

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

Justiz Heidelberg

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

17. Sep. 2025

Eingang 6



GUTACHTEN

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

des im Wohnungsgrundbuch von Walldorf Blatt 5592 eingetragenen **266/10.000 Miteigentumsanteils** an dem bebauten Grundstück in 69190 Walldorf, Heidelberger Straße 29 Gemarkung Walldorf Flurstück 284/2 verbunden mit dem **Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 13 bezeichneten Wohneinheit (Wohnung im 1. Obergeschoss und Kellerraum)**



Auftraggeber	Amtsgericht Heidelberg mit dem AZ 1 K 6/25
Auftragsnummer	2025-02411
Objektart	Eigentumswohnung
Wertermittlungsstichtag	20.08.2025
Qualitätsstichtag	20.08.2025
Ausfertigungsdatum	03.09.2025
Ausfertigung Nr. <u>1</u>	Dieses Gutachten besteht aus 60 Seiten inkl. 7 Anlagen mit insgesamt 19 Seiten.

Verkehrswert

§ 194 Baugesetzbuch

155.000 €

ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE DES GUTACHTENS

Objekt	Eigentumswohnung
Wertermittlungstichtag	20.08.2025
Qualitätstichtag	20.08.2025
Baujahr des Gebäudes	1999
Wohnfläche	41,55 qm
PKW-Stellplatz/Garage	- (TG-Stellplatz, nicht Teil der Bewertung, sep. Grundbuch)
Bodenwert/qm	990 €/qm (Bodenrichtwert 990 €/qm)
Bodenwert	44.263 €
Mietansatz Wohnung	498,60 € p.m.
Mietansatz Stellplatz	-
Rohertrag/Jahr	5.983 €
Bewirtschaftungskosten/Jahr	1.131 €
Liegenschaftszinssatz/Jahr	2,5%
Restnutzungsdauer	54 Jahre
Vorl. Ertragswert:	154.591 €
Bemerkungen	-
Ertragswert:	rd. 155.000 €
Verkehrswert gerundet	155.000 €
Mitzubewertendes Zubehör	-
Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude	34
Lage der Wohnung im Objekt	1. Obergeschoss links außen straßenseitig
WEG-Verwalter	

INHALTSVERZEICHNIS

1. Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	4
2. Vorbemerkungen	6
3. Allgemeine Angaben	7
3.1. Gutachtauftrag	7
3.2. Angaben zum Wertermittlungsobjekt	8
3.3. Durchführung der Wertermittlung	9
3.4. Allgemeine Hinweise und Besonderheiten	11
4. Beschreibung der tatsächlichen Eigenschaften	13
4.1. Lage und Standort	13
4.2. Grundstücksgröße, -zuschnitt und -oberfläche	14
4.3. Erschließung und Baugrund	14
4.4. Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen	16
5. Beschreibung der rechtlichen Eigenschaften	20
5.1. Grundbuch und Grundakten	20
5.2. Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten	23
5.3. Zivilrechtliche Gegebenheiten	25
6. Markt	26
6.1. Beschreibung der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen	26
6.2. Marktanalyse	26
7. Wertermittlung	28
7.1. Verkehrswert	28
7.2. Wertermittlungsverfahren	28
7.3. Wahl des Verfahrens	30
7.4. Ertragswertverfahren	31
7.5. Plausibilisierung über Vergleichsfaktoren	38
7.6. Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	39
8. Verkehrswert	40
9. Schlussformel	41
10. Anlagenverzeichnis	41

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 14 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) 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 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65, 73)

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 1 des Gesetzes vom 03. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225, Nr. 340) 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 Januar 2025

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 Daten des maßgeblichen Gutachterausschusses 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:	2025-02411
Auftragnehmer ¹ :	Dipl.-Ing. Kristina Wulf Adlerstraße 12 68199 Mannheim
Auftraggeber:	Amtsgericht Heidelberg Kurfürsten-Anlage 15 69115 Heidelberg Auftrag vom 16.04.2025 (Datum des Auftrags- schreibens)
Inhalt des Auftrages:	Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) nach § 194 Baugesetzbuch des o.g. Wohnungseigentums Nr. 13 Heidelberger Straße 29 in 69190 Walldorf.
Zweck der Wertermittlung:	Verwendung der Ergebnisse des Gutachtens im Rahmen einer Zwangsversteigerung. Gemäß Auf- tragsschreiben des Amtsgerichts Heidelberg vom 16.04.2025 soll durch ein schriftliches Sachver- ständigengutachten Beweis erhoben werden (Be- weisbeschluss 07.04.2025).
Verwendung des Gutachtens:	Ausschließliche Verwendung des Gutachtens für den oben genannten Zweck. Es darf nur für diesen Zweck, insbesondere nicht für steuerliche und/oder versicherungstechnische Zwecke ver- wendet werden. Es werden drei Ausfertigungen in Papierform erstellt (inkl. Anlagen und Deckblatt) sowie eine Digitalversion im PDF-Format erzeugt.
Wertermittlungsstichtag:	15.07.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

¹ 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:

15.07.2025 (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:

Heidelberger Straße 29
69190 Walldorf

Katasterbezeichnungen:

Gemarkung Walldorf
Flst. 284/2 mit 1.681 qm Geb.- u. Freifläche

Grundbuchbezeichnung:

Amtsgericht Mannheim
Grundbuch von Walldorf
Blatt 5592

Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis

- 1 266/10.000 Miteigentumsanteil an Grundstück Gemarkung Walldorf Flurstück 284/2 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohneinheit (Wohnung im 1. Obergeschoss und Kellerraum).

Grundbuchausdruck vom:

04.02.2025

Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde anhand des vorliegenden Grundbuchs, der Teilungserklärung inkl. Aufteilungsplan und der Flurkarte zweifelsfrei festgestellt. Die Grundstücksgröße wurde anhand der Flurkarte plausibilisiert.

Vorhandene Bebauung:

Das Grundstück Flst.Nr. 284/2, auf dem das zu bewertende Wohnungseigentum gelegen ist, ist mit einem zwei- bis dreigeschossigen voll unterkellerten Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut (insgesamt 34 Eigentumswohnungen). Zusätzlich befindet sich eine Sammelgarage im Keller.

Die gegenständliche Eigentumswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss, von der Straße aus gesehen links außen.

3.3. Durchführung der Wertermittlung**Datum der Ortsbesichtigung:**

15.07.2025

Die Eigentumswohnung konnte vollumfänglich von außen und innen besichtigt werden. Innenaufnahmen wurden gestattet.

Teilnehmer der Ortsbesichtigung:

der Antragsgegner
die Sachverständige

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 04.02.2024

Vom Antragsgegner zur Verfügung gestellt:

- Grundrisszeichnungen Wohnung und Keller
- Auszug Flurkarte Geoportal Walldorf
- Teilungserklärung

- Grundsteuerbescheid 2025
- Energieausweis vom 09.12.2019
- Hausgeldabrechnungen 2018/19, 2019/20, 2020/21, 2021/22, 2022/23, 2023/24
- Protokolle der letzten Eigentümerversammlungen zwischen 2022 und 2025
- Wirtschaftspläne 2021-2025

Eigene Recherche:

- Flurkarte vom 21.05.2025 (Auszug Geoportal Stadt Walldorf © LGL, www.lgl-bw.de(GEODIS))
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Gemeinde Ilvesheim mit E-Mail vom 14.05.2025
- Online-Auskunft der Stadt Walldorf zum geltenden Bauplanungsrecht, Abruf Geoportal am 06.05.2025
- Schriftliche Auskunft der Stadt Walldorf zum abgabenrechtlichen Zustand vom 30.05.2025
- Schriftliche Altlastenauskunft der Unteren Bodenschutzbehörde beim Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises mit E-Mail vom 15.05.2025
- Grundstücksmarktberichte Bezirk Südwestlicher Rhein-Neckar-Kreis 2023, Mannheim 2024, Heidelberg 2023, Südhessen 2024, Bruchsal 2024 u.a.
- Bodenrichtwertauskunft zum Stichtag 01.01.2025 (BORIS-BW)
- Schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung mit E-Mail vom 02.09.2025, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Südöstlicher Rhein-Neckar-Kreis
- Aktuelle Mietspiegel der umliegenden Städte Heidelberg, Mannheim, Speyer, Karlsruhe 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:

Nein

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 Wirtschaftsplan 2025/2026 beträgt die Höhe des Hausgelds seit dem 01.07.2025 monatlich 271,00 € inkl. 37,00 € Rücklagenzuführung.

Instandhaltungsrücklage:

Gemäß Jahresabrechnung 2023/2024 betrug die Instandhaltungsrücklage für das gegenständliche Wohneigentum Nr. 13 zum 30.06.2024 3.080,82 €.

Energieausweis:

Hat vorgelegen mit Datum vom 09.12.2019. Es handelt sich um einen Verbrauchsausweis, das Wohnhaus weist einen Endenergieverbrauch von 99 kWh/(m²·a) auf. Dies entspricht einem energetisch guten (ggf. modernisierten) Wohngebäudebestand. Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung lauten:

- Nachträgliche Dämmung der Kellerdecke bzw. der Bauteile gegen Erdreich (gem. EnEV), soweit noch nicht erfolgt.
- Energetische Optimierung der Heizanlagentechnik (gem. EnEV), soweit noch nicht erfolgt.

4. Beschreibung der tatsächlichen Eigenschaften

4.1. Lage und Standort

4.1.1. Makrolage

Bundesland / Region:	Baden-Württemberg / Kurpfalz, Metropolregion Rhein-Neckar
Kreis:	Rhein-Neckar-Kreis
Ort / Einwohner:	Stadt Walldorf / 16.188 Einwohner ²
Kaufkraftindex / Arbeitslosenquote:	107,7 ³ / 4,6% ⁴
Einzugsbereich:	Grundzentrum
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Sehr gute Verkehrsanbindung durch das vorhandene Bundesautobahn- (A5 / A6) und Bundesstraßennetz (B3, B291); nächstgelegene Großstädte, Heidelberg (ca. 12 km), Mannheim (ca. 31 km) und Karlsruhe (ca. 43 km)

4.1.2. Mikrolage

Stadtbezirk / Ortsteil:	Walldorf
Innerörtliche Lage:	Lage zentral in Walldorf, Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Umgebung vorhanden, Kindertagesstätten und Schulen im Ort vorhanden
Art d. Bebauung, Nutzungen Nachbarschaft:	Überwiegend mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser in geschlossener Bauweise, teilweise mit Gewerbeeinheiten
Lagequalität:	gute Wohnlage in Walldorf
Immissionen:	keine
Verkehrsanbindung:	Verkehrsanbindung an das Autobahn- und Schienennetz der Metropolregion Rhein-Neckar (Bundesautobahnen 5, 6 bzw. Bundesstraßen 3, 291); Busverkehr in umliegende Städte und Gemeinden, Bahnhof Wiesloch-Walldorf in ca. 3 km Entfernung

² Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand 31.12.2024

³ Quelle: Kaufkraftanalyse Michael Bauer Research GmbH, Rhein-Neckar-Kreis 2025

⁴ Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, www.statistik.arbeitsagentur.de, Berichtsmonat Juli 2025, Rhein-Neckar-Kreis

Entfernungen:	Heidelberg: ca. 12 km
	Mannheim: ca. 31 km
	City Airport Mannheim: ca. 28 km
	Flughafen Frankfurt am Main: ca. 92 km

4.2. Grundstücksgröße, -zuschnitt und -oberfläche

Zuschnitt / Gestalt:	Polygonal
Straßenfront / Tiefe:	Ca. 45-65 m / max. 22-36 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, begrenzt kostenfreie Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum
Öffentlicher Zugang / Straßenanbindung:	Zugang über die Feudenheimer Straße
Versorgungsanlagen:	Strom, Wasser, Gas, Telefon/Internet
Entsorgungsanlagen:	Abwasser an öffentlichen Kanal
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis als Untere Bodenschutzbehörde vom 15.05.2025 ist ein Teil des Grundstücks Flst.Nr. 284/2 im Bodenschutz- und Altlastenkataster verzeichnet unter der Flächen-Nr.: 03621-000 „AS Sägewerk, Heidelberger Straße 27“ als sogenannter A-Fall (Archivieren und Ausscheiden) auf Beweisniveau 2 für den Wirkungspfad Boden - Grundwasser. Der Standort wurde im Jahr 1992 orientierend untersucht und bewertet. Damit liegt für diese Fläche nach derzeitigem Kenntnisstand kein Altlastenverdacht vor. Eine generelle Schadstofffreiheit kann für dieses Grundstück jedoch nicht bestätigt werden. Jedoch ist das Grundstück im Rahmen der Kartierung einer Grundwasser-Abstromfahne erfasst worden. Es handelt sich um eine Verunreinigung durch LCKW, FCKW und sonstige organische Chlorverbindungen. Die für die Kontamination

verantwortliche Schädliche Bodenveränderung wurde inzwischen vollständig saniert. Daher sind Eingriffe in das Grundwasser (z.B. Bewässerungsbrunnen, Erdwärmesonden und Grundwasserabsenkungen usw.) auf den betroffenen Grundstücken mit dem Landrat-samt Rhein-Neckar-Kreis abzustimmen. Mit Einschränkungen ist zu rechnen.

Die Angabe beruht auf dem Stand der Erhebung altlastenverdächtiger Flächen aus dem Jahr 2018. Deshalb ist bei Gewerbestandorten, die nach diesem Datum aufgegeben wurden bzw. auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wurde, nicht gänzlich auszuschließen, dass eine bzw. weitere altlastenverdächtige Flächen vorliegen.

Im Zuge der Wertermittlung wird auf einen altlastenfreien Zustand abgestellt.

4.4. 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.

4.4.1. Gemeinschaftseigentum

Objektart:

Zwei-bis dreigeschossiges voll unterkellertes Mehrfamilienhaus mit ausgebauten Dachgeschossen, 34 Wohneinheiten. Tiefgarage mit 37 Abstellplätzen (davon 28 in Vierfachparkern und zwei in einem Doppelparker), fünf Pkw-Abstellplätze und Spielplatz im Freien.

Baujahr:

1999 (Jahr der Schlussabnahme, vgl. auch Energieausweis)

Nutzungsaufteilung:

KG: Kellerräume zu den Wohnungen, Trockenraum, Fahrradraum, Heizraum. Sammelgarage.

EG: zehn 2-Zimmer-Wohnungen mit Wohn-/Esszimmer, Küche (tlw. integriert), Schlafzimmer, Diele, Bad. Vier Wohnungen rückseitig mit Loggia.

1.OG: elf 2-Zimmer-Wohnungen mit Wohn-/Esszimmer, Küche (tlw. integriert), Schlafzimmer, Diele, Bad. Fünf Wohnungen rückseitig mit Loggia.

2.OG: elf 2-Zimmer-Wohnungen mit Wohn-/Esszimmer, Küche (tlw. integriert), Schlafzimmer, Diele, Bad. Fünf Wohnungen rückseitig mit Loggia.

DG: zwei 2-Zimmer-Wohnungen mit Wohn-/Esszimmer, Küche, Schlafzimmer, Diele, Bad, Loggia.

Rohbau

Konstruktion:	Massivbauweise.
Gründung:	Streifenfundamente aus Beton.
Außenwände:	Massiv (Schalbeton, Ton/HLZ-Mauerwerk).
Fassade:	Putz mit Anstrich.
Innenwände:	Massiv (s.o.).
Treppen:	Stahlbeton-Massivtreppenhaus mit Tritt- und Setzstufen aus Feinsteinzeug und Stahlgeländer.
Dach:	Holz-Satteldächer mit Eindeckung in Betondachsteinen, Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech. Blechverkleidete Satteldachgauben.

Ausbau

Elektroleitungen:	Standardinstallationen. Zäblerschank
Heizung:	Gaszentralheizung, Warmwasserversorgung zentral, statische Heizkörper mit Thermostatventilen.
Türen:	Hauseingangstür als Kunststoffrahmentür mit Drahtglasfüllung, feststehendes Seitenteil mit integrierter Klingel-/Gegensprech- und Briefkastenanlage.
Innenwände und Decken:	Putz mit Anstrich.
Fenster:	Kunststofffenster mit Zweifach-Isolierverglasung. Manuell bedienbare Kunststoffrollläden.

Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen

Besondere Bauteile, Einrichtungen und sonstige Vorrichtungen Dachgauben, Loggien, Außentrepfen.

Bau- und Unterhaltungszustand

Unterhaltungszustand: Das Wertermittlungsobjekt weist zum Ortstermin einen gepflegten, gestehungsjahrtypischen Gesamtzustand auf. Ein akuter Instandsetzungsbedarf wurde nicht erkannt.

Außenanlagen

Ver-/Entsorgungsanlagen: Siehe oben.
Bodenbefestigungen: Beton-Verbundsteinpflaster, Stellplätze mit Rasengittersteinen.
Einfriedung: -
Sonstiges: Kinderspielplatz mit Spielgeräten, Rasen.

4.4.2. Sondereigentum Wohnung Nr. 13 im 1. Obergeschoss

Art: Das Sondereigentum besteht an der Wohnung Nr. 13 des Aufteilungsplans im 1. Obergeschoss links mit Kellerraum.
Größe: Die Wohnfläche der gegenständlichen Eigentumswohnung beträgt laut Aufteilungsplan **41,55 qm**. Sie konnte anhand eines örtlichen Aufmaßes vollständig plausibilisiert werden. Die Wohnfläche erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit hinsichtlich der Vorgaben der Wohnflächenverordnung und ist daher nur im Rahmen der Wertermittlung verwendbar.
Raumaufteilung: Wohn-/Esszimmer mit integrierter Küchenzeile, Schlafzimmer, Diele, Bad. (Wohn-/Esszimmer Durchgangszimmer zum Schlafzimmer.)

Ausstattung:

Türen: Wohnungseingangstür als Holzfüllungstür mit Futter und Bekleidung, Spion. Innentüren aus Holz in Holzzargen, tlw. mit Glasausschnitt.
Bodenbeläge: Fliesen, Laminat.

Elektroinstallation:	Ausreichend Schalter, Steckdosen und Lichtauslässe. Wohnungseigene Unterverteilungen mit Kippsicherungen und FI-Schalter.
Sanitäranlagen:	Innenliegendes Wannenbad mit Einbauwanne, Waschbecken, wandhängendem WC, Boden- und Wandfliesen (raumhoch).

Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen

Besondere Bauteile, Einrichtungen, sonst. Vorrichtungen	-
---	---

Bau- und Unterhaltungszustand

Unterhaltungszustand:	Die Eigentumswohnung weist zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung einen gepflegten Unterhaltungszustand auf.
Bauschäden:	Im Zuge der Ortsbesichtigung waren keine Bauschäden erkennbar.

5. Beschreibung der rechtlichen Eigenschaften

5.1. Grundbuch und Grundakten

In Abteilung II des Wohnungsgrundbuchs von Walldorf Blatt 5592 befinden sich folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. (1) Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Verlegung, Betrieb und Unterhaltung elektrischer Hochspannungskabel) für die Stadtwerke Walldorf GmbH & Co. KG, Walldorf.

Die Bewilligung vom 14.03.1979 hat vorgelegen. Demnach ist die Dienstbarkeitsnehmerin jederzeit berechtigt, auf das Grundstück elektrische Hochspannungskabel in einer Tiefe von etwa 0,80 m unter der Erdoberfläche nach Maßgabe des nachstehenden Plans zu verlegen, zu betreiben und zu unterhalten und zu diesen Zwecken zu benutzen. Eine einmalige Entschädigung an den Grundstückseigentümer wurde entrichtet.



Abbildung 1: Auszug Lageplan zur Dienstbarkeitsbestellung vom 14.03.1979

Im Bestand wird keine signifikante Nutzungseinschränkung der gegenständlichen Eigentumswohnung durch das Leitungsrecht am südlichen Rand des Bewertungsgrundstücks gesehen.

Lfd. Nr. (2) Grunddienstbarkeit (Ableitung des auf dem berechtigten Grundstück anfallenden Regenwassers erforderlichen Kanals über das Grundstück zu führen, zu belassen und zu erhalten, sowie Betretungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 284/24. Das Recht kann Dritten überlassen werden. Hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 3.

Die Eintragungsbewilligung vom 20.05.1999 hat vorgelegen. Die Kosten der Unterhaltung tragen die Eigentümer der berechtigten und belasteten Grundstücke zu gleichen Teilen. Belastet ist jeweils das ganze Grundstück, die tatsächliche Ausübung beschränkt sich, soweit aus der Anlage ersichtlich, auf die dort eingetragene Regenwasserkanalführung.

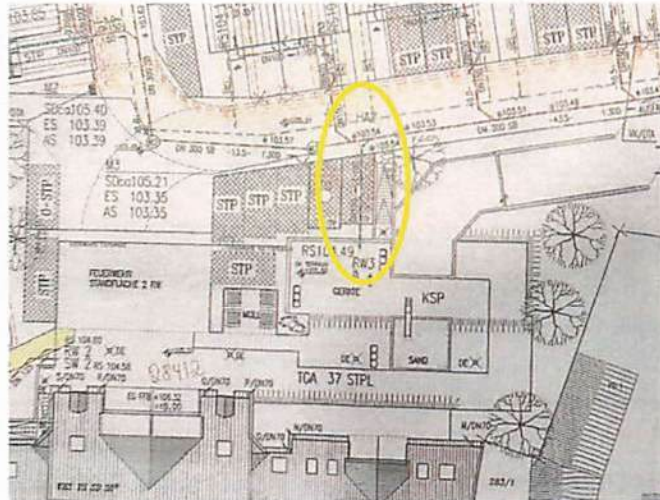


Abbildung 2: Lageplan (Leitungsplan) zur Dienstbarkeitsbestellung vom 20.05.1999

Mit Blick auf die Größe des berechtigten Grundstücks im Vergleich zum belasteten Grundstück wird die Dienstbarkeit als nicht signifikant wertbeeinflussend eingestuft.

Lfd. Nr. (3) Beschränkte persönliche Dienstbarkeit / Verlegung eines Elektrokabels für Straßenbeleuchtung (unterirdisch) Unterhaltung und Betretungsrecht für die Stadtwerke Walldorf GmbH & Co. KG, Walldorf. Das Recht kann Dritten überlassen werden. Hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 2.

Die Eintragungsbewilligung vom 20.05.1999 hat vorgelegen. Belastet ist jeweils das ganze Grundstück, die tatsächliche Ausübung beschränkt sich, soweit aus der Anlage ersichtlich, auf die dort eingetragene Leitungsführung.

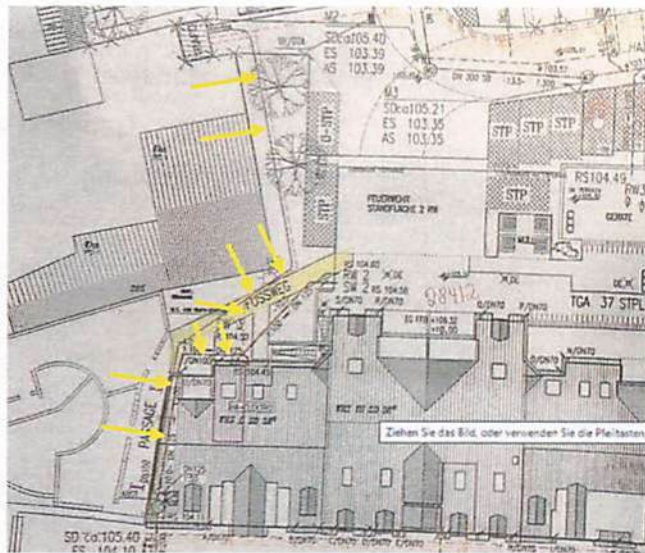


Abbildung 3: Lageplan (Leitungsplan) zur Dienstbarkeitsbestellung vom 20.05.1999

Die Leitungen verlaufen sämtlich am Grundstücksrand, eine Einschränkung im Bestand ist nicht gegeben. Seitens der Unterzeichnerin wird kein signifikanter Einfluss auf den Verkehrswert gesehen.

Lfd. Nr. (4)

Testamentsvollstreckung für den Erbteil der Miterbin XXX ist angeordnet.

Das Testament vom 04.11.2014 hat vorgelegen. Demnach ist über den Erbteil der Miterbin eine Dauertestamentsvollstreckung i.S.d. § 2209 BGB angeordnet. Die Dauertestamentsvollstreckung ist eine Form der Testamentsvollstreckung, bei der der Testamentsvollstrecker den Nachlass dauerhaft verwaltet, nachdem die anfängliche Abwicklung (Schulden zahlen, Nachlass aufteilen) abgeschlossen ist. Der Erbe erhält dabei dauerhaft keine Verfügungsgewalt über den verwalteten Nachlass, um ihn zu schützen und Fehlentscheidungen zu vermeiden. Die Dauertestamentsvollstreckung endet im vorliegenden Fall erst mit dem Tod der Miterbin.

Bei freihändiger Veräußerung der Immobilie bedeutet dies, dass ein potentieller Käufer nur mit Zustimmung des Testamentsvollstreckers erwerben kann. Dieser muss dem Verkauf zustimmen. Gelegentlich ist hier im Rahmen der Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB von einer leicht eingeschränkten Marktgängigkeit auszugehen, da aus Sicht des potentiellen Käufers von einer erhöhten Vermarktungsdauer bis zum endgültigen Abschluss auszugehen ist. Andererseits ist die Dauertestamentsvollstreckung im vorliegenden Fall explizit darauf ausgerichtet, das Erbe mit der gebotenen Sorgfalt langfristig zu verwalten.

Die Einschränkung auf den erzielbaren Preis wird hier als nicht signifikant eingestuft, da eine freihändige Veräußerung im Allgemeinen die Löschung des Vermerks voraussetzt.

Lfd. Nr. (5) Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts -Vollstreckungsgericht- Heidelberg vom 27.01.2025, 1 K 6/25).

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 Heidelberger Straße erschlossen. Es verfügt über folgende Ver- und Entsorgungsanschlüsse:

- Wasser, Abwasser
- Gas
- Strom
- Telefon/Internet

Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Walldorf, Fachdienst Grundstücksmanagement, Forst, vom 30.05.2025 sind die Erschließungsbeiträge nach BauGB und Kommunalabgabengesetz des Landes erhoben. Es bestehen keine öffentlichen Lasten. 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.

Hinweis:

Gemäß § 32 der Abwassersatzung der Stadt Walldorf in Verbindung mit § 29 Abs. 3 KAG werden weitere Anschlussbeiträge erhoben, sowie sich die bauliche Nutzbarkeit des Grundstücks (z.B. durch die ausnahmsweise Zulassung von weiteren Vollgeschossen) erhöht.

5.2.2. Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Gemäß Online-Auskunft der Stadt Walldorf (Geoportal) mit Abruf⁵ vom 06.05.2025 liegt das gegenständliche Grundstück Flurstück 284/2 im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Heidelberger Straße / Hildastraße“, der folgende wesentlichen Festsetzungen trifft:

- Art der Nutzung: es ist ausschließlich Wohnnutzung zulässig
- Zahl der Vollgeschosse II
- Maximale Traufhöhe 6,70 m / 7,40 m / 7,95 m
- Zulässige Dachform Satteldach, Dachneigung 38°

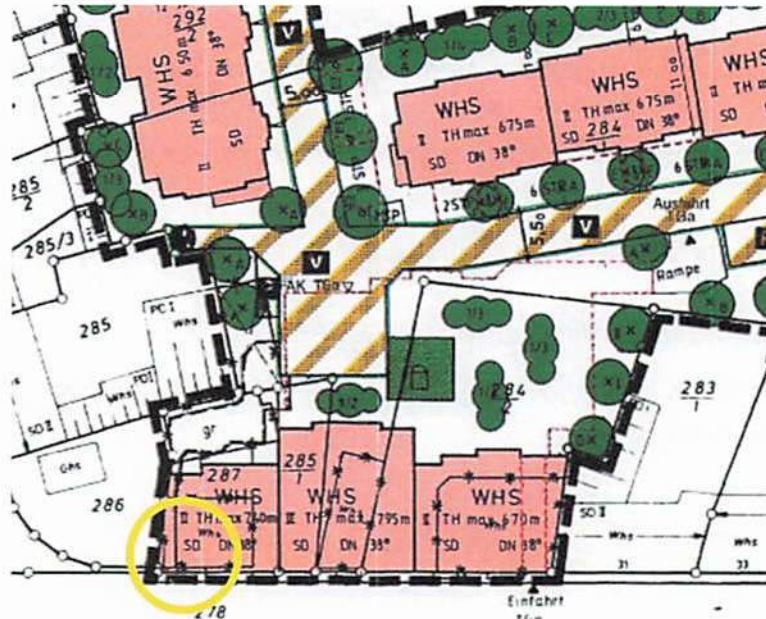


Abbildung 4: Auszug B-Plan "Heidelberger Straße / Hildastraße"

Bei Einsichtnahme in das örtliche Bauaktenarchiv konnte die

Änderungsbaugenehmigung Bautabellen-Nr. 162/96 vom 28.01.1997 „Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Tiefgarage; Genehmigung von Nachtragsplänen“ zur Genehmigung vom 24.10.1995, BT-Nr. 65/95 inkl. Bauzeichnungen, Lageplan, Baubeschreibung und Wohnflächenberechnung

recherchiert werden.

Die Wertermittlung wird auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und dem Baurecht konnte stichprobenartig über einen graphischen Abgriff der Gebäudeaußenmaße geprüft werden.

⁵ https://wo-hosting.vertigis.com/WebOffice_flex/synserver?project=Walldorf&client=flex

Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

5.2.3. Baulasten

Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Walldorf, Untere Baurechts- und Denkmalschutzbehörde mit E-Mail vom 14.05.2025 ist auf dem Grundstück, Flst. Nr. 284/2, Heidelberger Straße 29 **keine Baulast** im Baulastenverzeichnis der Stadt Walldorf eingetragen ist.

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 Zeitpunkt der Besichtigung unvermietet und leerstehend.

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. Aktuell befindet sich der Wohnimmobilienmarkt in einer Phase der Konsolidierung, seit Anfang 2024 ziehen Verkaufspreise erstmals seit Sommer 2022 wieder an. Dabei achten Käufer verstärkt auf Preis-Leistungs-Verhältnisse, und Verkäufer müssen sich darauf einstellen, ihre Angebote den tatsächlichen Marktbedingungen anzugleichen. Auffällig ist dabei die hohe Diskrepanz zwischen Angebotspreisen und realen Transaktionspreisen, welcher derzeit einen guten Verhandlungsspielraum auf Käuferseite abbildet. Gleichzeitig sind auch alternative Investitionsformen wieder attraktiver. Zahlten Bauherren im September 2021 für ein Darlehen mit 10-jähriger Zinsbindung noch 0,85 Prozent, sind es zum Stichtag durchschnittlich um die 3,5 Prozent im Eigenheimsektor (vgl. Baufinanzierungsportal Interhyp, Tendenz sinkend).

6.2. Marktanalyse

Walldorf (Baden) liegt im Süden des Rhein-Neckar-Kreises (Rheintal) am Übergang zum Kraichgau. Überregional ist Walldorf bekannt durch den Hauptsitz des Softwareunternehmens SAP, aber auch durch seine Nähe zu den Großstädten der Metropolregion Rhein-Neckar einerseits sowie Karlsruhe und Heilbronn andererseits genießt der Wohnstandort Walldorf mit vergleichsweise idyllischem Kleinstadtcharakter in Verbindung mit der Nachbarstadt Wiesloch große Beliebtheit. Ergänzt durch das vorhandene Angebot an Kindertagesstätten, Kindergärten und Schulen sowie die sehr gute Verkehrsanbindung durch das Walldorfer Autobahnkreuz (A5/ A6) und den Regional- und Fernbahnhof Walldorf-Wiesloch.

In Walldorf ist daher trotz unsicherer Zeiten am Kapitalmarkt eine anhaltende 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, waren in den vergangenen zwei Jahren Preisstagnationen und sogar leichte Preisrückgänge

(in weniger guten Lagen) zu verzeichnen. Aktuell konsolidiert sich der Immobilienmarkt und es sind teilweise wieder leicht steigende Preise im Vergleich zu 2024 zu verzeichnen.

Die Marktgängigkeit der gegenständlichen Immobilie wird bei guten Makrolageeigenschaften und der zentralen Lage im Ort, der Wohnungsgröße, Ausstattung und der Vermietungssituation als insgesamt normal eingestuft. Der potentielle Käuferkreis wird hauptsächlich bei Kleinanlegern einzuordnen sein.

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 örtlichen Kaufpreissammlung lieferte keine ausreichende Anzahl an hinreichend übereinstimmenden Vergleichskaufpreisen von Eigentumswohnungen im südöstlichen Rhein-Neckar-Kreis, so dass kein Vergleichswertverfahren durchgeführt werden kann. 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 präzise abbilden. Eine grobe Plausibilisierung wird über entsprechende Vergleichsfaktoren umliegender Großstädte und Gutachterausschüsse sowie überregional ausgewerteter Daten (Marktdatenshop Sprengnetter) vorgenommen.

7.4. Ertragswertverfahren

7.4.1. 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: Wohnbaufläche
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"> - Verkehrsanbindung - Nachbarschaft - Wohn- und Geschäftslage - Umwelteinflüsse Gute Wohnlage in Walldorf, Wohnnutzung
weitere Merkmale (§ 2 (3) Nr. 3, 5-11)	<ul style="list-style-type: none"> - Grundstücksgröße 1.681 qm - Zuschnitt regelmäßig - normaler Baugrund

Der Gutachterausschuss Südöstlicher Rhein-Neckar-Kreis gibt zum Ermittlungsstichtag 01.01.2025 einen zonalen Bodenrichtwert für den Bereich des Bewertungsgrundstücks mit folgenden Merkmalen heraus:

BRW [EUR/qm]	Entwicklungszustand	Beitragszustand	Nutzungsart	Tiefe [m]	Fläche [qm]
990	Baureifes Land	frei	Wohnbaufläche	40	700

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

Bei einem Miteigentumsanteil von $266/10.000 \times 1.681 \text{ qm} = \text{rd. } 44,71 \text{ qm}$ ergibt sich demnach ein anteiliger Bodenwert des gegenständlichen Wohnungseigentums Nr. 13 gemäß Aufteilungsplan von

Bodenwertanteil MEA Nr. 13	44,71 qm	x 990,00 €/qm =	44.263 €
Gesamt	44,71 qm		44.263 €

7.4.2. 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 Walldorf verfügt über keinen eigenen einfachen oder qualifizierten Mietspiegel. So wird näherungsweise auf die Angaben der vorhandenen Mietspiegel umliegender Städte, der Mietübersicht des Immobilienmarktberichtes Südhessen sowie weiterer Quellen zurückgegriffen:

Quelle	Datum	Mietansatz	Erläuterungen
Mannheimer Mietspiegel	2025/26	ca. 11,23 €/qm	Wohnungen 42 qm Wfl., Baujahrsgruppe 1995-2001, gute Ausstattung mit EBK, nicht modernisiert, zentrale Lagen
Heidelberg	2023/24	ca. 11,86 €/qm	Wohnungen 42 qm Wfl., Baujahrsgruppe 1990-1999, gute Ausstattung mit EBK, nicht modernisiert, mittlere Lagen
Immobilienmarktbericht Südhessen	2025	ca. 13,44 €/qm	Baujahr 2000, Bodenrichtwertniveau 900-999 €/qm, Gebäudestandard mittel, Wohnfläche 42 qm
Preisspiegel Sprengnetter	01.01.2025	11,01 €/qm	Durchschnittliche Vergleichsmiete, Wohnungen 30-60 qm Wohnfläche, Baujahre 1996-2005, PLZ-Ebene Walldorf 69190

Unter Berücksichtigung der Vermietungssituation wird im vorliegenden Fall eine marktüblich erzielbare Miete von **12,00 €/qm** Wfl. in das Ertragswertverfahren eingebracht. Der Rohertrag ergibt sich demnach zu

Bez.	Nutzung	Wfl.	Miete pro qm	Miete gesamt
WEG-Nr. 13	Wohnen	41,55 qm	12,00 €/qm	498,60 €
Gesamt				498,60 €

damit jährlich

$$498,60 \text{ €} \times 12 = 5.983 \text{ €}$$

7.4.3. 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:	429 €/Stk.
Instandhaltungskosten Eigentumswohnung:	14,00 €/qm Wfl.
Mietausfallwagnis:	2% des Jahresrohertrags

7.4.4. 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.

7.4.5. 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 Wertermittlungsstichtag 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.

Aufgrund des überwiegend baujahrstypischen Gesamtzustands wird auf die rechnerische Restnutzungsdauer von $1999 + 80 - 2025 = 54 \text{ Jahre}$ abgestellt.

7.4.6. 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 Wertermittlungsobjektes 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 Marktanpassungsfaktor 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 Bewertungsobjektes 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).

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

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 2024 (Auswertung 2024)	(1,0%)	Wohnungseigentum, RND 46-60 Jahre, 30-45 qm Wohnfläche, nur 3 Kauffälle!
(2)	Grundstücksmarktbericht Heidelberg 2024 (Auswertung 2023)	1,2 (+/- 1,1%)	Eigentumswohnung, Lageklasse 3
(3)	Grundstücksmarktbericht Bruchsal 2024 (Auswertung 2024)	2,4%	Eigentumswohnung, Durchschnitt gesamter Bezirk
(3)	Immobilienmarktbericht Südhessen 2025 (Untersuchungszeitraum 2023-2024)	2,7% (+/-1,3%)	Eigentumswohnung in Mehrfamilienhäusern > 10 WE, Bodenrichtwertniveau ab 700 €/qm
(4)	Marktdatenshop Sprengnetter (01.01.2025)	1,96%	Eigentumswohnung, GND 80 Jahren / RND 54 Jahre, Wohnfläche 42 qm, Anzahl WE 34, lagebezogene Abfrage

Die Daten der Großstädte sind nur bedingt übertragbar auf das Wertermittlungsobjekt. Unter Berücksichtigung der abweichenden Lageeigenschaften sowie der Objekteigenschaften, der aktuellen Immobilienmarktlage und der Vermietungssituation, insbesondere aber der langen Restnutzungsdauer wird im vorliegenden Fall ein Ansatz von **2,5%** gewählt.

7.4.7. Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes

Gewählte Wertermittlungsparameter				
Liegenschaftszins				2,50%
Restnutzungsdauer				54 Jahre
Barwertfaktor zur Kapitalisierung				29,46
Bodenwert				44.263 €
davon Bodenwertverzinsung				44.263 €
Jahresrohertrag				5.983 €
Bewirtschaftungskosten und Jahresreinertrag				
Verwaltungskosten Wohnen	1 Stk. x	429 €/Stk.	=	429 €
Instandhaltungskosten Wohnen	41,55 qm x	14,00 €/qm	=	582 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2% des Jahresrohertrags		=	120 €
Summe Bewirtschaftungskosten				1.131 €
Jahresreinertrag				4.852 €
Verzinsungsbetrag des Bodens	2,50%	x 44.263 €	-	1.107 €
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen				3.745 €
Kapitalisierung				
Ertragswert der baulichen Anlagen	29,46	x 3.745 €	=	110.328 €
Bodenwert			+	44.263 €
Vorläufiger Ertragswert				154.591 €

7.5. Plausibilisierung über Vergleichsfaktoren

Vergleichskaufpreise pro qm Wohnfläche

Umliegende Gutachterausschüsse haben durchschnittliche Kaufpreis für wiederverkaufte Eigentumswohnungen veröffentlicht:

Nr.	Quelle	Vergleichsfaktor	Erläuterungen
(1)	Grundstücksmarktbericht Mannheim 2024 (Auswertung 2024)	3.712 €/qm Wfl. 3.588 €/qm Wfl.	Wiederverkauf Wohnungseigentum, bis 45 qm Wohnfläche Wiederverkauf Studentenappartemens
(2)	Grundstücksmarktbericht Heidelberg 2024 (Auswertung 2023)	3.786 €/qm Wfl.	Wiederverkauf Eigentumswohnung, Lageklasse 3 (davon 70% <u>mit</u> Balkon)
(3)	Grundstücksmarktbericht Bruchsal 2024 (Auswertung 2024)	3.434 €/qm Wfl.	Wiederverkauf Eigentumswohnung, Lageklasse 1
(3)	Immobilienmarktbericht Nördlicher Rhein-Neckar-Kreis 2024 (Auswertung 2023)	3.670 €/qm Wfl. 3.088 €/qm Wfl.	Wiederverkauf Eigentumswohnung, Baujahr 2000-2014 Wiederverkauf Eigentumswohnung, Baujahr 1985-1999
(4)	Marktdatenshop Sprengnetter (01.01.2025)	3.491 €/qm Wfl.	Wiederverkauf Eigentumswohnung, Baujahr 1999, 1.OG, Wohnfläche 42 qm, Anzahl WE 34, lagebezogene Abfrage

Der ermittelte vorläufige Ertragswert fügt sich damit mit 154.591 € / 41,55 qm Wfl. = rd. 3.721 €/qm Wfl. in das vorstehende Preisgefüge ein, was unter Berücksichtigung der Unschärfe des Immobilienmarktes eine hinreichende Plausibilisierung der gewählten Wertermittlungsparameter darstellt.

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 Werteeinfluss 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.

Im vorliegenden Fall sind keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

8. Verkehrswert

Das angewandte Wertermittlungsverfahren liefert zusammenfassend folgendes Ergebnis:

Ertragswert 155.000 €

Unter Berücksichtigung aller bekannten wertbildenden Faktoren wird der Verkehrswert des Wertermittlungsobjekts, bestehend aus dem 266/10.000 Miteigentumsanteil an dem bebauten Grundstück in 69190 Walldorf, Heidelberger Straße 29, Gemarkung Walldorf Flurstück 284/2 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 13 bezeichneten Wohneinheit (Wohnung im 1. Obergeschoss und Kellerraum) zum Wertermittlungsstichtag 20.08.2025 ermittelt zu

rd. 155.000 €

(in Worten: einhundertfünfundfünfzigtausend 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 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 03.09.2025



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: Auszug Aufteilungsplan
- Anlage 5: Wohnflächenberechnung
- Anlage 6: Auszug Energieausweis
- Anlage 7: 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.

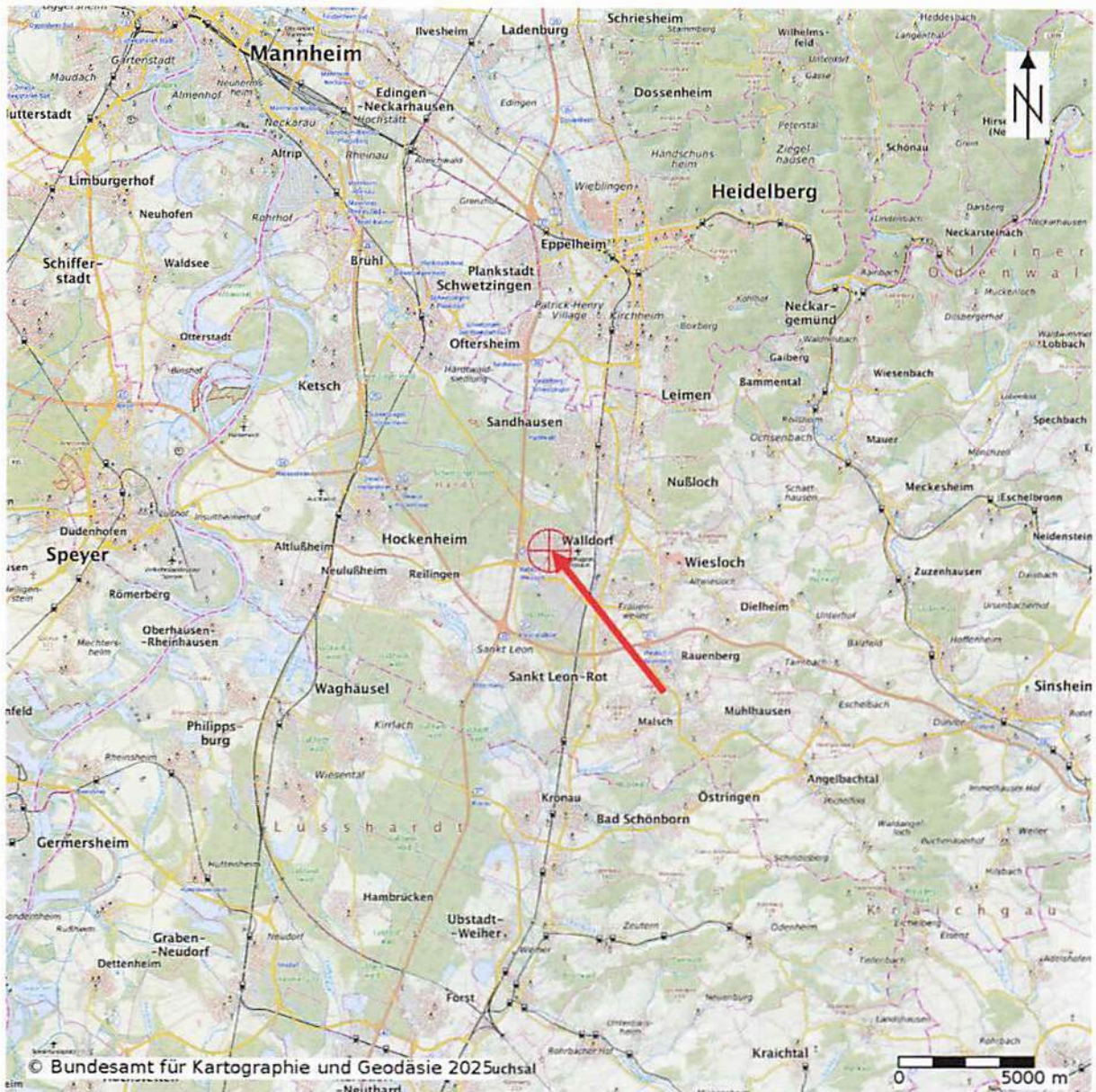
Es wird an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in diesem Gutachten gemachten Angaben zu den Grundbüchern nur nachrichtlich aus dem Grundbuch übernommen wurden und keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben. Ebenso wird eine wortwörtliche Übereinstimmung mit den Grundbüchern nicht 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 2025

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:

21.08.2025

Maßstab:

1:250.000



Quelle:

TopPlus-Web-Open

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2025

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:

21.08.2025

Maßstab:

1:20.000



Stadtverwaltung Walldorf
Nußlocher Str. 45
69190 Walldorf

Walldorf, den 18.07.2025

© Stadt Walldorf, www.walldorf.de
Geobasisdaten © LGL, www.lgl-bw.de (GEODIS)
Hinweis: Hier können die originären und



1:500



ANLAGE 4: Auszug Aufteilungsplan

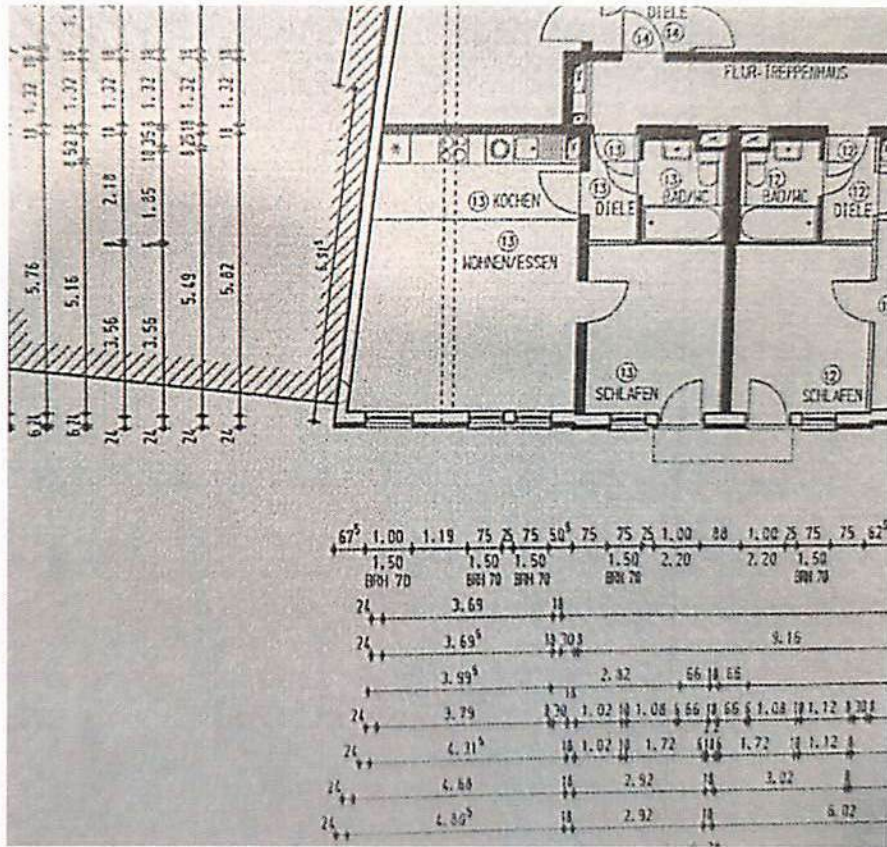


Abbildung 5: Ausschnitt Grundriss 1.OG mit ETW Nr. 13

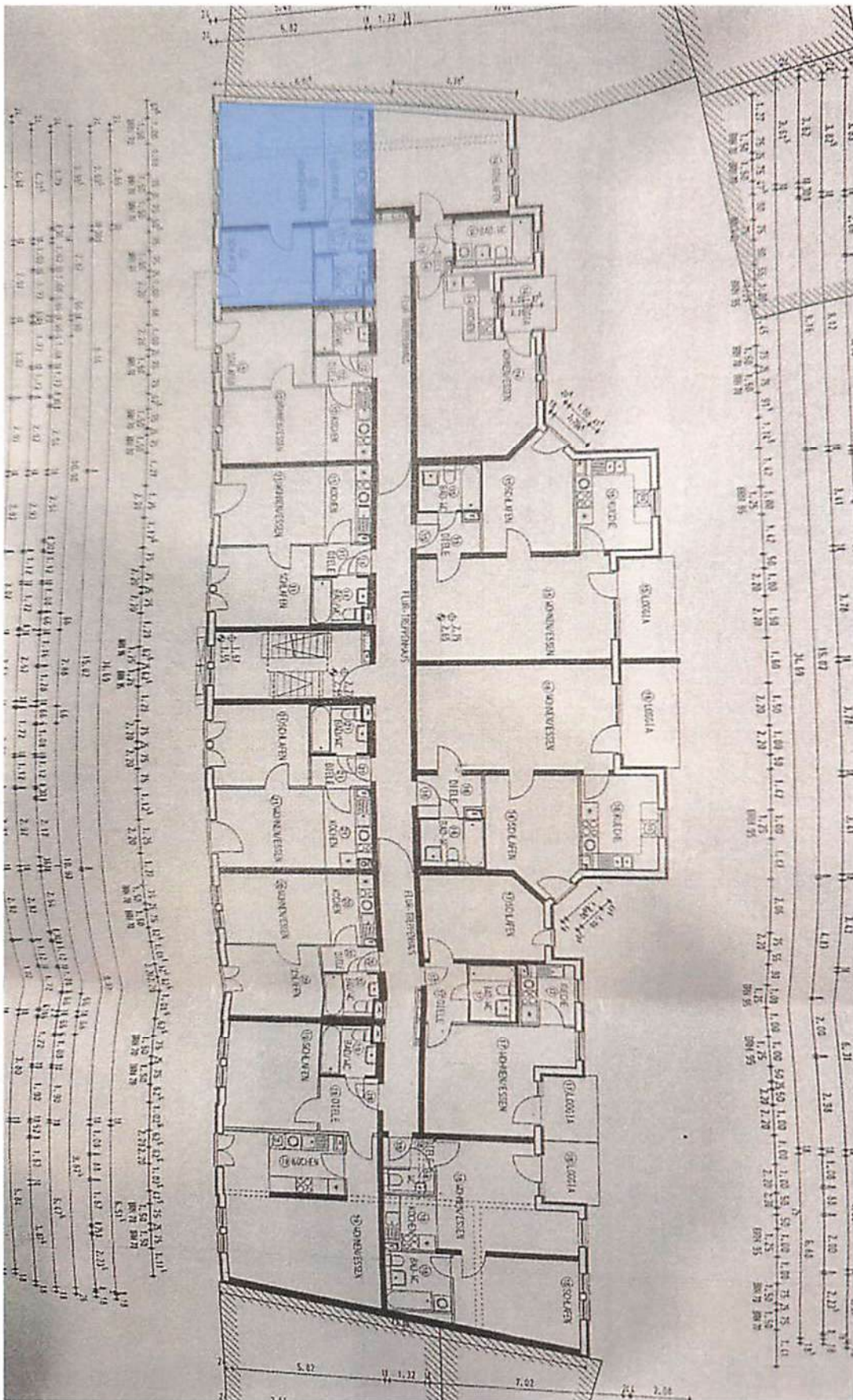


Abbildung 6: Grundriss 1.OG mit Lagebezeichnung ETW Nr. 13

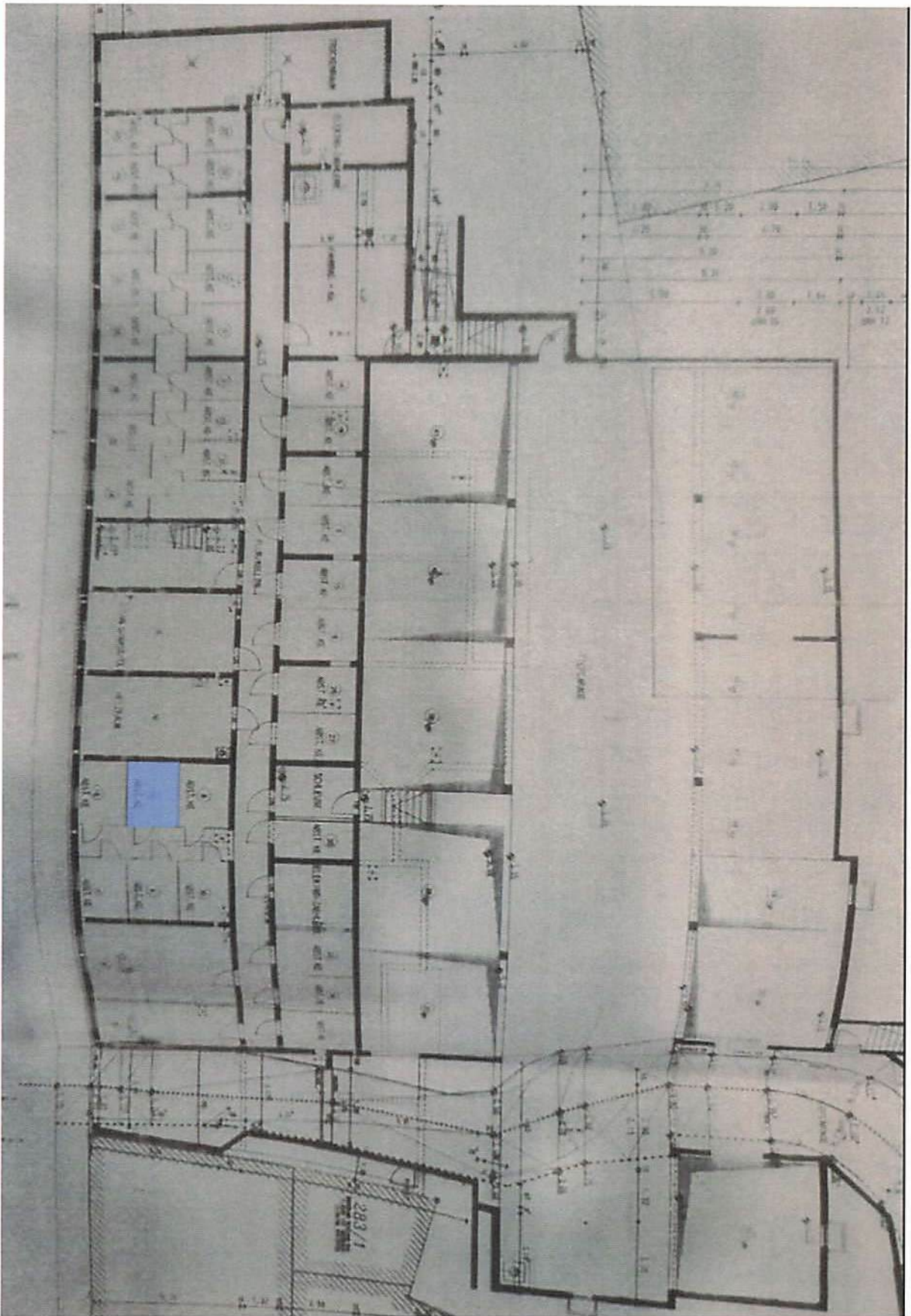
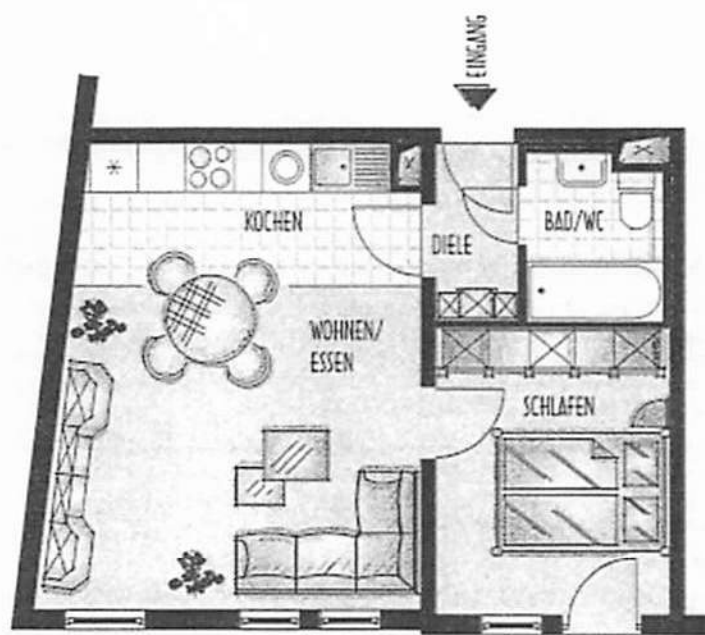


Abbildung 7: Grundriss KG mit Lagebezeichnung Abstellraum Nr. 13

ANLAGE 5: Wohnflächenberechnung und Übersicht

2-Zi.-Wohnung mit 41,55 m²
Wohnung Nr. 13

DG			33	34		
2.	25	26	27	28	29	
OG	24	23	22	32	31	30
1.	14	15	16	17	18	
OG	13	12	11	21	20	19
EG	4	5	6	7		
	3	2	1	10	9	8

**Wohnfläche:**

Wohnen/Essen	18,38 m ²
Schlafen	10,37 m ²
Kochen	7,15 m ²
Bad/WC	3,43 m ²
Diele	2,22 m ²
Gesamtwohnfläche	41,55 m²

M 1:75

ANLAGE 6: Auszug Energieausweis



Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 16.10.2013

Gültig bis: 08.12.2029

Registriernummer¹⁾ BW-2019-002997840
(oder "Registriernummer wurde beantragt...")

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Heidelberger Str. 29, 69190 Walldorf		
Gebäudeteil	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ²⁾	1999		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4)}	1999		
Anzahl Wohnungen	34		
Gebäudenutzfläche (A ₁)	1735,32 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ⁵⁾	Erdgas L		
Erneuerbare Energien	Art	Verwendung:	
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	<input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

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 der EnEV, 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 Bedarf / Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller

MeEM Oliver Rausch
Gebäudeenergieberater
c/o Techem Energy Services GmbH
Hauptstraße 89
65780 Eschborn

09.12.2019

Datum

Unterschrift des Ausstellers

1) Datum der angewandten EnEV, gegebenenfalls angewandten Änderungsverordnung zur EnEV. 2) Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen, die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. 3) Mehrfachangaben möglich. 4) bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation



Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 16.10.2013

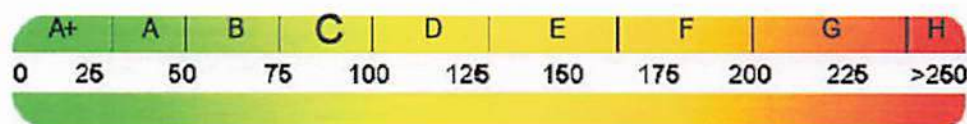
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer²⁾ BW-2019-002997840
(oder "Registriernummer wurde beantragt am...")

3

Energieverbrauch

↓ Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
99 kWh/(m²·a)



↑ Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes
109 kWh/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

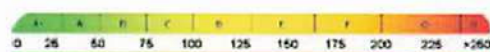
(Pflichtangabe für Immobilienanzeigen)

99 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³⁾	Primär-Energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.07.16	30.06.17	Erdgas L	1,10	164.214	46.751	117.463	1,17
01.07.17	30.06.18	Erdgas L	1,10	139.562	42.890	96.672	1,26
01.07.18	30.06.19	Erdgas L	1,10	133.702	44.389	89.313	1,26
01.07.16	30.06.19	Leerstandszuschlag	1,10	7.908	7.908	0	1,23

Vergleichswerte Endenergie⁴⁾



Erfassungszustand
MFH/Reihbau
EFH/Reihbau
EFH energetisch optimiert
Kerngebäudezustand
Dauersanierung
Kerngebäudezustand
MFH energetisch nicht optimiert
EFH energetisch nicht optimiert
EFH energetisch nicht optimiert

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauchs-kennwert eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises 2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises 3) gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kältepauschale in kWh
4) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus
AF-Nr.: 2010000335285



Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 18 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.10.2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer¹⁾ BW-2019-002997640
(oder "Registriernummer wurde beantragt am...")

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind

möglich

nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		freiwillige Angaben	
			In Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Sonstiges	Nachträgliche Dämmung der Kellerdecke bzw. der Bauteile gegen Erdreich (gem. EnEV), soweit noch nicht erfolgt.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Heizung	Energetische Optimierung der Heizanlagentechnik (gem. EnEV), soweit noch nicht erfolgt.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei:

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Die Erstellung dieses Energieausweises erfolgt ohne Durchführung eines Vororttermins durch den Aussteller und ausschließlich aufgrund der vom Kunden zur Verfügung gestellten Angaben zum Objekt und zum Energieverbrauch. Für die Feststellung von Umfang und Wirtschaftlichkeit möglicher Modernisierungsmaßnahmen empfehlen wir einen Vororttermin mit einem ortsansässigen Energieberater.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises 2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

ANLAGE 7: Aufnahmen des Wertermittlungsobjekts



Aufnahme 1: Straßenansicht Südost



Aufnahme 2: Tiefgaragenzufahrt von der Heidelberger Straße



Aufnahme 3: Straßenansicht Nordost



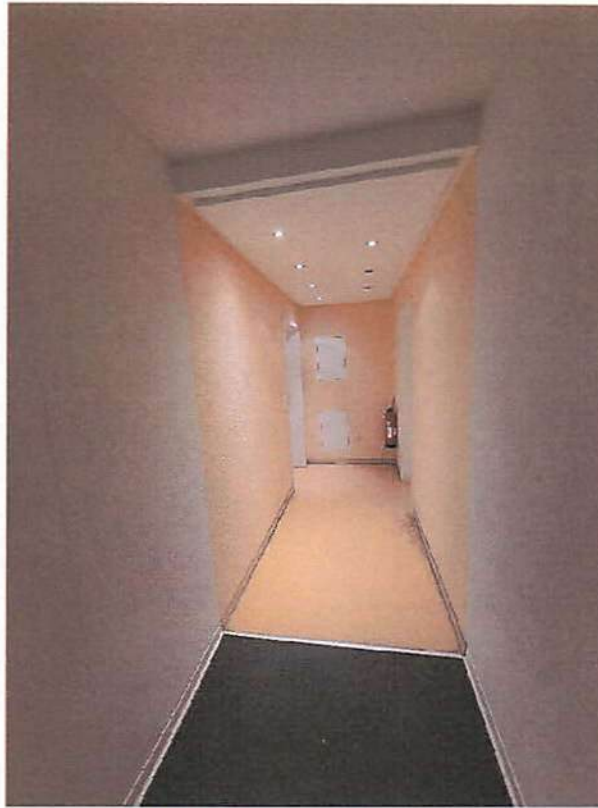
Aufnahme 4: Hauseingang



Aufnahme 5: Geschosstreppe



Aufnahme 6: Wohnungseingangstür Nr. 13



Aufnahme 7: Hausflur 1.OG



Aufnahme 8: Kinderspielplatz



Aufnahme 9: Westansicht Am alten Zimmerplatz



Aufnahme 10: Passage Heidelberger Straße



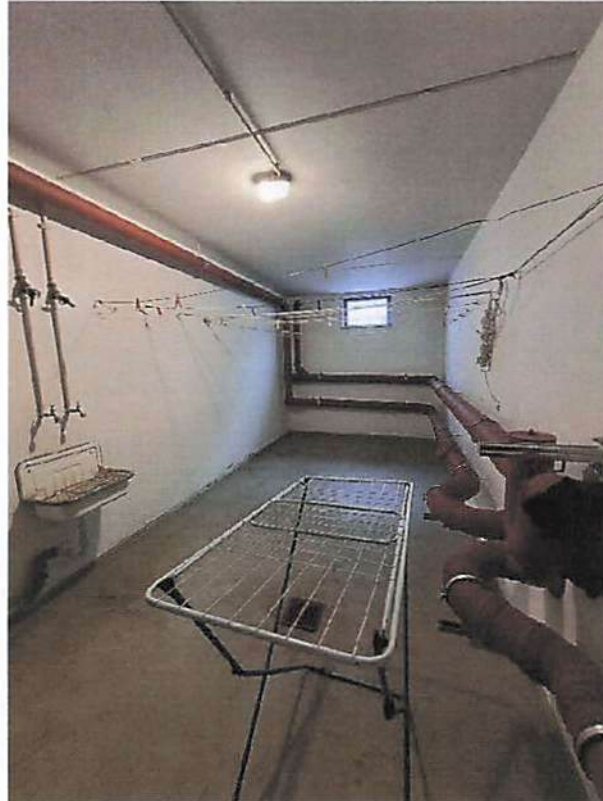
Aufnahme 11: Tiefgaragenzufahrt Am alten Zimmerplatz



Aufnahme 12: Abstellraum KG Nr. 13



Aufnahme 13: Fahrradabstellraum KG



Aufnahme 14: Trockenraum KG



Aufnahme 15: Vierfachparker Tiefgarage



Aufnahme 16: Zählerschrank

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

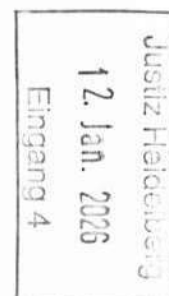
Telefon: + 49 176 57 97 1541
E-Mail: info@kwulf-bewertung.de



G U T A C H T E N

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

des ¼ Anteil Miteigentum (Abt. I O.Z. 4.2.) an dem im Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch von Walldorf Blatt 5618 eingetragenen **40/10.000 Miteigentumsanteils** an dem bebauten Grundstück in 69190 Walldorf, Heidelberger Straße 29 Gemarkung Walldorf Flurstück 284/2 verbunden mit dem **Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 39 bezeichneten Teileinheit (4 PKW-Abstellplätze, Vierfachparker in der Sammelgarage)**



Auftraggeber	Amtsgericht Heidelberg mit dem AZ 1 K 73/25
Auftragsnummer	2025-041143
Objektart	Eigentumswohnung
Wertermittlungsstichtag	20.08.2025
Qualitätsstichtag	20.08.2025
Ausfertigungsdatum	07.01.2026
Ausfertigung Nr. <u>2</u>	Dieses Gutachten besteht aus 56 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 14 Seiten.

Verkehrswert
§ 194 Baugesetzbuch
17.000 €

ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE DES GUTACHTENS

Objekt	PKW-Abstellplatz in einem Vierfachparker in einer Tiefgarage eines Mehrfamilienhauses
Wertermittlungstichtag	20.08.2025
Qualitätstichtag	20.08.2025
Baujahr des Gebäudes	1999
Wohnfläche	-
PKW-Stellplatz/Garage	s.o.
Bodenwert/qm	990 €/qm (Bodenrichtwert 990 €/qm)
Bodenwert	1.663 €
Mietansatz Wohnung	-
Mietansatz Stellplatz	-
Rohertrag/Jahr	720 €
Bewirtschaftungskosten/Jahr	167 €
Liegenschaftszinssatz/Jahr	2,5%
Restnutzungsdauer	54 Jahre
Vorl. Ertragswert:	16.717 €
Bemerkungen	-
Ertragswert:	rd. 17.000 €
Verkehrswert gerundet	17.000 €
Mitzubewertendes Zubehör	-
Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude	34
Lage im Objekt	Kellergeschoss
WEG-Verwalter	

INHALTSVERZEICHNIS

1. Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	4
2. Vorbemerkungen	6
3. Allgemeine Angaben	7
3.1. Gutachtauftrag	7
3.2. Angaben zum Wertermittlungsobjekt	8
3.3. Durchführung der Wertermittlung	9
3.4. Allgemeine Hinweise und Besonderheiten	11
4. Beschreibung der tatsächlichen Eigenschaften	13
4.1. Lage und Standort	13
4.2. Grundstückgröße, -zuschnitt und -oberfläche	14
4.3. Erschließung und Baugrund	14
4.4. Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen	16
5. Beschreibung der rechtlichen Eigenschaften	20
5.1. Grundbuch und Grundakten	20
5.2. Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten	23
5.3. Zivilrechtliche Gegebenheiten	25
6. Markt	26
6.1. Beschreibung der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen	26
6.2. Marktanalyse	26
7. Wertermittlung	28
7.1. Verkehrswert	28
7.2. Wertermittlungsverfahren	28
7.3. Wahl des Verfahrens	30
7.4. Ertragswertverfahren	31
7.5. Plausibilisierung über Vergleichsfaktoren	39
7.6. Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	40
8. Verkehrswert	41
9. Schlussformel	42
10. Anlagenverzeichnis	42

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 14 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) 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 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65, 73)

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 1 des Gesetzes vom 03. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225, Nr. 340) 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

Erbbaurechtsgesetz

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 Januar 2025

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, Funktionsprüfungen 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 Daten des maßgeblichen Gutachterausschusses 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:	2025-041143
Auftragnehmer ¹ :	Dipl.-Ing. Kristina Wulf Adlerstraße 12 68199 Mannheim
Auftraggeber:	Amtsgericht Heidelberg Kurfürsten-Anlage 15 69115 Heidelberg Auftrag vom 04.11.2025 (Datum des Auftrags- schreibens)
Inhalt des Auftrages:	Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) nach § 194 Baugesetzbuch des o.g. Teileigentums Nr. 39 Heidelberger Straße 29 in 69190 Walldorf.
Zweck der Wertermittlung:	Verwendung der Ergebnisse des Gutachtens im Rahmen einer Zwangsversteigerung. Gemäß Auf- tragsschreiben des Amtsgerichts Heidelberg vom 04.11.2025 soll durch ein schriftliches Sachver- ständigengutachten Beweis erhoben werden (Be- weisbeschluss 31.10.2025).
Verwendung des Gutachtens:	Ausschließliche Verwendung des Gutachtens für den oben genannten Zweck. Es darf nur für diesen Zweck, insbesondere nicht für steuerliche und/oder versicherungstechnische Zwecke ver- wendet werden. Es werden drei Ausfertigungen in Papierform erstellt (inkl. Anlagen und Deckblatt) sowie eine Digitalversion im PDF-Format erzeugt.
Wertermittlungsstichtag:	20.08.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

¹ 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:

20.08.2025 (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:

Heidelberger Straße 29
69190 Walldorf

Katasterbezeichnungen:

Gemarkung Walldorf
Flst. 284/2 mit 1.681 qm Geb.- u. Freifläche

Grundbuchbezeichnung:

Amtsgericht Mannheim
Grundbuch von Walldorf
Blatt 5618

Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis

- 1 40/10.000 Miteigentumsanteil an Grundstück Gemarkung Walldorf Flurstück 284/2 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 39 bezeichneten Teileinheit (4 PKW-Abstellplätze in einem Vierfachparker).

Grundbuchausdruck vom:

15.10.2025

Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde anhand des vorliegenden Grundbuchs, der Teilungserklärung inkl. Aufteilungsplan und der Flurkarte zweifelsfrei festgestellt. Die Grundstücksgröße wurde anhand der Flurkarte plausibilisiert.

Vorhandene Bebauung: Das Grundstück Flst.Nr. 284/2, auf dem das zu bewertende Wohnungseigentum gelegen ist, ist mit einem zwei- bis dreigeschossigen voll unterkellerten Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut (insgesamt 34 Eigentumswohnungen). Zusätzlich befindet sich eine Sammelgarage im Keller.

Der gegenständliche PKW-Abstellplatz befindet sich im Kellergeschoss.

3.3. Durchführung der Wertermittlung

Datum der Ortsbesichtigung: 20.08.2025
Das Teileigentum konnte vollumfänglich von außen und innen besichtigt werden. Innenaufnahmen wurden gestattet.

Teilnehmer der Ortsbesichtigung: der Antragsgegner
die Sachverständige nebst Mitarbeiterin

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 15.10.2025

Vom Antragsgegner zur Verfügung gestellt:

- Grundrisszeichnungen
- Auszug Flurkarte Geoportal Walldorf
- Teilungserklärung
- Grundsteuerbescheid 2025

- Energieausweis vom 09.12.2019
- Hausgeldabrechnungen 2018/19, 2019/20, 2020/21, 2021/22, 2022/23, 2023/24
- Protokolle der letzten Eigentümerversammlungen zwischen 2022 und 2025
- Wirtschaftspläne 2021-2025

Eigene Recherche:

- Flurkarte vom 21.05.2025 (Auszug Geoportal Stadt Walldorf © LGL, [www.lgl-bw.de\(GEODIS\)](http://www.lgl-bw.de(GEODIS)))
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Gemeinde Walldorf mit E-Mail vom 14.05.2025
- Online-Auskunft der Stadt Walldorf zum geltenden Bauplanungsrecht, Abruf Geoportal am 06.05.2025
- Schriftliche Auskunft der Stadt Walldorf zum abgabenrechtlichen Zustand vom 30.05.2025
- Schriftliche Altlastenauskunft der Unteren Bodenschutzbehörde beim Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises mit E-Mail vom 15.05.2025
- Grundstücksmarktberichte Bezirk Südwestlicher Rhein-Neckar-Kreis 2023, Mannheim 2024, Heidelberg 2023, Südhessen 2024, Bruchsal 2024 u.a.
- Bodenrichtwertauskunft zum Stichtag 01.01.2025 (BORIS-BW)
- Schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung mit E-Mail vom 16.12.2025, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Südöstlicher Rhein-Neckar-Kreis
- Aktuelle Mietspiegel der umliegenden Städte Heidelberg, Mannheim, Speyer, Bruchsal, Karlsruhe u.a.
- Recherchen zur konjunkturellen Entwicklung sowie des Mietniveaus für den Bereich des Wertermittlungsobjekts, Marktanalyse Stellplätze 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:

Nein

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:

Eine separate Ausweisung des Hausgelds für den Stellplatz im Mehrfachparker ist nicht vorhanden. Gemäß Wirtschaftsplan 2025/2026 beträgt die Höhe des Hausgelds für die im selben Eigentum

stehende Eigentumswohnung Nr. 13 im 1.OG seit dem 01.07.2025 monatlich 271,00 € inkl. 37,00 € Rücklagenzuführung.

Instandhaltungsrücklage:

Eine separate Ausweisung der Instandhaltungsrücklage für dem Stellplatz im Mehrfachparker ist nicht vorhanden. Es existiert eine gemeinschaftliche Jahresabrechnung 2023/2024 mit der Eigentumswohnung Nr. 13 im 1.OG (derselbe Eigentümer). Dort betrug die Instandhaltungsrücklage für das gegenständliche Wohneigentum Nr. 13 zum 30.06.2024 3.080,82 €.

Energieausweis:

Hat vorgelegen mit Datum vom 09.12.2019. Es handelt sich um einen Verbrauchsausweis, das Wohnhaus weist einen Endenergieverbrauch von 99 kWh/(m²·a) auf. Dies entspricht einem energetisch guten (ggf. modernisierten) Wohngebäudebestand. Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung lauten:

- Nachträgliche Dämmung der Kellerdecke bzw. der Bauteile gegen Erdreich (gem. EnEV), soweit noch nicht erfolgt.
- Energetische Optimierung der Heizanlagentechnik (gem. EnEV), soweit noch nicht erfolgt.

4. Beschreibung der tatsächlichen Eigenschaften

4.1. Lage und Standort

4.1.1. Makrolage

Bundesland / Region:	Baden-Württemberg / Kurpfalz, Metropolregion Rhein-Neckar
Kreis:	Rhein-Neckar-Kreis
Ort / Einwohner:	Stadt Walldorf / 16.188 Einwohner ²
Kaufkraftindex / Arbeitslosenquote:	107,7 ³ / 4,6% ⁴
Einzugsbereich:	Grundzentrum
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Sehr gute Verkehrsanbindung durch das vorhandene Bundesautobahn- (A5 / A6) und Bundesstraßennetz (B3, B291); nächstgelegene Großstädte, Heidelberg (ca. 12 km), Mannheim (ca. 31 km) und Karlsruhe (ca. 43 km)

4.1.2. Mikrolage

Stadtbezirk / Ortsteil:	Walldorf
Innerörtliche Lage:	Lage zentral in Walldorf, Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Umgebung vorhanden, Kindertagesstätten und Schulen im Ort vorhanden
Art d. Bebauung, Nutzungen Nachbarschaft:	Überwiegend mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser in geschlossener Bauweise, teilweise mit Gewerbeeinheiten
Lagequalität:	gute Wohnlage in Walldorf
Immissionen:	keine
Verkehrsanbindung:	Verkehrsanbindung an das Autobahn- und Schienennetz der Metropolregion Rhein-Neckar (Bundesautobahnen 5, 6 bzw. Bundesstraßen 3, 291); Busverkehr in umliegende Städte und Gemeinden, Bahnhof Wiesloch-Walldorf in ca. 3 km Entfernung

² Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand 31.12.2024

³ Quelle: Kaufkraftanalyse Michael Bauer Research GmbH, Rhein-Neckar-Kreis 2025

⁴ Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, www.statistik.arbeitsagentur.de, Berichtsmonat Juli 2025, Rhein-Neckar-Kreis

Entfernungen:	Heidelberg: ca. 12 km
	Mannheim: ca. 31 km
	City Airport Mannheim: ca. 28 km
	Flughafen Frankfurt am Main: ca. 92 km

4.2. Grundstücksgröße, -zuschnitt und -oberfläche

Zuschnitt / Gestalt:	Polygonal
Straßenfront / Tiefe:	Ca. 45-65 m / max. 22-36 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, begrenzt kostenfreie Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum
Öffentlicher Zugang / Straßenanbindung:	Zugang über die Feudenheimer Straße
Versorgungsanlagen:	Strom, Wasser, Gas, Telefon/Internet
Entsorgungsanlagen:	Abwasser an öffentlichen Kanal
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis als Untere Bodenschutzbehörde vom 15.05.2025 ist ein Teil des Grundstücks Flst.Nr. 284/2 im Bodenschutz- und Altlastenkataster verzeichnet unter der Flächen-Nr.: 03621-000 „AS Sägewerk, Heidelberger Straße 27“ als sogenannter A-Fall (Archivieren und Ausscheiden) auf Beweisniveau 2 für den Wirkungspfad Boden - Grundwasser. Der Standort wurde im Jahr 1992 orientierend untersucht und bewertet. Damit liegt für diese Fläche nach derzeitigem Kenntnisstand kein Altlastenverdacht vor. Eine generelle Schadstofffreiheit kann für dieses Grundstück jedoch nicht bestätigt werden. Jedoch ist das Grundstück im Rahmen der Kartierung einer Grundwasser-Abstromfahne erfasst worden. Es handelt sich um eine Verunreinigung durch LCKW, FCKW und sonstige organische Chlorverbindungen. Die für die Kontaminierung

verantwortliche Schädliche Bodenveränderung wurde inzwischen vollständig saniert. Daher sind Eingriffe in das Grundwasser (z.B. Bewässerungsbrunnen, Erdwärmesonden und Grundwasserabsenkungen usw.) auf den betroffenen Grundstücken mit dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis abzustimmen. Mit Einschränkungen ist zu rechnen.

Die Angabe beruht auf dem Stand der Erhebung altlastenverdächtiger Flächen aus dem Jahr 2018. Deshalb ist bei Gewerbestandorten, die nach diesem Datum aufgegeben wurden bzw. auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wurde, nicht gänzlich auszuschließen, dass eine bzw. weitere altlastenverdächtige Flächen vorliegen.

Im Zuge der Wertermittlung wird auf einen altlastenfreien Zustand abgestellt.

4.4. 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.

4.4.1. Gemeinschaftseigentum

Objektart:

Zwei-bis dreigeschossiges voll unterkellertes Mehrfamilienhaus mit ausgebauten Dachgeschossen, 34 Wohneinheiten. Tiefgarage mit 37 Abstellplätzen (davon 28 in Vierfachparkern und zwei in einem Doppelparker), fünf Pkw-Abstellplätze und Spielplatz im Freien.

Baujahr:

1999 (Jahr der Schlussabnahme, vgl. auch Energieausweis)

Nutzungsaufteilung:	KG: Kellerräume zu den Wohnungen, Trockenraum, Fahrradraum, Heizraum. Sammelgarage. EG: zehn 2-Zimmer-Wohnungen mit Wohn-/Esszimmer, Küche (tlw. integriert), Schlafzimmer, Diele, Bad. Vier Wohnungen rückseitig mit Loggia. 1.OG: elf 2-Zimmer-Wohnungen mit Wohn-/Esszimmer, Küche (tlw. integriert), Schlafzimmer, Diele, Bad. Fünf Wohnungen rückseitig mit Loggia. 2.OG: elf 2-Zimmer-Wohnungen mit Wohn-/Esszimmer, Küche (tlw. integriert), Schlafzimmer, Diele, Bad. Fünf Wohnungen rückseitig mit Loggia. DG: zwei 2-Zimmer-Wohnungen mit Wohn-/Esszimmer, Küche, Schlafzimmer, Diele, Bad, Loggia.
---------------------	---

Rohbau

Konstruktion:	Massivbauweise.
Gründung:	Streifenfundamente aus Beton.
Außenwände:	Massiv (Schalbeton, Ton/HLZ-Mauerwerk).
Fassade:	Putz mit Anstrich.
Innenwände:	Massiv (s.o.).
Treppen:	Stahlbeton-Massivtreppenhaus mit Tritt- und Setzstufen aus Feinsteinzeug und Stahlgeländer.
Dach:	Holz-Satteldächer mit Eindeckung in Betondachsteinen, Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech. Blechverkleidete Satteldachgauben.

Ausbau

Elektroleitungen:	Standardinstallationen. Zählerschank.
Heizung:	Gaszentralheizung, Warmwasserversorgung zentral, statische Heizkörper mit Thermostatventilen.
Türen:	Hauseingangstür als Kunststoffrahmentür mit Drahtglasfüllung, feststehendes Seitenteil mit integrierter Klingel-/Gegensprech- und Briefkastenanlage. Sektionaltore aus Stahl, elektrisch bedienbar.
Innenwände und Decken:	Putz mit Anstrich. In der Sammelgarage Rohwände aus Beton.

Fenster:	Kunststofffenster mit Zweifach-Isolierverglasung. Manuell bedienbare Kunststoffrollläden.
Bodenbeläge:	Sammelgarage: Betonverbundsteinpflaster. Wohnhaus: Fliesen.

Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen

Besondere Bauteile, Einrichtungen und sonstige Vorrichtungen	Dachgauben, Loggien, Außentreppen.
--	------------------------------------

Bau- und Unterhaltungszustand

Unterhaltungszustand:	Das Wertermittlungsobjekt weist zum Ortstermin einen gepflegten, gestehungsjahrtypischen Gesamtzustand auf. Ein akuter Instandsetzungsbedarf wurde nicht erkannt.
-----------------------	---

Außenanlagen

Ver-/Entsorgungsanlagen:	Siehe oben.
Bodenbefestigungen:	Beton-Verbundsteinpflaster, Stellplätze mit Rasengittersteinen.
Einfriedung:	-
Sonstiges:	Kinderspielplatz mit Spielgeräten, Rasen.

4.4.2. Sondereigentum PKW-Abstellplatz Nr. 39 im Kellergeschoss

Art:	Das Sondereigentum besteht an dem ¼ Anteil an dem Vierfachparker in der Sammelgarage im Untergeschoss des Mehrfamilienhauses Heidelberger Straße 29 in Walldorf.
Größe:	Die Nutzfläche des Stellplatzes beträgt laut Aufteilungsplan $\frac{1}{2} \times 4,92 \text{ m} \times 5,30 \text{ m} = 13,04 \text{ qm}$. Sie konnte anhand eines örtlichen Aufmaßes vollständig plausibilisiert werden. Die Nutzfläche erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit hinsichtlich der Vorgaben der DIN 277 und ist nur im Rahmen der Wertermittlung verwendbar.
Raumaufteilung:	Stellplatz.

Ausstattung:

Türen:	Elektrisch bedienbare Sektionaltore. Feuerschutzhemmende Stahltüren.
Bodenbeläge:	Estrich.

Elektroinstallation: Standardinstallationen.

Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen

Besondere Bauteile, Einrichtungen, -
sonst. Vorrichtungen

Bau- und Unterhaltungszustand

Unterhaltungszustand: Der Pkw-Abstellplatz im Vierfachparker weist zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung einen gepflegten Unterhaltungszustand auf.

Bauschäden: Im Zuge der Ortsbesichtigung waren keine Bauschäden erkennbar.

5. Beschreibung der rechtlichen Eigenschaften

5.1. Grundbuch und Grundakten

In Abteilung II des Wohnungsgrundbuchs von Walldorf Blatt 5618 befinden sich folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. (1) Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Verlegung, Betrieb und Unterhaltung elektrischer Hochspannungskabel) für die Stadtwerke Walldorf GmbH & Co. KG, Walldorf.

Die Bewilligung vom 14.03.1979 hat vorgelegen. Demnach ist die Dienstbarkeitsnehmerin jederzeit berechtigt, auf das Grundstück elektrische Hochspannungskabel in einer Tiefe von etwa 0,80 m unter der Erdoberfläche nach Maßgabe des nachstehenden Plans zu verlegen, zu betreiben und zu unterhalten und zu diesen Zwecken zu benutzen. Eine einmalige Entschädigung an den Grundstückseigentümer wurde entrichtet.



Abbildung 1: Auszug Lageplan zur Dienstbarkeitsbestellung vom 14.03.1979

Im Bestand wird keine signifikante Nutzungseinschränkung der gegenständlichen Teileigentums-einheit durch das Leitungsrecht am südlichen Rand des Bewertungsgrundstücks gesehen.

Lfd. Nr. (2) Grunddienstbarkeit (Ableitung des auf dem berechtigten Grundstück anfallenden Regenwassers erforderlichen Kanals über das Grundstück zu führen, zu belassen und zu erhalten, sowie Betretungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 284/24. Das Recht kann Dritten überlassen werden. Hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 3.

Die Eintragungsbewilligung vom 20.05.1999 hat vorgelegen. Die Kosten der Unterhaltung tragen die Eigentümer der berechtigten und belasteten Grundstücke zu gleichen Teilen. Belastet ist jeweils das ganze Grundstück, die tatsächliche Ausübung beschränkt sich, soweit aus der Anlage ersichtlich, auf die dort eingetragene Regenwasserkanalführung.

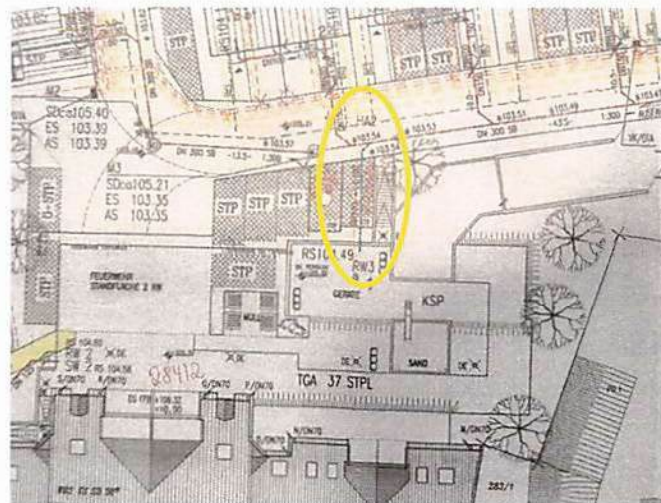


Abbildung 2: Lageplan (Leitungsplan) zur Dienstbarkeitsbestellung vom 20.05.1999

Mit Blick auf die Größe des berechtigten Grundstücks im Vergleich zum belasteten Grundstück wird die Dienstbarkeit als nicht signifikant wertbeeinflussend eingestuft.

Lfd. Nr. (3) Beschränkte persönliche Dienstbarkeit / Verlegung eines Elektrokabels für Straßenbeleuchtung (unterirdisch) Unterhaltung und Betretungsrecht) für die Stadtwerke Walldorf GmbH & Co. KG, Walldorf. Das Recht kann Dritten überlassen werden. Hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 2.

Die Eintragungsbewilligung vom 20.05.1999 hat vorgelegen. Belastet ist jeweils das ganze Grundstück, die tatsächliche Ausübung beschränkt sich, soweit aus der Anlage ersichtlich, auf die dort eingetragene Leitungsführung.

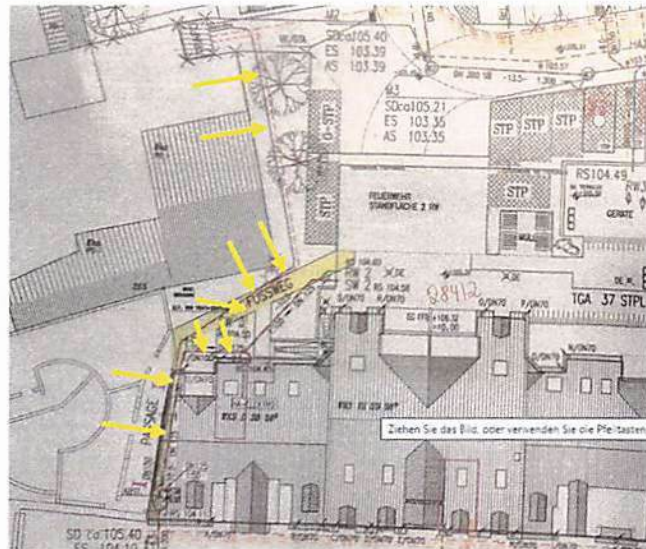


Abbildung 3: Lageplan (Leitungsplan) zur Dienstbarkeitsbestellung vom 20.05.1999

Die Leitungen verlaufen sämtlich am Grundstücksrand, eine Einschränkung im Bestand ist nicht gegeben. Seitens der Unterzeichnerin wird kein signifikanter Einfluss auf den Verkehrswert gesehen.

Lfd. Nr. (4) betreffend O.Z. 4.2

Belastung eines jeden Anteils zugunsten des jeweils anderen Miteigentümers: Benutzungsregelung nach § 1010 BGB. Ausschluß der Auhebung der Gemeinschaft nach § 1010 BGB.

Die Eintragung dient der dinglichen Absicherung der gemeinschaftlichen Nutzung entsprechend der Teilungserklärung und stellt bei Teileigentum in Tiefgaragen eine marktübliche Regelung dar. Eine über den vorgesehenen Nutzungszweck hinausgehende Einschränkung ergibt sich hieraus nicht. Die Eintragung wird als wertneutral eingestuft.

Lfd. Nr. (12)

Testamentsvollstreckung für den Erbteil der Miterbin XXX ist angeordnet.

Das Testament vom 04.11.2014 hat vorgelegen. Demnach ist über den Erbteil der Miterbin eine Dauertestamentsvollstreckung i.S.d. § 2209 BGB angeordnet. Die Dauertestamentsvollstreckung ist eine Form der Testamentsvollstreckung, bei der der Testamentsvollstrecker den Nachlass dauerhaft verwaltet, nachdem die anfängliche Abwicklung (Schulden zahlen, Nachlass aufteilen) abgeschlossen ist. Der Erbe erhält dabei dauerhaft keine Verfügungsgewalt über den verwalteten Nachlass, um ihn zu schützen und Fehlentscheidungen zu vermeiden. Die Dauertestamentsvollstreckung endet im vorliegenden Fall erst mit dem Tod der Miterbin.

Bei freihändiger Veräußerung der Immobilie bedeutet dies, dass ein potentieller Käufer nur mit Zustimmung des Testamentsvollstreckers erwerben kann. Dieser muss dem Verkauf zustimmen. Gelegentlich ist hier im Rahmen der Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB von einer leicht eingeschränkten Marktgängigkeit auszugehen, da aus Sicht des potentiellen Käufers von einer erhöhten Vermarktungsdauer bis zum endgültigen Abschluss auszugehen ist. Andererseits ist die Dauertestamentsvollstreckung im vorliegenden Fall explizit darauf ausgerichtet, das Erbe mit der gebotenen Sorgfalt langfristig zu verwalten.

Die Einschränkung auf den erzielbaren Preis wird hier als nicht signifikant eingestuft, da eine freihändige Veräußerung im Allgemeinen die Löschung des Vermerks voraussetzt.

Lfd. Nr. (15) Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts -Vollstreckungsgericht- Heidelberg vom 27.01.2025, 1 K 73/25).

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 Heidelberger Straße erschlossen. Es verfügt über folgende Ver- und Entsorgungsanschlüsse:

- Wasser, Abwasser
- Gas
- Strom
- Telefon/Internet

Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Walldorf, Fachdienst Grundstücksmanagement, Forst, vom 30.05.2025 sind die Erschließungsbeiträge nach BauGB und Kommunalabgabengesetz des Landes erhoben. Es bestehen keine öffentlichen Lasten. 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.

Hinweis:

Gemäß § 32 der Abwassersatzung der Stadt Walldorf in Verbindung mit § 29 Abs. 3 KAG werden weitere Anschlussbeiträge erhoben, sowie sich die bauliche Nutzbarkeit des Grundstücks (z.B. durch die ausnahmsweise Zulassung von weiteren Vollgeschossen) erhöht.

5.2.2. Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Gemäß Online-Auskunft der Stadt Walldorf (Geoportal) mit Abruf⁵ vom 06.05.2025 liegt das gegenständliche Grundstück Flurstück 284/2 im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Heidelberger Straße / Hildastraße“, der folgende wesentlichen Festsetzungen trifft:

- Art der Nutzung: es ist ausschließlich Wohnnutzung zulässig
- Zahl der Vollgeschosse II
- Maximale Traufhöhe 6,70 m / 7,40 m / 7,95 m
- Zulässige Dachform Satteldach, Dachneigung 38°

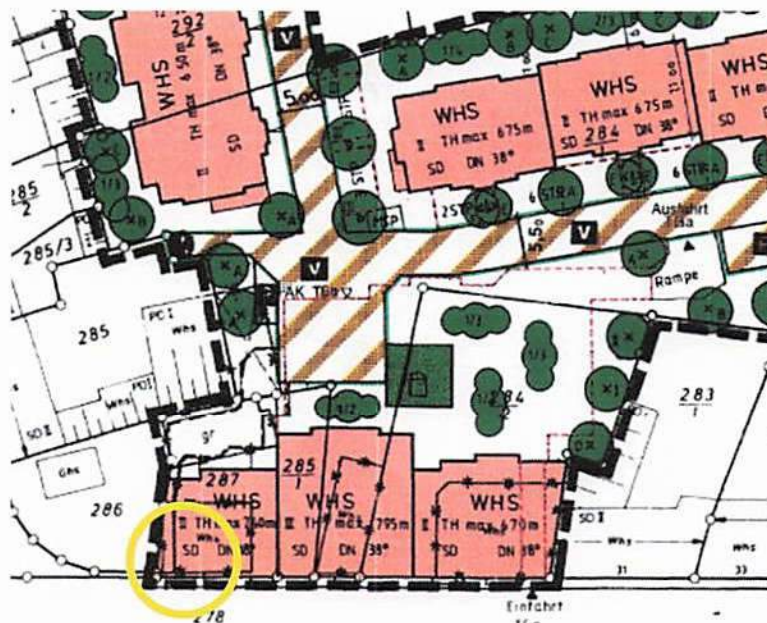


Abbildung 4: Auszug B-Plan "Heidelberger Straße / Hildastraße"

Bei Einsichtnahme in das örtliche Bauaktenarchiv konnte die

⁵ https://wo-hosting.vertigis.com/WebOffice_flex/synserver?project=Walldorf&client=flex

Änderungsbaugenehmigung Bautabellen-Nr. 162/96 vom 28.01.1997 „Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Tiefgarage; Genehmigung von Nachtragsplänen“ zur Genehmigung vom 24.10.1995, BT-Nr. 65/95 inkl. Bauzeichnungen, Lageplan, Baubeschreibung und Wohnflächenberechnung

recherchiert werden.

Die Wertermittlung wird auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und dem Baurecht konnte stichprobenartig über einen graphischen Abgriff der Gebäudeaußenmaße 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 Walldorf, Untere Baurechts- und Denkmalschutzbehörde mit E-Mail vom 14.05.2025 ist auf dem Grundstück, Flst. Nr. 284/2, Heidelberger Straße 29 **keine Baulast** im Baulastenverzeichnis der Stadt Walldorf eingetragen ist.

5.2.4. Denkmalschutz / Naturschutz

Es besteht kein Denkmalschutz. Naturschutzrechtliche Belange bleiben unberücksichtigt.

5.3. Zivilrechtliche Gegebenheiten

5.3.1. Mietverhältnisse

Der Tiefgaragenstellplatz ist zum Zeitpunkt der Besichtigung unvermietet.

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. Aktuell befindet sich der Wohnimmobilienmarkt in einer Phase der Konsolidierung, seit Anfang 2024 ziehen Verkaufspreise erstmals seit Sommer 2022 wieder an. Dabei achten Käufer verstärkt auf Preis-Leistungs-Verhältnisse, und Verkäufer müssen sich darauf einstellen, ihre Angebote den tatsächlichen Marktbedingungen anzugleichen. Auffällig ist dabei die hohe Diskrepanz zwischen Angebotspreisen und realen Transaktionspreisen, welcher derzeit einen guten Verhandlungsspielraum auf Käuferseite abbildet. Gleichzeitig sind auch alternative Investitionsformen wieder attraktiver. Zahlten Bauherren im September 2021 für ein Darlehen mit 10-jähriger Zinsbindung noch 0,85 Prozent, sind es zum Stichtag durchschnittlich um die 3,5 Prozent im Eigenheimsektor (vgl. Baufinanzierungsportal Interhyp, Tendenz sinkend).

6.2. Marktanalyse

Walldorf (Baden) liegt im Süden des Rhein-Neckar-Kreises (Rheintal) am Übergang zum Kraichgau. Überregional ist Walldorf bekannt durch den Hauptsitz des Softwareunternehmens SAP, aber auch durch seine Nähe zu den Großstädten der Metropolregion Rhein-Neckar einerseits sowie Karlsruhe und Heilbronn andererseits genießt der Wohnstandort Walldorf mit vergleichsweise idyllischem Kleinstadtcharakter in Verbindung mit der Nachbarstadt Wiesloch große Beliebtheit. Ergänzt durch das vorhandene Angebot an Kindertagesstätten, Kindergärten und Schulen sowie die sehr gute Verkehrsanbindung durch das Walldorfer Autobahnkreuz (A5/ A6) und den Regional- und Fernbahnhof Walldorf-Wiesloch.

In Walldorf ist daher trotz unsicherer Zeiten am Kapitalmarkt eine anhaltende 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, waren in den vergangenen zwei Jahren Preisstagnationen und sogar leichte Preisrückgänge

(in weniger guten Lagen) zu verzeichnen. Aktuell konsolidiert sich der Immobilienmarkt und es sind teilweise wieder leicht steigende Preise im Vergleich zu 2024 zu verzeichnen.

Die Marktgängigkeit der gegenständlichen Immobilie wird bei guten Makrolageeigenschaften und der zentralen Lage im Ort, der Wohnungsgröße, Ausstattung und der Vermietungssituation als insgesamt normal eingestuft. Der potentielle Käuferkreis wird hauptsächlich bei Kleinanlegern bzw. Eigentümern der Wohnungen im Haus und in der Nachbarschaft einzuordnen sein.

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 Einheiten ermittelt werden können und der diesbezügliche Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Abfrage aus der örtlichen Kaufpreissammlung lieferte keine ausreichende Anzahl an hinreichend übereinstimmenden Vergleichskaufpreisen von Tiefgaragenstellplätzen im südöstlichen Rhein-Neckar-Kreis, so dass kein Vergleichswertverfahren durchgeführt werden kann. 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 präzise abbilden. Eine grobe Plausibilisierung wird über entsprechende Vergleichsfaktoren umliegender Großstädte und Gutachterausschüsse vorgenommen.

7.4. Ertragswertverfahren

7.4.1. 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: Wohnbaufläche
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"> - Verkehrsanbindung - Nachbarschaft - Wohn- und Geschäftslage - Umwelteinflüsse Gute Wohnlage in Walldorf, Wohnnutzung
weitere Merkmale (§ 2 (3) Nr. 3, 5-11)	<ul style="list-style-type: none"> - Grundstücksgröße 1.681 qm - Zuschnitt polygonal - normaler Baugrund

Der Gutachterausschuss Südöstlicher Rhein-Neckar-Kreis gibt zum Ermittlungsstichtag 01.01.2025 einen zonalen Bodenrichtwert für den Bereich des Bewertungsgrundstücks mit folgenden Merkmalen heraus:

BRW [EUR/qm]	Entwicklungs-zustand	Beitrags-zustand	Nutzungsart	Tiefe [m]	Fläche [qm]
990	Baureifes Land	frei	Wohnbaufläche	40	700

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

Bei einem Miteigentumsanteil von $\frac{1}{4} \times 40/10.000 \times 1.681 \text{ qm} = \text{rd. } 1,68 \text{ qm}$ ergibt sich demnach ein anteiliger Bodenwert des gegenständlichen Teileigentums Nr. 39 (Abt. I Nr. 4.2.) gemäß Aufteilungsplan von

Bodenwertanteil 1/4 MEA Nr. 39	1,68 qm	x 990,00 €/qm =	1.663 €
Gesamt	1,68 qm		1.663 €

7.4.2. 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)).

Für den Teilmarkt der Tiefgaragenstellplätze im Teileigentum innerhalb von Mehrfamilienhausanlagen liegen für den unmittelbaren Bewertungsstandort nur eingeschränkt belastbare Vergleichsmieten vor. Eine unmittelbare Ableitung aus örtlichen Mietübersichten oder Veröffentlichungen der Gutachterausschüsse ist daher nicht möglich. Die marktübliche Miete wurde vor diesem Hintergrund im Wege einer kombinierten Herleitung aus zwei Faktoren bestimmt.

Als erster Baustein wurden ausgewertete Angebotsmieten für Tiefgaragenstellplätze in vergleichbaren Mehrfamilienhausanlagen im funktional ähnlichen regionalen Umfeld herangezogen. Diese Angebotsmieten zeigen eine marktübliche Bandbreite zwischen 45 und 80 €, die – unter Ausschluss von Sonderlagen und Neubau- oder Luxussegmenten – als Marktanker zur Einordnung der Stellplatzmiete dienen. Die Angebotswerte wurden nicht schematisch übernommen, sondern unter Berücksichtigung der objektspezifischen Lage- und Ausstattungsmerkmale konservativ bewertet.

Ergänzend wurde eine Plausibilisierung über das Verhältnis zwischen Wohnungsnettokaltmieten und Stellplatzmieten vorgenommen. Bei Mehrfamilienhäusern bewegt sich die Stellplatzmiete typischerweise in einem prozentualen Verhältnis zur Wohnungsmiete von 5-8%. Bei kleineren Wohnungen, wie im vorliegenden Fall (42 qm), ist diese Verhältnisrechnung jedoch nur eingeschränkt proportional aussagefähig, da Stellplatzmieten in der Praxis stärker durch Parkdruck, Knappheit

und Alternativangebote geprägt sind als durch die Wohnungsgröße. Die Verhältnisrechnung wurde daher ausschließlich als Unter- bzw. Orientierungswert herangezogen und nicht als alleinige Ableitungsgrundlage verwendet:

Annahme marktübliche Wohnungsmiete	12,00 €/qm Wfl.
Durchschnittliche Wohnungsgröße:	42 qm
Marktübliche Miete pro Monat:	504,00 €
Obere Relation (8%):	40,00 €

Als dritter Baustein erfolgte eine Tragfähigkeits- und Nachhaltigkeitskontrolle unter Berücksichtigung der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Unter der Annahme einer marktüblichen Stellplatzmiete von 60 €/Monat ergibt sich ein jährlicher Rohertrag von 720,00 €. Hiervon wurden ein marktübliches Mietausfallwagnis von 2 % des Rohertrags (ca. 14 € p. a.) sowie die weiteren nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten – Verwaltungskosten zu 47 € p.a. und Instandhaltungskosten zu 106 € p.a. – in Abzug gebracht. Der hieraus resultierende nachhaltige Reinertrag beträgt 553 € p. a. Die Beispielrechnung zeigt, dass der angenommene Mietwert vom 60 € p.m. auch unter Berücksichtigung realistischer Kostenansätze wirtschaftlich tragfähig und nachhaltig erzielbar ist.

Unter Zusammenführung der ausgewerteten Angebotsmieten als Marktanker, der Verhältnisplausibilisierung zur Wohnungsmiete sowie der Tragfähigkeitskontrolle wird eine marktüblich erzielbare Miete für den Pkw-Abstellplatz in einem Mehrfachparker von 60 €/Monat in das Ertragswertverfahren eingebracht. Der Rohertrag ergibt sich demnach zu

Bez.	Nutzung	Miete pro Stk.	Miete gesamt
Stpl. 39 (1/4)	Stellplatz	1 Stk. 60,00 €/Stk.	60,00 €
Gesamt			60,00 €

damit jährlich

$$60,00 \text{ €} \times 12 = 720 \text{ €}$$

7.4.3. 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 Stellplatz:	47 €/Stk.
Instandhaltungskosten Stellplatz:	106 €/Stk.
Mietausfallwagnis:	2% des Jahresrohertrags

7.4.4. 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 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 Teileigentum in Ansatz gebracht.

7.4.5. 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 Wertermittlungsstichtag 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.

Aufgrund des überwiegend baujahrstypischen Gesamtzustands wird auf die rechnerische Restnutzungsdauer von $1999 + 80 - 2025 = 54 \text{ Jahre}$ abgestellt.

7.4.6. 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 Marktanpassungsfaktor 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).

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

Vom örtlichen Gutachterausschuss werden keine Liegenschaftszinssätze für den Teilmarkt der Garagenstellplätze im Teileigentum abgeleitet, auch in den umliegenden Städten und Kreisen sind keine entsprechenden Faktoren verfügbar. Ursache hierfür ist die geringe Zahl isolierter Transaktionen sowie die funktionale und wirtschaftliche Bindung dieser Nutzung an das jeweilige Wohnobjekt. Tiefgaragenstellplätze innerhalb von Mehrfamilienhäusern stellen regelmäßig unselbständige Ertragseinheiten dar, deren Vermietbarkeit, Ertragsstabilität und Marktrisiko von der Wohnnutzung abhängen. Eine vom Mehrfamilienhaus bzw. den Eigentumswohnungen losgelöste marktübliche Renditeerwartung ist daher nicht sachgerecht ableitbar.

Vor diesem Hintergrund wird näherungsweise auf entsprechende Faktoren für Wohnungseigentum abgestellt und auf den Tiefgaragenstellplatz übertragen. Diese Vorgehensweise trägt der engen wirtschaftlichen Verflechtung beider Nutzungseinheiten angemessen Rechnung.

Nr.	Quelle	Liegenschaftszins	Erläuterungen
(1)	Grundstücksmarktbericht Mannheim 2024 (Auswertung 2024)	1,6%	Wohnungseigentum, RND 46-60 Jahre, 51-90 qm Wohnfläche, 12 Kauffälle
(2)	Grundstücksmarktbericht Heidelberg 2024 (Auswertung 2023)	1,2 (+/- 1,1%)	Eigentumswohnung, Lageklasse 3
(3)	Grundstücksmarktbericht Bruchsal 2024 (Auswertung 2024)	2,4%	Eigentumswohnung, Durchschnitt gesamter Bezirk
(3)	Immobilienmarktbericht Südhessen 2025 (Untersuchungszeitraum 2023-2024)	2,7% (+/-1,3%)	Eigentumswohnung in Mehrfamilienhäusern > 10 WE, Bodenrichtwertniveau ab 700 €/qm
(4)	Marktdatenshop Sprengnetter (01.01.2025)	1,96%	Eigentumswohnung, GND 80 Jahren / RND 54 Jahre, Wohnfläche 42 qm, Anzahl WE 34, lagebezogene Abfrage

Die Daten der Großstädte sind nur bedingt übertragbar auf das Wertermittlungsobjekt. Unter Berücksichtigung der abweichenden Lageeigenschaften sowie der Objekteigenschaften, der aktuellen Immobilienmarktlage und der Vermietungssituation, insbesondere aber der langen Restnutzungsdauer wird im vorliegenden Fall ein Ansatz von **2,5%** gewählt.

7.4.7. Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes

Gewählte Wertermittlungsparameter				
Liegenschaftszins				2,50%
Restnutzungsdauer				54 Jahre
Barwertfaktor zur Kapitalisierung				29,46
Bodenwert				1.663 €
davon Bodenwertverzinsung				1.663 €
Jahresrohertrag				720 €
Bewirtschaftungskosten und Jahresreinertrag				
Verwaltungskosten Stellplatz	1 Stk. x	47 €/Stk.	=	47 €
Instandhaltungskosten Stellplatz	1 Stk. x	106 €/Stk.	=	106 €
Mietausfallwagnis		2% des Jahresrohertrags	=	14 €
Summe Bewirtschaftungskosten				167 €
Jahresreinertrag				553 €
Verzinsungsbetrag des Bodens	2,50%	x 1.663 €	-	42 €
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen				511 €
Kapitalisierung				
Ertragswert der baulichen Anlagen	29,46	x 511 €	=	15.054 €
Bodenwert			+	1.663 €
Vorläufiger Ertragswert				16.717 €

7.5. Plausibilisierung über Vergleichsfaktoren

Vergleichskaufpreise pro Einheit

Umliegende Gutachterausschüsse haben durchschnittliche Kaufpreis für wiederverkaufte Stellplätze veröffentlicht:

Nr.	Quelle	Vergleichsfaktor	Erläuterungen
(1)	Grundstücksmarktbericht Mannheim 2024 (Auswertung 2024)	24.357 € (2.500-79.000 €)	Wiederverkauf Teileigentum Einzelgaragen und Stellplätze in der Tiefgarage (Einfach-, Zweifach-, Mehrfachparker)
(2)	Grundstücksmarktbericht Heidelberg 2024 (Auswertung 2023)	30.500 € (8.000-42.000 €)	Wiederverkauf Tiefgaragenstellplätze 2023
		26.000 € (18.000-30.000 €)	Wiederverkauf Tiefgaragenstellplätze 2022
(3)	Grundstücksmarktbericht Gemeinsamer Gutachterausschuss Bruchsal 2024 (Auswertung 2020-2023)	15.500 €	Tiefgaragenstellplätze
(4)	Immobilienmarktbericht Südhessen 2025 (Berichtsjahr 2024)	12.000 €	Wertanteil Tiefgaragenstellplätze inkl. Grundstücksanteil bei Gebädefaktoren
(5)	Grundstücksmarktbericht Ludwigshafen 2025	12.300 € (2.000-24.000 €)	Wiederverkauf Tiefgaragenstellplätze 2024
		18.300 € (5.000-35.000 €)	Wiederverkauf Tiefgaragenstellplätze 2023

Der ermittelte vorläufige Ertragswert fügt sich damit mit rd. 17.000 € in das vorstehende Preisgefüge ein, was unter Berücksichtigung der Unschärfe des Immobilienmarktes eine hinreichende Plausibilisierung der gewählten Wertermittlungsparameter darstellt.

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 Werteeinfluss 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.

Im vorliegenden Fall sind keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

8. Verkehrswert

Unter Berücksichtigung aller bekannten wertbildenden Faktoren wird der Verkehrswert des Wertermittlungsobjekts, bestehend aus dem ¼ Anteil Miteigentum (Abt. I Nr. 4.2.) an dem 40/10.000 Miteigentumsanteil an dem bebauten Grundstück in 69190 Walldorf, Heidelberger Straße 29, Gemarkung Walldorf Flurstück 284/2 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 39 bezeichneten Teileinheit (4 PKW-Abstellplätze in einem Vierfachparker) zum Wertermittlungsstichtag 20.08.2025 ermittelt zu

rd. 17.000 €

(in Worten: siebenzehntausend 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 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 07.01.2026



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: Auszug Aufteilungsplan
- Anlage 5: Auszug Energieausweis
- Anlage 6: 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.

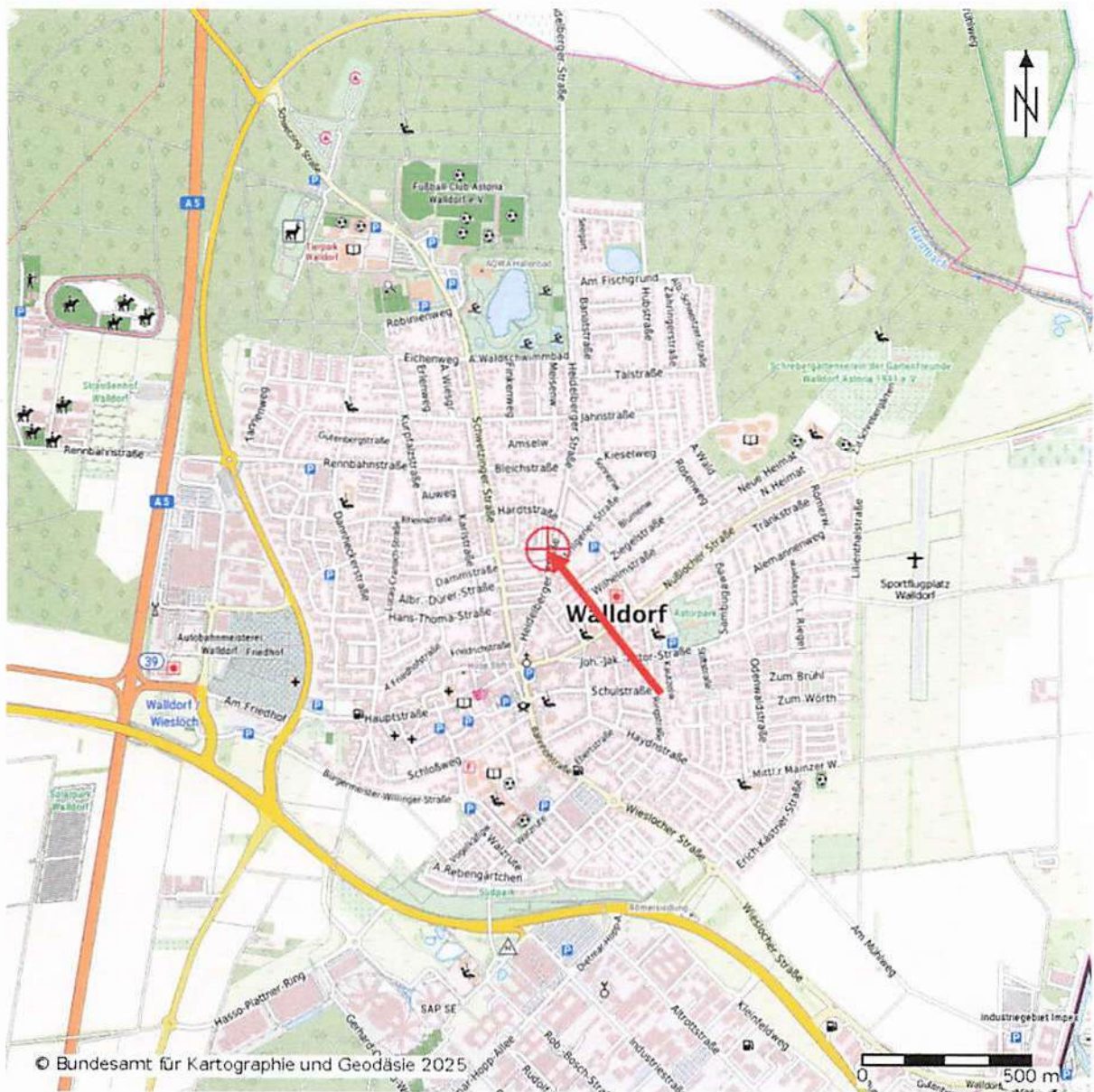
Zubehör sind nach § 97 BGB bewegliche Sachen, die, ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem Zwecke der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen und insoweit Gegenstand der Wertermittlung sind. Eine Sache ist allerdings nicht 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 Rundungsungenauigkeiten der auf zwei Nachkommastellen gerundeten Euro-Beträge und den auf den vollen Quadratmeter gerundeten Flächenangaben her. Die Rundungsungenauigkeiten 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 2025
 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: 21.08.2025
 Maßstab: 1:250.000



Quelle:

TopPlus-Web-Open

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2025

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:

21.08.2025

Maßstab:

1:20.000

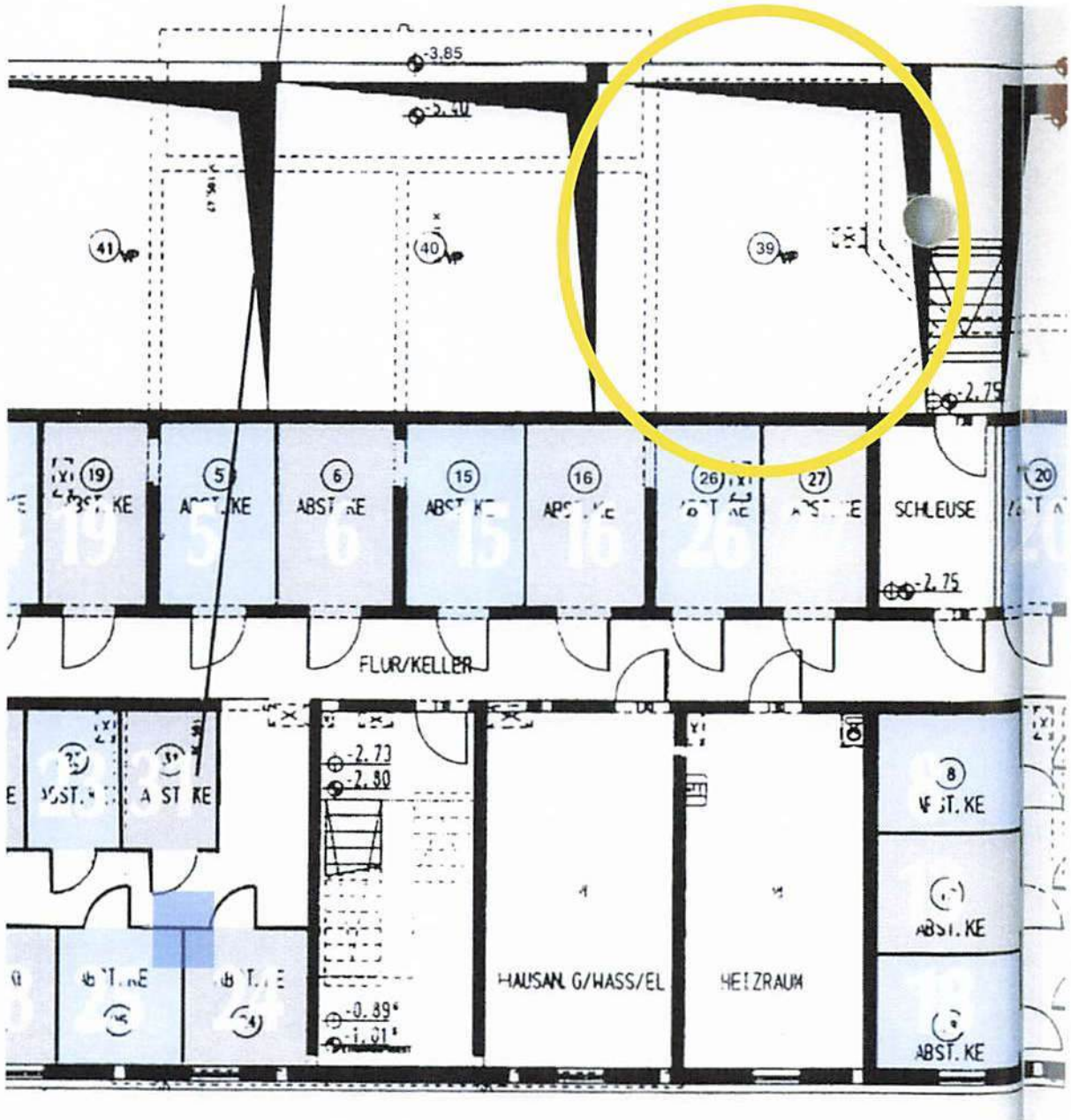


Abbildung 6: Detailansicht KG mit Lagebezeichnung PKW-Abstellplatz Nr. 39

ANLAGE 5: Auszug Energieausweis



Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 16.10.2013

Gültig bis: 08.12.2029

Registriernummer¹⁾ BW-2019-002997840
(oder "Registriernummer wurde beantragt am...")

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Heidelberger Str. 29, 69190 Walldorf		
Gebäudeteil	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ²⁾	1999		
Baujahr Wärmeerzeuger ³⁾	1999		
Anzahl Wohnungen	34		
Gebäudenutzfläche (A _n)	1735,32 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ⁴⁾	Erdgas L		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	<input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

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 der EnEV, 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 Bedarf / Verbrauch durch Eigentümer Aussteller Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller

M.eEM. Oliver Rausch
Gebäudeenergieberater
c/o Techem Energy Services GmbH
Hauptstraße 89
65760 Eschborn

09.12.2019

Datum

Unterschrift des Ausstellers

1) Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV. 2) Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen, die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. 3) Mehrfachangaben möglich. 4) bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation



Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 16.10.2013

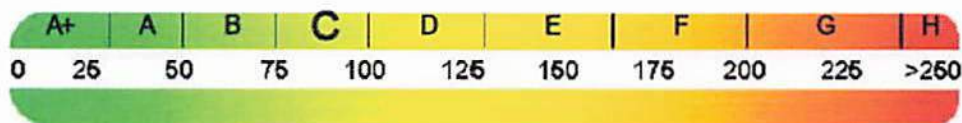
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer¹⁾ BW-2019-002997640
(oder "Registriernummer wurde beantragt am...")

3

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
99 kWh/(m²-a)



109 kWh/(m²-a)
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

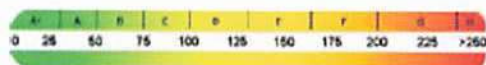
(Pflichtangabe für Immobilienanzeigen)

99 kWh/(m²-a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger*	Primär-Energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.07.16	30.06.17	Erdgas L	1,10	164.214	46.751	117.463	1,17
01.07.17	30.06.18	Erdgas L	1,10	139.562	42.890	96.672	1,26
01.07.18	30.06.19	Erdgas L	1,10	133.702	44.389	89.313	1,26
01.07.16	30.06.19	Leerstandszuschlag	1,10	7.908	7.908	0	1,23

Vergleichswerte Endenergie²⁾



Einfamilien-AD
 MFH Neubau
 EFH Neubau
 EFH energetisch
 gut modernisiert
 Du-Öfen mit
 Heizungsabstimmung
 MFH energetisch nicht
 modernisiert modernisiert
 EFH energetisch nicht
 modernisiert modernisiert

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauchs-kennwert eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises 2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises 3) gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlzuschläge in kWh

4) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ANLAGE 6: Aufnahmen des Wertermittlungsobjekts



Aufnahme 1: Straßenansicht Südost



Aufnahme 2: Tiefgaragenzufahrt von der Heidelberger Straße



Aufnahme 3: Straßenansicht Nordost



Aufnahme 4: Kinderspielplatz



Aufnahme 5: Westansicht Am alten Zimmerplatz



Aufnahme 6: Passage Heidelberger Straße



Aufnahme 7: Tiefgaragenzufahrt Am alten Zimmerplatz



Aufnahme 8: Vierfachparker Tiefgarage



Aufnahme 9: Zählerschrank