

Gutachten

Über die Verkehrswertermittlung des Objektes

59/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Im Wiesengrund 19, 21, Gebäude- und Freifläche, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss des Wohnhauses I nebst Kellerraum und Speicherabteil, im Aufteilungsplan alles mit der Nr. 2 bezeichnet nebst dem alleinigen Sondernutzungsrecht an dem, im Plan in der Anlage zu der Teilungserklärung blau umrandeten und mit der Nr. 2 bezeichneten, unbebauten Grundstücksteil

Flurstück Nummer 392 Gebäude- und Freifläche
Im Wiesengrund 19,21
69250 Schönau b.H.



Gablenz
Sachverständigenbüro
Klaus Bernhard Gablenz

Eisdorfer Weg 6
04420 Markranstädt
Tel. 0175 4169943
info@buildandestate.de

Auftraggeber:

Amtsgericht Heidelberg
Kurfürstenanlage 15
69115 Heidelberg - zu AZ 1 K 34/25

Bewertungsstichtag:
7. Januar 2026

Anzahl der erstatteten Gutachten: 1
Erstattete Zeichen: 228.721

DS 375576/0126

Ersteller: Klaus Bernhard Gablenz
Datum: 04.02.2026



1. Tabellarische Zusammenfassung der Ergebnisse

Allgemeine Angaben	Information
1. Auftraggeber	▪ Amtsgericht Heidelberg, Kurfürstenanlage 15, 69115 Heidelberg
2. Auftrag vom	▪ Mittwoch, 26. November 2025
3. Aktenzeichen des Auftraggebers	▪ 1 K 34/25
4. Bewertungsgegenstand	59/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Im Wiesengrund 19, 21, Gebäude- und Freifläche, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss des Wohnhauses I nebst Kellerraum und Speicherabteil, im Aufteilungsplan alles mit der Nr. 2 bezeichnet. Dem Eigentümer der Wohneinheit Nr. 2 des Aufteilungsplanes steht das alleinige Sondernutzungsrecht an dem, im Plan in der Anlage zu der Teilungserklärung blau umrandeten und mit der Nr. 2 bezeichneten, unbebauten Grundstücksteil zu. Das Miteigentum ist durch Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in den Grundbüchern Nr. 1451, 1453, 1454, 1455, 1456, 1457, 1458, 1459, 1460, 1464, 1462, 1463, 1464, 1465 und 1466) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.
5. Flurstück Nummer	▪ 392
6. Straße / Haus Nr.	▪ Im Wiesengrund 19,21
7. PLZ, Ort	▪ 69250 Schönau
8. Eigentümer	▪ hier nicht benannt
9. Wertermittlungsstichtag	▪ Mittwoch, 7. Januar 2026
10. Tag der (letzten) Ortsbesichtigung	▪ Mittwoch, 7. Januar 2026
Angaben zur Nutzung des Objektes	
11. Mieter / Pächter	▪ namentlich bekannt, dem Auftraggeber mitgeteilt
12. Hausverwalter	▪ e.K., 1, 69253 Heiligkreuzsteinach
13. Hausmeister	▪ nicht bekannt
14. Zwangsverwalter	▪ Rechtsanwalt, 68259 Mannheim zu AZ 002/24/203 GZ des AG: 2 L 7/26
Angaben zu den baulichen Anlagen	
15. Objektform	▪ Wohneinheit in einem Mehrfamilienwohngebäude (14 Wohneinheiten)

- | | |
|---|--|
| 16. Baukonstruktion | ▪ individueller Massivbau, freistehend |
| 17. Dachform | ▪ Satteldach |
| 18. Anzahl aller Gebäude | ▪ 2 |
| 19. Anzahl und Art der Nebengebäude | ▪ Garagen |
| 20. Mängel und Schäden sowie Restfertigstellungskosten (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) | Das Objekt weist Mängel und Schäden auf am Gemeinschaftseigentum auf, für welches die hier zu bewertende Wohneinheit mit ihrem MEA entsteht; deren Beseitigung verursachen gesamte Kosten in Höhe von anteilig rd. 25.000.-EUR; diese sind nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV berücksichtigt. In der Wohneinheit selbst sind nur Gebrauchsschäden kleinerer Natur vorhanden |
| 21. Kontaminationen | Dieses Gutachten wird unter der Annahme erstattet, dass auf dem Grundstück weder Altlasten noch sonstige
▪ Kontaminationen wirken - äußere Anzeichen lagen nicht vor |
| 22. Immissionen | ▪ Immissionen waren nicht zu erheben |
| 23. Wirtschaftliche Restnutzungsdauer | ▪ 45 |
| 24. Durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer | ▪ i.d.R. 60 bis 80 Jahre bei reinen Wohngebäuden |
| 25. Wohnflächen / Nutzflächen Wohneinheit | ▪
II 70,57 m ² |
| 26. Tatsächlicher Mietertrag | ▪ nicht bekannt |
| 27. nachhaltig erzielbare Miete bei Beibehaltung der derzeitigen Nutzung oder Änderung in eine zulässige andere Nutzung (im Durchschnitt für alle Nutzungsarten auf dem Grundstück) | 8,50 EUR/m ² /Monat
▪ |
| 28. Belastungen in Abt. II, die auf das Bauwerk wirken | Grunddienstbarkeit (Nutzungsrecht) zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Flst.-Nr. 388; bewilligt am 06.05.2010 (Notariat 6 Heidelberg, UR-Nr. 903/2010), eingetragen am 07.10.2010 (AS 381 in Blatt 1451).
▪ |

Angaben zum Grund und Boden

- | | |
|--|---|
| 29. Bebauungsvorschriften | ▪ kein Bebauungsplan; Beurteilung nach § 34 BauGB |
| 30. zuständiges Baurechtsamt | ▪ Stadt Schönau b.H. |
| 31. zuständiges Grundbuchamt | ▪ Amtsgericht Mannheim |
| 32. Belastungen in Abt. II, die auf den Grund und Boden wirken | Grunddienstbarkeit (Nutzungsrecht) zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Flst.-Nr. 388; bewilligt am 06.05.2010 (Notariat 6 Heidelberg, UR-Nr. 903/2010), eingetragen am 07.10.2010 (AS 381 in Blatt 1451).
▪ |
| 33. Automatisierter Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom | ▪ Dienstag, 3. Februar 2026 |

**Objekt: Wohneinheit im EG Nr. 2 nebst Sondernutzungsrecht an Außenfläche
69250 Schönau b.H., Im Wiesengrund 19,21**

Verkehrswertermittlung für Amtsgericht Heidelberg, Kurfürstenanlage 15, 69115 Heidelberg

the science[®]
of build & estate

- | | |
|--|-----------------------------|
| 34. Automatisierter Auszug aus dem
Liegenschaftsbuch vom | ▪ Dienstag, 3. Februar 2026 |
| 35. Grundbuch Nr. | ▪ 1452 |
| 36. Grundstücksgröße (wirtschaftli-
che Sachgemeinschaft) | ▪ 2.248,00 m ² |

**Angaben zu den ermittelten
Werten**

- | | |
|----------------------------|--------------------------------------|
| 37. Sachwert | nicht ermittelt |
| 38. Ertragswert | 124.139,72 EUR |
| 39. Verkehrswert | 125.000 EUR |
| 40. Verkehrswert in Worten | ein hundert fünf und zwanzig tausend |

2. Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	Tabellarische Zusammenfassung der Ergebnisse	2
2.	Inhaltsverzeichnis	5
3.	Abbildungsverzeichnis	8
4.	Tabellenverzeichnis	9
5.	Auftraggeber des Gutachten	10
6.	Zweck des Gutachtens	10
7.	Grundlagen des Gutachtens	10
8.	Literaturverweis	11
9.	Allgemeine Bedingungen des Gutachtens	11
10.	Einladungen, Ortsbesichtigung	11
11.	Daten und Fakten	12
11.1	Allgemeine Wertverhältnisse	12
11.2	Mikro- und Makrolage des Objektes	12
11.2.1	Postanschrift	12
11.2.2	Grundbuchamt	12
11.2.3	Eigentümer	12
11.2.4	Beurteilung der Wohn- und Geschäftslage (Mikro- und Makrolage)	12
11.2.4.1	Makrolage	12
11.2.4.1.1	Administrative und räumliche Einordnung	12
11.2.4.1.2	Naturräumliche Lage und Topographie	13
11.2.4.1.3	Überregionale Verkehrsanbindung	13
11.2.4.1.3.1	Straße	13
11.2.4.1.3.2	ÖPNV	13
11.2.4.1.3.3	Schiene (Anbindung über Nachbarorte)	13
11.2.4.1.4	Wirtschafts- und Siedlungsstruktur (Rahmen)	13
11.2.4.1.5	Hochwasser-/Risikokontext auf Gemeindeebene	13
11.2.4.2	Mikrolage – Im Wiesengrund 19 / 21, 69250 Schönau	14
11.2.4.2.1	Lage im Stadtgefüge und Umfeldnutzung	14
11.2.4.2.2	Verkehrslage direkt am Objekt	14
11.2.4.2.2.1	Straßentyp und Verkehrscharakter	14
11.2.4.2.2.2	ÖPNV fußläufig	14
11.2.4.2.2.3	Fuß- und Radverkehr	14
11.2.4.2.3	Immissionslage (Lärm)	14
11.2.4.2.3.1	Straßenverkehr	14
11.2.4.2.3.2	Gewerbe-/Betriebsgeräusche	14
11.2.4.2.4	Immissionslage (Luft)	15
11.2.4.2.5	Nahversorgung und Alltagsinfrastruktur (funktionsbezogen)	15
11.2.4.3	Zusammenfassung	15
11.2.5	Wohnlage	16
11.2.6	Lage innerhalb oder außerhalb der geschlossenen Ortsbereiche	16
11.2.7	Topographie und Zuschnitt	16
11.2.8	Vergleichsobjekte	17
11.2.9	Auszug aus dem ALK	18

11.2.10	Ausmaß der Beeinträchtigung durch Straßen oder Eisenbahn, bzw. Flugverkehr	19
11.2.11	Öffentliche Erschließung	19
11.2.12	Immissionen	20
11.2.13	Kontaminationen	20
11.2.14	Ausbau-Zustand, bauliche Ausnutzungsmöglichkeiten	20
11.2.14.1	Ausbauzustand	20
11.2.14.2	Planungsrechtliche Beurteilung des Bewertungsobjektes	20
11.2.14.3	Grundriss der Wohneinheit	23
11.2.14.4	Planunterlagen aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung	24
11.2.15	Umgebungsplan	29
11.2.16	Straßenplan	30
12.	Verkehrswertermittlung zum Stichtag 7.Januar 2026	31
12.1	Grundbuch	31
12.1.1	Bestandsverzeichnis	31
12.1.2	Abt. II	33
12.1.3	Belastungen in Abt. II	34
12.1.3.1	Beurteilung der Grunddienstbarkeit und deren Auswirkungen auf den Verkehrswert	34
12.1.3.1.1	Art und Inhalt der Grunddienstbarkeit	34
12.1.3.1.2	Rechtliche Wirkung auf das belastete Grundstück	34
12.1.3.1.3	Auswirkungen auf die Nutzungsmöglichkeiten	34
12.1.3.1.4	Einfluss auf Marktgängigkeit und Käuferverhalten	35
12.1.3.1.5	Wertmäßige Auswirkungen im Rahmen der Verkehrswertermittlung	35
12.1.3.1.6	Gesamtwürdigung	35
12.2	Bodenwert	36
12.2.1	Definition und Bedeutung des Bodenwertes	36
12.2.2	Einfluss der Restnutzungsdauer auf den Bodenwert	36
12.2.3	Notwendigkeit einer Sensitivitätsanalyse	37
12.2.4	Bodenrichtwerte gemäß Gutachterausschuss	37
12.3	Baubeschreibung	41
12.3.1	Baujahr	41
12.3.2	Baubeschreibung	41
12.3.2.1	Zusammenstellung der Baustoffe und Baukonstruktionen: Umfang und Einschränkungen ...	41
12.3.2.2	Einschränkungen der Beschreibung	42
12.3.2.3	Abgrenzung zur Schadensbewertung	42
12.3.2.4	Berücksichtigung gesundheitsschädlicher Stoffe und Schädlinge	42
12.3.2.5	Funktionsfähigkeit technischer Anlagen	42
12.3.2.6	Zusammenfassung und Bedeutung der Baubeschreibung	42
12.3.2.7	Detailbeschreibung	43
12.3.2.7.1	Wohngebäude	43
12.3.2.8	Mängel und Schäden	44
12.3.3	Restnutzungsdauer	44
12.4	Wahl des Bewertungsverfahrens	46
12.5	Ermittlung des Ertragswertes	49
12.5.1	Vermietbarkeit des Objektes	49
12.5.2	Erhaltungszustand, Ausbaustufe	49
12.5.3	Anzusetzende Mieten	49
12.5.3.1	Datenquellen	49

12.5.3.2	Flächenermittlung	51
12.5.3.3	Herleitung der Miete.....	52
12.5.3.3.1	Angaben von Maklern	52
12.5.3.3.2	Vergleichsobjekte	53
12.5.3.3.3	Zusammenfassung	53
12.5.4	Bewirtschaftungskosten.....	54
12.5.4.1	Abschreibung	54
12.5.4.2	Verwaltungskosten	55
12.5.4.3	Betriebskosten	55
12.5.4.4	Instandhaltungskosten.....	55
12.5.4.5	Mietausfallwagnis.....	57
12.5.5	Liegenschaftszins	58
12.5.6	Ermittlung des Ertragswertes.....	61
12.5.6.1	Ertragswertberechnung.....	62
12.5.6.2	Sensitivitätsanalyse und Plausibilitätskontrolle am Beispiel Bodenwert und Restnutzungsdauer	64
12.5.7	Stabilitätstest des Ertragswertes anhand der „Monte Carlo“ Simulation	65
12.5.7.1	Einleitung	65
12.5.7.2	Verfahrensbegründung.....	66
12.5.7.3	Ableitung des MCE Wertes	67
13.	Ergebnis der Verkehrswertermittlung zum 7.Januar 2026	70
13.1	Wertansätze	70
13.2	Zur Eingrenzung des ermessenden Spielraumes	71
13.3	Ergebnisse.....	71
14.	Anlagen	72
14.1	Fotos	72
15.	Schlusserklärung.....	86
16.	Anlagen	86
16.1	Abgeschlossenheitsbescheinigung(en).....	86
16.2	Eintragungsbewilligung(en)	86
16.3	Teilungserklärung(en)	86

3. Abbildungsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
Abbildung 1	Wohnlagenqualität.....	16
Abbildung 2	zur Verfügung stehende Vergleichsobjekte	17
Abbildung 3	ALK	18
Abbildung 4	Grundriss der Wohneinheit.....	23
Abbildung 5	Grundriss Erdgeschoss mit betreffender Wohneinheit und Darstellung der Außenfläche	24
Abbildung 6	Gesamter Grundriss Erdgeschoss Wohnanlage	24
Abbildung 7	Gesamter Grundriss 1.Obergeschoss Wohnanlage.....	25
Abbildung 8	Gesamter Grundriss 2.Obergeschoss Wohnanlage.....	25
Abbildung 9	Gesamter Grundriss Dachgeschoss Wohnanlage	26
Abbildung 10	Grundriss und Schnitt Garagen	26
Abbildung 11	Ansicht von Süden.....	26
Abbildung 12	Ansicht von Norden	27
Abbildung 13	Ansicht West	27
Abbildung 14	Ansicht Ost	28
Abbildung 15	Schnitt.....	28
Abbildung 16	Umgebungsplan.....	29
Abbildung 17	Straßenplan	30
Abbildung 18	Bestandsverzeichnis	31
Abbildung 19	Bestandsverzeichnis Seite 2	32
Abbildung 20	Abt. 2.....	33
Abbildung 21	Erläuterungen zum Bodenrichtwert.....	37
Abbildung 22	Darstellung der Bodenrichtwertzone	38
Abbildung 23	Detaillierte Ausfertigung Bodenrichtwert	39
Abbildung 25	Marktentwicklung.....	53
Abbildung 26	Ableitung Ertragsvervielfältiger	54
Abbildung 27	Faktorenableitung zur Ermittlung der Instandhaltungsrücklage.....	56
Abbildung 28	Ableitung Liegenschaftszinssatz	59
Abbildung 29	Statistische Kennzahlen	63
Abbildung 30	Sensitivitätsanalyse des Bodenwertes	64
Abbildung 31	Sensitivitätsanalyse der Restnutzungsdauer.....	65
Abbildung 32	Häufigkeitsverteilung MCE Wert.....	69
Abbildung 33	Straßenansicht	72
Abbildung 34	Klingelschild	73
Abbildung 35	Treppenhaus Erdgeschoss.....	74
Abbildung 36	Sondernutzungsfläche der betreffenden Wohneinheit.....	75
Abbildung 37	zentrale Heizungsanlage	76
Abbildung 38	Speichereinrichtungen	77
Abbildung 39	Puffertank und Pumpenanlage.....	78
Abbildung 40	Abstellraum	79
Abbildung 41	Wohnen.....	80
Abbildung 42	Schlafen	81
Abbildung 43	Bad	82
Abbildung 44	Küche	83
Abbildung 45	Flur	84
Abbildung 46	Luftbildaufnahme, Lage der Wohnung siehe Pfeil.....	85

4. Tabellenverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
Tabelle 1	Abhängigkeit des Ertragsvervielfältigers von der RND	45
Tabelle 2	Übersicht Mietansätze.....	54
Tabelle 3	Ermittlung der Instandhaltungsrücklage	57
Tabelle 4	Liegenschaftszinssätze in der Fachliteratur	60
Tabelle 5	Ermittlung Ertragswert.....	62
Tabelle 6	Ableitung MCE- Wert	68

5. Auftraggeber des Gutachten

Amtsgericht Heidelberg

Kurfürstenanlage 15

69115 Heidelberg

Zu AZ 1 K 34/25

6. Zweck des Gutachtens

Für die „Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB zum Zwecke der Zwangsversteigerung“ ist gemäß Auftrag des Auftraggebers die Wertermittlung des Objektes 59/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss des Wohnhauses I nebst Kellerraum und Speicherabteil, im Aufteilungsplan alles mit der Nr. 2 bezeichnet und dem alleinigen Sondernutzungsrecht an dem, im Plan in der Anlage zu der Teilungserklärung blau umrandeten und mit der Nr. 2 bezeichneten, unbebauten Grundstücksteil Im Wiesengrund 19,21 in 69250 Schönau b.H. zum Stichtag 7. Januar 2026 durchzuführen.

7. Grundlagen des Gutachtens

- der dem Sachverständigen durch den Auftraggeber am 26. November 2025 erteilten Auftrag.
- die vom Sachverständigen am 7. Januar 2026 durchgeführte Ortsbesichtigung
- die vom Sachverständigen im Rahmen der Besichtigung und der Gutachtenfertigung ausgeführten Ermittlungen der Flächen.
- die vom Sachverständigen durch Erhebung bei gemeindeeigenen oder städtischen Verzeichnissen weiterhin erhaltenen Unterlagen, im Gutachten näher definiert
- die vom Sachverständigen erhobenen Daten und Unterlagen, insbesondere die Infrastruktur und konjunkturellen Entwicklungen betreffend, im Belegungsgebiet
- die vom Sachverständigen bei verschiedenen Quellen durchgeführten Markterhebungen und Marktforschungen, die Nutzungsart des Objektes betreffend.

Darüber hinaus standen folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Auszug aus dem Automatisierten Liegenschaftsbuch (ALB) vom 04. Februar 2026

- Auszug aus der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) vom 4. Februar 2026
- Bauakten des Grundstücks, eingesehen im Bauamt der Gemeinde Schönau b.H.
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Gemeinde Schönau b.H.
- Weitere Verzeichnisse, im Gutachten genannt

8. Literaturverweis

Verwendete Fremdliteratur wird im Gutachten durch entsprechende Fußnoten eindeutig ausgewiesen. Wissenschaftliche Inhalte, die Gegenstand kontroverser Diskussionen in der Fachwelt sind, wurden gesondert und mit besonderer Sorgfalt behandelt.

9. Allgemeine Bedingungen des Gutachtens

Die Feststellungen zu den Eigenschaften der baulichen Anlagen sowie des Grundstücks basieren ausschließlich auf den Ergebnissen der Ortsbesichtigung, den vorgelegten Unterlagen sowie den Angaben aus gemeindeeigenen Verzeichnissen, sofern diese im Rahmen der Datenerhebung verfügbar waren. Eine Überprüfung öffentlich-rechtlicher Vorschriften, Genehmigungen, Auflagen oder Verfügungen im Hinblick auf den Bestand und die Nutzung der baulichen Anlagen erfolgte lediglich in dem Maße, wie es für die Wertermittlung erforderlich war.

Im Rahmen der Zustandsbewertung wurden keine Baustoffprüfungen, spezifische Untersuchungen oder Funktionsprüfungen technischer Anlagen durchgeführt. Insbesondere wurden keine zerstörenden Prüfungen an Bauteilen, keine Bodenuntersuchungen oder Tests der technischen Infrastruktur vorgenommen. Sämtliche Feststellungen des Unterzeichners beruhen auf einer visuellen Begutachtung (Inaugenscheinnahme). Angaben zu nicht sichtbaren Bauteilen oder Baustoffen stützen sich auf erhaltene Auskünfte, vorgelegte Unterlagen oder sachliche Vermutungen.

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, sodass alle Aussagen und Bewertungen im vorliegenden Bericht auf den beschriebenen Grundlagen basieren.

10. Einladungen, Ortsbesichtigung

Am 7. Januar 2026 fand ein gemeinsamer Ortstermin statt; die anwesenden Mieter und der Eigentümer gestatteten einen freien Zugang zum Objekt.

Das Objekt konnte vollständig besichtigt werden.

11. Daten und Fakten

11.1 Allgemeine Wertverhältnisse

Eine fundierte Wertermittlung setzt eine präzise Erfassung und Bewertung sowohl des Zustands des zu bewertenden Grundstücks als auch der für Vergleichszwecke herangezogenen Grundstücke voraus. Die allgemeinen Wertverhältnisse eines Grundstücks ergeben sich aus der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag relevanten Einflussfaktoren, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Preisbildung von Grundstücken bestimmen. Zu diesen Faktoren zählen die wirtschaftliche Gesamtlage, die Situation am Kapitalmarkt, lokale Entwicklungen, Zinserwartungen, Bevölkerungsdichte sowie die demografische Struktur der Region.

Diese allgemeinen Wertverhältnisse umfassen eine Vielzahl von Einflussgrößen, die entweder allgemein gültig oder spezifisch für bestimmte Grundstücksmärkte, Teilmärkte oder Regionen von Bedeutung sein können. Die städtebaulichen Verhältnisse werden in dieser Betrachtung bewusst nicht berücksichtigt, um hypothetische Annahmen zu vermeiden, die das tatsächliche Marktgeschehen verfälschen könnten. Eine solche Überlagerung könnte im konkreten Fall zu ungenauen Verkehrswerten und zu Erhebungsdaten führen, die die realen Marktverhältnisse nicht angemessen widerspiegeln.

11.2 Mikro- und Makrolage des Objektes

11.2.1 Postanschrift

Im Wiesengrund 19,21
69250 Schönau b.H.

11.2.2 Grundbuchamt

Amtsgericht Mannheim

11.2.3 Eigentümer

Der Eigentümer ist hier nicht benannt.

11.2.4 Beurteilung der Wohn- und Geschäftslage (Mikro- und Makrolage)

11.2.4.1 Makrolage

11.2.4.1.1 Administrative und räumliche Einordnung

- **Gemeinde/Stadt:** Schönau (Odenwald)
- **Landkreis:** Rhein-Neckar-Kreis (Baden-Württemberg)
- **Raumbezug:** nordöstlich von Heidelberg im Odenwald (kommunale Lagebeschreibung).

11.2.4.1.2 Naturräumliche Lage und Topographie

- Schönau liegt im **Odenwald**, geprägt durch **Mittelgebirgsrelief** mit eingeschnittenen Tälern und bewaldeten Hanglagen (kommunale Lagebeschreibung/Anfahrtsbeschreibung als Odenwald-Lage).
- Die Siedlungsflächen liegen typischerweise in Tal- und Hangbereichen; dies ist für Abflusswege bei Starkregen/Hochwasser relevant (allgemeiner Zusammenhang; keine Pegelwerte ohne Karte/Messung).

11.2.4.1.3 Überregionale Verkehrsanbindung

11.2.4.1.3.1 Straße

- Erschließung aus Richtung Heidelberg über die **B37** (Richtung Eberbach), weiter über Neckargemünd/Neckarsteinach mit Abzweig Richtung Schönau (kommunale Anfahrtsangaben).
- Anbindung aus Richtung A5 über Ausfahrt Ladenburg/Schriesheim und die Verbindung über Schriesheim–Wilhelmsfeld–Altneudorf nach Schönau (kommunale Anfahrtsangaben).

11.2.4.1.3.2 ÖPNV

- Schönau wird über Buslinien der **BRN / VRN** bedient; die Stadt verweist auf Busfahrpläne der Linien **735 und 34**.
- Die Linie **735** verbindet Heidelberg Hbf – Neckargemünd – Schönau – Heiligkreuzsteinach/Eiterbach (Netz-/Kommunalinfo).

11.2.4.1.3.3 Schiene (Anbindung über Nachbarorte)

- Schönau selbst hat keinen Bahnhof; schienenseitig erfolgt die Anbindung i. d. R. über die Bahnhöfe/Umsteigepunkte im Neckartal (z. B. Neckargemünd/Heidelberg). (Indirekt belegt über die Busrelationen Heidelberg–Neckargemünd–Schönau).

11.2.4.1.4 Wirtschafts- und Siedlungsstruktur (Rahmen)

- Schönau ist Teil des Verflechtungsraums Richtung **Heidelberg/Neckartal** (Pendler- und Versorgungsverflechtung, abgeleitet aus Hauptrelationen der ÖPNV-/Straßenanbindung).
- Im Stadtgebiet existieren Bereiche mit **Wohnnutzung** sowie **kleinteiliger gewerblicher Nutzung**; die Straße „Im Wiesengrund“ ist in der kommunalen Standortübersicht u. a. als Firmenstandort geführt (z. B. Eintrag „Im Wiesengrund 19“).

11.2.4.1.5 Hochwasser-/Risikokontext auf Gemeindeebene

- Für Schönau liegen amtliche Unterlagen im Rahmen des **Hochwasserrisikomanagements** vor (HWRM-Maßnahmenbericht/Anlagen) und **Hochwasserrisikosteckbrief** Baden-Württemberg.
- Kommunal wird auf die Nutzung von **Hochwassergefahrenkarten** hingewiesen, um Betroffenheiten von Gebäuden/Standorten zu erkennen.

11.2.4.2 Mikrolage – Im Wiesengrund 19 / 21, 69250 Schönau

11.2.4.2.1 Lage im Stadtgefüge und Umfeldnutzung

- Die Adresse liegt an der Straße „**Im Wiesengrund**“ in Schönau.
- Die Straße ist in der kommunalen Standortübersicht u. a. als **Gewerbe-/Unternehmensstandort** dokumentiert (Beispiel: Eintrag eines Konstruktionsbüros „Im Wiesengrund 19“). Daraus ergibt sich für das Umfeld eine **Mischung aus gewerblichen Nutzungen und angrenzender Wohn-/Nebenbebauung**, abhängig vom konkreten Abschnitt.
- Für eine präzise Gebietskategorie (z. B. WA/Mischgebiet/GE nach BauNVO) ist der **Bebauungsplan** bzw. die planungsrechtliche Einstufung der Stadt maßgeblich (nicht Bestandteil der oben geöffneten Quellen).

11.2.4.2.2 Verkehrslage direkt am Objekt

11.2.4.2.2.1 Straßentyp und Verkehrscharakter

- „Im Wiesengrund“ ist eine innerörtliche Straße; in Abschnitten mit Betrieben ist mit **Anliefer-/Lieferverkehr** sowie Kunden-/Besucherverkehr zu rechnen (ableitbar aus dokumentierten Unternehmensstandorten).
- Das übergeordnete Erschließungsnetz des Ortes führt in Richtung Neckarsteinach/Neckargemünd bzw. Heidelberg (Anfahrtsbeschreibung).

11.2.4.2.2.2 ÖPNV fußläufig

- Busanbindung über die Linien **735** und **34** (kommunaler Hinweis).
- Die Linie **735** stellt die direkte Verbindung **Heidelberg Hbf – Neckargemünd – Schönau** her (Netz-/Fahrplaninfo).

11.2.4.2.2.3 Fuß- und Radverkehr

- In Odenwald-Kommunen erfolgt die Nahmobilität im Ortsbereich typischerweise über Ortsstraßen und Verbindungswege; die konkrete Gehweg-/Radwegeausbildung ist abschnitts- und straßenraumabhängig und ohne Ortsbegehung bzw. kommunale Straßenraumdaten nicht belastbar zu quantifizieren.

11.2.4.2.3 Immissionslage (Lärm)

11.2.4.2.3.1 Straßenverkehr

- Lärmquellen im unmittelbaren Straßenraum sind primär:
 - **Anliegerverkehr** (Pkw),
 - **Liefer-/Anlieferverkehr** (Transporter/Lkw) im Bereich gewerblicher Nutzungen entlang „Im Wiesengrund“.
- Übergeordnete Fernverkehrsachsen (Autobahn) verlaufen nicht im unmittelbaren Ortskern; die Anfahrt erfolgt über Bundes-/Landesstraßen im weiteren Umfeld (Anfahrtsbeschreibung, ohne Distanzangaben zum Objekt).

11.2.4.2.3.2 Gewerbe-/Betriebsgeräusche

- Bei angrenzenden Betrieben sind zeitlich begrenzte Geräuschereignisse möglich (Anlieferung, Be-/Entladung, Betrieb von Außengeräten). Ob und in

welchem Umfang dies zutrifft, hängt von der konkreten Nutzung im direkten Nachbarschaftsbereich ab

11.2.4.2.4 Immissionslage (Luft)

- Lokale Luftbelastungen ergeben sich überwiegend aus:
 - Kfz-Verkehr (Pkw/Transporter/Lkw),
 - in Heizperioden aus Gebäudeheizungen,
 - ggf. betriebsbezogenen Emissionen (bei Handwerks-/Gewerbenutzung; ohne Einzelbetriebsdaten nicht spezifizierbar).
- Großindustrielle Emittenten werden für das unmittelbare Stadtgebiet Schönau nicht aus den herangezogenen kommunalen Quellen abgeleitet.

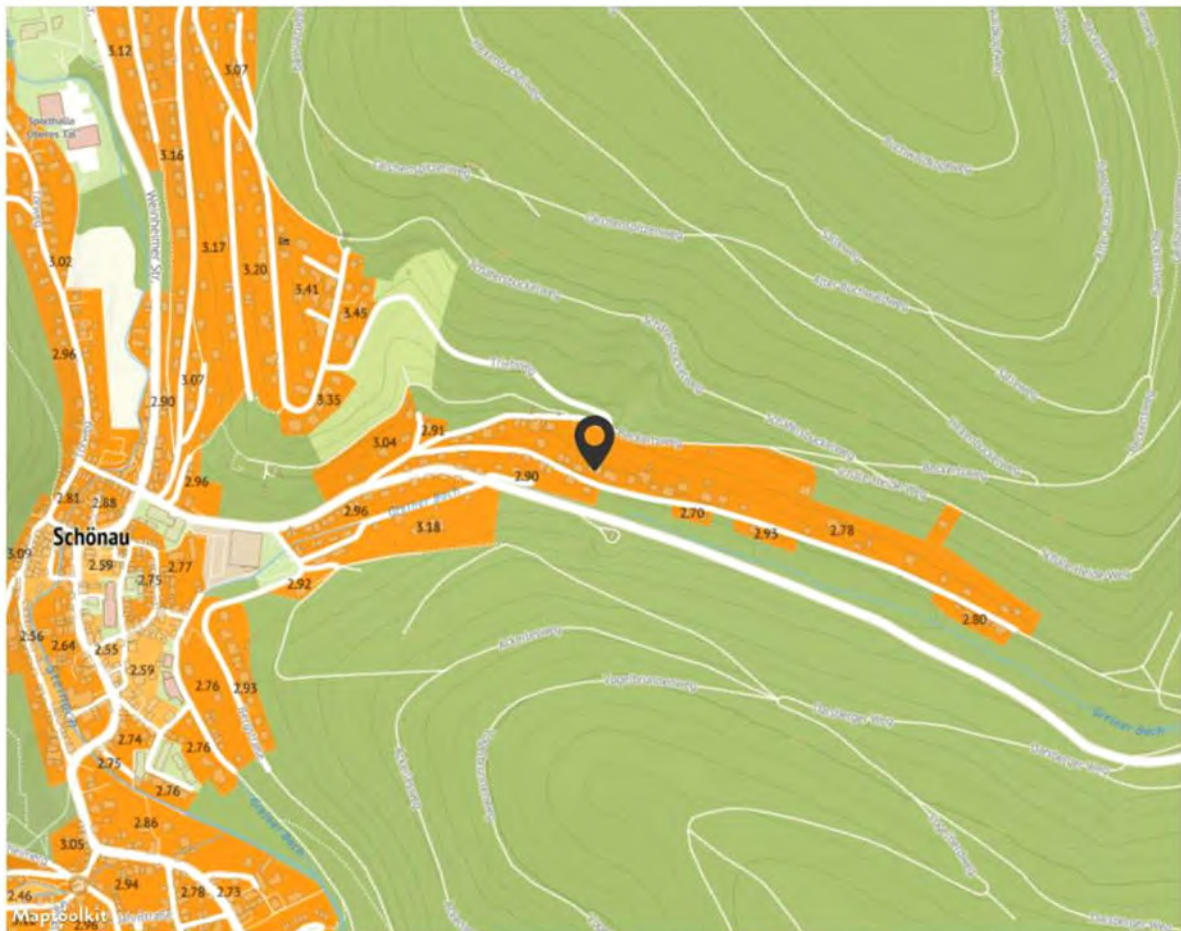
11.2.4.2.5 Nahversorgung und Alltagsinfrastruktur (funktionsbezogen)

- Zentralfunktionen (Rathaus/Ortszentrum) sind im Ort vorhanden; die Stadt stellt einen Stadtplan/Standortübersicht bereit.
- Ergänzende Versorgungs- und Dienstleistungsangebote sind typischerweise im Ortszentrum gebündelt; die genaue Distanz ist objektabhängig und kann bei Bedarf als Entfernungsmatrix (Meter/Minuten) ausgearbeitet werden.

11.2.4.3 Zusammenfassung

Merkmal	Im Wiesengrund 19/21, 69250 Schönau
Raum	Odenwald, nordöstlich Heidelberg
Straßenanbindung	Anfahrt u. a. über B37/Neckargemünd/Neckarsteinach; Anbindung aus A5-Richtung über Schriesheim–Wilhelmsfeld–Altneudorf
ÖPNV	Buslinien 735 und 34; Linie 735 Heidelberg Hbf – Neckargemünd – Schönau
Umfeldnutzung	Abschnittsweise gewerbliche Nutzung dokumentiert (z. B. Firmenstandort Im Wiesengrund 19)
Lärmquellen	Straßenverkehr (Anlieger), ggf. Liefer-/Anlieferverkehr bei Betrieben
Hochwasser	Amtliche HWRM-/Hochwasserunterlagen für Schönau vorhanden; Das Grundstück ist nicht betroffen.

11.2.5 Wohnlage



Bewertungsskala nach Punkten



Abbildung 1 Wohnlagenqualität

11.2.6 Lage innerhalb oder außerhalb der geschlossenen Ortsbereiche

Das Objekt liegt innerhalb des geschlossenen Umfelds von Schönau b.H. in einem Mischgebiet.

11.2.7 Topographie und Zuschnitt

Das Objekt, das einen unregelmäßigen Zuschnitt aufweist, ist ein Grundstück mit klar definierten Grenzen und belegbaren Abmessungen. Es liegt in der Gemarkung Schönau b.H.. Das bebaute Grundstück umfasst eine Fläche von 2248 m² und ist in der Flurkarte des Vermessungsamtes eingetragen.

Angaben zum Baugrund sind nicht verfügbar.

11.2.8 Vergleichsobjekte

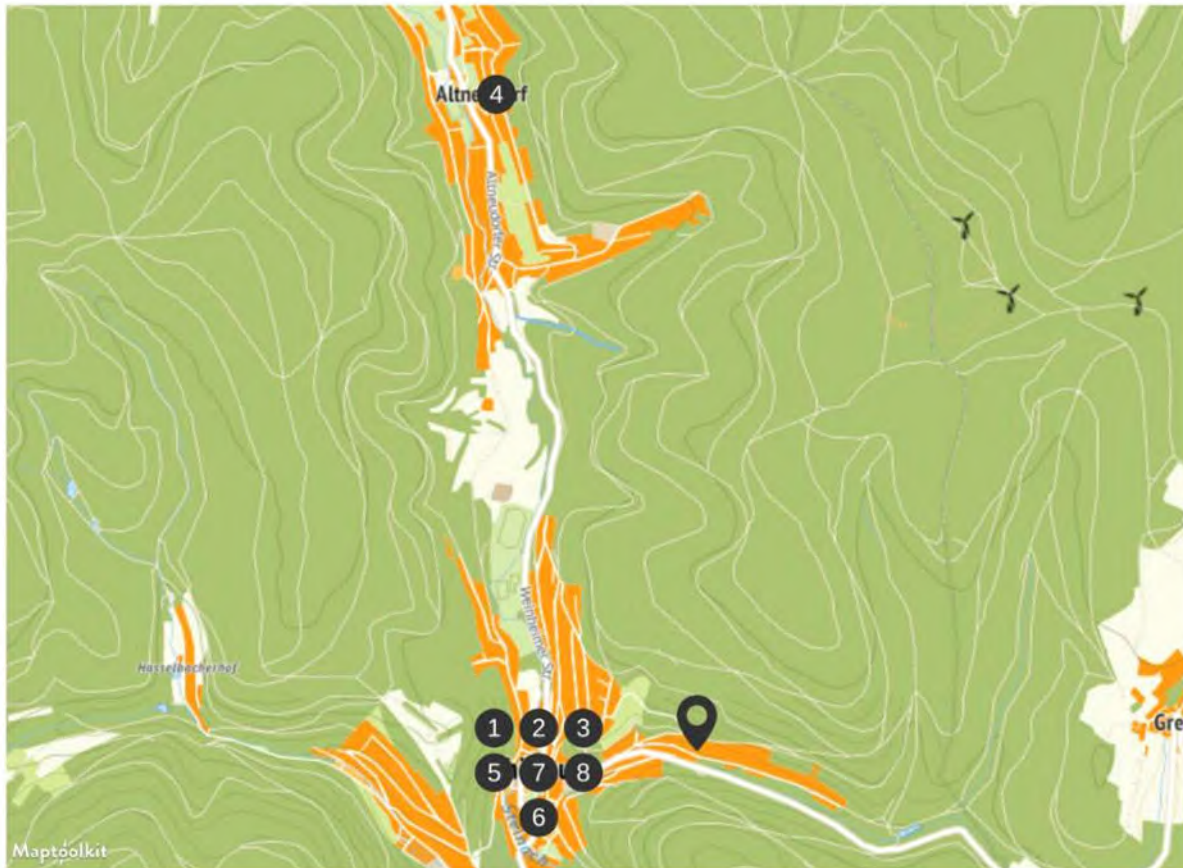


Abbildung 2 zur Verfügung stehende Vergleichsobjekte

Zur Verfügung stehende Vergleichsobjekte:

	Objektkategorie	Baujahr	Wohnfläche	Entfernung	Preis/m ²
1	Erdgeschosswohnung	1965	65m ²	ca. 0,6 km	11,80 € / m ²
2	Erdgeschosswohnung	1984	55m ²	ca. 0,7 km	8,20 € / m ²
3	Etagenwohnung	1992	78m ²	ca. 0,7 km	9,50 € / m ²
4	Erdgeschosswohnung	1984	55m ²	ca. 2,8 km	8,20 € / m ²
5	Dachgeschosswohnung	1992	78m ²	ca. 0,7 km	8,50 € / m ²
6	Erdgeschosswohnung	1999	68m ²	ca. 0,6 km	9,60 € / m ²
7	Dachgeschosswohnung	1997	60m ²	ca. 0,7 km	9,50 € / m ²
8	Etagenwohnung	1995	100m ²	ca. 0,7 km	6,50 € / m ²

11.2.9 Auszug aus dem ALK

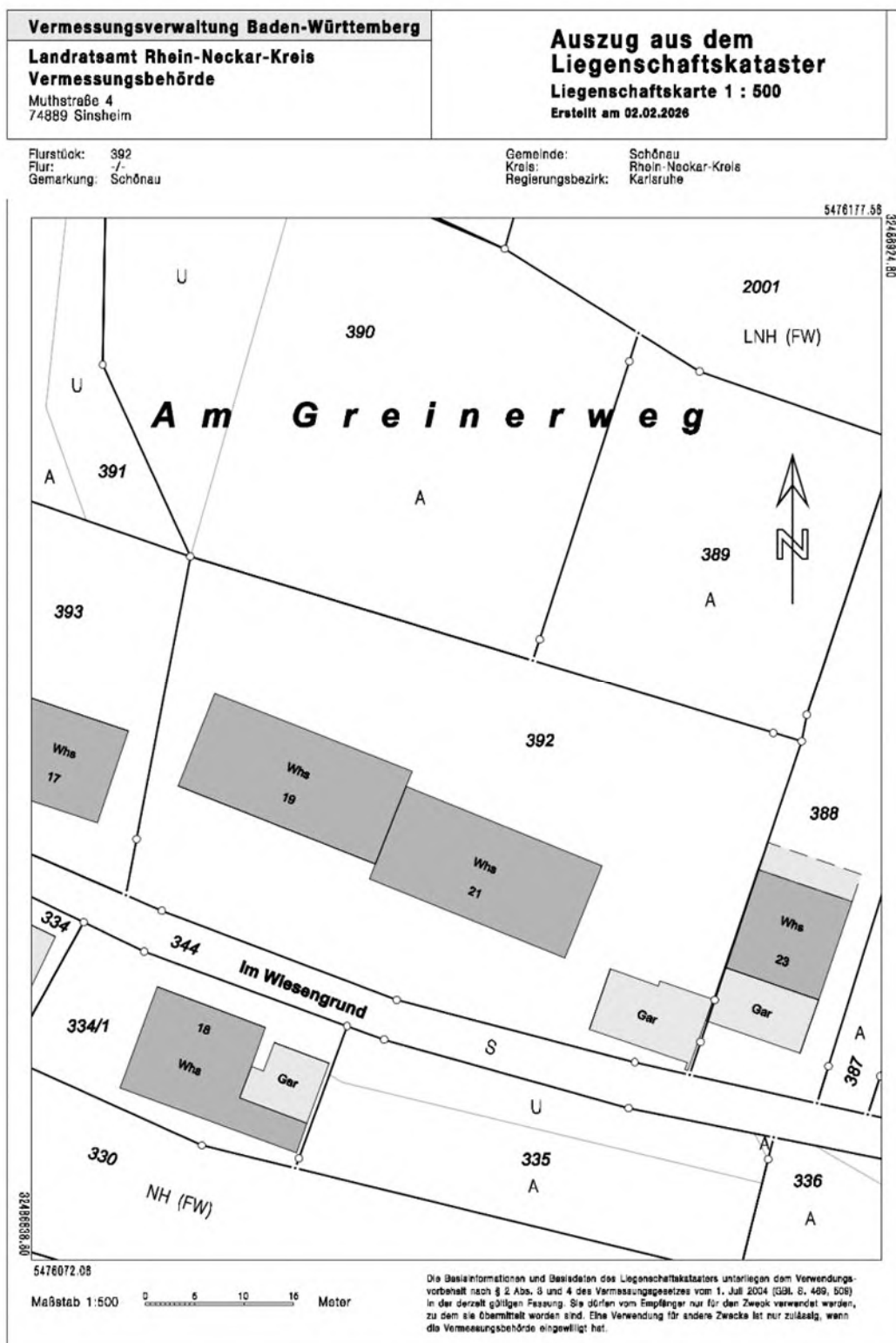


Abbildung 3 ALK

11.2.10 Ausmaß der Beeinträchtigung durch Straßen oder Eisenbahn, bzw. Flugverkehr

Für das Grundstück Im Wiesengrund 19/21 in Schönau (Odenwald) bestehen keine relevanten Immissionen durch Flugverkehr. Im näheren und weiteren Umfeld verlaufen keine ausgewiesenen Flugrouten in niedriger Flughöhe, und es befinden sich keine Verkehrsflughäfen in unmittelbarer Nähe, die zu dauerhaft erhöhten Lärm- oder Emissionsbelastungen am Standort führen. Fluglärmeinwirkungen sind daher nicht standortprägend.

Der Straßenverkehr im unmittelbaren Umfeld des Grundstücks ist überwiegend durch örtlichen Erschließungs- und Anliegerverkehr sowie durch Lieferverkehrsbedingte Fahrten im Zusammenhang mit angrenzenden Nutzungen geprägt. Überregionale Hauptverkehrsachsen (Bundesautobahnen oder stark frequentierte Bundesstraßen) verlaufen nicht in unmittelbarer Nähe des Standorts. Entsprechend besteht keine dauerhafte straßenverkehrsbedingte Lärmbelastung auf dem Niveau klassifizierter Verkehrswege. Verkehrsimmissionen sind auf das ortsübliche Maß innerörtlicher Straßen begrenzt.

Eine Schienenverkehrsanbindung im unmittelbaren Umfeld des Grundstücks besteht nicht. Bahntrassen, Rangierbereiche oder Güterverkehrsstrecken verlaufen nicht in direkter Nähe der Adresse. Damit entfallen schienenverkehrstypische Immissionen wie Dauerschall, impulsartige Geräuscheignisse, Erschütterungen oder betriebsbedingte Vibrationen im direkten Standortumfeld.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Standort nicht durch Flug-, Bahn- oder überregionalen Straßenverkehr geprägt ist. Die verkehrsbedingten Immissionen beschränken sich auf örtliche Erschließungs- und Nutzungsverkehre. Verkehrsbezogene Belastungen sind damit nicht standortdominierend und stellen keinen maßgeblichen, wertmindernden Einflussfaktor im Sinne der Lagequalität dar.

11.2.11 Öffentliche Erschließung

Das Grundstück ist erschlossen und verfügt über eine öffentliche sowie privatrechtliche Anbindung an die erforderliche Infrastruktur. Die öffentliche Erschließung umfasst die Anbindung an das Abwassernetz sowie die Versorgung mit Frischwasser. Damit sind die grundlegenden Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Nutzung gegeben.

Die privatrechtliche Erschließung ist ebenfalls gewährleistet. Das Grundstück ist an die elektrische Energieversorgung angeschlossen. Diese Anschlüsse ermöglichen den Betrieb der haushalts- und gebäudetechnischen Einrichtungen. Die Wärmeversorgung des Gebäudes erfolgt über eine Ölheizung; die Brennstofflagerung erfolgt in einem außenliegenden Öltank.

Es wird davon ausgegangen, dass keine weiteren Erschließungskosten anfallen. Diese Annahme beruht auf den im Rahmen der standardmäßigen Datenerhebung zur Wertermittlung eingeholten Informationen, wonach keine offenen

Erschließungsbeiträge oder sonstigen Kosten für das Grundstück bekannt sind. Hinweise auf eine hiervon abweichende Sachlage liegen nicht vor.

Die bestehende Erschließungssituation in Verbindung mit der Annahme fehlender weiterer Erschließungskosten stellt einen wertrelevanten, ordnungsgemäß hergestellten Erschließungszustand dar.

11.2.12 Immissionen

Vor Ort fanden sich keine Hinweise auf Immissionen.

11.2.13 Kontaminationen

Für dieses Gutachten ist eine Altlastenfreiheit vorauszusetzen. Entsprechende Hinweise lagen dem angefragten Amt nicht vor.

11.2.14 Ausbau-Zustand, bauliche Ausnutzungsmöglichkeiten

11.2.14.1 Ausbauzustand

Die baulichen Anlagen sind vollständig ausgebaut

11.2.14.2 Planungsrechtliche Beurteilung des Bewertungsobjektes

Nr.	Hoheitliche Einflußnahmen	Spalte2	örtliche Gegebenheit
1.	Flächennutzungsplan nach § 5 BauGB	•	vorhanden; Wohnbaufläche (gemeinsamer Flächennutzungsplan der GVV Schönau)
2.	Bebauungsplan nach § 30 BauGB	•	kein Bebauungsplan; Beurteilung nach § 34 BauGB
3.	Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB	•	das Objekt liegt nicht in einem Vorhaben- oder Erschließungsplan
4.	Innenortslage	•	Das Objekt liegt in Innenortslage (§ 34 BauGB)
5.	Außerortslage	•	Das Objekt liegt nicht in Außenortslage (§ 35 BauGB)
6.	Veränderungssperre nach § 14 BauGB	•	Das Objekt liegt nicht in einem Gebiet, für welches eine Veränderungssperre erlassen wurde
7.	Umlegungsgebiet nach §§ 45 – 79 BauGB	•	Das Objekt liegt nicht in einem Umlegungsgebiet

8.	vereinfachte Umlegung nach §§ 80 – 84 BauGB	•	Das Objekt liegt nicht in einem Gebiet, für welches eine vereinfachte Umlegung geplant ist oder durchgeführt wird
9.	Städtebauliche Sanierung nach §§ 136 ff BauGB	•	Das Objekt liegt nicht in einem städtebaulichen Sanierungsgebiet
10.	Städtebauliche "vereinfachte" Sanierung nach §§ 152 - 156a BauGB	•	Das Objekt liegt nicht in einem städtebaulichen Sanierungsgebiet, das nach vereinfachten Regeln durchgeführt wird
11.	Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB	•	Nach hiesiger Kenntnis unterliegt das Grundstück nicht der Vorkaufsvorschrift des § 24 BauGB
12.	Verwaltungsvorschrift nach § 2 a und § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG	•	Es ist keine geltende Verwaltungsvorschrift bekannt, die auf das zu bewertende Grundstück greifen würde
Gemeindliche Einflußnahmen			
13.	Gemeindliche Satzungen	•	Verfügbar auf der Homepage der Stadt Schönau
Ausstattungen des Grundstücks			
14.	Entsorgung	•	Die Entsorgung von Abwässern erfolgt über das gemeindliche Kanalnetz; das Grundstück ist daran angeschlossen. Die Entsorgung von Müll geschieht im Rahmen privatrechtlicher Ver- und Entsorgungsverträge mit den Nutzern des Grundstücks
15.	Versorgung (öffentlich- rechtlich)	•	Eine öffentlich - rechtliche Versorgung durch Energieträger erfolgt nicht.
16.	Versorgung (privat- rechtlich)	•	Es erfolgt eine privatrechtliche Versorgung mit Wasser und Elektrizität
17.	Erschließungsbeiträge	•	Erschließungsbeiträge sind nach Kenntnis des Unterzeichners für das zu bewertende Grundstück nicht / nicht mehr zu entrichten

18.	sanierungsbedingte Wertausgleichsbeträge	•	Sanierungsbedingte Ausgleichsbeiträge sind nach Kenntnis des Unterzeichners für das zu bewertende Grundstück nicht / nicht mehr zu entrichten
19.	Anliegerstraße	•	Gemeindestraße
20.	Schutzbereiche	•	nicht bekannt
21.	Flurbereinigung	•	Das Grundstück liegt nicht in einer Flurbereinigung
22.	Denkmalschutz (§ 2 DSchG)	•	Das Objekt ist nicht denkmalgeschützt.
23.	Ensembleschutz Denkmal	•	Das Objekt ist nicht Teil eines Ensembles, welches durch denkmalpflegerische Verordnungen geschützt ist
24.	Naturschutz	•	Es bestehen keine naturschutzrechtliche Bestimmungen, gegen die das Objekt verstößt; das Objekt liegt nicht in einem Naturschutzgebiet
25.	Landschaftsschutz	•	Es bestehen keine landschaftsschutzrechtliche Bestimmungen, gegen die das Objekt verstößt; das Objekt liegt nicht in einem Landschaftsschutzgebiet
26.	Altlasten	•	Es sind keine Altlasten bekannt
27.	Kampfmittel	•	Es sind keine Altablagerungen oder Verdachtsmomente im Hinblick auf vorhandene Kampfmittel vorhanden
28.	Baulasten	•	Es sind keine Baulasten bekannt zu Lasten des zu bewertenden Objektes; ob zu Gunsten des zu bewertenden Objektes Baulasten vorhanden sind, war nicht zu erfahren
29.	Mietspiegel	•	Es existiert kein qualifizierter Mietspiegel

11.2.14.3 Grundriss der Wohneinheit

Quelle: eigenes Aufmaß des Unterzeichners

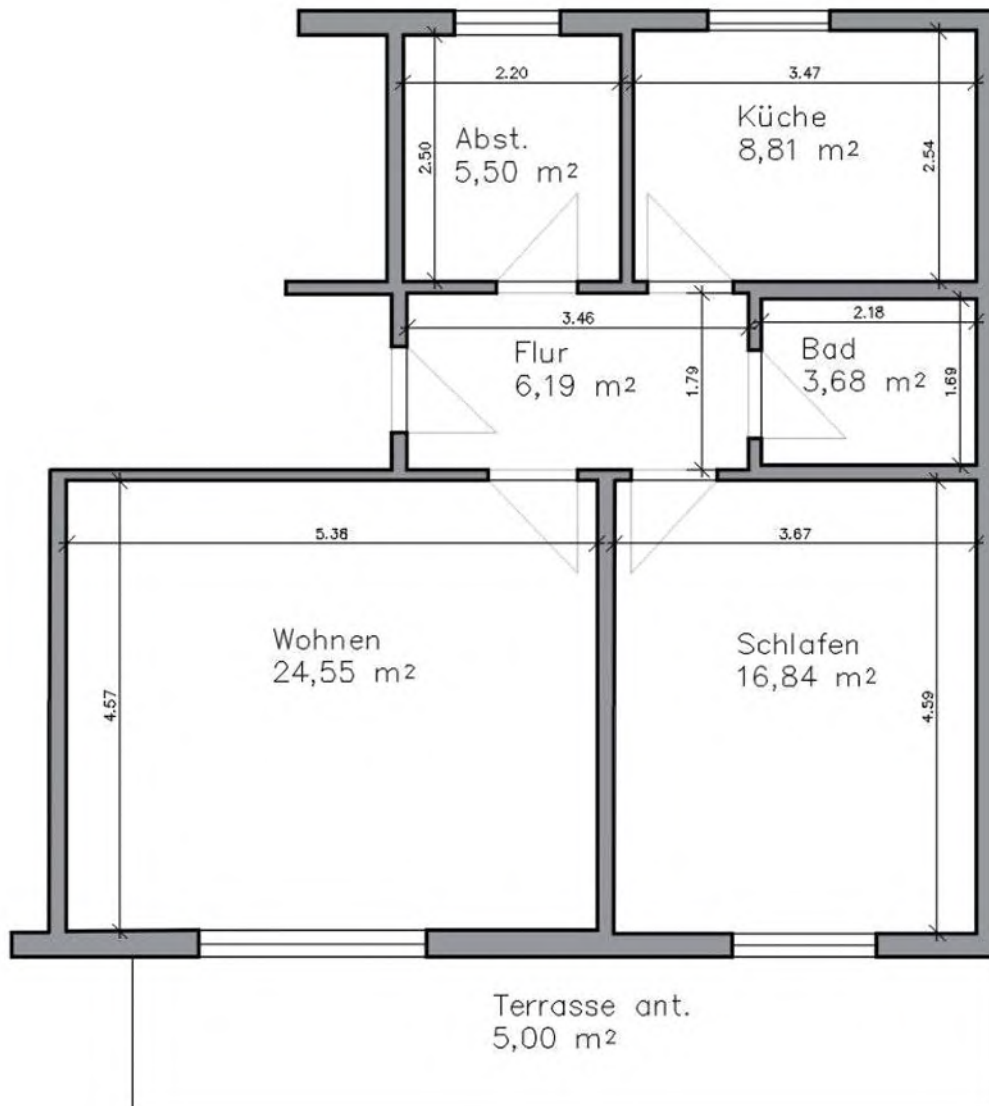


Abbildung 4 Grundriss der Wohneinheit

11.2.14.4 Planunterlagen aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung

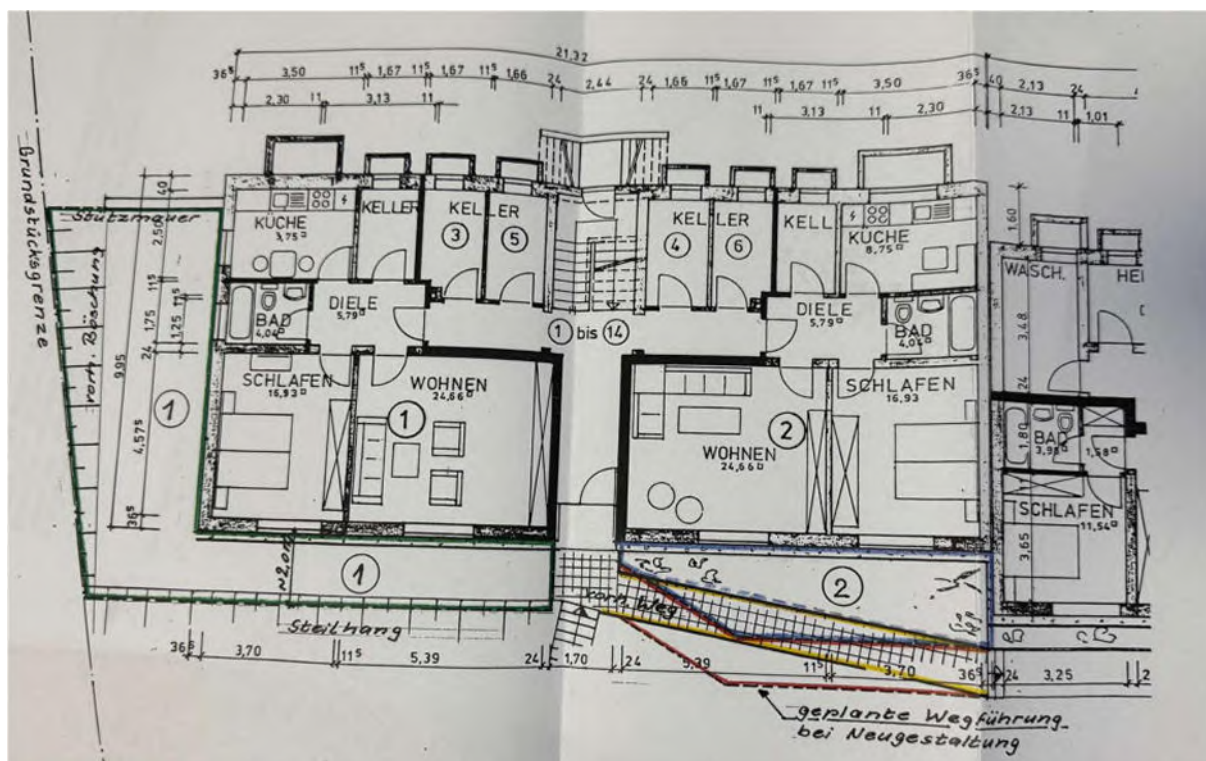


Abbildung 5 Grundriss Erdgeschoss mit betreffender Wohneinheit und Darstellung der Außenfläche

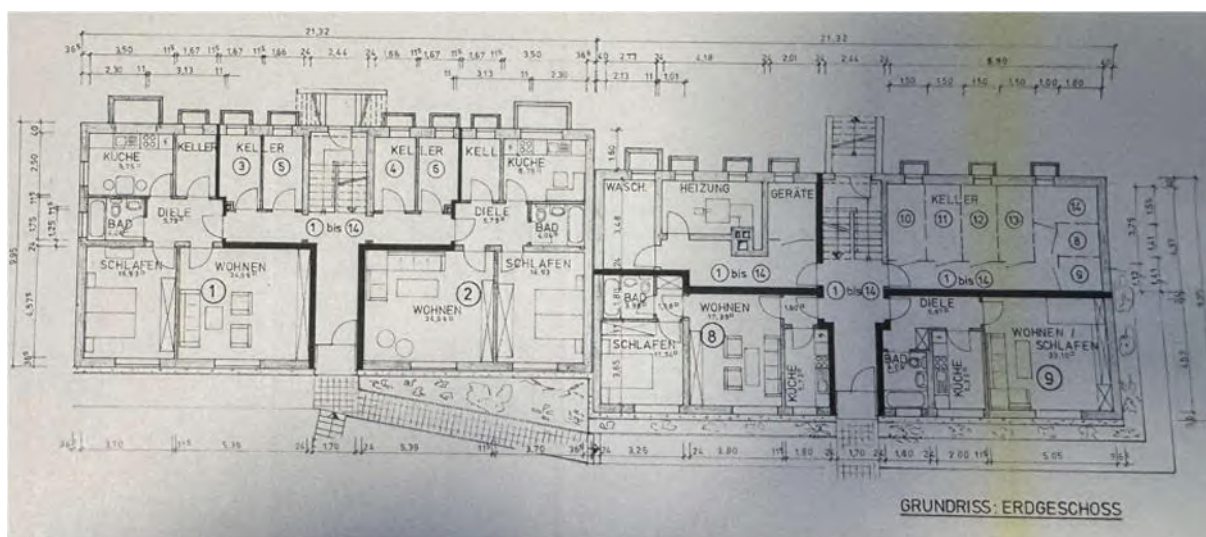


Abbildung 6 Gesamter Grundriss Erdgeschoss Wohnanlage

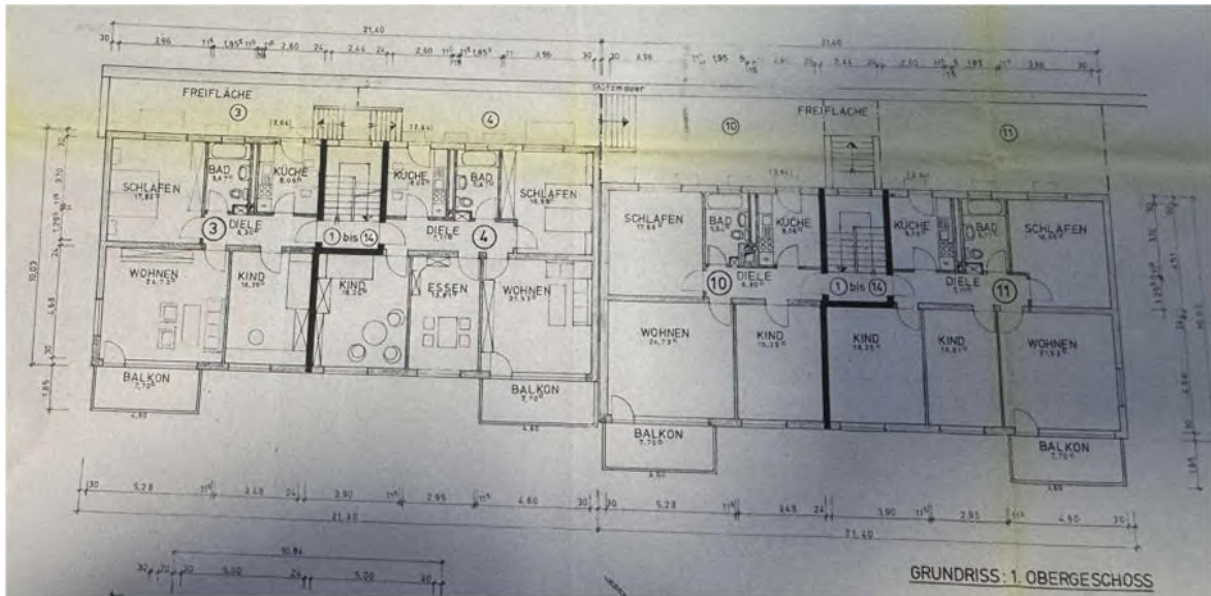


Abbildung 7 Gesamter Grundriss 1.Obergeschoss Wohnanlage

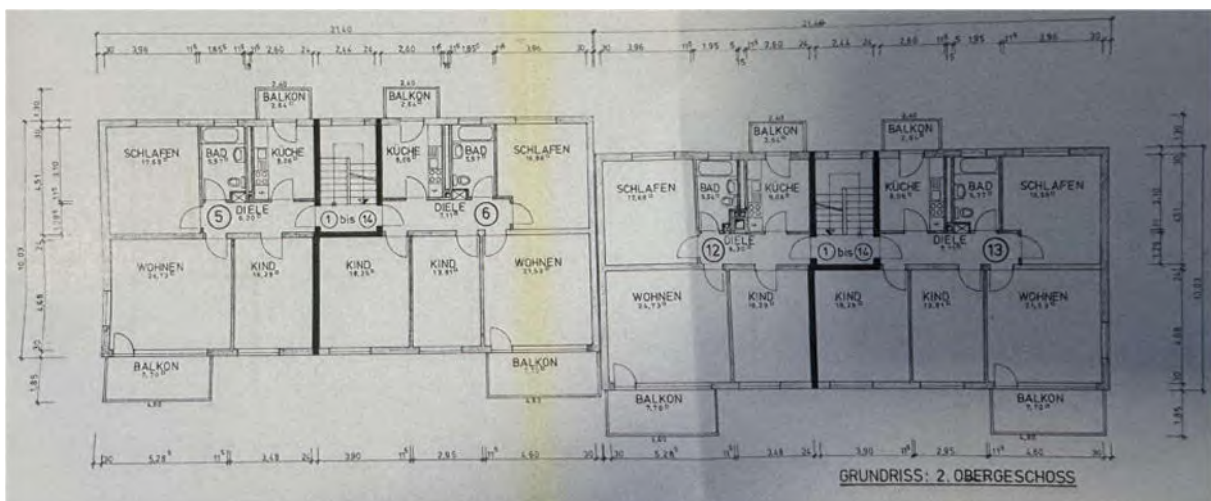


Abbildung 8 Gesamter Grundriss 2.Obergeschoss Wohnanlage

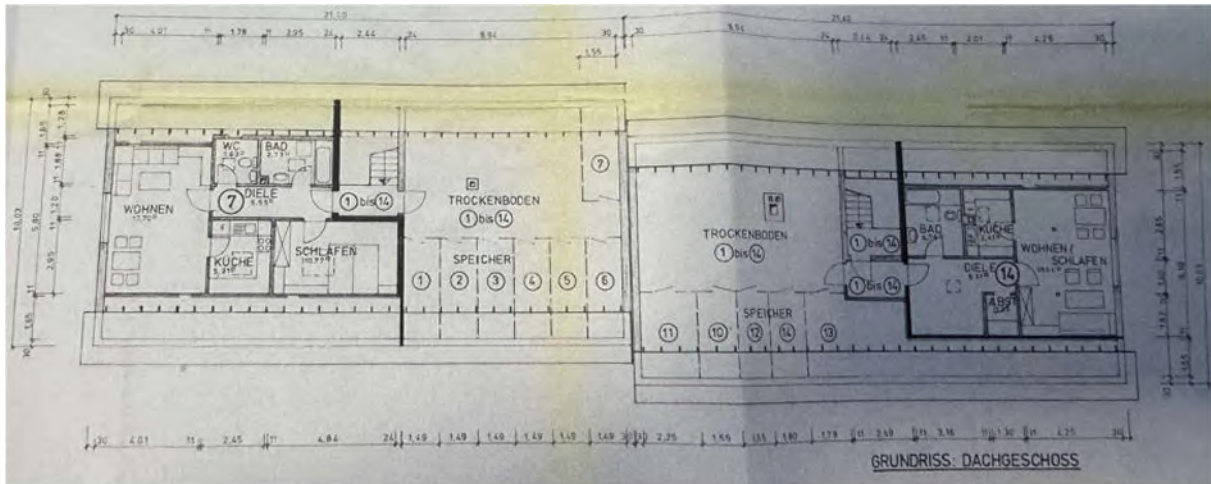


Abbildung 9 Gesamter Grundriss Dachgeschoss Wohnanlage

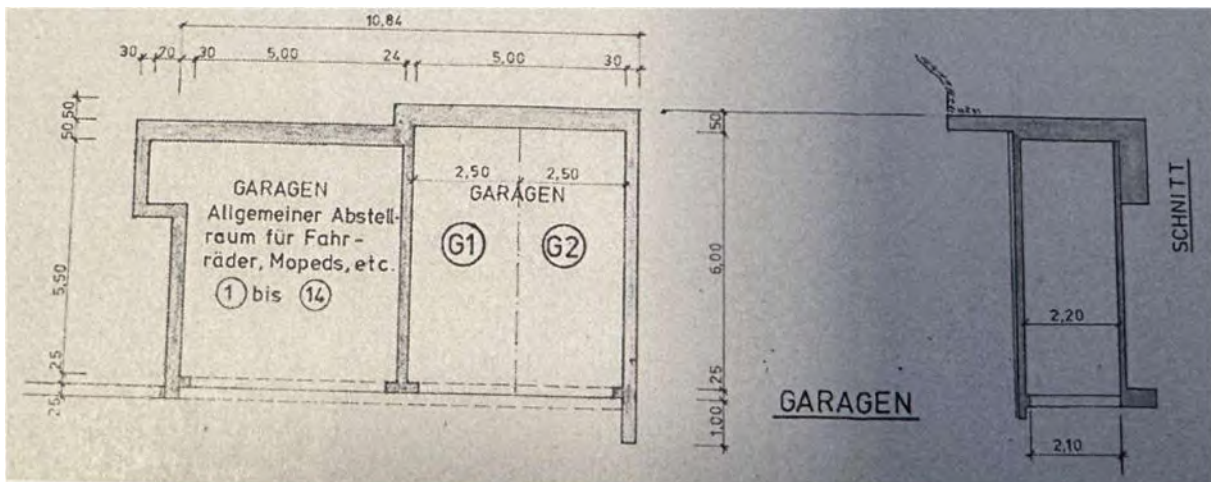


Abbildung 10 Grundriss und Schnitt Garagen

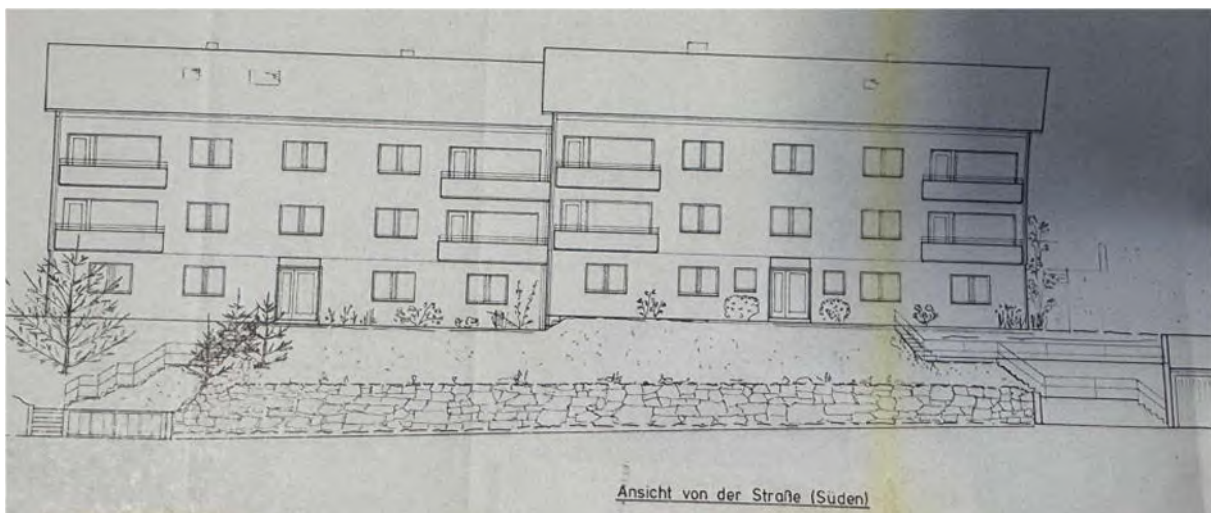


Abbildung 11 Ansicht von Süden

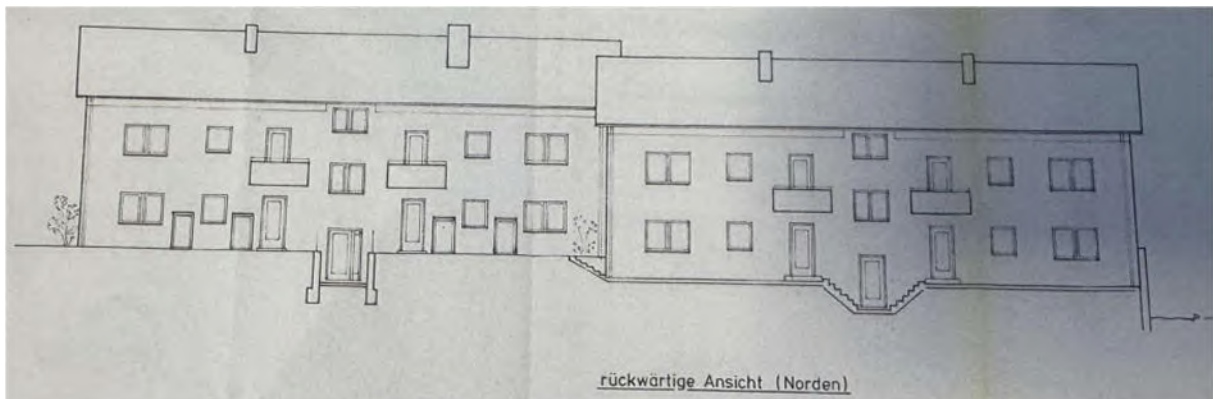


Abbildung 12 Ansicht von Norden

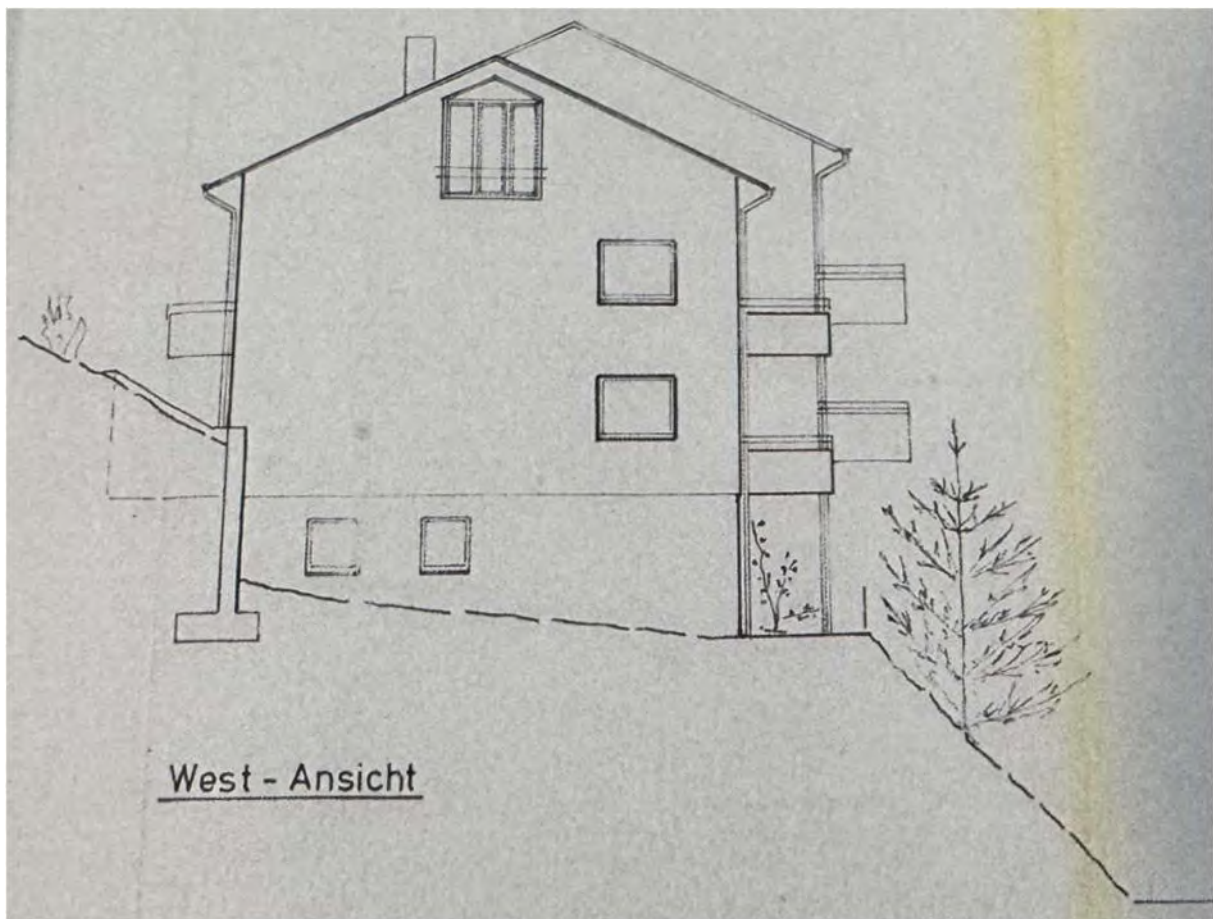


Abbildung 13 Ansicht West

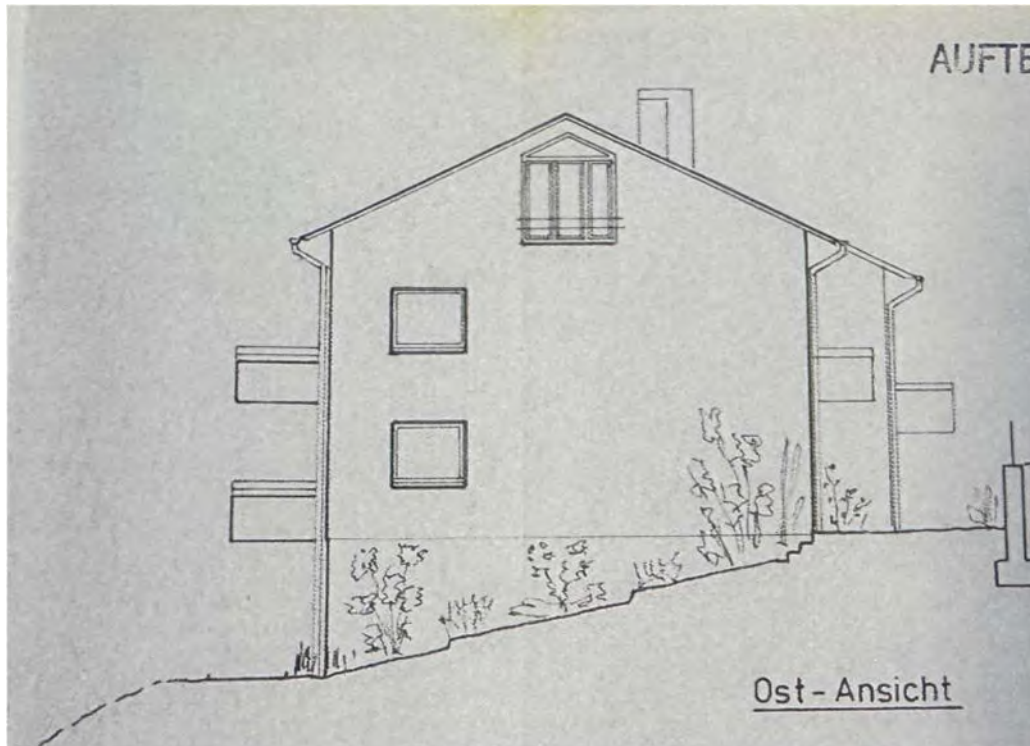


Abbildung 14 Ansicht Ost

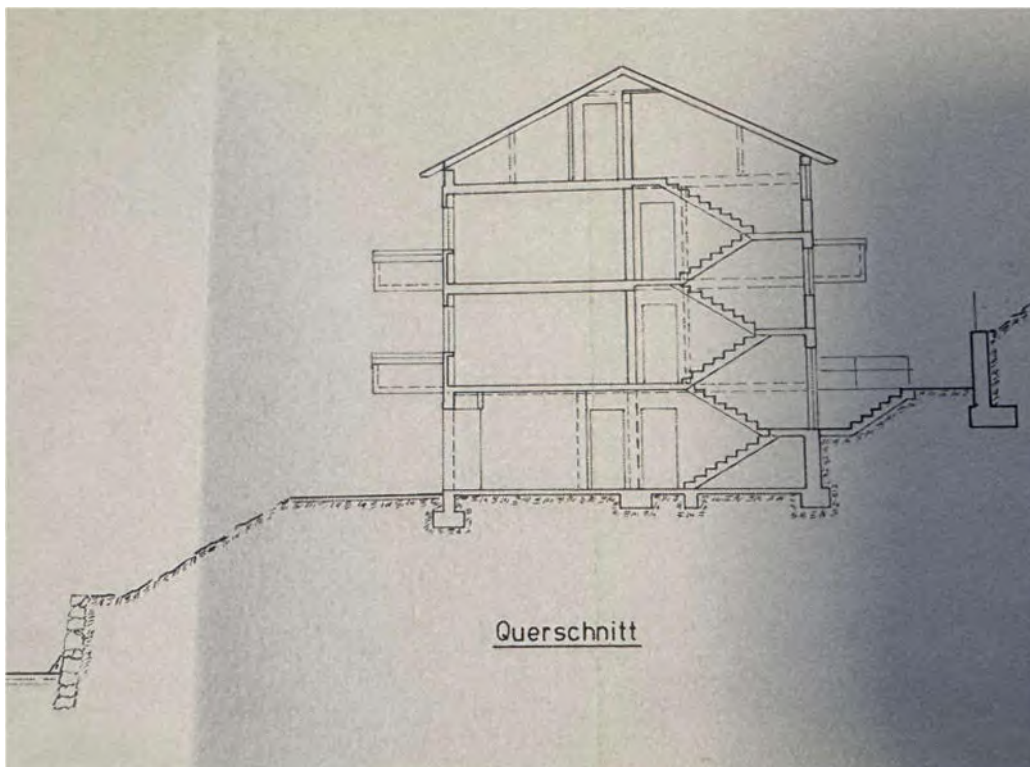


Abbildung 15 Schnitt

11.2.15 Umgebungsplan

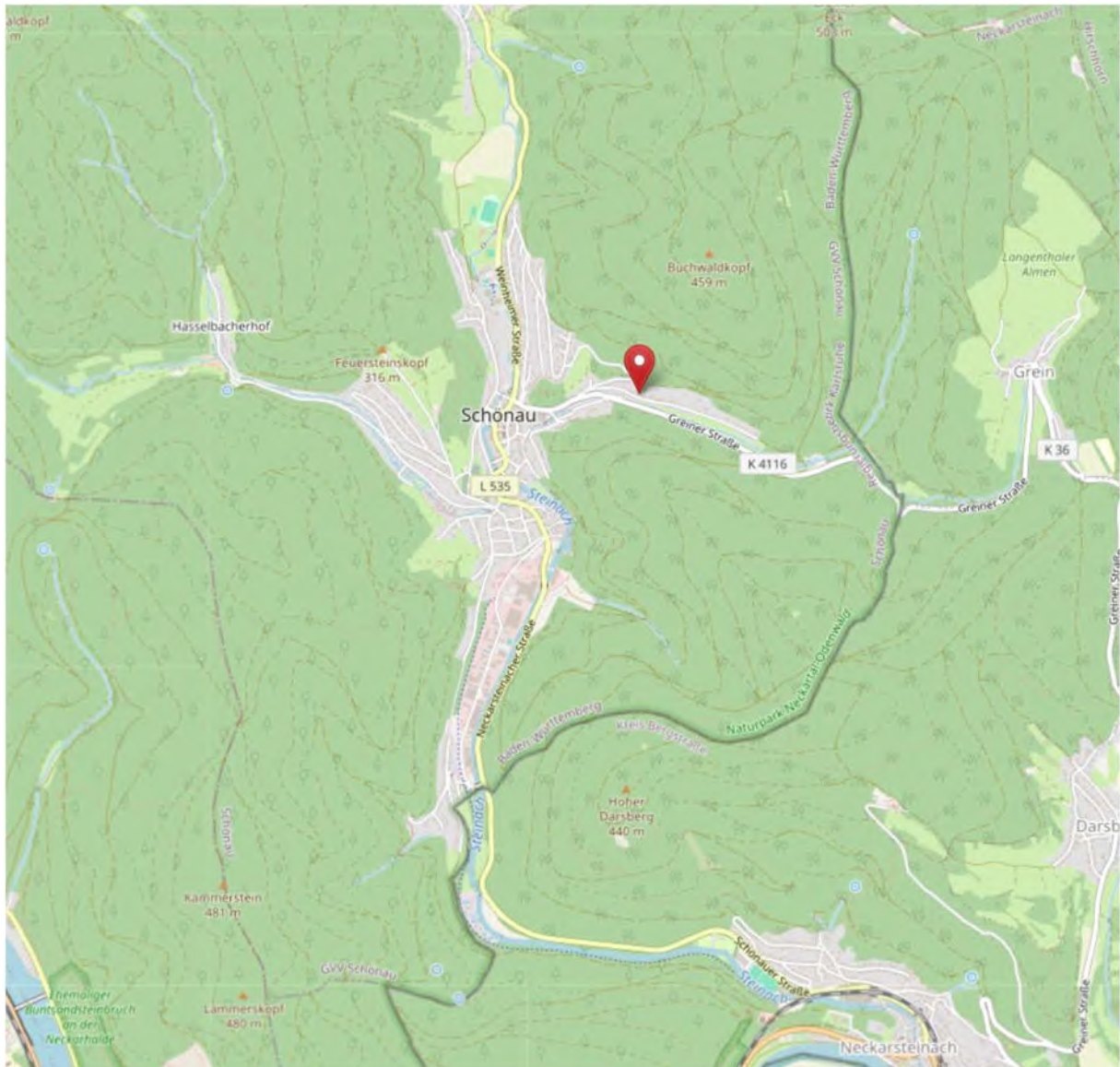


Abbildung 16 Umgebungsplan

11.2.16 Straßenplan



Abbildung 17 Straßenplan

12. Verkehrswertermittlung zum Stichtag 7. Januar 2026

12.1 Grundbuch

Das Grundbuch konnte vollständig eingesehen werden.

12.1.1 Bestandsverzeichnis

Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Bestandsverzeichnis
Mannheim	Schönau	Schönau	1452	Eintragsblatt 8

Lfd.Nr. der Grund- stücke	Bish. lfd.Nr. der Grd.st.	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe		
		a) Gemarkung		c) Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²
		b) Karte	Flurstück				
1	2	3			4		
1		59/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück					
		000 41.99	392	Im Wiesengrund 19, 21 Gebäude- und Freifläche		22 22	23 48
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoß des Wohnhauses 1 nebst Kellerraum und Speicherteil, im Aufteilungsplan alles mit der Nr. 2 bezeichnet. Dem Eigentümer der Wohneinheit Nr. 2 des Aufteilungsplanes steht das alleinige Sondernutzungsrecht an dem, im Plan in der Anlage zu der Teilungserklärung blau umrandeten und mit der Nr. 2 bezeichneten, unbebauten Grundstücksteil zu.							
Das Miteigentum ist durch Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in den Grundbüchern Nr. 1451, 1453, 1454, 1455, 1456, 1457, 1458, 1459, 1460, 1461, 1462, 1463, 1464, 1465 und 1466) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.							
Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 18. Juni 1990 Bezug genommen.							
Der Miteigentumsanteil aus Grundbuch Nr. 66 hierher übertragen. Eingetragen am 08. November 1990. AS. 1.							

Abbildung 18 Bestandsverzeichnis

Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Bestandsverzeichnis
Mannheim	Schönau	Schönau	1452	Einlegeblatt 9
				R

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur lfd.Nr. der Grd.st		Zur lfd.Nr. der Grd.st.	
5	6	7	8
	Nr. 1 bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am 27. März 2003. Herbig 1 Der Inhalt der Gemeinschaftsordnung wurde geändert. Es wurden folgende Sondernutzungsrechte zugeordnet: - Gartenfläche Nr. 5 (violett umrandet) zum Sondereigentum Nr. 5; - Gartenfläche Nr. 6 (gelb umrandet) zum Sondereigentum Nr. 6; - Gartenfläche Nr. 8 (rot umrandet) zum Sondereigentum Nr. 8; - Gartenfläche Nr. 9 (braun umrandet) zum Sondereigentum Nr. 9; - Gartenfläche Nr. 12 (grün umrandet) zum Sondereigentum Nr. 12; - Gartenfläche Nr. 13 (lila umrandet) zum Sondereigentum Nr. 13. Außerdem haben die jeweiligen Eigentümer der Sondereigentumseinheiten Nr. 5, 6 und 12 das Recht zur Errichtung eines „Steges“ von der jeweiligen Sondereigentumseinheit zu der jeweils als Sondernutzungsrecht zugeordneten Gartenfläche. Bezug: Bewilligung vom 06. Mai 2010 (Notariat 6 Heidelberg, 6 UR 902/2010 Eingetragen (AS 381 in Blatt 1451) am 07.10.2010. Sperker 1 Grundstücksbeschrieb (Flächenberichtigung von 25 qm) geändert am 24.10.2016. Wolf		

Abbildung 19 Bestandsverzeichnis Seite 2

12.1.2 Abt. II

Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Zweite Abteilung Eintragsblatt
Mannheim	Schönau	Schönau	1452	12

Lfd.Nr. der Eintra- gungen	Lfd.Nr. der belasteten Grundst. im Bestandsverz.	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
<u>1</u>	<u>1</u>	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Heidelberg -Abteilung 50- -50 K 174/2001-). Eingetragen (AS 35) am 10. Januar 2002. Nr. bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 27. März 2003. Herbig
<u>2</u>	<u>1</u>	Widerspruch zugunsten von _____ geb. _____ (geschiedene _____), geb. am _____, wohnhaft in _____ gegen die auf _____, geb. am _____, wohnhaft in _____ erfolgte Umschreibung des hälftigen Miteigentumsanteils Abt. I lfd. Nr. 1.2. Eingetragen (AS 87) am 28. April 2004. Gaul
<u>3</u>	<u>1</u>	Grunddienstbarkeit (Nutzungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 388. Rang vor Abteilung III Nr. 1. Bezug: Bewilligung vom 06.05.2010 (Notariat 6 Heidelberg, 6 UR 903/2010). Eingetragen (AS 381 in Blatt 1451) am 07.10.2010. Sperker
<u>4</u>	<u>1</u>	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Heidelberg - Vollstreckungsgericht vom 02.09.2025 (1 K 34/25). Eingetragen (MAN021/348/2025) am 11.09.2025. Marke
<u>5</u>	<u>1</u>	Die Zwangsverwaltung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Heidelberg - Vollstreckungsgericht vom 02.09.2025 (2 L 7/25). Eingetragen (MAN021/348/2025) am 11.09.2025. Marke

Abbildung 20 Abt. 2

12.1.3 Belastungen in Abt. II

12.1.3.1 Beurteilung der Grunddienstbarkeit und deren Auswirkungen auf den Verkehrswert

12.1.3.1.1 Art und Inhalt der Grunddienstbarkeit

Auf dem zu bewertenden Grundstück ist eine Grunddienstbarkeit zugunsten des jeweiligen Eigentümers des benachbarten Grundstücks eingetragen. Gegenstand der Dienstbarkeit ist das Recht zur alleinigen Nutzung einer genau definierten Teilfläche des belasteten Grundstücks. Lage und Umfang der betroffenen Fläche ergeben sich aus dem der Urkunde beigefügten Lageplan, in welchem die Fläche schraffiert dargestellt ist.

Die Nutzung der Fläche steht ausschließlich dem Berechtigten zu. Der Eigentümer des belasteten Grundstücks ist von jeglicher Nutzung dieser Teilfläche ausgeschlossen.

12.1.3.1.2 Rechtliche Wirkung auf das belastete Grundstück

Durch die Eintragung der Grunddienstbarkeit wird das Eigentumsrecht des belasteten Grundstücks dauerhaft und dinglich eingeschränkt. Die Dienstbarkeit ist grundbuchlich gesichert, übertragbar auf Rechtsnachfolger des Berechtigten und bleibt auch bei einem Eigentümerwechsel des belasteten Grundstücks bestehen.

Der Eigentümer des belasteten Grundstücks ist verpflichtet:

- die Nutzung der betroffenen Teilfläche durch den Berechtigten zu dulden,
- jede Beeinträchtigung dieser Nutzung zu unterlassen,
- die Fläche dauerhaft freizuhalten, soweit dies zur Ausübung des Rechts erforderlich ist.

Eine einseitige Aufhebung oder Einschränkung der Dienstbarkeit ist ausgeschlossen.

12.1.3.1.3 Auswirkungen auf die Nutzungsmöglichkeiten

Die betroffene Teilfläche ist dem belasteten Grundstück wirtschaftlich und funktional entzogen. Insbesondere bestehen folgende Einschränkungen:

- keine eigene Nutzung der Fläche (z. B. Garten, Stellplatz, Abstellfläche),
- keine Bebauung oder Überbauung,
- keine Einbeziehung in zukünftige bauliche oder planerische Erweiterungen,
- mögliche Einschränkungen bei der optimalen Ausnutzung des Gesamtgrundstücks.

Damit reduziert sich die nutzbare Grundstücksfläche des belasteten Grundstücks faktisch um die Größe der belasteten Teilfläche.

12.1.3.1.4 Einfluss auf Marktgängigkeit und Käuferverhalten

Aus Sicht des Immobilienmarktes stellt eine solche Grunddienstbarkeit eine wertmindernde Belastung dar, da:

- das Grundstück nicht mehr uneingeschränkt nutzbar ist,
- ein Teil der Fläche dauerhaft einem Dritten zur alleinigen Nutzung überlassen ist,
- zukünftige Entwicklungs- oder Umnutzungsmöglichkeiten eingeschränkt sind,
- ein zusätzlicher rechtlicher Erklärungsbedarf gegenüber Kaufinteressenten besteht.

Potenzielle Käufer bewerten derartige Belastungen regelmäßig negativ, da sie mit einem Verlust an Gestaltungsfreiheit und Rechtssicherheit einhergehen.

12.1.3.1.5 Wertmäßige Auswirkungen im Rahmen der Verkehrswertermittlung

Die Grunddienstbarkeit führt zu einer **dauerhaften Minderung des Verkehrswertes** des belasteten Grundstücks.

Die Wertminderung ergibt sich insbesondere aus:

- dem Flächenverlust der betroffenen Teilfläche,
- der vollständigen Nutzungsentziehung zugunsten eines Dritten,
- der zeitlich unbegrenzten Bindungswirkung,
- der fehlenden wirtschaftlichen Kompensierbarkeit (keine Entschädigung für den Eigentümer).

Je nach Lage der Fläche (z. B. Randlage oder zentral im Grundstück), Größe und funktionaler Bedeutung kann die Wertminderung **über den reinen Bodenwert der Fläche hinausgehen**, da auch die Restnutzbarkeit des Grundstücks beeinträchtigt wird.

12.1.3.1.6 Gesamtwürdigung

Die eingetragene Grunddienstbarkeit stellt eine **erhebliche rechtliche Belastung** des Grundstücks dar. Sie führt zu einer dauerhaften Einschränkung des Eigentumsrechts, einer Reduzierung der nutzbaren Grundstücksfläche sowie zu einer spürbaren Beeinträchtigung der Marktgängigkeit.

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung ist die Dienstbarkeit daher **wertmindernd zu berücksichtigen**. Der ermittelte Verkehrswert des Grundstücks liegt infolgedessen **unter dem Wert eines vergleichbaren unbelasteten Grundstücks**.

1) Bodenwert der belasteten Teilfläche

- Fläche: **80 m²**
- Bodenwert: **100 €/m²**

$$BW = 80 \cdot 100 = 8.000 \text{ €}$$

2) Bodenwertverzinsung bei Liegenschaftszins 4 %

$$BWZ = BW \cdot i = 8.000 \cdot 0,04 = 320 \text{ €/Jahr}$$

Ergebnis: Bodenwertverzinsung = 320 €/Jahr

Das entspricht ca. **26,67 €/Monat** (320 / 12).

Interpretation: **320 €/a** ist der Betrag, der im Ertragswertverfahren als „Zins auf den Bodenwert“ anzusetzen wäre – bzw. der Ertragsanteil, der dem belasteten Eigentümer wirtschaftlich nicht (mehr) zugutekommt, wenn die Nutzung/Ertrag dieser Teilfläche beim Berechtigten liegt.

- für n Jahre:

$$PV(n) = 320 \cdot \frac{1 - (1 + 0,04)^{-n}}{0,04}$$

Beispiele:

- $n = 30$: Faktor $\approx 17,30 \rightarrow \text{PV} \approx \mathbf{5.536 \text{ €}}$
- $n = 50$: Faktor $\approx 21,48 \rightarrow \text{PV} \approx \mathbf{6.874 \text{ €}}$
- ewig (Perpetuität):

$$PV(\infty) = \frac{320}{0,04} = 8.000 \text{ €}$$

Dieser Betrag entspricht dem Ersatzwert der Grunddienstbarkeit.

12.2 Bodenwert

12.2.1 Definition und Bedeutung des Bodenwertes

Der Bodenwert stellt in der Immobilienbewertung denjenigen Anteil des Gesamtwertes dar, der ausschließlich auf den Grund und Boden entfällt. Dieser Wert wird unabhängig von der baulichen Nutzung oder sonstigen Verbesserungen des Grundstücks bestimmt und bildet somit eine eigenständige Einheit innerhalb normierter Wertermittlungsverfahren. Entsprechend den Vorgaben der Bewertungsrichtlinien wird der Bodenwert in jedem normgerechten Verfahren separat ermittelt und dargestellt.

12.2.2 Einfluss der Restnutzungsdauer auf den Bodenwert

Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass der Einfluss des Bodenwertes auf den Gesamtwert mit zunehmender Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abnimmt. Bei Objekten mit einer langen Restnutzungsdauer ($n > 40$ Jahre) wird der diskontierte Bodenwert im Rahmen der Bewertung zunehmend marginal. Dies liegt daran, dass der Barwert des Bodenwertes im Verhältnis zu den Kapitalisierungswerten des nachhaltigen Reinertrags der Immobilie eine immer geringere Rolle spielt. Diese Tendenz ist besonders bei der Anwendung des Ertragswertverfahrens zu beachten.

Nach § 17 Abs. 2 Satz 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) kann bei Immobilien mit einer Restnutzungsdauer von mehr als 40 Jahren der Ertragswert direkt durch die Kapitalisierung des nachhaltigen Reinertrags ermittelt werden. In solchen Fällen hat der Bodenwert in der Variation kaum noch Einfluss auf das Endergebnis der Bewertung.

12.2.3 Notwendigkeit einer Sensitivitätsanalyse

Um die tatsächlich geringe Bedeutung des Bodenwertes in solchen Fällen transparent darzustellen, ist eine Sensitivitätsanalyse im Gutachten erforderlich. Diese Analyse zeigt auf, wie Veränderungen im Bodenwert den Gesamtwert beeinflussen. Dabei wird nachgewiesen, dass auch bei großen Abweichungen im Bodenwert lediglich minimale Schwankungen im ermittelten Ertragswert auftreten. Die Sensitivitätsanalyse dient somit als methodischer Nachweis, dass der Bodenwert bei langen Restnutzungsdauern eine nachrangige Rolle spielt.

12.2.4 Bodenrichtwerte gemäß Gutachterausschuss

Zur Verankerung der Bewertung in den realen Marktverhältnissen sind die Bodenrichtwerte des zuständigen Gutachterausschusses heranzuziehen. Diese Richtwerte bieten eine verlässliche Grundlage, um den Bodenwert im jeweiligen Marktumfeld objektiv zu bestimmen. Im vorliegenden Gutachten werden die Bodenrichtwerte detailliert aufgeführt und im Kontext der Bewertung angemessen berücksichtigt.

Zusammenfassend zeigt sich, dass der Bodenwert als eigenständige Komponente der Wertermittlung zwar normgemäß zu ermitteln ist, seine Relevanz jedoch stark von der Restnutzungsdauer der Immobilie und der angewandten Bewertungsmethode abhängt.

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Schönau
Postleitzahl	69250
Gemarkungsname	Schönau
Gemarkungsnummer	083015
Bodenrichtwertnummer	30150003
Bodenrichtwert	100 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2024
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei
Art der Nutzung	gemischte Baufläche (auch Baufläche ohne nähere Spezifizierung)

Tabelle 1: Richtwertdetails

Abbildung 21 Erläuterungen zum Bodenrichtwert

**Objekt: Wohneinheit im EG Nr. 2 nebst Sondernutzungsrecht an Außenfläche
69250 Schönaub.H., Im Wiesengrund 19,21**

Verkehrswertermittlung für Amtsgericht Heidelberg, Kurfürstenanlage 15, 69115 Heidelberg

the science[®]
of build & estate

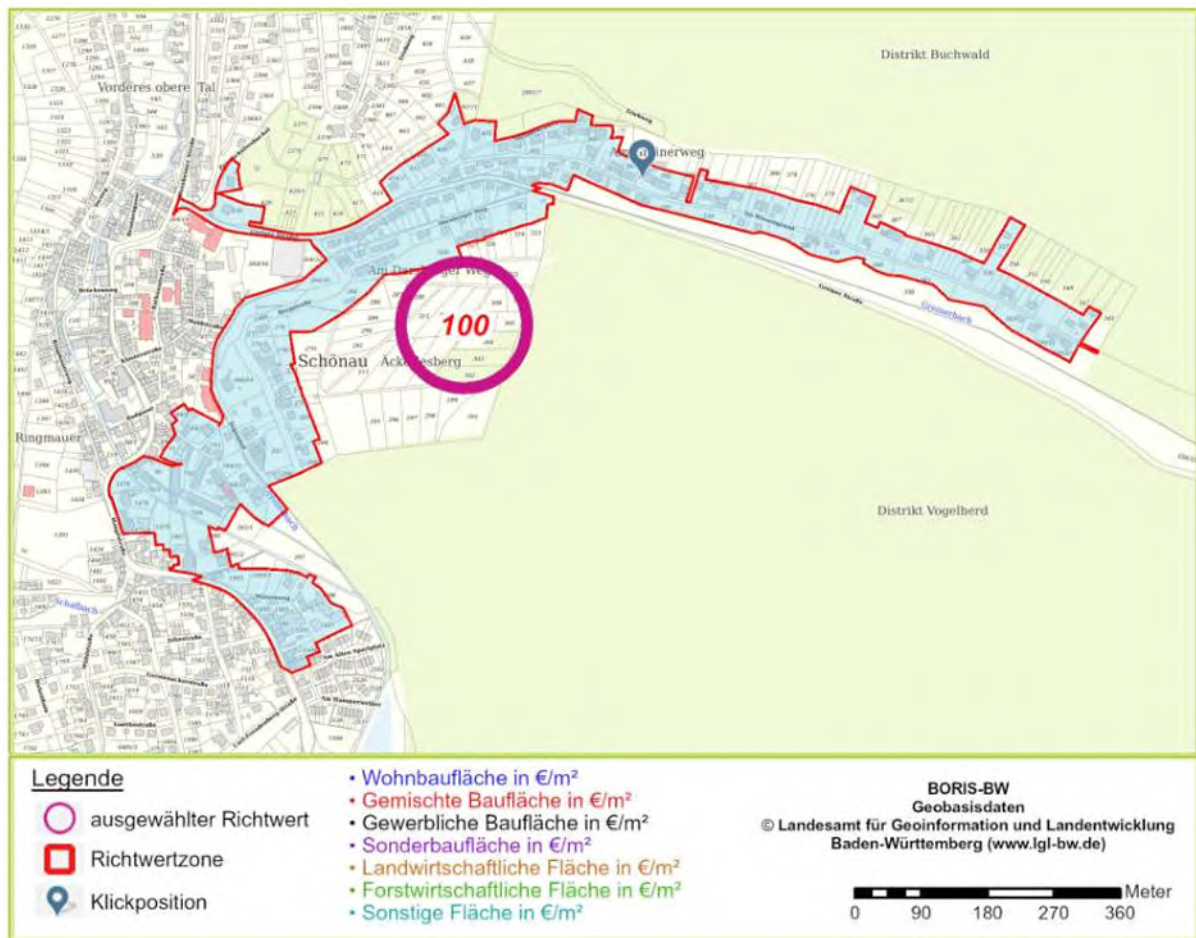


Abbildung 22 Darstellung der Bodenrichtwertzone



Abbildung 23 Detaillierte Ausfertigung Bodenrichtwert

Danach ergibt sich folgende Berechnung und Ableitung:

BODENWERT DES BEWERTUNGSOBJEKTS		
Der Bodenrichtwert (EUR/m²)		
gültig zum Datum	01.01.2024	
beträgt in der	Gemeinde Schönau	
	= 100,00 EUR/m²	
Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:		
Bauliche Ausnutzbarkeit (GFZ)	=	0,8
Lage im Baugebiet	=	durchschnittlich
Baufläche / Baugebiet	=	Wohnfläche
Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei

**Objekt: Wohneinheit im EG Nr. 2 nebst Sondernutzungsrecht an Außenfläche
69250 Schönau b.H., Im Wiesengrund 19,21**

Verkehrswertermittlung für Amtsgericht Heidelberg, Kurfürstenanlage 15, 69115 Heidelberg

Grundstücksgröße	=	800	m ²
Grundstücksform	=	z.B. recht-eckig	
Grundstückstiefe	=	0	m
Der Bodenwert des Bewertungsobjekts ist wie folgt definiert:			
Bauliche Ausnutzbarkeit (GFZ)	=	0,7549	
Lage im Baugebiet	=	durchschnittlich	
Baufläche / Baugebiet	=	Mischbaufläche	
Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei	
Grundstücksgröße	=	2.248	m ²
Grundstücksform	=	unregelmäßig	
Grundstückstiefe	=		m
Unter Bezug auf den Bodenrichtwert, gültig zum Datum 01.01.2024 wird die Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag sowie der gegenüber dem Richtwertgrundstück abweichenden wertbeeinflussenden Merkmale des Bewertungsgrundstücks, wie folgt berücksichtigt:			
GFZ-Umrechnung		-3,37	EUR/m ²
mittels Anwendung der Durchschnitts-Koeffizienten: [Bodenrichtwert * ((kw : kv) -1)]			
k _w (Koeffizient Wertermittlungsobjekt)		0,86	
k _v (Koeffizient Vergleichsobjekt)		0,89	
Zu- / Abschlag für die Lage im Baugebiet			
durchschnittlich		0%	0,00 EUR/m ²
Zu- / Abschlag für erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand			
		0%	0,00 EUR/m ²
Zu- / Abschlag für Grundstücksgröße			
		0%	0,00 EUR/m ²
Zu- / Abschlag für Grundstücksbelastungen			
		0%	0,00 EUR/m ²
Zu- / Abschlag für Grundstückstiefe			
		0%	0,00 EUR/m ²
Bodenwert EUR/m ² gültig zum Datum		01.01.2024	96,63 EUR/m ²

Berücksichtigung der Zeit bis zum			
Wertermittlungsstichtag (Auf/Abzinsung)	07.01.2026	8,33	EUR/m ²
Zeitdifferenz	24	Mo-	nate
Zins	4,22%		
Bodenwert EUR/m ² zum Wertermittlungsstichtag		104,96	EUR/m ²
	(gerundet)	105,00	EUR/m²
Erschließungsbeitragsfreies, baurei-			
fes Land			
	2.248 m ² *	105,00 EUR/m ² =	236.040,00 EUR
Bodenwert des Bewertungsobjekts		=	236.040,00 EUR
zum Wertermittlungsstichtag	07.01.2026		
Grundstücksgröße:	2.248 m ²	Bodenwert:	
		(gerundet)	236.040,00 EUR

Der Bodenwert beträgt gesamt rd. 236.040.- EUR; die zu bewertende Einheit partizipiert mit ihrem MEA an diesem Bodenwert.

12.3 Baubeschreibung

12.3.1 Baujahr

Das ursprüngliche Baujahr ist nicht bekannt Es wird auf Anfang der 1990 er Jahre geschätzt.

12.3.2 Baubeschreibung

12.3.2.1 Zusammenstellung der Baustoffe und Baukonstruktionen: Umfang und Einschränkungen

Im Rahmen der Bewertung wurde vom Unterzeichner eine grobe Übersicht der wesentlichen Baustoffe und Baukonstruktionen des Objekts zusammengestellt, soweit diese vor Ort visuell erkennbar waren. Diese Übersicht basiert auf einer sachgerechten Inaugenscheinnahme und wurde nach bestem Wissen und Gewissen angefertigt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die hier enthaltenen Informationen keine zugesicherten Eigenschaften des bewerteten Objekts im rechtlichen Sinne darstellen. Stattdessen handelt es sich um eine allgemeine Beschreibung der Bauweise und Materialien, die nur die visuell erfassbaren und somit überprüfbaren Komponenten umfasst.

12.3.2.2 Einschränkungen der Beschreibung

Die Beschreibung umfasst keine verdeckten oder nicht sichtbaren Bauteile, wie beispielsweise:

- Deckenaufbauten,
- Wandkonstruktionen im Inneren,
- unterirdische Bauteile und Fundamente,
- Wärmedämmungen,
- technische oder bauphysikalische Details.

In diesen Fällen wurden Annahmen getroffen, die auf typischen Bauweisen vergleichbarer Objekte oder allgemeinen Erfahrungswerten beruhen. Solche Annahmen sind im Gutachten gesondert gekennzeichnet, um Transparenz zu gewährleisten.

12.3.2.3 Abgrenzung zur Schadensbewertung

Dieses Gutachten dient nicht als Bauschadensgutachten und erhebt keinen Anspruch darauf, sämtliche baulichen Mängel oder Schäden umfassend zu erfassen. Es wurden lediglich Schäden und Mängel dokumentiert, die bei der visuellen Begutachtung offensichtlich waren. Es fand keine zerstörende Untersuchung oder technische Messung statt, um mögliche verdeckte Schäden oder Schwachstellen zu identifizieren.

12.3.2.4 Berücksichtigung gesundheitsschädlicher Stoffe und Schädlinge

Es wurden keine speziellen Untersuchungen hinsichtlich des Vorhandenseins gesundheitsschädlicher Baumaterialien (z. B. Asbest, PCB, Formaldehyd) oder pflanzlicher bzw. tierischer Schädlinge (z. B. Schimmel, Holzschädlinge) durchgeführt. Auf Grundlage der visuellen Untersuchung ergaben sich jedoch keine Hinweise, die auf das Vorhandensein solcher Materialien oder Schädlinge schließen lassen.

12.3.2.5 Funktionsfähigkeit technischer Anlagen

Die Funktionsfähigkeit haustechnischer Anlagen wie Heizung, Wasserversorgung und Elektroinstallationen wurde im Rahmen der Bewertung nicht gesondert überprüft. Es wird für die Zwecke dieses Gutachtens angenommen, dass diese technischen Einrichtungen entweder funktionsfähig sind oder mit vertretbarem Aufwand aus der Instandhaltungsrücklage in einen betriebsbereiten Zustand versetzt werden können. Sollten in diesem Zusammenhang Mängel oder Schäden festgestellt worden sein, wurden diese separat bewertet und im Gutachten berücksichtigt.

12.3.2.6 Zusammenfassung und Bedeutung der Baubeschreibung

Diese Baubeschreibung dient ausschließlich der allgemeinen Darstellung des baulichen Zustands und der Bauweise des Objekts. Sie stellt keine Grundlage für rechtliche Ansprüche dar und kann auch nicht als detaillierte technische

Prüfung verstanden werden. Insbesondere ersetzt sie nicht eine detaillierte technische oder bauphysikalische Analyse, wie sie im Rahmen eines spezialisierten Bauschadensgutachtens erforderlich wäre. Ziel ist es, dem Leser des Gutachtens einen groben, jedoch nachvollziehbaren Überblick über die wesentlichen baulichen Eigenschaften des Objekts zu geben.

12.3.2.7 Detailbeschreibung

12.3.2.7.1 Wohngebäude

Rohbau / Bautenschutz		
1	Außenmauerwerk	Massiv errichtet
2	Außenputz	Verputzt, farblich behandelt
3	Abdichtung im erdberührten Bereich	augenscheinlich teilweise funktionsfähig vorhanden
4	Abdichtung von Balkon- und Terrassenbelägen	augenscheinlich vorhanden
5	Dachkonstruktion, Deckung	Satteldach, Betondachsteine
6	Dachentwässerung	außenliegend
7	Holzschutz im Außenbereich	vorhanden
8	konstruktiver Bautenschutz	vorhanden
9	Pflasterflächen	vorhanden
10	Fliesen / Bodenbelagsflächen im Außenbereich	vorhanden, Terrasse und Zugang
11	Geländebearbeitung	weitestgehend gepflegter Zustand
12	Einfriedigungen	nicht ersichtlich
Haustechnik		
13	Heizungsanlagen / Installationen	Brennwerttechnik, Heizmedium: Heizöl; Außenöltank, Innen - Puffertank mit Pumpenanlage
14	Sanitärinstallationen, Sanitäre Einrichtungen, Fehlfunktionen; Schäden an Einrichtungen	durchschnittliche Sanitärinstallation, Gebrauchsspuren ersichtlich
15	Elektroinstallationen sowie elektrische / Elektronische Einrichtungen	durchschnittliche Elektroinstallation, Gebrauchsspuren; durchschnittliche Elektroverteilung
16	Brandschutzanlagen / brandschutztechnische Einrichtungen sowie Mechanismen	nicht ersichtlich
17	Blitzschutzanlagen	nicht ersichtlich
18	Niederspannungsanlagen	Telefonanlage / Klingelanlage
Ausbaubereich		
19	Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung

20	Bodenbeläge	Fliesen
	Wandbeläge	Putz, Wandbelag (Tapete), teilweise Fliesen
	Deckenbeläge	Putz, Deckenbelag (Tapeten)
21	Treppen	Zentrales Treppenhaus: Treppenanlage Beton mit Kunststeinbelag
22	Dämmungen (Feuchte, Wärmeschutz)	Dämmung der obersten Geschossdecken nicht bekannt
23	Sonstige Einrichtungen	Garagenanlage; im Detail nicht bekannt
sonst. Beurteilung		
24	Grundrißgestaltung	zweckmäßig
25	Belichtung / Besonnung	ausreichend
26	Bauschäden / Baumängel	siehe gesonderte Aufstellung
27	unterlassene Instandhaltung	siehe gesonderte Aufstellung
28	Kontaminationen, Immissionsbetrachtung	s. gesonderte Aufstellung

12.3.2.8 Mängel und Schäden

Die Putzfassade des Anwesens ist in Sanierung; es steht ein Gerüst. Die Arbeiten konnten bislang nicht fertiggestellt werden. Nach Auskunft des Eigentümers fehlen die finanziellen Mittel dafür. Die Fertigstellung valutiert wie folgt:

Kostenermittlung Schäden / Mängel am Gebäude und der Außenanlage, Ermittlung nach DIN 276

Objekt	Kostengrup.	Kostenart	ca Massen	Ang.in Schätzung
Wohnhaus	330	Fertigstellung Putzfassade		45.000,00 €
		gesamt		45.000,00 €

Diese werden nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV anteilig berücksichtigt.

12.3.3 Restnutzungsdauer

Was versteht man unter einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer? Die Restnutzungsdauer einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Anzahl von Jahren, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Dies ist ein wesentlicher Unterschied zur technischen Lebensdauer der baulichen Anlage. Auch dann, wenn eine bauliche Anlage noch technisch in einwandfreiem Zustand ist, kann deren wirtschaftliche Nutzungsmöglichkeit eingeschränkt oder gar nicht mehr gegeben sein.

In der gesamten Wertermittlung, ob es das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren ist, wird ausschließlich von der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ausgegangen. Wenn die baulichen Anlagen nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- oder Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit

der auf dem betroffenen Grundstück wohnenden und arbeitenden Menschen entspricht, so ist dies nach § 6 Abs. 6 ImmoWertV zu berücksichtigen. Das heißt, die Restnutzungsdauer ist zu vermindern.

Bei der Restnutzungsdauer handelt es sich um ein Element, das grundsätzlich einer Schätzung bedarf, auch dann, wenn die bauliche Anlage einem Denkmalschutz unterliegt. Bei dieser Schätzung ist allerdings allein der Blick in die Zukunft maßgeblich, denn das, was in der Vergangenheit an Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden ist, hat seinen Niederschlag bereits in dem Bestand gefunden, den der Unterzeichner bei der Ortsbesichtigung einsehen konnte.

Wohngebäude

60-100 Jahre

Die hier vorhandene Restnutzungsdauer wird im gegebenen Fall für alle Gebäude mit 45 Jahren geschätzt. Dies berücksichtigt die vorhandenen „alten“ Bauteile und deren Mangelhaftigkeit, die mit wirtschaftlichen Mitteln nicht zu beseitigen sind. Dabei ist die Frage, ob die Restnutzungsdauer stattdessen 70 Jahre korrekt wäre, ohne werthaltige Bedeutung, wie die nachstehende Grafik zeigt:

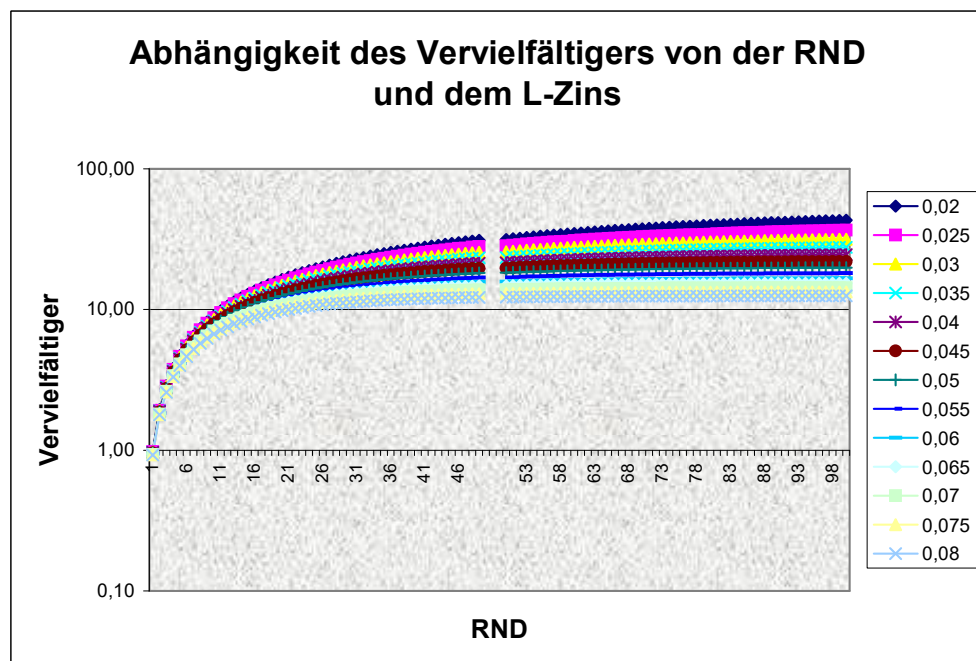


Tabelle 1 Abhängigkeit des Ertragsvervielfältigers von der RND

Mit zunehmender Restnutzungsdauer verändert sich der Vervielfältiger nicht mehr.

12.4 Wahl des Bewertungsverfahrens

Man unterscheidet bei bebauten Objekten zwischen dem normierten Ertragswertverfahren und dem normierten Sachwertverfahren. Kriterien bei der Wahl könnten sein:

- Stehen bei dem zur Bewertung stehenden Grundstück Renditeaspekte im Vordergrund oder die Kosten der Immobilien und deren Herstellungswert (fiktive Reproduktion)?
- Lässt sich der Marktteilnehmer eher von seiner Emotion leiten oder eher von seiner Vernunft?

In Schönau b.H. werden Objekte dieser Nutzungsart nur in den seltensten Fällen aus dem Gesichtspunkt der Erzielung historischer Gestehungskosten angeboten und verkauft. Wenn doch, gilt dies nach der Erfahrung des Unterzeichners nur für sehr individuell hergestellte und annähernd zu Kunstobjekten mutierenden Objekten.

Zu einem überwiegenden Teil sind standardisiert gestaltete Gebäude in Schönau b.H. als typische Renditeobjekte zu werten. Lediglich in besonders bedeutenden Lagen lassen sich subjektiv eingefärbte Kaufpreisvorstellungen jenseits jeglicher wirtschaftlichen Betrachtungsweisen auch für nicht individuell hergestellte Gebäude oder Teilen davon verwirklichen – typisch für Kunst. Dass darüber hinaus solche Gebäude als typische Renditeobjekte zu betrachten sind (und teils beachtliche Renditen erreicht werden), ist u.a. daran zu erkennen, dass ausreichende Marktdaten zur Vermietung solcher Objekte vorliegen und auch der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Lage ist, Liegenschaftszinssätze für solche Immobilien auszuweisen.

Die „Bausubstanz“ ist beim Sachwertverfahren abzubilden – durch den Ansatz der Normalherstellungskosten, die nicht nur eine Bestimmung des Ausstattungsstandards, sondern auch daraus eine Ableitung eines fiktiven Baujahres zwingend notwendig machen. Das Objekt konnte nur im Sondereigentum beichtigt werden. Dies bedeutet: für die Art und Weise der Haustechnik, der Boden-, Wand- und Deckenbeläge, für die Art und Weise der übrigen Baukonstruktionen wären zunächst vom Unterzeichner Annahmen zu treffen gewesen. Mangels geeigneter Detaildaten zu den Baukonstruktionen hätte der Unterzeichner dann im Hinblick auf die fiktiven technischen Herstellungskosten eine Marktanpassung frei schätzen müssen. Diese Vorgehensweise widerspricht den Regeln eines Sachverständigengutachtens, wonach grundsätzlich alle Eingangsdaten begründet sein müssen.

Die vorgenannte freie Schätzung ließe sich nur mit der Anwendung des § 287 ZPO begründen; im gegebenen Falle hat der Unterzeichner diese Vorgehensweise als nicht sachgerecht angesehen, obwohl sie im Hinblick auf die Bewertungsanweisung „nach äußerem Anschein“ zunächst möglich gewesen wäre.

Ohne die vom Gesetz geforderten Marktanpassungsfaktoren lassen sich eine sachgerechte Bewertung nach Sachwertgesichtspunkten allerdings nicht ansatzweise vornehmen.

Im Rahmen der Anwendung des Ertragswertverfahrens lassen sich im gegebenen Fall auf dem Grundstücksmarkt etliche Vergleichsdaten ableiten, mit denen eine sachgerechte Bewertung möglich ist. Dies bezieht nicht nur Mieten, sondern auch Liegenschaftszinssätze mit ein. Der Unterzeichner sammelt diese Vergleichsdaten u.a. in Schönau b.H. und wertet diese statistisch aus. Im Gutachten ist eine Zusammenfassung der statistischen Einzeldaten aufgelistet. Es ist hier nachgewiesen, dass es vor Ort durchaus für die Anmietung solcher Gebäude nicht nur entsprechende Nachfrage, sondern darüber hinaus auch die Angebote dazu gibt.

Aus diesem objektiven Sachzusammenhang ist es gerechtfertigt sachlich anzunehmen, dass der gewöhnliche Geschäftsverkehr (dem in einer Verkehrswertermittlung grundsätzlich wirtschaftliches Verhalten zu unterstellen ist) sich ebenfalls an dieser Konstellation von Angebot und Nachfrage orientiert. Dieser am Grundstücksmarkt vorhandene Mechanismus lässt sich auch an dem Liegenschaftszins beobachten, den z.B. der Gutachterausschuß Weinheim für solche Objekte empfiehlt. Die niedrige Höhe dieses Indikators spricht für eine sichere, nachhaltige und wirtschaftlich stabile Geldanlage. Die Nachhaltigkeit lässt sich aber bei Immobilienbewertungen nur durch die Kapitalisierung von Erträgen auf eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer abbilden, nicht durch die Anwendung einer linearen Alterswertminderung (wie beim Sachwertverfahren). Der Liegenschaftszinssatz, der das wirtschaftliche Risiko im Zusammenhang mit einer Immobilie abbildet, findet nur im Ertragswertverfahren Verwendung.

Folgende Umstände sprachen beim Bewertungsobjekt – zusammengefasst und tabellarisch aufbereitet – für das Ertragswertverfahren und nicht für das Sachwertverfahren:

- Die in Ziff. 3.1.3. der Wertermittlungsrichtlinien 2006 - WertR 2006 genannte Maßgabe, wonach das hier vorhandene Objekt „i.d.R.“ durch das Sachwertverfahren zu bewerten wäre, gilt nur, wenn deren Anwendung verbindlich angeordnet sind (Nr. 1 Ziff. 1 WertR), was ausweislich des Auftrags nicht der Fall ist. Doch selbst wenn die WertR hier einschlägig zur Anwendung käme, weist diese in 3.1.3. u.a. auch aus, dass das Sachwertverfahren nur bei solchen Objekten zur Anwendung kommt, bei denen es für die Werteinschätzung am Markt nicht in erster Linie auf den Ertrag ankommt, sondern die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend sind. Dies ist vor Ort nur bei sehr individuell gestalteten und damit zu Kunstobjekten mutierenden Wohngebäuden der Fall – für das zu bewertende Objekt gilt dies jedoch nicht. Hier ist eine solche Individualisierung nicht festzustellen.
- Es existiert ein Mietmarkt für solche Gebäude. Der Mietmarkt ist nicht nur qualitativ, sondern auch quantitativ zu bestimmen, wie sich aus dem Gutachten und den hier aufgeführten Informationen ergibt.
- Neben den vorgenannten Umständen ist eine möglicherweise noch zu diskutierende Eigennutzung fachlich zu kommentieren. Das Kriterium der Eigennutzung wird in der juristischen Fachwelt teilweise missverstanden und folglich überstrapaziert. Kleiber (Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5.Auflage

2007, S. 1034 Rnd Nr. 82) schreibt hierzu bereits im Jahre 2007: „Die traditionelle aber heute weitgehend aufzugebende Auffassung, den Verkehrswert ... im Wege des Sachwertverfahrens zu ermitteln, wurde u.a. damit begründet, dass es sich dabei zumeist um eigengenutzte Grundstücke handele und diese ... quasi naturgesetzlich im Sachwertverfahren zu bewerten seien...“ Das Eigennutzungsprinzip stammt aus der sog. „Preis-Stopp-Regelung“ vom 6.4.1942 – diese Regelung ist längst nicht mehr anzuwenden, denn mit der Einführung des Baugesetzbuches wurde diese Regelung aufgehoben. Selbst wenn man zur Erkenntnis käme, dass die Eigennutzung ein noch zu beachtendes Kriterium bei der Verkehrswertermittlung darstellt, verbleibt deren „Nutzungsverbot“ aufgrund der Vorschrift des § 194 BauGB, nachdem u.a. persönliche Verhältnisse nicht zu berücksichtigen sind.

- Es gilt, dass dasjenige Bewertungsverfahren sachgerecht ist, welches den Mechanismen der Preisbildung des örtlichen üblichen Geschäftsverkehrs entspricht. Verfahren, die zunächst zu Ergebnissen führen, aus denen der Verkehrswert nur über frei geschätzte Zu- oder Abschläge in einer zum Ergebnis erheblichen Größenordnung abgeleitet werden muss, sind fast nur noch als Nachweis ihrer Ungeeignetheit zu werten. Zu solchen Verfahren gehört für das hier zu bewertende Objekt das Sachwertverfahren.

- Es wird nochmals folgender Umstand zum „korrekten Wertermittlungsverfahren beim gegebenen Objekt“ explizit erwähnt: § 194 BauGB (Definition Verkehrswert) setzt in der Terminologie der Grundstückswertermittlung zwingend voraus, dass ein gewöhnlicher Geschäftsverkehr zugrunde zu legen ist, in dem weder persönliche noch ungewöhnliche Umstände zu berücksichtigen sind. In einem gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Objekte wie das hier zu bewertende handeln die Marktteilnehmer wirtschaftlich – nach dem sog. „Minimalprinzip“ oder „Maximalprinzip“. Kriterien für den gewöhnlichen Geschäftsverkehr sind offene Märkte (keine Vorschriften oder Eingriffe behindern den Marktzugang), Freiheit aller Marktteilnehmer (niemand steht unter zeitlichem oder wirtschaftlichen Druck, oder rechtlichem Zwang bei seiner Entscheidung) und totale Informationsfreiheit (alle Medien stehen jedem Marktteilnehmer offen).

Die Theorie des Verkehrswertes richtet sich also zunächst an der – ebenfalls theoretisch unterstellten - wirtschaftlichen Handlungsweise der unterstellten Marktteilnehmer. Man unterstellt diesen Marktteilnehmern wirtschaftliches Handeln. In der Regel geht der wirtschaftlich kalkulierende Marktteilnehmer bei der Bemessung seines Kaufpreisangebots vom wirtschaftlichen Nutzen aus (Reinertrag, Wertzuwachs, steuerliche Entlastung, währungsunabhängige Geldanlage), den er von dem Objekt erwartet. Durch Kapitalisierung des Reinertrags findet er im Allgemeinen seine Wertvorstellung. Historische Herstellungskosten, wie sie beim Sachwert zur Anwendung kommen, sind für den wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmer im gegebenen Fall nicht von Bedeutung, weil das Objekt kein individualisiertes und damit annähernd zum Kunstwerk stilisiertes Gebäude beinhaltet, sondern lediglich ein Objekt „üblicher Gestaltung“ – jedenfalls, soweit dies der Unterzeichner vor Ort von der Straße aus dies erkennen konnte. Das anzuwendende Wertermittlungsverfahren bildet den gewöhnlichen

Geschäftsverkehr ab. Daraus ergibt sich zwingend, dass das Ertragswertverfahren im gegebenen Fall primäres Wertermittlungsverfahren sein muss. Wie dem auch sei: Die einzige Begründung zur Verfahrenswahl ist die über die Motivation, das Objekt zu nutzen – ertragsorientiert oder nicht.

Genau genommen haben es Zimmermann/Heller in „Grundstücksbewertung, Prüfung von Verkehrswertgutachten in der gerichtlichen und außergerichtlichen Praxis“, Seite 208, auf den Punkt gebracht: „Der Gutachter... muss ausdrücklich begründen, warum er im Einzelfall das Ertragswertverfahren nicht anwendet.“

Auch bei dem hier vorliegenden Objekt müssen vorrangig wirtschaftliche Gesichtspunkte beachtet werden, da ein zukünftiger Erwerber überwiegend auf eine mögliche Ertragsfähigkeit abzielen würden.

So gesehen ist die Ertragsfähigkeit zu berücksichtigen. Im Hinblick auf einen gewöhnlichen, ortsüblichen Geschäftsverkehr wie ihn § 194 Baugesetzbuch vorschreibt, spricht man hier von einem üblichen Renditeobjekt. Diesem Umstand trägt auch das Gericht damit Rechnung, dass der Ertragswert vorrangig anzuwenden ist. Der Ertragswert ist somit das bindende Instrument zur Herleitung eines Verkehrswertes am Objekt; dass es für solche Objekte tatsächlich auch einen Mietmarkt vor Ort gibt, zeigen die folgenden Ausführungen.

12.5 Ermittlung des Ertragswertes

12.5.1 Vermietbarkeit des Objektes

Der Zustand des Objektes und seiner Gebäude ergibt sich aus der Bilddokumentation und der Zustandsbeschreibung.

Die weiteren Ausführungen zur ortsüblichen Vergleichsmiete gehen von einer „mängel- und schadensfreien“, im Übrigen „fertiggestellten“ Konstruktion aus.

12.5.2 Erhaltungszustand, Ausbaustufe

Es wird ordnungsgemäßer und nutzbarer Erhaltungszustand **angenommen**, so wie er nach der Mängel- und Schadensbeseitigung anzunehmen ist.

Die Maßnahmen, deren Kosten nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV / § 19 WertV evtl. in Ansatz gebracht werden, sind fiktiv berücksichtigt.

12.5.3 Anzusetzende Mieten

12.5.3.1 Datenquellen

Die vom Unterzeichner zu berücksichtigenden Daten stammen aus folgenden Quellen:

a) Durch die Tätigkeit als Mietgutachter

- Im gerichtlichen Auftrag, verbunden mit Dateninformation aus der Vergangenheit (bisher bezahlte Miete, Neumiete)
 - Im privaten Auftrag, verbunden mit dem Erhalt von Mieterlisten
 - b) Durch die Tätigkeit als Bewertungssachverständiger, Bewertung von Renditeobjekten (daraus resultierende Mieterlisten)
 - c) Regelmäßiges Studium der Tageszeitungen, wobei dem Unterzeichner bewusst ist, dass es sich hierbei um Mietforderungen handelt, nicht um tatsächliche Abschlüsse.
 - d) Auseinandersetzung mit folgenden Datenerhebungen
 - Mietspiegel der umliegenden Städte, soweit verwertbar
 - Daten anderer Immobilienfirmen
 - e) Gespräche mit Maklern, Hausverwaltern, Vermietern, Mieter
- Auf Grund der jahrelangen Tätigkeit auf dem Immobilienmarkt ist es gesichert, dass das dem Unterzeichner zur Verfügung stehende Datenmaterial einen besonders repräsentativen Querschnitt vergleichbarer Objekte darstellt. Die laufenden Marktbeobachtungen bestätigen, dass das Datenmaterial des Unterzeichners die tatsächlichen Gegebenheiten auf dem Mietsektor äußerst zutreffend widerspiegeln. Außerdem entsprechen die herangezogenen Vergleichsobjekte zum großen Teil persönlich bekannten Objekten.

So ergeben sich folgende Faktoren:

- Unzensierter Informationsfluss aus einer Vielzahl von Informationsquellen
 - Auswahl der Objekte angemessen verteilt über die letzten vier Jahre
 - Auswahl von Werten, die anderen Vergleichsdaten nicht widersprechen
 - Auswahl eines geeigneten Verhältnisses von Bestands- und Neumieten nach einem auf Erfahrungswerten basierendem Verteilungsschlüssel
- welche eine Garantie für einen repräsentativen Querschnitt bilden. Es sei hier auch auf die Rechtsprechung verwiesen².

² BayOLG vom 23.7.31/37 RE-Miet 2/87:

„Die den Sachverständigen auszeichnende besondere Sachkunde auf einem bestimmten Gebiet erwirbt sich dieser einmal durch eine entsprechende Ausbildung und zum anderen durch Berufserfahrung. Bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete im Sinne des § 2 Abs. 1 Nr. 5 (verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an der Teileinheit Nr. 4 nebst drei Stellplätzen und farbig markierter Freifläche)MHG, kommt der Berufserfahrung des Sachverständigen besondere Bedeutung zu. Im Vordergrund steht nämlich die Verarbeitung von Erfahrungswerten. Der Sachverständige muss bezüglich der in Frage stehenden Mietentgelte der betreffenden Gemeinde über einen Erfahrungsschatz aus einer Vielzahl von Fällen verfügen. Diesen Erfahrungsschatz wird der Sachverständige in erster Linie im Rahmen seiner beruflichen Tätigkeit ansammeln.“

12.5.3.3 Herleitung der Miete

Es ist hier auf die ortsüblichen Vergleichsmieten abzustellen, wenngleich zu berücksichtigen ist, dass die Flächen unzureichende Höhen aufweisen. Unter der ortsüblichen Vergleichsmiete ist hier das Entgelt für die Gebrauchs- bzw. Nutzungsüberlassung eines Objektes ohne Betriebskosten zu verstehen (Nettokaltmiete). Zur Heranziehung von Vergleichswerten sind grundsätzlich die Vergleichsmieten solcher Einheiten geeignet, die nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar sind. Objekte vergleichbarer angenommener Art, angenommener Größe, angenommener Beschaffenheit und Lage (hierunter sind auch Objekte zu verstehen, die nicht in der gleichen Gemeinde, jedoch in ähnlich gelagerten Gemeinden belegen sind) sind dem Unterzeichner aus seiner beruflichen Tätigkeit in entsprechender Zahl bekannt.

12.5.3.3.1 Angaben von Maklern

Nach Erhebung bei ortskundigen Maklern sind insbesondere folgende Vergleichsmieten für Wohnflächen anzusetzen: Normalübliche Mieten im freien Handel bei Gebrauchtimmobilien dieser Art mit durchschnittlichem Nutzwert zwischen 7,50 EUR/m² bis zu 10,50 EUR/m²; für Lagerflächen bis zu 2,00 EUR/m², für Produktionsflächen bis 6.- EUR/m², für Büroflächen bis 8.- EUR/m². Garagen werden mit 45.- bis 150.- EUR/Stellplatz je Monat vermietet.

12.5.3.3.2 Vergleichsobjekte

Der Unterzeichner hat Vergleichsdaten erhoben – es ergeben sich folgende statistische Verteilungen für Vergleichsobjekte:

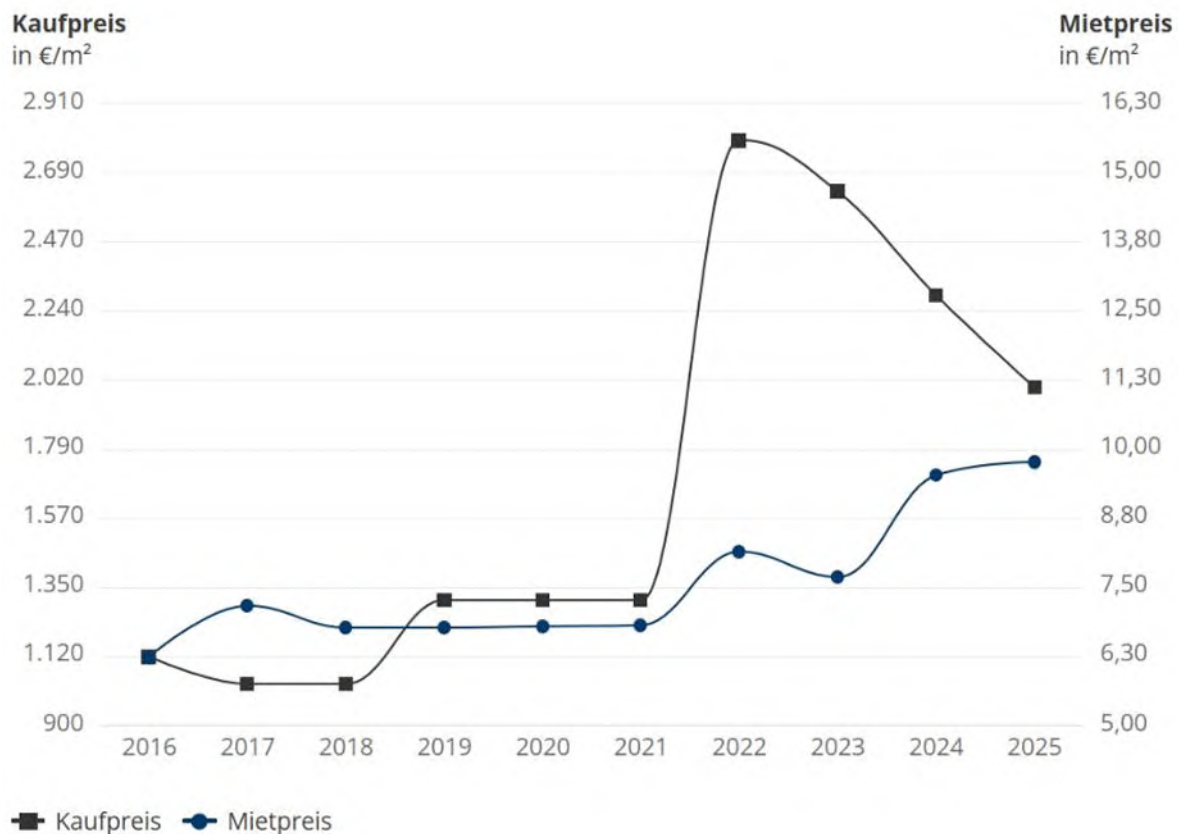


Abbildung 24 Marktentwicklung

Das Verhältnis von Miet- und Kaufpreisen stellt eine wichtige Kenngröße für die Stabilität eines lokalen Marktes dar. Optimal sollten Mieten und Kaufpreise sich parallel zueinander entwickeln. Die Regulierung von Mieten, sowie die enormen Kaufpreissteigerungen der vergangenen Jahre lassen dies jedoch in den meisten Märkten nicht mehr zu. Kauf- und Mietpreise entkoppeln sich und Märkte werden instabiler. Ist dies der Fall, wird ein Markt für Kapitalanleger weniger attraktiv.

12.5.3.3.3 Zusammenfassung

Die Anpassung an die gesetzlichen Vergleichsmerkmale Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage gemäß § 558 (2) BGB erfolgte auf der Grundlage der aus dem örtlichen bzw. überörtlichen Mietmarkt statistisch bzw. empirisch abgeleiteten Mietwertrelationen. Bezüglich der Art und der Ausstattung wurden – soweit möglich - vergleichbare Objekte ausgewählt und die entsprechende Immissionslage gewürdigt.

Für die weitere Berechnung geht der Unterzeichner von folgenden Mietansätzen aus:

Bezeichnung	Flächenansatz	Miete
Wohneinheit 1	70,57 m ²	8,50 EUR/m ²

Tabelle 2 Übersicht Mietansätze

Mehr als die vorgenannten Beträge dürften in Anbetracht der Lage, des Mietmarktes und der Infrastruktur am Objekt über die gesamte restliche wirtschaftliche Nutzungsdauer hinweg nachhaltig nicht erzielbar sein. Der bauliche Zustand, der Instandhaltungsrückstau sowie die Lage sind in den vorgenannten Mietansätzen ausreichend berücksichtigt.

Die im Rahmen des Ertragswertverfahrens berücksichtigte Vergleichsmiete liegt unter dem örtlichen Mietniveau vergleichbarer Wohnungen, was aus verschiedenen objekt- und nutzungsbezogenen Gründen sachgerecht und marktkonform erscheint:

12.5.4 Bewirtschaftungskosten

Von den vorgenannten Beträgen müssen, um den Reinertrag ermitteln zu können, Bewirtschaftungskosten abgezogen werden. Bewirtschaftungskosten sind regelmäßig und nachhaltig anfallende Ausgaben des Eigentümers. Zinsen für Hypothekendarlehen und Grundschulden sind oder sonstige Zahlungen für auf dem Grundstück lastende privatrechtliche Verpflichtungen sind bei den Bewirtschaftungskosten nicht zu berücksichtigen. Die Bewirtschaftungskosten setzen sich zusammen aus:

12.5.4.1 Abschreibung

Der Ansatz eines besonderen Betrages entfällt, da die Abschreibung im sog. Ertragsvervielfältiger erfasst ist, der sich nach folgender Formel ergibt:

Vervielfältiger (Rentenbarwertfaktor)

Eingangsdaten

Restnutzungsdauer	45,00 Jahre
Liegenschaftszinssatz	4,22 %

$$V = \frac{q^n - 1}{q - 1} \cdot \frac{1}{q^n} \quad \text{oder} \quad \frac{1}{\frac{q^n - 1}{q - 1} \cdot q^n} = 19,9973552$$

Abbildung 25 Ableitung Ertragsvervielfältiger

12.5.4.2 Verwaltungskosten

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie die Kosten für die Prüfungen des Jahresabschlusses oder der Geschäftsführung des Eigentümers. Sie fallen auch dann an, wenn der Eigentümer die Verwaltung selbst durchführt.

Die Verwaltungskosten können 3-5 v.H. des Rohertrags betragen. Dies richtet sich nach den örtlichen Verhältnissen, die sehr unterschiedlich sein können. Die Sätze nach § 26 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) können als Anhalt dienen. Im gegebenen Fall dürften sie 3 v.H. nicht überschreiten.

12.5.4.3 Betriebskosten

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 (§ 19 Abs. 2 ImmoWertV, § 27 Abs. 2 der II. BV). Sie kommen nur dann zum Ansatz, wenn sie nicht auf die Miete umgelegt werden können. Im gegebenen wird **angenommen**, dass für den Vermieter keine Betriebskosten anfallen. Tatsächliche Vereinbarungen wurden nicht bekannt.

12.5.4.4 Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten sind Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Die Instandhaltungskosten umfassen sowohl die für die laufende Unterhaltung als auch die für die Erneuerung einzelner baulicher Teile aufzuwendende Kosten. Schönheitsreparaturen werden u.U. von den Mietern oder sonstigen Nutzern getragen.

Die Instandhaltungsrücklage ist im § 21 Abs. 5 Nr. 4 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) geregelt. Danach handelt es sich um die vorgeschriebene Ansammlung einer angemessenen Geldsumme, aus der notwendige Instandsetzung und Instandhaltung, gegebenenfalls auch die modernisierende Instandsetzung, am gemeinschaftlichen Eigentum zukünftig finanziert werden.

Die Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage gehört zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung.

Eine Abschätzung der gesamten zu erwartenden Instandhaltungskosten für das Eigentum kann mittels der petersschen Formel vorgenommen werden; dies wurde auch hier vom Unterzeichner praktiziert.

Die peterssche Formel wird zur Abschätzung der Höhe der notwendigen, jährlichen Instandhaltungsrücklage (auch Instandhaltungsrückstellung genannt) genutzt. Sie wurde empirisch ermittelt und beruht auf der Auswertung von statistischen Daten über die Instandhaltungskosten von Gebäuden und ist damit ein

relativ zuverlässiges Instrument um die laufenden Kosten für den Werterhalt eines Gebäudes zu ermitteln.

Nach dieser Methode müssen die reinen Herstellungskosten (ohne Grundstücks- oder Erschließungskosten) mit dem Faktor 1,5 multipliziert und dann durch 80 Jahre dividiert werden. Grundlage dieser Kalkulation ist es, dass innerhalb von 80 Jahren der 1,5-fache Wert der Herstellungskosten für die Instandhaltung des Gebäudes anfällt.

Aus dieser Methode hat der Unterzeichner bereits vor Jahren in einer Fortschreibung folgende Beziehung statistisch abgeleitet:

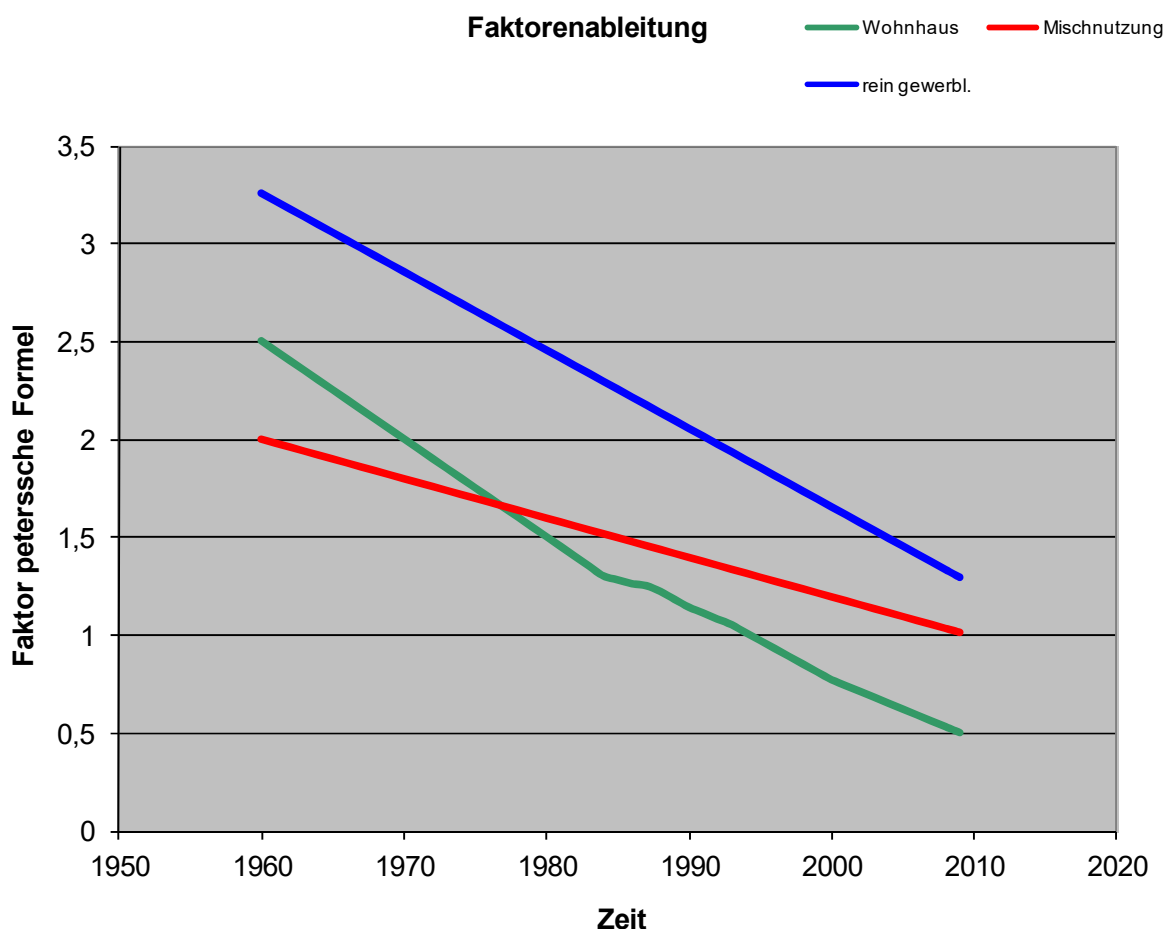


Abbildung 26 Faktorenableitung zur Ermittlung der Instandhaltungsrücklage

Die ursprünglichen Baukosten und damit die Instandhaltungsrückstellungen können grob geschätzt wie folgt ermittelt werden:

Ableitung peterssche Formel zur Ermittlung der Instandhaltungskostenrücklage:

Sachwert der baulichen Anl.	=	579.179,11 €	
Faktor	=	1,25	
ergibt Instandhaltungsrücklage p.a.=		9.049,67 €	533,930746 bei 59/1000 MEA

Tabelle 3 Ermittlung der Instandhaltungsrücklage

Es ergibt sich bei der gegebenen Wohnnutzung eine Instandhaltungsrücklage von rd. 534 EUR p.a..

12.5.4.5 Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis deckt das „unternehmerische“ Risiko ab, welches entsteht, wenn Wohn- und Gewerberaum frei wird und nicht sofort wieder zu vermieten ist. In diesem Falle bildet sich eine Ertragslücke, die mit dem Mietausfallwagnis aufgefüllt werden soll. Kleiber definiert das Mietausfallwagnis als: „... das Risiko einer Ertragsminderung, die durch Mietminderung, uneinbringliche Zahlungsrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht...“³

Auch hier richten sich die Ansätze nach der Marktlage, des Zustandes und der Art des Grundstückes sowie der darauf aufstehenden Baulichkeiten.

Die besondere Schwierigkeit der Bewirtschaftungskosten liegt in ihrem konkreten Ansatz. Während die Verwaltungskosten noch aus dem Markt abzuleiten sind (schließlich gibt es ausreichend Vergleichspreise von Hausverwaltungen) stellen die Instandhaltungsrücklagen und das Mietausfallwagnis fiktive Annahmen dar, die der Sachverständige aus dem Objekt und seinen Kenntnissen aus der Objektbesichtigung ableitet.

Dass es grundsätzlich keine allgemein gültigen Empfehlungen zu Bewirtschaftungskosten geben kann, wird unter anderem daran deutlich, dass die noch in der WertR 96 vorhandenen Pauschalsätze für Mietwohngrundstücke in der WertR 2002 ersatzlos gestrichen wurden. Die WertR 2006 beinhalten ebenfalls keine Ansätze.

Allgemeine Regeln zur Bemessung von Bewirtschaftungskosten ergeben sich aus dem üblichen Handeln:

„...Das Mietausfallwagnis ist an dem Risiko des Mietertrags und des Zeitaufwands zur Neuvermietung zu bemessen....“⁴

³ Kleiber a.a.O., § 18 Rnd 61

⁴ Gablenz, Grundstückswertermittlung leicht verständlich, 2.Auflage 2005; Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, bereits in der 4.Auflage 2002

Nach § 29 II.BV ist das Mietausfallwagnis „... das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten, Vergütungen und Zuschlägen oder durch Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch die uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung oder Räumung...“ Die WertR 2002.5.2.5 empfiehlt zwischen 2 und 4% der Nettokaltmiete bei Wohn – und Geschäftsgrundstücken. Kleiber empfiehlt im Werk „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ 2.Auflage 2002 auf S. 1.3235 unter Rnd 33 bis 4% bei Wohnnutzung und bis 8% bei reiner Gewerbenutzung. Käme es tatsächlich zu einem Mietausfall und müsste dieser rechtlich verfolgt werden, so ist allgemein bekannt, wie teuer einem Eigentümer alleine der (eigene) Rechtsanwalt kommt.

Der Unterzeichner lehnt sich hier an den Vorgaben der WertR an und verwendet einen Ansatz von 3% des Rohertrags für das Mietausfallwagnis. Dieser Ansatz berücksichtigt die Marktfähigkeit sowie die Lage des Objektes und die entsprechende Nachfrage am örtlichen Teilmarkt nach solchen Immobilienarten.

12.5.5 Liegenschaftszins⁵

Die Aufgaben des Liegenschaftszinssatzes sind wie folgt zu beschreiben:

Mittels des Liegenschaftszinssatzes (und der Restnutzungsdauer) wird die Abschreibung ermittelt. Der Liegenschaftszinssatz ist weiterhin der Zinssatz, der zusammen mit der Restnutzungsdauer die Verbindung zwischen Abschreibung sowie Gebäudewertverzinsung einerseits und Gebäudewert andererseits herstellt. Schließlich wird über den Liegenschaftszinssatz die Verknüpfung zwischen dem Bodenwert und der Bodenwertverzinsung geschaffen. Die Definition des Liegenschaftszinssatzes ergibt sich unmittelbar aus den oben beschriebenen Aufgaben:

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße innerhalb des Ertragswertverfahrens, mittels der die Verbindung zwischen dem Reinertrag und dem Ertragswert hergestellt wird.

Die Einflussfaktoren auf den Liegenschaftszinssatz können in drei Kategorien unterteilt werden:

- Wirtschaftliche und politische Einflussfaktoren
 - (z.B. Konditionen für Hypotheken und sonstigen Baugeldern, Besteuerung von Kapital und Grundbesitz)
- Marktbezogene Einflussfaktoren
 - (z.B. Wohnungsangebot bzw.-Nachfrage)
- Objektbezogene Einflussfaktoren
 - (z.B. Grundstücksart)

Bezugnehmend auf die konkrete Objektbewertung liegen mir keine Liegenschaftszinssätze vor. Der Gutachterausschuss erhebt keine Zinssätze. Ich bediene mich – neben den eigenen Datenerhebungen aus der gutachterlichen

⁵aus § 14 Abs. 3 der ImmoWertV

Praxis - der Fachliteratur⁶. Hier wurden bundesweit Liegenschaftszinssätze aus Kaufpreisen rückgerechnet und in verschiedenen Bandbreiten zum Ausdruck gebracht. Mit verschiedenen Einflussfaktoren können hier die L-Zinssätze innerhalb der Bandbreiten angepasst werden.

Es ergibt sich folgende marktgerechte Ableitung des Liegenschaftszinssatzes:

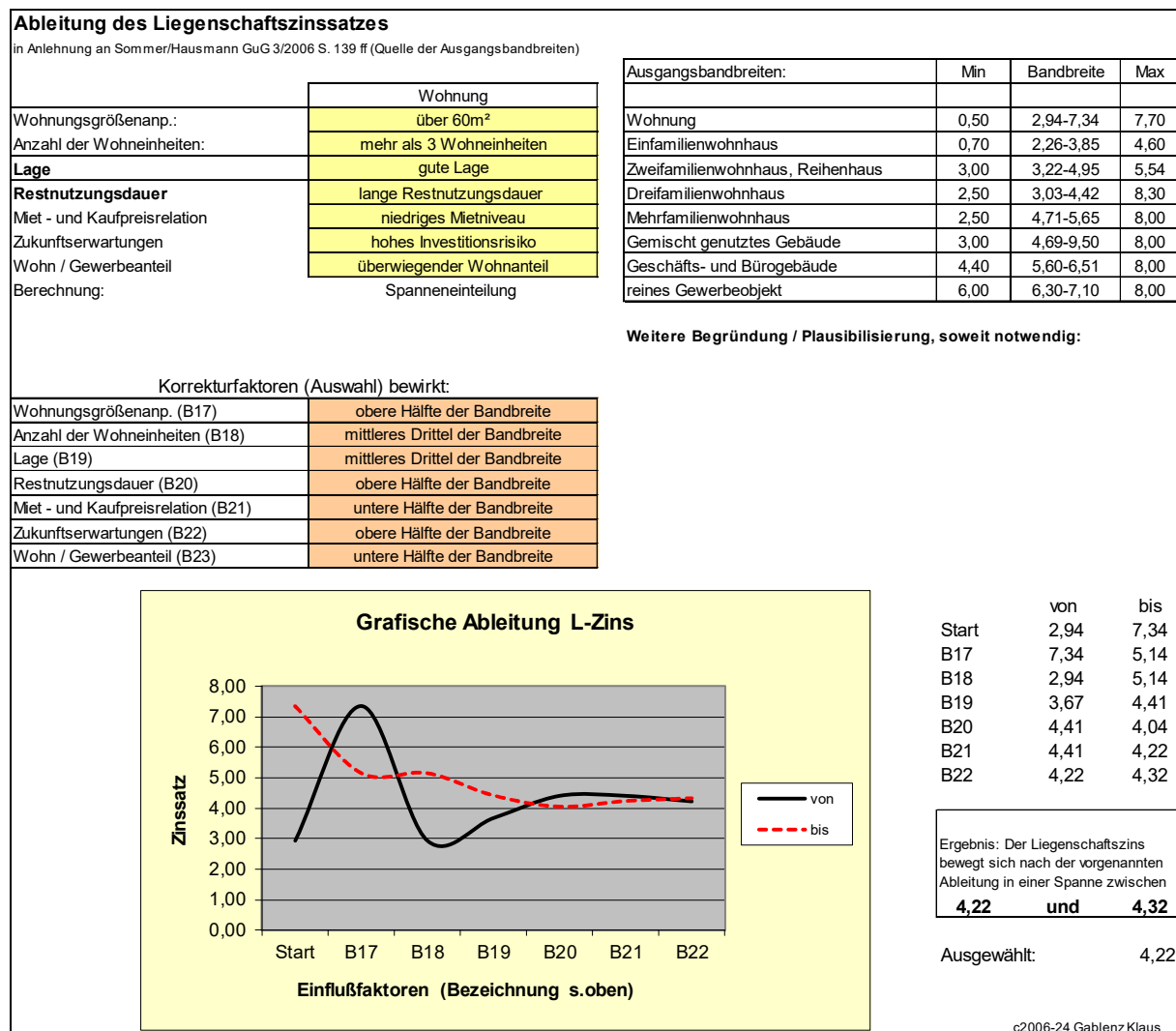


Abbildung 27 Ableitung Liegenschaftszinssatz

Somit kann ein Liegenschaftszinssatz aufgrund der vorgenannten Einflussfaktoren von etwa 4,22 % als realistisch angesehen werden. Dies deckt sich mit eigenen empirischen Untersuchungen.

⁶GuG /Luchterhand 5/95 Aufsatz Sommer/Kröll Anzuwendende Liegenschaftszinssätze aus einer empirischen Untersuchung, S.290; Fortschreibung in Anlehnung an Sommer/Hausmann GuG 3/2006 S. 139 ff (Quelle der Ausgangsbandbreiten)

Sichtet man die einschlägige Fachliteratur, so ergeben sich folgende Ergebnisse:

lfd. Nr.	Autor	Wohnungseigentum	Ein- bzw. Zweifam. Häuser	Mehrfam.- Häuser / Mietwohngrundstücke / Mischnutzung	Geschäfts- und Bürogrundstücke
1	Simon/Kleiber ⁷		2,0 -4,0	4,0-5,0	6,0 -6,5
2	Vogels ⁸		2,5 -3,5	3,5 -4,5	6,5 -7,0
3	Pohnert ⁹		4,0-5,0	5,5 -6,5	6,0 -7,5
4	Sommer ¹⁰		2,5 -4,5	4,0 -5,5	6,0 -7,0
5	Ross ¹¹		2,5 -3,5	4,0 -4,5	5,0 -6,0
6	Wert R 76/96			5,0	6,5 -8,0
7	Kleiber/Simon/Weyers ¹²		2,0 - 4,0	4,0 -5,0	6,0 -6,5
8	Sturm ¹³				
9	Sprengnetter ¹⁴	2,75 –4,00	2,00 -3,25	3,00 -4,00	5,50 -6,50
10	Simon/Cors/Troll ¹⁵			4,50 -5,50	5,50 -6,50
11	Kleiber, Simon ¹⁶	3,5	2,0 bis 4,0	4,0 bis 5,0	6,0 bis 9,0

Tabelle 4 Liegenschaftszinssätze in der Fachliteratur

Man erkennt zwangsläufig, dass der Liegenschaftszinssatz um so höher ist, je unsicherer die nachhaltige Erzielung der Grundstückserträge sind. Dies ist im gegebenen nicht der Fall. Hier besteht eine durchschnittliche Sicherheit der Ertragserzielung und ein geringes Risiko der Vermarktung. Es überwiegt die Wohnnutzung.

⁷ Simon / Kleiber: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 7. Auflage, S.211 4.85 Luchterhand

⁸ Vogels, Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, 5. Auflage, S.165

⁹ Pohnert, Kreditwirtschaftliche Wertermittlung, 4. Auflage, S.129

¹⁰ Goetz Sommer; was ist mein Haus heute Wert, Rentrop Immobilien S. 59

¹¹ Ross / Brachmann: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 27. Aufl. Oppermann Verlag S. 317

¹² Kleiber / Simon/ Weyers; Die Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 3. Aufl. 1998, Bundesanzeiger § 11 WertV Rnd. 48 ff

¹³ Sturm; Die neue Wertermittlung, Weka Verlag Lose Blatt einschl. 4. Ergänzungslieferung Juni 1998

¹⁴ Sprengnetter: Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten, Band II einschl. 36. Ergänzungslieferung 1998, Lose Blatt

¹⁵ Simon, Cors, Troll: Handbuch der Grundstückswertermittlung, 3. Auflage, Vahlen München 1993

¹⁶ Kleiber/Simon. WertV98, 5. Auflage 1999 Bundesanzeiger Verlag Köln

Da die vorab ermittelten Ansätze sich mit den eigenen Erhebungen und der führenden Fachliteratur weitestgehend decken, wird dieser Faktor als Liegenschaftszinssatz verwendet (in mathematisch korrekter Größe).

12.5.6 Ermittlung des Ertragswertes

Beim Ertragswertverfahren werden nachhaltig erzielbare Reinerträge unter Abzug der Bodenwertverzinsung im Regelfall über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen unter Zuhilfenahme des Liegenschaftszinssatzes kapitalisiert und mit dem Bodenwert addiert. Das Ergebnis stellt den Ertragswert des Grundstücks dar.

Diese Definition findet sich in ähnlicher Form auch in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV). Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens (§§ 17 ff ImmoWertV) findet die Lage auf dem Grundstücksmarkt insbesondere dadurch Berücksichtigung, dass die Ertragsverhältnisse, der Liegenschaftszinssatz, die Bewirtschaftungskosten und die sonstigen wertbeeinflussenden Umstände in einer ihr angemessenen Größe angesetzt werden.

Weil diese Größen bei sachgerechter Anwendung des Ertragswertverfahrens aus den grundstücksbezogenen Daten vergleichbarer Grundstücke, d.h. also "marktorientiert", in die Wertermittlung eingeführt werden müssen, ist auch dieses Verfahren als ein vergleichendes Verfahren zu bezeichnen.

Im Regelfall ist hier, wenn marktgerechte Eingangsdaten verwendet werden, eine Marktanpassung obsolet.

12.5.6.1 Ertragswertberechnung

Bodenwertermittlung

c Gablenz 2004

ant. Grundstücksfläche	2248,00 m ²	Miteigentumsant.	59,00 /1000	
Bodenwert je m ²		ant. Boden:	6,20 EUR/m ²	
Bodenwert				13.926,36 EUR

Ertragswertberechnung

Ermittlung Rohertrag:

Mieteinheit

Bezeichnung	Flächenansatz	Miete	Jahresmiete
Wohneinheit 1	70,57 m ²	8,50 EUR/m ²	7.198,14 €
Stellplätze und Garagen	Summe	70,57 m ²	7.198,14 €

jährlicher Rohertrag **7.198,14 €**

Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten (in % des Rohertrags)	3,00 %	215,94 €
Betriebskosten (in tatsächlicher Höhe, in EUR)	0,00 EUR	- €
Instandhaltung (in % des Rohertragsaus Ableitung)	7,42 %	533,93 €
Mietausfallwagnis (in % des Rohertrags)	3,00 %	215,94 €

jährliche Bewirtschaftungskosten **965,82 €**

jährlicher Reinertrag **6.232,32 €**

Bodenwertverzinsung

Liegenschaftszinssatz	4,22 %	
Bodenwert	13926,36 EUR	
jährliche Bodenwertverzinsung		588,16 €
jährlicher Ertrag		5.644,16 €

Ertragswert der baulichen Anlage

Liegenschaftszinssatz	4,22%	
Restnutzungsdauer	45,00 Jahre	
Vervielfältiger	19,997	
Ertragswert der baulichen Anlagen		112.868,36 €
Bodenwert	+	13.926,36 €
Mängelbeseitigung	-	2.655,00 €
Ertragswert des Grundstücks	gerundet =	124.139,72 €

Tabelle 5 Ermittlung Ertragswert

Es ergibt sich nach vorstehender Berechnung ein anteiliger Ertragswert in Höhe von rd. 125.000.- EUR. Es ergeben sich dabei folgende statistischen Größen:

Statistische Kennzahlen

Ertragswert nach der Faktor 300 Methode:	153.153,02 EUR
Verhältnis Ertragswert / verm. Fläche	1.759,10 EUR/m²
Verhältnis Ertragswert / Grundstücksfläche	935,97 EUR/m²
Durchschnittliche Miete bezogen auf Gesamt	8,50 EUR/m²
Bodenwertanteil am Ertragswert	11,22%
Gebäudewertanteil am Ertragswert	90,92%
Reinertragsanteil am Rohertrag	86,58%
Verhältnis Ertragswert/Rohertrag p.a.	17,25 fach
Anteil von Belastungen am Ertragswert	2,14%

Abbildung 28 Statistische Kennzahlen

12.5.6.2 Sensitivitätsanalyse und Plausibilitätskontrolle am Beispiel Bodenwert und Restnutzungsdauer

Wie die nachstehende Sensitivitätsanalyse aufzeigt, ist der Bodenwert hinsichtlich des Ergebnisses des Ertragswertes entscheidungsirrelevant. Die Variation ist im Hinblick der allgemeinen Schätzungenauigkeit für die Prognose des Verkehrswertes unbedeutend, wie die Rechtsprechung schon recht früh feststellte.¹⁷

Sensitivitätsanalyse des Bodenwerts

Der hier in Ansatz gebrachte Bodenwert wird nachstehend um und grafisch dargestellt; es ist festzustellen, dass eine Varianz des 20 % variiert. Das Ergebnis ist tabellarisch Ertragswert bleibt.

Varianz 1	Bodenwert je m ²		%-Veränderung	Ertragswert
Ursprung	4,96 EUR/m ²	132,63 m ²	-1,662 ‰	122.077,11 EUR
Varianz 2	6,20 EUR/m²	132,63 m²	0,000 ‰	124.139,72 EUR
	7,43 EUR/m ²	132,63 m ²	-1,620 ‰	122.128,20 EUR

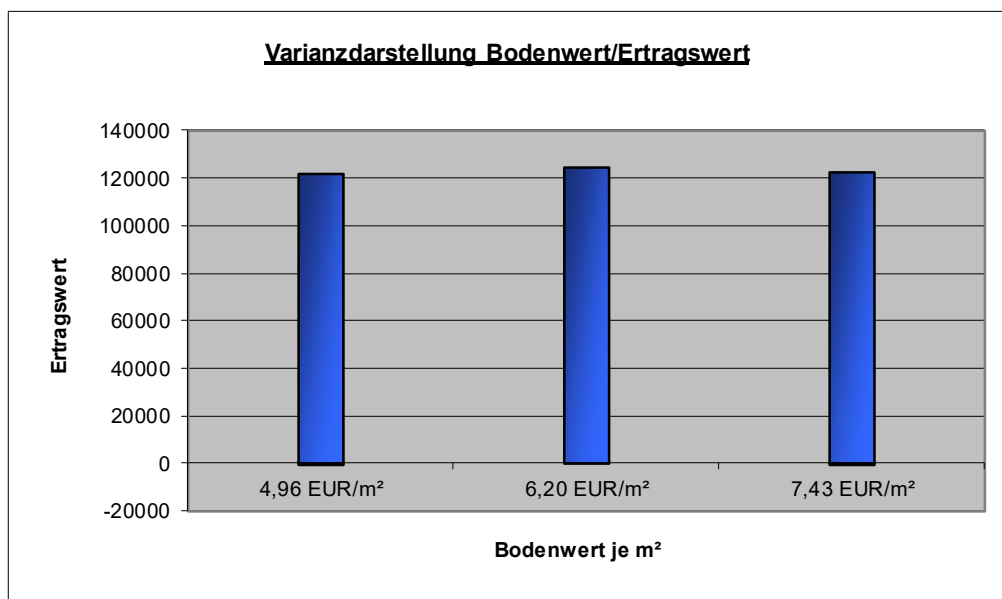


Abbildung 29 Sensitivitätsanalyse des Bodenwertes

¹⁷ vgl. z.B. BGH Urteil vom 8.11.131/3, III ZR 86/81; BGH Urteil vom 30.5.3683 III ZR 230/61; BGH Urteil vom 28.6.3686 IV ZR 287/64; BGH Urteil vom 26.4.1991 V ZR 61/90; VGH München Urteil vom 13.6.1990 M 9 K 89.21957; OLG Frankfurt Main Urteil vom 19.9.1974 6 U 4/75; BGH Urteil vom 1.4.31/37 – Iva ZR 78/68; OLG Nürnberg, Urteil vom 1.4.31/37; LG Hamburg Urteil vom 31.10.3680 – 10 O 30/60; LG Berlin, Urteil vom 22.11.1955 4 - 338/54; VG Münster, Urteil vom 18.2.31/38 – 3 K 226/85 usw.

Gleiches gilt auch für die Restnutzungsdauer:

Sensitivitätsanalyse der Restnutzungsdauer

Die in der Ertragswertberechnung in Ansatz gebrachte Restnutzungsdauer wird um 20% variiert.
Auch hier zeigt sich, dass eine Varianz in vorgenannter Höhe für die Bemessung des Ertragswertes ohne Bedeutung bleibt.

	Restnutzungsdauer	%-Veränderung	Ertragswert
Varianz 1	36 Jahre	-7,55 %	114.769,43 EUR
Ursprung	45 Jahre	0,00 %	124.139,72 EUR
Varianz 2	54 Jahre	5,20 %	130.597,28 EUR

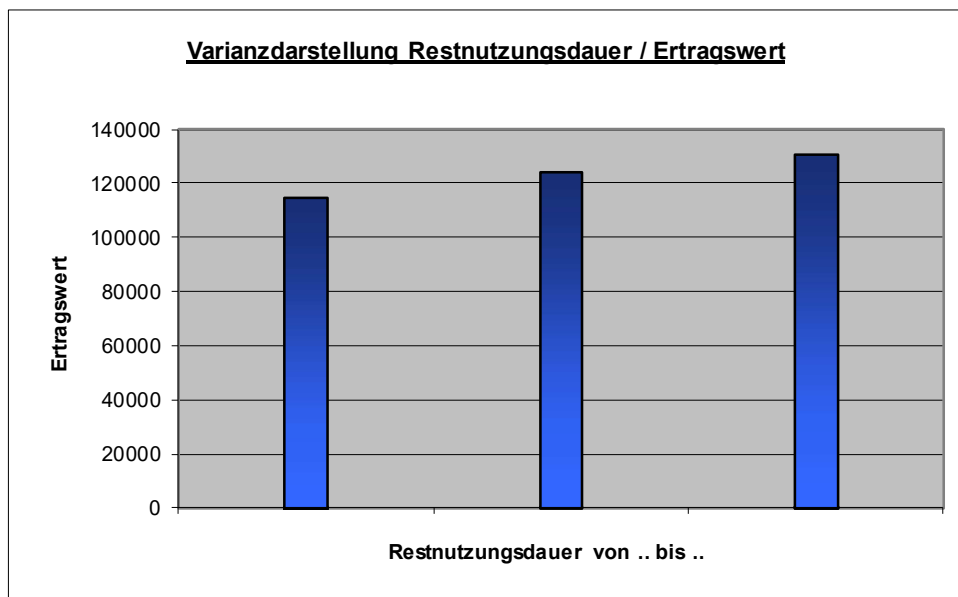


Abbildung 30 Sensitivitätsanalyse der Restnutzungsdauer

12.5.7 Stabilitätstest des Ertragswertes anhand der „Monte Carlo“ Simulation

12.5.7.1 Einleitung

Der Entscheidungsprozess für Eingangsdaten einer Immobilienbewertung bezieht komplexe, dynamische und unsichere Komponenten mit ein. Modelle zur Unterstützung der Entscheidungsfindung sollten diese drei Dimensionen beinhalten, damit optimal über die Vor- oder Nachteilhaftigkeit einer Bewertung entschieden werden kann. Dabei sind das Ausmaß an Unsicherheit, die Dynamik und die Komplexität der Verfahren die Dimensionen des Bewertungsdiagramms. Das Ausmaß an Unsicherheit kann von einer deterministischen Situation, in der alle Variablen bekannt sind, bis zu einer probabilistischen Situation in der kaum

Informationen über die Variablen vorhanden sind, reichen. Die Zeitdimension reicht von statisch, auf einen Zeitpunkt ausgerichtet bis dynamisch, bei der nach den Perioden der Zahlungsströme differenziert wird. Die Anzahl der Variablen bestimmt die Komplexität des angewandten Verfahrens.

Konventionelle, ertragsorientierte Bewertungsverfahren sind deterministisch orientiert, d.h. die Variablen gehen mit nur einem Wert in die Berechnung ein und das Ergebnis besteht ebenfalls aus nur einem Wert. Dabei ist es plausibel anzunehmen, dass die unterschiedlichen Variablen mit alternierenden Werten in die Berechnung eingehen, was zu deutlich abweichenden Ergebnissen führt.

Bei deterministischen Methoden kann nur eine Kombination der Variablen festgelegt werden, wobei andere, ebenfalls mögliche Varianten ausgekernt werden.

Das zur Anwendung kommende Verfahren muss die Entwicklungsfähigkeit, der derzeitige Entwicklungszustand und die Möglichkeiten des Grundstücks in der Zukunft ausreichend berücksichtigen. Hierzu eignet sich im gegebenen das Discounted – Cash Flow Verfahren, das Residualwertverfahren (welche beide aufgrund der erheblichen Fehleranfälligkeit der i.d.R. statischen Eingangsdaten ausscheiden müssen) und das MCE – Verfahren (Monte Carlo Ertragswert).

Im Hinblick auf die Immobilienbewertungsverordnung (ImmoWertV) ist das MCE Verfahren im gegebenen Fall das einzige Verfahren, welches im Rahmen einer Plausibilisierung die Entwicklung des Grundstücks in einem statistisch abgesicherten Bereich abzuleiten vermag.

12.5.7.2 Verfahrensbegründung

Die Risikoabschätzung, wie sich bestimmte Verhaltensweisen – marktspezifische Verhaltensweisen, genau genannt – in der zukünftigen Betrachtungsweise variieren werden und wie dabei bestimmte Determinanten wie variable Immissions-einflüsse Einfluss nehmen, ist die Grundlage für die weitere Überlegung nach einer geeigneten Ableitung einer plausiblen Betrachtung.

Hierunter fallen sog. „Stochastische Methoden“ zur Analyse; diese beziehen die Dimension der Wahrscheinlichkeit mit ein. Da die Werte vieler Variablen einer Bewertung nicht mit Sicherheit bestimmt werden können, werden bei stochastischen Verfahren diese Variablen als Bandbreite mit ihren individuellen Wahrscheinlichkeitsverteilungen dargestellt.

Die hier angewandte **Monte-Carlo-Ertragswert Analyse** ist ein auf der Wahrscheinlichkeitsrechnung basierendes Berechnungsverfahren, das – wie im gegebenen Fall – verschiedene „wahrscheinliche“ Eingangsdaten – dargestellt in Spannen - zum **wahrscheinlichsten** Ertragswert zusammenfügt. Damit verhält sich das Verfahren analog der Verfahrensstrukturen von bekannteren Verfahren wie dem Zielbaumverfahren, der Erwartungswertanalyse etc..

Der wesentliche Unterschied zum statischen Ertragswertmodell liegt in der Einbindung von Spannen als Eingangsdaten (statt festen Eingangsgrößen) und der Einbindung von Wahrscheinlichkeiten des Eintritts von Spannenbereichen.

Die vorgenannte Art der Messung der Wahrscheinlichkeiten ist regelmäßig starker Kritik ausgesetzt. Es wird argumentiert, eine heute aufgestellte Wahrscheinlichkeitsverteilung könne morgen schon anders aussehen. Eine Möglichkeit, dieser Kritik auszuweichen, sind Algorithmen, welche die Verteilung der Wahrscheinlichkeiten für den Anwender übernehmen. Diese Algorithmen fanden durch die Verwendung von Spannen als Eingangsdaten anstatt fest fixierter Daten Berücksichtigung, und zwar unter Anwendung der sog. Schlaifer-Raiffa-Methode.

Bei Verwendung des hier vorhandenen Algorithmus benötigt der Anwender lediglich drei Zahlen, um eine Wahrscheinlichkeitsverteilung zu erhalten. Dies sind der wahrscheinlichste Wert sowie der Minimal- und Maximalwert, den eine Variable nach Einschätzung des Bewerter annehmen kann. Dem Algorithmus ist ein Zufallsgenerator inhärent, der zufällig einen Wert aus der Bandbreite ermittelt. Bei einer entsprechend großen Anzahl von Berechnungen erhält man schließlich die Verteilung.

Da dieses Verfahren mit statistischen Wahrscheinlichkeiten arbeitet, kann auch die Unsicherheit aus der Kontaminationsbetrachtung in diese Überlegungen mit implementiert werden und bietet damit die bestmögliche Spiegelung der Marktüberlegungen von Investoren.

12.5.7.3 Ableitung des MCE Wertes

Die Zahlenwerte, die bei jedem Lauf benutzt werden, werden gemäß einer Zufallsverteilung von einem beliebigen Punkt innerhalb der Bandbreite, jedoch entsprechend der Form der beiden Hälften der resultierenden Normalverteilungen gewählt. Die jeweiligen Eingangsdaten werden gegenüber dem dichtesten Wert in Abhängigkeit vom Grad der Variabilität innerhalb der Unter- und Obergrenzen gewichtet. Die Standardabweichung für jede Hälfte der Verteilungskurve wird separat berechnet, d.h. eine symmetrische Verteilung ist nicht notwendig. Diese Methode ist nicht nur eine bessere Darstellung der tatsächlichen Ergebnisse, sie vermeidet auch, dass nicht vertraute Entscheidungen bezüglich der Wahrscheinlichkeit bei den Eingangsdaten getroffen wird.

Wenn eine Simulation aus insgesamt neunzehn variablen Eingangsgrößen besteht und jede mit fünf wahrscheinlichen Werten versehen wurde, so ergibt dies $5^{19} = 1,907348633^{13}$ mögliche Ergebnisse. Bei der angewandten Monte-Carlo-Simulation wurden nicht alle möglichen Ergebnisse errechnet, sondern es wurden Stichproben ermittelt und in einer Verteilung dargestellt, die repräsentativ für die Gesamtheit aller Ergebnisse ist. Dabei wird, wie schon erwähnt für jede variable Eingangsgröße zufällig ein Wert aus der Bandbreite aller möglichen Werte definiert. Dabei wurde eine Gewichtung der ausgewählten Eingangsgrößen vorgenommen, um sicher zu stellen, dass jeder Wert auch tatsächlich vorkommt. Die so erhaltenen variablen Eingangsgrößen wurden mit den festen Eingangsgrößen unter Vorgabe der ausgewählten Zielfunktion in Zusammenhang gebracht und

das Ergebnis wurde errechnet. Der beschriebene Prozess wird nun sehr oft wiederholt (i.d.R. bis zu 10.000 mal). Dadurch erhält man die gewünschte Bandbreite möglicher Ergebnisse, die nun mit Hilfe weiterer Verfahren analysiert werden können.

Die Ergebnisse, die durch die Simulation erzeugt wurden, stellen eine Auswahl jener Ergebnisse dar, die tatsächlich eintreten können unter Zugrundelegung solcher Eingangsdaten, die persönlich erhoben wurden oder bereits bekannt sind. Es ergibt sich in der Übersicht:

Eingangsgrößen:

	Minimum	Maximum	Mittelwert	Anzahl d. Klassen
Bodenwert:	6.963,18 €	20.889,54 €	13.926,36 €	8
Jahresrohertrag:	3.599,07 €	10.797,21 €	7.198,14 €	8
Bewirtschaftungskosten:	482,91 €	1.448,73 €	965,82 €	8
Liegenschaftszinssatz:	2,75	6,00	4,38	6
Restnutzungsdauer:	20	60	40	6

Ergebnisse:

		% - Abweichung zu Monte-Carlo		Abweichung zu tatsächlicher EW: 126.794,72 € (ohne Mängel) -0,61%
Ertragswert:	minimal:	26.835,40 €	-78,71	
	maximal:	305.513,54 €	142,42	
arith. Mittel aus obigen Werten:		166.174,47 €	31,86	
Ertragswert aus mittl. Eingangswerten:		119.271,96 €	-5,36	
Ertragswert (Median) nach Monte-Carlo:		126.024,84 €		

Tabelle 6 Ableitung MCE- Wert

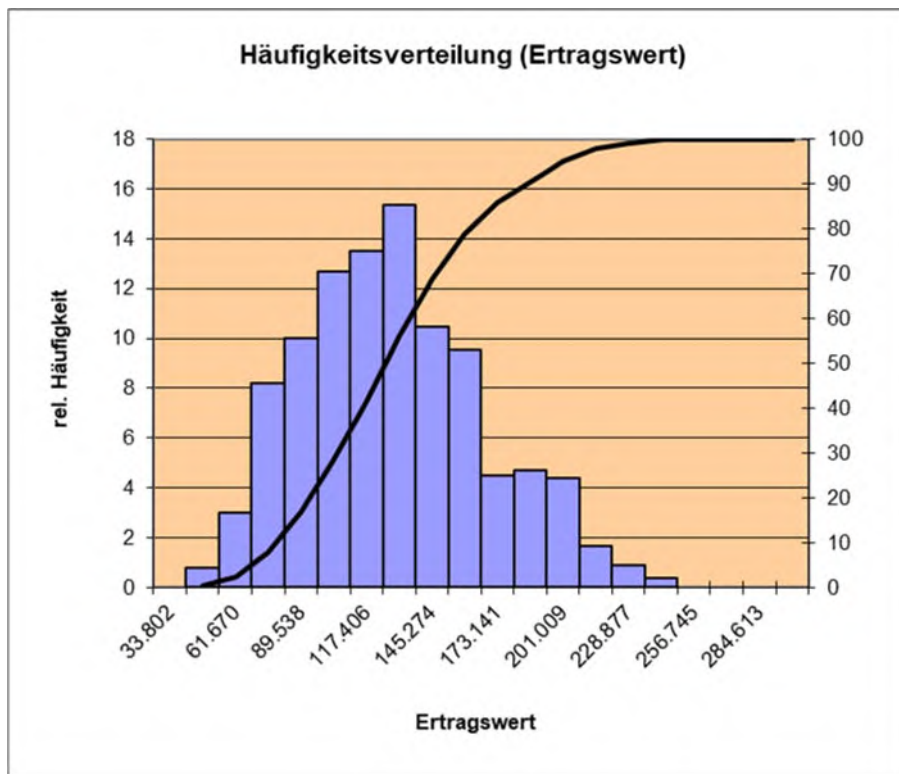


Abbildung 31 Häufigkeitsverteilung MCE Wert

Dabei zeigt sich, dass der ermittelte Ertragswert (ohne Berücksichtigung § 19 WertV) lediglich rd. 0,6 % von dem durch die „Spannen- Simulation“ ermittelten wahrscheinlichsten Ertragswert abweicht, wobei besonderen Wert auf die Variation der beiden „Risikoeingangsdaten“ Liegenschaftszins und Restnutzungsdauer eingegangen wurde – damit erübrigt sich im Hinblick auf die allgemeine Schätzgenauigkeit sämtlicher obergutachterlicher Streit über die Korrektheit bzw. Auswirkung bestimmter Eingangsdaten.

13. Ergebnis der Verkehrswertermittlung zum 7. Januar 2026

13.1 Wertansätze

Die Werte im Gutachten wurden mit grundstücksmarktgerechten Wertansätzen ermittelt, so dass eine besondere Anpassung zur Lage am Grundstücksmarkt entfällt.

Nach der Definition des Gesetzes¹⁸ wird der Verkehrswert von dem Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Objektes ohne Rücksicht auf gewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Sprengnetter hat diese Definition erweitert:

Der Verkehrswert ist der bei einem anstehenden Verkauf am wahrscheinlichsten zu erzielende Preis, wenn dem Verkäufer vorweg eine hinreichende Zeitspanne zur Vermarktung zur Verfügung stand. Der Verkehrswert ist der Preis, den wirtschaftlich vernünftig handelnde Marktteilnehmer unter Beachtung aller wertbeeinflussenden Eigenschaften des Grundstücks zu den allgemeinen Wertverhältnissen zum Wertermittlungstichtag durchschnittlich aushandeln würden (Wert für jedermann). Vorausgesetzt ist dabei, dass den Parteien ein durchschnittlicher, d.h. wie in den Vergleichskauffällen benötigter, Vermarktungs- bzw. Verhandlungszeitraum zur Verfügung steht. Diese Definition von Sprengnetter bedarf allerdings einer Erläuterung, denn nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, nicht diesem gleichgesetzt. Denn der Preis eines Grundstücks entspricht eben nicht dessen Wert; vielmehr ist der Preis der in bar zu zahlende Ausgleich einer Eigentumsübertragung, der Wert hingegen eine fiktive Prognose dessen, wie der gewöhnliche oder simulierte Geschäftsverkehr in seinem Kaufverhalten bei dem zu bewertenden Grundstück reagieren würde.

Kleiber schreibt hierzu:¹⁹

Da es sich bei den (auch im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) auf dem Grundstücksmarkt erzielten Entgelten um intersubjektive Preise handelt, sind die kodifizierten Vorgaben einer verobjektivierenden Wertlehre folgend darauf gerichtet, als Verkehrswert einen frei von subjektiver Betrachtungsweise allein an den objektiven Merkmalen eines Grundstücks orientierten Wert zu ermitteln.

Im weiteren Sinne ist der Verkehrswert deswegen auch (ermittlungstechnisch) als ein statistischer Wert zu verstehen, also ein Wert, wie er sich auf der Grundlage des *ausgewogenen Mittels* den zum Vergleich herangezogenen Daten ergibt. Der Verkehrswert ist weiterhin zeitabhängig; zum einen unterliegt der Zustand des betreffenden Grundstücks stetigen Änderungen, zum anderen kann

¹⁸ § 194 BauGB

¹⁹ Kleiber a.a.O., S. 250, Rnd. 2

sich auch die Wirtschaftslage, die allgemeinen rechtlichen Rahmenbedingungen, die allgemeinen Verhältnisse in der jeweiligen Belegenheitsgemeinde sowie weitere Rahmenbedingungen ändern.

13.2 Zur Eingrenzung des ermessenden Spielraumes

Grundsätzlich unterliegt jede gutachterliche Wertermittlung naturgemäß einem gewissen Ermessungsspielraum. Es gilt unter anderem, diesen Spielraum so weit wie möglich einzugrenzen. Dies beginnt beispielsweise schon bei der Herleitung der Mieten: So wurden hier örtliche Vergleichswerte herangezogen und diese nach verschiedenen Merkmalen angepasst. Es wurde dann bei der Wahl des Bewertungsverfahrens an der Nutzungsart des Gebäudes orientiert, was auch die ImmoWertV zu Recht fordert, durch diese Verfahrensweise wird der Ermessensspielraum weiter eingrenzt.

13.3 Ergebnisse

Aus den vorgenannten Werten ist der Verkehrswert herzuleiten; in Anbetracht dessen, dass davon ausgegangen werden kann, dass ein Erwerber mehrheitlich aus Ertragsgesichtspunkten das zu bewertende Objekt betrachten wird, orientiere ich mich am ermittelten Ertragswert. Unter Berücksichtigung aller wert- und marktbeeinflussender Umstände, die hier bekannt sein konnten, der Nutzungsart der Immobilie und deren Nutzungsmöglichkeiten, orientiert sich der Unterzeichner an den ermittelten Werten und hält, auch um keine Exaktheit vorzutäuschen, gerundet folgende Werte für die Bewertung zum **Stichtag, dem 7. Januar 2026** für korrekt angemessen:

Verkehrswert des Objektes 59/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Im Wiesengrund 19, 21, Gebäude- und Freifläche, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss des Wohnhauses I nebst Kellerraum und Speicherabteil, im Aufteilungsplan alles mit der Nr. 2 bezeichnet; dem Eigentümer der Wohneinheit Nr. 2 des Aufteilungsplanes steht weiter das alleinige Sondernutzungsrecht an dem, im Plan in der Anlage zu der Teilungserklärung blau umrandeten und mit der Nr. 2 bezeichneten, unbebauten Grundstücksteil zu; Im Wiesengrund 19,21, 69250 Schönau b.H.

125.000.- €

(in Worten: einhundertfünfundzwanzigtausend Euro)

14. Anlagen

14.1 Fotos

Hinweis: Bilder, die persönliche Lebensbereiche der Nutzer zeigen und geeignet wären, deren Persönlichkeitsrechte zu beeinträchtigen, wurden hier nur dann dargestellt, wenn gleichzeitig wichtige bautechnische Details ersichtlich sind und von den Personen Einverständnis bestand. Die Raumbezeichnungen sind kompatibel zur beiliegenden Bestandsplanung.



Abbildung 32 Straßenansicht



Abbildung 33 Klingelschild



Abbildung 34 Treppenhaus Erdgeschoss



Abbildung 35 Sondernutzungsfläche der betreffenden Wohneinheit



Abbildung 36 zentrale Heizungsanlage



Abbildung 37 Speichereinrichtungen



Abbildung 38 Puffertank und Pumpenanlage



Abbildung 39 Abstellraum



Abbildung 40 Wohnen



Abbildung 41 Schlafen



Abbildung 42 Bad



Abbildung 43 Küche



Abbildung 44 Flur



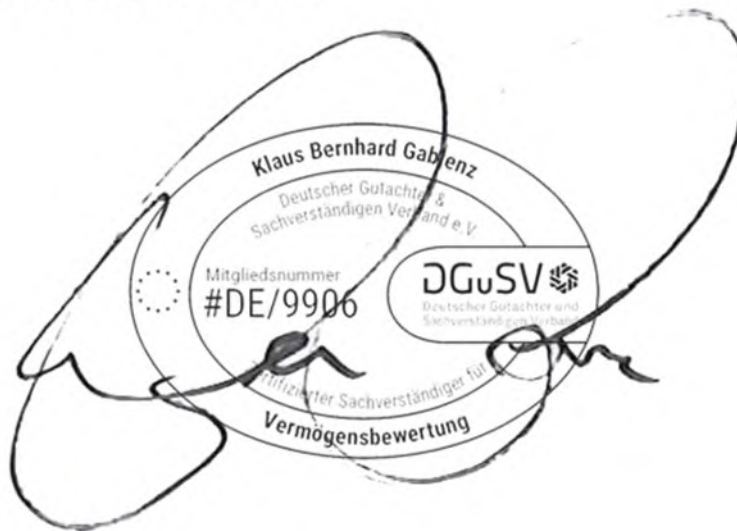
Abbildung 45 Luftbildaufnahme, Lage der Wohnung siehe Pfeil

15. Schlusserklärung

Der Sachverständige erklärt, dass er dieses Gutachten in seiner Verantwortung nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung und ohne persönliches Interesse am Ergebnis, erstellt hat.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Markranstädt, 04.02.2026



Klaus B.Gablenz

16. Anlagen

- 16.1 Abgeschlossenheitsbescheinigung(en)**
- 16.2 Eintragungsbewilligung(en)**
- 16.3 Teilungserklärung(en)**