Gutachten

Über die Verkehrswertermittlung des Objektes

Grundstück mit Wohnbebauung (Einfamilienwohnhaus mit Nebengebäuden)

Flurstück Nummer 21750/57 Gebäude- und Freifläche

Viktoriastraße 33a
69126 Heidelberg



Auftraggeber:

Amtsgericht Heidelberg
Kurfürstenanlage 15
69115 Heidelberg - zu AZ 2 K 35/25

Bewertungsstichtag:
12.Februar 2026

Gablenz
Sachverständigenbüro
Klaus Bernhard Gablenz

Marktstraße 42
75031 Eppingen

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

Anzahl der erstatteten Gutachten: 1
Erstattete Zeichen: 251.622

1. Tabellarische Zusammenfassung der Ergebnisse

	Allgemeine Angaben	**Information**
1.	Auftraggeber	Amtsgericht Heidelberg, Kurfürstenanlage 15, 69115 Heidelberg
2.	Auftrag vom	Montag, 12. Januar 2026
3.	Aktenzeichen des Auftraggebers	2 K 35/25
4.	Bewertungsgegenstand	Gebäude- und Freifläche (Mehrfamilienwohnhaus - vier Wohneinheiten - mit Garage)
5.	Flurstück Nummer	21750/57
6.	Straße / Haus Nr.	Viktoriastraße 33a
7.	PLZ, Ort	69126 Heidelberg
8.	Eigentümer	hier nicht benannt
9.	Wertermittlungsstichtag	Donnerstag, 12. Februar 2026
10.	Tag der (letzten) Ortsbesichtigung	Donnerstag, 12. Februar 2026
	Angaben zur Nutzung des Objektes	
11.	Mieter / Pächter	nicht bekannt
12.	Hausverwalter	nicht bekannt
13.	Hausmeister	nicht bekannt
14.	Zwangsverwalter	nicht bekannt
	Angaben zu den baulichen Anlagen	
15.	Objektform	Mehrfamilienwohnhaus (vier Wohneinheiten) mit Nebengebäude
16.	Baukonstruktion	individueller Massivbau,freistehend
17.	Dachform	Satteldach
18.	Anzahl aller Gebäude	2
19.	Anzahl und Art der Nebengebäude	Garage
20.	Mängel und Schäden sowie Restfertigstellungskosten (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)	Das Objekt weist Mängel und Schäden auf; deren Beseitigung verursachen Kosten in Höhe von anteilig rd. 70.500.-EUR; diese sind nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV berücksichtigt
21.	Kontaminationen	Dieses Gutachten wird unter der Annahme erstattet, dass auf dem Grundstück weder Altlasten noch sonstige Kontaminationen wirken - äußere Anzeichen lagen nicht vor
22.	Immissionen	Immissionen waren nicht zu erheben
23.	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	40

24.	Durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	▪	i.d.R. 60 bis 80 Jahre bei reinen Wohngebäuden
25.	Wohnflächen / Nutzflächen	▪	
	Wohneinheit 1	II	32,97 m²
	Wohneinheit 2	II	90,89 m²
	Wohneinheit 3	II	90,89 m²
	Wohneinheit 4	II	104,12 m²
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)	▪	11,42 EUR/m²/Monat
28.	Belastungen in Abt. II, die auf das Bauwerk wirken	▪	./.

Angaben zum Grund und Boden

29.	Bebauungsvorschriften	▪	kein Bebauungsplan vorhanden, Beurteilung nach § 34 BauGB
30.	zuständiges Baurechtsamt	▪	Stadt Heidelberg
31.	zuständiges Grundbuchamt	▪	Amtsgericht Mannheim
32.	Belastungen in Abt.II, die auf den Grund und Boden wirken	▪	./.
33.	Automatisierter Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom	▪	Montag, 12. Januar 2026
34.	Automatisierter Auszug aus dem Liegenschaftsbuch vom	▪	Montag, 12. Januar 2026
35.	Grundbuch Nr.	▪	459
36.	Grundstücksgröße (wirtschaftliche Sachgemeinschaft)	▪	280,00 m²

Angaben zu den ermittelten Werten

37.	Sachwert	640.581,68 EUR
38.	Ertragswert	644.456,72 EUR
39.	Verkehrswert	645.000 EUR
40.	Verkehrswert in Worten	sechs hundert fünf und vierzig tausend

2. Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	**Tabellarische Zusammenfassung der Ergebnisse**	**2**
2.	**Inhaltsverzeichnis**	**4**
3.	**Abbildungsverzeichnis**	**7**
4.	**Tabellenverzeichnis**	**9**
5.	**Auftraggeber des Gutachten**	**10**
6.	**Zweck des Gutachtens**	**10**
7.	**Grundlagen des Gutachtens**	**10**
8.	**Literaturverweis**	**11**
9.	**Allgemeine Bedingungen des Gutachtens**	**11**
10.	**Einladungen, Ortsbesichtigung**	**12**
11.	**Daten und Fakten**	**12**
11.1	**Allgemeine Wertverhältnisse**	**12**
11.2	**Mikro- und Makrolage des Objektes**	**13**
11.2.1	Postanschrift	13
11.2.2	Grundbuchamt	13
11.2.3	Eigentümer	13
11.2.4	Beurteilung der Wohn- und Geschäftslage (Mikro- und Makrolage)	13
11.2.4.1	Visitenkarte des Stadtteils Rohrbach in Heidelberg	13
11.2.4.2	Makrolage	14
11.2.4.2.1	Administrative Einordnung und Raumbezug	14
11.2.4.2.2	Geographische Lage und naturräumlicher Kontext	14
11.2.4.2.3	Überregionale Verkehrsanbindung	14
11.2.4.2.3.1	Straßenverkehr	14
11.2.4.2.3.2	Schienenverkehr	14
11.2.4.2.3.3	ÖPNV	14
11.2.4.2.3.4	Flughäfen	14
11.2.4.3	Mikrolage – Viktoriastraße 33a, Heidelberg-Rohrbach	15
11.2.4.3.1	Lage im Quartier, Bebauungs- und Nutzungsstruktur	15
11.2.4.3.2	Topographie	15
11.2.4.3.3	Verkehrslage direkt am Objekt	15
11.2.4.3.3.1	Straßentyp und Verkehrsaufkommen	15
11.2.4.3.3.2	ÖPNV fußläufig	15
11.2.4.3.3.3	Parken	15
11.2.4.3.3.4	Fuß- und Radverkehr	15
11.2.4.3.4	Immissionslage (Lärm, Luft, Umweltfaktoren)	16
11.2.4.3.4.1	Lärm	16
11.2.4.3.4.2	Luftqualität	16
11.2.4.3.4.3	Hochwasser- und Umweltrisiken	16
11.2.4.3.5	Zusammenfassung (objektiv)	16
11.2.5	Wohnlage	17
11.2.6	Lage innerhalb oder außerhalb der geschlossenen Ortsbereiche	19
11.2.7	Topographie und Zuschnitt	19
11.2.8	Ausmaß der Beeinträchtigung durch Straßen oder Eisenbahn, bzw. Flugverkehr	21

11.2.9 Öffentliche Erschließung....21
11.2.10 Immissionen....22
11.2.11 Kontaminationen....23
11.2.12 Ausbau-Zustand, bauliche Ausnutzungsmöglichkeiten....23
11.2.12.1 Bauakte....23
11.2.12.2 Ausbauzustand....24
11.2.12.3 Planungsrechtliche Beurteilung des Bewertungsobjektes....25
11.2.12.4 Lageplan / Grundrisse....28
11.2.12.4.1 Lageplan....28
11.2.12.4.2 Kellergeschoss....29
11.2.12.4.3 Erdgeschoss....30
11.2.12.4.4 Obergeschoss....31
11.2.12.4.5 Dachgeschoss....32
11.2.12.4.6 2.Dachgeschoss....32
12. Verkehrswertermittlung zum Stichtag 12.Februar 2026....33
12.1 Grundbuch....33
12.1.1 Bestandsverzeichnis....33
12.1.2 Abt. II....33
12.2 Bodenwert....33
12.2.1 Definition und Bedeutung des Bodenwertes....33
12.2.2 Einfluss der Restnutzungsdauer auf den Bodenwert....34
12.2.3 Notwendigkeit einer Sensitivitätsanalyse....34
12.2.4 Bodenrichtwerte gemäß Gutachterausschuss....34
12.3 Baubeschreibung....38
12.3.1 Baujahr....38
12.3.2 Baubeschreibung....38
12.3.2.1 Zusammenstellung der Baustoffe und Baukonstruktionen: Umfang und Einschränkungen....38
12.3.2.2 Einschränkungen der Beschreibung....39
12.3.2.3 Abgrenzung zur Schadensbewertung....39
12.3.2.4 Berücksichtigung gesundheitsschädlicher Stoffe und Schädlinge....39
12.3.2.5 Funktionsfähigkeit technischer Anlagen....39
12.3.2.6 Zusammenfassung und Bedeutung der Baubeschreibung....39
12.3.2.7 Detailbeschreibung....40
12.3.2.7.1 Wohngebäude....40
12.3.2.8 Mängel und Schäden....42
12.3.2.8.1 Bewertung....42
12.3.2.8.2 Begründung....42
12.3.2.8.2.1 Balkone EG / OG / DG – Mangelbeschreibung und Kostenansatz....42
12.3.2.8.2.2 Sockelschäden – Mangelbeschreibung und Kostenansatz....44
12.3.2.8.2.3 Bodenbeschichtung im Außenbereich – Mangelbeschreibung und Kostenansatz....45
12.3.2.8.2.4 Brüche im Mauerwerk und an Betonstufen – Mangelbeschreibung und Kostenansatz....46
12.3.3 Restnutzungsdauer....48
12.3.3.1 Einleitung....48
12.3.3.2 Sensitivitätsanalyse: Ableitung über die Sachwertrichtlinie (Modell) Anlage 4....50
12.3.3.2.1 Ermittlung des Kostenkennwerts nach den NHK 2010....50
12.4 Wahl des Bewertungsverfahrens....52
12.5 Ermittlung des Ertragswertes....55

12.5.1 Vermietbarkeit des Objektes 55
12.5.2 Erhaltungszustand, Ausbaustufe 56
12.5.3 Anzusetzende Mieten 56
12.5.3.1 Datenquellen 56
12.5.3.2 Flächenermittlung 58
12.5.3.2.1 Wohneinheit 1 58
12.5.3.2.1.1 Grundflächen, die vollständig anzurechnen sind 58
12.5.3.2.1.2 Grundflächen, die nur zur Hälfte anzurechnen sind 58
12.5.3.2.1.3 Grundflächen, die nur zu einem Viertel anzurechnen sind 58
12.5.3.2.1.4 Zusammenfassung 59
12.5.3.2.2 Wohneinheit 2 59
12.5.3.2.2.1 Grundflächen, die vollständig anzurechnen sind 59
12.5.3.2.2.2 Grundflächen, die nur zur Hälfte anzurechnen sind 60
12.5.3.2.2.3 Grundflächen, die nur zu einem Viertel anzurechnen sind 60
12.5.3.2.2.4 Zusammenfassung 60
12.5.3.2.3 Wohneinheit 3 61
12.5.3.2.3.1 Grundflächen, die vollständig anzurechnen sind 61
12.5.3.2.3.2 Grundflächen, die nur zur Hälfte anzurechnen sind 61
12.5.3.2.3.3 Grundflächen, die nur zu einem Viertel anzurechnen sind 61
12.5.3.2.3.4 Zusammenfassung 62
12.5.3.2.4 Wohneinheit 4 62
12.5.3.2.4.1 Grundflächen, die vollständig anzurechnen sind 62
12.5.3.2.4.2 Grundflächen, die nur zur Hälfte anzurechnen sind 63
12.5.3.2.4.3 Grundflächen, die nur zu einem Viertel anzurechnen sind 63
12.5.3.2.4.4 Zusammenfassung 63
12.5.3.3 Herleitung der Miete 63
12.5.3.3.1 Angaben von Maklern 64
12.5.3.3.2 Mietspiegel der Stadt Heidelberg 65
12.5.3.3.2.1 Wohneinheit 1 66
12.5.3.3.2.2 Wohneinheit 2 und Wohneinheit 3 68
12.5.3.3.2.3 Wohneinheit 4 70
12.5.3.3.3 Vergleichsobjekte 71
12.5.3.3.4 Zusammenfassung 72
12.5.4 Bewirtschaftungskosten 73
12.5.4.1 Abschreibung 73
12.5.4.2 Verwaltungskosten 74
12.5.4.3 Betriebskosten 74
12.5.4.4 Instandhaltungskosten 74
12.5.4.5 Mietausfallwagnis 76
12.5.5 Liegenschaftszins 77
12.5.6 Ermittlung des Ertragswertes 80
12.5.6.1 Ertragswertberechnung 81
12.5.6.2 Sensitivitätsanalyse und Plausibilitätskontrolle am Beispiel Bodenwert und Restnutzungsdauer 83
12.5.7 Stabilitätstest des Ertragswertes anhand der „Monte Carlo“ Simulation 84
12.5.7.1 Einleitung 84
12.5.7.2 Verfahrensbegründung 85

12.5.7.3 Ableitung des MCE Wertes 86
13. Plausibilitätskontrolle über das Sachwertverfahren 89
13.1 Begründung 89
13.2 Berechnung 90
13.2.1 Ermittlung BGF 90
13.2.2 Ableitung der NHK 91
13.2.3 Ableitung des Sachwerts 92
13.3 Ergebnis 92
14. Ergebnis der Verkehrswertermittlung zum 12.Februar 2026 93
14.1 Wertansätze 93
14.2 Zur Eingrenzung des ermessenden Spielraumes 94
14.3 Ergebnisse 94
15. Anlagen 95
15.1 Fotos 95
16. Schlusserklärung 176

3. Abbildungsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
Abbildung 1	Wohnlagenqualität	17
Abbildung 2	Skala	17
Abbildung 3	zur Verfügung stehende Vergleichsobjekte	18
Abbildung 4	Regional- und objektspezifischer Preisvergleich	19
Abbildung 5	Preisniveaus in Heidelberg innerhalb 12 Monaten	19
Abbildung 6	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	20
Abbildung 7	Kellergeschoss	29
Abbildung 8	Erdgeschoss	30
Abbildung 9	Obergeschoss	31
Abbildung 10	Dachgeschoss	32
Abbildung 11	2.Dachgeschoss	32
Abbildung 12	Bestandsverzeichnis	33
Abbildung 13	Abt. 2	33
Abbildung 14	Auszug „BORIS“ – für den Stichtag	35
Abbildung 15	Erläuterung zum Bodenrichtwert	35
Abbildung 16	grundstücksbezogener Kontext	36
Abbildung 17	Verteilung der Standardstufen zur Ermittlung des Kostenkennwerts	50
Abbildung 18	Ableitung des gewogenen Standards	51
Abbildung 19	Ableitung der Restnutzungsdauer	51
Abbildung 20	Marktentwicklung	72
Abbildung 21	Ableitung Ertragsvervielfältiger	74
Abbildung 22	Faktorenableitung zur Ermittlung der Instandhaltungsrücklage	75
Abbildung 23	Ableitung Liegenschaftszinssatz	78
Abbildung 24	Statistische Kennzahlen	82
Abbildung 25	Sensitivitätsanalyse des Bodenwertes	83
Abbildung 26	Sensitivitätsanalyse der Restnutzungsdauer	84
Abbildung 27	Häufigkeitsverteilung MCE Wert	88

Abbildung 31 Straßenfassade....95
Abbildung 32 im Süden angrenzender öffentlicher Weg (links das zu bewertende Grundstück)....96
Abbildung 33 Straßenansicht, wie vor....97
Abbildung 34 Garage mit Hauseingang....98
Abbildung 35 Wohneinheit 4 DG Wohnen....99
Abbildung 36 Wohneinheit 4 wie vor....100
Abbildung 37 Wohneinheit 4 wie vor....101
Abbildung 38 Wohneinheit 4 DG Flur....102
Abbildung 39 Wohneinheit 4 Schlafen DG....103
Abbildung 40 Wohneinheit 4 Bad DG....104
Abbildung 41 wie vor....105
Abbildung 42 Wohneinheit 4 Küche / Essen DG....106
Abbildung 43 wie vor....107
Abbildung 44 Wohneinheit 4 Balkon....108
Abbildung 45 wie vor, Detail....109
Abbildung 46 wie vor....110
Abbildung 47 Wohneinheit 4 2.DG Zimmer 2....111
Abbildung 48 wie vor, Zimmer 1....112
Abbildung 49 Aufgang zum 2.DG....113
Abbildung 50 Garagendach, Nachbarbebauung....114
Abbildung 51 Giebelansicht am Balkon Wohneinheit 4....115
Abbildung 52 Treppenhaus....116
Abbildung 53 wie vor....117
Abbildung 54 Wohneinheit 3, OG, Wohnen....118
Abbildung 55 wie vor....119
Abbildung 56 Wohneinheit 3 Essen....120
Abbildung 57 Wohneinheit 3, Küche....121
Abbildung 58 wie vor, Neuinstallationen....122
Abbildung 59 Wohneinheit 3, Flur....123
Abbildung 60 Wohneinheit 3 Balkon....124
Abbildung 61 wie vor....125
Abbildung 62 wie vor....126
Abbildung 63 Garten....127
Abbildung 64 wie vor....128
Abbildung 65 Wohneinheit 3, WC (nicht fertiggestellt)....129
Abbildung 66 Wohneinheit 3, El-Installation, nicht fertiggestellt....130
Abbildung 67 Wohneinheit 3, Bad, nicht fertiggestellt....131
Abbildung 68 wie vor....132
Abbildung 69 Wohneinheit 3, Schlafen 2....133
Abbildung 70 Wohneinheit 3, Schlafen 1....134
Abbildung 71 Treppenhaus OG-EG....135
Abbildung 72 Wohneinheit 2, Wohnen....136
Abbildung 73 wie vor....137
Abbildung 74 Wohneinheit 2 Balkon....138
Abbildung 75 Detailansicht Balkon OG Untersicht....139
Abbildung 76 Freifläche im Süden....140
Abbildung 77 Wohneinheit 2, Balkon....141

Abbildung 78 Wohneinheit 2, Küche 142
Abbildung 79 Wohneinheit 2, WC 143
Abbildung 80 Wohneinheit 2, Diele 144
Abbildung 81 Wohneinheit 2 Bad 145
Abbildung 82 Wohneinheit 2, Schlafen 2 146
Abbildung 83 wie vor 147
Abbildung 84 Wohneinheit 2, Schlafen 1 148
Abbildung 85 Treppenhaus EG- Zugang 149
Abbildung 86 Briefkastenanlage 150
Abbildung 87 Eingang Wohneinheit 1 152
Abbildung 88 Wohneinheit 1, Flur 153
Abbildung 89 Wohneinheit 1, Wohnen/Schlafen 154
Abbildung 90 wie vor 155
Abbildung 91 Wohneinheit 1, Küche 156
Abbildung 92 wie vor 157
Abbildung 93 Wohneinheit 1, Dusche / WC 158
Abbildung 94 wie vor 159
Abbildung 95 wie vor 160
Abbildung 96 Flur 161
Abbildung 97 Waschküche Untergeschoss 162
Abbildung 98 wie vor 163
Abbildung 99 Umwegung Untergeschoss, im Hintergrund Garage 164
Abbildung 100 im Detail 165
Abbildung 101 Kellerabteile 166
Abbildung 102 Wärmespeicher, Fernwärmeverteilung 167
Abbildung 103 wie vor 168
Abbildung 104 wie vor 169
Abbildung 105 Wasserverteilung 170
Abbildung 106 Wasseranschluss 171
Abbildung 107 Fernwärmeanschluss 172
Abbildung 108 Keller 1 173
Abbildung 109 Telefonanschluss 174
Abbildung 110 Garage Innenansicht 175

4. Tabellenverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
Tabelle 1	Abhängigkeit des Ertragsvervielfältigers von der RND	49
Tabelle 2	Übersicht Mietansätze	73
Tabelle 3	Ermittlung der Instandhaltungsrücklage	76
Tabelle 4	Liegenschaftszinssätze in der Fachliteratur	79
Tabelle 5	Ermittlung Ertragswert	81
Tabelle 6	Ableitung MCE- Wert	87

5. Auftraggeber des Gutachten

Amtsgericht Heidelberg
Kurfürstenanlage 15
69115 Heidelberg
Zu AZ 2 K 45/25

6. Zweck des Gutachtens

Für die „Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB zum Zwecke der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft“ ist gemäß Auftrag des Auftraggebers die Wertermittlung des Objektes Flurstück-Nummer 21750/57 Viktoriastraße 33a in 69126 Heidelberg zum Stichtag 12.Februar 2026 durchzuführen.

7. Grundlagen des Gutachtens

- der dem Sachverständigen durch den Auftraggeber am 12.Januar 2026 erteilten Auftrag.
- die vom Sachverständigen am 12.Februar 2026 durchgeführte Ortsbesichtigung
- die vom Sachverständigen im Rahmen der Besichtigung und der Gutachtenfertigung ausgeführten Ermittlungen der Flächen.
- die vom Sachverständigen durch Erhebung bei gemeindeeigenen oder städtischen Verzeichnissen weiterhin erhaltenen Unterlagen, im Gutachten näher definiert
- die vom Sachverständigen erhobenen Daten und Unterlagen, insbesondere die Infrastruktur und konjunkturellen Entwicklungen betreffend, im 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 15.Februar 2026
- Auszug aus der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) vom 15.Februar 2026
- Bauakten des Grundstücks, eingesehen im Bauamt der Stadt Heidelberg
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Heidelberg
- Weitere Verzeichnisse, im Gutachten genannt

8. Literaturverweis

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

9. Allgemeine Bedingungen des Gutachtens

Die Feststellungen zu Art, Umfang, Ausführung, Beschaffenheit und Zustand der baulichen Anlagen sowie zu den Eigenschaften des Grundstücks beruhen ausschließlich auf den Ergebnissen der durchgeführten Ortsbesichtigung, den vom Auftraggeber bzw. Dritten zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie – soweit im Rahmen der Datenerhebung zugänglich und auswertbar – auf Angaben aus gemeindlichen oder sonstigen behördlichen Verzeichnissen. Weitergehende Ermittlungen, insbesondere Akteneinsichten bei Bau- oder Genehmigungsbehörden, Katasterämtern oder sonstigen Stellen, wurden nicht vorgenommen. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften, bestehender Genehmigungen, Auflagen, Nutzungsbeschränkungen oder behördlicher Verfügungen in Bezug auf Bestand, Nutzung, Zulässigkeit oder Genehmigungslage der baulichen Anlagen erfolgte lediglich in dem Umfang, wie dies für die Durchführung der Wertermittlung erforderlich und zweckdienlich war. Eine rechtliche Würdigung der Genehmigungssituation ist nicht Gegenstand dieses Berichts.

Im Rahmen der Zustandsbewertung wurden weder materialtechnische Untersuchungen noch weitergehende bautechnische Prüfungen oder Funktionsprüfungen der technischen Gebäudeausrüstung durchgeführt. Insbesondere unterblieben zerstörende oder eingreifende Untersuchungen an Bauteilen, Bauteilöffnungen, Sondierungen, Boden- oder Baugrunduntersuchungen sowie Prüfungen der haustechnischen Anlagen, Leitungen, Abdichtungen oder sonstiger nicht unmittelbar einsehbarer Konstruktionen. Eine Untersuchung auf Schadstoffe, Altlasten, Kontaminationen oder gesundheitsgefährdende Baustoffe (z. B. Asbest, KMF, PCB, PAK) war nicht Gegenstand der Begutachtung, sofern hierzu keine ausdrücklichen Hinweise aus den vorgelegten Unterlagen vorlagen.

Sämtliche Feststellungen beruhen auf einer rein visuellen Inaugenscheinnahme der zum Besichtigungszeitpunkt zugänglichen Bereiche. Bauteile, Bauteilschichten oder Baustoffe, die nicht sichtbar oder nicht ohne Eingriffe zugänglich waren, konnten nicht überprüft werden. Entsprechende Angaben stützen sich ausschließlich auf mündliche oder schriftliche Auskünfte Dritter, auf vorgelegte Unterlagen (z. B. Bauunterlagen, Pläne, Beschreibungen) oder auf fachlich begründete Annahmen im Rahmen der gutachterlichen Erfahrung.

Da keine zerstörenden oder vertiefenden Untersuchungen durchgeführt wurden, basieren sämtliche Aussagen, Feststellungen und Bewertungen in diesem Bericht ausschließlich auf den vorstehend beschriebenen Grundlagen. Abweichungen des tatsächlichen baulichen Zustands, insbesondere in nicht einsehbaren oder verdeckten Bereichen, können nicht ausgeschlossen werden und bleiben vorbehalten.

10. Einladungen, Ortsbesichtigung

Am 12. Februar 2026 fand ein gemeinsamer Ortstermin am Bewertungsobjekt statt. Die Antragstellerin sowie die zum Zeitpunkt der Besichtigung anwesenden Mieter gewährten dem Unterzeichner einen uneingeschränkten und freien Zugang zu sämtlichen für die Begutachtung relevanten Bereichen des Objekts.

Das Objekt konnte im Rahmen des Ortstermins vollständig und ohne wesentliche Einschränkungen besichtigt werden. Sämtliche zugänglichen Gebäudeteile, Räume sowie die dem Objekt zugehörigen Außenbereiche wurden in Augenschein genommen.

Da die in der Bauakte enthaltenen Planunterlagen in mehreren Punkten nicht mit dem tatsächlichen baulichen Bestand übereinstimmten, wurde durch den Unterzeichner ein eigenes Aufmaß der wesentlichen Grundriss- und Flächenmaße vorgenommen. Dieses Aufmaß dient der Plausibilisierung der vorgefundenen Gegebenheiten und bildet eine Grundlage für die weiteren gutachterlichen Ausführungen. Das angefertigte Aufmaß ist Bestandteil dieses Gutachtens und wurde der Bewertung zugrunde gelegt.

11. Daten und Fakten

11.1 Allgemeine Wertverhältnisse

Eine sachgerechte und belastbare Wertermittlung setzt eine möglichst präzise Erfassung und Bewertung sowohl des Zustands des zu bewertenden Grundstücks als auch der für Vergleichszwecke herangezogenen Objekte voraus. Die allgemeinen Wertverhältnisse eines Grundstücks ergeben sich aus der Gesamtheit derjenigen Einflussfaktoren, die zum maßgeblichen Wertermittlungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Preisbildung am Grundstücksmarkt bestimmen. Hierzu zählen insbesondere die gesamtwirtschaftliche Lage, die Situation an den Kapital- und Immobilienmärkten, regionale und lokale Marktentwicklungen, das allgemeine Zinsniveau sowie Zins- und Inflationserwartungen, die Bevölkerungsentwicklung, die Bevölkerungsdichte und die demografische Struktur der jeweiligen Region.
Diese allgemeinen Wertverhältnisse umfassen eine Vielzahl von Einflussgrößen, die entweder marktübergreifend oder spezifisch für einzelne Grundstücksmärkte, Teilmärkte oder Regionen von Bedeutung sein können. Sie bilden den übergeordneten Rahmen, innerhalb dessen sich die individuelle Wertbildung eines konkreten Grundstücks vollzieht.
Städtebauliche Zielsetzungen, Planungsabsichten oder hypothetische zukünftige Entwicklungen werden in dieser Betrachtung bewusst nicht einbezogen, soweit sie sich nicht bereits nachweislich im Marktgeschehen niederschlagen. Auf diese Weise soll vermieden werden, dass wertrelevante Annahmen auf nicht gesicherten Prognosen beruhen und damit das tatsächliche Marktgeschehen verzerrt abgebildet wird. Eine Überlagerung der am Stichtag bestehenden Marktverhältnisse mit spekulativen oder planungsbezogenen Erwartungen könnte im konkreten Fall zu unzutreffenden Verkehrswerten sowie zu Erhebungsdaten führen, die die realen Marktverhältnisse nicht angemessen widerspiegeln.

11.2 Mikro- und Makrolage des Objektes

11.2.1 Postanschrift

Viktoriastraße 33a
69126 Heidelberg

11.2.2 Grundbuchamt

Amtsgericht Mannheim

11.2.3 Eigentümer

Die Eigentümer sind hier im Gutachten nicht benannt.

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

11.2.4.1 Visitenkarte des Stadtteils Rohrbach in Heidelberg

Der Stadtteil Rohrbach liegt im südlichen Bereich des Stadtgebiets Heidelberg im Rhein-Neckar-Kreis, Baden-Württemberg. Er grenzt an die Stadtteile Südstadt, Kirchheim und Boxberg/Emmertsgrund und ist Teil der Metropolregion Rhein-Neckar.

Rohrbach weist eine heterogene Siedlungsstruktur auf, bestehend aus mehrgeschossiger Wohnbebauung, Ein- und Zweifamilienhäusern sowie gemischten Nutzungen mit Einzelhandel, Dienstleistungen und medizinischen Einrichtungen entlang der zentralen Verkehrsachsen (u. a. Rohrbacher Straße). Ergänzend bestehen Gewerbeflächen in Teilbereichen.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die B3 (Rohrbacher Straße) sowie über das städtische Hauptstraßennetz. Der Stadtteil ist in das Straßenbahn- und Busnetz der RNV eingebunden und verfügt über mehrere Haltestellen mit Direktverbindungen in die Heidelberger Innenstadt, zum Hauptbahnhof sowie in angrenzende Stadtteile. Der Heidelberg Hauptbahnhof befindet sich im nördlichen Nachbarstadtteil Südstadt.

Rohrbach verfügt über eine ausgeprägte soziale und technische Infrastruktur mit Schulen, Kindertagesstätten, medizinischer Versorgung, Nahversorgungsangeboten sowie öffentlichen Einrichtungen. Grün- und Freiflächen bestehen insbesondere in den Übergangszonen zu den südlich gelegenen Hanglagen des Königstuhls und in Richtung Kirchheim.

Der Stadtteil liegt außerhalb ausgewiesener großflächiger Flusshochwassergebiete des Neckars; gleichwohl sind lokale Starkregenereignisse und Oberflächenabflüsse in bebauten Quartieren grundsätzlich zu berücksichtigen. Die Immissionssituation ist in Teilbereichen durch innerstädtischen Straßenverkehr geprägt, insbesondere entlang der Rohrbacher Straße; abseits der Hauptachsen überwiegen wohngebietsgeprägte Verkehrsimmissionen..

11.2.4.2 Makrolage

11.2.4.2.1 Administrative Einordnung und Raumbezug

- **Stadt:** Heidelberg
- **Postleitzahl:** 69126
- **Stadtteil:** Rohrbach
- **Bundesland:** Baden-Württemberg
- **Raumkategorie:** Oberzentrum; Metropolregion Rhein-Neckar
- **Höhenlage Stadtgebiet:** ca. 110–130 m ü. NHN

11.2.4.2.2 Geographische Lage und naturräumlicher Kontext

- Rohrbach liegt im **südlichen Stadtgebiet Heidelbergs** am Übergang der **Neckarebene** zu den **südlichen Hanglagen des Odenwaldes/Königstuhls**.
- Der Standort befindet sich in einem **innerstädtisch geprägten Siedlungsraum** mit überwiegender Wohnnutzung und gemischten Nutzungen entlang zentraler Achsen.
- Entfernungen (Luftlinie, gerundet):
  - Heidelberg-Zentrum (Bismarckplatz): ca. 3,5–4,0 km
  - Heidelberg Hbf: ca. 2,0–2,5 km
  - Leimen: ca. 3,0 km
  - B3 (Rohrbacher Straße): ca. 400–700 m (je nach Lagebezug)
  - A5 (AS Heidelberg/Schwetzingen): ca. 6–7 km

11.2.4.2.3 Überregionale Verkehrsanbindung

11.2.4.2.3.1 Straßenverkehr

- Anbindung an das städtische Hauptstraßennetz über die **B3 (Rohrbacher Straße)** sowie die **Speyerer Straße**.
- Über die Speyerer Straße Anschluss an:
  - **A5** (Frankfurt – Karlsruhe)
  - **A656** (Heidelberg – Mannheim)

11.2.4.2.3.2 Schienenverkehr

- **Heidelberg Hauptbahnhof** als Fern- und Regionalbahnknoten (ICE/IC/RE) in ca. 2–2,5 km Entfernung.
- S-Bahn Rhein-Neckar über Haltepunkte im Stadtgebiet (u. a. Kirchheim/Rohrbach).

11.2.4.2.3.3 ÖPNV

- Straßenbahn- und Buslinien der **rnv** mit Direktverbindungen:
  - in die Heidelberger Innenstadt
  - zum Hauptbahnhof
  - in benachbarte Stadtteile (Kirchheim, Südstadt, Weststadt)

11.2.4.2.3.4 Flughäfen

- Frankfurt/Main: ca. 85 km
- Stuttgart: ca. 120 km

11.2.4.3 Mikrolage – Viktoriastraße 33a, Heidelberg-Rohrbach

11.2.4.3.1 Lage im Quartier, Bebauungs- und Nutzungsstruktur

- Die **Viktoriastraße** liegt in einem **überwiegend wohngeprägten Quartier** des Stadtteils Rohrbach.
- Quartiersstruktur:
  - mehrgeschossige Wohnbebauung
  - Ein- und Zweifamilienhäuser in Seitenlagen
  - vereinzelt kleinteilige Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen im Nahbereich
- Bebauung:
  - straßenbegleitende Bebauung mit Innenhöfen
  - Gebäudestrukturen mit 2–5 Vollgeschossen (abschnittsabhängig)
- Nutzungsschwerpunkt: **Wohnen**, ergänzende quartierstypische Nutzungen.

11.2.4.3.2 Topographie

- Weitgehend **ebenes bis leicht geneigtes Gelände**.
- Höhenlage am Objekt ca. **115–120 m ü. NHN**.

11.2.4.3.3 Verkehrslage direkt am Objekt

11.2.4.3.3.1 Straßentyp und Verkehrsaufkommen

- Die **Viktoriastraße** ist eine **innerörtliche Wohn- und Erschließungsstraße**.
- Verkehrsaufkommen:
  - überwiegend **Anlieger-, Besucher- und Lieferverkehr**
  - keine klassifizierte Hauptverkehrsstraße unmittelbar am Objekt
- Verkehrsregelung: innerörtlich, abschnittsweise verkehrsberuhigende Maßnahmen üblich.

11.2.4.3.3.2 ÖPNV fußläufig

- Straßenbahn- und Bushaltestellen im fußläufigen Umfeld (typisch ca. **200–500 m**, je nach Linienführung).
- Direktverbindungen in die Innenstadt, zum Hauptbahnhof und in benachbarte Stadtteile.

11.2.4.3.3.3 Parken

- Parkierung überwiegend im öffentlichen Straßenraum (Längsparken); ergänzend private Stellplätze in Höfen/Garagen, objektabhängig.

11.2.4.3.3.4 Fuß- und Radverkehr

- Durchgehende Gehwege vorhanden.
- Radverkehr im Mischverkehr auf Nebenstraßen; Anbindung an städtische Radachsen.

11.2.4.3.4 Immissionslage (Lärm, Luft, Umweltfaktoren)

11.2.4.3.4.1 Lärm

- Dominante Quellen:
  - lokaler Straßenverkehr in der Viktoriastraße (Quartiersverkehr)
  - Verkehrsgeräusche von benachbarten Sammelstraßen (z. B. B3/Rohrbacher Straße) im erweiterten Umfeld
- Keine unmittelbare Nähe zu Bahntrassen.
- Kein industrieller Dauerlärm im direkten Umfeld.

11.2.4.3.4.2 Luftqualität

- Emissionen überwiegend aus städtischem Straßenverkehr der umliegenden Achsen.
- Keine großindustriellen Emittenten im unmittelbaren Nahbereich.
- Stadtgebietstypische Belastungsniveaus entlang stärker befahrener Straßen; geringere Verkehrsintensitäten in Wohnstraßen.

11.2.4.3.4.3 Hochwasser- und Umweltrisiken

- Der Standort liegt **außerhalb der ausgewiesenen Überschwemmungsgebiete des Neckars**.
- Lokale Starkregenereignisse und Oberflächenabfluss sind in innerstädtischen Lagen grundsätzlich zu berücksichtigen (kanalhydraulische Leistungsfähigkeit, Straßengefälle, Grundstücksentwässerung objektabhängig).
- Keine ausgewiesenen Schutzgebiete oder Altlastenflächen im unmittelbaren Straßenraum bekannt (parzellenscharfe Prüfung bleibt erforderlich).

11.2.4.3.5 Zusammenfassung (objektiv)

Merkmal	**Beschreibung**
Stadt / Stadtteil	Heidelberg, Rohrbach
Bebauung	Mehrgeschossige Wohnbebauung, Wohnquartier
Straßenlage	Innerörtliche Wohn- und Erschließungsstraße
Überregionale Anbindung	B3, A5/A656
ÖPNV	Straßenbahn/Bus fußläufig
Lärmbelastung	Quartiersverkehr + benachbarte Sammelstraßen
Luftbelastung	Städtischer Verkehr
Topographie	Eben bis leicht geneigt
Hochwasser	Kein ausgewiesenes Flusshochwassergebiet
Umweltfaktoren	Innerstädtische Wohnlage

11.2.5 Wohnlage

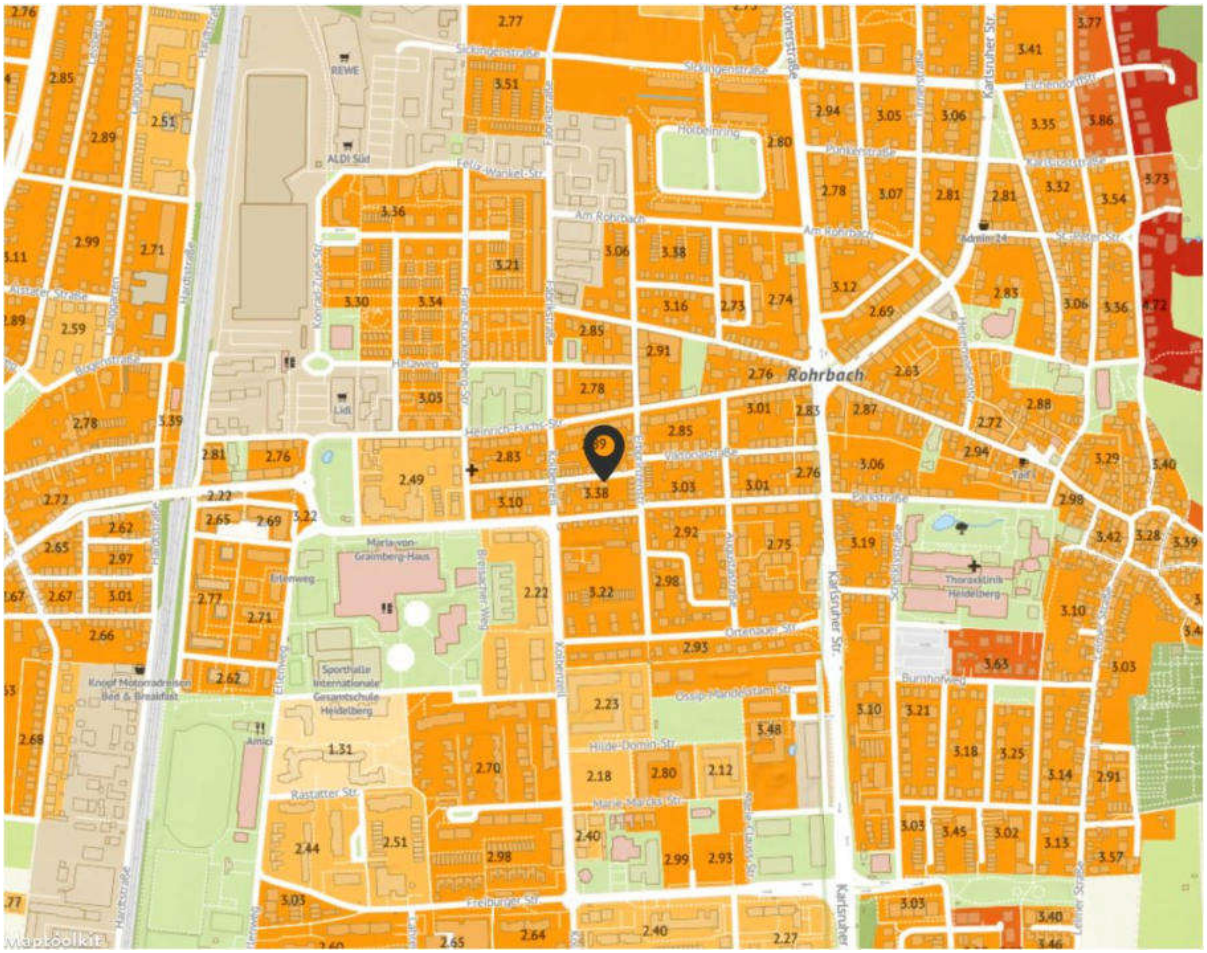


Abbildung 1 Wohnlagenqualität



Abbildung 2 Skala

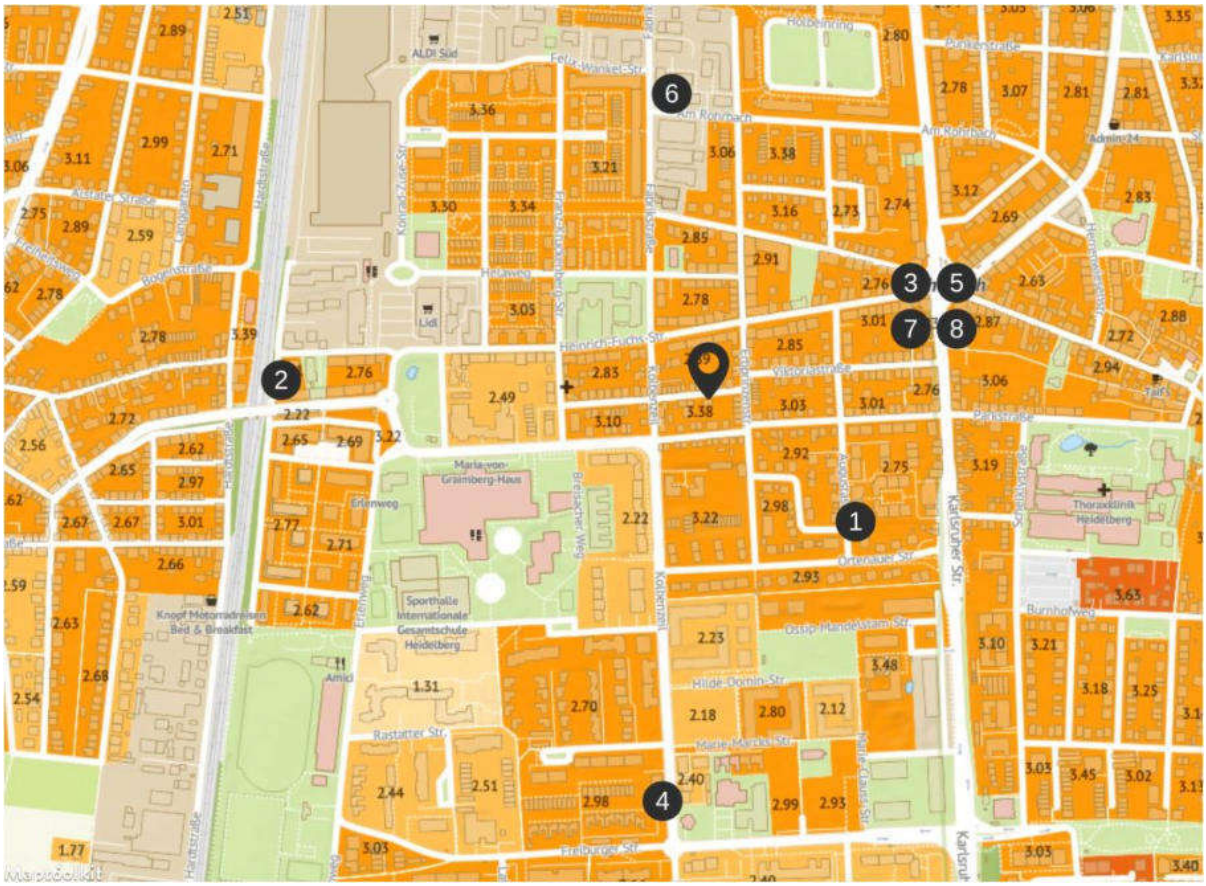


Abbildung 3 zur Verfügung stehende Vergleichsobjekte

Zur Verfügung stehende Vergleichsobjekte:

	Objektkategorie	Baujahr	Wohnfläche	Entfernung	Preis/m²
1	Etagenwohnung	1970	98m²	ca. 0,2 km	12,20 € / m²
2	Etagenwohnung	2000	89m²	ca. 0,5 km	10,80 € / m²
3	Etagenwohnung	1970	88m²	ca. 0,3 km	10,00 € / m²
4	Etagenwohnung	1970	81m²	ca. 0,5 km	14,20 € / m²
5	Etagenwohnung	1962	81m²	ca. 0,3 km	14,80 € / m²
6	Etagenwohnung	2016	84m²	ca. 0,4 km	16,80 € / m²
7	Etagenwohnung	1904	97m²	ca. 0,3 km	16,90 € / m²
8	Hochparterrewohnung	1999	82m²	ca. 0,3 km	13,40 € / m²

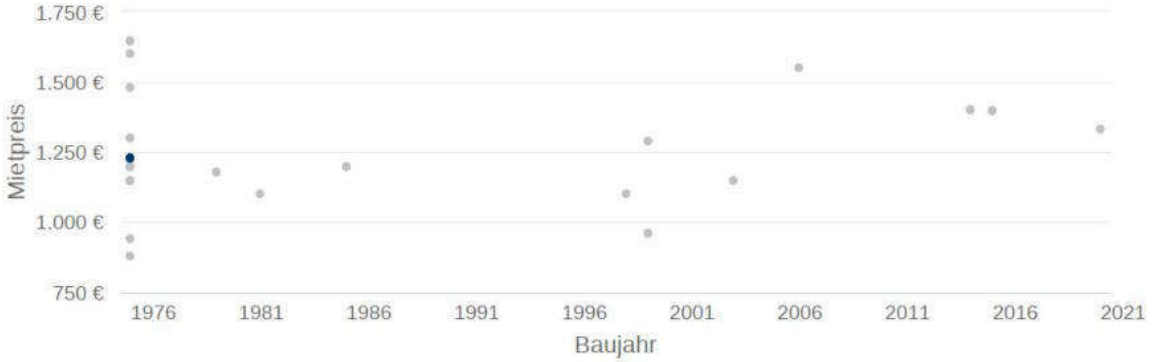


Abbildung 4 Regional- und objektspezifischer Preisvergleich

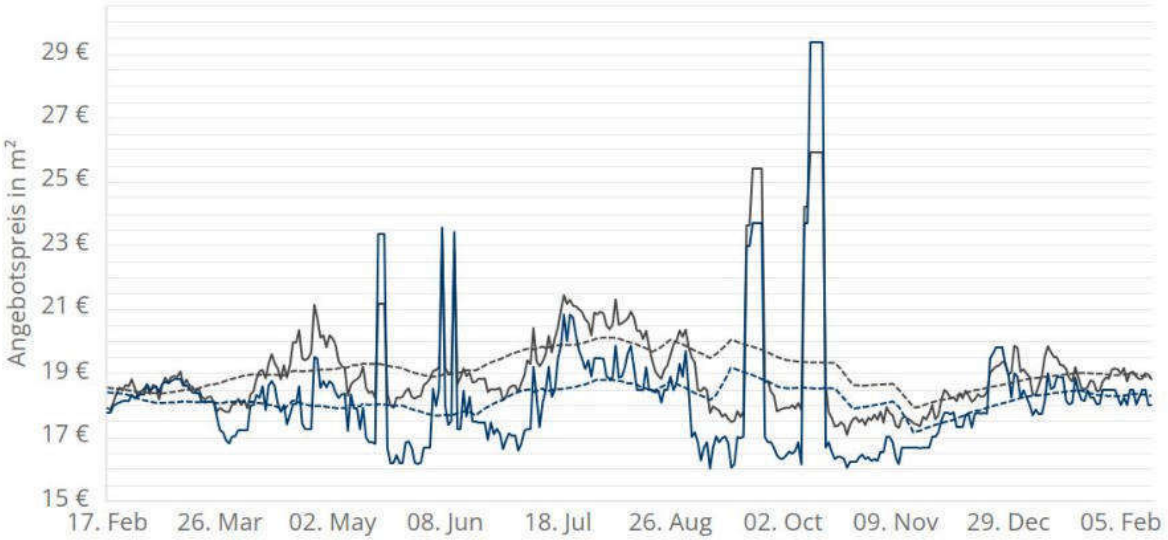


Abbildung 5 Preisniveaus in Heidelberg innerhalb 12 Monaten

11.2.6 Lage innerhalb oder außerhalb der geschlossenen Ortsbereiche

Das Objekt liegt innerhalb des geschlossenen Umfelds von Heidelberg in einem Mischgebiet.

11.2.7 Topographie und Zuschnitt

Das Objekt, das einen unregelmäßigen Zuschnitt aufweist, ist ein Grundstück mit klar definierten Grenzen und belegbaren Abmessungen. Es liegt in der Gemarkung Heidelberg. Das bebaute Grundstück umfasst eine Fläche von 280 m² und ist in der Flurkarte des Vermessungsamtes eingetragen.

Angaben zum Baugrund sind nicht verfügbar.

Auszug aus dem ALK:

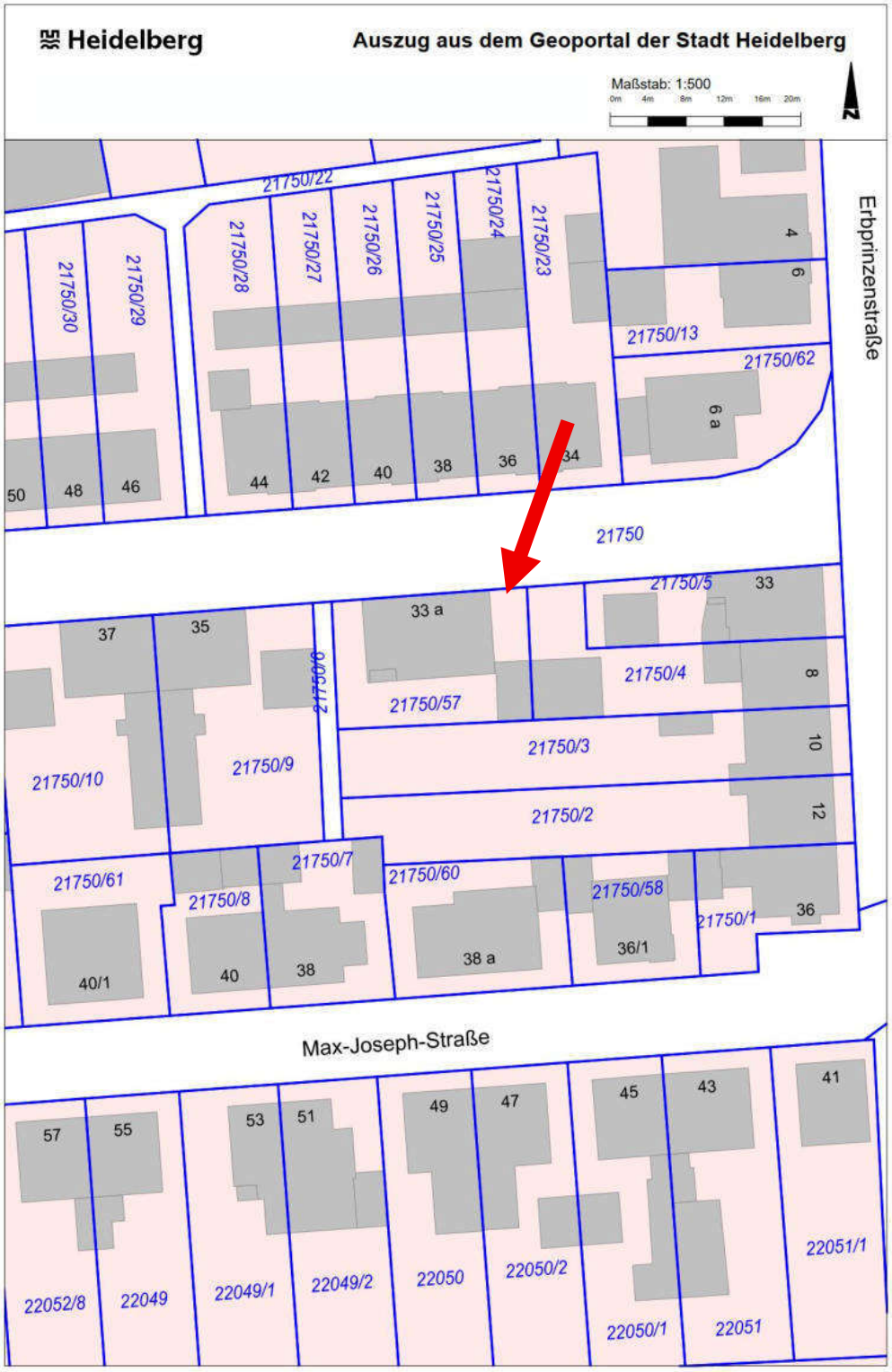


Abbildung 6 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

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

Das Grundstück in der Viktoriastraße 33a in Heidelberg befindet sich in einer innerstädtischen Wohnlage, die trotz der guten Anbindung nicht durch wesentliche Beeinträchtigungen des Flugverkehrs belastet ist. Über dem Stadtgebiet von Heidelberg verlaufen keine regelmäßig stark frequentierten Einflug- oder Abflugrouten größerer Verkehrsflughäfen. Der nächstgelegene internationale Flughafen Frankfurt am Main liegt in ausreichender Entfernung, sodass im Bereich der Viktoriastraße 33a keine relevanten Lärm- oder sonstigen Störeinflüsse durch Flugbewegungen zu erwarten sind. Auch militärischer oder sonstiger Sonderflugverkehr stellt für diesen Standort keine nennenswerte Beeinträchtigung dar.

Hinsichtlich des Straßenverkehrs ist die Viktoriastraße 33a als vergleichsweise ruhige innerstädtische Lage zu bewerten. Zwar befindet sich das Grundstück in einem gewachsenen urbanen Umfeld mit entsprechender Erschließung, jedoch liegt es abseits der stark frequentierten Hauptverkehrsachsen Heidelbergs. Größere Durchgangsstraßen sowie überregionale Verkehrsadern sind nur mit räumlichem Abstand vorhanden, sodass sich der Verkehr in der unmittelbaren Umgebung überwiegend auf Anlieger- und Erschließungsverkehr beschränkt. Dadurch ergeben sich keine erheblichen Lärm- oder Abgasbelastungen. Die insgesamt moderate Verkehrsbelastung wirkt sich positiv auf die Wohn- und Aufenthaltsqualität aus und unterstützt die Attraktivität des Standorts sowohl für Wohnzwecke als auch für eine wertstabile Nutzung der Immobilie.

Auch durch den Schienenverkehr sind für die Lage in der Viktoriastraße 33a keine nennenswerten Beeinträchtigungen zu erwarten. In der näheren Umgebung befinden sich keine Bahntrassen mit intensivem Zugverkehr. Somit entfallen typische Belastungen wie dauerhafter Schienenlärm, Erschütterungen oder betriebsbedingte Störungen, die häufig in der Nähe von Hauptbahnstrecken auftreten. Eventuelle entfernte Bahnlinien wirken sich auf die Liegenschaft nicht spürbar aus.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass das Grundstück in der Viktoriastraße 33a in Heidelberg durch seine Lage frei von wesentlichen Beeinträchtigungen durch Flug-, Straßen- oder Schienenverkehr ist. Diese ruhige und zugleich gut integrierte innerstädtische Lage stellt einen qualitativen Standortvorteil dar und kann sich nachhaltig positiv auf die Wohnqualität sowie auf den Verkehrswert der Immobilie auswirken.

11.2.9 Öffentliche Erschließung

Das Grundstück in der Viktoriastraße 33a in Heidelberg ist vollständig erschlossen und verfügt sowohl über eine öffentliche als auch über eine privatrechtliche Anbindung an die erforderliche technische und verkehrliche Infrastruktur. Damit sind die grundlegenden Voraussetzungen für eine zeitgemäße, marktgerechte und uneingeschränkte Nutzung der Liegenschaft gegeben.

Zur öffentlichen Erschließung zählen insbesondere der ordnungsgemäße Anschluss an das öffentliche Abwassernetz sowie die Versorgung mit Trinkwasser durch die kommunalen Versorgungsträger der Stadt Heidelberg. Diese infrastrukturellen Voraussetzungen gewährleisten die hygienischen und technischen Mindestanforderungen an eine moderne Wohn- oder Mischnutzung und stellen einen selbstverständlichen, aber wertrelevanten Bestandteil der Grundstücksausstattung dar.

Auch die privatrechtliche Erschließung ist umfassend sichergestellt. Das Grundstück in der Viktoriastraße 33a verfügt über einen Anschluss an das Stromnetz sowie über einen Telefon- bzw. Telekommunikationsanschluss. Dadurch ist der Betrieb haushaltsüblicher sowie technischer Anlagen gewährleistet und zugleich die Grundlage für zeitgemäße Kommunikations-, Medien- und ggf. digital gestützte Arbeits- oder Nutzungskonzepte gegeben. In Verbindung mit dem vorhandenen Fernwärmeanschluss ergibt sich eine zeitgemäße und funktionsfähige medientechnische Erschließung des Grundstücks.

Nach den vorliegenden Informationen ist derzeit nicht mit weiteren Erschließungskosten zu rechnen. Diese Einschätzung beruht auf den im Rahmen der Wertermittlung eingeholten Auskünften der zuständigen Stellen der Stadt Heidelberg, wonach keine offenen Erschließungsbeiträge, Anschlussbeiträge oder vergleichbare Kostenforderungen bestehen. Hinweise auf künftig zu erwartende Nachforderungen oder abweichende Verhältnisse liegen zum Zeitpunkt der Bewertung nicht vor.

Die vollständige Erschließung des Grundstücks in Verbindung mit der Annahme ausbleibender zusätzlicher Erschließungskosten stellt einen weiteren positiven Standort- und Ausstattungsfaktor dar. Sie erhöht die Planungssicherheit für Eigentümer und potenzielle Erwerber und wirkt sich wertstabilisierend bis wertsteigernd auf den Verkehrswert der Immobilie aus..

11.2.10 Immissionen

Im Rahmen der Ortsbesichtigung des Grundstücks in der Viktoriastraße 33a in Heidelberg ergaben sich keine Hinweise auf relevante oder außergewöhnliche Immissionen, die die Nutzung des Grundstücks oder die Aufenthaltsqualität nachhaltig beeinträchtigen könnten. Zum Zeitpunkt der Begehung waren weder überdurchschnittliche Lärmimmissionen noch auffällige Geruchsbelastungen, Staubentwicklungen, Erschütterungen oder sonstige wahrnehmbare Einwirkungen aus der Umgebung festzustellen.

Die Umgebung des Grundstücks ist geprägt durch eine überwiegend wohngeprägte Nutzung mit typischen, ortsüblichen Umwelteinwirkungen eines innerstädtischen Quartiers. Diese bewegen sich nach dem Eindruck vor Ort im üblichen und zumutbaren Rahmen und lassen keine besonderen Belastungen erkennen, die über das in vergleichbaren Lagen Übliche hinausgehen. Insbesondere ergaben sich keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen durch gewerbliche oder industrielle Emittenten in der näheren Umgebung.

Auch unter Berücksichtigung der Lage im Stadtgebiet von Heidelberg und der bestehenden verkehrlichen Einbindung konnten vor Ort keine Anzeichen für außergewöhnliche Immissionen aus dem Straßenverkehr oder aus sonstigen verkehrsbedingten Quellen festgestellt werden. Die Wahrnehmungen während der Ortsbesichtigung sprechen für ein insgesamt ruhiges bis mäßig belebtes Umfeld ohne auffällige Störquellen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass am Standort Viktoriastraße 33a in Heidelberg im Rahmen der Ortsbesichtigung keine Hinweise auf relevante Immissionen vorlagen. Vorbehaltlich etwaiger, nicht offensichtlicher oder zeitlich variierender Einwirkungen (z. B. zu besonderen Tageszeiten oder bei außergewöhnlichen Ereignissen) ist der Standort hinsichtlich immissionsbedingter Einflüsse als unauffällig und marktüblich einzustufen.

11.2.11 Kontaminationen

Für das vorliegende Gutachten wird für das Grundstück in der Viktoriastraße 33a in Heidelberg eine Altlastenfreiheit unterstellt. Im Rahmen der üblichen Recherchen und der Anfrage bei der zuständigen Behörde ergaben sich keine Hinweise auf bekannte Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder sonstige umweltrelevante Belastungen. Nach Auskunft des angefragten Amtes liegen für den betreffenden Standort keine entsprechenden Einträge oder Verdachtsmomente vor.

Damit bestehen zum Zeitpunkt der Wertermittlung keine Anhaltspunkte für eine frühere Nutzung, die typischerweise mit altlastenrelevanten Risiken verbunden ist, noch für sonstige Umstände, die auf Boden- oder Grundwasserverunreinigungen schließen lassen. Auch aus der Nutzungshistorie des näheren Umfelds ergaben sich keine Hinweise auf potenziell belastende Vorbelastungen.

Die Annahme der Altlastenfreiheit erfolgt im Rahmen der gutachterlichen Bewertung auf Grundlage der vorliegenden behördlichen Auskünfte sowie der üblichen Datenerhebung.

11.2.12 Ausbau-Zustand, bauliche Ausnutzungsmöglichkeiten

11.2.12.1 Bauakte

Das Objekt ist ein genehmigter 2-Familien-Massivbau aus 1971 in guter Wohnlage Heidelberg-Rohrbach. Die Bauakte zeigt ein formal korrektes Verfahren mit behördlichen Auflagen zur Plananpassung. Wertrelevant sind der genehmigte Endzustand, der heutige bauliche/energetische Standard (Modernisierungsbedarf) sowie die planungsrechtliche Bestandssituation.

11.2.12.2 Ausbauzustand

Die auf dem Grundstück befindlichen baulichen Anlagen sind vollständig ausgebaut und entsprechen in ihrer baulichen Ausprägung einem abgeschlossenen, nutzungsfertigen Entwicklungsstand. Sämtliche wesentlichen Ausbaugewerke sind vorhanden und funktionsfähig, sodass die Gebäude ohne weitere grundlegende Ausbau- oder Erschließungsmaßnahmen bestimmungsgemäß genutzt werden können.

Hierzu zählen insbesondere der (fast) vollständige Innenausbau mit ausgebauten Wohn- bzw. Nutzflächen, vorhandenen Sanitär- und Nebenräumen sowie die erforderlichen technischen Installationen. Im Obergeschoss befinden sich Bad und WC im Ausbaustadium. Es fehlen Boden- und Wandbeläge sowie die Sanitärgegenstände und Heizung.

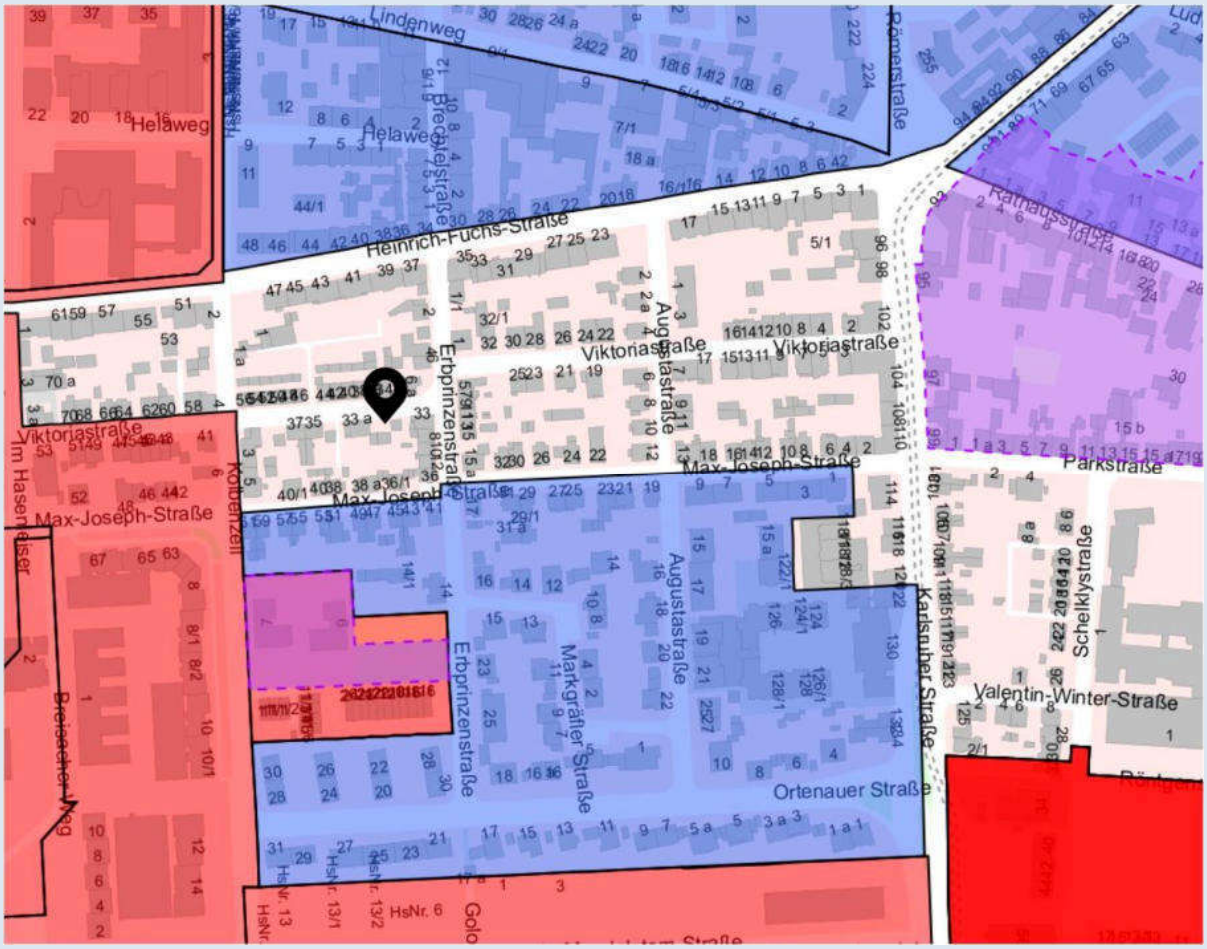
Die Gebäude verfügen über die notwendigen Versorgungs- und Entsorgungsanschlüsse, funktionsfähige haustechnische Anlagen sowie die für eine zeitgemäße Nutzung erforderliche Grundausstattung. Ein Rohbau- oder Teilfertigstellungszustand liegt nicht vor.

Der Ausbaustandard ist insgesamt als marktüblich einzustufen und erfüllt die grundlegenden funktionalen Anforderungen an eine ordnungsgemäße Nutzung der baulichen Anlagen. Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass wesentliche Ausbauleistungen noch ausstehen oder dass die Nutzbarkeit durch fehlende Ausstattungsmerkmale eingeschränkt wäre.

11.2.12.3 Planungsrechtliche Beurteilung des Bewertungsobjektes

Nr.	Hoheitliche Einflußnahmen	Spalte2	örtliche Gegebenheit
1.	Flächennutzungsplan nach § 5 BauGB	.	vorhanden; Wohnbaufläche
2.	Bebauungsplan nach § 30 BauGB	.	kein Bebauungsplan vorhanden, Beurteilung nach § 34 BauGB

Auszug aus dem Geoportal:



3.	Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB	.	das Objekt liegt nicht in einem Vorhaben- oder Erschließungsplan
4.	Innenortslage	.	Das Objekt liegt in Innerortslage (§ 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	·	Auf der Homepage der Stadt Heidelberg 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 (privat- rechtlich)	·	Es erfolgt eine privatrechtliche Versorgung mit Wasser, Fernwärme und Strom; Gasanschluß besteht nicht

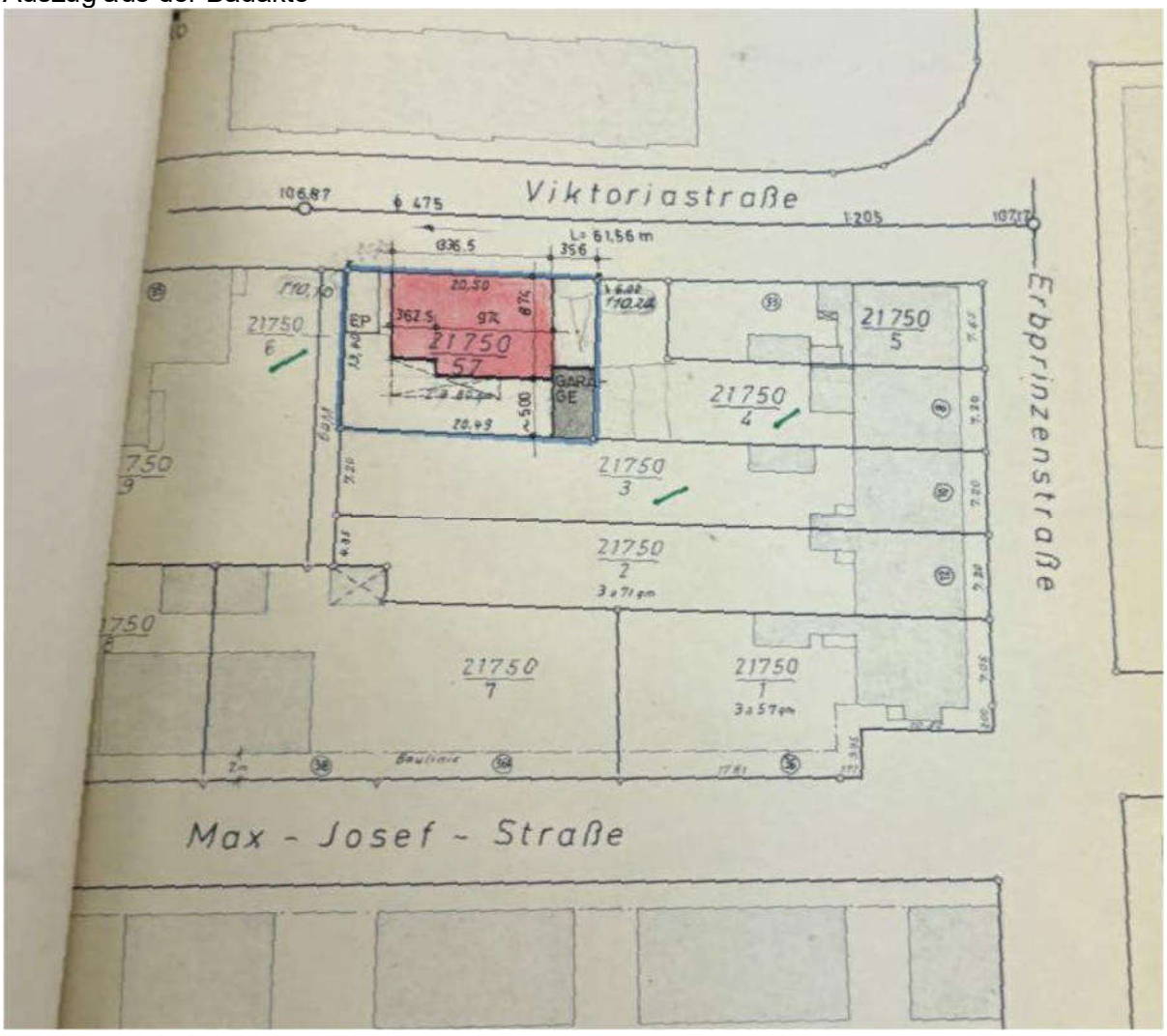
17.	Erschließungsbeiträge	.	Erschließungsbeiträge sind nach Kenntnis des Unterzeichners für das zu bewertende Grundstück nicht / nicht mehr zu entrichten. Auf Nr. 19 wird Bezug genommen.
18.	sanierungsbedingte Wertausgleichsbeträge	.	Sanierungsbedingte Ausgleichsbeiträge sind nach Kenntnis des Unterzeichners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

11.2.12.4 Lageplan / Grundrisse

Quelle: Aufmaß des Unterzeichners, die Genehmigungspläne aus 1971 aus der Bauakte weicht vom Bestand ab und ist urheberrechtlich geschützt (Verfasser: Hans Liebeler Heidelberg); eine Verwendung war aus diesen Gründen nicht möglich.

11.2.12.4.1 Lageplan

Auszug aus der Bauakte



11.2.12.4.2 Kellergeschoss

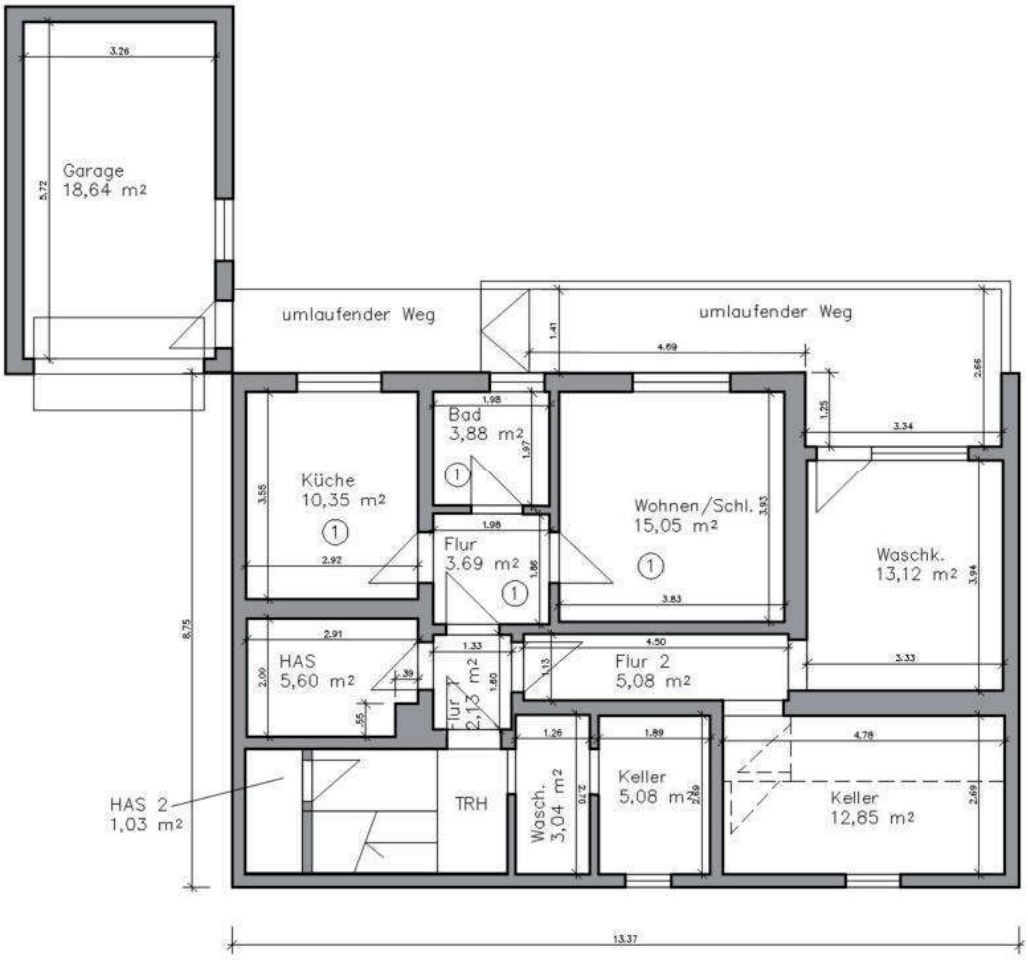


Abbildung 7 Kellergeschoss

11.2.12.4.3 Erdgeschoss

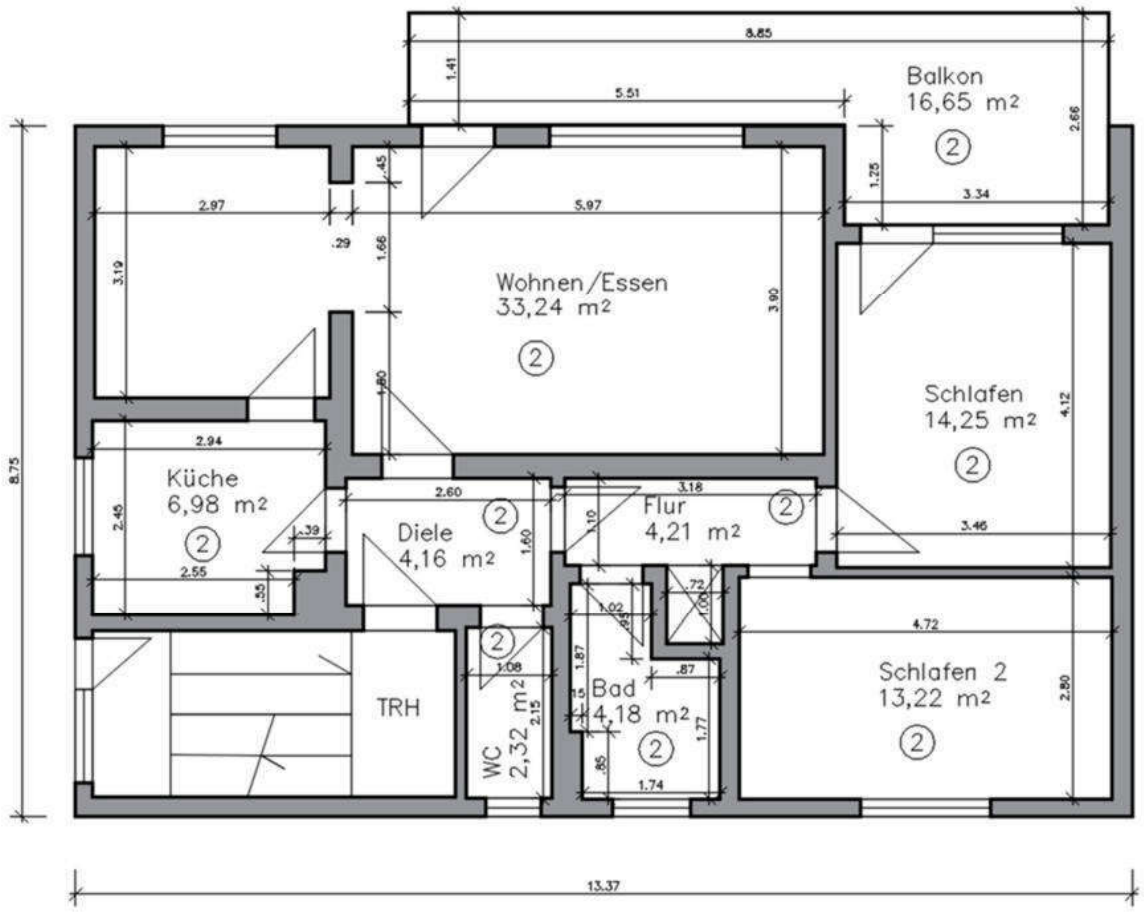


Abbildung 8 Erdgeschoss

11.2.12.4.4 Obergeschoss

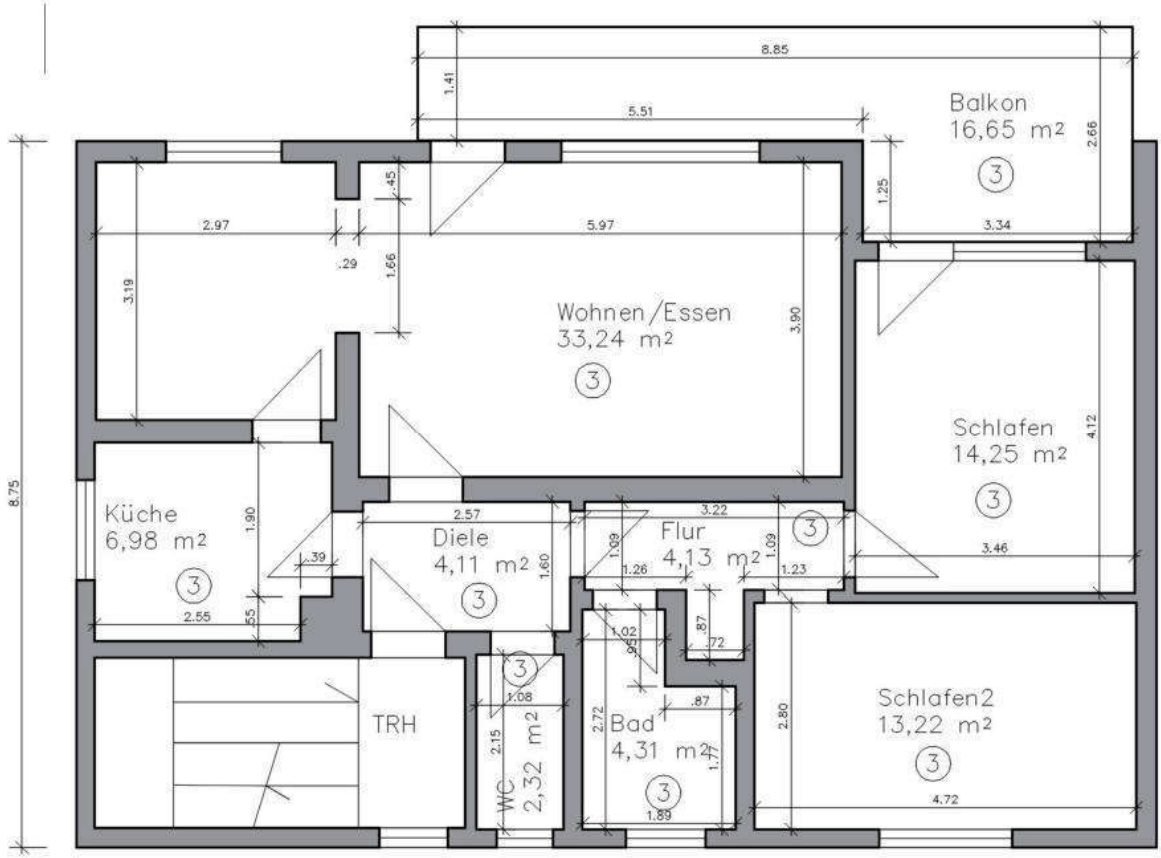


Abbildung 9 Obergeschoss

11.2.12.4.5 Dachgeschoss

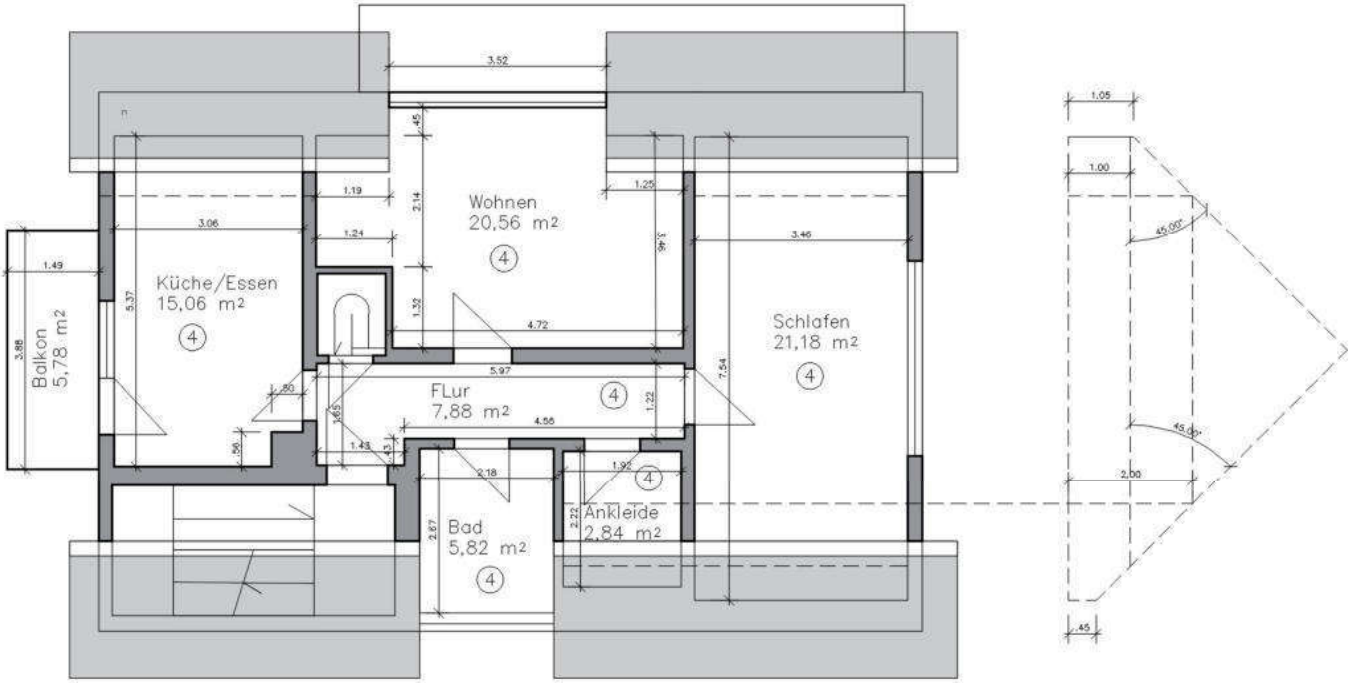


Abbildung 10 Dachgeschoss

11.2.12.4.6 2.Dachgeschoss

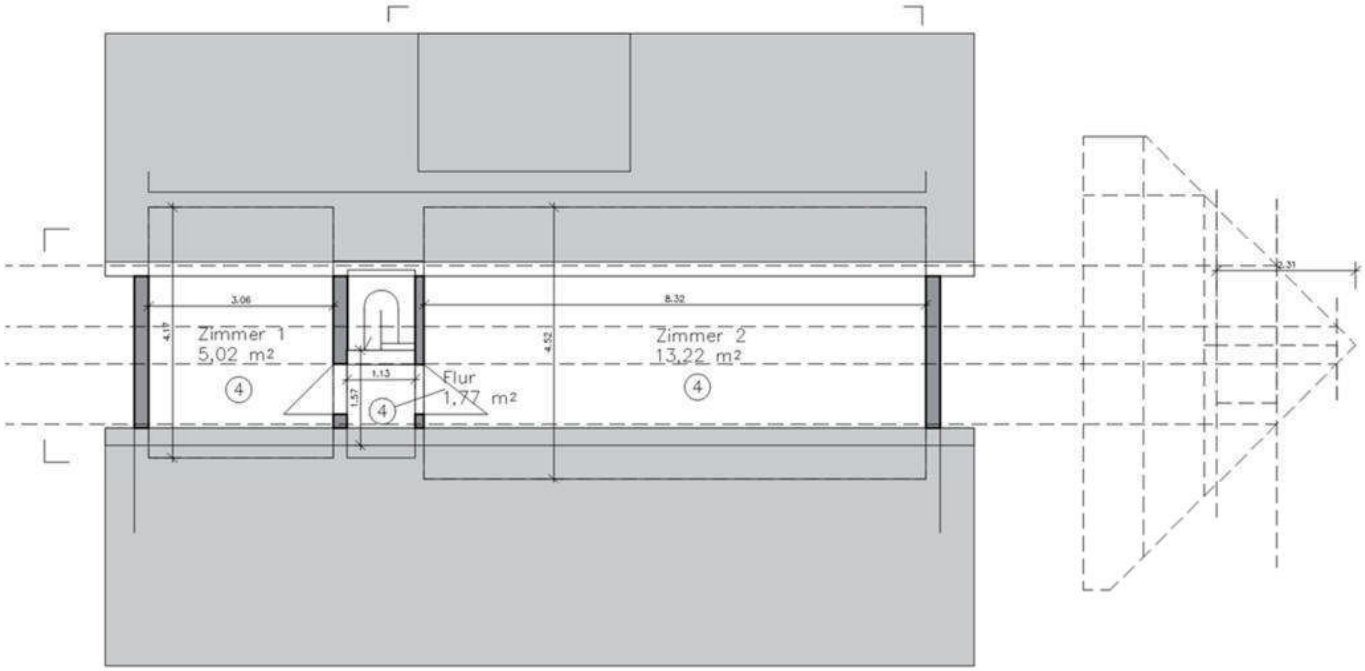


Abbildung 11 2.Dachgeschoss

12. Verkehrswertermittlung zum Stichtag 12.Februar 2026

12.1 Grundbuch

Das Grundbuch konnte eingesehen werden.

12.1.1 Bestandsverzeichnis

Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Bestandsverzeichnis Einlegeblatt
Mannheim	Heidelberg	Heidelberg	459	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 b) Karte	Flurstück	c) Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²
1	2	3			4		
3		47.89/3	21750/57	Gebäude- und Freifläche Viktoriastraße 33 a		2	80

Abbildung 12 Bestandsverzeichnis

12.1.2 Abt. II

Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Zweite Abteilung Einlegeblatt
Mannheim	Heidelberg	Heidelberg	459	1

Lfd.Nr. der Eintra-gungen	Lfd.Nr. der belasteten Grundst. im Bestandsverz.	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	3	Die **Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft** ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts - Vollstreckungsgericht - Heidelberg vom 23.09.2025 (2 K 35/25). Eingetragen (MAN004/235/2025) am 06.10.2025. Wohlrab

Abbildung 13 Abt. 2

12.2 Bodenwert

12.2.1 Definition und Bedeutung des Bodenwertes

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

12.2.2 Einfluss der Restnutzungsdauer auf den Bodenwert

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

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

12.2.3 Notwendigkeit einer Sensitivitätsanalyse

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

12.2.4 Bodenrichtwerte gemäß Gutachterausschuss

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

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

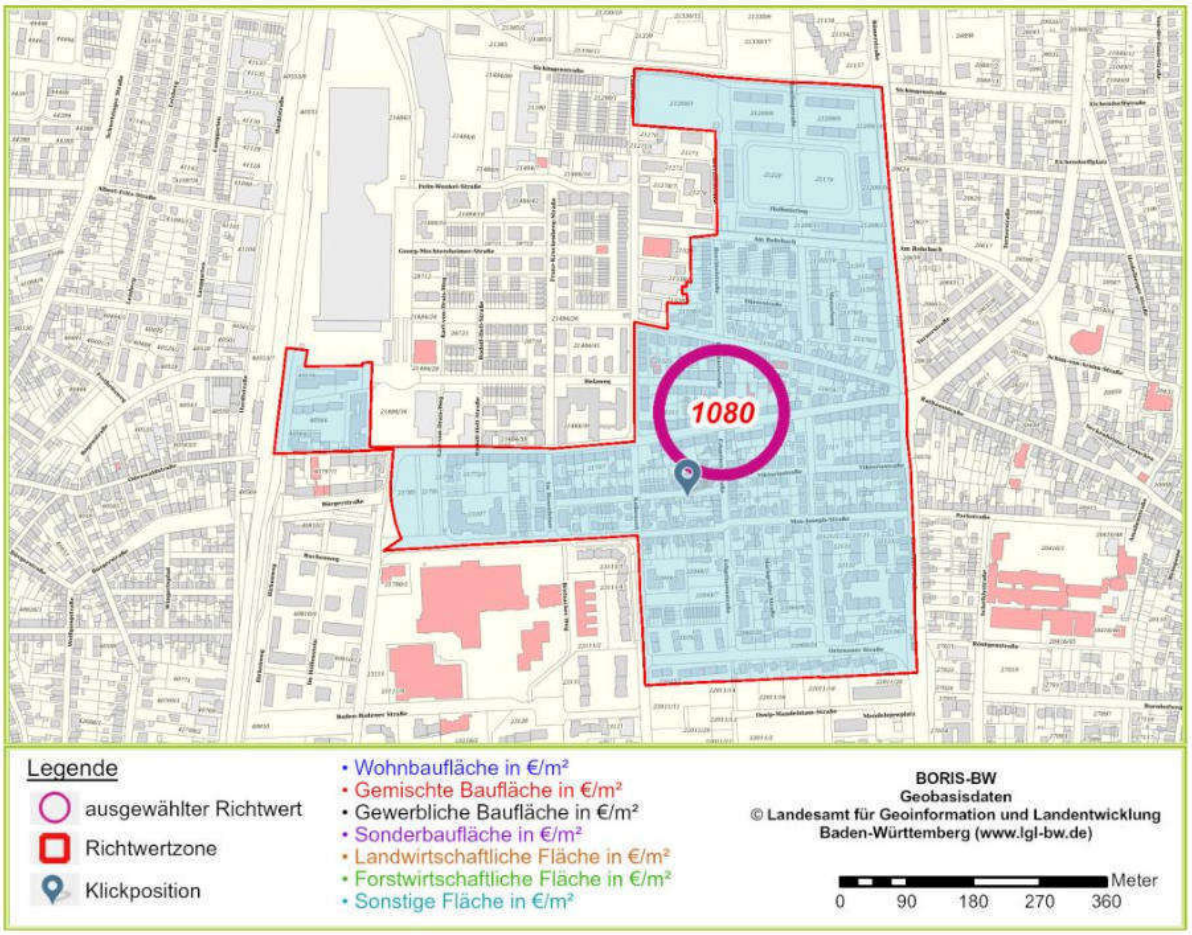


Abbildung 14 Auszug „BORIS“ – für den Stichtag

Lage und Wert	
Gemeinde	Heidelberg
Ortsteil	Rohrbach
Bodenrichtwertnummer	33200603
Bodenrichtwert	**1080 €/m²**
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2024
Beschreibende Merkmale	
Bodenrichtwertzonenname	Rb04 - Mitte-West (EFH)
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei
Art der Nutzung	Mischgebiet
Ergänzung zur Art der Nutzung	Ein- und Zweifamilienhäuser
Fläche	700 m²

Abbildung 15 Erläuterung zum Bodenrichtwert

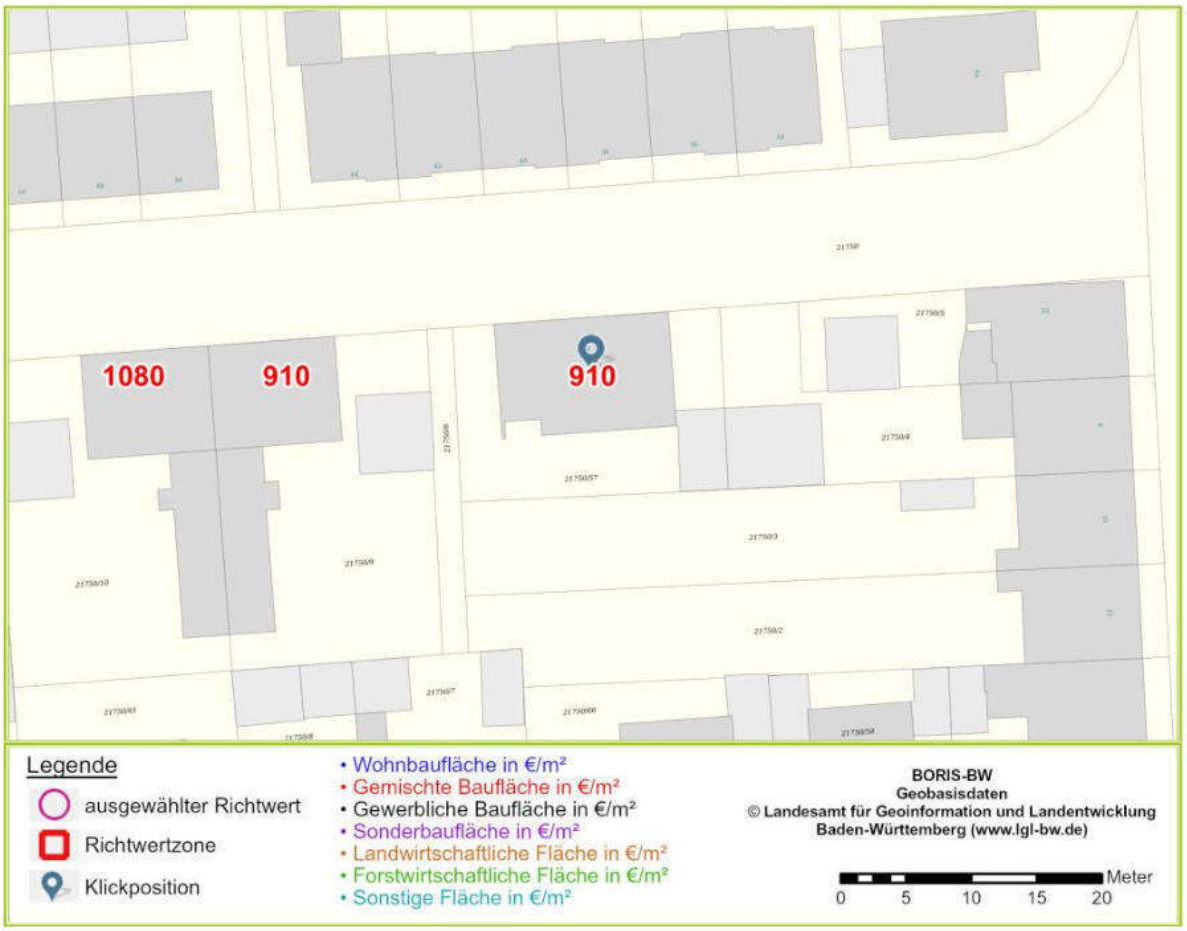


Abbildung 16 grundstücksbezogener Kontext

Danach ergibt sich folgende Berechnung und Ableitung:

BODENWERT DES BEWERTUNGSOBJEKTS			
Der Bodenrichtwert (EUR/m²)			
gültig zum Datum	01.01.2024		
beträgt in der	Stadt Heidelberg		
			= 910,00 EUR/m²
Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:			
Bauliche Ausnutzbarkeit (GFZ)		=	1,2
Lage im Baugebiet		=	durchschnittlich
Baufläche / Baugebiet		=	Wohnfläche
Erschließungsbeitrags- und			
abgabenrechtlicher Zustand		=	frei

Grundstücksgröße	=	800	m²	
Grundstücksform	=	z.B. recht-eckig		
Grundstückstiefe	=	0	m	
Der Bodenwert des Bewertungsobjekts ist wie folgt definiert:				
Bauliche Ausnutzbarkeit (GFZ)	=	1,6114		
Lage im Baugebiet	=	durch-schnittlich		
Baufläche / Baugebiet	=	Mischbau-fläche		
Erschließungsbeitrags- und				
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei		
Grundstücksgröße	=	280	m²	
Grundstücksform	=	unregelmä-ßig		
Grundstückstiefe	=		m	
Unter Bezug auf den Bodenrichtwert, gültig zum Datum			01.01.2024	
wird die Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag sowie der gegenüber dem				
Richtwertgrundstück abweichenden wertbeeinflussenden Merkmale des Bewertungsgrundstücks,				
wie folgt berücksichtigt:				
GFZ-Umrechnung			195,00	EUR/m²
mittels Anwendung der Durchschnitts-Koeffizienten:				
[Bodenrichtwert * ((kw : kv) -1)]				
k_w (Koeffizient Wertermittlungsobjekt)		1,36		
k_v (Koeffizient Vergleichsobjekt)		1,12		
Zu- / Abschlag für die Lage im Baugebiet				
durchschnittlich		0%	0,00	EUR/m²
Zu- / Abschlag für erschließungsbeitrags-				
und abgabenrechtlicher Zustand		0%	0,00	EUR/m²
Zu- / Abschlag für Grundstücksgröße		0%	0,00	EUR/m²
Zu- / Abschlag für Grundstücksbelastungen		0%	0,00	EUR/m²
Zu- / Abschlag für Grundstückstiefe		0%	0,00	EUR/m²
Bodenwert EUR/m² gültig zum Datum	01.01.2024		1.105,00	EUR/m²

Berücksichtigung der Zeit bis zum					
Wertermittlungsstichtag (Auf/Abzinsung)			12.02.2026	114,04	EUR/m²
Zeitdifferenz	25	Monate			
Zins	4,83%				
Bodenwert EUR/m² zum Wertermittlungsstichtag				1.219,04	EUR/m²
			(gerundet)	**1.219,00**	**EUR/m²**
Erschließungsbeitragsfreies, baureifes Land					
280	m² *	1.219,00	EUR/m² =		341.320,00 EUR
Bodenwert des Bewertungsobjekts				=	341.320,00 EUR
zum Wertermittlungsstichtag			12.02.2026		
Grundstücksgröße:	280	m²	Bodenwert:		
			(gerundet)		**341.320,00 EUR**

12.3 Baubeschreibung

12.3.1 Baujahr

Das ursprüngliche Baujahr ist nicht bekannt. Es wird 1971 vermutet, das Jahr der Baugenehmigung.

12.3.2 Baubeschreibung

12.3.2.1 Zusammenstellung der Baustoffe und Baukonstruktionen: Umfang und Einschränkungen

Im Zuge der Wertermittlung wurde vom Unterzeichner eine überschlägige Übersicht der wesentlichen Baustoffe und Baukonstruktionen des Bewertungsobjekts erstellt, soweit diese im Rahmen der Ortsbesichtigung visuell feststellbar waren. Die Angaben beruhen auf einer fachgerechten Inaugenscheinnahme und wurden nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die vorstehenden Angaben keine zugesicherten Eigenschaften im rechtlichen Sinne begründen. Sie stellen vielmehr eine allgemeine Beschreibung der Bauweise und der verwendeten Materialien dar und beschränken sich auf die im Rahmen der Besichtigung visuell erfassbaren und damit überprüfbaren Bestandteile.

12.3.2.2 Einschränkungen der Beschreibung

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

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

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

12.3.2.3 Abgrenzung zur Schadensbewertung

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

12.3.2.4 Berücksichtigung gesundheitsschädlicher Stoffe und Schädlinge

Es wurden keine gesonderten Untersuchungen zum Vorhandensein gesundheitsschädlicher Baustoffe (z. B. Asbest, PCB, Formaldehyd) oder biologischer Schadfaktoren (z. B. Schimmelpilze, Holz zerstörende Insekten) durchgeführt. Im Rahmen der visuellen Ortsbesichtigung ergaben sich jedoch keine Anhaltspunkte, die auf das Vorhandensein derartiger Stoffe oder Befallserscheinungen hindeuten.

12.3.2.5 Funktionsfähigkeit technischer Anlagen

Die Funktionsfähigkeit der haustechnischen Anlagen (u. a. Heizungs-, Wasser- und Elektroinstallationen) wurde im Rahmen der Wertermittlung nicht gesondert geprüft. Für die Zwecke dieses Gutachtens wird unterstellt, dass diese technischen Einrichtungen funktionsfähig sind oder mit vertretbarem Aufwand aus der Instandhaltungsrücklage in einen ordnungsgemäßen Betriebszustand versetzt werden können. Etwaige im Zuge der Besichtigung festgestellte Mängel oder Schäden wurden gesondert erfasst, bewertet und im Gutachten entsprechend berücksichtigt.

12.3.2.6 Zusammenfassung und Bedeutung der Baubeschreibung

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

12.3.2.7 Detailbeschreibung

12.3.2.7.1 Wohngebäude

Objekt: 2-Familienwohnhaus
Adresse: Viktoriastraße 33a, Heidelberg-Rohrbach
Baujahr/Genehmigungsphase: 1971
Quelle: Bauakte Stadt Heidelberg

1) Bauart und Gebäudetyp
Gebäudetyp: Wohngebäude mit zwei Wohneinheiten
Bauweise: Massive Bauweise
Geschosse: UG, EG, OG, Dachgeschoss (Dachraum teilweise ausgebaut; genehmigungsrechtliche Einordnung als Vollgeschoss war Gegenstand behördlicher Prüfung)
Nutzung: Reine Wohnnutzung (kein Gewerbe)

2) Gründung und Unterkellerung
Unterkellerung: Vollunterkellert (UG)
Fundamente: Stampfbeton
Kelleraußenwände: Beton / Kalksandstein (UG)

3) Tragwerk und Konstruktion
Tragende Außenwände:
UG: Beton/Kalksandstein
EG/OG: Backstein, ca. 24 cm
Trennwände (innen): Mauerwerk (u. a. Kalksandstein, Backstein; Stärken ca. 11,5–24 cm)
Decken: Stahlbetondecken, ca. 16 cm Stärke (über UG, EG, OG)

4) Dach
Dachkonstruktion: Holzpfettendach
Dacheindeckung: Ziegel
Dachform: genehmigungsrechtlich relevant (Dachraum/Anrechnung als Vollgeschoss wurde geprüft)

5) Fassade / Außenbauteile
Außenwände: Mauerwerk (Backstein), UG Beton/Kalksandstein
Oberflächen: bauzeittypische Ausführung (keine Angaben zu Wärmedämmverbundsystemen; energetischer Standard entspricht Baujahrtyp)

6) Treppen
Treppenläufe: Beton (Stahlbeton)

7) Haustechnik (bauzeittypisch)

Heizung: ursprünglich: Sammelheizung, ölbeheizt; Öllagerung: oberirdischer Heizöltank; ***Bestand zum Ortstermin: Fernwärme, Netzverteilung durch alten Kaminzug***

Trinkwasserversorgung: Anschluss an öffentliche Wasserversorgung
Abwasser: Anschluss an Ortskanalisation
Elektro: Niederspannungsanschluss; hausübliche Verbraucher (Elektroherde, Warmwassergeräte etc.) vorgesehen

8) Erschließung / Stellplätze
Erschließung: gesichert (öffentliche Straße)
Stellplätze/Garagen: vorgesehen (Anzahl/Anordnung gemäß Bauantrag)

9) Flächen / Kubatur / Kosten (historische Angaben)
Umbauter Raum: ca. 1.241 m³
Reine Baukosten (DIN 276, 1971): Rohbau: ca. 68.000 DM, Ausbau: ca. 102.000 DM

Hinweis: Historische Kosten dienen lediglich der Einordnung. Für aktuelle Wertermittlungen sind Alterswertminderung, Modernisierungsgrad und heutige Normalherstellungskosten maßgeblich.

10) Genehmigungsrechtliche Hinweise (wertrelevant)
Im Genehmigungsverfahren wurden Abweichungen von planungsrechtlichen Kennzahlen (u. a. GFZ, Bebauungsgrad, Abstandsflächen) beanstandet; Plananpassungen wurden gefordert. Für die Bewertung ist der genehmigte Endzustand maßgeblich; ein Abgleich des Ist-Bestands mit den genehmigten Plänen wird empfohlen (Bestandschutz beachten).

11) Bauüberwachung / Nachweise
Standsicherheitsnachweise: durch Prüfingenieur geprüft
Angrenzerbeteiligung: durchgeführt, keine Einwendungen
Ämterumlauf: keine Bedenken

Zusammenfassende Einordnung
Solider Massivbau der frühen 1970er Jahre mit Stahlbetondecken und Ziegeldach. Technischer und energetischer Standard entspricht dem Baujahrtyp; Modernisierungsbedarf (insb. Heizung, Wärmeschutz) ist objektspezifisch zu prüfen. Genehmigungsrechtlich ist der umgesetzte Endzustand maßgeblich

12.3.2.8 Mängel und Schäden

12.3.2.8.1 Bewertung

Es konnten folgende Mängel oder Schäden erhoben werden.

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

Objekt	Kostengrup.	Kostenart	ca Massen	Ang.in Schätzung
Wohnhaus	**331/334**	Abdichtung Balkone schadhaft	39,08 m²	33.000,00 €
	331/334	Sockelschäden		6.500,00 €
	333	Bodenbeschichtung im Außenbereich		2.000,00 €
	324/322	Brüche in Mauerwerk und Betonstufen		6.000,00 €
		gesamt		**47.500,00 €**

Kostenermittlung Restfertigstellung

Objekt	Kostengrup.	Kostenart	ca Massen	Ang.in Schätzung
Wohnhaus	**334**	Fertigstellung Fliesen Wand/Boden Bad OG		12.800,00 €
	440	Fertigstellung Elektro im OG		4.800,00 €
	410	Sanitäreinrichtungen OG		5.400,00 €
		gesamt		**23.000,00 €**
		SUMME		**70.500,00 €**

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

12.3.2.8.2 Begründung

12.3.2.8.2.1 Balkone EG / OG / DG – Mangelbeschreibung und Kostenansatz

12.3.2.8.2.1.1 Mangelbeschreibung

An den Balkonen im Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss liegen konstruktive Mängel der Abdichtung sowie daraus resultierende Folgeschäden an der Tragkonstruktion vor. Die Abdichtungsebene unterhalb des Bodenbelags ist nicht funktionsfähig. Infolge dessen kommt es zu Feuchteeintritten in die Balkonplatten. Der Bodenbelag weist Hohllagen sowie Ablösungen einzelner Fliesen auf, was auf eine Durchfeuchtung des Untergrundes und mangelnde Haftverbunde hinweist.

An den Unterseiten der Balkonplatten sind Korrosionserscheinungen an der Stahlbewehrung erkennbar. Durch eindringende Feuchtigkeit wird die Passivierung der Bewehrung aufgehoben; infolge der Korrosion kommt es zu Volumenvergrößerungen des Stahls mit Rissbildungen und Abplatzungen des Betons. Die Dauerhaftigkeit und Gebrauchstauglichkeit der Balkonplatten ist hierdurch beeinträchtigt. Bei fortschreitendem Schadensverlauf besteht die Gefahr weiterer Betonabplatzungen sowie eine langfristige Beeinträchtigung der

Tragfähigkeit. Das Schadensbild ist als fortschreitender, substanzrelevanter Mangel mit sicherheitsrelevanten Aspekten zu bewerten.

12.3.2.8.2.1.2 Erforderliche Instandsetzungsmaßnahmen

- Rückbau des vorhandenen Balkonbelags (Fliesen, Klebe- und Mörtelschichten)
- Freilegen geschädigter Betonbereiche an Ober- und Unterseiten der Balkonplatten
- Entrostung der freigelegten Bewehrung und Aufbringen eines Korrosionsschutzsystems
- Reprofilierung der Betonflächen mit geeigneten Instandsetzungsmörteln
- Herstellung einer normgerechten Balkonabdichtung inkl. Gefälleausbildung
- Neuaufbau des Balkonbelags inkl. Randprofile, Tropfkanten und Anschlussdetails
- Gerüststellung / Sicherungsmaßnahmen sowie Entsorgung der Abbruchmaterialien

12.3.2.8.2.1.3 Kostenansatz für die Wertermittlung

Balkonflächen:

- EG: 16,65 m²
- OG: 16,65 m²
- DG: 5,78 m²

Gesamtfläche: 39,08 m²

Bei marktüblichen Einheitspreisen für Betoninstandsetzung inkl. Abdichtung und Neuaufbau des Belags von ca. **750–950 EUR/m²** ergibt sich ein Kostenrahmen von ca. **29.000 EUR bis 37.000 EUR**.

Für die Wertermittlung wird ein pauschaler, marktgerechter Kostenansatz von:

ca. 33.000 EUR

als angemessen und fachlich nachvollziehbar angesetzt. Der Betrag berücksichtigt neben den eigentlichen Bauleistungen auch Nebenleistungen (Gerüst, Baustelleneinrichtung, Entsorgung) sowie einen Zuschlag für unvorhersehbare Mehraufwände infolge verdeckter Korrosionsschäden.

12.3.2.8.2.1.4 Zusammenfassende Bewertung für die Wertermittlung

Die Balkone weisen einen **erheblichen wertmindernden baulichen Mangel** auf, da die Abdichtung versagt hat und die Tragkonstruktion infolge Bewehrungskorrosion geschädigt ist. Ohne Sanierung ist mit einer fortschreitenden Schädigung der Betonbauteile und einer weiteren Einschränkung der

Gebrauchstauglichkeit sowie der Verkehrssicherheit zu rechnen. Der Kostenansatz von **ca. 33.000 EUR** ist für die Wertermittlung fachlich begründet und marktgerecht.

12.3.2.8.2.2 Sockelschäden – Mangelbeschreibung und Kostenansatz

12.3.2.8.2.2.1 Mangelbeschreibung

Im Sockelbereich der Außenfassaden sind über eine Länge von insgesamt ca. **41 lfm** deutliche Feuchte- und Substanzschäden feststellbar. Der Sockelputz weist flächige Durchfeuchtungen, Verfärbungen sowie Putzabplatzungen auf. Im Übergangsbereich zwischen Gelände-/Belagsflächen und Fassade sind dunkle Feuchtezonen erkennbar, die auf eine dauerhafte Spritzwasserbelastung sowie auf kapillar aufsteigende Feuchtigkeit schließen lassen. Teilweise ist Algen- und Moosbewuchs im Sockelbereich vorhanden, was eine länger anhaltende Durchfeuchtung bestätigt.
Die Sockelabdichtung ist entweder nicht fachgerecht ausgeführt oder altersbedingt nicht mehr funktionsfähig. Ein ausreichender Spritzwasserschutz (z. B. Kiesstreifen, funktionierende Tropfkanten oder normgerechter Sockelanschluss) ist nicht vorhanden bzw. unzureichend ausgebildet. Infolge dessen kann Feuchtigkeit in den Wandquerschnitt eindringen. Langfristig sind hierdurch weitere Substanzschäden am Mauerwerk sowie Frostschäden und Salzbelastungen des Putzes zu erwarten. Das Schadensbild ist als fortschreitender baulicher Mangel mit relevanter Auswirkung auf die Dauerhaftigkeit der Gebäudehülle zu bewerten.

12.3.2.8.2.2.2 Erforderliche Instandsetzungsmaßnahmen

- Abtragen des geschädigten Sockelputzes im betroffenen Bereich
- Trocknung und Untergrundvorbereitung (ggf. Entsalzung)
- Herstellung einer normgerechten Sockelabdichtung im Spritzwasserbereich
- Neuaufbau eines feuchtebeständigen Sockelputzsystems
- Oberflächenbeschichtung (witterungs- und spritzwasserbeständig)
- Herstellung bzw. Verbesserung des Spritzwasserschutzes (z. B. Kiesstreifen, Sockelprofil)
- Nebenleistungen (Baustelleneinrichtung, Entsorgung)

12.3.2.8.2.2.3 Kostenansatz für die Wertermittlung

Betroffener Umfang:
Sockellänge ca. **41 lfm**
Sanierungshöhe Sockelbereich ca. **0,8–1,0 m** betroffene Fläche ca. **33–41 m²**
Marktübliche Einheitspreise:
Für Abbruch, Abdichtung, Neuverputz und Beschichtung im Sockelbereich sind realistische Kosten von ca. **120–170 EUR/m²** anzusetzen (inkl. Nebenleistungen, ohne besondere Erschwernisse).
Überschlägige Kostenermittlung:

- 33 m² × 150 EUR/m² ≈ 4.950 EUR
- 41 m² × 150 EUR/m² ≈ 6.150 EUR

Unter Berücksichtigung von Nebenleistungen (Baustelleneinrichtung, Entsorgung), Anschlussdetails sowie eines Zuschlags für unvorhergesehene Untergrundschäden ist für die Wertermittlung ein pauschaler Kostenansatz von:

ca. 6.500 EUR

fachlich nachvollziehbar und marktgerecht.

12.3.2.8.2.2.4 Zusammenfassende Bewertung für die Wertermittlung

Die festgestellten Sockelschäden stellen einen **wertmindernden baulichen Mangel** dar, da die Schutzfunktion der Gebäudehülle im Spritzwasserbereich nicht mehr gewährleistet ist und Folgeschäden am Mauerwerk zu erwarten sind. Der Kostenansatz von **ca. 6.500 EUR** ist für die Wertermittlung realistisch, nachvollziehbar kalkuliert und angemessen.

12.3.2.8.2.3 Bodenbeschichtung im Außenbereich – Mangelbeschreibung und Kostenansatz

12.3.2.8.2.3.1 Mangelbeschreibung

Im Außenbereich ist die vorhandene Bodenbeschichtung auf einer Fläche von ca. **16 m²** schadhaft. Die Beschichtung weist flächige Ablösungen, Abplatzungen sowie Rissbildungen auf. In mehreren Bereichen ist die Beschichtung bereits vollständig vom Untergrund gelöst, sodass der mineralische Untergrund frei liegt. Die Oberfläche zeigt deutliche Verwitterungserscheinungen sowie Feuchtebelastungen. Insbesondere im Wandanschlussbereich sind dunkle Verfärbungen erkennbar, die auf wiederkehrende Durchfeuchtung und mangelnde Haftverbunde schließen lassen.
Die Schadensbilder deuten auf eine nicht für den Außenbereich geeignete bzw. nicht fachgerecht ausgeführte Beschichtung hin (unzureichende Untergrundvorbereitung, fehlende Haftbrücke, mangelnde Rissüberbrückung). Aufgrund der offenen Schadstellen kann Feuchtigkeit in den Untergrund eindringen. In der Folge ist mit Frost-Tausalz-Schäden, weiterer Ablösung der Beschichtung sowie einer fortschreitenden Schädigung des Untergrundes zu rechnen. Zudem ist die Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigt (rutschige, unebene Oberfläche).

12.3.2.8.2.3.2 Erforderliche Instandsetzungsmaßnahmen

- Mechanischer Rückbau der schadhaften Bodenbeschichtung
- Untergrundvorbereitung (Reinigung, Schleifen/Fräsen, Rissverfüllung, Haftbrücke)
- Ggf. partielle Ausbesserung des mineralischen Untergrundes
- Neuaufbau einer für den Außenbereich geeigneten, rutschhemmenden Beschichtung (z. B. 2K-Reaktionsharzsystem)

- Ausbildung der Randanschlüsse an angrenzende Bauteile
- Nebenleistungen (Abdeckung, Entsorgung, Baustelleneinrichtung)

12.3.2.8.2.3.3 Kostenansatz für die Wertermittlung

Betroffene Fläche: ca. **16 m²**
Marktübliche Einheitspreise: Für Rückbau, Untergrundvorbereitung und Neuaufbau einer außenbeständigen Bodenbeschichtung sind realistische Kosten von ca. **80–140 EUR/m²** anzusetzen (abhängig vom Untergrundzustand und dem gewählten System).
Überschlägige Kostenermittlung: 16 m² × ca. 110 EUR/m² ≈ **1.760 EUR**
Unter Berücksichtigung von Nebenleistungen und eines Zuschlags für unvorhergesehene Untergrundschäden ist für die Wertermittlung ein pauschaler Kostenansatz von:

ca. 2.000 EUR

fachlich nachvollziehbar und marktgerecht.

12.3.2.8.2.3.4 Zusammenfassende Bewertung für die Wertermittlung

Die defekte Bodenbeschichtung im Außenbereich stellt einen **wertmindernden baulichen Mangel** dar, da die Schutz- und Nutzfunktion der Oberfläche nicht mehr gegeben ist und Folgeschäden am Untergrund (Frostschäden) zu erwarten sind. Der Kostenansatz von **ca. 2.000 EUR** ist für die Wertermittlung realistisch, nachvollziehbar kalkuliert und angemessen.

12.3.2.8.2.4 Brüche im Mauerwerk und an Betonstufen – Mangelbeschreibung und Kostenansatz

12.3.2.8.2.4.1 Mangelbeschreibung

Im Bereich der Außentreppe sowie der angrenzenden Stützwand sind ausgeprägte Rissbildungen, Abplatzungen und materialbedingte Brüche feststellbar. Die Betonstufen weisen offene Risse, Kantenabbrüche sowie flächige Abwitterungen der Oberfläche auf. In Teilbereichen sind die oberflächennahen Betonschichten bereits gelöst. Das Schadensbild ist typisch für eine langjährig einwirkende Feuchte- sowie Frost-Tau-Belastung bei unzureichendem Oberflächenschutz.
An der angrenzenden Mauerwerks- bzw. Betonwand zeigen sich durchgehende, teils horizontale und schräg verlaufende Risse sowie Putzabplatzungen. Entlang der Mauerkrone sind offene Fugen und Abplatzungen vorhanden, wodurch Niederschlagswasser ungehindert in die Konstruktion eindringen kann. Dies begünstigt eine fortschreitende Durchfeuchtung, Frostschäden sowie eine Beschleunigung des Substanzabbaus. Die Gebrauchstauglichkeit der Treppenanlage ist beeinträchtigt; zudem besteht eine erhöhte Unfallgefahr durch unebene, rissige Trittflächen.
Das Schadensbild ist als fortschreitender baulicher Mangel mit sicherheitsrelevanten Aspekten zu bewerten. Ohne Instandsetzung ist mit einer weiteren Schädigung der tragenden Bauteile und einer zunehmenden Beeinträchtigung der Standsicherheit einzelner Bauteilbereiche zu rechnen.

12.3.2.8.2.4.2 Erforderliche Instandsetzungsmaßnahmen

- Rückbau loser Beton- und Putzbereiche
- Umfassende Betoninstandsetzung der Stufen (Freilegen geschädigter Bereiche, Reprofilierung, Kantenschutz)
- Risssanierung an der Stützwand (Rissschließung/-verpressung, Neuverputz)
- Erneuerung der Mauerkrone inkl. Abdichtung, Gefälleausbildung und Tropfkante
- Neuaufbau eines witterungsbeständigen, rutschhemmenden Oberflächenschutzes an den Stufen
- Schutz- und Imprägnierungsanstriche an Wand- und Treppenflächen
- Nebenleistungen (Baustelleneinrichtung, Entsorgung, Schutzmaßnahmen)

12.3.2.8.2.4.3 Kostenansatz für die Wertermittlung

Aufgrund des Umfangs der erforderlichen Maßnahmen, der notwendigen Betoninstandsetzung im Außenbereich, der Erneuerung der Mauerkrone sowie der sicherheitsrelevanten Aspekte ist für die Wertermittlung ein erhöhter Kostenansatz anzusetzen.
Überschlägiger Kostenrahmen (marktgerecht, inkl. Nebenleistungen): Statt des bisherigen Ansatzes von ca. 2.000 EUR ist ein **vervielfachter Ansatz** realistisch anzusetzen:

ca. 6.000 EUR

Der Betrag berücksichtigt:

- Erschwerte Zugänglichkeit im Treppenbereich
- Mehrschichtigen Sanierungsaufbau im Außenbereich
- Notwendige Sicherungsmaßnahmen während der Ausführung
- Unwägbarkeiten bei verdeckten Betonschäden und möglicher Bewehrungskorrosion

12.3.2.8.2.4.4 Zusammenfassende Bewertung für die Wertermittlung

Die Brüche und Rissbildungen an der Außentreppe sowie an der angrenzenden Stützwand stellen einen **erheblichen wertmindernden baulichen Mangel** dar, da sowohl die Dauerhaftigkeit der Konstruktion als auch die Verkehrssicherheit beeinträchtigt sind. Der angesetzte Kostenbetrag von **ca. 6.000 EUR** ist angesichts des Schadensbildes, des erforderlichen Instandsetzungsumfangs und der baupraktischen Risiken fachlich nachvollziehbar und für die Wertermittlung angemessen.

12.3.3 Restnutzungsdauer

12.3.3.1 Einleitung

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

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

In der gesamten Wertermittlung, ob es das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren ist, wird ausschließlich von der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ausgegangen. Wenn die baulichen Anlagen nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- oder Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der auf dem betroffenen Grundstück wohnenden und arbeitenden Menschen entspricht, so ist dies nach § 6 Abs. 6 ImmoWertV zu berücksichtigen. Das heißt, die Restnutzungsdauer ist zu vermindern.

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

Wohngebäude	60-100 Jahre

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

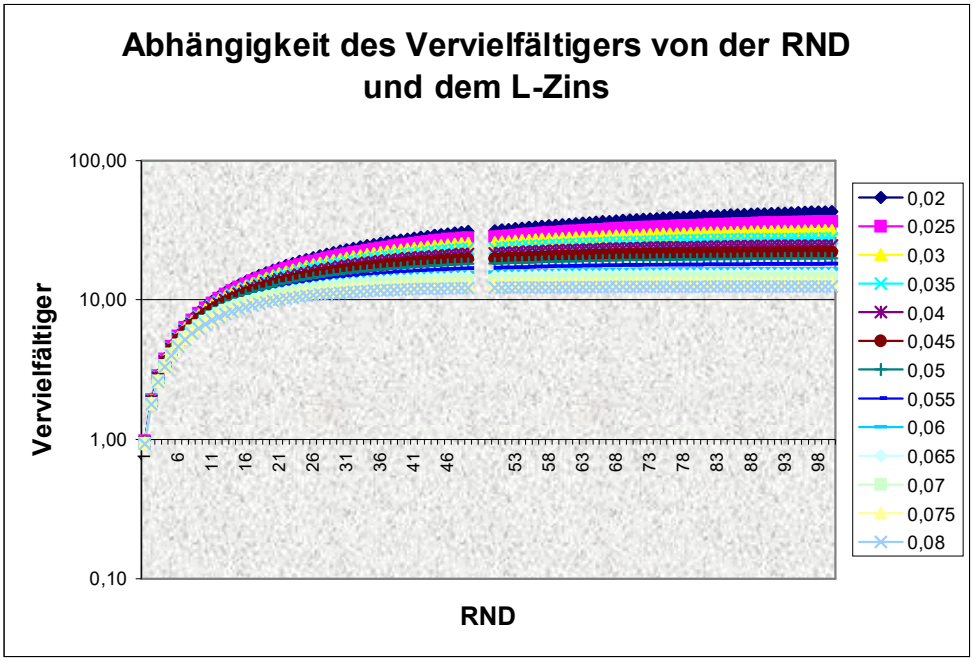


Tabelle 1 Abhängigkeit des Ertragsvervielfältigers von der RND

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.

12.3.3.2 Sensitivitätsanalyse: Ableitung über die Sachwertrichtlinie (Modell) Anlage 4

Rechnerisch lässt sich die Restnutzungsdauer nach einem Standardmodell der Sachwertrichtlinie wie folgt ableiten.

12.3.3.2.1 Ermittlung des Kostenkennwerts nach den NHK 2010

Standardmerkmale	Standardstufen										SUMME Auswahl	Wägungsanteile
	1	Auswahl	2	Auswahl	3	Auswahl	4	Auswahl	5	Auswahl		
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	0	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	1	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	0	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	0	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulen-stellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer- / Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	0	1	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	0	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	1	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	0	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	0	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im assivhausstandard	0	1	15
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	0	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	0,25	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	0	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	0,75	große freistehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	0	1	11
Innenwände und Innentüren	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	1	massivetragende Innenwände, nichttragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	0	nichttragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	0	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen(Holzpaneele);Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	0	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akkustikputz,Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	0	1	11
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spaltenputz; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	0	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung	0	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz	1	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holz-paneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppenanlage in besserer Art und Ausführung	0	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edel-holz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppenanlage mit hochwertigem Geländer	0	1	11
Fußböden	ohne Belag	0	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	0	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	1	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	0	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	0	1	5
Sanitäreinrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, ; Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Boden-beläge	0	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	0	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1	1–2 Bäder mit tlw. zwei Wasch-becken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	0	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)	0	1	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	0	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	1	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	0	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	0	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	0	1	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	0	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	0	durchschnittliche Steckdosen, Schalter und Sicherungen	1	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	0	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	0	1	6

Abbildung 17 Verteilung der Standardstufen zur Ermittlung des Kostenkennwerts

Standardmerkmal	Standardstufe 1	2	3	4	5	Wägungs-anteil	Zwischen-ergebnisse	Zwischen-ergebnisse
Außenwände	0	1	0	0	0	23%	146,05	0,46
Dach	0	1	0	0	0	15%	95,25	0,3
Fenster und Außentüren	0	0,25	0	0,75	0	11%	90,0625	0,385
Innenwände und -türen	1	0	0	0	0	11%	62,7	0,11
Deckenkonstruktion und Treppen	0	0	1	0	0	11%	80,3	0,33
Fußböden	0	0	1	0	0	5%	36,5	0,15
Sanitäreinrichtungen	0	0	1	0	0	9%	65,7	0,27
Heizung	0	1	0	0	0	9%	57,15	0,18
Sonstige technische Ausstattung	0	0	1	0	0	6%	43,8	0,18

Kostenkennwerte für Gebäudeart:	570,00 EUR/m²	635,00 EUR/m²	730,00 EUR/m²	880,00 EUR/m²	1.100,00 EUR/m²

Ergebnis: (gewogener) Kostenkennwert:	677,51 EUR/m²	
Ergebnis: (gewogener) Standard (gerundet):		2,37

Abbildung 18 Ableitung des gewogenen Standards

Ableitung der anzuwendenden Gesamtnutzungsdauer (Anlage 3 SWRL)

gewogener Standard 2,365

daraus bei: Standardstufe 1 60 Jahre
Standardstufe 2 65 Jahre
Standardstufe 3 70 Jahre
Standardstufe 4 75 Jahre
Standardstufe 5 80 Jahre gewählt: 70 Jahre

Ableitung der anzuwendenden Restnutzungsdauer nach Modell Anlage 4 SWRL

Ableitung Modernisierungsgrad:

Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	0
Modernisierung von Bädern	1
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	1
SUMME	8

Alter 40 Jahre

Ermittlung der Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer errechnet sich nach folgender Formel:

$$a \times \frac{100}{GND} \times Alter^2 - b \times Alter + c \times \frac{GND}{100}$$

wobei die Faktoren a, b und c vorgegebene Tabelle der SWRL (Anlage 4) darstellen.
Es ergibt sich mit der Anwendung dieser Formel folgende Restnutzungsdauer:

37 Jahre

Abbildung 19 Ableitung der Restnutzungsdauer

12.4 Wahl des Bewertungsverfahrens

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

- Stehen bei dem zur Bewertung stehenden Grundstück Renditeaspekte im Vordergrund oder die Kosten der Immobilien und deren Herstellungswert (fiktive Reproduktion)?

- Lässt sich der Marktteilnehmer eher von seiner Emotion leiten oder eher von seiner Vernunft?

In Heidelberg werden Objekte dieser Nutzungsart nur in äußerst seltenen Fällen unter dem Gesichtspunkt der Reproduktion historischer Herstellungskosten am Markt angeboten oder veräußert. Soweit dies dennoch geschieht, betrifft dies nach der Erfahrung des Unterzeichners ausschließlich sehr individuell gestaltete Gebäude, die aufgrund ihrer besonderen Ausführung oder Gestaltung nahezu den Charakter von Kunstobjekten annehmen.

Demgegenüber handelt es sich bei der überwiegenden Mehrzahl der vergleichbaren Objekte in Heidelberg um standardisiert errichtete Gebäude, die eindeutig als Renditeobjekte einzuordnen sind. Lediglich in besonders exponierten oder nachgefragten Lagen lassen sich vereinzelt auch subjektiv geprägte Kaufpreisvorstellungen realisieren, die sich von rein wirtschaftlichen Erwägungen lösen. Solche Konstellationen bleiben jedoch die Ausnahme und sind im Regelfall auf außergewöhnliche Objekte beschränkt. Die grundsätzliche Einordnung dieser Immobilien als Renditeobjekte wird zudem dadurch bestätigt, dass für sie hinreichende Marktdaten zur Vermietung vorliegen und der zuständige Gutachterausschuss in der Lage ist, entsprechende Liegenschaftszinssätze abzuleiten und zu veröffentlichen.

Die bauliche Substanz eines Objekts wäre im Rahmen des Sachwertverfahrens grundsätzlich über die Normalherstellungskosten abzubilden. Dies setzt jedoch zwingend eine belastbare Ermittlung des Ausstattungsstandards sowie eine darauf aufbauende Ableitung eines fiktiven Baujahres voraus.

Mangels hinreichender Detailkenntnisse über die tatsächlichen Bauausführungen kann der Unterzeichner die maßgeblichen technischen Herstellungskosten lediglich durch eine freie Marktanpassung schätzen. Eine derartige Vorgehensweise widerspricht jedoch den Grundsätzen sachverständiger Wertermittlung, da sämtliche wertrelevanten Eingangsdaten nachvollziehbar und fachlich begründet sein müssen.

Eine solche freie Schätzung ließe sich allenfalls unter Anwendung des § 287 ZPO rechtfertigen. Im vorliegenden Fall wurde hiervon jedoch bewusst abgesehen, da diese Vorgehensweise nicht als sachgerecht angesehen wird, auch wenn sie im Rahmen einer Bewertung „nach äußerem Anschein“ grundsätzlich denkbar gewesen wäre.

Ohne die vom Gesetz geforderten Marktanpassungsfaktoren lassen sich eine sachgerechte Bewertung nach Sachwertgesichtspunkten nur zu Plausibilitätsgründen 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 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 örtliche Gutachterausschuß 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 wirtschaftlichen Druck, oder rechtlichem Zwang bei seiner Entscheidung) und totale Informationsfreiheit (alle Medien stehen jedem Marktteilnehmer offen).

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

Gebäude beinhaltet, sondern lediglich ein Objekt „üblicher Gestaltung" – jedenfalls, soweit dies der Unterzeichner vor Ort von der Straße aus dies erkennen konnte. Das anzuwendende Wertermittlungsverfahren bildet den gewöhnlichen Geschäftsverkehr ab. Daraus ergibt sich zwingend, dass das Ertragswertverfahren im gegebenen Fall primäres Wertermittlungsverfahren sein muss.
Wie dem auch sei: Die einzige Begründung zur Verfahrenswahl ist die über die Motivation, das Objekt zu nutzen – ertragsorientiert oder nicht.

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

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

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

12.5 Ermittlung des Ertragswertes

12.5.1 Vermietbarkeit des Objektes

Der bauliche Zustand des Bewertungsobjekts sowie der darauf befindlichen Gebäude ergibt sich aus der im Gutachten enthaltenen Bilddokumentation in Verbindung mit der schriftlichen Zustandsbeschreibung. Diese Unterlagen geben den bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Zustand zum Bewertungsstichtag wieder und bilden die Grundlage für die nachfolgenden wertrelevanten Annahmen.

Die weiteren Ausführungen zur ortsüblichen Vergleichsmiete erfolgen unter der Prämisse, dass sich das Objekt – abgesehen von den im Gutachten ausdrücklich beschriebenen Mängeln und Schäden – in einem im Übrigen fertiggestellten sowie mängel- und schadensfreien Zustand befindet. Etwaige, über die im Gutachten dokumentierten Feststellungen hinausgehende Abweichungen vom angenommenen Zustand konnten im Rahmen der Wertermittlung nicht berücksichtigt werden und bleiben einer vertieften technischen Prüfung vorbehalten.

12.5.2 Erhaltungszustand, Ausbaustufe

Für die Zwecke der Wertermittlung wird ein ordnungsgemäßer, marktüblich nutzbarer Erhaltungszustand des Bewertungsobjekts unterstellt, wie er nach Durchführung der zur Mängel- und Schadensbeseitigung erforderlichen Maßnahmen zu erwarten ist. Dabei wird angenommen, dass die vorhandenen Beeinträchtigungen fachgerecht behoben sind und sich das Objekt in einem insgesamt gebrauchsfähigen und dem Alter entsprechenden Zustand befindet.

Die im Gutachten ggf. nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV bzw. § 19 WertV wertmindernd berücksichtigten Aufwendungen für die Beseitigung von Mängeln und Schäden werden lediglich fiktiv in Ansatz gebracht. Eine tatsächliche Durchführung der Maßnahmen ist nicht erfolgt und wurde im Rahmen der Wertermittlung auch nicht überprüft. Die angesetzten Kosten dienen ausschließlich der rechnerischen Herleitung des Verkehrswerts unter Berücksichtigung eines ordnungsgemäßen Erhaltungszustands und stellen keine Kostenschätzung im Sinne einer Ausführungs- oder Sanierungsplanung dar.

12.5.3 Anzusetzende Mieten

12.5.3.1 Datenquellen

Die vom Unterzeichner für die Ermittlung und Herleitung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogenen Daten und Marktinformationen stammen aus einer Vielzahl unterschiedlicher, sich gegenseitig ergänzender Quellen. Diese wurden über einen längeren Zeitraum hinweg systematisch erhoben, ausgewertet und fortlaufend aktualisiert. Im Einzelnen beruhen die zugrunde gelegten Erkenntnisse auf folgenden Informationsgrundlagen:

a) **Tätigkeit als Mietgutachter**
- im Rahmen gerichtlicher Aufträge unter Einbeziehung historischer Mietdaten (u. a. bislang gezahlte Mieten sowie vereinbarte Neumieten),
- im Rahmen privater Aufträge unter Nutzung konkret vorliegender Mieterlisten und Mietaufstellungen.

b) **Tätigkeit als Bewertungssachverständiger**
- insbesondere durch die Bewertung von Renditeobjekten, aus denen regelmäßig aktuelle und belastbare Mietdaten in Form von Mieterlisten und Mietverträgen gewonnen werden.

c) **Kontinuierliche Marktbeobachtung**
- durch regelmäßiges Studium einschlägiger Tages- und Fachpresse. Dabei ist dem Unterzeichner bewusst, dass es sich bei veröffentlichten Mietpreisen regelmäßig um Angebotsmieten handelt, die nicht zwingend den tatsächlich vereinbarten Vertragsmieten entsprechen. Diese Daten werden daher lediglich als ergänzende Marktindikatoren herangezogen und kritisch eingeordnet.

d) **Auswertung externer Datenerhebungen**
- Analyse der Mietspiegel umliegender Städte und Gemeinden, soweit diese aufgrund ihrer Aktualität, Methodik und Vergleichbarkeit verwertbar sind,
- Berücksichtigung von Marktdaten anderer Immobilienunternehmen, soweit deren Datengrundlagen nachvollziehbar und plausibel erscheinen.

e) **Austausch mit Marktteilnehmern**
- regelmäßige Gespräche und fachlicher Austausch mit Immobilienmaklern, Hausverwaltern, Vermietern und Mietern, die zusätzliche Einblicke in die aktuelle Marktsituation, Mietpreisniveaus, Nachfrageentwicklungen und Vermietungspraktiken ermöglichen.

Aufgrund der langjährigen und kontinuierlichen Tätigkeit des Unterzeichners auf dem regionalen Immobilienmarkt ist davon auszugehen, dass das zur Verfügung stehende Datenmaterial einen besonders belastbaren und repräsentativen Querschnitt vergleichbarer Objekte abbildet. Die fortlaufende Marktbeobachtung bestätigt, dass die herangezogenen Daten die tatsächlichen Gegebenheiten des lokalen Mietmarktes in hohem Maße realitätsnah widerspiegeln. Ein erheblicher Teil der verwendeten Vergleichsobjekte ist dem Unterzeichner zudem aus eigener beruflicher Praxis persönlich bekannt, wodurch eine zusätzliche Plausibilitätskontrolle der zugrunde gelegten Mietansätze möglich ist.

Aus der Zusammenführung und Auswertung der vorgenannten Informationsquellen ergeben sich insbesondere folgende methodische Grundsätze:

- ein **ungefilterter Informationsfluss** aus einer Vielzahl voneinander unabhängiger Quellen,
- eine **zeitlich ausgewogene Auswahl** der Vergleichsdaten, verteilt über die letzten vier Jahre,
- die **Plausibilisierung der herangezogenen Werte** durch Abgleich mit weiteren Marktinformationen, um Widersprüche zu vermeiden,
- die **gewichtete Berücksichtigung von Bestands- und Neuvermietungen** in einem sachgerechten Verhältnis auf Grundlage langjähriger Erfahrungswerte des Unterzeichners.

In ihrer Gesamtheit gewährleisten diese Faktoren einen belastbaren, repräsentativen Querschnitt des maßgeblichen Mietmarktes und bilden eine sachgerechte Grundlage für die Ableitung der ortsüblichen Vergleichsmiete im vorliegenden Gutachten.

Es sei hier auch auf die Rechtsprechung verwiesen[2].

[2] BayOLG vom 23.7.31/37 RE-Miet 2/87:
„Die den Sachverständigen auszeichnende besondere Sachkunde auf einem bestimmten Gebiet erwirbt sich dieser einmal durch eine entsprechende Ausbildung und zum anderen durch Berufserfahrung. Bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete im Sinne des § 2 Abs. 1 Nr. 5 (verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an der Teileinheit Nr. 4 nebst drei Stellplätzen und farbig markierter Freifläche)MHG, kommt der Berufserfahrung des Sachverständigen besondere Bedeutung zu. Im Vordergrund steht nämlich die Verarbeitung von Erfahrungswerten. Der Sachverständige muss bezüglich der in Frage stehenden Mietentgelte der betreffenden

12.5.3.2 Flächenermittlung

Aus dem Bestand ergeben sich folgende Daten, die vor Ort aufgemessen wurden:

12.5.3.2.1 Wohneinheit 1

12.5.3.2.1.1 Grundflächen, die vollständig anzurechnen sind

1. Grundflächen, die vollständig zur Wohnfläche anzurechnen sind

Nr.	Raumbezeichnung	Grundfläche m² (Fertigmaß)	Abzugsfläche m²	Gesamtfläche m²
1	Küche	10,35		10,35
2	Bad	3,88		3,88
3	Wohnen/Schlafen	15,05		15,05
4	Flur	3,69		3,69
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				

Summe 1	32,97

12.5.3.2.1.2 Grundflächen, die nur zur Hälfte anzurechnen sind

./.

12.5.3.2.1.3 Grundflächen, die nur zu einem Viertel anzurechnen sind

./.

Gemeinde über einen Erfahrungsschatz aus einer Vielzahl von Fällen verfügen. Diesen Erfahrungsschatz wird der Sachverständige in erster Linie im Rahmen seiner beruflichen Tätigkeit ansammeln."

12.5.3.2.1.4 Zusammenfassung

4. Zusammenstellung

Nr.	Bezeichnung	Grundfläche	anzurechnen	Wohnfläche m²
1	Grundflächen, die vollständig anzurechnen sind	32,97	100%	32,97
2	Grundflächen, die zur Hälfte anzurechnen sind			
3	Grundflächen, die höchstens zur Hälfte anzurechnen sind			

berechnete Wohnfläche **32,97**

12.5.3.2.2 Wohneinheit 2

12.5.3.2.2.1 Grundflächen, die vollständig anzurechnen sind

1. Grundflächen, die vollständig zur Wohnfläche anzurechnen sind

Nr.	Raumbezeichnung	Grundfläche m² (Fertigmaß)	Abzugsfläche m²	Gesamtfläche m²
1	Wohnen/Essen	33,24		33,24
2	Küche	6,98		6,98
3	Diele	4,16		4,16
4	Flur	4,21		4,21
5	Schlafen	14,25		14,25
6	Schlafen 2	13,22		13,22
7	Bad	4,18		4,18
8	WC	2,32		2,32
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				

Summe 1 **82,56**

12.5.3.2.2.2 Grundflächen, die nur zur Hälfte anzurechnen sind

2. Grundflächen, die zur Hälfte zur Wohnfläche anzurechnen sind

Nr.	Raumbezeichnung	Grundfläche m² (Fertigmaß)	Abzugsfläche m²	Gesamtfläche m²
	Grundflächen von unbeheizbaren Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten abgeschlossenen Räumen		Berechnung der Abzugsfläche wie unter Punkt 1 beschrieben	
1	Balkon	16,65	8,325	8,33
			Summe 2	**8,33**

12.5.3.2.2.3 Grundflächen, die nur zu einem Viertel anzurechnen sind

./.

12.5.3.2.2.4 Zusammenfassung

4. Zusammenstellung

Nr.	Bezeichnung	Grundfläche	anzurechnen	Wohnfläche m²
1	Grundflächen, die vollständig anzurechnen sind	82,56	100%	82,56
2	Grundflächen, die zur Hälfte anzurechnen sind	8,33	100%	8,33
3	Grundflächen, die höchstens zur Hälfte anzurechnen sind			

berechnete Wohnfläche **90,89**

12.5.3.2.3 Wohneinheit 3

12.5.3.2.3.1 Grundflächen, die vollständig anzurechnen sind

1. Grundflächen, die vollständig zur Wohnfläche anzurechnen sind

Nr.	Raumbezeichnung	Grundfläche m² (Fertigmaß)	Abzugsfläche m²	Gesamtfläche m²
1	Wohnen/Essen	33,24		33,24
2	Küche	6,98		6,98
3	Diele	4,11		4,11
4	Flur	4,13		4,13
5	Schlafen	14,25		14,25
6	Schlafen 2	13,22		13,22
7	Bad	4,31		4,31
8	WC	2,32		2,32
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				

Summe 1 **82,56**

12.5.3.2.3.2 Grundflächen, die nur zur Hälfte anzurechnen sind

2. Grundflächen, die zur Hälfte zur Wohnfläche anzurechnen sind

Nr.	Raumbezeichnung	Grundfläche m² (Fertigmaß)	Abzugsfläche m²	Gesamtfläche m²
	Grundflächen von unbeheizbaren Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten abgeschlossenen Räumen		Berechnung der Abzugsfläche wie unter Punkt 1 beschrieben	
1	Balkon	16,65	8,325	8,33

Summe 2 **8,33**

12.5.3.2.3.3 Grundflächen, die nur zu einem Viertel anzurechnen sind

./.

12.5.3.2.3.4 Zusammenfassung

4. Zusammenstellung

Nr.	Bezeichnung	Grundfläche	anzurechnen	Wohnfläche m²
1	Grundflächen, die vollständig anzurechnen sind	82,56	100%	82,56
2	Grundflächen, die zur Hälfte anzurechnen sind	8,33	100%	8,33
3	Grundflächen, die höchstens zur Hälfte anzurechnen sind			

berechnete Wohnfläche **90,89**

12.5.3.2.4 Wohneinheit 4

12.5.3.2.4.1 Grundflächen, die vollständig anzurechnen sind

1. Grundflächen, die vollständig zur Wohnfläche anzurechnen sind

Nr.	Raumbezeichnung	Grundfläche m² (Fertigmaß)	Abzugsfläche m²	Gesamtfläche m²
1	Küche / Essen	15,06		15,06
2	Flur	7,88		7,88
3	Wohnen	20,56		20,56
4	Schlafen	21,18		21,18
5	Flur	7,88		7,88
6	Bad	5,82		5,82
7	Ankleide	2,84		2,84
8	Zimmer 1	5,02		5,02
9	Zimmer 2	13,22		13,22
10	Flur	1,77		1,77
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				

Summe 1 **101,23**

12.5.3.2.4.2 Grundflächen, die nur zur Hälfte anzurechnen sind

2. Grundflächen, die zur Hälfte zur Wohnfläche anzurechnen sind

Nr.	Raumbezeichnung	Grundfläche m² (Fertigmaß)	Abzugsfläche m²	Gesamtfläche m²
	Grundflächen von unbeheizbaren Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten abgeschlossenen Räumen		Berechnung der Abzugsfläche wie unter Punkt 1 beschrieben	
1	Balkon	5,78	2,89	2,89
			Summe 2	**2,89**

12.5.3.2.4.3 Grundflächen, die nur zu einem Viertel anzurechnen sind

./.

12.5.3.2.4.4 Zusammenfassung

4. Zusammenstellung

Nr.	Bezeichnung	Grundfläche	anzurechnen	Wohnfläche m²
1	Grundflächen, die vollständig anzurechnen sind	101,23	100%	101,23
2	Grundflächen, die zur Hälfte anzurechnen sind	2,89	100%	2,89
3	Grundflächen, die höchstens zur Hälfte anzurechnen sind			
			berechnete Wohnfläche	**104,12**

12.5.3.3 Herleitung der Miete

Es ist hier auf die ortsüblichen Vergleichsmieten abzustellen, wenngleich zu berücksichtigen ist, dass die Flächen unzureichende Höhen aufweisen. Unter der ortsüblichen Vergleichsmiete ist hier das Entgelt für die Gebrauchs- bzw. Nutzungsüberlassung eines Objektes ohne Betriebskosten zu verstehen (Nettokaltmiete).

Zur Heranziehung von Vergleichswerten sind grundsätzlich die Vergleichsmieten solcher Einheiten geeignet, die nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar sind.

Objekte vergleichbarer angenommener Art, angenommener Größe, angenommener Beschaffenheit und Lage (hierunter sind auch Objekte zu verstehen, die nicht in der gleichen Gemeinde, jedoch in ähnlich gelagerten Gemeinden belegen sind) sind dem Unterzeichner aus seiner beruflichen Tätigkeit in entsprechender Zahl bekannt.

12.5.3.3.1 Angaben von Maklern

Auf Grundlage ergänzender Markterhebungen sowie der Befragung mehrerer ortskundiger Immobilienmakler ergeben sich für vergleichbare Objekte im freien Wohnungsmarkt insbesondere folgende marktübliche Mietbandbreiten. Die nachstehenden Werte beziehen sich auf Gebrauchtimmobilien dieser Objektart mit durchschnittlichem Nutzwert, normaler Ausstattung und marktüblichem Erhaltungszustand und sind als Orientierungsrahmen für die weitere Bewertung zu verstehen.
Für Wohnflächen vergleichbarer Objekte werden im freien Handel – abhängig von Lagequalität, Baualtersklasse, Wohnungsgröße, Zuschnitt, Ausstattungsstandard und aktuellem Erhaltungszustand – regelmäßig Nettokaltmieten in einer Bandbreite von etwa 7,50 EUR/m² bis 12,50 EUR/m² erzielt. Die untere Bandbreite ist typischerweise bei einfacheren Lagen und Ausstattungen anzutreffen, während die oberen Werte bei besseren Wohnlagen, zeitgemäßer Ausstattung und gutem baulichen Zustand erreicht werden können.

Für Lager- und Abstellflächen ergeben sich marktübliche Mieten von bis zu ca. 2,00 EUR/m², abhängig von Zugänglichkeit, Lage innerhalb des Objekts, Deckenhöhe sowie Nutzbarkeit der Flächen.

Für Produktions- bzw. gewerblich nutzbare Flächen vergleichbarer Qualität werden Mieten von bis zu etwa 6,00 EUR/m² beobachtet, wobei hier insbesondere die technische Ausstattung, die Andienungsmöglichkeiten und die Lage im Objekt eine maßgebliche Rolle spielen.

Für Büroflächen einfacher bis durchschnittlicher Ausprägung liegen die marktüblichen Mieten in einer Größenordnung von bis zu ca. 8,00 EUR/m², abhängig von Belichtung, Grundrissqualität, technischer Ausstattung und allgemeinem Gebäudezustand.

Garagen- und Stellplätze werden – in Abhängigkeit von Lage, Nachfrage, Art der Stellfläche (Garage, Carport, Außenstellplatz) sowie der Einbindung in das Objekt – mit monatlichen Mieten zwischen ca. 45,00 EUR und 150,00 EUR je Stellplatz am Markt angeboten und vermietet.

Die genannten Mietbandbreiten stellen Orientierungswerte dar, die auf Erfahrungswerten aus der regionalen Vermietungspraxis beruhen. Abweichungen im Einzelfall sind in Abhängigkeit von objektspezifischen Merkmalen, der konkreten Mikrolage sowie der aktuellen Marktsituation möglich und wurden im Rahmen der weiteren gutachterlichen Würdigung entsprechend berücksichtigt.

12.5.3.3.2 Mietspiegel der Stadt Heidelberg

Die Ableitung der ortsüblichen Vergleichsmiete erfolgt im vorliegenden Gutachten vorrangig auf Grundlage des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Heidelberg in der jeweils zum Bewertungsstichtag gültigen Fassung. Der Mietspiegel stellt ein anerkanntes Instrument zur transparenten und nachvollziehbaren Ermittlung des ortsüblichen Mietniveaus dar und bildet die im Stadtgebiet von Heidelberg in vergleichbaren Wohnlagen, Baualtersklassen, Wohnungsgrößen und Ausstattungsstandards üblicherweise vereinbarten Mieten ab.

Der Mietspiegel basiert auf einer systematischen Erhebung von Bestands- und Neuvertragsmieten und bietet damit eine belastbare statistische Grundlage zur Einordnung des konkreten Bewertungsobjekts in das örtliche Mietpreisgefüge. Im Rahmen dieses Gutachtens wird das zu bewertende Objekt anhand der im Mietspiegel vorgesehenen Kriterien (u. a. Lage, Baujahr, Größe, Ausstattung und Wohnwertmerkmale) sachgerecht zugeordnet. Etwaige Zu- oder Abschläge aufgrund objektbezogener Besonderheiten werden nachvollziehbar hergeleitet und dokumentiert.

Sofern der Mietspiegel bestimmte wertrelevante Eigenschaften des Bewertungsobjekts nicht oder nur eingeschränkt abbildet, erfolgt eine ergänzende Plausibilisierung anhand marktrelevanter Vergleichsdaten und fachlicher Erfahrung des Unterzeichners. Ziel ist es, eine realistische, am örtlichen Wohnungsmarkt orientierte Ableitung der nachhaltig erzielbaren Miete zu gewährleisten, die den tatsächlichen Marktgegebenheiten in Heidelberg entspricht.

12.5.3.3.2.1 Wohneinheit 1

Objektname: **WE 1 Viktoriastraße 33a**	Wohnfläche: **33 m²**	Baujahr: **1971**
Basismiete pro m²: **10,27 €/m²**		

Modernisierungsmaßnahmen

Modernisierungsmaßnahmen **+7%**

Vollsanierung der Wohnung **oder** des Gebäudes mit Baujahr vor 1990 [+7%]

Modernisierungsmaßnahmen **+5%**

Badezimmer/WC erneuert Mindestumfang der Modernisierung: Fliesen, Wanne/Duschwanne, Waschbecken, Toilette erneuert [+2%]

Fußböden überwiegend erneuert [+2%]

Sonstige Modernisierungsmaßnahme [+1%]

Modernisierungsmaßnahmen **±0%**

keine zutreffenden Optionen ausgewählt

Qualitätsmerkmale

Ausstattung und Beschaffenheit **+10%**

Einbauküche mit Standardausstattung: Spülbecken, Kühlschrank oder Kühlschrank mit Gefrierfach, Herd, Backofen, Küchenschränke [+5%]

kein Balkon/Loggia, (Dach-)Terrasse oder Wintergarten [-3%]

Abstellflächen/Abstellräume außerhalb der Wohnung Hinweis: (z. B. für Rollstuhl, Fahrrad, Kinderwagen) [+5%]

Waschmaschinenraum mit Möglichkeit zur Wäschetrocknung [+3%]

Qualitätsmerkmale

Sub-Standard Merkmale: **±0%**

Qualitätsmerkmale

Sanitärausstattung **-3%**

einfache Sanitärausstattung (0 Punkte) [-3%]

- Tageslichtbad (mit Fenster zum Lüften) (+1 Punkt)
- WC im Badezimmer Hinweis: Trifft nur auf Wohnungen zu, in denen das WC im einzigen Badezimmer vorhanden ist (-1 Punkt)

Gebiet

Wohnlage **+11%**

Die Lage der Adresse Viktoriastraße ist: „Lagetyp 3“ [+11%]

Summe der Zu- und Abschläge **+30%**

— Endergebnis der Vergleichsmietenberechnung —

Basismietpreis pro m^2	10,27 €/m^2
Summe der Zu- und Abschläge in Prozent	+30%
Summe der Zu- und Abschläge in Euro	3,08 €
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m^2	13,35 €/m^2
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete (Netto-Miete in Euro pro Monat)	440,55 €

Entsprechend der 2/3 Spanne sind begründete Abweichungen von -24% bis +24% zulässig. Die Mietpreisspanne reicht somit von 334,82 € bis 546,28 €

12.5.3.3.2.2 Wohneinheit 2 und Wohneinheit 3

Objektname: **WE2 und WE 3 Viktoriastraße 33a** Wohnfläche: **91 m²**
Baujahr: **1971** Basismiete pro m²: **8,44 €/m²**

Modernisierungsmaßnahmen

Modernisierungsmaßnahmen **±0 %**

keine zutreffenden Optionen ausgewählt

Modernisierungsmaßnahmen **+5 %**

Fußböden überwiegend erneuert	[+2%]
Erneuerung des Wärmeerzeugers	[+2%]
Sonstige Modernisierungsmaßnahme	[+1%]

Modernisierungsmaßnahmen **±0 %**

keine zutreffenden Optionen ausgewählt

Qualitätsmerkmale

Ausstattung und Beschaffenheit **+16 %**

Einbauküche mit Standardausstattung: Spülbecken, Kühlschrank oder Kühlschrank mit Gefrierfach, Herd, Backofen, Küchenschränke	[+5%]
Abstellflächen/Abstellräume außerhalb der Wohnung Hinweis: (z. B. für Rollstuhl, Fahrrad, Kinderwagen)	[+5%]
Waschmaschinenraum mit Möglichkeit zur Wäschetrocknung	[+3%]
(Tief-)Garagenstellplatz als Parkgelegenheit auf dem Grundstück	[+3%]

Qualitätsmerkmale

Sub-Standard Merkmale: **±0 %**

Qualitätsmerkmale

Sanitärausstattung **±0%**

Standard Sanitärausstattung (+3 Punkte) [±0%]

- zweites WC innerhalb der Wohnung vorhanden (z. B. Gäste-WC) (+1 Punkt)
- Tageslichtbad (mit Fenster zum Lüften) (+1 Punkt)
- gefliester Spritzwasserbereich im Bad (+1 Punkt)

Gebiet

Wohnlage **+11%**

Die Lage der Adresse Viktoriastraße ist: „Lagetyp 3“ [+11%]

Summe der Zu- und Abschläge **+32%**

— Endergebnis der Vergleichsmietenberechnung —

Basismietpreis pro m^2	8,44 €/m^2
Summe der Zu- und Abschläge in Prozent	+32%
Summe der Zu- und Abschläge in Euro	2,70 €
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m^2	11,14 €/m^2
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete (Netto-Miete in Euro pro Monat)	1.013,74 €

Entsprechend der 2/3 Spanne sind begründete Abweichungen von -24% bis +24% zulässig. Die Mietpreisspanne reicht somit von 770,44 € bis 1.257,04 €

12.5.3.3.2.3 Wohneinheit 4

Objektname: **WE 4 Viktoriastraße 33a**	Wohnfläche: **104 m²**	Baujahr: **1971**
Basismiete pro m²: **8,62 €/m²**		

Modernisierungsmaßnahmen

Modernisierungsmaßnahmen **±0 %**

keine zutreffenden Optionen ausgewählt

Modernisierungsmaßnahmen **+7 %**

Badezimmer/WC erneuert Mindestumfang der Modernisierung: Fliesen, Wanne/Duschwanne, Waschbecken, Toilette erneuert	[+2%]
Fußböden überwiegend erneuert	[+2%]
Erneuerung des Wärmeerzeugers	[+2%]
Sonstige Modernisierungsmaßnahme	[+1%]

Modernisierungsmaßnahmen **±0 %**

keine zutreffenden Optionen ausgewählt

Qualitätsmerkmale

Ausstattung und Beschaffenheit **+13 %**

Einbauküche mit Standardausstattung: Spülbecken, Kühlschrank oder Kühlschrank mit Gefrierfach, Herd, Backofen, Küchenschränke	[+5%]
Abstellflächen/Abstellräume außerhalb der Wohnung Hinweis: (z. B. für Rollstuhl, Fahrrad, Kinderwagen)	[+5%]
Waschmaschinenraum mit Möglichkeit zur Wäschetrocknung	[+3%]

Qualitätsmerkmale

Sub-Standard Merkmale: **±0 %**

Qualitätsmerkmale

Sanitärausstattung **±0%**

Standard Sanitärausstattung (+2 Punkte) [±0%]

– zweites WC innerhalb der Wohnung vorhanden (z. B. Gäste-WC) (+1 Punkt)

– Tageslichtbad (mit Fenster zum Lüften) (+1 Punkt)

Gebiet

Wohnlage **+11%**

Die Lage der Adresse Viktoriastraße ist: „Lagetyp 3“ [+11%]

Summe der Zu- und Abschläge **+31%**

— Endergebnis der Vergleichsmietenberechnung —

Basismietpreis pro m²	8,62 €/m²
Summe der Zu- und Abschläge in Prozent	+31%
Summe der Zu- und Abschläge in Euro	2,67 €
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m²	11,29 €/m²
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete (Netto-Miete in Euro pro Monat)	1.174,16 €

Entsprechend der 2/3 Spanne sind begründete Abweichungen von -24% bis +24% zulässig. Die Mietpreisspanne reicht somit von 892,36 € bis 1.455,96 €

12.5.3.3.3 Vergleichsobjekte

Der Unterzeichner hat Vergleichsdaten erhoben, die folgende Merkmale aufweisen; dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich um ANGEBOTE handelt, nicht um tatsächliche Abschlüsse.

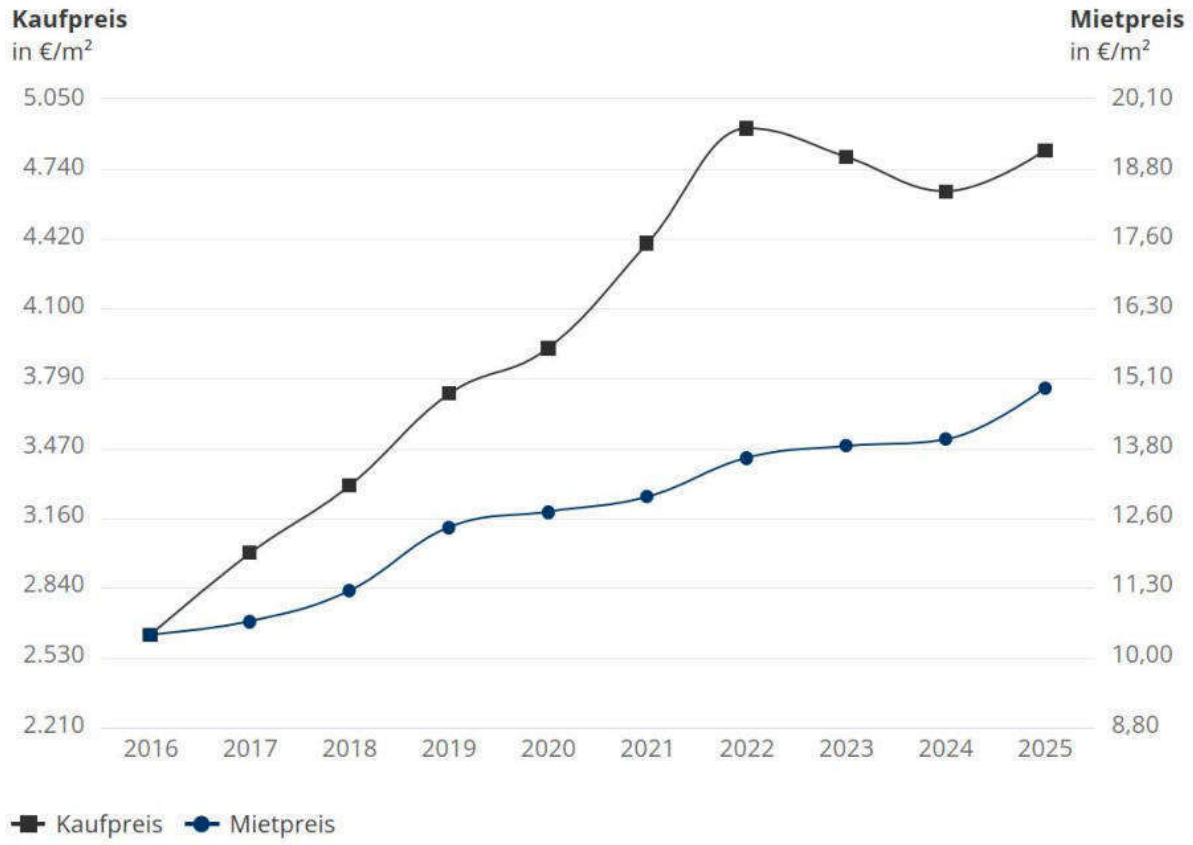


Abbildung 20 Marktentwicklung

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

12.5.3.3.4 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 Lage gewürdigt.

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

Mieteinheit				
Bezeichnung			Flächenansatz	Miete
Wohneinheit 1			32,97 m²	13,35 EUR/m²
Wohneinheit 2			90,89 m²	11,14 EUR/m²
Wohneinheit 3			90,89 m²	11,14 EUR/m²
Wohneinheit 4			104,12 m²	11,29 EUR/m²
Stellplätze und Garagen		Summe	318,87 m²	
Stellplätze	1	Miete je St. / Monat		50,00 EUR
Garage	1	Miete je St. / Monat		100,00 EUR

Tabelle 2 Übersicht Mietansätze

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

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

Das Objekt weist energetische Mängel auf (insbesondere baujahrstypische Zweifachverglasung in Holzrahmen im Erdgeschoss). Energetische Mängel reduzieren die Nachfrage und vor allen Dingen auch die Vergleichsmiete für das genannte Objekt.

12.5.4 Bewirtschaftungskosten

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

12.5.4.1 Abschreibung

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

Vervielfältiger (Rentenbarwertfaktor)

Eingangsdaten

Restnutzungsdauer	40,00 Jahre
Liegenschaftszinssatz	4,83 %

$$V = \frac{q^n - 1}{q - 1} * \frac{1}{q^n} \text{ oder } \frac{1}{\frac{q - 1}{q^n - 1} * p} = 17{,}5722042$$

Abbildung 21 Ableitung Ertragsvervielfältiger

12.5.4.2 Verwaltungskosten

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie die Kosten für die Prüfungen des Jahresabschlusses oder der Geschäftsführung des Eigentümers. Sie fallen auch dann an, wenn der Eigentümer die Verwaltung selbst durchführt. Die Verwaltungskosten können 3-5 v.H. des Rohertrags betragen. Dies richtet sich nach den örtlichen Verhältnissen, die sehr unterschiedlich sein können. Die Sätze nach § 26 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) können als Anhalt dienen. Im gegebenen Fall dürften sie 3 v.H. nicht überschreiten.

12.5.4.3 Betriebskosten

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

12.5.4.4 Instandhaltungskosten

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

Die Instandhaltungsrücklage ist im § 21 Abs. 5 Nr. 4 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) geregelt. Danach handelt es sich um die vorgeschriebene Ansammlung einer angemessenen Geldsumme, aus der notwendige

Instandsetzung und Instandhaltung, gegebenenfalls auch die modernisierende Instandsetzung, am gemeinschaftlichen Eigentum zukünftig finanziert werden.

Die Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage gehört zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung. Eine Abschätzung der gesamten zu erwartenden Instandhaltungskosten für das Eigentum kann mittels der petersschen Formel vorgenommen werden; dies wurde auch hier vom Unterzeichner praktiziert. Die peterssche Formel wird zur Abschätzung der Höhe der notwendigen, jährlichen Instandhaltungsrücklage (auch Instandhaltungsrückstellung genannt) genutzt. Sie wurde empirisch ermittelt und beruht auf der Auswertung von statistischen Daten über die Instandhaltungskosten von Gebäuden und ist damit ein relativ zuverlässiges Instrument um die laufenden Kosten für den Werterhalt eines Gebäudes zu ermitteln.
Nach dieser Methode müssen die reinen Herstellungskosten (ohne Grundstücks- oder Erschließungskosten) mit dem Faktor 1,5 multipliziert und dann durch 80 Jahre dividiert werden. Grundlage dieser Kalkulation ist es, dass innerhalb von 80 Jahren der 1,5-fache Wert der Herstellungskosten für die Instandhaltung des Gebäudes anfällt.
Aus dieser Methode hat der Unterzeichner bereits vor Jahren in einer Fortschreibung folgende Beziehung statistisch abgeleitet:

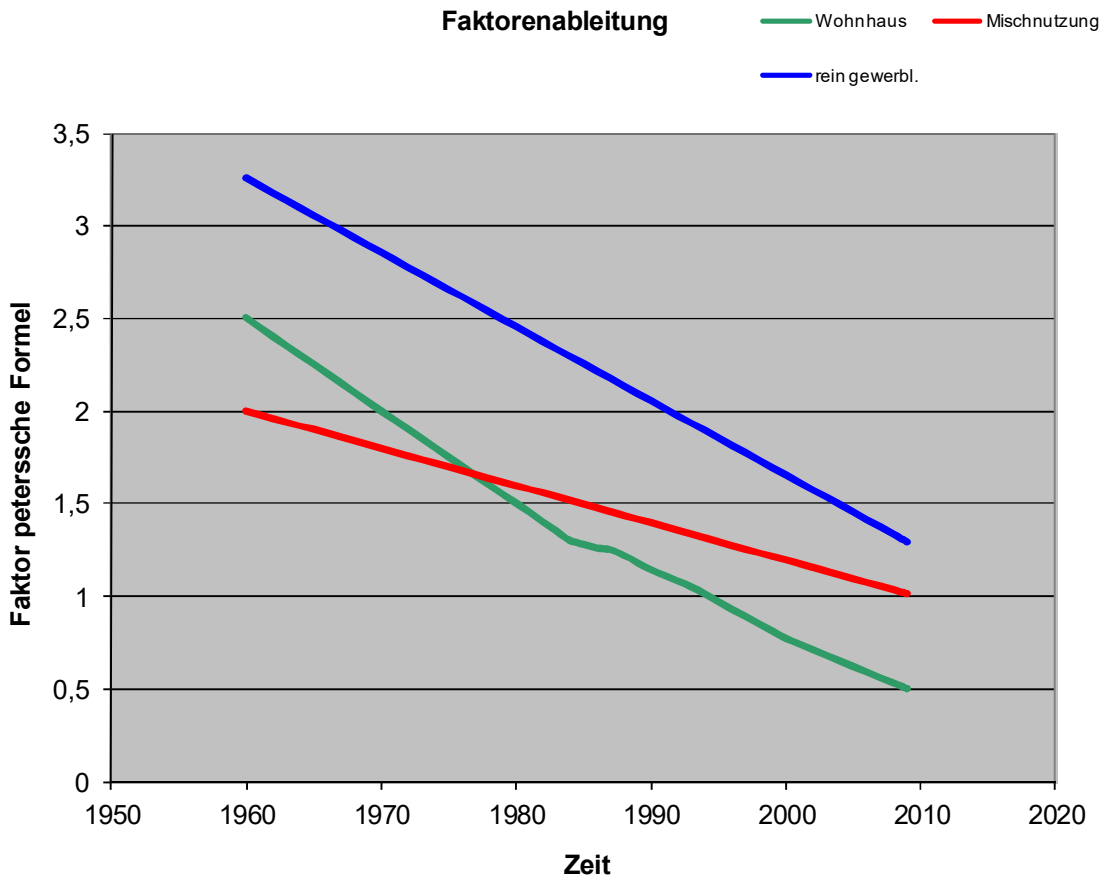


Abbildung 22 Faktorenableitung zur Ermittlung der Instandhaltungsrücklage

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

Ableitung peterssche Formel zur Ermittlung der Instandhaltungskostenrücklage:

Sachwert der baulichen Anl.	=	340.261,68 €
Faktor	=	1,18
ergibt Instandhaltungsrücklage p.a.=		5.018,86 €

Tabelle 3 Ermittlung der Instandhaltungsrücklage

Es ergibt sich bei der gegebenen Wohnnutzung eine Instandhaltungsrücklage von rd. 5.018 EUR p.a..

12.5.4.5 Mietausfallwagnis

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

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

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

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

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

[3] Kleiber a.a.O., § 18 Rnd 61

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

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

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

12.5.5 Liegenschaftszins[5]

Die Aufgaben des Liegenschaftszinssatzes sind wie folgt zu beschreiben:

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

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

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

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

[5] aus § 14 Abs. 3 der ImmoWertV

Bezugnehmend auf die konkrete Objektbewertung liegen mir keine Liegenschaftszinsätze vor. Der Gutachterausschuss erhebt keine Zinssätze. Ich bediene mich – neben den eigenen Datenerhebungen aus der gutachterlichen Praxis - der Fachliteratur[6]. Hier wurden bundesweit Liegenschaftszinsätze aus Kaufpreisen rückgerechnet und in verschiedenen Bandbreiten zum Ausdruck gebracht. Mit verschiedenen Einflussfaktoren können hier die L-Zinssätze innerhalb der Bandbreiten angepasst werden.

Es ergibt sich folgende marktgerechte Ableitung des Liegenschaftszinssatzes:

Ableitung des Liegenschaftszinssatzes

in Anlehnung an Sommer/Hausmann GuG 3/2006 S. 139 ff (Quelle der Ausgangsbandbreiten)

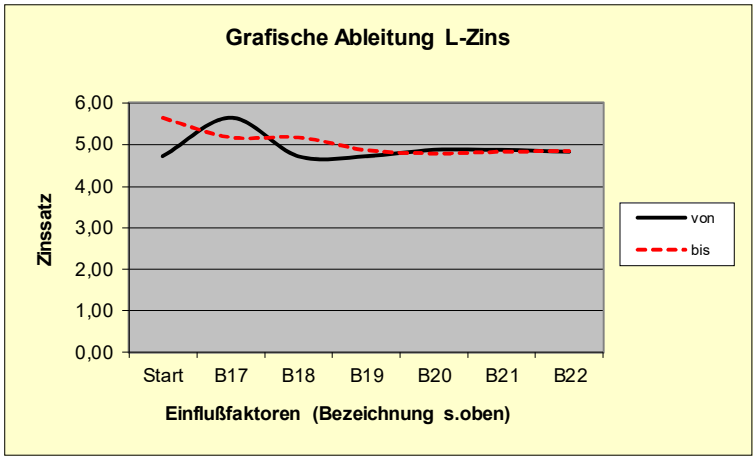
	Mehrfamilienwohnhaus
Wohnungsgrößenanp.:	über 60m²
Anzahl der Wohneinheiten:	mehr als 3 Wohneinheiten
Lage	mäßige Lage
Restnutzungsdauer	lange Restnutzungsdauer
Miet - und Kaufpreisrelation	niedriges Mietniveau
Zukunftserwartungen	hohes Investitionsrisiko
Wohn / Gewerbeanteil	überwiegender Wohnanteil
Berechnung:	Spanneneinteilung

Ausgangsbandbreiten:	Min	Bandbreite	Max
Wohnung	0,50	2,94-4,83	7,70
Einfamilienwohnhaus	0,70	2,26-3,85	4,60
Zweifamilienwohnhaus, Reihenhaus	3,00	3,22-4,95	5,54
Dreifamilienwohnhaus	2,50	3,03-4,42	8,30
Mehrfamilienwohnhaus	2,50	4,71-5,65	8,00
Gemischt genutztes Gebäude	3,00	4,69-9,50	8,00
Geschäfts- und Bürogebäude	4,40	5,60-6,51	8,00
reines Gewerbeobjekt	6,00	6,30-7,10	8,00

Weitere Begründung / Plausibilisierung, soweit notwendig:

Korrekturfaktoren (Auswahl) bewirkt:

Wohnungsgrößenanp. (B17)	obere Hälfte der Bandbreite
Anzahl der Wohneinheiten (B18)	oberes Drittel der Bandbreite
Lage (B19)	oberes Drittel der Bandbreite
Restnutzungsdauer (B20)	obere Hälfte der Bandbreite
Miet - und Kaufpreisrelation (B21)	untere Hälfte der Bandbreite
Zukunftserwartungen (B22)	obere Hälfte der Bandbreite
Wohn / Gewerbeanteil (B23)	untere Hälfte der Bandbreite



	von	bis
Start	4,71	5,65
B17	5,65	5,18
B18	4,71	5,18
B19	4,71	4,87
B20	4,87	4,79
B21	4,87	4,83
B22	4,83	4,85

Ergebnis: Der Liegenschaftszins bewegt sich nach der vorgenannten Ableitung in einer Spanne zwischen

4,83 **und** **4,85**

Ausgewählt: 4,83

c2006-26 Gablenz Klaus

Abbildung 23 Ableitung Liegenschaftszinssatz

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

Somit kann ein Liegenschaftszinssatz aufgrund der vorgenannten Einflussfaktoren von etwa 4,83% als realistisch angesehen werden. Dies deckt sich mit eigenen empirischen Untersuchungen.

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

lfd. Nr-	Autor	Wohnungs-eigentum	Ein- bzw. Zweifam. Häuser	Mehrfam.-Häuser / Miet-wohngrundstücke / Mischnut-zung	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	Sprengnet-ter[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, Si-mon[16]	3,5	2,0 bis 4,0	4,0 bis 5,0	6,0 bis 9,0

Tabelle 4 Liegenschaftszinssätze in der Fachliteratur

Man erkennt zwangsläufig, dass der Liegenschaftszinssatz um so höher ist, je unsicherer die nachhaltige Erzielung der Grundstückserträge sind. Dies ist im gegebenen nicht der Fall. Hier besteht eine durchschnittliche Sicherheit der

[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

Ertragserzielung und ein geringes Risiko der Vermarktung. Es überwiegt die Wohnnutzung. **Da die vorab ermittelten Ansätze sich mit den eigenen Erhebungen und der führenden Fachliteratur weitestgehend decken, wird dieser Faktor als Liegenschaftszinssatz verwendet (in mathematisch korrekter Größe).**

12.5.6 Ermittlung des Ertragswertes

Beim Ertragswertverfahren wird der Verkehrswert eines Grundstücks im Wesentlichen aus den nachhaltig erzielbaren Erträgen abgeleitet, die das Objekt bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung am Markt erwirtschaften kann. Ausgangspunkt der Wertermittlung sind die marktüblich erzielbaren Reinerträge, welche sich aus den nachhaltig erzielbaren Roherträgen unter Abzug der marktüblichen Bewirtschaftungskosten ergeben. Von diesen Reinerträgen wird die Bodenwertverzinsung in Abzug gebracht, um den auf die baulichen Anlagen entfallenden Gebäudereinertrag zu ermitteln. Dieser wird sodann über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen unter Anwendung des für die jeweilige Objektart und Marktsituation sachgerecht abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes kapitalisiert. Der so ermittelte kapitalisierte Gebäudereinertrag wird anschließend mit dem gesondert ermittelten Bodenwert addiert. Das Ergebnis dieser Rechenschritte stellt den Ertragswert des Grundstücks dar.

Diese Vorgehensweise entspricht inhaltlich der Systematik der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der jeweils gültigen Fassung. Bei der Anwendung des Ertragswertverfahrens gemäß §§ 17 ff. ImmoWertV findet die Lage des Grundstücks am jeweiligen Grundstücksmarkt insbesondere dadurch Berücksichtigung, dass sämtliche wertrelevanten Einflussgrößen – namentlich die nachhaltig erzielbaren Erträge, der anzusetzende Liegenschaftszinssatz, die Bewirtschaftungskosten sowie weitere wertbeeinflussende objektspezifische Merkmale – in einer der Marktsituation angemessenen Höhe angesetzt werden. Die Lagegunst bzw. -ungunst des Bewertungsobjekts wirkt sich somit mittelbar über die Höhe der erzielbaren Erträge und die marktüblichen Renditeerwartungen auf das Bewertungsergebnis aus.
Da die genannten Eingangsgrößen bei sachgerechter Anwendung des Verfahrens aus den Marktbeobachtungen und den aus vergleichbaren Grundstücken abgeleiteten Daten zu gewinnen sind, fließen diese Parameter „marktorientiert“ in die Wertermittlung ein. In diesem Sinne weist auch das Ertragswertverfahren einen vergleichenden Charakter auf, da es sich bei der Herleitung der Bewertungsansätze nicht um rein theoretische Größen handelt, sondern um aus tatsächlichen Markttransaktionen und -beobachtungen abgeleitete Werte.

Bei Verwendung aktueller, marktgerechter und nachvollziehbar hergeleiteter Eingangsdaten ist eine zusätzliche pauschale Marktanpassung des rechnerisch ermittelten Ertragswerts regelmäßig entbehrlich. Etwaige Abweichungen zwischen Rechenergebnis und beobachtbaren Marktpreisen sind vielmehr über die Plausibilisierung der angesetzten Parameter (insbesondere Miete, Liegenschaftszinssatz, Bewirtschaftungskosten und Restnutzungsdauer) sachgerecht zu würdigen und gegebenenfalls durch Anpassung dieser Eingangsgrößen zu berücksichtigen.

12.5.6.1 Ertragswertberechnung

Bodenwertermittlung

c Gablenz 2004

ant. Grundstücksfläche	280,00 m²	Miteigentumsant.	1.000,00 /1000	
Bodenwert je m²		ant. Boden:	1219,00 EUR/m²	
		Bodenwert		**341.320,00 EUR**

Ertragswertberechnung

Ermittlung Rohertrag:

Mieteinheit

Bezeichnung			Flächenansatz	Miete	Jahresmiete
Wohneinheit 1			32,97 m²	13,35 EUR/m²	5.281,79 €
Wohneinheit 2			90,89 m²	11,14 EUR/m²	12.150,18 €
Wohneinheit 3			90,89 m²	11,14 EUR/m²	12.150,18 €
Wohneinheit 4			104,12 m²	11,29 EUR/m²	14.106,18 €
Stellplätze und Garagen		Summe	318,87 m²		43.688,32 €
Stellplätze	1	Miete je St. / Monat		50,00 EUR	600,00 €
Garage	1	Miete je St. / Monat		100,00 EUR	1.200,00 €
		jährlicher Rohertrag			**45.488,32 €**

Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten (in % des Rohertrags)	3,00 %	1.364,65 €
Betriebskosten (in tatsächlicher Höhe, in EUR)	0,00 EUR	- €
Instandhaltung (in % des Rohertragsaus Ableitung	11,49 %	5.018,86 €
Mietausfallwagnis (in % des Rohertrags)	3,00 %	1.364,65 €
jährliche Bewirtschaftungskosten		**7.748,16 €**
jährlicher Reinertrag		**37.740,16 €**

Bodenwertverzinsung

Liegenschaftszinssatz	4,83 %	
Bodenwert	341320,00 EUR	
jährliche Bodenwertverzinsung		**16.477,22 €**
jährlicher Ertrag		**21.262,94 €**

Ertragswert der baulichen Anlage

Liegenschaftszinssatz	4,83%	
Restnutzungsdauer	40,00 Jahre	
Vervielfältiger	17,572	
Ertragswert der baulichen Anlagen		**373.636,72 €**
Bodenwert	+	**341.320,00 €**
Mängelbeseitigung	-	**70.500,00 €**
Ertragswert des Grundstücks	gerundet =	**644.456,72 €**

Tabelle 5 Ermittlung Ertragswert

Es ergibt sich nach vorstehender Berechnung ein anteiliger Ertragswert in Höhe von rd. 645.000.- EUR. Es ergeben sich dabei folgende statistischen Größen:

Statistische Kennzahlen

Ertragswert nach der Faktor 300 Methode:	**873.004,07 EUR**
Verhältnis Ertragswert / verm. Fläche	**2.021,06 EUR/m²**
Verhältnis Ertragswert / Grundstücksfläche	**2.301,63 EUR/m²**
Durchschnittliche Miete bezogen auf Gesamt	**11,42 EUR/m²**
Bodenwertanteil am Ertragswert	**52,96%**
Gebäudewertanteil am Ertragswert	**57,98%**
Reinertragsanteil am Rohertrag	**82,97%**
Verhältnis Ertragswert/Rohertrag p.a.	**14,17 fach**
Anteil von Belastungen am Ertragswert	**10,94%**

Abbildung 24 Statistische Kennzahlen

12.5.6.2 Sensitivitätsanalyse und Plausibilitätskontrolle am Beispiel Bodenwert und Restnutzungsdauer

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

Sensitivitätsanalyse des Bodenwerts

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

Varianz 1	Bodenwert je m²		%-Veränderung	Ertragswert
Ursprung	975,20 EUR/m²	280,00 m²	**-1,607** %	634.100,95 EUR
Varianz 2	**1219,00 EUR/m²**	**280,00 m²**	**0,000** %	**644.456,72 EUR**
	1462,80 EUR/m²	280,00 m²	**1,607** %	654.812,50 EUR

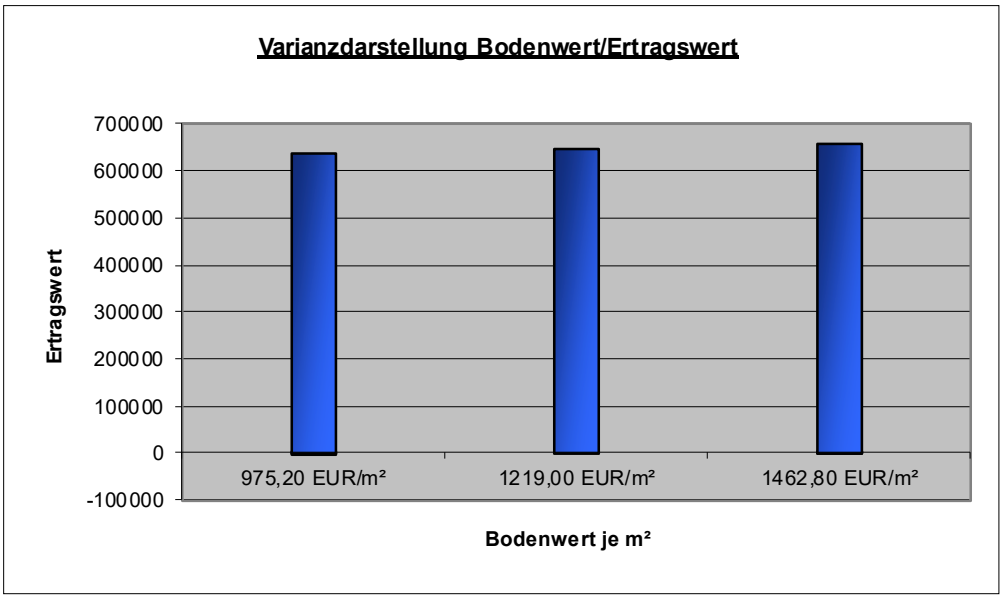


Abbildung 25 Sensitivitätsanalyse des Bodenwertes

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

Gleiches gilt auch für die Restnutzungsdauer:

Sensitivitätsanalyse der Restnutzungsdauer

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

	Restnutzungsdauer	%-Veränderung	Ertragswert
Varianz 1	32 Jahre	**-4,75** %	613.844,25 EUR
Ursprung	40 Jahre	**0,00** %	**644.456,72 EUR**
Varianz 2	48 Jahre	**3,26** %	665.450,79 EUR

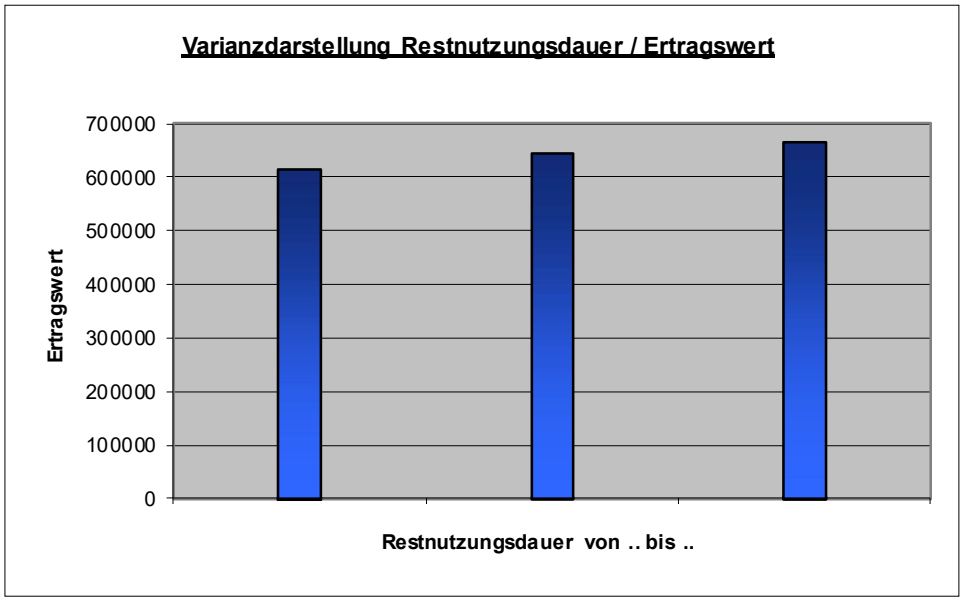


Abbildung 26 Sensitivitätsanalyse der Restnutzungsdauer

12.5.7 Stabilitätstest des Ertragswertes anhand der „Monte Carlo“ Simulation

12.5.7.1 Einleitung

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

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

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

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

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

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

12.5.7.2 Verfahrensbegründung

Die Risikoabschätzung, wie sich bestimmte Verhaltensweisen – marktspezifische Verhaltensweisen, genau genannt – in der zukünftigen Betrachtungsweise variieren werden und wie dabei bestimmte Determinanten wie variable 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 Bewerters 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 bestmöglichste Spiegelung der Marktüberlegungen von Investoren.

12.5.7.3 Ableitung des MCE Wertes

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

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

Eingangsgrößen unter Vorgabe der ausgewählten Zielfunktion in Zusammenhang gebracht und das Ergebnis wurde errechnet. Der beschriebene Prozess wird nun sehr oft wiederholt (i.d.R. bis zu 10.000 mal). Dadurch erhält man die gewünschte Bandbreite möglicher Ergebnisse, die nun mit Hilfe weiterer Verfahren analysiert werden können.

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

Eingangsgrößen:

	Minimum	**Maximum**	Mittelwert	**Anzahl d. Klassen**
Bodenwert:	170.660,00 €	511.980,00 €	341.320,00 €	8
Jahresrohertrag:	22.744,16 €	68.232,48 €	45.488,32 €	8
Bewirtschaftungskosten:	3.874,08 €	11.622,24 €	7.748,16 €	8
Liegenschaftszinssatz:	2,75	7,75	5,25	6
Restnutzungsdauer:	20	65	42,5	6

Ergebnisse:

			%-Abweichung zu Monte-Carlo	
Ertragswert:	minimal:	149.610,30 €	-79,10	Abweichung zu
	maximal:	2.026.807,74 €	183,19	tatsächlicher EW:
arith. Mittel aus obigen Werten:		1.088.209,02 €	52,05	714.956,72 €
Ertragswert aus mittl. Eingangswerten:		675.953,67 €	-5,56	(ohne Mängel)
Ertragswert (Median) nach Monte-Carlo:		**715.713,92 €**		**0,11%**

Tabelle 6 Ableitung 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 „Risikoeingangsdaten“ Liegenschaftszins und Restnutzungsdauer eingegangen wurde – damit erübrigt sich im Hinblick auf die allgemeine Schätzgenauigkeit sämtlicher obergutachterlicher Streit über die Korrektheit bzw. Auswirkung bestimmter Eingangsdaten.

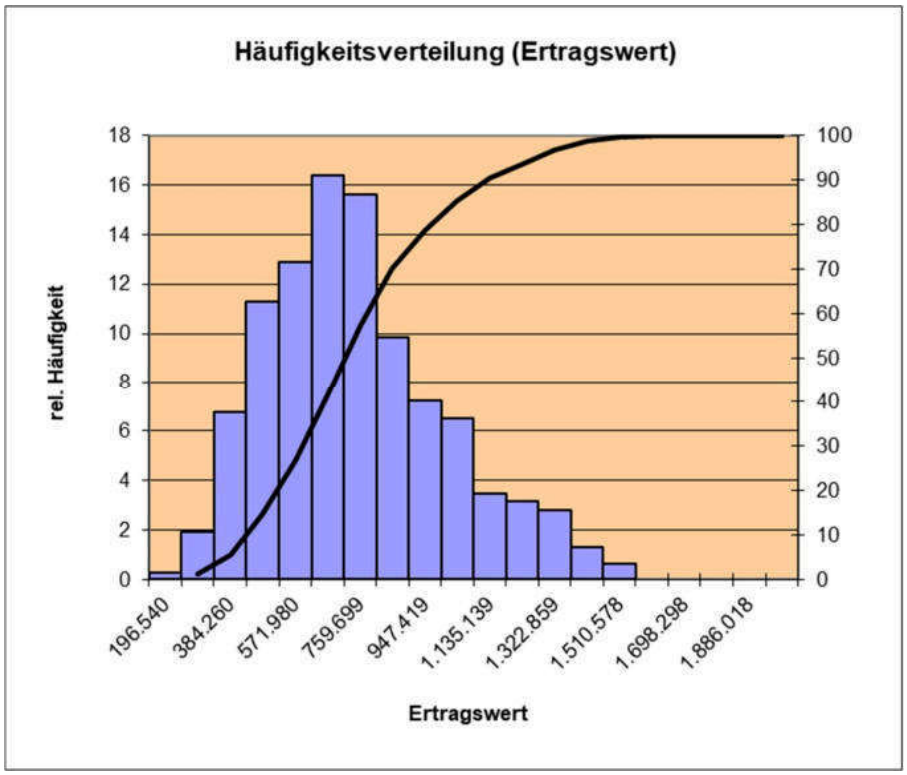


Abbildung 27 Häufigkeitsverteilung MCE Wert

13. Plausibilitätskontrolle über das Sachwertverfahren

13.1 Begründung

Im vorliegenden Bewertungsfall wurde das Sachwertverfahren nicht als vorrangiges Wertermittlungsverfahren angewendet, sondern lediglich zur Plausibilitätskontrolle des ermittelten Verkehrswerts herangezogen. Diese Vorgehensweise ergibt sich aus den objektspezifischen Gegebenheiten sowie aus den allgemeinen Grundsätzen der Immobilienbewertung.

Das zu bewertende Objekt ist nach Art, Lage und Nutzung eindeutig als renditeorientierte Immobilie einzuordnen. Für vergleichbare Objekte bestehen sowohl ein aktiver Mietmarkt als auch ausreichende Marktdaten hinsichtlich erzielbarer Erträge und marktüblicher Liegenschaftszinssätze. Darüber hinaus werden vergleichbare Immobilien in der Region üblicherweise nicht auf Grundlage ihrer Herstellungskosten, sondern auf Basis ihrer Ertragsfähigkeit gehandelt. Der Markt orientiert sich somit nicht am Substanzwert, sondern am nachhaltig erzielbaren Ertrag.

Vor diesem Hintergrund ist das Ertragswertverfahren als vorrangiges Bewertungsverfahren sachgerecht und marktkonform. Das Sachwertverfahren hingegen bildet in erster Linie die technischen Herstellungskosten eines Gebäudes ab und dient primär der Wertermittlung eigengenutzter oder besonders individueller Objekte, bei denen keine ausreichenden Marktdaten zur Ableitung eines Ertrags- oder Vergleichswerts vorliegen. Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall nicht gegeben.

Hinzu kommt, dass die Anwendung des Sachwertverfahrens eine belastbare Kenntnis der Baukonstruktion, der Ausstattungsstandards sowie der technischen Ausführung sämtlicher Gebäudeteile voraussetzt. Da das Objekt lediglich augenscheinlich besichtigt werden konnte und keine vollständigen Unterlagen zu Bauweise, Haustechnik und Ausstattungsmerkmalen vorlagen, wäre eine „exakte“ Ermittlung der Normalherstellungskosten nur unter erheblichen Annahmen möglich gewesen. Eine solche Vorgehensweise würde dem Grundsatz widersprechen, dass alle wertrelevanten Eingangsgrößen nachvollziehbar und objektiv begründet sein müssen.

Eine auf Annahmen beruhende Herleitung der Herstellungskosten hätte zwangsläufig zu einer erheblichen Unsicherheit geführt und wäre nur unter Anwendung freier Schätzungen möglich gewesen. Zwar ließe sich eine solche Vorgehensweise theoretisch unter Rückgriff auf § 287 ZPO rechtfertigen, sie entspricht jedoch nicht dem Anspruch an ein nachvollziehbares und belastbares Verkehrswertgutachten.

Aus diesen Gründen wurde das Sachwertverfahren im vorliegenden Fall lediglich zur Plausibilisierung des im Ertragswertverfahren ermittelten Ergebnisses herangezogen. Es dient somit der Kontrolle, ob der abgeleitete Verkehrswert in einem angemessenen Verhältnis zu den rechnerisch ableitbaren Herstellungskosten steht, ohne selbst als wertbestimmendes Verfahren herangezogen zu

werden. Diese Vorgehensweise entspricht der Bewertungspraxis, den Vorgaben der ImmoWertV sowie den allgemeinen Grundsätzen der Verkehrswertermittlung und gewährleistet eine sachgerechte, marktorientierte und methodisch saubere Wertermittlung.

13.2 Berechnung

Es ergibt sich damit wie folgt:

13.2.1 Ermittlung BGF

Die Grundrisse und die daraus resultierten Berechnungen ergeben sich aus der Anlage (s.Zeichnungen)

Es ergibt sich folgende Zusammenstellung:

Kellergeschoss	112,80 m²
Erdgeschoss	112,80 m²
Obergeschoss	112,80 m²
Dachgeschoss	112,80 m²
Summe =	451,18 m²

13.2.2 Ableitung der NHK

Brutto-Grundfläche (BGF) gemäß DIN 277 Ausgabe 1987 (m^2) 451,18 m^2
#
(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.: 4.1.

Ausstattungsstandard:
mittel (Ermittlung s. Datenblatt in Anlage)

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer am Wertermittlungsstichtag:
40 Jahre

Baujahr / Baujahr (fiktiv): 1984

Gebäudebaujahrsklasse:

[ ] 1946 - 1959 [ ] 1960 - 1969 [x] 1970 - 1984 [ ] 1985 - 1999

Brutto-Grundflächenpreis (€ / m^2 Brutto-Grundfläche) laut NHK 2000**:**

von 825 bis 1.190 € / m^2

Ermittelter Wert (€ / m^2) unter Berücksichtigung des Baujahrs und der Ausstattung:

(ink. Abzug der MwSt): 1.040,22 € / m^2

Ableitung des Brutto- Grundflächenpreises:

sachverständig ausgewählter Wert aus der Spanne:		1.110,00 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:	1110,00	x	1,0000000	x	1,0200000	x	0,9500000	= 1075,5900
	1075,5900000		x	0,9800000	x	0,9938095	=	1040,2200

13.2.3 Ableitung des Sachwerts

Bauteil				Kosten		Gesamtkosten
Gebäude	451,18 m²	1	451,18 m²	1040,22 EUR/m²		469.326,46 €
				Herstellungswert der Baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag		469.326,46 €
				Baunebenkosten 16,00%		75.092,23 €
				Herstellungswert incl Baunebenkosten		544.418,69 €
Wertminderung nach eigener Berechnung				vom Herstellungswert 37,50%	-	204.157,01 €
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre			wirt. Restnutzungsdauer 40 Jahre		
				Gebäudewert		340.261,68 €
				ohne Berücksichtigung der besonderen und sonstigen wertbeeinflussenden Umstände		

Wert der Aussenanlagen

Bezeichnung	Anzusetzender Wert		
Erschließung	2500,00 EUR		
Außenanlage	2000,00 EUR		
Garage	25000,00 EUR		29.500,00 €
	Bodenwert des bebauten Grundstücks		341.320,00 €
	Sachwert des bebauten Grundstücks		711.081,68 €
	ohne Berücksichtigung der besonderen und sonstigen wertbeeinflussenden Umstände		
Basiswertanpassung nach örtlichem Marktbericht	1,00		
Korrekturfaktor nach örtlichem Marktbericht 2023	1,00		
	marktangepasster Sachwert des bebauten Grundstücks		**711.081,68 €**
	ohne Berücksichtigung der besonderen und sonstigen wertbeeinflussenden Umstände		

Wertminderung wegen Baumängel/-schäden und wirtschaftliche Wertminderungen

Bezeichnung	Anzusetzender Wert		
Mängel	70500,00 EUR		
	0,00 EUR	-	70.500,00 €
	Sachwert des bebauten Grundstücks (gerundet)		**640.581,68 €**

13.3 Ergebnis

Nach der vorstehenden Ableitung beträgt der Sachwert rd. 641.000 EUR. Es liegt eine entsprechende Plausibilität vor.

14. Ergebnis der Verkehrswertermittlung zum 12.Februar 2026

14.1 Wertansätze

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

Nach der Definition des Gesetzes [18] 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

[18] § 194 BauGB

[19] Kleiber a.a.O., S. 250, Rnd. 2

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

14.2 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.

14.3 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 12.Februar 2026** für korrekt angemessen:

Verkehrswert des Objektes Viktoriastraße 33a, 69126 Heidelberg

645.000.- €
(in Worten: sechshundertfünfundvierzigtausend 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 Bestandsaufnahme des Unterzeichners.



Abbildung 28 Straßenfassade



Abbildung 29 im Süden angrenzender öffentlicher Weg (links das zu bewertende Grundstück)



Abbildung 30 Straßenansicht, wie vor



Abbildung 31 Garage mit Hauseingang



Abbildung 32 Wohneinheit 4 DG Wohnen



Abbildung 33 Wohneinheit 4 wie vor



Abbildung 34 Wohneinheit 4 wie vor

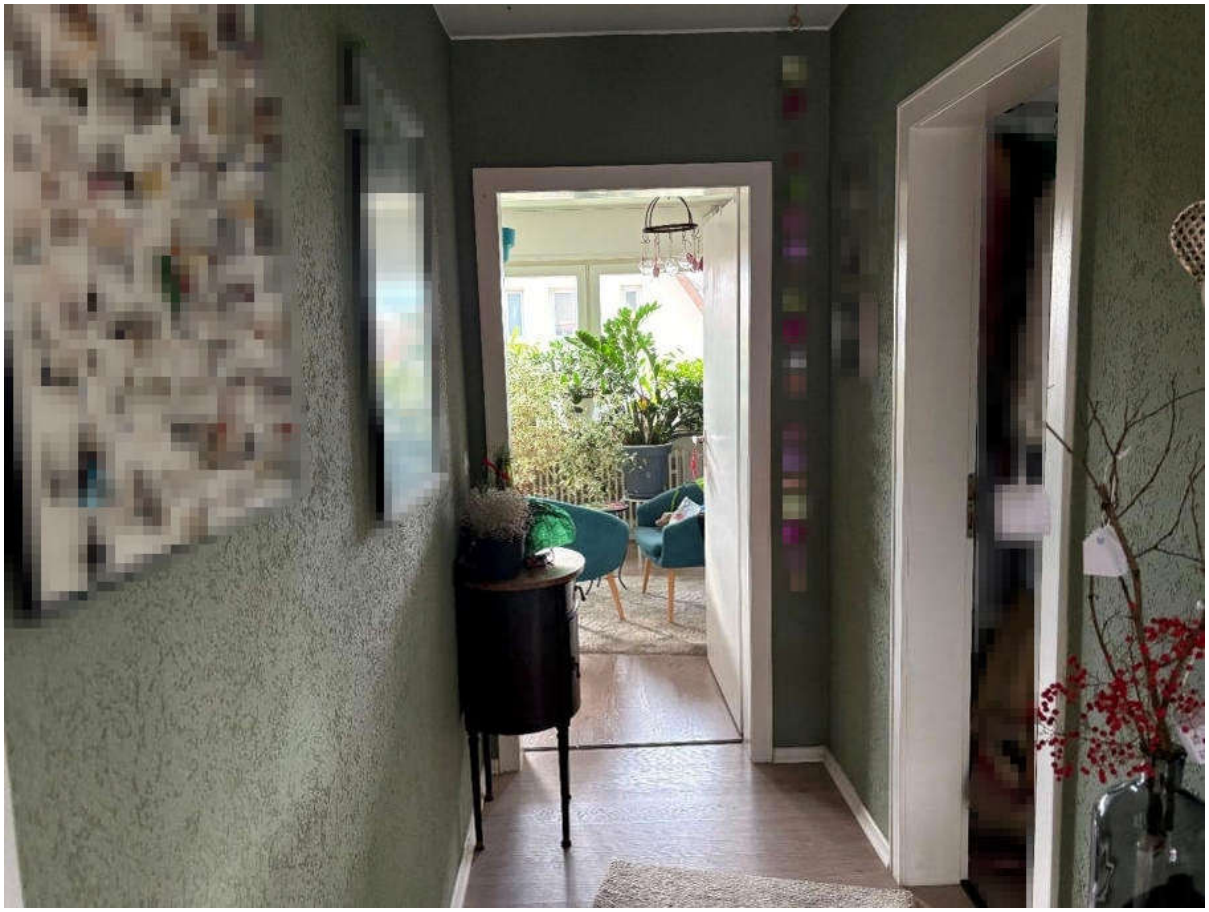


Abbildung 35 Wohneinheit 4 DG Flur



Abbildung 36 Wohneinheit 4 Schlafen DG



Abbildung 37 Wohneinheit 4 Bad DG



Abbildung 38 wie vor

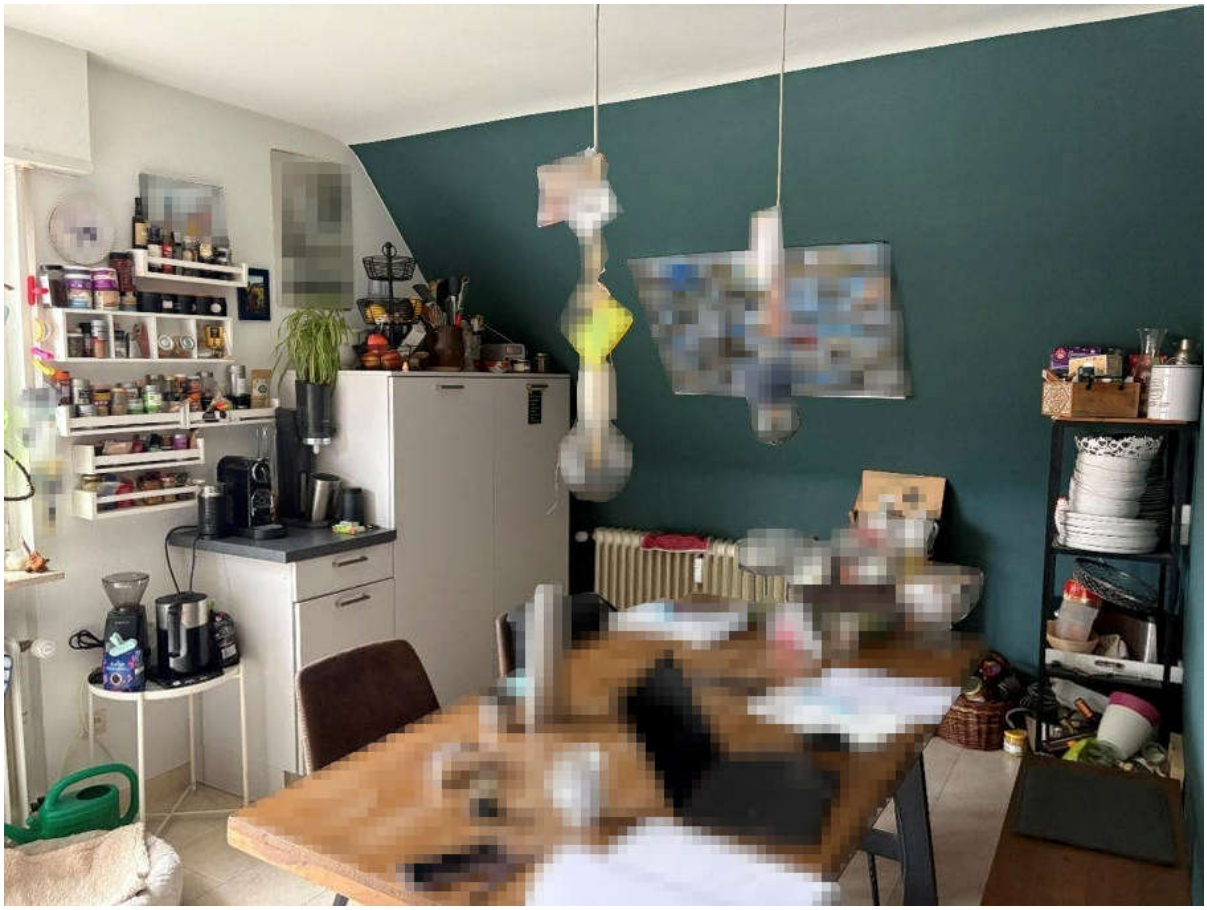


Abbildung 39 Wohneinheit 4 Küche / Essen DG



Abbildung 40 wie vor

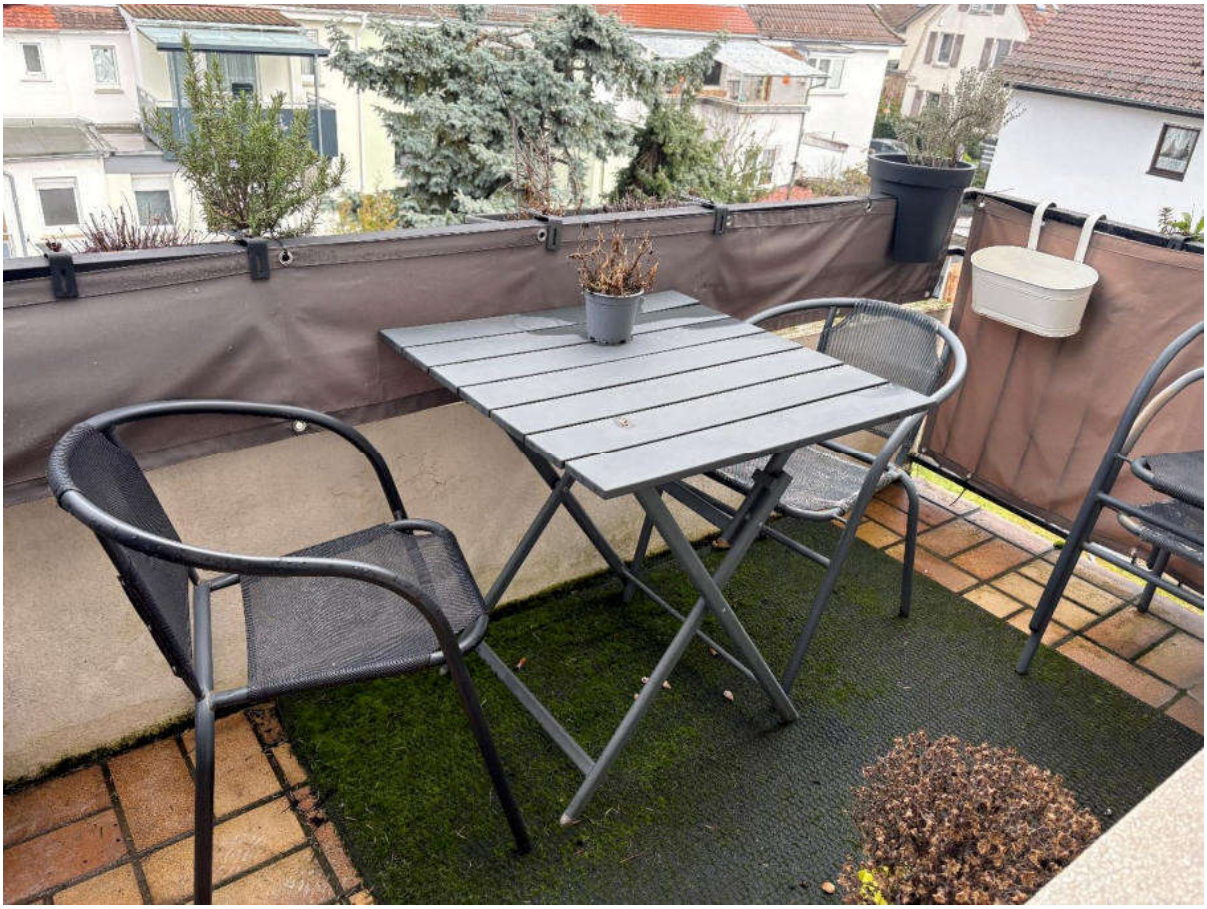


Abbildung 41 Wohneinheit 4 Balkon

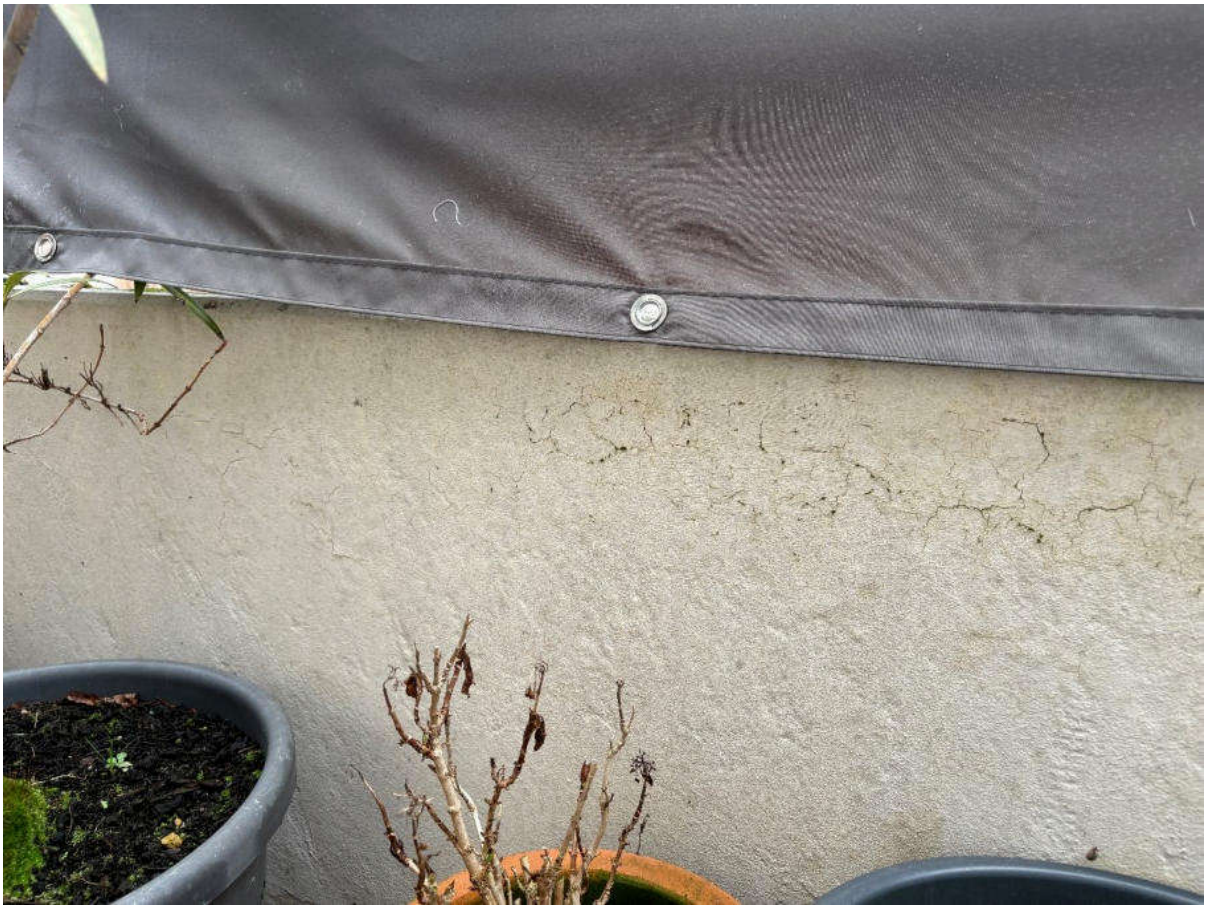


Abbildung 42 wie vor, Detail



Abbildung 43 wie vor

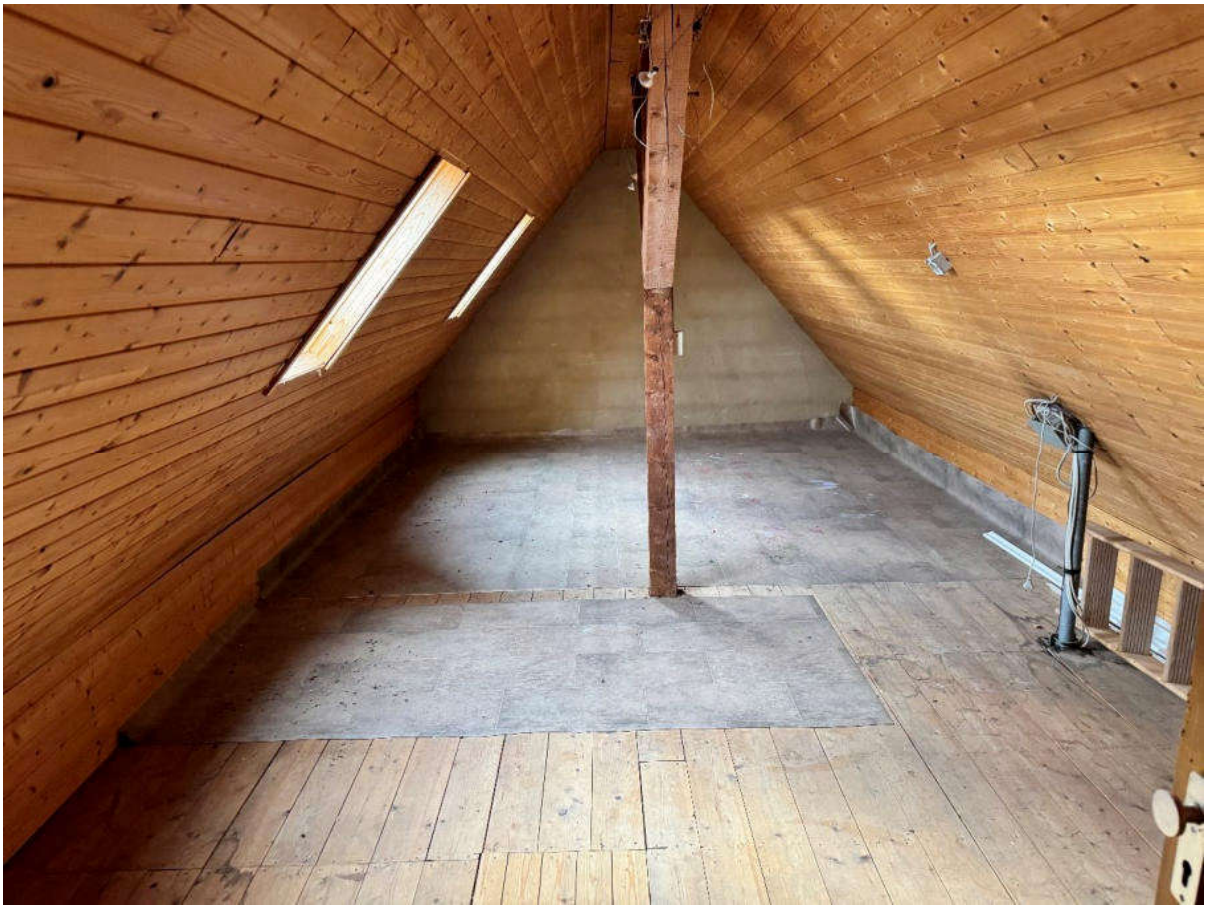


Abbildung 44 Wohneinheit 4 2.DG Zimmer 2



Abbildung 45 wie vor, Zimmer 1



Abbildung 46 Aufgang zum 2.DG



Abbildung 47 Garagendach, Nachbarbebauung



Abbildung 48 Giebelansicht am Balkon Wohneinheit 4

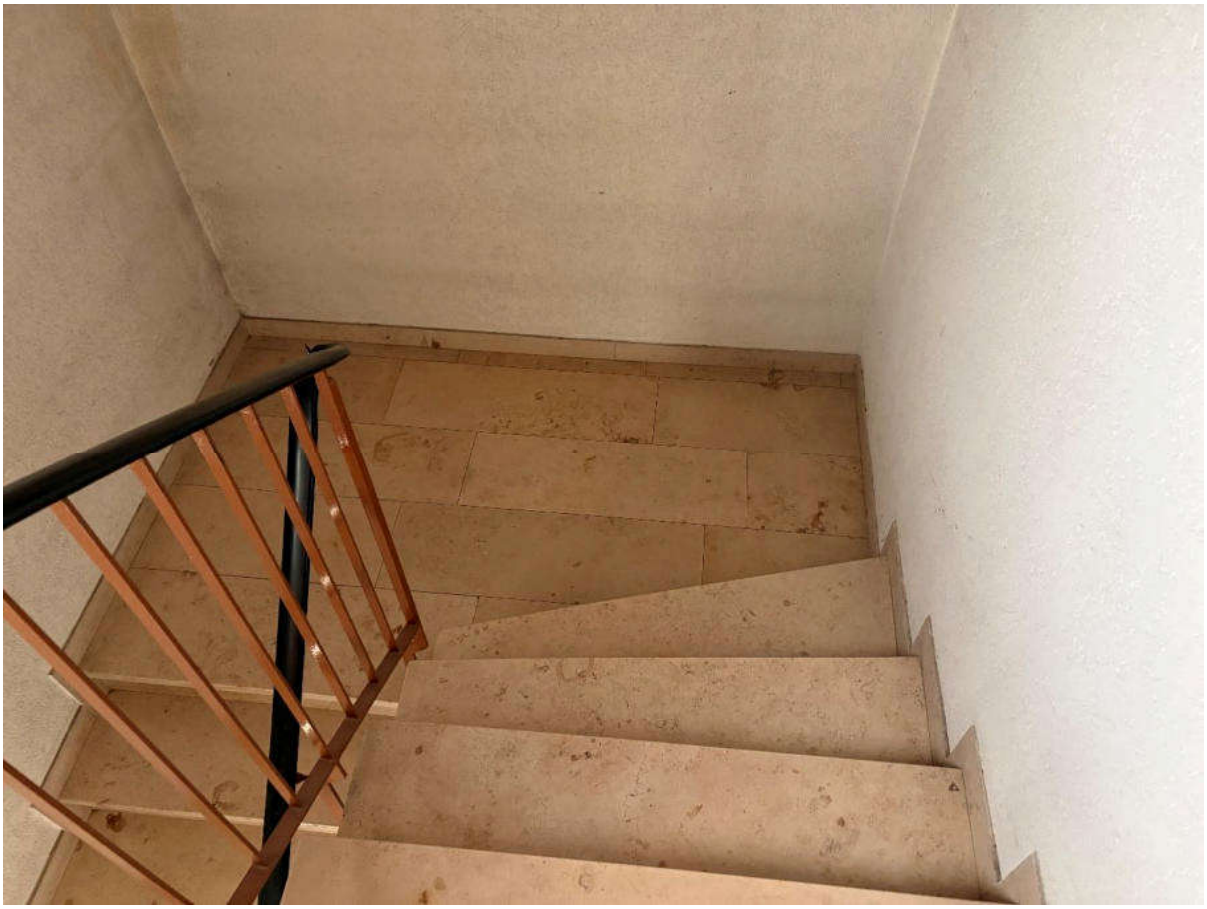


Abbildung 49 Treppenhaus



Abbildung 50 wie vor



Abbildung 51 Wohneinheit 3, OG, Wohnen



Abbildung 52 wie vor



Abbildung 53 Wohneinheit 3 Essen



Abbildung 54 Wohneinheit 3, Küche



Abbildung 55 wie vor, Neuinstallationen



Abbildung 56 Wohneinheit 3, Flur



Abbildung 57 Wohneinheit 3 Balkon



Abbildung 58 wie vor



Abbildung 59 wie vor



Abbildung 60 Garten



Abbildung 61 wie vor



Abbildung 62 Wohneinheit 3, WC (nicht fertiggestellt)



Abbildung 63 Wohneinheit 3, El-Installation, nicht fertiggestellt

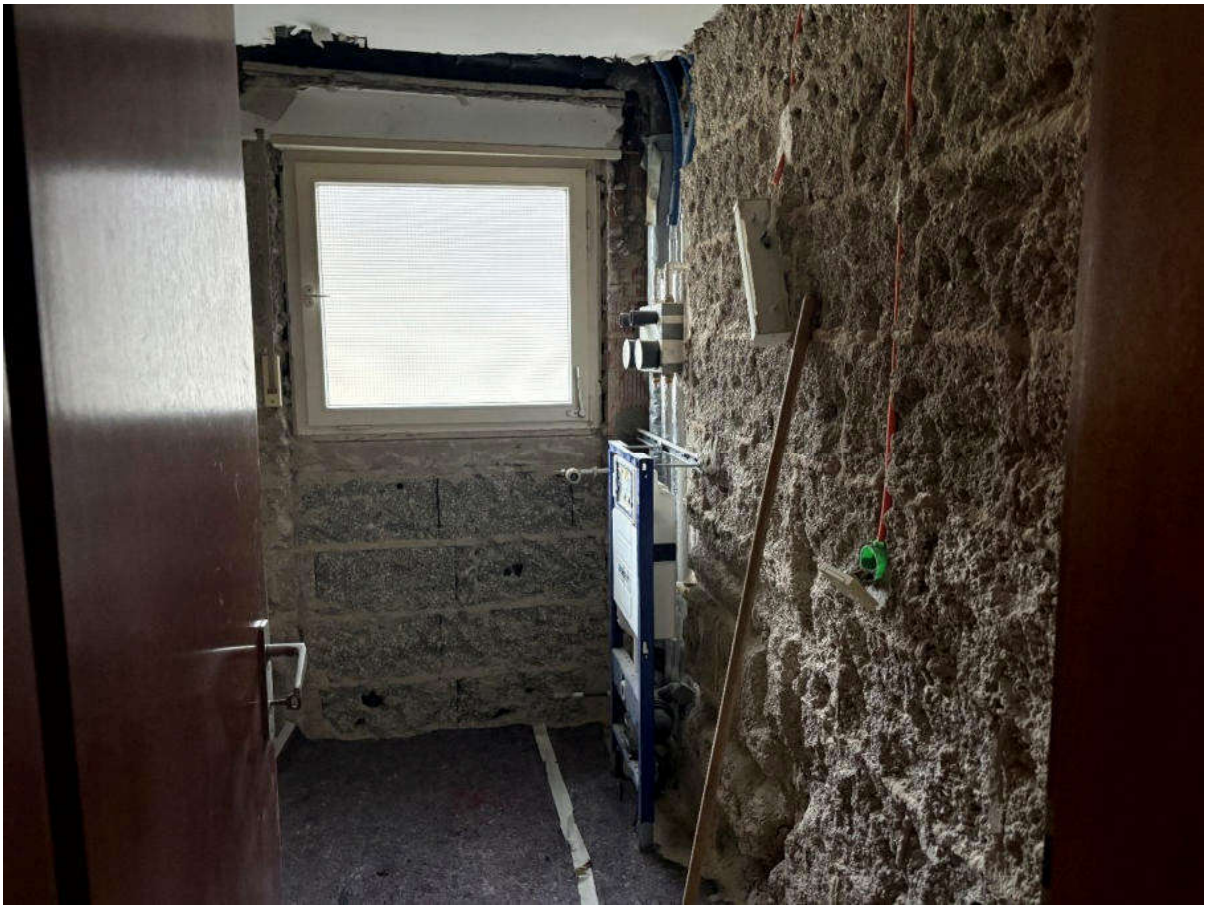


Abbildung 64 Wohneinheit 3, Bad, nicht fertiggestellt



Abbildung 65 wie vor



Abbildung 66 Wohneinheit 3, Schlafen 2



Abbildung 67 Wohneinheit 3, Schlafen 1

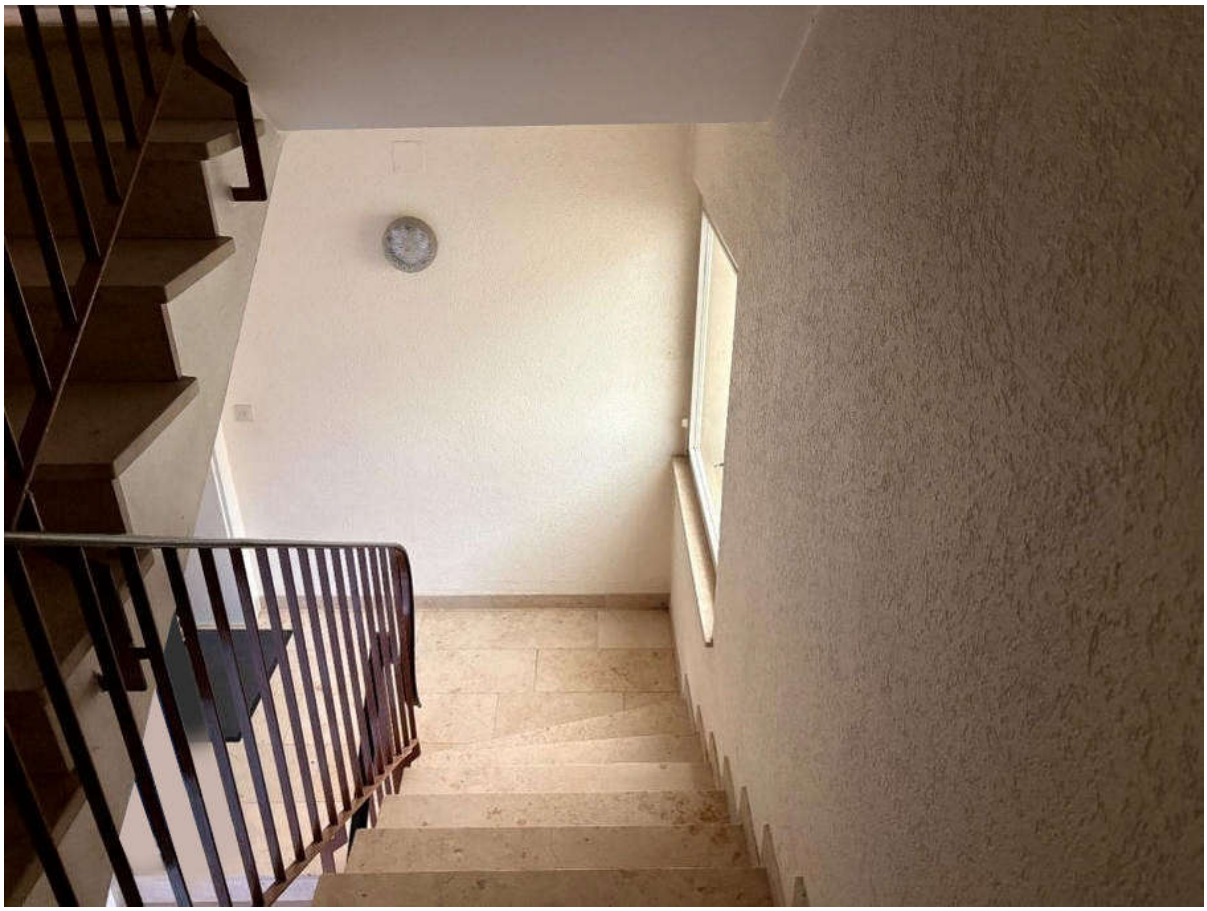


Abbildung 68 Treppenhaus OG-EG



Abbildung 69 Wohneinheit 2, Wohnen

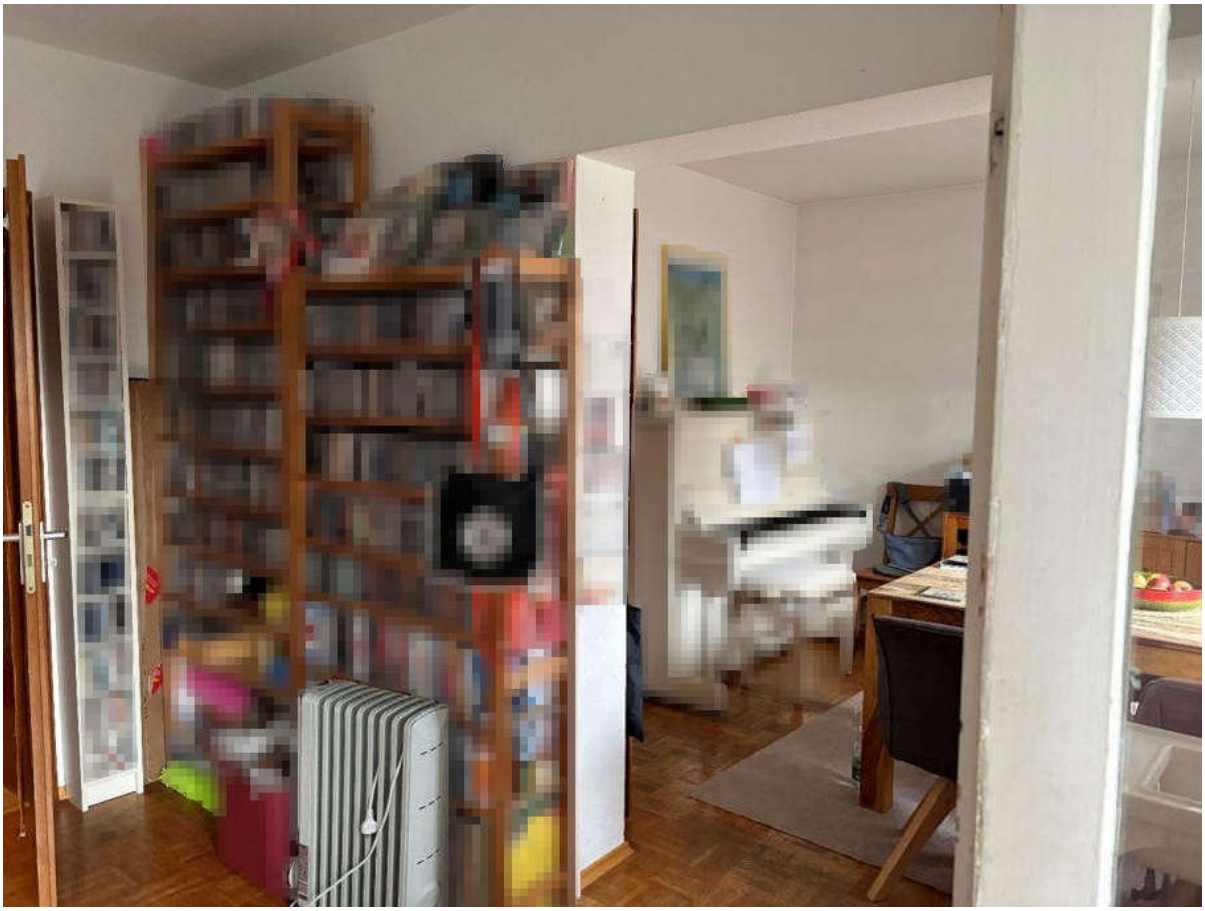


Abbildung 70 wie vor



Abbildung 71 Wohneinheit 2 Balkon



Abbildung 72 Detailansicht Balkon OG Untersicht



Abbildung 73 Freifläche im Süden



Abbildung 74 Wohneinheit 2, Balkon



Abbildung 75 Wohneinheit 2, Küche



Abbildung 76 Wohneinheit 2, WC



Abbildung 77 Wohneinheit 2, Diele



Abbildung 78 Wohneinheit 2 Bad



Abbildung 79 Wohneinheit 2, Schlafen 2

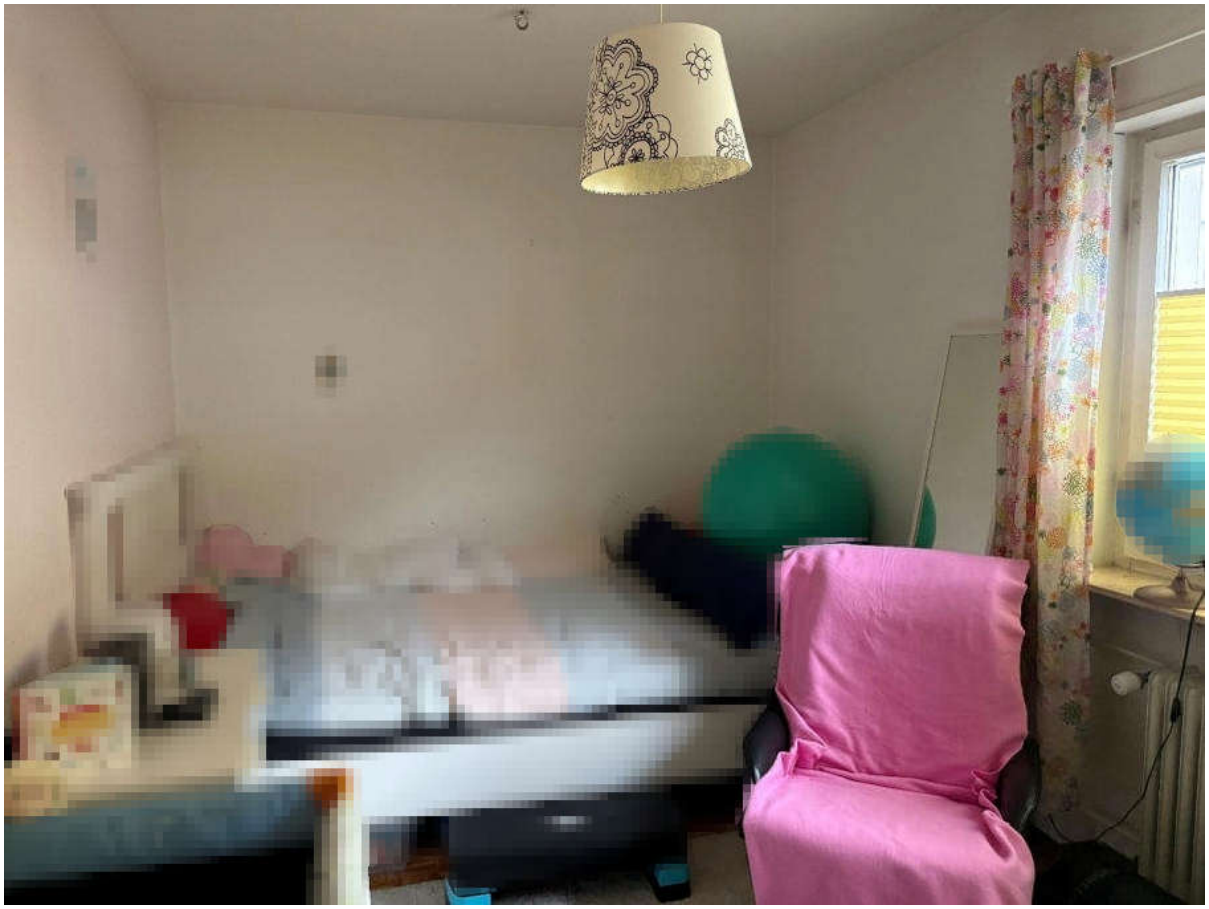


Abbildung 80 wie vor

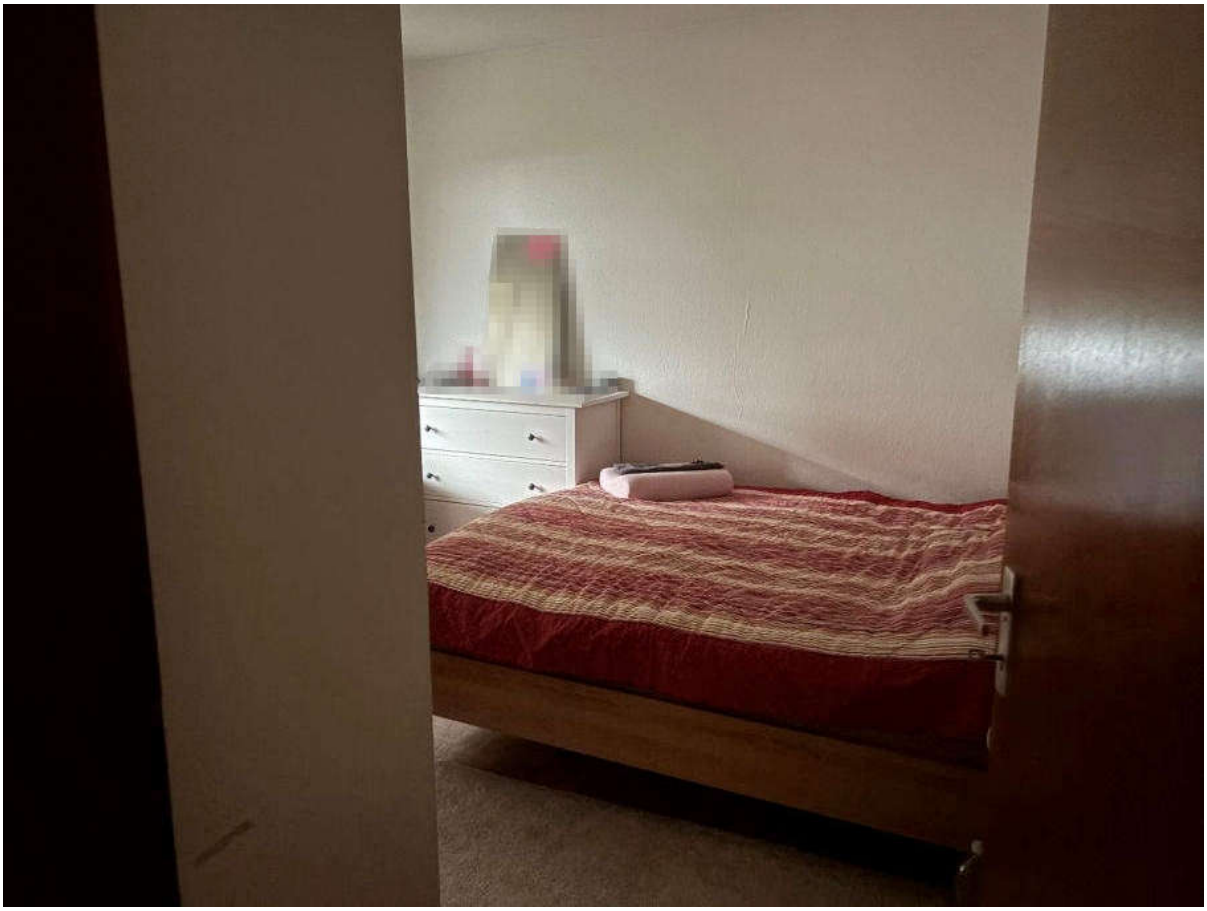


Abbildung 81 Wohneinheit 2, Schlafen 1

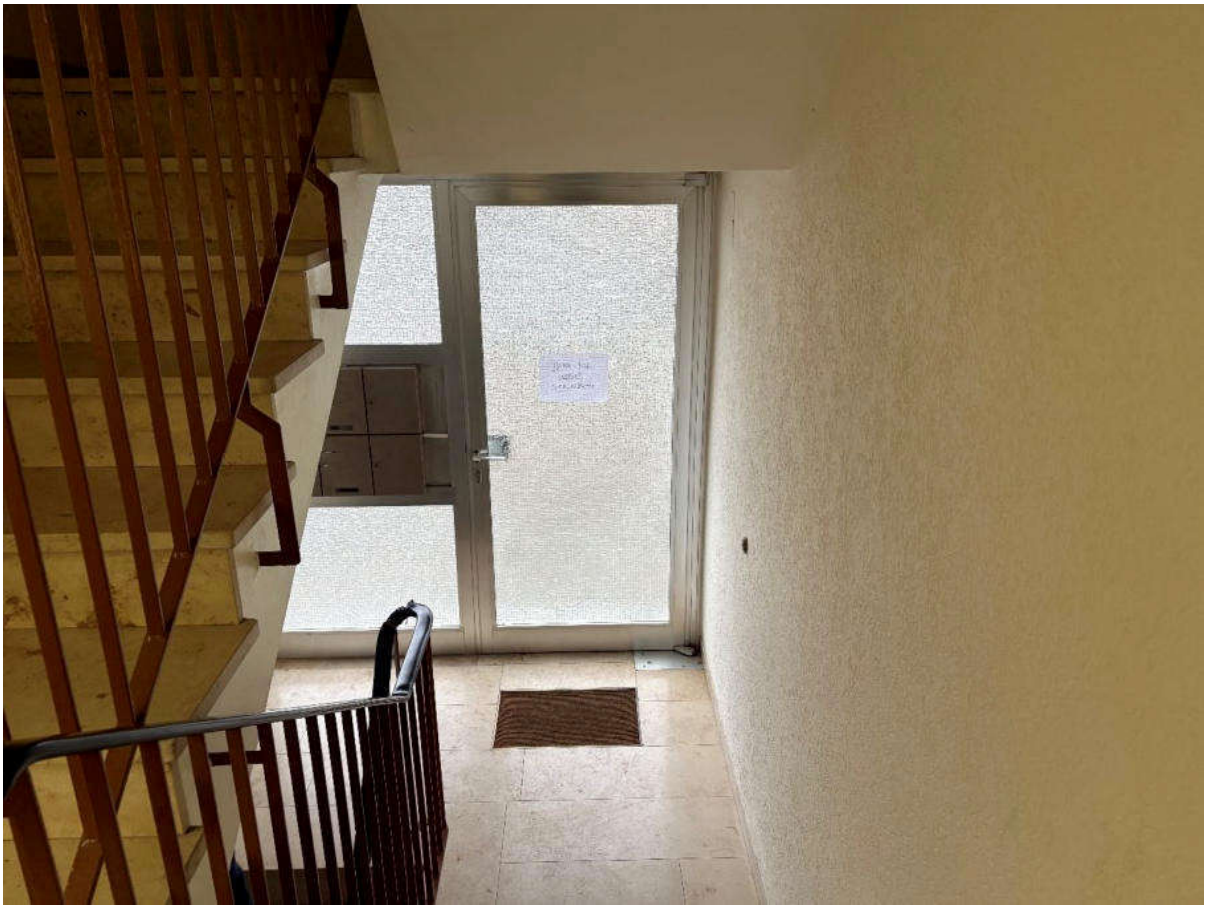


Abbildung 82 Treppenhaus EG- Zugang



Abbildung 83 Briefkastenanlage





Abbildung 84 Eingang Wohneinheit 1



Abbildung 85 Wohneinheit 1, Flur

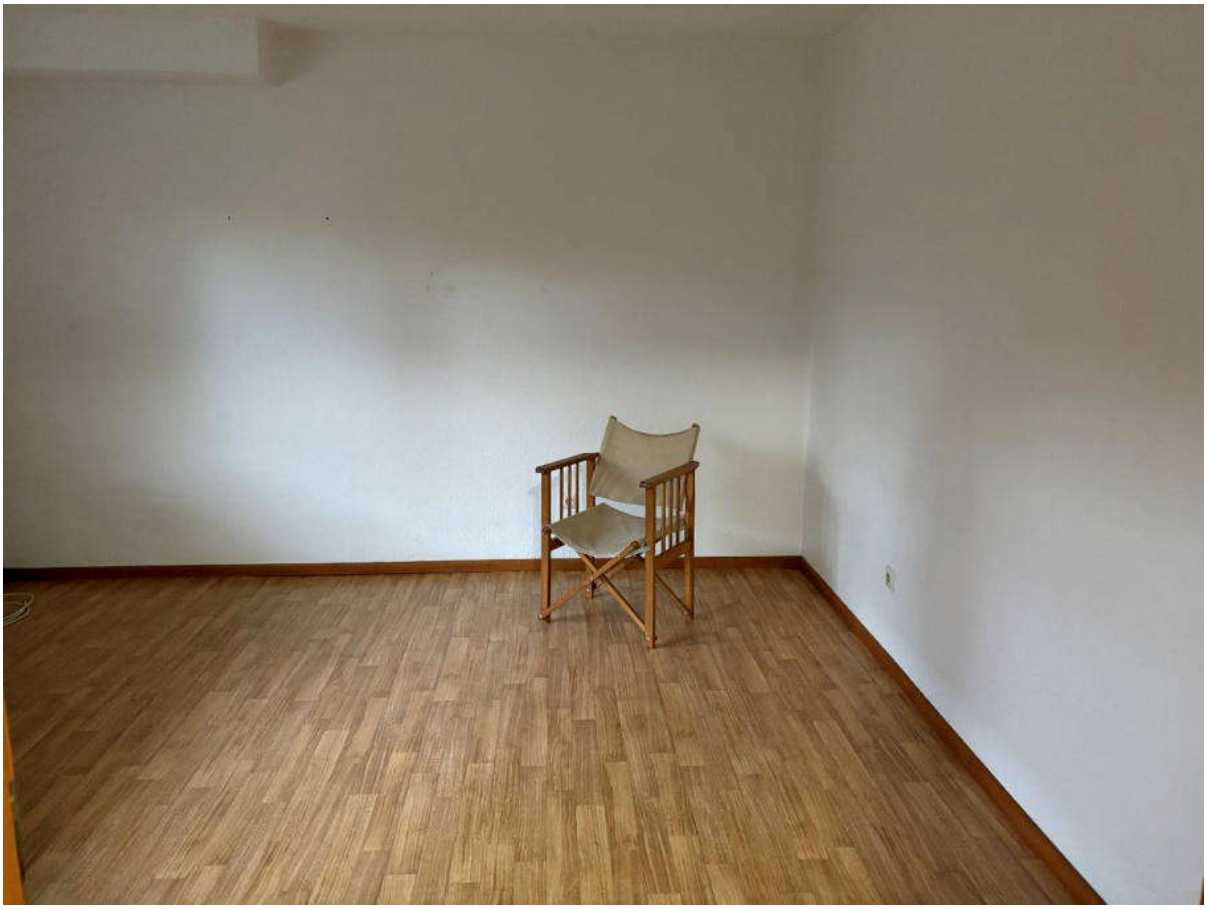


Abbildung 86 Wohneinheit 1, Wohnen/Schlafen



Abbildung 87 wie vor



Abbildung 88 Wohneinheit 1, Küche



Abbildung 89 wie vor



Abbildung 90 Wohneinheit 1, Dusche / WC



Abbildung 91 wie vor



Abbildung 92 wie vor

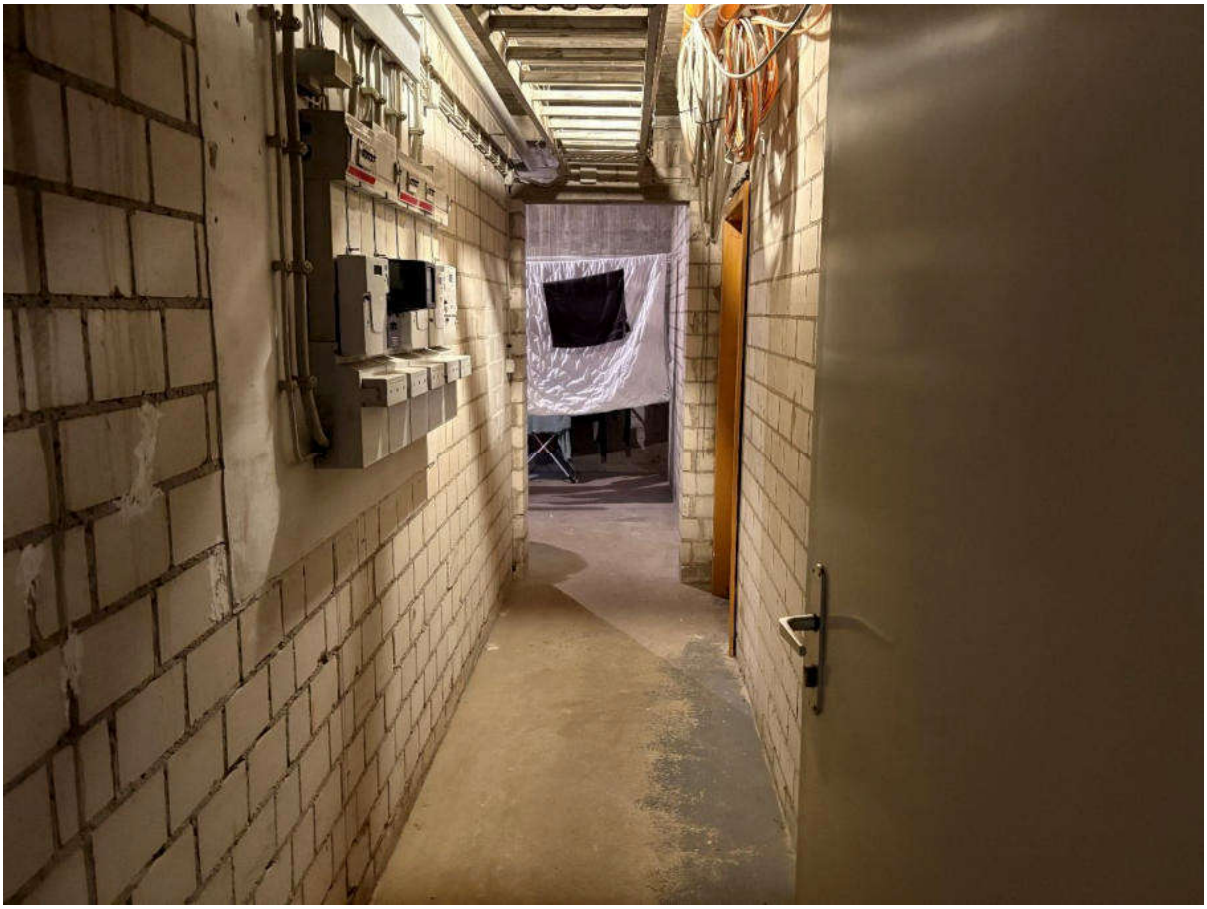


Abbildung 93 Flur



Abbildung 94 Waschküche Untergeschoss

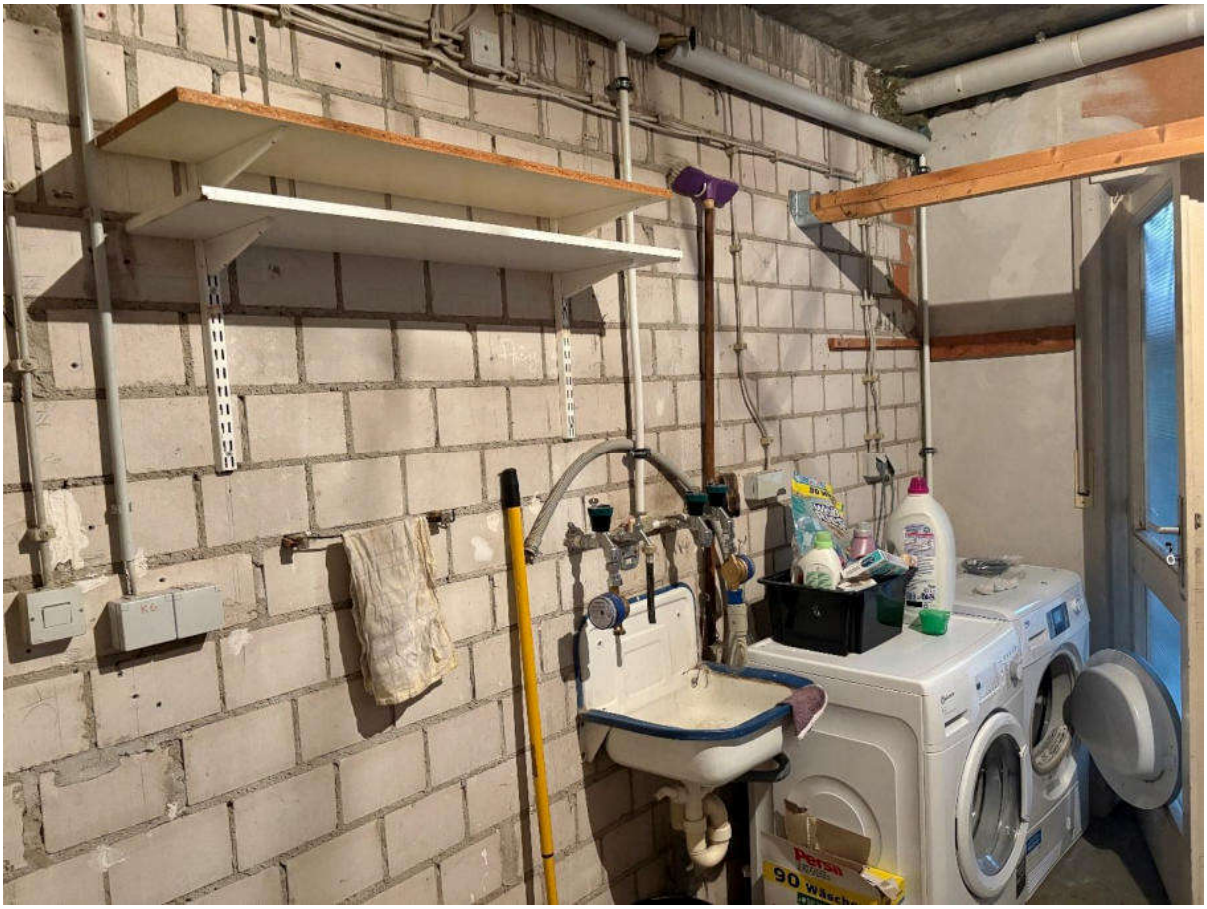


Abbildung 95 wie vor



Abbildung 96 Umwegung Untergeschoss, im Hintergrund Garage



Abbildung 97 im Detail



Abbildung 98 Kellerabteile

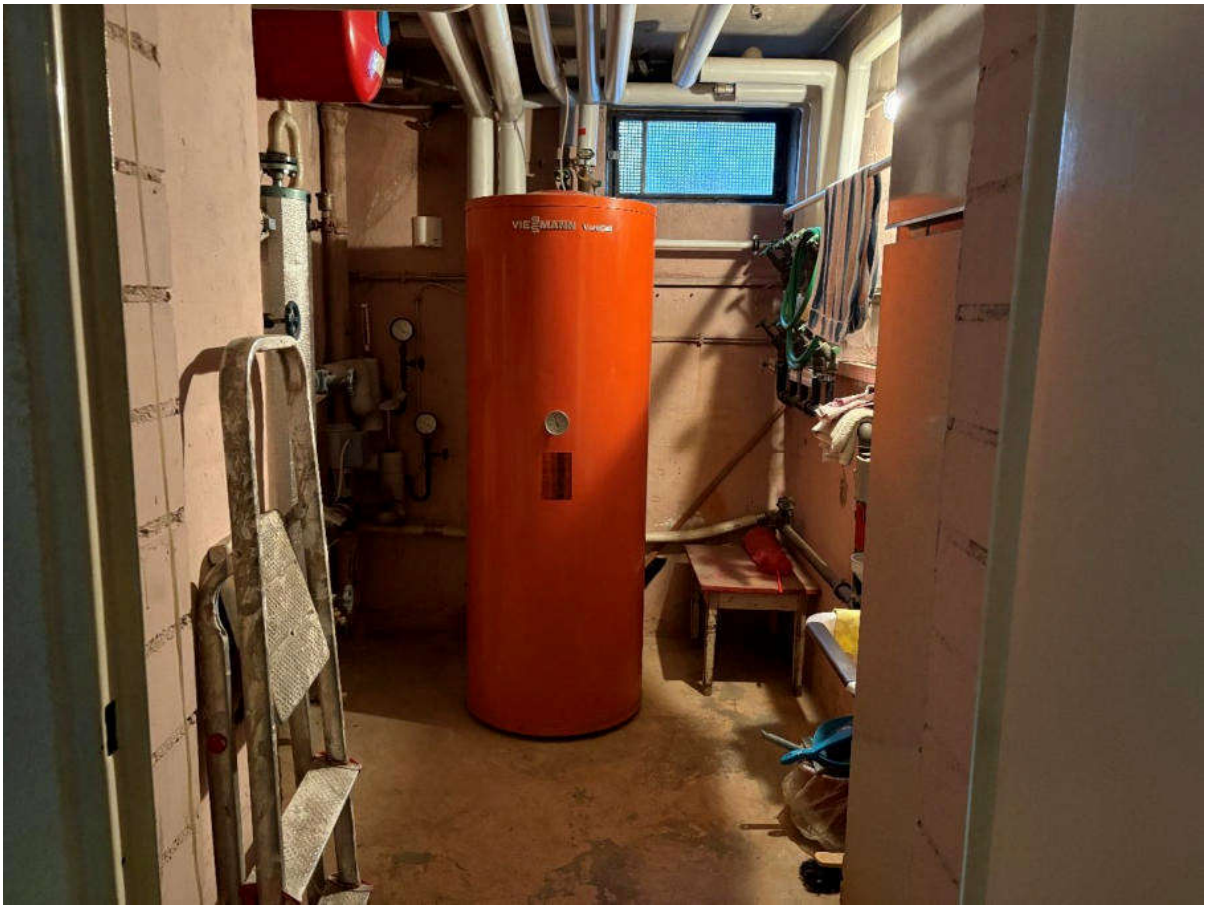


Abbildung 99 Wärmespeicher, Fernwärmeverteilung

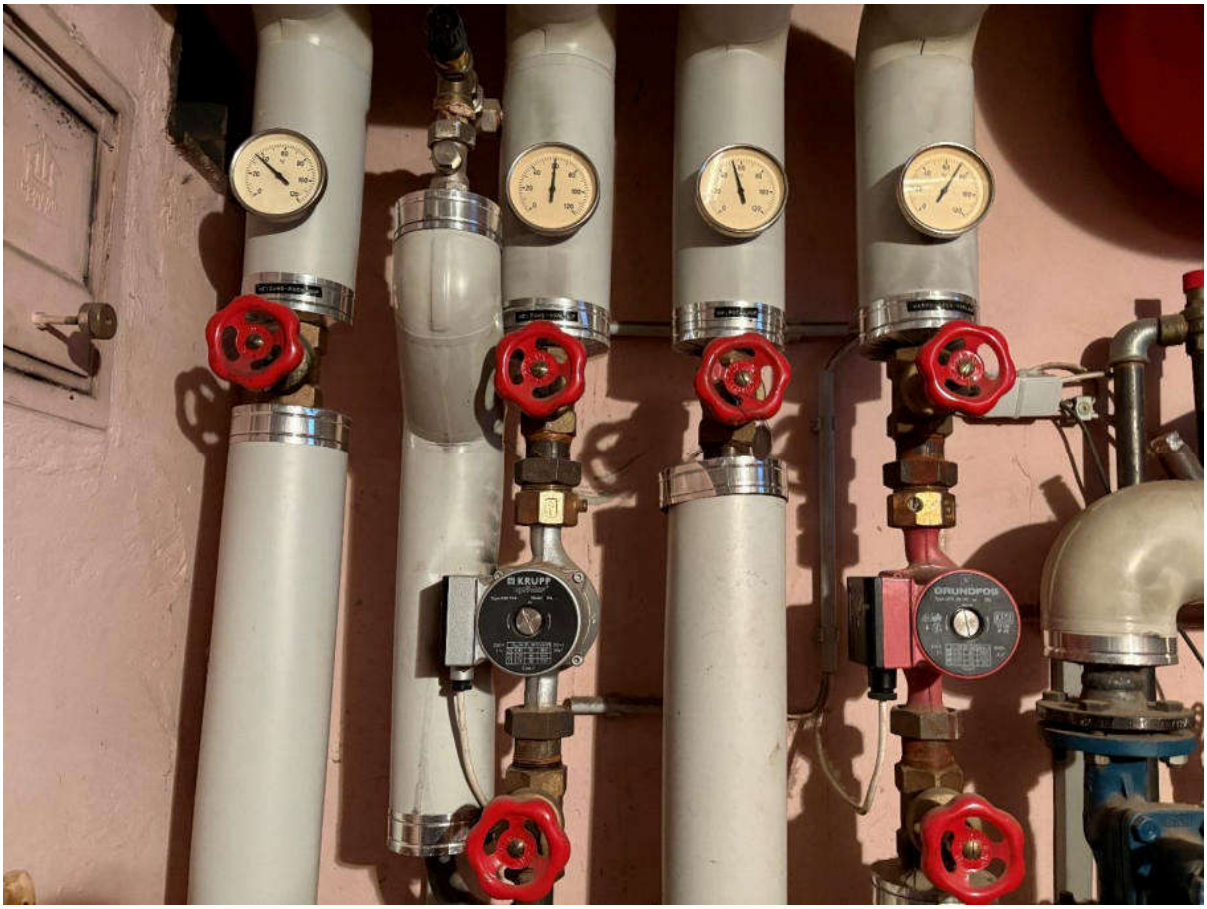


Abbildung 100 wie vor



Abbildung 101 wie vor

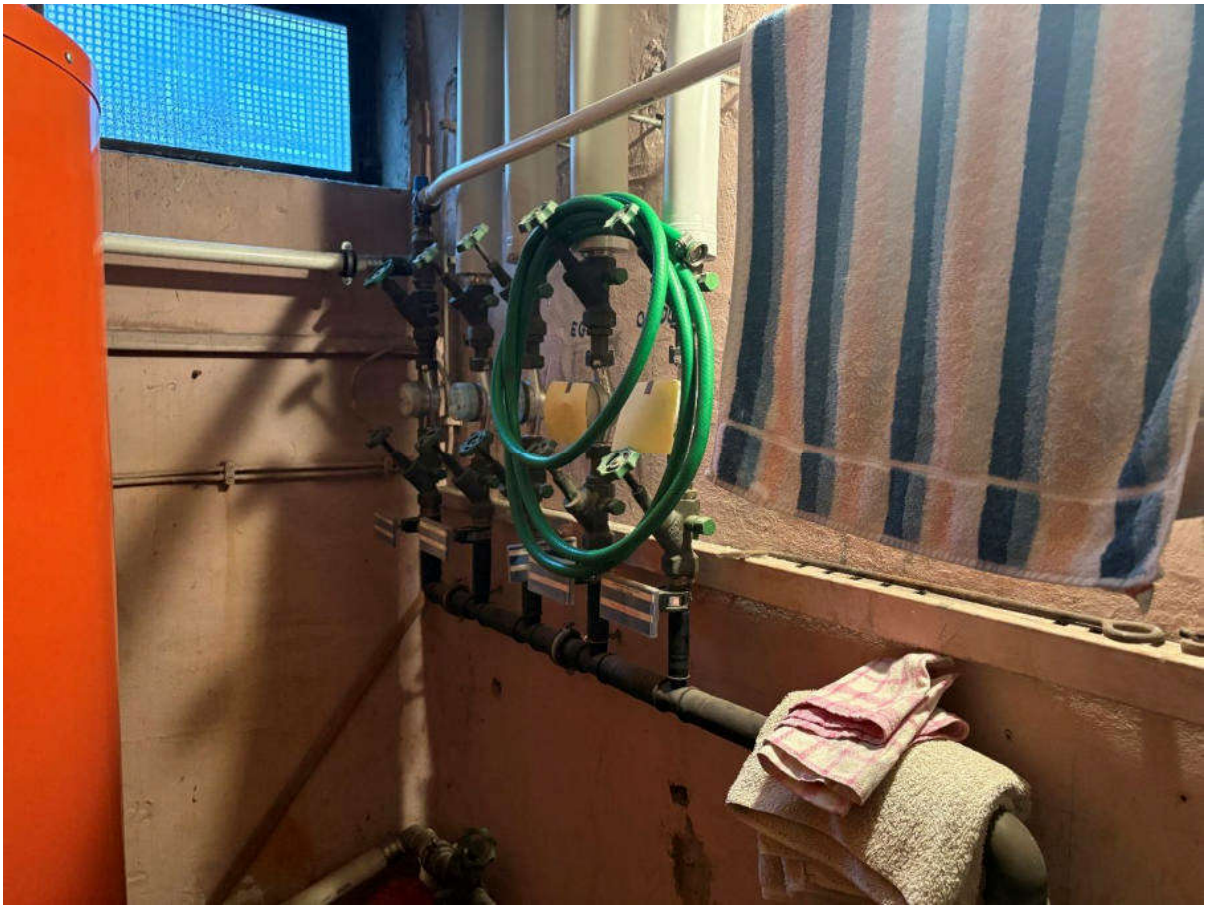


Abbildung 102 Wasserverteilung

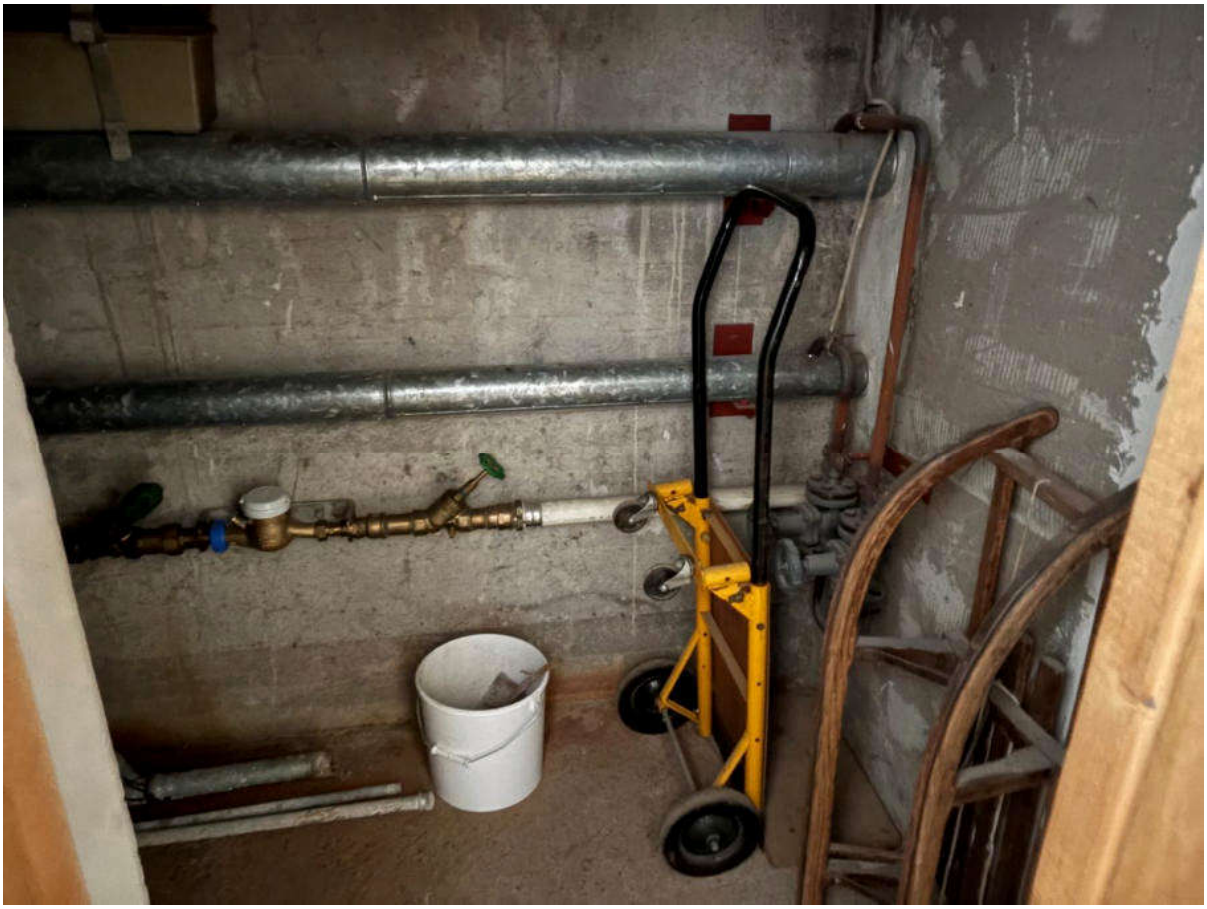


Abbildung 103 Wasseranschluss



Abbildung 104 Fernwärmeanschluss

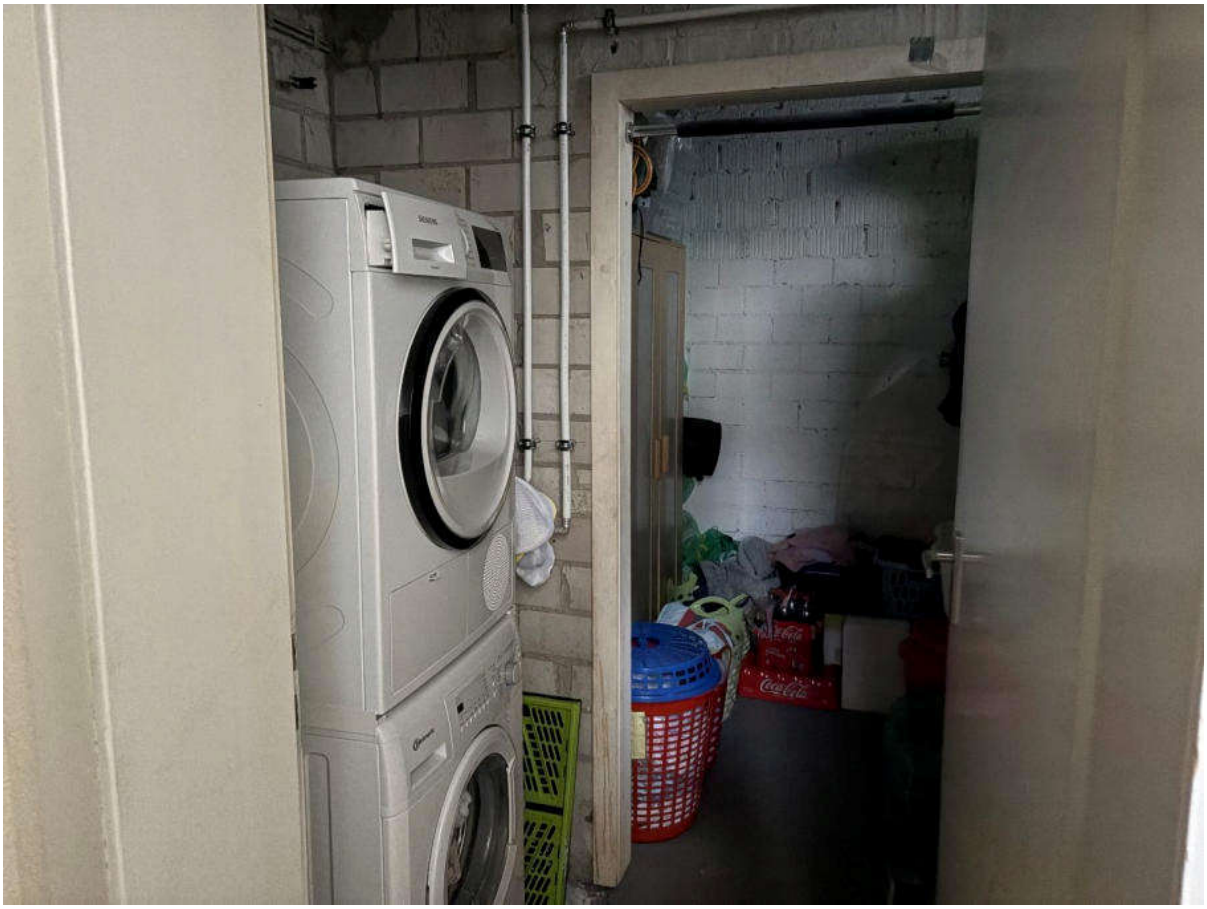


Abbildung 105 Keller 1

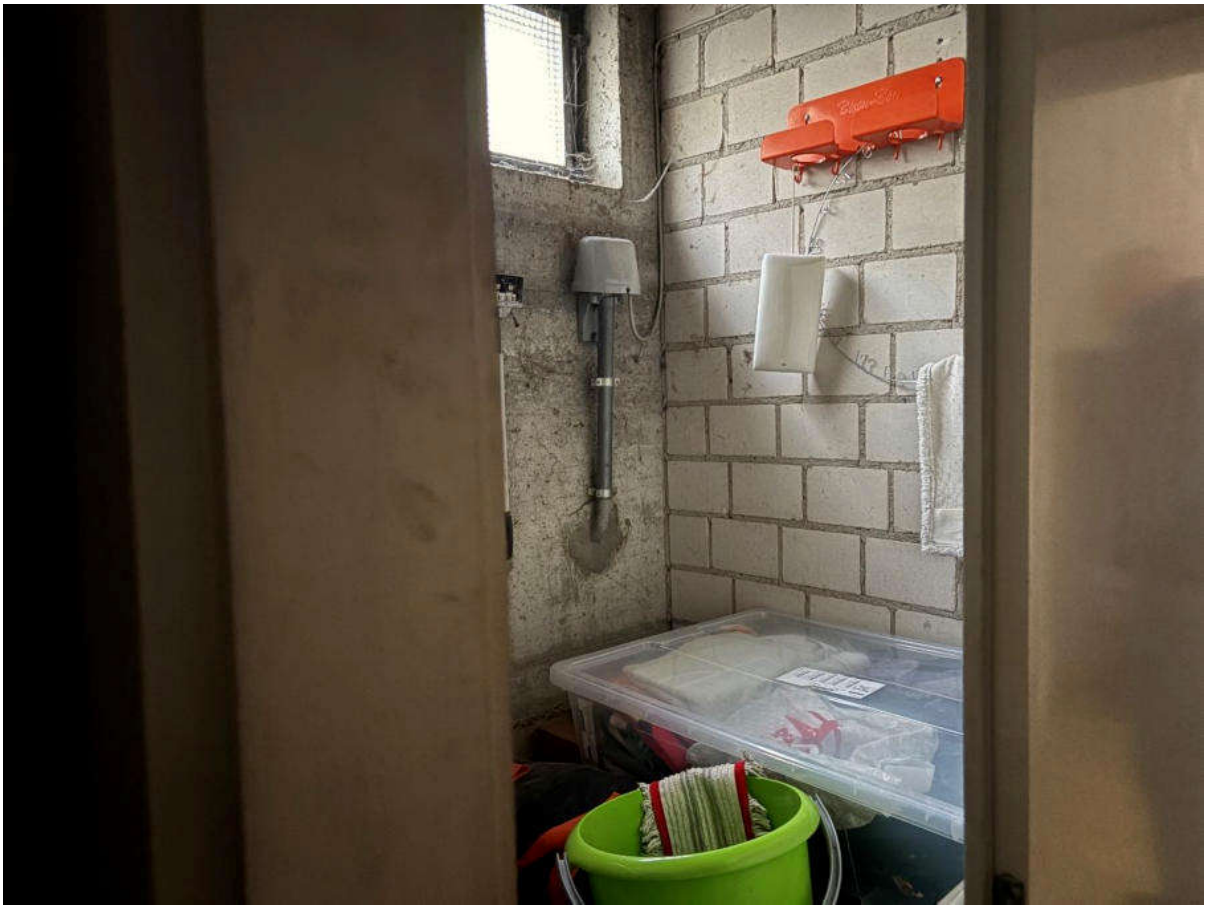


Abbildung 106 Telefonanschluss



Abbildung 107 Garage Innenansicht

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.

Markranstädt, 16.Februar 2026

Klaus B.Gablenz