

GUTACHTEN

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

für das Erbbaurecht an dem mit einem Zweifamilienhaus und einem Carport bebauten Grundstück Flst. Nr. 4425, Gemarkung Eppelheim, Rudolf-Diesel-Straße 10

Rudolf-Diesel-Straße 10 in 69241 Eppelheim



Auftraggeber:	Amtsgericht Heidelberg Abt. 50 Kurfürsten-Anlage 15, 69115 Heidelberg AZ: 1 K 35/25
Zweck der Wertermittlung:	Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen einer Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Ortsbesichtigung:	13. Oktober 2025
Wertermittlungsstichtag:	13. Oktober 2025
Ortsbesichtigung:	13. Oktober 2025
Grundbuchangaben:	Erbbaugrundbuch von Eppelheim Nr. 1547 Gemarkung Eppelheim, Flurstück Nr. 4425 Gebäude- und Freifläche, Rudolf-Diesel-Straße 10, 612 m ²

Der lastenfreie Verkehrswert des Erbbaurechts - ohne Berücksichtigung der Erbbauzinsen - wird zum Stichtag 13.10.2025 ermittelt mit rd.

504.000,00 EUR

(i. W.: Fünfhundertviertausend Euro)

Barwert der Erbbauzinsreallast sowie Verkehrswert des Erbbaurechts mit Berücksichtigung der Erbbauzinsen siehe Pkt. 4.6 bzw. Pkt. 5.

Ausfertigung Nr.

Dieses Gutachten besteht aus 38 Seiten. Hierin sind Anlagen mit insgesamt 11 Seiten enthalten.
Das Gutachten wurde in 2 Ausfertigungen in Papierform + 1 PDF-Datei erstellt.

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2
1. Vorbemerkungen	3
2. Lage-/Grundstücksbeschreibung	5
2.1 Lagebeschreibung	5
2.2 Gestalt und Form	5
2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung	5
2.4 Erschließungszustand	6
2.5 Rechtliche Gegebenheiten	6
2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte	6
2.5.2 Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte	6
2.5.3 Belastungen	6
2.5.4 Denkmalschutz	7
2.5.5 Planungs- und Bodenordnungsrecht	7
2.5.6 Entwicklungszustand	7
3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	7
3.1 Vorbemerkungen	7
3.2 Gebäudebeschreibung	8
3.3 Wohnflächenberechnung	9
3.4 Ausführung und Ausstattung	10
3.5 Außenanlagen	10
3.6 Objektzustand, Bauzustand, Baumängel/Bauschäden	11
4. Verkehrswertermittlung	12
4.1 Sachverhalte für die nachfolgende Wertermittlung des Erbbaurechts	12
4.2 Grundlagen der Bewertung, Vorgehensweise, Verfahrenswahl und Begründung	12
4.3 Bodenwert	14
4.3.1 Allgemeines	14
4.3.2 Bodenrichtwert	14
4.3.3 Bodenwertentwicklung	14
4.3.4 Bodenwertermittlung für das unbelastete Grundstück	15
4.4 Bodenwertanteil des Erbbaurechts	15
4.5 Sachwertermittlung	16
4.5.1 Allgemeines	16
4.5.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	17
4.5.3 Sachwertberechnung	23
4.6 Wertminderung durch Rechte und Dienstbarkeiten	24
5. Verkehrswert	26
6. Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur	27
6.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien	27
6.2 Verwendete Literatur	27

Anlagen

Anlage 1	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	28
Anlage 2	Bauzeichnungen	29
Anlage 3	Objektfotos vom 13.10.2025 (18 Aufnahmen)	35
Anlage 4	Baulastenauskunft	38

1. Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Heidelberg, Abt. 50, Kurfürsten-Anlage 15, 69115 Heidelberg		
AZ Auftraggeber:	1 K 35/25		
Antragsteller:	siehe gesonderte Anlage		
Antragsgegnerin:	siehe gesonderte Anlage		
Bewertungsgegenstand:	Erbbaurecht , eingetragen auf dem im Grundbuch von Eppelheim Nr. 6816 unter BV Nr. 1 verzeichneten Grundstück Flurstück Nr. 4425, Rudolf-Diesel-Straße 10 , Gebäude- und Freifläche, 612 m ² , in Abteilung II Nr. 1 bis Ende des Jahres 2064. Als Eigentümer des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks ist die Pfälzer Katholische Kirchenschaffnei Heidelberg eingetragen.		
Grundstücksgröße:	612 m² Gebäude- und Freifläche		
Grundbuch:	Erbbaugrundbuch von Eppelheim Nr. 1547		
Ortsbesichtigung:	13. Oktober 2025		
Wertermittlungstichtag:	13. Oktober 2025		
Qualitätsstichtag:	13. Oktober 2025		
Erbbauzins:	1.470,00 EUR/Jahr seit der letzten Anpassung zum 01.07.2018		
Wohnfläche:	EG Wohnung 1	ca.	88,00 m²
	OG Wohnung 2	ca.	87,00 m²
	DG 3 Zimmer, DU/WC, Abst., Flur	ca.	58,00 m²
	Summe	ca.	<u>233,00 m²</u>
Mieter/Nutzer:	Leerstand		
Zubehör gem. §§ 97 + 98 BGB:	nicht vorhanden		

Mit Schreiben vom 22.09.2025 wurden alle Verfahrensbeteiligten durch die Unterzeichnerin zum Ortstermin am 13.10.2025 geladen.

Gebäude und Grundstück Rudolf-Diesel-Straße 10 in 69241 Eppelheim wurden am **13.10.2025** einer Besichtigung unterzogen.

Grundstück und Gebäude waren zugänglich. Sämtliche Räumlichkeiten konnten von innen besichtigt werden.

Teilnehmer am Ortstermin siehe gesonderte Anlage.

Bei der Ortsbesichtigung wurden auch die anliegenden Fotos gefertigt (vgl. **Anlage 3**).

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

Grundlagen des Gutachtens:

- der der Sachverständigen durch das Amtsgericht Heidelberg mit Beschluss vom 25.09.2025 und Anschreiben vom 25.09.2025 schriftlich erteilte Auftrag
- die von der Sachverständigen am 13.10.2025 durchgeführte Ortsbesichtigung
- die von der Sachverständigen durch Erhebung bei gemeindeeigenen oder städtischen Verzeichnissen erhaltenen Unterlagen bzw. Angaben
- die von der Sachverständigen erhobenen Daten und Unterlagen, insbesondere die Infrastruktur, die konjunkturellen Entwicklungen und das Mietniveau im Bewertungsgebiet betreffend
- die von der Sachverständigen durchgeführten Markterhebungen und Marktforschungen, die Nutzungsart des Objektes betreffend
- Erbbaugrundbuch von Eppelheim Nr. 1547, amtlicher Ausdruck vom 14.05.2025 (ohne Abt. III)
- Erbbaurechtsvertrag vom 13.11.1964, 24.11.1969, 20.10.1980, 01.08.1989 / 27.09.1989, Bewilligungen vom 25.11.1999 / 29.11.1999, 20.03.2018
- von den Antragstellern zur Verfügung gestellte Unterlagen: Bauzeichnungen Stand Januar 1966 (Grundrisse, Schnitt), Marktpreisermittlung Haus & Grund Immobilien GmbH Heidelberg vom 06.09.2022 (Wertermittlungsstichtag 30.08.2022)
- vom Erbbaurechtsgeber zur Verfügung gestellte Angaben: Höhe der jährlichen Erbbauzinsen zum Wertermittlungsstichtag, Datum der letzten Anpassung
- Auszüge aus den Bauakten des Grundstücks (Baurechtsamt Eppelheim)
- mündliche Angaben zum Ortstermin

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

Auftragsgemäß wird nachfolgend der Verkehrswert zum **Stichtag 13. Oktober 2025** ermittelt. Rechtliche Grundlagen der Wertermittlung sind Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der jeweils zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung.

BauGB: § 194 – Verkehrswert

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

2. Lage-/Grundstücksbeschreibung

2.1 Lagebeschreibung

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in der Stadt **Eppelheim**. Eppelheim liegt in Baden-Württemberg und gehört zum Rhein-Neckar-Kreis, Bezirk Karlsruhe, hat etwa 15.000 Einwohner und erstreckt sich über eine Gesamtfläche von 590 ha. Zuständiges Grundbuchamt ist Mannheim, zuständiges Amtsgericht Heidelberg.

Erstmals wurde Eppelheim im Jahre 771 erwähnt, im Laufe der Zeit hat sich Eppelheim zu einer Stadt mit guter Infrastruktur entwickelt. In der Stadt sind alle Schultypen etabliert, gut ausgebaute Sportanlagen sorgen für eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung, Gewerbeansiedlungen der verschiedensten Art gewährleisten Arbeitsplätze. Durch die Lage mitten in der Kurpfalz eröffnet sich die Möglichkeit, viele umliegende Städte und Gemeinden, wie Heidelberg, Schwetzingen, Mannheim und die nahe liegende Pfalz, den Odenwald sowie das Kraichgau mit öffentlichen Verkehrsmitteln und dem Auto gut zu erreichen.

Das Bewertungsgrundstück liegt in östlicher Ortsrandlage von Eppelheim, westlich der Rudolf-Diesel-Straße zwischen Johann-Sebastian-Bach-Straße und Peter-Böhm-Straße. Bis zur Stadtmitte mit Ladengeschäften, gastronomischen Einrichtungen und Rathaus sind es etwa 600 m. Die überregionale Verkehrsanbindung ist als gut anzusehen, in etwa 2,0 km Entfernung (Luftlinie) liegt das Autobahnkreuz Heidelberg mit den Anbindungen an die A5 Richtung Darmstadt/Frankfurt bzw. Karlsruhe/Stuttgart und die A656 Richtung Mannheim bzw. die B37 Richtung Heidelberg.

Die Umgebungsbebauung ist geprägt von Wohnbebauung, überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser. Etwa 30 m südlich befindet sich eine größere, öffentliche Sportanlage. Wenige Meter östlich des Bewertungsgrundstücks verläuft die Autobahn A5, die Lärmbelastung ist durch einen Lärmschutzwall gemindert.

Anschluss an das öffentliche Nahverkehrsnetz bieten der S-Bahnhof „HD-Pfaffengrund-Wieblingen“ (Entfernung ca. 4,0 km) sowie in der Nähe verkehrende Bus- und Straßenbahnlinien, die in fußläufiger Entfernung erreichbar sind.

2.2. Gestalt und Form

Das **612 m²** große Grundstück Flurstück Nr. **4425** ist annähernd rechteckig geschnitten (siehe Lageplan **Anlage 1**). Die straßenanliegende Grundstücksbreite in nordsüdliche Richtung beträgt ca. 17,00 m, die mittlere Grundstückstiefe in westöstlicher Richtung beträgt ca. 36,00 m. Das Grundstück ist relativ eben, es hat zur Straße und zu den Nachbargrundstücken normale Höhenlage.

2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Grundstück ist mit einem freistehenden **Zweifamilienhaus** bebaut. Das Wohngebäude besteht aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden. Auf dem Grundstück befindet sich zudem ein **Carport** mit zwei Stellplätzen.

Das Maß der baulichen Nutzung (Geschossflächenzahl = GFZ) im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) § 20 ist eine wertrelevante Größe bei der Bodenwertermittlung. Die GFZ sagt aus, wie viel Quadratmeter Geschossfläche (der oberirdischen Geschosse) je Quadratmeter Grundstücksfläche vorhanden sind.

Auf die Ermittlung der Geschossflächenzahl kann in vorliegendem Fall verzichtet werden, da den vom Gemeinsamen Gutachterausschuss Südwestlicher Rhein-Neckar-Kreis veröffentlichten Bodenrichtwerten keine Grundstücksausnutzung zugeordnet ist.

2.4 Erschließungszustand

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

2.5 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte

In Abteilung II des vorliegenden **Erbbaugrundbuchs Nr. 1547** bestehen folgende Eintragungen:

Ifd. Nr. 1, 2, 5, 6, 7, 8, 9: **Erbbauzins**

Die vorstehenden Belastungen betreffen das Entgelt für das Erbbaurecht. Das Zwangsversteigerungsgesetz gibt vor, dass Belastungen in Abt. II des Grundbuchs außer Acht zu lassen sind. Der Rechtspfleger muss im Versteigerungstermin dafür ggf. Ersatzwerte angeben.

Ifd. Nr. 3: **Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle**

Ifd. Nr. 4: **Befristete Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung des Erbbaurechts**

Die vorgenannten Eintragungen werden bei der Ausweisung des Verkehrswertes auftragsgemäß nicht berücksichtigt. Der Verkehrswert wird lastenfrei ermittelt. Die Wertminderung durch die Rechte wird unter Pkt. 4.6 gesondert ausgewiesen.

Der unter Ifd. Nr. 10 in Abteilung II, eingetragene Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft beeinflusst in der Regel nicht den Wert des Grundstücks.

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

2.5.2 Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte

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

2.5.3 Belastungen

Baulasten: Laut schriftlicher Auskunft des Baurechtsamtes der Stadt Eppelheim bestehen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis.

Die Auskunft ist diesem Gutachten als **Anlage 4** beigelegt.

Altlasten: Laut Mail-Auskunft des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, vom 19.02.2026 ist das Bewertungsgrundstück nicht in der Erhebung altlastenrelevanter Flächen aus dem Jahr 2018 und nicht im aktuellen Bodenschutz- und Altlastenkataster verzeichnet.

Anmerkung: Es liegt kein Baugrundgutachten vor und es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

2.5.4 Denkmalschutz

Aufgrund des Gebäudebaujahres wird ohne weitere Überprüfung davon ausgegangen, dass kein Denkmalschutz besteht.

2.5.5 Planungs- und Bodenordnungsrecht

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

Das zu bewertende Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens unter Einbeziehung der erteilten Baugenehmigungen erstellt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurden, soweit es für die Bewertung relevant ist, geprüft.

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind der Unterzeichnerin nicht bekannt geworden.

2.5.6 Entwicklungszustand

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

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen

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

3.2 Gebäudebeschreibung

Das Grundstück ist mit einem freistehenden **Zweifamilienhaus** bebaut. Das Wohngebäude besteht aus Kellergeschoss (KG), Erdgeschoss (EG), Obergeschoss (OG), ausgebautem Dachgeschoss (DG) und Spitzboden. Auf dem Grundstück befindet sich zudem ein **Carport** mit zwei Stellplätzen.

Das Wohnhaus wurde etwa **1966/1967** errichtet. Die Baugenehmigung datiert auf den 20.06.1966.

Das Wohngebäude enthält **2 Wohnungen** im Erd- und Obergeschoss sowie zu Wohnzwecken ausgebauten Räume im Dachgeschoss mit insgesamt ca. **233,00 m²** Wohnfläche. Berechnung siehe Pkt. 3.3.

Gebäudegliederung

EG Wohnung 1	3 Zimmer, Küche, Bad/WC, Flur, Balkon, Terrasse	ca. 88,00 m ²
OG Wohnung 2	3 Zimmer, Küche, Bad/WC, Flur, 2 Balkone	ca. 87,00 m ²
DG	3 Zimmer, Dusche/WC, Abstellraum, Flur	ca. <u>58,00 m²</u>
Summe Wohnflächen		ca. <u>233,00 m²</u>

Das Dachgeschoss ist über die Geschosstreppe erreichbar. Die Räumlichkeiten wurden bisher im Zusammenhang mit der Wohnung Nr. 2 im Obergeschoss genutzt werden, da die Abschlusstür der Wohnung Nr. 2, entgegen der zeichnerischen Darstellung, in das Treppenhaus vorverlegt wurde. Gegebenenfalls ließe sich im Dachgeschoss, vorbehaltlich der bauordnungsrechtlichen Zustimmung, auch eine Einliegerwohnung einrichten. Dazu müsste in dem Abstellraum eine Küche eingebaut werden.

Im Flurbereich des Dachgeschosses gibt es eine Luke zum Spitzboden, der über eine Einschubtreppe erreichbar ist.

Das Kellergeschoss enthält 4 Kellerräume, Heizraum mit Toilette und Ausgussbecken und Öltankraum. Vom Keller führt eine Außentreppe in den Garten.

Der **Carport** wurde etwa **1971** errichtet. Die Baugenehmigung datiert auf den 24.11.1971.

Der Carport hat eine Nutzfläche von ca. **30,00 m²** (6,00 m x 5,00 m) und bietet Platz für zwei Pkw nebeneinander

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

3.3 Wohnflächenberechnung

Die Wohnflächenberechnung erfolgt überschlägig auf Grundlage der in der Bauakte enthaltenen Bauzeichnungen (vgl. **Anlage 2**) und Berechnungen Stand 1966. Die Örtlichkeit weicht geringfügig von den Bauzeichnungen ab. Der im Dachgeschoss mit „Speicher“ bezeichnete Raum ist zu Wohnzwecken ausgebaut. Bei dem rechts vom Duschbad im Dachgeschoss angeordneten Raum „SP.“ handelt es sich um einen Abstellraum, ausgestattet mit einem einfach verglasten Dachflächenfenster. Ein örtliches Aufmaß der Räumlichkeiten wurde von mir nicht vorgenommen. Die Ergebnisse gelten ausschließlich für diese Wertermittlung.

Wohnung 1

Erdgeschoss	Wohnzimmer	=	24,62 m ²	
	Schlafzimmer	=	18,68 m ²	
	Kinderzimmer	=	18,59 m ²	
	Küche	=	8,20 m ²	
	Bad	=	6,56 m ²	
	Flur	=	7,00 m ²	
	Balkon zu ½	=	1,88 m ²	
	Terrasse zu ½	=	5,40 m ²	
			90,93 m ²	
	- Kamin Küche		0,29 m ²	
	- Kamin Bad		0,12 m ²	
	- 3% Putz ¹⁾		2,73 m ²	
			87,79 m ²	ca. 88,00 m ²

Wohnung 2

Obergeschoss	Wohnzimmer	=	24,62 m ²	
	Esszimmer	=	18,22 m ²	
	Schlafzimmer	=	18,59 m ²	
	Küche	=	8,20 m ²	
	Bad	=	6,56 m ²	
	Flur	=	6,49 m ²	
	Balkon zu ½	=	5,40 m ²	
	Balkon zu ½	=	1,88 m ²	
			89,96 m ²	
	- Kamin Küche		0,29 m ²	
	- Kamin Bad		0,12 m ²	
	- 3% Putz ¹⁾		2,70 m ²	
			86,85 m ²	ca. 87,00 m ²

Dachgeschoss	Elternzimmer	=	18,27 m ²	
	Kinderzimmer	=	11,68 m ²	
	DU/WC	=	4,73 m ²	lt. Zeichnung „WC“
	Flur	=	7,00 m ²	
	Zimmer	ca.	14,72 m ²	lt. Zeichnung „Speicher“
	Abstellraum	ca.	3,79 m ²	t. Zeichnung „SP.“
			60,19 m ²	
	- Kamine	ca.	0,41 m ²	
	- 3% Putz ¹⁾		1,81 m ²	
			57,97 m ²	ca. 58,00 m ²

Summe der Wohnflächen EG, OG, DG

ca. 233,00 m²

¹⁾ Nach den für die Verkehrswertermittlung geltenden Vorschriften zur Berechnung der Wohnfläche (DIN 283, WoFIV), ist von den Fertigmaßen auszugehen. Werden die Maße aus einer Bauzeichnung entnommen, so sind bei verputzten Wänden die aus den Rohbaumaßen errechneten Grundflächen um 3% zu verkleinern.

3.4 Ausführung und Ausstattung

Wohnhaus

Fundamente:	Streifenfundamente und Bodenplatte aus Beton
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände tragend:	Mauerwerk
Innenwände nicht tragend:	Mauerwerk
Decken:	Massivdecken, zum Spitzboden Holzbalkendecke
Fassade:	Rauputz mit hellem Anstrich, Sockel Klinkermauerwerk
Dach:	Satteldach, Holzkonstruktion, Dämmung bis zum First (Glaswolle), Eindeckung mit Betondachsteinen, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Außentüren:	Holz mit Glaseinsatz, Klingel-/Gegensprechanlage
Fenster:	isolierverglaste Kunststofffenster (angabegemäß in den 1980-er Jahre erneuert), manuell betriebene Außenrollläden aus Kunststoff, im DG schräge Dachflächenfenster aus Holz, im Abstellraum mit Einfachverglasung, Treppenhaus Glasbausteine
Treppe:	Massivtreppe mit Kunststeinbelag zwischen KG und DG, Holzeinschubtreppe zum Spitzboden
Besondere Bauteile:	3 Balkone, 1 Terrasse, Außentreppe zum KG, Vordach Hauseingang
Sanitärausstattung:	KG: Stand-WC mit Druckspüler, Ausgussbecken EG: Dusche, Waschbecken, Stand-WC mit Aufbauspülkasten OG: eingeflieste Badewanne, Waschbecken, Stand-WC mit Aufbauspülkasten DG: Dusche, Waschbecken, Stand-WC mit Druckspüler
Küchenausstattung:	Küchenmöblierungen sind <u>nicht</u> Gegenstand dieser Wertermittlung!
Elektroanlage:	einfache Ausführung, kein FI-Schalter, 2 Elektrozähler
Heizung:	Öl-Zentralheizung, Baujahr 2007 (nach Angabe des Schornsteinfegermeisters), kellergeschweißter Öltank aus Metall
Heizverteilung:	Rippenheizkörper
Warmwasser:	zentral über die Heizung
Fußböden:	Wohnräume und Küchen überwiegend PVC-Belag, vereinzelt Teppichboden, 2 Räume im OG Fertigparkett, Sanitärbereiche gefliest
Innenwände:	verputzt, tapeziert und/oder gestrichen, Sanitärbereiche partiell gefliest, Balkone und Terrasse mit Fliesenbelag
Decken:	geputzt und gestrichen
Innentüren:	Holzplattentüren bzw. Holzfurniertüren, tlw. Glaseinsätze
Besondere Einbauten:	Kaminofen im Kellergeschoss

Carport Betonfundamente, Holz-/Stahlkonstruktion, Flachdach mit Pappeindeckung und Bekiesung, Fußböden gefliest.

3.5 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsleitungen (Elektrizität, Telefon, Wasser/Abwasser) von den öffentlichen Leitungen in der Straße bis an das Gebäude, Wege- und Zufahrtsbefestigungen, Begrünungen, Einfriedungen.

3.6 Objekteinschätzung, Bauzustand, Baumängel/Bauschäden

Das Wohnhaus wurde etwa 1967 errichtet und nach Angabe der Antragsteller und Inaugenscheinnahme zum Ortstermin in den 1980-er Jahren partiell modernisiert. Die Ausstattung entspricht im Wesentlichen den 1980-er Jahren und ist insgesamt als einfach bis mittel einzuschätzen. Das Bad im Erdgeschoss wurde 2023 teilweise modernisiert. Die Heizung ist nach Aussage des zuständigen Schornsteinfegermeisters 2007 ausgetauscht worden.

Schall- und Wärmeschutz des Gebäudes entsprechen nicht den heutigen Anforderungen. An der Gebäudehülle wurden seit den 1980-er Jahren keine wesentlichen Maßnahmen zur Verbesserung der energetischen Gebäudesituation vorgenommen.

Für das Gebäude liegt kein Energieausweis im Sinne der Energieeinsparverordnung (EnEV) bzw. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vor.

Belichtung und Besonnung der Wohn- und Aufenthaltsräume sind gut. Die Bäder sind jeweils tagelbelichtet.

Die Grundrissgestaltung der Wohnungen ist funktional. Es gibt keine Durchgangszimmer und keine sogenannten „gefangenen Räume“.

Die Bebauung befindet sich im Wesentlichen in normalem, altersgerechtem Unterhaltungszustand mit entsprechenden Gebrauchsspuren und leichtem Instandhaltungsstau:

- leichte Feuchtigkeitsschäden an der Bodenplatte des Balkons im OG
- partiell beginnende Witterungsschäden an äußeren Holzbauteilen
- erhöhter Renovierungsbedarf im Innenbereich

Die Außenanlagen befinden sich in normalem, altersgerechtem Zustand. Die Begrünungen stellen sich überwiegend als „Wildwuchs“ dar. Der rückwärtige Gartenbereich ist nach Westen ausgerichtet.

Wegen o. g. kleinerer Instandhaltungsmängel an den baulichen Anlagen erfolgt ein Pauschalabschlag in Höhe von **10.000 EUR**.

Der vorgenannte Kostenansatz stellt für die gewählte wirtschaftliche Restnutzungsdauer einen geschätzten Mindestsatz zur Herstellung eines baualtersgerechten Normalzustandes dar, hierin sind keine umfassenden Modernisierungs- bzw. Umbaumaßnahmen enthalten, welche die Bausubstanz auf den neuesten Stand der Technik bringen würden.

Alter und Gesamtzustand der Bausubstanz werden im Kontext der Wertermittlung beim Ansatz der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer entsprechend berücksichtigt.

4. Verkehrswertermittlung

4.1 Sachverhalte für die nachfolgende Wertermittlung des Erbbaurechts

Gemäß Erbbaurechtsvertrag vom **13.11.1964** besteht ein Erbbaurecht an dem Grundstück Gemarkung Eppelheim, Flurstück Nr. 4425 mit einer Fläche von 612 m². Eigentümer des belasteten Grundstücks und Erbbaurechtsgeber ist die Pfälzer Katholische Kirchenschaffnei Heidelberg.

Die Laufzeit des Erbbaurechts wurde, beginnend mit dem Tag der Eintragung in das Grundbuch bis zum Ablauf des neunundneunzigsten Jahres, bis Ende des Jahres **2064** vereinbart. Das Erbbaurecht verfügt zum Stichtag noch über eine Restlaufzeit von **39 Jahren**.

Der Erbbauzins wurde zu Beginn des Erbbaurechts für das Grundstück mit jährlich 490,00 DM festgesetzt, beruhend auf einer 4%igen Verzinsung des Verkehrswertes des Grundstücks von seinerzeit 20,00 DM/m².

Bezüglich des Erbbauzinses wurde in § 2 des Erbbaurechtsvertrages eine Wertsicherungsklausel vereinbart. Demnach verpflichtet sich die Vertragsparteien gegenseitig einen neuen Erbbauzins zu vereinbaren, so oft sich der gemeine (Verkehrs-) Wert des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks um mindestens 25 v. H. gegenüber dem Wert im Zeitpunkt der letzten Erbbauzinsfestsetzung verändert hat. Dementsprechende Anpassungen des Erbbauzinses wurden bisher vorgenommen.

Der aktuell gezahlte Erbbauzins beträgt lt. Angabe des Erbbaurechtsgebers zum Wertermittlungstichtag jährlich **1.470,00 EUR**. Die letzte Anpassung erfolgte zum 01.07.2018.

Außerdem wurde in § 10 des Erbbaurechtsvertrages vereinbart, dass bei Beendigung des Erbbaurechts durch Zeitablauf der Erbbauberechtigte für die Bauwerke vom Grundstückseigentümer eine Entschädigung in Höhe von 2/3 des gemeinen Wertes, den das Bauwerk zu diesem Zeitpunkt haben, erhält.

In vorliegendem Fall ist die Restlaufzeit des Erbbaurechts mit 39 Jahren größer als die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Gebäude mit 22 Jahren (vgl. Pkt. 4.5.2). Daher wird unterstellt, dass der Wert der Bauwerke –abgezinst auf den Wertermittlungstichtag– keine wesentliche wertbeeinflussende Bedeutung darstellt, somit erfolgt keine Berücksichtigung bei der Wertermittlung.

Zusammenfassend ist zu sagen, dass es sich um einen standardisierten üblichen Erbbaurechtsvertrag handelt, der dem Erbbaurechtsnehmer keine besonderen außergewöhnlichen Beschränkungen auferlegt. Insofern wird auf eine detaillierte Erläuterung sämtlicher weiteren Vertragspunkte in diesem Gutachten verzichtet. **Dennoch wird empfohlen, den Erbbaurechtsvertrag vor Erwerb einzusehen.**

4.2 Grundlagen der Bewertung, Vorgehensweise, Verfahrenswahl und Begründung

Neben dem Volleigentum existieren im Rechtsverkehr die so genannten „grundstücksgleichen Rechte“, die dem Volleigentum an Grundstücken bei der Anwendung des Grundstücksrechts gleichgestellt sind. Das wesentlichste grundstücksgleiche Recht ist das **Erbbaurecht**. Durch die Bestellung eines Erbbaurechts entstehen aus einem Grundstück zwei selbständig verkehrsfähige Rechtsgegenstände, einerseits das Erbbaurecht (grundstücksgleiches Recht), für das ein separates Grundbuchblatt, das so genannte Erbbaugrundbuch, angelegt wird, andererseits das Erbbaurechtsgrundstück, für das das Erbbaurecht eine Belastung ist, die als beschränkt dingliches Recht zu Gunsten des Erbbaurechtsnehmers in Abteilung II des Grundbuchs eingetragen wird. Die konkrete Ausgestaltung des Erbbaurechts erfolgt durch eine vertragliche Vereinbarung zwischen den Beteiligten, den so genannten **Erbbaurechtsvertrag**, unter Beachtung dessen, was nach ErbbauVO als vertragsmäßiger möglicher Inhalt zulässig ist. Nach Begründung eines Erbbaurechts

sind bzw. werden alle baulichen Anlagen wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts und nicht des Erbbaugrundstücks.

Für die Nutzung des Grundstücks ist vom Erbbauberechtigten in der Regel ein entsprechendes Entgelt in Form einer wiederkehrenden Leistung (**Erbbauzins**) zu entrichten. Der Erbbauzins wird regelmäßig zu Beginn der Laufzeit des Erbbaurechts als Prozentsatz des zum Zeitpunkt der Begründung des Erbbaurechts relevanten Bodenwertes festgelegt. Der Erbbauzins ist eine Belastung und nicht Inhalt des Erbbaurechts, Berechtigter des Erbbauzinses kann nur der jeweilige Eigentümer des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks sein. Der Erbbauzins muss nicht mehr nach Höhe und Zeit für die Gesamtdauer des Rechts im Voraus bestimmt sein, vielmehr ist es möglich, den Erbbauzins in Abständen neu festzulegen. Zudem sind auch Anpassungen an sich ändernde Wertverhältnisse möglich. Die Höhe des Erbbauzinses bestimmt sich normalerweise nach der baurechtlichen Nutzung des Bodens.

In der Fachliteratur veröffentlichte typische Erbbauzinssätze:

Nutzung Erbbaugrundstück	Spanne in Prozent
Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	2,0 bis 3,0
Mehrfamilienhausgrundstücke	3,0 bis 4,0
Gemischt genutzte Grundstücke	4,5 bis 5,5
Gewerblich genutzte Grundstücke	5,5 bis 6,5
Büro- und Geschäftshausgrundstücke	6,0 bis 7,0

Bei der Ermittlung des Wertes eines bebauten Erbbaurechts tritt an Stelle des Bodenwertanteils das Nutzungsrecht am Boden, der so genannte **Bodenwertanteil des Erbbaurechts**. Der Erbbauberechtigte erhält über einen langen Zeitraum das Nutzungsrecht über das betreffende Grundstück (d. h. auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu haben) und hat hierfür einen Erbbauzins zu entrichten, der zum Wertermittlungsstichtag auf seine Angemessenheit hin zu überprüfen ist. Wenn der tatsächlich zu zahlende Erbbauzins niedriger als die angemessene Bodenwertverzinsung ist, entsteht aus Sicht des Erbbauberechtigten ein wirtschaftlicher Vorteil. Dieser Zinsvorteil stellt – kapitalisiert über die Restlaufzeit des Erbbaurechts – den Bodenwertanteil des Erbbaurechts dar. Übersteigt der erzielbare Erbbauzins die angemessene Verzinsung des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks, so ist kein Bodenwertanteil des Erbbaurechts anzusetzen. Der übersteigende Betrag stellt vielmehr eine wertmindernde Belastung des Erbbaurechts dar.

Der Verkehrswert des Erbbaurechts ist gemäß **ImmoWertV** § 48 unter Berücksichtigung der vertraglichen Vereinbarungen und der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände in Abhängigkeit von den zur Verfügung stehenden Daten zu ermitteln. Der Verkehrswert kann im Vergleichswertverfahren nach den §§ 49 und 50 oder auf andere geeignete Weise ermittelt werden.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens setzt voraus, dass eine ausreichende Anzahl an Vergleichspreisen zur Verfügung steht. Da zu wenige Vergleichsobjekte bekannt sind, kann dieses Wertermittlungsverfahren nicht angewendet werden.

Die Ermittlung des Werts des Erbbaurechts im Rahmen der **finanzmathematischen Methode** nach § 50 ImmoWertV stellt ein Bewertungsmodell dar, dem die Überlegung zugrunde liegt, dass sich der Wert des Erbbaurechts aus einem Bodenwertanteil und einem Gebäudewertanteil zusammensetzt. Ausgangsgröße für die Ermittlung des finanzmathematischen Werts des Erbbaurechts ist der Wert des fiktiven Volleigentums im Sinne des § 49 Absatz 1 Satz 2, d.h. der marktangepasste vorläufige Vergleichs-, Ertrags- und/oder Sachwert.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes werden gewöhnlich zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am **Sachwert** orientieren. Typische Sachwertobjekte sind Ein- und

Zweifamilienhäuser. Bei diesen Gebäudetypen geht die Sachverständigenpraxis davon aus, dass sie nicht als Renditeobjekte, bei denen der wirtschaftliche Ertrag der Immobilie im Vordergrund steht, gebaut wurden, sondern der Eigennutzungsgedanke vorherrscht.

Unter Berücksichtigung des Gebäudecharakters wird der Verkehrswert in vorliegendem Fall aus dem Sachwert abgeleitet.

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

4.3 Bodenwert

4.3.1 Allgemeines

Nach den Regelungen der Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (§ 40 Abs. 1, §§ 24 - 26 ImmoWertV). Neben oder an Stelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2, § 26 Abs. 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen – wie Erschließungszustand, Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

4.3.2 Bodenrichtwert

Nach den vom Gemeinsamen Gutachterausschuss Südwestlicher Rhein-Neckar-Kreis zum Stichtag **01.01.2025** herausgegebenen Richtwerten für die Bodenpreise unbebauter, aber bebaubarer Grundstücke sind für die Lage des Bewertungsgrundstücks **700,00 EUR/m²** (Zone 30754010) angegeben.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand	=	Baureifes Land
Art der Nutzung	=	Wohnbaufläche
beitragsrechtlicher Zustand	=	beitragsfrei

Unmittelbar westlich der Rudolf-Diesel-Straße grenzt die Richtwertzone 30754009 mit einem Bodenrichtwert von **570,00 EUR/m²** an. Diese Richtwertzone erstreckt sich von der Rudolf-Diesel-Straße bis zur Autobahn A5.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand	=	Baureifes Land
Art der Nutzung	=	Wohnbaufläche
beitragsrechtlicher Zustand	=	beitragsfrei

4.3.3 Bodenwertentwicklung

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

4.3.4 Bodenwertermittlung für das unbelastete Grundstück

Das Bewertungsgrundstück liegt am äußersten östlichen Rand der Richtwertzone 30754010, direkt angrenzend an die Richtwertzone 30754009 mit einem deutlich niedrigeren Bodenrichtwert. Dieser niedrigere Bodenrichtwert ist begründet in den Belastungen durch die sehr nahe gelegene Autobahn.

Aus zuvor genanntem Grund halte ich einen lagebedingten Abschlag von 10 % auf den Bodenrichtwert der Zone 30754010 für gerechtfertigt.

$$700,00 \text{ EUR/m}^2 \quad \times \quad (1 - 0,10) \quad = \quad 630,00 \text{ EUR/m}^2$$

Nach den vorhandenen Gegebenheiten, nach Lage und Beschaffenheit des Grundstücks, Größe und Zuschnitt, nach seinem Erschließungszustand, der vorhandenen Bebauung und Nutzung wird für das Bewertungsgrundstück ein Bodenwert von **630,00 EUR/m²** als angemessen in Ansatz gebracht.

Bei einer Grundstücksgröße von **612 m²** beträgt der unbelastete Bodenwert somit:

$$612 \text{ m}^2 \quad \times \quad 630,00 \text{ EUR/m}^2 \quad = \quad 385.560 \text{ EUR}$$

unbelasteter Bodenwert Flst. Nr. 4425 rd. 386.000 EUR

4.4 Bodenwertanteil des Erbbaurechts

Grundstücksgröße	612 m ²
Bodenwert rel.	630,00 EUR/m ²
Restlaufzeit des Erbbaurechts	39 Jahre (siehe Pkt. 4.1)
Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen	22 Jahre (siehe Pkt. 4.5.2)
Angemessene Bodenwertverzinsung zum Stichtag	4,0 % ¹⁾
Vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins	0 EUR ²⁾
Bodenwert ohne Belastung	386.000,00 EUR
Angemessene Bodenwertverzinsung 4,0 % von 386.000 EUR	15.440,00 EUR
Vertragliche und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins	- <u>0 EUR</u>
Differenz	15.440,00 EUR
Rentenbarwertfaktor bei 39 Jahren Restlaufzeit des Erbbaurechts und einem angemessenem Kapitalisierungszinssatz von 4,0 % ¹⁾ → 19,58	
Bodenwertanteil 15.440,00 EUR x 19,58	= 302.315,20 EUR
Bodenwertanteil des Erbbaurechts	rd. <u>302.000,00 EUR</u> ohne Erbbauzins

¹⁾ Üblicher Erbbauzins der Pfälzer Katholischen Kirchenschaffnei Heidelberg für vergleichbare Grundstücke.

²⁾ Da ein erbbauzinsloses Erbbaurecht („lastenfreier Verkehrswert“) bewertet werden soll, wird der vertraglich erzielbare Erbbauzins mit **Null** angesetzt.

4.5 Sachwertermittlung

4.5.1 Allgemeines

Das **Sachwertverfahren** ist in den §§ 35-39 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe aus Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen und Wert der sonstigen Anlagen ermittelt. Der Wert der baulichen Anlagen setzt sich zusammen aus dem Wert der Gebäude, dem Wert der baulichen Außenanlagen und dem Wert der besonderen Betriebseinrichtungen. Der Wert der Gebäude ist aus dem Herstellungswert nach Abzug der Wertminderung wegen Alters und der Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden zu ermitteln. Der Wert der Außenanlagen darf auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden.

Die **Herstellungskosten** (§ 36 ImmoWertV) von Gebäuden wird durch Multiplikation der Raum- oder Flächeneinheiten des Gebäudes mit den Normalherstellungskosten für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den, so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte für besonders zu veranschlagende Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und Baunebenkosten hinzuzurechnen.

Die **Normalherstellungskosten** (Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV) sind die amtlich unter der Abkürzung NHK 2010 veröffentlichten und auf den Quadratmeter (Brutto-Grundfläche) bezogenen (empirisch abgeleiteten) gewöhnlichen Herstellkosten von Gebäuden. Sie sind für die jeweilige Gebäudeart unter Berücksichtigung des Gebäudestandards je Flächeneinheit angegeben. Sie sind bei der Sachwertermittlung auf das Jahr der Wertermittlung über den Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes zu indexieren. In den NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten eingerechnet.

Der **Alterswertminderungsfaktor** (§ 38 ImmoWertV) ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist eine gleichmäßige (lineare) Wertminderung zugrunde zu legen.

Als **Restnutzungsdauer** (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist entscheidend vom technischen und wirtschaftlichen Zustand des Objektes, nachrangig auch vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Unter **Gesamtnutzungsdauer** wird ebenfalls die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer verstanden – nicht die technische Standdauer des Gebäudes, die wesentlich länger sein kann. Die Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer sind für einzelne Gebäudetypen in Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV festgelegt.

Unter den **Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen** (§ 8 ImmoWertV) versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge).

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

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Die diesbezüglichen Wertminderungen werden auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zur Beseitigung der – behebbaren – Schäden und Mängel aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder durch auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen. Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die erforderlichen Aufwendungen zu Herstellung eines normalen altergerechten Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt. Hierzu ist ggf. die Beauftragung eines Bauschadenssachverständigen notwendig.

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV) sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Hof- und Wegbefestigungen und im Bodenwert nicht erfasste Gartenanlagen).

Sachwertfaktor

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. Der herstellungskostenorientierte Sachwert ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss der Sachwert an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Die Anpassung erfolgt mittels objektspezifisch angepasster Sachwertfaktoren. Diese können insbesondere auf der Grundlage der bei den Gutachterausschüssen geführten Kaufpreissammlungen abgeleitet werden, indem die für bestimmte Objekte ermittelten Sachwerte ins Verhältnis zu den dafür bekannten Kaufpreisen gesetzt werden.

4.5.2. Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche (BGF) wird überschlägig anhand der vorliegenden Bauzeichnungen (vgl. Anlage 2) in einer für die Zwecke eines Wertgutachtens ausreichenden Genauigkeit wie folgt ermittelt:

Wohnhaus	KG, EG, OG, DG voll ausgebaut	
Kellergeschoss	141,13 m ²	9,74 x 14,49
Erdgeschoss	141,13 m ²	wie vor
Obergeschoss	141,13 m ²	wie vor
Dachgeschoss	<u>141,13 m²</u>	wie vor
Summe	564,52 m ²	
BGF Wohnhaus	rd. <u>565,00 m²</u>	

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen der Wertermittlungsliteratur auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt. Der Ansatz der NHK erfolgt gemäß Anlage 4 zu § 12 Absatz 5 Satz 3 ImmoWertV. Die NHK beziehen sich auf den m² Bruttogrundfläche und verstehen sich inkl. Mwst. und inkl. Baunebenkosten.

Gebäudetyp gemäß Anlage 4 ImmoWertV**Wohnhaus****Typ 1.11 Einfamilienhaus¹⁾**, freistehend, KG, EG, OG, DG voll ausgebaut

Kostenkennwerte gem. Anlage 4 ImmoWertV, Tabelle 1 unter Berücksichtigung der Ausstattung:

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil	Zwischen- ergebnisse
	1	2	3	4	5		
Außenwände		1,0				23 %	167
Dach		0,5	0,5			15 %	117
Fenster und Außentüren		0,5	0,5			11 %	86
Innenwände und -türen		1,0				11 %	80
Deckenkonstruktion und Treppen		0,5	0,5			11 %	86
Fußböden			1,0			5 %	42
Sanitäreinrichtungen		1,0				9 %	65
Heizung			1,0			9 %	75
Sonstige technische Ausstattung		0,5	0,5			6 %	47
Kostenkennwerte in EUR/m² BGF	655	725	835	1005	1260	100 %	
Ergebnis: (gewichteter) Kostenkennwert in EUR/m² BGF							765

Gewichteter Kostenkennwert

765,00 EUR/m² BGF → Standardstufe rd. **2,36**¹⁾ Korrekturfaktor freistehendes ZFH

x 1,05

803,25 EUR/m²Regionalfaktor lt. ImmoWertV ²⁾

x 1,20

963,90 EUR/m² BGF²⁾ Lt. Gemeinsamen Gutachterausschuss Südwestlicher Rhein-Neckar-Kreis, Stichtag 01.01.2025Ansatz Normalherstellkosten 2010 rd. **965,00 EUR/m²** Bruttogrundfläche.Besondere Bauteile/Einbauten werden mit einem anrechenbaren Zeitwert von **10.000,00 EUR** berücksichtigt.Der **Carport** wird mit einem anrechenbaren Zeitwert von **5.000 EUR** berücksichtigt.**Baupreisindex**Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wurde beim Statistischen Bundesamt Deutschland erfragt. Bezogen auf das Basisjahr 2010 = 100 % beträgt der aktuelle Baupreisindex (Stand 3.Quartal/2025) **189,6 %**.**Außenanlagen**Die wesentlichen wertbeeinflussenden Außenanlagen werden pauschal in ihrem Zeitwert geschätzt. Ansatz mit **5 %** des Gebäudezeitwertes.**Gesamtnutzungsdauer**Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) orientiert sich an der Gebäudeart. Für **Ein- und Zweifamilienhäuser** wird die GND mit **80 Jahren** (Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV) angegeben.**Restnutzungsdauer**

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer (RND) werden die wesentlichen Modernisierungen - vorwiegend innerhalb der letzten 20 Jahre¹⁾ - nach der Punktrastermethode aus der ImmoWertV, Anlage 2 erfasst und danach der Modernisierungsgrad wie folgt ermittelt:

Wohnhaus

Modernisierungselement	Punkte maximal	Punkte vorhanden
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	-
Modernisierung Fenster und Außentüren	2	-
Modernisierung Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	-
Modernisierung Heizungsanlage	2	-
Wärmedämmung der Außenwände	4	-
Modernisierung Bäder	2	-
Modernisierung Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	-
<u>Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung</u>	2	-
Summe	20	0

¹⁾ Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauteile noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben. Die Vergabe von Modernisierungspunkten für Anlage 2 Tabelle 1 erfolgt in Orientierung an die ImmoWertV-Anwendungshinweise - ImmoWertA.

Entsprechend der ermittelten Gesamtpunktzahl wird der Modernisierungsgrad wie folgt festgelegt:

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

0 Punkte = nicht modernisiert

In Abhängigkeit von der Gesamtnutzungsdauer (GND), dem Gebäudealter und dem ermittelten Modernisierungsgrad wird die modifizierte Restnutzungsdauer (RND) nach den Vorgaben der ImmoWertV Abschnitt 2 § 4 bzw. Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ermittelt.

	GND	Alter ¹⁾	RND ²⁾	modifizierte = rechnerische RND ³⁾
Wohnhaus	80 Jahre	58 Jahre	22 Jahre	22 Jahre

¹⁾ Bewertungsjahr 2025 – Baujahr 1967 = Alter 58 Jahre

²⁾ GND 80J. – Alter 58J. = RND 22 Jahre

³⁾ 0 Punkte = nicht modernisiert → modifizierte RND = rechnerische RND **22 Jahre**

Alterswertminderungsfaktor

Die Alterswertminderung bestimmt sich nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer (RND) zur Gesamtnutzungsdauer (GND) der baulichen Anlagen. Die Alterswertminderung erfolgt linear und errechnet sich wie folgt:

$$\text{RND/GND von 22/80 Jahre} = (80 - 22) / 80 \times 100 = 72,50 \% \rightarrow \text{rd. } \mathbf{73,00 \%}$$

Sachwertfaktor bei Volleigentum

Der für die Stadt Eppelheim zuständige Gemeinsame Gutachterausschuss Südwestlicher Rhein-Neckar-Kreis hat im **Grundstücksmarktbericht 2024** (Auswertungsjahr 2024) folgende Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht:

Stichtag	Mittelwert	Spanne ^{*)}
01.01.2025	1,0	0,8 – 1,2

^{*)} Standardabweichung

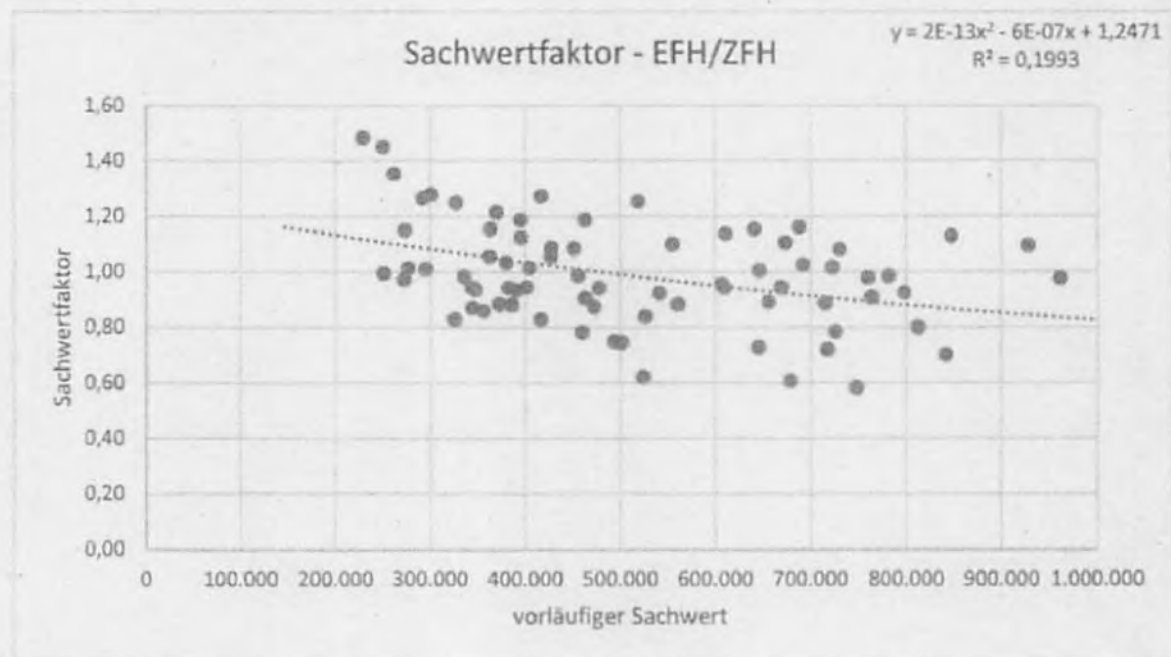
Die vorgenannten Sachwertfaktoren verstehen sich ohne Bezug zum vorläufigen Sachwert und zum Bodenrichtwertniveau und gelten für den gesamten Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses (10 Städte und Gemeinden). Laut Gutachterausschuss wurden Sachwertfaktoren < 1,0 vor allem bei Objekten mit hohem Investitionsaufwand festgestellt. Objekte mit hohem Sachwert-

faktor zeichnen sich durch eine begehrte Lage, moderne Aufteilung und Größe sowie durch einen guten Objektzustand aus.

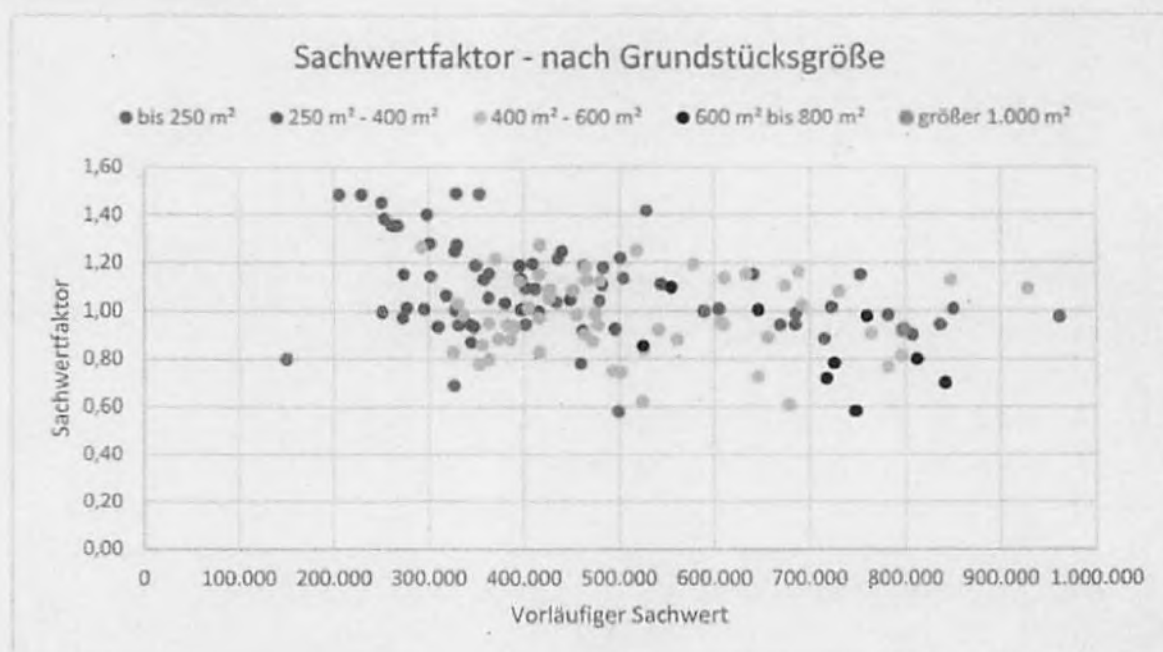
In nachfolgenden Grafiken sind die vom Gutachterausschuss ausgewerteten Kaufverträge des Jahres 2024 nach **Gebäudetyp**, nach **Grundstücksgröße**, nach **Bodenwertanteil** und nach **Bodenrichtwert** mit dem Verhältnis von vorläufigem nicht marktangepasstem Sachwert zum Sachwertfaktor abgebildet.

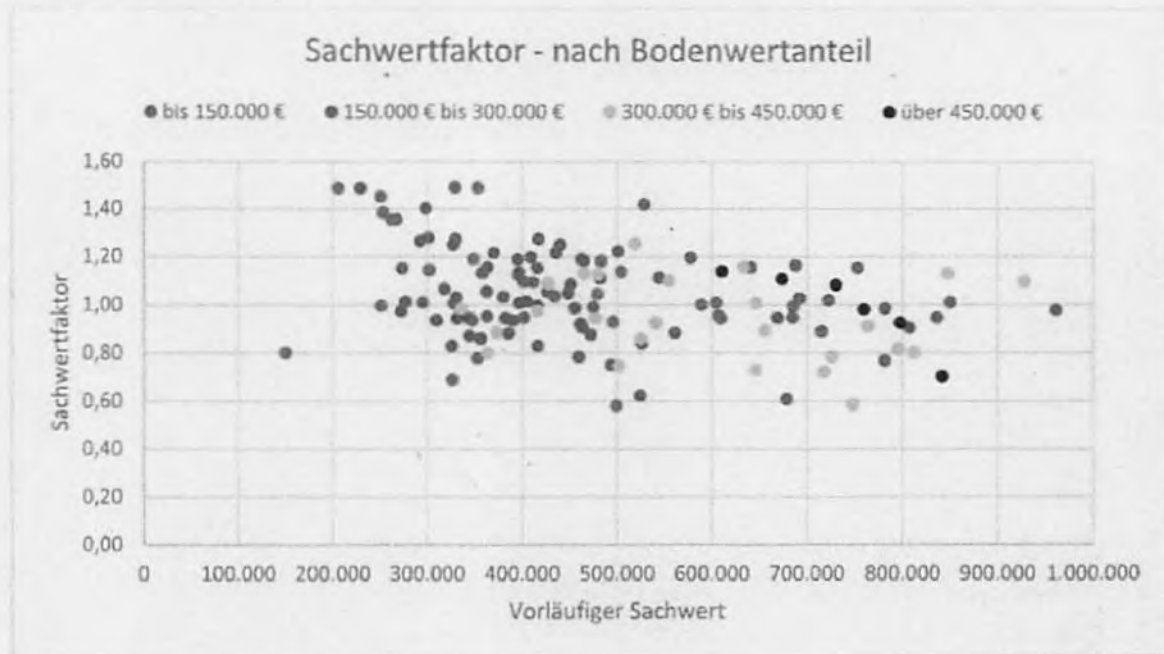
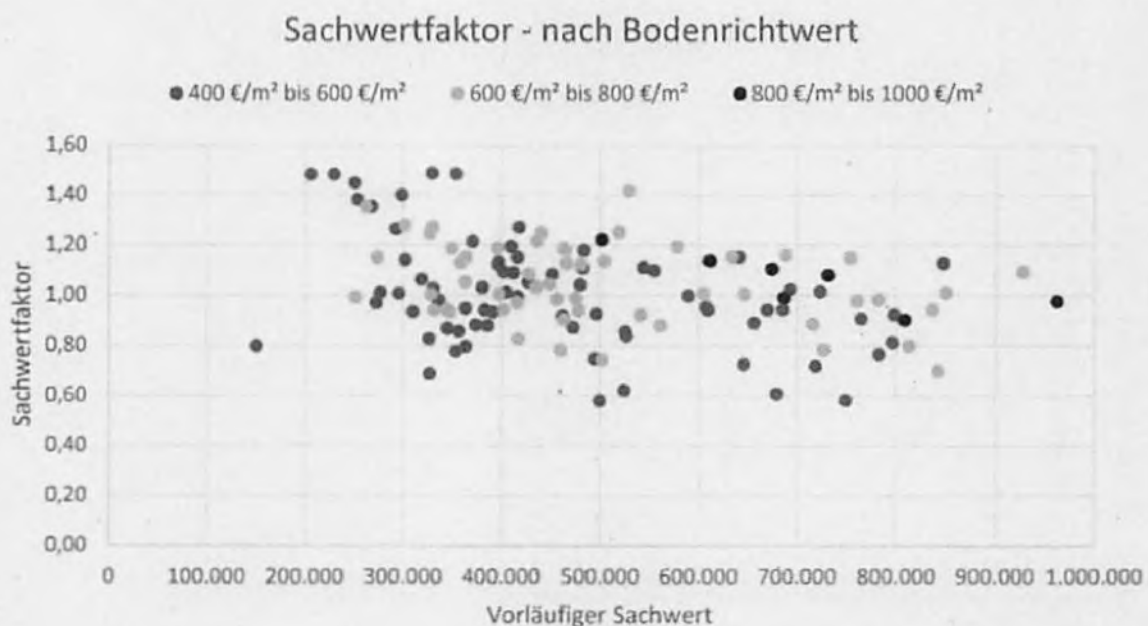
Gebäudetyp

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser



Grundstücksgröße



Bodenwertanteil**Bodenrichtwert**

Quelle: Gemeinsamer Gutachterausschuss Südwestlicher Rhein-Neckar-Kreis, Grundstücksmarktbericht für das Jahr 2024

Der Sachwertfaktor ist abhängig von der vorläufigen Sachwerthöhe und dem Bodenwertniveau. Grundsätzlich gilt, je höher der vorläufige Sachwert ist desto niedriger ist der Sachwertfaktor und umgekehrt.

Auch das Verhältnis Bodenwertanteil zum Kaufpreis ist bei der Wahl des Sachwertfaktors zu berücksichtigen. Allgemein gilt, je höher der Bodenwertanteil ist, desto niedriger muss der Sachwertfaktor ausfallen.

Das Objekt weist Modernisierungs- und Sanierungsbedarf auf, größere Investitionen, insbesondere in energetischer Hinsicht, stehen kurz- bis mittelfristig an. Speziell für ältere, noch nicht energetisch sanierte Objekte sind die Kaufpreise aktuell rückläufig.

Unter Würdigung von Objekt-, Lage- und Nachfragekriterien wird der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor in vorliegendem Bewertungsfall mit **0,90** gewählt.

Erbbaurechtsfaktor

Gemäß ImmoWertV § 22 dienen Erbbaurechtsfaktoren im Wesentlichen der Berücksichtigung der dem Erbbaurechts allgemein beizumessenden Werteinflüsse, soweit sie nicht bereits im finanzmathematischen Wert berücksichtigt sind. Sie geben das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaurechts zum finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts an.

Vom Gemeinsamen Gutachterausschuss Südwestlicher Rhein-Neckar-Kreis werden keine speziellen Erbbaurechtsfaktoren veröffentlicht.

Die Restlaufzeit des Erbbaurechts liegt mit 39 Jahren zwar noch im mittleren Bereich, allerdings deutlich unter einer „voll komfortablen“ Restlaufzeit von 60 - 80 Jahren. In der Praxis wirkt sich dies erfahrungsgemäß bereits merklich negativ auf Marktgängigkeit und Finanzierung aus.

Unter Beachtung der individuellen Eigenschaften des Objektes wird der objektspezifisch angepasste Erbbaurechtsfaktor (ImmoWertV § 49 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2) mit **0,95** festgesetzt.

Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse im Hinblick auf das Erbbaurecht

Eine Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse im Hinblick auf das Recht nach ImmoWertV § 47 Abs. 4 Satz 2; Nr. 49.2 ist erforderlich, wenn die Vergleichspreise oder der objektspezifisch angepasste Erbbaurechtsfaktor die allgemeinen Wertverhältnisse nicht detailliert oder aktuell genug abbilden.

In vorliegendem Fall sind keine weiteren Zu- bzw. Abschläge zu berücksichtigen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Dies sind in vorliegendem Fall die erforderlichen Wertminderungen wegen kleinerer Instandhaltungsmängel an den baulichen Anlagen mit pauschal **10.000 EUR** (siehe Pkt. 3.6).

4.5.3 Sachwertberechnung auf Grundlage des finanzmathematischen Wertes (ohne Berücksichtigung der Erbbauzinsen)

Wert der baulichen Anlagen

Wert-Basisjahr	2010
Baukostenindex Stand 3. Quartal/2025 Bundesgebiet	189,6 % (2010 = 100 %)
Bruttogrundfläche	565,00 m ²
Baujahr	1967
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	22 Jahre
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010	965,00 EUR/m ²
unbelasteter Bodenwert (vgl. Pkt. 4.3.4)	386.000 EUR
Bodenwert des Erbbaurechts (ohne Erbbauzins) vgl. Pkt. 4.4	302.000 EUR

Neubauwert Basis 2010:

Herstellkosten Wohnhaus	565,00 m ² x 965,00 EUR/m ²	=	545.225 EUR
Neubauwert am Stichtag:	545.225 EUR x 189,6 %	=	1.033.747 EUR

Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, RND 22 Jahre

Abzug technische Alterswertminderung 'linear' rd. 73 %

1.033.747 EUR x 73 % = 754.635 EUR - 754.635 EUR

Bauwert Wohnhaus als anrechenbarer Zeitwert = 279.112 EUR

Besondere Bauteile/Einbauten als anrechenbarer Zeitwert + 10.000 EUR

Carport als anrechenbarer Zeitwert + 5.000 EUR

Bauwert Gebäude als anrechenbarer Zeitwert = 294.112 EUR

Außenanlagen

Zeitwert der Außenanlagen pauschal 5 % des Gebäudezeitwertes:

294.112 EUR x 5 % = 14.706 EUR + 14.706 EUR

= 308.818 EUR

Wert der baulichen Anlagen

rd. 309.000 EUR

Sachwert

Der vorläufige Sachwert setzt sich aus dem Wert der baulichen Anlagen und dem Bodenwert des Erbbaurechts zusammen, so dass sich wie folgt ergibt:

Wert der baulichen Anlagen		309.000 EUR
unbelasteter Bodenwert	+	<u>386.000 EUR</u>
vorläufiger Sachwert des fiktiven Volleigentums	=	695.000 EUR
Markt Anpassungsfaktor bei Volleigentum	x	<u>0,90</u>
marktangepasster vorläufiger Sachwert des fiktiven Volleigentums		625.500 EUR
unbelasteter Bodenwert	-	<u>386.000 EUR</u>
		239.500 EUR
Bodenwertanteil des Erbbaurechts	+	<u>302.000 EUR</u>
Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts	=	541.500 EUR
Objektspezifisch angepasster Erbbaurechtsfaktor	x	<u>0,95</u>
vorläufiger Sachwert des Erbbaurechts	=	514.425 EUR
Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse im Hinblick auf das Recht	+/-	<u>0 EUR</u>
Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Erbbaurechts		514.425 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	<u>10.000 EUR</u>
Sachwert des Erbbaurechts	=	504.425 EUR
Sachwert des Erbbaurechts (ohne Erbbauzins)	rd.	<u>504.000 EUR</u>

4.6 Wertminderung durch Rechte und Dienstbarkeiten

Rechte und Dienstbarkeiten in Abt. II des Erbbaugrundbuchs von Eppelheim Nr. 1547

Der Verkehrswert wird auftragsgemäß ohne Berücksichtigung der Rechte in Abt. II, also lastenfrei, ermittelt. Falls die Eintragungen lfd. Nr. 1, 2, 3, 4 bis 9 nach den Versteigerungsbedingungen bestehen bleiben, also vom Ersteigerer zu übernehmen sind, mindert sich der Verkehrswert um die nachfolgend aufgeführten Beträge.

1. Vorkaufsrecht + Befristete Vormerkung

BV lfd. Nr. 3: Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Eigentümer des Flst. Nr. 4425 der Gemarkung Eppelheim.

Hat Rang nach dem Erbbauzins Nr. 5, eingetragen am 06.02.1981.

Hat Rang nach dem Erbbauzins Nr. 6 und der Vormerkung Nr. 7, eingetragen am 16.05.1990.

Bezug: Bewilligung vom 13. November 1964. Eingebracht am 2. Februar 1965, hierher übertragen am 21.11.1980.

Vorkaufsrechte geben dem Begünstigten das Recht, vor anderen Käufern ein Grundstück zu erwerben. Damit werden dessen Erwerbschancen begünstigt, gleichzeitig aber auch die Verkaufsmöglichkeiten des Eigentümers eingeschränkt. Die Bewertung eines Vorkaufsrechts wird sowohl von den Grundstückssachverständigen als auch in der Rechtsprechung sehr unterschiedlich dargestellt. Dem Vorteil für das belastete Grundstück, dass zumindest ein Käufer vorhanden ist (wobei dieser aber nicht Käufer sein muss!), wird der Nachteil der abschreckenden Wirkung des Rechts auf Dritte entgegengestellt. In der Enteignung und Zwangsvollstreckung wird im Allgemeinen auf die Vorteile des Vorkaufsrechts abgezielt, während die Rechtsprechung überwiegend von einer Minderung des Verkehrswertes ausgeht bzw. eine Wertneutralität herausstellt. In vorliegendem Fall des Erbbaurechts ist die Eintragung eines Vorkaufsrechts für den Grundstückseigentümer (Erbbaurechtsgeber) allgemein üblich. Nach Meinung der Sachverständigen stellt dies keine Wertbeeinflussung dar.

BV lfd. Nr. 4: Befristete Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung des Erbbaurechts an dem Flst. Nr. 4425 für die **Neue Heimat** Gemeinnützige Baugenossenschaft für den Stadt- und Landkreis Heidelberg eGmbH in Heidelberg.

Bezug: Bewilligung vom 24. November 1969. Eingebracht am 23. März 1970, hierher übertragen am 21.11.1980.

Laut Bewilligung vom 24.11.1969 behält sich das Wohnungsunternehmen Neue Heimat Baugenossenschaft unter bestimmten Bedingungen ein Recht zum Wiederkauf des Grundstücks auf die Dauer von 15 Jahren gerechnet vom Tag der Besitzübergabe vor. Nach Meinung der Sachverständigen stellt dies keine Wertbeeinflussung dar.

2. Erbbauzins

BV lfd. Nr. 1, 2, 5, 6, 7, 8, 9: Erbbauzinsreallasten und Vormerkungen zur Sicherung des Anspruches auf Eintragung weiterer Erbbauzinsreallasten

Der aktuell gezahlte Erbbauzins beträgt lt. Angabe des Erbbaurechtsgebers zum Wertermittlungstichtag jährlich **1.470,00 EUR**. Die letzte Anpassung erfolgte zum 01.07.2018. Die Erbbauzinsreallast von jährlich 1.470,00 EUR setzt sich aus den folgenden Einzelwerten zusammen:

BV lfd. Nr. 1	490,00 DM bzw. 250,53 EUR	Bewilligung vom 13.11.1964
BV lfd. Nr. 2	490,00 DM bzw. 250,53 EUR	Bewilligung vom 13.11.1964
BV lfd. Nr. 5	648,00 DM bzw. 331,32 EUR	Bewilligung vom 20.10.1980
BV lfd. Nr. 6	384,00 DM bzw. 196,34 EUR	Bewilligung vom 01.08.1989 und 27.09.1989
BV lfd. Nr. 7	47,00 DM bzw. 24,03 EUR	Bewilligung vom 25.11.1999 und 29.11.1999
BV lfd. Nr. 7	417,25 EUR	Bewilligung vom 20.03.2018
Summe	<u>1.470,00 EUR</u>	

Berechnung des Barwertes der Erbbauzinsreallast

Vertraglich erzielbarer Erbbauzins/Jahr 1.470,00 EUR

Rentenbarwertfaktor bei 39 Jahren Restlaufzeit (vgl. Pkt. 4.1)

des Erbbaurechts und einem angemessenem

Kapitalisierungsszinssatz von 4,0%¹⁾ → 19,58

x 19,58

= 28.782,60 EUR

Barwert der Erbbauzinsreallast = Minderungsbetrag

rd. **29.000,00 EUR**

¹⁾ Üblicher Erbbauzins der Pfälzer Katholischen Kirchenschaffnei Heidelberg für vergleichbare Grundstücke.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Barwert der Erbbauzinsreallast ein reiner Stichtagswert ist. Er berücksichtigt nicht künftige Steigerungen des zu zahlenden Erbbauzinses!

Der tatsächliche Erbbauzins liegt mit jährlich 1.470,00 EUR deutlich unter dem angemessenen Erbbauzins von jährlich 15.440,00 EUR (vgl. Pkt. 4.4). Die Differenz beträgt 13.970,00 EUR jährlich, kapitalisiert mit dem Barwertfaktor 19,58 ergibt das eine Differenz von rd. 274.000 EUR. Bei Durchsetzung einer Anpassung des Erbbauzinses auf den angemessenen Erbbauzins wäre der Barwert der Erbbauzinsreallast um diesen Betrag zu erhöhen. Unter Berücksichtigung der Regelungen im Erbbaurechtsvertrag, der diesbezüglichen laufenden Rechtsprechung sowie dem Verhalten des Erbbaurechtsgebers in den vergangenen rd. 60 Jahren wird unterstellt, dass sich die Erbbauzinsen für die Restlaufzeit des Vertrages ähnlich entwickeln werden wie bisher. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass dahingehend jedoch ein gewisses Risiko besteht!

5. Verkehrswert

Folgende Ausgangswerte wurden ermittelt:

Sachwert des Erbbaurechts	504.000,00 EUR	ohne Berücksichtigung der Erbbauzinsen
Barwert der Erbbauzinsrealast	29.000,00 EUR	

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes werden gewöhnlich zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am **Sachwert** orientieren.

Das für die Wertermittlung anzuwendende Verfahren richtet sich gemäß § 6 ImmoWertV nach der Art des Bewertungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten. Entsprechend den heutigen Marktgegebenheiten sowie der geltenden Rechtsgrundlagen und Richtlinien orientiert sich der Verkehrswert von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken am Sachwert.

Zusammenfassend schätzt die Unterzeichnerin den lastenfreien **Verkehrswert** für das **Erbbaurecht - ohne Berücksichtigung der Erbbauzinsen** - an dem Flurstück Nr. **4425, Rudolf-Diesel-Straße 10, 69241 Eppelheim** entsprechend den vorangegangenen Ausführungen zum Wertermittlungsstichtag **13.10.2025** gerundet auf:

504.000,00 EUR

(i. W.: Fünfhundertviertausend Euro)

Nachrichtlich: Der **Verkehrswert** - mit Berücksichtigung der Erbbauzinsen - ergibt sich aus der Differenz des lastenfreien Verkehrswertes 504.000,00 EUR und dem Barwert der Erbbauzinsrealast 29.000,00 EUR mit **475.000,00 EUR**.

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

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

Mannheim, 16. März 2026

Dipl.-Ing. (FH) Angelika Richter

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

6. Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur

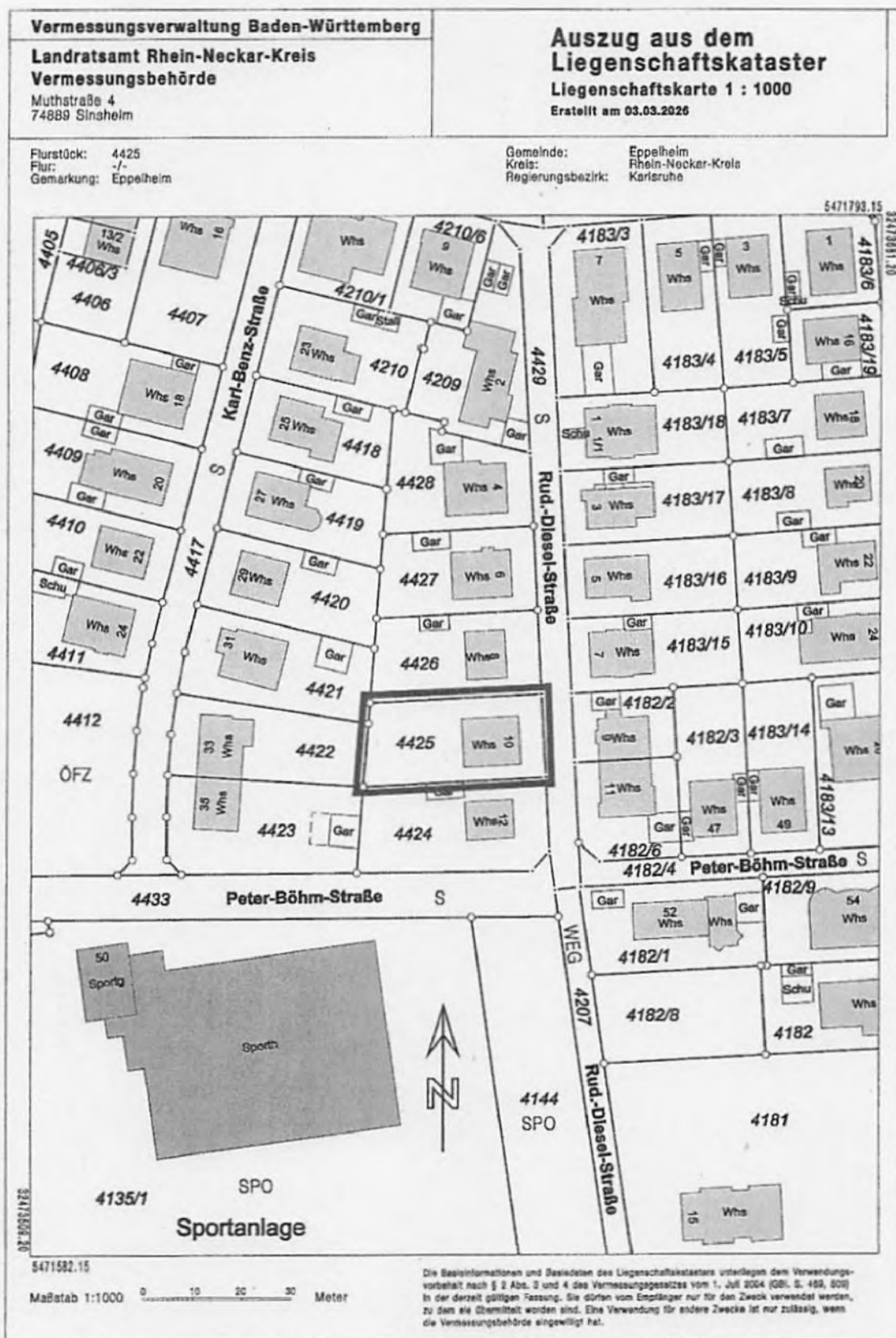
6.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien

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

6.2 Verwendete Literatur

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

ANLAGE 1: AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER (ohne Maßstab)

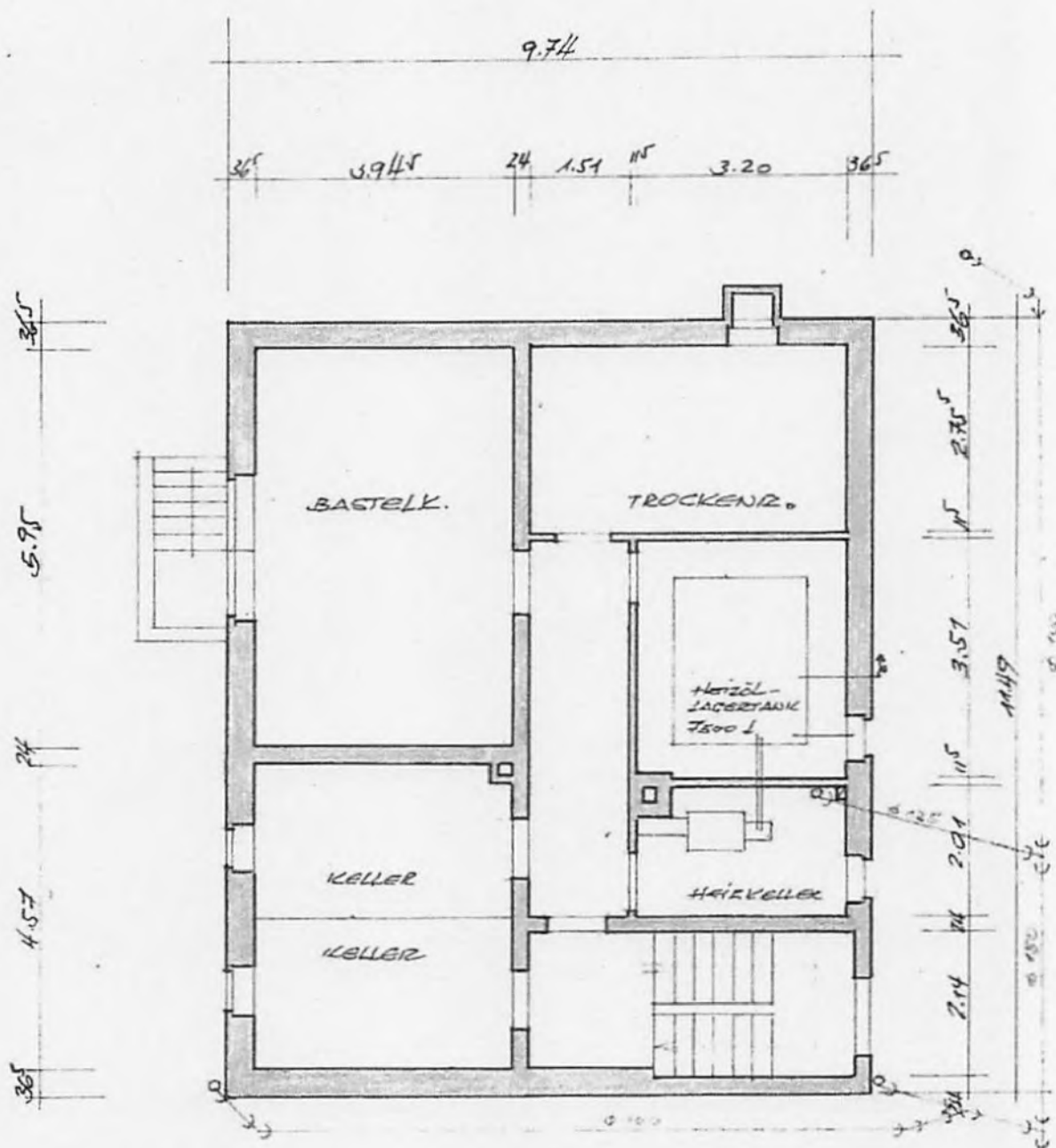


ANLAGE 2:

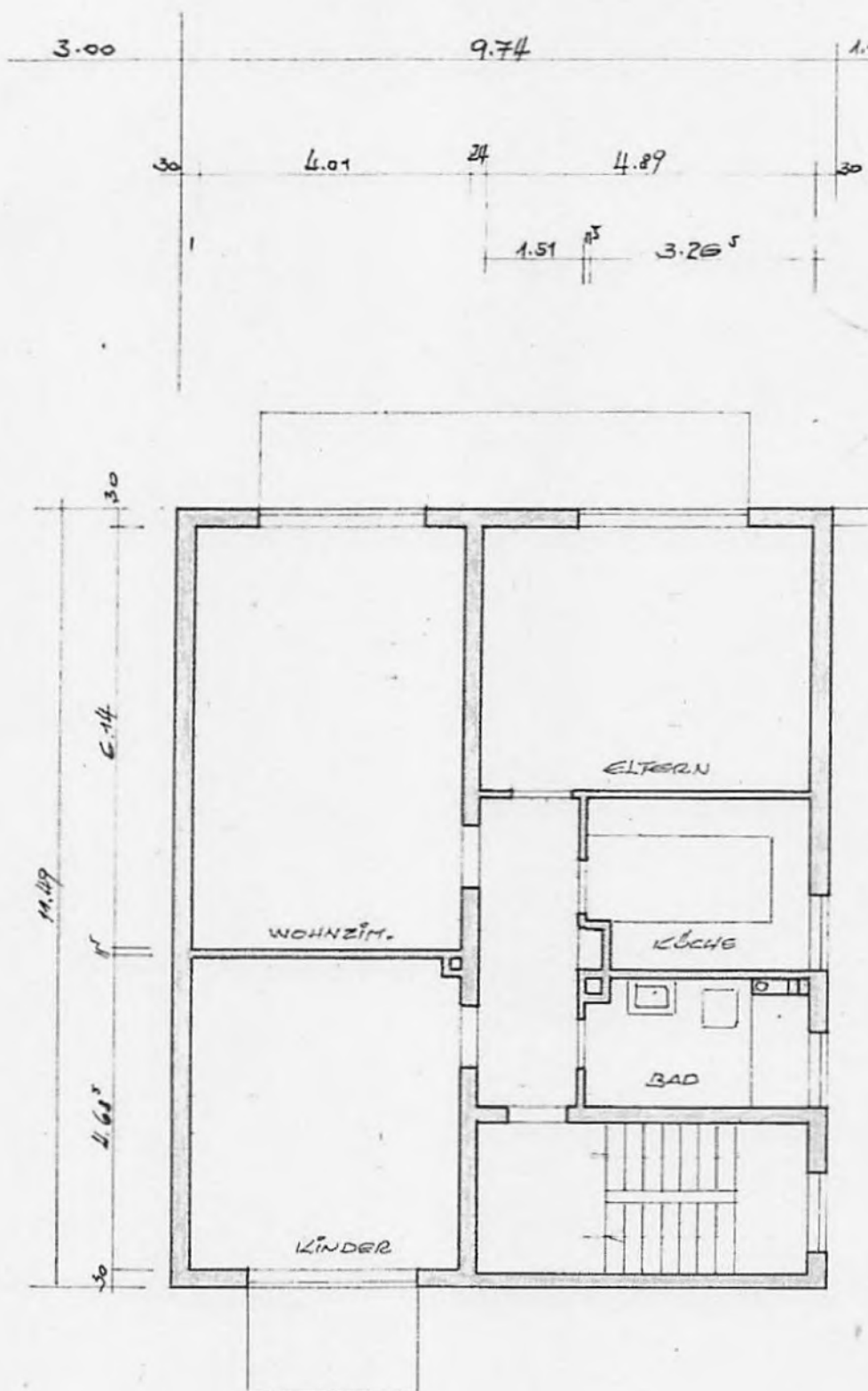
BAUZEICHNUNGEN (ohne Maßstab)

Auszüge aus der Bauakte der Stadt Eppelheim

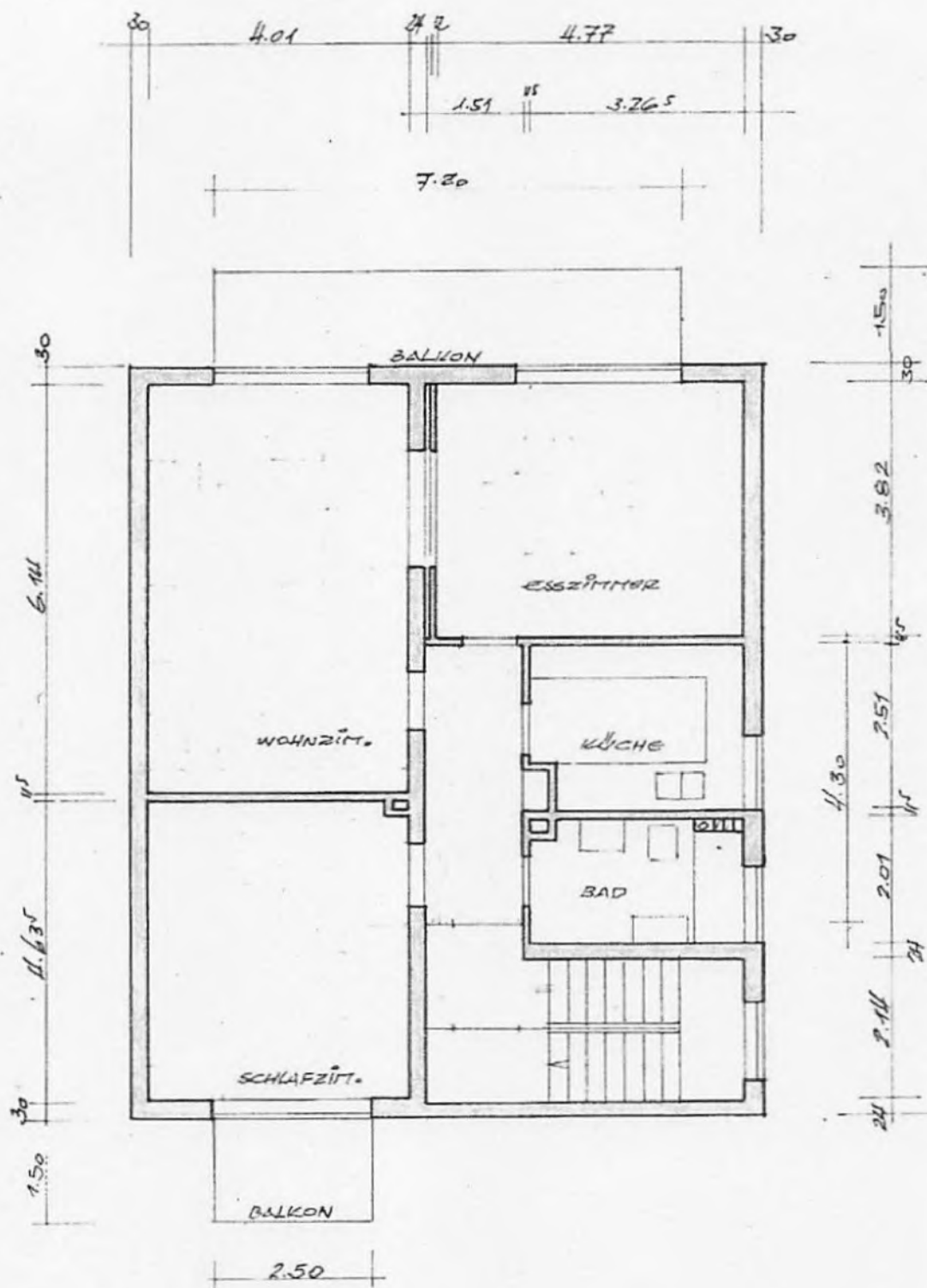
GRUNDRISS KELLERGEOSCHOSS



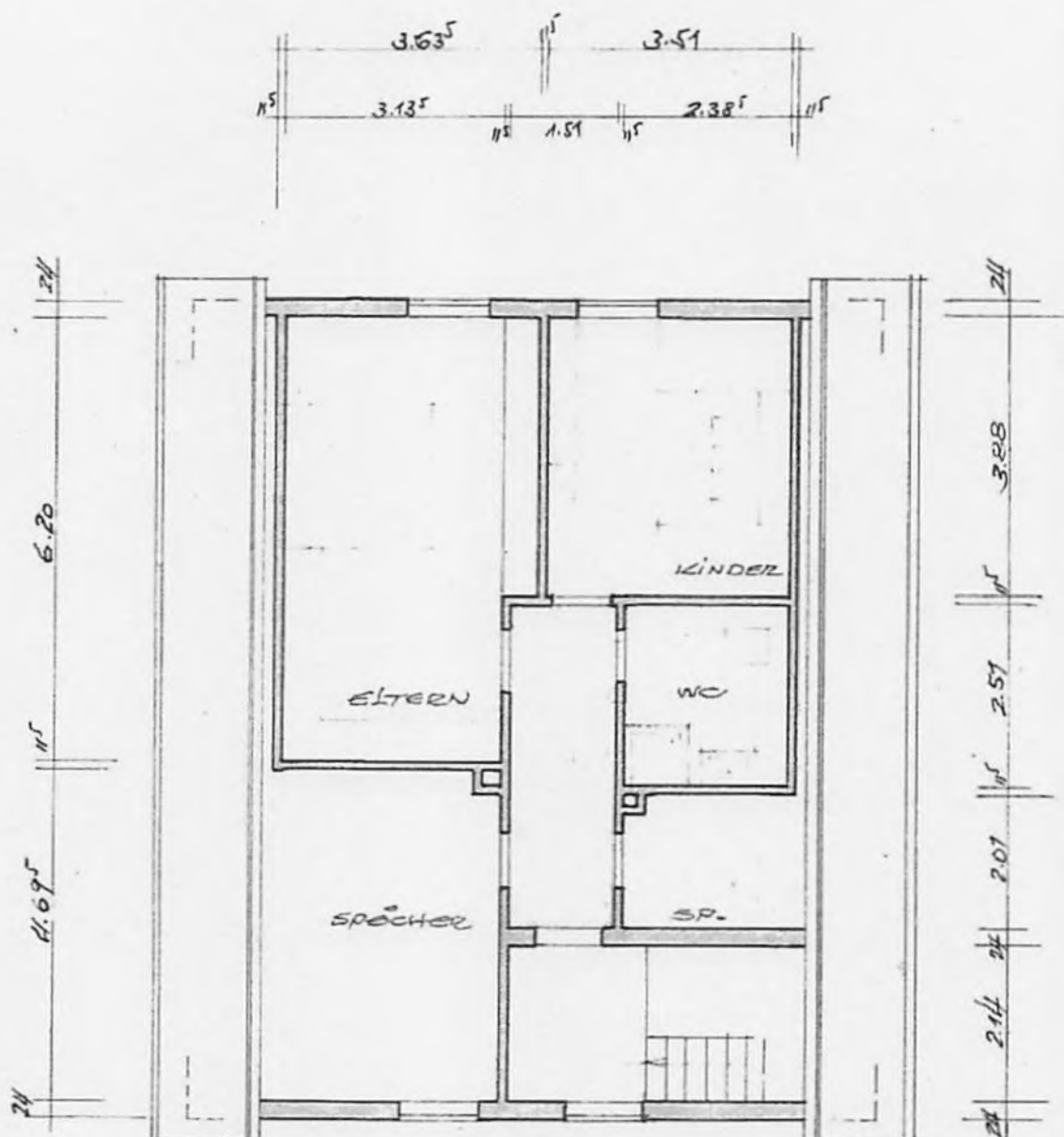
GRUNDRISS ERDGESCHOSS



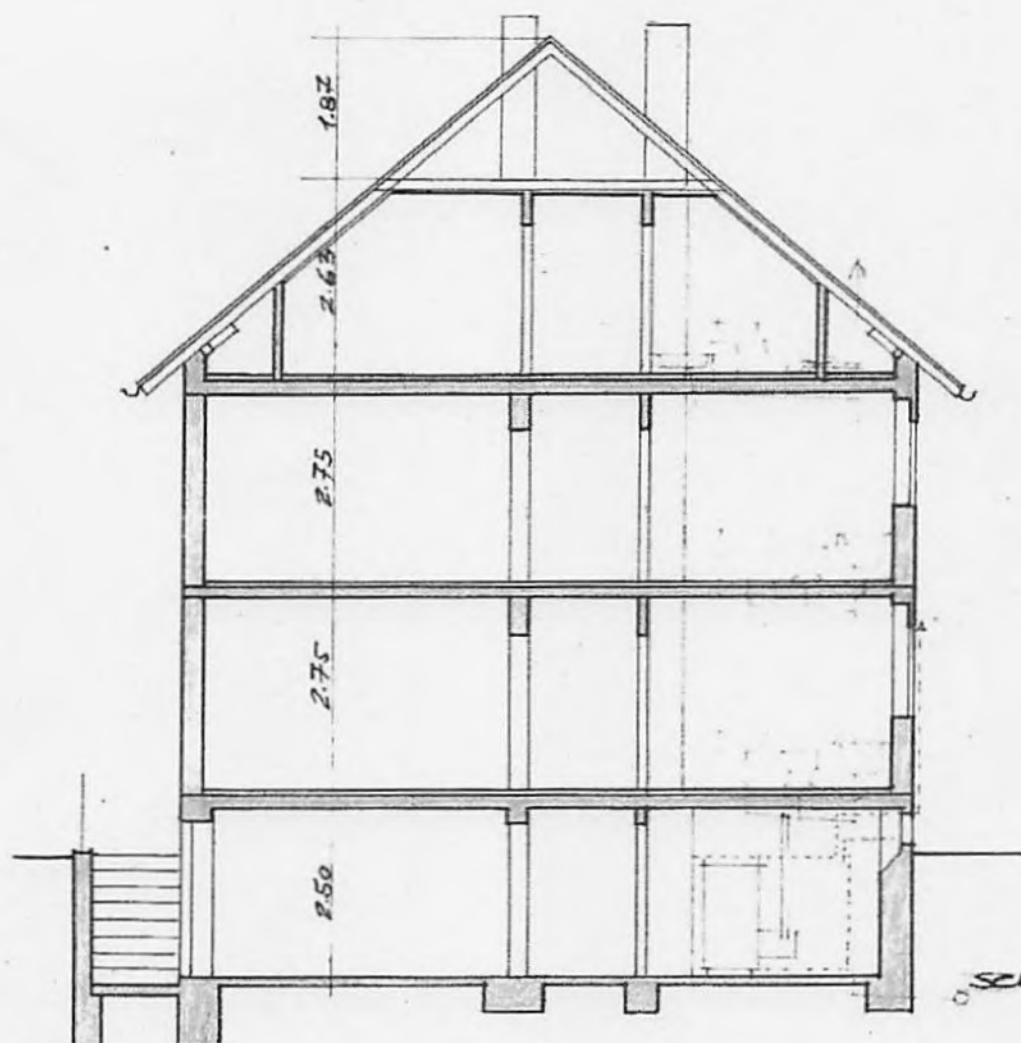
GRUNDRISS OBERGESCHOSS

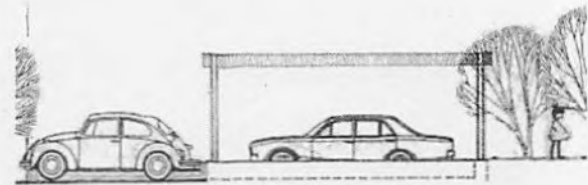
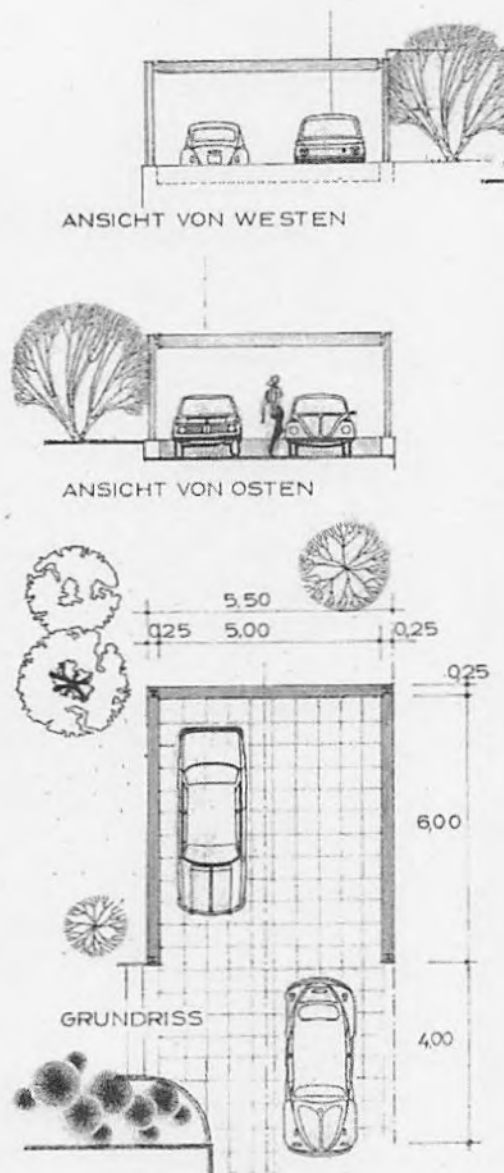


GRUNDRISS DACHGESCHOSS



SCHNITT



CARPORT

ANSICHT VON NORDEN



ANSICHT VON SÜDEN



ANLAGE 3:

OBJEKTFOTOS



Straßenansicht Wohnhaus



Rückansicht Wohnhaus



Carport



Gartenbereich



Blick auf den Carport



Haustechnik im Treppenhaus



Hauseingang



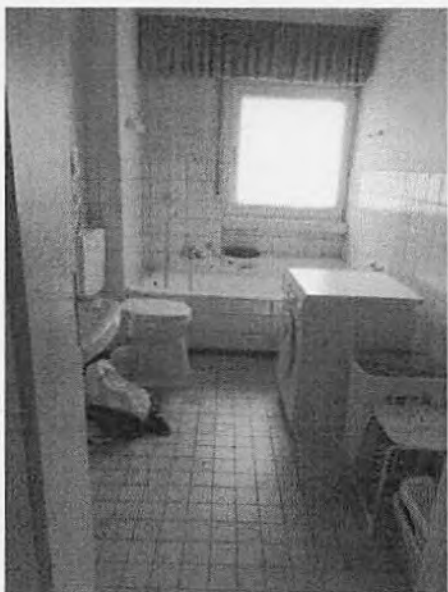
Treppenhaus



Bad im Erdgeschoss



Küche im Erdgeschoss



Bad im Obergeschoss



Küche im Obergeschoss



Bad im Dachgeschoss



Bad im Dachgeschoss



Wohnraum im Dachgeschoss



Spitzboden



Heizung



Kellerraum

ANLAGE 4:

BAULASTENAUSKUNFT



Stadt Eppelheim · Amt 65 · Postfach 11 07 · 69208 Eppelheim

Frau
Angelika Richter
R 7, 33
68161 Mannheim

Amt für Bauverwaltung Klima- und
Naturschutz
Baurechtsangelegenheiten, Bauverwaltung,
Wohnungsbauförderung

Telefon +49 6221 794-

Eppelheim, 15.10.2025

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Sehr geehrte Frau Richter,

auf Ihre Anfrage vom 14.10.2025 teilen wir Ihnen mit, dass für das Grundstück Flst. Nr. 4425 im Baulastenverzeichnis der Stadt Eppelheim keine Baulast eingetragen ist.

Für diese Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis und die eingescannten Bauakten wird eine Verwaltungsgebühr gem. der Verwaltungsgebührensatzung der Stadt Eppelheim erhoben; ein Gebührenbescheid geht Ihnen in den nächsten Tagen gesondert zu.

Mit freundlichen Grüßen,

Stadt Eppelheim

Schulstraße 2
69214 Eppelheim
+49 6221 794-0
info@eppeilheim.de

Öffnungszeiten
Mo, Di, Do, Fr 08:30 - 12:00 Uhr
Di 14:00 - 16:00 Uhr
Mi 14:00 - 18:00 Uhr

USt-ID: DE143296425
Steuernummer: 32082/00450

Sparkasse Heidelberg
IBAN: DE69 6725 0020 0001 5047 89
BIC: SOLADES1HDB