

Objekt: Wohngrundstück mit Wohngebäude (2 WE) und Garage
69123 Heidelberg OT Pfaffengrund, Schwalbenweg 104

Verkehrswertermittlung für das Amtsgericht Heidelberg

12096
the science
of build & estate

Gutachten

Über die Verkehrswertermittlung des Objektes

Wohngrundstück, bebaut mit Wohngebäude und Nebengebäuden

Flurstück Nummer 363041 Gebäude- und Freifläche

**Schwalbenweg 104
69123 Heidelberg OT Pfaffengrund**



Auftraggeber:

Amtsgericht Heidelberg

Kurfürstenanlage 15
69115 Heidelberg

Gablenz
Sachverständigenbüro
Klaus Bernhard Gablenz

Bewertungstichtag:
7. Juli 2023

Anzahl der erstatteten Gutachten: 5
Erstattete Zeichen: 125.234

info@builcandestate.de

DS 375414/0823
Ersteller: Klaus Bernhard Gablenz
Datum: 28.08.2023



1. Zusammenfassung

Allgemeine Angaben

1. Auftraggeber
2. Auftrag vom
3. Aktenzeichen des Auftraggebers
4. Bewertungsgegenstand
5. Flurstück Nummer
6. Straße / Haus Nr.
7. PLZ, Ort
8. Eigentümer
9. Wertermittlungsstichtag
10. Tag der (letzten) Ortsbesichtigung

Information

- Amtsgericht Heidelberg, Kurfürstenanlage 15, 69115 Heidelberg
- Donnerstag, 25. Mai 2023
- (2) 1 K 87/14
- Grundstück, bebaut mit einem Zweifamilienwohnhaus und Garage
- 363041
- Schwalbenweg 104
- 69123 Heidelberg
- vgl. Beweisbeschluss
- Freitag, 7. Juli 2023
- Freitag, 7. Juli 2023

Angaben zur Nutzung des Objektes

11. Mieter / Pächter
12. Hausverwalter
13. Hausmeister
14. Zwangsverwalter

- Das Objekt ist teilweise vermietet die Mieter z.T. namentlich am Klingelschild benannt
- nicht bekannt
- nicht bekannt
- vgl. Auftraggeber

Angaben zu den baulichen Anlagen

15. Objektform
16. Baukonstruktion
17. Dachform
18. Anzahl aller Gebäude
19. Anzahl und Art der Nebengebäude
20. Mängel und Schäden sowie Restfertigstellungskosten (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)
21. Kontaminationen

- einseitig angebautes Wohngebäude mit Keller-, Erd- und Dachgeschoss
- massiv gebauter Baukörper mit Putzfassade
- Satteldach (Wohngebäude) mit Dachgauben
- 2
- Garage, massiv errichtet
- Am Objekt befinden sich verschiedene Mängel und Schäden; die Beseitigungskosten betragen rd. 61.000 EUR; diese werden nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV bei der Wertermittlung berücksichtigt.
- 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	· 40
24. Durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	· i.d.R. 60 bis 80 Jahre bei reinen Wohngebäuden
25. Wohnflächen / Nutzflächen	·
Wohneinheit 1	· 69,22 m ²
Wohneinheit 2	· 233,79 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)	· 7,42 EUR/m ² /Monat
28. Belastungen in Abt. II, die auf das Bauwerk wirken	· keine Eintragungen bekannt

Angaben zum Grund und Boden

29. Bebauungsvorschriften	· Gesamtplan Pfaffengrund vom 13.8.1952 mit Änderung im Jahre 2000
30. zuständiges Baurechtsamt	· Stadt Heidelberg
31. zuständiges Grundbuchamt	· Stadt Heidelberg
32. Belastungen in Abt. II, die auf den Grund und Boden wirken	· keine Eintragungen bekannt
33. Automatisierter Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom	· Montag, 7. August 2023
34. Automatisierter Auszug aus dem Liegenschaftsbuch vom	· Montag, 7. August 2023
35. Grundbuch Nr.	· 31698
36. Grundstücksgröße (wirtschaftliche Sachgemeinschaft)	· 638,00 m ²

Angaben zu den ermittelten Werten

37. Sachwert	404.420,44 EUR
38. Ertragswert	412.484,95 EUR
39. Verkehrswert	410.000 EUR
40. Verkehrswert in Worten	vier hundert zehn tausend

2. Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	Zusammenfassung.....	2
2.	Inhaltsverzeichnis	4
3.	Abbildungsverzeichnis	7
4.	Tabellenverzeichnis	8
5.	Auftraggeber des Gutachten	9
6.	Zweck des Gutachtens.....	9
7.	Grundlagen des Gutachtens.....	9
8.	Literaturverweis	9
9.	Allgemeine Bedingungen des Gutachtens.....	10
10.	Einladungen, Ortsbesichtigung.....	10
11.	Daten und Fakten	10
11.1	Allgemeine Wertverhältnisse	10
11.2	Mikro- und Makrolage des Objektes	11
11.2.1	Postanschrift.....	11
11.2.2	Grundbuchamt.....	11
11.2.3	Eigentümer.....	11
11.2.4	Beurteilung der Wohn- und Geschäftslage (Mikrolage).....	11
11.2.4.1	Vorstellung der Kommune.....	11
11.2.4.1.1	Geschichte:.....	11
11.2.4.1.2	Architektur:	11
11.2.4.1.3	Tourismus:.....	12
11.2.4.1.4	Kultur:.....	12
11.2.4.1.5	Wissenschaft und Forschung:	12
11.2.4.1.6	Lage:	12
11.2.4.1.7	Verkehrsanbindung:.....	12
11.2.4.2	Verkehr.....	12
11.2.4.2.1	Straßenverkehr	12
11.2.4.2.2	Öffentlicher Nahverkehr	12
11.2.4.2.3	Bahnverkehr	13
11.2.4.2.4	Fahrradverkehr	13
11.2.4.2.5	Fußgängerverkehr	13
11.2.4.2.6	Individualverkehr.....	13
11.2.4.2.7	Luftverkehr.....	13
11.2.4.3	Wirtschaft	13
11.2.4.3.1	Bildung und Forschung	13
11.2.4.3.2	Forschung und Technologie.....	14
11.2.4.3.3	Tourismus.....	14
11.2.4.3.4	Dienstleistungssektor.....	14
11.2.4.3.5	Kultur und Kreativwirtschaft.....	14
11.2.4.3.6	Gesundheitswesen	14
11.2.4.4	Mikrolage / Makrolage.....	15
11.2.4.4.1	Lage:	15
11.2.4.4.2	Wohngebiet:	15
11.2.4.4.3	Infrastruktur:	15
11.2.4.4.4	Verkehrsanbindung:.....	15

11.2.4.4.5	Bildungseinrichtungen:.....	16
11.2.4.4.6	Wirtschaft:.....	16
11.2.4.4.7	Naherholung:.....	16
11.2.5	Lage innerhalb oder außerhalb der geschlossenen Ortsbereiche.....	17
11.2.6	Topographie und Zuschnitt.....	17
11.2.7	Ausmaß der Beeinträchtigung durch Straßen oder Eisenbahn, bzw. Flugverkehr.....	19
11.2.8	Öffentliche Erschließung.....	20
11.2.9	Immissionen.....	20
11.2.10	Kontaminationen.....	22
11.2.11	Ausbau-Zustand, bauliche Ausnutzungsmöglichkeiten.....	22
11.2.11.1	Ausbauzustand.....	22
11.2.11.2	Planungsrechtliche Beurteilung des Bewertungsobjektes.....	23
11.2.11.3	Grundrisse / Schnitte.....	27
11.2.11.3.1	Kellergeschoss.....	28
11.2.11.3.2	Erdgeschoss.....	29
11.2.11.3.3	Dachgeschoss.....	30
11.2.11.3.4	Schnitt.....	31
11.2.12	Grundbuchinhalte.....	31
11.2.12.1	Bestandsverzeichnis.....	31
11.2.12.2	Abt. I.....	32
11.2.12.3	Abt. II.....	32
11.2.12.4	Abt. III.....	33
11.2.12.5	Rechte und Belastungen in Abt. II - die Ableitung von Ersatzwerten.....	34
11.2.12.6	Lfd.Nr. 1.....	34
11.2.12.7	Lfd.Nr. 2.....	34
11.2.12.7.1	Auszug aus der Eintragungsbewilligung vom 7.April 1997:.....	34
11.2.12.7.2	Bewertung.....	36
11.2.12.8	lfd. Nr. 4.....	36
11.2.12.8.1	Auszug aus der Eintragungsbewilligung.....	36
11.2.12.8.2	Bewertung.....	37
11.2.13	Straßenplan.....	37
11.2.14	Luftbilder.....	38
12.	Verkehrswertermittlung.....	39
12.1	Bodenwert.....	39
12.2	Baubeschreibung.....	43
12.2.1	Baujahr.....	43
12.2.2	Baubeschreibung.....	43
12.2.3	Detailbeschreibung Wohngebäude.....	44
12.2.3.1	Mängel, Schäden.....	45
12.2.4	Restnutzungsdauer.....	45
12.3	Wahl des Bewertungsverfahrens.....	47
12.4	Ermittlung des Ertragswertes.....	50
12.4.1	Vermietbarkeit des Objektes.....	50
12.4.2	Erhaltungszustand, Ausbaustufe.....	50
12.4.3	Anzusetzende Mieten.....	50
12.4.3.1	Datenquellen.....	50
12.4.3.2	Marktüberblick.....	52
12.4.3.2.1	Wohnmieten.....	52
12.4.3.3	Herleitung der Miete.....	53

12.4.3.3.1	Einleitung.....	53
12.4.3.3.2	Mietspiegel der Stadt Heidelberg.....	53
12.4.3.3.2.1	Wohneinheit 1 Kellergeschoss.....	54
12.4.3.3.2.2	Wohneinheit 2 Erd- und Dachgeschoss.....	55
12.4.3.3.3	Angaben von Maklern.....	55
12.4.3.3.4	Wohnflächen.....	56
12.4.3.3.5	Zusammenfassung.....	58
12.4.4	Bewirtschaftungskosten.....	58
12.4.4.1	Abschreibung.....	58
12.4.4.2	Verwaltungskosten.....	59
12.4.4.3	Betriebskosten.....	59
12.4.4.4	Instandhaltungskosten.....	59
12.4.4.5	Mietausfallwagnis.....	62
12.4.5	Liegenschaftszins.....	63
12.4.6	Ermittlung des Ertragswertes.....	66
12.4.6.1	Ertragswertberechnung.....	67
12.4.6.2	Sensitivitätsanalyse und Plausibilitätskontrolle am Beispiel Bodenwert und Restnutzungsdauer.....	69
12.4.7	Stabilitätstest des Ertragswertes anhand der „Monte Carlo“ Simulation.....	71
12.4.7.1	Einleitung.....	71
12.4.7.2	Verfahrensbegründung.....	71
12.4.7.3	Ableitung des MCE Wertes.....	72
13.	Plausibilitätskontrolle über den Sachwert.....	75
13.1.1	Einführung.....	75
13.1.2	Ableitung NHK.....	75
13.1.3	BGF.....	76
13.1.4	Sachwertverfahren.....	76
14.	Ergebnis des Gutachtens.....	77
14.1.1	Wertansätze.....	77
14.1.2	Zur Eingrenzung des ermessenden Spielraumes.....	78
14.1.3	Ergebnisse.....	78
15.	Anlagen.....	79
15.1	Fotos.....	79
16.	Schlussfolgerung.....	82

3. Abbildungsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
Abbildung 1	Lage des Mikromarkts.....	16
Abbildung 2	Wohnlage.....	17
Abbildung 3	Auszug aus dem Liegenschaftsbuch.....	18
Abbildung 4	Auszug aus dem Liegenschaftskataster 1.....	18
Abbildung 5	Auszug aus dem Liegenschaftskataster 2.....	19
Abbildung 6	Lärmschutzkartierung der Stadt Heidelberg (Auszug).....	20
Abbildung 7	Legende Lärmschutzkartierung.....	21
Abbildung 8	Starkregenanalyse.....	22
Abbildung 9	Flächennutzungsplan.....	23
Abbildung 10	Auszug Bebauungsplan.....	24
Abbildung 11	Grundriss Kellergeschoss.....	28
Abbildung 12	Grundriss Erdgeschoss.....	29
Abbildung 13	Grundriss Dachgeschoss.....	30
Abbildung 14	Schnitt.....	31
Abbildung 15	Bestandsverzeichnis Grundbuch.....	31
Abbildung 16	Abt. II des Grundbuchs.....	33
Abbildung 17	Auszug aus der Eintragungsbewilligung vom 7.April 1997.....	34
Abbildung 18	Auszug aus der Eintragungsbewilligung vom 7.April 1997 (Lageplan).....	35
Abbildung 19	Straßenplan.....	37
Abbildung 20	Luftbilder.....	38
Abbildung 21	Darstellung Richtwertzone.....	39
Abbildung 22	Auszug Bodenrichtwertkarte 2022.....	40
Abbildung 23	Vergleichsdaten grafisch.....	52
Abbildung 24	Vergleichsdaten tabellarisch.....	52
Abbildung 25	Angebotspreisentwicklung.....	53
Abbildung 26	Ableitung Ertragsvervielfältiger.....	59
Abbildung 27	Faktorenableitung zur Ermittlung der Instandhaltungsrücklage.....	61
Abbildung 28	Ableitung Liegenschaftszinssatz.....	64
Abbildung 29	Sensitivitätsanalyse des Bodenwertes.....	69
Abbildung 30	Häufigkeitsverteilung MCE Wert.....	74
Abbildung 31	Ableitung NHK.....	75
Abbildung 32	Straßenfassade.....	79
Abbildung 33	wie vor.....	80
Abbildung 34	wie vor.....	81

4. Tabellenverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
Tabelle 1	Abhängigkeit des Ertragsvervielfältigers von der RND.....	46
Tabelle 2	Flächenermittlung	57
Tabelle 3	Übersicht Mietansätze	58
Tabelle 4	Ermittlung der Instandhaltungsrücklage.....	61
Tabelle 5	Liegenschaftszinssätze in der Fachliteratur.....	65
Tabelle 6	Ermittlung Ertragswert	67
Tabelle 7	Statistische Kennzahlen.....	68
Tabelle 8	Ableitung MCE- Wert.....	73

5. Auftraggeber des Gutachten

Amtsgericht Heidelberg

Kurfürstenanlage 15
69115 Heidelberg

6. Zweck des Gutachtens

Für die „Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB zum Zwecke der Zwangsversteigerung“ ist gemäß Auftrag des Auftraggebers die Wertermittlung des Objektes Flurstück-Nummer 363041 Schwalbenweg 104 in 69123 Heidelberg OT Pfaffengrund zum Stichtag 7. Juli 2023 durchzuführen.

7. Grundlagen des Gutachtens

- der dem Sachverständigen durch den Auftraggeber am 24. Mai 2023 erteilten Auftrag.
- die vom Sachverständigen am gleichen Tag 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 Belegenheitsgebiet
- 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 7. August 2023
- Auszug aus der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) vom 7. August 2023
- Bauakten des Grundstücks, eingesehen im Bauamt der Stadt Heidelberg
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Heidelberg
- Weitere Verzeichnisse, im Gutachten genannt

8. Literaturverweis

Soweit Fremdliteratur Verwendung fand, ist diese in Fußnoten im Gutachten extern erwähnt. Wissenschaftliche Inhalte, bei denen eine kontroverse Diskussion in der Fachwelt vorherrscht, sind besonders behandelt.

9. Allgemeine Bedingungen des Gutachtens

Die tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grundstücks wurden ausschließlich durch eine Ortsbesichtigung, die Einsichtnahme in vorgelegte Unterlagen und die Nutzung von gemeindeeigenen Verzeichnissen ermittelt. Die Überprüfung von öffentlich-rechtlichen Bestimmungen, Genehmigungen, Auflagen oder Verfügungen bezüglich des Bestands und der Nutzung der baulichen Anlagen erfolgte nur, wenn dies für die Wertermittlung relevant war. Es fanden keine Baustoff- oder Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen oder Funktionsprüfungen von haustechnischen oder sonstigen Anlagen statt. Die Feststellungen basieren auf visuellen Untersuchungen und Informationen aus vorliegenden Unterlagen oder mündlichen Auskünften. Angaben zu nicht sichtbaren Bauteilen oder Baustoffen beruhen auf Vermutungen oder erhaltenen Informationen. Es wurden keine zerstörenden Untersuchungen durchgeführt.

10. Einladungen, Ortsbesichtigung

Am 7. Juli 2023 fand durch den Unterzeichner und einer Hilfskraft ein Ortstermin statt. Zu diesem Ortstermin hatte der Unterzeichner mit Anschreiben vom 4. Juni 2023 eingeladen; dem Eigentümer wurde dieses Anschreiben durch die Gerichtsvollzieherin des Amtsgerichts Heidelberg am 13. Juni 2023 zugestellt.

Am Ortstermin selbst fand sich der Unterzeichner an der angekündigten Stelle auf der öffentlichen Straßenfläche pünktlich ein. Mehrere Personen waren an den EG-Fenstern zur Straße zu erkennen, jedoch fand ein persönlicher Kontakt nicht statt. Das Objekt konnte nur von der Straße aus besichtigt werden.

11. Daten und Fakten

11.1 Allgemeine Wertverhältnisse

Grundlage einer fundierten Wertermittlung ist eine hinreichend genaue Qualifizierung sowohl des Zustands des zu bewertenden Grundstücks als auch der zum Vergleich heranzuziehenden Grundstücke. Die allgemeinen Wertverhältnisse eines Grundstücks bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebenden Umstände. Dazu zählen Wirtschaftssituation, Kapitalmarkt, Entwicklungen am Ort, Zinserwartung, Bevölkerungsdichte und Bevölkerungsstruktur. Es handelt sich bei den allgemeinen Wertverhältnissen um eine Vielzahl von Umständen, die zum Teil ganz allgemein gelten oder auch nur im Ort oder auf Grundstücksteilmärkten für bestimmte Grundstücksarten relevant sind. Auf die Nennung der städtebaulichen Verhältnisse wird hier bewusst verzichtet, weil durch hypothetische Überlegungen das Marktgeschehen überlagert werden könnte.

Dies würde im Einzelfall beim gegebenen Objekt zu falschen Verkehrswerten und bei der Datenermittlung zu Daten führen, die den Marktverhältnissen nicht entsprechen.¹

11.2 Mikro- und Makrolage des Objektes

11.2.1 Postanschrift

Schwalbenweg 104
69123 Heidelberg OT Pfaffengrund

11.2.2 Grundbuchamt

Amtsgericht Heidelberg

11.2.3 Eigentümer

Der Eigentümer ist im Grundbuch benannt.

11.2.4 Beurteilung der Wohn- und Geschäftslage (Mikrolage)

11.2.4.1 Vorstellung der Kommune

Heidelberg ist eine Stadt in Deutschland, die am Ufer des Flusses Neckar liegt. Sie ist bekannt für ihre historische Bedeutung, ihre architektonische Besonderheiten und ihre renommierte Universität. Hier sind einige objektive Merkmale von Heidelberg:

11.2.4.1.1 Geschichte:

Heidelberg hat eine lange Geschichte, die bis zur römischen Zeit zurückreicht. Die Stadt spielte eine wichtige Rolle während der Renaissance und der Reformation. Ihre historische Bedeutung ist in den gut erhaltenen Gebäuden und Denkmälern sichtbar, darunter das Heidelberger Schloss, eine der bekanntesten Ruinen in Deutschland.

11.2.4.1.2 Architektur:

Das Heidelberger Stadtbild zeichnet sich durch eine Mischung aus verschiedenen architektonischen Stilen aus. Neben dem Heidelberger Schloss prägen auch die Alte Brücke, das Rathaus und die Heiliggeistkirche das Stadtbild. Die Altstadt mit ihren engen Gassen und historischen Gebäuden ist ein charakteristisches Merkmal der Stadt.

¹ Siehe auch: GuG 1999, 152 Der Grundstücksmarkt im Kontext der Gemeinde- und Regionalentwicklung, Dipl.-Ing. Michael Schwarz

11.2.4.1.3 Tourismus:

Heidelberg ist ein beliebtes Reiseziel für Touristen. Die Kombination aus Landschaft, historischen Sehenswürdigkeiten und kultureller Vielfalt macht die Stadt attraktiv für Besucher.

11.2.4.1.4 Kultur:

Die Stadt bietet eine reiche kulturelle Szene mit Theatern, Museen und Galerien. Das Heidelberger Schloss beherbergt das Deutsche Apothekenmuseum und das Kurpfälzische Museum. Zudem finden regelmäßig kulturelle Veranstaltungen, Konzerte und Festivals statt.

11.2.4.1.5 Wissenschaft und Forschung:

Neben der Universität beherbergt Heidelberg auch verschiedene Forschungsinstitute und Unternehmen, die sich mit Bereichen wie Medizin, Biowissenschaften und Technologie befassen.

11.2.4.1.6 Lage:

Die Stadt liegt am Ufer des Neckars und ist von bewaldeten Hügeln umgeben. Diese landschaftliche Besonderheit trägt zur Attraktivität Heidelbergs bei.

11.2.4.1.7 Verkehrsanbindung:

Heidelberg ist gut an das Verkehrsnetz angebunden, sowohl innerhalb Deutschlands als auch international. Der Hauptbahnhof und die Autobahnverbindungen erleichtern die Erreichbarkeit der Stadt.

11.2.4.2 Verkehr

11.2.4.2.1 Straßenverkehr

Heidelberg ist durch mehrere Autobahnen und Bundesstraßen gut mit dem Straßennetz verbunden. Die Autobahn A5 verläuft westlich der Stadt und ermöglicht Verbindungen nach Norden (Frankfurt) und Süden (Karlsruhe). Die Autobahn A6 verläuft östlich von Heidelberg und bietet Anschlüsse nach Norden (Mannheim) und Süden (Heilbronn). Die Bundesstraßen B3, B37 und B45 durchqueren ebenfalls die Stadt und erleichtern den innerstädtischen sowie regionalen Verkehr.

11.2.4.2.2 Öffentlicher Nahverkehr

Der öffentliche Nahverkehr in Heidelberg wird von der Rhein-Neckar-Verkehr GmbH (RNV) betrieben. Das Netz umfasst Straßenbahnen, Busse und S-Bahnen, die innerhalb der Stadt sowie in die umliegenden Gemeinden fahren. Die Straßenbahnen sind bei der Bevölkerung ein beliebtes Verkehrsmittel in Heidelberg und bieten eine bequeme Möglichkeit, sich innerhalb der Stadt

fortzubewegen. Die Busse ergänzen das Verkehrsangebot und bedienen auch entlegene Gebiete.

11.2.4.2.3 Bahnverkehr

Der Hauptbahnhof Heidelberg ist ein wichtiger Knotenpunkt im deutschen Bahnverkehr. Hier halten Regionalzüge sowie Fernverkehrszüge wie Intercity-Express (ICE) und Intercity (IC). Der Hauptbahnhof verbindet Heidelberg mit zahlreichen Städten im In- und Ausland. Auch weitere Bahnhöfe in Heidelberg, wie der Haltepunkt Heidelberg-Weststadt/Südstadt, bieten regionale Anbindungen.

11.2.4.2.4 Fahrradverkehr

Heidelberg ist eine fahrradfreundliche Stadt mit einem gut ausgebauten Netz an Radwegen und Fahrradspuren. Viele Einwohner nutzen das Fahrrad als alltägliches Verkehrsmittel. Es gibt Fahrradverleihstationen für Touristen und Einheimische, die die Stadt mit dem Fahrrad erkunden möchten.

11.2.4.2.5 Fußgängerverkehr

Die Altstadt von Heidelberg ist aufgrund ihrer engen Gassen und historischen Architektur für den Fußgängerverkehr besonders geeignet. Viele Sehenswürdigkeiten, Geschäfte und Restaurants sind zu Fuß leicht erreichbar.

11.2.4.2.6 Individualverkehr

Obwohl der Individualverkehr in Heidelberg vorhanden ist, wird er durch begrenzte Parkmöglichkeiten in der Innenstadt und durch Umweltinitiativen zur Förderung nachhaltiger Mobilität eingeschränkt. In der Altstadt sind viele Straßen für den Autoverkehr gesperrt oder auf Anwohner beschränkt.

11.2.4.2.7 Luftverkehr

Der nächstgelegene Flughafen ist der Flughafen Frankfurt am Main, einer der größten Flughäfen Europas. Er liegt etwa 90 Kilometer nördlich von Heidelberg und bietet internationale Flugverbindungen. Für die Geschäftsfluffahrt steht der Flughafen Mannheim in ca. 15 km Entfernung zur Verfügung.

11.2.4.3 **Wirtschaft**

Die Wirtschaft von Heidelberg ist vielfältig und geprägt von einer Mischung aus Bildungseinrichtungen, Forschungseinrichtungen, Tourismus, Technologieunternehmen und dem Dienstleistungssektor. Hier sind einige Merkmale der Wirtschaft von Heidelberg:

11.2.4.3.1 Bildung und Forschung

Die Ruprecht-Karls-Universität Heidelberg, gegründet im Jahr 1386, ist eine der ältesten Universitäten Europas und ein bedeutendes Element der Heidelberger Wirtschaft. Sie zieht Studierende aus der ganzen Welt an und trägt zur Wissensvermittlung und Forschung bei. Die Universität beherbergt zahlreiche Institute und Forschungseinrichtungen, die zur wissenschaftlichen und technologischen Entwicklung der Stadt beitragen.

11.2.4.3.2 Forschung und Technologie

Neben der Universität beherbergt Heidelberg verschiedene Forschungsinstitute und Technologieunternehmen, insbesondere im Bereich der Biowissenschaften, Medizin, Pharma und Informationstechnologie. Das Technologiepark Heidelberg ist ein bedeutendes Zentrum für Start-ups, innovative Unternehmen und Forschungseinrichtungen.

11.2.4.3.3 Tourismus

Der Tourismus spielt eine wichtige Rolle in der Wirtschaft von Heidelberg. Die malerische Altstadt, das Heidelberger Schloss, die historischen Gebäude und die landschaftlich reizvolle Umgebung ziehen jährlich viele Besucher an. Die Tourismusbranche trägt zur Schaffung von Arbeitsplätzen im Gastgewerbe, im Einzelhandel und im kulturellen Sektor bei.

11.2.4.3.4 Dienstleistungssektor

Der Dienstleistungssektor ist in Heidelberg stark vertreten. Hierzu gehören Finanzdienstleistungen, Gesundheitswesen, Bildungseinrichtungen, Einzelhandel, Gastronomie und mehr. Die Stadt bietet eine breite Palette von Dienstleistungen, die den Bedürfnissen der Einwohner, Studenten und Touristen gerecht werden.

11.2.4.3.5 Kultur und Kreativwirtschaft

Heidelberg hat eine lebendige Kulturszene mit Theatern, Galerien, Museen und kulturellen Veranstaltungen. Die Kreativwirtschaft umfasst Kunsthandwerk, Design, Film, Musik und andere künstlerische Bereiche, die zur kulturellen Vielfalt der Stadt beitragen.

11.2.4.3.6 Gesundheitswesen

Heidelberg ist ein Zentrum für medizinische Forschung und Gesundheitsversorgung. Das Universitätsklinikum Heidelberg ist eine renommierte medizinische Einrichtung, die hochspezialisierte medizinische Dienstleistungen anbietet und zur medizinischen Forschung beiträgt.

Die Wirtschaft von Heidelberg profitiert von einer gut ausgebildeten Bevölkerung, Forschungsaktivitäten, dem Bildungssektor und der kulturellen Vielfalt. Die

Mischung aus Tradition und Innovation macht Heidelberg zu einem wichtigen wirtschaftlichen und kulturellen Zentrum in Deutschland.

11.2.4.4 Mikrolage / Makrolage

Die Lage einer Immobilie wird als entscheidender Faktor bei der Beurteilung angesehen. Dabei spielen je nach Art des Objekts unterschiedliche Lagekriterien eine Rolle. Bei Wohnobjekten zum Beispiel sind andere Lagefaktoren wichtiger als bei Gewerbeimmobilien. Immer werden jedoch die örtlichen Verhältnisse, die Umgebung und die Verkehrsanbindung in die Analyse einbezogen.

Die Lage kann in Makrolage und Mikrolage unterteilt werden. Die Makrolage bezieht sich auf die Region, Gemeinde oder den Stadtteil, während die Mikrolage die nähere Umgebung, wie z.B. Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Taktzeiten, Straßenanbindung, Lärmbelastung, Ausrichtung der Immobilie, zukünftige Entwicklung der Lage und weitere Faktoren beschreibt.

Der Stadtteil Pfaffengrund ist ein Stadtteil von Heidelberg und liegt im nordwestlichen Teil der Stadt. Hier ist eine Beschreibung der Mikrolage von Heidelberg, Stadtteil Pfaffengrund:

11.2.4.4.1 Lage:

Der Stadtteil Pfaffengrund liegt nordwestlich des Stadtzentrums von Heidelberg. Er wird im Norden durch den Neckar begrenzt und grenzt im Westen an den Stadtteil Wieblingen. Im Süden bildet die Bahnstrecke Mannheim-Heidelberg die Grenze zum Stadtteil Handschuhsheim.

11.2.4.4.2 Wohngebiet:

Pfaffengrund ist hauptsächlich ein Wohngebiet und zeichnet sich durch eine Mischung aus Wohnhäusern, Wohnblöcken und Apartments aus. Es ist ein vielfältiger Stadtteil, der eine breite Palette von Wohnmöglichkeiten für Familien, Studierende und Berufstätige bietet.

11.2.4.4.3 Infrastruktur:

Der Stadtteil verfügt über eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkten, Restaurants, Schulen und Kindergärten. Es gibt auch verschiedene Freizeiteinrichtungen wie Sportvereine, Parks und Grünflächen.

11.2.4.4.4 Verkehrsanbindung:

Die Verkehrsanbindung im Pfaffengrund ist gut. Der Stadtteil wird von mehreren Buslinien der Rhein-Neckar-Verkehr GmbH (RNV) bedient, die eine Anbindung an das Stadtzentrum und andere Stadtteile ermöglichen. Die Autobahn A5

verläuft in der Nähe des Pfaffengrunds und bietet eine schnelle Verbindung zu anderen Städten in der Region.

11.2.4.4.5 Bildungseinrichtungen:

Der Pfaffengrund verfügt über mehrere Schulen, darunter Grundschulen und weiterführende Schulen. Die Lage nahe der Ruprecht-Karls-Universität Heidelberg macht den Stadtteil auch für Studenten attraktiv.

11.2.4.4.6 Wirtschaft:

Der Pfaffengrund beherbergt einige Geschäfte, Dienstleistungsunternehmen und Gastronomiebetriebe, die den Einwohnern des Stadtteils zur Verfügung stehen. Viele Bewohner arbeiten jedoch in anderen Stadtteilen von Heidelberg oder in umliegenden Städten.

11.2.4.4.7 Naherholung:

Der Stadtteil bietet auch Möglichkeiten zur Naherholung, wie zum Beispiel den Pfaffengrunder Terrassenpark, der einen schönen Blick auf den Neckar und die umliegende Landschaft bietet.

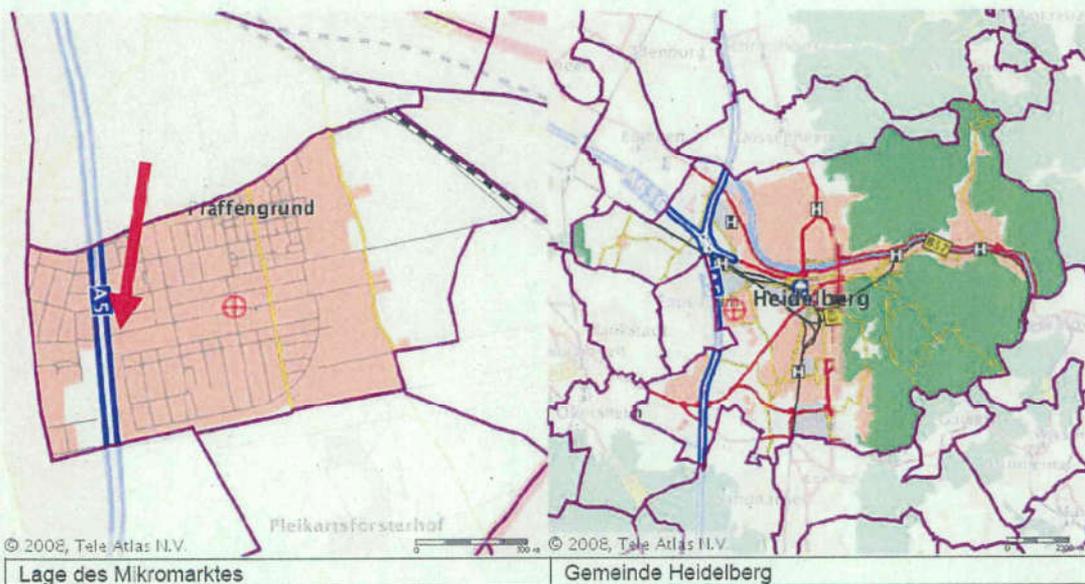


Abbildung 1 Lage des Mikromarkts

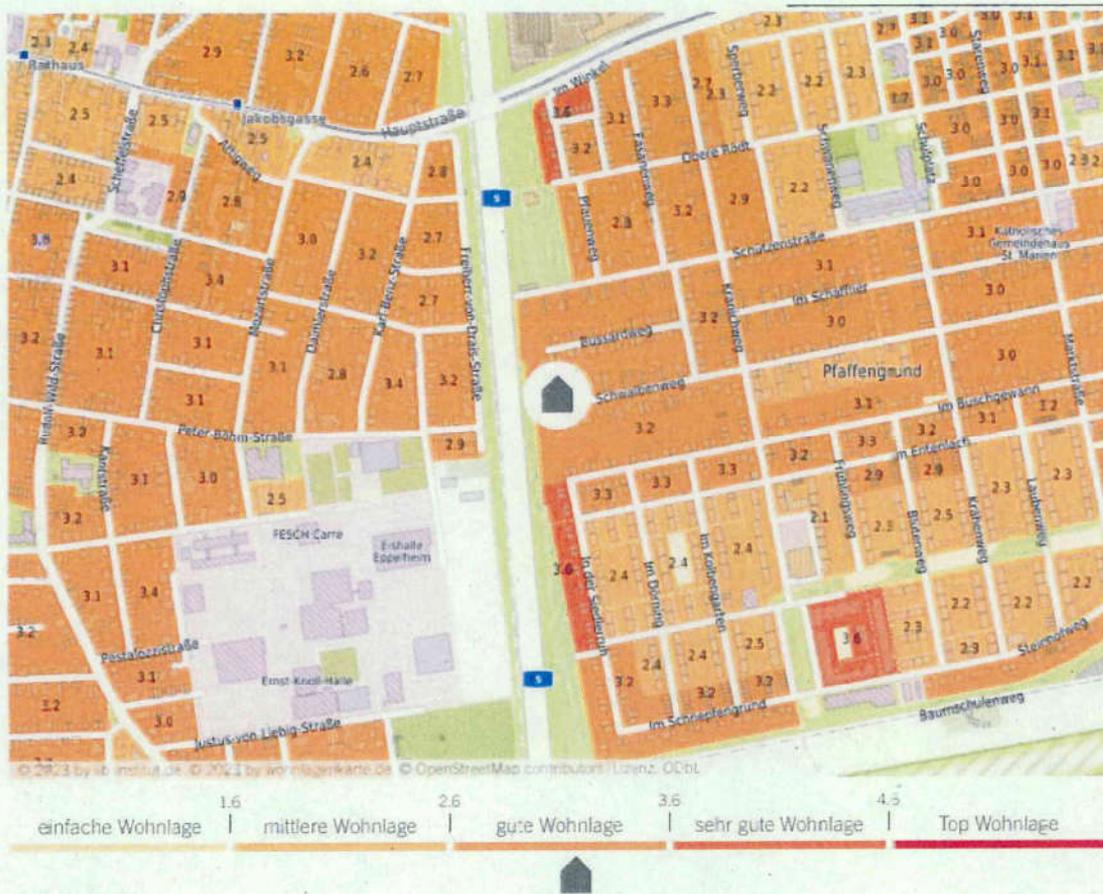


Abbildung 2 Wohnlage

11.2.5 Lage innerhalb oder außerhalb der geschlossenen Ortsbereiche

Das Objekt liegt innerhalb des geschlossenen Umfelds von Pfaffengrund in einem allgemeinen Wohngebiet.

11.2.6 Topographie und Zuschnitt

Bei dem Objekt, welches einen regelmäßigen Zuschnitt aufweist, handelt es sich um ein Grundstück, welches in seinen Grenzen bekannt und in seinen Abmaßen belegt ist. Gemarkung ist Pfaffengrund. Das bebaute Grundstück ist 638 m² groß und ist in der Flurkarte des Vermessungsamtes Heidelberg verzeichnet. Der Baugrund ist nicht bekannt.

Auszug aus dem ALB:

Flurstück 3630/41, Gemarkung Heidelberg

Angaben zum Flurstück

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Heidelberg Kreis Stadtkreis Heidelberg Regierungsbezirk Karlsruhe
Lage:	Schwalbenweg 104
Fläche:	638 m ²
Tatsächliche Nutzung	638 m ² Wohnbaufläche
Gebäude:	Wohnhaus, Schwalbenweg 104 Garage

Abbildung 3 Auszug aus dem Liegenschaftsbuch

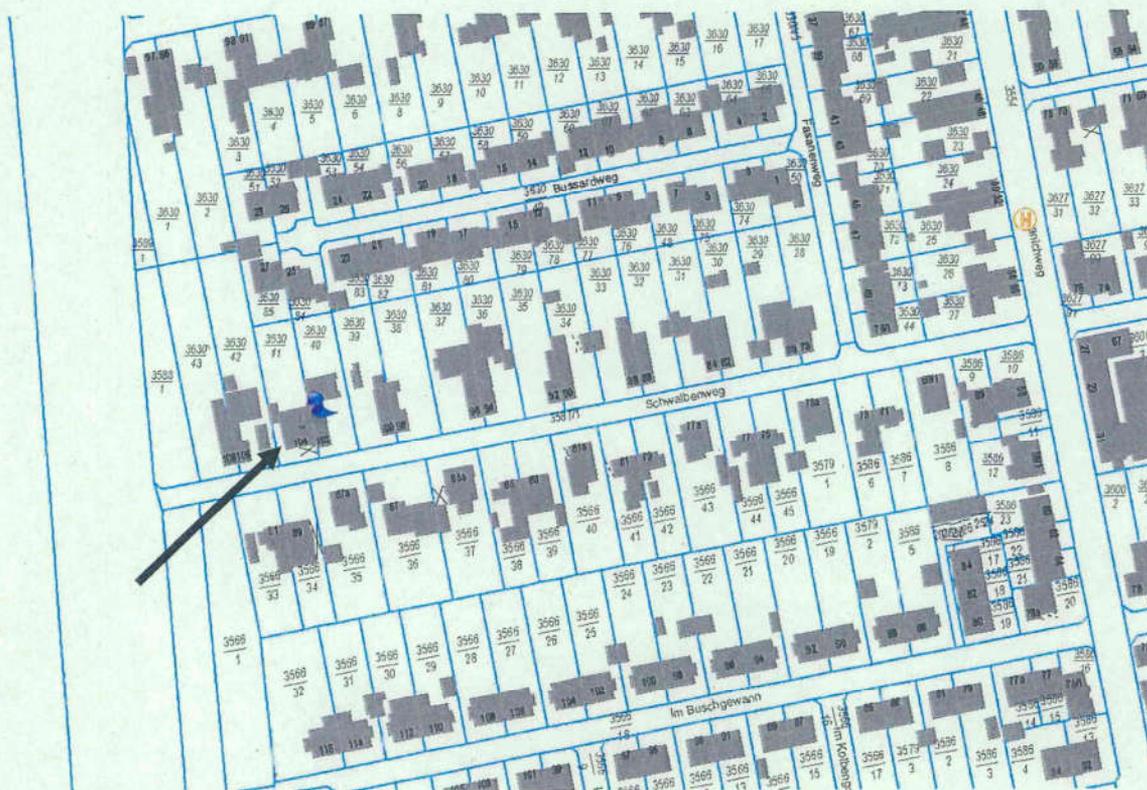


Abbildung 4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster 1



Abbildung 5 Auszug aus dem Liegenschaftskataster 2

11.2.7

Ausmaß der Beeinträchtigung durch Straßen oder Eisenbahn, bzw. Flugverkehr

Beeinträchtigung durch Flugverkehr kann ausgeschlossen werden. Der Straßenverkehr wirkt störend. Bahnverkehr ist in der Nähe nicht vorhanden.

11.2.8 Öffentliche Erschließung

Das Grundstück ist öffentlich erschlossen (Abwasser, Zuwasser). Die privatrechtliche Erschließung ist nicht bekannt.

Es wird angenommen, dass keine Erschließungskosten mehr zu entrichten sind; gegenteiliges wurde bei den Erhebungen bei der Stadtverwaltung nicht bekannt.

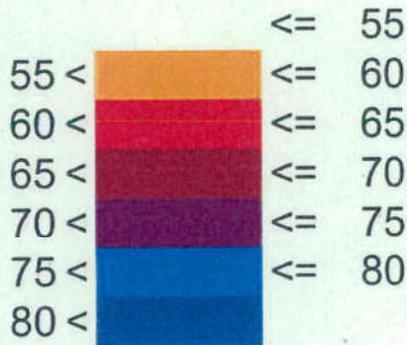
11.2.9 Immissionen

Vor Ort fanden sich Hinweise auf Immissionen. Das Objekt ist in der Lärmschutzkartierung der Stadt Heidelberg aus 2022 als kontaminiert bezeichnet:



Abbildung 6 Lärmschutzkartierung der Stadt Heidelberg (Auszug)

Lärmindex
Lden
in dB(A)



Zeichenerklärung

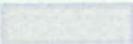
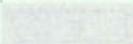
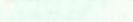
-  Wohngebäude
-  Nicht-Wohngebäude
-  Schule
-  Krankenhaus
-  Lärmschutzwall
-  Lärmschutzwand
-  Stützwand
-  Emissionslinie

Abbildung 7 Legende Lärmschutzkartierung

11.2.10 Kontaminationen

Das Grundstück ist nicht mit Kampfmittel kontaminiert. In der Starkregenanalyse ist das Grundstück als „Anfällig“ markiert:



Abbildung 8 Starkregenanalyse

11.2.11 Ausbau-Zustand, bauliche Ausnutzungsmöglichkeiten

11.2.11.1 Ausbauzustand

Annahme: die baulichen Anlagen sind vollständig ausgebaut.

11.2.11.2 Planungsrechtliche Beurteilung des Bewertungsobjektes

Nr.	Hoheitliche Einflüsse	örtliche Gegebenheit
1.	Flächennutzungsplan nach § 5 BauGB	Der aktuelle Flächennutzungsplan besteht aus dem 2006 beschlossenen Planwerk für das gesamte Verbandsgebiet, der 2020 abgeschlossenen Gesamtfortschreibung sowie einer Reihe von punktuellen Änderungen. Das Grundstück liegt in einem Bereich der Wohnbebauung.

Abbildung 9 Flächennutzungsplan

Auszug aus dem Flächennutzungsplan; das Objekt befindet sich in Bildmitte

2. Bebauungsplan nach
 § 30 BauGB

Gesamtplan Pfaffengrund vom 13.8.1952 mit Änderung im Jahre
 2000

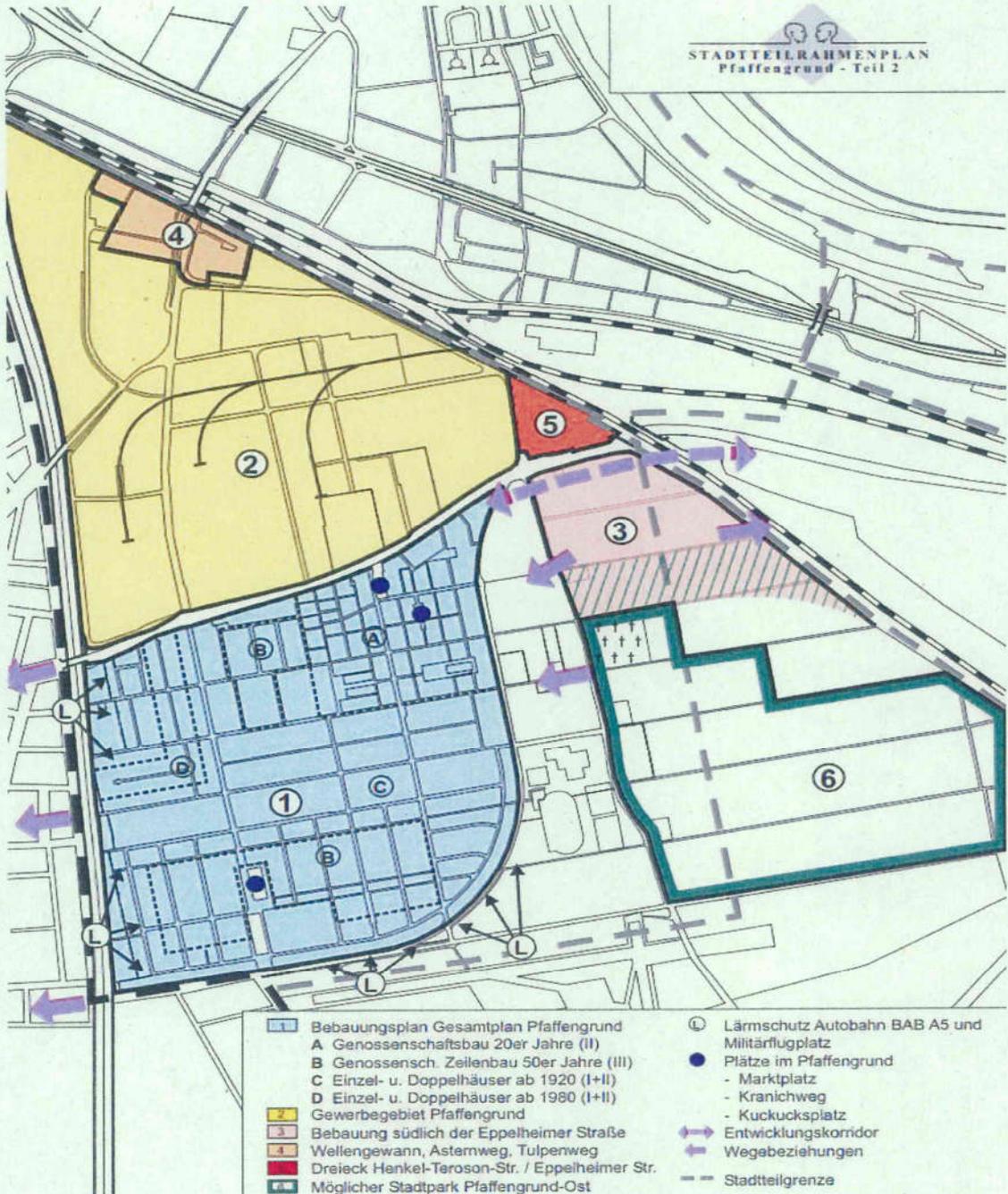


Abbildung 10 Auszug Bebauungsplan

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	Das Ortsrecht der Stadt Heidelberg im OT Pfaffengrund sind unter https://www.heidelberg.de/hd/HD/Rathaus/Ortsrecht+nach+Themen.html abrufbar.

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 (privatrechtlich)	Es erfolgt eine privatrechtliche Versorgung mit Wasser und Strom; ob Gasanschluß besteht, ist nicht bekannt.
17. Erschließungsbeiträge	Erschließungsbeiträge sind nach Kenntnis des Unterzeichners für das zu bewertende Grundstück nicht / nicht mehr zu entrichten
18. sanierungsbedingte Wertausgleichsbeiträge	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 <u>nicht</u> 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 <u>keine</u> Altlasten bekannt
27. Kampfmittel	• Das Objekt liegt in einer <u>Kampfmittelverdachtsfläche.</u>

28.	Baulasten	Es sind <u>keine Baulasten</u> 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 ein qualifizierter Mietspiegel.
30.	Starkregenanalyse	Das Objekt ist in der Starkregenanalyse der Stadt Heidelberg als leicht beeinträchtigt gekennzeichnet
31.	Lärmkartierung	Das Objekt ist in der Lärmkartierung der Stadt Heidelberg als beeinträchtigt gekennzeichnet.
32.	Immissionen	• Das Objekt liegt nahe der Autobahn A5.

11.2.11.3 Grundrisse / Schnitte

Die nachfolgenden Zeichnungen sind durch den Unterzeichner bereits im Jahr 2015 erstellt worden. Sie lehnen sich an Zeichnungen, die in der Bauakte zur Genehmigung der baulichen Anlage geführt haben. Aus rechtlichen Gründen konnten diese Zeichnungen keine Verwendung finden. Da ein örtliches Aufmaß nicht möglich war, verstehen sich die nachfolgenden Skizzen als "Annahmen" unter Zugrundelegung der äußeren Maße des Objektes, die auch durch das Vermessungsamt verifiziert werden konnten. Gleiches gilt für die Vermaßung von Innenräumen, Türen oder Fenstern - auch hier wurden Annahmen getroffen.

11.2.11.3.1 Kellergeschoss

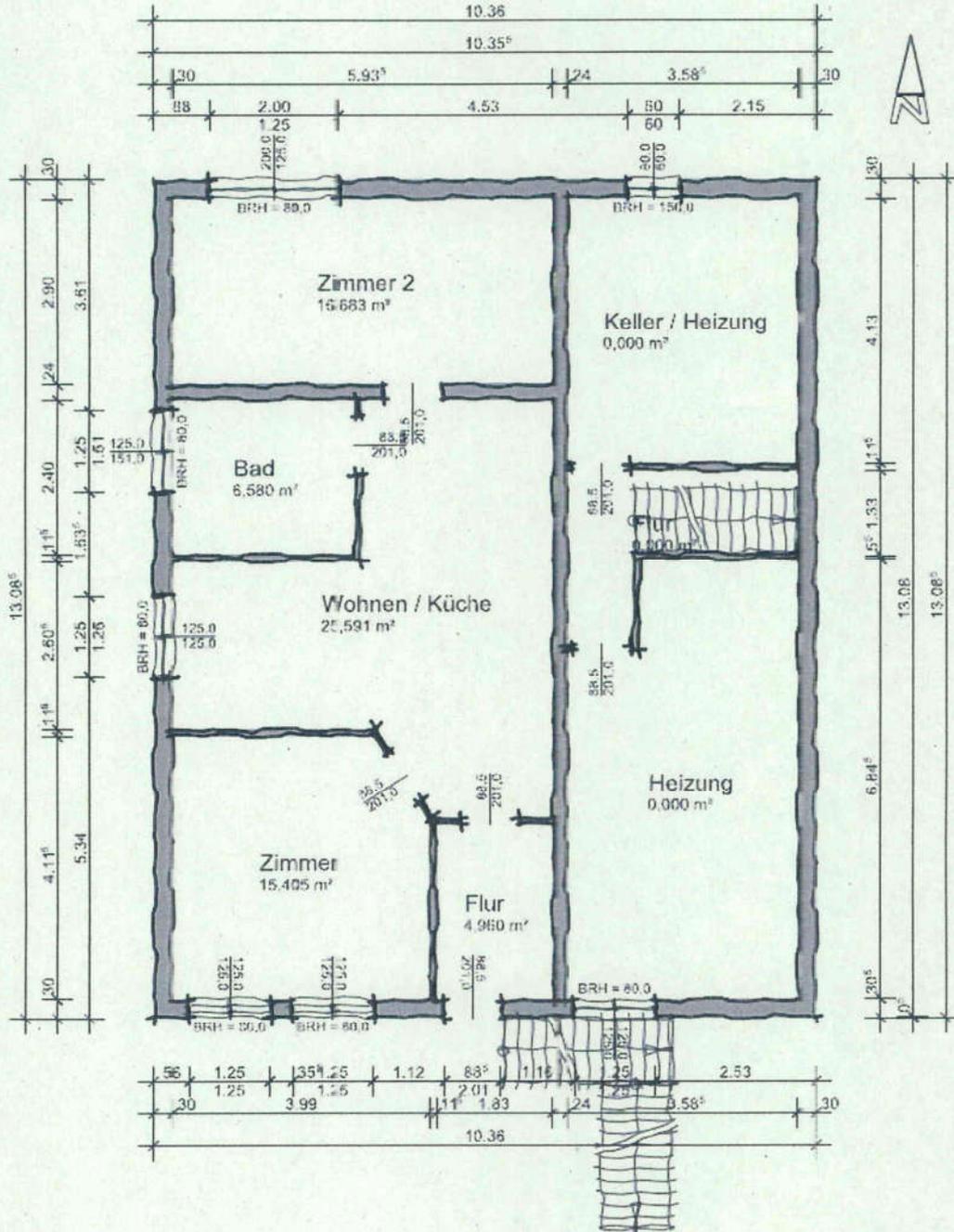


Abbildung 11 Grundriss Kellergeschoss

11.2.11.3.2 Erdgeschoss

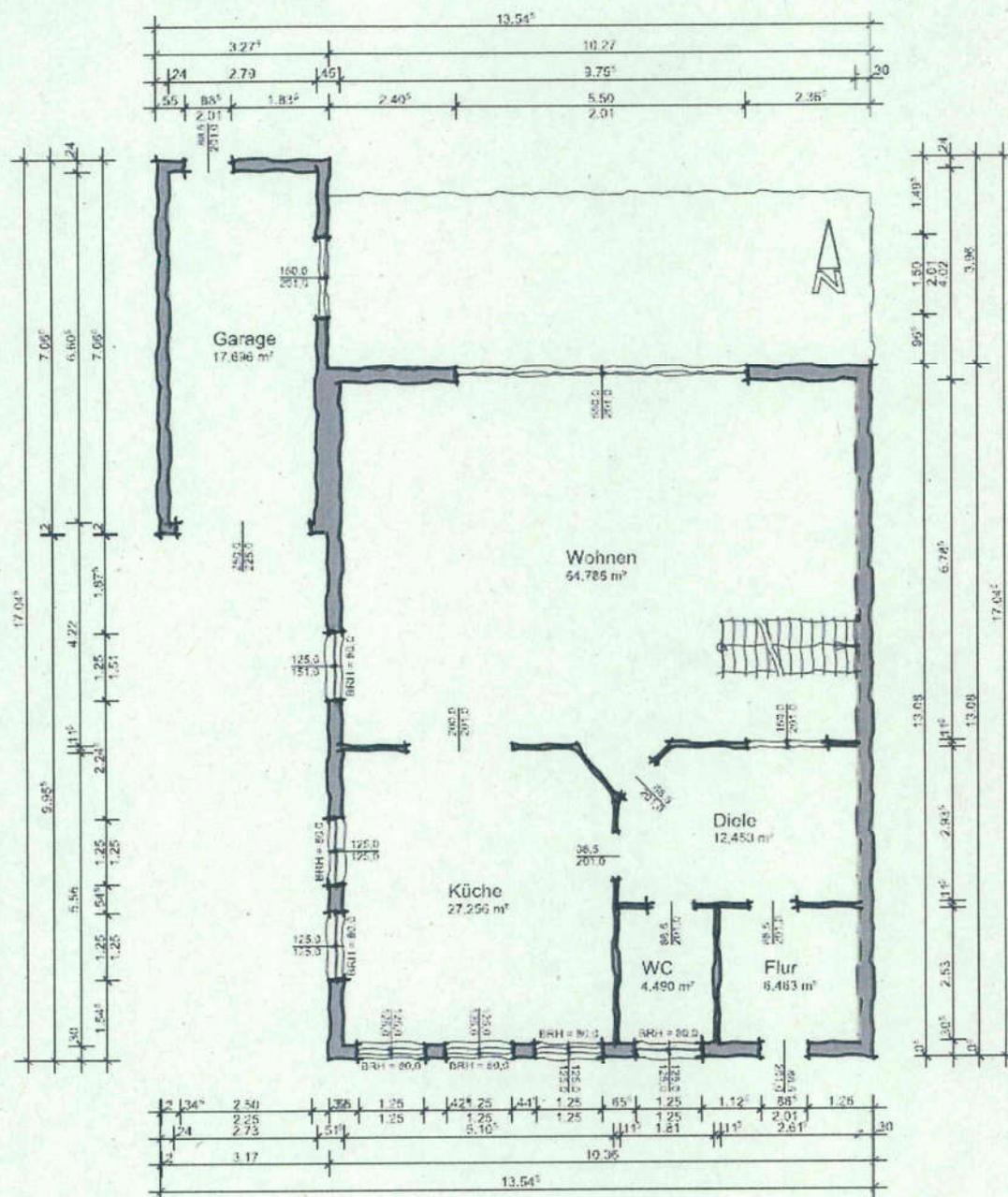


Abbildung 12 Grundriss Erdgeschoss

11.2.11.3.3 Dachgeschoss

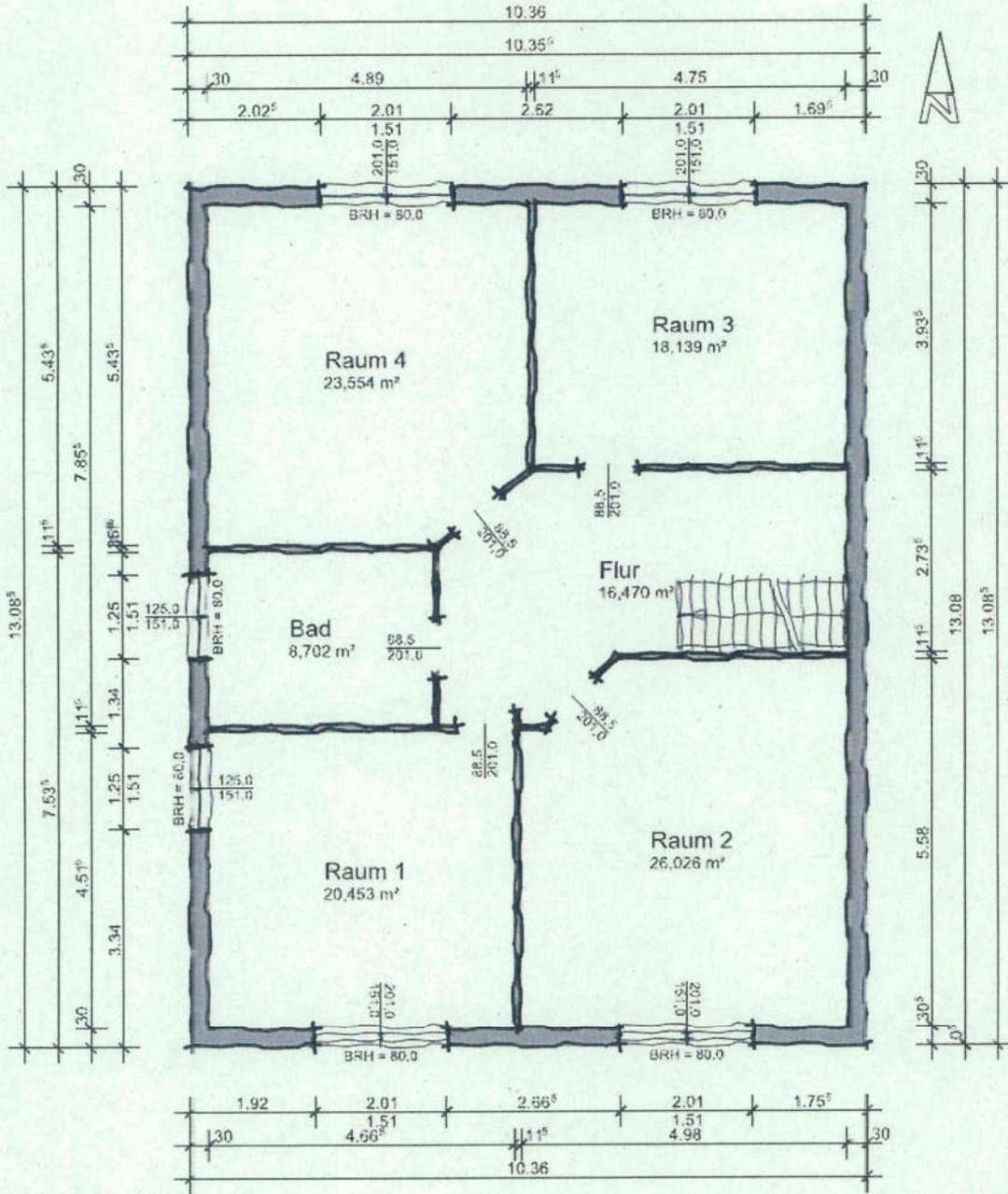


Abbildung 13 Grundriss Dachgeschoss

11.2.11.3.4 Schnitt

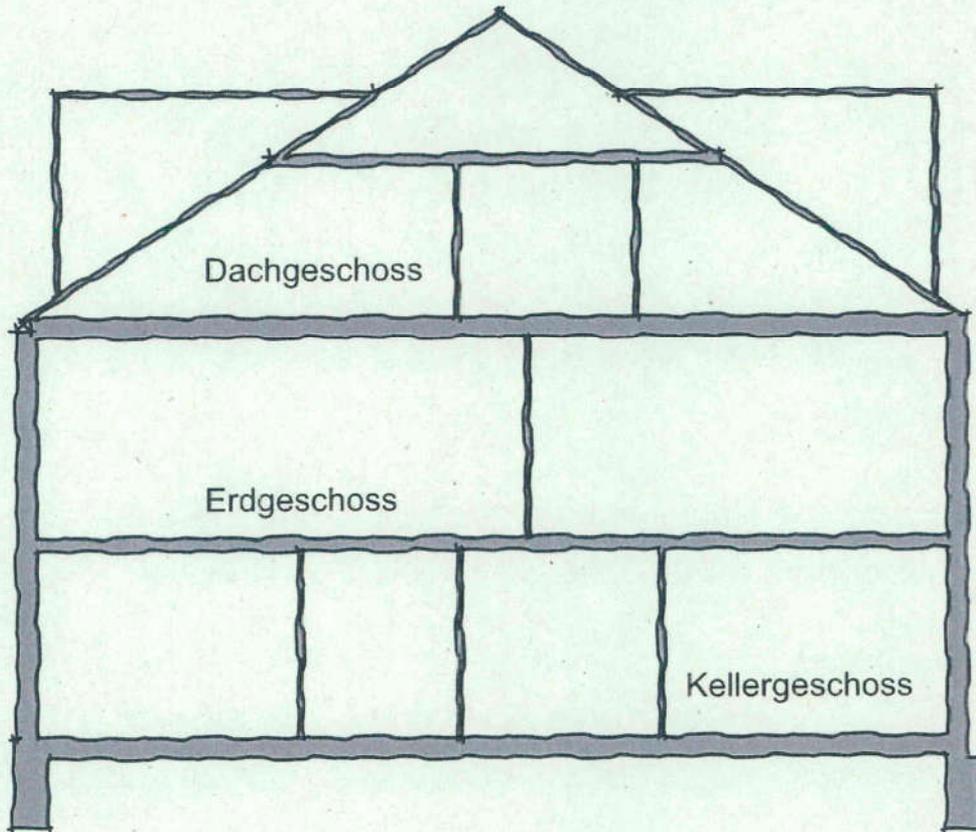


Abbildung 14 Schnitt

11.2.12 Grundbuchinhalte

11.2.12.1 Bestandsverzeichnis

Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Bestandsverzeichnis Einlegeblatt
Mannheim	Heidelberg	Heidelberg	31698	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		c) Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m ²
		b) Karte	Flurstück				
1	2	45.86/3	3630/41	3	6	38	
1		Gebäude- und Freifläche Schwalbenweg 104					

Abbildung 15 Bestandsverzeichnis Grundbuch

11.2.12.2 Abt. I

Aus Datenschutzgründen nicht dargestellt

11.2.12.3 Abt. II

Amtsgericht Mannheim Gemeinde Heidelberg Grundbuch von Heidelberg Nummer 31698 Zweite Abteilung Einlegeblatt 1

Lfd.Nr. der Eintragungen	Lfd.Nr. der belasteten Grundst. im Bestandsverz.	Lasten und Beschränkungen
1	1	<p>Erbbaurecht für</p> <p>1. _____ geb. 1953: Heidelberg</p> <p>2. _____ geb. _____ 1956: Heidelberg</p> <p>zu je 1/2 Anteil auf die Dauer von 45 Jahren seit dem Tage der Eintragung. Mit Bezug auf die Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses des Erbbaugrundbuchs Nr. 31699 (früher Band 547 Heft 3) eingetragen (AS 37 in Nr. 31699) am 15. Juli 1964; unter Berücksichtigung der Veränderungen und Umschreibung auf die neuen Erbbauberechtigten hierher übertragen am 23. Oktober 1996.</p>
2	1	<p>Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Baubeschränkung) für die Stadt Heidelberg. Hat Rang vor Abteilung III Nr. 1. Bezug: Bewilligung vom 7. April 1997 (Notariat Heidelberg, 5 UR 375/97). Eingetragen (AS 37) am 16. Juni 1997.</p>
3	1	<p><u>Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsübertragung bei Ausübung des bedingten Wiederkaufsrecht für die Stadt Heidelberg.</u> Hat Rang nach Abteilung III Nr. 1. Bezug: Bewilligung vom 7. April 1997 (Notariat Heidelberg, 5 UR 375/97). Eingetragen (AS 37) am 16. Juni 1997.</p>
4	1	<p>Der Eigentümerin _____ ist durch einstweilige Verfügung des Landgerichts Heidelberg vom 30. März 2000 - 7 O 96/2000 - verboten, das Grundstück zum Nachteil der Bezirkssparkasse Neckargemünd-Schönau zu veräußern oder zu belasten. Eingetragen am 3. April 2000. AS.115</p> <p>Nr. 1-4 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 19. November 2003.</p> <p style="text-align: center;">Groll</p>
5	1	<p><u>Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgerichts Heidelberg, 50 K 272/04).</u> Eingetragen (AS 213) am 26.10.2004.</p> <p style="text-align: center;">Brecht</p>
6	1	<p><u>Verfügungen der Eigentümerin sind nur mit Zustimmung des im Verfahren 51 IN 137/05 und 51 IN 175/05, Amtsgericht Heidelberg, bestellten vorläufigen Insolvenzverwalters wirksam.</u> Eingetragen (AS 221) am 01.07.2005.</p> <p style="text-align: center;">Brecht</p>

Amtsgericht Mannheim **Gemeinde** Heidelberg **Grundbuch von** Heidelberg **Nummer** 31698 **Zweite Abteilung** Einlegeblatt 2

Lfd.Nr. der Eintragungen	Lfd.Nr. der belasteten Grundst. im Bestandsverz.	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
7	1	Über das Vermögen der Eigentümerin ist das Insolvenzverfahren eröffnet (Amtsgericht Heidelberg - 51 IN 136/05 -). Eingetragen (AS 235 in Nr. 31698) am 16.08.2005. <u>Brecht</u>
8	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Heidelberg vom 27.06.2014 (1 K 87/14). Eingetragen (AS 301) am 02.07.2014. Sepetavc

Abbildung 16 Abt. II des Grundbuchs

11.2.12.4 Abt. III

Die Daten der dritten Abteilung wurden nicht erhoben; sie sind für die Verkehrswertermittlung ohne Bedeutung.

11.2.12.5 Rechte und Belastungen in Abt. II - die Ableitung von Ersatzwerten

11.2.12.6 Lfd.Nr. 1

Das Erbbaurecht ist zwischenzeitlich durch Zeitablauf erloschen, mit der Folge der §§27 Abs.1 , 29 ErbbauRG. Ein Ersatzwert ist daher für diese Belastung nicht abzuleiten.

11.2.12.7 Lfd.Nr. 2

11.2.12.7.1 Auszug aus der Eintragungsbewilligung vom 7.April 1997:

§ 6

Der Käufer verpflichtet sich, die im beiliegenden Plan (Anlage 1, der Bestandteil dieses Vertrages ist) kariert gekennzeichnete nördliche Teilfläche des Kaufgrundstücks (in einer Entfernung vom 19,90 m von der südlichen Grundstücksgrenze entfernt) auf Dauer unbebaut zu lassen.

Ausgenommen hiervon sind Bauwerke für untergeordnete Nebenanlagen, die ausschließlich der Nutzung des verkauften Grundstücks dienen wie z.B. (der bereits vorhandene) Geräteschuppen, Garagen, Car-Ports, Fahrradabstellplätze, Freisitze, Gartenhäuschen, Anlagen für die Tierhaltung (Ställe), sonstige kleinere Lagerstätten. Die Anlage wurde zur Durchsicht vorgelegt und genehmigt.

Der Käufer bewilligt, die Stadt Heidelberg beantragt die Eintragung einer entsprechenden beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Baubeschränkung) im Grundbuch zugunsten der Stadt Heidelberg zu Lasten des Grundstücks Flst.Nr. 3630/41 und zu Lasten des Erbbaurechts hieran.

Eine Löschung der Dienstbarkeit kann nur erfolgen, wenn für die 300 m² übersteigende restliche Grundstücksfläche ein Aufpreis in Höhe der Differenz zwischen DM 45,00/m² und dem dann in diesem Bereich der Stadtteile Wieblingen und Pfaffengrund durch die Stadt Heidelberg üblicherweise verlangten Kaufpreis für Baugrundstücke gezahlt wird.

Die Fläche, für die die Baubeschränkung gilt, kann durch Zahlung eines Aufpreises in Höhe der Differenz, die gemäß Abs. 3 zu berechnen ist, reduziert werden. Flächen, für die zwischenzeitlich ein Aufpreis gezahlt wurde, werden auf die Fläche gemäß Abs. 3 angerechnet.

Abbildung 17 Auszug aus der Eintragungsbewilligung vom 7.April 1997

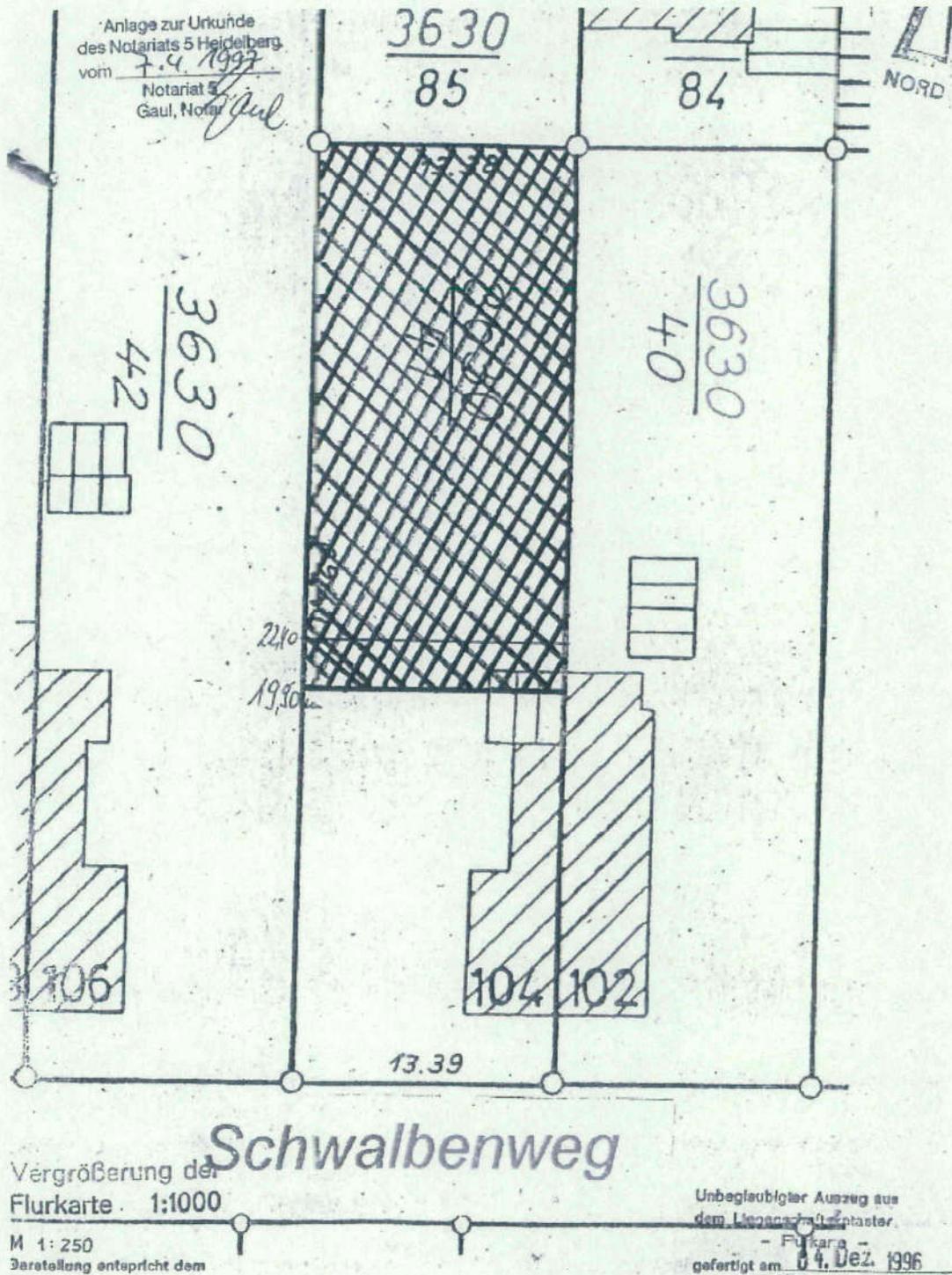


Abbildung 18 Auszug aus der Eintragungsbewilligung vom 7. April 1997 (Lageplan)

11.2.12.7.2 Bewertung

Zum Wertermittlungsstichtag ergibt sich der Gegenwert der Dienstbarkeit wie folgt:

Um die Dienstbarkeit zur Löschung zu bringen, bedarf es der Zahlung eines Betrages, der sich als Differenz zwischen dem derzeitigen Bodenrichtwert und DM 45/m² ergibt.

Der Bodenrichtwert beträgt derzeit 45 EUR/m² für Gartenland; abz. 23 EUR/m² ergibt sich ein Bemessungsbetrag von 22 EUR/m².

Das Grundstück ist 638 m² groß; abzüglich 300 m² ergibt sich die Bezugsfläche von 338 m².

Der Ersatzwert leitet sich somit ab wie folgt:

$$338 \text{ m}^2 \times 22 \text{ EUR/m}^2 = \underline{\underline{7.436 \text{ EUR.}}}$$

Der vorstehende Betrag stellt den Gegenwert der Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Heidelberg dar.

11.2.12.8 lfd. Nr. 4

11.2.12.8.1 Auszug aus der Eintragungsbewilligung

1. Im Grundbuch von Heidelberg Nr. 31698, Gebäude- und Freifläche, 638 m², Schwalbenweg 104, wird zu Lasten des Eigentums der Antragsgegnerin und zugunsten der Antragstellerin ein Veräußerungs- und Verfügungsverbot zur Sicherung des Anspruchs auf Duldung der Zwangsvollstreckung in Höhe von DM 1.173,187,70 eingetragen zwecks Befriedigung aus dem Teil des Versteigerungserlöses, der der Antragstellerin ohne die Eigentumsübertragung des hälftigen Miteigentumsanteils an

- 2 -

die Antragsgegnerin gemäß notarieller Urkunde vom 18.02.1998 des Notars Holger Lutz, Heppenheim, Urkundennummer 97/98 zugestanden hätte.

11.2.12.8.2 Bewertung

Mit dem Veräußerungs- und Belastungsverbot wird ein Schuldverhältnis zu-
gunsten der Bezirksparkasse Neckargemünd- Schönau gesichert. Ob dieses
noch besteht, ist nicht bekannt. Aus diesem Grunde kann eine rechnerische Ab-
leitung des Ersatzwertes in diesem Gutachten nicht erfolgen.

11.2.13 Straßenplan



Abbildung 19 Straßenplan

11.2.14 Luftbilder

(Quelle: geoinformationer Stadt Heidelberg)



Abbildung 20 Luftbilder



12. Verkehrswertermittlung

12.1 Bodenwert

Als Wert des Grund und Bodens versteht man den anteiligen Betrag in einer Gesamtwertbetrachtung, der ausschließlich für Grund und Boden der zu bewertenden Immobilie zugrunde zu legen ist. Jedes normierte Wertermittlungsverfahren weist den Bodenwert als eine gesonderte Einheit auf. Als solche wäre also bei entsprechend normgerechter Anwendung der Verfahren der Bodenwert auch zu ermitteln.

Hier allerdings ist zu berücksichtigen, dass der Anteil des Grund und Bodens mit steigender Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen gegen eine zu vernachlässigende Größe tendiert. Dies liegt darin begründet, dass bei langen Restnutzungsdauern der baulichen Anlage ($n > 40$ Jahre) der diskontierte Bodenwert in der vorzunehmenden Bewertung in Hinblick auf die allgemeine Schätzgenauigkeit nur noch eine marginale Größe darstellt. Wenn der Bodenwert also in der Variation keine bedeutende Rolle spielt, so kann insbesondere bei Objekten, die mit dem Ertragswertverfahren bewertet werden und eine längere Restnutzungsdauer als 40 Jahre aufweisen alleine durch die Kapitalisierung des nachhaltigen Reinertrags der Ertragswert ermittelt werden. Diese Vorgehensweise entspricht § 17 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV.

Um allerdings diese Tendenz, dass der Bodenwert tatsächlich keine Rolle spielt, aufzeigen zu können, bedarf es einer Sensitivitätsanalyse im Gutachten; dies ist an späterer Stelle aufgezeigt. Mit Hilfe der Sensitivitätsanalyse wird nachgewiesen, dass große Varianzen im Wert des Grunds und Bodens letztendlich nur sehr geringe Varianzen im ermittelten Ertragswert ergeben.

Der Gutachterausschuss weist folgende Bodenrichtwerte aus:

Pfaffengrund	Pg01	800	Pg01 - Mitte (EFH)	650
	Pg01	803	Pg01 - Mitte (MFH)	580
	Pg02	801	Pg02 - Ost (EFH)	600
	Pg02	804	Pg02 - Ost (MFH)	530
	Pg03	802	Pg03 - Süd	610
	Pg04	810	Pg04 - entlang der Autobahn	400

Abbildung 21 Darstellung Richtwertzone

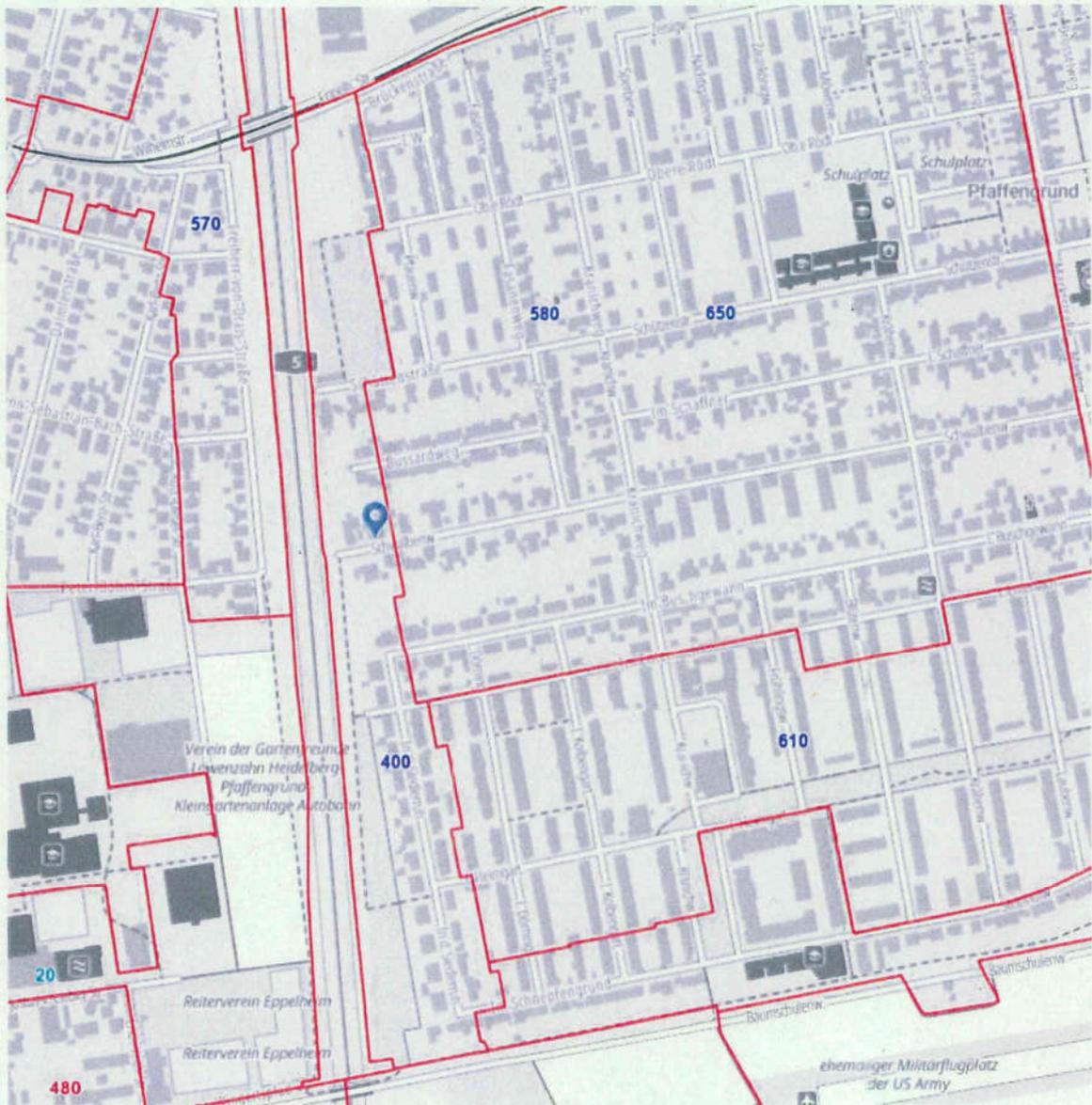


Abbildung 22 Auszug Bodenrichtwertkarte 2022

Es ergibt sich folgende Bewertung:

BODENWERT DES BEWERTUNGSOBJEKTS	
Der Bodenrichtwert (EUR/m ²)	
gültig zum Datum	31.12.2022
Stadt Heidelberg OT Pfaffengrund entlang der Autobahn	
beträgt in der	= 400,00 EUR/m ²
<u>Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:</u>	
Bauliche Ausnutzbarkeit (GFZ)	= 0,60
Lage im Baugebiet	= durchschnittlich
Baufläche / Baugebiet	= Wohnfläche
Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksgröße	= 700 m ²
Grundstücksform	= z.B. rechteckig
Grundstückstiefe	= 0 m
<u>Der Bodenwert des Bewertungsobjekts ist wie folgt definiert:</u>	
Bauliche Ausnutzbarkeit (GFZ)	= 0,7362
Lage im Baugebiet	= durchschnittlich
Baufläche / Baugebiet	= Mischbaufläche
Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksgröße	= 638 m ²
Grundstücksform	= rechteckig
Grundstückstiefe	= m
Unter Bezug auf den Bodenrichtwert, gültig zum Datum 31.12.2022	
wird die Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag sowie der gegenüber dem Richtwertgrundstück abweichenden wertbeeinflussenden Merkmale des Bewertungsgrundstücks, wie folgt berücksichtigt:	
GFZ-Umrechnung	41,56 EUR/m ²
mittels Anwendung der Durchschnitts-Koeffizienten:	
[Bodenrichtwert * ((kw : kv) -1)]	

k_w (Koeffizient Wertermittlungsobjekt)		0,85	
k_v (Koeffizient Vergleichsobjekt)		0,77	
Zu- / Abschlag für die Lage im Baugebiet			
durchschnittlich		0%	0,00 EUR/m ²
Zu- / Abschlag für erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand			0,00 EUR/m ²
Zu- / Abschlag für Grundstücksgröße		0%	0,00 EUR/m ²
Zu- / Abschlag für Grundstücksform		0%	0,00 EUR/m ²
Zu- / Abschlag für Grundstückstiefe		0%	0,00 EUR/m ²
Bodenwert EUR/m ² gültig zum Datum	31.12.2022		441,56 EUR/m ²
Berücksichtigung der Zeit bis zum Wertermittlungsstichtag (Auf/Abzinsung)	07.07.2023		8,40 EUR/m ²
Zeitdifferenz	6 Monate		
Zins	3,8%		
Bodenwert EUR/m ² zum Wertermittlungsstichtag			449,96 EUR/m ²
	(gerundet)		450,00 EUR/m²
Erschließungsbeitrags-freies, baureifes Land			
Gartenland	338 m ² *	450,00 EUR/m ² =	152.100,00 EUR
	300 m ² *	45,00 EUR/m ² =	13.500,00 EUR
Bodenwert des Bewertungsobjekts zum Wertermittlungsstichtag			= 152.100,00 EUR
		07.07.2023	
Grundstücksgröße:	638 m ²	Bodenwert:	
		(gerundet)	152.100,00 EUR

Der Bodenwert beträgt rd. 152.000 EUR. In dieser Bewertung ist der Umstand der Teilbebaubarkeit ausreichend und fachgerecht gewürdigt – u.a. über die Anpassung durch die GFZ Umrechnungskoeffizienten.

12.2 Baubeschreibung

12.2.1 Baujahr

Wann die baulichen Anlagen ursprünglich errichtet wurden, ist nicht bekannt; der Bauakte fehlt es an einem entsprechenden Schlußabnahmeschein. Für die vorhandenen baulichen Anlagen - ohne Überdachung von Terrassen und Zugängen - findet sich eine Planung, die mit Datum vom 5. Mai 1997 genehmigt wurde (AZ 5/00315/PFA/97/NW). Es ist anzunehmen, dass das Bauwerk nach diesem Datum errichtet wurde. Für die Bewertung ist das tatsächliche Baujahr ohne Bedeutung, wie die weiteren Ausführungen zeigen werden.

12.2.2 Baubeschreibung

Der Unterzeichner hat eine grobe Zusammenstellung der wichtigsten Baustoffe und Baukonstruktionen vorgenommen, soweit er dies vor Ort visuell erkennen konnte. Dabei ist zu beachten, dass diese Zusammenstellung lediglich eine grobe Beschreibung darstellt und nicht als zugesicherte Eigenschaft des bewerteten Objekts gilt. Es konnten keine Deckenaufbauten, Wandkonstruktionen, unterirdischen Bauteile, Fundierungen, Wärmedämmungen und sonstigen bautechnischen Einrichtungen eingesehen werden, für die Annahmen im Gutachten gemacht wurden. Diese Beschreibung dient nicht dem Zweck eines Bauschadensgutachtens, da nur sichtbare Mängel und Schäden erhoben wurden.

Es wurden keine Untersuchungen bezüglich pflanzlicher und tierischer Schädlinge sowie gesundheitsschädlicher Baumaterialien durchgeführt. Visuell wurden keine Hinweise darauf festgestellt, dass solche Baumaterialien vorhanden sind.

Zudem wurden keine Funktionsüberprüfungen der haustechnischen Einrichtungen wie Heizung, Wasserversorgung und Elektro durchgeführt. Es wird angenommen, dass diese technischen Anlagen sich in funktionsfähigem Zustand befinden oder mit lediglich geringen Mitteln aus der Instandhaltungsrücklage in funktionsfähigen Zustand versetzt werden können, es sei denn, es wurden für den Bereich Mängel und Schäden hierzu gesondert Werte festgesetzt.

12.2.3 Detailbeschreibung Wohngebäude

Rohbau / Bautenschutz		
1	Außenmauerwerk	Massiv errichtet
2	Außenputz	Putzsystem, farblich behandelt
3	Abdichtung im erdberührten Bereich	augenscheinlich unzureichend funktionsfähig vorhanden, Putzschäden erkennbar
4	Abdichtung von Balkon- und Terrassenbelägen	nicht vorhanden
5	Dachkonstruktion, Deckung	Satteldach, Dachdeckung Betondachsteine
6	Dachentwässerung	außenliegend
7	Holzschutz im Außenbereich	vorhanden
8	konstruktiver Bautenschutz	vorhanden
9	Pflasterflächen	Im Bereich des Hauszugangs und der Garage; Lageveränderungen und ölhaltige Verschmutzungen sichtbar
10	Fliesen / Bodenbelagsflächen im Außenbereich	im Außenbereich im Hof und im Zugang
11	Geländebearbeitung	nicht bekannt
12	Einfriedigungen	nicht bekannt
Haustechnik		
13	Heizungsanlagen / Installationen	Annahme: Zentralheizung, Heizmedium: nicht bekannt
14	Sanitärinstallationen, Sanitäre Einrichtungen, Fehlfunktionen; Schäden an Einrichtungen	Annahme: durchschnittliche Sanitärinstallation, Gebrauchsspuren ersichtlich
15	Elektroinstallationen sowie elektrische / Elektronische Einrichtungen	Annahme: durchschnittliche Elektroinstallation, Gebrauchsspuren; durchschnittliche Elektroverteilung
16	Brandschutzanlagen / brandschutztechnische Einrichtungen sowie Mechanismen	nicht bekannt
17	Blitzschutzanlagen	nicht ersichtlich
18	Niederspannungsanlagen	Telefonanlage / Klingelanlage
Ausbaubereich		
19	Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
20	Bodenbeläge	nicht bekannt
	Wandbeläge	nicht bekannt
	Deckenbeläge	nicht bekannt
21	Treppen	Außen: Treppen aus Beton; innen: nicht bekannt
22	Dämmungen (Feuchte, Wärmeschutz)	nicht bekannt
23	Sonstige Einrichtungen	nicht bekannt

sonst. Beurteilung		
24	Grundrißgestaltung	zweckmäßig
25	Belichtung / Besonnung	ausreichend
26	Bauschäden / Baumängel	s. Detailaufstellung
27	unterlassene Instandhaltung	vorhanden; Status der Bewertung: siehe Bauschäden
28	Kontaminationen, Immissionsbetrachtung	s. gesonderte Aufstellung

12.2.3.1 Mängel, Schäden

Die Mängel und Schäden sowie deren Beseitigung sind wie folgt aufgelistet; die Kosten verstehen sich als grobe Schätzung; sie werden nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV berücksichtigt.

Mangel / Schaden	T	gesch. Kostenaufwand	Summe
fehlende vertikale Abdichtung (kein Abdichtungsanschluss am Sockel erkennbar)		18.000,00 €	61.400,00 €
Dränge- keine Spülrohre sichtbar		4.500,00 €	
Putzschäden		4.500,00 €	
Bemoosung / Bewuchs der Fassade		5.000,00 €	
Beschädigte horizontale Beläge (Abdeckungen Betonstein, Pflaster)		18.000,00 €	
Beschädigte Hauseingangstür		3.000,00 €	
Schäden an Glasüberdachung		6.000,00 €	
Unterhaltungsrückstau Holzbauteile im Außenbereich		2.400,00 €	

12.2.4 Restnutzungsdauer

Was bedeutet der Begriff "wirtschaftliche Restnutzungsdauer"? Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer einer baulichen Anlage gibt an, wie viele Jahre die Anlage voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann, vorausgesetzt, sie wird ordnungsgemäß instand gehalten. Dies unterscheidet sich wesentlich von der technischen Lebensdauer einer baulichen Anlage. Selbst wenn eine Anlage technisch einwandfrei ist, kann ihre wirtschaftliche Nutzungsmöglichkeit eingeschränkt oder nicht mehr gegeben sein.

Bei der Wertermittlung, sei es durch das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren, wird ausschließlich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer berücksichtigt. Wenn die baulichen Anlagen nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- oder Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der auf dem

betroffenen Grundstück lebenden und arbeitenden Menschen entsprechen, ist dies gemäß § 6 Abs. 6 ImmoWertV zu berücksichtigen. Das bedeutet, dass die Restnutzungsdauer reduziert wird.

Die Schätzung der Restnutzungsdauer erfordert in der Regel eine Prognose, auch wenn die bauliche Anlage unter Denkmalschutz steht. Bei dieser Schätzung ist jedoch ausschließlich der Blick in die Zukunft entscheidend, da die Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen, die in der Vergangenheit durchgeführt wurden, bereits im Bestand berücksichtigt wurden, den der Bewertungsexperte bei der Ortsbesichtigung einsehen konnte.

Wohngebäude

60-100 Jahre

Die hier vorhandene Restnutzungsdauer wird im gegebenen Fall für alle Gebäude mit 40 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:

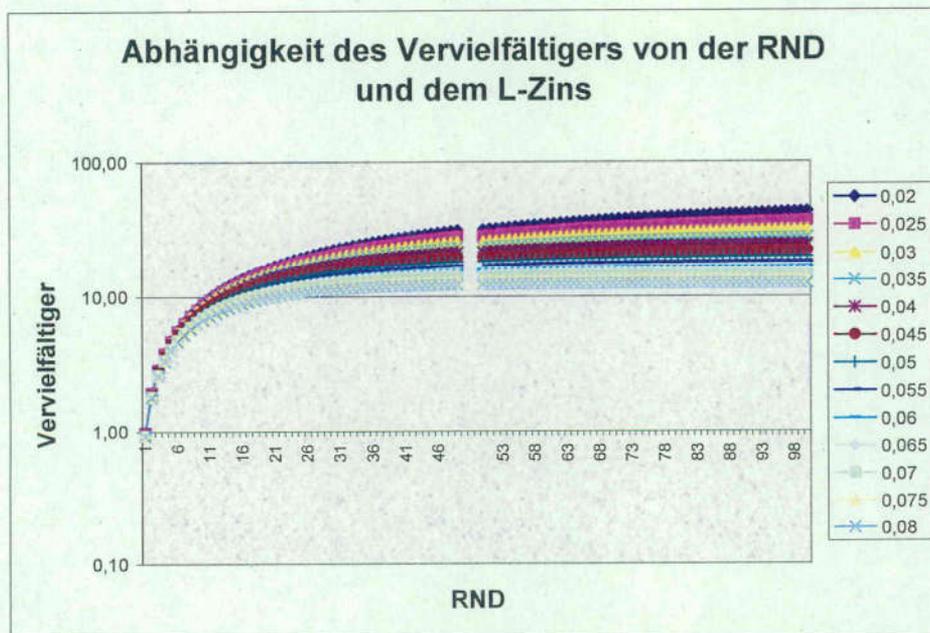


Tabelle 1 Abhängigkeit des Ertragsvervielfältigers von der RND

Mit zunehmender Restnutzungsdauer verändert sich der Vervielfältiger nicht mehr. Die in Ansatz gebrachte Restnutzungsdauer berücksichtigt auch, dass verschiedentlich Mängel und Schäden vorhanden sein können, die mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand nicht beseitigt werden können.

12.3 Wahl des Bewertungsverfahrens

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Neben den vorgenannten Umständen ist eine möglicherweise noch zu diskutierende Eigennutzung fachlich zu kommentieren. Das Kriterium der Eigennutzung wird in der juristischen Fachwelt teilweise missverstanden und folglich überstrapaziert. Kleiber (Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5. Auflage 2007, S. 1034 Rnd Nr. 82) schreibt hierzu bereits im Jahre 2007: „Die traditionelle aber heute weitgehend aufzugebende Auffassung, den Verkehrswert ... im Wege des Sachwertverfahrens zu ermitteln, wurde u.a. damit begründet, dass es sich dabei zumeist um eigengenutzte Grundstücke handele und diese ... quasi naturgesetzlich im Sachwertverfahren zu bewerten seien...“ Das Eigennutzungsprinzip stammt aus der sog. „Preis-Stopp-Regelung“ vom 6.4.1942 – diese Regelung ist längst nicht mehr anzuwenden, denn mit der Einführung des Baugesetzbuches wurde diese Regelung aufgehoben. Selbst wenn man zur Erkenntnis käme, dass die Eigennutzung ein noch zu beachtendes Kriterium bei der Verkehrswertermittlung darstellt, verbleibt deren „Nutzungsverbot“ aufgrund der Vorschrift des § 194 BauGB, nachdem u.a. persönliche Verhältnisse nicht zu berücksichtigen sind.

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

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

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

soweit dies der Unterzeichner vor Ort von der Straße aus dies erkennen konnte. Das anzuwendende Wertermittlungsverfahren bildet den gewöhnlichen Geschäftsverkehr ab. Daraus ergibt sich zwingend, dass das Ertragswertverfahren im gegebenen Fall primäres Wertermittlungsverfahren sein muss.

Wie dem auch sei: Die einzige Begründung zur Verfahrenswahl ist die über die Motivation, das Objekt zu nutzen – ertragsorientiert oder nicht.

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

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

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

12.4 Ermittlung des Ertragswertes

12.4.1 Vermietbarkeit des Objektes

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

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

12.4.2 Erhaltungszustand, Ausbaustufe

Es wird ordnungsgemäßer und nutzbarer Erhaltungszustand **angenommen**, so wie er nach der Mängel- und Schadensbeseitigung anzunehmen ist. Die Maßnahmen, deren Kosten nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV / § 19 WertV evtl. in Ansatz gebracht werden, sind berücksichtigt.

12.4.3 Anzusetzende Mieten

12.4.3.1 Datenquellen

Die Daten, die vom Unterzeichner berücksichtigt werden, stammen aus verschiedenen Quellen. Hierzu zählen Daten, die er als Mietgutachter in gerichtlichen oder privaten Aufträgen erhält, Mieterlisten von Renditeobjekten, regelmäßiges Studium von Tageszeitungen, Datenerhebungen wie Mietspiegel und

Informationen von anderen Immobilienfirmen sowie Gespräche mit Maklern, Hausverwaltern, Vermietern und Mietern. Aufgrund seiner langjährigen Tätigkeit auf dem Immobilienmarkt verfügt der Unterzeichner über ein besonders repräsentatives Datenmaterial, das einen guten Querschnitt vergleichbarer Objekte darstellt. Die laufenden Marktbeobachtungen bestätigen die Zutreffendheit des Datenmaterials. Der Unterzeichner achtet bei der Auswahl der Objekte darauf, dass sie angemessen verteilt sind und sich über die letzten vier Jahre erstrecken. Die herangezogenen Werte sollten auch mit anderen Vergleichsdaten übereinstimmen. Zudem wird ein geeignetes Verhältnis von Bestands- und Neumieten anhand eines auf Erfahrungswerten basierenden Verteilungsschlüssels ausgewählt. Dies stellt eine Garantie für einen repräsentativen Querschnitt dar. Die Rechtsprechung wird hier ebenfalls beachtet.³

³ BayOLG vom 23.7.31/37 RE-Miet 2/87:

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

12.4.3.2 Marktüberblick

Für den Bewertungsstichtag lagen ausreichende Objekte zur Beurteilung vor:

12.4.3.2.1 Wohnmieten



Abbildung 23 Vergleichsdaten grafisch

Vergleichsangebote sortiert nach max. Übereinstimmung der Objektmerkmale (sh. dazu auch die Detailansichten auf den Folgeseiten).

	Treffer	Wohnfläche	Angebotspreis/m ²
1	★★	70 m ²	10,29 €
2	★★	90 m ²	9,78 €
3	★★★	72 m ²	11,75 €
4	★★★	67 m ²	11,19 €
5	★★	127 m ²	10,25 €
6	★★	71 m ²	9,72 €
7	★★	127 m ²	11,28 €
8	★★	60 m ²	10,33 €

Vergleichsangebote sortiert nach Objektnähe (sh. dazu auch die Detailansichten auf den Folgeseiten).

	Treffer	Wohnfläche	Angebotspreis/m ²
1	★	94 m ²	10,33 €
2	★	94 m ²	10,82 €
3	★	109 m ²	10,56 €
4	★	67 m ²	10,90 €
5	★	75 m ²	10,98 €
6	★	97 m ²	11,34 €
7	★	66 m ²	9,09 €
8	★	83 m ²	9,64 €

Abbildung 24 Vergleichsdaten tabellarisch

In den Vergleichsdaten sind Mängel der Mietsachen nicht berücksichtigt.

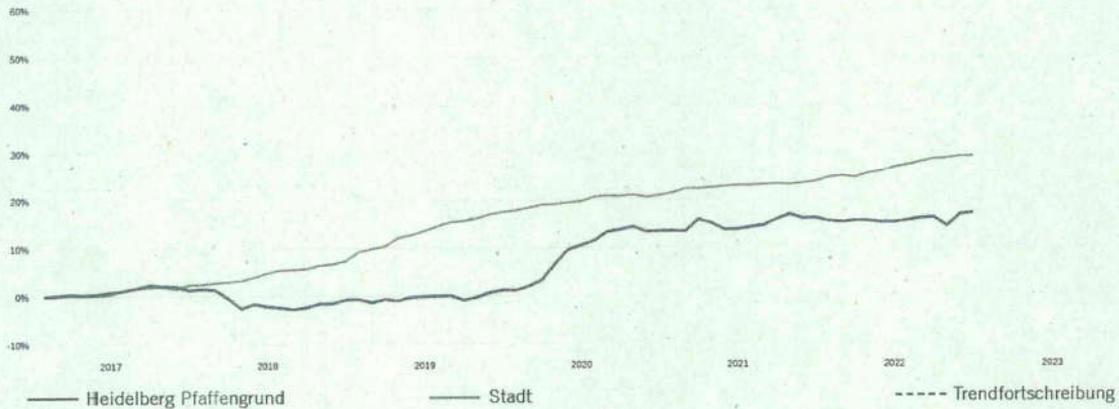


Abbildung 25 Angebotspreisentwicklung

12.4.3.3 Herleitung der Miete

12.4.3.3.1 Einleitung

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

12.4.3.3.2 Mietspiegel der Stadt Heidelberg

Im folgenden werden die Ableitungen für die beiden Mietwohnungen aus dem Mietspiegel dargestellt. Dabei zu beachten ist, dass aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung für die Ausstattungen Annahmen zu treffen waren.

12.4.3.3.2.1 Wohneinheit 1 Kellergeschoss

Wohnungsadresse: **Schwalbenweg 104**

Baujahr: **1980** Wohnfläche: **69m²** Basismiete pro m²: **6,69 €**

Lage		+8%
Zone 9 Pfaffengrund (+8%)	[+8%]	
Schwalbenweg		
Zu- und Abschläge in Prozent		-15%
Baujahr vor 1980 und es wurden nach 2001 keinerlei größere Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt	[-3%]	
weder Balkon, Loggia oder Terrasse	[-4%]	
Souterrain-Wohnung	[-8%]	
nachträgliche Wärmedämmung und energetische Verbesserungen		±0%
keine nachträgliche Wärmedämmung oder energetische Verbesserungen	[±0%]	
- Dämmung der Kellerdecke: 1 Punkt;		
- Fenstermodernisierung/-erneuerung vor 2002: 1 Punkt;		

Vergleichsmietenberechnung

Basismietpreis	6,69 €/m ²
Summe der Zu- und Abschläge in %:	-7%
Summe der Zu- und Abschläge in EUR:	-0,47 €
Ortsübliche Vergleichsmiete:	6,22 €/m ²
Ortsübliche Vergleichsmiete (Netto-Miete in Euro pro Monat):	429,18 €

12.4.3.3.2 Wohneinheit 2 Erd- und Dachgeschoss

Wohnungsadresse: **Schwalbenweg 104**

Baujahr: **1980** Wohnfläche: **160m²** Basismiete pro m²: **7,34 €**

Lage		+8%
Zone 9 Pfaffengrund (+8%)	[+8%]	
Schwalbenweg		
Zu- und Abschläge in Prozent		-2%
Wohnung liegt im Erdgeschoß (auch Hochparterre)	[-2%]	
nachträgliche Wärmedämmung und energetische Verbesserungen		±0%
keine nachträgliche Wärmedämmung oder energetische Verbesserungen	[-0%]	
- Fenstermodernisierung/-erneuerung vor 2002: 1 Punkt;		

Vergleichsmietenberechnung

Basismietpreis	7,34 €/m ²
Summe der Zu- und Abschläge in %:	+6%
Summe der Zu- und Abschläge in EUR:	0,44 €
Ortsübliche Vergleichsmiete:	7,78 €/m ²
Ortsübliche Vergleichsmiete (Netto-Miete in Euro pro Monat):	1.244,80 €

Der Mietspiegel reicht nur bis 160 m² max Wohnfläche heran; der Unterzeichner geht davon aus, dass der vorstehende Ansatz auch für die Größe der Wohnung einschlägig ist.

12.4.3.3.3 Angaben von Maklern

Nach Erhebung bei ortskundigen Maklern sind insbesondere folgende Vergleichsmieten für Wohnflächen anzusetzen: Normalübliche Mieten im freien Handel bei Gebrauchtimmobilien dieser Art mit durchschnittlichem Nutzwert zwischen 6,50 EUR/m² bis zu 10,50 EUR/m²; für Lagerflächen bis zu 2,00 EUR/m², für Produktionsflächen bis 6.- EUR/m², für Büroflächen bis 8.- EUR/m². Garagen werden mit 15.- bis 45.- EUR/Stellplatz je Monat vermietet.

12.4.3.3.4 Wohnflächen

Das Aufmaß erfolgte aus der vorliegenden gefertigten Planung und dort angegebenen Maßen. Die Flächenberechnungen in der Bauakte sind nach der DIN 283 erstellt und aufgrund des Umstands, dass diese DIN bereits im August 1983 ersatzlos zurückgezogen wurde, nicht verwertbar.

Heizung	0,00 m ²
Flur	0,00 m ²
Keller / Heizung	0,00 m ²
Bad 2,400*2,827 - 3 %	6,58 m ²
Zimmer 4,113*3,114 + ½*4,113*0,866 + ½*2,915*0,839 + ½*2,791*0,012 + 0,058*0,885 - 3 %	15,40 m ²
Flur 1,828*2,726 + 0,150*0,885 - 3 %	4,96 m ²
Wohnen / Küche 2,993*2,515 + 2,603*3,103 + ½*3,991*2,831 + ½*2,603*0,051 + (4,893 + 1,690)/2*1,360 + ½*1,867*0,005 + 0,057*0,885 + 0,120*0,885 + 0,057*0,885 - 3 %	25,59 m ²
Zimmer 2 2,898*5,934 - 3 %	16,68 m ²
Wohnung im Kellergeschoss gesamt	69,22 m²

**Objekt: Wohngrundstück mit Wohngebäude (2 WE) und Garage
69123 Heidelberg OT Pfaffengrund, Schwalbenweg 104**

Verkehrswertermittlung für das Amtsgericht Heidelberg

the science[®]
of build & estate

Küche	27,26 m ²
$5,560 \cdot 4,378 + 0,726 \cdot 4,596 + \frac{1}{2} \cdot 1,199 \cdot 0,608 + \frac{1}{2} \cdot 0,757 \cdot 0,029 + 0,057 \cdot 0,885 - 3 \%$	
Wohnen	64,79 m ²
$9,757 \cdot 6,787 + 0,023 \cdot 4,433 + \frac{1}{2} \cdot 1,777 \cdot 0,988 + \frac{1}{2} \cdot 1,260 \cdot 0,015 - 0,058 \cdot 2,000 + 0,150 \cdot 5,500 - (0,862 \cdot 1,000 + 0,50 \cdot 1,000 \cdot 1,000) - 3 \%$	
WC	4,49 m ²
$1,810 \cdot 2,530 + 0,057 \cdot 0,885 - 3 \%$	
Terrasse anteilig	5,00 m ²
Diele	12,45 m ²
$4,539 \cdot 1,903 + (4,539 + 3,500) / 2 \cdot 1,032 + 0,057 \cdot 0,885 - 3 \%$	
Flur	6,46 m ²
$(2,529 + 2,528) / 2 \cdot 2,615 + 0,057 \cdot 0,885 - 3 \%$	
Raum 2	26,03 m ²
$5,578 \cdot 3,500 + 4,510 \cdot 0,403 + (5,578 + 4,510) / 2 \cdot 1,078 + 0,058 \cdot 0,885 - 3 \%$	
Raum 3	18,14 m ²
$3,936 \cdot 4,751 - 3 \%$	
Flur	16,47 m ²
$2,735 \cdot 3,547 + (2,642 + 0,218) / 2 \cdot 1,127 + \frac{1}{2} \cdot 2,735 \cdot 1,078 + (1,233 + 0,356) / 2 \cdot 3,806 + \frac{1}{2} \cdot 2,672 \cdot 1,798 + \frac{1}{2} \cdot 3,811 \cdot 0,011 + \frac{1}{2} \cdot 3,601 \cdot 0,115 + 0,058 \cdot 0,885 + 0,057 \cdot 0,885 - (1,000 \cdot 1,064 + 0,50 \cdot 1,000 \cdot 1,000) - 3 \%$	
Raum 4	23,55 m ²
$5,135 \cdot 3,445 + 1,447 \cdot 3,972 + \frac{1}{2} \cdot 1,850 \cdot 0,909 + \frac{1}{2} \cdot 1,163 \cdot 0,009 + \frac{1}{2} \cdot 0,009 \cdot 0,004 - 3 \%$	
Raum 1	20,45 m ²
$(4,513 + 4,510) / 2 \cdot 4,663 + 0,058 \cdot 0,864 - 3 \%$	
Bad	8,70 m ²
$2,608 \cdot 3,421 + 0,057 \cdot 0,885 - 3 \%$	
Wohneinheit im Erdgeschoss und Dachgeschoss	233,79 m²

Tabelle 2 Flächenermittlung

12.4.3.3.5 Zusammenfassung

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

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

Mieteinheit		Flächenansatz	Miete
Bezeichnung			
Wohneinheit 1		69,22 m ²	6,22 EUR/m ²
Wohneinheit 2		233,79 m ²	7,78 EUR/m ²
	Summe	303,01 m ²	
Stellplätze und Garagen			
Garagenstellplatz	1	Miete je St. / Monat	40,00 EUR

Tabelle 3 Übersicht Mietansätze

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

12.4.4 Bewirtschaftungskosten

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

12.4.4.1 Abschreibung

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

Eingangsdaten

Restnutzungsdauer 40,00 Jahre
Liegenschaftszinssatz 3,84 %

$$V = \frac{q^n - 1}{q - 1} \cdot 1 \quad \text{oder} \quad \frac{1}{q - 1} \cdot \frac{1}{q^n - 1} = 20,2678239$$

Abbildung 26 Ableitung Ertragsvervielfältiger

12.4.4.2 Verwaltungskosten

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

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

12.4.4.3 Betriebskosten

Betriebskosten sind die Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen (§ 19 Abs. 2 ImmoWertV, § 27 Abs. 2 der II. BV). Sie kommen nur dann zum Ansatz, wenn sie nicht auf die Miete umgelegt werden können. Im gegebenen wird **angenommen**, dass für den Vermieter keine Betriebskosten anfallen. Tatsächliche Vereinbarungen wurden nicht bekannt.

12.4.4.4 Instandhaltungskosten

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

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

Die Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage gehört zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung.

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

Die peterssche Formel wird zur Abschätzung der Höhe der notwendigen, jährlichen Instandhaltungsrücklage (auch Instandhaltungsrückstellung genannt) genutzt. Sie wurde empirisch ermittelt und beruht auf der Auswertung von statistischen Daten über die Instandhaltungskosten von Gebäuden und ist damit ein relativ zuverlässiges Instrument um die laufenden Kosten für den Werterhalt eines Gebäudes zu ermitteln.

Nach dieser Methode müssen die reinen Herstellungskosten (ohne Grundstücks- oder Erschließungskosten) mit dem Faktor 1,5 multipliziert und dann durch 80 Jahre dividiert werden. Grundlage dieser Kalkulation ist es, dass innerhalb von 80 Jahren der 1,5-fache Wert der Herstellungskosten für die Instandhaltung des Gebäudes anfällt. Aus dieser Methode hat der Unterzeichner bereits vor Jahren in einer Fortschreibung folgende Beziehung statistisch abgeleitet:

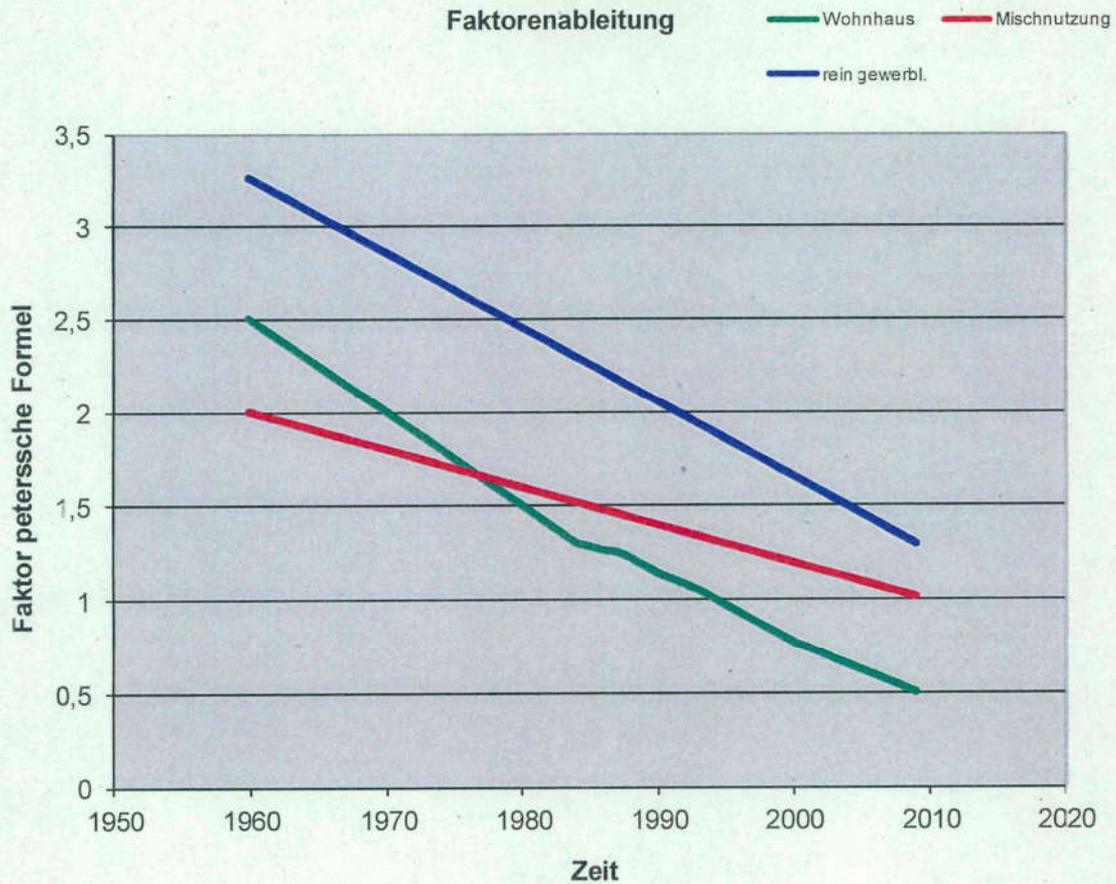


Abbildung 27 Faktorenableitung zur Ermittlung der Instandhaltungsrücklage

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

Sachwert der baulichen Anl.	=		262.720,44 €
Faktor	=		1,25
ergibt Instandhaltungsrücklage p.a.=			4.105,01 €

Tabelle 4 Ermittlung der Instandhaltungsrücklage

Es ergibt sich bei der gegebenen Wohnnutzung eine Instandhaltungsrücklage von rd. 4.105.- EUR p.a..

12.4.4.5 Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis deckt das „unternehmerische“ Risiko ab, welches entsteht, wenn Wohn- und Gewerberaum frei wird und nicht sofort wieder zu vermieten ist. In diesem Falle bildet sich eine Ertragslücke, die mit dem Mietausfallwagnis aufgefüllt werden soll. Kleiber definiert das Mietausfallwagnis als: „... das Risiko einer Ertragsminderung, die durch Mietminderung, uneinbringliche Zahlungsrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht...“⁴

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

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

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

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

„...Das Mietausfallwagnis ist an dem Risiko des Mietertrags und des Zeitaufwands zur Neuvermietung zu bemessen...“⁵

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

⁴ Kleiber a.a.O., § 18 Rnd 61

⁵ Gablenz, Grundstückswertermittlung leicht verständlich, 2.Auflage 2005; Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, bereits in der 4.Auflage 2002

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

12.4.5 Liegenschaftszins⁶

Der Liegenschaftszinssatz hat mehrere Aufgaben im Rahmen des Ertragswertverfahrens. Zum einen wird er verwendet, um die Abschreibung zu ermitteln, zusammen mit der Restnutzungsdauer. Darüber hinaus stellt der Liegenschaftszinssatz die Verbindung zwischen der Gebäudewertverzinsung und dem Gebäudewert sowie zwischen dem Bodenwert und der Bodenwertverzinsung her. Der Liegenschaftszinssatz ist somit eine zentrale Rechengröße, um den Ertragswert zu bestimmen.

Die Einflussfaktoren auf den Liegenschaftszinssatz lassen sich in wirtschaftliche und politische Faktoren, marktbezogene Faktoren und objektbezogene Faktoren unterteilen. Zu den wirtschaftlichen und politischen Faktoren zählen beispielsweise die Konditionen für Baugeld und die Besteuerung von Kapital und Grundbesitz. Marktbezogene Faktoren sind beispielsweise das Angebot und die Nachfrage nach Wohnungen, während objektbezogene Faktoren die Art des Grundstücks betreffen.

Für die konkrete Objektbewertung stehen keine Liegenschaftszinssätze zur Verfügung, da der Gutachterausschuss keine Zinssätze erhebt. Der Unterzeichner bedient sich jedoch der Fachliteratur, in der bundesweit Liegenschaftszinssätze aus Kaufpreisen rückgerechnet und in verschiedenen Bandbreiten ausgedrückt werden. Mit verschiedenen Einflussfaktoren können die Liegenschaftszinssätze innerhalb dieser Bandbreiten angepasst werden.

Es ergibt sich folgende marktgerechte Ableitung des Liegenschaftszinssatzes:

⁶aus § 14 Abs. 3 der ImmoWertV

Ableitung des Liegenschaftszinssatzes		Ausgangsbandbreiten:		
In Anlehnung an Sommer/Hausmann GuG 3/2006 S. 139 ff (Quelle der Ausgangsbandbreiten)		Mn	Bandbreite	Max
	Zweifamilienwohnhaus, Reihenhaushaus			
Wohnungsgrößenanp.:	über 60m ²	Wohnung	0,50 3,24-4,13	7,70
Anzahl der Wohneinheiten:	bis zu 3 Wohneinheiten	Einfamilienwohnhaus	0,70 2,26-3,85	4,60
Lage	mäßige Lage	Zweifamilienwohnhaus, Reihenhaushaus	2,50 3,65-5,95	4,54
Restnutzungsdauer	lange Restnutzungsdauer	Dreifamilienwohnhaus	2,50 3,03-4,42	8,30
Miet- und Kaufpreisrelation	hohes Mietniveau	Mehrfamilienwohnhaus	2,50 4,71-5,65	8,00
Zukunftserwartungen	niedriges Investitionsrisiko	Gemischt genutztes Gebäude	3,00 4,69-6,13	8,00
Wohn / Gewerbeanteil	überwiegender Wohnanteil	Geschäfts- und Bürogebäude	4,40 5,60-6,51	8,00
Berechnung:	Spanneinteilung	reines Gewerbeobjekt	6,00 6,30-7,10	8,00
	von 3,65	Weitere Begründung / Plausibilisierung, soweit notwendig:		
	bis 5,95			
Korrekturfaktoren (Auswahl) bewirkt:				
Wohnungsgrößenanp. (B17)	obere Hälfte der Bandbreite	Start	von 3,65	bis 5,95
Anzahl der Wohneinheiten (B18)		B17	5,95	4,80
Lage (B19)	oberes Drittel der Bandbreite	B18	3,65	4,80
Restnutzungsdauer (B20)	obere Hälfte der Bandbreite	B19	3,65	4,03
Miet- und Kaufpreisrelation (B21)	obere Hälfte der Bandbreite	B20	4,03	3,84
Zukunftserwartungen (B22)	untere Hälfte der Bandbreite	B21	3,84	3,94
Wohn / Gewerbeanteil (B23)	untere Hälfte der Bandbreite	B22	3,84	3,89

Einflussfaktoren (Bezeichnung s.oben)	Zinssatz	von	bis
Start	3,65	3,65	5,95
B17	5,95	5,95	4,80
B18	3,65	3,65	4,80
B19	3,65	3,65	4,03
B20	4,03	4,03	3,84
B21	3,84	3,84	3,94
B22	3,84	3,84	3,89

Ergebnis: Der Liegenschaftszins bewegt sich nach der vorgenannten Ableitung in einer Spanne zwischen		
3,84	und	3,89
Ausgewählt	3,84	

c2006-23 Gablenz Klaus

Abbildung 28 Ableitung Liegenschaftszinssatz

Somit kann ein Liegenschaftszinssatz aufgrund der vorgenannten Einflussfaktoren von etwa 3,8% 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 ⁷		2,0 -4,0	4,0-5,0	6,0 -6,5
2	Vogels ⁸		2,5 -3,5	3,5 -4,5	6,5 -7,0
3	Pohnert ⁹		4,0-5,0	5,5 -6,5	6,0 -7,5
4	Sommer ¹⁰		2,5 -4,5	4,0 -5,5	6,0 -7,0
5	Ross ¹¹		2,5 -3,5	4,0 -4,5	5,0 -6,0
6	Wert R 76/96			5,0	6,5 -8,0
7	Kleiber/Simon/Weyers ¹²		2,0 - 4,0	4,0 -5,0	6,0 -6,5
8	Sturm ¹³				
9	Sprengnetter ¹⁴	2,75 -4,00	2,00 -3,25	3,00 -4,00	5,50 -6,50
10	Simon/Cors/Troll ¹⁵			4,50 -5,50	5,50 -6,50
11	Kleiber, Simon ¹⁶	3,5	2,0 bis 4,0	4,0 bis 5,0	6,0 bis 9,0

Tabelle 5 Liegenschaftszinssätze in der Fachliteratur

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12.4.6 Ermittlung des Ertragswertes

Im Ertragswertverfahren werden die nachhaltig erzielbaren Reinerträge unter Berücksichtigung der Bodenwertverzinsung kapitalisiert und mit dem Bodenwert addiert. Dies ergibt den Ertragswert des Grundstücks. Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sieht vor, dass bei Anwendung des Verfahrens die Lage auf dem Grundstücksmarkt durch Berücksichtigung der Ertragsverhältnisse, des Liegenschaftszinssatzes, der Bewirtschaftungskosten und anderer wertbeeinflussender Faktoren angemessen berücksichtigt wird.

Das Verfahren wird als vergleichendes Verfahren bezeichnet, da die Größen aus den grundstücksbezogenen Daten vergleichbarer Grundstücke "marktorientiert" in die Wertermittlung einbezogen werden müssen. Bei Verwendung marktgerechter Eingangsdaten ist in der Regel keine weitere Marktanpassung erforderlich.

12.4.6.1 Ertragswertberechnung

Bodenwertermittlung

© Gablenz 2004

ant. Grundstücksfläche	638,00 m ²	Miteigentumsant.	1.000,00 /1000
Bodenwert je m ²		ant. Boden:	238,40 EUR/m ²
Bodenwert			152.100,00 EUR

Ertragswertberechnung

Ermittlung Rohertrag:

Mieteinheit

Bezeichnung	Flächenansatz	Miete	Jahresmiete
Wohneinheit 1	69,22 m ²	6,22 EUR/m ²	5.166,58 EUR
Wohneinheit 2	233,79 m ²	7,78 EUR/m ²	21.826,63 EUR
Summe	303,01 m²		26.993,22 EUR

Stellplätze und Garagen

Garagenstellplatz	1	Miete je St. / Monat	40,00 EUR	480,00 EUR
-------------------	---	----------------------	-----------	------------

jährlicher Rohertrag

27.473,22 EUR

Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten (in % des Rohertrags)	3,00 %	824,20 EUR
Betriebskosten (in tatsächlicher Höhe, in EUR)	0,00 EUR	0,00 EUR
Instandhaltung (in % des Rohertrags) aus Ableitung	15,21 %	4.105,01 EUR
Mietausfallwagnis (in % des Rohertrags)	3,00 %	824,20 EUR

jährliche Bewirtschaftungskosten

5.753,40 EUR

jährlicher Reinertrag

21.719,82 EUR

Bodenwertverzinsung

Liegenschaftszinssatz	3,84 %
Bodenwert	152100,00 EUR

jährliche Bodenwertverzinsung

5.843,18 EUR

jährlicher Ertrag

15.876,64 EUR

Ertragswert der baulichen Anlage

Liegenschaftszinssatz	3,84%
Restnutzungsdauer	40,00 Jahre
Vervielfältiger	20,268

Ertragswert der baulichen Anlagen

321.784,95 EUR

Bodenwert

+ 152.100,00 EUR

Mängelbeseitigung

-61.400,00 EUR

Ertragswert des Grundstücks

gerundet = 412.485 EUR

Tabelle 6 Ermittlung Ertragswert

Es ergibt sich nach vorstehender Berechnung ein anteiliger Ertragswert in Höhe von rd. 412.000.- EUR.

Es ergeben sich dabei folgende statistischen Größen:

Statistische Kennzahlen

Ertragswert nach der Faktor 300 Methode:	481.595,38 EUR
Verhältnis Ertragswert / verm. Fläche	1.361,29 EUR/m ²
Verhältnis Ertragswert / Grundstücksfläche	646,53 EUR/m ²
Durchschnittliche Miete bezogen auf Gesamt	7,42 EUR/m ²
Bodenwertanteil am Ertragswert	36,87%
Gebäudewertanteil am Ertragswert	78,01%
Reinertragsanteil am Rohertrag	79,06%
Verhältnis Ertragswert/Rohertrag p.a.	15,01 fach
Anteil von Belastungen am Ertragswert	14,89%

Tabelle 7 Statistische Kennzahlen

12.4.6.2 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 Schätzgenauigkeit für die Prognose des Verkehrswertes unbedeutend, wie die Rechtsprechung schon recht früh feststellte.¹⁷

Sensitivitätsanalyse des Bodenwertes

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 Bodenwertes ohne Bedeutung für den Ertragswert bleibt.

	Bodenwert je m ²		%-Veränderung	Ertragswert
Varianz 1	190,72 EUR/m ²	638,00 m ²	-1,633 ‰	405.750,64 EUR
Ursprung	238,40 EUR/m²	638,00 m²	0,000 ‰	412.484,95 EUR
Varianz 2	286,08 EUR/m ²	638,00 m ²	1,633 ‰	419.219,26 EUR

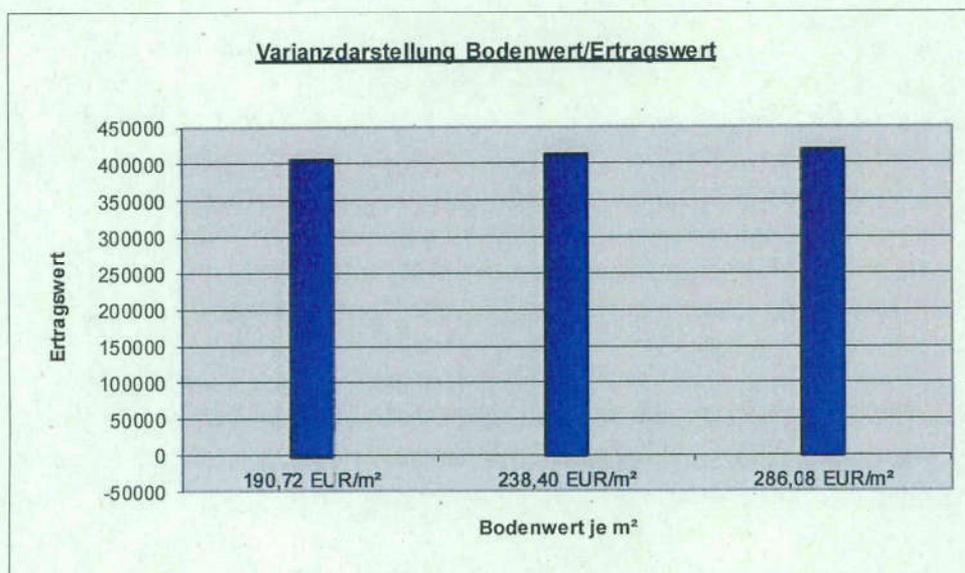


Abbildung 29 Sensitivitätsanalyse des Bodenwertes

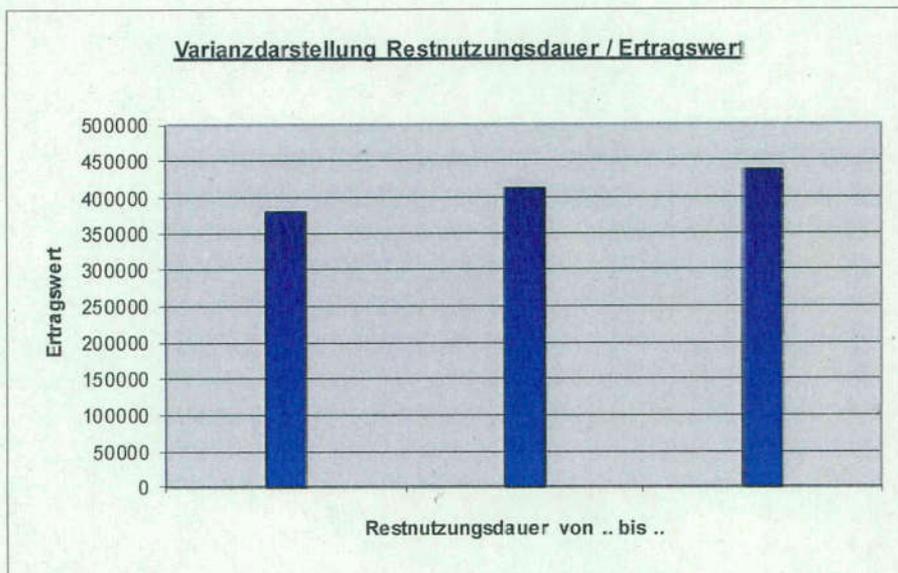
¹⁷ vgl. z.B. BGH Urteil vom 8.11.131/3, III ZR 86/81; BGH Urteil vom 30.5.1963 III ZR 230/61; BGH Urteil vom 28.6.1966 IV ZR 287/64; BGH Urteil vom 26.4.1991 V ZR 61/90; VGH München Urteil vom 13.6.1990 M 9 K 89.21957; OLG Frankfurt Main Urteil vom 19.9.1974 6 U 4/75; BGH Urteil vom 1.4.31/37 – Iva ZR 78/68; OLG Nürnberg, Urteil vom 1.4.31/37; LG Hamburg Urteil vom 31.10.1960 – 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.

Auch die Restnutzungsdauer ist entscheidungsirrelevant:

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	32 Jahre	-7,81 %	380.281,52 EUR
Ursprung	40 Jahre	0,00 %	412.484,95 EUR
Varianz 2	48 Jahre	5,77 %	436.304,25 EUR



12.4.7 Stabilitätstest des Ertragswertes anhand der „Monte Carlo“ Simulation

12.4.7.1 Einleitung

Der Entscheidungsprozess für Eingangsdaten einer Immobilienbewertung bezieht komplexe, dynamische und unsichere Komponenten mit ein. Modelle zur Unterstützung der Entscheidungsfindung sollten diese drei Dimensionen beinhalten, damit optimal über die Vor- oder Nachteilhaftigkeit einer Bewertung entschieden werden kann. Dabei sind das Ausmaß an Unsicherheit, die Dynamik und die Komplexität der Verfahren die Dimensionen des Bewertungsdiagramms. Das Ausmaß an Unsicherheit kann von einer deterministischen Situation, in der alle Variablen bekannt sind, bis zu einer probabilistischen Situation in der kaum Informationen über die Variablen vorhanden sind, reichen. Die Zeitdimension reicht von statisch, auf einen Zeitpunkt ausgerichtet bis dynamisch, bei der nach den Perioden der Zahlungsströme differenziert wird. Die Anzahl der Variablen bestimmt die Komplexität des angewandten Verfahrens.

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

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

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

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

12.4.7.2 Verfahrensbegründung

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

Hierunter fallen sog. „Stochastische Methoden“ zur Analyse; diese beziehen die Dimension der Wahrscheinlichkeit mit ein. Da die Werte vieler Variablen einer

Bewertung nicht mit Sicherheit bestimmt werden können, werden bei stochastischen Verfahren diese Variablen als Bandbreite mit ihren individuellen Wahrscheinlichkeitsverteilungen dargestellt.

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

Der wesentliche Unterschied zum statischen Ertragswertmodell liegt in der Einbindung von Spannen als Eingangsdaten (statt festen Eingangsgrößen) und der Einbindung von Wahrscheinlichkeiten des Eintritts von Spannenbereichen. Die vorgenannte Art der Messung der Wahrscheinlichkeiten ist regelmäßig starker Kritik ausgesetzt. Es wird argumentiert, eine heute aufgestellte Wahrscheinlichkeitsverteilung könne morgen schon anders aussehen. Eine Möglichkeit, dieser Kritik auszuweichen, sind Algorithmen, welche die Verteilung der Wahrscheinlichkeiten für den Anwender übernehmen. Diese Algorithmen fanden durch die Verwendung von Spannen als Eingangsdaten anstatt fest fixierter Daten Berücksichtigung, und zwar unter Anwendung der sog. Schlaifer-Raiffa-Methode.

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

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

12.4.7.3 **Ableitung des MCE Wertes**

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

Wenn eine Simulation aus insgesamt neunzehn variablen Eingangsgrößen besteht und jede mit fünf wahrscheinlichen Werten versehen wurde, so ergibt dies $5^{19} = 1,907348633^{13}$ mögliche Ergebnisse. Bei der angewandten Monte-Carlo-Simulation wurden nicht alle möglichen Ergebnisse errechnet, sondern es wurden Stichproben ermittelt und in einer Verteilung dargestellt, die repräsentativ für die Gesamtheit aller Ergebnisse ist. Dabei wird, wie schon erwähnt für jede variable Eingangsgröße zufällig ein Wert aus der Bandbreite aller möglichen Werte definiert. Dabei wurde eine Gewichtung der ausgewählten Eingangsgrößen vorgenommen, um sicher zu stellen, dass jeder Wert auch tatsächlich vorkommt. Die so erhaltenen variablen Eingangsgrößen wurden mit den festen Eingangsgrößen unter Vorgabe der ausgewählten Zielfunktion in Zusammenhang gebracht und das Ergebnis wurde errechnet. Der beschriebene Prozess wird nun sehr oft wiederholt (i.d.R. bis zu 10.000 mal). Dadurch erhält man die gewünschte Bandbreite möglicher Ergebnisse, die nun mit Hilfe weiterer Verfahren analysiert werden können.

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

Eingangsgrößen:

	Minimum	Maximum	Mittelwert	Anzahl d. Klassen
Bodenwert:	76.050,00 €	228.150,00 €	152.100,00 €	8
Jahresrohertrag:	13.736,61 €	41.209,82 €	27.473,22 €	8
Bewirtschaftungskosten:	2.876,70 €	8.630,10 €	5.753,40 €	8
Liegenschaftszinssatz:	2,00	6,50	4,25	6
Restnutzungsdauer:	20	60	40	6

Ergebnisse:

		% - Abweichung zu Monte-Carlo		
Ertragswert:	minimal:	77.848,86 €	-83,56	Abweichung zu tatsächlicher EW: 473.884,95 € (ohne Mängel) -0,10%
	maximal:	1.402.029,41 €	196,16	
arith. Mittel aus obigen Werten:		739.939,14 €	56,30	
Ertragswert aus mittl. Eingangswerten:		443.134,61 €	-6,39	
Ertragswert (Median) nach Monte-Carlo:		473.403,38 €		

Tabelle 8 Ableitung MCE- Wert

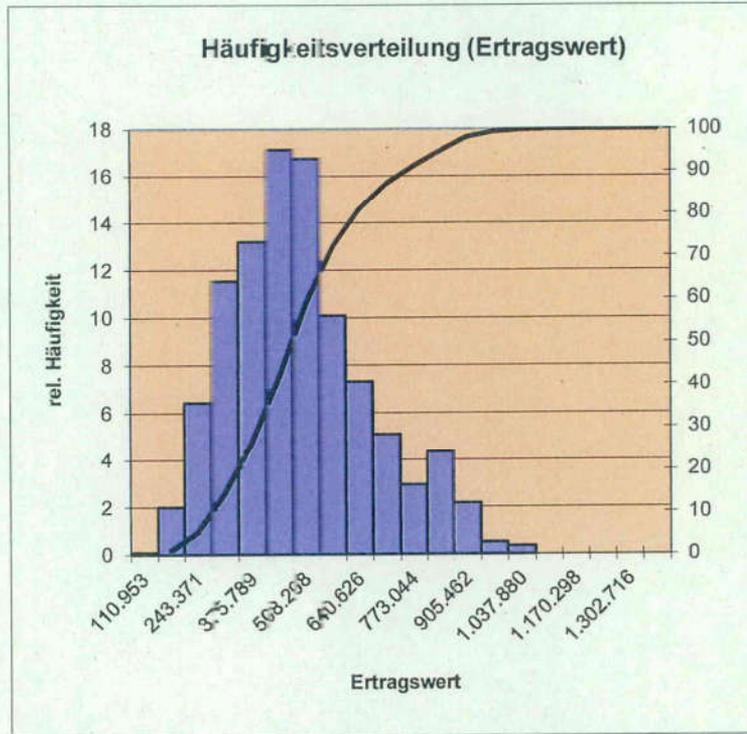


Abbildung 30 Häufigkeitsverteilung MCE Wert

Dabei zeigt sich, dass der ermittelte Ertragswert (ohne Berücksichtigung § 19 WertV) lediglich rd. 0,1% von dem durch die „Spannen- Simulation“ ermittelten wahrscheinlichsten Ertragswert abweicht, wobei besonderen Wert auf die Variation der beiden „Eingangswerte“ Liegenschaftszins und Restnutzungsdauer eingegangen wurde – damit erübrigt sich im Hinblick auf die allgemeine Schätzgenauigkeit sämtlicher obergutachterlicher Streit über die Korrektheit bzw. Auswirkung bestimmter Eingangsdaten.

13. Plausibilitätskontrolle über den Sachwert

13.1.1 Einführung

Der Sachwert berechnet sich wie folgt (Basis: Sachwertverfahren nach ImmoWertV; ein Modell des Gutachterausschusses liegt nicht vor)

13.1.2 Ableitung NHK

Brutto-Grundfläche (BGF) gemäß DIN 277 Ausgabe 1987 (m²)
#

469,67 m²

(Siehe Anlage; zu beachten ist, dass nur die Bereiche a und b in die Berechnungen einbezogen werden)

NHK (2000)

Gebäudetyp Bezeichnung:

Wohngebäude

Gebäudetyp Lfd. Nr.:

1.31

Ausstattungsstandard:

mittel

(Ermittlung s. Datenblatt in Anlage)

Gesamtnutzungsdauer:

60 Jahre

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer am Wertermittlungsstichtag:

40 Jahre
1990

Baujahr / Baujahr (fiktiv):

Gebäudebaujahrsklasse:

1946 - 1959

1960 - 1969

1970 - 1984

1985 - 1999

Brutto-Grundflächenpreis (€ / m² Brutto-Grundfläche) laut NHK 2000:

von bis € / m²

Ermittelter Wert (€ / m²) unter Berücksichtigung des Baujahrs und der Ausstattung:

(inkl. Abzug der MwSt): 620,00 € / m²

Ableitung des Brutto- Grundflächenpreises:

sachverständig ausgewählter Wert aus der Spanne:

810,00 EUR/m²

Korrekt. Flächenanteilen ausgebaut / nicht ausgebaut

1,00

Korrekturfaktor Land

1,02

Korrekturfaktor Ort

0,95

Korrekturfaktor Konjunkturschwankungen

0,98

Korrekturfaktor Geschoßhöhe

geschätzter Durchschn.

2,90 m

0,960751536

H nach Normalherstellungskosten

2,85 m

0,966736097

Der Korrekturfaktor Geschoßhöhe wird errechnet: (1/H Normalherstellungskosten x gesch. Durchschn.)

Rechn: 810,00 x 1,000000 x 1,020000 x 0,950000 = 784,8900
784,8900000 x 0,980000 x 0,960751536 = 764,4305

Abbildung 31 Ableitung NHK

13.1.3 BGF

Es ergibt sich folgende Zusammenstellung:
 Wohnflächen 303,01 m²
 Summe = 469,67 m²

Berechnet wurde mit einem Kapitalisierungsfaktor von 1,55.

13.1.4 Sachwertverfahren

Bauteil	Bruttogrundfläche	Geschosse	BGF	Kosten	Gesamtkosten
Gebäude	469,67 m ²	1	469,67 m ²	620,00 EUR/m ²	291192,61 EUR
Herstellungswert der Baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag					291192,61 EUR
Baunebenkosten 16,00%					46590,82 EUR
Herstellungswert incl Baunebenkosten					337783,43 EUR
Wertminderung nach eigener Berechnung	vom Herstellungswert 22,22%				-75062,98 EUR
Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre	wirt. Restnutzungsdauer 40 Jahre				
Gebäudewert					262720,44 EUR
<small>ohne Berücksichtigung der besonderen und sonstigen wertbeeinflussenden Umstände</small>					

Wert der Ausenanlagen

Bezeichnung	Anzusetzender Wert	
Erschließung	6000 00 EUR	
Garage	25000 00 EUR	
Außenanlage	20000 00 EUR	51000,00 EUR

Bodenwert des bebauten Grundstücks 152100,00 EUR

Sachwert des bebauten Grundstücks 465820,44 EUR

ohne Berücksichtigung der besonderen und sonstigen wertbeeinflussenden Umstände

Basiswertanpassung nach örtlichem Marktbericht 1,00
 Korrekturfaktor nach örtlichem Marktbericht (Baujahr) 1,00

marktangepasster Sachwert des bebauten Grundstücks 465820,44 EUR

ohne Berücksichtigung der besonderen und sonstigen wertbeeinflussenden Umstände

Wertminderung wegen Baumängel/-schäden und wirtschaftliche Wertminderungen

Bezeichnung	Anzusetzender Wert	
Mängelbeseitigung	61400 00 EUR	
	0 00 EUR	-61400,00 EUR

Sachwert des bebauten Grundstücks (gerundet) 404.420 EUR

Der Sachwert beträgt rd. 404.000 EUR.

14. Ergebnis des Gutachtens

14.1.1 Wertansätze

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

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

Sprengnetter hat diese Definition erweitert:

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

Kleiber schreibt hierzu:¹⁹

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

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

¹⁸ § 194 BauGB

¹⁹ Kleiber a.a.O., S. 250, Rnd. 2

Rahmenbedingungen, die allgemeinen Verhältnisse in der jeweiligen Belegengemeinde sowie weitere Rahmenbedingungen ändern.

14.1.2 Zur Eingrenzung des ermessenden Spielraumes

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

14.1.3 Ergebnisse

Aus den vorgenannten Werten ist der Verkehrswert herzuleiten; in Anbetracht dessen, dass davon ausgegangen werden kann, dass ein Erwerber mehrheitlich aus Ertragsgesichtspunkten das zu bewertende Objekt betrachten wird, orientiere ich mich am ermittelten Ertragswert. Unter Berücksichtigung aller wert- und marktbeeinflussender Umstände, die hier bekannt sein konnten, der Nutzungsart der Immobilie und deren Nutzungsmöglichkeiten, orientiert sich der Unterzeichner an den ermittelten Werten und hält, auch um keine Exaktheit vorzutäuschen, gerundet folgende Werte für die Bewertung zum **Stichtag, dem 7. Juli 2023** für korrekt angemessen:

Verkehrswert des Grundstücks Flurstück-Nummer 363041 Gebäude- und Freifläche Schwalbenweg 104, 69123 Heidelberg OT Pfaffengrund

410.000.- €

(in Worten: vierhundertzehntausend Euro)

15. Anlagen

15.1 Fotos

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



Abbildung 32 Straßenfassade



Abbildung 33 wie vor



Abbildung 34 wie vor

16. Schlusserklärung

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

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

Montag, 28. August 2023

