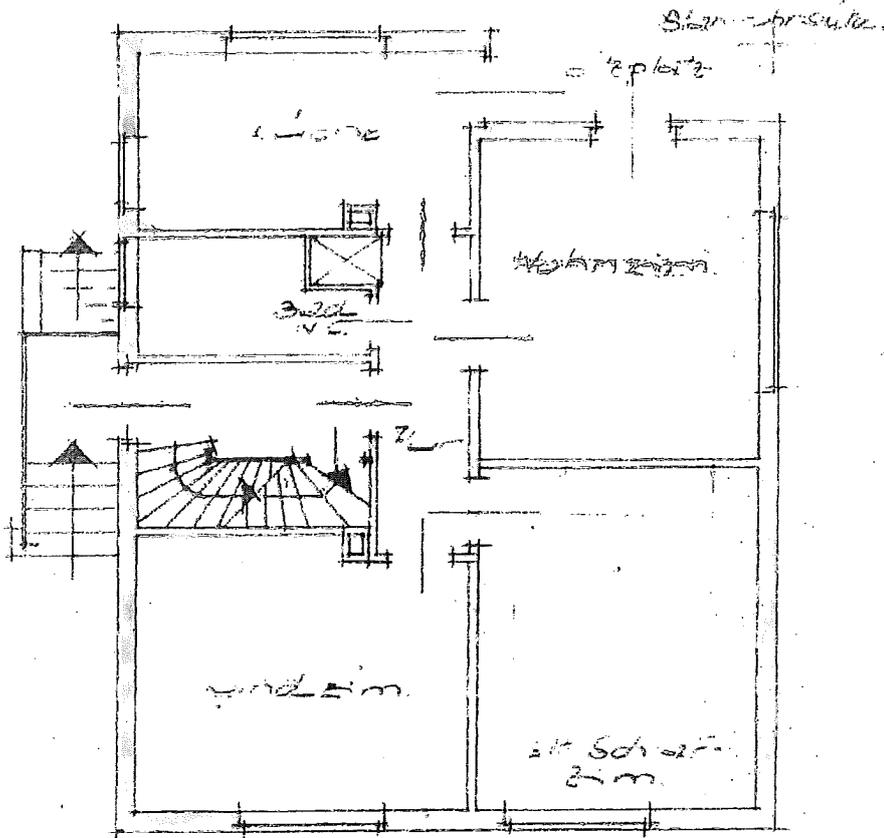
**Summe der Wohnfläche der Dreizimmerwohnung im DG** **57,04 m<sup>2</sup>**

**Summe der Wohnfläche des Zweifamilienhauses** **126,27 m<sup>2</sup>**



Grundriss Erdgeschoss

4.48' 3.76'  
 2.4' 4.50' 7' 3.76' 2.4'



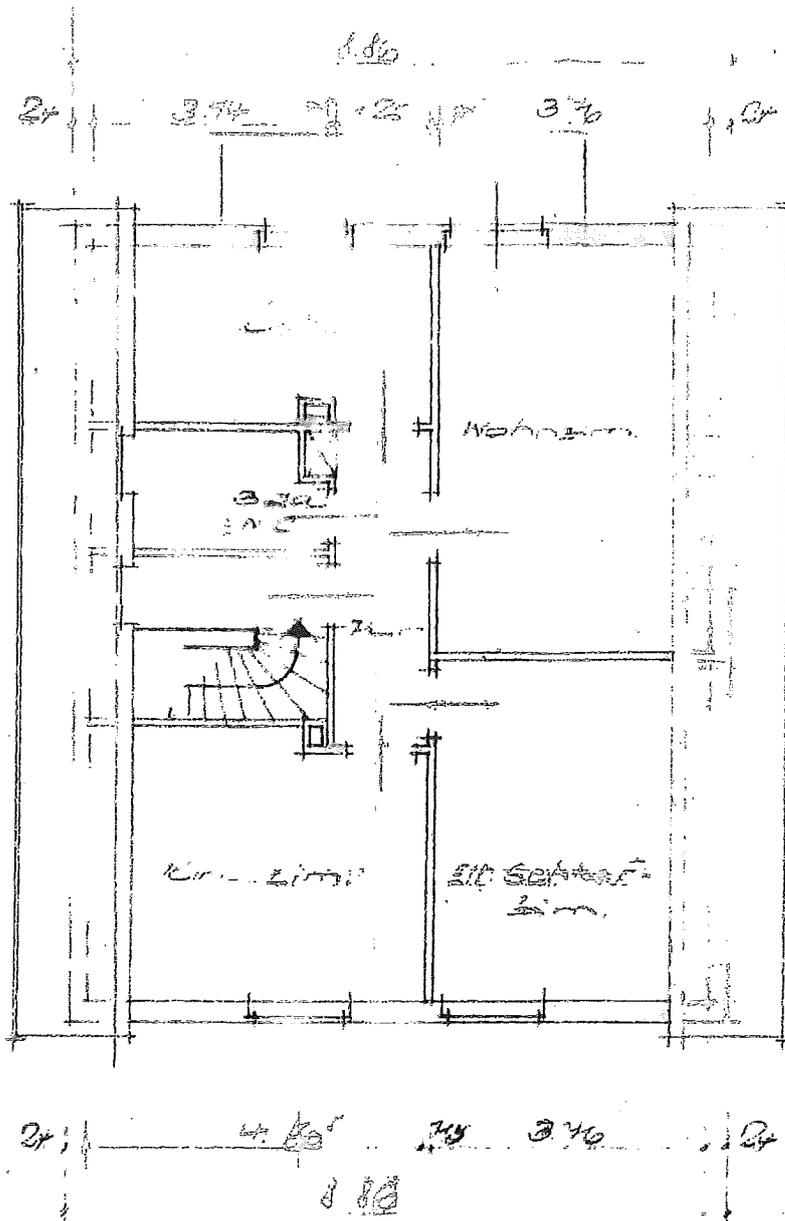
6.19  
 2.03' 2.13' 2.57' 3.43' 2.4'

2.4' 4.20' 2.4' 4.20' 2.4'

3.00' 4.50' 7' 3.76' 2.4'  
 3.00' 4.16'

Grundriss

Grundriss Dachgeschoss



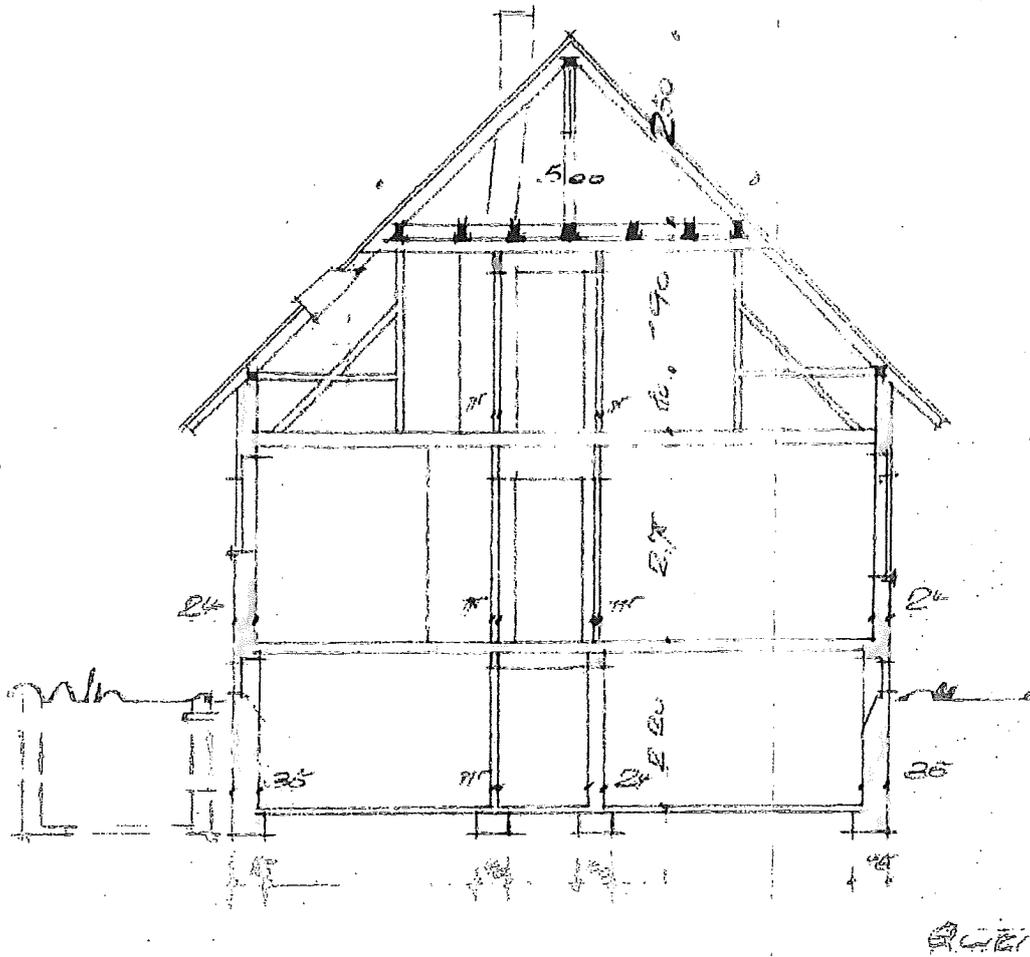
70.49  
 24. 2.02. 1.57 1.345 24

24. 4.20 70.47 70.49 70.49

Dachgeschoss

155

Gebüdeschnitt





Anlage 7

zum Verkehrswertgutachten von dem Anwesen in 69190 Walldorf, Adalbert-Schweitzer-Straße 24

**Ermittlung des Kostenkennwerts**

Gebäude:

Zweifamilienwohnhaus Typ 1.01 (unterkellert, 1 VG,  
DG ausgebaut)  
Standardstufe in derzeitigem Zustand

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägung	Anmerkung
	1	2	3	4	5		
Außenwände		1				23%	
Dächer		1				15%	
Außentüren und Fenster			1			11%	
Innenwände und -türen		0,7	0,3			11%	
Deckenkonstruktion und Treppen		0,5	0,5			11%	
Fußböden			1			5%	
Sanitäreinrichtungen		1				9%	
Heizung	1					9%	
Sonst. techn. Ausstattung		1				6%	

Kostenkennwerte in EUR/m² BGF	655	725	835	1005	1260	100%
-------------------------------	-----	-----	-----	------	------	------

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23%	167 EUR/m²	0,46
Dächer	15%	109 EUR/m²	0,3
Außentüren und Fenster	11%	92 EUR/m²	0,33
Innenwände und -türen	11%	83 EUR/m²	0,25
Deckenkonstruktion und Treppen	11%	86 EUR/m²	0,28
Fußböden	5%	42 EUR/m²	0,15
Sanitäreinrichtungen	9%	65 EUR/m²	0,18
Heizung	9%	59 EUR/m²	0,09
Sonst. techn. Ausstattung	6%	44 EUR/m²	0,12
<b>Kostenkennwert in EUR/m²</b>		<b>747 EUR/m²</b>	
durchschnittliche Standardstufe, gerundet			<b>2,2</b>