GUTACHTEN

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



Verkehrswert des 144/1.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Neckarstraße 90,92, 92/1 (Flurstück Nr. 1185), 69412 Eberbach, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, dem Balkon, dem Keller sowie dem PKW-Stellplatz in der Garage, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 2 bezeichnet, zum Wertermittlungsstichtag 23.01.2026:

149.000 Euro (unbelastet)

Es wurde keine Innenbesichtigung ermöglicht, das Gutachten musste nach dem äußeren Anschein erstellt werden!

Auftraggeber:	Amtsgericht Heidelberg, Vollstreckungsgericht Kurfürsten-Anlage 15, 69115 Heidelberg
Aktenzeichen des Gerichts:	**2 K 15/25**
Wertermittlungsstichtag:	23.01.2026
Qualitätsstichtag:	23.01.2026
Erstellt am:	24.02.2026
Gutachter/in:	Michael Wanitschke Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten sowie für Beleihungswertermittlung – zertifizierter Gutachter (LS) DIA-Zert), Recognised European Valuer (REV) TEGoVA

Dieses Gutachten umfasst 69 Seiten, bestehend aus Deckblatt, Zusammenstellung der Ergebnisse, Inhaltsverzeichnis, Abkürzungsverzeichnis, Gutachtentext, Verzeichnis der Rechtsgrundlagen und Literatur- und Anlagenverzeichnis sowie 4 Anlagen.
Es wurde in 4-facher Ausfertigung erstellt und gebunden. Zusätzlich hat das Gericht das Gutachten als PDF-Datei erhalten.

Zusammenstellung der Ergebnisse

Wertbestimmendes Verfahren		Vergleichswertverfahren
Wertermittlungsstichtag		23.01.2026
Qualitätsstichtag		23.01.2026
Objektbesichtigung am		23.01.2026
Erstellungsdatum Gutachten		24.02.2026
Verkehrswert (unbelastet)		149.000 €
Kennzahlen*	302 m²	Grundstücksgröße
	76 m²	Wohnfläche
	2.186 €/m²	Wohnflächenpreis/m² (einschließlich Garagen-Stellplatz, vor Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale und der Anpassung wegen nicht ermöglichter Innenbesichtigung)
	10.000 €	Preis Garagen-Stellplatz
	166.104 €	Vorläufiger Vergleichswert
	80 Jahre	Gesamtnutzungsdauer
	60 Jahre	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer
	±0 €	Objektspezifische Grundstücksmerkmale

*Kennzahlen in Bezug auf den vorläufigen, marktangepassten Verfahrenswert vor Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

INHALTSVERZEICHNIS

		Seite
	ZUSAMMENSTELLUNG DER ERGEBNISSE	2
	INHALTSVERZEICHNIS	3
	ABBILDUNGSVERZEICHNIS	5
	ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	6
1.	Auftrag, Unterlagen und Recherchen	7
2.	Rechtsgrundlagen, Annahmen und Hinweise	8
2.1.	Rechtsgrundlagen	8
2.2.	Annahmen und Hinweise	10
3.	Lagebeschreibung	13
3.1.	Makrolage	13
3.2.	Stadt Eberbach	13
3.3.	Bevölkerung und demografische Entwicklung	17
3.4.	Beschreibung der Mikrolage	18
4.	Rechtliche Gegebenheiten	20
4.1.	Grundbuch	20
4.2.	Teilung nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG)	22
4.3.	Bauplanungsrecht	24
4.4.	Bauordnungsrecht	25
4.5.	Miet- und Nutzungsverhältnisse	26
5.	Beschreibung des Grundstücks	27
5.1.	Grundstücksmerkmale	27
5.2.	Erschließungszustand und Abgabensituation	28
5.3.	Umwelteinwirkungen und Bodenbeschaffenheit	28
6.	Beschreibung der baulichen Anlagen	30
6.1.	Allgemeine Gebäudedaten	30
6.2.	Konstruktive Bauteile	31
6.3.	Gebäudeausstattung	31
6.4.	Erhaltungszustand und Beurteilung des Gemeinschaftseigentums	32
6.5.	Lage, Raumaufteilung und Fläche Wohnung Nr. 2	32
6.6.	Ausstattung der Wohnungen	33
6.7.	Erhaltungszustand und Beurteilung des Wohnungseigentums	34
6.8.	Merkmale des Garagenstellplatzes Nr. 2	34
6.9.	Außen- und sonstige Anlagen	34
6.10.	Betriebs- und Bewirtschaftungskosten	34
6.11.	Wirtschaftliche Folgenutzung, Drittverwendung	35
7.	Zusammenstellung wertrelevanter Daten	35
8.	Grundstücks- und Immobilienmarkt	36
8.1.	Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland	36
8.2.	Verband deutscher Pfandbriefbanken	39
8.3.	Metaanalyse der Fahrländer AG	39
8.4.	Regionaler Immobilienmarkt	39

9. Ermittlung des Verkehrswerts 41
9.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens 41
9.2. Datengrundlage für das Vergleichswertverfahren 43
9.3. Anpassung der Kaufzeitpunkte 44
9.4. Anpassung an weitere wertbestimmende Merkmale 46
9.5. Ergebnis zu den Anpassungen 49
9.6. Prüfung der Genauigkeit des Mittelwerts und Ausreißer 50
9.7. Plausibilisierung durch den Immobilienmarktbericht 52
9.8. Wert des Garagen-Stellplatzes 53
9.9. Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert 53
9.10. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 53
9.11. Vergleichswert 53
10. Verkehrswert des Bewertungsobjekts 54
11. Bewertung des Rechts im Grundbuch 54
12. Weitere Feststellungen zu Fragen aus dem Beschluss des Amtsgerichts 55
Verzeichnis der Rechtsgrundlagen 57
Literaturverzeichnis 58
Anlagenverzeichnis 59

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Seite

Abbildung 1: Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur, Stand: 2026 12
Abbildung 2: Lage der Stadt Eberbach im Rhein-Neckar-Kreis 13
Abbildung 3: Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur, Stand: 2026 18
Abbildung 4: Orthophoto / Luftbild in Farbe 19
Abbildung 5: Planauszug als Anlage der Bewilligung vom 04.07.1961 21
Abbildung 6: Baulastenblatt zu Flurstück Nr. 1185 mit Baulast vom 30.08.2005 25
Abbildung 7: Auszug von Teilinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem 27
Abbildung 8: Straßenverkehrslärm im Bereich der Fassaden an der Neckarstraße 29
Abbildung 9: Grundriss der Wohnung Nr. 2 im 2. OG 33
Abbildung 10: Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., Eigentumswohnungen (2009-2024) 38
Abbildung 11: Entwicklung der Wohnflächenpreise in €/m², gebrauchte Eigentumswohnungen (2024) 38
Abbildung 12: Spanne und mittlere Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen in €/m² (2024) 39
Abbildung 13: Entwicklung der Preise von Eigentumswohnungen 45
Abbildung 14: Kaufpreise nach Anpassung an Bewertungsobjekt 49
Abbildung 15: Kaufpreise nach Ausreißer-Bereinigung 51

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

a.a.O.	am angegebenen Ort
Abb.	Abbildung
Abs.	Absatz
Abt.	Abteilung
Anl.	Anlage
Anm.	Anmerkung
AO	Abgabenordnung
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BelWertV	Beleihungswertermittlungs-verordnung
BetrKostV	Betriebskostenverordnung
BewG	Bewertungsgesetz
BFH	Bundesfinanzhof
BGF	Bruttogrundfläche
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGH	Bundesgerichtshof
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BoW	Bodenwert
bspw.	beispielsweise
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
BWK	Bewirtschaftungskosten
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
DG	Dachgeschoss
ebf	erschließungsbeitragsfrei
EG	Erdgeschoss
einschl.	einschließlich
ErbauRG	Erbbaurechtsgesetz
ErbSt	Erbschaft- und Schenkung-steuergesetz
EStG	Einkommensteuergesetz
ETW	Eigentumswohnung
evtl.	eventuell
ff.	ferner folgende
FlstNr.	Flurstücknummer
FNP	Flächennutzungsplan
g	geschlossene Bauweise
gB	geschlossene Bauweise
GB	Grundbuch
GBO	Grundbuchordnung
GE	Gewerbeeinheit
gem.	gemäß
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
grds.	grundsätzlich
GR	Grundfläche
GRZ	Grundflächenzahl
i.d.F.	in der Fassung
i.d.R.	in der Regel
i.M.	im Maßstab
Immo-WertV	Immobilienwertermittlungs-verordnung
inkl.	inklusive
insbes.	insbesondere
i.S.d.	im Sinne des
i.V.m.	in Verbindung mit
i.W.	im Wesentlichen
KG	Kellergeschoss
LBO-BW	Landesbauordnung Baden-Württem-berg
lfd.	laufende
lfdm.	laufende Meter
LSZ	Liegenschaftszinssatz
lt.	laut
m^2	Quadratmeter
m^3	Kubikmeter
m.A.n.	meiner Auffassung nach
max.	maximal
MEA	Miteigentumsanteil
min.	minimal
mtl.	monatlich
Nfl.	Nutzfläche
NHK	Normalherstellungskosten
Nr.	Nummer
o	offene Bauweise
o.A.	ohne Angaben
öff.	öffentlich
OG	Obergeschoss
o.g.	oben genannten
p.a.	für das Jahr gerechnet (per annum)
PKW	Personenkraftwagen
rd.	rund
Rn.	Randnummer
RND	Restnutzungsdauer
RoE	Rohertrag
S.	Seite
sog.	so genannte
SP	Stellplatz
TE	Teilungserklärung
tlw.	Teilweise
u.a.	unter anderem
UG	Untergeschoss
u.U.	unter Umständen
v.a.	Vor allem
vgl.	vergleiche
v.H.	vom Hundertsatz
Wfl.	Wohnfläche
WE	Wohneinheit
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
z.B.	zum Beispiel
Ziff.	Ziffer
z.T.	zum Teil
ZVG	Zwangsversteigerungsgesetz

1. Auftrag, Unterlagen und Recherchen

Auftrag

Mit Schreiben vom 25.09.2025 hat das Amtsgericht Heidelberg (Az.: 2 K 15/25) die Verkehrswertermittlung für das Wohnungseigentum Nr. 2 (144/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. Nr. 1185, Gemarkung Eberbach, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, dem Balkon, dem Keller sowie einem PKW-Stellplatz in der Garage, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 2 bezeichnet) und gelegen in der Neckarstraße 90, 92, 92/1, 69412 Eberbach, in Auftrag gegeben.

Das Gutachten dient der Verwendung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

Der Verkehrswert wird auf der Grundlage der Legaldefinition des § 194 BauGB auftragsgemäß zum Wertermittlungsstichtag bzw. Qualitätsstichtag[1]

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung wird das Grundstück bzw. werden die jeweiligen Miteigentumsanteile einschließlich der gemäß § 94 Abs. 1 BGB als wesentliche Grundstücksbestandteile geltenden baulichen Anlagen – ebenso auch deren wesentliche Bestandteile (vgl. § 94 Abs. 2 BGB) – und Anpflanzungen betrachtet.

Soweit vorhanden, werden im Rahmen dieses Gutachtens zusätzlich bewegliche Gegenstände in Form von Zubehör (§ 97 BGB) oder gewerblichem Inventar (§ 98 BGB) des Grundstücks bzw. des jeweiligen Sondereigentums mit einem eigenständigen Wertansatz bewertet.

Für die Bearbeitung des Auftrags wurden die nachfolgend dargestellten Unterlagen und Informationen verwendet.

Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung wurde durchgeführt am Freitag, 23. Januar 2026 um 10 Uhr. Zum Ortstermin hatte der Unterzeichner die Verfahrensbeteiligten und den Zwangsverwalter am 07.01.2026 per Einwurf-Einschreiben eingeladen. Zum Termin erschien jedoch niemand.

Hinweis: Das Grundstück, das Gemeinschaftseigentum und der zugehörige PKW-Stellplatz in der Garage konnten nur vom Straßenbereich aus in Augen schein genommen werden. Das Wohnungseigentum Nr. 2 nebst Balkon und Keller waren nicht zugänglich. Auf mehrfaches Klingeln wurde die Tür nicht geöffnet.

Unterlagen

Der Antragsteller hat dem Unterzeichner mit Schreiben vom 09.10.2025 mitgeteilt, dass die angeforderten Unterlagen dort nicht vorliegen und lediglich ein Altgutachten aus dem Verfahren 4 K 115/19 zur Verfügung gestellt werden könne, was auch geschah. Im Übrigen wurde auch den Zwangsverwalter des Objekts in dem Verfahren beim AG Heidelberg (Az.: 4 L 59/14) verwiesen.

Der Zwangsverwalter wurde aufgrund der Mitteilung des Antragstellers am 19.11.2025 angeschrieben und um Überlassung verschiedener Objektunterlagen gebeten. Er teilte am 25.11.2025 per E-Mail mit, dass er davon ausgehe, dass der bestellte WEG-Verwalter die erforderlichen Unterlagen zur Verfügung stellen kann. Dieser wurde am 26.11.2025 vom Unterzeichner angeschrieben. Nachdem dies ohne Reaktion blieb, hat der Unterzeichner nochmals mit dem Zwangsverwalter Kontakt aufgenommen, den anstehenden Ortstermin benannt und um Mitteilung gebeten, wer Zugang zum Grundstück, den Aufbauten und dem Sondereigentum verschaffen kann. Daraufhin hat der Zwangsverwalter folgende Unterlagen per E-Mail übersandt:

- Mietvertrag vom 19./21.02.2022.
- Niederschriften über die Eigentümerversammlungen vom 02.11.2023, 20.10.2024 und 09.10.2025.
- Wirtschaftsplan 2026, aufgestellt am 18.09.2025 durch den tätigen WEG-Verwalter.

[1] Der Qualitätsstichtag entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist (§ 2 Abs. 5 Satz 2 ImmoWertV).

Der Zwangsverwalter teilte auf Befragen mit, dass keine Rechtsstreitigkeiten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bestehen und ihm „keine Angaben zu Örtlichkeiten bzw. Nutzungen bekannt [sind], die von der Teilungserklärung oder Gemeinschaftsordnung abweichen." Er habe den WEG-Verwalter nochmals angeschrieben und um Beantwortung unserer nach dort gerichteten Fragen gebeten.

Der WEG-Verwalter hat sich erst am 04.02.2026 gemeldet und die Jahresabrechnungen 2023 und 2024 übersandt. Von den Antragsgegnern erhielt ich auf meine Anfragen 06.10.2025 keine Antworten.

Durch den Unterzeichner beschaffte Unterlagen:

- Auszug aus dem Wohnungsgrundbuch Nr. 5856, abgerufen durch das Grundbuchzentralarchiv BW als Zweigstelle des Grundbuchamts beim Amtsgericht Mannheim, Abruf am 03.11.2025.
- Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung, Notar Holger Lutz, Bensheim, beurkundet am 25.07.2005, nebst Baubeschreibung von Juli 2005, Wohnflächenberechnung, Aufteilung der Miteigentumsanteile, Lageplan und Grundriss zum Erdgeschoss mit Bezeichnung der Keller und PKW-Stellplätze in der Garage.
- Änderung der Teilungserklärung , beurkundet durch denselben Notar am 25.08.2005 nebst Lageplan.
- Weitere Änderung der Teilungserklärung, wiederum beurkundet durch den Notar Holger Lutz aus Bensheim am 14.11.2005.
- Abgeschlossenheitsbescheinigung, ausgestellt am 20.10.2005 durch das Baurechtsamt beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, nebst Lageplan und Auszug aus dem Aufteilungsplan, das 2. OG betreffend.
- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 22.12.2005 nebst Auszug aus dem Aufteilungsplan zum EG.
- Bewilligung vom 04.07.1961 zu der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Betrieb und Unterhaltung eines unterirdischen Hochspannungskabels sowie Benutzungsrecht) mit Planzeichnung.
- Baulastenblatt zur Verfügung des Baurechtsamts Rhein-Neckar-Kreis vom 30.08.2005.

Recherchen

Durch den Unterzeichner angestellte Recherchen:

- beim Grundbuchzentralarchiv betreffend Auszüge aus den Grundakten.
- beim Baurechtsamt der Stadt Eberbach betreffend die Baugenehmigungsakten und eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis.
- bei den Verfahrensbeteiligten und beim Zwangsverwalter betreffend Auskünfte und Informationen über das gegenständliche Sondereigentum.
- beim Gutachterausschuss des östlichen Rhein-Neckar-Kreises betreffend vergleichsgeeignete Auszüge aus der Kaufpreissammlung und weiterer Daten zum Immobilienmarkt.

2. Rechtsgrundlagen, Annahmen und Hinweise

2.1. Rechtsgrundlagen

Gesetze und Verordnungen

Die Ermittlung des Verkehrswerts erfolgt im vorliegenden Gutachten unter Beachtung der im „Verzeichnis der Rechtsgrundlagen" aufgeführten Gesetze und Verordnungen in der jeweils gültigen Fassung.[2]

Verkehrswert nach § 194 BauGB

Der Verkehrswert wird gemäß § 194 BauGB *„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 ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."*

[2] Vgl. 62 des Gutachtens.

Der Verkehrswert soll bezogen auf den Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtags den Kaufpreis darstellen, der am freien Grundstücksmarkt, der sich nach Angebot und Nachfrage richtet, unter Berücksichtigung einer dem Objekt angemessenen Vermarktungszeit, voraussichtlich erzielbar ist.

Dabei wird davon ausgegangen, dass keine Nachfrager in Erscheinung treten, die ein außergewöhnliches Interesse am Kauf der jeweiligen Immobilie haben. Einflüsse auf die Kaufpreisbildung, die auf ungewöhnliche Verkaufssachverhalte (z.B. Notverkauf) zurückzuführen sind, dürfen ebenfalls nicht berücksichtigt werden. Die in diesen Fällen erzielten Preise weichen regelmäßig, je nach Objekttyp in unterschiedlicher Höhe, vom Verkehrswert ab.

Des Weiteren wird unterstellt, dass der Kaufpreis nicht durch besondere Beziehungen, die zwischen Verkäufer und Käufer bestehen können, beeinflusst wird. Derartige Beziehungen können aus Verwandtschaftsverhältnissen oder auch aus wirtschaftlichen Verflechtungen zwischen Käufer und Verkäufer resultieren. Zu den persönlichen Verhältnissen zählt auch der Liebhaberwert, der im Verkehrswert nicht zu berücksichtigen ist.

Berücksichtigung von Rechten und Belastungen

Rechte und Belastungen des Grundeigentums entstehen aus zahlreichen, zum Teil sehr unterschiedlichen Gründen. Es ist dabei im Wesentlichen zwischen folgenden Arten zu unterscheiden:

- öffentlich-rechtliche Beschränkungen (z.B. Denkmalschutzrecht, Naturschutzrecht usw.),
- privatrechtliche Beschränkungen, die i.W. aus den Rechten und Beschränkungen des Nachbarrechts bestehen,
- beschränkt dingliche Rechte (Nutzungsrechte, Sicherungs- und Verwertungsrechte, Erwerberechte usw.),
- grundstücksgleiche Rechte (Erbbaurecht, Bergrecht usw.).

Nicht alle diese Rechte und Belastungen dürfen in einer Verkehrswertermittlung gemäß § 194 BauGB berücksichtigt werden. Gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 12 ImmoWertV zählen zu den Grundstücksmerkmalen insbesondere auch die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen, die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 6 ImmoWertV ggf. als sog. „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale" zu berücksichtigen sind. In § 46 Abs. 2 ImmoWertV werden einige im Rahmen der Verkehrswertbeeinflussung in Betracht kommende Rechte und Belastungen aufgeführt, deren jeweiliger Einfluss im Rahmen der Verkehrswertbestimmung zu prüfen ist.

Im Rahmen dieses Gutachtens werden grundsätzlich die eventuell mit dem Eigentum an dem zu bewertenden Grundstück verbundenen (herrschenden) Rechte berücksichtigt.

Die etwaig am Eigentum lastenden Lasten und Beschränkungen, die den Verkehrswert beeinflussen können, sind dagegen bei der Verkehrswertermittlung für Zwangsversteigerungszwecke grundsätzlich zu vernachlässigen (vgl. §§ 52, 74a ZVG).[3]

Sie werden lediglich berücksichtigt, wenn eine dahingehende Auftragsformulierung durch das Vollstreckungsgericht erfolgt. In diesem Fall wird der Werteinfluss für die erforderliche Festlegung des Ersatzwertes (vgl. §§ 50, 51 ZVG) bzw. Zuzahlungsbetrages durch das Vollstreckungsgericht im Versteigerungsverfahren benötigt. In jedem Fall erfolgt hierzu zunächst (im ersten Schritt) die Verkehrswertermittlung im lastenfreien Zustand und erst nachgeordnet (zweiter Schritt) die Berücksichtigung der Wertverhältnisse durch die (zu berücksichtigenden) Lasten und Beschränkungen.

Die eventuell mit dem Eigentum an dem zu bewertenden Grundstück verbundenen Pfandrechte (Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden), die in der Fachliteratur und der Rechtsprechung übereinstimmende als persönliche Verhältnisse i.S.d. § 194 BauGB aufgefasst werden, bleiben außer Acht.

[3] § 6 Abs. 2 ImmoWertV (Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen) findet bei der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren keine Anwendung (vgl. Stöber, a.a.O., § 74a Rdn. 7.4 und 7.7).

2.2. Annahmen und Hinweise

Zustand des Grund und Bodens

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung können grundsätzlich nur Sachverhalte berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Daher wird im Regelfall unterstellt, dass die vorhandene Grundstücksbeschaffenheit keine über das ortsübliche Maß hinausgehenden Aufwendungen erfordert, es sei denn, dass bereits durch die äußere, zerstörungsfreie Betrachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.

Ebenfalls wurde der Boden nicht auf eventuelle Verunreinigungen untersucht. Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten durchgeführt werden.

Es wird grundsätzlich ein altlastenfreies Grundstück angenommen. Sofern bei der Ortsbesichtigung Verdachtsmomente zu Altlasten festgestellt werden, wird auf die zugrunde liegende Problematik besonders hingewiesen.

Rechtmäßigkeit der baulichen Anlagen

Die Übereinstimmung der Bebauung mit den Baugenehmigungen und ggf. der Bauleitplanung wurde keiner Detailkontrolle unterzogen. Die gegenständlichen Räume der baulichen Anlagen wurden vor Ort nur durch Inaugenscheinnahme darauf überprüft, ob zwischen der vorhandenen Bausubstanz (räumliche Aufteilung und Größe) und den zur Verfügung stehenden Bauplanunterlagen eine weitgehende Übereinstimmung besteht.

Im Rahmen des Ortstermins konnte dies mangels Zutritt zum Gemeinschafts- und Sondereigentum der Wohnung Nr. 2 nicht überprüft werden.

Bei der Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen unterstellt.

Zustand der baulichen Anlagen

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung können bei den baulichen Anlagen nur Sachverhalte berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind (rein visuelle Untersuchung). Die bei der Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen getroffenen Feststellungen erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf erhaltenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder Erfahrungswerten bzw. ggf. Vermutungen.

Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht, d.h. sie werden nur insoweit aufgenommen, als sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar sind.

Unter Berücksichtigung dieser genannten Voraussetzungen wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass folgende Sachverhalte nicht untersucht wurden:

- Die baulichen Anlagen wurden weder hinsichtlich Standsicherheit noch auf konkrete Schall- und Wärmeschutzeigenschaften untersucht,
- es fanden keine Untersuchungen im Hinblick auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß statt,
- die baulichen Anlagen wurden nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, Tonerdeschmelzzement usw.) untersucht,
- es fanden keine Untersuchungen zu Dampf- und Winddichtigtkeit der baulichen Anlagen oder deren bauphysikalischen Sachverhalte (z.B. Wärmedämmung) statt.

Des Weiteren wurde die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizungsanlage, Elektroinstallationen u.a.) nicht geprüft; ihr funktionsfähiger Zustand wird unterstellt.

In der vorliegenden Wertermittlung wird außerdem im Regelfall davon ausgegangen, dass der bauliche Zustand des Gemeinschaftseigentums keinen besonders zu berücksichtigenden Einfluss auf den Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag hat bzw. die Behebung vorhandener Bauschäden und Baumängel durch die Erhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft abgedeckt ist. Sofern bereits die grobe Betrachtung zu dem Ergebnis führt, dass die Erhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft nicht ausreichend ist, wird gesondert auf diese Sachverhalte eingegangen.

Angaben zu Gebäudedaten

Ein Innenbesichtigung der Wohnung war nicht möglich. Die der Wertermittlung zugrunde gelegten Wohnflächenangaben wurden daher den Aufteilungsplänen[4] sowie der der Teilungserklärung beigefügten Wohnflächenberechnung entnommen.[5] Auf dieser Grundlage wurden auch die Miteigentumsanteile festgelegt, die ihrerseits in die Teilungserklärung übernommen wurden. Eine eigenständige Überprüfung oder Neuermittlung der Wohnflächen konnte mangels Zutritts nicht erfolgen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Architekt die Wohnflächenberechnung noch nach der II. Berechnungsverordnung aufgestellt hat, die bis zur Einführung der Wohnflächenverordnung (WoFlV) am 01.01.2004 gegolten hat. Nach § 43 Abs. 3 der II. BVO erfolgte bei der Berechnung der Wohnfläche auf Basis von Grundrissen mit Rohbaumaßnahmen ein Putzabzug von 3 %. Der sich über die Jahrzehnte veränderten Bauweise Rechnung tragend, wurde in der Wohnflächenverordnung auf den Putzabzug verzichtet. Daraus resultiert, dass für Gebäude bis 2003, sofern Grundrisse mit Rohbaumaßen verwendet werden, grundsätzlich ein Putzabzug in Höhe von 3 % (Fakor: 0,97) erfolgt;[6] bei Gebäuden mit Baujahr ab 2004 wird kein Putzabzug mehr vorgenommen.[7] Weil hier noch die ältere II. BVO angewandt wurde, entfällt dieser Abzug. Ein weiterer Unterschied besteht hinsichtlich der Anrechnung von Außenwohnbereichen: Balkone, Loggien und Freisitze wurden nach der II. BVO bis zur Hälfte ihrer Grundfläche angerechnet, nach der Wohnflächenverordnung i.d.R. zu einem Viertel, höchstens bis zur Hälfte. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Anrechnung bis zur Hälfte nur gerechtfertigt ist, wenn der Balkon einen deutlich überdurchschnittlichen Wohnwert aufweist.

Mangels Innenbesichtigung wurde die Wohnflächenangaben aus der der Teilungserklärung beigefügten Wohnflächenberechnung übernommen. Die dort enthaltene hälftige Anrechnung des Balkons beruht auf einer Berechnung nach der seinerzeit angewandten II. Berechnungsverordnung. Eine eigenständige wohnflächenrechtliche Neubewertung nach WoFlV erfolgte nicht.

Im Übrigen beruht das Gutachten auf der Annahme, dass die verwendeten Maße mit den tatsächlichen Gegebenheiten übereinstimmen, bzw. auftretende Unterschiede keine signifikanten Auswirkungen auf das Ergebnis des Gutachtens haben.

Berücksichtigung von bestehenden Pacht- und Mietverträgen

Dem Gutachten liegen die zum Wertermittlungsstichtag vorherrschenden Pacht- und Mietverhältnisse zugrunde, für die angenommen wird, dass sie formal als auch inhaltlich und somit (auch für einen Rechtsnachfolger) verbindlich sind.

Sofern eine wertrelevante Berücksichtigung der Vertragsverhältnisse – trotz des (Sonder-)Kündigungsrechts nach § 57a ZVG (Kündigung nach gesetzlichen Kündigungsfristen) – im Gutachten stattfindet, ist darauf hinzuweisen, dass sich die dargestellte Vermietungssituation zwischen dem Wertermittlungsstichtag und dem Versteigerungszuschlagszeitpunkt ändern kann. Diese Veränderung der Mietvertragssituation kann dann auch wesentlichen Einfluss auf den Verkehrswert ausüben.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass trotz des Sonderkündigungsrechts gemäß § 57a ZVG bei Mietverträgen über Wohnraum die Begründungspflicht (Nachweis eines berechtigten Interesses, § 573 Abs. 2 BGB) bestehen bleibt.

[4] Vgl. Anlage 1 dieses Gutachtens.
[5] Vgl. Anlage 3 des Gutachtens.
[6] Abweichungen von dieser Vorgehensweise, die insbesondere bei in Fertigbauweise errichteten Gebäuden in Form einer Verringerung dieses Abschlags angemessen sind, werden explizit begründet.
[7] Vgl. Kleiber, Wolfgang, Verkehrswertermittlung, a.a.O.,

Hinweis zum Energieausweis

Ein Energieausweis dient der Information über die energetischen Eigenschaften eines Gebäudes und soll einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden ermöglichen.

Er kann als Energiebedarfsausweis oder als Energieverbrauchsausweis nach Maßgabe der §§ 80 bis 86 Gebäudeenergiegesetz (GEG) ausgestellt werden. Gemäß § 80 Abs. 3 GEG ist ein Energieausweis zu erstellen, wenn:

- ein bebautes Grundstück oder Wohnungs-/Teileigentum verkauft,
- ein Erbbaurecht an einem bebauten Grundstück begründet bzw. übertragen oder
- ein Gebäude, eine Wohnung oder sonstige selbstständige Nutzungseinheit vermietet, verpachtet oder verleast

wird.

Sowohl für Wohngebäude als auch für Nichtwohngebäude ist dem Käufer, Mieter oder Leasingnehmer ein Energieausweis, spätestens bei der Besichtigung oder nach Aufforderung, vorzulegen. Die Vorlagepflicht wird auch durch einen deutlich sichtbaren Aushang oder ein deutlich sichtbares Auslegen während der Besichtigung erfüllt. Von dieser Regelung sind lediglich unter Denkmalschutz stehende und kleine Gebäude (nicht mehr als 50 m² Nutzfläche) ausgenommen (vgl. § 79 Abs. 4 GEG).

Ein Energieausweis hat grundsätzlich 10 Jahre Gültigkeit, sofern am Gebäude zwischenzeitlich keine bedeutsamen baulichen Veränderungen stattfinden.

Im vorliegenden Fall wurde mir kein Energieausweis vorgelegt.



Abbildung 1: Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur, Stand: 2026[8]

[8] Quelle: Mairdumont GmbH & Co. KG, Stand: 2026, lizenziert am 01.02.2026 durch die on-geo GmbH, Erfurt, mit folgendem Vermerk: „Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

3. Lagebeschreibung

3.1. Makrolage

Bundesland:	Baden-Württemberg
Regierungsbezirk:	Karlsruhe
Landkreis:	Rhein-Neckar-Kreis
Kommune:	Stadt Eberbach[9]

Eberbach liegt im nördlichen Rhein-Neckar-Kreis am östlichen Rand der Metropolregion Rhein-Neckar, rund 32 km östlich von Heidelberg, im Neckartal zwischen Odenwald und Rhein-Neckar-Ebene. Die Stadt ist Teil der Planungsregion Rhein-Neckar, über die B 37 und die Neckartalbahn regional und überregional angebunden und funktional in die Arbeits- und Pendlerverflechtungen der Metropolregion mit ihren Oberzentren Mannheim, Heidelberg und Ludwigshafen eingebunden. Raumordnerisch übernimmt Eberbach lokale Versorgungsfunktionen für den ländlich-peripheren Raum; die Entwicklungsmöglichkeiten sind durch Topografie, Landschaftsschutz (Naturpark Neckartal-Odenwald) und die Randlage innerhalb der Metropolregion begrenzt.

3.2. Stadt Eberbach



Abbildung 2: Lage der Stadt Eberbach im Rhein-Neckar-Kreis[10]

[9] Für weitergehende Informationen wird auf die Internet-Präsentation der Stadt verwiesen: www.eberbach.de.
[10] Quelle: Wikimedia Foundation Inc., Internetabfrage am 02.02.2026 unter https://de.wikipedia.org/wiki/Datei:Eberbach_in_HD.svg.

Geografische Lage, Stadtgliederung und Verwaltung

Die Stadt Eberbach liegt im Norden Baden-Württembergs, rund 32 km östlich von Heidelberg, im Rhein-Neckar-Kreis am Neckar. Die Gemarkung erstreckt sich in einer typischen Neckarschleife am Fuße des Katzenbuckels (626 m) im Naturpark Neckartal-Odenwald und gehört zum UNESCO-Geo-Naturpark Bergstraße-Odenwald. Nördlich grenzt das Stadtgebiet unmittelbar an das Bundesland Hessen.

Eberbach gliedert sich in die Kernstadt sowie 10 Stadtteile: Neckarwimmersbach, Brombach, Friedrichsdorf, Lindach, Rockenau, Igelsbach, Gaimühle, Unterdielbach, Badisch-Schöllenbach und Pleutersbach. Die Ortsteile liegen überwiegend beidseits des Neckars und sind historisch eigenständige Siedlungen, die im Zuge kommunaler Gebietsreformen eingemeindet wurden.

Verwaltungsorganisatorisch ist Eberbach in die Strukturen des Rhein-Neckar-Kreises und des Regierungsbezirks Karlsruhe eingebunden; kreisliche Aufgaben werden durch das Landratsamt wahrgenommen, die kommunale Selbstverwaltung liegt bei der Stadt. Ergänzend ist Eberbach in interkommunale Zweckverbände eingebunden, insbesondere für Wasser- und Abwasserwirtschaft, Abfallentsorgung, ÖPNV sowie Regional- und Landschaftsplanung.

Raumordnerische Bedeutung der Stadt Eberbach

Eberbach liegt im östlichen Randbereich der Metropolregion Rhein-Neckar und gehört zur Planungsregion Rhein-Neckar. Raumordnerisch übernimmt die Stadt eine ergänzende Versorgungs- und Stabilisierungsfunktion für den nordöstlichen Teil des Rhein-Neckar-Kreises sowie für angrenzende ländlich geprägte Räume des Odenwalds.

Aufgrund ihrer Lage im Neckartal und der Einbindung in die Neckarachse (Straße und Schiene) fungiert Eberbach als lokaler Verknüpfungs- und Ankerpunkt zwischen dem verdichteten Kernraum der Metropolregion und den peripheren Mittelgebirgsräumen. Die Stadt trägt damit zur Sicherung gleichwertiger Lebensverhältnisse im ländlich-peripheren Raum bei, ohne selbst eine überregionale Steuerungs- oder Entwicklungsfunktion auszuüben.

Eberbach weist keine ober- oder mittelzentralen Funktionen auf, besitzt jedoch raumordnerische Bedeutung als lokales Versorgungs- und Dienstleistungszentrum mit gebietsbezogener Ausstrahlung. Wachstums- und Entwicklungsimpulse sind raumordnerisch begrenzt und stehen unter dem Vorbehalt der topografischen Lage, der landschaftlichen Schutzfunktionen (Naturpark Neckartal-Odenwald) sowie der Randlage innerhalb der Metropolregion.

Verkehrsanbindung

Eberbach ist im Straßenverkehr über die Bundesstraße B 37 an das überregionale Straßennetz angebunden. Die B 37 verläuft entlang des Neckartals und stellt die wichtigste Ost-West-Verbindung zwischen Heidelberg und dem Raum Mosbach/Neckar-Odenwald-Kreis dar.

Direkte Anschlüsse an das Autobahnnetz bestehen im Stadtgebiet nicht. Die nächstgelegenen Autobahnanschlüsse sind die Autobahn A 5 (Frankfurt-Karlsruhe) im Raum Heidelberg und die A 6 (Mannheim-Heilbronn-Nürnberg), ebenfalls über den Raum Heidelberg bzw. Sinsheim erreichbar.

Die Straßenanbindung ist aufgrund der topografisch engen Tallage und der kurvenreichen Streckenführung leistungsfähig, jedoch nicht autobahnnah. Für den Individualverkehr ergibt sich eine ausreichende, aber nicht hochrangige überregionale Erreichbarkeit.

Eberbach verfügt über einen Bahnhof mit Anschluss an das regionale und überregionale Schienennetz. Die Stadt liegt an der Neckartalbahn (Heidelberg–Bad Friedrichshall), die eine direkte Verbindung zu den Zentren der Metropolregion Rhein-Neckar herstellt: Es besteht eine direkte Schienenverbindung nach Heidelberg, mit Anschluss an den Fernverkehr (ICE/IC). Die Stadt ist integriert in den S-Bahn- und Regionalverkehr der Metropolregion Rhein-Neckar. Sie verfügt zudem über regelmäßige Verbindungen in Richtung Mosbach/Heilbronn. Für eine Stadt ihrer Größenordnung verfügt Eberbach über eine überdurchschnittlich gute schienenseitige Erreichbarkeit, insbesondere für Pendler in Richtung Heidelberg, Mannheim sowie Mosbach und Heilbronn. Die Stadt betreibt ergänzend eigene Buslinien im Nahverkehr.

Der nächstgelegene internationale Verkehrsflughafen ist der Flughafen Frankfurt am Main (FRA), der ca. 90 bis 100 km entfernt liegt und über die Straße oder den Schienenverkehr, mit Umstieg in Heidelberg oder Mannheim, erreichbar ist. Weitere, jedoch deutlich kleinere Flughäfen bestehen in Stuttgart (ca. 120 km) und Mannheim (keine relevante Linienanbindung).

Wirtschaftsstruktur

Die Wirtschaftsstruktur von Eberbach ist klein- bis mittelbetrieblich geprägt und weist eine deutlich dienstleistungsorientierte Ausrichtung auf. Aufgrund der peripheren Randlage innerhalb der Metropolregion Rhein-Neckar und der topografischen Gegebenheiten des Neckartals bestehen keine ausgeprägten industriellen Strukturen. Vielmehr ist die lokale Wirtschaft durch eine Mischung aus Handwerk, Dienstleistungen, kleinteiligem Gewerbe sowie öffentlicher und sozialer Infrastruktur gekennzeichnet.

Der produzierende Sektor ist vorhanden, jedoch überwiegend durch kleine und mittlere Unternehmen geprägt, insbesondere in den Bereichen Metall- und Holzverarbeitung, Bau- und Ausbaugewerbe sowie technisch orientiertes Handwerk. Größere industrielle Leitbetriebe mit überregionaler Strahlkraft sind am Standort nicht angesiedelt; die industrielle Wertschöpfung ist daher nicht dominierend.

Eine tragende Rolle nimmt der Dienstleistungssektor ein. Dieser umfasst insbesondere lokale und regionale Versorgungs- und Einzelhandelsangebote, Gesundheits- und Pflegeeinrichtungen, öffentliche Verwaltung, Bildung und soziale Dienstleistungen, personenbezogene und unternehmensnahe Dienstleistungen. Der Einzelhandel erfüllt vor allem eine grund- und mittelzentrale Versorgungsfunktion für die Stadt selbst sowie für das nähere Umland. Kaufkraftabflüsse in Richtung der Ober- und Mittelzentren Heidelberg und Mannheim sind jedoch strukturell bedingt und prägen das Nachfrageverhalten.

Der Einzelhandel erfüllt vor allem eine grund- und mittelzentrale Versorgungsfunktion für die Stadt selbst sowie für das nähere Umland. Kaufkraftabflüsse in Richtung der Ober- und Mittelzentren Heidelberg und Mannheim sind jedoch strukturell bedingt und prägen das Nachfrageverhalten.

Kaufkraftkennziffern 2025:[11]

- Allgemeine Kaufkraft: 28.306 €/Einwohner, 92,6 (D=100))
- Einzelhandelsrelevante Kaufkraft: 7.345 €/Einwohner, 93,5 (D=100)
- Einzelhandelsumsatz: 5.971 €/Einwohner, 87,0 (D=100)
- Zentralitätskennziffer: 90,5 (D=100)
- Kaufkraftbindungsquote: 81 %

Aufgrund der landschaftlichen Lage im Naturpark Neckartal-Odenwald besitzt der Tourismus eine ergänzende wirtschaftliche Bedeutung, insbesondere im Bereich Naherholung, Tages- und Wochenendtourismus (Wandern, Radfahren, Neckartourismus). Die touristische Wertschöpfung ist jedoch saisonal geprägt und stellt keinen dominanten Wirtschaftsfaktor dar. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer beträgt nur 1,9 Tage (identisch mit Landkreis), die Auslastung der Schlafgelegenheiten liegt bei 20,4 % (Landkreis: 33,4 %).[12]

Der Arbeitsmarkt ist durch eine nennenswerte Auspendlerquote gekennzeichnet. Ein erheblicher Teil der Erwerbstätigen pendelt in die wirtschaftlichen Kernräume der Metropolregion Rhein-Neckar, während Eberbach selbst vor allem wohnortnahe Arbeitsplätze im Dienstleistungs- und Handwerksbereich bietet.

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SvB):[13]

- mit Wohnort Eberbach (Auspendler): 5.755
- mit Arbeitsort Eberbach (Einpendler): 5.591

[11] Vgl. Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar, Internetabfrage vom 30.01.2026 unter https://www.ihk.de/rhein-neckar/wirtschaftsstandort/branchen/handel/kaufkraftanalyse-fuer-den-ihk-bezirk-2716692.
[12] Vgl. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Internetabfrage vom 30.01.2026 unter https://www.statistik-bw.de/leben-und-arbeiten/private-haushalte/entwicklung-und-struktur/.
[13] Vgl. Bundesagentur für Arbeit, Statistik, Internetabfrage vom 30.01.2026 unter https://statistik.arbeitsagentur.de/SiteGlobals/Forms/Suche/Einzelheftsuche_Formular.html?nn=20934&topic_f=beschaeftigung-sozbe-gemband.

Arbeitslosigkeit (Geschäftsstelle Eberbach, Agentur für Arbeit in Heidelberg):[14]

- Arbeitslose: 19.240 (+6 % gegenüber Vorjahr)
- Arbeitslosenquote: 4,9 (+0,3 gegenüber Vorjahr)

Schulden der Kommune und ihrer Eigenbetriebe

Eberbach ist mit rd. 2.160 € je Einwohner hoch verschuldet. Im Vergleich dazu liegt der Schuldenstand im Durchschnitt des Rhein-Neckar-Kreises bei 1.084 €/m²

Bildung

Die Stadt Eberbach verfügt über ein breites Bildungsangebot mit mehreren Schulen unterschiedlicher Träger und Bildungsgänge. Dazu gehören allgemeinbildende Schulen von der Grundschule bis zur weiterführenden Schule, darunter auch ein Gymnasium (Hohenstaufen-Gymnasium). Ergänzt wird das lokale Bildungsangebot durch berufliche Bildungseinrichtungen sowie Kooperationen mit überregionalen Bildungspartnern.

Gesundheitswesen

Im Gesundheitswesen übernimmt die GRN-Klinik Eberbach die Grund- und Regelversorgung vor Ort. Sie ist ein Krankenhaus mit rund 130 Betten, mehreren Fachabteilungen und etwa 350 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern und behandelt jährliche mehrere tausend stationäre und ambulante Patienten. Die Klinik ist Teil der Gesundheitszentren Rhein-Neckar gGmbH, eines regionalen Verbundes von Kliniken und Gesundheitszentren, und dient zugleich als Akademisches Lehrkrankenhaus der Universität Heidelberg.

Bauliche Entwicklung

Nach dem Ende des Zweiten Weltkrieges gab es in Eberbach eine rege Bautätigkeit. Das zeitweise planlos verlaufende Siedlungswachstum wurde ab 1954/55 mit einem bis in die 1970er Jahre geltenden Generalbebauungsplan reguliert. Bis zur Mitte der 1960er Jahre wurden rund um den Ortskern, vorwiegend im Norden, Süden und Osten großflächig neue Wohnbauten errichtet. Danach verlagerte sich die Bautätigkeit bis zum Ende der 1970er Jahre auf mehrere Baugebiete am Ostrand der Stadt im Verlauf der L2311, der Bahnlinie, wo das bestehende Gewerbegebiet vergrößert wurde, und der L524. In den 1980er Jahren erfolgte eine nochmalige Erweiterung des Gewerbegebiets an der L2311. Die in den frühen 70er Jahre begonnene Altstadtsanierung mit dem Abriss historischer Bausubstanz verlief unbefriedigend, sodass die Altstadt ab 1977 in ein Sanierungsprogramm des Landes aufgenommen wurde. Ab 1983 wurden Teile der Innenstadt Fußgängerzone.

Wohngebäudestruktur

Eberbach weist mit einem Anteil von 60,2 % Einfamilienhäusern eine überwiegend kleinstädtisch geprägte Wohnstruktur auf, die leicht unter dem Landesdurchschnitt liegt. Der Wohnungsbestand ist durch relativ große Wohnflächen und einen hohen Anteil familiengerechter Grundrisse gekennzeichnet; Mehrfamilienhäuser sind vorhanden, prägen das Stadtbild jedoch nicht dominant. Im Einzelnen ergibt sich folgende Struktur:[15]

- Einfamilienhäuser: 60,2 % (Rhein-Neckar-Kreis: 64,0 %)
- Zweifamilienhäuser: 19,9 % (Landkreis: 18,6 %)
- Drei- und Mehrfamilienhäuser: 19,9 % (Landkreis: 17,3 %)
- Wohnfläche je Wohnung: 100 m² (Landkreis: 105 m²)
- Wohnungen mit 5 und mehr Räumen: 39,9 % (Landkreis: 42,2 %)

[14] Vgl. Bundesagentur für Arbeit, Statistik, Internetabfrage vom 30.01.2026 unter https://statistik.arbeitsagentur.de/DE/Navigation/Statistiken/Fachstatistiken/Arbeitsuche-Arbeitslosigkeit-Unterbeschaeftigung/Aktuelle-Eckwerte-Nav.html?DR_Gebietsstruktur%3Daa%26Gebiete_Region%3DAgenturbezirke%26DR_Region%3D624%26DR_Region_aa%3D624%26mapHadSelection%3Dtrue.
[15] Vgl. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Internetabfrage vom 30.01.2026 unter https://www.statistik-bw.de/leben-und-arbeiten/private-haushalte/entwicklung-und-struktur/.

Eberbach weist mit einem Anteil von 60,2 % Einfamilienhäusern eine überwiegend kleinstädtisch geprägte Wohnstruktur auf, die leicht unter dem Landesdurchschnitt liegt. Der Wohnungsbestand ist durch relativ große Wohnflächen und einen hohen Anteil familiengerechter Grundrisse gekennzeichnet; Mehrfamilienhäuser sind vorhanden, prägen das Stadtbild jedoch nicht dominant.

3.3. Bevölkerung und demografische Entwicklung

Die Stadt Eberbach zählt zum Stichtag (31.12.2024) 14.760 Einwohner,[16] davon hat die Kernstadt ca. 9.000 Einwohner. Eberbach weist rund 6.782 Haushalte auf; die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt bei knapp 2,2 Personen je Haushalt.[17] Die Haushalte teilen sich wie folgt auf:[18]

- 1-Personen-Haushalte: 36,4 % (Rhein-Neckar-Kreis: 34,3 %)
- 2-Personen-Haushalte: 34,9 % (Landkreis: 33,9 %)
- 3-Personen-Haushalte: 13,6 % (Landkreis: 14,9 %)
- 4-Personen-Haushalte: 10,8 % (Landkreis: 11,9 %)
- Haushalte mit 5 oder mehr Personen: 4,3 % (Landkreis: 5,0 %)

Nach der amtlichen Klassifikation des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) ist Eberbach der Wohnungsmarktregion Heidelberg zugeordnet.[19] Die Abgrenzung erfolgt auf Basis funktionaler Markt- und Raumbeziehungen, insbesondere unter Berücksichtigung von Pendlerverflechtungen, Wanderungsbewegungen und Wohnstandortentscheidungen.

Zur längerfristigen demografischen Entwicklung werden regelmäßig die aufbereiteten amtlichen Daten des Informationsportals „Wegweiser Kommune" (Bertelsmann Stiftung) herangezogen. Danach ist die Einwohnerzahl von Eberbach seit 2011 um 0,5 % gestiegen. Im Vergleich dazu stieg sie im gleichen Zeitraum im Rhein-Neckar-Kreis um 6,0 %, im Land Baden-Württemberg um 7,9 %.[20] Die natürliche Bevölkerungsentwicklung war in diesem Zeitraum negativ (-6,9 %); die Geburtenrate lag 2023 mit 7,3 deutlich unter der Sterberate von 13,5. Der leichte Bevölkerungsanstieg wurde durch den positiven Wanderungssaldo kompensiert. Die Zuzüge von 56 je 1.000 Einwohnern lagen über den Fortzügen von 48,4 je 1.000 Einwohnern und stabilisierten die Bevölkerungsentwicklung.[21]

Nach der demografischen Typisierung des Wegweisers Kommune ist Eberbach dem „Demografietyp 3 – kleine und mittlere Gemeinden mit moderater Alterung und Schrumpfung" zugeordnet. Diesem Typ gehören bundesweit 501 Kommunen an, in denen 5,9 Mio. Einwohner leben. In mehr als der Hälfte der Fälle sind es kleinere und eher ländliche Gemeinden mit 5.000 bis unter 10.000 Einwohnern mit einer im Mittel nur sehr geringen Einwohnerdichte. [22]

Auf übergeordneter Ebene bestätigt der Prognos Zukunftsatlas dem Rhein-Neckar-Kreis weiterhin eine sehr hohe Zukunftsfähigkeit. Im bundesweiten Vergleich von 400 Kreisen und kreisfreien Städten belegte der Rhein-Neckar-Kreis zuletzt den Gesamt-Rang 22. Diese Einschätzung unterstreicht die günstigen demografischen, wirtschaftlichen und infrastrukturellen Rahmenbedingungen des Makrostandorts, von denen auch die Stadt Sinsheim und ihre Ortsteile profitieren.[23]

[16] Vgl. Stadt Eberbach, Internetabfrage vom 30.01.2026 unter https://www.eberbach.de/site/eberbach_2023root/node/3007204?QUERYSTRING=einwohner.
[17] Vgl. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Internetabfrage vom 30.01.2026 unter https://www.statistik-bw.de/leben-und-arbeiten/private-haushalte/entwicklung-und-struktur/.
[18] Wie vor, Abfrage unter https://www.statistik-bw.de/leben-und-arbeiten/private-haushalte/entwicklung-und-struktur/.
[19] Vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR): Gebietsabgrenzung der Wohnungsmarktregionen, Internetabfrage vom 30.01.2026 unter https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/raumbeobachtung/Raumabgrenzungen/_node.html?utm_source=chatgpt.com.
[20] Vgl. Bertelsmann-Stiftung, „Wegweiser Kommune", Internetabfrage vom 30.01.2026 unter https://www.wegweiser-kommune.de/berichte/demografiebericht+eberbach+kreis+land.
[21] Wie vor, Internetabfrage vom 30.01.2026 unter https://www.wegweiser-kommune.de/kommunen/eberbach.
[22] Wie vor, Internetabfrage vom 30.01.2026 unter https://www.wegweiser-kommune.de/demografietypen.
[23] Vgl. Prognos AG: Zukunftsatlas 2025, Internetabfrage vom 30.01.2026 unter https://www.prognos.com/de/prognos-zukunftsatlas-2025-auf-einen-blick.

3.4. Beschreibung der Mikrolage

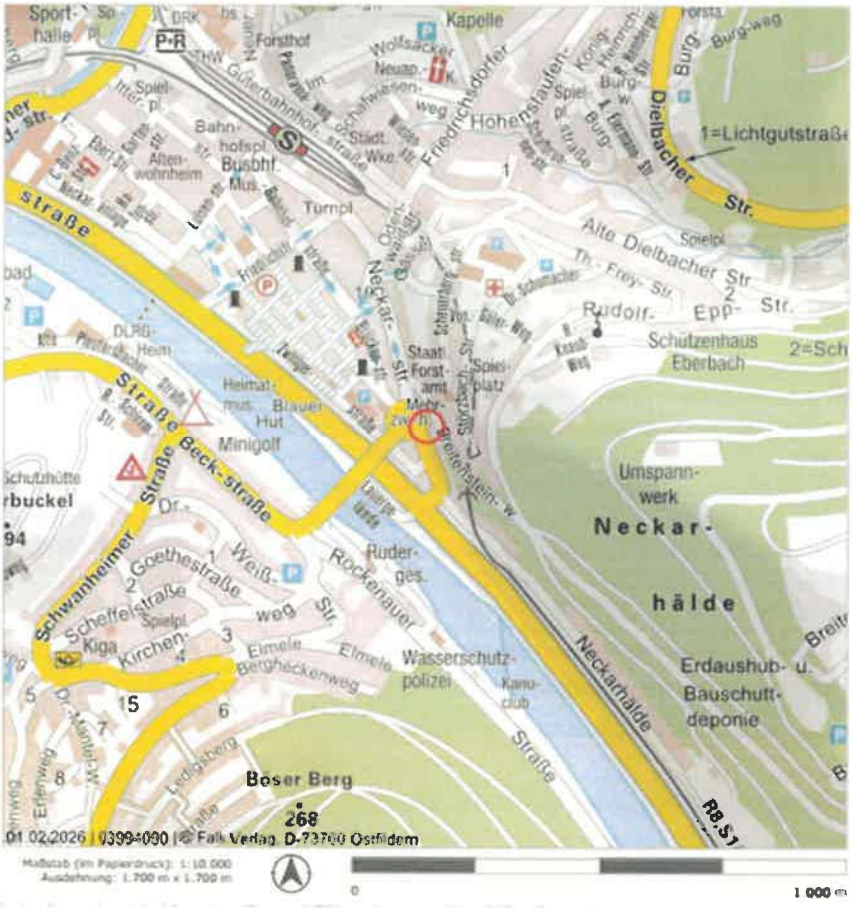


Abbildung 3: Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur, Stand: 2026[24]

Nachbarumfeld und Nutzungsstruktur

Das Grundstück Neckarstraße 90 u.a. befindet sich in einem innerstädtisch geprägten Bereich von Eberbach entlang der Neckarstraße, einer der zentralen Verkehrsachsen der Stadt. Das unmittelbare Nachbarumfeld ist durch eine heterogene Nutzungsstruktur gekennzeichnet. Neben überwiegend wohnwirtschaftlich genutzten Gebäuden finden sich im näheren Umfeld auch gewerbliche Nutzungen, insbesondere kleinteilige Dienstleistungs-, Handels- und Büroeinheiten sowie vereinzelt gastronomische Betriebe.

Die Bebauung entlang der Neckarstraße weist einen vergleichsweise hohen Durchgangs- und Zielverkehr auf, was einerseits eine gute Sichtbarkeit und Erreichbarkeit, andererseits eine gewisse Immissionsbelastung durch Verkehrslärm mit sich bringt. Rückwärtige Grundstücksbereiche und Seitenstraßen sind demgegenüber deutlich ruhiger geprägt. Insgesamt handelt es sich um ein typisch gemischt genutztes innerstädtisches Umfeld, wie es für zentrale Lagen kleiner und mittlerer Städte charakteristisch ist.

[24] Quelle: Mairdumont GmbH & Co. KG, Stand: 2026, lizenziert am 01.02.2026 durch die on-geo GmbH, Erfurt, mit folgendem Vermerk: „Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte."

Städtebauliche Einordnung und Baustruktur

Städtebaulich ist der Standort dem innerstädtischen Siedlungsbereich von Eberbach zuzuordnen. Die Bebauung ist überwiegend geschlossen bzw. halboffen, mit straßenbegleitenden Gebäudefluchten und einer im Vergleich zu reinen Wohngebieten höheren baulichen Dichte. Die Baustruktur ist inhomogen und spiegelt unterschiedliche Baualtersklassen wider. Neben älteren Bestandsgebäuden aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts finden sich auch Nachkriegsbauten sowie punktuelle Modernisierungen und Umnutzungen. Die Gebäude weisen i.d.R. 2 bis 4 Vollgeschosse auf, teilweise ergänzt um Dachgeschosse. Die städtebauliche Situation ist insgesamt funktional, jedoch ohne ausgeprägte gestalterische Homogenität.



Abbildung 4: Orthophoto / Luftbild in Farbe[25]

Versorgung, Infrastruktur und Erreichbarkeit

Die Mikrolage zeichnet sich durch eine sehr gute infrastrukturelle Anbindung aus. Einrichtungen der Nahversorgung (Lebensmittelhandel, Bäckereien, Apotheken, Banken, Dienstleister) sind fußläufig oder in kurzer Fahrzeit erreichbar. Auch das Zentrum von Eberbach mit weiteren Einzelhandels-, Verwaltungs- und Versorgungsangeboten liegt in geringer Entfernung.

[25] Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet), lizenziert durch die on-geo GmbH, Erfiurt.

Der öffentliche Personennahverkehr ist durch Buslinien sowie den nahegelegenen Bahnhof Eberbach mit Anbindung an den regionalen und überregionalen Schienenverkehr gut erschlossen. Die Neckarstraße stellt zugleich eine leistungsfähige verkehrliche Hauptachse für den Individualverkehr dar und gewährleistet eine gute Erreichbarkeit sowohl innerhalb des Stadtgebiets als auch in Richtung Heidelberg, Mosbach und die umliegenden Gemeinden.

Soziales Umfeld

Das soziale Umfeld ist durch eine gemischte Bewohnerstruktur geprägt. Neben langjährig ansässigen Haushalten finden sich auch jüngere Haushalte sowie Einzelpersonen. Die Nähe zu Versorgungs-, Bildungs- und Freizeiteinrichtungen sowie zur historischen Altstadt und zum Neckarufer trägt zu einer grundsätzlich lebendigen innerstädtischen Prägung bei. Aufgrund der zentralen Lage und der gemischten Nutzung ist von einer höheren Tagesfrequenz auszugehen als in peripheren Wohnlagen. Negative soziale Auffälligkeiten oder städtebauliche Problemlagen sind für diesen Bereich nicht erkennbar; es handelt sich jedoch nicht um eine ausgesprochene Premium- oder Ruhewohnlage.

Beurteilung der Mikrolage

Zusammenfassend ist die Mikrolage des Grundstücks Neckarstraße 90 u.a. als innerstädtische, infrastrukturell gut ausgestattete Lage mit gemischter Nutzungsstruktur zu beurteilen. Die Vorteile liegen insbesondere in der zentralen Lage, der guten Erreichbarkeit, der Nähe zu Versorgungs- und Dienstleistungsangeboten sowie der funktionalen Einbindung in das Stadtgefüge von Eberbach.

Demgegenüber stehen lagebedingte Immissionen, insbesondere durch Verkehr, sowie eine im Vergleich zu reinen Wohnlagen geringere „Wohn"-Ruhe. Aus Sicht typischer Marktteilnehmer ist die Mikrolage insgesamt als einfach bis durchschnittlich einzuordnen.

4. Rechtliche Gegebenheiten

4.1. Grundbuch

Grundbuchamt

Grundbuchauszug vom	03.11.2025
Amtsgericht	Mannheim, Zweigstelle Kornwestheim (Grundbuchzentralarchiv BW)
Wohnungsgrundbuch von	Eberbach
Blatt	Blatt 5856

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr.	Karte	Flst. Nr.	Wirtschafsart und Lage	Größe [m²]
1	144/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück			
2/zu 1	38.111	1185	Neckarstraße 90, 92, 92/1 Gebäude- und Freifläche	302 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, dem Balkon, dem Keller sowie einem PKW-Stellplatz in der Garage
-im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 2 bezeichnet-
Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blatt Nr. 5855 bis Nr. 5859).
Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.
Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligungen vom 25. Juli 2005, 25. August 2005 und 14. November 2005 (Notar Holger Lutz, Bensheim, UR 420/2005, UR 504/2005 und UR 699/2005) Bezug genommen.
Aus Grundbuch Nr. 5849, BV Nr. 3 hierher übertragen.
Eingetragen (AS 151 i Blatt 5855) am 30. Dezember 2005.

Zu lfd. Nr. der Grd.st.	Bestand und Zuschreibungen	Zu lfd. Nr. der Grd.st.	Abschreibungen
1,2	Grundstücksbeschrieb aufgrund des Veränderungsnachweises Nr. 2006/9 berichtigt und vorgetragen (AS 339 in Blatt 5855) am 16. Mai 2007		

Erste Abteilung / Eigentümer[26]

2 1 Eigentümer zu ½
2 Eigentümerin zu ½

Zweite Abteilung / Lasten und Beschränkungen

lfd. Nr. 1:
gelöscht

lfd. Nr. 2:
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Betrieb und Unterhaltung eines unterirdischen Hochspannungskabels sowie Benutzungsrecht) für Badenwerk Aktiengesellschaft in Karlsruhe.
Bezug: Bewilligung vom 4. Juli 1961. Eingetragen am 18. August 1961.
Hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (Nr. 5855 – Nr. 5859) mitübertragen (AS 151 in Blatt 5855) am 30. Dezember 2005.

Auf Grundlage eines Vertrags vom 04.07.1961 zugunsten der Badenwerk Aktiengesellschaft wurde eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit an dem betroffenen Grundstück bestellt. Gegenstand der Dienstbarkeit ist die dauerhafte Duldung der unterirdischen Verlegung, des Betriebs und der Unterhaltung eines elektrischen Hochspannungskabels (20-kV-Kabel) in einer Tiefe von etwa 0,80 m unter der Geländeoberfläche; belastet war seinerzeit das Flurstück Nr. 1187.

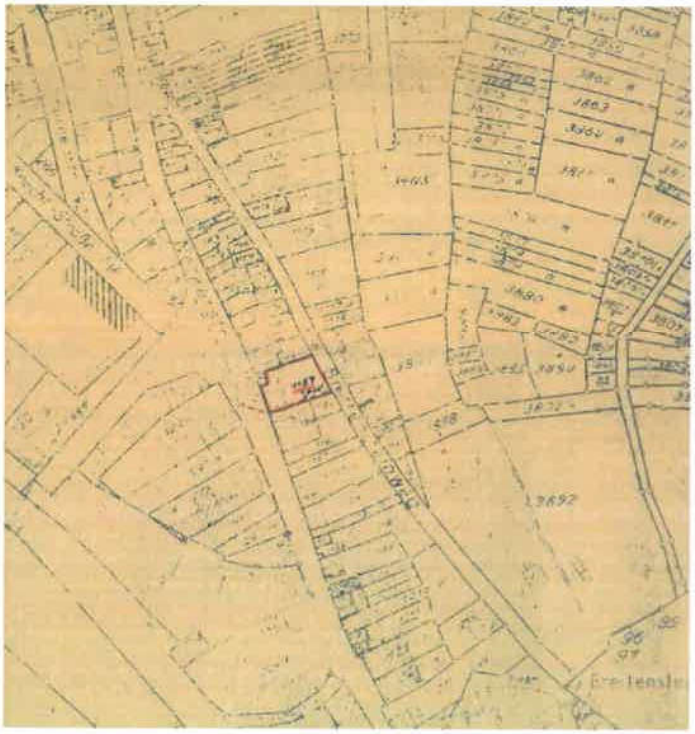


Abbildung 5: Planauszug als Anlage der Bewilligung vom 04.07.1961

[26] Personenbezogene Daten werden gemäß Weisung des Gerichts anonymisiert dargestellt.

Der Verlauf der unterirdischen Hochspannungsleitung ist im beigefügten Lageplan dargestellt und Bestandteil des Vertrags. Innerhalb des betroffenen Bereichs sind bauliche Maßnahmen nur eingeschränkt zulässig; Wartungs-, Zutritts- und Duldungsrechte zugunsten des Leitungsberechtigten bestehen. Die Dienstbarkeit ist dauerhaft, grundbuchlich gesichert; eine einmalige Entschädigung wurde gezahlt, Flur- und Nutzungsschäden sind zu ersetzen.

Aus bewertungsrechtlicher Sicht führt die Leitungsdienstbarkeit im vorliegenden Fall zu einer baulichen Einschränkung. Innerhalb eines rund 30 m² großen Grundstücksstreifens ist eine Überbauung ausgeschlossen, wodurch in der ansonsten geschlossenen Bauweise eine baulich nicht nutzbare Zone entsteht. Dies stellt einen dauerhaften Verlust baulich verwertbarer Grundstücksfläche dar und wirkt sich wertmindernd auf den Bodenwert aus. Die Fläche ist lediglich untergeordnet nutzbar (z.B. Neben- oder Stellplatzfläche) und daher nicht als vollwertiges Bauland zu bewerten. Der Wertansatz erfolgt üblicherweise mit einem Abschlag von rund 65 % auf den Bodenrichtwert.

lfd. Nr. 3:
gelöscht

lfd. Nr. 4:
Die Zwangsverwaltung ist angeordnet.
Eingetragen (AS 239) am 19.11.2014.

lfd. Nr. 5:
gelöscht

lfd. Nr. 6:
gelöscht

lfd. Nrn. 7 und 8:
gelöscht

lfd. Nr. 9:
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.
Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts -Vollstreckungsgericht- Heidelberg vom 27.06.2025 (2 K 15/25).
Eingetragen (MAN004/120/2025) am 04.08.2025.

Dritte Abteilung / Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Es wird unterstellt, dass etwaig in Abt. III eingetragene Hypotheken, Grundschulden oder andere Grundpfandrechte im Verkaufsfall gelöscht oder durch die Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen werden. Solche Eintragungen sind hier nicht bewertet worden und sind gesondert zu berücksichtigen.

4.2. Teilung nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung. Diese besteht aus dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum i.V.m. dem ausschließlichen Sondereigentum an bestimmten Räumen. Das Rechtsverhältnis innerhalb der Gemeinschaft der Eigentümer wird vor allem nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) und der Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung bestimmt.

Teilungserklärung vom 25.07.2005

Das Wohnungseigentum wurde durch die Teilungserklärung gemäß § 8 WEG begründet, die am 25.07.2005 von dem Notar Holger Lutz in Bensheim beurkundet wurde.[27]

Das Grundstück ist in 5 Wohnungseigentumseinheiten mit jeweils zugeordneten Miteigentumsanteilen aufgeteilt. Zum Sondereigentum gehören die abgeschlossenen Wohnräume gemäß Aufteilungsplan sowie die jeweils zugeordneten Kellerräume, Garagenstellplätze und Balkone bzw. Terrassen. Dem Sachverständigen liegen Auszüge aus dem Aufteilungsplan vor, die in der Anlage zu diesem Gutachten dargestellt sind.[28]

[27] Vgl. § 3 der Teilungsvertrags vom 25.07.2005 (Urkunde UR Nr. 420/2005 des Notars Holger Lutz, Bensheim).
[28] Vgl. Anlage 1 des Gutachtens.

Zum Sondereigentum zählen u.a. auch die nicht tragenden Innenwände, Wand- und Deckenputz, Fußbodenbeläge, Innentüren sowie Leitungen innerhalb der Wohnung bis zu den Haupt- bzw. Steigleitungen. Zum Gemeinschaftseigentum gehören insbesondere der Grund und Boden, tragende Bauteile, Außenwände, Fenster und Wohnungsabschlusstüren (Außenseite), das Treppenhaus, technische Betriebsräume sowie die gemeinschaftlich genutzten Außenanlagen. An den Terrassen T1, T4 und T5 wurden den Wohnungen Nrn. 1, 4 und 5 jeweils zur alleinigen Nutzung Sondernutzungsrechte zugeordnet.

Der Bewertungsgegenstand besteht aus einem 144/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück und wurde verbunden mit dem Sondereigentum an zu Wohnzwecken dienenden Räumen (im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet), dem Balkon Nr. 2 dem Keller Nr. 2 sowie dem PKW-Stellplatz in der Garage Nr. 2.[29] Dies stimmt mit dem Wohnungsgrundbuch überein. Für Lage und Ausmaß sei der Aufteilungsplan maßgebend.

Die Nutzung der Einheiten ist auf Wohnzwecke beschränkt. Ergänzende Regelungen zur Nutzung des Sonder- und Gemeinschaftseigentums werden durch eine von der Wohnungseigentümergemeinschaft mit 2/3-Mehrheit zu beschließende Hausordnung getroffen. Leitungen dürfen durch im Sondereigentum stehende Kellerräume geführt werden; hierfür sind Zutritts- und Duldungspflichten vorgesehen. Eine gewerbliche oder berufliche Nutzung einer Wohneinheit bedarf der Zustimmung der Wohnungseigentümergemeinschaft.

Die Vermietung des Sondereigentums ist zulässig. Beginn und Wechsel von Mietverhältnissen sowie Änderungen der Belegung sind dem Verwalter anzuzeigen. Der Wohnungseigentümer haftet für das Verhalten seiner Mieter sowie für deren Zahlungsrückstände. Bei erheblichen Verstößen gegen die Hausordnung oder grober Überbelegung können Maßnahmen gegenüber dem Mietverhältnis verlangt werden.

Die Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums obliegt der Wohnungseigentümergemeinschaft und wird durch den Verwalter durchgeführt. Die Instandhaltung des Sondereigentums trägt der jeweilige Eigentümer. Abweichend hiervon sind auch Kosten für bestimmte nach außen sichtbare Bauteile (u.a. Fenster, Balkone, Rollläden, Abschlusstüren) vom jeweiligen Sondereigentümer zu tragen, auch wenn diese dem Gemeinschaftseigentum zugeordnet sind. Glasschäden an Fenstern und Türen im Bereich des Sondereigentums gehen ebenfalls zulasten des jeweiligen Eigentümers.

Zusätzlich zur dinglichen Teilung wurde in der Teilungserklärung schuldrechtlich ein Miet-Pool vereinbart. Vermietende Wohnungseigentümer wurden verpflichtet, sich hieran zu beteiligen. Es wurde vereinbart, dass die Vermietung und Verwaltung über den Verwalter erfolgt und die Mieteinnahmen über ein Treuhandkonto nach einem festgelegten Verteilungsschlüssel ausgeschüttet werden. Da der Miet-Pool auf 10 Jahre ab Übergabe der Wohnungen angelegt war, wird hier unterstellt, dass diese Vereinbarung zwischenzeitlich nicht mehr besteht.

Änderung der Teilungserklärung am 25.08.2005

Mit notarieller Urkunde vom 25.08.2005 (UR-Nr. 504/2005) wurde die Teilungserklärung vom 25.07.2005 (UR-Nr. 420/2005) berichtigt. Anlass der Änderung war eine unrichtige und unvollständige Beschreibung des Grundbesitzes in § 1 der ursprünglichen Teilungserklärung.

Gegenstand der Berichtigung ist ausschließlich die zutreffende Bezeichnung des aufzuteilenden Grundstücks. Statt einer einzelnen Grundstücksfläche umfasst der Grundbesitz zwei noch zu vermessende Teilflächen der Grundstücke: Flst. Nr. 1185 (Neckarstraße 90, ca. 128 m²) und Flst. Nr. 1187 (Neckarstraße 92, ca. 165 m²),die nach Teilung und Eigentumsumschreibung zu einem neu zu bildenden Grundstück mit einer Gesamtfläche von ca. 293 m² vereinigt werden.

Das auf diesem neu gebildeten Grundstück zu errichtende Gebäude wird nach Maßgabe der bereits bestehenden Teilungserklärung nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt. Im Übrigen bleiben sämtliche Regelungen der Teilungserklärung vom 25.07.2005 unverändert bestehen, insbesondere die Bestimmungen zur Abgrenzung von Gemeinschafts- und Sondereigentum, zu Nutzungs- und Gebrauchsregelungen, zur Vermietung, zur Instandhaltung und Instandsetzung sowie zur Kosten- und Lastenverteilung.

Die Änderung stellt somit eine rein deklaratorische Grundstücksberichtigung dar und begründet keine eigenständigen nutzungs- oder wertrelevanten Abweichungen gegenüber der ursprünglichen Teilungserklärung.

[29] Vgl. § 3 Abs. 2 Nr. 2 der Teilungserklärung vom 25.07.2005.

Weitere Änderung der Teilungserklärung am 14.11.2005

Mit der Urkunde vom 14.11.2005 (UR-Nr. 639/2005) wurde die Teilungserklärung an die zwischenzeitlich genehmigten Aufteilungspläne und die Abgeschlossenheitsbescheinigung angepasst. Gegenstand der Änderung ist ausschließlich die plankonforme Zuordnung von Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum (insbesondere Keller, Spitzboden und Teilbereiche des Gemeinschaftseigentums). Die Anzahl der Einheiten, die Miteigentumsanteile sowie die Regelungen der Gemeinschaftsordnung blieben unverändert. Ein eigenständiger, darüber hinausgehender nutzungs- oder wertrelevanter Regelungsgehalt ist mit der Änderung nicht verbunden.

4.3. Bauplanungsrecht

Die städtebauliche Entwicklung von Gemeinden wird durch vorbereitende Flächennutzungspläne sowie verbindliche Bebauungspläne i.V.m. der geltenden Baunutzungsverordnung geregelt.

Nach Auskunft des Baurechtsamts der Stadt Eberbach ist die Fläche des Bewertungsgrundstücks im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche definiert.[30] Ein Bebauungsplan für den Bereich besteht nicht; nur für den nordöstlich liegenden Bereich entlang des Breitensteinwegs gilt der seit 1988 rechtskräftige Bebauungsplan „Breitensteinweg, 3. Änderung".[31] Nach Angaben des Bauverwaltungsamts ist die Bebaubarkeit des Grundstücks nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Das Bewertungsgrundstück liegt aber innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und unterliegt damit den Regelungen des § 34 BauGB. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich danach, ob sich Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise sowie die überbaubare Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Maßgeblich ist hierbei die tatsächlich vorhandene, prägende Umgebungsbebauung; verbindliche Festsetzungen zu Nutzungsart, Dichte oder Baugrenzen bestehen nicht. Abweichend hiervon sind Vorhaben unzulässig, wenn sie bodenrechtlich unzumutbare Spannungen auslösen oder das Ortsbild beeinträchtigen. Die Einfügung nach § 34 BauGB ist stets einzelfallbezogen zu beurteilen und kann im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens konkretisiert werden.

Besonderes Städtebaurecht/ökologische Schutzgebiete

Für das Flurstück Nr. 1185 wurden keine Hinweise auf Bodenordnungs-/Sanierungsverfahren (§ 136 BauGB) oder städtebauliche Bau-, Rückbau-, Pflanz- bzw. Instandsetzungs-/Modernisierungsgebote (§ 175 BauGB) bekannt.[32]

Entwicklungszustand des Grundstücks

Je nach Stand der Bauleitplanung und Erschließung eines Grundstücks ergeben sich qualitative Unterschiede für den Entwicklungszustand. Das Flurstück 1185 ist als baureifes Land i.S.v. § 3 Abs. 4 ImmoWertV einzustufen. Baulandqualität besteht, wenn öffentlich-rechtliche Vorschriften erfüllt und Grundstücke in Form und Größe hinreichend gestaltet sind.

Denkmalschutz

Anzeichen für ein Einzeldenkmal oder ein denkmalgeschütztes Ensemble liegen nicht vor.[33]

[30] Vgl. E-Mail Bauverwaltung der Stadt Eberbach vom 29.10.2025.
[31] Wie vor.
[32] Wie vor.
[33] Wie vor.

4.4. Bauordnungsrecht

Bau- und Nutzungsgenehmigung

Baugenehmigungspläne sowie weitere Unterlagen aus der Bauakte lagen dem Unterzeichner nicht vor; eine Einsichtnahme in die Bauakte erfolgte nicht. Ungeachtet dessen wird für die Zwecke der Wertermittlung unterstellt, dass die vorhandene Bebauung sowie die derzeit ausgeübte Nutzung formell und materiell baurechtlich zulässig sind und keine baurechtlichen Beanstandungen oder Nutzungsuntersagungen bestehen. Abweichungen hiervon konnten im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden und werden im Gutachten nicht gesondert berücksichtigt.

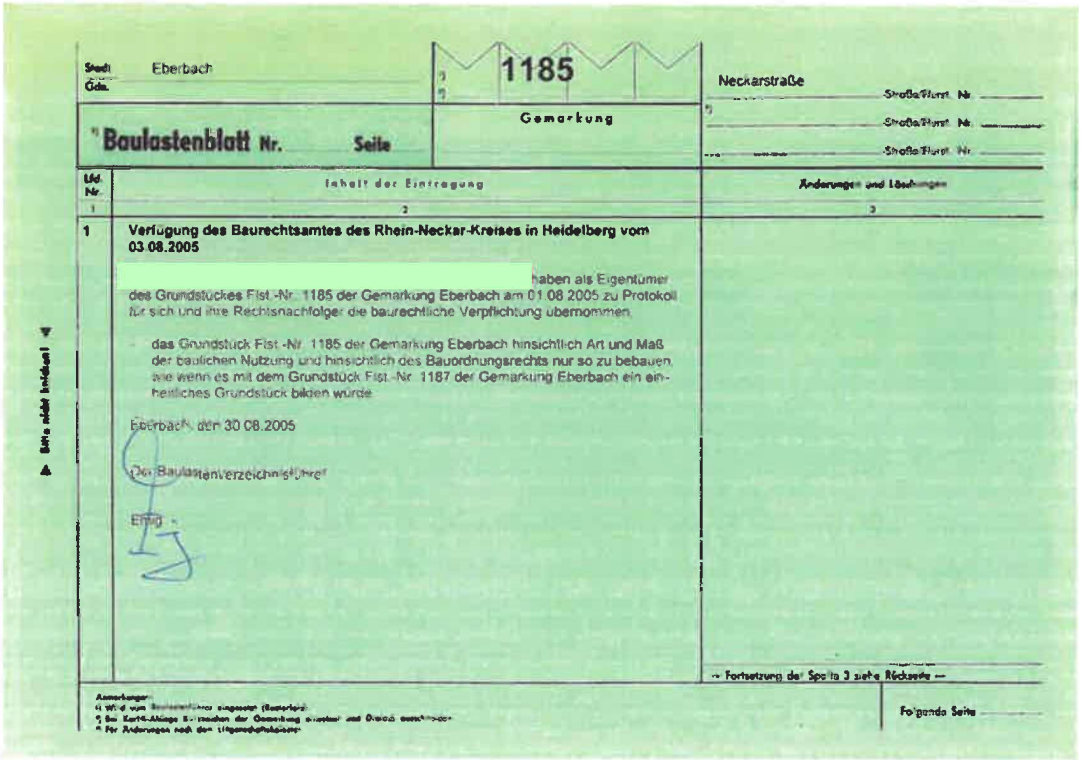
Erschließungssituation

Für die Wertermittlung wird die Existenz von für Bebauungen erforderlichen Grundstücksanschlüssen und Ver-/Entsorgungsleitungen unterstellt, so dass das Grundstück als voll erschlossen und erschließungsbeitragsfrei einzustufen ist.

Baulastenverzeichnis

Baulasten sind öffentlich-rechtliche Verpflichtungen eines Grundstückseigentümers gegenüber der Bauaufsichtsbehörde, bestimmte Dinge auf seinem Grundstück zu dulden, zu unterlassen oder durchzuführen. Sie haben öffentlich-rechtlicher Charakter und werden im Baulastenverzeichnis eingetragen, um städtebauliche oder bauordnungsrechtliche Anforderungen zu sichern. Sie wirken dauerhaft und binden auch künftige Eigentümer und sind grundstücksbezogen. Durch die freiwillige Übernahme erklärt der Eigentümer die Baulast durch eine öffentliche Erklärung gegenüber der Behörde.

Nach Auskunft der Stadtverwaltung Eberbach[34] besteht zu Lasten des Flurstücks 1185 folgende Baulast:



Stadt Eberbach

1185

Neckarstraße

Baulastenblatt Nr. Seite

Gemarkung

Lfd. Nr. | Inhalt der Eintragung | Änderungen und Löschungen

1 | 2 | 3

1 Verfügung des Baurechtsamtes des Rhein-Neckar-Kreises in Heidelberg vom 03.08.2005

haben als Eigentümer des Grundstückes Flst.-Nr. 1185 der Gemarkung Eberbach am 01.08.2005 zu Protokoll für sich und ihre Rechtsnachfolger die baurechtliche Verpflichtung übernommen,

das Grundstück Flst.-Nr. 1185 der Gemarkung Eberbach hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung und hinsichtlich des Bauordnungsrechts nur so zu bebauen, wie wenn es mit dem Grundstück Flst.-Nr. 1187 der Gemarkung Eberbach ein einheitliches Grundstück bilden würde.

Eberbach, den 30.08.2005

Der Baulastenverzeichnisführer

Erling

Bitte nicht knicken!

→ Fortsetzung der Spalte 3 siehe Rückseite —

Folgende Seite

Abbildung 6: Baulastenblatt zu Flurstück Nr. 1185 mit Baulast vom 30.08.2005

[34] Vgl. E-Mail der Baurechtsabteilung der Stadt Sinsheim, , vom 25.08.2025.

Die Baulast bewirkt keine zusätzliche Bebauungsbeschränkung über das allgemeine Baurecht hinaus, sondern stellt sicher, dass die baurechtliche Zulässigkeit der vorhandenen bzw. zukünftigen Bebauung nur in der Gesamtbetrachtung beider Grundstücke beurteilt wird. Eine isolierte baurechtliche Betrachtung des Grundstücks Flst.-Nr. 1185 ist damit ausgeschlossen. Die Baulast ist dauerhaft, wirkt gegenüber Rechtsnachfolgern und ist unabhängig vom Grundbuch zu beachten.

Aus Sicht der Wertermittlung liegt der Einfluss der Baulast nicht in einer quantitativen Reduzierung der baulichen Nutzung, sondern in einer rechtlichen Abhängigkeit des Grundstücks von dem benachbarten Flurstück. Sofern beide Grundstücke weiterhin gemeinsam genutzt, gehalten oder veräußert werden, entfaltet die Baulast keinen eigenständigen wertmindernden Effekt, da sie den bestehenden baulichen Zustand lediglich öffentlich-rechtlich absichert. Ein potenzieller Werteinfluss kann sich jedoch ergeben, wenn das Grundstück isoliert betrachtet oder getrennt veräußert werden soll, da die baurechtliche Zulässigkeit dann nicht unabhängig, sondern nur im Verbund mit dem Nachbargrundstück beurteilt werden kann. Dieser Umstand stellt aus Sicht typischer Marktteilnehmer einen Rechts- und Verwertungsnachteil dar.

Wegen der dauerhaften baurechtlichen Abhängigkeit von dem benachbarten Flst. Nr. 1187 besteht aus Sicht typischer Marktteilnehmer ein gewisses Verwertungsrisiko. Der hieraus resultierende Wertnachteil werden üblicherweise durch einen pauschalen Abschlag von rd. 3 % auf den Bodenwert berücksichtigt.

4.5. Miet- und Nutzungsverhältnisse

Bestehender Mietvertrag

Die bewertungsgegenständliche Eigentumswohnung ist auf Grundlage eines unbefristeten Wohnraummietvertrags seit dem 01.03.2022 vermietet. Das Mietverhältnis unterliegt den gesetzlichen Kündigungsregelungen; besondere Bindungen wie ein Kündigungsausschluss, eine Zeitmiete oder eine Staffelmietvereinbarung bestehen nicht. Die Wohnung wird zu Wohnzwecken genutzt und umfasst einen Kellerraum sowie eine PKW-Garage.

Die vereinbarte Nettokaltmiete beträgt 510 € monatlich. Zusätzlich leistet der Mieter Vorauszahlungen für Heiz- und Warmwasserkosten in Höhe von 60 € monatlich sowie für die sonstigen umlagefähigen Betriebskosten weitere 60 € monatlich. Für die Garage ist ein gesondertes Entgelt von 20 € monatlich vereinbart, sodass sich eine monatliche Gesamtbelastung von 650 € ergibt. Die Betriebskosten werden jährlich nach den gesetzlichen Vorgaben abgerechnet; Anpassungen der Vorauszahlungen sind vorgesehen.

Als Mietsicherheit wurde eine Kaution in Höhe von 1.060 € vereinbart. Im Mietvertrag ist ausdrücklich festgehalten, dass dem Mieter die anhängige Zwangsversteigerung bekannt ist und ein Erwerber das Mietverhältnis unter den gesetzlichen Voraussetzungen, insbesondere wegen Eigenbedarfs, kündigen kann.

Aus Sicht der Wertermittlung handelt es sich um ein marktübliches Wohnraummietverhältnis ohne besondere rechtliche oder wirtschaftliche Bindungen, das eine flexible Anschlussverwertung ermöglicht. Die Miethöhe bewegt sich im Bereich einer nachhaltig erzielbaren Marktmiete. Ein eigenständiger wertmindernder Einfluss auf den Verkehrswert ist daher nicht festzustellen; der Mietvertrag wird im Rahmen der Wertermittlung wertneutral berücksichtigt.

Der bestehende Vermietungszustand wirkt sich unabhängig von der Miethöhe auf die Verfügbarkeit der Wohnung aus und kann aus Sicht eigennutzungsorientierter Marktteilnehmer als vorübergehender Nachteil wahrgenommen werden. Aufgrund der unbefristeten, gesetzlich kündbaren Ausgestaltung des Mietverhältnisses ist der Einfluss jedoch zeitlich begrenzt und wird im Rahmen der Marktbetrachtung berücksichtigt, ohne einen gesonderten, konkret bezifferbaren Abschlag zu rechtfertigen.

Derzeitige Nutzung

Die Eigentumswohnung Nr. 2 im Obergeschoss war zum Zeitpunkt des Ortstermins vermutlich auch bewohnt. Der Name am Klingeltableau entspricht dem Namen im Mietvertag, auch der zugeordnete PKW-Stellplatz in der Garage war genutzt. Mangels Zutrittsmöglichkeit war keine genauere Prüfung möglich.

Sonstige, auch unentgeltliche Nutzungsverhältnisse wurden nicht bekannt.

5. Beschreibung des Grundstücks

5.1. Grundstücksmerkmale

Gegenstand der Bewertung ist das Flurstück1185 der Gemarkung Eberbach. Laut Auszug von Teilinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem vom 03.11.2025 ergeben sich nachfolgend beschriebene Grundstücksverhältnisse.



Abbildung 7: Auszug von Teilinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem [35]

Grundstücksgröße

Das Grundstück verfügt laut Grundbuchauszug über eine Größe von 302 m². Ein Abgleich mit den Katasterangaben erfolgte nicht. Zwar besitzt das Grundbuch hinsichtlich der Flächenangabe keinen öffentlichen Glauben (§ 892 BGB), in der Verkehrswertermittlung ist es jedoch übliche und sachgerechte Praxis, mangels abweichender Vermessungsdaten die im Grundbuch verzeichnete Fläche zugrunde zu legen, sofern wie im vorliegenden Bewertungsfall, keine Anhaltspunkte für Abweichungen bestehen.

Gestalt und Form des Grundstücks

Es handelt sich um ein annähernd rechteckig geschnittenes Reihengrundstück, das im Südwesten durch die Erschließungsstraße (Neckarstraße) begrenzt wird. Zu den übrigen Himmelsrichtigen grenzen bebaute Nachbargrundstücke an; das sind die Flurstücke 1183 (Nordwesten), 1187 (Nordsten) und 1188 (Südosten).

[35] Amtliche Karte Baden-Württemberg, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg Stand: Februar 2026, lizenziert am 01.02.2026 durch die on-geo GmbH, Erfurt.

Die Straßenfront an der Neckarstraße beträgt etwa 24,75 m, die Grundstückstiefe zwischen 11,50 m (Südosten) und 12,50 m (Nordwesten). Die Topografie zeigt sehr starkes Gefälle von Nordosten nach Südwesten. Die genaue Form und der Zuschnitt können der Liegenschaftskarte entnommen werden.

Grenzverhältnisse

Das Flurstück Nr. 1185 weist eine innerörtlich typische, langgestreckte Grundstücksform auf und grenzt mit mehreren Grundstücksseiten an benachbarte, überwiegend bebaute Flurstücke sowie an öffentlichen Verkehrsraum. Die Grenzverläufe ergeben sich eindeutig aus der vorstehend abgebildeten Liegenschaftskarte; Hinweise auf ungeklärte Grenzverhältnisse oder Grenzstreitigkeiten ergaben sich hieraus nicht. Zumindest auf der Straßenseite ragen bauliche Gebäudeteile (Erker) über die Grundstücksgrenzen hinaus in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsraum. Entsprechende dingliche Sicherungen oder öffentlich-rechtliche Gestattungen (z.B. Überbaurechte oder Sondernutzungserlaubnisse) lagen dem Unterzeichner nicht vor; eine Einsichtnahme in die Bauakte oder straßenrechtliche Unterlagen erfolgte nicht. Für die Zwecke der Wertermittlung wird unterstellt, dass die Überkragungen formell und materiell baurechtlich zulässig sind bzw. auf einer genehmigten oder langjährig geduldeten Nutzung beruhen. Hinweise auf behördliche Beanstandungen oder Rückbauverlangen ergaben sich nicht.

Situierung und Aufbauten

Das Grundstück ist mit einem mehrgeschossigen Wohngebäude bebaut, das sich hinsichtlich Bauweise, Bauflucht und Gebäudestellung in die umgebende innerörtliche Bebauungsstruktur einfügt. Die Bebauung orientiert sich an der vorhandenen Straßen- und Nachbarbebauung; die Abstände zu den Nachbargrundstücken entsprechen der typischen städtebaulichen Situation im unbeplanten Innenbereich.

Das Grundstück (Flurstück Nr. 1185) ist bebaut mit einer freistehenden Mehrhaus-Anlage mit 3 Hauseingängen. In dem straßenseitig linken Gebäudeteil (Neckarstraße 90) befindet sich je Etage eine Wohnung (in Summe 3 Wohnungen), an den Eingängen Neckarstraße 92 und 90/1 liegt jeweils eine weitere Wohnung.[36]

5.2. Erschließungszustand und Abgabensituation

Das Bewertungsgrundstück liegt an der öffentlichen Erschließungsanlage der „Neckarstraße" und ist ortsüblich durch eine historische Straße erschossen. Das Grundstück ist erschließungsbeitragsfrei; Kanalgebühren sind weder offen noch geplant. Bei einem weiteren Ausbau der Neckarstraße können aber Ausbaubeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) erhoben werden.

5.3. Umwelteinwirkungen und Bodenbeschaffenheit

Geräuschimmissionen

Beim Ortstermin wurden im Bereich der Neckarstraße starke Verkehrsimmissionen festgestellt. Dies bestätigt auch die Lärmaktionsplanung der Stadt Eberbach.[37] Danach liegen entlang der Neckarstraße abschnittsweise Fassadenpegel von über 65 dB(A) im Tageszeitraum vor. Für diesen Bereich ist bereits eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h angeordnet, wodurch weitere lärmreduzierende Maßnahmen im Rahmen der Lärmaktionsplanung nur eingeschränkt möglich sind; eine weitergehende Minderung kann im Wesentlichen nur über eine Reduzierung der Verkehrsmenge erreicht werden.

Aus bewertungsrechtlicher Sicht stellen die festgestellten Verkehrslärmimmissionen eine lagebedingte Beeinträchtigung der Wohnqualität dar, wie sie für straßenbegleitende Lagen entlang innerörtlicher Hauptverkehrsachsen aber auch typisch ist. Die Geräuschbelastung wirkt sich insbesondere auf straßenseitig orientierte Aufenthaltsräume und Fassaden aus und wird von typischen Marktteilnehmern als wertmindernder Lagefaktor wahrgenommen.

[36] Die beiden letztgenannten Wohnungen (Hausnummern 92 und 90/1) werden in der Baubeschreibung auch als „2 Reihenhäuser" bezeichnet.
[37] Vgl. Lärmaktionsplanung der Stadt Eberbach im Rahmen der EU-Umgebungslärmrichtlinie, gemäß Beschlussfassung vom 28.06.2018, Seite 17.

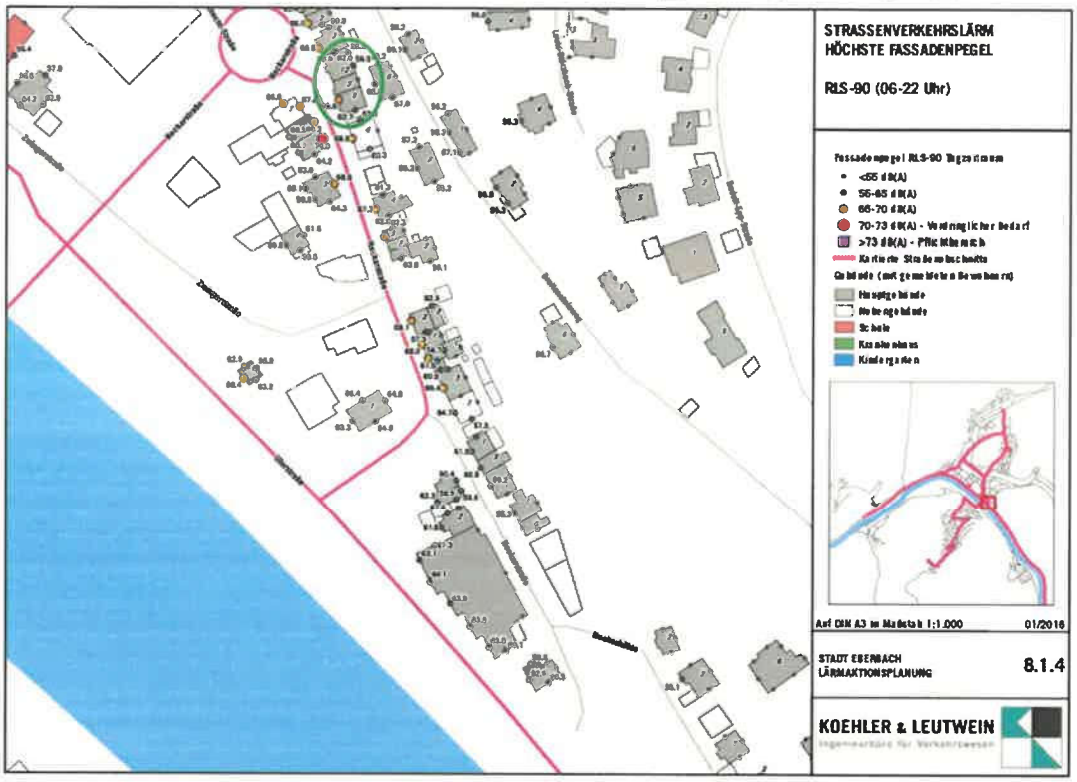


Abbildung 8: Straßenverkehrslärm im Bereich der Fassaden an der Neckarstraße[38]

Der Werteinfluss der Verkehrslärmimmissionen wird im vorliegenden Gutachten nicht isoliert oder rechnerisch, sondern qualitativ im Rahmen der Lagebeurteilung berücksichtigt. Ein zusätzlicher, gesondert quantifizierter Abschlag erfolgt nicht, da die Lärmbelastung bereits im Vergleich mit marktüblichen Kauffällen ähnlicher Lage abgebildet ist und somit in den herangezogenen Vergleichswerten bzw. Vergleichsfaktoren implizit enthalten ist.

Hochwasserrisiko und Starkregengefährdung

Nach der Hochwassergefahrenkarte der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg[39] befindet sich das Bewertungsgrundstück im Gewässereinzugsgebiet „Itter uh. Holderbach". Es liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets i.S.d. § 76 WHG. Eine unmittelbare Betroffenheit durch regelmäßige Flusshochwasserereignisse (z. B. HQ10, HQ50, HQ100) ist daher nicht gegeben. Das Zonierungssystem für Überschwemmung, Rückstau und Starkregen (ZÜRS) gibt die Gefährdungsklasse der Objektadresse mit GK 1 an. Dabei handelt es sich um eine sehr geringe Gefährdung mit der statistischen Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft).[40]

Aus bewertungsrechtlicher Sicht ergibt sich hieraus kein unmittelbar wertmindernder Einfluss, da kein erhöhtes Hochwasserrisiko vorliegt und die Lage in dieser Hinsicht als marktüblich und unauffällig einzustufen ist. Das Hochwasserrisiko wird daher im Gutachten wertneutral berücksichtigt.

[38] Vgl. Lärmaktionsplanung der Stadt Eberbach im Rahmen der EU-Umgebungslärmrichtlinie, gemäß Beschlussfassung vom 28.06.2018.
[39] Vgl. Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, Internetabfrage vom 03.02.2026 unter https://rips-dienste.lubw.baden-wuerttemberg.de/rips/ripsservices/apps/hwrm/Abfrage.aspx?x=499196.9757784236&y=5478625.034674989.
[40] Abgefragt über die on-geo GmbH, Erfurt am 01.02.2026, das Ergebnis der Gefährdungsklassen-Analyse erfolgte danach auf der Grundlage von GeoVeris © VdS; Hintergrundkarte: TopPlusOpen © GeoBasis-DE / BKG 2021; Luftbilder mit Beschriftungen: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed,USDA FSA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community; Hauskoordinaten © GeoBasis-DE 2021; Flussnetz © GeoBasis-DE / BKG 2016.

Unabhängig von Fließgewässern weist die Starkregengefahrenkarte auf Grundlage der Auswertungen des Deutschen Zentrums für Luft- und Raumfahrt (DLR) für die Objektadresse eine starke Starkregengefährdung aus. Diese Klassifizierung beschreibt die Möglichkeit oberflächlicher Abflussprozesse und lokaler Überflutungen infolge außergewöhnlicher Starkregenereignisse, insbesondere bei topographisch begünstigten Lagen oder versiegelten Flächen. Aus Sicht der Wertermittlung stellt die festgestellte Starkregengefährdung einen lagebedingten Risikofaktor dar, der von typischen Marktteilnehmern zunehmend wahrgenommen wird. Ein konkret quantifizierbarer Nutzungs- oder Ertragsnachteil lässt sich hieraus jedoch nicht ableiten, da es sich um ein ereignisbezogenes Risiko handelt und keine Hinweise auf wiederkehrende Schäden oder Nutzungseinschränkungen vorliegen. Der Einfluss der Starkregengefährdung wird daher qualitativ im Rahmen der Lagebeurteilung berücksichtigt; ein gesonderter rechnerischer Abschlag auf den Verkehrswert erfolgt nicht.

Altlasten und Bodengüte

Ein Altlastengutachten liegt nicht vor. Die Untersuchung und Bewertung des Bodens hinsichtlich möglicher Altlasten war nicht Gegenstand des Gutachtenauftrags und wurde nicht durchgeführt. Im Rahmen der Ortsbesichtigung ergaben sich keine Anhaltspunkte oder Verdachtsmomente, die auf Altlasten, Altablagerungen oder schädliche Bodenveränderungen hindeuten. Um einen Altlastenverdacht jedoch mit letzter Sicherheit auszuschließen, wäre die Einholung eines entsprechenden Fachgutachtens erforderlich. Für die Zwecke der Wertermittlung wird daher unterstellt, dass das Bewertungsgrundstück sowie die dieses beeinflussenden Nachbargrundstücke altlastenfrei sind. Sollte sich nachträglich herausstellen, dass Kontaminationen vorliegen oder Nutzungen erfolgt sind, die zu schädlichen Bodenveränderungen geführt haben, kann sich dies wertmindernd auf den ermittelten Verkehrswert auswirken.

Ein Bodengutachten bzw. eine Baugrunduntersuchung lag ebenfalls nicht vor und wurde im Rahmen des Gutachtenauftrags nicht vorgenommen. Anhaltspunkte für einen außergewöhnlichen oder nicht tragfähigen Baugrund ergaben sich weder aus der Ortsbesichtigung noch aus dem vorhandenen Gebäudebestand. Für die Wertermittlung wird daher von normal tragfähigen Baugrundverhältnissen ausgegangen; abweichende Baugrundrisiken oder daraus resultierende Mehrkosten werden nicht berücksichtigt.

6. Beschreibung der baulichen Anlagen

Hinweis: Das Gebäude konnte nur vom öffentlichen Straßenraum aus besichtigt werden. Zu den innenliegenden Flächen des Gemeinschafts- und Sondereigentums bestand kein Zutritt. Die Angaben und die Beschreibung der baulichen (Außen-)Anlagen erfolgt in Stichworten und wurde der Baubeschreibung von Juli 2005 entnommen, die der Teilungserklärung vom 25.07.2005 als Anlage beigefügt war. Beschrieben werden nur dominierende, bewertungsrelevante Bau- und Ausstattungsmerkmale. Die Beschreibung erhebt deshalb keinen Anspruch auf Vollständig- und Richtigkeit

6.1. Allgemeine Gebäudedaten

Gebäudeart:	Wohnanlage mit 3 Wohnungen, 2 Reihenhäusern und 5 Garagen
Baujahr:	um 2006
Unterkellerung:	nicht unterkellert
Oberirdische Geschoss:	Erdgeschoss (hangseitig im Erdreich), 2 Obergeschosse, Dachgeschoss
Anzahl Wohneinheiten:	5, davon 2 als Reihenhäuser
Anzahl Stellplätze:	5 Garagen-Stellplätze
Sondernutzungsrechte:	Wohnungen 1, 4 und 5 mit Sondernutzungsrecht an Terrassen T1, T4, T5

Erhaltungsrücklage:	lt. Jahresabrechnung 2024 zeigte die Erhaltungsrücklage zum 31.12.2024 einen Stand von 46.148,55 €, gemäß aktuellem Wirtschaftsplan werden 2026: 6.896,76 € zugeführt[41]
Wohngeld:	lt. Wirtschaftsplan 2026 des WEG-Verwalters ab 01.01.2026: 5.058,81 €, davon 2.405,68 € für umlagefähige Kosten, 1.660,00 € für nicht umlagefähige Kosten und 993,13 € als für Erhaltungsrücklage; wegen der Etagen-Heizung sind darin keine Heizungs- und Warmwasserkosten enthalten[42], Wohngeld monatlich: 421,57 €

6.2. Konstruktive Bauteile

Fundamente:	Bodenplatte, Kellerböden (mit Ausnahme Treppenhaus) in Beton rau, Fundamenterder, horizontale und vertikale Feuchtigkeitsisolierung gegen nicht drückendes Wasser, ohne Estrich und ohne Glattstrich
Umfassungswände EG:	erdberührende Wände in Beton
Innenwände EG:	tragende Wände in Beton oder Kalksandstein
Innenwände ab OG:	Wohnungstrennwände in Beton, nichttragende Wände als Gipsdielen oder Gipsständerwände
Decken:	EG-Decke als Fertigmontagedecke, Stöße nicht verfugt, Wohngeschosse mit Estrich auf Wärme- und Trittschallisolierung
Dachkonstruktion:	Dachstuhl als Holzkonstruktion, Traufausbildung verbrettert, Dachgeschoss ausgebaut, Zwischen-Sparren-Dämmung, Dachschrägen mit Rigipsplatten verkleidet
Dacheindeckung:	Betonpfannen
Regenableitung:	verzinkte Rinnen und Regenfangrohre

6.3. Gebäudeausstattung

Fassadengestaltung:	Münchner Rauputz als Vollwärmeschutzputz
Geschosstreppe:	freitragende Treppe mit Steinbelag, Handläufe und Geländer in Metall bzw. Holz
Gebäudeeingänge:	Blendrahmen-Konstruktion (Kunststoff/Aluminium), Isolierverglasung, Profilzylinderschloss mit Sicherheitszylinder, Wechselsprechanlage mit Klingelanlage von Haustür zu den Fluren der Wohnungen
Fenster/Fenstertüren:	Kellerfenster aus Fertigteilen mit Einfachverglasung, in den Wohngeschossen weiße, isoliert verglaste Kunststofffenster, in Wohnräumen mit Aufsatz-Kunststoffrollläden, Innenfensterbänke in Naturstein
Heizungsinstallation:	Gas-Etagen-Heizung, Kamin als Fertigkamin
Sanitärinstallation:	Kaltwasserleitungen in Kuper oder PVC, Abwasserrohre in PVC oder als Gussrohre, warmwasserführende Rohre wärmedämmend isoliert, Entwässerung unter der Kellerdecke (im Keller sichtbar)
Elektroinstallation:	im Keller Leitungen auf Wand, Kellerflur mit Notglasleuchten und Ausschaltung, Treppenhaus mit Bewegungsmelder und Wandleuchten, Flure mit Wechselschaltungen,

[41] Gemäß E-Mail des WEG-Verwalters vom 04.02.2026.
[42] Gemäß E-Mail des Zwangsverwalters vom 08.01.2026.

6.4. Erhaltungszustand und Beurteilung des Gemeinschaftseigentums

Modernisierung/Sanierung:	nicht bekannt.
Architektur:	Standardisierte Architektur ohne nennenswerte gestalterische Besonderheiten
Baukonstruktion:	Standardisierte baujahrestypische Bauweise
Schall-/Wärmedämmung:	dem Baujahr entsprechend
Daten Energieausweis:	nicht bekannt
Barrierefreiheit:	Mehrfamilienhaus ohne Aufzugsanlage, Zugang zur Wohnung über gemeinschaftliches Treppenhaus, barrierefreie Erschließung i.S.d. DIN 18040 nicht gegeben
Erhaltungszustand:	Erhaltungszustand des Gebäudes ausschließlich im Rahmen einer Außenbesichtigung von Straßenseite aus zu beurteilen, da Innenbesichtigung sowie Einsicht in gemeinschaftliche Bereiche nicht möglich. Auf Grundlage der äußeren Inaugenscheinnahme befindet sich Gebäude insgesamt in altersentsprechenden, überwiegend ordentlichem Erhaltungszustand, Fassaden, Fensteranlagen, Rollläden sowie Dachflächen zeigen von außen keine augenfälligen gravierenden Schäden, Garagen- bzw. Stellplatzbereiche im EG weisen einfachen, funktionalen Ausbauzustand mit altersüblichen Gebrauchsspuren auf, Rückschlüsse auf Zustand nicht einsehbarer Bauteile nicht möglich.
Instandhaltungsstau:	konkreter Instandhaltungsrückstau mangels Innenbesichtigung, Einsicht in Akten sowie Verwaltungsunterlagen nicht feststellbar, auch aus Außenbesichtigung keine Hinweise auf augenfälligen Instandhaltungsrückstau, wegen Gebäudealters davon auszugehen, dass mittelfristig übliche Instandhaltungsmaßnahmen an Bauteilen und Anlagen anfallen können, nach telefonischer Auskunft des WEG-Verwalters stehen derzeit keine größeren Instandhaltungsbedarfe an[43]
Baumängel/Bauschäden:	im Rahmen der von außen durchgeführten Besichtigung keine eindeutigen, gravierenden Baumängel oder akute Bauschäden feststellbar, rückwärtige Hanglage des Gebäudes erfordert erfahrungsgemäß erhöhte Anforderungen an Abdichtung und Entwässerung, ohne Einsicht in rückwärtige und erdberührte Bauteile sowie das Gebäudeinnere konnten insbesondere Feuchtebelastungen, Zustand der Keller- und Fundamentbereiche, haustechnische Anlagen sowie verdeckte Mängel nicht beurteilt werden, Nichtvorliegen sichtbarer Schäden stellt keine Gewähr für Mängelfreiheit des Gebäudes dar

6.5. Lage, Raumaufteilung und Fläche Wohnung Nr. 2

Lage im Gebäude:	Hauseingang unter der postalischen Anschrift „Neckarstraße 90“ (linker, nordwestlicher Gebäudeteil mit 3 Eigentumswohnungen), Lage der Wohnung Nr. 2 im 2. Obergeschoss
Grundriss:	3-Zimmer-Wohnung mit funktionaler Raumaufteilung: Wohn-/Essbereich, separate Küche, Schlafzimmer, Kinder-/Arbeitszimmer, Bad/WC und Flur, Balkon nach Nordosten (hangseitig)

[43] Telefonat des Sachverständigen mit dem Objektbetreuer beim WEG-Verwalter am 04.02.2026.



Abbildung 9: Grundriss der Wohnung Nr. 2 im 2. OG

Wohnfläche:	lt. Wohnflächenberechnung des Architekten ist die Wohnung Nr. 2 insgesamt 76,33 m² groß[44]
Nutzfläche:	Kellerraum Nr. 2 im Erdgeschoss, Ausführung nicht bekannt

6.6. Ausstattung der Wohnungen

Türen:	Weiße Wohnungsabschlusstüren mit Umfassungszargen als Fertigteilelement (Klimaklasse 3), Oberflächen weiß beschichtet, Innentüren als Fertigtürelemente mit Umfassungszarge und weißer Oberfläche, Türbeschläge aus Leichtmetall
Sanitärausstattung:	Badewannen, Duschwannen, WC und Waschbecken weiß, je nach Wohnung mit Eckbadewanne, Brausewanne, Waschbecken und Spülklosett mit Unter-Putz-Spülkasten, Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine/Trockner in Bad oder Küche
Bodenbeläge:	schwimmender Estrich auf Wärme- und Trittschalldämmung in Wohnräumen einschließlich Küche, Bad, Flur, Windfang und WC, Laminatboden auf Korkunterlage einschließlich Sockelleisten in Fluren, Wohn- und Schlafräumen, Badezimmer und Küchen gefliest inklusive Sockel
Wand-/Deckenbeläge:	Wohnräume und Flure mit Raufasertapete und Anstrich, Küche mit Fliesenspiegel an Objektwand, Badezimmer mit Wandverfliesung und Strukturputz
Heizversorgung:	Gas-Etagen-Heizung, Wohnräume, Küchen, Badezimmer und Flure mit Heizkörpern, Badezimmer mit Handtuchheizkörpern
Warmwasserversorgung:	von der Heizung aus
Elektroinstallation:	übliche Ausstattung

[44] Vgl. Wohnflächenaufstellung in Anlage 3 des Gutachtens.

6.7. Erhaltungszustand und Beurteilung des Wohnungseigentums

Ausstattungsqualität:	nicht bekannt, hier als gemäß vorliegender Baubeschreibung als durchschnittlich unterstellt
Raumaufteilung und Ausrichtung:	Wohn-/Essbereich und Kinder-/Arbeitszimmer nach Südwesten zur Straßenseite (gute Tageslichtversorgung), Küche mit Zugang zum Balkon und Schlafzimmer nach Nordosten (hangseitig) orientiert, innenliegendes Bad/ WC nicht natürlich belichtet/belüftet, 2-seitige Belichtung (Südwest/Nordost), Querlüftung grundsätzlich möglich Balkonausrichtung (Nordosten, Hangseite) führt zu eingeschränkter Besonnung, südwestlich orientierte Aufenthaltsräume mit günstiger Belichtung, aber Verkehrsimmissionen, insgesamt zweckmäßig
Erhaltungszustand:	nicht bekannt
Baumängel/Bauschäden:	nicht bekannt

6.8. Merkmale des Garagenstellplatzes Nr. 2

Lage:	im Erdgeschoss (2. Garage von links)
Zufahrt:	direkte Zufahrt von der Neckarstraße aus, elektrisch betriebenes Rolltor
Ausstattung:	Wände und Deckenflächen unverkleidet, Boden betoniert, funktionale und offene Garagenausbildung
Erhaltungszustand:	bauzeitgemäßer Standard
Baumängel/Bauschäden:	Hinweise auf augenfällige Schäden nicht erkennbar

6.9. Außen- und sonstige Anlagen

Straßenseite:	Einfriedung im Straßenbereich nicht vorhanden, Freiflächen beschränken sich i.W. auf befestigte Verkehrs- und Garagenzufahrt entlang Neckarstraße, rechtsseitig der Wohnanlage Mülltonnen-Stellplatz, keine Nebengebäude (Garagen in Hauptbaukörper integriert)
Hangseite:	rückwärtige Grundstücksbereiche stark hangseitig geprägt, teilweise durch Stützmauern gesichert, jedoch nicht als Garten- oder Aufenthaltsfläche nutzbar, vermutlich hinter dem Haus auch keine gärtnerisch gestaltete Außenflächen vorhanden

6.10. Betriebs- und Bewirtschaftungskosten

Hausgeldabrechnung und Wirtschaftsplan

Für die Wohnung Nr. 2 wurde mir am 04.02.2026 vom WEG-Verwalter die Jahresabrechnung 2024 (Zeitraum: 01.01.2024 bis 31.12.2024) vorgelegt.

Die Bewirtschaftungskosten der Wohnung beliefen sich im Abrechnungsjahr auf 2.510,12 €. Zusätzlich wurde eine Beitragsverpflichtung zur Erhaltungsrücklage in Höhe von 993,13 € angesetzt. Daraus ergibt sich eine Abrechnungssumme von insgesamt 3.503,25 €. Den im Wirtschaftsplan festgesetzten Sollvorauszahlungen von 3.600,00 € steht ein Guthaben von 96,75 € gegenüber (Abrechnungsspitze).

Die umlagefähigen Kosten umfassen u.a. die Wasser- und Abwasserkosten, Versicherungen, Hausmeisterleistungen, Müllabfuhr sowie sonstige Betriebskosten, die nicht umlagefähigen Kosten insbesondere Verwaltungskosten, Bankgebühren sowie Instandhaltungskosten. Heizungs- und Warmwasserkosten sind aufgrund der installierten Etagenheizungen darin nicht enthalten.

Im Abrechnungsjahr 2024 wurden Instandhaltungskosten in Höhe von 5.297,88 € aus der Erhaltungsrücklage entnommen. Gleichzeitig erfolgte eine Rücklagenzuführung von 6.896,75 €. Der Stand der Erhaltungsrücklage (Sollvermögen) der Wohnungseigentümergemeinschaft beträgt zum 31.12.2024: 46.148,55 €. Die liquiden Mittel der Gemeinschaft beliefen sich zu diesem Stichtag auf 52.223,15 € (Giro- und Anlagenkonto).

6.11. Wirtschaftliche Folgenutzung, Drittverwendung

Die Wohnung Nr. 2 ist aufgrund ihres marktüblichen Zuschnitts als 3-Zimmer-Wohnung, der zweiseitigen Belichtung (Südwest/Nordost) und der vorhandenen Garage grundsätzlich dauerhaft marktgängig. Sie eignet sich sowohl für die Eigennutzung als auch für eine Vermietung an Dritte (z.B. Paare, kleine Familien oder Einzelpersonen mit Homeoffice-Bedarf).

Die Lage an der Neckarstraße und die nordöstliche Balkonausrichtung sowie die ggf. etwas eingeschränkte Belichtung auf der Hangseite wirken sich auf die Wohnqualität differenziert aus, schränken die wirtschaftliche Drittverwendbarkeit jedoch nicht grundsätzlich ein. Vergleichbare Wohnungen in ähnlicher Lage sind am örtlichen Markt regelmäßig vermietbar und veräußerbar.

Insgesamt ist von einer uneingeschränkt gegebenen wirtschaftlichen Folgenutzung und einer grundsätzlich möglichen Drittverwendung ohne besondere objektspezifische Einschränkungen auszugehen.

7. Zusammenstellung wertrelevanter Daten

Entwicklungszustand	baureifes Land
Planungsrechtliche Art der baulichen Nutzung	FNP: Wohnbauland
Bebauungsplan	nicht vorhanden
Denkmalschutz	nein
Dienstbarkeiten	Abt. II Nr. 2: beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Betrieb und Unterhaltung eines unterirdischen Hochspannungskabels sowie Benutzungsrecht) für die Badenwerk AG, Karlsruhe
Baulasten	Vereinigungsbaulast Flst.Nr. 1185 und 1187
Wohnungsrechtliche Bindungen	-
Mietrechtliche Bindungen	Mietvertrag vom 19.02.2022, unbestimmte Zeit, gesetzliche Kündigungsfrist zum Monatsende, Nettokaltmiete: 510 € (Wohnung), 20 € (Garage), 60 € (Vorauszahlung auf Heizung/ Warmwasser), 60 € (Vorauszahlung auf übrige Betriebskosten)
Abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei
Verkehrsanbindung	Sehr gut (ÖPNV und PKW)
Nachbarschaft	heterogene Nutzungsstruktur, überwiegend wohnwirtschaftlich genutzte Gebäude, aber im näheren Umfeld auch gewerbliche Nutzungen
Wohn-/Gewerbelage	einfacher bis durchschnittlicher Wohnstandort
Umwelteinflüsse	Verkehrsimmissionen
Erschließung	Anbindung an öffentliche Erschließungsanlagen
Grundstücksgröße	302 m²
Straßenfront	rd. 24,75 m

Grundstückstiefe	rd. 11,50 m bis 12,50 m
Grundstückszuschnitt	annähernd rechteckig geschnitten
Grundstücksart	Reihengrundstück
Bodenbeschaffenheit	unterstellt tragfähiger Baugrund ohne schädliche Bodenveränderungen
Gebäudeart	Wohnanlage, bestehend aus 3-Familienhaus und zwei Reihenhäusern in WEG
Bauweise	Erdgeschoss (Hanggeschoss), 2 Obergeschosse und ausgebautes Dachgeschoss
Baujahr	um 2006
Wohnfläche	rd. 76 m²
Ausbaustandard Wohnung	vermutlich mittel (nicht zugänglich)
Garage	Garagen-Stellplatz Nr. 2
Qualität der Bebauung	durchschnittliche Bauausführung,
Energetischer Zustand	nicht bekannt
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale[45]	Leitungsrecht (Ab. II/2). üblicherweise Abschlag von rd. 65 % auf Bodenrichtwert | Vereinigungsbaulast: üblicherweise Abschlag von rd. 3 % auf den Bodenwert | beide Abschläge nicht bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens zu verwenden

8. Grundstücks- und Immobilienmarkt

8.1. Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland

Der *Immobilienmarktbericht Deutschland 2025*, herausgegeben vom Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse gemeinsam mit dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), dokumentiert die aggregierten Entwicklungen des deutschen Immobilienmarktes im Berichtszeitraum 2023/2024. Der Bericht basiert auf den umfangreichen Kaufpreisdaten der rund 390 Gutachterausschüsse bundesweit und enthält fundierte und aktuelle Informationen zu Transaktionen, Geldumsätzen, Preisentwicklungen und Teilmarktverläufen für Wohn- und Wirtschaftsimmobilien.[46]

Im Vorwort der Bundesministerin für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen heißt es: *„Im Jahr 2022 haben nach einem beispiellosen Umsatzhoch in 2021 explodierende Baupreise und die Zinswende zu einem massiven Einbruch auf dem Markt geführt. Drei Jahre später haben sich Teile des Marktes zwar stabilisiert: Bei den gebrauchten Wohnimmobilien haben Angebot und Nachfrage wieder zueinander gefunden. Doch das ist nur ein Ausschnitt des Geschehens. Die Folgen der gestiegenen Baupreise in Kombination mit einem gestiegenen Zinsniveau sind noch immer beim Neubau zu spüren. Die Zahl der verkauften Baugrundstücke lag 2024 etwa im Segment der Eigenheime nicht einmal bei der Hälfte der jährlich registrierten Umsätze in den 2010er Jahren. Viele, die früher neu gebaut hätten, suchen eine Gebrauchtimmobilie als günstigere Alternative. Andere ehemals Kaufinteressierte suchen Lösungen auf dem Mietmarkt."*[47]

[45] Leitungsrechte und Vereinigungsbaulasten wirken grundsätzlich bodenwertbezogen. Bei der Bewertung von Eigentumswohnungen im Rahmen des Vergleichswertverfahrens sind derartige grundstücksbezogene Belastungen regelmäßig bereits in den marktüblichen Vergleichskaufpreisen enthalten. Ein gesonderter rechnerischer Abschlag auf den Bodenwert ist daher nicht vorzunehmen. Eine zusätzliche wertmindernde Berücksichtigung kommt nur in Betracht, sofern sich aus der Belastung eine wohnungsspezifische, atypische Nutzungseinschränkung ergibt.

[46] Vgl. Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA): Immobilienmarktbericht Deutschland 2025, veröffentlicht im Dezember 2025, Seite 14.

[47] Wie vor, Seite II.

Speziell zu Eigentumswohnungen heißt es in dem Bericht: *„Im Teilmarkt der Eigentumswohnungen wird unterschieden zwischen Transaktionen gebrauchter Eigentumswohnungen im Weiterverkauf und neuer Eigentumswohnungen im Erstbezug. Im Jahr 2024 entfielen 80,1 % aller Verträge sicher auf gebrauchte Eigentumswohnungen, in 11,4 % der Fälle handelte es sich sicher um neue Eigentumswohnungen. Für einen Anteil von 8,5 % konnte keine eindeutige Zuordnung vorgenommen werden.*[48]

Diese Zahlen sind insbesondere interessant im Vergleich zur Erhebung von 2022. Damals waren 76,4 % (und 2020 noch 69,9 %) sicher den gebrauchten Eigentumswohnungen zuzuordnen und 14,3 % (und 2020 noch 20,8 %) den neuen Eigentumswohnungen, während der Anteil der nicht zuzuordnenden Kategorie fast gleich bei 9,3 % (und 2020 bei 9,4 %) lag.

Anhand dieser Zahlen ist über die letzten Jahre ein klarer Trend weg vom Erwerb neuer Eigentumswohnungen hin zum Kauf von Eigentumswohnungen im Weiterverkauf zu beobachten. Die gestiegenen Baukosten in Verbindung mit gestiegenen Zinsen machen den Kauf neuer Eigentumswohnungen nicht mehr erschwinglich. Die wegen der hohen Baukosten notwendigerweise höheren aufgerufenen Preise durch die Bauträger finden wegen der gestiegenen Kreditzinsen keine adäquate Nachfrage mehr, obwohl die Nachfrage nach Wohnraum ungebrochen ist. Im Jahresverlauf von 2022 brach daher der Markt für neue Eigentumswohnungen ein. Viele neu gebaute Wohnungen, die investorenseitig für den Verkauf vorgesehen waren, wurden stattdessen zu Mietobjekten umgewandelt. Noch deutlicher wird diese Entwicklung bei der Betrachtung der absoluten Zahlen. Nach 68.120 Wohnungen im Jahr 2020 wurden im Jahr 2022 nur noch 38.700 und im Jahr 2024 dann lediglich 29.100 neue Eigentumswohnungen veräußert. Das bedeutet – insgesamt von 2020 bis 2024 – einen Rückgang von über 57 %.[49]

Im gesamten Markt der Eigentumswohnungen sind sowohl der Rückgang der Transaktionszahlen im Jahr 2023 als auch deren erneuter Anstieg im Jahr 2024 deutlicher ausgeprägt als bei den Eigenheimen. So werden bundesweit 2023 19 % weniger Eigentumswohnungen verkauft als noch 2022, während es bei den Eigenheimen einen Rückgang von lediglich 11 % zu verzeichnen gibt. Im Jahr 2024 erfährt der Markt der Eigentumswohnungen daraufhin einen Aufschwung in den Transaktionszahlen um 17 %. Gleichzeitig verzeichnet der Markt der Eigenheime einen sanfteren Anstieg um 13 %. Ein Grund für den starken Unterschied in den beiden Teilmärkten während dieses Zeitraums ist neben der zuvor erläuterten schweren Verkäuflichkeit neuer Eigentumswohnungen auch die Tatsache, dass es bei Eigentumswohnungen im Jahr 2021 nochmals zu einem Anstieg der Transaktionen kam, während die Zahlen für Eigenheime hier schon rückläufig waren. Die absolute Zahl von 218.600 verkauften Eigentumswohnungen im Jahr 2023 ist der niedrigste Wert in der gesamten Zeitreihe ab 2009.[50]

Ein weiterer Grund kann darin liegen, dass im ländlichen Bereich Angebot und Nachfrage wegen der geringeren Preisverwerfungen schneller wieder zueinander fanden und Vertragsabschlüsse generierten. Im ländlichen Bereich dominiert der Markt der Eigenheime im Vergleich zu den Eigentumswohnungen in den urbanen Räumen. Während die Transaktionszahlen von 2022 nach 2023 um 19 % zurückgingen, lag dieser Rückgang beim Geldumsatz sogar bei 28 %. Nachvollziehbar ist dieser Sachverhalt allein schon durch den oben erläuterten geringeren Anteil der im Anschaffungspreis teureren neuen Eigentumswohnungen. Außerdem ist der Rekordgeldumsatzwert im Jahr 2021 im Markt der Eigentumswohnungen deutlich ausgeprägter als bei den Eigenheimen.

Der Geldumsatz betrug 2021 fast 90 Mrd. Euro, das bedeutet 16 % mehr als 2020 und entspricht dem Dreifachen des Wertes von 2009. Der Anstieg von 2020 nach 2021 fiel deutlich höher aus als im Schnitt der vorausgegangenen sieben Jahre, als es nur in einem Fall einen zweistelligen Zuwachs beim Geldumsatz gab. Bei den Eigenheimen betrug der Anstieg des Geldumsatzes im Jahr 2021 dagegen 11 %, was sich in einen fast linearen Trend der vorausgegangenen Jahre einfügt. Wie bei den Transaktionszahlen, so ist auch beim Geldumsatz ein erneuter Anstieg in 2024 um 20 % zu verzeichnen, der auf eine Erholung des Marktes hindeutet. Dieser Zuwachs fällt auch hier höher aus als bei den Eigenheimen mit 16 %. Der Gesamtgeldumsatz bei Eigentumswohnungen liegt im Jahr 2024 bei 62,9 Mrd. Euro und somit unterhalb des Wertes von 2019. Im Jahr 2023 lag dieser mit 52,2 Mrd. Euro sogar unter dem Wert von 2014."[51]

[48] Wie vor, Seite 68.
[49] Wie vor, Seite 69.
[50] Wie vor.
[51] Wie vor.

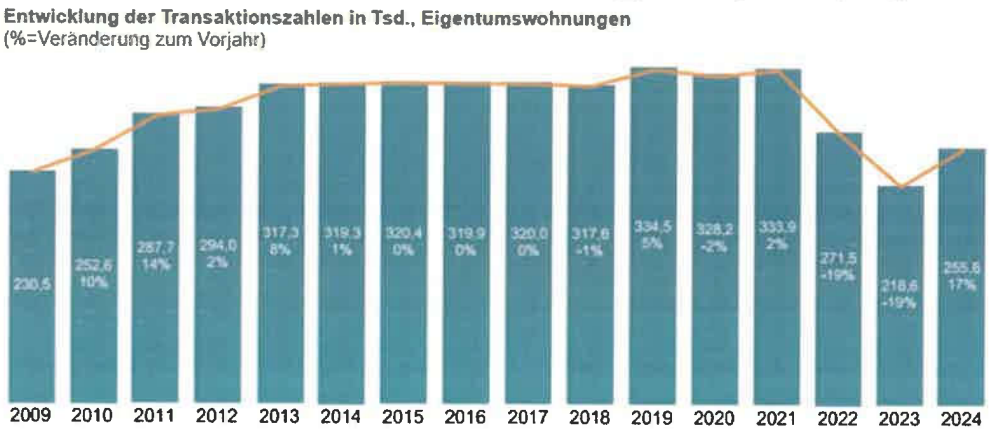


Abbildung 10: Entwicklung der Transaktionszahlen in Tsd., Eigentumswohnungen (2009-2024)

Zur Entwicklung der Wohnflächenpreise für gebrauchte Eigentumswohnungen heißt es: *„Der Median liegt 2024 mit 2.300 Euro/m² auf beinahe dem identischen Niveau wie 2023 (2.290 Euro/m²). Hier ist auffällig, dass alle drei Kurven seit 2022 ein Absinken erfahren – dieses Bild hat sich bei den neuen Eigentumswohnungen anders dargestellt. Anders als bei neuen Eigentumswohnungen konnten bei den gebrauchten Objekten Angebot und Nachfrage zueinander finden, was sich in gewissen Preisnachlässen äußert, aber weiterhin einen Markt mit reger Beteiligung ermöglicht hat. In Zukunft wird zu beobachten sein, ob außer den Herausforderungen bei der Finanzierung von Immobilien auch Gesetzesneuerungen im Energiebereich und eine damit verbundene größere Scheu der Käufer gegenüber älteren, möglicherweise nicht dem aktuell geforderten energetischen Standard entsprechenden Objekten, den Markt kennzeichnen wird. Zu beobachten ist darüber hinaus ein äußerst moderater Rückgang des Preisniveaus zwischen 2022 und 2024 im unteren Preisniveau (5. Perzentil)."*[52]

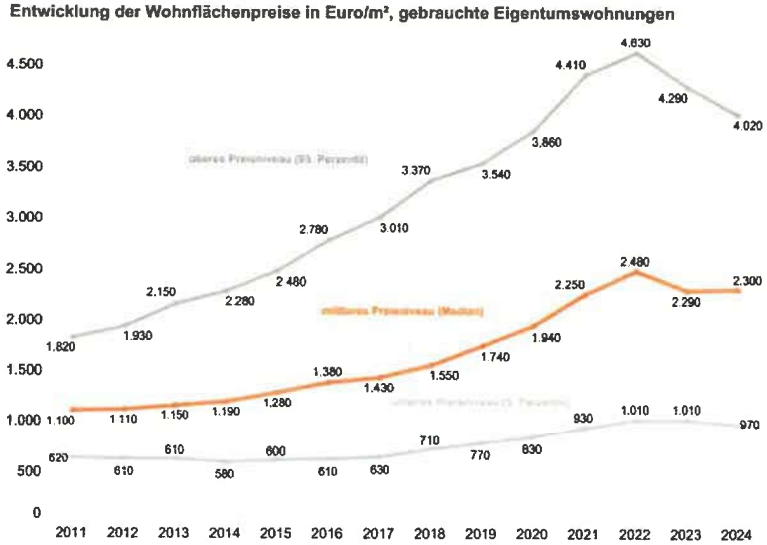


Abbildung 11: Entwicklung der Wohnflächenpreise in €/m², gebrauchte Eigentumswohnungen (2024)

„Bei der Gliederung nach Stadt- und Kreistypen ergibt sich qualitativ in etwa das gleiche Bild wie bei den Neubauwohnungen . Deutliche Ausreißer nach oben sind bei den größten Großstädten mit München (7.350 Euro/m²), den kreisangehörigen Mittelstädten und städtischen Kreisen mit dem Landkreis München an den Spitze (6.400 Euro/m²), den ländlichen Kreisen mit Verdichtungsansätzen mit dem Landkreis Miesbach (6.310 Euro/m²) sowie den dünn besiedelten ländlichen Kreisen mit dem Landkreis Nordfriesland (5.640 Euro/m²) zu finden. Die geringste Preisspanne weisen wie bei den Neubauten die Großstädte mit 500.000 bis 600.000 Einwohnern auf."[53]

[52] Wie vor, Seite 86 f..
[53] Wie vor.

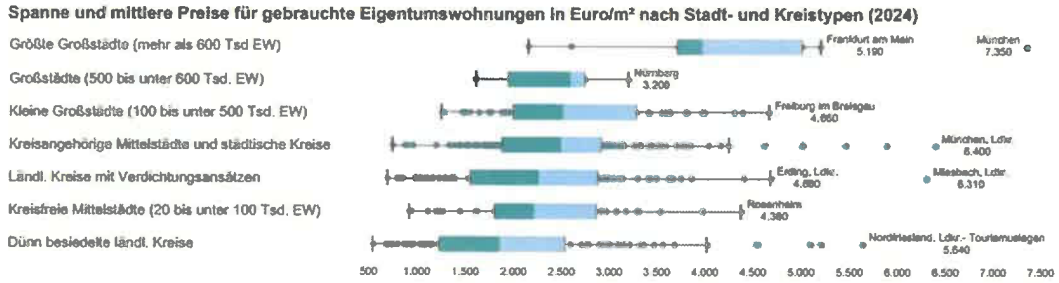


Abbildung 12: Spanne und mittlere Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen in €/m² (2024)

8.2. Verband deutscher Pfandbriefbanken

Im 3. Quartal 2025 setzte sich die Stabilisierung am deutschen Immobilienmarkt fort. Der vdp-Immobilienpreisindex stieg um 3,6 % gegenüber dem Vorjahresquartal auf 183,7 Punkte. Gegenüber dem 2. Quartal 2025 betrug das Plus 0,7 %.[54]

Dabei legten die Preise für Wohnimmobilien im Jahresvergleich um 3,8 % zu, gegenüber dem 2. Quartal 2025 erhöhte sich der Index um 0,8 %. Die Preise für Mehrfamilienhäuser legten mit +5,2 % auf Jahressicht erneut kräftiger zu als die Preise für selbst genutztes Wohneigentum (+2,4 %). Die Neuvertragsmieten im Wohnsegment nahmen im selben Zeitraum um 3,7 % zu, während die Renditen[55] um 1,4 % zurückgingen.[56]

8.3. Metaanalyse der Fahrländer AG

In ihrer neuesten Metaanalyse zum Immobilienmarkt in Deutschland[57] führt die Fahrländer Partner Raumentwicklung exemplarisch drei Research-Quellen an:

- *„Preisindizes FPRE: Die Preise für Wohneigentum steigen in Deutschland im 4. Quartal 2025 zum Vorquartal um 0,3 % an (ETW +0,1 %, EFH +0,3 %). Über den gleichen Zeitraum geben die Mieten von Wohnungen um 0,4 % nach, (...) der Mietindex für Mietwohnungen steigt um 1,9 % an (...)*
- *Prognose Bundesbank: Ab dem zweiten Quartal 2026 verstärkt sich das BIP-Wachstum merklich, getragen von einer expansiven Fiskalpolitik, steigender Nachfrage, wachsenden Exporten und erholenden Wohnungsbauinvestitionen; das reale BIP dürfte 2026 kalenderbereinigt um 0,6 % wachsen. 2027 beschleunigt sich die Expansion weiter auf +1,3 %, unterstützt durch zunehmende Unternehmensinvestitionen und steigende Konsumausgaben, bevor gegen Ende des Jahres höhere Zinsen und steigende Sozialabgaben die Dynamik wieder bremsen.*
- *Ifo: Die Stimmung unter den Unternehmen in Deutschland hat sich erneut eingetrübt. Der ifo-Geschäftsklimaindex sank im Dezember auf 87,6 Punkte, nach 88,0 Punkten im November. Die Unternehmen blicken pessimistischer auf das erste Halbjahr 2026. Der Indikator zur aktuellen Lage blieb unverändert. Das Jahr 2025 endet ohne Aufbruchstimmung."*

8.4. Regionaler Immobilienmarkt

Zentrale Geschäftsstelle für Grundstückswertermittlung in Baden-Württemberg (ZGG)

In Baden-Württemberg wurde zum 01.12.2017 beim Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung eine zentrale Geschäftsstelle eingerichtet, deren Aufgabe es sein soll, überregionale Auswertungen und Analysen des Grundstücksmarktgeschehens zu erstellen.

[54] Vgl. Verband Deutscher Pfandbriefbanken, vdp-Index Q3.2025.
[55] gemessen am vdp-Index für Liegenschaftszinsen.
[56] Vgl. Verband Deutscher Pfandbriefbanken, vdp-Index Q3.2025.
[57] Ausgabe Januar 2026.

Die Zentrale Geschäftsstelle für Grundstückswertermittlung in Baden-Württemberg (ZGG) lässt aber (im Gegensatz zu den oberen Gutachterausschüssen in anderen Bundesländern) außer der Bereitstellung des Bodenrichtwertinformationssystems (BORIS-BW) keine Tendenzen zu erkennen, die der Förderung des Angebots von Wertermittlungsdaten für die Öffentlichkeit dienen. Auch ein Grundstücksmarktbericht oder wertrelevante Daten werden, im Gegensatz zu den meisten übrigen Bundesländern, von dort nicht veröffentlicht.[58]

Auswertungen des Gutachterausschusses des östlichen Rhein-Neckar-Kreises

In dem Immobilienmarktbericht 2025 des Gemeinsamen Gutachterausschusses für Immobilienwerte bei der Stadt Sinsheim wurden die Daten des Immobilienmarktes des östlichen Rhein-Neckar-Kreises von 2024 bis zum 3. Quartal 2025 ausgewertet.[59]

Der Gutachterausschuss hat im Jahr 2024: 364 Kaufverträge über Wohn- und Teileigentumseinheiten ausgewertet, mit einem Geldumsatz von 74.319.000 €. Sie teilten sich auf in 34 Erstverkäufe aus Neubauten (Geldumsatz: 13.528.000 €) und 274 Wiederverkäufe (Geldumsatz: 53.855.000 €), 7 Kauffälle resultierten aus Umwandlungen (Geldumsatz: 1.550.000 €).[60] Aus der Statistik wurde ein Durchschnittspreis für die Eigentumswohnungen von 2.589 €/m² abgeleitet. Die Durchschnittsgröße der Wohnungen lag bei 80 m².[61]

Das Preisniveau wiederverkaufter Eigentumswohnungen im Auswertungszeitraum 2024/2025 hat der Gutachterausschuss näher untersucht. Dabei hat er die Sinsheimer Stadtteile Dühren, Eschelbach, Hoffenheim und Reihen zusammengefasst und 39 Kauffälle ausgewertet. Der Mittelwert der Wohnflächenpreise lag bei 2.445 €/m² (Median: 2.365 €, Spanne: 650- 3.745 €). Der Bodenrichtwert der ausgewerteten Kauffälle lag bei durchschnittliche 302 €/m² (Medan: 320 €, Spanne: 210 - 370 €), die Wohnfläche bei 89 m² (Median: 91 m², Spanne: 35 -166 m²) und das Baujahr bei 1994 (Median: 1994, Spanne: 1970 – 2016).[62]

Angebotsportale im Internet

Zur Beurteilung der Attraktivität des örtlichen Immobilienmarktes wurde eine Auswertung des online-Portals ImmobilienScout24 in der Zeit von Juli 2024 bis September 2025 über die on-geo GmbH angefordert.[63] Die veröffentlichten Angebotspreise aus Internetportalen (z. B. on-geo) spiegeln die Preisvorstellungen der Anbieter zum Zeitpunkt der Vermarktung wider und bilden damit den Angebotsmarkt ab. Sie stellen keine tatsächlich realisierten Marktpreise dar und sind regelmäßig von den später beurkundeten Kaufpreisen abweichend.

Dort wurden insgesamt 72 Angebote von Eigentumswohnungen des Postleitzahlbereichs 69412 ausgewertet. Der durchschnittliche Angebotspreis in Eberbach lag bei 2.633 €/m² (90 %-Streuungsintervall: 1.711 € bis 4.167 €). Es wurden 10 Angebote von Wohnungen mit mehr als 30 m² bis 60 m² angeboten: Der mittlere Angebotspreis lag bei 2.983 €/m² (90 %-Spanne: 2.182 € bis 4.167 €). Bei 29 Angeboten mit Flächen von mehr als 60 m² bis 90 m² lag der mittlere Angebotspreis bei 2.660 €(Streuungsintervall 90 %: 1.656 €/m² bis 5.875 €/m²).[64] 22 ausgewertete Kauffälle zu Eigentumswohnungen mit mehr als 90 m² bis 120 m² wurden im Schnitt mit 2.500 €/m² angeboten (Intervall: 1.798 € bis 3.095 €).[65]

In der Größenkategorie der zu bewertenden Wohnung (mehr als 60 m² bis 90 m²) liegt das 50 %-Perzentil bzw. der Medianwert liegt bei 2.379 €/m², das heißt 50 % der Kauffälle wiesen einen niedrigeren und 50 % einen höheren Kaufpreis aus. Gerade in heterogenen Märkten wie bei Immobilienpreisen ist der Medianwert aussagekräftiger als das arithmetische Mittel, er stellt einen typischen Marktwert dar, der nicht durch Extremwerte verzerrt ist. Das untere Marktsegment (25 %-Perzentil) hat einen Wert von 1.816 €/m², das obere Marktsegment (75 %-Perzentil) von 2.823 €/m².[66]

[58] Vgl. Zentrale Geschäftsstelle für Grundstückswertermittlung (ZGG), Internetabfrage am 21.01.2026 unter https://www.zgg-bw.de/Aufgaben/.
[59] Vgl. Gemeinsamer Gutachterausschuss für Immobilienwerte bei der Stadt Sinsheim: Immobilienmarktbericht 2025, Wertrelevante Marktdaten 2024 bis 3. Quartal 2025 des östlichen Rhein-Neckar-Kreises.
[60] Wie vor, Seite 17.
[61] Wie vor.
[62] Wie vor, Seite 36.
[63] Vgl. Auswertung der on-geo GmbH vom 01.02.2026.
[64] Wie vor, Seite 2.
[65] Wie vor.
[66] Wie vor.

9. Ermittlung des Verkehrswerts

9.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Erforderliche Daten und Modellkonformität

Die zur Wertermittlung erforderlichen Daten (Kaufpreise, Bodenrichtwerte, Umrechnungskoeffizienten, Zinssätze, Anpassungsfaktoren, Indexreihen sowie sonstige erforderliche Daten) sind nach § 9 ImmoWertV geeignet, wenn sie hinsichtlich ihrer Aktualität, bezogen auf den Wertermittlungsstichtag und bezogen auf die Repräsentativität, den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden.

Etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussenden Abweichungen der Merkmale des Wertermittlungsobjekts können nach § 9 Abs. 2 und 3 ImmoWertV berücksichtigt werden. Maßstab für die Wahl der Quelle, aus der die Daten herangezogen werden, ist ihre Eignung nach § 9 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV. Stehen keine geeigneten für die Wertermittlung erforderliche Daten zur Verfügung, können sie oder die entsprechenden Werteinflüsse auch sachverständig geschätzt werden.

Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise zu berücksichtigen.

Die Modellkonformität in § 10 ImmoWertV besagt, dass bei der Anwendung von relevanten Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden sind, die bei der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen. Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Die genannten Wertermittlungsverfahren sind gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:
1. die allgemeinen Wertverhältnisse,
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Weiter gliedern sich diese gemäß § 6 Abs. 3 ImmoWertV in folgende Verfahrensschritte:
1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts,
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts,
3. Ermittlung des Verfahrenswerts.

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewandten Wertermittlungsverfahren, unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit, zu ermitteln,

Vergleichswertverfahren gemäß §§ 21 ff. ImmoWertV

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen i.S.d. § 25 ImmoWertV ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können, insbesondere bei bebauten Grundstücken, ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor i.S.d. § 26 Abs. 1 ImmoWertV und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert i.S.d. § 26 Abs. 2 ImmoWertV herangezogen werden.

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Vergleichswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen. Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden auf der Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts. Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht dem vorläufigen Vergleichswert. Der Verkehrswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Ertragswertverfahren gemäß §§ 27 ff. ImmoWertV

Das Ertragswertverfahren ist geeignet, wenn die erzielbaren Erträge (Rendite) bzw. allgemein die regelmäßigen Geldflüsse oder deren Einsparpotential maßgeblich sind. Es wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt. Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht dabei dem vorläufigen Ertragswert.

Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Sachwertverfahren gemäß §§ 35 ff. ImmoWertV

Das Sachwertverfahren wird angewandt, wenn bei einem Wertermittlungsobjekt die erzielbaren Erträge oder deren Einsparpotential im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht vordergründig sind. Priorität hat dann der tatsächliche Wert der Sache in Abhängigkeit der (Herstellungs-) Kosten. Das ist z.B. bei Ein- und Zweifamilienhäusern der Fall. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich dabei durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstiger Anlagen sowie dem zu ermittelnden Bodenwert.

Verfahrenswahl und Begründung

Für das Bewertungsobjekt (Eigentumswohnung) ist das unmittelbare Vergleichswertverfahren gemäß § 24 ImmoWertV als leitendes Wertermittlungsverfahren sachgerecht anzuwenden. Eigentumswohnungen werden regelmäßig in einem eigenständigen, hinreichend transparenten Teilmarkt gehandelt, in dem sich der Verkehrswert unmittelbar aus den tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Wohnungen ableiten lässt. Maßgeblich sind dabei insbesondere Lage, Wohnungsgröße, Gebäude- und Baualtersklasse, Ausstattungsstandard sowie die Zuordnung von Stellplätzen und Sondernutzungsrechten.

Dem Sachverständigen liegt für das Bewertungsobjekt eine Auskunft aus der amtlichen Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses vor. Damit stehen reale, notariell beurkundete Kauffälle aus dem örtlich relevanten Teilmarkt zur Verfügung, die eine unmittelbare Vergleichswertermittlung ermöglichen. Die Vergleichbarkeit der herangezogenen Kauffälle wird anhand der wesentlichen wertbestimmenden Merkmale geprüft und erforderlichenfalls durch sachverständige Zu- und Abschläge hergestellt.

Die Eigentumswohnung ist ihrer Art, Größe und Zuschnitts nach grundsätzlich auch zur Vermietung geeignet. Gleichwohl wird im vorliegenden Fall kein Ertragswertverfahren angewendet. Der zuständige Gutachterausschuss hat für Eigentumswohnungen keine Liegenschaftszinssätze abgeleitet oder veröffentlicht. Mangels einer amtlich abgestützten marktüblichen Renditekennziffer würde ein Ertragswertansatz auf individuellen Annahmen beruhen und damit den Charakter einer modellhaften Rechenvariante annehmen. Eine solche Vorgehensweise wäre im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens nach § 194 BauGB nur eingeschränkt gerichtsfest und wird daher bewusst nicht verfolgt.

Zur Absicherung der Marktkonformität und zur Erhöhung der Nachvollziehbarkeit wird der im unmittelbaren Vergleichswertverfahren ermittelte Wert zusätzlich über das indirekte Vergleichsfaktorverfahren gemäß § 25 ImmoWertV plausibilisiert. Hierbei wird das Bewertungsobjekt in das vom Gutachterausschuss ausgewiesene regionale Preisniveau für Eigentumswohnungen (€/m² Wohnfläche) eingeordnet. Das Vergleichsfaktorverfahren dient dabei ausdrücklich nicht der eigenständigen Wertermittlung, sondern der Plausibilisierung und Kontrolle des unmittelbar aus Kauffällen abgeleiteten Vergleichswerts.

Das Sachwertverfahren wird nicht angewendet. Für Eigentumswohnungen steht regelmäßig nicht die herstellungskostenorientierte Substanzbewertung im Vordergrund, sondern die Marktorientierung über tatsächlich erzielte Kaufpreise. Die im Immobilienmarktbericht ausgewiesenen Sachwertparameter sind primär für freistehende Wohngebäude vorgesehen und für einzelne Wohnungseigentumseinheiten nur eingeschränkt geeignet.

Zusammenfassend wird der Verkehrswert auf Grundlage des unmittelbaren Vergleichswertverfahrens ermittelt. Die Plausibilisierung erfolgt über das indirekte Vergleichsfaktorverfahren. Diese Verfahrenswahl trägt der vorhandenen amtlichen Marktdatenlage Rechnung, berücksichtigt die grundsätzliche Vermietbarkeit der Wohnung und vermeidet nicht ausreichend abgesicherte ertragswertbasierte Modellannahmen.

9.2. Datengrundlage für das Vergleichswertverfahren

Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Örtlich zuständig für die Lage des Bewertungsobjekts ist der Gemeinsame Gutachterausschuss für Immobilienwerte bei der Stadt Sinsheim, der zum 01.01.2021 aus dem Zusammenschluss von 20 Kommunen des östlichen Rhein-Neckar-Kreises hervorgegangen ist. Der Gutachterausschuss veröffentlicht im Immobilienmarktbericht für Eigentumswohnungen aggregierte Marktdaten, insbesondere mittlere und mediane Quadratmeterpreise differenziert nach Kommunen. Diese Angaben bilden einen marktbezogenen Orientierungsrahmen, ersetzen jedoch keine objektindividuelle Vergleichbarkeitsprüfung konkreter Kauffälle.

Die für den Wertermittlungsstichtag 23.01.2026 maßgeblichen Marktdaten wurden dem Immobilienmarktbericht östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2025 des Gemeinsamen Gutachterausschusses für Immobilienwerte bei der Stadt Sinsheim entnommen, der im Dezember 2025 abgeschlossen wurde und das Marktgeschehen des Zeitraums von 2024 bis 3. Quartal 2025 abbildet.

Am 28.01.2026 erhielt ich vom zuständigen Gutachterausschuss eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung mit zehn vergleichbaren Kauffällen, die dieser Wertermittlung zugrunde gelegt werden. Es handelt sich um Vergleichsfälle von wiederverkauften Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern. Aufgrund der ausreichenden Anzahl von Vergleichsfällen kann eine Wertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren erfolgen. Nachfolgend werden die zehn Kauffälle aufgelistet; das Wertermittlungsobjekt ist als Nr. 11 hinzufügt (grau unterlegt).

Kauffall	Kaufdatum	Bodenrichtwert bei Kauf (€/	Baujahr	modifiziertes Baujahr	Restnutzungsdauer	Standardstufe	Geschosslage	Anzahl Wes	Rohertragsfaktor	Wohnfläche	Kaufpreis/m² Wohnfläche
1	21.03.2024	150	1995	1995	51	3,0	KG	6	27,2	75	2.547,00 €
2	21.06.2024	150	1995	1995	51	3,0	EG	6	22,7	73	2.137,00 €
3	21.08.2024	120	1997	1997	53	3,1	EG	8	15,3	72	1.458,00 €
4	25.11.2024	170	1997	1997	53	3,0	Maisonette	5	25,0	72	2.403,00 €
5	11.04.2025	170	1995	1995	50	2,7	2. OG	11	23,4	63	2.222,00 €
6	14.04.2025	160	2000	2000	55	3,0	1. OG	9	23,5	62	2.387,00 €
7	15.07.2025	160	1997	1999	54	3,2	Maisonette	7	22,5	83	2.361,00 €
8	05.09.2025	170	1995	1995	50	2,9	2. OG	11	22,6	65	2.231,00 €
9	29.09.2025	150	1963	2003	58	3,4	Penthouse	8	28,6	90	3.100,00 €
10	24.11.2025	160	1997	1997	56	3,1	1. OG	7	27,8	79	2.278,00 €
11	23.01.2026	160	2006	2006	60	3.3	2. OG	5	?	76	?

Die Liste mit den Grunddaten zu den Vergleichsfällen zeigt, dass

- für die Lagen der Objekte ein Bodenrichtwert zwischen 120 € und 170 €/m² gilt (jeweils bezogen auf Kaufdatum). Das Bewertungsgrundstück liegt in einer Zone mit einem Bodenrichtwert von 160 €/m².
- die Wohnungen ein modifiziertes Baujahr zwischen 1995 und 2003 sowie eine Restnutzungsdauer zwischen 50 und 58 Jahren haben. Das Bewertungsobjekt wurde 2006 errichtet und hat bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren eine Restnutzungsdauer von 60 Jahren.
- der Ausstattungsstandard aller Objekte zwischen 2,7 und 3,4 liegt.
- die Wohnung im Kauffall 9 die Besonderheit eines Penthouses erfüllt, während sich die übrigen Wohnungen als übliche Wohnungen oder Maisonette-Wohnungen darstellen.
- alle Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit 5 bis 11 Wohneinheiten liegen.
- sich die Rohertragsfaktoren zwischen dem 15,3-fachen und dem 28,6-fachen Rohertrag bewegen.
- die Vergleichswohnungen eine Wohnfläche zwischen 62 m² und 90 m² haben.
- die normierten Kaufpreise zwischen 1.358 €/m² und 3.100 €/m² liegen.

Über die Vermietungssituation wurde nichts bekannt.

9.3. Anpassung der Kaufzeitpunkte

Zur Würdigung der Zeit-/Wertdifferenz zwischen den jeweiligen Kaufzeitpunkten und dem Wertermittlungsstichtag im Januar 2026 (Marktentwicklung) werden üblicherweise Indexreihen herangezogen. Der Gutachterausschuss bei der Stadt Sinsheim hat bislang keine Indexreihen für Eigentumswohnungen abgeleitet. Er orientiert sich bei der Preisentwicklung von Wohnimmobilien an den Indexreihen des Statistischen Bundesamts (destatis).[67] Dieses analysiert auf Basis der Daten der Gutachterausschüsse die Entwicklung der Immobilienpreise in Deutschland, um den Immobilienmarkt transparent zu machen. Auch der Gutachterausschuss des östlichen Rhein-Neckar-Kreises liefert quartalsweise die dort erfassten Immobiliendaten aus der amtlichen Kaufpreissammlung.

Das Statistische Bundesamt erstellt aus diesen Daten statistische Indikatoren wie den bundesweiten Preisindex für Eigentumswohnungen. Die regionale Preisentwicklung kann sehr unterschiedlich sein. Um Ergebnisse für verschiedene Regionstypen bereitzustellen, insbesondere zur Unterteilung nach den Dimensionen „Stadt und Land", wurde der Index nach unterschiedlichen Lagequalitäten aufgeteilt. Entsprechend veröffentlicht das Statistische Bundesamt Preisindexe getrennt nach siedlungsstrukturellen Kreistypen. Damit ist es möglich, die Entwicklung von Preisen in städtischen und ländlichen Regionen quartalsweise getrennt zu beobachten.

[67] Vgl. Gemeinsamer Gutachterausschuss für Immobilienwerte bei der Stadt Sinsheim: Immobilienmarktbericht östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2025, Seite 24 ff.

Die Region des östlichen Rhein-Neckar-Kreises zählt zu der Lagekategorie der städtischen Kreise.[68] Nachfolgende Grafik zeigt den Preisindex für Eigentumswohnungen in städtischen Kreisen (4. Quartal 2015 = 100).[69] Bislang liegen Daten bis einschließlich dem 3. Quartal 2025 vor; in diesem lag der Index für Eigentumswohnungen in städtischen Kreisen bei 147,0.

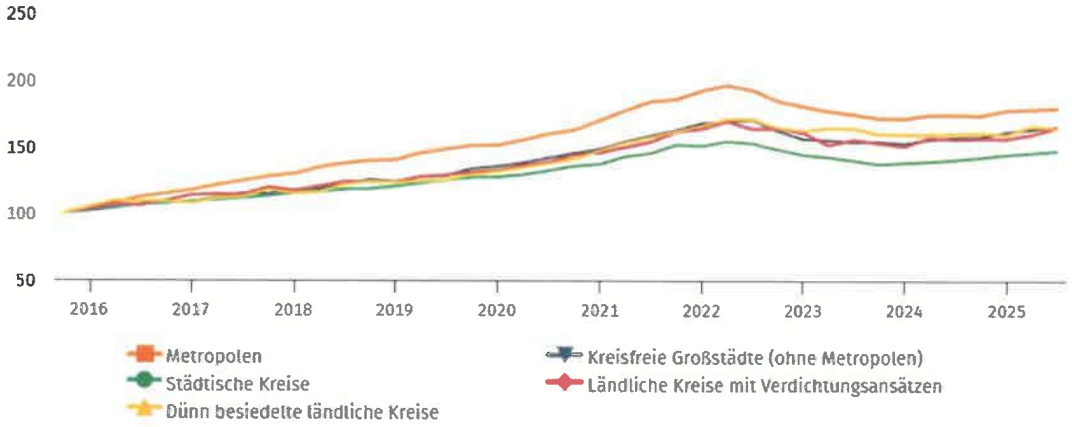


Abbildung 13: Entwicklung der Preise von Eigentumswohnungen

Bei Durchführung dieser Verfahrensweise erhält man hinsichtlich der Marktentwicklung bei den einzelnen Kauffällen folgende Anpassungsfaktoren für die Kaufpreise je m² Wohnfläche. Weil der neueste Wert der für das 3. Quartal 2025 ist, wird für die Kauffälle ab dem 3. Quartal 2025 diese Indexzahl (147,0) verwendet. Daras ergeben sich folgende Ergebnisse:

Kauffall	Kaufdatum	Kaufpreis/m² Wohnfläche	Preisindex für Eigentumswohnungen nach Kreistypen	Korrekturfaktor	angepasster Kaufpreis/m² Wohnfläche
1	21.03.2024	2.547	138,0	1,065	2.713
2	21.06.2024	2.137	139,0	1,058	2.261
3	21.08.2024	1.458	140,4	1,047	1.527
4	25.11.2024	2.403	142,1	1,034	2.485
5	11.04.2025	2.222	145,4	1,011	2.246
6	14.04.2025	2.387	145,4	1,011	2.413
7	15.07.2025	2.361	145,4	1,011	2.387
8	05.09.2025	2.231	147,0	1,000	2.231
9	29.09.2025	3.100	147,0	1,000	3.100
10	24.11.2025	2.278	147,0	1,000	2.278
11	23.01.2026	?	147,0	1,000	?

Für die an die allgemeine Wertentwicklung angepassten Kaufpreise können nun weitere Angaben zu den Vergleichsfällen betrachtet werden und durch Korrekturen auf die Situation des Wertermittlungsobjekts angepasst werden.

[68] Kreise, in denen mindestens 50 % der Bevölkerung in Groß- und Mittelstädten lebt und die eine Einwohnerdichte von mindestens 150 Einwohnern/km² haben oder Kreise mit einer Einwohnerdichte ohne Groß- und Mittelstädte von mindestens 150 Einwohnern/km²; vgl. Internetabfrage vom 05.02.2026 unter https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/raumbeobachtung/Raumabgrenzungen/deutschland/kreise/siedlungsstrukturelle-kreistypen/kreistypen.html.

[69] Vgl. Statistisches Bundesamt, Internetabfrage vom 05.02.2026 unter https://www.dashboard-deutschland.de/indicator/data_woh_preise_immobilien_hpi_wohnungen.

9.4. Anpassung an weitere wertbestimmende Merkmale

Die unterschiedlichen Einzelmerkmale der Vergleichsobjekte sind zu betrachten, zu beschreiben und nach Wertigkeit so anzupassen, dass sie mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbar werden, sofern dies möglich ist. Ist durch Anpassung keine Vergleichbarkeit herzustellen, sind diese Fälle nicht weiter zu berücksichtigen. Hierbei sind vorrangig die Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten des zuständigen Gutachterausschusses zu verwenden.

Der Gemeinsame Gutachterausschuss für den östlichen Rhein-Neckar-Kreis hat derartige Faktoren aus der amtlichen Kaufpreissammlung ermittelt und im Immobilienmarktbericht 2025 veröffentlicht. Er weist aber darauf hin, dass seine Faktoren nur der einfachen und pauschalen Wertermittlung dienen.[70]

Die Vergleichsfaktoren werden als Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche für verschiedene Standardstufen, je nach Wohnungs- und Gebäudequalität, angegeben.[71] Dabei ist ein anteiliger Wert für Garagen, Carports oder Stellplätze nicht enthalten; für diese werden feste Wertangaben empfohlen. Bei den Eigentumswohnungen sind die Vergleichsfaktoren je Standardstufe inklusive Bodenwertanteil ermittelt.

Zur Ableitung der Anpassung bei den normierten Kaufpreisen stellt der Gutachterausschuss eine Übersicht zur Bestimmung der Standardstufe vor.[72] Der Marktbericht enthält darüber hinaus Umrechnungsfaktoren für den Einfluss der Wohnfläche, der Marktregion und des Bodenrichtwerts.[73] Zudem wurden Anpassungsfaktoren für besonders große oder kleine Wohnhäuser oder Wohnungen abgeleitet.[74]

Wenn keine genauere Ableitung aus den Merkmalen der Vergleichsobjekte möglich ist, wird auf die vom Gutachterausschuss für die Ableitung der normierten Kaufpreise verwendeten Umrechnungskoeffizienten zurückgegriffen. Dies erscheint sachgerecht und marktkonform, weil die Vergleichskaufpreise demselben sachlichen und räumlichen Teilmarkt entstammen.

Anpassung an die Marktregion

Der Immobilienmarktbericht 2025 enthält Umrechnungskoeffizienten für abweichende Marktregionen. In dieser Vergleichswertermittlung werden nicht die Vergleichsfaktoren aus dem Immobilienmarktbericht verwendet, sondern tatsächliche Vergleichskaufpreise. Diese entstammen zudem alle der Marktregion „dezentral (Ost)". Insoweit ist hier keine Anpassung angezeigt.

Anpassung an die Lagequalität hinsichtlich des Bodenrichtwerts

Für die Lageanpassung können zum Teil die Bodenrichtwerte genutzt werden. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte des Grund und Bodens pro Quadratmeter bebauter oder unbebauter Grundstücksfläche in einem Gebiet mit im Wesentlichen gleichen Lage- und Nutzungsverhältnissen (§ 196 BauGB). Zur Anpassung der Kaufpreise an die gleiche Lage wird das Verhältnis des Bodenrichtwerts zum Bodenrichtwert des Wertermittlungsobjekts als Korrekturfaktor ermittelt.

Das Bewertungsobjekt liegt in einer Bodenrichtwertzone, für die der Bodenrichtwert mit 160 €/m² festgesetzt wurde.[75] Die Vergleichsfälle liegen in Bodenrichtwertzonen mit Bodenrichtwerten zwischen 120 €/m² und 170 €/m². Das arithmetische Mittel liegt bei 156 €/m² der Median bei 160 €. Die Lage der Vergleichsobjekte mit Anschrift und Flurstücknummer ist mir bekannt. Aus Gründen des Datenschutzes kann hier jedoch keine nähere Lagebezeichnung aufgeführt werden.

[70] Vgl. Gemeinsamer Gutachterausschuss für Immobilienwerte bei der Stadt Sinsheim: Immobilienmarktbericht östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2025, Seite 50.
[71] Wie vor, Seite 55.
[72] Wie vor, Seite 51; zudem gibt es eine Orientierungshilfe für die Standardstufe im Verhältnis zum Baujahr.
[73] Wie vor, Seiten 55 ff.
[74] Wie vor, Seite 50.
[75] Vgl. BORIS-BW Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg, Internet-Abfrage vom 05.02.2026 unter https://www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw/?lang=de.

Solche Differenzen der Lagequalität sind auszugleichen, so dass die Kauffälle vergleichbar werden. Bei Durchführung dieser Verfahrensweise erhält man folgende Korrekturfaktoren für die Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche für die verschiedenen Bodenrichtwerte. Dabei werden hier die zum 01.01.2025 festgesetzten Bodenrichtwerte verwendet; sie können ggf. von den Richtwerten zum Kaufzeitpunkt abweichen.

Bodenrichtwerte Vergleichsobjekte (€)	*Bodenrichtwert Bewertungsobjekt (€)*	*Korrekturfaktor*
120	160	1,333
150	160	1,067
160	160	1,000
170	160	0,941

Weitere Anpassung an die Lagequalität

Ich halte es für sachgerecht, zusätzlich eine Anpassung für individuelle Lagemerkmale vorzunehmen. Hierbei spielen Faktoren wie Verkehrslärm, Besonnung, Hanglage, Nachbarbebauung, Einsehbarkeit, Zuwegung, ÖPNV, Stellplatzsituation, Barrierefreiheit, Geschosslage eine Rolle. Die jeweilige Preisanpassung erfolgt entsprechend meiner persönlichen Beurteilung durch entsprechende Anpassungsfaktoren.

Anpassung an das Baujahr bzw. die Restnutzungsdauer

Die herangezogenen Vergleichsobjekte weisen modifizierte Baujahre zwischen 1995 und 2003 sowie rechnerische Restnutzungsdauern von rd. 50 bis 58 Jahren auf. Das Bewertungsobjekt wurde im Jahr 2006 errichtet und verfügt über eine rechnerische Restnutzungsdauer von rd. 60 Jahren. Die hieraus resultierenden Abweichungen bewegen sich innerhalb derselben Baualters- und Ausstattungsgruppe und lassen keinen eigenständigen, isolierbaren Markteinfluss erkennen. Aus der Kaufpreissammlung ist für derart geringe Unterschiede kein gesonderter Preisaufschlag ableitbar.

Eine zusätzliche Anpassung der Vergleichspreise aufgrund des Baujahres bzw. der Restnutzungsdauer wird daher nicht vorgenommen; entsprechende Unterschiede sind im Rahmen der allgemeinen Marktstreuung bereits berücksichtigt. Selbst bei unterstellter positiver Wirkung der geringfügig höheren Restnutzungsdauer würde sich lediglich ein marginaler Effekt im Bereich von rd. 1 % ergeben, der angesichts der Marktstreuung nicht gesondert ausgewiesen wird.

Anpassung an die Standardstufe der Ausstattung

Die im Vergleichskollektiv festgestellten Standardstufen liegen in einer engen Bandbreite zwischen rd. 2,7 und 3,4. Sie sind eng mit dem Baualter, dem Modernisierungsgrad und der rechnerischen Restnutzungsdauer verknüpft. Diese Merkmale werden von Marktteilnehmern nicht getrennt, sondern gesamthaft bewertet. Eine zusätzliche Berücksichtigung der Standardstufe würde zu einer doppelten Abbildung desselben Sachverhalts führen und ist daher methodisch nicht angezeigt.

Anpassung an die Größe der Wohnungseigentümergemeinschaft

Die Vergleichsobjekte stammen aus kleinen bis mittleren Wohnungseigentümergemeinschaften (rd. 6 bis 11 Einheiten). Das Bewertungsobjekt umfasst 5 Einheiten und liegt damit noch innerhalb derselben Markt- und Verwaltungsgrößenklasse. Ein eigenständiger, isolierbarer Markteinfluss der Gemeinschaftsgröße ist auf Basis des Vergleichskollektivs nicht belastbar ableitbar; ein gesonderter Zu- oder Abschlag wird daher nicht angesetzt.

Anpassung die Lage der Wohnung im Gebäude

Die Vergleichsobjekte liegen überwiegend in Keller-, Erd- sowie 1. und 2. Obergeschossen und repräsentieren damit marktübliche Geschosslagen in kleinen bis mittleren Mehrfamilienhäusern. Diese Geschosslagen weisen jeweils spezifische Vor- und Nachteile auf, die sich aus Sicht typischer Marktteilnehmer im Regelfall ausgleichen und keinen eigenständigen, isolierbaren Preiseffekt begründen. Auch die im Vergleichskollektiv enthaltenen Maisonette-Wohnungen stellen lediglich eine Grundrissvariante dar, deren funktionale Vor- und Nachteile marktüblich gegeneinander abgewogen werden.

Der Kauffall Nr. 9 stellt demgegenüber eine Penthouse-Wohnung im obersten Geschoss mit guter Aussichtslage über Eberbach dar. Penthouse-Wohnungen zeichnen sich durch eine erhöhte Privatsphäre, eine überdurchschnittliche Belichtung sowie eine eingeschränkte Substituierbarkeit aus. Die vorhandene Aussichtslage verstärkt diesen Qualitätsvorsprung zusätzlich. Diese Merkmale werden vom Markt regelmäßig positiv bewertet. Zur Angleichung an die übrigen Vergleichsobjekte erscheint daher ausschließlich für den Kauffall Nr. 9 ein Abschlag von rd. 10 % sachgerecht. Weitere Anpassungen in Bezug auf Geschosslage oder Wohnungstyp werden nicht vorgenommen.

Anpassung an die Wohnfläche

Zur Vergleichbarkeit wurden die Vergleichskaufpreise hinsichtlich der Wohnfläche angepasst. Grundlage der Anpassung sind die vom zuständigen Gutachterausschuss im Immobilienmarktbericht des östlichen Rhein-Neckar-Kreises 2025 veröffentlichten Umrechnungsfaktoren bei abweichender Wohnflächengröße.[76] Diese Faktoren beziehen sich auf eine normierte Eigentumswohnung mit einer Wohnfläche von 80 m² (Umrechnungskoeffizient 1,0) und bilden die marktübliche nichtlineare Abhängigkeit des Quadratmeterpreises von der Wohnungsgröße ab.

Da sowohl die Bewertungswohnung als auch die Vergleichswohnungen von der normierten Wohnungsgröße abweichen, wurden sämtliche Kaufpreise konsequent auf das einheitliche Bezugsniveau der normierten 80 m² großen Wohnung umgerechnet. Hierdurch wird sichergestellt, dass die weitere Vergleichsanalyse ausschließlich auf preisbereinigten, flächenneutralisierten Werten basiert.

Die Bewertungswohnung weist eine Wohnfläche von rd. 76 m² auf und liegt damit leicht unterhalb der normierten Wohnungsgröße. Entsprechend wurde der Kaufpreis der Bewertungswohnung mithilfe des vom Gutachterausschuss veröffentlichten Umrechnungsfaktors für 75 m² (gerundet) auf das Niveau einer 80-m²-Wohnung hochgerechnet. Gleiches gilt für die Vergleichswohnungen mit Wohnflächen zwischen rd. 62 m² und 90 m², deren Kaufpreise jeweils unter Anwendung der zugehörigen Umrechnungsfaktoren auf das normierte Flächenniveau transformiert wurden.

Die angewandten Umrechnungsfaktoren beruhen auf der Auswertung der Kaufpreissammlung und spiegeln das Verhalten typischer Marktteilnehmer wider, die kleinere Wohnungen regelmäßig mit höheren Quadratmeterpreisen und größere Wohnungen mit niedrigeren Quadratmeterpreisen bewerten. Durch die Normierung auf eine einheitliche Wohnungsgröße wird verhindert, dass Unterschiede in der Wohnfläche die Wertableitung überlagern oder verzerren.

Anpassung an die Vermietungssituation

Die zu bewertende Wohnung ist zum Wertermittlungsstichtag vermietet, Angaben zur Vermietungssituation der Vergleichsobjekte sind der Kaufpreissammlung nicht zu entnehmen. Marktüblich bilden die in der Kaufpreissammlung erfassten Kaufpreise eine Vielzahl unterschiedlicher Nutzungssituationen (Eigennutzung, Kapitalanlage) ab. Mangels Anhaltspunkten für besondere mietvertragliche Bindungen oder eine eingeschränkte Verwertbarkeit der Wohnung wird die bestehende Vermietung als marktüblich beurteilt. Ein eigenständiger, isolierbarer Markteinfluss ist nicht ableitbar; eine Anpassung der Vergleichspreise wird daher nicht vorgenommen.

Anpassung an den Rohertrag

Der für die zu bewertende Wohnung erzielbare Rohertrag beträgt rd. 6.360 € p. a. Ein eigener Rohertragsfaktor kann erst nach Ableitung des Verkehrswerts gebildet werden und steht zum Zeitpunkt der Vergleichswertableitung noch nicht zur Verfügung.

Die aus der Kaufpreissammlung abgeleiteten Rohertragsfaktoren der Vergleichsobjekte bewegen sich in einer Bandbreite von rd. 15,3-fach bis 28,6-fach. Diese Spannweite verdeutlicht die marktübliche Streuung der Kapitalisierungsansätze bei Eigentumswohnungen, die insbesondere durch Lagequalität, Ausstattungsstandard, Aussichtslage sowie unterschiedliche Nutzungserwartungen geprägt ist. Die Rohertragsfaktoren werden daher nicht als eigenständige Wertermittlungsgröße verwendet, sondern dienen ausschließlich der nachgelagerten Plausibilisierung des im Vergleichswertverfahren ermittelten Verkehrswerts.

[76] Vgl. Gemeinsamer Gutachterausschuss für Immobilienwerte bei der Stadt Sinsheim: Immobilienmarktbericht östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2025, Seite 55.

Berücksichtigung der Garage

Dem Wertermittlungsobjekt ist ein Stellplatz i der Garage zugeordnet. Da Garagen-Stellplätze besonders in Stadtlagen nachgefragt sind, stellt diese Besonderheit einen Vorteil für das Bewertungsobjekt dar. Weil sich die normierten Kaufpreise auf Eigentumswohnungen ohne Garage beziehen, bleibt dessen Wert hier unberücksichtigt und wird erst nach dem Preisvergleich dem Wert der Wohnung hinzugerechnet.

9.5. Ergebnis zu den Anpassungen

In nachstehender Übersicht werden die Vor- und Nachteile der Vergleichsobjekte in Bezug zum Bewertungsobjekt durch prozentuale Zu- oder Abschläge von dem an die Marktentwicklung angepassten Kaufpreis vorgenommen.

Kauf fall Nr.	Marktangepasster Kaufpreis (€/m²)	Korrektur Bodenrichtwert (Faktor)	Zusätzliche Korrektur Lage (Faktor)	Korrektur Anzahl der Einheiten (Faktor)	Korrektur Penthouse (Faktor)	Korrektur Standardstufe (Faktor)	Korrektur Wohnfläche (Faktor)	Korrektur Vermietungssituation (Faktor)	Korrektur Restnutzungsdauer (Faktor)	Gesamt-Anpassungsfaktor aus den Merkmalen	Kaufpreis/ m² Wohnfläche (€/m²)
1	2.713	1,067	1,05	1,00	1,00	1,00	1,000	1,00	1,00	1,12	3.039
2	2.261	1,067	1,05	1,00	1,00	1,00	1,000	1,00	1,00	1,12	2.532
3	1.527	1,333	1,00	1,00	1,00	1,00	0,991	1,00	1,00	1,32	2.016
4	2.485	0,941	0,90	1,00	1,00	1,00	0,991	1,00	1,00	0,83	2.063
5	2.246	0,941	1,00	1,00	1,00	1,00	0,980	1,00	1,00	0,92	2.066
6	2.413	1,000	1,05	1,00	1,00	1,00	0,967	1,00	1,00	1,02	2.461
7	2.387	1,000	0,95	1,00	1,00	1,00	1,017	1,00	1,00	0,97	2.315
8	2.231	0,941	1,00	1,00	1,00	1,00	0,980	1,00	1,00	0,92	2.053
9	3.100	1,067	0,90	1,00	0,90	1,00	1,023	1,00	1,00	0,89	2.759
10	2.278	1,000	0,95	1,00	1,00	1,00	1,009	1,00	1,00	0,96	2.187
	1.527					Minimum					2.016
	3.100					Maximum					3.039
	2.333					Medianwert (gewogenes Mittel)					2.251
	2.364					Mittelwert (arithmetisches Mittel)					2.349
	399					Standardabweichung					346
	0,169					Variationskoeffizient					0,147

Aus der grafischen Darstellung ist die Spanne der Kaufpreise nach der Anpassung an das Bewertungsobjekt ersichtlich. Es zeigt die Spanne der Kaufpreise zwischen 2.016 € und 3.039 €/m². Das arithmetische Mittel ist als orangefarbene Linie bei 2.349 €/m² dargestellt.

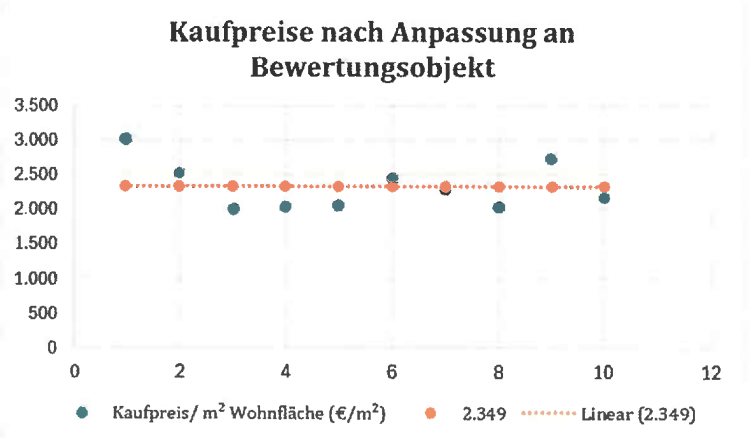


Abbildung 14: Kaufpreise nach Anpassung an Bewertungsobjekt

9.6. Prüfung der Genauigkeit des Mittelwerts und Ausreißer

Die einfache Berechnung des Mittelwerts ist auf die Aussagequalität der Berechnung und die Genauigkeit des Mittelwerts und auch daraufhin zu prüfen, ob der berechnete Wert das Datenmaterial richtig widerspiegelt. Hierzu gibt es in der mathematischen Statistik Verfahren und Berechnungswege, die auch in der Immobilienbewertung genutzt werden.

Grundlage der Genauigkeitsbetrachtung ist die Streuung der Daten, für die es verschiedene Aussagen in der Statistik gibt. So beschreibt der Abstand den Datenraum zwischen dem größten und dem kleinsten Wert, in dem die Kaufpreise liegen (Variationsbreite). Die Aussage gibt einen Hinweis über das vorhandene Spektrum der vorliegenden Kauffälle, ohne eine Aussage über Genauigkeit und Datenqualität zu treffen.

Zur objektiven Ermittlung der Aussagekraft eines Mittelwerts dient die Standardabweichung, die eine Angabe zur Streuung bzw. Verteilung der Messdaten ermöglicht. Sie berechnet sich aus den Differenzen zwischen jedem einzelnen Messwert und dem Mittelwert. Alle Differenzen werden quadriert und summiert und anschließend die Summe der Residuen durch die Anzahl der Fälle, reduziert um 1, dividiert. Die Berechnung erfolgt somit nach der Formel:

$$s = \sqrt{\frac{\sum v\,yi^2}{n-1}} \text{ mit } v\,yi^2 = y_i - y_M$$

In dieser Formel sind

$v\,yi^2$	Potenz der Differenz zwischen dem arithmetischen Mittelwert und jedem einzelnen Kaufpreis
y_i	einzelne Kaufpreise
y_M	arithmetisches Mittel aller Kaufpreise
n	Anzahl der Kaufpreise

Für die aus der Kaufpreissammlung abgeleiteten und angepassten Kaufpreise berechnet sich die Standardabweichung mit 346 €/m².

Zur Prüfung der Genauigkeit des arithmetischen Mittels von 2.349 €/m² muss ein mathematischer Bezug zwischen der Standardabweichung und dem Mittelwert geschaffen werden. Dazu wird die Differenz zur Standardabweichung genutzt. Innerhalb eines Intervalls von $y_M \pm s$ gilt, dass rd. 67 % aller Fälle in diesem Intervall liegen, bei einem Intervall von $y_M \pm 2s$ liegen rd. 95 % aller Fälle in diesem Intervall, bei $y_M \pm 3s$ etwa 99 % aller Fälle. Das heißt, bei einem dreifachen Intervall müssen nahezu alle Fälle in dieser Spanne liegen, wenn sie normalverteilt sind (3-Sigma-Regel). Für das arithmetische Mittel von 2.349 €/m² und die Standardabweichung von 346 €/m² berechnen sich die Intervalle wie folgt:

Intervall	von	bis
$y_M \pm s$	2.003 €/m²	2.695 €/m²
$y_M \pm 2s$	1.657 €/m²	3.041 €/m²
$y_M \pm 3s$	1.311 €/m²	3.387 €/m²

Die Kaufpreise liegen alle in den Spannen der 2-fachen Standardabweichung und, mit Ausnahme des Kauffalls Nr. 1, auch im Bereich der 1-fachen Standardabweichung. Dabei kann der Umfang der Spanne, die genutzt werden soll, nicht eindeutig angegeben werden. Bei Grundstücksteilmärkten, die regelmäßig eine geringe Spanne in den Kaufpreisen aufweisen, sollte die zweifache Standardabweichung als Spanne genutzt werden; dazu gehören i.d.R. Eigentumswohnungen oder Einfamilienhäuser in strukturierten Siedlungsformen.[77] Es ist in der Regel besser, eine kleinere Spanne zu nutzen, um die Genauigkeit der Wertermittlung zu sichern und zu steigern. Eine einfache Anwendungsregel existiert allerdings nicht, weil sich das Marktverhalten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ändern kann. Damit können alle Werte in die Ableitung des Vergleichswerts mit einbezogen werden.

Bei der alternativen Methode, dass nach der Berechnung des arithmetischen Mittelwerts alle Werte außerhalb einer Spanne von 30 % des Mittelwerts um den Mittelwert gestrichen werden, führt zum gleichen Ergebnis. Hier liegen alle Werte innerhalb einer Spanne von 1.644 €/m² (Mittelwert abzüglich 30 %) und 3.054 €/m² (Mittelwert zuzüglich 30 %).

[77] Vgl. Bischoff in: Praxis der Grundstücksbewertung, Teil 4, Ziffer 4.2.6.1.

Beim einfachen Intervall liegt der Kauffall Nr. 1 außerhalb der Spanne, bei der alternativen Beurteilung über die 30 %-Regel nur ganz knapp innerhalb der Spanne. Er wird als Ausreißer eliminiert. Die Nummern der Kauffälle verschieben sich dadurch.[78] Das Ergebnis ändert sich wie folgt:

1.527	Minimum	2.016
3.100	Maximum	2.759
2.278	Medianwert (gewogenes Mittel)	2.187
2.325	Mittelwert (arithmetisches Mittel)	2.272
402	Standardabweichung	262
0.173	Variationskoeffizient	0.115

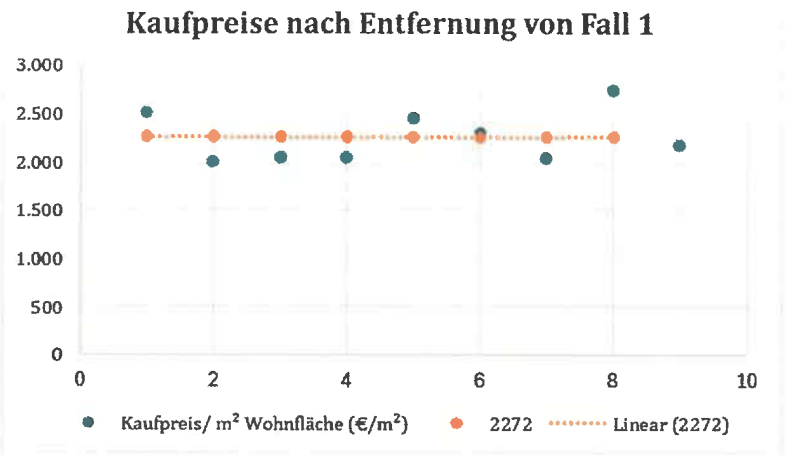


Abbildung 15: Kaufpreise nach Ausreißer-Bereinigung

Das arithmetische Mittel beträgt nun 2.272 €/m² und die Standardabweichung 262 €/m². Eine Prüfung auf Ausreißer ergibt, dass alle Werte sowohl innerhalb des Intervalls von zwei Standardabweichungen (1.748 bis 2.796 €/m²) und auch innerhalb einer Spanne von 30 % des arithmetischen Mittelwerts (1.590 bis 2.954 €/m²) liegen.

Allerdings ist die Differenz zwischen dem kleinsten und dem größten Wert relativ groß. Die Differenz zwischen kleinsten Wert (Fall 4 bzw. jetzt Fall 3: 2.016 €/m²) und größten Wert (Fall 2 bzw. jetzt Fall 1: 2.759 €/m²) beträgt 743 €/m². Zur Untersuchung der Qualität des Mittelwerts und der Streuung der einzelnen Kauffälle wird daher der Variationskoeffizient ermittelt, der eine Aussage zur Qualität der Kauffälle macht und damit eine Entscheidungshilfe zur Beurteilung des Kaufpreismaterials bietet. Er entspricht dem Quotienten aus Standardabweichung und Mittelwert ($V = s/y_M$). Für den Immobilienmarkt gelten folgende Angaben:[79]

Variationskoeffizient	Genauigkeit
< 0,2	hohe bis ausreichende Genauigkeit
0,2 bis 0,3	nur ausreichend, wenn es sich um einen Grundstücksteilmarkt handelt, bei dem Kaufpreise erfahrungsgemäß stark schwanken
> 0,3	i.d.R. nicht nutzbare Streuung der Kauffälle, ein Ausreißertest ist durchzuführen

Für den Bewertungsfall ergibt sich der Variationskoeffizient mit 0,115. Der geringe Variationskoeffizient zeigt eine geringe Streuung, das heißt die Spanne der Werte um den Mittelwert ist relativ klein. Insgesamt kann das Ergebnis damit der Verkehrswertermittlung zugrunde gelegt werden.

Vergleichsfaktor

Nach Ausschluss des nicht marktadäquaten Kauffalls ergibt sich eine homogene Streuung der verbleibenden Vergleichspreise, aus der sich der arithmetische Mittelwert mit 2.272 €/m² und der Medianwert mit 2.187 €/m² ergibt.

[78] Aus dem ursprünglichen Kauffall Nr. 2 wird dadurch der neue Kauffall Nr. 1.
[79] Vgl. Bischoff in: Praxis der Grundstücksbewertung, Teil 4, Ziffer 4.2.6.1.

9.7. Plausibilisierung durch den Immobilienmarktbericht

Zur Plausibilisierung wird der Immobilienmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Immobilienwerte bei der Stadt Sinsheim herangezogen. Um die Modellkonformität zu gewährleisten, erfolgt der Preisvergleich ohne Berücksichtigung des Garagen-Stellplatzes und vor Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Im genannten Marktbericht wurden die mittleren Kaufpreise des Jahres 2024 und der erste drei Quartale des Jahres 2025 von Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern veröffentlicht.[80] Die Angaben beziehen sich auf den Preis je Quadratmeter Wohnfläche ohne Garagenstellplatz. Pauschale Preisinformationen zu solchen Stellplätzen werden in dem Marktbericht genannt.[81] Für den Bereich der Kernstadt von Eberbach werden für Eigentumswohnungen im Wiederverkauf werden folgende Werte genannt:[82]

Anzahl auswertbarer Kauffälle	Wohnflächenpreis (€/m²) Mittelwert *Median* von-bis	Bodenrichtwert (€/m²) Mittelwert *Median* von-bis	Wohnfläche (m²) Mittelwert *Median* von-bis	Baujahr bzw. modifiziertes BJ Mittelwert *Median* von-bis
	1.950	164	83	1985
56	*1.855*	*170*	*82*	*1986*
	825-3.665	80-220	40-153	1958-2019

Die Auswertung obiger Daten zeigt zunächst eine sehr große Spannweite der Wohnflächenpreise von rd. 825 €/m² bis rd. 3.665 €/m² bei insgesamt 56 Transaktionen. Diese Bandbreite verdeutlicht, dass im Datenbestand unterschiedliche Marktsegmente enthalten sind (u.a. sehr einfache Bestandswohnungen, modernisierte Einheiten sowie höherpreisige Verkäufe bis hin zu neubauähnlichen bzw. neubauwertigen Wohnungen). Der arithmetische Mittelwert liegt mit rd. 1.950 €/m² über dem Median von rd. 1.855 €/m², was auf eine rechtsschiefe Verteilung hindeutet. Einzelne hochpreisige Transaktionen beeinflussen den Mittelwert nach oben. In einem derart heterogenen Kollektiv ist der Mittelwert daher nur eingeschränkt als typischer Marktpreis geeignet; der Median bildet die Marktmitte robuster ab. Die Gesamtauswertung wird deshalb vorrangig als Marktrahmen und Plausibilitätskontrolle herangezogen.

Im Rahmen des Vergleichswertverfahrens wurde von mir eine bereinigte Teilmenge an besser vergleichbaren, bekannten Kauffällen ausgewertet. In dieser Teilmenge liegt der Median bei 2.187 €/m², der arithmetische Mittelwert bei 2.272 €/m². Die ermittelte Standardabweichung betrug 262 €/m², der Variationskoeffizient 0,115. Die geringe relative Streuung spricht für eine vergleichsweise hohe Homogenität der Teilmenge; diese ist daher als tragfähige Grundlage für die Ableitung des Vergleichsfaktors geeignet.

Zur Ableitung eines robusten Ausgangswerts wird aus der bereinigten Teilmenge ein gewichteter Leitwert gebildet, wobei dem Median als robusterer Kennzahl ein höheres Gewicht beigemessen wird:

- 60 % Median (2.187 €/m²)
- 40 % Mittelwert (2.272 €/m²)

Hieraus ergibt sich ein gewichteter Ausgangswert von 2.221 €/m².

Der zunächst rechnerisch ermittelte Ausgangswert wird anschließend anhand der objektspezifischen Merkmale des Bewertungsobjekts in Richtung der Marktmitte plausibilisiert. Die Wohnung weist zwar eine marktübliche Grundrissstruktur auf, jedoch wirken sich einzelne Wohnwertmerkmale nachteilig aus, besonders die straßenseitige Orientierung der Aufenthaltsräume mit entsprechender Exposition, die nordöstlich/hangseitige Balkonausrichtung mit eingeschränkter Besonnung sowie das innenliegende Bad. Vor diesem Hintergrund erscheint ein Ansatz im oberen Marktsegment der bereinigten Auswertung nicht sachgerecht.

Der Vergleichsfaktor wird daher gegenüber dem gewichteten Ausgangswert reduziert. Die Reduktion wird mit rd. 7,5 % angesetzt; daraus ergibt sich ein anzusetzender Vergleichsfaktor von rd. 2.054 €/m² Wohnfläche. Das Ergebnis liegt innerhalb des Marktgeschehens, wird durch die Auswertung getragen und ist im Hinblick auf die heterogene Streuung einschließlich höherpreisiger/„neubauähnlicher" Transaktionen plausibel.

[80] Vgl. Gemeinsamer Gutachterausschuss für Immobilienwerte bei der Stadt Sinsheim: Immobilienmarktbericht östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2025, Seite 35.
[81] Wie vor, Seite 59.
[82] Wie vor, Seite 35 f.

9.8. Wert des Garagen-Stellplatzes

Angesichts der Nachfrage nach Garagen-Stellplätzen in der Kernstadt von Eberbach gehe ich davon aus, dass analog den Angaben im Immobilienmarktbericht 2025[83] ein Preis von 10.000 € für den Garagen-Stellplatz angemessen ist. Der Wert liegt unter dem Medianwert von 15.000 € und trägt der objektspezifischen Situation Rechnung.

9.9. Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

Das vorläufige Verfahrensergebnis für die Wohnung 2 beträgt bei einer Wohnfläche von rd. 76 m^2 und einem anzusetzenden Vergleichspreis von 2.054 €/m^2: 76 m^2 x 2.054 €/m^2 = 156.104 €. Hinzu kommt der Garagenstellplatz Nr. 2 mit 10.000 €. Daraus ergibt sich der vorläufige Vergleichswert mit 166.104 €.

9.10. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Ausgangspunkt der Verkehrswertermittlung bildet der vorstehende ermittelte Vergleichswert in Höhe von 166.104 €, der aus den statistischen Kenngrößen des Immobilienmarktberichts abgeleitet und an den Markt angepasst wurde. Dieser Wert stellt den rechnerischen Ausgangswert dar, bevor objektspezifische Besonderheiten berücksichtigt werden.

Grundstücksmerkmale i.S.d. § 8 Abs. 1 ImmoWertV sind solche Merkmale, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst. Allgemeine Grundstücksmerkmale sind solche, die hinsichtlich Art und Umfang regelmäßig auftreten, ihr Werteinfluss wird bereits bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt. Darüber hinaus sind bei der Bewertung des einzelnen Grundstücks aber auch dessen besondere objektspezifische Merkmale zu berücksichtigen.

Die allgemeinen Werteverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets. Der Grundstückszustand ergibt sich aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts. Zu den Grundstücksmerkmalen können insbesondere zählen der Entwicklungszustand, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, die tatsächliche Nutzung, der beitragsrechtliche Zustand, die Lagemerkmale, die Ertragsverhältnisse, die Grundstücksgröße und der -zuschnitt sowie die Bodenbeschaffenheit. Bei bebauten Grundstücken treten die Art der baulichen Anlagen, die Bauweise, Baugestaltung und Größe der baulichen Anlagen, die Ausstattung und die Qualität der baulichen Anlagen einschließlich ihrer energetischen Eigenschaften und ihrer Barrierefreiheit, der bauliche Zustand, das Alter, die wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, soweit sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte durch marktübliche Zu- oder Abschläge sachgerecht einbezogen.

Zu Lasten des Bewertungsgrundstücks besteht sowohl eine Vereinigungsbaulast als auch ein Leitungsrecht. Leitungsrechte und Vereinigungsbaulasten wirken grundsätzlich bodenwertbezogen. Bei der Bewertung von Eigentumswohnungen im Rahmen des Vergleichswertverfahrens sind derartige grundstücksbezogene Belastungen regelmäßig bereits in den marktüblichen Vergleichskaufpreisen enthalten. Ein gesonderter rechnerischer Abschlag auf den Bodenwert ist daher nicht vorzunehmen. Eine zusätzliche wertmindernde Berücksichtigung kommt nur in Betracht, sofern sich aus der Belastung eine wohnungsspezifische, atypische Nutzungseinschränkung ergibt.

Im vorliegenden Fall liegen damit keine besonderen objektspezifische Grundstücksmerkmale vor.

9.11. Vergleichswert

Als Verfahrenswert ergibt sich daraus der Vergleichswert in Höhe von 166.104 €.

[83] Vgl. wie vor, Seite 58.

10. Verkehrswert des Bewertungsobjekts

Würdigung des Verfahrensergebnisses

Im Gutachten wurden die allgemeinen Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt und der Grundstückszustand zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag zugrunde gelegt. Berücksichtigt wurden die wirtschaftlichen/demografischen Entwicklungen des Gebiets, die rechtlichen Gegebenheiten und die baulichen/sonstigen Grundstücksmerkmale im Bewertungsfall (vgl. § 2 ImmoWertV). Unter Würdigung der Gesamtverhältnisse und der Plausibilitätsprüfung halte ich das Verfahrensergebnis aus dem Vergleichswertverfahren für marktgerecht.

Danach resultiert ein (vorläufiger) Verkehrswert von 166.104 €.

Nicht ermöglichte Innenbesichtigung

Grundstücksmerkmale, die nicht bereits nach den §§ 7 bis 9 ImmoWertV durch Verwendung entsprechender Eingangsdaten erfasst wurden, sind gesondert zu berücksichtigen. Dies kann für rechtliche, technische oder merkantile Vorbehalte/Besonderheiten gelten. Im Bewertungsfall bedarf es nach erfolgter Plausibilisierung des Wertermittlungsergebnisses keiner weiteren Anpassung.

Zur Berücksichtigung der eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeiten wird der vorläufig ermittelte Vergleichswert vorsorglich um einen pauschalen Abschlag von 10 % (= 16.610 €) reduziert. Hierdurch wird möglichen Abweichungen des tatsächlichen Zustands von den in der Bewertung zugrunde gelegten Annahmen Rechnung getragen.

Vorläufiger Verkehrswert	166.104 €
Sonstige Anpassung	- 16.610 €
Zwischenwert	149.494 €
Rundung	- 494 €
Verkehrswert, gerundet	**149.000 €**

Verkehrswert

Der unbelastete Verkehrswert des 144/1.000 Miteigentumsanteils an dem mit einer Wohnanlage bebauten Grundstück Neckarstraße 90 (Flurstück 1185) in 69412 Eberbach, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung, dem Balkon, dem Keller sowie einem PKW-Stellplatz, eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Eberbach in Blatt 5856, wird zum Wertermittlungsstichtag 23.01.2026 geschätzt auf:

149.000 Euro (Verkehrswert gerundet)

(in Worten: einhundertneunundvierzigtausend EURO)

11. Bewertung des Rechts im Grundbuch

Beschränkt persönliche Dienstbarkeit in Abt. II lfd. Nr. 2

In Abt. II des Wohnungsgrundbuchs ist unter der lfd. Nr. 2 eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Badenwerk AG eingetragen, die den Betrieb und die Unterhaltung eines unterirdischen Hochspannungskabels einschließlich entsprechender Duldungs- und Benutzungsrechte umfasst. Die Einzelheiten dazu wurden unter Ziffer 4.1 des Gutachtens dargelegt.

Leitungsrechte dieser Art wirken sich bewertungsrechtlich grundsätzlich bodenwertbezogen aus, da sie bauliche Nutzungsmöglichkeiten einzelner Grundstücksbereiche einschränken. Bei der Bewertung von Eigentumswohnungen im Rahmen des Vergleichswertverfahrens ist jedoch zu berücksichtigen, dass derartige grundstücksbezogene Belastungen regelmäßig bereits in den marktüblichen Vergleichskaufpreisen enthalten sind, sofern sie das gesamte Grundstück betreffen und keine wohnungsspezifische, atypische Nutzungseinschränkung begründen.

Im vorliegenden Fall ergeben sich aus dem Leitungsrecht keine unmittelbaren funktionalen Einschränkungen der bewerteten Wohnungseinheit; insbesondere sind weder das Sondereigentum noch die wohnungsbezogene Nutzung oder Erschließung unmittelbar betroffen. Ein gesonderter rechnerischer Abschlag auf den Vergleichswert der Eigentumswohnung ist daher nicht vorzunehmen.

Das Leitungsrecht wird im Gutachten aus Gründen der Vollständigkeit dargestellt und vom Wert her bereits im Markt abgebildet angesehen. Eine zusätzliche wertmindernde Berücksichtigung käme nur dann in Betracht, wenn sich aus dem Leitungsrecht eine konkrete, über das Übliche hinausgehende Beeinträchtigung gerade der bewerteten Wohnungseinheit ergäbe, was hier nicht der Fall ist.

Vereinigungsbaulast

Nach Auskunft der zuständigen Baurechtsbehörde besteht zu Lasten des Grundstücks eine Baulast, durch welche die baurechtliche Zulässigkeit der vorhandenen bzw. zukünftigen Bebauung nur in der Gesamtbetrachtung mit dem benachbarten Grundstück beurteilt werden kann. Eine isolierte baurechtliche Betrachtung des Grundstücks ist damit ausgeschlossen. Die Baulast ist öffentlich-rechtlicher Natur, wirkt dauerhaft und bindet auch Rechtsnachfolger.

Die Baulast bewirkt keine zusätzliche quantitative Einschränkung der baulichen Nutzung über das allgemeine Baurecht hinaus, sondern sichert den bestehenden baurechtlichen Zustand öffentlich-rechtlich ab. Aus Sicht der Wertermittlung liegt ihr Einfluss daher nicht in einer Reduzierung der baulichen Ausnutzbarkeit, sondern in einer rechtlichen Abhängigkeit des Grundstücks von dem benachbarten Flurstück.

Sofern die betroffenen Grundstücke weiterhin gemeinsam gehalten oder genutzt werden, entfaltet die Baulast keinen eigenständigen wertmindernden Effekt. Ein potenzieller Werteinfluss kann sich jedoch ergeben, wenn das Grundstück isoliert betrachtet oder getrennt veräußert werden soll, da die baurechtliche Zulässigkeit dann nicht unabhängig, sondern nur im Verbund beurteilt werden kann. Dieser Umstand stellt aus Sicht typischer Marktteilnehmer ein Rechts- und Verwertungsrisiko dar.

Bei der Bewertung der Eigentumswohnung im Vergleichswertverfahren ist zu berücksichtigen, dass derartige grundstücksbezogene öffentlich-rechtliche Bindungen regelmäßig bereits in den marktüblichen Vergleichskaufpreisen enthalten sind, sofern sie keine wohnungsspezifische, atypische Nutzungseinschränkung begründen. Ein gesonderter rechnerischer Abschlag auf den Vergleichswert der Wohnung ist daher nicht vorzunehmen.

12. Weitere Feststellungen zu Fragen aus dem Beschluss des Amtsgerichts

Feststellung, ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht

Anlässlich des Ortstermins am 26.01.2026 ergaben sich keine Anhaltspunkte für ökologisch Altlasten. Es wurden keine schriftlichen Auskünfte der zuständigen Behörden beantragt.

Feststellung des Verwalters (Name und Anschrift) soweit möglich mit Nachweis der Verwalterbestellung sowie der Höhe des Wohngeldes bei Wohnungs- und Teileigentum

Verwalter nach dem Wohnungseigentum ist nach Angabe des Zwangsverwalters die Firma GmbH, , 69151 Neckargemünd. Von dort wurden mir die Auskünfte zu den Betriebs- und Bewirtschaftungskosten nebst Wohngeld (vgl. Ziffer 6.10) erteilt. Der bestehende Verwaltervertrag und der Beschluss der Wohnungseigentümergemeinschaft zur Bestellung des tätigen WEG-Verwalters wurden mir nicht bekannt; auch die Beschluss-Sammlung liegt mir nicht vor. Das monatliche Wohngeld für die Wohnung Nr. 2 beträgt derzeit 421,57 € (vgl. Ziffer 6.1 des Gutachtens).

Feststellung, welche Mieter oder Pächter vorhanden sind (Name und Anschrift)
Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden die Daten in einem separaten Informationsblatt übermittelt.

Feststellung, ob eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht
Ob eine Wohnungsbindung besteht, kann nicht abschließend geklärt werden. Der vom Zwangsverwalter überlassene Mietvertrag gab hierfür keine Anhaltspunkte. Hinweise auf eine fortbestehende Belegungs- oder Mietpreisbindung ergeben sich weder aus dem Grundbuch noch aus dem Baulastenverzeichnis; eine Auskunft bei der Wohnraumförderstelle wurde nicht eingeholt.

Feststellung, ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist (Art und Inhaber)
Für einen laufenden Gewerbebetrieb gab es beim Ortstermin keine Hinweise. Das Wohnungseigentum wurde als Wohnung genutzt.

Feststellung, ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die von Ihnen nicht geschätzt wurden (Art und Bezeichnung)
Maschinen und Betriebseinrichtungen waren augenscheinlich nicht vorhanden.

Feststellung, ob ein Energieausweis im Sinne des GEG vorliegt
Ein Energieausweis zum Gebäude wurde dem Sachverständigen nicht zur Verfügung gestellt.

Hiermit bescheinige ich, dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, unparteiisch, ohne persönliches Interesse am Ergebnis und selbst erstellt zu haben.

Zuzenhausen, den 24.02.2026

Michael Wanitschke
Diplom-Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken,
Mieten und Pachten sowie für Beleihungswertermittlung

VERZEICHNIS DER RECHTSGRUNDLAGEN

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz **(Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.1990 (BGBl. I S. 2178), geändert durch Artikel 78 Satz 2 des Gesetzes vom 23.11.2007 (BGBl. I S. 2614)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke **(Baunutzungsverordnung – BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003, I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.07.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 163)

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes **(Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)** in der Fassung vom 12.05.2006 (BGBl. I S. 1175), zuletzt geändert durch Artikel 5 der Verordnung vom 04.10.2022 (BGBl. I S. 1614)

Gesetz über das Erbbaurecht **(Erbbaurechtsgesetz – ErbbauRG)** in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-6, veröffentlichten, bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 7 des Gesetzes vom 01.10.2013 (BGBl. I S. 3719)

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden **(Gebäudeenergiesetz – GEG)** vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.10.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280)

Grundbuchordnung (GBO) in der Fassung vom 26.05.1994 (BGBl. I S. 1114), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 25.02.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 63)

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung **(ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertV)** vorgelegt vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, von der Fachkommission Städtebau am 20.09.2023 zur Kenntnis genommen

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten **(Immobilienwertermittlungs-verordnung – ImmoWertV)** vom 14. 07.2021 (BGBl. I S. 2805)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO BW) in der Fassung vom 05.03.2010

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche **(Wohnflächenverordnung – WoFlV)** vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)

Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung (ZVG) in der im Bundesgesetzblatt Teil III Gliederungsnummer 310-14 veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.10.2024 (BGBl. I Nr. 329)

LITERATURVERZEICHNIS

Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern: BKI Baukosten 2025 Altbau, Statistische Kostenkennwerte für Gebäude, Stuttgart 2025

Bönker/Bischopink (Hrsg.): Baunutzungsverordnung mit Immissionsschutzrecht, PlanZV, 2. Auflage, Baden-Baden 2018

Drasdo/Elzer: Münchener Handbuch des Wohnungseigentumsrechts, 8. Auflage, München 2023

Fischer/Niederbeck: Bewertung im ländlichen Raum mit zahlreichen praktischen Bewertungsbeispielen, Köln/Berlin 2019

Gottschalk: Immobilienwertermittlung, Wertermittlungsverfahren, Mathematische Formelsammlung, 3. Auflage, München 2014

Grziwotz/Lüke/Saller: Praxishandbuch Nachbarrecht, München 2005

Grüneberg: Bürgerliches Gesetzbuch mit Nebengesetzen, 83. Auflage, München 2024

Jardin/Roscher: Die Immobilienwertermittlung aus steuerlichen Anlässen, Herne 2019

Kleiber (Hrsg.): Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, Köln 2025

Kleiber/Fischer/Werling: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 10. Auflage, Köln 2023

Kröll/Hausmann/Rolf: Rechte uns Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage, Köln 2015

Krug/Daragan/Bernauer: Die Immobilie im Erbrecht, 2. Auflage, München2023

v. Oefele/Winkler/Schlögel: Handbuch Erbbaurecht, München 2016

Pauen (Hrsg.): Praxishandbuch Immobilienwirtschaft, Köln 2022

Rixner/Biedermann/Charlier (Hrsg.): Systematischer Praxiskommentar BauGB/BauNVO, 3. Auflage, Köln 2018

Sauer/Ritzer/Schuhmann: Handbuch Immobilienbesteuerung, Köln 1951/2025

Schöner/Stöber: Grundbuchrecht, 16. Auflage, München 2020

Spannowsky/Uechtritz: Bauordnungsrecht Baden-Württemberg, Kommentar, München 2020

Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2024/25, Instandsetzung/Sanierung, Modernisierung/ Umnutzung, 25. Auflage, Essen 2025

Stöber: ZVG-Handbuch, Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen, 10. Auflage, München 2023

Periodika

Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG), Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung, herausgegeben von Daniela Schaper und Wolfgang Kleiber

Die Sachverständigen, Fachzeitschrift für Sachverständige, Kammern, Gerichte und Behörden, herausgegeben vom Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e.V. – BVS, Berlin

ANLAGENVERZEICHNIS

Seite

Anlage 1 Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 20.10.2005 und auszugsweise Pläne (Lageplan, 2. OG) 60

Anlage 2 Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 22.12.2005 und Plan (EG mit Kellerraum und Garage) 63

Anlage 3 Flächenberechnung 65

Anlage 4 Fotodokumentation 67

Hinweis zum Urheberrecht

Die im Gutachten bzw. in den Anlagen enthaltenen Texte, Karten und Tabellen sind urheberrechtlich geschützt. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Die jeweiligen Zeichnungen sind unmaßstäblich dargestellt.

Anlage 1 Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 20.10.2005 und auszugsweise Pläne (Lageplan, 2. OG)

RHEIN-NECKAR-KREIS
LANDRATSAMT
Baurechtsamt

Dienstgebäude:
69123 Heidelberg, Kurpfalzring 106

Aktenzeichen: 640.022

Bearbeiter/in:
Zimmer – Nr.:
Telefon-Durchwahl: (06221) 522
Telefax-Durchwahl: (06221) 522 91284
E-Mail: @rhein-neckar-kreis.de

Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Postfach 104680, 69036 Heidelberg

Sprechzeiten:
Dienstag und Donnerstag 8.00 – 12.00 Uhr
Dienstag- und Donnerstagnachmittag
nach Vereinbarung (14.00 – 17.00 Uhr)

Öffnungszeiten:
Montag – Donnerstag von 7.30 – 17.00 Uhr
Freitag von 7.30 – 15.30 Uhr

EINGEGANGEN
2005

Datum: 20.10.2005

Bescheinigung

auf Grund des § 7 Abs. 4 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15.03.1951 (Bundesgesetzblatt I S. 175)

Die in dem beiliegenden Aufteilungsplan mit Ziffer 1bis/ Ziffer 5 bezeichneten Wohnungen und mit Ziffer 1 bis/ Ziffer3 bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienende Räume (Keller) in dem bestehenden bzw. zu errichtenden Gebäude, sowie die Garagen, bezeichnet mit Ziffer 1bis/ Ziffer 5, auf dem Grundstück in Eberbach, Flst.Nr.:1185 , eingetragen im Grundbuch von Eberbach,sind in sich abgeschlossen.

Sie entsprechen daher dem Erfordernis des § 3 Abs. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes.

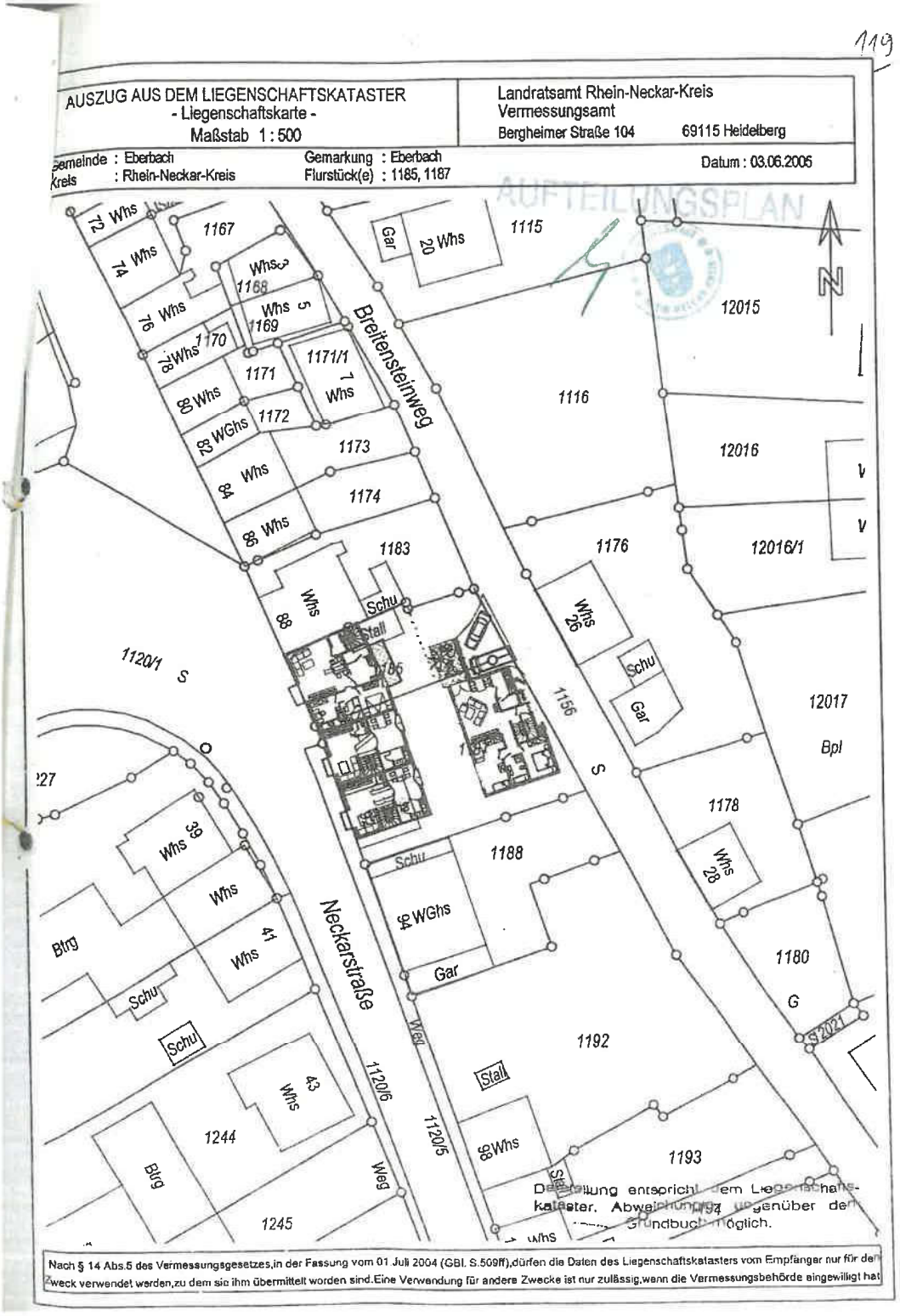
Bei der Erteilung dieser Bescheinigung war die bebauungsrechtliche Zulässigkeit der bestehenden bzw. zu errichtenden Räume und deren Nutzung einschließlich der Garagen und Stellplätze nicht zu prüfen.

Die Gebühr beträgt gem. § 1 Nr. 1 des Verzeichnisses der Verwaltungsgebühren

EUR 300,00.

Postanschrift: Kurfürstenanlage 38 - 40, 69115 Heidelberg
Telefon-Zentrale: (06221) 522 - 0
Telefax-Zentrale: (06221) 522 - 1477
Internet: www.rhein-neckar-kreis.de
E-Mail: post@rhein-neckar-kreis.de
Bankverbindung: Sparkasse Heidelberg (BLZ 672 500 20) Konto-Nr. 24 201
ÖPNV-Haltestellen: Heidelberg-West, Hans-Bunte-Straße, Kranichweg

Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 20.10.2005
Quelle: Grundbuchzentralarchiv Baden-Württemberg



Lageplan (nicht maßstabsgerecht)
Quelle: Grundbuchzentralarchiv Baden-Württemberg

Grundriss 2. Obergeschoss (nicht maßstabsgerecht)
Quelle: Grundbuchzentralarchiv Baden-Württemberg

Anlage 2 Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 22.12.2005 und Plan (EG mit Kellerraum und Garage)

RHEIN-NECKAR-KREIS
LANDRATSAMT
Baurechtsamt 40

Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Postfach 10 46 80, 69036 Heidelberg

Dienstgebäude:
69123 Heidelberg, Kurpfalzring 106

145

Referat: Abgeschlossenheitsbescheinigung

Bearbeiter/in:
Zimmer-Nr.
Telefon-Durchwahl: 522 -
Telefax-Durchwahl: 522 - 91283
E-Mail: @Rhein-Neckar-Kreis.de

Sprechzeiten:
Dienstag und Donnerstag von 8.00 – 12.00 Uhr

Dienstag und Donnerstag nach Vereinbarung von 14.00 – 17.00 Uhr

Öffnungszeiten:
Montag – Donnerstag von 07.30 Uhr – 17.00 Uhr
Freitag von 07.30 Uhr – 15.30 Uhr

Datum: 22.12.2005

Grundbuchamt Eberbach
Eingek. 27. Dez. 2005
.....Uhr..... .....it.....Anl.
GRG Nr.

Bescheinigung

aufgrund des § 7 Abs. 4 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15.03.1951 (Bundesgesetzblatt I S. 175)

Ergänzung zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 20.10.2005

Die in dem beiliegenden Aufteilungsplan mit Ziffer 1 bis 3 bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume (Keller) in dem bestehenden bzw. zu errichtenden Gebäude, sowie die Garagen, bezeichnet mit Ziffer 1 bis 5, auf dem Grundstück in Eberbach, Flst.Nr. 1185, eingetragen im Grundbuch von Eberbach sind in sich abgeschlossen.

Sie entsprechen daher dem Erfordernis des § 3 Abs. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes.

Bei Erteilung dieser Bescheinigung war die bebauungsrechtliche Zulässigkeit der bestehenden bzw. zu errichtenden Räume und deren Nutzung einschließlich der Garagen und Stellplätze nicht zu prüfen.

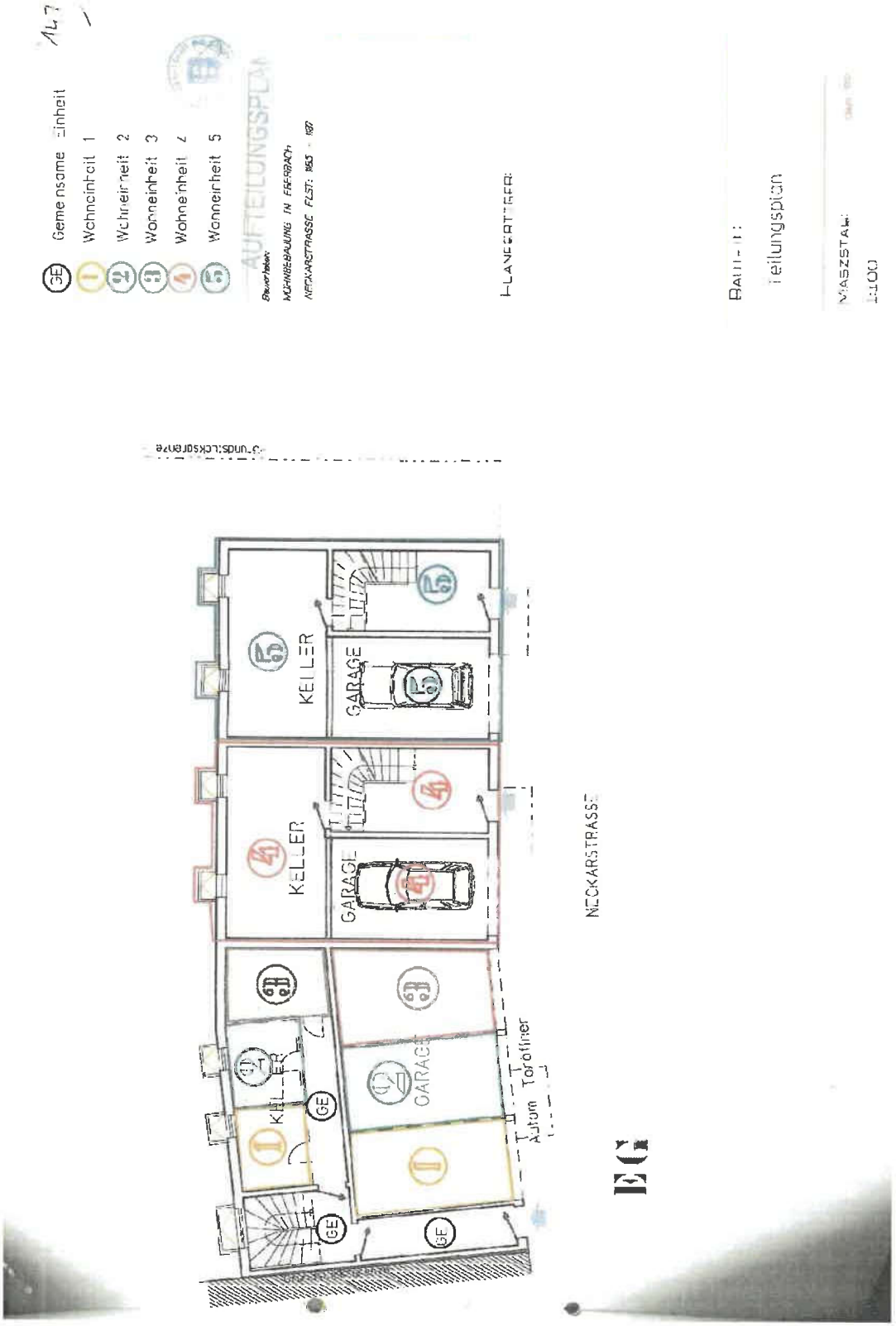
Die Gebühr beträgt gem. § 1 Nr. 1 des Verzeichnisses der Verwaltungsgebühren

€ 200,--.

LANDRATSAMT

Postanschrift: Kurfürstenanlage 38-40, 69115 Heidelberg
Telefon-Zentrale: (06221) 522 – 0
Telefax-Zentrale: (06221) 522 – 1477
Internet: www.rhein-neckar-kreis.de
E-Mail: post@rhein-neckar-kreis.de
Bankverbindung: Sparkasse Heidelberg (BLZ 672 500 20) Konto-Nr. 24 201
ÖPNV-Haltestellen: Heidelberg-West, Hans-Bunte-Straße, Kranichweg

Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 22.12.2005
Quelle: Grundbuchzentralarchiv Baden-Württemberg



Grundriss Erdgeschoss (nicht maßstabsgerecht)
Quelle: Grundbuchzentralarchiv Baden-Württemberg

Anlage 3 Flächenberechnung

Dipl.-Ing.(BA) Thomas Kertscher

Wohnflächenberechnung
nach Zweiter Berechnungsverordnung II. BV §§ 42 bis 44

Objekt: Mehrfamilienwohnhaus Neckarstraße in Eberbach,

Wohnung 1:

Raum	Fläche in m²
Wohnen	31,85
Kochen	11,20
Schlafen	10,79
Kind	10,75
Abstellen	2,00
Bad	5,18
Flur	2,14
Balkon 50 %	3,79
Gesamt W 1	**77,70**

Wohnung 2:

Raum	Fläche in m²
Wohnen	31,99
Küche	10,12
Schlafen	10,32
Kind	10,75
Bad	5,18
Flur	2,18
Balkon 50 %	3,79
Abstellraum	2,00
Gesamt W 2	**76,33**

Seite 1

Seite 1

Wohnflächenberechnung
Quelle: Anlage zur Teilungserklärung vom 25.07.2005

Dipl.-Ing.(BA) Thomas Kertscher

Wohnflächenberechnung
nach Zweiter Berechnungsverordnung II. BV §§ 42 bis 44

Wohnung 3:

Raum	Fläche in m²
Wohnen	26,76
Kochen / Essen	9,92
Schlafen	16,08
Kind 1	15,09
Kind 2	10,61
WC	1,67
Bad	9,32
Flur	9,32
Abstellen	3,23
Terrasse 50 %	2,58
Gesamt W 3	**106,58**

Wohnung 4:

Raum	Fläche in m²
Wohnen	23,80
Küche	6,24
Essen	12,18
Schlafen	18,47
Kind 1	18,82
Kind 2	14,81
Bad	6,66
Dusche /WC	4,70
WC - 1. OG	2,06
Flur - 2.OG	2,61
Flur - DG	2,93
Arbeit	18,89
Terrasse 50 %	4,69
Gesamt W 4	**136,86**

Wohnung 5:

Raum	Fläche in m²
Wohnen	23,33
Kochen / Essen	18,52
Schlafen	18,00
Kind 1	18,38
Kind 2	13,04
Bad	6,66
Dusche /WC	4,59
WC - 1. OG	2,06
Flur - 2.OG	2,61
Flur - DG	2,68
Arbeit	18,49
Terrasse 50 %	4,89
Gesamt W 5	**133,05**

Seite 2

Seite 2

Dipl.-Ing.(BA) Thomas Kertscher

Wohnflächenberechnung
nach Zweiter Berechnungsverordnung II. BV §§ 42 bis 44

Gesamtwohnfläche - Neckarstraße: **530,52 m²**

Wohnflächenberechnung
Quelle: Anlage zur Teilungserklärung vom 25.07.2005

Anlage 4 Fotodokumentation



Foto Nr.: 1
Kreisverkehr im östlichen Bereich der Kernstadt von Eberbach, blauer zur Auffahrt der Neckarbrücke



Foto Nr.: 2
Kreisverkehr im östlichen Bereich der Kernstadt von Eberbach, grüner Pfeil zur Brückenstraße, blauer Pfeil zur Verlängerung der Neckarstraße, roter Pfeil zum Bewertungsgrundstück



Foto Nr.: 3
Neckarstraße in Richtung Neckarufer, zur Bundesstraße B37 (Heidelberg-Mosbach), roter Pfeil zum Bewertungsgrundstück



Foto Nr.: 4
Ansicht von Westen, im Vordergrund der Kreisverkehr, Hintergrund hängige Bebauung an Breitensteinweg und Rudolf-Epp-Straße, in Richtung Breitenstein



Foto Nr.: 5
Ansicht von Süden, roter Pfeil zum unbebauten Bereich des Flurstück 1185, im Hintergrund (gelber Pfeil) Bebauung des Flurstücks 1187 (Vereinigungsbaulast)



Foto Nr.: 6
Ansicht von Südwesten (Straßenseite), linker Gebäudeteil als 3-Familienhaus (Neckarstraße 90), Gebäudeteile mit geschlossenen Garagen als Reihenhäuser genutzt (Neckarstraße 92 und 92/1)



Foto Nr.: 7
Hauseingang zum 3-Familienhaus (Neckarstraße 90)



Foto Nr.: 8
Garagen im 3-Familienhaus Neckarstraße 90, roter Pfeil zur Garage Nr. 2 (Bewertungsgegenstand)



Foto Nr.: 9
Details der Fassade an der Neckarstraße (Überbau durch Erker)