

Dipl.-Ing. Kristina Wulf 

Von der IHK Rhein-Neckar öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für  
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Professional Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS)

Dipl.-Ing. Kristina Wulf · Adlerstraße 12 · 68199 Mannheim

Telefon: + 49 176 57 97 1541  
E-Mail: info@kwulf-bewertung.de



# G U T A C H T E N

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

des im Wohnungsgrundbuch von Eppelheim Blatt 38 eingetragenen **12/1.000 Miteigentumsanteils** an dem bebauten Grundstück in 69214 Eppelheim, Schubertstraße 37 Gemarkung Eppelheim Flurstück 3116/8 verbunden mit dem **Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 38 bezeichneten Wohneinheit im 9. Obergeschoss sowie Abstellraum im Untergeschoß**



|                             |   |
|-----------------------------|---|
| Auftraggeber                | Amtsgericht Heidelberg mit dem AZ 1 K 160/23                                    |
| Auftragsnummer              | 2024-02630  |
| Objektart                   | Eigentumswohnung mit Pkw-Stellplatz   |
| Wertermittlungstichtag      | 07.08.2024  |
| Qualitätsstichtag           | 07.08.2024  |
| Ausfertigungsdatum          | 07.11.2024  |
| Ausfertigung <i>digital</i> | Dieses Gutachten besteht aus 58 Seiten inkl. 8 Anlagen mit insgesamt 18 Seiten. |

**Verkehrswert**

§ 194 Baugesetzbuch

**180.000 €**

2.046 €/qm Wfl.

**ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE DES GUTACHTENS**

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| Objekt                      | Eigentumswohnung                                      |
| Wertermittlungstichtag      | 07.08.2024  |
| Qualitätstichtag            | 07.08.2024  |
| Baujahr des Gebäudes        | 1971  |
| Wohnfläche                  | 87,98 qm  |
| PKW-Stellplatz/Garage       | 1 Pkw-Abstellplatz                                    |
| Bodenwert/qm                | 650 €/qm (Bodenrichtwert 650 €/qm)                    |
| Bodenwert                   | 39.163 €  |
| Mietansatz Wohnung          | 747,75 € p.m.   |
| Mietansatz Stellplatz       | 30,00 € p.m.  |
| Rohertrag/Jahr              | 9.333 €   |
| Bewirtschaftungskosten/Jahr | 1.973 €   |
| Liegenschaftszinssatz/Jahr  | 2,75%   |
| Restnutzungsdauer           | 40 Jahre  |
| Vorl. Ertragswert:          | 190.458 €   |
| Bemerkungen                 | Wertminderung Instandhaltung und Mindermiete 10.500 € |
| Ertragswert:                | rd. 180.000 €   |
| Verkehrswert gerundet       | 180.000 €   |
| Mitzubewertendes Zubehör    | -   |

**INHALTSVERZEICHNIS**

|   |           |
|---|-----------|
| <b>3. Allgemeine Angaben</b>  | <b>7</b>  |
| 3.1. Gutachtauftrag   | 7         |
| 3.2. Angaben zum Wertermittlungsobjekt                                  | 8         |
| 3.3. Durchführung der Wertermittlung                                    | 9         |
| 3.4. Allgemeine Hinweise und Besonderheiten                             | 11        |
| <b>4. Beschreibung der tatsächlichen Eigenschaften</b>                  | <b>12</b> |
| 4.1. Lage und Standort  | 12        |
| 4.2. Grundstücksgröße, -zuschnitt und -oberfläche                       | 13        |
| 4.3. Erschließung und Baugrund  | 13        |
| 4.5. Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen                   | 14        |
| <b>5. Beschreibung der rechtlichen Eigenschaften</b>                    | <b>18</b> |
| 5.1. Grundbuch und Grundakten   | 18        |
| 5.2. Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten                                | 18        |
| 5.3. Zivilrechtliche Gegebenheiten                                      | 19        |
| <b>6. Markt</b>   | <b>21</b> |
| 6.1. Beschreibung der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen          | 21        |
| 6.2. Marktanalyse   | 21        |
| <b>7. Wertermittlung</b>  | <b>23</b> |
| 7.1. Verkehrswert   | 23        |
| 7.2. Wertermittlungsverfahren   | 23        |
| 7.3. Wahl des Verfahrens  | 25        |
| 7.4. Vergleichswertverfahren  | 25        |
| 7.5. Ertragswertverfahren   | 29        |
| 7.6. Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale | 36        |
| <b>8. Verkehrswert</b>  | <b>38</b> |
| <b>9. Schlussformel</b>   | <b>39</b> |
| <b>10. Anlagenverzeichnis</b>   | <b>40</b> |



## 1. Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

### **BGB**

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung v. 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 34 Absatz 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411) geändert worden ist

### **BauGB**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

### **BauNVO**

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

### **ImmoWertV 2021**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021, in Kraft getreten am 01.01.2022

### **ImmoWertA 2022**

Vorgelegt vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen. Die Fachkommission Städtebau hat diese Muster-Anwendungshinweise am 20. September 2023 zur Kenntnis genommen.

### **II. BV**

Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), die zuletzt durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614) geändert worden ist

### **WoFIV**

Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), In-Kraft-Treten: 01.01.2004

### **LBO BW**

Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010

### **BBodSchG**

Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

### **BImSchG**

Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist

### **GEG**

Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist

### **vor 08/ 2020 relevant: EnEV**

Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), die zuletzt durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789) geändert worden ist

### **ErbbauRG**

Erbbaurechtsgesetz BGBl. III, Gliederungsnr. 403-6, zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 7 des Gesetzes vom 1.10.2013 (BGBl. I S. 3719)



**Vor Inkrafttreten der ImmoWertV 2021:****ImmoWertV 2010**

Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S.639), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26. November 2019 (BGBl. I S. 1794)

**WertR**

(Teil der) Wertermittlungsrichtlinien in der Fassung vom 01.03.2006  
(BAnz. Nr. 108a, ber. Nr. 121)

**BW-RL**

Bodenrichtwert-Richtlinie vom 11.01.2011 (BAnz. Nr. 24 S. 597)

**SW-RL**

Sachwert-Richtlinie vom 19.05.2012 (BAnz. AT 18.10.2012 B1)

**VW-RL**

Vergleichswert-Richtlinie vom 20.03.2014 (BAnz. AT 11.04.2014 B3)

**EW-RL**

Ertragswert-Richtlinie vom 12.11.2015 (BAnz. AT 04.12.2015 B4)

\*Stand Frühjahr 2024

## 2. Vorbemerkungen

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zur tatsächlichen Eigenschaft der baulichen Anlage sowie des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich nach den auftraggeberseits zur Verfügung gestellten Unterlagen und den Erkenntnissen aus der Ortsbesichtigung. Bei der Ortsbesichtigung wurden für das Gutachten keine Bauteilöffnungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Funktionssprüfungen haustechnischer Anlagen und keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Alle Feststellungen der Sachverständigen erfolgten durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

Die Flächen und Massen wurden aus den auftraggeberseits vorgelegten Unterlagen übernommen und stichpunktartig auf Plausibilität geprüft bzw. ergänzend überschlägig ermittelt (vgl. Gutachtenanlage). Eine Überprüfung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen einschl. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des vorhandenen Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die der Sachverständigen gegeben worden sind und auf vorgelegten Unterlagen beruhen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden. Eine Kontamination von Baustoffen und Bauteilen wurde nicht geprüft. Es wird davon ausgegangen, dass keine Kontamination vorliegt.

Mit dem Sachverständigenvertrag werden nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur der/die Auftraggeber/in und die Sachverständige können aus dem Sachverständigenvertrag und dem Gutachten gegenseitige Rechte geltend machen.

Das Gutachten wurde nach der derzeit gültigen Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV vom 14. Juli 2021) erstellt. Hinsichtlich der Regelungen zum Vergleichswert, Ertragswert- und Sachwertverfahren wird auf die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021), Teil 3 verwiesen. Eine genaue Erläuterung zu den einzelnen Bewertungsverfahren ist dort in den Abschnitten 1 bis 3 zu finden. Im Gutachten wird entsprechend einer modellkonformen Anwendung darauf Bezug genommen. Danach ist der Verkehrswert (Marktwert) nach dem Preis zu bestimmen, der am Stichtag der Wertermittlung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (vgl. § 194 BauGB). Die Erläuterungen der am 20. September 2023 von der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz zur Kenntnis genommenen dazugehörigen Muster-Anwendungshinweise (ImmoWertA 2023) werden z.T. ergänzend zitiert.

### Hinweis:

Am 01.01.2022 ist die ImmoWertV 2021 in Kraft getreten. Die textlichen Erläuterungen zu den gesetzlichen Vorgaben der Wertermittlungsmethodik sowie die Vorgehensweise im Gutachten beziehen sich daher auf diese (neue) Verordnung. Die stichtagsbezogen zur Anwendung kommenden – überwiegend im Landesgrundstücksmarktbericht 2023 veröffentlichten - Daten des maßgeblichen Gutachterausschusses für den Bereich Rheinpfalz sind jedoch noch nach der gleichzeitig außer Kraft getretenen ImmoWertV 2010 und den dazugehörigen Richtlinien (Bodenrichtwert-, Sachwert-, Vergleichswert- und Ertragswertrichtlinie) abgeleitet worden. Diese Daten sind modellkonform zu verwenden; auf Abweichungen, sofern sie für das Verständnis des Gutachtens relevant sind, wird an entsprechender Stelle hingewiesen (vgl. auch „Rechtsgrundlagen“ unter Punkt 1).



### 3. Allgemeine Angaben

#### 3.1. Gutachtauftrag

|                              |  |
|------------------------------|--|
| Auftragsnummer:              | 2024-02630   |
| Auftragnehmer <sup>1</sup> : | Dipl.-Ing. Kristina Wulf<br>Adlerstraße 12<br>68199 Mannheim   |
| Auftraggeber:                | Amtsgericht Heidelberg<br>Kurfürsten-Anlage 15<br>69115 Heidelberg<br><br>Auftrag vom 21.06.2024 (Datum des Auftrags-<br>schreibens)   |
| Inhalt des Auftrages:        | Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) nach §<br>194 Baugesetzbuch des o.g. Wohnungseigentums<br>Nr. 38 Schubertstraße 37 in 69214 Eppelheim.   |
| Zweck der Wertermittlung:    | Verwendung der Ergebnisse des Gutachtens im<br>Rahmen einer Zwangsversteigerung. Gemäß Auf-<br>tragsschreiben des Amtsgerichts Heidelberg vom<br>21.06.2024 soll durch ein schriftliches Sachver-<br>ständigengutachten Beweis erhoben werden (Be-<br>weisbeschluss 10.06.2024).   |
| Verwendung des Gutachtens:   | Ausschließliche Verwendung des Gutachtens für<br>den oben genannten Zweck. Es darf nur für diesen<br>Zweck, insbesondere nicht für steuerliche<br>und/oder versicherungstechnische Zwecke ver-<br>wendet werden. Insgesamt werden drei Ausferti-<br>gungen in Papierform mit Anlagen und eine Digi-<br>talversion im PDF-Format erzeugt. |
| Wertermittlungstichtag:      | 07.08.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)  |

---

<sup>1</sup> Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird im Folgenden auf die gleichzeitige Verwendung weiblicher und männlicher Sprachformen verzichtet und das generische Maskulinum verwendet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

Nach § 2 Abs. 4 ImmoWertV §2 ist der Wertermittlungsstichtag der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

Qualitätsstichtag:

07.08.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

Nach § 2 Abs. 5 ImmoWertV ist der Qualitätsstichtag der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

### 3.2. Angaben zum Wertermittlungsobjekt

Lagebezeichnung:

Schubertstraße 37  
69214 Eppelheim

Katasterbezeichnungen:

Gemarkung Eppelheim  
Flst. 3116/8 mit 5.021 qm Geb.- u. Freifläche

Grundbuchbezeichnung:

Amtsgericht Mannheim  
Grundbuch von Eppelheim  
Blatt 38  
Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis

- 1 12/1.000 Miteigentumsanteil an Grundstück  
Gemarkung Eppelheim Flurstück 3116/8  
verbunden mit dem Sondereigentum an der  
Wohnung im Aufteilungsplan bezeichnet  
mit Nr. 38

Grundbuchausdruck vom:

08.01.2024  
Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde anhand des vorliegenden Grundbuchs und der Flurkarte zweifelsfrei festgestellt. Die Grundstücksgröße wurde anhand der Flurkarte plausibilisiert.

Vorhandene Bebauung:

Das Grundstück Flst.Nr. 3116/8, auf dem das zu bewertende Wohnungseigentum gelegen ist, ist mit einem 13-geschossigen unterkellerten Hochhaus



bebaut (insgesamt 54 Eigentumswohnungen). Ferner befinden sich auf dem Grundstück zwei eingeschossige Gebäude mit je einer gewerblichen Teileigentumseinheit sowie eine Garagenanlage mit insgesamt 16 Garagen sowie 58 Pkw-Abstellplätze auf dem Grundstück.

Die gegenständliche Eigentumswohnung befindet sich im 9. Obergeschoss.

### 3.3. Durchführung der Wertermittlung

Datum der Ortsbesichtigung:

07.08.2024

Das Wertermittlungsobjekt konnte vollumfänglich von innen und außen besichtigt werden. Innenaufnahmen wurden gestattet.

Teilnehmer der Ortsbesichtigung:

die Sachverständige  
der Hausmeister  
die Mieterin

Gutachter:

Vermessungsassessorin  
Diplom-Ingenieurin Kristina Wulf

Von der Industrie- und Handelskammer Rhein Neckar öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Professional Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS)

Verwendete Unterlagen:

**Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt:**

- Grundbuchauszug vom 08.01.2024

**Eigene Recherche:**

- Flurkarte vom 06.08.2024 (Auszug Geoportal Baden-Württemberg)
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Eppelheim mit E-Mail vom 13.09.2024
- Schriftliche Auskunft der Stadt Eppelheim zum geltenden Bauplanungsrecht mit E-Mail vom 13.09.2024

- Schriftliche Auskunft der Stadt Eppelheim zum abgabenrechtlichen Zustand mit E-Mail vom 13.09.2024
- Schriftliche Altlastenauskunft der Unteren Bodenschutzbehörde beim Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises mit E-Mail vom 06.09.2024
- Baugenehmigung inkl. Bauzeichnungen, Baubeschreibungen und Berechnungen zum Bauantrag, Recherche beim örtlichen Bauaktenarchiv am 16.09.2024
- Grundstücksmarktberichte Bezirk Schwetzingen 2022, Mannheim 2023, Heidelberg 2023 u.a.
- Bodenrichtwertauskunft zum Stichtag 01.01.2024 (Geportal Baden-Württemberg)
- Schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung mit E-Mail vom 14.10.2024, Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses Bezirk Schwetzingen
- Teilungserklärung sowie Abgeschlossenheitsbescheinigung, Protokolle der Eigentümerversammlungen 2022 (2x) und 2023, Jahresabrechnungen 2021/2021/2023, Wirtschaftsplan 2024, Energieausweis vom 07.04.2022, Auskunft des WEG-Verwalters per E-Mail vom 31.05.2024
- Aktueller Mietvertrag (Beginn 01.03.2015), E-Mail des Eigentümers am 07.08.2024
- Aktuelle Mietspiegel der umliegenden Städte Heidelberg, Mannheim, Speyer u.a.
- Recherchen zur konjunkturellen Entwicklung sowie des Mietniveaus für den Bereich des Wertermittlungsobjekts, Wohnungsmarktanalyse Metropolregion Rhein-Neckar, Bergstraße etc.

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



### 3.4. Allgemeine Hinweise und Besonderheiten

|   |   |
|---|---|
| Rechte und Belastungen Abt. II:                             | Im Zwangsversteigerungsverfahren werden Rechte und Lasten aus Abteilung II des Grundbuches nicht berücksichtigt. Es wird belastungsfrei bewertet. Sollten Rechte oder Lasten bestehen, sind diese in einer Wertermittlung außerhalb des Zwangsversteigerungsverfahrens zu berücksichtigen. Nur das Gericht erteilt Auskünfte, welche Rechte oder Lasten im Zwangsversteigerungsverfahren bestehen bleiben. Im Abschnitt 5.1 „Grundbuch und Grundakten“ erfolgt eine Auflistung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches zur Kenntnis des Lesers; soweit möglich wird eine wertmäßige Aussage getroffen. |
| Mieter/Pächter:   | Ja  |
| Zwangsverwaltung:   | Nein  |
| Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG                          | Nein  |
| Gewerbebetrieb vorhanden                                    | Nein  |
| Zubehör, Maschinen, Betriebseinrichtungen:                  | wurden nicht vorgefunden  |
| Bauauflagen, Baubehördliche Beschränkungen/ Beanstandungen: | s. Erläuterungen Kap. 5.2.2 „Bauplanungs- und Bauordnungsrecht“ und Kap. 5.2.3 „Baulasten“  |
| Hausgeld:   | Gemäß Jahresabrechnung 2023 beträgt die aktuelle Höhe des Hausgelds monatlich 76,79 €.  |
| Energieausweis:   | Hat vorgelegen mit Datum vom 07.04.2022 (E-Mail WEG-Verwalter vom 09.09.2024). Es handelt sich um einen Bedarfsausweis, die Wohnanlage weist demnach einen Endenergiebedarf von 89,2 kWh/(m <sup>2</sup> ·a) auf. Dies entspricht einem durchschnittlichen Wohngebäudebestand.  |

## 4. Beschreibung der tatsächlichen Eigenschaften

### 4.1. Lage und Standort

#### 4.1.1. Makrolage

|  |  |
|--|--|
| Bundesland / Region:                   | Baden-Württemberg / Kurpfalz, Metropolregion Rhein-Neckar  |
| Ort / Einwohner:                       | Stadt Eppelheim / 15.543 Einwohner <sup>2</sup>  |
| Kaufkraftindex / Arbeitslosenquote:    | 95,9 <sup>3</sup> / 4,3% <sup>4</sup>  |
| Einzugsbereich:                        | Mittelzentrum  |
| Überörtliche Anbindung / Entfernungen: | Gute Verkehrsanbindung durch das vorhandene Autobahn- (A5, A656) und Bundesstraßennetz (B 37, B 535).<br>Nächstgelegene (Groß-)Städte Heidelberg (ca. 5 km), Mannheim (ca. 20 km). |

#### 4.1.2. Mikrolage

|   |  |
|---|--|
| Stadtbezirk / Ortsteil:                   | Eppelheim  |
| Innerörtliche Lage:                       | Lage nördlich in Eppelheim, Versorgungseinrichtungen des periodischen Bedarfs in Eppelheim vorhanden, des aperiodischen Bedarfs in den umliegenden Großzentren der Region, insbesondere im benachbarten Heidelberg |
| Art d. Bebauung, Nutzungen Nachbarschaft: | Direkt angrenzend weitere Mehrfamilien- und Hochhäuser, südlich vermehrt zweigeschossigen Einfamilienhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser, nordwestlich Gewerbegebiet  |
| Lagequalität:                             | mittlere Wohnlage in Eppelheim   |
| Immissionen:                              | Lagetypische Geräuschemissionen durch die naheliegende Autobahn 5  |
| Verkehrsanbindung:                        | gute Verkehrsanbindung an das Autobahn- und Schienennetz der Metropolregion Rhein-Neckar (Bundesautobahnen 5 und 656, Bundesstraße B535); fußläufige Entfernung zum S-Bahnhof                                      |

---

<sup>2</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand 31.12.2023

<sup>3</sup> Quelle: Auswertung IHK Rhein Neckar 2023

<sup>4</sup> Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, [www.statistik.arbeitsagentur.de](http://www.statistik.arbeitsagentur.de), Berichtsmonat September 2024, Rhein-Neckar-Kreis



## Entfernungen:

Pfaffengrund in ca. 2 km, Bus- und Straßenbahn-  
anschluss im Ort

Heidelberg: ca. 5 km

Mannheim: ca. 18 km

City Airport Mannheim: ca. 15 km

Flughafen Frankfurt am Main: ca. 80 km

**4.2. Grundstücksgröße, -zuschnitt und -oberfläche**

Zuschnitt / Gestalt:

Generalisiert betrachtet dreieckig

Straßenfront / Tiefe:

Ca. 110 m / max. 90 m

Topografie:

Augenscheinlich eben

**4.3. Erschließung und Baugrund**

Baugrund:

Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Ausbauzustand der Straße:

Voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; gepflasterte und plattierte Gehwege beidseitig vorhanden, Straßenbeleuchtung, kostenfreie Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum

Öffentlicher Zugang / Straßenanbindung:

Zugang über die Schubertstraße

Versorgungsanlagen:

Strom, Wasser, Fernwärme, Telefon, Kabelanschluss

Entsorgungsanlagen:

Abwasser an öffentlichen Kanal

Altlasten:

Gemäß Auskunft des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis mit E-Mail vom 06.09.2024 ist das Flurstück 3116/8 nicht als bodenschutzrechtlich relevante Flächen erfasst. Der mitgeteilte Flächenstatus beruht auf dem Stand der (Nach-)Erhebungen altlastverdächtiger Flächen aus dem Jahr 2018. Im Zuge der Wertermittlung wird somit auf einen altlastfreien Zustand abgestellt.

#### **4.5. Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen**

Grundlage der Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, die zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen sowie Auskünfte vom Eigentümer (vgl. hierzu auch Fotodokumentation Gutachtenanlage). Das Gebäude und die Außenanlagen werden nachfolgend insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten für die anschließende Verkehrswertermittlung erforderlich ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können jedoch Abweichungen von diesen Beschreibungen auftreten. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während der Ortsbesichtigung bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen, baujahrestypischen Ausführungen. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft. Die Funktionsfähigkeit wird im Gutachten unterstellt. Bautechnische Beanstandungen wurden lediglich insoweit aufgenommen, wie sie im Rahmen der Ortsbesichtigung zerstörungsfrei (d.h. offensichtlich und augenscheinlich) erkennbar waren. Die Auswirkungen ggf. vorhandener bautechnischer Beanstandungen (Schäden, Mängel, Beeinträchtigungen) auf den Verkehrswert werden im Rahmen dieses Gutachtens hinsichtlich Ihrer Relevanz für den Verkehrswert über pauschale Ansätze berücksichtigt. Ebenfalls sind über den Augenschein hinausgehende Untersuchungen auf pflanzliche und/oder tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädliche Baumaterialien nicht durchgeführt worden. Sofern hierzu genauere Aufstellungen gewünscht werden, wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung durch einen Sachverständigen für Schäden an Gebäuden bzw. aus dem entsprechenden Gewerk vornehmen zu lassen.

##### **4.5.1. Gemeinschaftseigentum**

Objektart:

13-geschossiges Mehrfamilienhochhaus, voll unterkellert, 54 Wohneinheiten, Vierspanner. Zwei eingeschossige separat stehende Gewerbeeinheiten (Läden), 16 Garagen, 58 Pkw-Abstellplätze.

Baujahr:

1971 (Baugenehmigung von 12/1970)



**Nutzungsaufteilung:****Wohnhaus:**

KG: Kellerabteile zu den Wohnungen, Haustechnikräume, Fahrradraum, Waschküche und Trockenraum.

EG-12.OG: je eine 2-Zimmer-Wohnung, eine 4-Zimmer-Wohnung und zwei 3-Zimmer-Wohnungen mit Küche, Diele, Bad, WC und Abstellraum (beide nicht in 2-Zi-Whg.) und Balkon.

Gewerbeeinheiten mit Geschäftsräumen und Nebenflächen (Sozialräume, Büros, Abstellräume).

**Rohbau****Konstruktion:**

Wohnhaus und Nebengebäude in Massivbauweise.

**Außenwände:**

Garagen in Stahlbeton-Fertigbauweise.

**Fassade:**

Massiv (Bimshohlblocksteine 24 cm).

**Innenwände:**

Putz mit Anstrich auf Wärmedämmverbundsystem (26 cm).

**Decken:**

Massiv (Bimsvollsteine 11,5 cm).

**Treppen:**

Stahlbetonmassivdecken.

**Dach:**

Stahlbetonmassivtreppenhaus mit Trittstufen in Steinzeugbelag, Stahlgeländer mit kunststoffummanteltem Handlauf.

Flachdach mit Wärmedämmung und Kiesschüttung; Dachentwässerung innenliegend.

**Ausbau****Elektroleitungen:**

Standardinstallationen.

**Heizung:**

Fernwärmeanschluss, Warmwasserversorgung zentral, statische Heizkörper mit Thermostatventilen.

**Türen:**

Hauseingangstür als Aluminiumrahmentür mit feststehendem Seitenteil, Klingel-, Gegensprech- und Briefkastenanlage.

**Wände und Decken:**

Putz mit Anstrich.

**Fenster:**

Kunststofffenster mit Vierfach-Isolierverglasung. Kunststoffrollläden.

**Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen**

Besondere Bauteile, Einrichtungen und sonstige Vorrichtungen

Balkone, Personenaufzug, Kelleraußentreppe.

**Bau- und Unterhaltungszustand**

Unterhaltungszustand:

Das Wertermittlungsobjekt weist zum Ortstermin einen dem Gestehungsjahr entsprechend gepflegten Gesamtzustand auf. Folgende Modernisierungsmaßnahmen der Eigentümergemeinschaft wurden kürzlich durchgeführt:

- Fassadenerneuerung und -dämmung (2024)
- Erneuerung sämtlicher Fenster, Rollläden und Außentüren (2024)
- Erneuerung der Heizungsanlage (Fernwärmeanschluss 2020)

Ein akuter Instandsetzungsbedarf wurde nicht erkannt.

Wirtschaftliche Wertminderung:

Keine.

**Außenanlagen**

Ver-/Entsorgungsanlagen:

Siehe oben.

Bodenbefestigungen:

Betonsteinpflaster.

Einfriedung:

Tlw. Stahlgitterzäune (auch Müllabstellplatz), Hecken.

Sonstiges:

Vereinzelt Bäume, Sträucher, Sitzbankbereiche mit befestigter Hoffläche, Rasen.

**4.5.2. Sondereigentum Wohnung Nr. 38 im 9. Obergeschoss**

Art:

Das Sondereigentum besteht an der Wohnung Nr. 38 des Aufteilungsplans im 9. Obergeschoss nebst Abstellraum im Untergeschoss. Dem zugeordnet ist das Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Abstellplatz Nr. 72.



**Größe:**

Die Wohnfläche der gegenständlichen Eigentumswohnung beträgt laut Teilungserklärung **87,97 qm**, die Angaben wurden der Wohnflächenberechnung zum Bauantrag entnommen. Die Wohnfläche konnte mit hinreichender Genauigkeit anhand eines eigenen örtlichen Aufmaßes im Zuge der Ortsbeichtigung plausibilisiert werden. Die Wohnfläche erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit hinsichtlich der Vorgaben der Wohnflächenverordnung und ist daher nur im Rahmen der Wertermittlung verwendbar.

**Raumaufteilung:**

Wohnzimmer, drei Schlafzimmer, Küche, Diele, Bad, WC, Abstellraum, Balkon. Keine gefangenen Räume.

**Ausstattung:****Türen:**

Wohnungseingangstür aus Holz in Stahlzargen. Wohnungssinnentüren als einfache Holz-Füllungstüren in Holzzargen.

**Sanitäranlagen:**

Innenliegendes WC mit Stand-WC (Spülkasten), Waschbecken, Boden- und Wandfliesen. Separates innenliegendes Wannenbad mit Einbauwanne, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss, Boden- und Wandfliesen.

Insgesamt überalterte Sanitärgegenstände und -armaturen.

**Bodenbeläge:**

Außerhalb der Sanitärbereiche Fliesen.

**Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen**

Besondere Bauteile, Einrichtungen,  
sonst. Vorrichtungen

Balkon.

**Bau- und Unterhaltungszustand****Unterhaltungszustand:**

Die Eigentumswohnung weist zum Wertermittlungstichtag einen leicht vernachlässigten Unterhaltungszustand auf, Renovierungsmaßnahmen wurden nicht durchgeführt.

## **5. Beschreibung der rechtlichen Eigenschaften**

### **5.1. Grundbuch und Grundakten**

In Abteilung II befindet sich folgende das Bewertungsgrundstück betreffende Eintragung:

*Lfd. Nr. (2) Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts - Vollstreckungsgericht – Heidelberg vom 19.12.2023, Az.: 1 K 160/23).*

Der Zwangsversteigerungsvermerk wird nach Abschluss des Zwangsversteigerungsverfahrens gelöscht. Er hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert. Eine Eintragungsbewilligung hat nicht vorgelegen.

### **5.2. Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten**

#### **5.2.1. Erschließung und öffentlich-rechtliche Beiträge**

Das Wertermittlungsobjekt ist über die Schubertstraße erschlossen. Es verfügt über folgende Ver- und Entsorgungsanschlüsse:

- Wasser, Abwasser
- Fernwärme
- Strom
- Telefon, Kabel

Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Eppelheim, Amt für Bauverwaltung Klima und Naturschutz mit E-Mail vom 13.09.2024 sind die Erschließungsbeiträge nach BauGB und Kommunalabgabengesetz des Landes erhoben. Zahlungsrückstände sind nicht bekannt. Ausbaubeiträge für den Ausbau, die Verbesserung bzw. Veränderung bestehender Erschließungsanlagen gibt es in Baden-Württemberg nicht, Kanalbaukostenbeiträge werden über die laufenden Abwassergebühren finanziert. Im Zuge der Wertermittlung wird auf einen erschließungsbeitragsfreien Zustand abgestellt.

#### **5.2.2. Bauplanungs- und Bauordnungsrecht**

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Eppelheim liegt das gegenständliche Grundstück Flurstück 3116/8 im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „4. Änderung Seegasse“, der folgende wesentlichen Festsetzungen trifft:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Offene Bauweise
- Flachdach



- Vollgeschosse XIV (XIII + T)
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 / Geschossflächenzahl (GFZ) 1,0

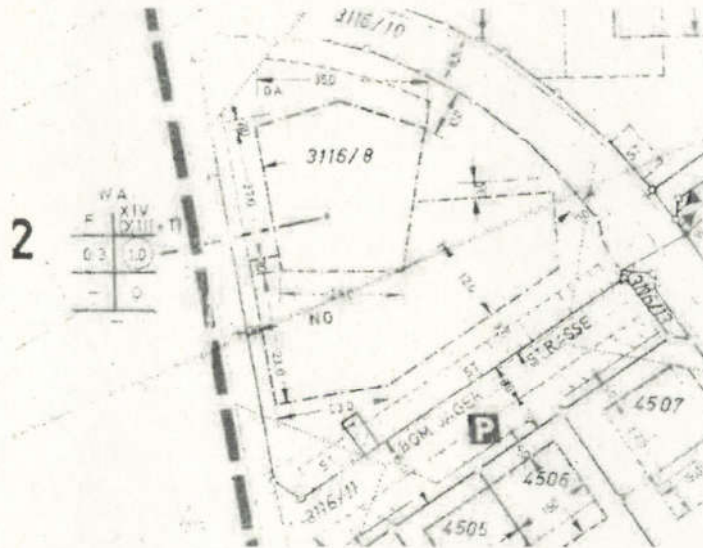


Abbildung 1: Auszug B-Plan "4. Änd. Seegasse"

Die Wertermittlung wird auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Eine Einsichtnahme in das Bauaktenarchiv wurde vorgenommen, Baugenehmigungsunterlagen haben vorgelegen. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und dem Baurecht konnte stichprobenartig geprüft werden. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

### 5.2.3. Baulasten

Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Eppelheim, Amt für Bauverwaltung Klima und Naturschutz mit E-Mail vom 13.09.2024 ist keine das Flurstück 3116/8 betreffende Baulast eingetragen.

### 5.2.4. Denkmalschutz / Naturschutz

Es besteht kein Denkmalschutz. Naturschutzrechtliche Belange bleiben unberücksichtigt.

## 5.3. Zivilrechtliche Gegebenheiten

### 5.3.1. Mietverhältnisse

Die Wohnung ist zum Wertermittlungsstichtag vermietet, der unbefristete Wohnungsmietvertrag wurde vom Eigentümer beigebracht. Das Mietverhältnis hat am 01.03.2015 begonnen und läuft auf unbestimmte Zeit. Die monatliche Nettokaltmiete für die Wohnung beläuft sich auf 630,00 € inkl. Pkw-Abstellplatz. Ein Nebenkostenabschlag ist auf 300,00 € festgelegt. Die Richtigkeit der gemachten Angaben wird unterstellt.

### **5.3.2. Sonstige zivilrechtliche Gegebenheiten**

Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen außerhalb des Grundbuches sind dem Unterzeichner nicht bekannt geworden. Darüber hinaus gehende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.



## 6. Markt

### 6.1. Beschreibung der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen

Der Immobilienmarkt Deutschland wird einerseits durch die gesamtwirtschaftliche Situation Deutschlands sowie andererseits durch die nach wie vor wachsende Anzahl der Haushalte geprägt. Während die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den Immobilienmarkt in Deutschland entgegen ersten Einschätzungen nicht zu einem Einbruch der Transaktionszahlen auf dem Immobilienmarkt in Deutschland geführt haben, ist aufgrund der gestiegenen Zinsen, der Inflation, des Ausbruchs des Ukrainekriegs und des damit verbundenen anhaltenden Fachkräfte- und Rohstoffmangels ein gewaltiger Umbruch am Immobilienmarkt zu verzeichnen. Während im Jahr 2022 noch keine signifikanten Auswirkungen erkennbar waren, wurden im Jahr 2023 in fast allen Lagen über alle Nutzungsarten hinweg tendenziell gesunkene Preise konstatiert, in guten Lagen weniger signifikant als in den weniger guten Lagen. Signifikant ist hingegen der Einbruch an Transaktionszahlen im Grundstücksverkehr. Sowohl Verkäufer als auch Käufer reagieren zögerlicher, derzeit ist noch nicht abzusehen, wann und auf welchem Niveau sich ein neues Preisgefüge am Immobilienmarkt herausgebildet haben wird. Gleichzeitig sind auch alternative Investitionsformen wieder attraktiver. Zahlten Bauherren vor drei Jahren für ein Darlehen mit 10-jähriger Zinsbindung noch 0,85 Prozent, sind es aktuell durchschnittlich 3-3,5 Prozent im Eigenheimsektor (vgl. Baufinanzierungsportal Interhyp).

### 6.2. Marktanalyse

Die Stadt Eppelheim liegt am östlichen Rand des Rhein-Neckar-Kreises, wobei fast das gesamte Stadtgebiet vom Stadtkreis Heidelberg umgeben ist – der Stadtteil Kirchheim ist lediglich durch die Bundesautobahn A5 von Eppelheim abgeschnitten. Eppelheim liegt verkehrsgünstig an der A5 mitten in der Metropolregion - Heidelberg (1 km) - Mannheim (19 km) - Ludwigshafen am Rhein (21 km), was mit ein Grund ist, warum sich die mittlerweile über 15.000 Einwohner zählende Stadt zu einem attraktiven und dynamischen Mittelzentrum entwickelt hat. Garant für die positive Entwicklung sind leistungsstarke Handwerks-, Handels-, Gewerbe- und Industriebetriebe, die sich in Eppelheim niedergelassen haben. Eppelheim hat dabei sowohl als Wohn- als auch als Gewerbestandort einiges an Qualitäten zu bieten.

In Eppelheim ist daher trotz gestiegener Bauzinsen eine Nachfrage bei vergleichsweise geringem Angebot im Bereich des Wohnimmobilienmarktes zu verzeichnen. Während in der Vergangenheit niedrige Zinsen, Inflationsangst und der internationale Mangel an sicheren alternativen Anlagemöglichkeiten die Investitionen in „Betongold“ haben massiv ansteigen lassen, sind aktuell Preissagnationen und sogar leichte Preisrückgänge (in weniger guten Lagen) aufgrund des gestiegenen Zinsniveaus zu verzeichnen.

Die Marktgängigkeit der gegenständlichen Immobilie wird bei einerseits guten Makrolageeigenschaften und einem gepflegten Gesamtzustand des Gemeinschaftseigentums sowie andererseits der leicht eingeschränkten Mikrolage (Geschosswohnungsbau, Gewerbegebiet angrenzend) und der aktuellen Lage am Immobilienmarkt als leicht unterdurchschnittlich eingestuft. Einschränkungen bei der Kaufpreisbildung sind hinsichtlich des vorhandenen Renovierungsstaus in der Wohnung zu erwarten. Der potentielle Käuferkreis wird vornehmlich bei Kleinanlegern einzuordnen sein. Die Drittverwendungsfähigkeit ist diesbezüglich als leicht eingeschränkt einzustufen, spätestens bei Mieterwechsel sind notwendige Renovierungsmaßnahmen in der Wohnung zu berücksichtigen (Boden-/Wandbeläge, Elektrik, ggf. Sanitär).

Durchschnittliche Kaufpreise im Bezirk des Gemeinsamen Gutachterausschusses Bezirk Schwetzingen lagen bei Wohnungen mit Wohnflächen von 51-90 qm im letzten ausgewerteten Berichtsjahr bei im Mittel 3.525 qm/Wfl. (gem. Grundstücksmarktbericht Gemeinsamer Gutachterausschuss Bezirk Schwetzingen 2022).



## **7. Wertermittlung**

### **7.1. Verkehrswert**

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

### **7.2. Wertermittlungsverfahren**

Grundsätzlich stehen der Wertermittlung drei normierte Verfahren zur Verfügung, die in der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) beschrieben sind.

#### **a) Vergleichswertverfahren**

Im Vergleichswertverfahren i.S.d. §§ 24 ff. ImmoWertV wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ImmoWertV ermittelt. 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. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden.

#### **b) Sachwertverfahren**

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV geregelt. Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich dabei aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen und dem Bodenwert (§§ 40 bis 43 ImmoWertV). Der Wert des Bodens ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren oder auf Basis von Bodenrichtwerten zu ermitteln. Der Wert der Gebäude wird auf der Grundlage von Normalherstellungskosten gemäß Anlage 4 (zu § 12 (5), Satz 3) unter Berücksichtigung des Regionalfaktors sowie des Alterswertminderungsfaktors ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) kann nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden. Der aus dieser Summe - „vorläufige Sachwerte der baulichen Anlagen, der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und des Bodenwerts – gebildete „vorläufige Sachwert des Grundstücks“ (§ 35 (2)) muss dann an die örtlichen Marktverhältnisse angepasst werden.



Wesentlicher Bestandteil des Sachwertverfahrens ist daher die Marktanpassung mit Hilfe des sogenannten Sachwertfaktors. Diese werden von den örtlichen Gutachterausschüssen unter Anwendung bestimmter Modellparameter auf der Grundlage von Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt und veröffentlicht. Sie dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind (vgl. § 21 ImmoWertV). Die Verwendung von Sachwertfaktoren setzt voraus, dass die Modellkonformität gewahrt wird. Zur Ermittlung des objektspezifischen Sachwertfaktors ist der nach § 21 (3) ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung i.S.d. § 9 (1), Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 (1), Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen (vgl. auch Nr. 39.1 bis 39.3 der ImmoWertA 2023). Dem Sachverständigen obliegt es, den objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV) auf den vorläufigen Sachwert anzuwenden, die Prüfung einer (erneuten) Marktanpassung (§ 7 (2) u. § 35 (3)) und im Anschluss ggf. vorhandene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) zu berücksichtigen.

Das Ergebnis stellt den sogenannten Verfahrenswert dar und wird als „Sachwert des Grundstücks“ bezeichnet. Damit sind das Grundstück inklusive der aufstehenden Gebäude, der Außenanlagen und der fest dazugehörigen Bestandteile gemeint

#### c) Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV geregelt. Der Ertragswert wird auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt, und zwar aus dem nach den §§ 40 bis 43 ImmoWertV zu ermittelnden Bodenwert und dem um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts verminderten und sodann kapitalisierten Reinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV); der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags ist der für die Kapitalisierung maßgebliche Liegenschaftszinssatz gem. § 21 Abs. 2 ImmoWertV zugrunde zu legen.

#### d) Ermittlung des Verkehrswerts

In allen genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse;
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Sie gliedern sich in folgende Verfahrensschritte:

- Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts bzw. des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts (zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse);



- Ermittlung des Verfahrenswerts (unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale).

Der Verkehrswert ist sodann aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

### **7.3. Wahl des Verfahrens**

Die Wertermittlungsverfahren sind gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV 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. Dementsprechend und unter Berücksichtigung der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls ist der Verkehrswert von Wohnungs- oder Teileigentum vorrangig mittels Vergleichswertverfahren zu bewerten. Unterstützend oder auch allein (z.B., wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) wird zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertragswertverfahren herangezogen werden. Die Anwendung des Ertragswertverfahrens führt regelmäßig zu aussagekräftigen Ergebnissen, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der diesbezügliche Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Abfrage aus der Kaufpreissammlung lieferte eine Anzahl von 15 Vergleichskaufpreisen von Eigentumswohnungen in Hochhäusern in der Gemarkung Eppelheim. Da den Vergleichskaufpreisen keine Angaben zum Gebäudestandard, Modernisierungsgrad und Vermietungssituation vorlagen, wird der Vergleichswert hier lediglich zur Plausibilisierung herangezogen. Zur Ableitung des Verkehrswerts wird auf das allgemeine Ertragswertverfahren abgestellt. Hier lassen sich die aktuellen Immobilienmarktentwicklungen bei der Wahl der marktüblichen Miete und eines angemessenen Liegenschaftszinssatzes noch präziser abbilden.

### **7.4. Vergleichswertverfahren**

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 bis 26 ImmoWertV beschrieben. Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens 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 zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies



gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken kann neben oder anstelle von Vergleichspreisen ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor i.S.d. § 26 Abs. 1 ImmoWertV herangezogen werden. Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte) und werden ermittelt auf der Grundlage von

1. geeigneten Kaufpreisen und
2. der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudedefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit.

Der Vergleichswert ergibt sich durch Vervielfachung der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem ermittelten Vergleichsfaktor.

Seitens der Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses Bezirk Schwetzingen wurden nach einer Abfrage aus der Kaufpreissammlung zum 14.10.2024 insgesamt 15 auswertbare Vergleichskauffälle unter Berücksichtigung folgender Selektionskriterien zur Verfügung gestellt.

- Teilmarkt: Wohnungs- und Teileigentum, Weiterverkauf Wohnungseigentum
- Vertragsdatum ab 01.01.2022
- Baujahre 1960-1980
- Wohnflächen 75-100 qm
- Räumliche Suche: Gemarkung Eppelheim
- Gebäudeart: Hochhaus

#### **Zu A. Konjunkturelle Anpassung**

Grundlage für die Anpassung der Vergleichskaufpreise an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag bildet der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Häuserpreisindex für Eigenheimimmobilien (Preisindex Eigentumswohnungen, städtische Kreise).

#### **Zu B. Qualitative Anpassung**

Um die Vergleichspreise unter Beachtung des Grundsatzes der Modellkonformität („immer in dem Modell bewerten, in dem die erforderlichen Daten abgeleitet wurden“) an das konkrete



Bewertungsobjekt anpassen zu können, werden im Allgemeinen Anpassungsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten zur Schätzung der Zu- und Abschläge angewandt. Im vorliegenden Fall sind vom örtlichen Gutachterausschuss keine entsprechenden Faktoren abgeleitet worden. Eingrenzungen hinsichtlich Baujahr und Wohnungsgröße wurde über die die Selektion begrenzenden Kriterien bereits vorgenommen. Auf weitere Anpassungen wurde verzichtet.

Zur Auswertung:

Das arithmetische Mittel der 15 Vergleichskaufpreise wurde im Hinblick auf eine statistisch größere Aussagekraft über die Abweichung der 1,5-fachen Standardabweichung bereinigt und auf 13 verbleibende Fälle zur endgültigen Ableitung des (vorläufigen) Vergleichswerts reduziert. Den Kauffällen in derselben Wohnlage wurde zudem ein höhere Gewicht eingeräumt.

| Ausgangsdaten Vergleichswertberechnung                          |                                 |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|---|---------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Lage/Quelle (s.u.)  | Bew. objekt                     | V1       | V2       | V3       | V4       | V5       | V6       | V7       | V8       | V9       | V10      | V11      | V12      | V13      | V14      | V15      |
| Wohnfläche [qm]   | 87,97                           | 93,00    | 78,00    | 88,00    | 80,00    | 80,00    | 81,00    | 88,00    | 93,00    | 78,00    | 76,00    | 80,00    | 93,00    | 76,00    | 76,00    | 83,00    |
| rel. Kaufpreis [€/qm]   | 2.634,00                        | 3.205,00 |          | 3.750,00 | 3.200,00 | 2.450,00 | 1.864,00 | 2.471,00 | 2.817,00 | 2.974,00 | 2.184,00 | 2.888,00 | 1.387,00 | 1.737,00 | 1.750,00 | 2.590,00 |
| A. Konjunkturelle Anpassung (Häuserpreisindex Stat. Bundesamt)  |                                 |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
| Kaufdatum/Stichtag  | 8/24                            | 2/22     | 8/22     | 10/22    | 12/22    | 7/23     | 7/23     | 8/23     | 8/23     | 10/23    | 12/23    | 11/23    | 1/24     | 3/24     | 4/24     | 4/24     |
| Faktor  |                                 | 0,89     | 0,90     | 0,92     | 1,00     | 0,96     | 0,96     | 0,97     | 0,97     | 0,98     | 0,98     | 0,98     | 0,98     | 0,99     | 0,99     | 0,99     |
| Vergleichskaufpreis am Stichtag                                 |                                 | 2.344,26 | 2.884,50 | 3.450,00 | 3.200,00 | 2.352,00 | 1.789,44 | 2.396,87 | 2.732,49 | 2.914,52 | 2.140,32 | 2.830,24 | 1.359,26 | 1.719,63 | 1.732,50 | 2.564,10 |
| B. Qualitative Anpassung (wg. abweichender Grundstücksmerkmale) |                                 |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|   |                                 |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
| angep. rel. Vergleichskaufpreis                                 |                                 | 2344,26  | 2884,50  | 3450,00  | 3200,00  | 2352,00  | 1789,44  | 2396,87  | 2732,49  | 2914,52  | 2140,32  | 2830,24  | 1359,26  | 1719,63  | 1732,50  | 2564,10  |
| Ausreißerbeseitigung  |                                 |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
| Mittelwert  | 2.427,34 €/qm                   |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
| Standardabweichung  | 597,05 €/qm                     |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
| Auswahlspanne   | 1.531,76 €/qm bis 3.322,92 €/qm |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
| Stichprobe ohne Ausreißer                                       |                                 | 2344,26  | 2884,50  |          | 3200,00  | 2352,00  | 1789,44  | 2396,87  | 2732,49  | 2914,52  | 2140,32  | 2830,24  |          | 1719,63  | 1732,50  | 2564,10  |
| bereinigter Mittelwert  | 2.430,84 €/qm                   |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
| Gewichtung  |                                 | 0,05     | 0,05     | 0,05     | 0,05     | 0,05     | 0,05     | 0,05     | 0,05     | 0,05     | 0,16     | 0,05     |          | 0,17     | 0,17     | 0,05     |
| bereinigter Mittelwert  | 2.229,73 €/qm                   |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
| Vorl. Vergleichswert  | 196.150 €                       |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |

Unter Berücksichtigung des Pkw-Abstellplatzes (Wertansatz 6.000 €/Stk.) ergibt sich der vorläufige Vergleichswert zu

196.150 € + 6.000 € = **202.150 €**



## 7.5. Ertragswertverfahren

### 7.5.1. Bodenwertanteil

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 25 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Es kann auch ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert zur Ableitung des Bodenwerts herangezogen werden (vgl. § 26 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV). Nach § 13 Abs. 1 ImmoWertV ist der Bodenrichtwert bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der nach § 15 gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Der zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legende Zustand des Grundstücks bestimmt sich nach § 2 ImmoWertV insbesondere nach folgenden Grundstücksmerkmalen:

| Merkmale nach ImmoWertV  | Bewertungsgrundstück   |
|--|--|
| Entwicklungszustand (§ 2 (3) Nr. 1)                              | Baureifes Land (B-Plan, Erschließung gesichert)  |
| Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 2 (3) Nr. 2) | entsprechend Umgebungsnutzung bzw. BauNVO: Dorfgebiet  |
| wertbeeinflussende Rechte und Belastungen (§ 2 (3) Nr. 12)       | keine signifikanten vorhanden  |
| beitragsrechtlicher Zustand (§ 2 (3) Nr. 4)                      | Erschließungsbeitragsfreiheit nach BauGB und KAG BW  |
| Lagemerkmale (§ 2 (3) Nr. 5)                                     | Berücksichtigung von Standortstärken und -schwächen, -risiken und -chancen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verkehrsanbindung</li> <li>- Nachbarschaft</li> <li>- Wohn- und Geschäftslage</li> <li>- Umwelteinflüsse</li> </ul> Mittlere Wohnlage in Eppelheim, überwiegend Wohnnutzungen teilweise Gewerbeobjekte, entsprechend lagertypische Geräuschemissionen |
| weitere Merkmale (§ 2 (3) Nr. 3, 5-11)                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundstücksgröße 5.021 qm</li> <li>- Zuschnitt regelmäßig</li> <li>- normaler Baugrund</li> </ul>   |

Der Gemeinsame Gutachterausschuss Bezirk Schwetzingen gibt zum Ermittlungsstichtag 01.01.2024 einen zonalen Bodenrichtwert für den Bereich des Bewertungsgrundstücks mit folgenden Merkmalen heraus:

| BRW<br>[EUR/qm] | Entwicklungs-<br>zustand | Beitrags-<br>zustand | Nutzungsart   | Ergänzung zur Art der<br>Nutzung |
|-----------------|--------------------------|----------------------|---------------|----------------------------------|
| 650             | Baureifes Land           | frei                 | Wohnbaufläche | Mehrfamilienhäuser               |

Weitere Merkmale liegen dem Bodenrichtwert nicht zugrunde. Er kann unangepasst angesetzt werden.

Bei einem Miteigentumsanteil von  $12/1.000 \times 5.021 \text{ qm} = \text{rd. } 60,25 \text{ qm}$  ergibt sich demnach ein anteiliger Bodenwert des gegenständlichen Wohnungseigentums Nr. 38 gemäß Aufteilungsplan von

|                            |                 |   |             |   |                 |
|----------------------------|-----------------|---|-------------|---|-----------------|
| Bodenwertanteil MEA Nr. 38 | 60,25 qm        | x | 650,00 €/qm | = | 39.163 €        |
| <b>Gesamt</b>              | <b>60,25 qm</b> |   |             |   | <b>39.163 €</b> |

#### Zur Einordnung des Bodenwerteinflusses:

Bei einer Veränderung des Bodenwerts um +/-20% variiert das Ergebnis des Ertragswertverfahrens aufgrund der vergleichsweise langen Restnutzungsdauer lediglich um < 2%.

#### **7.5.2. Rohertrag (Marktüblich erzielbare Erträge)**

Der Rohertrag nach § 31 ImmoWertV umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen – nämlich der Mieten und Pachten – aus dem Grundstück. Es sind hierbei die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich sind. Marktübliche Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungsstichtag für die jeweilige Nutzung in vergleichbaren Fällen durchschnittlich erzielten Erträge (vgl. § 5, (3) und § 31). Gemäß ImmoWertA 2023 ist bei der Ermittlung der marktüblich erzielbaren Erträge zwischen bestehenden Mietverhältnissen und Neuvermietungen zu unterscheiden. (31.2 b)).

Die Stadt Eppelheim verfügt über keinen eigenen einfachen oder qualifizierten Mietspiegel, auch in den unmittelbar benachbarten Städten und Gemeinden liegen keine vergleichbaren Daten vor. So wird näherungsweise auf die Angaben der Mietspiegel der Großstädte Heidelberg und Mannheim, der Mietübersicht des Immobilienmarktberichtes Südhessen sowie weiterer Quellen zurückgegriffen werden:

| Quelle                 | Datum   | Mietansatz    | Erläuterungen   |
|------------------------|---------|---------------|---|
| Mannheimer Mietspiegel | 2023/24 | 8,50 €/qm     | Wohnungen 88 qm Wfl., Baujahrsgruppe 1969-1977, normale Ausstattung, tlw. modernisiert, mittlere Lage |
| Mietspiegel Heidelberg | 2023    | ca. 9,55 €/qm | Wohnungen 88 qm Wfl., Baujahrsgruppe 1970-1979, tlw. modernisiert normale Ausstattung, mittlere       |



|                                     |            |               |   |
|-------------------------------------|------------|---------------|---|
|                                     |            |               | Lageklassen (z.B. Handschuhsheim)   |
| Immobilienmarktbericht<br>Südhessen | 2024       | ca. 9,20 €/qm | Baujahr 1970, Bodenrichtwertniveau 600-699 €/qm,<br>Gebäudestandard mittel, Wohnfläche 90 qm                            |
| Preisspiegel Sprengnetter           | 01.01.2024 | 8,55 €/qm     | Durchschnittliche Vergleichsmiete, Wohnungen 60-<br>90 qm Wohnfläche, fiktives Baujahr 1980-1995, Rhein<br>Neckar Kreis |

Unter Berücksichtigung des bestehenden Mietverhältnisses wird im vorliegenden Fall eine marktüblich erzielbare Miete von **8,50 €/qm** Wfl. in das Ertragswertverfahren eingebracht. Die Pkw-Stellplätze im Erdgeschoss werden unter Berücksichtigung des vorhandenen Stellplatzangebots im öffentlichen Straßenraum mit einer marktüblichen Miete von **30 € pro Stück** und Monat berücksichtigt. Der Rohertrag ergibt sich demnach zu

| Bez.              | Nutzung | Wfl.     | Miete pro qm | Miete gesamt    |
|-------------------|---------|----------|--------------|-----------------|
| WEG-Nr. 39        | Wohnen  | 87,97 qm | 8,50 €/qm    | 747,75 €        |
| Stellplatz Nr. 72 |         | 1 Stk.   | 30,00 €/Stk. | 30,00 €         |
| <b>Gesamt</b>     |         |          |              | <b>777,75 €</b> |

damit jährlich

$$777,75 \text{ €} \times 12 = 9.333 \text{ €}$$

### 7.5.3. Bewirtschaftungskosten

Der Reinertrag ergibt sich sodann aus dem marktüblich erzielbaren Rohertrag abzüglich der nicht umlegbaren Bewirtschaftungskosten. Als Bewirtschaftungskosten i.S.d. § 32 ImmoWertV sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind, im Einzelnen:

- die Verwaltungskosten; sie umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung;
- die Instandhaltungskosten; sie umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen;
- das Mietausfallwagnis; es umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung

- bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung;
- die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, also die nicht auf die Mieter umlegbaren Betriebskosten (vgl. § 32, Absatz 1 bis 4).

Die vom Vermieter zu tragenden nicht umlegbaren Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/qm Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Zur Wahrung der Modellkonformität sind bei der Wertermittlung dieselben Bewirtschaftungskosten anzusetzen, die der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes zugrunde lagen (vgl. § 12 Absatz 5 Satz 2 und § 21). Bei erheblichen Abweichungen der tatsächlichen Bewirtschaftungskosten von den üblichen Bewirtschaftungskosten ist ein bestehender Werteinfluss als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen (vgl. auch § 8 Absatz 3 Satz 1).

Im vorliegenden Fall werden folgende Ansätze pro Jahr in Anlehnung an Anlage 3 ImmoWertV i.V.m. dem örtlichen Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze als marktgerecht in die Wertermittlung eingebracht:

|   |                         |
|---|-------------------------|
| Verwaltungskosten Eigentumswohnung:     | 420 €/Stk.              |
| Verwaltungskosten Stellplatz:           | 46 €/Stk.               |
| Instandhaltungskosten Eigentumswohnung: | 13,80 €/qm Wfl.         |
| Instandhaltungskosten Stellplatz:       | 106 €/Stk.              |
| Mietausfallwagnis:                      | 2% des Jahresrohertrags |

#### **7.5.4. Gesamtnutzungsdauer**

Die Gesamtnutzungsdauer (GND, § 4 (2) und § 12 (5) ImmoWertV) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann; im Unterschied dazu kann die technische Standdauer unter Umständen wesentlich länger sein. Zur Sicherstellung der Modellkonformität (§ 10 (1) ImmoWertV) ist bei der Wertermittlung dieselbe Gesamtnutzungsdauer zugrunde zu legen, die auch der Ermittlung der verwendeten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde lag (vgl. § 12 (5) Satz 1). Die ImmoWertV 2021 enthält in Anlage 1 Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer, die nach einer Übergangsfrist (bis Ende 2024) bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde zu legen sind.



Im hier vorliegenden Fall wird die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes mit **80 Jahren** für das zu bewertende Wohnungseigentum in Ansatz gebracht.

#### 7.5.5. Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer (RND, § 4 (3) und § 12 (5) ImmoWertV) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Als Restnutzungsdauer ist zunächst die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag zugrunde gelegt. Diese wird dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Unter Modernisierungen sind dabei Maßnahmen zu verstehen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse und/ oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken. Anlage 2 der ImmoWertV enthält ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer, das im Rahmen der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten bei Modernisierungen von Wohngebäuden anzuwenden ist. Es kann bei der Modernisierung von Verwaltungs-, Büro- und Geschäftsgebäuden entsprechende Anwendung finden. Das Modell soll einer nachvollziehbaren Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen dienen. Die Modernisierungspunkte können dabei entweder aufgrund einer Punktevergabe für durchgeführte Maßnahmen oder aufgrund einer Zuordnung zu einem Modernisierungsgrad ermittelt werden.

Die rechnerische Restnutzungsdauer des Wohnhauses beträgt zunächst  $1971 + 80 - 2024 = 27$  Jahre. Unter Berücksichtigung der vorgenommenen Renovierungsmaßnahmen (vgl. Baubeschreibung) ergibt sich in Anlehnung an Anlage 1 ImmoWertV eine verlängerte wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. **40 Jahren**.

#### 7.5.6. Liegenschaftszinssatz

Der gesamte Reinertrag des Bewertungsobjektes ist um den Betrag zu vermindern, der sich durch angemessene Verzinsung des Bodenwertanteils ergibt. Der Verzinsung ist der für die Kapitalisierung maßgebende Liegenschaftszinssatz zu Grunde zu legen. Die Liegenschaftszinssätze sind die Zinssätze, 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. Die so ermittelten Liegenschaftszinssätze müssen



auf ihre Eignung geprüft und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts angepasst werden (vgl. § 33 und § 9, (1), Satz 2 und 3). Dabei ist darauf zu achten, ob es wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale gibt, die nicht vom modellkonform verwendeten und objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz erfasst sind, welche demnach als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) zu berücksichtigen sind.

Der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz nach § 33 ImmoWertV stellt den Marktpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens dar; er wird i.d.R. auf der Grundlage eines vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichten geeigneten Liegenschaftszinssatzes durch den Sachverständigen unter Hinzuziehung der in der Fachliteratur veröffentlichten Hinweise sowie eigener Ableitungen bezogen auf die objektspezifischen Merkmale des Bewertungsobjekts bestimmt und angesetzt. Dabei darf er nur auf solche Wertanteile angewandt werden, die auch der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes (§ 21, (2)) zugrunde lagen. Andere Wertanteile sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen (ImmoWertA 33.3).

Vom örtlichen Gutachterausschuss werden derzeit noch keine Liegenschaftszinssätze abgeleitet, auch hier wird auf entsprechende Faktoren der umliegenden Städte und Kreise.

| Nr. | Quelle  | Liegenschaftszins | Erläuterungen  |
|-----|---|-------------------|--|
| (1) | Grundstücksmarktbericht Mannheim 2023 (Auswertung 2023)   | 1,0% (0,7-1,74%)  | Wohnungseigentum, RND 30-45 Jahre, 51-90 qm Wohnfläche   |
| (2) | Grundstücksmarktbericht Heidelberg 2023 (Auswertung 2022) | 1,0 (+/- 1,3%)    | Eigentumswohnung im 11-n FH, Lageklasse 4  |
| (3) | Immobilienmarktbericht Südhessen 2023                     | 2,0% (+/- 1,0%)   | Eigentumswohnung in Großwohnanlagen, Bodenrichtwertniveau 600-799 €/qm (Untersuchungszeitraum 2022-2023) |
| (4) | Marktdatenshop Sprengnetter (01.01.2024)                  | 1,8%              | Eigentumswohnung Baujahr 1971, Wohnfläche 88 qm, 9.OG, einfache Ausstattung                              |

Allgemein folgt der Liegenschaftszinssatz dem Grundsatz:

- Je niedriger das wirtschaftliche Risiko einer Immobilie, desto geringer der Zinssatz bzw.
- je größer das wirtschaftliche Risiko, desto höher der Zinssatz.

Wohnnutzungen weisen dabei in der Regel geringere wirtschaftliche Risiken auf als gewerbliche Nutzungen. Die nachfolgende Tabelle ermöglicht eine objektabhängige Berücksichtigung einzelner Einflussfaktoren. **Den lageabhängigen Kriterien ist dabei das höchste Gewicht einzuräumen.** Insbesondere ist zwischen städtischem und ländlichem Gebiet zu unterscheiden und die örtliche Bevölkerungsentwicklung und Nachfragesituation zu beachten.



| Liegenschaftszinssatz   |   |
|---|---|
| Abschlag  | Aufschlag   |
| Immobilie mit Wohnnutzung   |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gute Wohnlage mit hoher Nachfrage +</li> <li>• Aufwendige Ausstattung</li> <li>• Eigennutzung oder bezugsfrei</li> <li>• Variable Nutzungsmöglichkeiten</li> <li>• Wenige Wohneinheiten im Haus</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mäßige Wohnlage mit geringer Nachfrage</li> <li>• Modernisierungsbedarf -</li> <li>• Nutzung als Kapitalanlage (vermietet) -</li> <li>• Sehr individuelle Ausführung</li> <li>• Viele Wohneinheiten im Haus -</li> </ul> |

Unter Berücksichtigung der Lage- und Objekteigenschaften, der aktuellen Immobilienmarktlage und der Vermietungssituation wird im vorliegenden Fall ein Ansatz von **2,75%** gewählt.

#### 7.5.7. Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes

| Gewählte Wertermittlungsparameter             |                         |            |   |                  |
|---|-------------------------|------------|---|------------------|
| Liegenschaftszins                             | 2,75%                   |            |   |                  |
| Restnutzungsdauer                             | 40 Jahre                |            |   |                  |
| Barwertfaktor zur Kapitalisierung             | 24,08                   |            |   |                  |
| Bodenwert                                     | 39.163 €                |            |   |                  |
| davon Bodenwertverzinsung                     | 39.163 €                |            |   |                  |
| <b>Jahresrohertrag</b>                        |                         |            |   | <b>9.333 €</b>   |
| Bewirtschaftungskosten und Jahresreinertrag   |                         |            |   |                  |
| Verwaltungskosten Wohnen                      | 1 Stk. x                | 420 €/Stk. | = | 420 €            |
| Verwaltungskosten Stellplatz                  | 1 Stk. x                | 46 €/Stk.  | = | 46 €             |
| Instandhaltungskosten Wohnen                  | 87,97 qm x              | 13,80 €/qm | = | 1.214 €          |
| Instandhaltungskosten Stellplatz              | 1 Stk. x                | 106 €/Stk. | = | 106 €            |
| Mietausfallwagnis Wohnen                      | 2% des Jahresrohertrags |            | = | 187 €            |
| <b>Summe Bewirtschaftungskosten</b>           |                         |            |   | <b>1.973 €</b>   |
| <b>Jahresreinertrag</b>                       |                         |            |   | <b>7.360 €</b>   |
| Verzinsungsbetrag des Bodens                  | 2,75%                   | x 39.163 € | - | 1.077 €          |
| <b>Jahresreinertrag der baulichen Anlagen</b> |                         |            |   | <b>6.283 €</b>   |
| Kapitalisierung                               |                         |            |   |                  |
| <b>Ertragswert der baulichen Anlagen</b>      | 24,08                   | x 6.283 €  | = | <b>151.295 €</b> |
| <b>Bodenwert</b>                              |                         |            | + | <b>39.163 €</b>  |
| <b>Vorläufiger Ertragswert</b>                |                         |            |   | <b>190.458 €</b> |

Mit einer Abweichung des vorläufigen Vergleichswerts (vgl. S. 28: 202.150 €) von rd. 6,1% werden damit die gewählten Wertermittlungsparameter vor dem Hintergrund der Unschärfe des Immobilienmarktes hinreichend plausibilisiert.

## 7.6. Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst. 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.

### Instandhaltungsstau

Die Wertminderung aufgrund eines Renovierungsstaus wird im Anschluss, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Abschläge berücksichtigt. Durch die Maßgabe des Ordnungsgebers sind hierzu die reinen Schadensbeseitigungs-/Reparaturkosten zwar als Grundlage für die Wertminderung heranzuziehen, es muss allerdings geprüft werden, in welcher Höhe diese im Grundstücksverkehr tatsächlich berücksichtigt werden. Der Verkehrswert einer beschädigten Sache, z. B. eines Hauses, kann in vielen Fällen durchaus höher sein als der Verkehrswert des Hauses in unbeschädigtem Zustand abzüglich der Instandsetzungskosten<sup>5,6</sup>. Zudem ist zu berücksichtigen, dass zur Bemessung einer Wertminderung neben der Höhe der tatsächlichen Kosten insbesondere die Notwendigkeit der Maßnahmen zur nachhaltigen Marktgängigkeit der Immobilie zwingend notwendig sind (ertragswirtschaftliche Betrachtungsweise).

---

<sup>5</sup> FG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 10.06.2015, Az. 3 K 3248/11

<sup>6</sup> vgl. auch BGH, Urteil vom 24.01.1963 III ZR 149/61, BGHZ 39, 40, Juris Rn. 12



Kurz- bis mittelfristig wird ein potentieller Käufer bei der gegenständlichen Eigentumswohnung einen Risikoabschlag u.a. für folgende Maßnahmen einpreisen:

- Ertüchtigung von Innentüren
- Ertüchtigung von Boden- und Wandbelägen
- Ertüchtigung der Elektroinstallation
- Ggf. Erneuerung/Ertüchtigung von Sanitäranlagen

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen wird im vorliegenden Fall mit Blick auf die immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen (gestiegene Zinsen und Handwerkerpreise), der Notwendigkeit der Maßnahmen und der zu erwartenden Kosten eine Wertminderung von insgesamt **8.000 €** in Ansatz gebracht.

### Mindermiete

Die tatsächlich gezahlte Kaltmiete für die Wohnung inkl. Pkw-Abstellplatz beträgt seit dem 01.03.2015 unverändert 630,00 € monatlich. Nach Ansicht der Unterzeichnerin ist gemäß vorstehendem Ertragswertverfahren ein marktübliches Mietniveau von 777,75 € erzielbar. Unter Berücksichtigung der gesetzlichen Mieterhöhungsmöglichkeiten wird hier ein kapitalisierter Ertragsausfall inkl. Risiko von **rd. 2.500 €** in Ansatz gebracht.

|  |            |                  |
|--|------------|------------------|
| <b>Vorläufiger Ertragswert</b>                         |            | <b>190.458 €</b> |
| <b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b> |            |                  |
| Wertminderung Instandhaltungsstau                      | -          | 8.000 €          |
| Wertminderung Mindermiete                              | -          | 2.500 €          |
| <b>Ertragswert</b>                                     |            | <b>179.958 €</b> |
|  | <b>rd.</b> | <b>180.000 €</b> |

|  |            |                  |
|--|------------|------------------|
| <b>Vorläufiger Vergleichswert</b>                      |            | <b>202.150 €</b> |
| <b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b> |            |                  |
| Wertminderung Instandhaltungsstau                      | -          | 8.000 €          |
| Wertminderung Mindermiete                              | -          | 2.500 €          |
| <b>Vergleichswert</b>                                  |            | <b>194.150 €</b> |
|  | <b>rd.</b> | <b>194.000 €</b> |

## 8. Verkehrswert

Die angewandten Wertermittlungsverfahren liefern zusammenfassend folgende Ergebnisse:

|                |           |
|----------------|-----------|
| Vergleichswert | 194.000 € |
| Ertragswert    | 180.000 € |

Unter Berücksichtigung aller bekannten wertbildenden Faktoren wird der Verkehrswert des Wertermittlungsobjekts, bestehend aus dem 12/1.000 Miteigentumsanteil an dem bebauten Grundstück in 69214 Eppelheim, Schubertstraße 37, Gemarkung Eppelheim Flurstück 3116/8 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 38 bezeichneten Wohneinheit zum Wertermittlungstichtag 07.08.2024 ermittelt zu

**rd. 180.000 €**

(in Worten: einhundertachtzigtausend Euro)

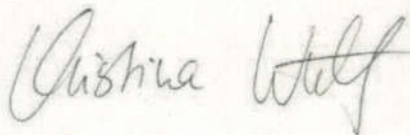
Dieses Gutachten ist nur mit der Originalunterschrift gültig. Die der/dem Sachverständigen überlassenen Materialien und eine Ausfertigung dieses Gutachtens werden in ihrem/seinem Büro archiviert. Die Aufbewahrungsfrist beträgt 10 Jahre. Die Sachverständige erklärt, dass sie dieses Gutachten in ihrer Verantwortung, frei von jeder Bindung, ohne persönliches Interesse am Ergebnis und ohne die Verfolgung von wirtschaftlichen Interessen Dritter oder im Auftrag Dritter erstellt hat. Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Die Sachverständige erklärt, dass das Gutachten ohne die Mitwirkung Dritter erstellt wurde.



## 9. Schlussformel

Dieses Gutachten/ diese Wert- und Investitionseinschätzung ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Die Verwendung über den angegebenen Zweck hinaus, Vervielfältigung der mit Stempel und persönlicher Unterschrift versehenen Handexemplare oder Veröffentlichung, gleich welcher Art, auch von Auflistungen, Berechnungen oder sonstigen Einzelheiten ist, außer bei gesetzlicher Auskunftspflicht, nur mit schriftlicher Genehmigung durch die Verfasserin gestattet und ist zusätzlich zu honorieren. Die Vervielfältigung, Verwendung oder Verwertung des Gutachtens/ der gestempelten, unterschriebenen Handexemplare durch Dritte ist ebenfalls nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Auf das Urheberrecht der Autorin sowie auf den ausdrücklichen Haftungsausschluss bzgl. der vorstehenden Hinweise, Angaben und der daraus gezogenen eigenen Schlussfolgerungen wird ausdrücklich hingewiesen!

Mannheim, den 07.11.2024



---

Vermessungsassessorin  
Diplom-Ingenieurin Kristina Wulf (MRICS)

## **10. Anlagenverzeichnis**

- Anlage 1: Weitere Grundlagen und einschränkende Bedingungen
- Anlage 2: Lage des Wertermittlungsobjektes
- Anlage 3: Flurkarte
- Anlage 4: Grundrisse
- Anlage 5: Lageplan
- Anlage 6: Wohnflächenberechnung zum Bauantrag
- Anlage 7: Auszug Energieausweis
- Anlage 8: Aufnahmen des Wertermittlungsobjektes



**ANLAGE 1: Weitere Grundlagen und einschränkende Bedingungen zum Wertgutachten**

Hinsichtlich der Richtigkeit der der Sachverständigen zur Verfügung gestellten Unterlagen und Auskünfte besteht insoweit ein Vorbehalt, als dass eine umfassende Prüfung im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht in jedem Fall möglich ist. Insbesondere können aufgrund dieses Gutachtens keine baurechtlichen oder miet- und wohnungsrechtlichen Ansprüche hergeleitet werden.

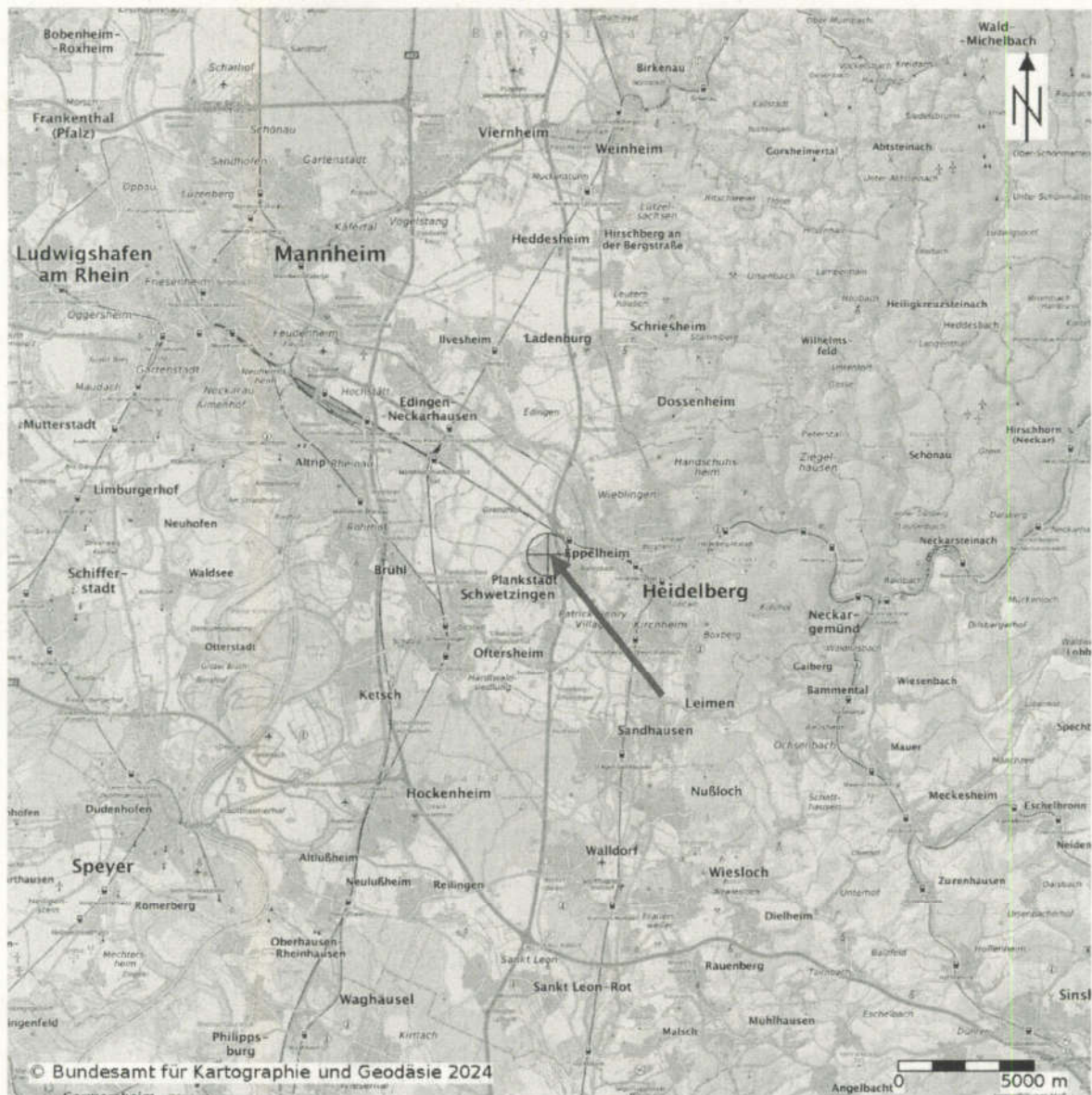
Es wird an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in diesem Gutachten gemachten Angaben zu den Grundbüchern nur nachrichtlich aus dem Grundbuch übernommen wurden und keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben. Ebenso wird eine wortwörtliche Übereinstimmung mit den Grundbüchern nicht garantiert. Aus den hier gemachten Angaben können keine eigentumsrechtlichen Ansprüche abgeleitet werden.

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abt. III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Hypotheken, Grund- oder Rentenschulden beim Verkauf gelöscht oder bei Übernahme des Darlehens durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Des Weiteren wurde im Rahmen dieses Gutachtens nicht untersucht, ob die baulichen Anlagen die Vorschriften des „Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG) und die „Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden“ (Energieeinsparverordnung - EnEV) erfüllt.

Zubehör sind nach § 97 BGB bewegliche Sachen, die, ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem Zwecke der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen und insoweit Gegenstand der Wertermittlung sind. Eine Sache ist allerdings nicht Zubehör, wenn sie im Grundstücksverkehr nicht als Zubehör angesehen wird und ist in diesem Falle nicht Gegenstand der Wertermittlung.

Abweichungen bei den Zwischenergebnissen der einzelnen Rechenschritte rühren von Rundungsgenauigkeiten der auf zwei Nachkommastellen gerundeten Euro-Beträge und den auf den vollen Quadratmeter gerundeten Flächenangaben her. Die Rundungsgenauigkeiten wurden so gewählt, dass Ergebnisse von Rechenschritten nicht signifikant beeinflusst werden.

**ANLAGE 2: Lage des Wertermittlungsobjekts**

Quelle:

TopPlus-Web-Open

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2024

Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0  
([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))

Datenquellen:

[sg.geodatenzentrum.de/web\\_public/Datenquellen\\_TopPlus\\_Open.pdf](http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf)  
[www.bkg.bund.de](http://www.bkg.bund.de)

Aktualität:

02.10.2024

Maßstab:

1:250.000





Quelle:

TopPlus-Web-Open

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2024

Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0

(www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Datenquellen:

sg.geodatenzentrum.de/web\_public/Datenquellen\_TopPlus\_Open.pdf

www.bkg.bund.de

Aktualität:

02.10.2024

Maßstab:

1:20.000

# 1 K 160/23 Flurkarte



<https://www.geoportal-bw.de>

Dienste: siehe <https://www.geoportal-bw.de/quelle> & <https://www.geoportal-bw.de/nutzungsbedingungen>



## ANLAGE 4: Grundrisse

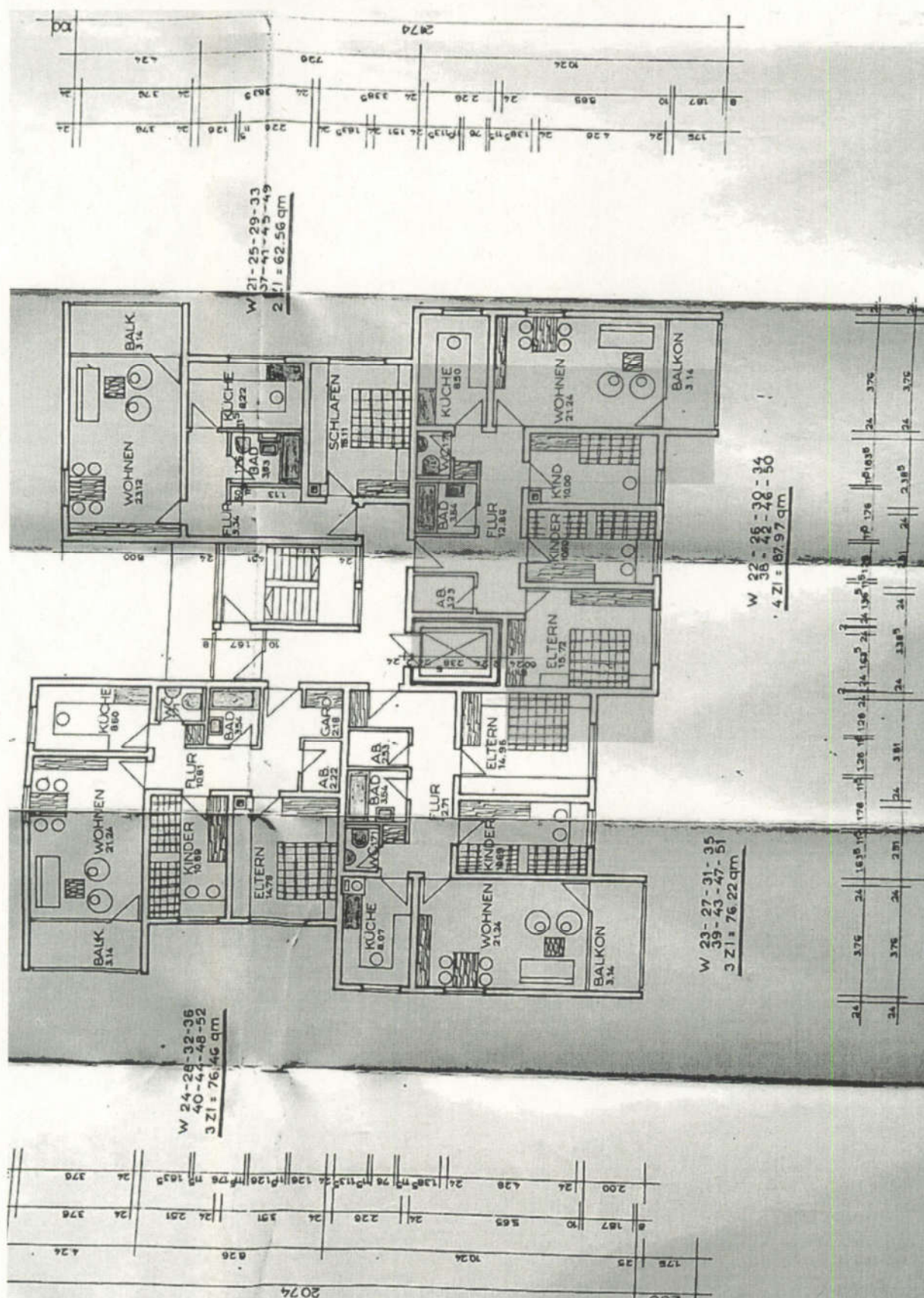


Abbildung 2: Grundrisse 5-12.OG

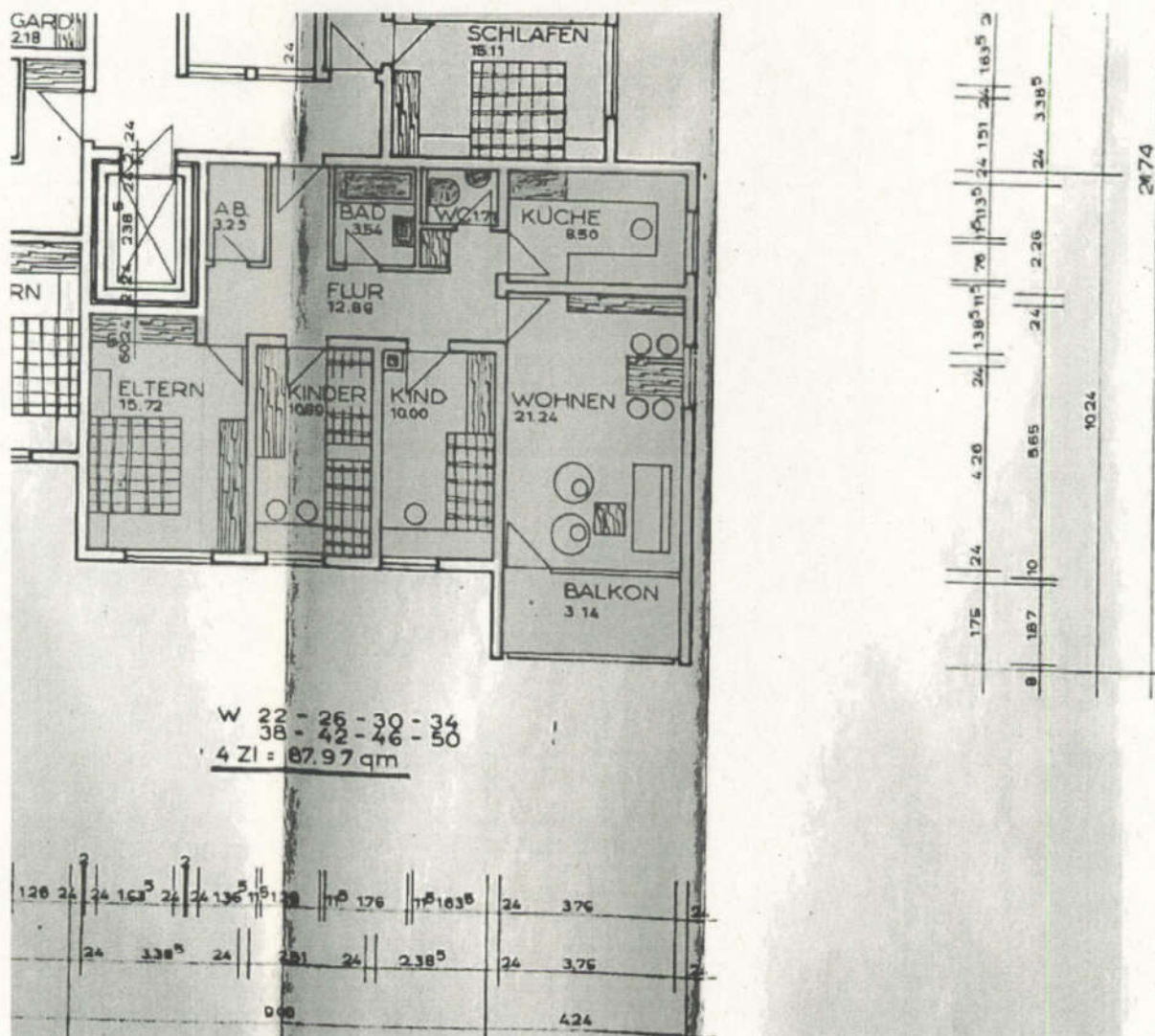


Abbildung 3: Grundriss Wohnung Nr. 38



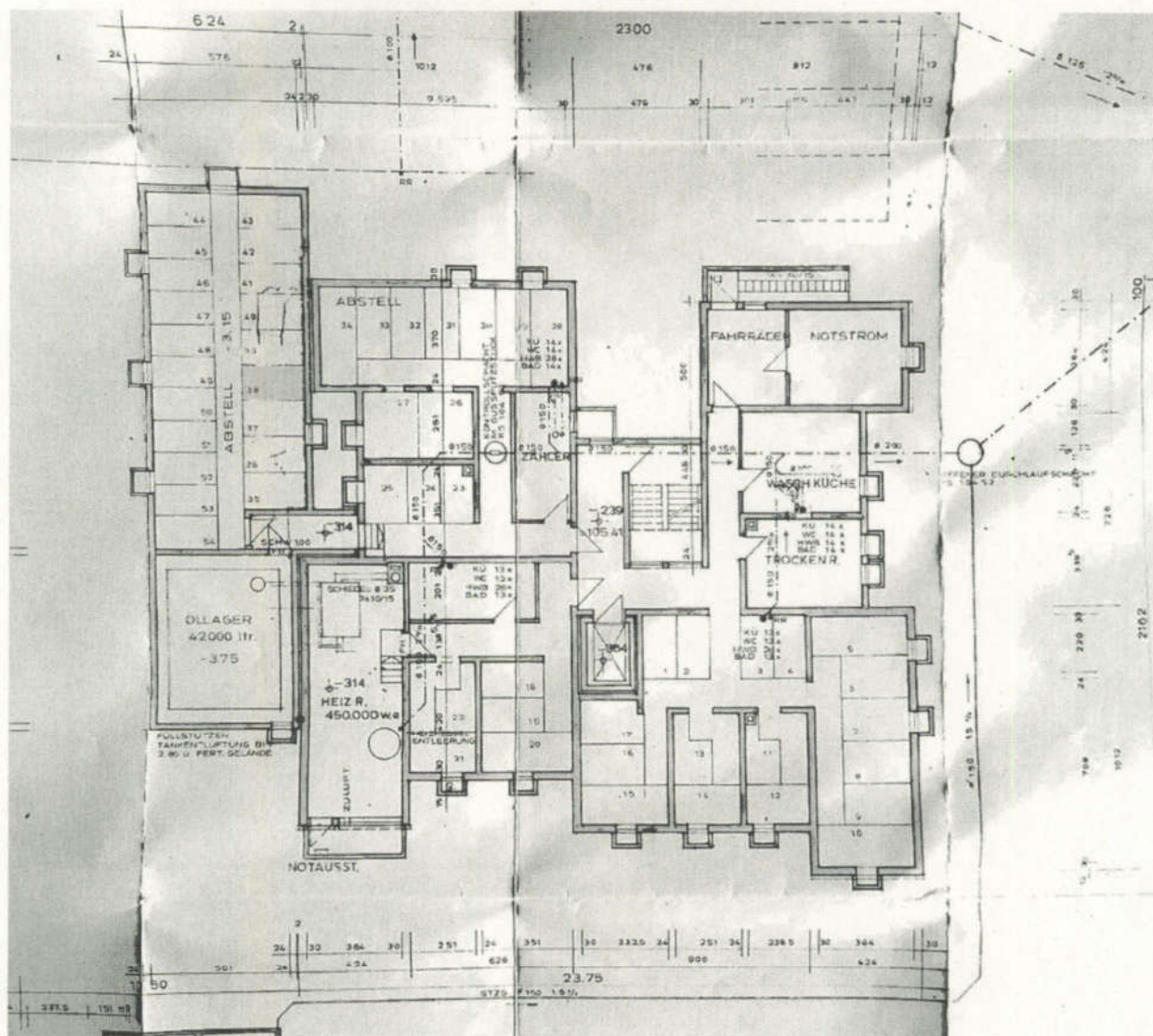


Abbildung 4: Grundriss KG

## ANLAGE 5: Lageplan

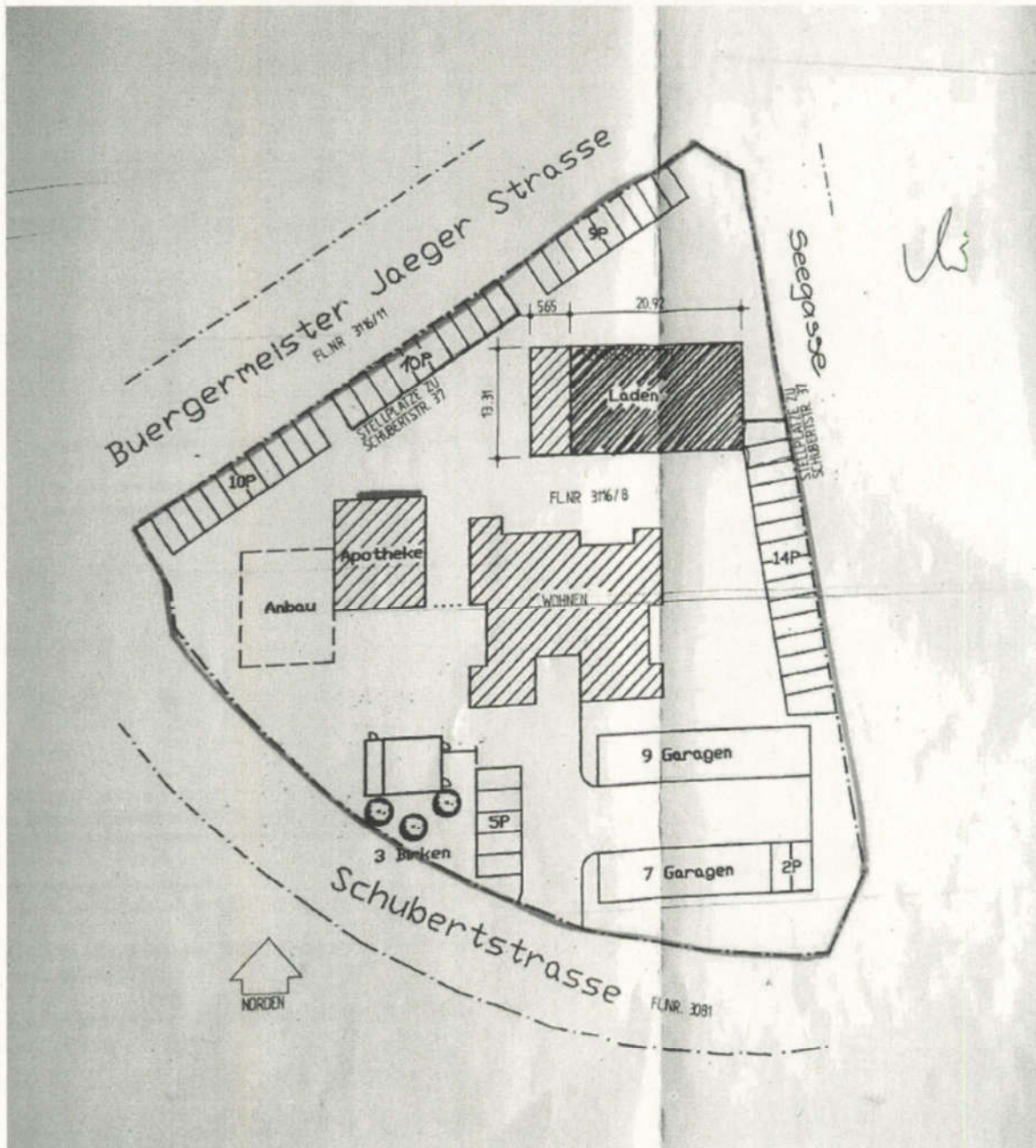


Abbildung 5: Lageplan 2003



**ANLAGE 6: Wohnflächenberechnung zum Bauantrag**

W 22, 26, 30, 34, 38, 42, 46, 50

**4-Zimmer-Wohnung**

|               |                               |   |          |
|---------------|-------------------------------|---|----------|
| Wohnen        | $1 \times 3.76 \times 5.65$   | = | 21.24 qm |
| Balkon        | $1/2 \times 3.76 \times 1.67$ | = | 3.14 qm  |
| Eltern        | $1 \times 3.385 \times 4.26$  | = | 14.42 qm |
|               | $1 \times 2.155 \times 0.605$ | = | 1.30 qm  |
|               | $1 \times 2.51 \times 4.26$   | = | 10.69 qm |
| Kinder        | $1 \times 2.385 \times 4.26$  | = | 10.16 qm |
| Kind          | $1 \times 0.40 \times 0.40$   | = | 0.16 qm  |
| - Kamin       | $1 \times 3.76 \times 2.26$   | = | 8.50 qm  |
| Küche         | $1 \times 1.76 \times 2.01$   | = | 3.54 qm  |
| Bad           | $1 \times 1.51 \times 1.135$  | = | 1.71 qm  |
| WC            | $1 \times 1.26 \times 2.125$  | = | 2.68 qm  |
| Flur          | $1 \times 6.365 \times 1.385$ | = | 8.82 qm  |
|               | $1 \times 1.635 \times 0.76$  | = | 1.24 qm  |
|               | $1 \times 1.01 \times 0.115$  | = | 0.12 qm  |
|               | $1 \times 1.635 \times 2.01$  | = | 12.86 qm |
| Abstellraum   |                               | = | 3.29 qm  |
|               |                               | = | 90.69 qm |
|               |                               | = | 2.72 qm  |
| - 3 % Verputz |                               | = | 87.97 qm |

W 22, 26, 30, 34, 38, 42, 46, 50

## ANLAGE 7: Auszug Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. August 2020

Gültig bis: 06.04.2032

Registriernummer: BW-2022-004033058

1

## Gebäude

|   |  |   |   |
|---|--|---|---|
| Gebäudetyp  | freistehendes Mehrfamilienhaus   |   |  |
| Adresse   | Schubertstraße 37<br>69214 Eppelheim   |   |   |
| Gebäudeteil <sup>1</sup>                              | Gesamtes Gebäude   |   |   |
| Baujahr Gebäude <sup>2</sup>                          | 1973   |   |   |
| Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>                  | 2020 Partwärme   |   |   |
| Anzahl der Wohnungen                                  | 54   |   |   |
| Gebäudenutzfläche (A <sub>n</sub> )                   | 3.022,9 m² <input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt   |   |   |
| Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>5</sup>    | Holzwerk, regenerativ  |   |   |
| Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>6</sup> | Holzwerk, regenerativ  |   |   |
| Erneuerbare Energien                                  | Art  | Verwendung  |   |
| Art der Lüftung <sup>7</sup>                          | <input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung   | <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung  |   |
|   | <input type="checkbox"/> Schächtlüftung  | <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung |   |
| Art der Kühlung <sup>8</sup>                          | <input type="checkbox"/> Passive Kühlung   | <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom                      |   |
|   | <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte  | <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme                      |   |
| Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>9</sup>        | Anzahl: 0  | Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:                       |   |
| Anlass der Ausstellung des Energieausweises           | <input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)<br><input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf (Änderung / Erweiterung) |   |   |

## Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- ☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- ☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.
- Datenerhebung Badart/Verbrauch durch ☐ Eigentümer ☒ Aussteller
- ☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Rolf Eberle

Schubertstraße 37  
69214 Eppelheim

Unterschrift des Ausstellers  
**PBA Bautechnik**  
**Rolf Eberle**  
 Schubertstraße 37  
 69214 Eppelheim  
 Telefon 06221 / 73 38 09  
 Ausstellungsdatum 07.04.2022

<sup>1</sup> Datum des anzuwendenden GEGs, gegebenenfalls das anzuwendende Änderungsgezetzt zum GEG  
<sup>2</sup> nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG anzugeben  
<sup>3</sup> Modernisierungsmaßnahmen

<sup>4</sup> bei Wärmeerzeugern Hinweis der Übergabekategorie  
<sup>5</sup> Klimaanlage oder kontinuierliche Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

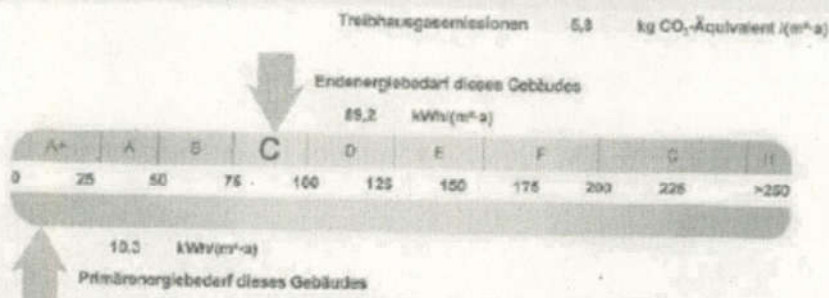
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 8. August 2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BW-2022-004033058

2

## Energiebedarf



### Anforderungen gemäß GEG <sup>2</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 10,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 103,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Entraftliche Qualität der Gebäudehülle H<sub>tr</sub><sup>3</sup>

Ist-Wert 0,41 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,70 W/(m<sup>2</sup>·K)

#### Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

☐ eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☒ Verfahren nach DIN V 4708-4 und DIN V 4701-10  
☐ Verfahren nach DIN V 18590  
☐ Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")  
☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

89,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien <sup>3</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

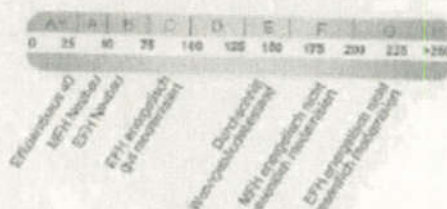
| Art:   | Deckungs-<br>anteil: | Anteil der<br>Pflichterfül-<br>lung: |
|--------|----------------------|--------------------------------------|
|        | %                    | %                                    |
| Summe: | %                    | %                                    |

## Maßnahmen zur Einsparung <sup>3</sup>

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt

- ☐ Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 15 GEG sind eingehalten.
- ☐ Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 15 GEG werden um unterschritten, Anteil der Pflichterfüllung: %

## Vergleichswerte Endenergie <sup>4</sup>



## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die in Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen dürfen die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Disputgewiesenen Bedarfsveränderungen sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung in Fall § 50 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> nur bei Neubau

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

## ANLAGE 8: Aufnahmen des Wertermittlungsobjekts



Aufnahme 1: Südansicht



Aufnahme 2: Südwestansicht





**Aufnahme 3: Nordwestansicht mit Müllabstellplatz**



**Aufnahme 4: Nordansicht mit Hauseingang**



**Aufnahme 5: Garagenhof**



**Aufnahme 6: Hauseingang**





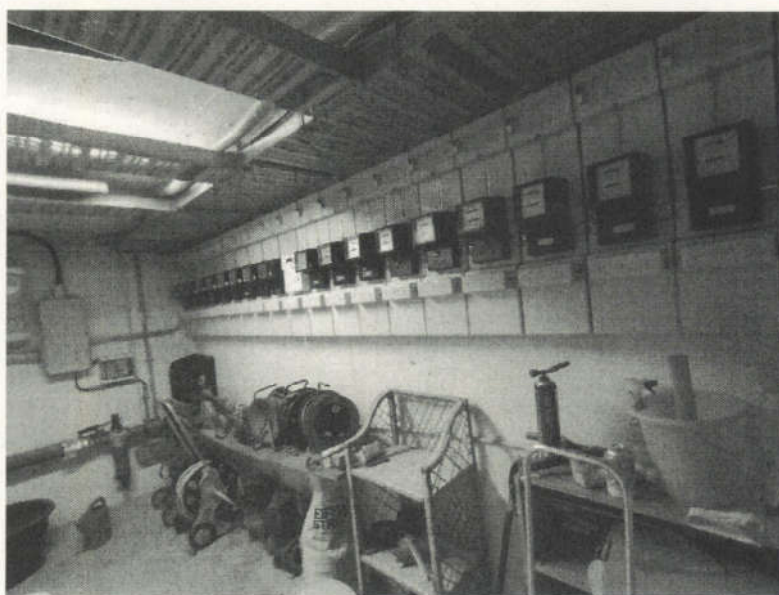
Aufnahme 7: Nordostansicht



Aufnahme 8: Südostansicht



Aufnahme 9: Hausanschlussraum KG



Aufnahme 10: Stromzähler KG





Aufnahme 11: Personenaufzug



Aufnahme 12: Wohnungseingangstür Nr. 38



Aufnahme 13: Geschosstreppenhaus



- AnL zum Gutachten  
vom 07.11.2024 -

#### 4. Teilungserklärung (Auszug)

##### Begründung von Wohnungs- und Teileigentum

##### I. Sachverhalt

Im Grundbuch von Eppelheim Band 66, Heft 19, ist

in Heilbronn-Böckingen

als Eigentümer des Grundstücks

Flst. Nr. 3116/8 = 50 a 21 qm Bauplatz im Gewann Schläuchen

eingetragen.

Auf diesem Grundstück wurde ein Hochhaus mit 54 Wohnungseinheiten sowie ein Großraumladen und eine Apotheke jeweils in getrennten Gebäuden errichtet.

##### II. Teilung

##### § 1

Als Grundstückseigentümer teile ich das Eigentum an dem im Abschnitt I. beschriebenen Grundstück gemäß § 8 WEG in 56 Miteigentumsanteile in der Weise auf, daß mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung und soweit es den Großraumladen und die Apotheke betrifft, das Sondereigentum an diesen Gebäuden verbunden ist. Die Teilung erfolgt nach dem von der Grundstückseigentümerin gefertigten Teilungsplänen. Hierzu hat das Landratsamt Heidelberg am 5. Mai 1971 die Bescheinigung nach § 7 Abs. 4 Nr. 2 WEG erteilt. Diese Aufteilungspläne bilden einen Bestandteil dieser Teilungserklärung. Das Grundstück Gebäude Schubertstraße 37 - Flst. Nr. 3116/8 - wird in folgende Miteigentümeranteile aufgeteilt:

1. Miteigentumsanteil von 9/1000,  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten 2-Zimmerwohnung im Erdgeschoß sowie einem Abstellraum im Untergeschoß, ebenfalls mit Nr. 1 bezeichnet.
2. Miteigentumsanteil von 12/1000,  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten 4-Zimmerwohnung im Erdgeschoß sowie einem Abstellraum im Untergeschoß, ebenfalls mit Nr. 2 bezeichnet.
3. Miteigentumsanteil von 10/1000,  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten 3-Zimmerwohnung im Erdgeschoß sowie einem Abstellraum im Untergeschoß, ebenfalls mit Nr. 3 bezeichnet.
4. Miteigentumsanteil von 10/1000,  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichneten 3-Zimmerwohnung im Erdgeschoß sowie einem Abstellraum im Untergeschoß, ebenfalls mit Nr. 4 bezeichnet.

- ✓ 32. Miteigentumsanteil von 11/1000,  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan  
mit Nr. 32 bezeichneten 3-Zimmerwohnung im 7. Obergeschoß  
sowie einem Abstellraum im Untergeschoß, ebenfalls mit Nr. 32  
bezeichnet.
- ✓ 33. Miteigentumsanteil von 9/1000,  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan  
mit Nr. 33 bezeichneten 2-Zimmerwohnung im 8. Obergeschoß  
sowie einem Abstellraum im Untergeschoß, ebenfalls mit Nr. 33  
bezeichnet.
- ✓ 34. Miteigentumsanteil von 12/1000,  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan  
mit Nr. 34 bezeichneten 4-Zimmerwohnung im 8. Obergeschoß  
sowie einem Abstellraum im Untergeschoß, ebenfalls mit Nr. 34  
bezeichnet.
- ✓ 35. Miteigentumsanteil von 10/1000,  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan  
mit Nr. 35 bezeichneten 3-Zimmerwohnung im 8. Obergeschoß  
sowie einem Abstellraum im Untergeschoß, ebenfalls mit Nr. 35  
bezeichnet.
- ✓ 36. Miteigentumsanteil von 11/1000,  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan  
mit Nr. 36 bezeichneten 3-Zimmerwohnung im 8. Obergeschoß  
sowie einem Abstellraum im Untergeschoß, ebenfalls mit Nr. 36  
bezeichnet.
- ✓ 37. Miteigentumsanteil von 9/1000,  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan  
mit Nr. 37 bezeichneten 2-Zimmerwohnung im 9. Obergeschoß  
sowie einem Abstellraum im Untergeschoß, ebenfalls mit Nr. 37  
bezeichnet.
- ✓ 38. Miteigentumsanteil von 12/1000,  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan  
mit Nr. 38 bezeichneten 4-Zimmerwohnung im 9. Obergeschoß  
sowie einem Abstellraum im Untergeschoß, ebenfalls mit Nr. 38  
bezeichnet.
- ✓ 39. Miteigentumsanteil von 10/1000,  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan  
mit Nr. 39 bezeichneten 3-Zimmerwohnung im 9. Obergeschoß  
sowie einem Abstellraum im Untergeschoß, ebenfalls mit Nr. 39  
bezeichnet.
- ✓ 40. Miteigentumsanteil von 12/1000,  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan  
mit Nr. 40 bezeichneten 3-Zimmerwohnung im 9. Obergeschoß  
sowie einem Abstellraum im Untergeschoß, ebenfalls mit Nr. 40  
bezeichnet, sowie der Garage Nr. 40 ✓



Die Nutzung der PKW-Abstellplätze ist wie folgt geregelt:

Wohnungsaufteilungs-Nr.

PKW-Abstellplatzaufteilungs-Nr.

Nr. 1  
Nr. 2  
Nr. 3  
Nr. 4  
Nr. 5  
Nr. 6  
Nr. 7  
Nr. 8  
Nr. 9  
Nr. 10  
Nr. 11  
Nr. 12  
Nr. 13  
Nr. 14  
Nr. 15  
Nr. 16  
Nr. 18  
Nr. 19  
Nr. 20  
Nr. 21  
Nr. 22  
Nr. 23  
Nr. 24  
Nr. 25  
Nr. 26  
Nr. 27  
Nr. 28  
Nr. 29  
Nr. 30  
Nr. 31  
Nr. 32  
Nr. 33  
Nr. 34  
Nr. 35  
Nr. 36  
Nr. 37  
Nr. 38  
Nr. 39  
Nr. 55  
Nr. 56

Nr. 1 ✓  
Nr. 2 ✓  
Nr. 3 ✓  
Nr. 4 ✓  
Nr. 5 ✓  
Nr. 6 ✓  
Nr. 7 ✓  
Nr. 8 ✓  
Nr. 9 ✓  
Nr. 10 ✓  
Nr. 11 ✓  
Nr. 12 ✓  
Nr. 13 ✓  
Nr. 14 ✓  
Nr. 15 ✓  
Nr. 16 ✓  
Nr. 18 ✓  
Nr. 19 ✓  
Nr. 20 ✓  
Nr. 21 ✓  
Nr. 22 ✓  
Nr. 25 ✓  
Nr. 26 ✓  
Nr. 27 ✓  
Nr. 28 ✓  
Nr. 29 ✓  
Nr. 30 ✓  
Nr. 31 ✓  
Nr. 32 ✓  
Nr. 33 ✓  
Nr. 34 ✓  
Nr. 35 ✓  
Nr. 36 ✓  
Nr. 37 ✓  
Nr. 38 ✓  
Nr. 71 ✓  
Nr. 72 ✓

Nr. 73 ✓  
Nr. 23, 24, 39, 55, 56, 57, 58,  
59, 60, 61, 62, 63 ✓  
Nr. 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70 ✓