Gutachten

Über die Verkehrswertermittlung des Objektes

Grundstück mit Wohnbebauung (Einfamilienwohnhaus mit Nebengebäuden)

Flurstück Nummer 6837/4 Gebäude- und Freifläche

Waldblickstraße 5
74924 Neckarbischofsheim



Auftraggeber:

Amtsgericht Heidelberg
Kurfürstenanlage 15
69115 Heidelberg - zu AZ 2 K 45/25

Bewertungsstichtag:
7.Januar 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: 262.452

1. Tabellarische Zusammenfassung der Ergebnisse

	Allgemeine Angaben	**Information**
1.	Auftraggeber	Amtsgericht Heidelberg, Kurfürstenanlage 15, 69115 Heidelberg
2.	Auftrag vom	Montag, 1. Dezember 2025
3.	Aktenzeichen des Auftraggebers	2 K 45/25
4.	Bewertungsgegenstand	Gebäude- und Freifläche (Einfamilienwohnhaus mit Nebengebäuden)
5.	Flurstück Nummer	6837/4
6.	Straße / Haus Nr.	Waldblickstraße 5
7.	PLZ, Ort	74924 Neckarbischofsheim
8.	Eigentümer	hier nicht benannt
9.	Wertermittlungsstichtag	Mittwoch, 7. Januar 2026
10.	Tag der (letzten) Ortsbesichtigung	Mittwoch, 7. Januar 2026
	Angaben zur Nutzung des Objektes	
11.	Mieter / Pächter	nicht bekannt
12.	Hausverwalter	nicht bekannt
13.	Hausmeister	nicht bekannt
14.	Zwangsverwalter	nicht bekannt
	Angaben zu den baulichen Anlagen	
15.	Objektform	Ein bis Zweifamilienwohnhaus mit Nebengebäuden
16.	Baukonstruktion	individueller Massivbau,freistehend
17.	Dachform	Satteldach
18.	Anzahl aller Gebäude	4
19.	Anzahl und Art der Nebengebäude	Carport, Schuppen, Gewächshaus
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. 30.000.-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	25
24.	Durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	i.d.R. 60 bis 80 Jahre bei reinen Wohngebäuden

25.	Wohnflächen / Nutzflächen Wohneinheit	▪ II 241,31 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)	9,50 EUR/m²/Monat ▪
28.	Belastungen in Abt. II, die auf das Bauwerk wirken	Abt. II lfd.Nr. 1 : Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Berechtigung das Grundstück für den Bau, den Betrieb und die Unterhaltung einer elektrischen Hochspannungsleitung zu benützen) für Badenwerk Aktiengesellschaft in Karlsruhe. ▪

Angaben zum Grund und Boden

29.	Bebauungsvorschriften	▪ kein Bebauungsplan vorhanden, Beurteilung nach § 34 BauGB
30.	zuständiges Baurechtsamt	▪ Stadt Neckarbischofsheim
31.	zuständiges Grundbuchamt	▪ Amtsgericht Mannheim
32.	Belastungen in Abt.II, die auf den Grund und Boden wirken	Abt. II lfd.Nr. 1 : Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Berechtigung das Grundstück für den Bau, den Betrieb und die Unterhaltung einer elektrischen Hochspannungsleitung zu benützen) für Badenwerk Aktiengesellschaft in Karlsruhe. ▪
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.	▪ 716
36.	Grundstücksgröße (wirtschaftliche Sachgemeinschaft)	1.300,00 m² ▪

Angaben zu den ermittelten Werten

37.	Sachwert	393.971,00 EUR
38.	Ertragswert	385.057,64 EUR
39.	Verkehrswert	390.000 EUR
40.	Verkehrswert in Worten	drei hundert neunzig tausend

2. Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	**Tabellarische Zusammenfassung der Ergebnisse**	**2**
2.	**Inhaltsverzeichnis**	**4**
3.	**Abbildungsverzeichnis**	**7**
4.	**Tabellenverzeichnis**	**8**
5.	**Auftraggeber des Gutachten**	**9**
6.	**Zweck des Gutachtens**	**9**
7.	**Grundlagen des Gutachtens**	**9**
8.	**Literaturverweis**	**10**
9.	**Allgemeine Bedingungen des Gutachtens**	**10**
10.	**Einladungen, Ortsbesichtigung**	**10**
11.	**Daten und Fakten**	**10**
11.1	**Allgemeine Wertverhältnisse**	**10**
11.2	**Mikro- und Makrolage des Objektes**	**11**
11.2.1	Postanschrift	11
11.2.2	Grundbuchamt	11
11.2.3	Eigentümer	11
11.2.4	Beurteilung der Wohn- und Geschäftslage (Mikro- und Makrolage)	11
11.2.4.1	Visitenkarte der Gemeinde	11
11.2.4.2	Makrolage	12
11.2.4.2.1	Administrative Einordnung und Raumbezug	12
11.2.4.2.2	Naturräumliche Lage, Relief und Landnutzung	12
11.2.4.2.3	Übergeordnete Verkehrsanbindung	13
11.2.4.2.3.1	Straße (regional/überregional, funktional):	13
11.2.4.2.3.2	Schiene (S-Bahn Rhein-Neckar):	13
11.2.4.2.4	Daseinsvorsorge und zentrale Einrichtungen (Stadt-/Nahbereich)	13
11.2.4.2.4.1	Bildung	13
11.2.4.2.4.2	Gesundheit (regionaler Versorgungsraum):	13
11.2.4.2.5	Übergeordnetes Risiko- und Vorsorgesystem Hochwasser	13
11.2.4.3	Mikrolage – Waldblickstraße 5, 74924 Neckarbischofsheim	14
11.2.4.3.1	Lage im Stadtgefüge und Quartierstyp	14
11.2.4.3.2	Bebauungs- und Planungsrahmen (Bauleitplanung)	14
11.2.4.3.3	Verkehrslage direkt am Objekt (Straßen-, Fuß-, Rad-, ÖPNV)	14
11.2.4.3.3.1	Straße / Kfz	14
11.2.4.3.3.2	ÖPNV / Bahn	14
11.2.4.3.3.3	Fuß- und Radverkehr	14
11.2.4.3.4	Immissionslage (Lärm) – objektbezogene Einordnung	14
11.2.4.3.4.1	Straßenverkehrslärm im Nahbereich	14
11.2.4.3.5	Lärmkartierung (Hauptverkehrsstraßen nach EU-Umgebungslärmrichtlinie):	15
11.2.4.3.6	Immissionslage (Luft)	15
11.2.4.3.7	Hochwasser- und Starkregenbezug (standortrelevant)	15
11.2.4.3.8	Standortbezogene Infrastruktur im Alltag	15
11.2.4.3.8.1	Bildung	15
11.2.4.3.8.2	Gesundheit	15

11.2.4.3.8.3 Verwaltung/Planung 15
11.2.5 Wohnlage 16
11.2.6 Lage innerhalb oder außerhalb der geschlossenen Ortsbereiche 18
11.2.7 Topographie und Zuschnitt 18
11.2.8 Ausmaß der Beeinträchtigung durch Straßen oder Eisenbahn, bzw. Flugverkehr 19
11.2.9 Öffentliche Erschließung 20
11.2.10 Immissionen 20
11.2.11 Kontaminationen 20
11.2.12 Ausbau-Zustand, bauliche Ausnutzungsmöglichkeiten 20
11.2.12.1 Ausbauzustand 20
11.2.12.2 Planungsrechtliche Beurteilung des Bewertungsobjektes 21
11.2.12.3 Grundrisse 24
11.2.12.3.1 Erdgeschoss 24
11.2.12.3.2 Obergeschoss 25
11.2.12.3.3 Dachgeschoss 26
12. Verkehrswertermittlung zum Stichtag 7.Januar 2026 27
12.1 Grundbuch 27
12.1.1 Bestandsverzeichnis 27
12.1.2 Abt. II 28
12.2 Belastungen im Grundbuch 29
12.2.1 Lfd.Nr. 1 Abt.II 29
12.2.1.1.1 Eintragungsbewilligung 29
12.2.1.1.2 Bemerkungen / Bewertung 31
12.3 Bodenwert 32
12.3.1 Definition und Bedeutung des Bodenwertes 32
12.3.2 Einfluss der Restnutzungsdauer auf den Bodenwert 32
12.3.3 Notwendigkeit einer Sensitivitätsanalyse 32
12.3.4 Bodenrichtwerte gemäß Gutachterausschuss 32
12.4 Baubeschreibung 36
12.4.1 Baujahr 36
12.4.2 Baubeschreibung 36
12.4.2.1 Zusammenstellung der Baustoffe und Baukonstruktionen: Umfang und Einschränkungen 36
12.4.2.2 Einschränkungen der Beschreibung 36
12.4.2.3 Abgrenzung zur Schadensbewertung 36
12.4.2.4 Berücksichtigung gesundheitsschädlicher Stoffe und Schädlinge 37
12.4.2.5 Funktionsfähigkeit technischer Anlagen 37
12.4.2.6 Zusammenfassung und Bedeutung der Baubeschreibung 37
12.4.2.7 Detailbeschreibung 38
12.4.2.7.1 Wohngebäude 38
12.4.2.8 Mängel und Schäden 39
12.4.2.8.1 Bewertung 39
12.4.2.8.2 Begründung 39
12.4.2.8.2.1 Balkon 39
12.4.2.8.2.2 Kaminzug 41
12.4.2.8.2.3 Frostschäden Außenanlage Treppe 41
12.4.3 Restnutzungsdauer 43
12.4.3.1 Einleitung 43

12.4.3.2 Sensitivitätsanalyse: Ableitung über die Sachwertrichtlinie (Modell) Anlage 4 45
12.4.3.2.1 Ermittlung des Kostenkennwerts nach den NHK 2010 für Ein- Zweifamilienwohnhäuser, Reihenhäuser, Doppelhäuser....45
12.5 Wahl des Bewertungsverfahrens 47
12.6 Ermittlung des Ertragswertes....50
12.6.1 Vermietbarkeit des Objektes 50
12.6.2 Erhaltungszustand, Ausbaustufe 50
12.6.3 Anzusetzende Mieten 51
12.6.3.1 Datenquellen....51
12.6.3.2 Flächenermittlung....52
12.6.3.2.1 Grundflächen, die vollständig anzurechnen sind 52
12.6.3.2.2 Grundflächen, die nur zur Hälfte anzurechnen sind 52
12.6.3.2.3 Grundflächen, die nur zu einem Viertel anzurechnen sind....53
12.6.3.2.4 Zusammenfassung....53
12.6.3.3 Herleitung der Miete....53
12.6.3.3.1 Angaben von Maklern 53
12.6.3.3.2 Vergleichsobjekte 54
12.6.3.3.3 Zusammenfassung....54
12.6.4 Bewirtschaftungskosten....55
12.6.4.1 Abschreibung 55
12.6.4.2 Verwaltungskosten 56
12.6.4.3 Betriebskosten 56
12.6.4.4 Instandhaltungskosten....56
12.6.4.5 Mietausfallwagnis 58
12.6.5 Liegenschaftszins 59
12.6.6 Ermittlung des Ertragswertes....62
12.6.6.1 Ertragswertberechnung....63
12.6.6.2 Sensitivitätsanalyse und Plausibilitätskontrolle am Beispiel Bodenwert und Restnutzungsdauer....65
12.6.7 Stabilitätstest des Ertragswertes anhand der „Monte Carlo“ Simulation....66
12.6.7.1 Einleitung 66
12.6.7.2 Verfahrensbegründung....67
12.6.7.3 Ableitung des MCE Wertes 68
13. Plausibilitätskontrolle über das Sachwertverfahren 71
13.1 Begründung 71
13.2 Berechnung 72
13.3 Ergebnis 73
14. Ergebnis der Verkehrswertermittlung zum 7.Januar 2026 74
14.1 Wertansätze 74
14.2 Zur Eingrenzung des ermessenden Spielraumes....75
14.3 Ergebnisse....75
15. Anlagen 76
15.1 Fotos 76
16. Schlusserklärung 127

3. Abbildungsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
Abbildung 1	Wohnlagenqualität	16
Abbildung 2	zur Verfügung stehende Vergleichsobjekte	17
Abbildung 3	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	19
Abbildung 4	Erdgeschoss	24
Abbildung 5	Obergeschoss	25
Abbildung 6	Dachgeschoss	26
Abbildung 7	Bestandsverzeichnis	27
Abbildung 8	Abt. 2	28
Abbildung 9	Auszug „BORIS“ – für den Stichtag	33
Abbildung 10	grundstücksbezogener Kontext	33
Abbildung 11	Erläuterung zum Bodenrichtwert	34
Abbildung 12	Verteilung der Standardstufen zur Ermittlung des Kostenkennwerts	45
Abbildung 13	Ableitung des gewogenen Standards	46
Abbildung 14	Ableitung der Restnutzungsdauer	46
Abbildung 15	Marktentwicklung	54
Abbildung 16	Ableitung Ertragsvervielfältiger	56
Abbildung 17	Faktorenableitung zur Ermittlung der Instandhaltungsrücklage	57
Abbildung 18	Ableitung Liegenschaftszinssatz	60
Abbildung 19	Statistische Kennzahlen	64
Abbildung 20	Sensitivitätsanalyse des Bodenwertes	65
Abbildung 21	Sensitivitätsanalyse der Restnutzungsdauer	66
Abbildung 22	Häufigkeitsverteilung MCE Wert	70
Abbildung 23	Ableitung Kostenkennwert	72
Abbildung 24	Ableitung Herstellungskosten	72
Abbildung 25	Ableitung des Sachwerts	73
Abbildung 26	Außenanlage Schuppen	76
Abbildung 27	Außenanlage Wasserinstallation	77
Abbildung 28	Glas - Gewächshaus	78
Abbildung 29	Freisitz und Garten	79
Abbildung 30	wie vor	80
Abbildung 31	Giebelansicht	81
Abbildung 32	Außenansicht Wohnhaus	82
Abbildung 33	wie vor	83
Abbildung 34	wie vor	84
Abbildung 35	Gartenanlage	85
Abbildung 36	Straßenfront am Objekt	86
Abbildung 37	Garage	87
Abbildung 38	Werkstatt	88
Abbildung 39	Flur Erdgeschoss	89
Abbildung 40	Hobbyraum	90
Abbildung 41	wie vor	91
Abbildung 42	Zimmer Erdgeschoss	92
Abbildung 43	Dusche Erdgeschoss	93

Abbildung 44 Heizraum....94
Abbildung 45 wie vor....95
Abbildung 46 Holzofen Erdgeschoss Flur....96
Abbildung 47 Pumpe für Außenwasserinstallation....97
Abbildung 48 Wasserversorgung....98
Abbildung 49 Treppe EG-OG....99
Abbildung 50 Schlafen OG....100
Abbildung 51 Dachterrasse....101
Abbildung 52 Außenanlage zur Straße....103
Abbildung 53 Dachterrasse....104
Abbildung 54 Wohnen / Essen OG....105
Abbildung 55 wie vor....106
Abbildung 56 Balkon OG....107
Abbildung 57 Einfahrt....108
Abbildung 58 Speisekammer....109
Abbildung 59 Küche....110
Abbildung 60 WC Obergeschoss....111
Abbildung 61 Bad Obergeschoss....112
Abbildung 62 Garderobe....113
Abbildung 63 Diele Obergeschoss....114
Abbildung 64 Empore Dachgeschoss....115
Abbildung 65 wie vor....116
Abbildung 66 Zimmer 3....117
Abbildung 67 Detail Kamin....118
Abbildung 68 Abseite 2....119
Abbildung 69 Zimmer 4....120
Abbildung 70 Bad Dachgeschoss....121
Abbildung 71 WC Dachgeschoss....122
Abbildung 72 Abseite 1....123
Abbildung 73 Zugang Speicher....124
Abbildung 74 Abseite 3....125
Abbildung 75 Garten....126

4. Tabellenverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
Tabelle 1	Abhängigkeit des Ertragsvervielfältigers von der RND	44
Tabelle 2	Übersicht Mietansätze	55
Tabelle 3	Ermittlung der Instandhaltungsrücklage	58
Tabelle 4	Liegenschaftszinssätze in der Fachliteratur	61
Tabelle 5	Ermittlung Ertragswert	63
Tabelle 6	Ableitung MCE- Wert	69

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 6837/4 Waldblickstraße 5 in 74924 Neckarbischofsheim zum Stichtag 7.Januar 2026 durchzuführen.

7. Grundlagen des Gutachtens

- der dem Sachverständigen durch den Auftraggeber am 1.Dezember 2025 erteilten Auftrag.
- die vom Sachverständigen am 7.Januar 2026 durchgeführte Ortsbesichtigung
- die vom Sachverständigen im Rahmen der Besichtigung und der Gutachtenfertigung ausgeführten Ermittlungen der Flächen.
- die vom Sachverständigen durch Erhebung bei gemeindeeigenen oder städtischen Verzeichnissen weiterhin erhaltenen Unterlagen, im Gutachten näher definiert
- die vom Sachverständigen erhobenen Daten und Unterlagen, insbesondere die Infrastruktur und konjunkturellen Entwicklungen betreffend, im 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 12.Januar 2026
- Auszug aus der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) vom 12.Januar 2026
- Bauakten des Grundstücks, eingesehen im Bauamt der Stadt Neckarbischofsheim
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Neckarbischofsheim
- Weitere Verzeichnisse, im Gutachten genannt

8. Literaturverweis

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

9. Allgemeine Bedingungen des Gutachtens

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

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

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

10. Einladungen, Ortsbesichtigung

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

Das Objekt konnte vollständig besichtigt werden.

11. Daten und Fakten

11.1 Allgemeine Wertverhältnisse

Eine fundierte Wertermittlung setzt eine präzise Erfassung und Bewertung sowohl des Zustands des zu bewertenden Grundstücks als auch der für Vergleichszwecke herangezogenen Grundstücke voraus. Die allgemeinen Wertverhältnisse eines Grundstücks ergeben sich aus der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag relevanten Einflussfaktoren, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Preisbildung von Grundstücken bestimmen. Zu diesen Faktoren

zählen die wirtschaftliche Gesamtlage, die Situation am Kapitalmarkt, lokale Entwicklungen, Zinserwartungen, Bevölkerungsdichte sowie die demografische Struktur der Region.

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

11.2 Mikro- und Makrolage des Objektes

11.2.1 Postanschrift

Waldblickstraße 5
74924 Neckarbischofsheim

11.2.2 Grundbuchamt

Amtsgericht Mannheim

11.2.3 Eigentümer

Der Eigentümer ist hier im Gutachten nicht benannt.

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

11.2.4.1 Visitenkarte der Gemeinde

Die Stadt Neckarbischofsheim befindet sich im östlichen Teil des Rhein-Neckar-Kreises an der Grenze zum Landkreis Heilbronn. Ihr Gebiet erstreckt sich über die Hügellandschaft des Kraichgaus beiderseits des unteren Krebsbachtals und reicht im Nordosten bis in das Tal des Schwarzbachs hinein. Naturräumlich gehört die Gemeinde zur Landschaftseinheit des Kraichgaus. Der höchste Punkt des Gemeindegebiets liegt im Südosten auf 298,17 Metern, der tiefste Punkt mit 164,86 Metern im Krebsbachtal.

Neckarbischofsheim kam im Jahr 1806 zum Großherzogtum Baden. Um Verwechslungen mit anderen Orten namens Bischofsheim zu vermeiden, wurde der Ortsname um den Zusatz „Neckar“ ergänzt. Ab 1807 gehörte die Stadt zum Oberamt Waibstadt und wurde 1810 Sitz eines eigenen Bezirksamtes. Nach dessen Auflösung im Jahr 1864 wurde Neckarbischofsheim dem Bezirksamt Sinsheim zugeordnet, aus dem 1939 der Landkreis Sinsheim hervorging. Im Zuge der Verwaltungsreform von 1973 wurde dieser aufgelöst, seitdem gehört die Stadt zum Rhein-Neckar-Kreis.

Seit dem Ende des Zweiten Weltkriegs hat sich Neckarbischofsheim deutlich weiterentwickelt. Der hohe Wohnraumbedarf der Nachkriegszeit wurde zunächst durch ein Barackenlager für Vertriebene gedeckt, aus dem später die Schwarzbachsiedlung sowie der Waibstadter Ortsteil Bernau hervorgingen. Bis Mitte der 1960er Jahre entstanden zwei neue Wohngebiete am südlichen Ortsrand. Südwestlich davon wurde ein erstes Industrie- und Gewerbegebiet erschlossen. In den 1970er Jahren folgten weitere Baugebiete im Norden und Nordosten, in denen sich ebenfalls Betriebe ansiedelten. Das nordöstliche Wohngebiet wurde in den 1980er und 1990er Jahren weiter nach Osten ausgedehnt. Gegen Ende der 1990er Jahre ging die Bautätigkeit deutlich zurück; seither wurden vor allem Baulücken geschlossen. Zusätzlich entstanden kleinere Neubaugebiete am nördlichen Ortsrand sowie östlich entlang des Krebsbachs. Westlich des Ortskerns entwickelte sich jenseits des Krebsbachs in den Auwiesen ein weiteres Gewerbegebiet, das inzwischen eine beachtliche Größe erreicht hat.

Verkehrlich ist Neckarbischofsheim über Sinsheim an die Bundesstraße B 6 sowie an das Landes- und Kreisstraßennetz angebunden. Über die 1862 eröffnete Schwarzbachtalbahn besteht heute Anschluss an die S-Bahn-Linie S 51 des Verkehrsverbunds Rhein-Neckar. Die 1902 eröffnete Nebenstrecke nach Hüffenhardt wird seit 2009 nur noch an Sonn- und Feiertagen im Ausflugsverkehr genutzt. Der übrige öffentliche Personennahverkehr wird durch Buslinien des Verkehrsverbundes Rhein-Neckar gewährleistet. Eine umfassende Ortskernsanierung wurde in den Jahren 1976 bis 1998 durchgeführt.

11.2.4.2 Makrolage

11.2.4.2.1 Administrative Einordnung und Raumbezug

- **Stadt:** Neckarbischofsheim
- **Landkreis:** Rhein-Neckar-Kreis
- **Bundesland:** Baden-Württemberg
- **Raum:** Randbereich der Metropolregion Rhein-Neckar; Lage im Übergang Kraichgau / Kleiner Odenwald (kommunale Selbsteinordnung).

11.2.4.2.2 Naturräumliche Lage, Relief und Landnutzung

- Neckarbischofsheim liegt in einem hügeligen Naturraum (Kraichgauer Hügelland / Odenwaldrand).
- Im Gemeindegebiet existiert ein dichtes Netz kleiner Gewässer / Gräben (u. a. Krebsbach, Wollenbach, Schwarzbach sowie mehrere Gräben), das in amtlichen Hochwasserunterlagen kartiert wird.
- Landnutzung im Stadt- und Umland typischerweise: Siedlungsflächen im Kern, daran anschließend landwirtschaftliche Flächen sowie Waldflächen im Odenwald-/Hügellandbereich (abgeleitet aus kommunaler Lagebeschreibung und Gewässer-/Grabenstruktur in den Karten).

11.2.4.2.3 Übergeordnete Verkehrsanbindung

11.2.4.2.3.1 Straße (regional/überregional, funktional):

- Erreichbarkeit der Zentren der Region (Sinsheim / Mosbach / Heidelberg) erfolgt über das Netz aus Landes-/Kreisstraßen mit Anschluss an Bundesstraßen und Autobahnen im weiteren Umfeld (typische Verflechtung im östlichen Rhein-Neckar-Kreis; konkrete Routen sind objektabhängig).

11.2.4.2.3.2 Schiene (S-Bahn Rhein-Neckar):

- Neckarbischofsheim ist über Stationen Neckarbischofsheim Stadt und Neckarbischofsheim Nord in die S-Bahn Rhein-Neckar eingebunden (Liniennetz / Stationspläne).
- Das Land Baden-Württemberg beschreibt das Netz 6b (S-Bahn Rhein-Neckar Los 2) als Bestandteil des ÖPNV-Angebots (Netzbeschreibung).

11.2.4.2.4 Daseinsvorsorge und zentrale Einrichtungen (Stadt-/Nahbereich)

11.2.4.2.4.1 Bildung

- In Neckarbischofsheim gibt es eine Grundschule; diese wird in der Selbstdarstellung als Teil eines Schulzentrums gemeinsam mit dem Adolf-Schmitthenner-Gymnasium beschrieben (räumliche Nähe, gemeinsame Sportanlagen).

11.2.4.2.4.2 Gesundheit (regionaler Versorgungsraum):

- Für stationäre Versorgung sind im näheren Umkreis u. a. die GRN-Klinik Sinsheim (235 Betten, laut Klinikangaben) sowie die Neckar-Odenwald-Kliniken am Standort Mosbach relevant.

11.2.4.2.5 Übergeordnetes Risiko- und Vorsorgesystem Hochwasser

- Die Stadt stellt Hochwassergefahrenkarten (u. a. Neckarbischofsheim/Untergimpern) bereit und weist auf besondere Bestimmungen in Überschwemmungsgebieten / Kernbereichen sowie auf Anforderungen (z. B. wasserrechtliche Genehmigungen, Eigenvorsorge) hin.
- Die amtliche HWGK-Übersichtskarte weist aus, dass in der Gemarkung Überflutungsflächen für HQ-Szenarien (HQ10/HQ50/HQ100/HQextrem) kartiert werden.

11.2.4.3 Mikrolage – Waldblickstraße 5, 74924 Neckarbischofsheim

11.2.4.3.1 Lage im Stadtgefüge und Quartierstyp

- Die Waldblickstraße ist eine Wohnstraße (Anliegerstraße); für die Straße wird Tempo 30 angegeben.
- Fahrbahnoberfläche wird für die Waldblickstraße als gepflastert beschrieben.
- Quartiersfunktion: Erschließung von Wohnbebauung (Anwohner-/Besucherverkehr), keine klassifizierte Durchgangsstraße laut Straßentyp.

11.2.4.3.2 Bebauungs- und Planungsrahmen (Bauleitplanung)

- Die Stadt stellt Bebauungspläne digital bereit; rechtsverbindliche Auskünfte erfolgen über die Stadtverwaltung.
- Für eine objektbezogene Beurteilung (zulässige Geschossigkeit, Bauweise, GRZ/GFZ, Baugrenzen, Stellplatzsatzungen etc.) ist der konkrete Bebauungsplan des Teilgebiets maßgeblich (Einsicht/Download über die städtischen Seiten).

11.2.4.3.3 Verkehrslage direkt am Objekt (Straßen-, Fuß-, Rad-, ÖPNV)

11.2.4.3.3.1 Straße / Kfz

Als Anliegerstraße ist das Verkehrsaufkommen typischerweise durch Anwohner-, Besucher- und Lieferverkehr geprägt; die Geschwindigkeit ist mit 30 km/h angegeben.

11.2.4.3.3.2 ÖPNV / Bahn

Neckarbischofsheim besitzt S-Bahn-Stationen „Stadt“ und „Nord“; am Bahnhof Neckarbischofsheim Nord sind u. a. Park&Ride / Bike&Ride-Elemente und Bushaltestellen im Stationsplan ausgewiesen (Infrastruktur am Knotenpunkt).
Fahrplan-/Ausflugsunterlagen zur Krebsbachtalbahn/S51 führen die Halte Neckarbischofsheim Stadt und Neckarbischofsheim Nord sowie die Weiterführung Richtung Meckesheim auf.

11.2.4.3.3.3 Fuß- und Radverkehr

In Wohnstraßen ist die fußläufige Erschließung über Nebenstraßen/Wege üblich; konkrete Gehwegausbildung und Querungsmöglichkeiten sind abschnittsabhängig (für die Waldblickstraße selbst liegen in den Quellen keine durchgehenden Detailangaben vor).

11.2.4.3.4 Immissionslage (Lärm) – objektbezogene Einordnung

11.2.4.3.4.1 Straßenverkehrslärm im Nahbereich

Primäre potenzielle Quelle am Objekt: Kfz-Verkehr in der Waldblickstraße (Anliegerverkehr).
Relevante Zusatzquellen können je nach Lage im Stadtgebiet aus größeren Verbindungsstraßen resultieren; ohne genaue Einordnung im Stadtplan wird hier keine Distanz behauptet.

11.2.4.3.5 Lärmkartierung (Hauptverkehrsstraßen nach EU-Umgebungslärmrichtlinie):

Für Neckarbischofsheim weist das LUBW-Datenblatt zur Lärmkartierung (Straßenlärm Hauptverkehrsstraßen) 0 lärmbelastete Einwohner in den ausgewiesenen LDEN-/LNight-Klassen aus (Bezug: kartierte Hauptverkehrsstraßen nach Schwellenwerten).
Das bedeutet nicht „kein Lärm“, sondern: keine kartierungspflichtige Hauptverkehrsstraße mit entsprechender Belastungsstatistik innerhalb der betrachteten Gemeinde nach diesem Datensatz.

11.2.4.3.6 Immissionslage (Luft)

In Wohnstraßen dominieren emissionsseitig lokale Kfz-Emissionen (Anwohnerverkehr) sowie Emissionen aus Gebäudeheizungen (saisonabhängig).
Großindustrielle Emittenten sind für die unmittelbare Stadtlage nicht typisch; belastbare Aussagen zu Messwerten erfordern Messstationen bzw. Modellierungen (hier nicht Bestandteil der vorliegenden Quellen).

11.2.4.3.7 Hochwasser- und Starkregenbezug (standortrelevant)

Die Stadt veröffentlicht Hochwassergefahrenkarten und weist darauf hin, dass in Überschwemmungsgebieten/Kernbereichen Genehmigungspflichten und besondere Bestimmungen gelten.
Für eine adressgenaue Einstufung von Waldblickstraße 5 (liegt/liegt nicht in HQ-Flächen oder hochwassergefährdeten Bereichen) ist der Abgleich mit der detaillierten HWGK-Karte „Neckarbischofsheim“ erforderlich (die Stadt stellt diese zum Download bereit).

11.2.4.3.8 Standortbezogene Infrastruktur im Alltag

11.2.4.3.8.1 Bildung

- Grundschule und Gymnasium sind im Ort vorhanden und organisatorisch als Schulzentrum beschrieben.

11.2.4.3.8.2 Gesundheit

- Regionale Krankenhausversorgung über Sinsheim (GRN-Klinik) und Mosbach (Neckar-Odenwald-Kliniken).

11.2.4.3.8.3 Verwaltung/Planung

- Bebauungspläne und planungsrechtliche Auskünfte sind über die Stadt abrufbar/einsehbar.

11.2.5 Wohnlage



Abbildung 1 Wohnlagenqualität



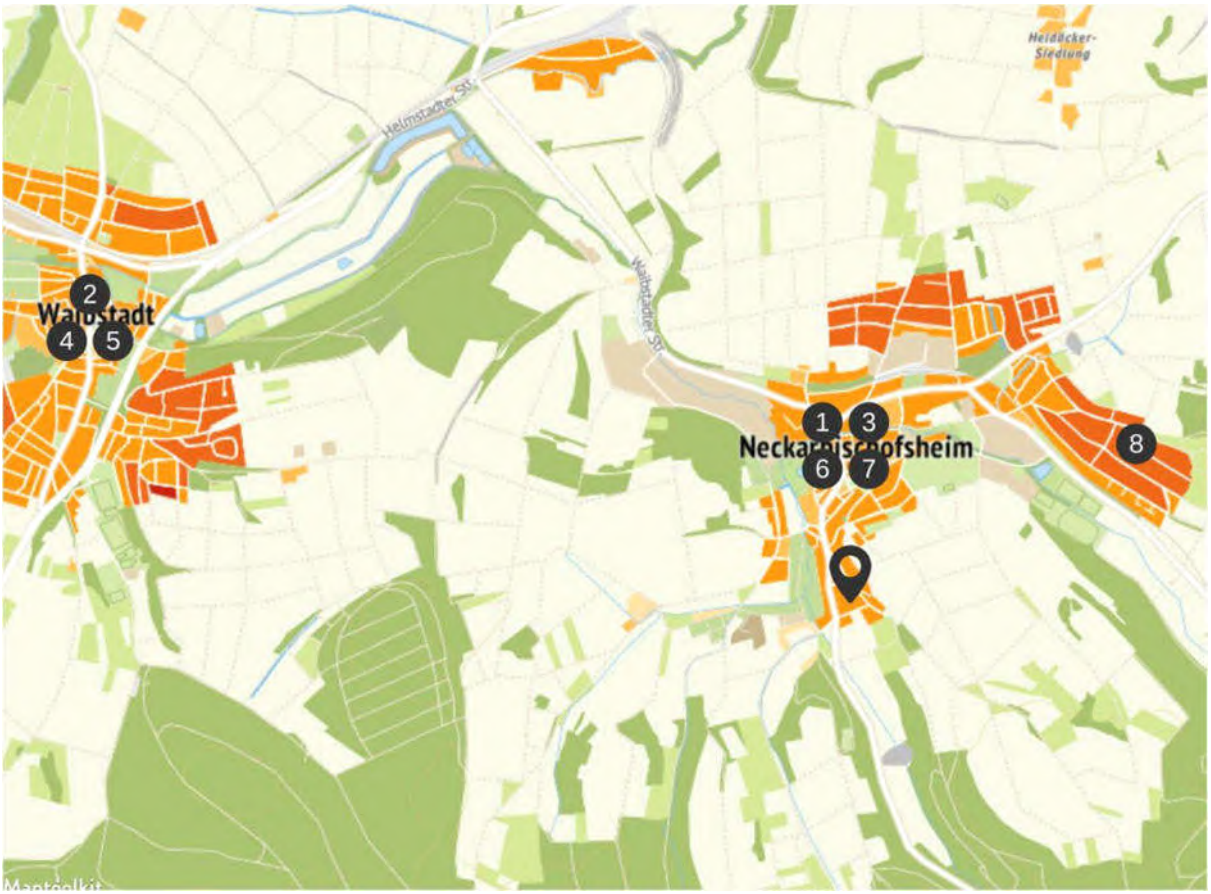


Abbildung 2 zur Verfügung stehende Vergleichsobjekte

Zur Verfügung stehende Vergleichsobjekte:

	Objektkategorie	Baujahr	Wohnfläche	Grundstück	Entfernung
1	Zweifamilienhaus	1984	198m²	1114m²	ca. 0,7 km
2	Zweifamilienhaus	1960	197m²	1089m²	ca. 3,2 km
3	Zweifamilienhaus	1976	183m²	810m²	ca. 0,7 km
4	Einfamilienhaus	1983	164m²	1058m²	ca. 3,2 km
5	Zweifamilienhaus	1960	197m²	1089m²	ca. 3,2 km
6	Einfamilienhaus	1976	183m²	810m²	ca. 0,7 km
7	Einfamilienhaus	1982	156m²	1114m²	ca. 0,7 km
8	Villa	1990	242m²	1499m²	ca. 1,3 km

11.2.6 Lage innerhalb oder außerhalb der geschlossenen Ortsbereiche

Das Objekt liegt innerhalb des geschlossenen Umfelds von Neckarbischofsheim 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 Neckarbischofsheim. Das bebaute Grundstück umfasst eine Fläche von 1300 m² und ist in der Flurkarte des Vermessungsamtes eingetragen.

Angaben zum Baugrund sind nicht verfügbar.

Auszug aus dem ALK:

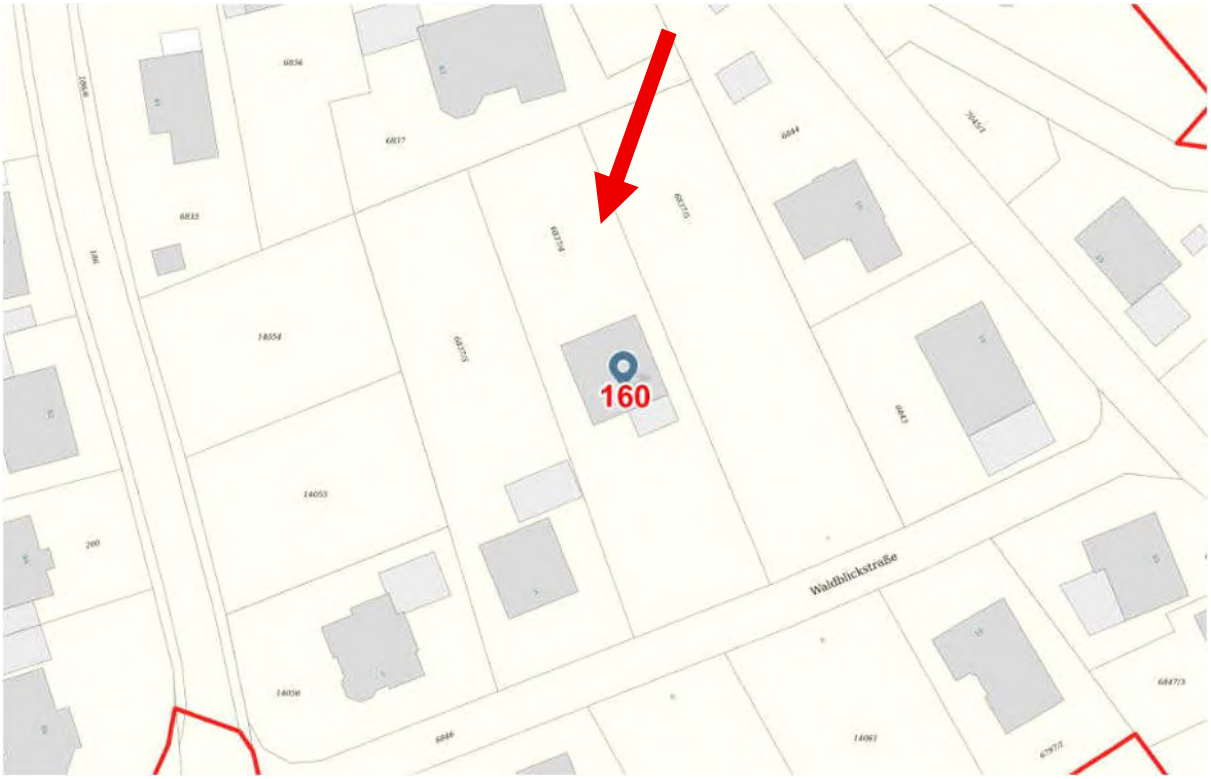


Abbildung 3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

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

Das Grundstück befindet sich in einer Lage, die nicht durch wesentliche Beeinträchtigungen des Flugverkehrs belastet ist. Weder verlaufen relevante Flugrouten über das Gebiet noch befinden sich Flughäfen in unmittelbarer Nähe, sodass keine nennenswerten Lärm- oder sonstigen Störeinflüsse zu erwarten sind.

Auch vom Straßenverkehr gehen keine erheblichen Beeinträchtigungen aus. Dies ist auf die ruhige Verkehrslage im Umfeld sowie auf den ausreichenden Abstand zu stark frequentierten Verkehrsachsen zurückzuführen. Die insgesamt geringe Verkehrsbelastung wirkt sich positiv auf die Wohn- und Lebensqualität sowie auf die Attraktivität des Standorts aus.

Ein weiterer Vorteil ist das Fehlen von Bahnverkehr in der näheren Umgebung. Dadurch entfallen typische Belastungen wie Schienenlärm, Erschütterungen oder sonstige mit dem Bahnbetrieb verbundene Störungen, was die Ruhequalität zusätzlich erhöht.

Insgesamt zeichnet sich das Grundstück durch eine Lage ohne nennenswerte Beeinträchtigungen durch Flug-, Straßen- oder Schienenverkehr aus. Dies

spricht für eine hohe Standortqualität und kann sich positiv auf den Verkehrswert der Immobilie auswirken.

11.2.9 Öffentliche Erschließung

Das Grundstück ist vollständig erschlossen und verfügt sowohl über eine öffentliche als auch über eine privatrechtliche Anbindung an die erforderliche Infrastruktur. Zur öffentlichen Erschließung zählen der Anschluss an das Abwassernetz sowie die Versorgung mit Trinkwasser, womit die grundlegenden Voraussetzungen für eine zeitgemäße Nutzung erfüllt sind.

Auch die privatrechtliche Erschließung ist umfassend gegeben. Das Grundstück verfügt über einen Telefonanschluss sowie eine Stromversorgung, wodurch eine vielseitige Nutzung möglich ist. Diese Anschlüsse gewährleisten den Betrieb haushaltsüblicher und technischer Anlagen und bilden zugleich die Grundlage für moderne Kommunikations- und Heizsysteme.

Nach vorliegenden Informationen ist derzeit nicht mit weiteren Erschließungskosten zu rechnen. Diese Einschätzung basiert auf Auskünften der zuständigen Stadtverwaltung, wonach keine offenen Beiträge oder sonstigen Erschließungskosten bestehen. Die Prüfung erfolgte im Rahmen der üblichen Datenerhebung für die Wertermittlung; Hinweise auf abweichende Verhältnisse liegen nicht vor.

Die vollständige Erschließung in Verbindung mit der Annahme ausbleibender zusätzlicher Kosten stellt somit einen weiteren positiven Standortfaktor dar.

11.2.10 Immissionen

Vor Ort fanden sich keine Hinweise auf Immissionen.

11.2.11 Kontaminationen

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

11.2.12 Ausbau-Zustand, bauliche Ausnutzungsmöglichkeiten

11.2.12.1 Ausbauzustand

Die baulichen Anlagen sind vollständig ausgebaut

11.2.12.2 Planungsrechtliche Beurteilung des Bewertungsobjektes

Nr.	Hoheitliche Einflußnahmen		örtliche Gegebenheit
1.	Flächennutzungsplan nach § 5 BauGB	.	vorhanden; Wohnbaufläche
2.	Bebauungsplan nach § 30 BauGB	.	kein Bebauungsplan vorhanden, Beurteilung nach § 34 BauGB
3.	Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB	.	das Objekt liegt nicht in einem Vorhaben- oder Erschließungsplan
4.	Innenortslage	.	Das Objekt liegt in 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		

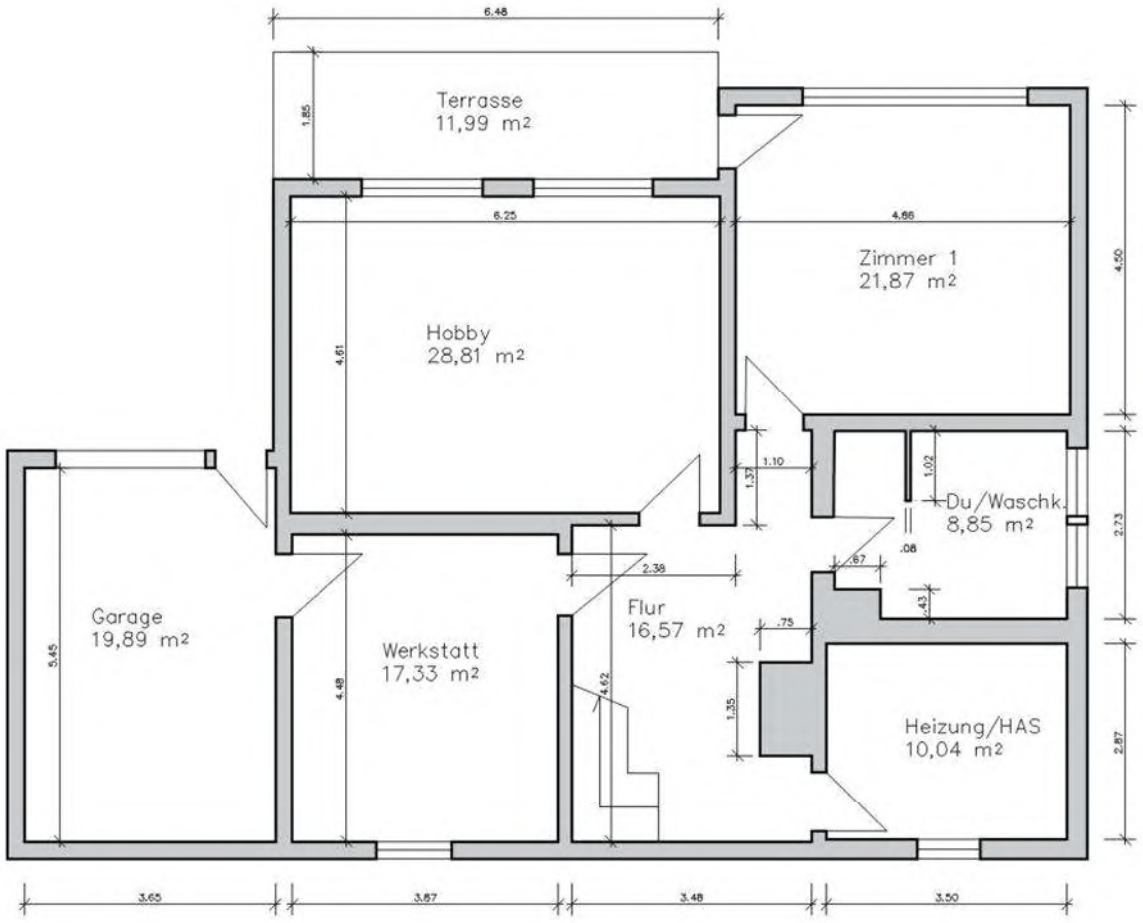
13.	Gemeindliche Satzungen	▪	nicht bekannt
	Ausstattungen des Grundstücks		
14.	Entsorgung	▪	Die Entsorgung von Abwässern erfolgt über das gemeindliche Kanalnetz; das Grundstück ist daran angeschlossen. Die Entsorgung von Müll geschieht im Rahmen privatrechtlicher Ver- und Entsorgungsverträge mit den Nutzern des Grundstücks
15.	Versorgung (öffentlich- rechtlich)	▪	Eine öffentlich - rechtliche Versorgung durch Energieträger erfolgt nicht.
16.	Versorgung (privat- rechtlich)	▪	Es erfolgt eine privatrechtliche Versorgung mit Wasser und 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 kein qualifizierter Mietspiegel

11.2.12.3 Grundrisse

Quelle: Aufmaß des Unterzeichners

11.2.12.3.1 Erdgeschoss



Erdgeschoss

Abbildung 4 Erdgeschoss

11.2.12.3.2 Obergeschoss

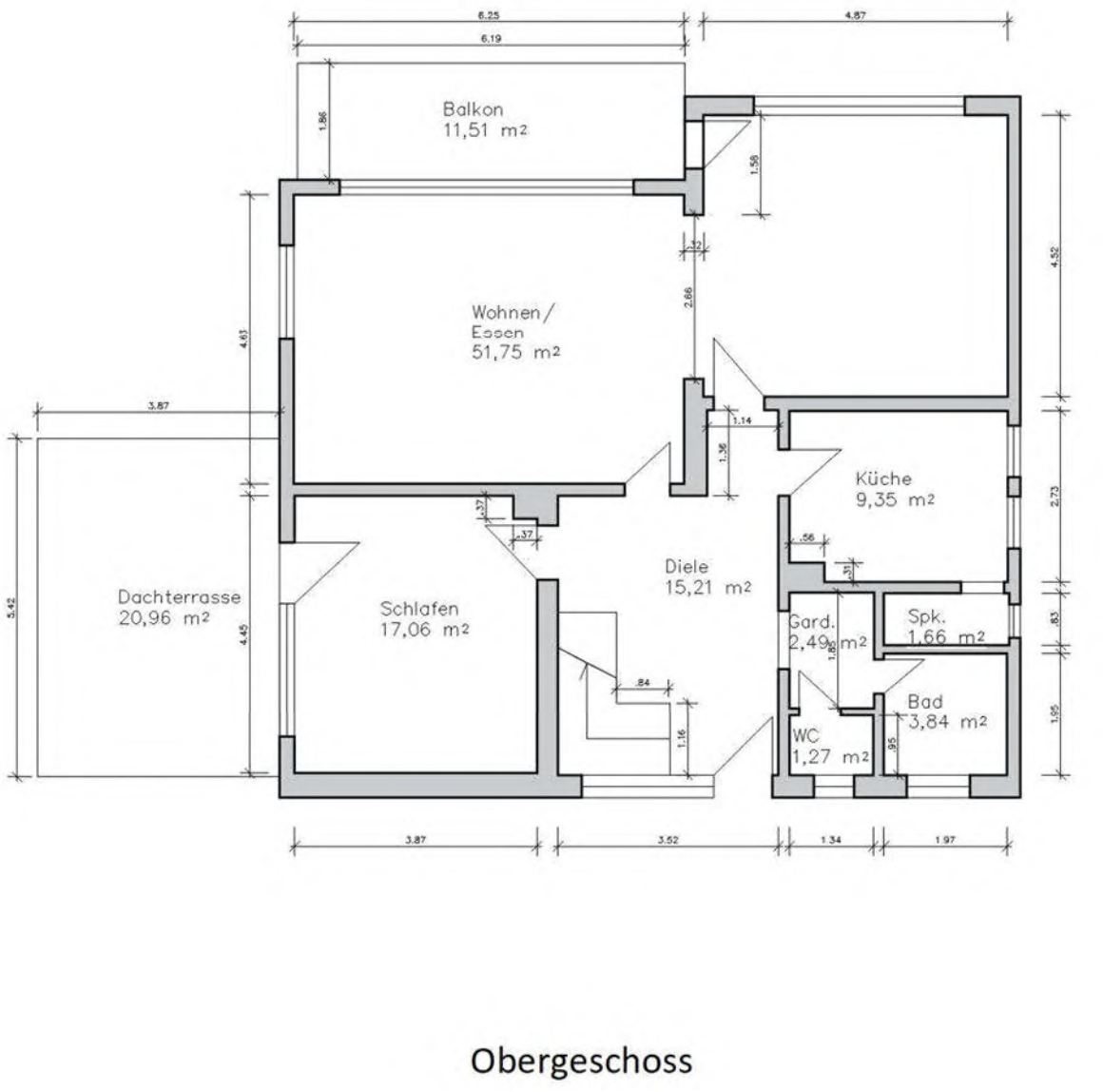
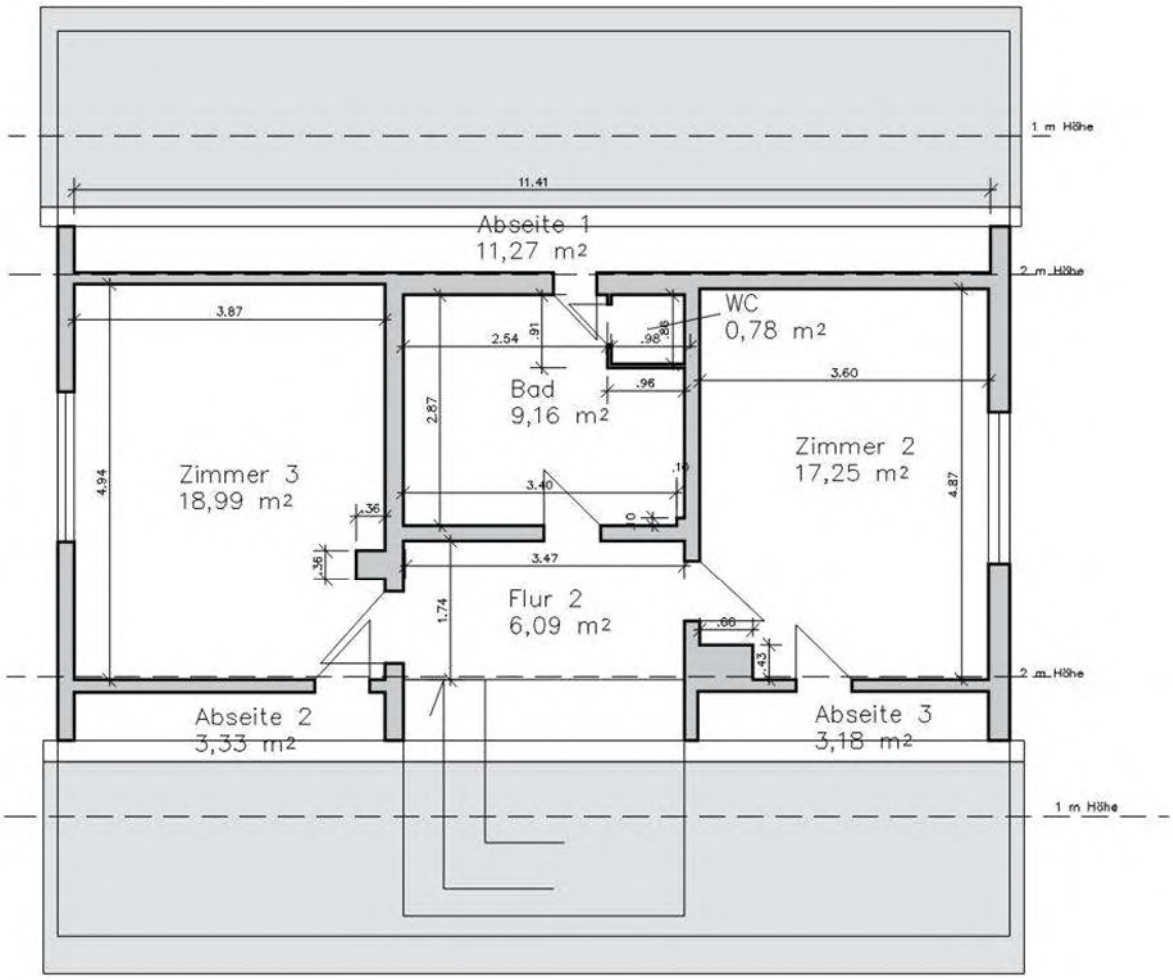


Abbildung 5 Obergeschoss

11.2.12.3.3 Dachgeschoss



Dachgeschoss

Abbildung 6 Dachgeschoss

12. Verkehrswertermittlung zum Stichtag 7.Januar 2026

12.1 Grundbuch

Das Grundbuch konnte eingesehen werden.

12.1.1 Bestandsverzeichnis

Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Bestandsverzeichnis Einlegeblatt
Tauberbischofsheim	Neckarbischofsheim	Neckarbischofsheim	716	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		58.109 VN 1998/3	6000	Bruchwiesen Gebäude- und Freifläche		10	14
5		57.108	11816	Hinterer Mühlberg Landwirtschaftsfläche Waldfläche		58	73
7		57.109 VN 1988/14	6837/4	Waldblickstraße 5 Gebäude- und Freifläche		13	00
8	3		6000	Bruchwiesen Gebäude- und Freifläche		9	91

Abbildung 7 Bestandsverzeichnis

12.1.2 Abt. II

Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Zweite Abteilung Einlegeblatt
Tauberbischofsheim	Neckarbischofsheim	Neckarbischofsheim	716	1

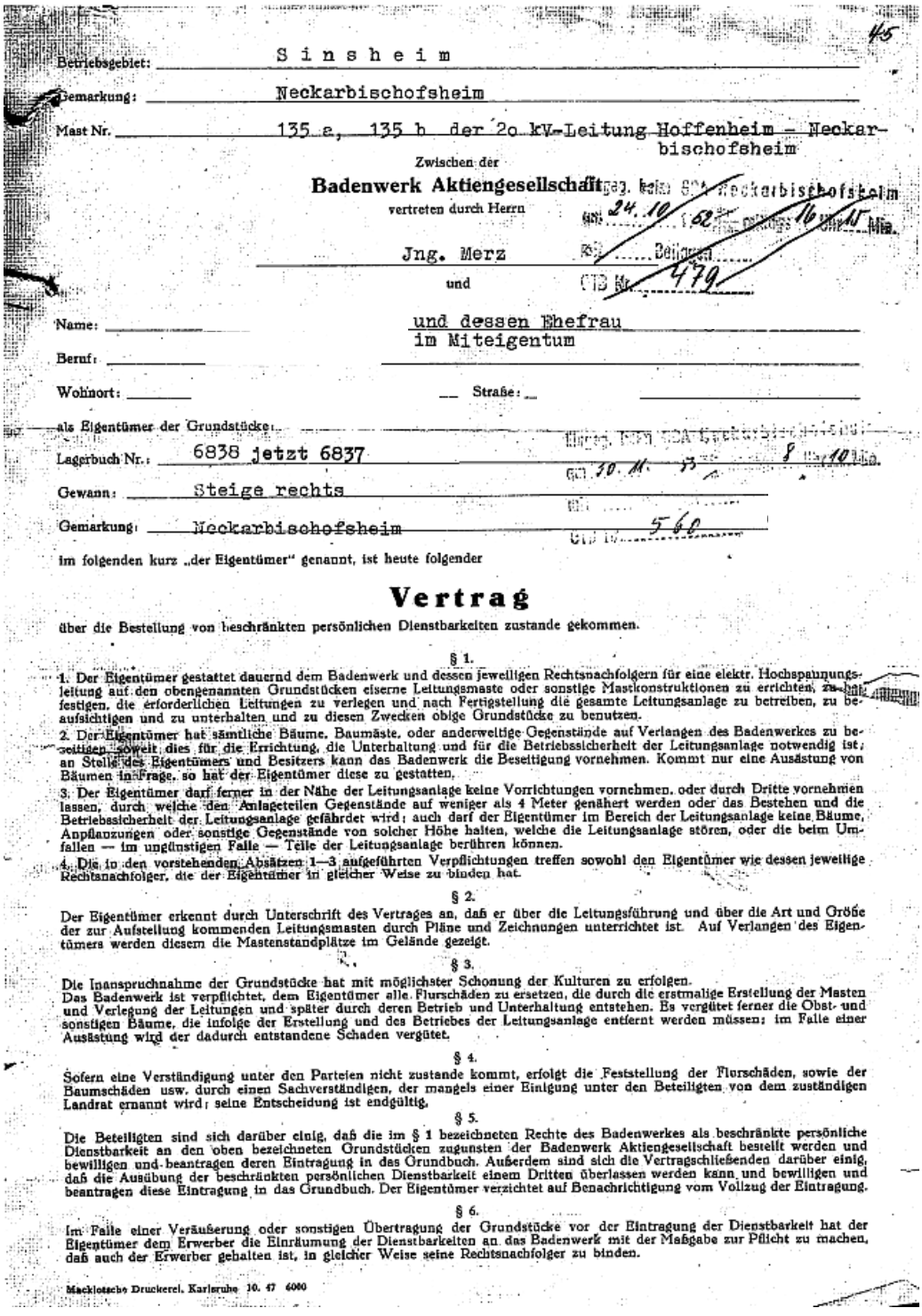
Lfd.Nr. der Eintra-gungen	Lfd.Nr. der belasteten Grundst. im Bestandsverz.	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	7	**Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Berechtigung das Grundstück für den Bau, den Betrieb und die Unterhaltung einer elektrischen Hochspannungsleitung zu benützen)** für **Badenwerk Aktiengesellschaft in Karlsruhe.** Die Ausübung des Rechts kann einem Dritten überlassen werden. Bezug: Bewilligung vom 26.05.1953. Eingetragen am 31.12.1955. Hierher übertragen aus Band 19 Heft 16 am 14.05.1985. Nr. 1 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 19.02.2013. Dettinger
2	7	Die **Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft** ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Heidelberg vom 29.09.2025 (2 K 45/25). Eingetragen (TBB021/469/2025) am 30.09.2025. Hahn-Eberlein

Abbildung 8 Abt. 2

12.2 Belastungen im Grundbuch

12.2.1 Lfd.Nr. 1 Abt.II

12.2.1.1.1 Eintragungsbewilligung



Betriebsgebiet: Sinsheim

Gemarkung: Neckarbischofsheim

Mast Nr. 135 e, 135 b der 2o kV-Leitung Hoffenheim – Neckarbischofsheim

Zwischen der

Badenwerk Aktiengesellschaft

vertreten durch Herrn

Ing. Merz

und

Name: und dessen Ehefrau im Miteigentum

Beruf:

Wohnort: Straße:

als Eigentümer der Grundstücke:

Lagerbuch Nr.: 6838 jetzt 6837

Gewann: Steige rechts

Gemarkung: Neckarbischofsheim

im folgenden kurz „der Eigentümer" genannt, ist heute folgender

Vertrag

über die Bestellung von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten zustande gekommen.

§ 1.

1. Der Eigentümer gestattet dauernd dem Badenwerk und dessen jeweiligen Rechtsnachfolgern für eine elektr. Hochspannungsleitung auf den obengenannten Grundstücken eiserne Leitungsmaste oder sonstige Mastkonstruktionen zu errichten, zu befestigen, die erforderlichen Leitungen zu verlegen und nach Fertigstellung die gesamte Leitungsanlage zu betreiben, zu beaufsichtigen und zu unterhalten und zu diesen Zwecken obige Grundstücke zu benutzen.

2. Der Eigentümer hat sämtliche Bäume, Baumäste, oder anderweitige Gegenstände auf Verlangen des Badenwerkes zu beseitigen, soweit dies für die Errichtung, die Unterhaltung und für die Betriebssicherheit der Leitungsanlage notwendig ist; an Stelle des Eigentümers und Besitzers kann das Badenwerk die Beseitigung vornehmen. Kommt nur eine Ausästung von Bäumen in Frage, so hat der Eigentümer diese zu gestatten.

3. Der Eigentümer darf ferner in der Nähe der Leitungsanlage keine Vorrichtungen vornehmen, oder durch Dritte vornehmen lassen, durch welche den Anlageteilen Gegenstände auf weniger als 4 Meter genähert werden oder das Bestehen und die Betriebssicherheit der Leitungsanlage gefährdet wird; auch darf der Eigentümer im Bereich der Leitungsanlage keine Bäume, Anpflanzungen oder sonstige Gegenstände von solcher Höhe halten, welche die Leitungsanlage stören, oder die beim Umfallen — im ungünstigen Falle — Teile der Leitungsanlage berühren können.

4. Die in den vorstehenden Absätzen 1—3 aufgeführten Verpflichtungen treffen sowohl den Eigentümer wie dessen jeweilige Rechtsnachfolger, die der Eigentümer in gleicher Weise zu binden hat.

§ 2.

Der Eigentümer erkennt durch Unterschrift des Vertrages an, daß er über die Leitungsführung und über die Art und Größe der zur Aufstellung kommenden Leitungsmasten durch Pläne und Zeichnungen unterrichtet ist. Auf Verlangen des Eigentümers werden diesem die Mastenstandplätze im Gelände gezeigt.

§ 3.

Die Inanspruchnahme der Grundstücke hat mit möglichster Schonung der Kulturen zu erfolgen.
Das Badenwerk ist verpflichtet, dem Eigentümer alle Flurschäden zu ersetzen, die durch die erstmalige Erstellung der Masten und Verlegung der Leitungen und später durch deren Betrieb und Unterhaltung entstehen. Es vergütet ferner die Obst- und sonstigen Bäume, die infolge der Erstellung und des Betriebes der Leitungsanlage entfernt werden müssen; im Falle einer Ausästung wird der dadurch entstandene Schaden vergütet.

§ 4.

Sofern eine Verständigung unter den Parteien nicht zustande kommt, erfolgt die Feststellung der Flurschäden, sowie der Baumschäden usw. durch einen Sachverständigen, der mangels einer Einigung unter den Beteiligten von dem zuständigen Landrat ernannt wird; seine Entscheidung ist endgültig.

§ 5.

Die Beteiligten sind sich darüber einig, daß die im § 1 bezeichneten Rechte des Badenwerkes als beschränkte persönliche Dienstbarkeit an den oben bezeichneten Grundstücken zugunsten der Badenwerk Aktiengesellschaft bestellt werden und bewilligen und beantragen deren Eintragung in das Grundbuch. Außerdem sind sich die Vertragschließenden darüber einig, daß die Ausübung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit einem Dritten überlassen werden kann und bewilligen und beantragen diese Eintragung in das Grundbuch. Der Eigentümer verzichtet auf Benachrichtigung vom Vollzug der Eintragung.

§ 6.

Im Falle einer Veräußerung oder sonstigen Übertragung der Grundstücke vor der Eintragung der Dienstbarkeit hat der Eigentümer dem Erwerber die Einräumung der Dienstbarkeiten an das Badenwerk mit der Maßgabe zur Pflicht zu machen, daß auch der Erwerber gehalten ist, in gleicher Weise seine Rechtsnachfolger zu binden.

Macklotsche Druckerei, Karlsruhe 10. 47 6000

§ 7.

Als einmalige Entschädigung für die Einräumung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten vergütet das Badenwerk dem Eigentümer für je einen Leitungsmast:

A. Eisenmast:

1. mit Schwellenfundamentierung:
a) auf Wiese, Rain, Ödung udgl. . . . RM 10.–
b) auf Ackergrenze . . . . . RM 20.–

2. mit Betonklotzfundamentierung:
a) auf Wiese, Rain, Ödung udgl. . . . RM 15.–
b) auf Ackergrenze . . . . . RM 30.–

B. Holzmast:

3. a) auf Wiese, Rain, Ödung udgl. . . . Einfacher Mast RM 5.–
b) auf Wiese, Rain, Ödung udgl. . . . Doppelmast RM 7.–
c) auf Wiese, Rain, Ödung udgl. . . . Mast in A-Form RM 10.–

4. a) auf Ackergrenze . . . Einfacher Mast RM 7.–
b) auf Ackergrenze . . . Doppelmast RM 10.–
c) auf Ackergrenze . . . Mast in A-Form RM 15.–

5. a) in Ackermitte . . . Einfacher Mast RM 10.–
b) in Ackermitte . . . Doppelmast RM 15.–
c) in Ackermitte . . . Mast in A-Form RM 20.–

Für Masten in Ackermitte und für besonders große Mastkonstruktionen, durch welche mehr als 10 qm Bodenoberfläche in Anspruch genommen werden, erfolgt die Festsetzung der einmaligen Entschädigung auf Grund besonderer Vereinbarungen mit dem Eigentümer.

Für die zur Aufstellung kommenden Masten und die hierfür vom Badenwerk zu leistende Entschädigung ist nachstehende Tabelle maßgebend:

Lfde. Mast-Nr.	Fundamentierung nach Ziffer	Anzahl der Masten	Lgb.-Nr.	Grundstück – Gewann	Kulturart nach Ziffer Abs.	Einmalige Entschädigung nach § 7 Ziffer Abs.	Betrag
135a	B 5 a	1	6838	Steige rechts			10.--
135b	B 4a	1	6838	" "			7.--

§ 8.

Die Auszahlung der Entschädigung für Einräumung der Rechte an das Badenwerk erfolgt, sobald dem Badenwerk vom Grundbuchamt eine Bescheinigung über die erfolgte Eintragung der Dienstbarkeiten vorliegt. Sofern eine Vergütung für die Beseitigung von Gegenständen oder das Ausästen von Bäumen (siehe § 1, Ziff. 2) in Frage kommt, ist diese nach Beseitigung bzw. Ausästung zu leisten.

§ 9.

Abänderungen dieses Vertrages müssen schriftlich vorgenommen werden, mündliche Abreden haben keine Gültigkeit.

§ 10.

Die Genehmigung dieses Vertrages durch den Vorstand des Badenwerkes bleibt vorbehalten.
Die Kosten des Vertragsabschlusses und Grundbucheintrages übernimmt das Badenwerk.
Der Vertrag wird für das zuständige Grundbuchamt einfach ausgefertigt.

Neckarbischofsheim, den 26. Mai 1953

Für das Badenwerk: Der Eigentümer:

Genehmigt:

Karlsruhe, den 22. August 1953

Öffentliche Unterschriftsbeglaubigung

Vorstehende Unterschrift en wurden heute in meiner Gegenwart eigenhändig vollzogen worden von den mir persönlich bekannten, hier wohnhaften:

und

Neckarbischofsheim am 26. Mai 1953

(am sechsundzwanzigsten Mai neunzehnhundertdreiundfünfzig

Eintausendneunhundert

Das Grundbuchamt
Der Hilfsbeamte:

12.2.1.1.2 Bemerkungen / Bewertung

Das im Grundbuch eingetragene Leitungsrecht wurde zu einem Zeitpunkt begründet, als das betroffene Grundstück noch nicht als Bauland ausgewiesen war und eine landwirtschaftliche Nutzung vorlag. Die Eintragung bezieht sich auf eine ehemalige Hochspannungsleitung einschließlich der zugehörigen Masten.

Nach Aktenlage sowie aufgrund der örtlichen Inaugenscheinnahme ist festzustellen, dass:

- die Leitung sowie die Masten vollständig zurückgebaut wurden,
- oberirdisch keinerlei Anlagenteile mehr vorhanden sind,
- eine tatsächliche Nutzung der Dienstbarkeit seit längerer Zeit nicht mehr erfolgt,
- keine ersichtlichen Nutzungseinschränkungen für das Grundstück bestehen,
- keine Schutzstreifen, Baubeschränkungen oder Bewirtschaftungshemmnisse mehr erkennbar sind.

Zwar besteht die beschränkt persönliche Dienstbarkeit grundbuchrechtlich weiterhin fort, sie entfaltet jedoch faktisch keine wertrelevante Belastungswirkung mehr. Ein wirtschaftlicher Nachteil für die aktuelle oder zukünftige Nutzung des Grundstücks ist nicht mehr ableitbar.

Da eine formale Löschung bislang nicht erfolgt ist, verbleibt lediglich ein theoretisches, rein rechtliches Restrisiko, das sich im Wesentlichen auf:

- einen geringen Verwaltungs- bzw. Klärungsaufwand im Bedarfsfall,
- sowie eine abstrakte rechtliche Unsicherheit

beschränkt.

Ein marktüblich ableitbarer Minderwert ist hieraus nicht herzuleiten. In der Wertermittlungspraxis wird in vergleichbaren Fällen ein symbolischer Pauschalwert angesetzt, um das formale Bestehen des Rechts zu berücksichtigen, ohne ihm eine marktprägende Wirkung beizumessen.
Der Wert der Dienstbarkeit wird daher sachgerecht mit einer pauschalen Entschädigung von 100,00 EUR angesetzt.

Dieser Betrag berücksichtigt:

- das rein formale Fortbestehen des Rechts,
- das Fehlen jeglicher tatsächlicher Nutzung,
- den vollständigen Rückbau der Anlagen,
- sowie die fehlende Auswirkung auf die bauliche und wirtschaftliche Nutzbarkeit des Grundstücks.

Eine weitergehende Wertminderung ist aus sachverständiger Sicht nicht gegeben.

12.3 Bodenwert

12.3.1 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.

12.3.2 Einfluss der Restnutzungsdauer auf den Bodenwert

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

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

12.3.3 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.

12.3.4 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.

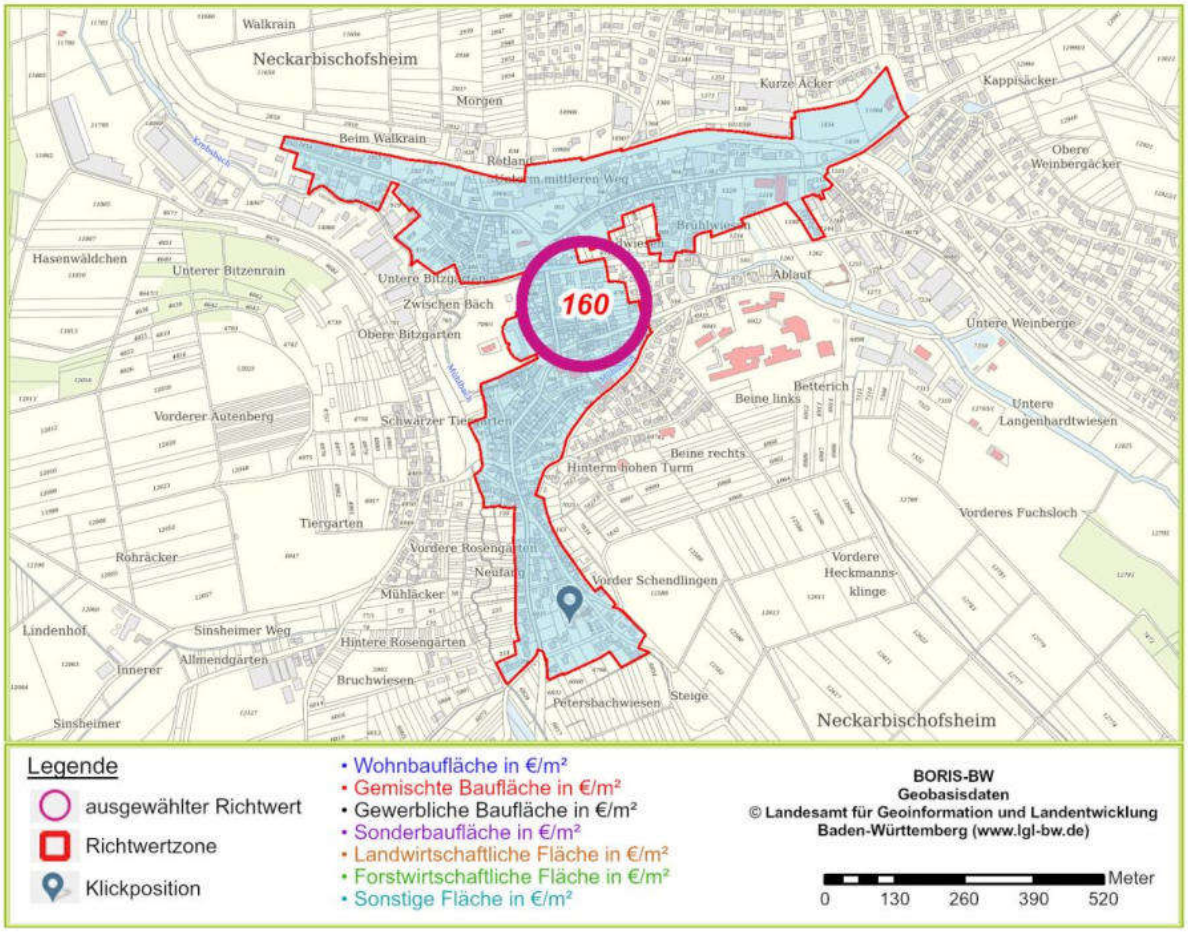


Abbildung 9 Auszug „BORIS“ – für den Stichtag

Abbildung 10 grundstücksbezogener Kontext

Lage und Wert	
Gemeinde	Neckarbischofsheim
Gemarkungsname	Neckarbischofsheim
Gemarkungsnummer	083180
Bodenrichtwertnummer	31801008
Bodenrichtwert	**160 €/m²**
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2025
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei
Art der Nutzung	gemischte Baufläche (auch Baufläche ohne nähere Spezifizierung)
Tiefe	50 m

Abbildung 11 Erläuterung zum Bodenrichtwert

Danach ergibt sich folgende Berechnung und Ableitung:

BODENWERT DES BEWERTUNGSOBJEKTS			
Der Bodenrichtwert (EUR/m²)			
gültig zum Datum	01.01.2025		
beträgt in der	Gemeinde Neckarbischofsheim		
			= 160,00 EUR/m²
<u>Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:</u>			
Bauliche Ausnutzbarkeit (GFZ)	=	0,8	
Lage im Baugebiet	=	durchschnittlich	
Baufläche / Baugebiet	=	Wohnfläche	
Erschließungsbeitrags- und			
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei	
Grundstücksgröße	=	800	m²
Grundstücksform	=	z.B. rechteckig	
Grundstückstiefe	=	0	m
<u>Der Bodenwert des Bewertungsobjekts ist wie folgt definiert:</u>			
Bauliche Ausnutzbarkeit (GFZ)	=	0,3115	
Lage im Baugebiet	=	durchschnittlich	
Baufläche / Baugebiet	=	Mischbaufläche	

Erschließungsbeitrags- und					
abgabenrechtlicher Zustand		=	frei		
Grundstücksgröße		=	1.300	m^2	
Grundstücksform		=	unregel-mäßig		
Grundstückstiefe		=		m	
Unter Bezug auf den Bodenrichtwert, gültig zum Datum				01.01.2025	
wird die Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag sowie der gegenüber dem					
Richtwertgrundstück abweichenden wertbeeinflussenden Merkmale des Bewertungsgrundstücks,					
wie folgt berücksichtigt:					
GFZ-Umrechnung				-53,93	EUR/m^2
mittels Anwendung der Durchschnitts-Koeffizienten:					
[Bodenrichtwert * ((kw : kv) -1)]					
k_w (Koeffizient Wertermittlungsobjekt)			0,59		
k_v (Koeffizient Vergleichsobjekt)			0,89		
Zu- / Abschlag für die Lage im Baugebiet					
durchschnittlich			0%	0,00	EUR/m^2
Zu- / Abschlag für erschließungsbeitrags-					
und abgabenrechtlicher Zustand			0%	0,00	EUR/m^2
Zu- / Abschlag für Grundstücksgröße			0%	0,00	EUR/m^2
Zu- / Abschlag für Grundstücksbelastungen			0%	0,00	EUR/m^2
Zu- / Abschlag für Grundstückstiefe			0%	0,00	EUR/m^2
Bodenwert EUR/m^2 gültig zum Datum			01.01.2025	106,07	EUR/m^2
Berücksichtigung der Zeit bis zum					
Wertermittlungsstichtag (Auf/Abzinsung)			07.01.2026	3,76	EUR/m^2
Zeitdifferenz	12	Mo-nate			
Zins	3,55%				
Bodenwert EUR/m^2 zum Wertermittlungsstichtag				109,83	EUR/m^2
			(gerundet)	**110,00**	**EUR/m^2**

Erschließungsbeitragsfreies, baureifes Land				
1.300 m² *		110,00	EUR/m² =	143.000,00 EUR
Bodenwert des Bewertungsobjekts			=	143.000,00 EUR
zum Wertermittlungsstichtag			07.01.2026	
Grundstücksgröße:	1.300 m²		Bodenwert:	
			(gerundet)	**143.000,00 EUR**

12.4 Baubeschreibung

12.4.1 Baujahr

Das ursprüngliche Baujahr ist nicht bekannt.

12.4.2 Baubeschreibung

12.4.2.1 Zusammenstellung der Baustoffe und Baukonstruktionen: Umfang und Einschränkungen

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

12.4.2.2 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.

12.4.2.3 Abgrenzung zur Schadensbewertung

Dieses Gutachten dient nicht als Bauschadensgutachten und erhebt keinen Anspruch darauf, sämtliche baulichen Mängel oder Schäden umfassend zu erfassen. Es wurden lediglich Schäden und Mängel dokumentiert, die bei der

visuellen Begutachtung offensichtlich waren. Es fand keine zerstörende Untersuchung oder technische Messung statt, um mögliche verdeckte Schäden oder Schwachstellen zu identifizieren.

12.4.2.4 Berücksichtigung gesundheitsschädlicher Stoffe und Schädlinge

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

12.4.2.5 Funktionsfähigkeit technischer Anlagen

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

12.4.2.6 Zusammenfassung und Bedeutung der Baubeschreibung

Diese Baubeschreibung dient ausschließlich der allgemeinen Darstellung des baulichen Zustands und der Bauweise des Objekts. Sie stellt keine Grundlage für rechtliche Ansprüche dar und kann auch nicht als detaillierte technische Prüfung verstanden werden. Insbesondere ersetzt sie nicht eine detaillierte technische oder bauphysikalische Analyse, wie sie im Rahmen eines spezialisierten Bauschadensgutachtens erforderlich wäre. Ziel ist es, dem Leser des Gutachtens einen groben, jedoch nachvollziehbaren Überblick über die wesentlichen baulichen Eigenschaften des Objekts zu geben.

12.4.2.7 Detailbeschreibung

12.4.2.7.1 Wohngebäude

	Rohbau / Bautenschutz	Beschreibung
1	Außenmauerwerk	massiv errichtet (Mauerwerk)
2	Außenputz	Grundputz, Oberputz, weiß (Dämmung nicht bekannt)
3	Abdichtung im erdberührten Bereich	augenscheinlich funktionsfähig; nicht sichtbar
4	Abdichtung von Balkon- und Terrassenbelägen	augenscheinlich nur eingeschränkt funktionsfähig; nicht sichtbar
5	Dachkonstruktion, Deckung	Satteldachkonstruktion, Deckung Betondachsteine
6	Dachentwässerung	außenliegend
7	Holzschutz im Außenbereich	soweit ersichtlich, vorhanden
8	konstruktiver Bautenschutz	unzureichend vorhanden
9	Pflasterflächen	Im Bereich der Zufahrt, dem Hauszugang und umlaufend um das Gebäude
10	Fliesen / Bodenbelagsflächen im Außenbereich	Terrasse im Erdgeschoss
11	Geländebearbeitung	gepflegter Außenbereich, gärtnerische Anlage
12	Einfriedigungen	nicht ersichtlich
	Haustechnik	
13	Heizungsanlagen / Installationen	Zentralheizung (Pellets, Holz), zentrale Versorgung der vorhandenen Radiatoren
14	Sanitärinstallationen, Sanitäre Einrichtungen, Fehlfunktionen; Schäden an Einrichtungen	durchschnittliche Sanitärinstallation; Schäden nicht ersichtlich, unterstellt: Funktionsfähig; Solaranlage zur Brauchwassererwärmung. Zisterne zur Regenwassernutzung
15	Elektroinstallationen sowie elektrische / Elektronische Einrichtungen	durchschnittliche Elektroinstallation; Schäden nicht ersichtlich, unterstellt: Funktionsfähig
16	Brandschutzanlagen / brandschutztechnische Einrichtungen sowie Mechanismen	nicht ersichtlich
17	Blitzschutzanlagen	nicht ersichtlich
18	Niederspannungsanlagen	durchschnittliche Elektroinstallation; Schäden nicht ersichtlich, unterstellt: Funktionsfähig. Glasfaseranschluss vorhanden
	Ausbaubereich	
19	Fenster	Holzfenster, Doppelverglasung; Rollläden in ungedämmten Rollladenkästen; Handbedienung (teilweise defekt); teilweise sind Fenster erneuert.
20	Bodenbeläge	Parkett, Laminat, Fliesen
	Wandbeläge	Gipsputz, Tapeten oder Fliesen

	Deckenbeläge	Gipsputz, Tapete
21	Treppen	Beton, Kunststeintreppe (KG-EG Massiv, EG-OG freitragend)
22	Dämmungen (Feuchte, Wärmeschutz)	nicht ersichtlich
23	Sonstige Einrichtungen	nicht ersichtlich

sonst. Beurteilung

24	Grundrißgestaltung	zweckmäßig
25	Belichtung / Besonnung	soweit beurteilt werden kann, ausreichend
26	Bauschäden / Baumängel	s.gesonderte Aufstellung
27	unterlassene Instandhaltung	s.gesonderte Aufstellung
28	Kontaminationen, Immissionsbetrachtung	s. gesonderte Aufstellung

12.4.2.8 Mängel und Schäden

12.4.2.8.1 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	**320**	Abdichtung Balkon schadhaft	16,00 m²	22.000,00 €
	300	Kaminzug Schäden		2.400,00 €
	300	Frostschäden Außenanlage (Treppenanlage)		6.000,00 €
		gesamt		**30.400,00 €**

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

12.4.2.8.2 Begründung

12.4.2.8.2.1 Balkon

Am Gebäude zeigen sich im Bereich des Balkons sowie der angrenzenden Fassadenflächen deutliche alters- und witterungsbedingte Schäden, die eine umfassende Instandsetzung erforderlich machen. Der Balkon weist insbesondere an der Brüstung und an der Unterseite der Balkonplatte erhebliche Abnutzungserscheinungen auf. Die hölzerne Balkonbrüstung ist sichtbar verwittert, die Beschichtung ist weitgehend abgewittert und bietet keinen ausreichenden Schutz mehr gegen Feuchtigkeitseintrag. Teilweise sind Verformungen und materialtypische Alterungsschäden erkennbar, sodass von einer eingeschränkten

Dauerhaftigkeit auszugehen ist. Ein bloßer Neuanstrich wäre nicht ausreichend, da die Schutzfunktion des Materials bereits nachhaltig beeinträchtigt ist.

An der Unterseite der Balkonplatte sowie im Übergangsbereich zur Fassade zeigen sich deutliche Verfärbungen und Abplatzungen, die auf Feuchtigkeitseintritt hindeuten. Dies lässt auf eine nicht mehr funktionsfähige Abdichtung schließen. Insbesondere im Bereich der Balkonanschlüsse ist davon auszugehen, dass Niederschlagswasser in die Konstruktion eindringt, was mittel- bis langfristig zu weiteren Schäden an Beton, Bewehrung und angrenzendem Mauerwerk führen kann. Ohne eine vollständige Erneuerung der Abdichtung besteht die Gefahr fortschreitender Substanzschäden.

Auch die Fassadenflächen im Bereich des Balkons weisen witterungsbedingte Abnutzungen, Verschmutzungen und partielle Putzschäden auf. Diese sind typisch für eine über längere Zeit unzureichend geschützte Bauteilzone und stehen im direkten Zusammenhang mit der mangelhaften Entwässerung und dem fehlenden konstruktiven Feuchteschutz des Balkons. Zur fachgerechten Wiederherstellung ist daher nicht nur eine lokale Ausbesserung, sondern eine umfassendere Instandsetzung der betroffenen Fassadenbereiche erforderlich.

Zusätzlich ist der Dachüberstand im Balkonbereich sichtbar gealtert. Die Holzteile zeigen deutliche Gebrauchsspuren und sind nur unzureichend gegen Feuchtigkeit geschützt. Auch wenn derzeit noch keine akute Standsicherheitsgefährdung vorliegt, ist im Zuge der Balkonsanierung eine Überarbeitung dieser Bauteile technisch sinnvoll und wirtschaftlich geboten, um Folgeschäden zu vermeiden.

Die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen umfassen daher den Rückbau der bestehenden Balkonbrüstung, die fachgerechte Entsorgung der Altmaterialien, die Erneuerung der Balkonabdichtung einschließlich der Anschlüsse, die Instandsetzung der Balkonplatte, die Montage einer neuen Balkonbrüstung sowie die partielle Sanierung der Fassade im Anschlussbereich. Ergänzend sind Gerüststellung, Nebenarbeiten sowie Abdichtungs- und Anschlussarbeiten erforderlich.

Unter Berücksichtigung üblicher Marktpreise, der erforderlichen handwerklichen Leistungen sowie der notwendigen Materialqualitäten ergibt sich hierfür ein realistischer Gesamtaufwand von rund 22.000 EUR. Dieser Betrag ist sachlich nachvollziehbar, marktüblich und notwendig, um die Gebrauchstauglichkeit, Dauerhaftigkeit und Substanzsicherheit des Gebäudes wiederherzustellen. Eine günstigere Lösung wäre nur durch technisch nicht ausreichende Maßnahmen möglich und würde mit hoher Wahrscheinlichkeit zu weiteren Schäden und Folgekosten führen.

12.4.2.8.2.2 Kaminzug

Im Bereich der Innenwand unterhalb der Holzdeckenverkleidung sind deutliche Feuchte- und Schadensspuren festzustellen. Die Wandoberfläche zeigt Verfärbungen, Putzablösungen sowie ungleichmäßige Strukturen, die eindeutig auf einen längerfristigen Feuchtigkeitseintrag hindeuten. Besonders im Übergangsbereich zwischen Wand und Decke sind Ablösungen und Verfärbungen erkennbar, was auf eine Durchfeuchtung des Bauteils schließen lässt. Auch an der angrenzenden Holzdecke sind Veränderungen sichtbar, die darauf hindeuten, dass Feuchtigkeit aus dem darüberliegenden oder angrenzenden Bauteil eingedrungen ist und sich dort über einen längeren Zeitraum gehalten hat.

Die Schadensursache ist mit hoher Wahrscheinlichkeit in einer mangelhaften oder gealterten Abdichtung im angrenzenden Außenbereich, insbesondere im Bereich von Dach- oder Balkonanschlüssen, zu sehen. Durch eindringendes Niederschlagswasser konnte Feuchtigkeit in das Mauerwerk gelangen und dort zu einer Schädigung des Putzes sowie zu einer Beeinträchtigung der Oberflächenbeschichtung führen. Der Schaden ist nicht lediglich optischer Natur, sondern stellt eine substanzielle Beeinträchtigung des Bauteils dar. Ohne fachgerechte Sanierung ist mit weiterem Feuchteeintrag, möglicher Schimmelbildung sowie einer fortschreitenden Schädigung der Bausubstanz zu rechnen.

Zur fachgerechten Beseitigung des Mangels ist es erforderlich, den geschädigten Bereich zu öffnen, lose und durchfeuchtete Putzschichten vollständig zu entfernen und die betroffenen Bauteile ausreichend zu trocknen. Anschließend muss der Wandbereich neu aufgebaut werden, einschließlich Haftgrund, Neuverputz und Oberflächenbeschichtung. Zusätzlich ist im Bereich der Holzdecke eine teilweise Demontage und Wiederherstellung notwendig, um eine ordnungsgemäße Trocknung zu ermöglichen und die ursprüngliche Optik wiederherzustellen. Ergänzend sind Abdichtungs- und Anschlussarbeiten erforderlich, um einen erneuten Feuchtigkeitseintritt dauerhaft zu verhindern.

Unter Berücksichtigung des erforderlichen Arbeitsaufwands, der notwendigen Materialien sowie der handwerklichen Leistungen ergibt sich für diese Maßnahmen ein realistischer und marktüblicher Sanierungsaufwand von rund 2.400 EUR. Die Kosten sind sachlich begründet und notwendig, um die Gebrauchstauglichkeit der betroffenen Bauteile wiederherzustellen und Folgeschäden an der Bausubstanz dauerhaft auszuschließen.

12.4.2.8.2.3 Frostschäden Außenanlage Treppe

Im Bereich der Außenanlage sind die vorhandenen Treppenanlagen deutlich schadhaft und in ihrer Gebrauchstauglichkeit erheblich eingeschränkt. Die Treppenstufen weisen alters- und witterungsbedingte Abnutzungserscheinungen auf, die sich insbesondere in ungleichmäßigen Setzungen, Abplatzungen an den Kanten sowie einer insgesamt unebenen Trittfläche äußern. Teilweise sind Risse im Beton sichtbar, die auf eine fortgeschrittene Materialermüdung sowie auf Feuchtigkeitseinwirkung in Verbindung mit Frost-Tau-Wechseln schließen lassen.

Die Stufen zeigen keine gleichmäßige Höhen- und Tiefenabfolge mehr, wodurch eine erhöhte Stolper- und Unfallgefahr besteht. Zudem sind die seitlichen Einfassungen sowie der Anschluss an die angrenzenden Flächen nicht mehr standsicher ausgeführt. Durch fehlende oder mangelhafte Entwässerung sammelt sich Niederschlagswasser im Treppenbereich, was die Substanz zusätzlich schädigt und insbesondere im Winter zu einer erheblichen Rutschgefahr führt.

Auch konstruktiv ist davon auszugehen, dass der Unterbau der Treppenanlage nicht mehr ausreichend tragfähig ist. Setzungen im Untergrund sowie fehlende Frostschutzschichten haben zu einer Verschiebung einzelner Bauteile geführt. Eine bloße Ausbesserung einzelner Stufen oder ein oberflächlicher Belagsaustausch wäre daher nicht dauerhaft wirksam und würde lediglich eine kurzfristige optische Verbesserung darstellen, ohne die Ursachen der Schäden zu beheben.

Zur fachgerechten Instandsetzung ist eine vollständige Erneuerung der Treppenanlage erforderlich. Diese umfasst den Rückbau der bestehenden Stufen, den Abtrag des geschädigten Untergrunds, die Herstellung eines neuen frostsicheren Unterbaus, die fachgerechte Neuanlage der Stufen einschließlich Ausrichtung und Höhenausgleich sowie die Herstellung sicherer Anschlussbereiche an angrenzende Flächen. Zusätzlich sind Entwässerungsmaßnahmen und eine rutschhemmende Oberfläche erforderlich, um die Verkehrssicherheit dauerhaft zu gewährleisten.

Unter Berücksichtigung des notwendigen Arbeitsaufwands, der Materialkosten, der Entsorgung des Altmaterials sowie der erforderlichen Erd- und Betonarbeiten ergibt sich ein realistischer und marktüblicher Sanierungsaufwand von rund 6.000 EUR. Die Kosten sind sachlich gerechtfertigt und erforderlich, um die Verkehrssicherheit wiederherzustellen, weitere Folgeschäden zu vermeiden und die Außenanlage dauerhaft nutzbar zu halten.

12.4.3 Restnutzungsdauer

12.4.3.1 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 25 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:

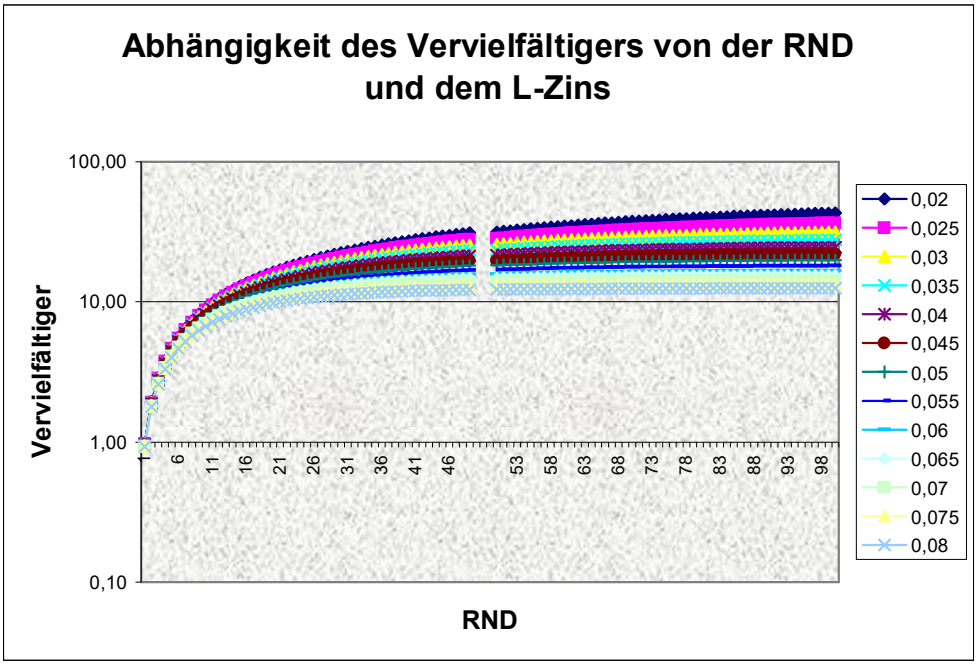


Tabelle 1 Abhängigkeit des Ertragsvervielfältigers von der RND

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.

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

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

12.4.3.2.1 Ermittlung des Kostenkennwerts nach den NHK 2010 für Ein- Zweifamilienwohnhäuser, Reihenhäuser, Doppelhäuser

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. Natursch iefer); 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)	1	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	große feststehende 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	0	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	1	nicht tragende 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, Spalierputz; 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	0	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holz-paneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppenanlage in besserer Art und Ausführung	1	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	0	1–2 Bäder mit tlw. zwei Wasch-becken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	1	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)	0,8	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	0	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwasserzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	0,2	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	1	SW	0	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 12 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%	184	0,46
Dach	0	1	0	0	0	15%	120	0,3
Fenster und Außentüren	0	1	0	0	0	11%	88	0,22
Innenwände und -türen	0	1	0	0	0	11%	88	0,22
Deckenkonstruktion und Treppen	0	0	0	1	0	11%	121,55	0,44
Fußböden	0	0	1	0	0	5%	46	0,15
Sanitäreinrichtungen	0	0	0	1	0	9%	99,45	0,36
Heizung	0	0,8	0	0,2	0	9%	77,49	0,216
Sonstige technische Ausstattung	0	1	0	0	0	6%	48	0,12

Kostenkennwerte für Gebäudeart:	720,00 EUR/m²	800,00 EUR/m²	920,00 EUR/m²	1.105,00 EUR/m²	1.385,00 EUR/m²

Ergebnis: (gewogener) Kostenkennwert:	872,49 EUR/m²	
Ergebnis: (gewogener) Standard (gerundet):		2,49

Abbildung 13 Ableitung des gewogenen Standards

Ableitung der anzuwendenden Gesamtnutzungsdauer (Anlage 3 SWRL)

gewogener Standard 2,486

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	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	0
Modernisierung von Bädern	0
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	0
SUMME	4

Alter geschätzt 50 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:

25 Jahre

Abbildung 14 Ableitung der Restnutzungsdauer

12.5 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 Neckarbischofsheim 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 Neckarbischofsheim 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 Neckarbischofsheim 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.

12.6 Ermittlung des Ertragswertes

12.6.1 Vermietbarkeit des Objektes

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

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

12.6.2 Erhaltungszustand, Ausbaustufe

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

12.6.3 Anzusetzende Mieten

12.6.3.1 Datenquellen

Die vom Unterzeichner zu berücksichtigenden Daten stammen aus folgenden Quellen:

a) Durch die Tätigkeit als Mietgutachter
- Im gerichtlichen Auftrag, verbunden mit Dateninformation aus der Vergangenheit (bisher bezahlte Miete, Neumiete)
- Im privaten Auftrag, verbunden mit dem Erhalt von Mieterlisten

b) Durch die Tätigkeit als Bewertungssachverständiger, Bewertung von Renditeobjekten (daraus resultierende Mieterlisten)

c) Regelmäßiges Studium der Tageszeitungen, wobei dem Unterzeichner bewusst ist, dass es sich hierbei um Mietforderungen handelt, nicht um tatsächliche Abschlüsse.

d) Auseinandersetzung mit folgenden Datenerhebungen
- Mietspiegel der umliegenden Städte, soweit verwertbar
- Daten anderer Immobilienfirmen

e) Gespräche mit Maklern, Hausverwaltern, Vermietern, Mieter

Auf Grund der jahrelangen Tätigkeit auf dem Immobilienmarkt ist es gesichert, dass das dem Unterzeichner zur Verfügung stehende Datenmaterial einen besonders repräsentativen Querschnitt vergleichbarer Objekte darstellt. Die laufenden Marktbeobachtungen bestätigen, dass das Datenmaterial des Unterzeichners die tatsächlichen Gegebenheiten auf dem Mietsektor äußerst zutreffend widerspiegeln. Außerdem entsprechen die herangezogenen Vergleichsobjekte zum großen Teil persönlich bekannten Objekten.

So ergeben sich folgende Faktoren:
- Unzensierter Informationsfluss aus einer Vielzahl von Informationsquellen
- Auswahl der Objekte angemessen verteilt über die letzten vier Jahre
- Auswahl von Werten, die anderen Vergleichsdaten nicht widersprechen
- Auswahl eines geeigneten Verhältnisses von Bestands- und Neumieten nach einem auf Erfahrungswerten basierendem Verteilungsschlüssel

welche eine Garantie für einen repräsentativen Querschnitt bilden. Es sei hier auch auf die Rechtsprechung 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 Gemeinde über einen Erfahrungsschatz aus einer Vielzahl von Fällen verfügen. Diesen Erfahrungsschatz wird der Sachverständige in erster Linie im Rahmen seiner beruflichen Tätigkeit ansammeln.“

12.6.3.2 Flächenermittlung

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

12.6.3.2.1 Grundflächen, die vollständig anzurechnen sind

1. Grundflächen, die vollständig zur Wohnfläche anzurechnen sind

Nr.	Raumbezeichnung	Grundfläche m² (Fertigmaß)	Abzugsfläche m²	Gesamtfläche m²
1	Hobby	28,81		28,81
2	Zimmer 2	21,87		21,87
3	Flur	16,57		16,57
4	Du/WC	8,85		8,85
5	Wohnen/Essen	51,75		51,75
6	Küche	9,35		9,35
7	Speisekammer	1,66		1,66
8	Garderobe	2,49		2,49
9	Zimmer 1	3,84		3,84
10	WC	1,27		1,27
11	Schlafen	17,06		17,06
12	Diele	15,21		15,21
13	Flur 2	6,09		6,09
14	Zimmer 3	17,25		17,25
15	Bad	9,16		9,16
16	WC	0,78		0,78
17	Zimmer 4	18,99		18,99
18				
19				
20				

Summe 1	**231,00**

12.6.3.2.2 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	11,51	5,755	5,76

Summe 2	**5,76**

12.6.3.2.3 Grundflächen, die nur zu einem Viertel anzurechnen sind

3. Grundflächen, die zu einem Viertel, höchstens zur Hälfte anzurechnen sind

Nr.	Raumbezeichnung	Grundfläche m² (Fertigmaß)	Abzugsfläche m²	Gesamtfläche m²
	Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen; sie sind in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte anzurechnen		Berechnung der Abzugsfläche wie unter Punkt 1 beschrieben	
1	Terrasse	11,99	5,99	6,00
2	Dachterrasse	20,96	10,457	10,50

Summe 3 **16,50**

12.6.3.2.4 Zusammenfassung

4. Zusammenstellung

Nr.	Bezeichnung	Grundfläche	anzurechnen	Wohnfläche m²
1	Grundflächen, die vollständig anzurechnen sind	231,00	100%	231,00
2	Grundflächen, die zur Hälfte anzurechnen sind	5,76	100%	5,76
3	Grundflächen, die höchstens zur Hälfte anzurechnen sind	16,50	100,00%	4,55

berechnete Wohnfläche **241,31**

12.6.3.3 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.

12.6.3.3.1 Angaben von Maklern

Nach Erhebung bei ortskundigen Maklern sind insbesondere folgende Vergleichsmieten für Wohnflächen anzusetzen: Normalübliche Mieten im freien Handel bei Gebrauchtimmobilien dieser Art mit durchschnittlichem Nutzwert zwischen 7,50 EUR/m² bis zu 9,50 EUR/m²; für Lagerflächen bis zu 2,00 EUR/m², für Produktionsflächen bis 6.- EUR/m², für Büroflächen bis 8.- EUR/m². Garagen werden mit 45.- bis 150.- EUR/Stellplatz je Monat vermietet.

12.6.3.3.2 Vergleichsobjekte

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

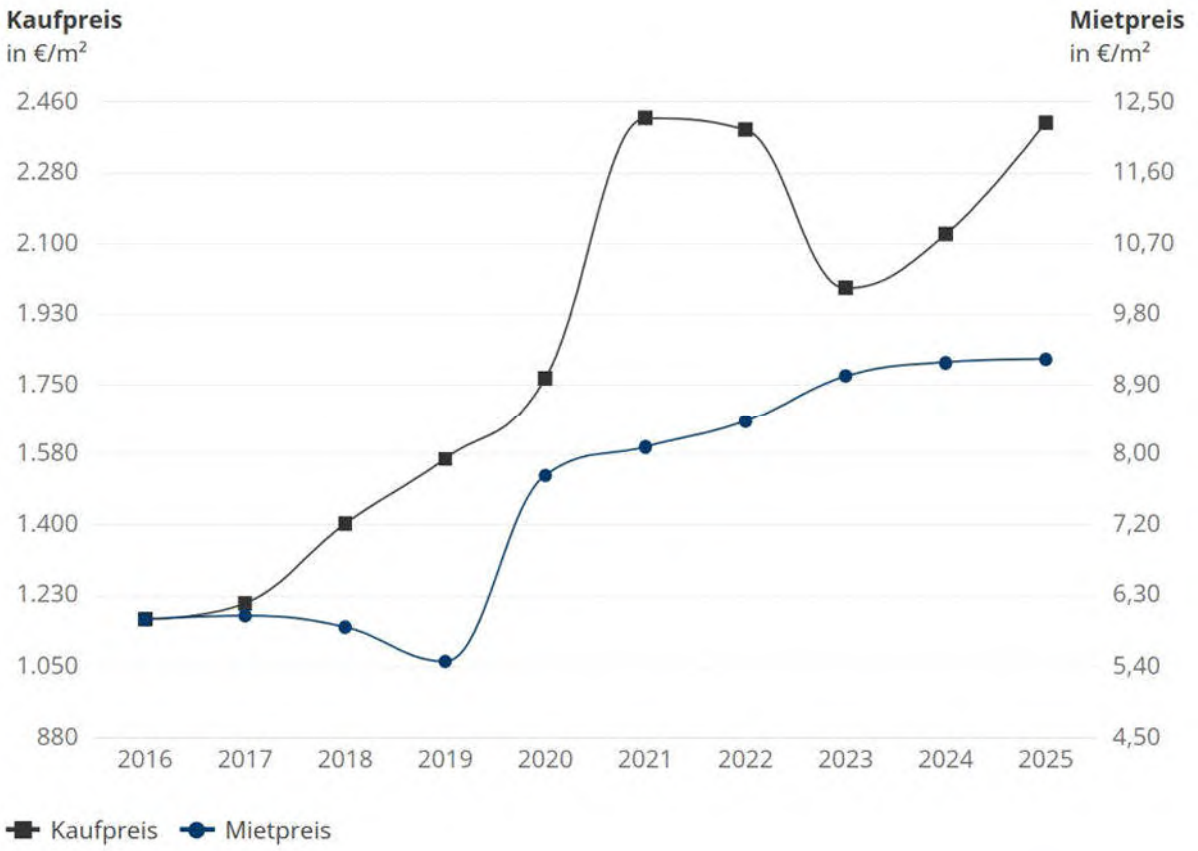


Abbildung 15 Marktentwicklung

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.

12.6.3.3.3 Zusammenfassung

Die Anpassung an die gesetzlichen Vergleichsmerkmale Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage gemäß § 558 (2) BGB erfolgte auf der Grundlage der aus dem örtlichen bzw. überörtlichen Mietmarkt statistisch bzw. empirisch abgeleiteten Mietwertrelationen. Bezüglich der Art und der Ausstattung wurden

– soweit möglich - vergleichbare Objekte ausgewählt und die entsprechende Lage gewürdigt.

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

Mieteinheit				
Bezeichnung			Flächenansatz	Miete
Wohneinheit			241,31 m²	9,50 EUR/m²
Stellplätze und Garagen		Summe	241,31 m²	
Stellplätze	2	Miete je St. / Monat		25,00 EUR
Carport	1	Miete je St. / Monat		35,00 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. Energetische Mängel reduzieren die Nachfrage und vor allen Dingen auch die Vergleichsmiete für das genannte Objekt.

12.6.4 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:

12.6.4.1 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	25,00 Jahre
Liegenschaftszinssatz	3,55 %

$$V = \frac{q^n - 1}{q - 1} * \frac{1}{q^n} \text{ oder } \frac{1}{\frac{q - 1}{q^n - 1} * p} = 16{,}4013128$$

Abbildung 16 Ableitung Ertragsvervielfältiger

12.6.4.2 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.

12.6.4.3 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.

12.6.4.4 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:

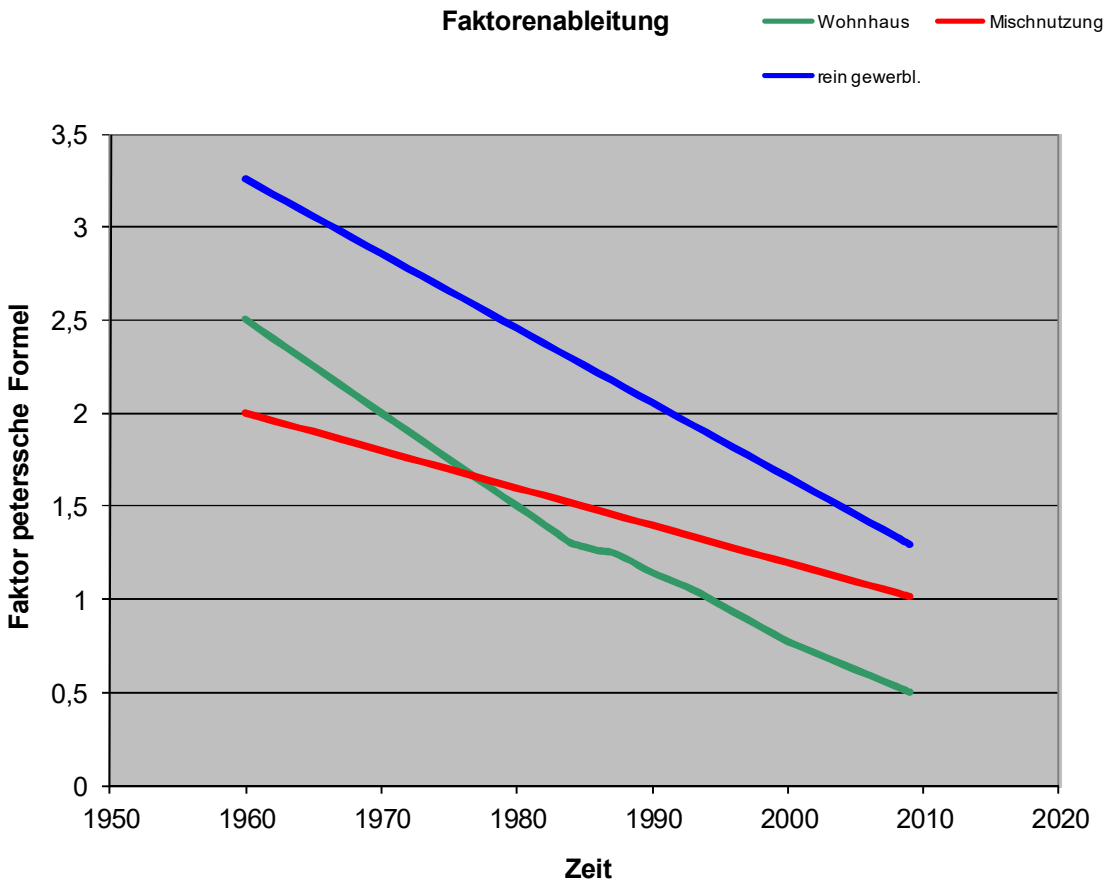


Abbildung 17 Faktorenableitung zur Ermittlung der Instandhaltungsrücklage

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.	=	182.623,59 €
Faktor	=	2,25
ergibt Instandhaltungsrücklage p.a.=		5.136,29 €

Tabelle 3 Ermittlung der Instandhaltungsrücklage

Es ergibt sich bei der gegebenen Wohnnutzung eine Instandhaltungsrücklage von rd. 5.136 EUR p.a..

12.6.4.5 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.

12.6.5 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)

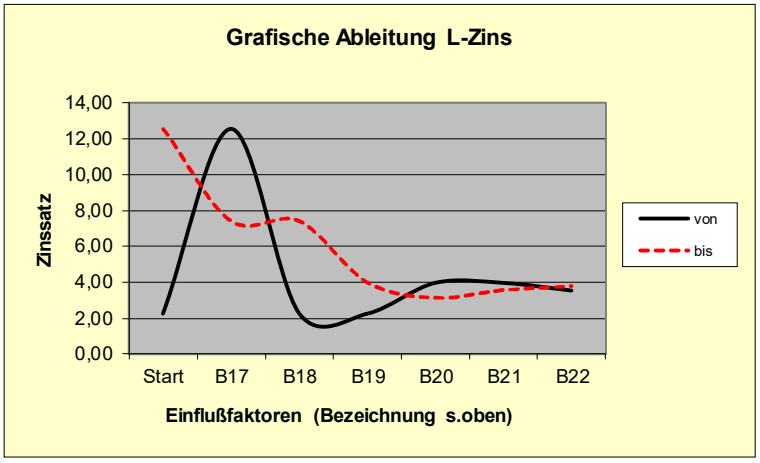
	Einfamilienwohnhaus
Wohnungsgrößenanp.:	über 60m²
Anzahl der Wohneinheiten:	bis zu 3 Wohneinheiten
Lage	mäßige Lage
Restnutzungsdauer	lange Restnutzungsdauer
Miet - und Kaufpreisrelation	niedriges Mietniveau
Zukunftserwartungen	hohes Investitionsrisiko
Wohn / Gewerbeanteil	überwiegender Wohnanteil
Berechnung:	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	2,26	12,54
B17	12,54	7,40
B18	2,26	7,40
B19	2,26	3,97
B20	3,97	3,12
B21	3,97	3,55
B22	3,55	3,76

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

3,55 **und** **3,76**

Ausgewählt: 3,55

c2006-26 Gablenz Klaus

Abbildung 18 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 4,14% 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 / Mischnutzung	Geschäfts- und Bürogrundstücke
1	Simon/ Kleiber[7]		2,0 -4,0	4,0-5,0	6,0 -6,5
2	Vogels[8]		2,5 -3,5	3,5 -4,5	6,5 -7,0
3	Pohnert[9]		4,0-5,0	5,5 -6,5	6,0 -7,5
4	Sommer[10]		2,5 -4,5	4,0 -5,5	6,0 -7,0
5	Ross[11]		2,5 -3,5	4,0 -4,5	5,0 -6,0
6	Wert R 76/96			5,0	6,5 -8,0
7	Kleiber/ Simon/ Weyers[12]		2,0 - 4,0	4,0 -5,0	6,0 -6,5
8	Sturm[13]				
9	Sprengnetter[14]	2,75 –4,00	2,00 -3,25	3,00 -4,00	5,50 -6,50
10	Simon/Cors/ Troll[15]			4,50 -5,50	5,50 -6,50
11	Kleiber, Simon[16]	3,5	2,0 bis 4,0	4,0 bis 5,0	6,0 bis 9,0

Tabelle 4 Liegenschaftszinssätze in der Fachliteratur

[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

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

12.6.6 Ermittlung des Ertragswertes

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

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

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

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

12.6.6.1 Ertragswertberechnung

Bodenwertermittlung

c Gablenz 2004

ant. Grundstücksfläche	1300,00 m²	Miteigentumsant.	1.000,00 /1000	
Bodenwert je m²		ant. Boden:	110,00 EUR/m²	
		Bodenwert		**143.000,00 EUR**

Ertragswertberechnung

Ermittlung Rohertrag:

Mieteinheit

Bezeichnung			Flächenansatz	Miete	Jahresmiete
Wohneinheit			241,31 m²	9,50 EUR/m²	27.509,34 €
Stellplätze und Garagen		Summe	241,31 m²		27.509,34 €
Stellplätze	2	Miete je St. / Monat		25,00 EUR	600,00 €
Carport	1	Miete je St. / Monat		35,00 EUR	420,00 €
		jährlicher Rohertrag			**28.529,34 €**

Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten (in % des Rohertrags)	3,00 %	855,88 €
Betriebskosten (in tatsächlicher Höhe, in EUR)	0,00 EUR	- €
Instandhaltung (in % des Rohertragsaus Ableitung	18,67 %	5.136,29 €
Mietausfallwagnis (in % des Rohertrags)	3,00 %	855,88 €
jährliche Bewirtschaftungskosten		**6.848,05 €**
jährlicher Reinertrag		**21.681,29 €**

Bodenwertverzinsung

Liegenschaftszinssatz	3,55 %	
Bodenwert	143000,00 EUR	
jährliche Bodenwertverzinsung		**5.069,35 €**
jährlicher Ertrag		**16.611,94 €**

Ertragswert der baulichen Anlage

Liegenschaftszinssatz	3,55%	
Restnutzungsdauer	25,00 Jahre	
Vervielfältiger	16,401	
Ertragswert der baulichen Anlagen		**272.457,64 €**
Bodenwert	+	**143.000,00 €**
Mängelbeseitigung	-	**30.400,00 €**
Ertragswert des Grundstücks	gerundet =	**385.057,64 €**

Tabelle 5 Ermittlung Ertragswert

Es ergibt sich nach vorstehender Berechnung ein anteiliger Ertragswert in Höhe von rd. 385.000.- EUR. Es ergeben sich dabei folgende statistischen Größen:

Statistische Kennzahlen

Ertragswert nach der Faktor 300 Methode:	**511.632,28 EUR**
Verhältnis Ertragswert / verm. Fläche	**1.595,70 EUR/m²**
Verhältnis Ertragswert / Grundstücksfläche	**296,20 EUR/m²**
Durchschnittliche Miete bezogen auf Gesamt	**9,50 EUR/m²**
Bodenwertanteil am Ertragswert	**37,14%**
Gebäudewertanteil am Ertragswert	**70,76%**
Reinertragsanteil am Rohertrag	**76,00%**
Verhältnis Ertragswert/Rohertrag p.a.	**13,50 fach**
Anteil von Belastungen am Ertragswert	**7,89%**

Abbildung 19 Statistische Kennzahlen

12.6.6.2 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.

	Bodenwert je m²		%-Veränderung	Ertragswert
Varianz 1				
Ursprung	88,00 EUR/m²	1300,00 m²	**-3,109** %	373.086,44 EUR
Varianz 2	**110,00 EUR/m²**	**1300,00 m²**	**0,000** %	**385.057,64 EUR**
	132,00 EUR/m²	1300,00 m²	**3,109** %	397.028,85 EUR

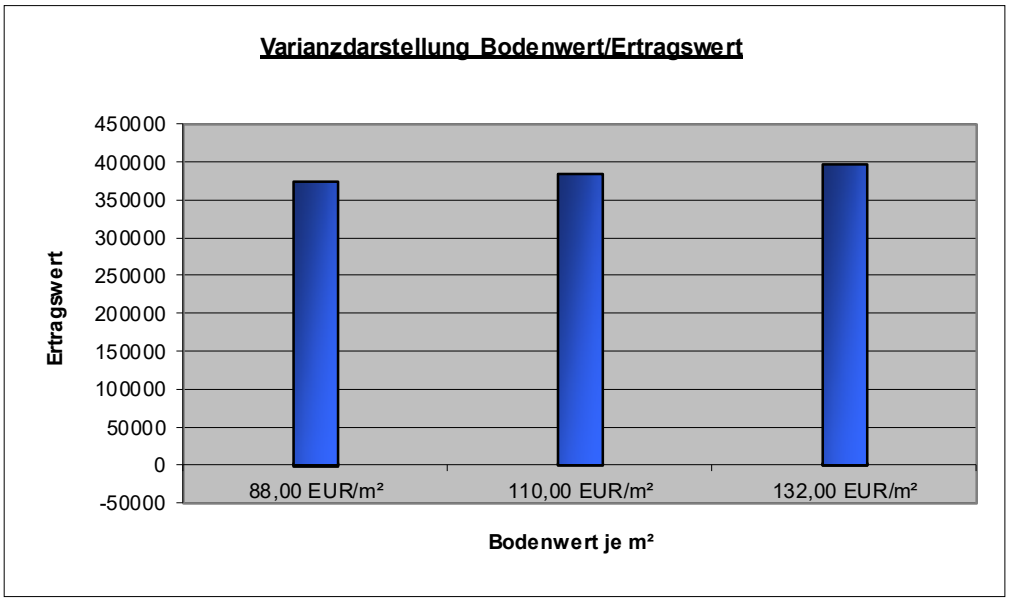


Abbildung 20 Sensitivitätsanalyse des Bodenwertes

[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	20 Jahre	**-9,69** %	347.737,16 EUR
Ursprung	25 Jahre	**0,00** %	**385.057,64 EUR**
Varianz 2	30 Jahre	**8,14** %	416.412,27 EUR

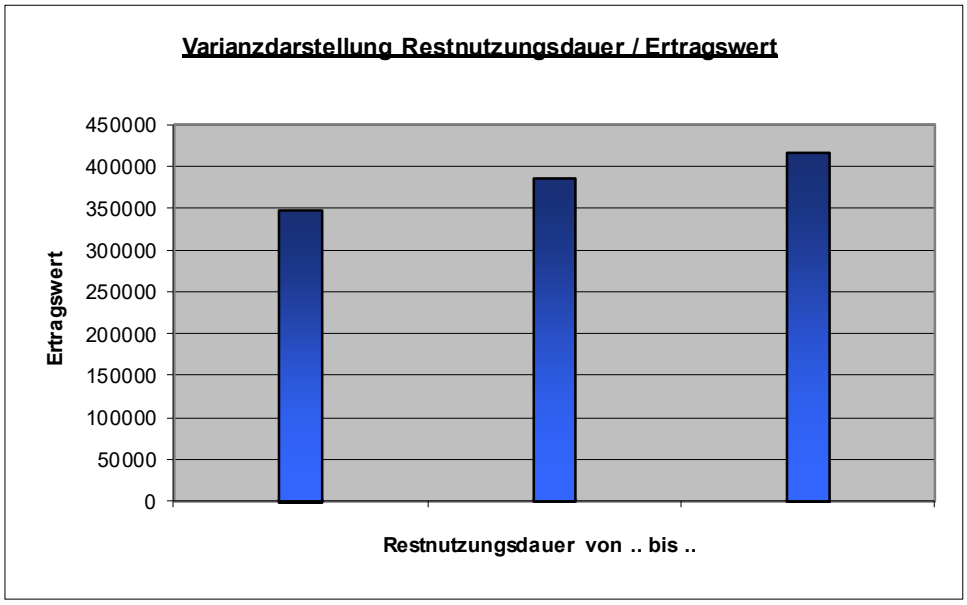


Abbildung 21 Sensitivitätsanalyse der Restnutzungsdauer

12.6.7 Stabilitätstest des Ertragswertes anhand der „Monte Carlo“ Simulation

12.6.7.1 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.

12.6.7.2 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.

12.6.7.3 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:	71.500,00 €	214.500,00 €	143.000,00 €	8
Jahresrohertrag:	14.264,67 €	42.794,01 €	28.529,34 €	8
Bewirtschaftungskosten:	3.424,02 €	10.272,07 €	6.848,05 €	8
Liegenschaftszinssatz:	2,00	7,50	4,75	6
Restnutzungsdauer:	10	55	32,5	6

Ergebnisse:

			%-Abweichung zu Monte-Carlo	
Ertragswert:	minimal:	62.096,87 €	-84,94	Abweichung zu
	maximal:	1.378.271,07 €	234,32	tatsächlicher EW:
arith. Mittel aus obigen Werten:		720.183,97 €	74,69	415.457,64 €
Ertragswert aus mittl. Eingangswerten:		387.080,14 €	-6,11	(ohne Mängel)
Ertragswert (Median) nach Monte-Carlo:		**412.256,33 €**		**-0,78%**

Tabelle 6 Ableitung MCE- Wert

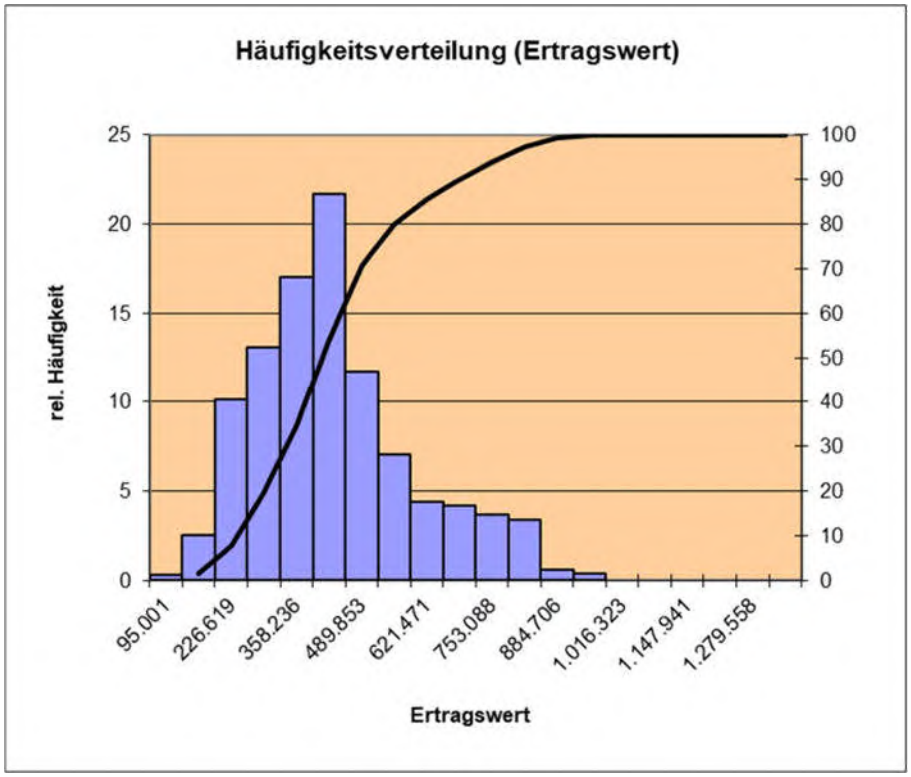


Abbildung 22 Häufigkeitsverteilung MCE Wert

Dabei zeigt sich, dass der ermittelte Ertragswert (ohne Berücksichtigung § 19 WertV) lediglich rd. 0,8 % von dem durch die „Spannen- Simulation“ ermittelten wahrscheinlichsten Ertragswert abweicht, wobei besonderen Wert auf die Variation der beiden „Risikoeingangsdaten“ Liegenschaftszins und Restnutzungsdauer eingegangen wurde – damit erübrigt sich im Hinblick auf die allgemeine Schätzgenauigkeit sämtlicher obergutachterlicher Streit über die Korrektheit bzw. Auswirkung bestimmter Eingangsdaten.

13. 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:

1. Ableitung aus dem Standardmerkmal

Standardmerkmal	Standardstufe 1	2	3	4	5	Wägungsanteil	Zwischenergebnisse
Außenwände	0	1	0	0	0	23%	184
Dach	0	1	0	0	0	15%	120
Fenster und Außentüren	0	1	0	0	0	11%	88
Innenwände und -türen	0	1	0	0	0	11%	88
Deckenkonstruktion und Treppen	0	0	0	1	0	11%	121,55
Fußböden	0	0	1	0	0	5%	46
Sanitäreinrichtungen	0	0	0	1	0	9%	99,45
Heizung	0	0,8	0	0,2	0	9%	77,49
Sonstige technische Ausstattung	0	1	0	0	0	6%	48

Kostenkennwerte für Gebäudeart:	720,00 EUR/m²	800,00 EUR/m²	920,00 EUR/m²	1.105,00 EUR/m²	1.385,00 EUR/m²

Ergebnis: (gewogener) Kostenkennwert:	872,49 EUR/m²
Ergebnis: (gewogener) Standard (gerundet):	

2. Korrekturfaktor nach besonderer Angabe

freistehendes Zweifamilienwohnhaus? nein

Ergebnis: (korrekt. gewogener) Kostenkennwert:	872,49 EUR/m²

2. Baukostenindizierung

Baukostenindex durchschnittlich 2010 (Basis 2005) 113,7
Baukostenindex zum Wertermittlungsstichtag 121,4

(Quelle: Statistisches Bundesamt Deutschland, Fachserie 17 Reihe 4, Preisindex für den Neubau von "Wohngebäude insgesamt", Wiesbaden)

Ergebnis: (indizierter) Kostenkennwert:	931,58 EUR/m²

3. Anpassung Dachgeschoss

Im Fall einer nur eingeschränkten Nutzbarkeit des Dachgeschosses (nicht ausbaufähig) ist in der Regel ein Abschlag vom Kostenkennwert für die Gebäudeart mit nicht ausgebautem Dachgeschoss anzusetzen. Die Höhe des Abschlags ist wie folgt begründet:
./.

Ergebnis: (angepasster) Kostenkennwert:	931,58 EUR/m²

Abbildung 23 Ableitung Kostenkennwert

Ableitung Herstellungskosten

(gewogener) Kostenkennwert nach Ermittlung	931,58 EUR/m²
Regionalisierung nach dem Sachwertfaktor vom Gutachterausschuß	1
Bruttogrundfläche, wie ermittelt	405,00 m²
Herstellungskosten der vom Üblichen abweichenden C-Flächen	100,00 EUR/m²
bei der BGF nicht erfasste Bauteile	10.000,00 EUR
abweichende Baunebenkosten	0,00 EUR

Herstellungskosten der baulichen Anlage	387.288,62 EUR

Abbildung 24 Ableitung Herstellungskosten

Alterswertminderung
Die Alterswertminderung erfolgt linear.

	Herstellungskosten		387.288,62 EUR/m²
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre		
Restnutzungsdauer	25 Jahre	64,29%	

alterswertgeminderte Herstellungskosten	248.971 EUR/m²

Außenanlagen
Soweit wertrelevant und nicht anderweitig erfasst, sind die Sachwerte der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten zu ermitteln. Werden die gewöhnlichen Herstellungskosten zu Grunde gelegt, ist eine Alterswertminderung anzusetzen, wobei sich die Restnutzungsdauer in der Regel an der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage orientiert. Soweit diese Anlagen erheblich vom Üblichen abweichen, ist ggf. ihr Werteinfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.

Ansatz für Außenanlagen (Zeitwert)

Zeitwerte für Außenanlagen		12.000,00 EUR

Bodenwert
nach gesonderter Ableitung

Bodenwert	143.000,00 EUR

Ergebnis

Es ergibt sich	vorläufiger Sachwert	403.971,25 EUR

Marktanpassung:

Marktanpassung	-10.000,00 EUR
Sachwert	393.971,25 EUR

Abbildung 25 Ableitung des Sachwerts

13.3 Ergebnis

Nach der vorstehenden Ableitung beträgt der Sachwert rd. 394.000 EUR. Es liegt eine entsprechende Plausibilität vor.

14. Ergebnis der Verkehrswertermittlung zum 7.Januar 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 7.Januar 2026** für korrekt angemessen:

Verkehrswert des Objektes Waldblickstraße 5, 74924 Neckarbischofsheim

390.000.- €
(in Worten: dreihundertneunzigtausend Euro)

15. Anlagen

15.1 Fotos

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



Abbildung 26 Außenanlage Schuppen



Abbildung 27 Außenanlage Wasserinstallation



Abbildung 28 Glas - Gewächshaus



Abbildung 29 Freisitz und Garten



Abbildung 30 wie vor



Abbildung 31 Giebelansicht



Abbildung 32 Außenansicht Wohnhaus



Abbildung 33 wie vor



Abbildung 34 wie vor



Abbildung 35 Gartenanlage



Abbildung 36 Straßenfront am Objekt



Abbildung 37 Garage

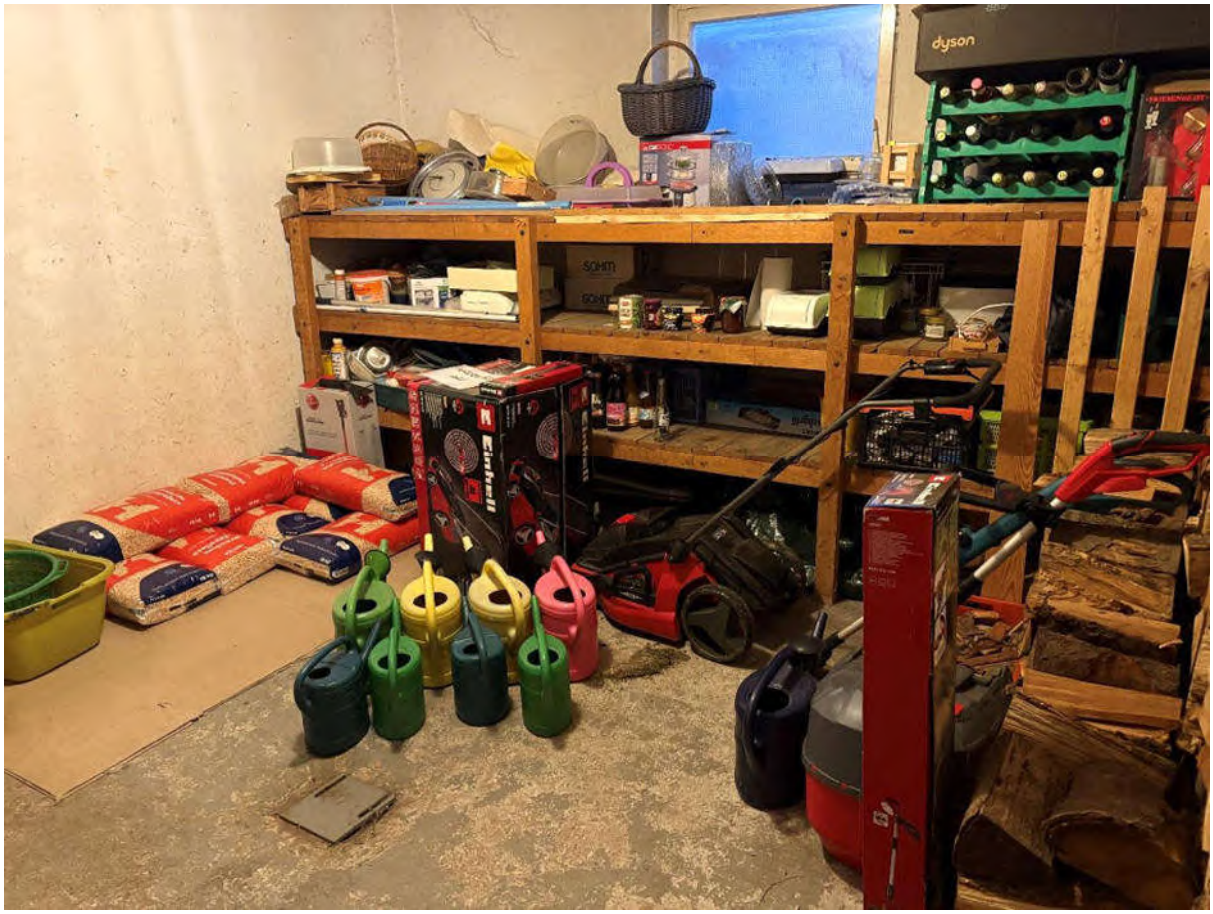


Abbildung 38 Werkstatt



Abbildung 39 Flur Erdgeschoss



Abbildung 40 Hobbyraum



Abbildung 41 wie vor



Abbildung 42 Zimmer Erdgeschoss



Abbildung 43 Dusche Erdgeschoss



Abbildung 44 Heizraum



Abbildung 45 wie vor



Abbildung 46 Holzofen Erdgeschoss Flur



Abbildung 47 Pumpe für Außenwasserinstallation

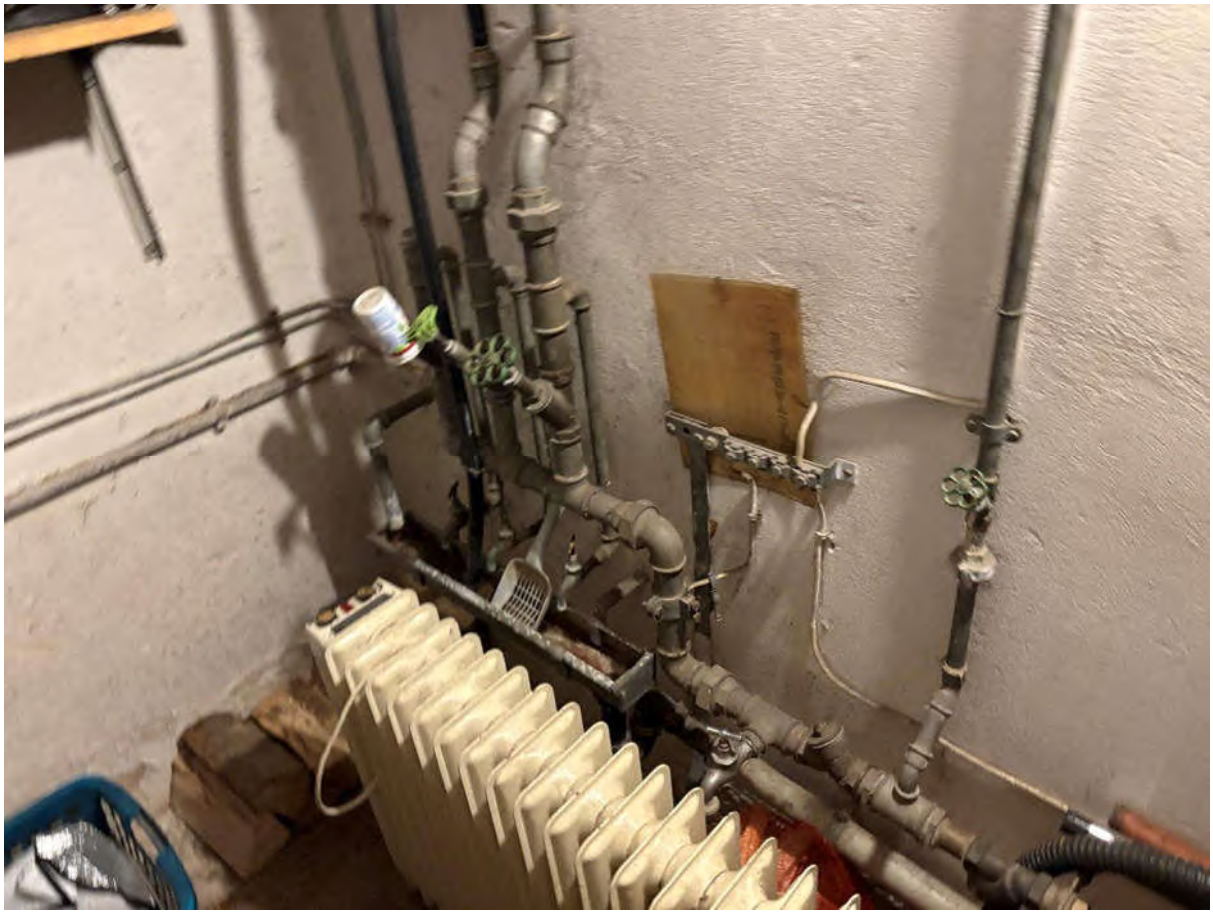


Abbildung 48 Wasserversorgung



Abbildung 49 Treppe EG-OG



Abbildung 50 Schlafen OG



Abbildung 51 Dachterrasse





Abbildung 52 Außenanlage zur Straße



Abbildung 53 Dachterrasse



Abbildung 54 Wohnen / Essen OG



Abbildung 55 wie vor



Abbildung 56 Balkon OG



Abbildung 57 Einfahrt



Abbildung 58 Speisekammer



Abbildung 59 Küche



Abbildung 60 WC Obergeschoss



Abbildung 61 Bad Obergeschoss



Abbildung 62 Garderobe



Abbildung 63 Diele Obergeschoss



Abbildung 64 Empore Dachgeschoss



Abbildung 65 wie vor



Abbildung 66 Zimmer 3



Abbildung 67 Detail Kamin



Abbildung 68 Abseite 2



Abbildung 69 Zimmer 4



Abbildung 70 Bad Dachgeschoss



Abbildung 71 WC Dachgeschoss



Abbildung 72 Abseite 1



Abbildung 73 Zugang Speicher



Abbildung 74 Abseite 3



Abbildung 75 Garten

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, 21.Januar 2026

Klaus B.Gablenz

