

Kein Original!
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**

GUTACHTEN

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

für das **Erbbaurecht** an dem mit einem **Einfamilienhaus** mit **Carport** bebauten Grundstück,
Flst. Nr. **688/22**, Gemarkung Mannheim, Stadtteil Käfertal, Dürkheimer Straße 16

Dürkheimer Straße 16 in 68305 Mannheim - Käfertal



Auftraggeber:

Amtsgericht Mannheim
-Zwangsversteigerungsgericht-
A2, 1 (Palais Bretzenheim), 68159 Mannheim

AZ: 3 K 166/25

Zweck der Wertermittlung:

Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen einer Zwangsversteigerung
zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Ortsbesichtigung:

15. April 2026

Wertermittlungstichtag:

15. April 2026

Qualitätsstichtag:

15. April 2026

Grundbuchangaben:

Erbbaugrundbuch von Mannheim Nr. **89271**, BV 1
Gemarkung Mannheim, Stadtteil Käfertal, Flurstück Nr. **688/22**
Dürkheimer Straße 16, Gebäude- und Freifläche, **303 m²**

Der lastenfreie **Verkehrswert des Erbbaurechts** - ohne Berücksichtigung der Erbbauzinsen -
wird zum Stichtag **15.04.2026** ermittelt mit rd.

200.000,00 EUR

(i. W.: Zweihunderttausend Euro)

Barwert der Erbbauzinsrealast sowie Verkehrswert des Erbbaurechts mit Berücksichtigung der Erbbauzin-
sen siehe Pkt. 4.6 bzw. Pkt. 5.

Ausfertigung Nr.

Dieses Gutachten besteht aus 32 Seiten. Hierin sind Anlagen mit insgesamt 7 Seiten enthalten.

Das Gutachten und die gesonderte Anlage werden in **3 Ausfertigungen** in Papierform und in **digitaler Form per eRV** (elektronischer Rechtsverkehr) an das Gericht übersandt.

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2
1. Vorbemerkungen	3
2. Lage-/Grundstücksbeschreibung	5
2.1 Lagebeschreibung	5
2.2 Gestalt und Form	5
2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung	6
2.4 Erschließungszustand	6
2.5 Rechtliche Gegebenheiten	6
2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte	6
2.5.2 Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte	7
2.5.3 Belastungen	7
2.5.4 Denkmalschutz	7
2.5.5 Planungs- und Bodenordnungsrecht	7
2.5.6 Entwicklungszustand	7
3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	8
3.1 Vorbemerkungen	8
3.2 Gebäudebeschreibung	8
3.3 Ausführung und Ausstattung	9
3.4 Außenanlagen	9
3.5 Objektzustand, Bauzustand, Baumängel/Bauschäden	10
4. Verkehrswertermittlung	11
4.1 Sachverhalte für die nachfolgende Wertermittlung des Erbbaurechts	11
4.2 Grundlagen der Bewertung, Vorgehensweise, Verfahrenswahl und Begründung	12
4.3 Bodenwert	13
4.3.1 Allgemeines	13
4.3.2 Bodenrichtwert	13
4.3.3 Bodenwertentwicklung	13
4.3.4 Bodenwertermittlung für das unbelastete Grundstück	14
4.4 Bodenwertanteil des Erbbaurechts	14
4.5 Sachwertermittlung	15
4.5.1 Allgemeines	15
4.5.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	16
4.5.3 Sachwertberechnung	20
4.6 Wertminderung durch Rechte und Dienstbarkeiten	22
5. Verkehrswert	24
6. Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur	25
6.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien	25
6.2 Verwendete Literatur	25
<u>Anlagen</u>	
Anlage 1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster	26
Anlage 2 Objektfotos vom 15.04.2026 (24 Aufnahmen)	27
Anlage 3 Baulastenauskunft	31
Anlage 4 Altlastenauskunft	32

1. Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Mannheim –Zwangsversteigerungsgericht- A2, 1 (Palais Bretzenheim), 68159 Mannheim
AZ Auftraggeber:	3 K 166/25
Antragstellerin:	siehe gesonderte Anlage
Antragsgegnerin:	siehe gesonderte Anlage
Bewertungsgegenstand:	Erbbaurecht , eingetragen auf dem im Grundbuch von Mannheim Nr. 84355 verzeichneten Grundstück Flurstück Nr. 688/22 , Gebäude- und Freifläche, Stadtteil Käfertal, Dürkheimer Straße 16 zu 303 m² , in Abteilung II Nr. 3 bis Ende des Jahres 2031. Eigentümer des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks ist die Stadt Mannheim .
Grundbuch:	Erbbaugrundbuch von Mannheim Nr. 89271 , BV 1
Ortsbesichtigung:	15. April 2026
Wertermittlungstichtag:	15. April 2026
Qualitätsstichtag:	15. April 2026
dinglicher Erbbauzins:	526,00 EUR/Jahr lt. Grundbuch Nr. 89271 Abt. II lfd. Nr. 1, 3, 4
tatsächlicher Erbbauzins:	614,00 EUR/Jahr seit der letzten Anpassung zum 01.04.2023
Mieter/Nutzer:	Leerstand
Zubehör gem. §§ 97 + 98 BGB:	nicht vorhanden
Hinweis:	Im Archivum Mannheim liegen keine Bauakten zum Objekt vor. Von den Verfahrensbeteiligten konnten auch keine Bauunterlagen zur Verfügung gestellt werden. Die Wohnflächen werden aus dem von der Antragstellerin zur Verfügung gestellten Verkehrswertgutachten zum Stichtag 12.02.2021 übernommen und anhand des Auszuges aus dem Liegenschaftskataster soweit wie möglich auf Plausibilität überprüft.

Mit Schreiben vom 12.03.2026 wurden alle Verfahrensbeteiligten durch die Unterzeichnerin zum Ortstermin am 15.04.2026 geladen.

Gebäude und Grundstück Dürkheimer Straße 16 in 68309 Mannheim wurden am **15.04.2026** einer Besichtigung unterzogen.

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

Teilnehmer am Ortstermin siehe gesonderte Anlage.

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

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

Grundlagen des Gutachtens:

- der der Sachverständigen durch das Amtsgericht Mannheim mit Beschluss vom 10.02.2026 und An-schreiben vom 10.02.2026 schriftlich erteilte Auftrag
- die von der Sachverständigen am 15.04.2026 durchgeführte Ortsbesichtigung
- die von der Sachverständigen durch Erhebung bei gemeindeeigenen oder städtischen Verzeichnissen erhaltenen Unterlagen bzw. Angaben
- die von der Sachverständigen erhobenen Daten und Unterlagen, insbesondere die Infrastruktur und konjunkturellen Entwicklungen sowie des Mietniveaus im Bewertungsgebiet betreffend
- die von der Sachverständigen durchgeführten Markterhebungen und Marktforschungen, die Nutzungsart des Objektes betreffend
- Erbbaugrundbuch von Mannheim Nr. 89271, amtlicher Ausdruck vom 21.10.2025
- Erbbaurechtsvertrag vom 15.08.1933 i. V. m. der Bewilligung vom 12.07.1933, Bewilligungen vom 05.12.1961, 28.02.1990, 20.03.2018, Bewilligung vom 16.02.1976, Bewilligung vom 23.05.1967 (Nach-tragsvertrag zur Verlängerung des Erbbaurechts)
- Von der Antragstellerin zur Verfügung gestellte Unterlagen: Verkehrswertgutachten des Gutachterausschusses Mannheim zum Stichtag 12.02.2021
- Angaben des Erbbaurechtsgebers zum Erbbaurecht und zu den Erbbauzinsen

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

Auftragsgemäß wird nachfolgend der Verkehrswert zum **Stichtag 15. April 2026** ermittelt. Rechtli-che Grundlagen der Wertermittlung sind Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der jeweils zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung.

BauGB: § 194 – **Verkehrswert**

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

2. Lage-/Grundstücksbeschreibung

2.1 Lagebeschreibung

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in **Mannheim** im Stadtbezirk Käfertal. Mannheim liegt im Bundesland Baden-Württemberg und gehört zur Rhein-Neckar-Region, Regierungsbezirk Karlsruhe. Mannheim hat mit seinen 17 Stadtbezirken insgesamt 330.000 Einwohner (Stand 31.12.2025, Datenquelle Stadt Mannheim) und erstreckt sich auf einer Gemarkungsfläche von rd. 145 km². Der Stadtbezirk Käfertal befindet sich etwa 5,0 km nordöstlich des Stadtzentrums von Mannheim (Paradeplatz) und hat etwa 28.000 Einwohner. Zuständiges Grundbuchamt ist Mannheim, zuständiger Amtsgerichtsbezirk Mannheim.

Mannheim liegt im nördlichen Oberrheingebiet am Mündungsdreieck von Rhein und Neckar, in einer Höhe von 95 m über NN. Es ist neben Heidelberg und Ludwigshafen eines der drei Oberzentren im Ballungsgebiet Rhein-Neckar. Die Stadt liegt ca. 70 km südlich von Frankfurt a. Main und ca. 95 km nordwestlich von der Landeshauptstadt Stuttgart. Die Universitätsstadt Mannheim ist als bedeutende Industrie- und Handelsstadt ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt zwischen Frankfurt und Stuttgart, unter anderem mit dem zweitgrößten Rangierbahnhof Deutschlands und einem der bedeutendsten Binnenhäfen Europas.

Die überregionale Verkehrsanbindung ist als sehr gut anzusehen, über das Autobahn- und Schienennetz ist die Stadt optimal an andere Wirtschaftsräume angebunden. Der Flughafen Frankfurt/Main ist etwa eine Autostunde von Mannheim entfernt und über die Autobahn A5 erreichbar.

Das Bewertungsgrundstück liegt im Stadtbezirk **Käfertal**, hier wiederum in **Käfertal-Süd**. Es liegt südöstlich der Dürkheimer Straße zwischen Niersteiner Straße und Rüdeshheimer Straße. Bei der Dürkheimer Straße handelt es sich um eine gering bis normal befahrene Durchgangsstraße. Die Fahrbahn ist asphaltiert, beidseitig befestigte Gehwege und Straßenbeleuchtung vorhanden. Die etwa 300 m nördlich verlaufende, sehr stark befahrene Rollbühlstraße (Bundesstraße 38) mit Straßenbahnverkehr, stellt die Verbindung zwischen dem Autobahnanschluss „Viernheimer Kreuz“ an die BAB 6 und der Mannheimer Innenstadt her.

Die unmittelbare Umgebung ist bebaut mit kleineren Mehrfamilienwohnhäusern in geschlossener Blockrandbauweise sowie Ein- und Zweifamilienhäusern in Reihenhausbauweise.

Laut Wohnlageklasseneinstufung des Gutachterausschusses der Stadt Mannheim liegt das Objekt in der Lageklasse 2, Gebiete mit aufgelockerter Bebauung, befriedigendes Wohnumfeld ohne besondere Vor- und Nachteile, durchschnittliche Immissionen, keine besonderen Lärmbelästigungen.

Einzelhandelsgeschäfte des täglichen Bedarfs sind in fußläufiger Entfernung erreichbar. Bis zur Stadtmitte (Paradeplatz) sind es etwa 5,0 km. Anschluss an das öffentliche Nahverkehrsnetz über in der Nähe verkehrende Bus- und Straßenbahnlinien, nächste Haltestellen in fußläufiger Entfernung. Der Mannheimer Hauptbahnhof ist ca. 5,0 km entfernt. Der nächste Autobahnanschluss ist ca. 4,5 km entfernt.

2.2. Gestalt und Form

Das **303 m²** große Grundstück Flurstück Nr. **688/22** ist etwa rechteckig geschnitten (siehe Lageplan **Anlage 1**). Die Grundstücksbreite beträgt ca. 10,50 m, die Grundstückstiefe beträgt ca. 28,70 m. Das Grundstück ist relativ eben, es hat zur Straße und zu den Nachbargrundstücken normale Höhenlage. Der Garten ist gegenüber dem Straßenniveau leicht abgesenkt. Seitlich bzw. rückwärtig angrenzender Fußweg.

Überbaute Flächen:

Wohnhaus	ca. 73,00 m ²
Carport	ca. 26,50 m ²

2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Flurstück Nr. 688/22 ist mit einem einseitig angebauten **Einfamilienwohnhaus** und einem seitlich angebauten **Carport** bebaut. Es handelt sich um ein **Endhaus** innerhalb einer Reihenhäuszeile bestehend aus 3 Einfamilienhäusern. Das Wohnhaus besteht aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss.

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

Auf die Ermittlung der Geschossflächenzahl kann in vorliegendem Fall verzichtet werden, da den vom zuständigen Gutachterausschuss der Stadt Mannheim veröffentlichten Bodenrichtwerten keine Grundstücksausnutzung zugeordnet ist.

2.4 Erschließungszustand

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

Es handelt sich, soweit augenscheinlich ersichtlich, um gewachsenen, tragfähigen Baugrund, Grundwasserprobleme sind nicht bekannt.

2.5 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte

In Abteilung II des vorliegenden **Erbbaugrundbuchs Nr. 89271** vom 21.10.2025 bestehen folgende Eintragungen:

Ifd. Nr. 1, 3, 4: **Erbbauzins**

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

Ifd. Nr. 2: **Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle**

Die Eintragungen Ifd. Nr. 1, 2, 3, 4 werden bei der Ausweisung des Verkehrswertes auftragsgemäß nicht berücksichtigt. Der Verkehrswert wird lastenfrei ermittelt. Die Wertminderung durch die Rechte wird unter Pkt. 4.7 gesondert ausgewiesen.

Ifd. Nr. 5: Der Eigentümer Abt. I Ifd. Nr. 2 (XXXXXX) ist hinsichtlich eines 1/2 Anteils Vorerbe auf Ableben von XXXXXX. Nacherben sind:

1. XXXXXXXXX

2. XXXXXXXXX

Ersatznacherbe ist jeweils der andere Nacherbe. Die Nacherbfolge tritt ein bei Wiederverheiratung des Vorerben. Der Vorerbe ist von den gesetzlichen Beschränkungen befreit. Eingetragen (AS 11) am 01.03.2011.

Ifd. Nr. 6 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Mannheim – Vollstreckungsgericht – vom 14.10.2025 (3 K 166/25). Eingetragen (MAN020/250/2025) am 21.10.2025.

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

2.5.2 Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte

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

2.5.3 Belastungen

Baulasten: Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Mannheim, Fachbereich Geoinformation und Vermessung vom 06.05.2026 besteht kein Eintrag im Baulastenverzeichnis (vgl. **Anlage 3**).

Altlasten: Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Mannheim, Fachbereich Grünflächen und Umwelt, vom 18.05.2026 ist das Grundstück Flst. Nr. 688/22, Dürkheimer Straße 16, Gemarkung Mannheim nicht im Kataster altlastenverdächtiger Flächen verzeichnet (vgl. **Anlage 4**).

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

2.5.4 Denkmalschutz

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

2.5.5 Planungs- und Bodenordnungsrecht

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

Das zu bewertende Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Die Wertermittlung wird auf der Grundlage des realisierten Vorhabens erstellt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen unterstellt.

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind der Unterzeichnerin nicht bekannt geworden.

2.5.6 Entwicklungszustand

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

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen

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

3.2 Gebäudebeschreibung

Das Grundstück ist mit einem einseitig angebauten **Einfamilienwohnhaus** und einem seitlich angebauten **Carport** bebaut. Es handelt sich um ein **Endhaus** innerhalb einer Reihenhauszeile bestehend aus 3 Einfamilienhäusern. Das Wohnhaus besteht aus Kellergeschoss (KG), Erdgeschoss (EG), Obergeschoss (OG) und ausgebautem Dachgeschoss (DG).

Das **Wohnhaus** wurde etwa **1933** errichtet. Angabegemäß erfolgten nach 1967 verschiedene Modernisierungen, die Fenster stammen von 1975/1980, Umstellung auf Fernwärme ca. 1980, Erneuerung der Hauseingangstür sowie tlw. Badmodernisierung ca. 2018.

Die Wohnfläche im Erd-, Ober- und Dachgeschoss beträgt ca. **139,00 m²**.

Gebäudegliederung		Wohnfläche
KG	Kellerraum, Heizraum, Waschraum, Flur	
EG	Wohn-/Esszimmer, Küche mit Veranda, Bad/WC, Terrasse	ca. 57,00 m²
OG	3 Zimmer, Bad/WC, Diele, Balkon	ca. 54,50 m²
DG	2 Zimmer, WC, Flur	ca. 27,50 m²
Summe Wohnfläche		ca. <u>139,00 m²</u>

Hinweis: Die Wohnflächen wurden dem zur Verfügung gestellten externen Verkehrswertgutachten entnommen. Ein örtliches Aufmaß der Räumlichkeiten wurde von mir nicht vorgenommen. Die Wohnfläche hat lediglich informatorischen Charakter, sie dient nicht als Bemessungsgrundlage für die Verkehrswertermittlung. Der Verkehrswert wird aus dem Sachwert abgeleitet, für dessen Berechnung wird die Bruttogrundfläche des Gebäudes herangezogen.

Das Baujahr des **Carports** ist nicht bekannt. Die Nutzfläche beträgt ca. **25,00 m²**.

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

3.3 Ausführung und Ausstattung

Fundamente:	Streifenfundamente Beton, Bodenplatte aus Beton
Umfassungswände:	Beton, Mauerwerk
Innenwände tragend:	Mauerwerk
Innenwände nicht tragend:	Mauerwerk
Decken:	verm. Massivdecken
Fassade:	Putz mit Anstrich
Dach:	Satteldach aus Holz mit Betondachsteineindeckung, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Treppe:	Kellerinnentreppe Beton mit PVC-Belag, zwischen EG und OG Holztreppe mit Teppichbelag und Holzgeländer, zwischen OG und DG Wendeltreppe aus Metall mit Holzstufen und Metallgeländer
Außentüren:	Kelleraußentür zum Garten aus Metall mit Lichtausschnitt, Hauszugangstür aus Kunststoff mit Glasfüllungen
Fenster:	KG Metallgitterfenster, Waschküche Glasbausteine, EG + OG Holzfenster mit Isolierverglasung, Außenrollläden aus Kunststoff (überwiegend manuell bedienbar, tlw. elektrisch betrieben), DG schräge Dachflächenfenster aus Holz
Besondere Bauteile:	Kelleraußentreppe aus Beton, Terrasse mit Treppe in den Garten, Balkon mit massiver Brüstung und Überdachung in Leichtbauweise, gartenseitig 2 Dachgauben, Markise
Sanitärausstattung:	KG: Waschbecken, Waschmaschinenanschluss EG: Dusche, Hänge-WC mit Einbauspülkasten, Waschbecken OG: Dusche, Hänge-WC mit Einbauspülkasten, Waschbecken DG: Stand-WC mit Druckspüler, Handwaschbecken
Küchenausstattung:	Küchenmöblierungen sind <u>nicht</u> Gegenstand dieser Wertermittlung.
Elektroanlage:	einfache, baualtersgerechte Ausführung, Hauptverteilung im KG, kein FI-Schalter
Heizung:	Fernwärme-Zentralheizung
Heizverteilung:	Plattenheizkörper, Bad im OG Handtuchtrocknerheizkörper
Warmwasser:	zentral über die Heizung, Warmwasserspeicher im KG
Fußböden:	Laminat, Teppich, PVC-Belag; Küche und Bäder: Fliesen
Innenwände:	verputzt, tapeziert und/oder gestrichen, Bäder Fliesen, Arbeitsbereich in der Küche mit Fliesenspiegel
Decken:	verputzt und gestrichen, tlw. Holzverkleidungen bzw. Paneeldecken
Innentüren:	KG aus Metall, ansonsten aus Holz, furniert in Holzzargen, tlw. Glasausschnitte
Besondere Einbauten:	keine

Carport

Offene Holzkonstruktion, flach geneigtes Dach mit transluzenter Kunststoffstegplatteneindeckung, Boden mit Betonverbundsteinen befestigt.

3.4 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsleitungen (Fernwärme, Telefon, Strom, Wasser/Abwasser) von den öffentlichen Leitungen in der Straße bis an das Gebäude, Wege mit Betonplatten befestigt, Zufahrtstor zum Carport aus Metall, Einfriedungen, Begrünungen.

Das kleine Gartengerätehaus aus Holz bleibt als nicht wesentlicher Grundstücksbestandteil ohne Berücksichtigung bei der Bewertung.

3.5 Objekteinschätzung, Bauzustand, Baumängel/Bauschäden

Das Wohnhaus wurde etwa 1933 errichtet und nach Angabe der Verfahrensbeteiligten nach 1967 modernisiert, die Fenster stammen aus 1975/1980, die Umstellung auf Fernwärme ist 1980 erfolgt. In den letzten 20 Jahren erfolgten lediglich die Erneuerung der Hauseingangstür und der rückwärtigen Terrasse mit Treppe in den Garten sowie vereinzelt Modernisierungen in Sanitärbereichen.

Die Ausstattung ist insgesamt als einfach bis mittel einzuschätzen. Heizungstechnik und Elektroinstallationen sind veraltet.

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

Für das Gebäude liegt ein Energieausweis vom 17.04.2025 gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16.10.2023 vor. Die darin ausgewiesenen Energiebedarfswerte betragen:

Endenergiebedarf	371,5 kWh/(m²*a)
Primärenergiebedarf	261,0 kWh/(m²*a)

Das Gebäude liegt damit in der Energieeffizienzklasse „H“.

Hinweis: Die Energieeffizienzklasse „H“ ist die schlechteste Einstufung im deutschen Energieausweis. Diese Gebäude sind meist unsanierte Altbauten mit sehr hohen Heizkosten, mangelhafter Dämmung und alten Heizsystemen. Eine energetische Sanierung ist dringend empfohlen, um Wohnkomfort und Immobilienwert zu steigern.

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

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

Die Raumhöhe im Dachgeschoss ist mit < 2,30 m für die baurechtlichen Anforderungen an Wohn- und Aufenthaltsräume zu niedrig.

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

- partiell Putz-/Anstrichschäden im Kellergeschoss an den Wandflächen und im Bereich der Kelleraußentreppe
- partiell beginnende Witterungsschäden an äußeren Holzbauteilen
- erhöhter Renovierungs-/Reparaturbedarf im Innenbereich
- nach Angabe der Antragstellerin ist die Heizung defekt

Die Außenanlagen befinden sich in normalem, altersgerechtem Zustand. Der rückwärtige Gartenbereich ist nach Südosten ausgerichtet.

Wegen o. g. Instandhaltungsmängel an den baulichen Anlagen erfolgt ein Pauschalabschlag in Höhe von **20.000 EUR**.

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

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

4. Verkehrswertermittlung

4.1 Sachverhalte für die nachfolgenden Wertermittlungen

Gemäß Erbbaurechtsvertrag vom **12.07.1933** i. V. m. der Bewilligung vom **15.08.1933** besteht ein Erbbaurecht an dem Grundstück Flurstück Nr. **688/22** mit 303 m² Grundstücksfläche. Eigentümer des belasteten Grundstücks und Erbbaurechtsgeber ist die Stadt Mannheim.

Gemäß Nachtragsvertrag vom **23.05.1967** wurde die Laufzeit des Erbbaurechts bis Ende des Jahres **2031** vereinbart. Das Erbbaurecht verfügt zum Stichtag noch über eine Restlaufzeit von rd. **5 Jahren**.

Die Bestellung des Erbbaurechts erfolgte lt. § 1 Erbbauvertrag zum Zweck der Errichtung eines Wohngebäudes.

Der zu Vertragsbeginn vereinbarte Erbbauzins betrug jährlich 30 Goldpfennig für 1 qm = 90,90 GM (Neunzig Goldmark Neunzig Goldpfennig), später umgestellt auf **154,92 EUR**.

Gemäß Bewilligung vom **16.02.1976** ist eine Anpassung des Erbbauzinses in Abständen von jeweils 3 Jahren möglich, wenn sich der vom Statistischen Bundesamt berechnete Preisindex für die Lebenshaltung (4-Personen-Arbeitnehmerhaushalt mit mittlerem Einkommen) um mindestens 10 Index-Punkte verändert.

Dementsprechende Anpassungen des Erbbauzinses wurden bisher vorgenommen.

Der im Grundbuch Nr. 89271 in Abt. II lfd. Nr. 1, 3, 4 eingetragene Erbbauzins beträgt jährlich **526,00 EUR**.

Der aktuell gezahlte Erbbauzins beträgt lt. Angabe des Erbbaurechtsgebers zum Wertermittlungstichtag jährlich **614,00 EUR**. Die letzte Anpassung erfolgte zum 01.04.2023. Die letzte Anpassung ist nicht im Grundbuch eingetragen.

Gemäß § 7 des Erbbaurechtsvertrages wurde vereinbart, dass bei Beendigung des Erbbaurechts durch Zeitablauf, die auf dem Erbbaugrundstück zu diesem Zeitpunkt vorhandenen Bauten als wesentlicher Bestandteil des Grundstücks in das Eigentum des Grundstückseigentümers übergehen. Der Erbbauberechtigte erhält für die Bauwerke vom Grundstückseigentümer eine Entschädigung von höchstens 2/3 des gemeinen Wertes, den die Bauwerke bei Ablauf des Erbbaurechts haben.

Da in vorliegendem Bewertungsfall die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen (13 Jahre, vgl. Pkt. 4.5.2) die Restlaufzeit des Erbbaurechts (5 Jahre) übersteigt und die baulichen Anlagen gemäß Erbbaurechtsvertrag vom Erbbaurechtsgeber nur teilweise zu entschädigen sind muss dies bei nachfolgender Wertermittlung berücksichtigt werden.

Zusammenfassend ist zu sagen, dass es sich im Wesentlichen um einen standardisierten üblichen Erbbaurechtsvertrag handelt, der dem Erbbaurechtsnehmer keine besonderen außergewöhnlichen Beschränkungen auferlegt. Auf eine detaillierte Erläuterung sämtlicher weiteren Vertragspunkte wird in diesem Gutachten verzichtet.

Es wird empfohlen, den Erbbaurechtsvertrag samt Nachtragsvertrag vor Erwerb einzusehen.

4.2 Grundlagen der Bewertung, Vorgehensweise, Verfahrenswahl und Begründung

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

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

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

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

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

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

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

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes werden gewöhnlich zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am **Sachwert** orientieren. Typische Sachwertobjekte sind Ein- und Zweifamilienhäuser. Bei diesen Gebäudetypen geht die Sachverständigenpraxis davon aus, dass sie nicht als Renditeobjekte, bei denen der wirtschaftliche Ertrag der Immobilie im Vordergrund steht, gebaut wurden, sondern der Eigennutzungsgedanke vorherrscht.

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

4.3 Bodenwertermittlung

4.3.1 Allgemeines

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

4.3.2 Bodenrichtwert

Nach den vom zuständigen Gutachterausschuss der Stadt Mannheim zum Stichtag **01.01.2025** herausgegebenen Richtwerten für die Bodenpreise unbebauter, aber bebaubarer Grundstücke sind für die Lage des Bewertungsgrundstücks **640,00 EUR/m²** (Zone 33101028) angegeben.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand	=	Baureifes Land
Art der Nutzung	=	Wohnbaufläche
Ergänzung zur Art der Nutzung	=	Ein- und Zweifamilienhäuser
Tiefe	=	30 m
beitragsrechtlicher Zustand	=	beitragsfrei

4.3.3 Bodenwertentwicklung

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

4.3.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Flurstück Nr. **688/22** **303 m²** Gebäude- und Freifläche

Nach den vorhandenen Gegebenheiten, nach Lage und Beschaffenheit des Grundstücks, Größe und Zuschnitt, nach seinem Erschließungszustand, der vorhandenen Bebauung und Nutzung wird für das Bewertungsgrundstück ein Bodenwert von **640,00 EUR/m²** als angemessen in Ansatz gebracht.

303 m ²	x	640,00 EUR/m ²	=	193.920 EUR
Unbelasteter Bodenwert Flurstück Nr. 688/22				rd. <u>194.000 EUR</u>

4.4 Bodenwertanteil des Erbbaurechts

Grundstücksgröße	303 m ²
Bodenwert	640,00 EUR/m ²
Laufzeit des Erbbaurechts bis	31.12.2031
Restlaufzeit des Erbbaurechts zum Wertermittlungstichtag	5 Jahre (siehe Pkt. 4.1)
Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen	13 Jahre (siehe Pkt. 4.5.2)
Angemessene Bodenwertverzinsung zum Stichtag	4,0 % ¹⁾
Vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins	0 EUR ²⁾
Bodenwert ohne Belastung	194.000,00 EUR
Angemessene Bodenwertverzinsung 4,0 % von 194.000 EUR	7.760,00 EUR
Vertragliche und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins	- 0 EUR
Differenz	7.760,00 EUR

Rentenbarwertfaktor bei 5 Jahren Restlaufzeit
des Erbbaurechts und einem angemessenem
Kapitalisierungszinssatz von 4,0 % ¹⁾ → 4,45

Bodenwertanteil 7.760,00 EUR x 4,45	=	34.532,00 EUR
-------------------------------------	---	---------------

Bodenwertanteil des Erbbaurechts rd. **34.500,00 EUR** ohne Erbbauzins

¹⁾ Üblicher Erbbauzins der Stadt Mannheim für vergleichbare Grundstücke.

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

4.5 Sachwertermittlung

4.5.1 Allgemeines

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sachwertfaktor

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

4.5.2. Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche (BGF) wird überschlägig anhand des vorliegenden Auszuges aus dem Liegenschaftskataster (vgl. **Anlage 1**) in einer für die Zwecke eines Wertgutachtens ausreichenden Genauigkeit wie folgt ermittelt:

Wohnhaus

Kellergeschoss	72,64 m ²	7,52 x 9,02 + 2,99 x 1,61 *)
Erdgeschoss	72,64 m ²	wie KG
Obergeschoss	67,83 m ²	7,52 x 9,02
Dachgeschoss	67,83 m ²	wie OG
Summe	280,94 m ²	

BGF Wohnhaus rd. **281,00 m²**

*) Maße lt. unverbindlicher Angabe des Vermessungsamtes

Normalherstellungskosten

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

Gebäudetyp gemäß Anlage 4 ImmoWertV

Wohnhaus

Typ 2.11 Einfamilienhaus, Reihenendhaus, KG, EG, OG, DG voll ausgebaut

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

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil	Zwischen- ergebnisse
	1	2	3	4	5		
Außenwände		1,0				23 %	158
Dach		1,0				15 %	103
Fenster und Außentüren		0,5	0,5			11 %	81
Innenwände und -türen		1,0				11 %	75
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11 %	86
Fußböden			1,0			5 %	39
Sanitäreinrichtungen			0,5	0,5		9 %	78
Heizung		1,0				9 %	62
Sonstige technische Ausstattung		1,0				6 %	41
Kostenkennwerte in EUR/m² BGF	615	685	785	945	1180	100 %	
Ergebnis: (gewichteter) Kostenkenn- wert in EUR/m² BGF							723

Gewichteter Kostenkennwert **723,00 EUR/m² BGF** → Standardstufe rd. **2,4**
 Regionalfaktor lt. ImmoWertV *) $\times 1,00$
723,00 EUR/m² BGF

Der lt. ImmoWertV 2021 vorzusehende Regionalfaktor wird mit **1,00** festgesetzt, da vom Gutachterausschuss Mannheim bisher kein Regionalfaktor veröffentlicht wurde.

Ansatz Normalherstellkosten 2010 rd. **725,00 EUR/m²** Bruttogrundfläche.

Besondere Bauteile (Kelleraußentreppe, Terrasse mit Treppe, Balkon mit Überdachung, 2 Dachgauben, Markise) werden mit einem anrechenbaren **Zeitwert** von pauschal **10.000 EUR** berücksichtigt.

Der **Carport** wird mit einem anrechenbaren **Zeitwert** von **5.000 EUR** berücksichtigt.

Baukostenindex

Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wurde beim Statistischen Bundesamt Deutschland erfragt. Bezogen auf das Basisjahr 2010 = 100 % beträgt der aktuelle Baupreisindex (Stand 1. Quartal/2026) **193,5 %**.

Außenanlagen

Die wesentlichen wertbeeinflussenden Außenanlagen werden pauschal in ihrem Zeitwert geschätzt. Ansatz mit **5 %** des Gebäudezeitwertes.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) orientiert sich an der Gebäudeart. Für Ein- und Zweifamilienhäuser wird die GND mit 80 Jahren (Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV) angegeben. Die Gesamtnutzungsdauer wird entgegen dieser Vorgabe wegen des Grundsatzes der Modellkonformität (§ 10 Abs. 1 + 2 ImmoWertV) nach dem Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses Mannheim mit **70 Jahren** angenommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Besei-

tigung des Unterhaltungssatus sowie zur Modernisierung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Modernisierungselement	Punkte maximal	Punkte unterstellt
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	-
Modernisierung Fenster und Außentüren	2	0,5
Modernisierung Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	-
Modernisierung Heizungsanlage	2	-
Wärmedämmung der Außenwände	4	-
Modernisierung Bäder	2	0,5
Modernisierung Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0
<u>Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung</u>	<u>2</u>	<u>-</u>
Summe	20	2

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

Entsprechend der ermittelten Gesamtpunktzahl wird der Modernisierungsgrad wie folgt festgelegt:

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

2 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

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

	GND	Alter ¹⁾	RND ²⁾	modifizierte RND ³⁾
Wohnhaus	70 Jahre	69 Jahre	11 Jahre	13 Jahre

¹⁾ Bewertungsjahr 2026 – Baujahr 1933 = Alter >70 Jahre

²⁾ GND 70J. ./ Alter >70J. = RND 11 Jahre (nicht modernisiert)

³⁾ 2 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung → modifizierte RND = **13 Jahre**

Alterswertminderungsfaktor

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

$RND/GND \text{ von } 13/70 \text{ Jahre} = (70 - 13) / 70 \times 100 = 81,43 \% \rightarrow \text{rd. } \mathbf{81,00 \%}$

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Wegen Instandhaltungsmängeln an den baulichen Anlagen erfolgt ein Pauschalabschlag in Höhe von **20.000 EUR** (vgl. Pkt. 3.5).

Sachwertfaktor bei Volleigentum

Der Gutachterausschusses Mannheim hat im **Grundstücksmarktbericht 2024** (Datengrundlage 01.01.2024 – 31.12.2024) Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, Reihen-, Reihenend- und Doppelhausgrundstücke, Bodenrichtwertniveau 640 – 670 EUR/m² aus 53 Kauffällen*) abgeleitet.

*) Merkmale der ausgewerteten Fälle: 53 Kauffälle, Baujahr 1985 (1954 – 2024), Grundstücksfläche 311 m² (113 – 605), Bruttogrundfläche 276 m² (180 – 428), Wohnfläche 136 m² (89 – 202), Gebäudestandard 2,5 (1,7 – 3,8), NHK 2010 726 EUR/m² BGF (581 – 1.006), vorläufiger Sachwert 384.004 EUR (163.420 – 629.342)

Vorläufiger Sachwert im Volleigentum 288.000 EUR → durchschnittlicher Sachwertfaktor ca. 1,45

Die vorhandene Bebauung auf dem Bewertungsgrundstück befindet sich in ruhiger, familienfreundlicher Wohnlage, sie ist jedoch über 90 Jahre alt. Die durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen liegen in der Regel über 50 Jahre zurück und können lt. ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA, Anlage 2, Tabelle 1 zur Vergabe von Modernisierungspunkten für die Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer nicht mehr herangezogen werden. Es stehen kurz- bis mittelfristig Investitionen für Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen an. Insbesondere für ältere, noch nicht energetisch sanierte Objekte sind die Kaufpreise aktuell rückläufig.

Unter Würdigung von Objekt-, Lage- und Nachfragekriterien wird der Sachwertfaktor, orientiert am Durchschnittswert, mit **1,45** festgesetzt.

Erbbaurechtsfaktor

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

Vom Gutachterausschuss der Stadt Mannheim werden keine speziellen Erbbaurechtsfaktoren veröffentlicht.

Die sehr kurze Restlaufzeit des Erbbaurechts von lediglich ca. 5 Jahren wirkt sich in der Praxis merklich negativ auf die Marktgängigkeit aus, da die Nutzung bald endet und Käufer das Verlängerungs- und Heimfallrisikos stark einpreisen. In der Regel lehnen Banken die Finanzierung ab oder setzen sehr strenge Bedingungen an. Entscheidend ist hierbei, dass die planmäßige Hypothek spätestens 10 Jahre vor Ablauf des Erbbaurechts endet.

Unter Beachtung der individuellen Eigenschaften des Objektes wird der objektspezifisch angepasste Erbbaurechtsfaktor (ImmoWertV § 49 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2) mit **0,90** festgesetzt.

Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse im Hinblick auf das Erbbaurecht

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

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

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

Wert der baulichen Anlagen

Wert-Basisjahr	2010
Baukostenindex Stand 1. Quartal/2026 Bundesgebiet	193,5 % (2010 = 100 %)
Bruttogrundfläche	281,00 m ²
Baujahr	1933, spätere Wertverbesserungen
Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen	70 Jahre
Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen	13 Jahre
Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages	5 Jahre
Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen bei Vertragsablauf	8 Jahre
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010	725,00 EUR/m ²
unbelasteter Bodenwert (vgl. Pkt. 4.3.4)	194.000 EUR
Bodenwert des Erbbaurechts (ohne Erbbauzins) vgl. Pkt. 4.4	34.500 EUR

Neubauwert Basis 2010:

Herstellkosten Wohnhaus 281,00 m² x 725,00 EUR/m² = 203.725 EUR

Neubauwert am Stichtag: 203.725 EUR x 193,5 % = 394.208 EUR

Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre, RND 13 Jahre

Abzug technische Alterswertminderung ‚linear‘ rd. 81 %

394.208 EUR x 81 % = 319.308 EUR - 319.308 EUR

Bauwert Wohnhaus als anrechenbarer Zeitwert = 74.900 EUR

Bauwert besondere Bauteile als anrechenbarer Zeitwert + 10.000 EUR

Bauwert Carport als anrechenbarer Zeitwert + 5.000 EUR

Bauwert **Gebäude** als anrechenbarer Zeitwert = 89.900 EUR

Außenanlagen

Zeitwert der Außenanlagen pauschal 5 % des Gebäudezeitwertes:

89.900 EUR x 5 % = 4.495 EUR + 4.495 EUR

= 94.395 EUR

Wert der baulichen Anlagen

rd. 94.000 EUR

Sachwert

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

Wert der baulichen Anlagen 94.000 EUR

unbelasteter Bodenwert + 194.000 EUR

vorläufiger Sachwert des fiktiven Volleigentums = 288.000 EUR

Marktanpassungsfaktor bei Volleigentum x 1,45

marktangepasster vorläufiger Sachwert des fiktiven Volleigentums 417.600 EUR

unbelasteter Bodenwert - 194.000 EUR

223.600 EUR

Bodenwertanteil des Erbbaurechts + 34.500 EUR

Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts = 258.100 EUR

Objektspezifisch angepasster Erbbaurechtsfaktor x 0,90

vorläufiger Sachwert des Erbbaurechts = 232.290 EUR

Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse im Hinblick auf das Recht +/- 0 EUR

Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Erbbaurechts 232.290 EUR

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - 20.000 EUR

Sachwert des Erbbaurechts = 212.290 EUR

Sachwert des Erbbaurechts (ohne Erbbauzins) rd. **212.000 EUR**

Da in vorliegendem Bewertungsfall die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen (13 Jahre) die Restlaufzeit des Erbbaurechts (5 Jahre) übersteigt und die baulichen Anlagen gemäß Erbbaurechtsvertrag vom Erbbaurechtsgeber nur teilweise zu entschädigen sind wird dies wie folgt berücksichtigt:

marktangepasster Sachwert des Erbbaurechts = 212.000 EUR

Sachwert der baulichen Anlagen bei Vertragsablauf zum des Erbbaurechts 31.12.2031
(abgezinst auf den Wertermittlungstichtag):

Neubauwert am Stichtag:

394.208 EUR

GND 70 Jahre, RND bei Vertragsablauf 8 Jahre

Abzug technische Alterswertminderung ‚linear‘ rd. 89 %

394.208 EUR x 89 % = 350.845 EUR

- 350.845 EUR

Bauwert Wohnhaus zum Vertragsablauf

= 43.363 EUR

Bauwert besondere Bauteile zum Vertragsablauf

+ 6.000 EUR

Bauwert Carport zum Vertragsablauf

+ 3.000 EUR

Bauwert **Gebäude** zum Vertragsablauf

= 52.363 EUR

Außenanlagen (pauschal 5 %)

52.363 EUR x 5 % = 2.618 EUR

+ 2.618 EUR

Wert der baulichen Anlagen zum Vertragsablauf

= 54.981 EUR

Abzinsungsfaktor bei 8 J. Restlaufzeit / 4,0 %

x 0,7307

Sachwert der baulichen Anlagen bei Vertragsablauf
(abgezinst auf den Wertermittlungstichtag)

= 40.175 EUR

vom Grundstückseigentümer nicht zu entschädigender Anteil x

1/3

= 13.392 EUR - 13.392 EUR

Sachwert des Erbbaurechts

= 198.608 EUR

Sachwert des Erbbaurechts mit Berücksichtigung der Entschädigungsregelung rd. **199.000 EUR**

4.6 Wertminderung durch Rechte und Dienstbarkeiten

Rechte und Dienstbarkeiten in Abt. II des Erbbaugrundbuchs von Mannheim Nr. 89271:

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

1. Vorkaufsrecht

BV lfd. Nr. 2: Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für Stadt Mannheim.

Rang nach Abt. II Nr. 3.

Bezug: Bewilligung vom 15.08.1933. Eingetragen am 07.09.1933; hierher übertragen (AS 3) am 16.07.1999.

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

2. Erbbauzins

BV lfd. Nr. 1: Erbbauzinsreallast in Höhe von 30 Goldpfennig für 1 qm = 90,90 GM (Neunzig Goldmark Neunzig Goldpfennig) für den jeweiligen Grundstückseigentümer des im Grundbuch Band 452 Heft 19 BV I Nr. 4 (in Band 698 Heft 12) eingetragenen und mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstück Flst. Nr. 688/22. Bezug: Bewilligung vom 15.08.1933. Eingetragen am 07.09.1933.

BV lfd. Nr. 3: Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf künftige Neufestsetzung des Erbbauzinses zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Lgb. Nr. 688/22. Bezug: Bewilligung vom 05.12.1961. Eingetragen am 21.05.1962.

BV lfd. Nr. 4: Erbbauzins in Höhe von 121,20 DM (einhunderteinundzwanzig 20/100) für den jeweiligen Grundstückseigentümer Bezug: Bewilligung vom 16.02.1976. Eingetragen am 25.10.1976.

Veränderung zu Nr. 1:

Der Erbbauzins ist umgestellt auf **154,92 EUR**. Eingetragen am 20.07.2018.

Veränderung zu Nr. 4:

Der Erbbauzins ist umgestellt auf **61,97 EUR**. Eingetragen am 20.07.2018.

Veränderung zu Nr. 3:

Umgeschriebener Erbbauzins umgestellt auf **55,12 EUR**. Eingetragen am 20.07.2018.

Veränderung zu Nr. 3:

Teilweise umgeschrieben in eine weitere Erbbauzinsreallast von jährlich **253,99 EUR** für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks **Flst. Nr. 688/22**. Bewilligung vom 20.03.2018. Eingetragen am 20.07.2018.

Der im Grundbuch eingetragene Erbbauzins beträgt jährlich **526,00 EUR**.

Der tatsächlich gezahlte Erbbauzins beträgt lt. Angabe des Erbbaurechtsgebers zum Wertermittlungsstichtag jährlich **614,00 EUR**.

Die zum **01.04.2023** erfolgte Anpassung des Erbbauzinses ist noch nicht im Erbbaugrundbuch eingetragen.

Die nachfolgende Berechnung des **Barwertes der Erbbauzinsreallast** erfolgt auf Basis des **tatsächlichen und rechtlich gesicherten** Erbbauzinses in Höhe von jährlich **614,00 EUR**.

Berechnung des Barwertes der Erbbauzinsreallast

Vertraglich erzielbarer Erbbauzins/Jahr 614,00 EUR

Rentenbarwertfaktor bei 5 Jahren Restlaufzeit
des Erbbaurechts und einem angemessenem
Kapitalisierungszinssatz von 4,0%¹⁾ → 4,45

$$\begin{array}{rcl} & \times & 4,45 \\ & = & 2.732,30 \text{ EUR} \end{array}$$

Barwert der Erbbauzinsreallast = Minderungsbetrag

rd. **3.000,00 EUR**

¹⁾ Üblicher Erbbauzins der Stadt Mannheim für vergleichbare Grundstücke.

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

Der tatsächliche Erbbauzins liegt mit jährlich 614,00 EUR deutlich unter dem angemessenen Erbbauzins von jährlich 7.760,00 EUR (vgl. Pkt. 4.4). Die Differenz beträgt 7.146,00 EUR jährlich, kapitalisiert mit dem Barwertfaktor 4,45 ergibt das eine Differenz von rd. 32.000 EUR. Bei Durchsetzung einer Anpassung des Erbbauzinses auf den angemessenen Erbbauzins wäre der Barwert der Erbbauzinsreallast um diesen Betrag zu erhöhen. Unter Berücksichtigung der Regelungen im Erbbaurechtsvertrag, der diesbezüglichen laufenden Rechtsprechung sowie dem Verhalten des Erbbaurechtsgebers in den vergangenen rd. 90 Jahren wird unterstellt, dass sich die Erbbauzinsen für die Restlaufzeit des Vertrages bis zu 31.12.2031 ähnlich entwickeln werden wie bisher. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass dahingehend jedoch ein gewisses Risiko besteht!

Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt

5. Verkehrswert

Folgende Ausgangswerte wurden ermittelt:

Sachwert des Erbbaurechts	199.000,00 EUR	<u>ohne</u> Berücksichtigung der Erbbauzinsen
Barwert der Erbbauzinsrealast	3.000,00 EUR	

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

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

Zusammenfassend schätzt die Unterzeichnerin den lastenfreien **Verkehrswert** für das **Erbbaurecht** - ohne Berücksichtigung der Erbbauzinsen - an dem Flurstück Nr. **688/22, Dürkheimer Straße 16, 68309 Mannheim** entsprechend den vorangegangenen Ausführungen zum Wertermittlungsstichtag **15.04.2026** gerundet auf:

200.000,00 EUR

(i. W.: Zweihunderttausend Euro)

Nachrichtlich: Der **Verkehrswert** - mit Berücksichtigung der Erbbauzinsen - ergibt sich aus der Differenz des lastenfreien Verkehrswertes 200.000,00 EUR und dem Barwert der Erbbauzinsrealast 3.000,00 EUR mit **197.000,00 EUR**.

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

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

Mannheim, 21. Mai 2026

Richter



Dipl.-Ing. (FH) Angelika Richter

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

6. Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur

6.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien

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

6.2 Verwendete Literatur

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

ANLAGE 1: AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER (ohne Maßstab)

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



ANLAGE 2: OBJEKTFOTOS



Straßenansicht Dürkheimer Straße 16



Gartenansicht Wohnhaus



Carport



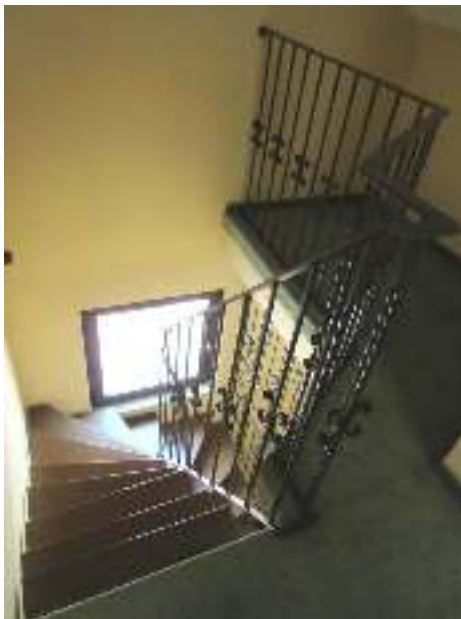
Terrasse mit Treppe zum Garten



Garten



Wohnraum im EG



Geschosstreppe zwischen OG und DG



Geschosstreppe zwischen OG und DG



Bad im EG



Bad im EG



Küche im EG



Bad im OG



Bad im OG



Wohnraum im OG



WC im DG



Wohnraum im DG



Schäden Fenster im DG



Elektro-Hauptverteilung



Eingangsbereich EG



Geschosstreppe zum KG



Kelleraußentreppe



Putz-/Anstrichschäden Fassadenbereich



Waschküche im KG



Heizungstechnik und Warmwasserbehälter im KG

ANLAGE 3: BAULASTENAUSKUNFT

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

ANLAGE 4:

ALTLASTENAUSKUNFT

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!