

Gutachten

Über die Verkehrswertermittlung des Objektes

39/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Im Wiesengrund 19, 21 Gebäude- und Freifläche verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoß des Wohnhauses 2 nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan alles mit der Nr. 9 bezeichnet. Dazu gehört das alleinige Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche Nr. 9 (braun umrandet)

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



Auftraggeber:

Gablentz
Sachverständigenbüro
Klaus Bernhard Gablentz

Marktstraße 42
75031 Eppingen

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

Amtsgericht Heidelberg
Kurfürstenanlage 15
69115 Heidelberg - zu AZ 1 K 68/25

Bewertungsstichtag:
7. Januar 2026

Anzahl der erstatteten Gutachten: 1
Erstattete Zeichen: 228.725

DS 375577/0126

Ersteller: Klaus Bernhard Gablentz
Datum: 04.02.2026



1. Tabellarische Zusammenfassung der Ergebnisse

Allgemeine Angaben	Information
1. Auftraggeber	Amtsgericht Heidelberg, Kurfürstenanlage 15, 69115 Heidelberg
2. Auftrag vom	Dienstag, 24. November 2026
3. Aktenzeichen des Auftraggebers	1 K 68/25
4. Bewertungsgegenstand	39/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Im Wiesengrund 19, 21 Gebäude- und Freifläche verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoß des Wohnhauses 2 nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan alles mit der Nr. 9 bezeichnet. Dazu gehört das alleinige Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche Nr. 9 (braun umrandet)
	Das Miteigentum ist durch Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in den Grundbüchern Nr. 1451, 1452, 1453, 1454, 1455, 1456, 1457, 1458, 1460, 1461, 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., , 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 43,37 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) | • 8,75 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 |
| 34. Automatisierter Auszug aus dem Liegenschaftsbuch vom | • Dienstag, 3. Februar 2026 |
| 35. Grundbuch Nr. | • 1459 |

**Objekt: Wohneinheit im EG Nr. 9 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

36. Grundstücksgröße (wirtschaftliche Sachgemeinschaft) . 2.248,00 m²

Angaben zu den ermittelten Werten

37. Sachwert nicht ermittelt
38. Ertragswert 74.599,81 EUR
39. Verkehrswert 75.000 EUR
40. Verkehrswert in Worten fünf und siebenzig 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	13
11.2.4	Beurteilung der Wohn- und Geschäftslage (Mikro- und Makrolage)	13
11.2.4.1	Makrolage	13
11.2.4.1.1	Administrative und räumliche Einordnung	13
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	14
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)	15
11.2.4.2.3.1	Straßenverkehr	15
11.2.4.2.3.2	Gewerbe-/Betriebsgeräusche	15
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	17
11.2.7	Topographie und Zuschnitt	17
11.2.8	Vergleichsobjekte	17
11.2.9	Auszug aus dem ALK	19

11.2.10	Ausmaß der Beeinträchtigung durch Straßen oder Eisenbahn, bzw. Flugverkehr	20
11.2.11	Öffentliche Erschließung	20
11.2.12	Immissionen	21
11.2.13	Kontaminationen	21
11.2.14	Ausbau-Zustand, bauliche Ausnutzungsmöglichkeiten	21
11.2.14.1	Ausbauzustand	21
11.2.14.2	Planungsrechtliche Beurteilung des Bewertungsobjektes	21
11.2.14.3	Grundriss der Wohneinheit	24
11.2.14.4	Planunterlagen aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung	25
11.2.15	Umgebungsplan	30
11.2.16	Straßenplan	31
12.	Verkehrswertermittlung zum Stichtag 7.Januar 2026	32
12.1	Grundbuch	32
12.1.1	Bestandsverzeichnis	32
12.1.2	Abt. II	34
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	35
12.1.3.1.3	Auswirkungen auf die Nutzungsmöglichkeiten	35
12.1.3.1.4	Einfluss auf Marktgängigkeit und Käuferverhalten	36
12.1.3.1.5	Wertmäßige Auswirkungen im Rahmen der Verkehrswertermittlung	36
12.1.3.1.6	Gesamtwürdigung	36
12.2	Bodenwert	37
12.2.1	Definition und Bedeutung des Bodenwertes	37
12.2.2	Einfluss der Restnutzungsdauer auf den Bodenwert	37
12.2.3	Notwendigkeit einer Sensitivitätsanalyse	38
12.2.4	Bodenrichtwerte gemäß Gutachterausschuss	38
12.3	Baubeschreibung	42
12.3.1	Baujahr	42
12.3.2	Baubeschreibung	42
12.3.2.1	Zusammenstellung der Baustoffe und Baukonstruktionen: Umfang und Einschränkungen ...	42
12.3.2.2	Einschränkungen der Beschreibung	43
12.3.2.3	Abgrenzung zur Schadensbewertung	43
12.3.2.4	Berücksichtigung gesundheitsschädlicher Stoffe und Schädlinge	43
12.3.2.5	Funktionsfähigkeit technischer Anlagen	43
12.3.2.6	Zusammenfassung und Bedeutung der Baubeschreibung	44
12.3.2.7	Detailbeschreibung	44
12.3.2.7.1	Wohngebäude	44
12.3.2.8	Mängel und Schäden	45
12.3.3	Restnutzungsdauer	45
12.4	Wahl des Bewertungsverfahrens	47
12.5	Ermittlung des Ertragswertes	49
12.5.1	Vermietbarkeit des Objektes	49
12.5.2	Erhaltungszustand, Ausbaustufe	49
12.5.3	Anzusetzende Mieten	50
12.5.3.1	Datenquellen	50

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.....	58
12.5.5	Liegenschaftszins	59
12.5.6	Ermittlung des Ertragswertes.....	62
12.5.6.1	Ertragswertberechnung.....	63
12.5.6.2	Sensitivitätsanalyse und Plausibilitätskontrolle am Beispiel Bodenwert und Restnutzungsdauer	65
12.5.7	Stabilitätstest des Ertragswertes anhand der „Monte Carlo“ Simulation	66
12.5.7.1	Einleitung	66
12.5.7.2	Verfahrensbegründung.....	67
12.5.7.3	Ableitung des MCE Wertes	69
13.	Ergebnis der Verkehrswertermittlung zum 7.Januar 2026	72
13.1	Wertansätze	72
13.2	Zur Eingrenzung des ermessenden Spielraumes	73
13.3	Ergebnisse.....	73
14.	Anlagen.....	74
14.1	Fotos	74
15.	Schlusserklärung.....	91
16.	Anlagen.....	91
16.1	Abgeschlossenheitsbescheinigung(en).....	91
16.2	Eintragungsbewilligung(en)	91
16.3	Teilungserklärung(en)	91

3. Abbildungsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
Abbildung 1	Wohnlagenqualität.....	16
Abbildung 2	zur Verfügung stehende Vergleichsobjekte	17
Abbildung 3	ALK	19
Abbildung 4	Grundriss der Wohneinheit.....	24
Abbildung 5	Gesamter Grundriss Erdgeschoss Wohnanlage	25
Abbildung 6	Gesamter Grundriss 1.Obergeschoss Wohnanlage.....	25
Abbildung 7	Gesamter Grundriss 2.Obergeschoss Wohnanlage.....	26
Abbildung 8	Gesamter Grundriss Dachgeschoss Wohnanlage	26
Abbildung 9	Grundriss und Schnitt Garagen	26
Abbildung 10	Ansicht von Süden.....	27
Abbildung 11	Ansicht von Norden	27
Abbildung 12	Ansicht West	28
Abbildung 13	Ansicht Ost.....	29
Abbildung 14	Schnitt.....	29
Abbildung 15	Umgebungsplan.....	30
Abbildung 16	Straßenplan	31
Abbildung 17	Bestandsverzeichnis	32
Abbildung 18	Bestandsverzeichnis Seite 2	33
Abbildung 19	Abt. 2.....	34
Abbildung 20	Erläuterungen zum Bodenrichtwert.....	39
Abbildung 21	Darstellung der Bodenrichtwertzone	39
Abbildung 22	Detaillierte Ausfertigung Bodenrichtwert	40
Abbildung 23	Marktentwicklung.....	53
Abbildung 24	Ableitung Ertragsvielfältiger	55
Abbildung 25	Faktorenableitung zur Ermittlung der Instandhaltungsrücklage.....	57
Abbildung 26	Ableitung Liegenschaftszinssatz	60
Abbildung 27	Statistische Kennzahlen	64
Abbildung 28	Sensitivitätsanalyse des Bodenwertes	65
Abbildung 29	Sensitivitätsanalyse der Restnutzungsdauer.....	66
Abbildung 30	Häufigkeitsverteilung MCE Wert.....	70
Abbildung 31	Straßenansicht	74
Abbildung 32	zentrale Heizungsanlage	75
Abbildung 33	Speichereinrichtungen	76
Abbildung 34	Puffertank und Pumpenanlage.....	77
Abbildung 35	Küche	78
Abbildung 36	wie vor.....	79
Abbildung 37	Flur	80
Abbildung 38	wie vor.....	81
Abbildung 39	nicht funktionsfähige Therme.....	82
Abbildung 40	Bad	83
Abbildung 41	wie vor.....	84
Abbildung 42	Flur	85
Abbildung 43	Wohnen / Schlafen.....	86
Abbildung 44	wie vor.....	87
Abbildung 45	Detail Hauseingangstür	88

Abbildung 46 Luftbildaufnahme, Lage der Wohnung siehe Pfeil.....	89
Abbildung 47 wie vor.....	90

4. Tabellenverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
Tabelle 1	Abhängigkeit des Ertragsvervielfältigers von der RND	46
Tabelle 2	Übersicht Mietansätze.....	54
Tabelle 3	Ermittlung der Instandhaltungsrücklage	57
Tabelle 4	Liegenschaftszinssätze in der Fachliteratur	61
Tabelle 5	Ermittlung Ertragswert.....	63
Tabelle 6	Ableitung MCE- Wert	70

5. Auftraggeber des Gutachten

Amtsgericht Heidelberg

Kurfürstenanlage 15
69115 Heidelberg
Zu AZ 1 K 68/25

6. Zweck des Gutachtens

Gegenstand der gemäß § 194 BauGB zum Zwecke der Zwangsversteigerung durchzuführenden Verkehrswertermittlung ist – entsprechend dem Auftrag des Auftraggebers – der 39/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Im Wiesengrund 19, 21 (Gebäude- und Freifläche), verbunden mit dem Sondereigentum an der im Erdgeschoss des Wohnhauses 2 gelegenen Wohnung einschließlich Kellerraum. Darüber hinaus umfasst der Bewertungsgegenstand das alleinige Sondernutzungsrecht an der im Aufteilungsplan mit der Nr. 9 bezeichneten und braun umrandeten Gartenfläche. Sämtliche genannten Einheiten sind im Aufteilungsplan mit der Nummer 9 ausgewiesen. Die Wertermittlung erfolgt zum Wertermittlungssichttag 7. Januar 2026 für das Grundstück Im Wiesengrund 19, 21 in 69250 Schönau b. H.

7. Grundlagen des Gutachtens

- der dem Sachverständigen durch den Auftraggeber am 24.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 Angaben zu den Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grundstücks beruhen ausschließlich auf der Ortsbesichtigung, den zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie – soweit im Rahmen der Datenerhebung zugänglich – auf Informationen aus gemeindlichen Verzeichnissen. Eine Prüfung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen, Genehmigungen, Auflagen oder Verfügungen in Bezug auf Bestand und Nutzung der baulichen Anlagen erfolgte nur in dem für die Wertermittlung erforderlichen Umfang.

Im Zuge der Zustandsbeurteilung wurden keine Materialprüfungen, weitergehenden Untersuchungen oder Funktionsprüfungen technischer Einrichtungen vorgenommen. Insbesondere fanden keine zerstörenden Eingriffe in Bauteile, keine Bodenuntersuchungen und keine Prüfungen der technischen Infrastruktur statt. Sämtliche Feststellungen beruhen auf einer rein visuellen Begutachtung. Aussagen zu nicht einsehbaren Bauteilen oder Baustoffen basieren auf erteilten Auskünften, vorgelegten Unterlagen oder plausiblen Annahmen.

Da keine zerstörenden Untersuchungen durchgeführt wurden, gründen sich alle Aussagen und Bewertungen dieses Berichts ausschließlich auf die genannten Erkenntnisquellen.

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 belastbare und nachvollziehbare Wertermittlung setzt eine vollständige, strukturierte Erfassung sowie eine fachlich fundierte Bewertung sowohl des zu bewertenden Grundstücks als auch der für Vergleichszwecke herangezogenen Objekte voraus. Hierbei sind neben den objektbezogenen Merkmalen insbesondere auch die marktbezogenen Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. Die allgemeinen Wertverhältnisse eines Grundstücks ergeben sich aus der Gesamtheit der zum Wertermittlungsstichtag maßgeblichen Einflussfaktoren, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Preisbildung am Grundstücksmarkt bestimmen. Maßgebliche Einflussgrößen sind unter anderem die gesamtwirtschaftliche Entwicklung, die Situation auf den Kapital- und Immobilienmärkten, das Zinsniveau und die Zinserwartungen, regionale und lokale Standortentwicklungen, die Nachfrageentwicklung, die Bevölkerungsdichte sowie die demografische Struktur der jeweiligen Region.

Diese allgemeinen Wertverhältnisse werden durch eine Vielzahl von Faktoren geprägt, die entweder marktübergreifend wirken oder spezifisch für einzelne Grundstücksmärkte, Teilmärkte oder Regionen relevant sind. Hierzu zählen unter anderem regionale Angebots- und Nachfragestrukturen, die Marktliquidität, die Investitionsbereitschaft sowie die allgemeine Marktstimmung. Die Wirkung dieser Einflussgrößen kann je nach Marktsegment (z. B. Wohn-, Gewerbe- oder Spezialimmobilien) unterschiedlich ausgeprägt sein und ist daher im Rahmen der Wertermittlung sachgerecht zu würdigen.

Städtebauliche Verhältnisse bleiben in dieser Betrachtung bewusst unberücksichtigt, um hypothetische oder spekulative Annahmen zu vermeiden, die das tatsächliche Marktgeschehen überlagern und verfälschen könnten. Eine Einbeziehung nicht gesicherter zukünftiger Entwicklungen oder planerischer Annahmen könnte im konkreten Einzelfall zu verzerrten Verkehrswerten sowie zu Erhebungs- und Vergleichsdaten führen, die die realen Marktverhältnisse nicht zutreffend abbilden. Ziel dieser Vorgehensweise ist es, eine möglichst objektive, marktkonforme und nachvollziehbare Wertermittlung auf Grundlage der zum Stichtag tatsächlich gegebenen Marktbedingungen sicherzustellen.

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)

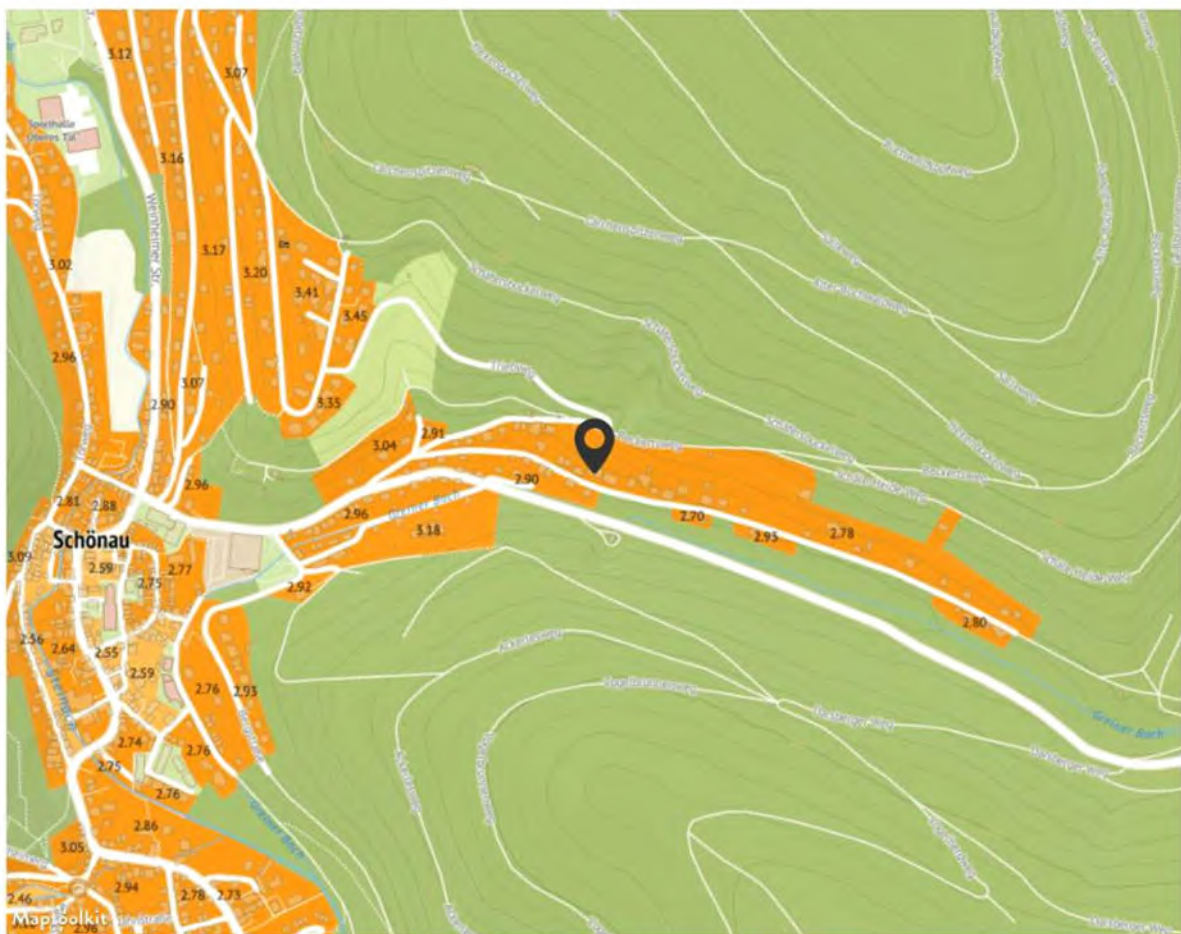
- Zentralfunktionen (Rathaus/Ortszentrum) sind im Ort vorhanden; die Stadt stellt einen Stadtplan/Standortübersicht bereit.
- Ergänzende Versorgungs- und Dienstleistungsangebote sind typischerweise im Ortszentrum gebündelt; die genaue Distanz ist objektabhängig und kann bei Bedarf als Entfernungsmatrix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

Merkmal	Im Wiesengrund 19/21, 69250 Schöna u
Umfeldnutzung	Abschnittsweise gewerbliche Nutzung dokumentiert (z. B. Firmenstandort Im Wiesengrund 19)
Lärmquellen	Straßenverkehr (Anlieger), ggf. Liefer-/Anlieferverkehr bei Betrieben
Hochwasser	Amtliche HWRM-/Hochwasserunterlagen für Schöna u 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 Bewertungsobjekt weist einen unregelmäßigen Grundstückszuschnitt auf, verfügt jedoch über eindeutig festgelegte Grenzen und nachvollziehbare Abmessungen. Es befindet sich in der Gemarkung Schönau b. H. Das bebaute Grundstück hat eine Fläche von 2.248 m² und ist im Liegenschaftskataster (Flurkarte) des zuständigen Vermessungsamtes verzeichnet. Angaben zur Beschaffenheit des Baugrunds liegen nicht vor.

11.2.8 Vergleichsobjekte

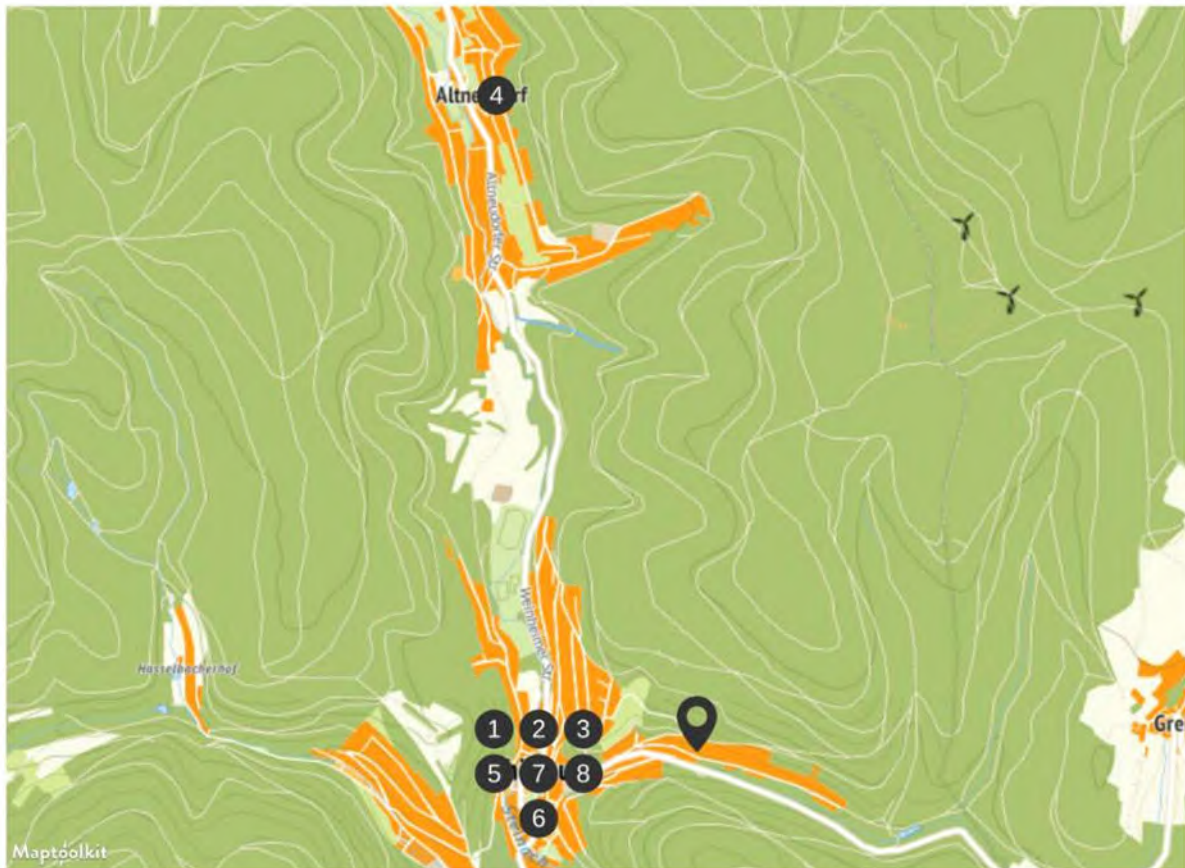


Abbildung 2 zur Verfügung stehende Vergleichsobjekte

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

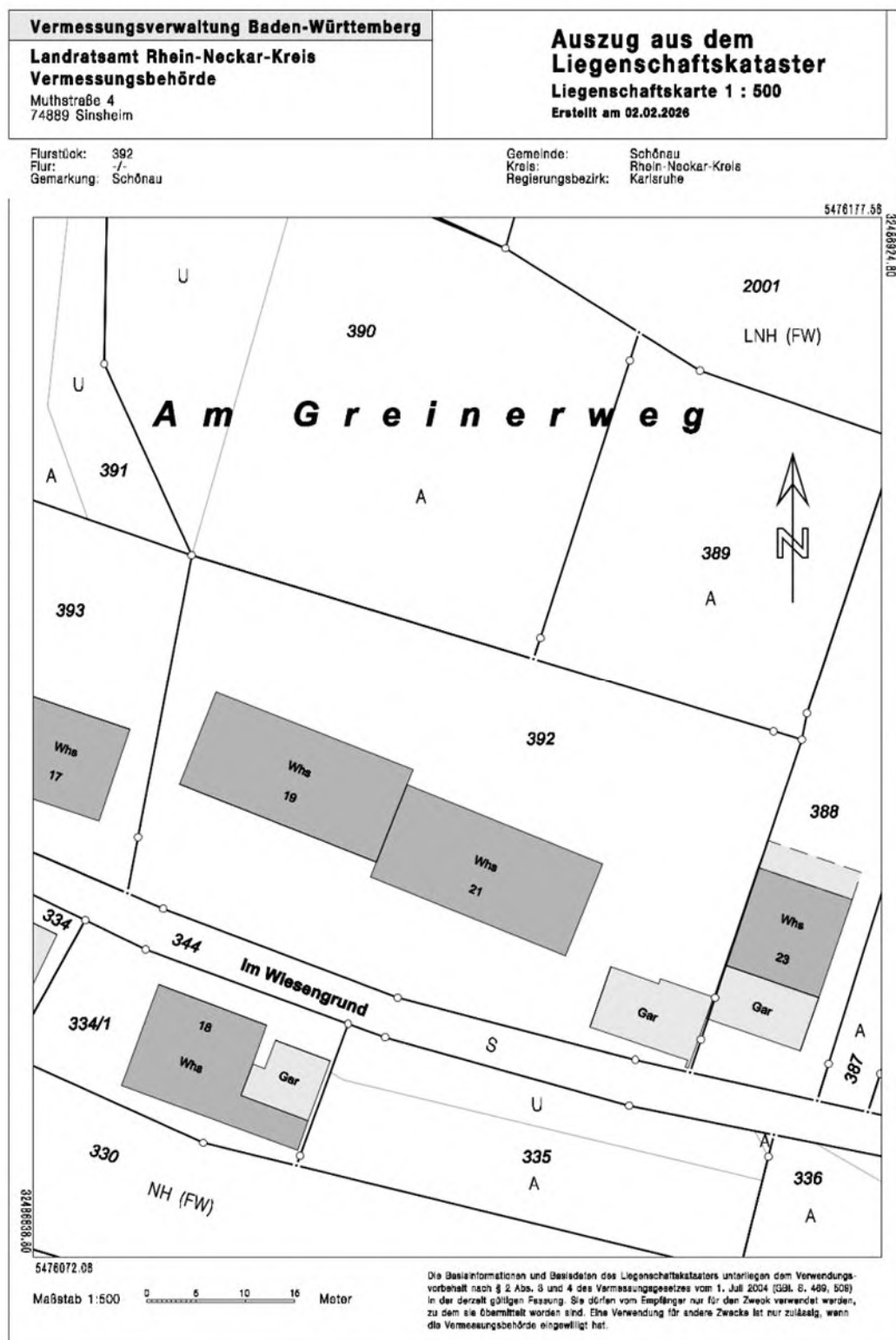


Abbildung 3 ALK

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 Beeinträchtigungen durch Flugverkehr. Im näheren wie auch im weiteren Umfeld sind keine niedrig geführten Flugrouten ausgewiesen; Verkehrsflughäfen, die zu dauerhaft erhöhten Lärm- oder Emissionsbelastungen führen könnten, befinden sich nicht in standortprägender Nähe. Flugverkehrsbedingte Immissionen sind daher für die Lagequalität des Grundstücks ohne Bedeutung.

Das Verkehrsaufkommen im unmittelbaren Umfeld ist im Wesentlichen durch innerörtlichen Erschließungs- und Anliegerverkehr sowie durch nutzungsbedingten Lieferverkehr geprägt. Überörtliche Hauptverkehrsachsen wie Bundesautobahnen oder stark frequentierte Bundesstraßen verlaufen nicht in unmittelbarer Nähe des Grundstücks. Entsprechend ist keine dauerhaft erhöhte Lärmbelastung zu erwarten, wie sie typischerweise an klassifizierten Verkehrswegen auftritt. Die verkehrsbedingten Immissionen bewegen sich im ortsüblichen Rahmen innerörtlicher Straßen.

Eine Anbindung an den Schienenverkehr besteht im unmittelbaren Standortumfeld nicht. Bahntrassen, Rangierbereiche oder Güterverkehrsstrecken verlaufen nicht in direkter Nähe des Grundstücks, sodass schienenverkehrstypische Immissionen wie Dauerschall, impulsartige Geräuscheignisse, Erschütterungen oder betriebsbedingte Vibrationen am Standort nicht relevant sind.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Lage nicht durch Flug-, Schienen- oder überregionalen Straßenverkehr geprägt wird. Die verkehrsbedingten Immissionen beschränken sich auf örtliche Erschließungs- und nutzungsbedingte Verkehrsbewegungen. Verkehrsbedingte Belastungen sind somit nicht standortprägend und stellen keinen wesentlichen wertmindernden Einflussfaktor im Hinblick auf die Lagequalität dar.

11.2.11 Öffentliche Erschließung

Das Grundstück ist ordnungsgemäß erschlossen und verfügt sowohl über eine öffentlich-rechtliche als auch privatrechtliche Anbindung an die erforderlichen Infrastruktureinrichtungen. Zur öffentlichen Erschließung zählen insbesondere der Anschluss an das Abwassernetz sowie die Versorgung mit Trinkwasser. Damit sind die grundlegenden Voraussetzungen für eine sachgerechte und bestimmungsgemäße Nutzung des Grundstücks gegeben.

Auch die privatrechtliche Erschließung ist sichergestellt. Das Grundstück ist an das Stromversorgungsnetz angeschlossen, wodurch der Betrieb der haushalts- und gebäudetechnischen Anlagen gewährleistet ist. Die Wärmeversorgung des Gebäudes erfolgt über eine Ölzentralheizung; die Lagerung des Brennstoffs erfolgt in einem außerhalb des Gebäudes befindlichen Öltank.

Nach den im Rahmen der üblichen Datenerhebung zur Wertermittlung vorliegenden Informationen ist davon auszugehen, dass keine weiteren Erschließungskosten anfallen. Es sind weder offene Erschließungsbeiträge noch sonstige kostenrelevante Verpflichtungen bekannt. Anhaltspunkte für eine hiervon abweichende Sachlage liegen nicht vor.

Die bestehende Erschließungssituation in Verbindung mit der Annahme nicht mehr anfallender Erschließungskosten stellt somit einen ordnungsgemäß hergestellten und wertrelevanten 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

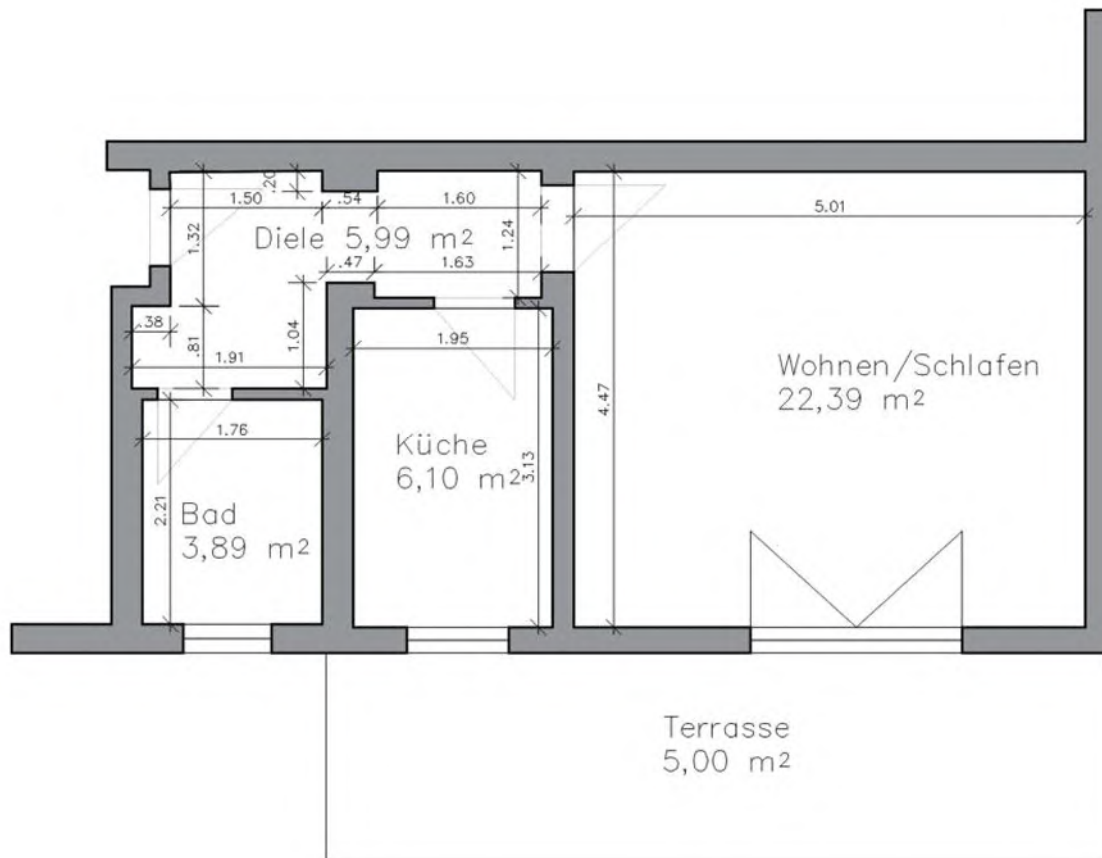


Abbildung 4 Grundriss der Wohneinheit

11.2.14.4 Planunterlagen aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung

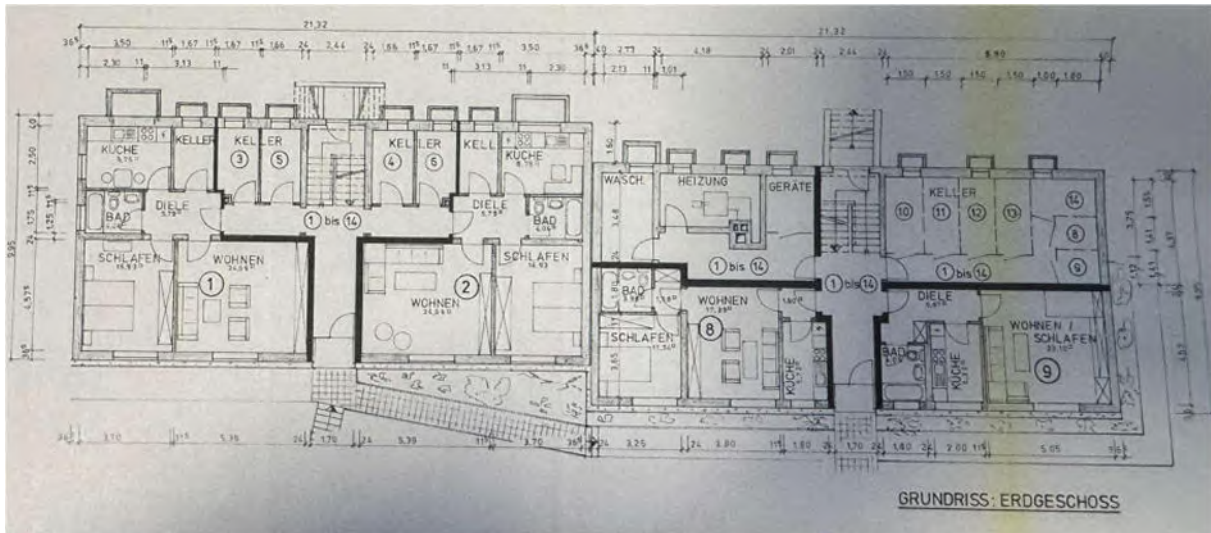


Abbildung 5 Gesamter Grundriss Erdgeschoss Wohnanlage

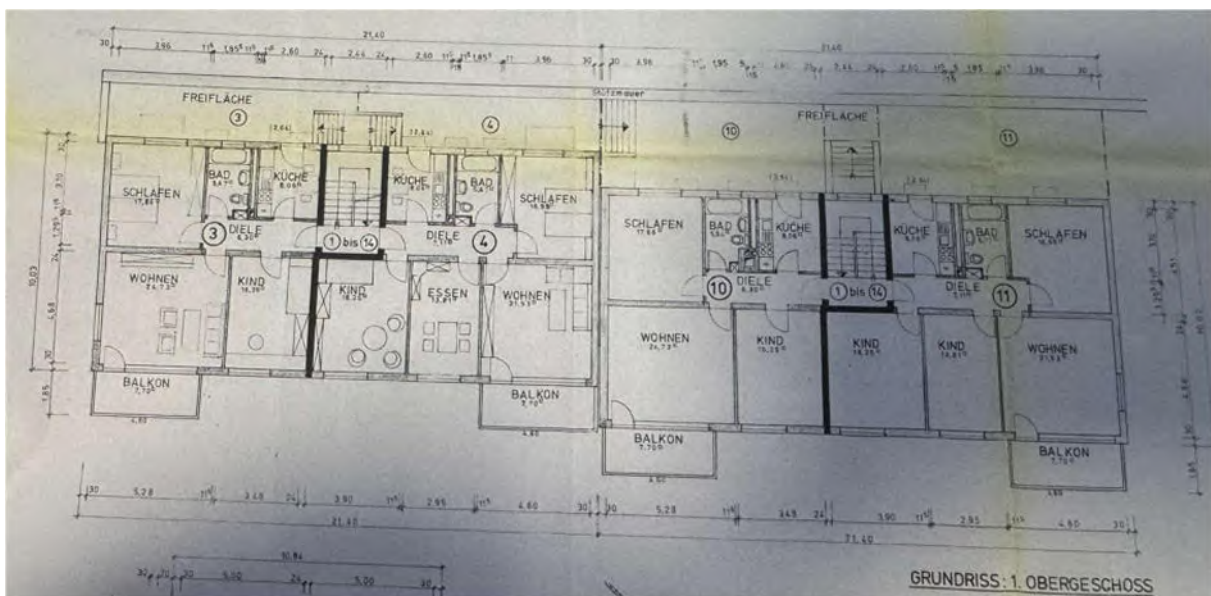


Abbildung 6 Gesamter Grundriss 1.Obergeschoss Wohnanlage

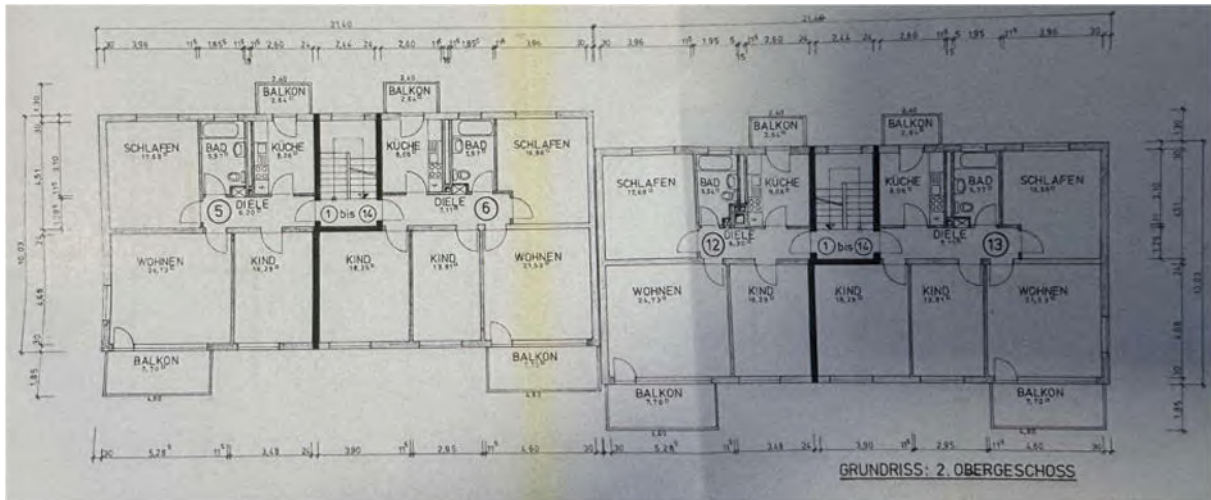


Abbildung 7 Gesamter Grundriss 2.Obergeschoss Wohnanlage

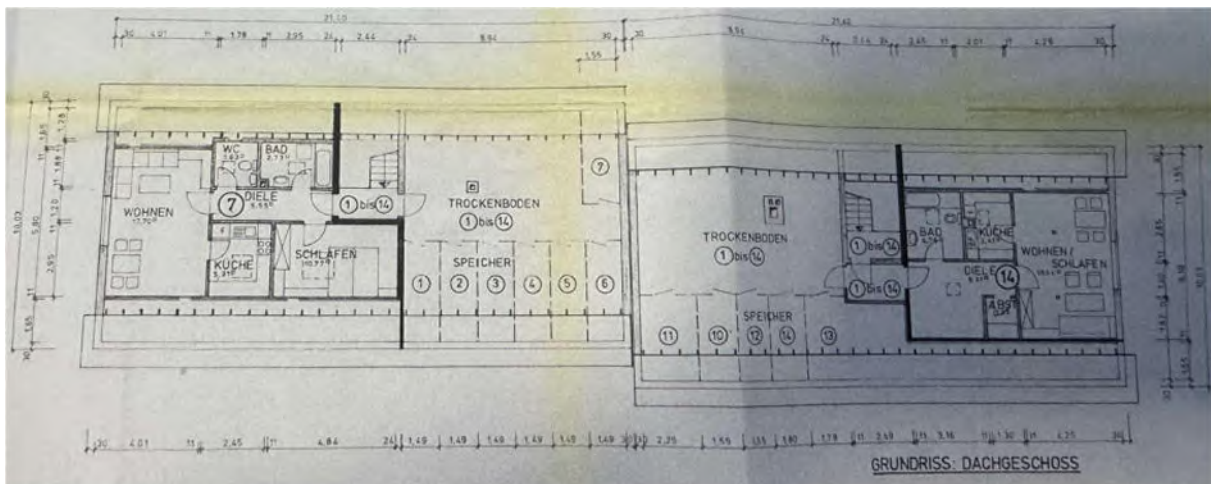


Abbildung 8 Gesamter Grundriss Dachgeschoss Wohnanlage

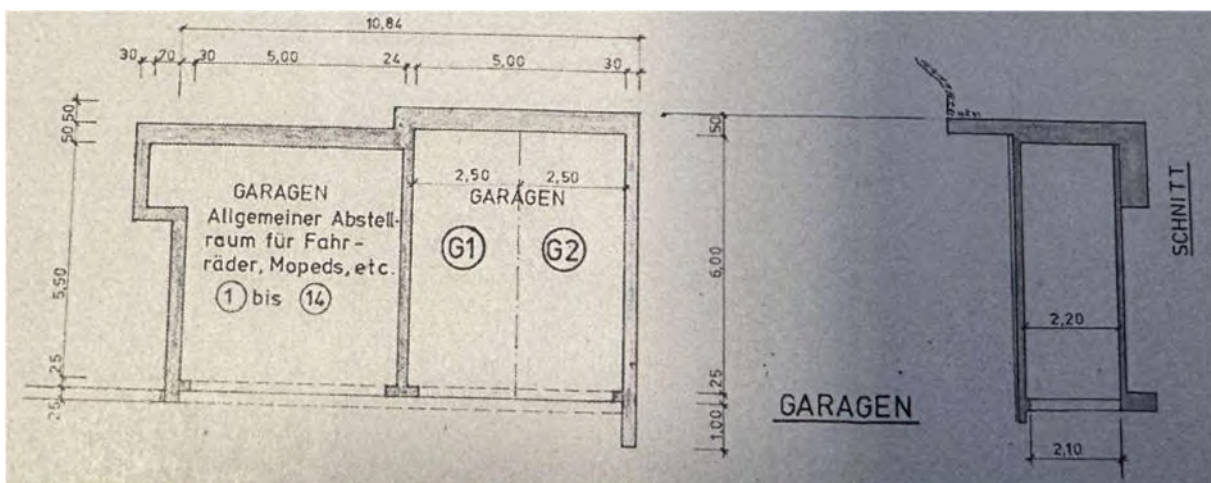


Abbildung 9 Grundriss und Schnitt Garagen

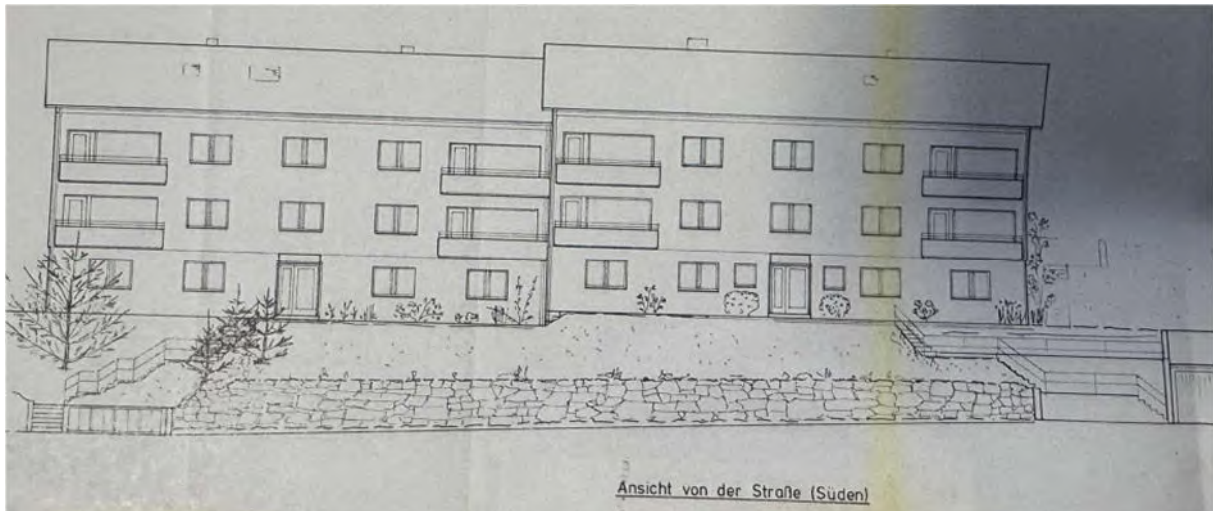


Abbildung 10 Ansicht von Süden

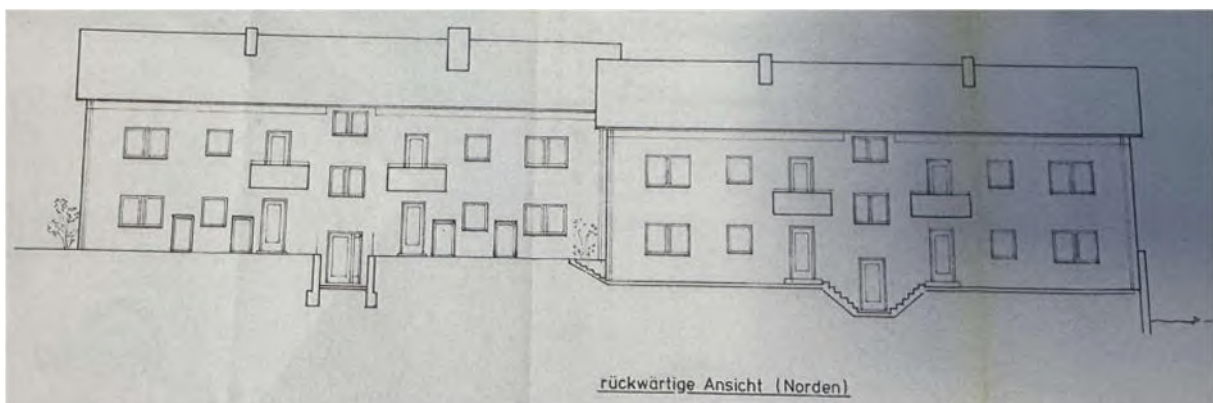


Abbildung 11 Ansicht von Norden

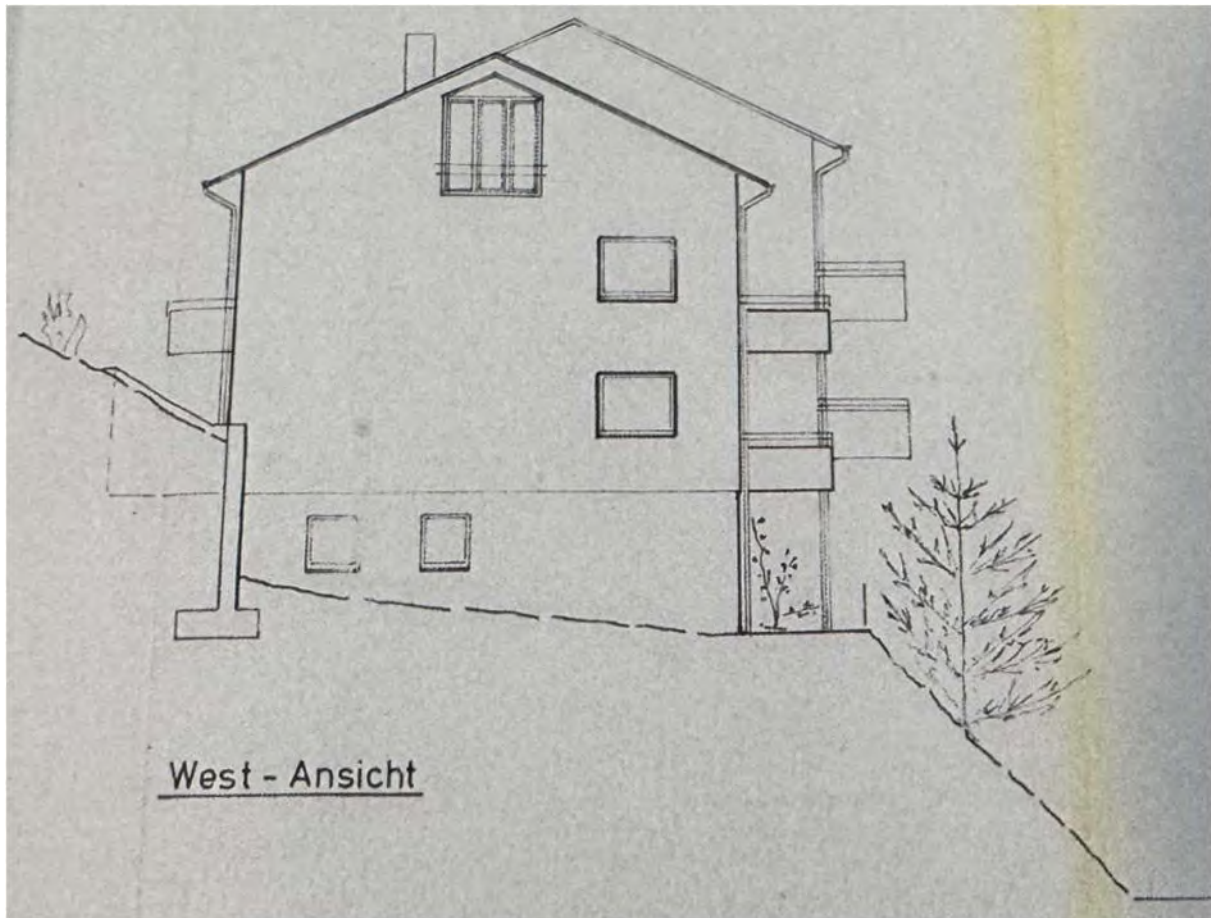


Abbildung 12 Ansicht West

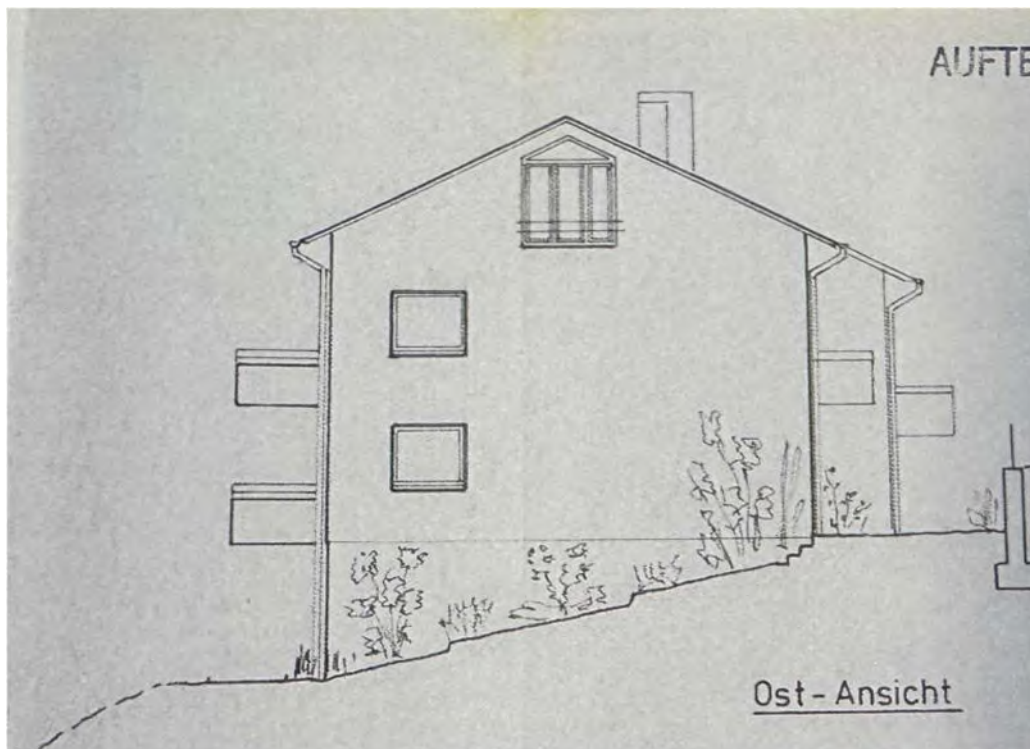


Abbildung 13 Ansicht Ost

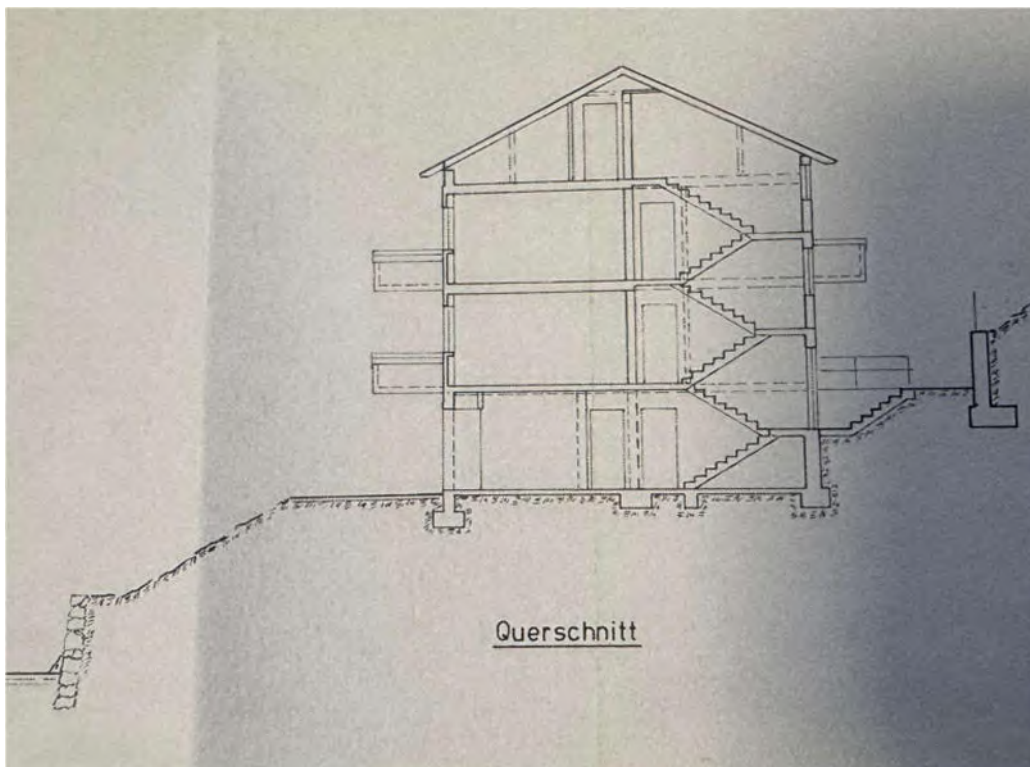


Abbildung 14 Schnitt

11.2.15 Umgebungsplan

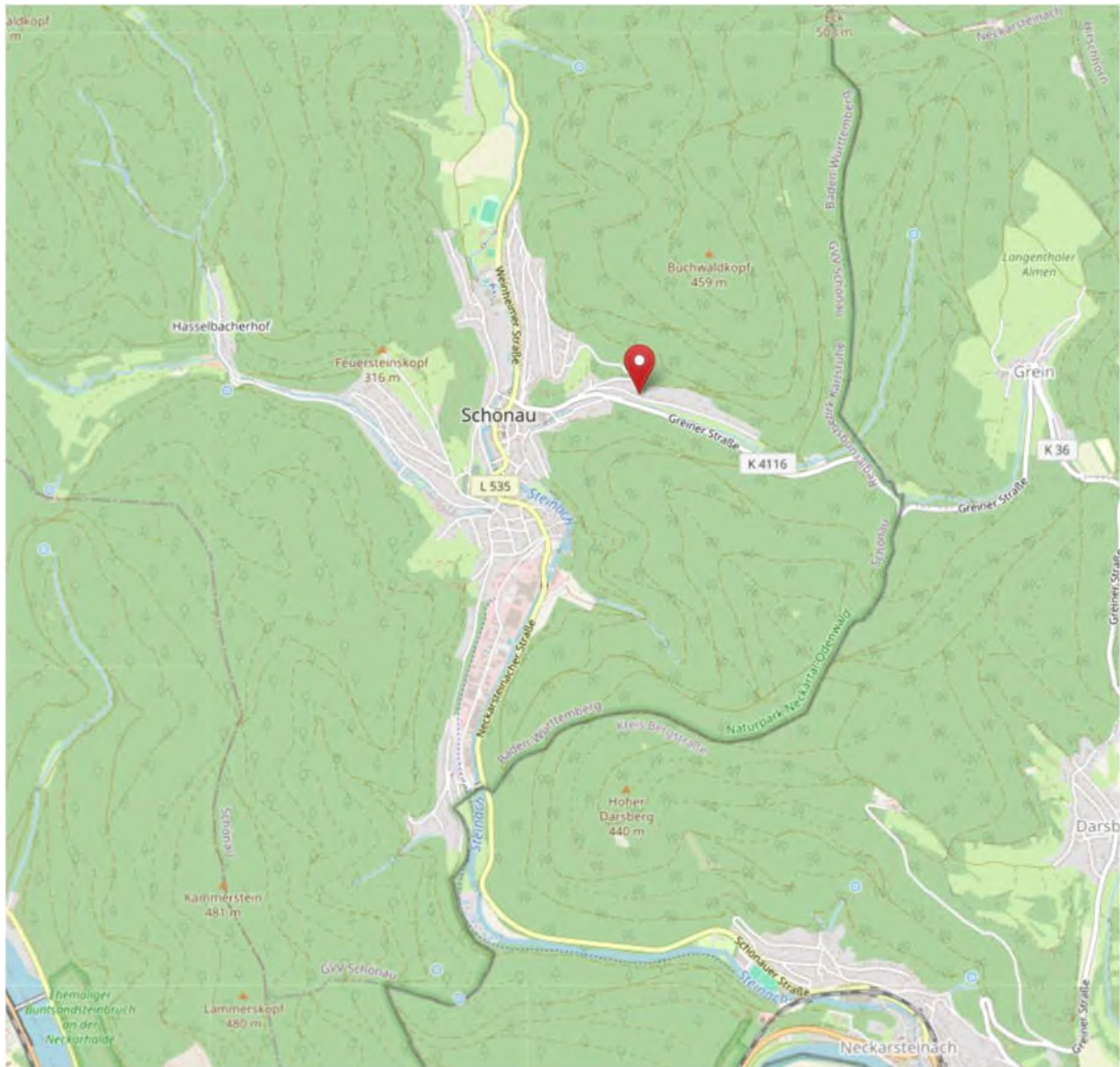


Abbildung 15 Umgebungsplan

11.2.16 Straßenplan



Abbildung 16 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 Einlegeblatt
Mannheim	Schönau	Schönau	1459	1

Lfd.Nr. der Grund- stücke	Bish. lfd.Nr. der Grd.st.	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe		
		a) Gemarkung		ha	a	m ²
1	2	b) Karte	Flurstück	c) Wirtschaftsart und Lage		
				3		
				4		
1		39/1000	Miteigentumsanteil an dem Grundstück			
		000	392		22	23
		41.99	Im Wiesengrund 19, 21 Gebäude- und Freifläche		22	48
		verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoß des Wohnhauses 2 nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan alles mit der Nr. 9 bezeichnet.				
		Das Miteigentum ist durch Einräumung der zu den anderen Mitei- gentumsanteilen (eingetragen in den Grundbüchern Nr. 1451, 1452, 1453, 1454, 1455, 1456, 1457, 1458, 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 17 Bestandsverzeichnis

Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Bestandsverzeichnis
Mannheim	Schönau	Schönau	1459	Einlegeblatt
				1
				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 28. 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 Grundstücksbeschreibung (Flächenberichtigung von 25 qm) geändert am 24.10.2016. Wolf		

Abbildung 18 Bestandsverzeichnis Seite 2

12.1.2 Abt. II

Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Zweite Abteilung Einlegeblatt
Mannheim	Schönau	Schönau	1459	1

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 179/2001-). Eingetragen am 10. Januar 2002. AS. 13. Nr. 1 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 28. März 2003. <u>Herbig</u>
<u>2</u>	<u>1</u>	Widerspruch zugunsten von <u>geb. (geschiedene)</u> . geb. am <u> </u> , wohnhaft in <u> </u> gegen die auf <u> </u> , geb. am <u> </u> , wohnhaft in <u> </u> erfolgte Umschreibung des hälftigen Miteigentumsanteils Abt. I lfde Nr. 1.2. Eingetragen (AS 87) am 28. April 2004. <u>Gaul</u>
<u>3</u>	<u>1</u>	Grunddienstbarkeit (Nutzungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 388. Bezug: Bewilligung vom 06.05.2010 (Notariat 6 Heidelberg, 6 UR 903/2010). Eingetragen (AS 381 in Blatt 1451) am 07.10.2010. <u>Sperker</u>
<u>4</u>	<u>1</u>	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts - Vollstreckungsgericht - Heidelberg vom 25.08.2025 (1 K 68/25). Eingetragen (MAN023/228/2025) am 03.09.2025. <u>Xhyliqi</u>

Abbildung 19 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 beigelegten 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 $\approx 17,30 \rightarrow \text{PV} \approx \text{5.536 €}$
- $n = 50$: Faktor $\approx 21,48 \rightarrow \text{PV} \approx \text{6.874 €}$
- 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 bezeichnet in der Immobilienbewertung den Anteil am Gesamtwert, der allein dem Grund und Boden zuzurechnen ist. Er wird unabhängig von der vorhandenen Bebauung sowie von sonstigen wertbeeinflussenden Maßnahmen oder Verbesserungen am Grundstück ermittelt und stellt damit eine eigenständige Wertkomponente innerhalb der normierten Wertermittlungsverfahren dar.

In Übereinstimmung mit den einschlägigen Bewertungsrichtlinien ist der Bodenwert in jedem regelkonformen Wertermittlungsverfahren gesondert zu bestimmen und auszuweisen.

12.2.2 Einfluss der Restnutzungsdauer auf den Bodenwert

Zu berücksichtigen ist, dass der Einfluss des Bodenwerts auf den Gesamtwert mit zunehmender Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen kontinuierlich abnimmt. Bei Objekten mit einer langen Restnutzungsdauer ($n > 40$ Jahre) tritt der abgezinste Bodenwert im Rahmen der Wertermittlung zunehmend in den Hintergrund. Ursache hierfür ist, dass der Barwert des Bodenwerts im Verhältnis zu

den kapitalisierten Erträgen aus dem nachhaltig erzielbaren Reinertrag der Immobilie eine immer geringere Bedeutung erlangt. Diese Wirkung ist insbesondere bei der Anwendung des Ertragswertverfahrens zu beachten.

Gemäß § 17 Abs. 2 Satz 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) kann bei Immobilien mit einer Restnutzungsdauer von mehr als 40 Jahren der Ertragswert unmittelbar durch die Kapitalisierung des nachhaltigen Reinertrags ermittelt werden. In diesen Fällen hat der Bodenwert – auch bei Wertvariationen – nur noch einen untergeordneten Einfluss auf das Ergebnis der Verkehrswertermittlung.

12.2.3 Notwendigkeit einer Sensitivitätsanalyse

Um die in solchen Fällen tatsächlich geringe Relevanz des Bodenwerts nachvollziehbar zu belegen, ist im Gutachten eine Sensitivitätsanalyse durchzuführen. Diese verdeutlicht, in welchem Umfang Veränderungen des Bodenwerts Auswirkungen auf den Gesamtwert haben. Dabei wird aufgezeigt, dass selbst bei erheblichen Abweichungen des Bodenwertansatzes lediglich geringfügige Veränderungen des ermittelten Ertragswerts eintreten. Die Sensitivitätsanalyse dient somit als methodischer Nachweis dafür, dass der Bodenwert bei langen Restnutzungsdauern nur eine untergeordnete Bedeutung für das Bewertungsergebnis hat.

12.2.4 Bodenrichtwerte gemäß Gutachterausschuss

Zur marktkonformen Einordnung der Bewertung sind die vom zuständigen Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte heranzuziehen. Diese stellen eine belastbare Referenz dar, um den Bodenwert im jeweiligen Marktumfeld sachgerecht und objektiv abzuleiten. Die einschlägigen Bodenrichtwerte werden im vorliegenden Gutachten gesondert ausgewiesen und in die Bewertungssystematik angemessen eingebunden.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der Bodenwert als eigenständige Wertkomponente zwar regelkonform zu ermitteln und darzustellen ist, seine Bedeutung für das Bewertungsergebnis jedoch maßgeblich von der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen sowie vom angewandten Wertermittlungsverfahren 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 20 Erläuterungen zum Bodenrichtwert

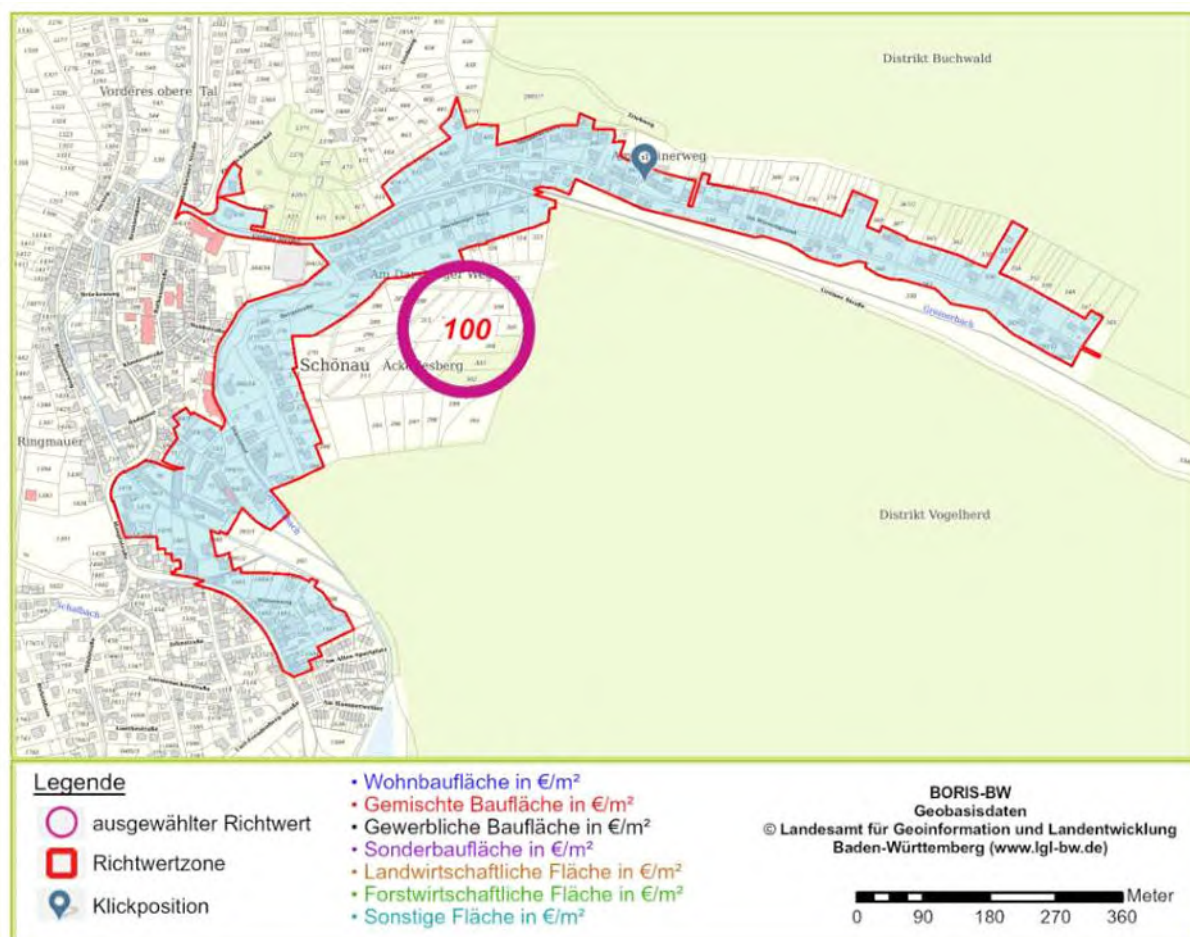


Abbildung 21 Darstellung der Bodenrichtwertzone



Abbildung 22 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 Schöna u	
	= 100,00 EUR/m²	
<u>Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:</u>		
Bauliche Ausnutzbarkeit (GFZ)	=	0,8
Lage im Baugebiet	=	durchschnittlich
Baufläche / Baugebiet	=	Wohnfläche
Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei

**Objekt: Wohneinheit im EG Nr. 9 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 des Gebäudes ist nicht bekannt. Nach den vorliegenden Erkenntnissen ist von einer Errichtung in den frühen 1990er-Jahren auszugehen.

12.3.2 Baubeschreibung

12.3.2.1 Zusammenstellung der Baustoffe und Baukonstruktionen: Umfang und Einschränkungen

Im Zuge der Wertermittlung hat der Unterzeichner eine überschlägige Zusammenstellung der wesentlichen Baustoffe und Baukonstruktionen des Bewertungsobjekts vorgenommen, soweit diese im Rahmen der Ortsbesichtigung visuell feststellbar waren. Die Angaben beruhen auf einer fachgerechten Inaugenscheinnahme und wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die enthaltenen Angaben keine zugesicherten Eigenschaften im rechtlichen Sinne begründen. Vielmehr handelt es sich um eine allgemeine Beschreibung der Bauart und der verwendeten Materialien, die sich ausschließlich auf die sichtbar wahrnehmbaren und damit überprüfbaren Bauteile beschränkt.

12.3.2.2 Einschränkungen der Beschreibung

Die Darstellung bezieht sich nicht auf verdeckte oder nicht einsehbare Bauteile, wie beispielsweise

- Deckenaufbauten,
- innere Wandkonstruktionen,
- unterirdische Bauteile und Fundamente,
- Wärmedämmungen sowie
- technische oder bauphysikalische Ausführungsdetails.

Soweit in diesen Bereichen dennoch Aussagen getroffen wurden, beruhen diese auf typischen Bauweisen vergleichbarer Objekte oder auf allgemeinen Erfahrungswerten. Entsprechende Annahmen sind im Gutachten gesondert kenntlich gemacht, um eine transparente und nachvollziehbare Darstellung sicherzustellen.

12.3.2.3 Abgrenzung zur Schadensbewertung

Dieses Gutachten stellt kein Bauschadensgutachten dar und erhebt keinen Anspruch auf eine vollständige oder umfassende Erfassung sämtlicher baulicher Mängel und Schäden. Dokumentiert wurden ausschließlich solche Mängel und Schäden, die im Rahmen der visuellen Inaugenscheinnahme erkennbar waren. Zerstörende Untersuchungen oder weitergehende technische Prüfungen zur Feststellung möglicher verdeckter Schäden oder Schwachstellen wurden nicht durchgeführt.

12.3.2.4 Berücksichtigung gesundheitsschädlicher Stoffe und Schädlinge

Spezielle Untersuchungen zum Vorhandensein gesundheitsschädlicher Baustoffe (z. B. Asbest, PCB, Formaldehyd) sowie zu möglichem Befall durch pflanzliche oder tierische Schädlinge (z. B. Schimmelpilze, Holzschädlinge) wurden nicht durchgeführt. Im Rahmen der rein visuellen Begutachtung ergaben sich jedoch keine Anhaltspunkte, die auf das Vorliegen entsprechender Belastungen oder Befälle hindeuten.

12.3.2.5 Funktionsfähigkeit technischer Anlagen

Die Funktionsfähigkeit der haustechnischen Anlagen, insbesondere der Heizungs-, Wasser- und Elektroinstallationen, wurde im Rahmen der Wertermittlung nicht gesondert geprüft. Für die Zwecke dieses Gutachtens wird davon ausgegangen, dass diese technischen Einrichtungen entweder ordnungsgemäß funktionsfähig sind oder mit einem vertretbaren Aufwand aus der Instandhaltungsrücklage in einen betriebsbereiten Zustand versetzt werden können.

Sofern im Zuge der visuellen Begutachtung erkennbare Mängel oder Schäden festgestellt wurden, sind diese gesondert erfasst, bewertet und im Gutachten entsprechend berücksichtigt.

12.3.2.6 Zusammenfassung und Bedeutung der Baubeschreibung

Die vorliegende Baubeschreibung dient ausschließlich der allgemeinen Darstellung des baulichen Zustands sowie der Bauweise des Bewertungsobjekts. Sie begründet keine rechtlichen Ansprüche und stellt keine vertiefte technische Prüfung dar. Insbesondere ersetzt sie keine detaillierte technische oder bauphysikalische Untersuchung, wie sie im Rahmen eines spezialisierten Bauschadensgutachtens erforderlich wäre. Ziel der Darstellung ist es, dem Leser des Gutachtens einen zusammenfassenden, nachvollziehbaren Überblick über die wesentlichen baulichen Merkmale des Objekts zu vermitteln.

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 unter der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zu verstehen ist, lässt sich wie folgt zusammenfassen: Sie beschreibt den Zeitraum in Jahren, in dem eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung voraussichtlich noch wirtschaftlich sinnvoll genutzt werden kann. Maßgeblich ist dabei nicht allein der bauliche oder technische Zustand, sondern die Frage, wie lange das Objekt unter Berücksichtigung seiner Ausstattung, Funktionalität und Marktgängigkeit noch nutzbar ist.

Hierin liegt der wesentliche Unterschied zur technischen Lebensdauer. Auch bei technisch einwandfreiem Zustand kann die wirtschaftliche Nutzbarkeit einer

baulichen Anlage eingeschränkt oder nicht mehr gegeben sein, etwa aufgrund funktionaler Mängel, veralteter Grundrisse oder fehlender Marktakzeptanz.

In der Immobilienwertermittlung – sowohl im Ertragswert- als auch im Sachwertverfahren – wird ausschließlich auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer abgestellt. Entspricht eine bauliche Anlage nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- oder Arbeitsverhältnisse oder nicht den Anforderungen an die Sicherheit der auf dem Grundstück befindlichen Personen, ist dies gemäß § 6 Abs. 6 ImmoWertV wertrelevant zu berücksichtigen. In solchen Fällen ist die Restnutzungsdauer entsprechend herabzusetzen.

Die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer erfolgt grundsätzlich im Wege einer fachlichen Schätzung, auch bei denkmalgeschützten Objekten. Maßgeblich ist dabei eine zukunftsbezogene Betrachtung. In der Vergangenheit durchgeführte Instandhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen sind bereits im aktuellen baulichen Zustand abgebildet und fließen insofern nur mittelbar in die Einschätzung ein, soweit sie sich im bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Bestand widerspiegeln.

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:

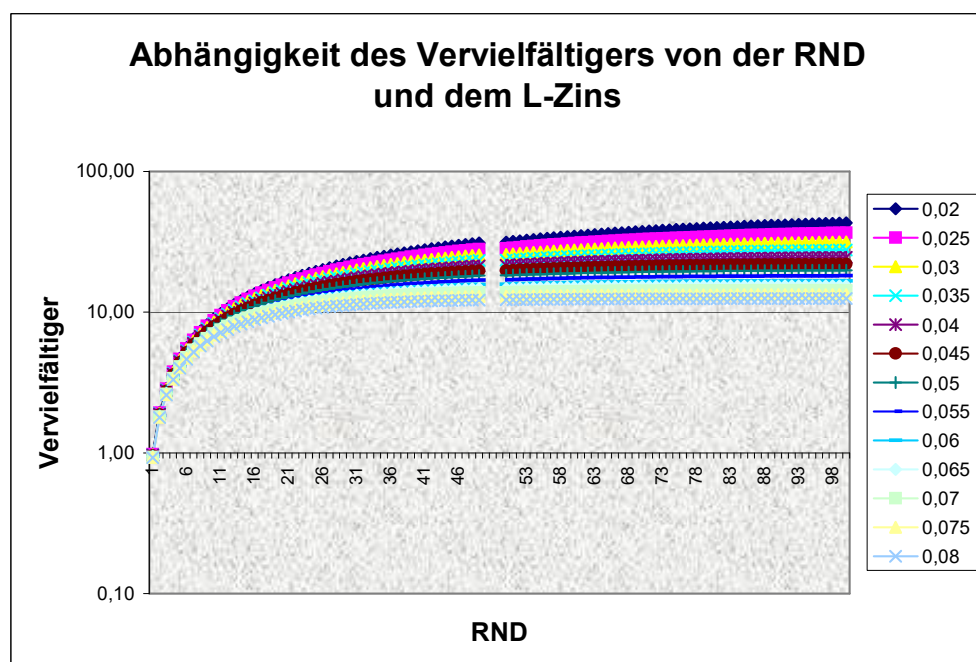


Tabelle 1 Abhängigkeit des Ertragsvervielfältigers von der RND

Mit zunehmender Restnutzungsdauer verändert sich der Vervielfältiger nicht mehr.

12.4 Wahl des Bewertungsverfahrens

Bei bebauten Grundstücken kommen im Rahmen normierter Wertermittlungsverfahren grundsätzlich das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren zur Anwendung. Die Entscheidung über das im Einzelfall sachgerechte Verfahren richtet sich nicht nach formalen Objektkategorien, sondern nach den Mechanismen der Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Maßgeblich ist, ob bei der in Rede stehenden Immobilienart im Marktgeschehen primär die Ertragsfähigkeit oder die (fiktiven) Herstellungskosten der baulichen Anlagen wertbestimmend sind.

Entscheidend ist somit die Frage, ob der typische Marktteilnehmer seine Kaufpreisentscheidung überwiegend nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten (Ertrag, Risiko, Kapitalbindung, Wertstabilität) oder nach subjektiven, ideellen bzw. emotional geprägten Wertvorstellungen trifft. Diese Differenzierung ist von zentraler Bedeutung für die Wahl des anzuwendenden Wertermittlungsverfahrens.

12.4.1 Marktsituation und Marktverhalten in Schönau b. H.

Im örtlichen Grundstücksmarkt von Schönau b. H. werden Objekte der hier vorliegenden Nutzungsart nur in Ausnahmefällen unter dem Gesichtspunkt der historischen Gestehungskosten gehandelt. Nach den Erkenntnissen und Markterfahrungen des Unterzeichners betrifft dies nahezu ausschließlich stark individualisierte Objekte, deren architektonische Gestaltung, Bauweise oder Ausstattung derart einzigartig ist, dass sie in ihrer Wahrnehmung annähernd den Charakter von Einzel- oder Kunstobjekten annehmen. In diesen Fällen kann der Herstellungsaufwand ausnahmsweise eine prägende Rolle für die Kaufpreisbildung spielen.

Demgegenüber ist der überwiegende Teil der in Schönau b. H. vorhandenen Objekte dieser Nutzungsart standardisiert ausgestaltet und wird marktüblich als Renditeobjekt wahrgenommen. Diese Marktzuordnung lässt sich objektiv daran erkennen, dass ein funktionierender Mietmarkt besteht und der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte für diese Objektart regelmäßig Liegenschaftszinssätze veröffentlicht. Die Existenz entsprechender Marktdaten belegt, dass die Ertragsfähigkeit im örtlichen Markt als maßgebliches Wertkriterium herangezogen wird und dass sich Angebot und Nachfrage an wirtschaftlichen Parametern orientieren.

12.4.2 Methodische Einschränkungen des Sachwertverfahrens im vorliegenden Fall

Das Sachwertverfahren setzt voraus, dass die baulichen Anlagen anhand belastbarer Normalherstellungskosten sachgerecht abgebildet werden können. Hierzu ist eine hinreichend genaue Erfassung des Ausstattungsstandards sowie die Ableitung eines fiktiven Baujahres erforderlich. Diese Vorgehensweise

erfordert detaillierte Kenntnisse über die Baukonstruktionen und die technische Ausführung sämtlicher wertrelevanter Bauteile.

Im vorliegenden Fall konnte das Objekt lediglich im Sondereigentum besichtigt werden. Wesentliche Teile der gemeinschaftlichen Bauteile und technischen Anlagen waren dem Unterzeichner nicht zugänglich. Für die Art und Ausführung der Haustechnik, der Boden-, Wand- und Deckenaufbauten sowie für konstruktive Elemente der Gebäudesubstanz wären daher zwangsläufig Annahmen erforderlich gewesen. Mangels belastbarer Detailinformationen hätte zudem eine freie Schätzung der fiktiven Herstellungskosten sowie der erforderlichen Marktanpassung vorgenommen werden müssen.

Eine derart weitgehende Schätzpraxis widerspricht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Sachverständigentätigkeit, wonach sämtliche Bewertungsparameter nachvollziehbar zu begründen und prüfbar herzuleiten sind. Zwar könnte eine solche Vorgehensweise theoretisch unter Rückgriff auf § 287 ZPO begründet werden; im vorliegenden Bewertungsfall wurde dies jedoch als methodisch nicht sachgerecht angesehen. Hinzu kommt, dass ohne belastbare Marktanpassungsfaktoren eine marktkonforme Ableitung des Verkehrswerts im Sachwertverfahren nicht gewährleistet wäre. Das Sachwertverfahren würde in diesem Fall zu einem Ergebnis führen, das nur über erhebliche, frei geschätzte Zu- oder Abschläge an den Markt angepasst werden müsste, was den Anforderungen an eine objektive Verkehrswertermittlung nicht entspricht.

12.4.3 Eignung des Ertragswertverfahrens

Demgegenüber liegen für die Anwendung des Ertragswertverfahrens im örtlichen Grundstücksmarkt hinreichend belastbare Marktdaten vor. Dies betrifft sowohl die marktüblichen Mieten als auch die Liegenschaftszinssätze. Der Unterzeichner erhebt entsprechende Vergleichsdaten in Schönau b. H. fortlaufend und wertet diese statistisch aus. Die im Gutachten dokumentierten Marktdaten belegen, dass für Objekte dieser Art sowohl eine relevante Nachfrage als auch ein entsprechendes Angebot besteht.

Aus diesen objektiv feststellbaren Marktgegebenheiten ist sachlich abzuleiten, dass sich der gewöhnliche Geschäftsverkehr an wirtschaftlichen Kriterien orientiert. Dies entspricht auch der gesetzlichen Definition des Verkehrswerts gemäß § 194 BauGB, wonach von wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmern auszugehen ist und persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse außer Betracht bleiben. Die vom Gutachterausschuss ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze spiegeln das objektspezifische Risiko wider und belegen die Einordnung dieser Objektart als nachhaltige, wirtschaftlich stabile Kapitalanlage.

Die nachhaltige Ertragsfähigkeit eines Objekts kann methodisch ausschließlich durch die Kapitalisierung des nachhaltig erzielbaren Reinertrags auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer abgebildet werden. Das Sachwertverfahren mit seiner linearen Alterswertminderung bildet hingegen weder das objektspezifische Risiko noch die Markterwartungen der Investoren sachgerecht ab. Der

Liegenschaftszinssatz als zentraler Risikoparameter findet ausschließlich im Ertragswertverfahren Berücksichtigung.

12.4.4 Zusammenfassende Begründung für die Wahl des Ertragswertverfahrens
Zusammenfassend sprechen folgende Gründe für die Anwendung des Ertragswertverfahrens:

- Die Preisbildung am örtlichen Grundstücksmarkt orientiert sich bei Objekten dieser Nutzungsart überwiegend an der Ertragsfähigkeit und nicht an den Herstellungskosten.
- Das Bewertungsobjekt weist keine besondere Individualität auf, die eine Einordnung als „kunstähnliches“ Objekt rechtfertigen würde.
- Für die Objektart besteht ein nachweisbarer, funktionierender Mietmarkt.
- Belastbare Marktdaten zu Mieten und Liegenschaftszinssätzen liegen vor.
- Die Anwendung des Sachwertverfahrens würde mangels belastbarer Eingangsdaten und Marktanpassungsfaktoren zu methodisch nicht vertretbaren freien Schätzungen führen.
- Der gewöhnliche Geschäftsverkehr im Sinne des § 194 BauGB ist von wirtschaftlichem Handeln geprägt; maßgeblich sind Ertragserwartung, Risiko und Nachhaltigkeit der Kapitalanlage.

Vor diesem Hintergrund ist das Ertragswertverfahren im vorliegenden Bewertungsfall als sachgerecht, marktkonform und methodisch vorzugswürdig anzusehen. Der Verkehrswert des Bewertungsobjekts ist daher vorrangig aus der Kapitalisierung der nachhaltig erzielbaren Erträge abzuleiten..

12.5 Ermittlung des Ertragswertes

12.5.1 Vermietbarkeit des Objektes

Der bauliche Zustand des Bewertungsobjekts sowie der darauf befindlichen Gebäude ergibt sich aus der im Gutachten enthaltenen Bilddokumentation und der beschriebenen Zustandsbewertung.

Die nachfolgenden Ausführungen zur ortsüblichen Vergleichsmiete basieren auf der Annahme einer im Übrigen fertiggestellten sowie mangel- und schadensfreien baulichen Ausführung.

12.5.2 Erhaltungszustand, Ausbaustufe

Für die Bewertung wird ein ordnungsgemäßer und uneingeschränkt nutzbarer Erhaltungszustand unterstellt, wie er nach Durchführung der festgestellten Mängel- und Schadensbeseitigungsmaßnahmen anzunehmen ist.

Etwaige Maßnahmen, deren Kosten gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV bzw. § 19 WertV anzusetzen sind, wurden hierbei lediglich fiktiv berücksichtigt..

12.5.3 Anzusetzende Mieten

12.5.3.1 Datenquellen

Die im Rahmen der Wertermittlung herangezogenen Marktdaten stammen aus unterschiedlichen, fachlich relevanten Quellen:

a) Aus der Tätigkeit als Mietgutachter

- im gerichtlichen Auftrag, unter Einbeziehung historischer Mietdaten (bisherige Bestandsmieten sowie vereinbarte Neuvertragsmieten),
- im privaten Auftrag, insbesondere unter Nutzung von zur Verfügung gestellten Mieterlisten.

b) Aus der Tätigkeit als Bewertungssachverständiger bei der Bewertung von Renditeobjekten, einschließlich der hierbei gewonnenen Miet- und Ertragsdaten.

c) Aus der fortlaufenden Auswertung tagesaktueller Presseveröffentlichungen. Dem Unterzeichner ist dabei bewusst, dass es sich hierbei überwiegend um Angebotsmieten handelt und nicht um tatsächlich realisierte Vertragsabschlüsse; diese Daten werden entsprechend kritisch eingeordnet.

d) Aus der Auswertung externer Marktdaten, insbesondere

- aus Mietspiegeln umliegender Städte, soweit diese inhaltlich und strukturell auf den örtlichen Markt übertragbar sind,
- aus Datensammlungen anderer Immobilienunternehmen.

e) Aus regelmäßig geführten Fachgesprächen mit Marktteilnehmern, insbesondere Maklern, Hausverwaltern, Vermietern und Mietern.

Aufgrund der langjährigen Tätigkeit des Unterzeichners am regionalen Immobilienmarkt kann davon ausgegangen werden, dass das verfügbare Datenmaterial einen besonders repräsentativen Querschnitt vergleichbarer Objekte abbildet. Die kontinuierliche Marktbeobachtung bestätigt, dass die herangezogenen Daten die tatsächlichen Gegebenheiten des Mietmarktes in hohem Maße realitätsnah widerspiegeln. Ein wesentlicher Teil der Vergleichsobjekte ist dem Unterzeichner zudem aus eigener Anschauung bekannt.

Aus der Struktur der Datenerhebung ergeben sich folgende qualitätssichernde Merkmale:

- unzensierter Informationszufluss aus einer Vielzahl unabhängiger Quellen,
- Auswahl von Vergleichsobjekten mit zeitlicher Streuung über die letzten vier Jahre,
- Plausibilitätsprüfung der herangezogenen Werte durch Abgleich mit weiteren Vergleichsdaten,

- Bildung eines sachgerechten Verhältnisses von Bestands- und Neuvermietungen auf Grundlage erfahrungsbasierter Gewichtungen.

Diese Vorgehensweise gewährleistet einen repräsentativen Querschnitt der marktüblichen Mieten. Ergänzend wird auf die einschlägige Rechtsprechung zur Heranziehung von Vergleichsdaten aus der praktischen Markterfahrung von Sachverständigen verwiesen.²

12.5.3.2 Flächenermittlung

Aus dem Bestand ergeben sich folgende Daten, die der Unterzeichner aus einem Aufmaß ermittelt hat:

1. Grundflächen, die vollständig zur Wohnfläche anzurechnen sind

Nr.	Raumbezeichnung	Grundfläche m ² (Fertigmaß)	Abzugsfläche m ²	Gesamtfläche m ²
1	Wohnen / Schlafen	22,39		22,39
2	Küche	6,1		6,10
3	Bad	3,89		3,89
4	Diele	5,99		5,99
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				

Summe 1 **38,37**

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.“

2. Grundflächen, die zur Hälfte zur Wohnfläche anzurechnen sind

Nr.	Raumbezeichnung	Grundfläche m ² (Fertigmaß)	Abzugsfläche m ²	Gesamtfläche m ²
	Grundflächen von unbeheizbaren Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten abgeschlossenen Räumen		Berechnung der Abzugsfläche wie unter Punkt 1 beschrieben	
1	Terrasse	10	5	5,00
Summe 2				5,00

3. Zusammenstellung

Nr.	Bezeichnung	Grundfläche	anzurechnen	Wohnfläche m ²
1	Grundflächen, die vollständig anzurechnen sind	38,37	100%	38,37
2	Grundflächen, die zur Hälfte anzurechnen sind	10,00	50%	5,00
3	Grundflächen, die höchstens zur Hälfte anzurechnen sind			

berechnete Wohnfläche **43,37**

12.5.3.3 Herleitung der Miete

Für die Ableitung der marktüblichen Miete ist auf die ortsüblichen Vergleichsmieten abzustellen, wobei die eingeschränkten Raumhöhen der Flächen wertmindernd zu berücksichtigen sind. Unter der ortsüblichen Vergleichsmiete ist das Entgelt für die Gebrauchs- bzw. Nutzungsüberlassung eines Objekts ohne umlagefähige Betriebskosten (Nettokaltmiete) zu verstehen.

Als Vergleichsmaßstab sind grundsätzlich Mietwerte solcher Einheiten heranzuziehen, die hinsichtlich Nutzungsart, Flächengröße, Ausstattungsstandard, baulichem Zustand und Lage mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbar sind. Hierzu zählen auch Objekte, die nicht in derselben Gemeinde gelegen sind, sofern sie sich in strukturell vergleichbaren Orten befinden und vergleichbare Marktverhältnisse aufweisen. Entsprechende Vergleichsobjekte in ausreichender Anzahl sind dem Unterzeichner aus seiner beruflichen Praxis bekannt.

12.5.3.3.1 Angaben von Maklern

Auf Grundlage von Erhebungen bei ortskundigen Immobilienmaklern ergeben sich für vergleichbare Objekte insbesondere folgende marktübliche Mietspannen:

- Für Wohnflächen in gebrauchten Immobilien dieser Art mit durchschnittlichem Nutzwert liegen die im freien Markt erzielbaren Nettokaltmieten regelmäßig zwischen ca. 7,50 EUR/m² und 10,50 EUR/m².
- Für Lagerflächen werden marktübliche Mieten von bis zu ca. 2,00 EUR/m² erzielt, für Produktionsflächen bis etwa 6,00 EUR/m² und für Büroflächen bis zu ca. 8,00 EUR/m².

Garagen bzw. Stellplätze werden je nach Lage, Ausstattung und Nachfrage mit monatlichen Mieten zwischen etwa 45,00 EUR und 150,00 EUR pro Stellplatz vermietet.

12.5.3.3.2 Vergleichsobjekte

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

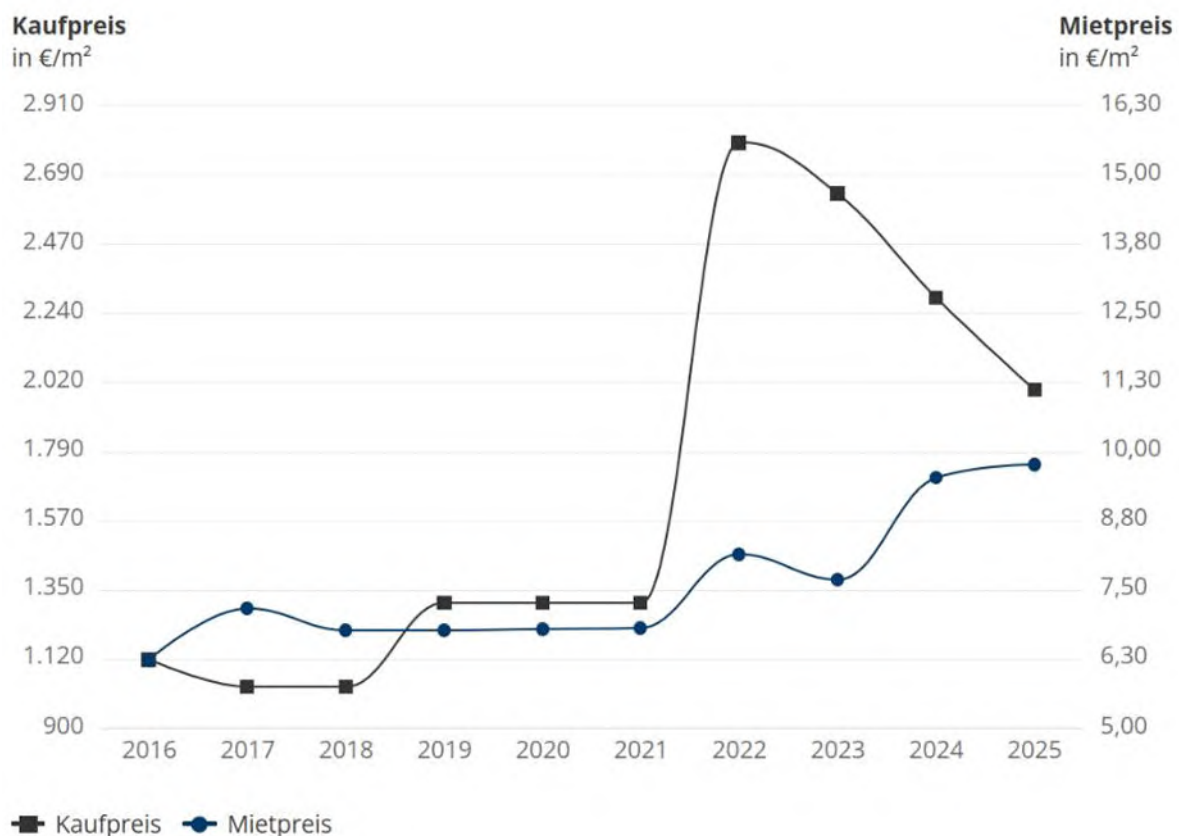


Abbildung 23 Marktentwicklung

12.5.3.3.3 Das Verhältnis zwischen Mietniveau und Kaufpreisen stellt eine wesentliche Kenngröße für die Stabilität und Funktionsfähigkeit eines lokalen Immobilienmarktes dar. Im Idealfall entwickeln sich Mieten und Kaufpreise weitgehend parallel. Durch regulatorische Eingriffe in den Mietmarkt sowie die erheblichen Kaufpreisstigerungen der vergangenen Jahre ist diese Parallelentwicklung in vielen Märkten jedoch nicht mehr gegeben. In der Folge kommt es zunehmend zu einer Entkopplung von Miet- und Kaufpreisen, was zu einer erhöhten Marktvolatilität führt. In solchen Marktphasen verliert der Standort aus Sicht von Kapitalanlegern an Attraktivität.

12.5.3.3.4 Zusammenfassung

Die Anpassung an die gesetzlichen Vergleichsmerkmale Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage gemäß § 558 Abs. 2 BGB erfolgte auf Basis der aus dem örtlichen sowie überörtlichen Mietmarkt statistisch und empirisch abgeleiteten Mietwertrelationen. Soweit möglich, wurden hinsichtlich Nutzungsart und Ausstattungsstandard vergleichbare Objekte herangezogen und die jeweilige Immissionssituation angemessen berücksichtigt.

Für die nachfolgende Berechnung legt der Unterzeichner folgende Mietansätze zugrunde:

Bezeichnung	Flächenansatz	Miete
Wohneinheit 1	43,37 m ²	8,75 EUR/m ²

Tabelle 2 Übersicht Mietansätze

Höhere Mietansätze als die vorgenannten erscheinen unter Berücksichtigung der Lage, der örtlichen Marktverhältnisse sowie der infrastrukturellen Anbindung des Objekts über die verbleibende wirtschaftliche Restnutzungsdauer hinweg nicht nachhaltig erzielbar. Der bauliche Zustand, ein bestehender Instandhaltungsrückstau sowie die Lagequalität sind in den angesetzten Mietwerten bereits angemessen berücksichtigt.

Die im Rahmen des Ertragswertverfahrens zugrunde gelegte Vergleichsmiete liegt unter dem ortsüblichen Mietniveau vergleichbarer Wohnungen. Dies ist aufgrund objektspezifischer und nutzungsbedingter Besonderheiten sachgerecht und entspricht den tatsächlichen Marktgegebenheiten.

12.5.4 Bewirtschaftungskosten

Zur Ermittlung des Reinertrags sind von den zuvor genannten Mieterträgen die Bewirtschaftungskosten in Abzug zu bringen. Hierbei handelt es sich um regelmäßig und nachhaltig anfallende Aufwendungen des Eigentümers im Zusammenhang mit dem laufenden Betrieb und der Bewirtschaftung der Immobilie. Finanzierungsaufwendungen wie Zinsen für Hypothekendarlehen oder Grundschulden sowie sonstige privatrechtliche Belastungen des Grundstücks bleiben bei den Bewirtschaftungskosten unberücksichtigt. Die Bewirtschaftungskosten gliedern sich in folgende Kostenarten:

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 24 Ableitung Ertragsvervielfältiger

12.5.4.2 Verwaltungskosten

Verwaltungskosten umfassen die Aufwendungen für die zur ordnungsgemäßen Verwaltung des Grundstücks erforderlichen personellen und organisatorischen Ressourcen. Hierzu zählen insbesondere Kosten für Verwaltungstätigkeiten, Aufsicht sowie für die Prüfung von Jahresabschlüssen oder der Geschäftsführung des Eigentümers. Verwaltungskosten fallen auch dann an, wenn der Eigentümer die Verwaltung in Eigenregie wahrnimmt, da in diesem Fall entsprechende Eigenleistungen wirtschaftlich zu bewerten sind.

Der Umfang der Verwaltungskosten liegt in der Praxis regelmäßig bei etwa 3 % bis 5 % des Rohertrags, abhängig von den örtlichen Gegebenheiten, die regional stark variieren können. Als Orientierungsgröße können die Ansätze nach § 26 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) herangezogen werden. Im vorliegenden Fall wird davon ausgegangen, dass die Verwaltungskosten 3 % des Rohertrags nicht überschreiten.

12.5.4.3 Betriebskosten

Betriebskosten sind die laufenden Aufwendungen, die aus dem Eigentum am Grundstück sowie aus dem bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks und seiner baulichen sowie sonstigen Anlagen entstehen (§ 19 Abs. 2 ImmoWertV, § 27 Abs. 2 II. BV). Sie sind im Rahmen der Wertermittlung nur insoweit anzusetzen, als sie nicht auf die Mieter umgelegt werden können.

Im vorliegenden Fall wird davon ausgegangen, dass dem Vermieter keine umlageunfähigen Betriebskosten entstehen. Entsprechende vertragliche Regelungen sind dem Unterzeichner nicht bekannt geworden.

12.5.4.4 Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten sind Aufwendungen, die infolge von Abnutzung, Alterung und Witterungseinflüssen zur Sicherstellung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen während ihrer Nutzungsdauer erforderlich werden. Sie umfassen sowohl die Kosten der laufenden Unterhaltung als auch

die Aufwendungen für die Erneuerung einzelner Bauteile. Schönheitsreparaturen werden – je nach vertraglicher Regelung – teilweise von den Mietern oder sonstigen Nutzern getragen und sind daher nicht zwingend dem Eigentümer zuzurechnen.

Die Bildung einer Instandhaltungsrücklage ist in § 21 Abs. 5 Nr. 4 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) geregelt. Danach handelt es sich um die vorgeschriebene Ansammlung einer angemessenen Geldsumme, aus der künftig notwendige Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum – gegebenenfalls auch modernisierende Instandsetzungen – finanziert werden sollen. Die Bildung einer angemessenen Rücklage ist Bestandteil einer ordnungsgemäßen Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums.

Zur überschlägigen Ermittlung der insgesamt zu erwartenden Instandhaltungskosten wurde im vorliegenden Fall die sogenannte Peterssche Formel herangezogen. Dieses Verfahren beruht auf empirischen Auswertungen statistischer Daten zu Instandhaltungskosten von Gebäuden und stellt ein in der Praxis bewährtes Hilfsmittel zur Abschätzung der langfristig anfallenden Aufwendungen für den Werterhalt baulicher Anlagen dar.

Nach der Petersschen Formel werden die reinen Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Grundstücks- und Erschließungskosten) mit dem Faktor 1,5 multipliziert und anschließend auf eine angenommene Nutzungsdauer von 80 Jahren verteilt. Grundlage dieser Methodik ist die Annahme, dass innerhalb eines Zeitraums von etwa 80 Jahren Instandhaltungskosten in Höhe des 1,5-fachen der ursprünglichen Herstellungskosten anfallen.

Ausgehend von dieser Methodik hat der Unterzeichner auf Basis eigener langjähriger Markterfahrungen und statistischer Fortschreibungen folgende Beziehung abgeleitet:

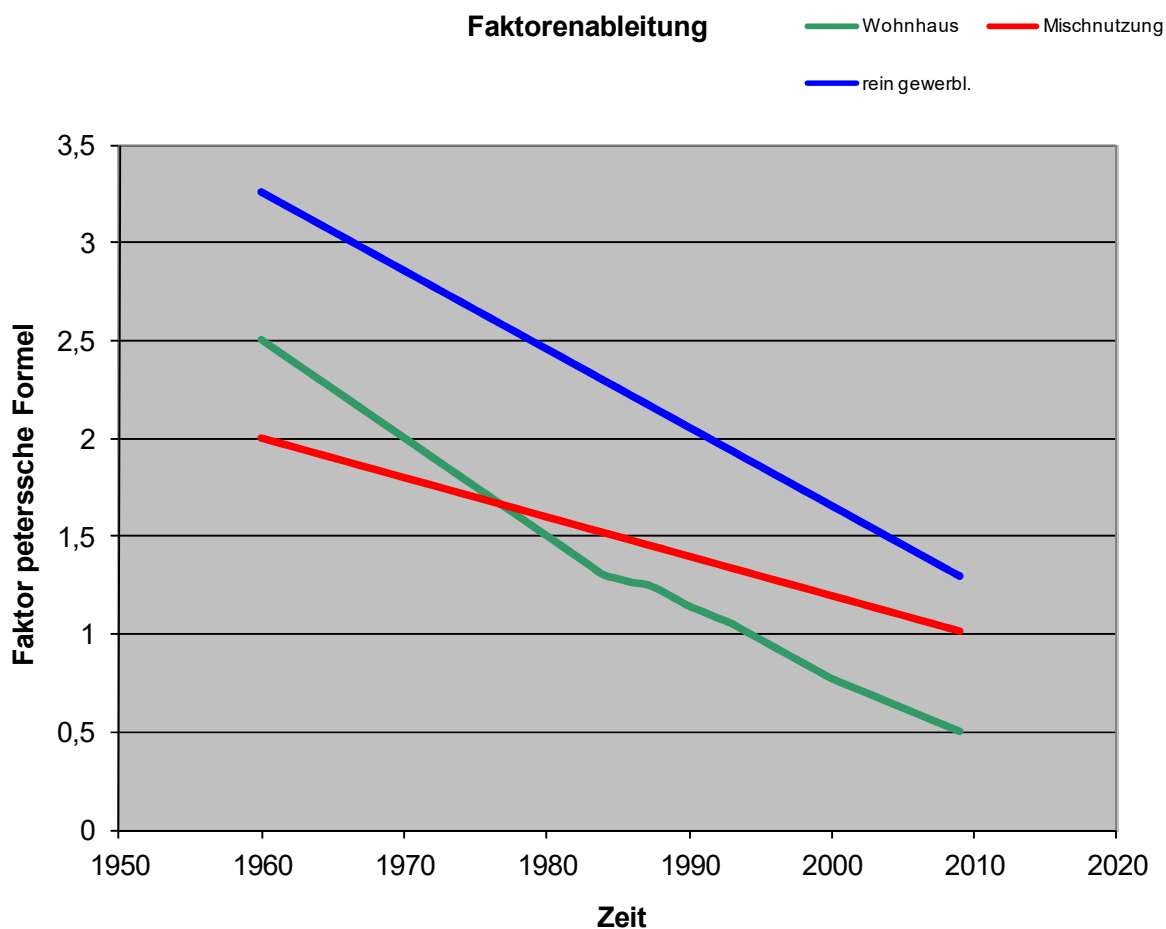


Abbildung 25 Faktorenableitung zur Ermittlung der Instandhaltungsrücklage

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 bildet das unternehmerische Risiko des Eigentümers ab, das dadurch entsteht, dass Wohn- oder Gewerbeflächen zeitweise leer stehen oder Mieten nicht oder nicht vollständig realisiert werden können. In solchen Fällen entstehen Ertragslücken, die im Rahmen der Wertermittlung durch einen entsprechenden Ansatz für das Mietausfallwagnis zu berücksichtigen sind. Kleiber definiert das Mietausfallwagnis als das Risiko einer Ertragsminderung infolge von Mietminderungen, uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder Leerständen von zur Vermietung bestimmten Flächen.

Die Höhe des anzusetzenden Mietausfallwagnisses ist objektspezifisch zu bestimmen und richtet sich insbesondere nach der aktuellen Marktsituation, dem baulichen Zustand, der Nutzungsart sowie der Lage des Grundstücks und der darauf befindlichen baulichen Anlagen.

Die besondere methodische Herausforderung bei der Ermittlung der Bewirtschaftungskosten liegt in der konkreten Quantifizierung. Während Verwaltungskosten regelmäßig anhand marktüblicher Vergleichswerte (z. B. Vergütungssätze von Hausverwaltungen) abgeleitet werden können, beruhen Instandhaltungsrücklagen und das Mietausfallwagnis auf sachverständigen Annahmen. Diese sind auf Grundlage der objektspezifischen Merkmale sowie der Erkenntnisse aus der Ortsbesichtigung und der Marktkenntnis des Sachverständigen herzuleiten.

Dass es keine allgemein verbindlichen Pauschalansätze für Bewirtschaftungskosten gibt, zeigt sich auch daran, dass die in der WertR 1996 noch enthaltenen Pauschalsätze für Mietwohngrundstücke in der WertR 2002 ersatzlos gestrichen wurden. Auch die WertR 2006 enthält keine pauschalen Vorgaben. Die Bemessung hat daher stets einzelfallbezogen zu erfolgen.

Allgemeine Leitlinien zur Höhe des Mietausfallwagnisses lassen sich aus dem marktüblichen Verhalten ableiten: Maßgeblich sind das Risiko des Mietertrags sowie der zeitliche Aufwand zur Wiedervermietung bei Leerstand.

Nach § 29 II. BV ist das Mietausfallwagnis das Risiko einer Ertragsminderung infolge uneinbringlicher Rückstände aus Mieten, Pachten, Vergütungen oder Zuschlägen sowie infolge des Leerstands von zur Vermietung bestimmten Flächen; es umfasst zudem die nicht realisierbaren Kosten der Rechtsverfolgung bei Zahlungs- oder Räumungsansprüchen. In der WertR 2002 (Nr. 5.2.5) werden als Orientierungsrahmen für Wohn- und Geschäftsgrundstücke Ansätze zwischen 2 % und 4 % der Nettokaltmiete genannt. Kleiber empfiehlt in „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ (2. Auflage 2002) bei überwiegender Wohnnutzung bis zu 4 % und bei reiner gewerblicher Nutzung bis zu 8 %. Ergänzend ist zu berücksichtigen, dass bei tatsächlich eintretenden Mietausfällen regelmäßig zusätzliche Kosten, insbesondere für rechtliche Durchsetzung von Zahlungs- oder Räumungsansprüchen, entstehen können.

Im vorliegenden Bewertungsfall orientiert sich der Unterzeichner an den in der WertR empfohlenen Orientierungswerten und setzt das Mietausfallwagnis mit 3

% des Rohertrags an. Dieser Ansatz trägt der Marktfähigkeit des Objekts, seiner Lage sowie der bestehenden Nachfrage im örtlichen Teilmarkt für diese Immobilienart angemessen Rechnung und wird als sachgerecht und marktkonform erachtet.

12.5.5 Liegenschaftszins³

Die Funktion des Liegenschaftszinssatzes lässt sich wie folgt beschreiben:

Der Liegenschaftszinssatz ist – in Verbindung mit der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer – maßgebliche Rechengröße zur Ableitung der Alterswertminderung (Abschreibung) im Ertragswertverfahren. Er stellt zugleich den Zinssatz dar, über den die Verzinsung des Gebäudewerts in Beziehung zum Gebäudewert selbst gesetzt wird. Darüber hinaus bildet der Liegenschaftszinssatz die rechnerische Verbindung zwischen dem Bodenwert und der Bodenwertverzinsung.

Aus diesen Funktionen ergibt sich die begriffliche Einordnung des Liegenschaftszinssatzes:

Der Liegenschaftszinssatz ist eine zentrale Rechengröße des Ertragswertverfahrens, über die der nachhaltig erzielbare Reinertrag in einen marktgerechten Ertragswert überführt wird.

Die Einflussgrößen auf die Höhe des Liegenschaftszinssatzes lassen sich in drei Kategorien gliedern:

- Wirtschaftliche und politische Rahmenbedingungen (z. B. Zinsniveau für Hypothekendarlehen und sonstige Baufinanzierungen, steuerliche Belastung von Kapitalanlagen und Grundbesitz),
- Marktbezogene Faktoren (z. B. Verhältnis von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Miet- und Investitionsmarkt),
- Objektbezogene Merkmale (z. B. Grundstücks- und Nutzungsart, Lagequalität, Objektgröße und Marktgängigkeit).

Für das konkret zu bewertende Objekt liegen keine vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Liegenschaftszinssätze vor. Der Gutachterausschuss weist für diesen Teilmarkt keine entsprechenden Zinssätze aus. Die Ableitung des anzusetzenden Liegenschaftszinssatzes erfolgt daher unter Heranziehung eigener Marktdaten aus der gutachterlichen Praxis sowie ergänzend anhand einschlägiger Fachliteratur. In der Fachliteratur werden bundesweit aus realisierten Kaufpreisen rückgerechnete Liegenschaftszinssätze veröffentlicht, die in Bandbreiten differenziert nach Objektarten dargestellt sind. Diese Bandbreiten lassen sich unter Berücksichtigung der konkreten markt- und objektspezifischen Einflussfaktoren sachgerecht anpassen.

³aus § 14 Abs. 3 der ImmoWertV

Vor diesem Hintergrund ergibt sich für das Bewertungsobjekt folgende markt-gerechte Ableitung des Liegenschaftszinssatzes:

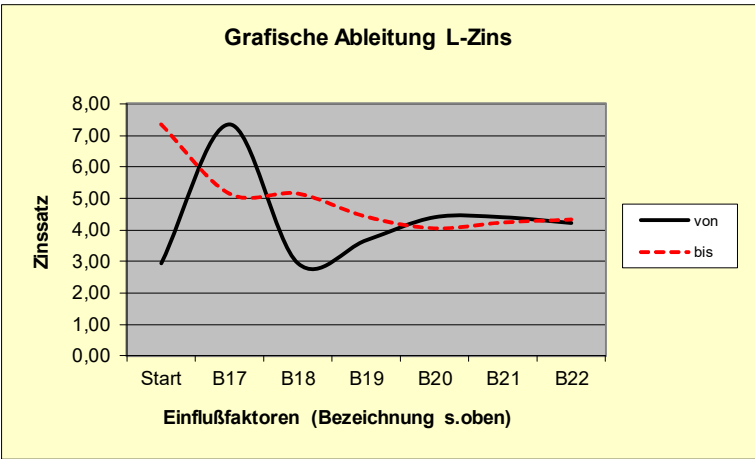
Ableitung des Liegenschaftszinssatzes			
in Anlehnung an Sommer/Hausmann GuG 3/2006 S. 139 ff (Quelle der Ausgangsbandbreiten)			
	Wohnung	Ausgangsbandbreiten:	Min Bandbreite Max
Wohnungsgrößenanp.:	über 60m ²	Wohnung	0,50 2,94-7,34 7,70
Anzahl der Wohneinheiten:	mehr als 3 Wohneinheiten	Einfamilienwohnhaus	0,70 2,26-3,85 4,60
Lage	gute Lage	Zweifamilienwohnhaus, Reihenhäuser	3,00 3,22-4,95 5,54
Restnutzungsdauer	lange Restnutzungsdauer	Dreifamilienwohnhaus	2,50 3,03-4,42 8,30
Miet - und Kaufpreisrelation	niedriges Mietniveau	Mehrfamilienwohnhaus	2,50 4,71-5,65 8,00
Zukunftserwartungen	hohes Investitionsrisiko	Gemischt genutztes Gebäude	3,00 4,69-9,50 8,00
Wohn / Gewerbeanteil	überwiegender Wohnanteil	Geschäfts- und Bürogebäude	4,40 5,60-6,51 8,00
Berechnung:	Spanneneinteilung	reines Gewerbeobjekt	6,00 6,30-7,10 8,00
Weitere Begründung / Plausibilisierung, soweit notwendig:			
Korrekturfaktoren (Auswahl) bewirkt:			
Wohnungsgrößenanp. (B17)	obere Hälfte der Bandbreite		
Anzahl der Wohneinheiten (B18)	mittleres Drittel der Bandbreite		
Lage (B19)	mittleres Drittel der Bandbreite		
Restnutzungsdauer (B20)	obere Hälfte der Bandbreite		
Miet - und Kaufpreisrelation (B21)	untere Hälfte der Bandbreite		
Zukunftserwartungen (B22)	obere Hälfte der Bandbreite		
Wohn / Gewerbeanteil (B23)	untere Hälfte der Bandbreite		
Grafische Ableitung L-Zins 		von bis	
		Start	2,94 7,34
		B17	7,34 5,14
		B18	2,94 5,14
		B19	3,67 4,41
		B20	4,41 4,04
		B21	4,41 4,22
		B22	4,22 4,32
Ergebnis: Der Liegenschaftszins bewegt sich nach der vorgenannten Ableitung in einer Spanne zwischen		4,22 und 4,32	
Ausgewählt:		4,22	
©2006-24 Gablenz Klaus			

Abbildung 26 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.

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 ⁴		2,0 -4,0	4,0-5,0	6,0 -6,5
2	Vogels ⁵		2,5 -3,5	3,5 -4,5	6,5 -7,0
3	Pohnert ⁶		4,0-5,0	5,5 -6,5	6,0 -7,5
4	Sommer ⁷		2,5 -4,5	4,0 -5,5	6,0 -7,0
5	Ross ⁸		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 ⁹		2,0 - 4,0	4,0 -5,0	6,0 -6,5
8	Sturm ¹⁰				
9	Sprengnetter ¹¹	2,75 –4,00	2,00 -3,25	3,00 -4,00	5,50 -6,50
10	Simon/Cors/Troll ¹²			4,50 -5,50	5,50 -6,50
11	Kleiber, Simon ¹³	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.

⁴ Simon / Kleiber: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 7. Auflage, S.211 4.85 Luchterhand

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

⁶ Pohnert, Kreditwirtschaftliche Wertermittlung, 4. Auflage, S.129

⁷ Goetz Sommer; was ist mein Haus heute Wert, Rentrop Immobilien S. 59

⁸ Ross / Brachmann: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 27. Aufl. Oppermann Verlag S. 317

⁹ Kleiber / Simon/ Weyers; Die Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 3. Aufl. 1998, Bundesanzeiger § 11 WertV Rnd. 48 ff

¹⁰ Sturm; Die neue Wertermittlung, Weka Verlag Lose Blatt einschl. 4. Ergänzungslieferung Juni 1998

¹¹ Sprengnetter: Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten, Band II einschl. 36. Ergänzungslieferung 1998, Lose Blatt

¹² Simon, Cors, Troll: Handbuch der Grundstückswertermittlung, 3. Auflage, Vahlen München 1993

¹³ 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

Im Ertragswertverfahren werden die nachhaltig erzielbaren Reinerträge – nach Abzug der Bodenwertverzinsung – in der Regel über die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen unter Anwendung des Liegenschaftszinssatzes kapitalisiert und anschließend mit dem Bodenwert addiert. Das hieraus resultierende Ergebnis stellt den Ertragswert des Grundstücks dar.

Eine inhaltlich vergleichbare Beschreibung findet sich in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV). Bei der Anwendung des Ertragswertverfahrens gemäß §§ 17 ff. ImmoWertV wird die Lage am Grundstücksmarkt insbesondere dadurch berücksichtigt, dass die Ertragsverhältnisse, der Liegenschaftszinssatz, die Bewirtschaftungskosten sowie sonstige wertbeeinflussende Umstände in marktgerechter Höhe angesetzt werden.

Da diese Parameter bei sachgerechter Anwendung aus grundstücksbezogenen Marktdaten vergleichbarer Objekte abgeleitet werden müssen und damit eine unmittelbare Marktorientierung aufweisen, ist auch das Ertragswertverfahren als ein vergleichendes Wertermittlungsverfahren einzuordnen.

Bei Verwendung marktgerechter Eingangsdaten ist im Regelfall keine gesonderte Marktanpassung des ermittelten Ertragswerts erforderlich.

12.5.6.1 Ertragswertberechnung

Bodenwertermittlung

c Gablenz 2004

ant. Grundstücksfläche	2248,00 m ²	Miteigentumsant.	39,00 /1000	
Bodenwert je m ²		ant. Boden:	4,10 EUR/m ²	
Bodenwert				9.205,56 EUR

Ertragswertberechnung

Ermittlung Rohertrag:

Mieteinheit

Bezeichnung	Flächenansatz	Miete	Jahresmiete
Wohneinheit 1	43,37 m ²	8,75 EUR/m ²	4.553,85 €
Stellplätze und Garagen	Summe	43,37 m ²	4.553,85 €

jährlicher Rohertrag 4.553,85 €

Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten (in % des Rohertrags)	3,00 %	136,62 €
Betriebskosten (in tatsächlicher Höhe, in EUR)	0,00 EUR	- €
Instandhaltung (in % des Rohertragsaus Ableitung)	11,72 %	533,93 €
Mietausfallwagnis (in % des Rohertrags)	3,00 %	136,62 €

jährliche Bewirtschaftungskosten 807,16 €

jährlicher Reinertrag 3.746,69 €

Bodenwertverzinsung

Liegenschaftszinssatz	4,22 %	
Bodenwert	9205,56 EUR	
jährliche Bodenwertverzinsung		388,78 €
jährlicher Ertrag		3.357,91 €

Ertragswert der baulichen Anlage

Liegenschaftszinssatz	4,22%	
Restnutzungsdauer	45,00 Jahre	
Vervielfältiger	19,997	
Ertragswert der baulichen Anlagen		67.149,25 €
Bodenwert	+	9.205,56 €
Mängelbeseitigung	-	1.755,00 €
Ertragswert des Grundstücks	gerundet =	74.599,81 €

Tabelle 5 Ermittlung Ertragswert

Es ergibt sich nach vorstehender Berechnung ein anteiliger Ertragswert in Höhe von rd. 75.000.- EUR.

Es ergeben sich dabei folgende statistischen Größen:

Statistische Kennzahlen

Ertragswert nach der Faktor 300 Methode:	91.912,21 EUR
Verhältnis Ertragswert / verm. Fläche	1.720,08 EUR/m²
Verhältnis Ertragswert / Grundstücksfläche	850,90 EUR/m²
Durchschnittliche Miete bezogen auf Gesamt	8,75 EUR/m²
Bodenwertanteil am Ertragswert	12,34%
Gebäudewertanteil am Ertragswert	90,01%
Reinertragsanteil am Rohertrag	82,28%
Verhältnis Ertragswert/Rohertrag p.a.	16,38 fach
Anteil von Belastungen am Ertragswert	2,35%

Abbildung 27 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.¹⁴

Sensitivitätsanalyse des Bodenwerts

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

Varianz 1	Bodenwert je m ²		%-Veränderung	Ertragswert
Ursprung	3,28 EUR/m ²	87,67 m ²	-1,858 €	73.213,50 EUR
Varianz 2	4,10 EUR/m²	87,67 m²	0,000 €	74.599,81 EUR
	4,91 EUR/m ²	87,67 m ²	-1,828 €	73.235,82 EUR

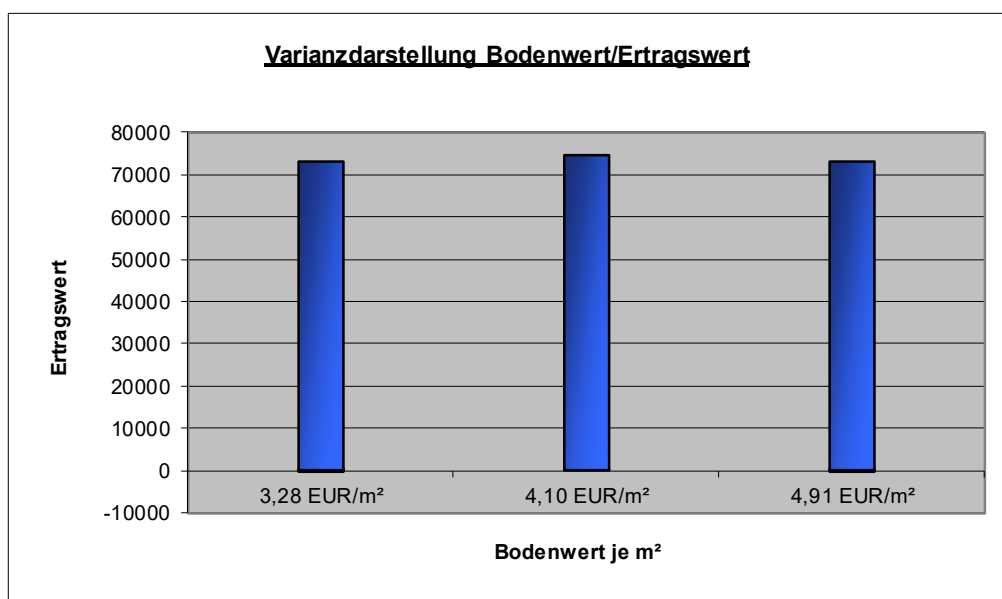


Abbildung 28 Sensitivitätsanalyse des Bodenwertes

¹⁴ 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	-7,47 %	69.025,11 EUR
Ursprung	45 Jahre	0,00 %	74.599,81 EUR
Varianz 2	54 Jahre	5,15 %	78.441,64 EUR

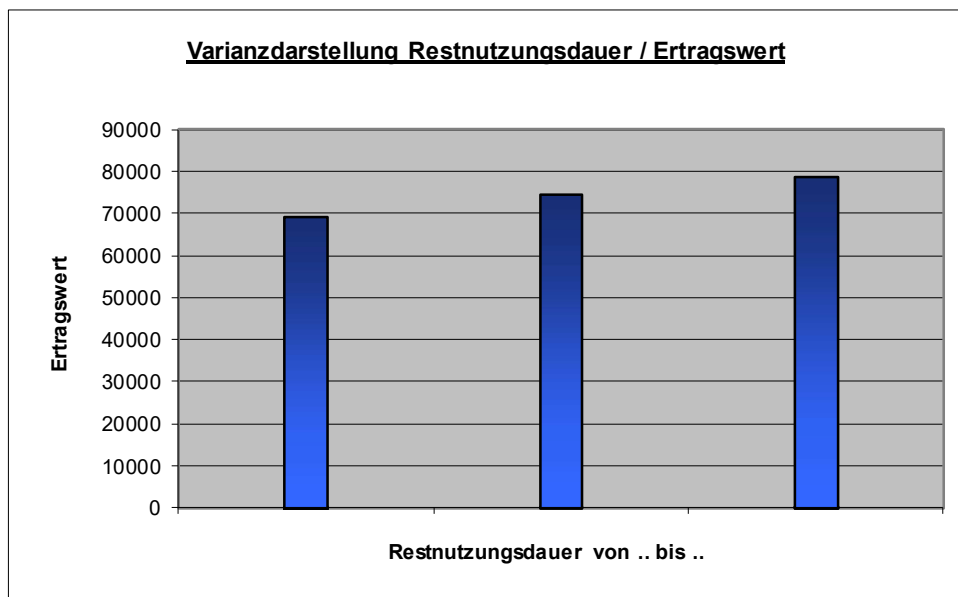


Abbildung 29 Sensitivitätsanalyse der Restnutzungsdauer

12.5.7 Stabilitätstest des Ertragswertes anhand der „Monte Carlo“ Simulation

12.5.7.1 Einleitung

Die Festlegung geeigneter Eingangsdaten für eine Immobilienbewertung ist ein Entscheidungsprozess, der durch komplexe, dynamische und mit Unsicherheiten behaftete Einflussgrößen geprägt ist. Entscheidungsunterstützende Modelle sollten diese drei Dimensionen abbilden, um die Vor- und Nachteile unterschiedlicher Bewertungsansätze sachgerecht beurteilen zu können. Maßgebliche Dimensionen eines Bewertungsmodells sind dabei der Grad der Unsicherheit, die zeitliche Dynamik sowie die Komplexität des Verfahrens.

Der Unsicherheitsgrad kann von deterministischen Situationen, in denen sämtliche relevanten Variablen als bekannt unterstellt werden, bis hin zu probabilistischen Konstellationen reichen, in denen nur unvollständige oder unsichere Informationen über die maßgeblichen Parameter vorliegen. Die zeitliche Dimension reicht von statischen Betrachtungen zu einem Stichtag bis hin zu dynamischen Modellen, die Zahlungsströme über mehrere Perioden differenziert abbilden. Die Komplexität eines Bewertungsmodells wird maßgeblich durch die Anzahl und Wechselwirkungen der einbezogenen Variablen bestimmt.

Konventionelle, ertragsorientierte Bewertungsverfahren sind in der Regel deterministisch angelegt. Die maßgeblichen Variablen gehen jeweils mit einem einzelnen, festen Wert in die Berechnung ein, sodass das Ergebnis ebenfalls als Einzelwert ausgewiesen wird. Tatsächlich ist jedoch davon auszugehen, dass die zugrunde liegenden Parameter innerhalb plausibler Bandbreiten variieren können und unterschiedliche Kombinationen dieser Variablen zu teils erheblich abweichenden Bewertungsergebnissen führen.

Deterministische Verfahren bilden stets nur eine mögliche Ausprägung der Eingangsdaten ab, während alternative, ebenfalls realistische Szenarien methodisch ausgeblendet bleiben. Die Bandbreite möglicher Entwicklungen des Bewertungsobjekts wird hierdurch nur unzureichend abgebildet.

Das im Einzelfall anzuwendende Bewertungsverfahren sollte die Entwicklungspotenziale, den aktuellen Entwicklungsstand sowie die zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks angemessen berücksichtigen. Hierfür kommen grundsätzlich dynamische Verfahren wie das Discounted-Cashflow-Verfahren oder das Residualwertverfahren in Betracht. Beide Verfahren scheiden im vorliegenden Zusammenhang jedoch aufgrund der hohen Fehleranfälligkeit der regelmäßig nur statisch ermittelbaren Eingangsdaten aus.

Vor diesem Hintergrund stellt das MCE-Verfahren (Monte-Carlo-Ertragswertmodell) das einzige Verfahren dar, das im Rahmen einer Plausibilisierung die künftige Entwicklung des Grundstücks unter Berücksichtigung von Unsicherheiten probabilistisch abbilden kann. Im Hinblick auf die Vorgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ermöglicht das MCE-Verfahren im vorliegenden Fall als ergänzendes Analyseinstrument die Ableitung von Wertbandbreiten in einem statistisch abgesicherten Rahmen und trägt damit zu einer sachgerechten Plausibilisierung des ermittelten Verkehrswerts bei.

12.5.7.2 Verfahrensbegründung

Die Abschätzung der Risiken künftiger Entwicklungen – insbesondere marktspezifischer Verhaltensweisen – sowie die Bewertung der Auswirkungen variabler Einflussgrößen (z. B. immissionsbedingter Faktoren) bilden die Grundlage für die Herleitung einer plausiblen, zukunftsbezogenen Betrachtung. Erst auf dieser Basis lässt sich eine sachgerechte methodische Ableitung der zu erwartenden Wertentwicklung vornehmen.

Hierfür kommen sogenannte stochastische Analyseverfahren in Betracht, die die Dimension der Wahrscheinlichkeit explizit einbeziehen. Da zahlreiche Bewertungsparameter nicht mit Sicherheit bestimmbar sind, werden diese Variablen in stochastischen Modellen nicht als feste Einzelwerte, sondern als Wertbereiche mit zugeordneten Wahrscheinlichkeitsverteilungen abgebildet.

Die im vorliegenden Fall angewandte Monte-Carlo-Ertragswertanalyse ist ein auf der Wahrscheinlichkeitsrechnung beruhendes Simulationsverfahren. Sie verknüpft verschiedene plausible Eingangsdaten, die jeweils in Bandbreiten dargestellt sind, zu einer statistisch abgeleiteten Verteilung möglicher Ertragswerte und ermöglicht so die Ableitung eines wahrscheinlichsten Ertragswerts. Methodisch ist dieses Vorgehen mit etablierten Entscheidungsmodellen wie der Erwartungswertanalyse oder baumartigen Entscheidungsmodellen vergleichbar.

Der wesentliche Unterschied gegenüber statischen Ertragswertmodellen besteht darin, dass die Eingangsdaten nicht als fixe Größen, sondern als Spannweiten mit zugehörigen Eintrittswahrscheinlichkeiten in die Berechnung eingehen. Dadurch wird die Unsicherheit der zugrunde liegenden Annahmen explizit abgebildet, anstatt sie implizit zu vernachlässigen.

Die probabilistische Ermittlung von Wahrscheinlichkeiten unterliegt regelmäßig methodischer Kritik, da sich Wahrscheinlichkeitsannahmen im Zeitverlauf verändern können. Um dieser Problematik zu begegnen, kommen algorithmische Verfahren zur Anwendung, die die Wahrscheinlichkeitsverteilung aus wenigen, vom Anwender vorgegebenen Parametern ableiten. Im vorliegenden Fall wird hierzu ein Algorithmus auf Basis der Schlaifer-Raiffa-Methode verwendet.

Der Anwender hat hierbei lediglich drei Parameter festzulegen: den wahrscheinlichsten Wert (Modalwert) sowie den minimal und maximal plausiblen Wert einer Variablen. Auf dieser Grundlage generiert der Algorithmus eine Wahrscheinlichkeitsverteilung; ein integrierter Zufallsmechanismus zieht im Rahmen zahlreicher Iterationen zufällige Werte aus der jeweiligen Bandbreite. Mit zunehmender Anzahl der Simulationsläufe bildet sich eine stabile Verteilung der möglichen Ergebnisse heraus.

Da dieses Verfahren mit statistischen Wahrscheinlichkeiten arbeitet, können auch Unsicherheiten aus besonderen Risikobetrachtungen – etwa im Zusammenhang mit möglichen Kontaminationen oder immissionsbedingten Einflüssen – in die Analyse integriert werden. Damit ermöglicht die Monte-Carlo-Simulation eine realitätsnahe Abbildung der Risikowahrnehmung und Entscheidungslogik typischer Marktteilnehmer und spiegelt die investitionsrelevanten Überlegungen von Kapitalanlegern in sachgerechter Weise wider.

12.5.7.3 Ableitung des MCE Wertes

Die in jedem Simulationslauf verwendeten Zahlenwerte werden auf Basis einer Zufallsverteilung aus der jeweils definierten Bandbreite gezogen, wobei die Auswahl entsprechend der Form der beiden Teilverteilungen der resultierenden Wahrscheinlichkeitsverteilung erfolgt. Die Eingangswerte werden dabei in Abhängigkeit von der jeweiligen Variabilität innerhalb der festgelegten Unter- und Obergrenzen um den wahrscheinlichsten Wert gewichtet. Die Standardabweichung wird für die beiden Verteilungshälften getrennt ermittelt, sodass keine symmetrische Verteilung vorausgesetzt wird. Dieses Vorgehen ermöglicht eine realitätsnähere Abbildung der tatsächlichen Streuung und vermeidet zugleich, dass der Anwender nicht hinreichend fundierte Festlegungen zu Eintrittswahrscheinlichkeiten einzelner Werte treffen muss.

Besteht ein Simulationsmodell aus insgesamt neunzehn variablen Eingangsparametern, die jeweils mit fünf plausiblen Ausprägungen hinterlegt sind, ergeben sich rechnerisch 5^{19} (= 1.907.348.632.8125) mögliche Kombinationen. In der praktischen Anwendung der Monte-Carlo-Simulation werden nicht sämtliche theoretisch möglichen Kombinationen vollständig berechnet. Stattdessen werden repräsentative Stichproben gezogen und in Form einer Ergebnisverteilung dargestellt, die die Gesamtheit der möglichen Ergebnisse statistisch angemessen abbildet. Hierbei wird für jede variable Eingangsgröße in jedem Simulationslauf zufällig ein Wert aus der jeweils definierten Bandbreite gezogen. Durch eine geeignete Gewichtung der Ziehungen wird sichergestellt, dass die gesamte Spannweite der möglichen Werte angemessen in der Simulation berücksichtigt wird.

Die so generierten variablen Eingangsgrößen werden mit den fest vorgegebenen Parametern verknüpft und gemäß der definierten Zielfunktion verrechnet, sodass für jeden Simulationslauf ein Ergebniswert entsteht. Dieser Prozess wird in der Regel eine große Anzahl von Iterationen (typischerweise bis zu 10.000 Durchläufe) wiederholt. Auf diese Weise ergibt sich eine statistisch belastbare Verteilung möglicher Ergebnisse, die anschließend mit geeigneten Auswertungsverfahren analysiert werden kann.

Die durch die Simulation erzeugten Ergebnisse stellen eine repräsentative Auswahl derjenigen Resultate dar, die unter Zugrundelegung der erhobenen bzw. bekannten Eingangsdaten tatsächlich eintreten können. In der nachfolgenden Übersicht werden die daraus abgeleiteten Ergebnisbereiche zusammenfassend dargestellt:

Eingangsgrößen:

	Minimum	Maximum	Mittelwert	Anzahl d. Klassen
Bodenwert:	4.602,78 €	13.808,34 €	9.205,56 €	8
Jahresrohertrag:	2.276,93 €	6.830,78 €	4.553,85 €	8
Bewirtschaftungskosten:	403,58 €	1.210,74 €	807,16 €	8
Liegenschaftszinssatz:	2,75	6,00	4,38	6
Restnutzungsdauer:	20	60	40	6

Ergebnisse:

		%-Abweichung zu Monte-Carlo	
Ertragswert: minimal:	13.664,20 €	-82,02	Abweichung zu
maximal:	190.531,36 €	150,74	tatsächlicher EW:
arith. Mittel aus obigen Werten:	102.097,78 €	34,36	76.354,81 €
Ertragswert aus mittl. Eingangswerten:	71.853,12 €	-5,44	(ohne Mängel)
Ertragswert (Median) nach Monte-Carlo:	75.987,70 €		-0,48%

Tabelle 6 Ableitung MCE- Wert

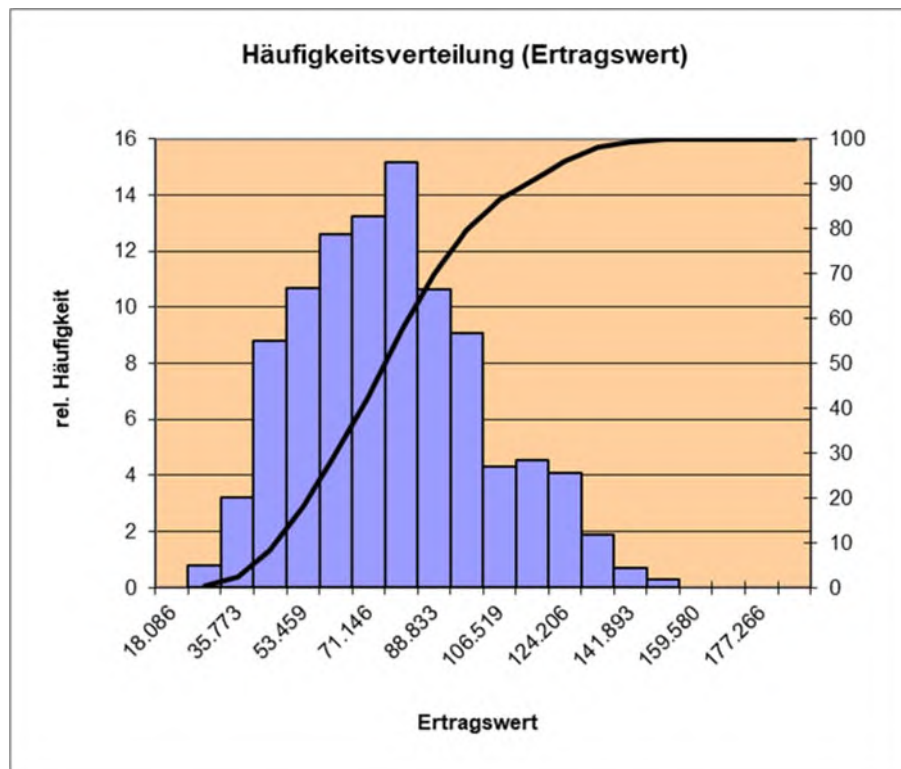


Abbildung 30 Häufigkeitsverteilung MCE Wert

Es zeigt sich, dass der konventionell ermittelte Ertragswert (ohne Ansatz gemäß § 19 WertV) lediglich um rund 0,5 % von dem im Rahmen der Spannen-Simulation abgeleiteten wahrscheinlichsten Ertragswert abweicht. Dabei wurde besonderes Augenmerk auf die Variation der beiden maßgeblichen Risikoparameter – Liegenschaftszinssatz und wirtschaftliche Restnutzungsdauer – gelegt.

Vor diesem Hintergrund relativiert sich die Bedeutung etwaiger obergutachterlicher Auseinandersetzungen über die exakte Wahl einzelner Eingangsdaten, da die Abweichung im Verhältnis zur allgemeinen Schätzgenauigkeit der Wertermittlung als vernachlässigbar anzusehen ist.

13. Ergebnis der Verkehrswertermittlung zum 7. Januar 2026

13.1 Wertansätze

Die im Gutachten angesetzten Werte wurden auf Grundlage marktgerechter, am örtlichen Grundstücksmarkt orientierter Parameter ermittelt. Eine gesonderte Marktanpassung ist daher nicht erforderlich.

Nach der gesetzlichen Definition wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit sowie der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Maßgeblich ist dabei nicht ein konkret erzielter Einzelpreis, sondern die am Markt üblicherweise zu erwartende Preisbildung.

Sprengnetter konkretisiert diese Definition dahingehend, dass der Verkehrswert dem bei einem anstehenden Verkauf mit der größten Wahrscheinlichkeit erzielbaren Preis entspricht, sofern dem Verkäufer eine angemessene Vermarktungsdauer zur Verfügung steht. Der Verkehrswert ist danach derjenige Preis, den wirtschaftlich vernünftig handelnde Marktteilnehmer unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Eigenschaften des Grundstücks und der allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag im Durchschnitt aushandeln würden („Wert für jedermann“). Voraussetzung ist, dass den Vertragsparteien ein marktüblicher Vermarktungs- und Verhandlungszeitraum zur Verfügung steht, wie er auch bei den herangezogenen Vergleichskäufen unterstellt wird.

Diese Begriffsbestimmung bedarf jedoch der Klarstellung, dass der Verkehrswert nicht mit einem konkret erzielten Preis gleichzusetzen ist. Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, nicht mit ihm identifiziert. Der tatsächlich gezahlte Kaufpreis stellt den in Geld ausgedrückten Ausgleich für die Eigentumsübertragung dar, während der Verkehrswert eine fiktive, prognostische Größe ist, die das zu erwartende Verhalten des gewöhnlichen bzw. modellhaft unterstellten Geschäftsverkehrs abbildet.

Kleiber führt hierzu aus, dass die auf dem Grundstücksmarkt – auch im gewöhnlichen Geschäftsverkehr – erzielten Entgelte intersubjektive Preise darstellen. Die normativen Vorgaben der Verkehrswertermittlung verfolgen daher das Ziel, einen von individuellen Einschätzungen unabhängigen, allein an den objektiven Merkmalen des Grundstücks orientierten Wert zu ermitteln.

Im weiteren Sinne ist der Verkehrswert somit auch als statistisch abgeleiteter Wert zu verstehen, der sich aus dem ausgewogenen Mittel der zum Vergleich herangezogenen Marktdaten ergibt. Der Verkehrswert ist zudem zeitabhängig: Zum einen verändern sich die objektspezifischen Eigenschaften und der bauliche Zustand im Zeitverlauf, zum anderen unterliegen auch die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die rechtlichen Vorgaben sowie die lokalen Marktverhältnisse fortlaufenden Veränderungen.

13.2 Zur Eingrenzung des ermessenden Spielraumes

Jede gutachterliche Wertermittlung ist systembedingt mit einem gewissen Ermessens- und Beurteilungsspielraum verbunden. Ziel einer sachgerechten Bewertung ist es, diesen Spielraum durch methodisch nachvollziehbare und marktorientierte Vorgehensweisen möglichst gering zu halten.

Dies beginnt bereits bei der Ableitung der anzusetzenden Mieten: Hier wurden ortsübliche Vergleichswerte herangezogen und unter Berücksichtigung relevanter Merkmale differenziert angepasst. Auch bei der Wahl des Wertermittlungsverfahrens wurde konsequent an der Nutzungsart des Gebäudes angeknüpft, wie es die ImmoWertV vorsieht. Durch diese systematische und regelkonforme Vorgehensweise wird der verbleibende Ermessensspielraum weiter eingegrenzt und die Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung erhöht.

13.3 Ergebnisse

Aus den vorstehend ermittelten Bewertungsparametern ist der Verkehrswert abzuleiten. Vor dem Hintergrund, dass davon auszugehen ist, dass ein potenzieller Erwerber das Bewertungsobjekt überwiegend unter Ertragsgesichtspunkten beurteilen wird, orientiert sich die Wertermittlung vorrangig am ermittelten Ertragswert.

Unter Berücksichtigung sämtlicher wert- und marktbeeinflussender Umstände, die im Rahmen der Bewertung erkennbar waren, der Nutzungsart der Immobilie sowie der bestehenden und möglichen Nutzungsperspektiven, hält der Unterzeichner die nachfolgend gerundet dargestellten Werte für den Wertermittlungstichtag 7. Januar 2026 für sachgerecht und angemessen.

Verkehrswert des 39/1000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Im Wiesengrund 19/21 (Gebäude- und Freifläche), verbunden mit dem Sondereigentum an der im Erdgeschoss des Wohnhauses 2 gelegenen Wohnung einschließlich Kellerraum, jeweils im Aufteilungsplan mit der Nr. 9 bezeichnet, sowie des damit verbundenen alleinigen Sondernutzungsrechts an der ebenfalls mit Nr. 9 gekennzeichneten und braun umrandeten Gartenfläche, gelegen Im Wiesengrund 19/21, 69250 Schönau b. H.

75.000.- €

(in Worten: fünfundsiebzigtausend 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 31 Straßenansicht



Abbildung 32 zentrale Heizungsanlage



Abbildung 33 Speichereinrichtungen



Abbildung 34 Puffertank und Pumpenanlage



Abbildung 35 Küche



Abbildung 36 wie vor



Abbildung 37 Flur



Abbildung 38 wie vor

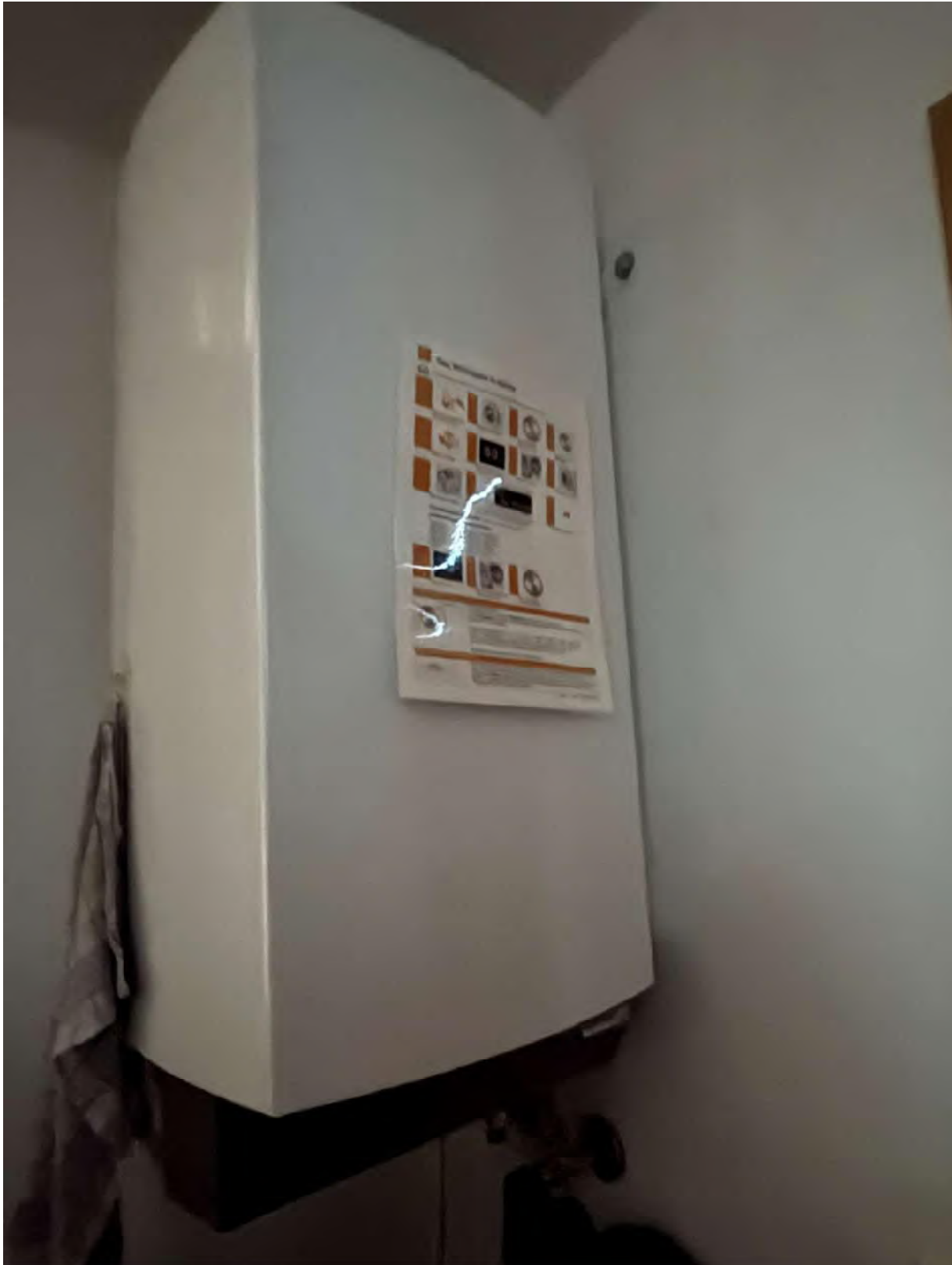


Abbildung 39 nicht funktionsfähige Therme



Abbildung 40 Bad



Abbildung 41 wie vor



Abbildung 42 Flur

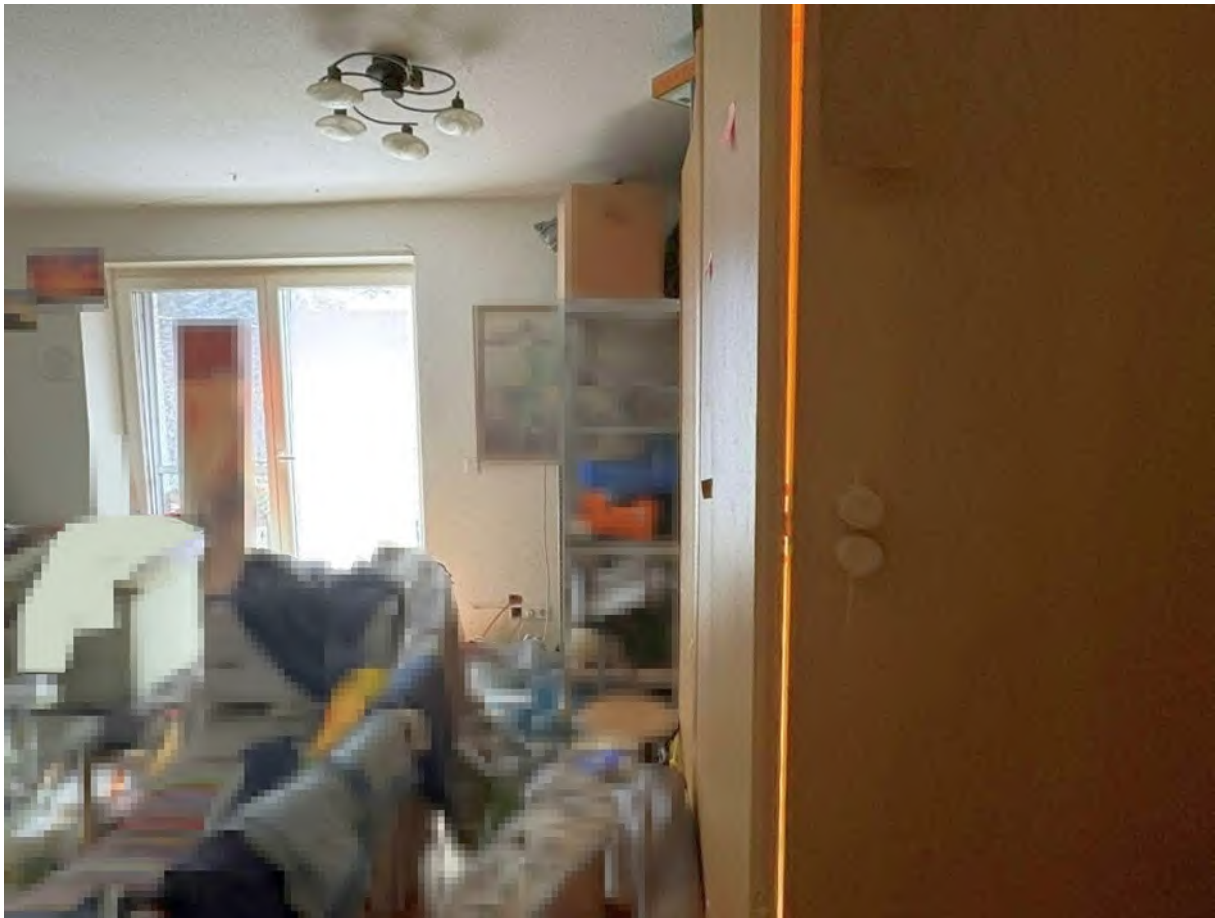


Abbildung 43 Wohnen / Schlafen



Abbildung 44 wie vor



Abbildung 45 Detail Hauseingangstür



Abbildung 46 Luftbildaufnahme, Lage der Wohnung siehe Pfeil



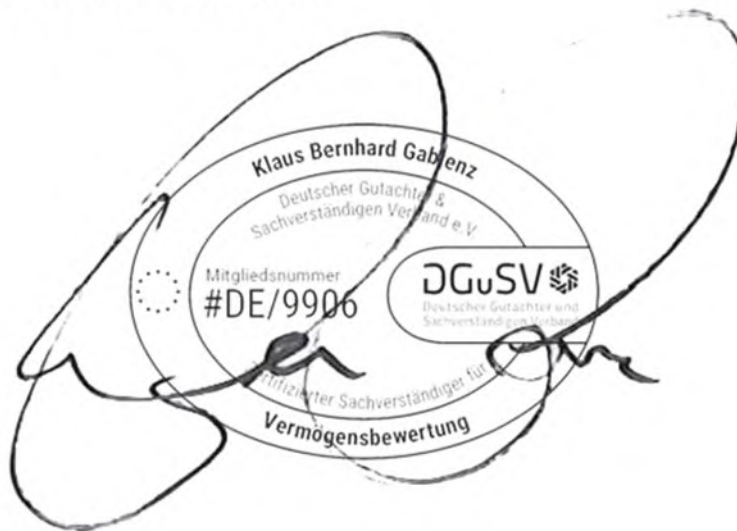
Abbildung 47 wie vor

15. Schlusserklärung

Der Sachverständige versichert, dass er das vorliegende Gutachten eigenverantwortlich, nach bestem Wissen und Gewissen, unabhängig und frei von persönlichen Interessen am Ergebnis erstellt hat.

Mit seiner Unterschrift bestätigt der Sachverständige zugleich, dass keine Umstände vorliegen, die einer Bestellung als Sachverständiger entgegenstehen oder die Unparteilichkeit und Glaubwürdigkeit seiner gutachterlichen Aussagen in Frage stellen könnten.

Markranstädt, 04.02.2026



Klaus B.Gablenz

16. Anlagen

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