

GUTACHTEN

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

Wohnungseigentum mit 165/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück Nr. 3022/3, 647 m² Gebäude- und Freifläche, Gemarkung Eppelheim, Gartenstraße 13, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichneten **Wohneinheit** (Obergeschoss links sowie dem Kellerabteil). Zugeordnet ist das Sondernutzungsrecht an dem ausschließlichen Benutzungsrecht an dem **PKW-Abstellplatz Nr. 4** und **PKW-Abstellplatz Nr. 2** (neben der Einfahrt).

Gartenstraße 13 in 69214 Eppelheim



Justiz Heidelberg
10. Okt. 2025
Eingang 2

Auftraggeber: **Amtsgericht Heidelberg**
Abt. 50
Kurfürsten-Anlage 15, 69115 Heidelberg
AZ: 3 K 4/25

Zweck der Wertermittlung: Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen einer Zwangsversteigerung

Ortsbesichtigung: 16. Juli 2025

Wertermittlungstichtag: **16. Juli 2025**

Qualitätstichtag: 16. Juli 2025

Grundbuchangaben: Grundbuch von Eppelheim Nr. 2403
Gemarkung Eppelheim, Flurstück Nr. 3022/3
Gartenstraße 13, Gebäude- und Freifläche 647 m²

Der **Verkehrswert** wird zum Stichtag **16.07.2025** ermittelt mit rd.

270.000,00 EUR

(i. W.: Zweihundertsiebzigttausend Euro)

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 29 Seiten. Hierin sind Anlagen mit insgesamt 8 Seiten enthalten.
Das Gutachten wurde in **1 Ausfertigung** in Papierform + 1 PDF-Datei erstellt.

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2
1. Vorbemerkungen	3
2. Lage-/Grundstücksbeschreibung	5
2.1 Lagebeschreibung	5
2.2 Gestalt und Form	5
2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung	5
2.4 Erschließungszustand	6
2.5 Rechtliche Gegebenheiten	6
2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte	6
2.5.2 Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte	6
2.5.3 Belastungen	6
2.5.4 Denkmalschutz	6
2.5.5 Planungs- und Bodenordnungsrecht	6
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 Verfahrenswahl und Begründung	11
4.2 Bodenwertermittlung	12
4.2.1 Allgemeines	12
4.2.2 Bodenrichtwert	12
4.2.3 Bodenwertentwicklung	12
4.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	12
4.3 Ertragswertermittlung	13
4.3.1 Allgemeines	13
4.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	14
4.3.3 Ertragswertberechnung	18
5. Verkehrswert	19
6. Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur	21
6.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien	21
6.2 Verwendete Literatur	21

Anlagen

Anlage 1	Lageplan	22
Anlage 2	Bauzeichnungen	23
Anlage 3	Auszüge aus der Teilungserklärung	25
Anlage 4	Objektfotos vom 16.07.2025 (12 Aufnahmen)	28

1. Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Heidelberg , Abt. 50, Kurfürsten-Anlage 15, 69115 Heidelberg
AZ Auftraggeber:	3 K 4/25
Schuldner:	siehe gesonderte Anlage
Gläubiger:	siehe gesonderte Anlage
Bewertungsgegenstand:	Wohnungseigentum mit 165/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück Nr. 3022/3 , 647 m² Gebäude- und Freifläche, Gemarkung Eppelheim, Gartenstraße 13, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichneten Wohneinheit (Obergeschoss links sowie dem Kellerabteil). Zugeordnet ist das Sondernutzungsrecht an dem ausschließlichen Benutzungsrecht an dem PKW-Abstellplatz Nr. 4 und PKW-Abstellplatz Nr. 2 (neben der Einfahrt). Wohnungsgrundbuch von Eppelheim Nr. 2403
Grundbuch:	16. Juli 2025
Ortsbesichtigung:	16. Juli 2025
Wertermittlungstichtag:	16. Juli 2025
Qualitätstichtag:	Obergeschoss links
Lage:	ca. 88,48 m²
Wohnfläche:	siehe gesonderte Anlage
Mieter/Nutzer:	siehe Pkt. 4.3.2
Miete:	siehe gesonderte Anlage
WEG-Verwaltung:	362,45 EUR inkl. Rücklage lt. Gesamtwirtschaftsplan 2025
Hausgeld/Monat:	nicht vorhanden
Zubehör gemäß §§ 97 + 98 BGB:	

Mit Schreiben vom 23.06.2025 wurden alle Verfahrensbeteiligten durch die Unterzeichnerin zum Ortstermin am 09.07.2025 geladen. Auf Wunsch der Mieterin der Wohnung Nr. 4 wurde der Ortstermin auf den 16.07.2025 verlegt.

Gebäude und Grundstück Gartenstraße 13 in 69214 Eppelheim wurden am **16.07.2025** einer Besichtigung unterzogen. **Grundstück und Gebäude waren zugänglich. Die Wohnung Nr. 4 konnte 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.

- der der Sachverständigen durch das Amtsgericht Heidelberg mit Beschluss vom 28.04.2025 und Ansreiben vom 16.05.2025 schriftlich erteilte Auftrag
- die von der Sachverständigen am 16.07.2025 durchgeführte Ortsbesichtigung
- die von der Sachverständigen durch Erhebung bei gemeindeeigenen oder städtischen Verzeichnissen erhaltenen Unterlagen bzw. Angaben
- die von der Sachverständigen erhobenen Daten und Unterlagen, insbesondere die Infrastruktur und konjunkturellen Entwicklungen sowie des Mietniveaus im Bewertungsgebiet betreffend
- die von der Sachverständigen durchgeführten Markterhebungen und Marktforschungen, die Nutzungsart des Objektes betreffend
- Grundbuch von Eppelheim Nr. 2403, amtlicher Ausdruck vom 06.02.2025
- Teilungserklärung vom 25.05.1984, Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 16.05.1984 samt Teilungsplänen, Bewilligung vom 19.07.1985
- vom Schuldner zur Verfügung gestellte Unterlagen: Gesamtabrechnung 2024, Gesamtwirtschaftsplan 2025, Abrechnung Instandhaltungsrücklage 2024, Angaben zu durchgeführten Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, Mietvertrag der Wohnung Nr. 4

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

Auftragsgemäß wird nachfolgend der Verkehrswert zum **Stichtag 16. Juli 2025** ermittelt. Rechtliche Grundlagen der Wertermittlung sind Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der jeweils zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung.

BauGB: § 194 – **Verkehrswert**

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

2. Lage-/Grundstücksbeschreibung

2.1 Lagebeschreibung

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in der Stadt **Eppelheim**. Eppelheim liegt in Baden-Württemberg und gehört zum Rhein-Neckar-Kreis, Bezirk Karlsruhe, hat etwa 15.500 Einwohner und erstreckt sich über eine Gesamtfläche von 590 ha. Zuständiges Grundbuchamt ist Eppelheim, zuständiges Amtsgericht Heidelberg.

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

Das Bewertungsgrundstück liegt im nördlichen Bereich von Eppelheim. Bis zur Stadtmitte mit Ladengeschäften, gastronomischen Einrichtungen und Rathaus sind es etwa 600 m. Die überregionale Verkehrsanbindung ist als gut anzusehen, in etwa 4,0 km Entfernung liegt das Autobahnkreuz Heidelberg mit den Anbindungen an die A5 Richtung Darmstadt/Frankfurt bzw. Karlsruhe/Stuttgart und die A656 Richtung Mannheim bzw. die B37 Richtung Heidelberg.

Das Bewertungsgrundstück liegt nördlich der Gartenstraße etwa in Höhe der südlich einmündenden Jakob-Neu-Straße. Etwa 50 m östlich verläuft die Bundesautobahn 5. Bei der Gartenstraße handelt es sich um eine normal befahrene Durchgangsstraße. Die Fahrbahn ist asphaltiert, beidseitig sind befestigte Gehwege und Straßenbeleuchtung vorhanden. Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum sind vorhanden.

Die Umgebungsbebauung ist geprägt von Wohnbebauung. Es handelt sich innerhalb von Eppelheim um eine eher einfache Wohnlage mit entsprechenden Beeinträchtigungen durch die nahegelegene Autobahn A5. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.

Anschluss an das öffentliche Nahverkehrsnetz bieten der S-Bahnhof „HD-Pfaffengrund-Wieblingen“ (Entfernung ca. 1,5 km) sowie in der Nähe verkehrende Bus- und Straßenbahnlinien, die in fußläufiger Entfernung erreichbar sind.

2.2. Gestalt und Form

Das **647 m²** große Grundstück Flst. Nr. **3023/3** ist annähernd rechteckig geschnitten (siehe Lageplan **Anlage 1**). Das Grundstück ist relativ eben, es hat zu den Straßen und den Nachbargrundstücken normale Höhenlage. Die straßenanliegende Grundstücksbreite beträgt ca. 17,00 m. Die Grundstückstiefe beträgt ca. 38,00 m.

2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Grundstück ist mit einem freistehenden **Mehrfamilienwohnhaus** bebaut, bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden. Auf dem rückwärtigen Grundstücksteil befinden sich zwei **Garagen**.

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

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

2.4 Erschließungszustand

Die versorgungstechnische Erschließung des Grundstücks entspricht dem ortsüblichen Standard, d. h. Elektrizität, Gas, Telefon, 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 **Grundbuchs von Eppelheim Nr. 2403** bestehen keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

lfd. Nr. 1, 2, 3: gelöscht

Der unter lfd. Nr. 4 in Abteilung II eingetragene Zwangsversteigerungsvermerk beeinflusst in der Regel nicht den Wert des Grundstücks.

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

2.5.2 Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte

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

2.5.3 Belastungen

Baulasten: Laut telefonischer Auskunft der Stadt Eppelheim, Baurechtsamt vom 10.09.2025 bestehen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis.

Altlasten: Laut Mail-Auskunft vom 11.07.2025 des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, ist das Bewertungsgrundstück nicht in der Erhebung altlastenrelevanter Flächen aus dem Jahr 2018 und nicht im aktuellen Altlastenkataster verzeichnet. Damit liegt für die Grundstücke nach derzeitigem Kenntnisstand kein Altlastenverdacht vor.

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

Denkmalschutz besteht nicht.

2.5.5 Planungs- und Bodenordnungsrecht

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

Das zu bewertende Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens 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 freistehenden **Mehrfamilienwohnhaus** bebaut, bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden. Auf dem rückwärtigen Grundstücksteil befinden sich zwei **Garagen**.

Die Bebauung wurde etwa **1984** errichtet. In späteren Jahren erfolgten verschiedene Wertverbesserungen am Gemeinschaftseigentum.

Das Grundstück wurde gemäß § 8 WEG in Wohnungseigentum aufgeteilt. Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums sind in der Teilungserklärung vom **25.05.1984** geregelt.

Das Gebäude enthält **7 Eigentumswohnungen** nebst Keller- und Gemeinschaftsräumen. Auf dem Grundstück befinden sich außerdem **2 Garagen** und **9 PKW-Stellplätze** im Freien für die Sondernutzungsrechte begründet worden.

Die **Wohnung Nr. 4** liegt im **Obergeschoss** links. Die Wohnung besteht aus Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Bad, Gäste-WC, Abstellraum, Diele und Balkon. Wohn-/Esszimmer und Küche sind zur Gartenstraße (Süden) ausgerichtet, der Balkon sowie die beiden anderen Zimmer sind nach Westen orientiert. Bad und Gäste-WC haben Fenster nach Osten.

Die Wohnfläche beträgt ca. **88,48 m²** (Berechnung siehe Pkt. 4.3.2).

Der Wohnung Nr. 4 ist das **Sondernutzungsrecht** an dem ausschließlichen Benutzungsrecht an dem **PKW-Stellplatz Nr. 4** und an dem **PKW-Stellplatz Nr. 2** (neben der Einfahrt) zugeordnet.

Der Wohnung Nr. 4 ist der **Kellerraum Nr. 4** zugeordnet. Der Kellerraum hat lt. Teilungsplan eine Nutzfläche von ca. 8,60 m².

Grundrissaufteilung und Raumzuordnung sowie Lage der Stellplätze sind aus den im Anhang enthaltenen Bauzeichnungen ersichtlich.

3.3 Ausführung und Ausstattung

Mehrfamilienhaus

	gemäß Augenschein bzw. baujahrüblicher Bauweise
Fundamente:	Streifenfundamente Beton
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände tragend:	Mauerwerk
Innenwände nicht tragend:	Mauerwerk
Decken:	Massivdecken
Fassade:	Putz mit Anstrich
Dach:	Satteldach, Holzdachstuhl, Ziegeleindeckung, Dachklempnerarbeiten aus Zinkblech
Treppenhaus:	Geschosstreppe massiv mit Werksteinbelag, Metallgeländer mit Holzhandlauf, Klingel- und Gegensprechanlage
Türen:	Hauszugangstür aus Leichtmetall mit Glasausschnitten, Wohnungsabschlusstüren furnierte Holzplattentüren in Holzzargen
Fenster:	Wohnungen Holzfenster mit Isolierverglasung (Baujahr 1982), Wohnungen mit manuell betriebenen Außenrollläden aus Kunststoff, Treppenhaus Glasbausteine
Heizung:	Gas-Zentralheizung
Warmwasseraufbereitung:	zentral über die Heizung
Besondere Bauteile:	Eingangstürüberdachung, Balkone, Kellerlichtschächte, Photovoltaikanlage

Keller

Fußböden:	Estrich
Wände/Decken:	Mauerwerk/Beton
Türen:	Holz- bzw. Stahltüren, Mieterkeller Holzlattenverschläge
Elektroanlage:	normale, baualtersgemäße Ausführung

Wohnung Nr. 4

Sanitärausstattung:	Bad: eingeflieste Badewanne, Dusche, Waschbecken, Stand-WC mit Aufbauspülkasten; Gäste-WC: Handwaschbecken, Stand-WC mit Aufbauspülkasten
Küchenausstattung:	Die Kücheneinrichtung gehört der Mieterin und ist <u>nicht</u> Gegenstand dieser Wertermittlung!
Elektroanlage:	verdeckte Installation, normale baualtersgemäße Ausführung, kein FI-Schalter vorhanden
Heizverteilung:	Heizverteilung über Rippenheizkörper
Fußböden:	Wohnraum, Diele: Vinyl; 2 Zimmer: Laminat; Küche, Bad, Gäste-WC: Fliesen; Balkon: Fliesen
Innenwände:	verputzt, tapeziert und/oder gestrichen, Bad etwa türhoch gefliest; Gäste-WC partiell im Waschbeckenbereich gefliest; Arbeitsbereich in der Küche mit Fliesen
Decken:	verputzt, tapeziert und gestrichen
Türen:	Innentüren als furnierte Holzplattentüren in Holzzargen
Fenster:	isoliertverglaste Holzfenster, Außenrollläden aus Kunststoff
Besondere Einbauten:	keine

3.4 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsleitungen (Elektrizität, Gas, Telefon, Wasser/Abwasser) von den öffentlichen Leitungen in der Straße bis an das Gebäude. Wege, Garagenzufahrt und Stellplätze mit Betonformsteinen befestigt, Begrünungen, Einfriedungen.

3.5 Objekteinschätzung, Bauzustand, Baumängel/Bauschäden

Gemeinschaftseigentum: Die von außen einsehbaren Gebäudeteile und Außenanlagen befinden sich in normalem, altersgerechtem Zustand. Am Gemeinschaftseigentum wurden nach Angaben des Schuldners in den letzten 15 Jahren folgende Instandsetzungs-/Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt:

- 2011 Installation Photovoltaikanlage auf der westlichen Dachfläche
- 2014 Erneuerung Heizungsanlage
- 2020 Erneuerung Hauseingangstür
- 2021 Erneuerung von Wasserleitungen
- 2023 neuer Wärmetauscher
- 2024 Malerarbeiten Fassaden und Treppenhaus

Die Instandhaltungsrücklage für das Objekt betrug zum 31.12.2024 angabegemäß ca. 30.000 EUR.

Ein Energieausweis im Sinne der Energieeinsparungsverordnung (EnEV) bzw. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) wurde mir nicht zur Verfügung gestellt.

Sondereigentum: Die Grundrissgestaltung der **Wohnung Nr. 4** ist zweckmäßig. Die Ausstattung stammt aus dem Baujahr und ist als mittel einzuschätzen.

Belichtung und Besonnung der Wohn- und Aufenthaltsräume sind gut. Bad und Gäste-WC sind tagesbelichtet.

Die Wohnung befindet sich in normalem, altersgerechtem Unterhaltungszustand mit entsprechenden Gebrauchsspuren. Wesentlicher Instandhaltungsrückstau war augenscheinlich nicht zu erkennen und wurde von der Mieterin nicht benannt. Am Bodenbelag des Balkons fehlen partiell Sockelfliesen.

4. Verkehrswertermittlung

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Zur Ermittlung des Verkehrswertes von bebauten Grundstücken sind laut Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) §§ 6 – 11 das Vergleichswertverfahren einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Sind mehrere Verfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagekraft zu bemessen.

Das **Vergleichswertverfahren** (§§ 24 – 26 ImmoWertV) ermittelt den Wert eines Grundstücks aus Kaufpreisen, die in der Vergangenheit für vergleichbare Objekte bezahlt wurden. Gleichartige Objekte sind solche, die insbesondere nach Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Die Zustandsmerkmale der Vergleichsgrundstücke sollten hinreichend mit dem zu bewertenden Objekt übereinstimmen. Außerdem sollten die Kaufpreise der Vergleichsgrundstücke zu einem dem Wertermittlungsstichtag möglichst nahe-kommendem Zeitpunkt vereinbart worden sein. Die Anwendung dieses Verfahrens setzt voraus, dass eine ausreichende Anzahl an Vergleichspreisen zur Verfügung steht. Da bei dem hier zu bewertenden Wohnungseigentum zu wenige Vergleichsobjekte bekannt sind, kann dieses Wertermittlungsverfahren nicht angewendet werden.

Das **Ertragswertverfahren** (§§ 27 - 34 ImmoWertV) eignet sich für Grundstücke, bei denen Renditeaspekte im Vordergrund stehen. Es unterscheidet sich vom Sachwertverfahren darin, dass seine Wertfindung allein in Rechenexempeln begründet liegt. Der Marktteilnehmer, der überzeugter Anwender des Ertragswertverfahrens ist, schaltet seine Emotion bewusst so gut es geht aus und lässt sich von seiner Ratio (Vernunft) leiten. Er handelt nach dem Vernunft-, Rational- oder Wirtschaftlichkeitsprinzip. Er möchte mit gegebenen Mitteln ein maximales Ergebnis erzielen (Maximal- oder Ergiebigkeitsprinzip) bzw. ein vorgegebenes Ergebnis mit minimalen Mitteln (Minimal- oder Sparsamkeitsprinzip). Dem Käufer eines derartigen Objektes kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital einbringt.

Dem steht das **Sachwertverfahren** (§§ 35 – 39 ImmoWertV) in der Hinsicht gegenüber, dass es ein Hilfsverfahren zur irrationalen Wertfindung darstellt. Hier stehen die Kosten einer Immobilie und deren Herstellungswert im Vordergrund. Der Anwender dieses Verfahrens handelt emotional; darum muss der Sachwert als vermeintliches Korrektiv zur Emotion des Marktteilnehmers einen rein bautechnischen, Markt erhobenen Wert darstellen, der sich orientiert an Kosten des Objekts, deren Begründung in der Vergangenheit liegt, oder an Preisen, die für ähnliche Objekte in der nahen Gegenwart gezahlt wurden.

Angesichts der Nutzung steht bei dem hier zu bewertenden Objekt die Ertragsdenkweise im Vordergrund. Der Wert des Objektes bestimmt sich maßgeblich durch den Nutzen, den das Grundstück seinem Eigentümer zukünftig gewährt. Für einen potentiellen Erwerber stehen in vorliegendem Fall die nachhaltig erzielbaren Erträge im Vordergrund.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert demzufolge mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** zu ermitteln.

Auf die Ermittlung des Sachwertes wird verzichtet, da der Sachwert lediglich die reinen Baukosten widerspiegelt und für Eigentumswohnungen vom Gutachterausschuss keine Sachwertfaktoren für die erforderliche Marktanpassung zur Verfügung gestellt werden. Das Sachwertverfahren ist als verkehrswertbestimmende Methode für derartige Objekte ungeeignet.

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

4.2 Bodenwertermittlung

4.2.1 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.

4.2.2 Bodenrichtwert

Nach den vom zuständigen Gutachterausschuss Südwestlicher Rhein-Neckar-Kreis zum Stichtag **01.01.2024** herausgegebenen Richtwerten für die Bodenpreise unbebauter, aber bebaubarer Grundstücke sind für die Lage des Bewertungsgrundstücks **570,00 EUR/m²** (Zone 30754009) angegeben.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:		B - W
Entwicklungszustand	=	Baureifes Land
Art der Nutzung	=	Wohnbauflächen
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei

4.2.3 Bodenwertentwicklung

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

4.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Anpassungen hinsichtlich Erschließungszustand, Art der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt sind aus Sicht der Sachverständigen nicht erforderlich. Somit wird für das Bewertungsgrundstück ein Bodenwert von **570,00 EUR/m²** als angemessen in Ansatz gebracht.

Bei einer Grundstücksgröße von **647 m²** beträgt der Bodenwert für das Gesamtobjekt:

$$647 \text{ m}^2 \quad \times \quad 570,00 \text{ EUR/m}^2 \quad = \quad 368.790 \text{ EUR}$$

Bei **165/1000** Miteigentumsanteil beträgt der anteilige Bodenwert für die **Wohnung Nr. 4**:

$$368.790 \text{ EUR} \quad \times \quad 165/1000 \quad = \quad 60.850 \text{ EUR}$$

Bodenwertanteil Wohnung Nr. 4 rd. **61.000 EUR**

4.3 Ertragswertermittlung

4.3.1 Allgemeines

Das **Ertragswertverfahren** ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV geregelt. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Ertragswert der baulichen Anlagen wird auf der Grundlage des Ertrags (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Reinertragsanteils) ermittelt. Ggf. bestehende Grundstücksbesonderheiten sind zusätzlich zu berücksichtigen. Bei der Ermittlung des **Ertragswertes** der baulichen Anlagen ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag des Grundstücks auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 31 ImmoWertV).

Der **Rohertrag** (§ 31 ImmoWertV) umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten auszugehen. Weicht die tatsächliche Nutzung von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten und/oder werden vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags die für eine übliche Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV) sind Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und zulässigen Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Bewirtschaftungskosten umfassen die Instandhaltungskosten, Verwaltungskosten und Mietausfallwagnis sowie nicht umlagefähige Betriebskosten.

Der **Liegenschaftszinssatz** (§ 33 ImmoWertV) ist der Zinssatz mit dem der Verkehrswert von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er wird regelmäßig von den Gutachterausschüssen aus Marktdaten (Kaufpreise und der ihnen zugeordneten Reinerträge) abgeleitet. Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist abhängig von der Grundstücksart, der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen, der räumlichen Lage der Immobilie, der allgemeinen Lage auf dem örtlichen Immobilienmarkt sowie den gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

Als **Restnutzungsdauer** (§ 4 ImmoWertV) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer 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 den **Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen** (§ 8 ImmoWertV) versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand oder von der nachhaltig erzielbaren Miete).

4.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnfläche

Die Wohnfläche wird auf Grundlage der Teilungspläne aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 16.05.1984 (vgl. **Anlage 2**) in Verbindung mit der Flächenberechnung aus der Teilungserklärung ermittelt. Ein örtliches Aufmaß der Wohnung ist nicht erfolgt. Die Ergebnisse sind ausschließlich als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Wohnung Nr. 4	Wohnen	17,91 m ²
	Essen	7,12 m ²
	Eltern	16,46 m ²
	Kind	11,75 m ²
	Küche	10,73 m ²
	Bad	6,32 m ²
	Gäste-WC	2,95 m ²
	Abstellraum	2,29 m ²
	Diele	11,07 m ²
	Balkon zu ½ ¹⁾	1,88 m ²
Summe der Wohnflächen Wohnung Nr. 4		88,48 m²

¹⁾ Die Flächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind entsprechend der für die Verkehrswertermittlung geltenden Vorschriften zur Berechnung der Wohnfläche (DIN 283, WoFIV) in der Regel zu einem Viertel bis zur Hälfte anzurechnen.

Rohertrag

Die Wohnung Nr. 4 ist samt der zwei PKW-Stellplätze Nr. 2, 4 zum Wertermittlungsstichtag vermietet. Die Höhe der Nettokaltmiete beträgt lt. Mietvertrag aus 2012 und Erhöhungsverlangen aus 2024 monatlich 609,00 EUR, entspricht rd. **6,88 EUR/m²** Wohnfläche. Die zwei Stellplätze sind kostenfrei in der vorgenannten Miete enthalten. Die Nebenkostenvorauszahlungen betragen monatlich 270,00 EUR.

Die Wertermittlung ist auf die ortsübliche Vergleichsmiete als Nettokaltmiete abzustellen. Zur Heranziehung von Vergleichswerten sind grundsätzlich die Vergleichsmieten von Einheiten geeignet, die nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar sind.

Die Stadt Eppelheim hat keinen qualifizierten Mietspiegel veröffentlicht.

Aus der vom Gemeinsamen Gutachterausschuss Südwestlicher Rhein-Neckar-Kreis veröffentlichten Mietübersicht/Mietrechner 2024 ergibt sich die ortsübliche Vergleichsmiete für die zu bewertende Wohnung Nr. 4 mit ca. **9,00 EUR/m²** Wohnfläche. Durch über- oder unterdurchschnittliche Qualitäten der zu berücksichtigenden Wohnungsmerkmale sind Abweichungen von den errechneten Werten von - 18% bis + 19% möglich (Mietpreisspanne).

Gemäß Mietbeobachtung von Immobilienscout24 (abgerufen über „www.on-geo.de“) in der Zeit von Januar 2025 bis Juni 2025 ist die Stadt **Eppelheim** durch eine stark überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Wohnraum geprägt. Die Angebotssituation stellt sich gemäß v. g. Auswertung im Hinblick auf die Nettokaltmiete wie folgt dar:

Postleitzahlgebiet 69214

Wohnfläche	Angebotsmiete (Angebote)	Ø Angebote
Alle Mietangebote	8,77 – 19,64 EUR/m ² (154)	13,23 EUR/m²
Wohnungen		
> 60 – 90 m ²	8,33 – 16,48 EUR/m ² (71)	12,00 EUR/m²

Die durchschnittliche Angebotsmiete über alle Wohnungsgrößen zusammen wird in **Eppelheim** mit **13,32 EUR/m²** Wohnfläche angegeben.

Rhein-Neckar-Kreis

<u>Wohnfläche</u>	<u>Angebotsmiete (Angebote)</u>	<u>Ø Angebote</u>
Alle Mietangebote Wohnungen	8,24 – 17,07 EUR/m ² (3.970)	12,14 EUR/m²
> 60 – 90 m ²	8,06 – 15,64 EUR/m ² (1.557)	11,58 EUR/m²

Bei den v. g. Mietangaben handelt es sich um reine Angebotsmieten, die tatsächlichen Abschlussmieten weichen erfahrungsgemäß hiervon ab.

Für die weitere Berechnung geht die Sachverständige unter Beachtung von Wohn- und Geschosslage, Ausrichtung, Ausstattung, Grundrissaufteilung sowie Größe der Wohnung von einer nachhaltigen erzielbaren Nettokaltmiete von **9,00 EUR/m²** Wohnfläche aus.

Im gewählten Mietansatz ist die Nutzung des Kellerraumes Nr. 4 enthalten.

Für die **PKW-Stellplätze Nr. 2, 4** wird ein Mietansatz von monatlich je **30,00 EUR** berücksichtigt.

Die Differenz zwischen tatsächlicher und marktüblicher Miete wird in Form eines **Mietunderrents** als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wertmäßig berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke bestimmt. Der für diese Wertermittlung gewählte Ansatz der Bewirtschaftungskosten orientiert sich an Anlage 3 zu § 12 Abs. 5 Satz 2 ImmoWertV.

Instandhaltungskosten sind Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung der baulichen Anlagen aufgewendet werden müssen. Die Instandhaltungskosten umfassen sowohl die für die laufende Unterhaltung als auch die für die laufende Erneuerung einzelner Teile aufzuwendenden Kosten. Sie können mit Hilfe von Erfahrungssätzen je m² Wohnfläche oder in Prozentsätzen angegeben werden. Im gegebenen Fall ist von jährlich **14,00 EUR/m²** Wohnfläche auszugehen.

Die Verwaltungskosten werden mit jährlich **429,00 EUR/Eigentumswohnung** als angemessen angesetzt.

Für Stellplätze im Freien sieht die ImmoWertV keine eigenen Instandhaltungs- und Verwaltungskosten vor. Es wird unterstellt, dass diese in den Ansätzen für die Wohnung miteingerechnet sind.

Das Mietausfallwagnis deckt das unternehmerische Risiko ab, welches entsteht wenn Wohn- oder Gewerberaum frei wird und nicht unmittelbar wieder zu vermieten ist. Unter Beachtung der Nutzung der aufstehenden Baulichkeiten wird ein Ansatz von **2%** als gerechtfertigt angesetzt.

Betriebskosten sind die Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen. Sie werden nur berücksichtigt, wenn sie nicht auf die Miete umlegbar sind. In vorliegendem Fall ist bei reiner Wohnnutzung eine Berücksichtigung nicht gegeben.

Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- eigener Ableitungen der Sachverständigen

bestimmt und angesetzt. Zusätzlich werden Einflussfaktoren wie Angebot, Nachfrage und Preisniveau am örtlichen Grundstücksmarkt berücksichtigt sowie weitere Literaturhinweise beachtet.

Der für die Stadt Eppelheim zuständige Gemeinsame **Gutachterausschuss Südwestlicher Rhein-Neckar-Kreis** hat im Grundstücksmarktbericht 2023 keine Liegenschaftszinssätze veröffentlicht.

Der Gutachterausschuss der Stadt Mannheim hat im **Grundstücksmarktbericht 2024** (Datengrundlage 01.01.2024 – 31.12.2024) folgende Liegenschaftszinssätze veröffentlicht:

Wohneigentum nach WEG

Wohnfläche 51 – 90 m²

Restnutzungsdauer	Mittelwert	Spanne	Anzahl der Fälle	Jahresrohertragsfaktor
30 – 45 Jahre	1,5 %	0,2 – 2,2 %	50	24,6 – 34,5 i. M. 28,5
46 – 60 Jahre	1,6 %	1,1 – 1,9 %	12	27,7 – 41,7 i. M. 32,4

Der Gutachterausschuss der Stadt Mannheim legt seinem Ertragswertmodell, entgegen den Vorgaben der ImmoWertV 2021, eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren zugrunde. Das heißt, die vorgenannten Liegenschaftszinssätze sind in vorliegendem Fall nur bedingt verwendbar.

Der Gutachterausschuss der Stadt **Heidelberg** hat im **Grundstücksmarktbericht 2024** folgende durchschnittliche Liegenschaftszinssätze (LZ) je nach Auswertungskriterium veröffentlicht:

Wohnungseigentum im Wiederverkauf Auswertungsjahr 2023

Gebäudeart	Lage 3 *)	LZ	StAb +/-	RND	EWf	Kauffälle
im 03-04 Familienhaus		0,6 %	1,0	32	36	18
im 05-10 Familienhaus		0,9 %	1,4	35	32	30
im 11-n Familienhaus		1,4 %	1,0	36	28	97
im Wohn/Geschäftshaus		1,5 %	1,1	37	26	40

StAb = Standardabweichung

RND = Restnutzungsdauer

EWf = Ertragswertfaktor

*) Der Gutachterausschuss Heidelberg hat eine kaufpreisorientierte Lageeinschätzung, ausgehend vom Bodenrichtwertniveau wie folgt vorgenommen:

Lage	Kaufpreisniveau in Heidelberg
1	hochpreisig
2	
3	
4	
	preisgünstig

Für das Bewertungsgrundstück in Eppelheim habe ich vergleichsweise die Werte der **Lage 3** herangezogen.

Unter Würdigung von Objekt-, Lage- und Nachfragekriterien sowie auch des gewählten Nettokaltmietansatzes und der Restnutzungsdauer (40 Jahre) wird der Liegenschaftszinssatz mit **1,5 %** gewählt.

Restnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) orientiert sich an der Gebäudeart. Für Mehrfamilienhäuser wird die GND mit 80 Jahren (Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV) angegeben. Unter Beachtung des Baujahres (etwa 1984) sowie des technischen und wirtschaftlichen Zustandes der Bausubstanz (kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung) wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) mit **40 Jahren** festgesetzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier sind die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objektes korrigierend zu berücksichtigen.

Hier ist der **Mietunderrent** aufgrund der Differenz zwischen tatsächlicher und marktüblicher Miete der Wohnung Nr. 4 zu berücksichtigen.

Tatsächliche Nettokaltmiete/Jahr	609,00 EUR/Monat x 12 Monate	=	7.308,00 EUR
Marktübliche Nettokaltmiete/Jahr	856,32 EUR/Monat x 12 Monate	=	- <u>10.275,84 EUR</u>
88,48 m ² x 9,00 EUR/m ² + 2 Stpl. x 30,00 EUR/Stpl. = 856,32 EUR			
Mindermiete/Jahr		=	- 2.967,84 EUR

Die tatsächliche Miete liegt ca. 29% unter der marktüblichen Miete. Die tatsächliche Miete darf jährlich um näherungsweise 6,7% steigen, die marktübliche Miete steigt jährlich durchschnittlich um 3,5%. Deshalb nähert sich die tatsächliche Miete der ortsüblichen Miete jährlich um ca. 3,2%. Zur Anpassung werden deshalb noch ca. $29\% : 3,2\% = 9,06$ d.h. rd. 9 Jahre benötigt.

Unter Berücksichtigung eines Faktors von 0,6 (da sich die am Wertermittlungsstichtag bestehende Mietdifferenz über die Laufzeit von ca. 9 Jahren auf null verringert) errechnet sich der Barwert der Mindermiete wie folgt:

Barwertfaktor bei Kapitalisierungszinssatz 1,5 % / 5 Jahre *) = **4,78**

*) Zeitdauer x Faktor → 9 Jahre x 0,6 = 5,4 rd. **5 Jahre**

Barwert Mindermiete - 2.967,84 EUR x 4,78 = 14.186,28 EUR rd. **14.000 EUR**

Für die Bewertung wird ein **Mietunderrent** von **14.000 EUR** berücksichtigt.

4.3.3 Ertragswertberechnung

Wohnfläche	88,48 m ²				
Nettokaltmiete	9,00 EUR/m ² WF				
2 PKW-Stellplätze	je 30,00 EUR/Monat				
Bewirtschaftungskosten	rd. 18 %				
Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen	40 Jahre				
anteiliger Bodenwert	61.000 EUR				
Liegenschaftszinssatz	1,5 %				
Wohnung Nr. 4	88,48 m ²	x	9,00 EUR/m ²	x	12 Monate = 9.556 EUR
Stellplätze Nr. 2, 4	2,00 Stck.	x	30,00 EUR	x	12 Monate = <u>720 EUR</u>
Jahresrohertrag					= 10.276 EUR
abzgl. Bewirtschaftungskosten p. a.					
• Mietausfallwagnis 2 %			206 EUR		
• Verwaltung 429,00 EUR/Wohnung			429 EUR		
• Instandhaltungskosten					
88,48 m ² x 14,00 EUR/m ² WF			<u>1.239 EUR</u>		
insgesamt rd. 18 %			1.874 EUR		- <u>1.874 EUR</u>
Jahresreinertrag					= 8.402 EUR
Anteil des Bodenwertes am Reinertrag					
• anteiliger Bodenwert 61.000 EUR					
• Liegenschaftszinssatz 1,5 %					
61.000 EUR x 1,5 %					- <u>915 EUR</u>
Anteil der baulichen Anlagen am Reinertrag					= 7.487 EUR
Barwertfaktor RND 40 J. / 1,5 % = 29,92					x <u>29,92</u>
Ertragswert der baulichen Anlagen					= 224.011 EUR
Bodenwert					+ <u>61.000 EUR</u>
vorläufiger Ertragswert					= 285.011 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale					
• Mindermiete - 14.000 EUR					- <u>14.000 EUR</u>
Ertragswert					= 271.011 EUR
Ertragswert gerundet					rd. <u>271.000 EUR</u>

Der vorläufige Ertragswert 285.011 EUR – ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - entspricht rd. 3.220 EUR/m² Wohnfläche (ca. 88,48 m²) inklusive 2 PKW-Stellplätzen im Freien sowie dem rd. 27,74-fachen der angesetzten jährlichen Nettokaltmiete (10.276 EUR).

5. Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes werden am Wertermittlungsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am **Ertragswert** orientieren (vgl. Pkt. 4.1).

Der Ertragswert für die **Wohnung Nr. 4** nebst Kellerraum Nr. 4 und Sondernutzungsrecht an den PKW-Stellplätzen Nr. 2, 4 im Freien wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **271.000,00 EUR** ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert 285.011 EUR – ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - entspricht rd. **3.220 EUR/m²** Wohnfläche (ca. 88,48 m²) inklusive 2 PKW-Stellplätzen im Freien.

Der **Gemeinsame Gutachterausschuss Südwestlicher Rhein-Neckar-Kreis** hat im **Grundstücksmarktbericht 2023** folgende Vergleichspreise (Auswertungsjahr **2023**) für **Eigentumswohnungen im Wiederverkauf** veröffentlicht:

Gesamter Zuständigkeitsbereich

Altlußheim, Brühl, Eppelheim, Hockenheim, Ketsch, Neulußheim, Oftersheim, Plankstadt, Reilingen, Schwetzingen

Wohnfläche	Anzahl	Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert WF	Mittelwert Zimmer
51 - 90 m ²	175	2.801 €/m²	847 €/m ²	6.833 €/m ²	72 m ²	2,6

Eppelheim

Wohnfläche	Anzahl	Mittelwert	Mittelwert WF	Mittelwert Zimmer
51 - 90 m ²	36	2.972 €/m²	57 m ²	2,1

Die v. g. Vergleichspreise sind aufgrund der nicht bekannten individuellen Qualitätsmerkmale der einzelnen Objekte sowie der großen Spannweiten nicht hinreichend aussagefähig. Sie können lediglich einer groben Orientierung dienen.

Der Ertragswert wurde mit marktgerechten Wertansätzen ermittelt, so dass eine zusätzliche Anpassung zur Lage an den Grundstücksmarkt entfällt. Er berücksichtigt angemessen die unmittelbaren Lageeinflüsse sowie die bauliche Qualität des Objektes und ist somit als Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB anzusetzen.

Zusammenfassend schätzt die Unterzeichnerin den **Verkehrswert** für das

Wohnungseigentum mit 165/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück Nr. 3022/3, 647 m² Gebäude- und Freifläche, Gemarkung Eppelheim, Gartenstraße 13, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichneten Wohneinheit (Obergeschoss links sowie dem Kellerabteil). Zugeordnet ist das Sondernutzungsrecht an dem ausschließlichen Benutzungsrecht an dem PKW-Abstellplatz Nr. 4 und PKW-Abstellplatz Nr. 2 (neben der Einfahrt).

entsprechend den vorangegangenen Ausführungen zum **Wertermittlungsstichtag 16.07.2025** gerundet auf:

270.000,00 EUR

(i. W.: Zweihundertsiebzigttausend Euro)

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, 06. Oktober 2025

Dipl.-Ing. (FH) Angelika Richter

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



6. Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur

6.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien

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

6.2 Verwendete Literatur

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

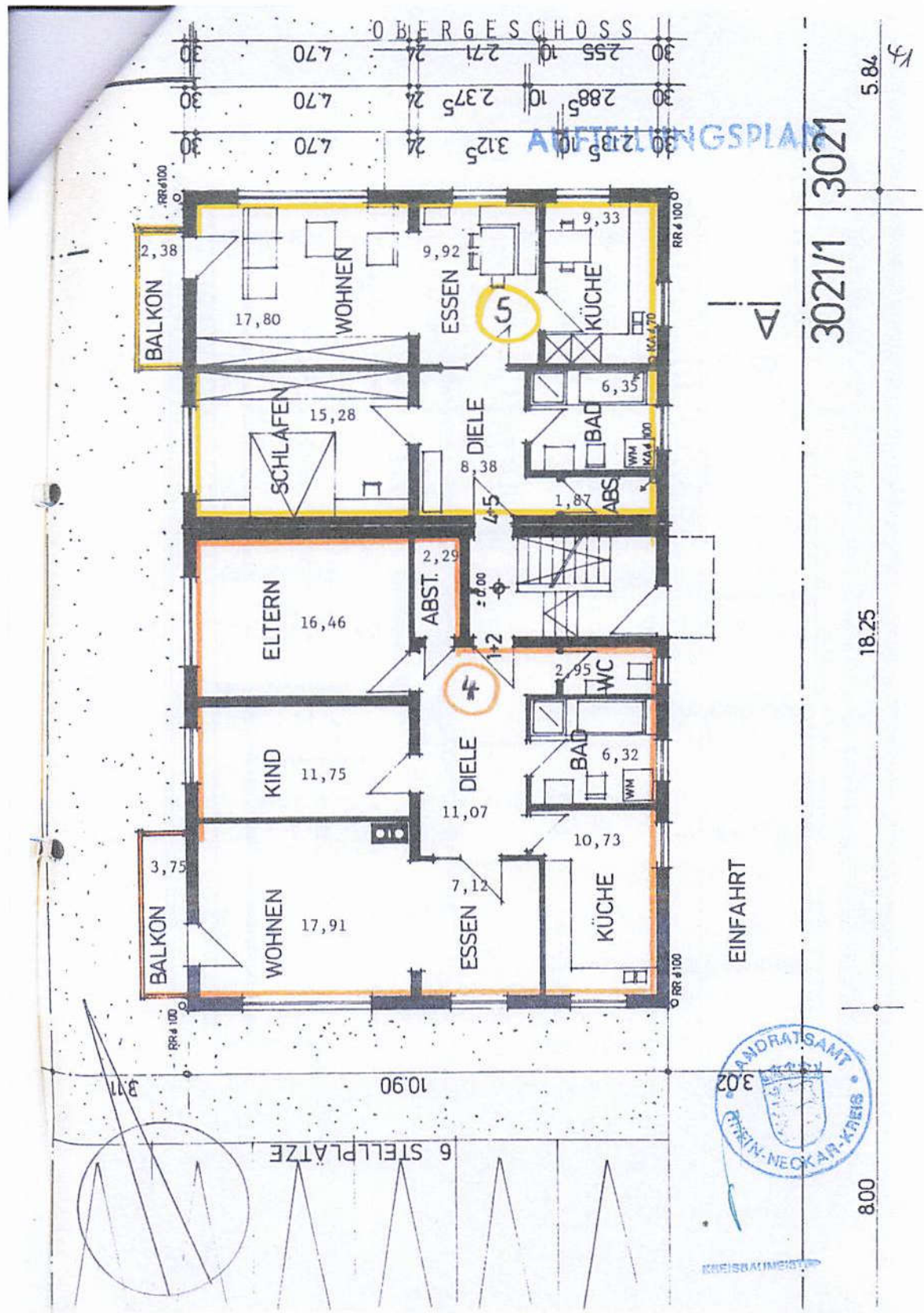
ANLAGE 1: AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER (ohne Maßstab)



ANLAGE 2: BAUZEICHNUNGEN (ohne Maßstab)

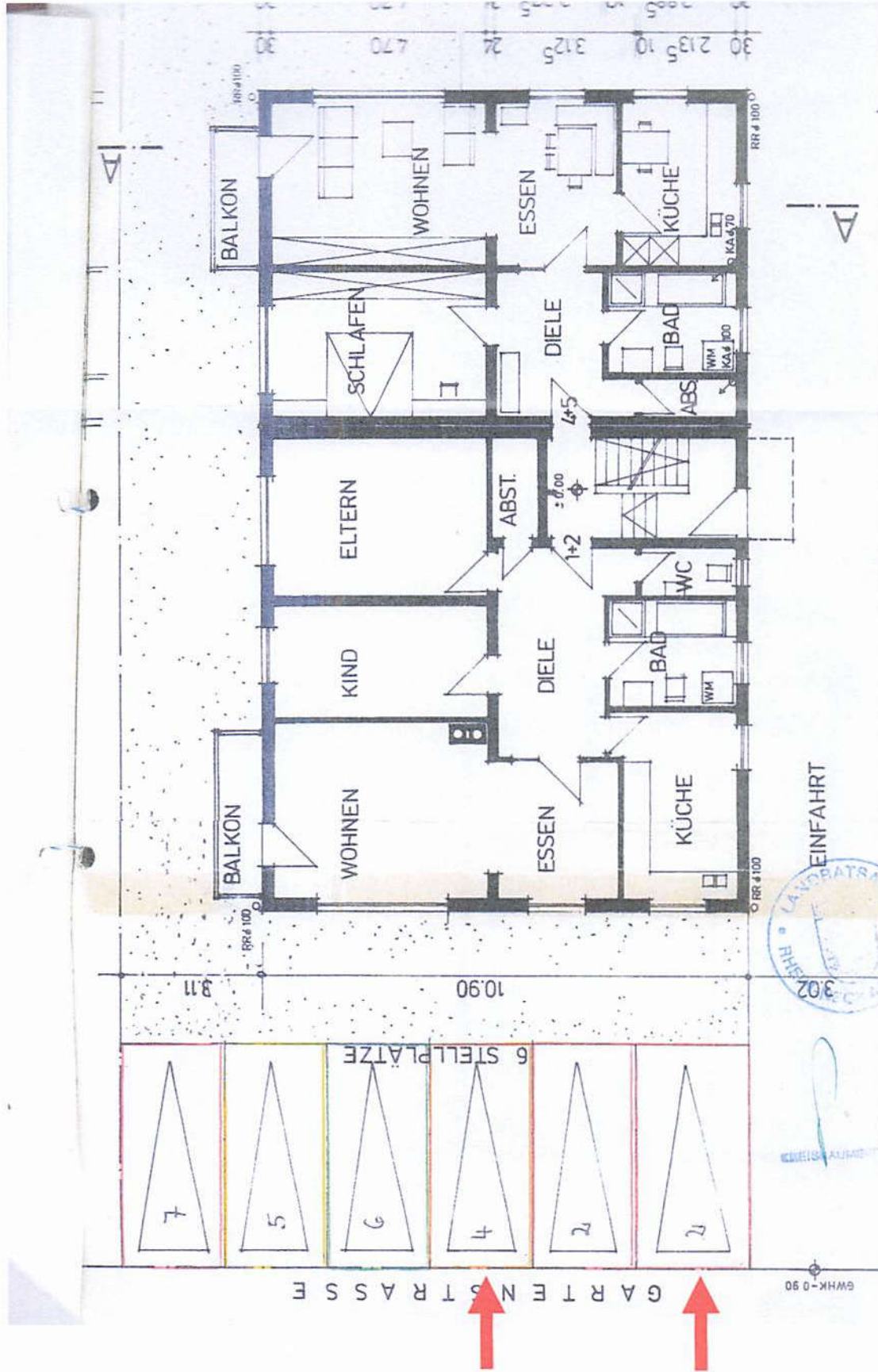
Auszüge aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 16.05.1984 zur Teilungserklärung vom 25.05.1984

GRUNDRISS OBERGESCHOSS Wohnung Nr. 4



TEILGRUNDRISS ERDGESCHOSS

Stellplätze Nr. 2, 4




ANLAGE 3: TEILUNGSERKLÄRUNG

Auszüge aus der Teilungserklärung vom 25.05.1984

- 2 -

Teil II

Das Grundstück wird aufgeteilt in:

- ✓ 1. Miteigentumsanteil von 132/1000
 verbunden mit dem Sondereigentum an der
 im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichne-
 ten Wohnung im Kellergeschoß, bestehend
 aus 3 Zimmern, Küche, Bad, Diele, Abstell-
 raum sowie dem dazugehörigen Kellerabteil.
1. Plan - 1.03.1984
- ✓ 2. Miteigentumsanteil von 175/1000
 verbunden mit dem Sondereigentum an der
 im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten
 Wohnung im Erdgeschoß links, bestehend
 aus 3 Zimmern, Küche, Bad, WC, Diele, Ab-
 stellraum, 1 Balkon sowie dem dazugehörigen
 Kellerabteil.
2. Plan - 1.03.1984
- ✓ 3. Miteigentumsanteil von 143/1000
 verbunden mit dem Sondereigentum an der
 im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten
 Wohnung im Erdgeschoß rechts, bestehend
 aus 2 1/2 Zimmern, Küche, Bad, Diele, Ab-
 stellraum, 1 Balkon sowie dem dazugehörigen
 Kellerabteil.
3. Plan - 1.03.1984
- ✓ 4. Miteigentumsanteil von 165/1000 
 verbunden mit dem Sondereigentum an der
 im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichneten
 Wohnung im Obergeschoß links, bestehend
 aus 3 Zimmern, Küche, Bad, WC, Diele, Ab-
 stellraum, 1 Balkon sowie dem dazugehörigen
 Kellerabteil.
4. Plan - 1.03.1984
- ✓ 5. Miteigentumsanteil von 133/1000
 verbunden mit dem Sondereigentum an der
 im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichneten
 Wohnung im Obergeschoß rechts, bestehend
 aus 2 1/2 Zimmern, Küche, Bad, Diele, Ab-
 stellraum, 1 Balkon sowie dem dazugehörigen
 Kellerabteil.
5. Plan - 1.03.1984
- ✓ 6. Miteigentumsanteil von 129/1000
 verbunden mit dem Sondereigentum an der
 im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichneten
 Wohnung im Dachgeschoß links, bestehend
 aus 3 Zimmern, Küche, Bad, WC, Diele, Ab-
 stellraum, 1 Balkon sowie dem dazugehörigen
 Kellerabteil.
6. Plan - 1.03.1984
- ✓ 7. Miteigentumsanteil von 103/1000
 verbunden mit dem Sondereigentum an der
 im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichneten
 Wohnung im Dachgeschoß rechts, bestehend
 aus 2 Zimmern, Küche, Bad, Diele, Abstell-
 raum sowie dem dazugehörigen Kellerabteil.
7. Plan - 1.03.1984

./.

- 4 -

Teil III

§ 1

Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

Für das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander gelten die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes.

§ 2

Umfang der Nutzung

Die Nutzung der Pkw-Abstellplätze ist wie folgt geregelt:
Zu den nachstehend fortlaufend entsprechend dem Aufteilungsplan nummerierten Wohnungen gehört jeweils das ausschließliche Benutzungsrecht an den wie folgt im Aufteilungsplan nummerierten Pkw-Abstellplätzen:

Wohnung Nr.	Ausschließliches Benutzungsrecht an Pkw-Abstellplätzen Nr.
1	1 Pkw-Abstellplatz Nr. 1
2	2 Pkw-Abstellplätze Nr. 2
3	2 Pkw-Abstellplätze Nr. 3
4	1 Pkw-Abstellplatz Nr. 4
5	1 Pkw-Abstellplatz Nr. 5
6	1 Pkw-Abstellplatz Nr. 6
7	1 Pkw-Abstellplatz Nr. 7.



Hinweis: Der Pkw-Abstellplatz Nr. 2 ist der Wohnung Nr. 4 in der Bewilligung vom **19.07.1985** (UR 1083/1995) zugeordnet worden.

ANLAGE 4: OBJEKTFOTOS



Straßenansicht, Wohnung Nr. 4



Gartenansicht



Straßenansicht + Ostfassade, Wohnung N. 4



Pkw-Abstellplätze Nr. 2, 4



Hauseingang Gartenstraße 13



Abschlusstür der Wohnung Nr. 4



Bad der Wohnung Nr. 4



Gäste-WC der Wohnung Nr. 4



Küche der Wohnung Nr. 4



Treppenhaus



Elektro-Hauptverteilung



Haustechnik im Keller