

Objekt: 36,4/1.000 tel Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Raumeinheit Nr. 2, bestehend aus den Räumen im Erdgeschoss- alles Nr. 2 - 74934 Reichartshausen, Helmstadter Straße 17

Verkehrswertermittlung für das Amtsgericht Heidelberg

the science[®]
of build & estate

Gutachten

Über die Verkehrswertermittlung des Objektes

36,4/1.000 MEA, verbunden mit dem Sondereigentum an der Raumeinheit Nr. 2, bestehend aus den Räumen im Erdgeschoss – alles Nr. 2 –

Flurstück Nummer 1638 Gebäude- und Freifläche

**Helmstadter Straße 17
74934 Reichartshausen**



Auftraggeber:

**Amtsgericht Heidelberg
Kurfürstenanlage 15
69115 Heidelberg**

**Gablenz
Sachverständigenbüro**

Klaus Bernhard Gablenz

Marktstraße 42
75031 Eppingen

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

Das Objekt konnte nur von außen besichtigt werden

**Bewertungstichtag:
29. August 2024**

Anzahl der erstatteten Gutachten: 1
Erstattete Zeichen: 134.234

DS 375493/1124

Ersteller: Klaus Bernhard Gablenz

Datum: 29.11.2024



1. Tabellarische Zusammenfassung der Ergebnisse

Allgemeine Angaben	Information
1. Auftraggeber	· Amtsgericht Heidelberg, Kurfürstenanlage 15, 69115 Heidelberg
2. Auftrag vom	· Donnerstag, 11. Juli 2024
3. Aktenzeichen des Auftraggebers	· 2 K 57/24
4. Bewertungsgegenstand	· 36,4/1.000 MEA, verbunden mit der Raumeinheit Nr. 2, bestehend aus den Räumen der Wohnung im Erdgeschoss des Gebäudes II - alles Nr. 2 -
5. Flurstück Nummer	· 1638
6. Straße / Haus Nr.	· Helmstadter Straße 17
7. PLZ, Ort	· 74934 Reichartshausen
8. Eigentümer	· für das Gutachten nicht angegeben
9. Wertermittlungsstichtag	· Donnerstag, 29. August 2024
10. Tag der (letzten) Ortsbesichtigung	· Donnerstag, 29. August 2024
Angaben zur Nutzung des Objektes	
11. Mieter / Pächter	· Eine Vermietung ist nicht bekannt
12. Hausverwalter	· nicht bekannt
13. Hausmeister	· nicht bekannt
14. Zwangsverwalter	· nicht bekannt
Angaben zu den baulichen Anlagen	
15. Objektform	· vollunterkellertes Wohngebäude, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss.
16. Baukonstruktion	· individueller Massivbau, freistehend
17. Dachform	· Satteldach, Flachdach
18. Anzahl aller Gebäude	· 1
19. Anzahl und Art der Nebengebäude	· nicht bekannt
20. Mängel und Schäden sowie Restfertigstellungskosten (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)	· Das Objekt weist keine sichtbare Mängel oder Schäden auf
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 Restnutzungs-	· 40

dauer		
24. Durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	·	i.d.R. 60 bis 80 Jahre bei reinen Wohngebäuden
25. Wohnflächen / Nutzflächen Wohneinheit 1	·	
		36,00 m ²
26. Tatsächlicher Mietertrag	·	nicht bekannt
27. nachhaltig erzielbare Miete bei Beibehaltung der derzeitigen Nutzung oder Änderung in eine zulässige andere Nutzung (im Durchschnitt für alle Nutzungsarten auf dem Grundstück)	·	7,50 EUR/m ² /Monat
28. Belastungen in Abt. II, die auf das Bauwerk wirken	·	keine Eintragungen ersichtlich

Angaben zum Grund und Boden

29. Bebauungsvorschriften	·	ein Bebauungsplan liegt nicht vor
30. zuständiges Baurechtsamt	·	Gemeinde Reichartshausen
31. zuständiges Grundbuchamt	·	Gemeinde Reichartshausen
32. Belastungen in Abt.II, die auf den Grund und Boden wirken	·	./.
33. Automatisierter Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom	·	Montag, 28. Oktober 2024
34. Automatisierter Auszug aus dem Liegenschaftsbuch vom	·	Montag, 28. Oktober 2024
35. Grundbuch Nr.	·	1095
36. Grundstücksgröße (wirtschaftliche Sachgemeinschaft)	·	1.907,00 m ²

Angaben zu den ermittelten Werten

37. Sachwert	·	./.
38. Ertragswert	·	56.525,24 EUR
39. Verkehrswert	·	56.000 EUR
40. Verkehrswert in Worten	·	sechs und fünfzig 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	11
11.1	Allgemeine Wertverhältnisse	11
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	Vorstellung der Kommune	11
11.2.4.1.1	Makrolage:	11
11.2.4.1.1.1	Geographische Lage:	11
11.2.4.1.1.2	Verkehrsanbindung:	12
11.2.4.1.1.3	Wirtschaft und Arbeitsmarkt:	12
11.2.4.1.2	Mikrolage:	12
11.2.4.1.2.1	Topographie und Klima:	12
11.2.4.1.2.2	Infrastruktur:	13
11.2.4.1.2.3	Wohn- und Siedlungsstruktur:	13
11.2.4.1.2.4	Natur und Umgebung:	13
11.2.4.1.3	Einwohnerentwicklung und Verwaltung:	13
11.2.4.1.3.1	Einwohnerzahl:	13
11.2.4.1.3.2	Verwaltung:	13
11.2.4.1.3.3	Gemeindeentwicklung:	14
11.2.4.2	Wohnlage	14
11.2.5	Lage innerhalb oder außerhalb der geschlossenen Ortsbereiche	15
11.2.6	Topographie und Zuschnitt	15
11.2.7	Ausmaß der Beeinträchtigung durch Straßen oder Eisenbahn, bzw. Flugverkehr	16
11.2.8	Öffentliche Erschließung	17
11.2.9	Immissionen	17
11.2.10	Kontaminationen	17
11.2.11	Ausbau-Zustand, bauliche Ausnutzungsmöglichkeiten	17
11.2.11.1	Ausbauzustand	17
11.2.11.2	Planungsrechtliche Beurteilung des Bewertungsobjektes	17
11.2.11.3	Grundrisse / Schnitte / Ansichten	20

11.2.11.3.1	Erdgeschoss	20
11.2.11.3.2	Dachgeschoss	20
11.2.11.3.3	Obergeschoss	21
11.2.11.3.4	Schnitt	22
11.2.11.3.5	Ansichten	23
11.2.12	Umgebungsplan	24
11.2.13	Straßenplan	25
12.	Verkehrswertermittlung zum Stichtag 29.August 2024	26
12.1	Grundbuch	26
12.1.1	Bestandsverzeichnis	26
12.1.2	Abt. 1	27
12.1.3	Abt. 2	28
12.1.4	Abt. 3	29
12.2	Bodenwert	29
12.2.1	Definition und Bedeutung des Bodenwertes	29
12.2.2	Einfluss der Restnutzungsdauer auf den Bodenwert	29
12.2.3	Notwendigkeit einer Sensitivitätsanalyse	29
12.2.4	Bodenrichtwerte gemäß Gutachterausschuss	30
12.3	Baubeschreibung	34
12.3.1	Baujahr	34
12.3.2	Baubeschreibung	34
12.3.2.1	Zusammenstellung der Baustoffe und Baukonstruktionen: Umfang und Einschränkungen ...	34
12.3.2.2	Einschränkungen der Beschreibung	34
12.3.2.3	Abgrenzung zur Schadensbewertung	34
12.3.2.4	Berücksichtigung gesundheitsschädlicher Stoffe und Schädlinge	34
12.3.2.5	Funktionsfähigkeit technischer Anlagen	35
12.3.2.6	Zusammenfassung und Bedeutung der Baubeschreibung	35
12.3.2.7	Detailbeschreibung Wohnhaus	35
12.3.2.8	Mängel und Schäden	36
12.3.3	Restnutzungsdauer	36
12.3.3.1	Definition und Bedeutung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer	36
12.3.3.2	Relevanz in der Wertermittlung	37
12.3.3.3	Schätzung der Restnutzungsdauer	37
12.3.3.4	Typische Spannweiten der Gesamtnutzungsdauer	37
12.3.3.5	Restnutzungsdauer im vorliegenden Fall	37
12.3.3.6	Auswirkungen auf den Wert	37
12.3.3.7	Zusammenfassung	38
12.4	Wahl des Bewertungsverfahrens	39
12.4.1	Vergleich der Wertermittlungsverfahren	39
12.4.2	Marktsituation in der Region	39
12.4.3	Anwendbarkeit des Sachwertverfahrens	39
12.4.4	Vorteile des Ertragswertverfahrens	40
12.4.5	Rechtliche und methodische Grundlagen	40
12.4.6	Zusammenfassung der Verfahrenswahl	41
12.4.7	Abschließende Bewertung	41
12.5	Ermittlung des Ertragswertes	41

Objekt: 36,4/1.000 tel Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Raumeinheit Nr. 2, bestehend aus den Räumen im Erdgeschoss- alles Nr. 2 - 74934 Reichartshausen, Helmstadter Straße 17

Verkehrswertermittlung für das Amtsgericht Heidelberg



12.5.1	Vermietbarkeit des Objektes	41
12.5.2	Erhaltungszustand, Ausbaustufe	41
12.5.3	Anzusetzende Mieten	41
12.5.3.1	Quellen der Datenerhebung und deren Repräsentativität.....	41
12.5.3.1.1	Erfahrung aus der Tätigkeit als Mietgutachter	42
12.5.3.1.2	Bewertungstätigkeit bei Renditeobjekten	42
12.5.3.1.3	Regelmäßige Marktbeobachtung	42
12.5.3.1.4	Zusätzliche Datenerhebungen	42
12.5.3.1.5	Austausch mit Marktbeteiligten	42
12.5.3.2	Repräsentativität und Aussagekraft der Daten.....	42
12.5.3.3	Schlüsselfaktoren der Datenqualität.....	42
12.5.3.4	Rechtliche und methodische Grundlagen	43
12.5.3.5	Flächen- und Kubatur Ermittlung	43
12.5.3.6	Herleitung der Miete.....	43
12.5.3.6.1	Definition und Anwendung ortsüblicher Vergleichsmieten	43
12.5.3.6.2	Kriterien für die Heranziehung von Vergleichsmieten	44
12.5.3.6.3	Erfahrungsbasierte Vergleichswerte.....	44
12.5.3.6.4	Erweiterung um spezifische Einflussfaktoren.....	44
12.5.3.6.5	Fazit zur Anwendung ortsüblicher Vergleichsmieten	45
12.5.3.6.6	Ermittelte Daten auf dem Markt	45
12.5.3.6.7	Angaben von Maklern	47
12.5.3.6.7.1	Erhebung und Analyse ortsüblicher Vergleichsmieten für verschiedene Nutzungsarten..	47
12.5.3.6.7.2	Faktoren zur Abweichung.....	49
12.5.3.6.7.3	Weiterführende Daten	49
12.5.3.6.7.4	Zusammenfassung und Bedeutung.....	49
12.5.3.6.8	Zusammenfassung.....	49
12.5.3.6.8.1	Anpassung der Vergleichswerte und Mietansätze	49
12.5.4	Bewirtschaftungskosten.....	50
12.5.4.1	Ermittlung des Reinertrags: Abzug der Bewirtschaftungskosten	50
12.5.4.1.1	Zusammensetzung der Bewirtschaftungskosten.....	51
12.5.4.1.1.1	Verwaltungskosten.....	51
12.5.4.1.1.2	Instandhaltungskosten.....	51
12.5.4.1.1.3	Betriebskosten (nicht umlagefähig).....	51
12.5.4.1.1.4	Abschreibungen (Wertminderung durch Abnutzung).....	51
12.5.4.1.1.5	Rücklagen für Modernisierungen.....	51
12.5.4.1.1.6	Leerstandskosten	51
12.5.4.1.2	Bewertung und Abzug der Bewirtschaftungskosten.....	52
12.5.4.1.3	Relevanz für die Reinertragsberechnung	52
12.5.4.2	Abschreibung	52
12.5.4.3	Verwaltungskosten	52
12.5.4.4	Betriebskosten	53
12.5.4.5	Instandhaltungskosten.....	53
12.5.4.6	Mietausfallwagnis	55
12.5.5	Liegenschaftszins	56
12.5.6	Ermittlung des Ertragswertes.....	59
12.5.6.1	Marktorientierung im Ertragswertverfahren	59

12.5.6.2	Kapitalisierung der Erträge	59
12.5.6.3	Marktanpassung und Obsoleszenz	60
12.5.6.4	Vorteile des Ertragswertverfahrens	60
12.5.6.5	Zusammenfassung	60
12.5.6.6	Ertragswertberechnung.....	61
12.5.6.7	Sensitivitätsanalyse und Plausibilitätskontrolle am Beispiel Bodenwert und Restnutzungsdauer	63
12.5.7	Stabilitätstest des Ertragswertes anhand der „Monte Carlo“ Simulation.....	65
12.5.7.1	Einleitung	65
12.5.7.2	Verfahrensbegründung.....	65
12.5.7.3	Ableitung des MCE Wertes	66
13.	Ergebnisse.....	69
13.1	Wertansätze	69
13.2	Zur Eingrenzung des ermessenden Spielraumes.....	70
13.3	Ergebnisse.....	70
14.	Anlagen	71
14.1	Fotos	71
15.	Schlusserklärung	76
16.	Anlagen	76
16.1	Teilungserklärung.....	76

3. Abbildungsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
Abbildung 1	Wohnlagenqualität	14
Abbildung 2	zur Verfügung stehende Vergleichsobjekte.....	15
Abbildung 3	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	16
Abbildung 4	Erdgeschoss.....	20
Abbildung 5	Dachgeschoss	20
Abbildung 6	Obergeschoss	21
Abbildung 7	Schnitt	22
Abbildung 8	Ansichten	23
Abbildung 9	Umgebungsplan	24
Abbildung 10	Straßenplan.....	25
Abbildung 11	Bestandsverzeichnis	26
Abbildung 12	Abt. 1.....	27
Abbildung 13	Abt. 2.....	28
Abbildung 14	Auszug „BORIS“ – für den Stichtag.....	30
Abbildung 15	Lagespezifische Darstellung.....	31
Abbildung 16	Richtwertdetails.....	31
Abbildung 17	erhobene Vergleichsdaten.....	45
Abbildung 18	Angebotsentwicklung.....	45
Abbildung 19	wie vor, gegliedert in Baujahresklassen.....	46
Abbildung 20	Angebotsspannen in räumlicher Differenzierung	47
Abbildung 21	Ableitung Ertragsvervielfältiger	52

Abbildung 22 Faktorenableitung zur Ermittlung der Instandhaltungsrücklage.....	54
Abbildung 23 Ableitung Liegenschaftszinssatz	57
Abbildung 24 Sensitivitätsanalyse des Bodenwertes	63
Abbildung 25 Sensitivitätsanalyse der Restnutzungsdauer	64
Abbildung 26 Häufigkeitsverteilung MCE Wert	68
Abbildung 27 Briefkasten "Nr.17"	72
Abbildung 28 Klingelschild "Nr.17"	73
Abbildung 29 Ansicht des Objektes von der Helmstadter Straße aus.....	74
Abbildung 30 wie vor	75

4. Tabellenverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	Tabelle 1 Abhängigkeit des Ertragsvervielfältigers von der RND.....	38
	Tabelle 2 Ermittlung der Instandhaltungsrücklage.....	54
	Tabelle 3 Liegenschaftszinssätze in der Fachliteratur	58
	Tabelle 4 Ermittlung Ertragswert.....	61
	Tabelle 5 Statistische Kennzahlen	62
	Tabelle 6 Ableitung MCE- Wert	67

5. Auftraggeber des Gutachten

Amtsgericht Heidelberg

Kurfürstenanlage 15

69115 Heidelberg

6. Zweck des Gutachtens

Für die „Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB zum Zwecke der Zwangsversteigerung“ ist gemäß Auftrag des Auftraggebers die Wertermittlung des Objektes 36,4 / 1.000 Miteigentumsanteil an Flurstück-Nummer 1638 Helmstadter Straße 17 in 74934 Reichartshausen, verbunden mit dem Sondereigentum an der Raumeinheit Nr. 2, bestehend aus den Räumen im Erdgeschoss – alles Nr. 2 – zum Stichtag 29.August 2024.

7. Grundlagen des Gutachtens

- der dem Sachverständigen durch den Auftraggeber am 11.August 2024 erteilten Auftrag.
- die vom Sachverständigen am 29.August 2024 durchgeführte Ortsbesichtigung
- die vom Sachverständigen im Rahmen der Besichtigung und der Gutachtenfertigung ausgeführten Ermittlungen der Flächen.
- die vom Sachverständigen durch Erhebung bei gemeindeeigenen oder städtischen Verzeichnissen weiterhin erhaltenen Unterlagen, im Gutachten näher definiert
- die vom Sachverständigen erhobenen Daten und Unterlagen, insbesondere die Infrastruktur und konjunkturellen Entwicklungen betreffend, im Belegungsgebiet
- die vom Sachverständigen bei verschiedenen Quellen durchgeführten Markterhebungen und Marktforschungen, die Nutzungsart des Objektes betreffend.

Darüber hinaus standen folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Auszug aus dem Automatisierten Liegenschaftsbuch (ALB) vom 28.Oktober 2024
- Auszug aus der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) vom 28.Oktober 2024
- Teilungserklärung vom 16.Dezember 2005, übersandt vom Amtsgericht Tauberbischofsheim

- Bauakten des Grundstücks, eingesehen im Bauamt der Gemeinde Reichartshausen
 - Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Gemeinde Reichartshausen
 - 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 in keinem Fall durchgeführt, sodass alle Aussagen und Bewertungen im vorliegenden Bericht auf den beschriebenen Grundlagen basieren.

10. Einladungen, Ortsbesichtigung

Am 29. August 2024 fand ein Ortstermin statt; trotz angemessener Wartezeit erschien niemand zum Termin. Eine Zuordnung der Haustürklingeln zur zu bewertenden Einheit war nicht möglich. Auskünfte der Mitbewohner konnten nicht eingeholt werden, es öffnete niemand.

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

Helmstadter Straße 17
74934 Reichartshausen

11.2.2 Grundbuchamt

Amtsgericht Tauberbischofsheim

11.2.3 Eigentümer

Die Eigentümer sind im Gutachten namentlich nicht benannt.

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

11.2.4.1 Vorstellung der Kommune

11.2.4.1.1 Makrolage:

11.2.4.1.1.1 Geographische Lage:

- Reichartshausen ist eine Gemeinde im Rhein-Neckar-Kreis in Baden-Württemberg, Deutschland. Die Gemeinde liegt im südlichen Bereich des Na-

turparks Neckartal-Odenwald, etwa 25 Kilometer östlich von Heidelberg, 15 Kilometer westlich von Mosbach und etwa 20 Kilometer nördlich von Sinsheim.

- Reichartshausen ist Teil der Metropolregion Rhein-Neckar, einem bedeutenden Wirtschaftsraum in Südwestdeutschland, der die Städte Mannheim, Heidelberg und Ludwigshafen umfasst.

11.2.4.1.1.2 Verkehrsanbindung:

- Reichartshausen ist an die Bundesstraße B292 angebunden, die eine wichtige Verkehrsverbindung zwischen Sinsheim und Mosbach darstellt.
- Die nächstgelegenen Autobahnen sind die A6 (Mannheim-Heilbronn) und die A5 (Karlsruhe-Frankfurt). Die Anschlussstellen sind etwa 20 bis 30 Minuten entfernt und ermöglichen überregionale Verkehrsverbindungen.
- Der nächste Bahnhof ist in Aglasterhausen, etwa 10 Kilometer entfernt, mit Anschluss an die S-Bahn Rhein-Neckar (S-Bahn-Linie S51). Weitere größere Bahnhöfe befinden sich in Sinsheim und Mosbach, die Verbindungen nach Heidelberg, Heilbronn und Mannheim bieten.
- Der internationale Flughafen Frankfurt am Main liegt etwa 100 Kilometer entfernt, der Flughafen Stuttgart etwa 90 Kilometer. Beide sind innerhalb von 1,5 Stunden mit dem Auto erreichbar.

11.2.4.1.1.3 Wirtschaft und Arbeitsmarkt:

- Reichartshausen ist überwiegend ländlich geprägt. Die lokale Wirtschaft besteht aus landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerksunternehmen und kleineren Dienstleistungsbetrieben.
- In den umliegenden Städten wie Heidelberg, Sinsheim und Mosbach befinden sich größere Arbeitgeber in den Bereichen Automobilbau, Forschung und Entwicklung, IT, Chemie und Dienstleistungen. Unternehmen wie SAP in Walldorf sowie Automobilzulieferer in der Region bieten Arbeitsmöglichkeiten.
- Der Tourismus hat in der Region Bedeutung, vor allem durch die Nähe zum Naturpark Neckartal-Odenwald und die historischen Sehenswürdigkeiten in der Umgebung.

11.2.4.1.2 Mikrolage:

11.2.4.1.2.1 Topographie und Klima:

- Reichartshausen liegt im Übergangsbereich zwischen Kraichgau und Odenwald. Die Umgebung ist geprägt von sanften Hügeln, Feldern, Wiesen und ausgedehnten Waldflächen.
- Die Höhenlage der Gemeinde beträgt etwa 300 Meter über dem Meeresspiegel. Der Boden ist teilweise von Löss geprägt, der für landwirtschaftliche Nutzung geeignet ist.
- Das Klima ist gemäßigt mit einer durchschnittlichen Jahrestemperatur von etwa 9–10 Grad Celsius und einer Niederschlagsmenge zwischen 800 und 1.000 Millimetern pro Jahr.

11.2.4.1.2.2 Infrastruktur:

- Reichartshausen verfügt über grundlegende Einrichtungen wie einen Kindergarten, eine Grundschule, eine Turnhalle und kleinere Einzelhandelsgeschäfte für den täglichen Bedarf.
- Größere Versorgungseinrichtungen wie Supermärkte, weiterführende Schulen und Krankenhäuser befinden sich in umliegenden Städten wie Sinsheim (20 Kilometer) und Mosbach (15 Kilometer).
- Der öffentliche Nahverkehr umfasst Busverbindungen, die Reichartshausen mit benachbarten Gemeinden und Bahnhöfen in Aglasterhausen und Sinsheim verbinden.
- Freizeitangebote bestehen in Form von Sportvereinen, Wander- und Radwegen sowie kulturellen Veranstaltungen, die häufig von lokalen Vereinen organisiert werden.

11.2.4.1.2.3 Wohn- und Siedlungsstruktur:

- Die Gemeinde ist durch eine lockere Bebauung gekennzeichnet, bestehend aus Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und landwirtschaftlich genutzten Gebäuden. Historische Gebäude und Kirchen prägen das Ortsbild.
- Die Bevölkerung verteilt sich auf verschiedene Ortsteile und Wohngebiete, die durch eine gute Anbindung an die umliegenden Straßen verbunden sind.
- Die Gemeinde hat keine größeren Gewerbegebiete, sondern kleinere Gewerbebetriebe, die lokal tätig sind.

11.2.4.1.2.4 Natur und Umgebung:

- Reichartshausen liegt im Naturpark Neckartal-Odenwald, einem geschützten Landschaftsraum, der durch Wälder, Flüsse und Wanderwege geprägt ist. Die Region bietet Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten und den Erhalt der biologischen Vielfalt.
- Die Nähe zum Neckartal und zur Mittelgebirgslandschaft des Odenwaldes macht die Region für Erholung und Freizeitgestaltung nutzbar.

11.2.4.1.3 Einwohnerentwicklung und Verwaltung:

11.2.4.1.3.1 Einwohnerzahl:

- Reichartshausen hat etwa 2.000 Einwohner. Die Bevölkerungsentwicklung ist stabil mit leichten Schwankungen aufgrund der ländlichen Prägung und der Abwanderung in städtische Regionen.

11.2.4.1.3.2 Verwaltung:

- Die Gemeinde gehört zur Verwaltungsgemeinschaft Waibstadt und wird von einem ehrenamtlichen Bürgermeister und einem Gemeinderat verwaltet. Reichartshausen ist Teil des Rhein-Neckar-Kreises und unterliegt den regionalen Planungen und Entwicklungsmaßnahmen des Kreises.

11.2.4.1.3.3 Gemeindeentwicklung:

- Reichartshausen ist Teil der Regionalplanung für die Entwicklung ländlicher Räume, die sich auf die Förderung von Landwirtschaft, den Ausbau der Infrastruktur und die Stärkung der Verbindungen zu städtischen Zentren konzentriert.

11.2.4.2 Wohnlage

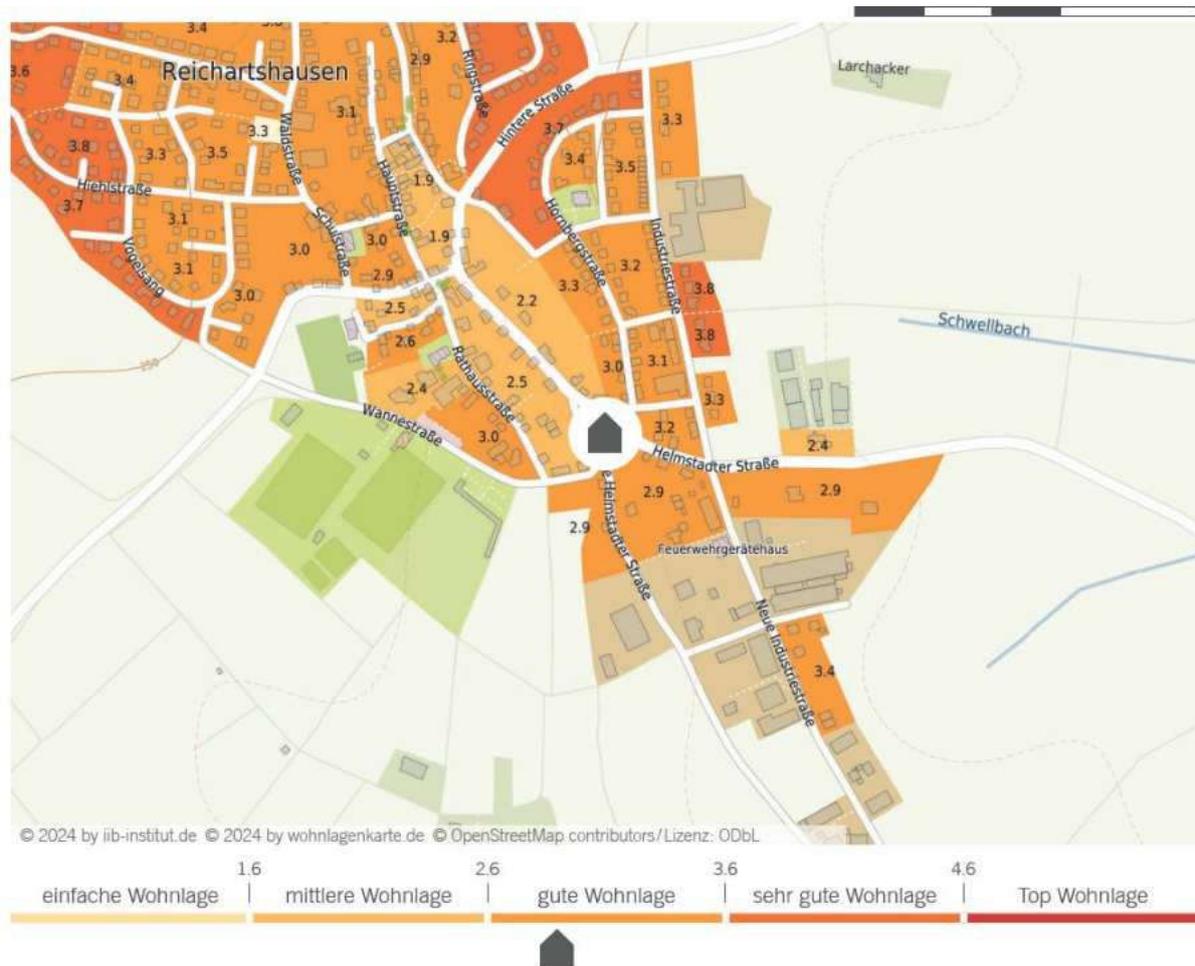


Abbildung 1 Wohnlagenqualität

Objekt: 36,4/1.000 tel Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Raumeinheit Nr. 2, bestehend aus den Räumen im Erdgeschoss- alles Nr. 2 - 74934 Reichartshausen, Helmstadter Straße 17

Verkehrswertermittlung für das Amtsgericht Heidelberg

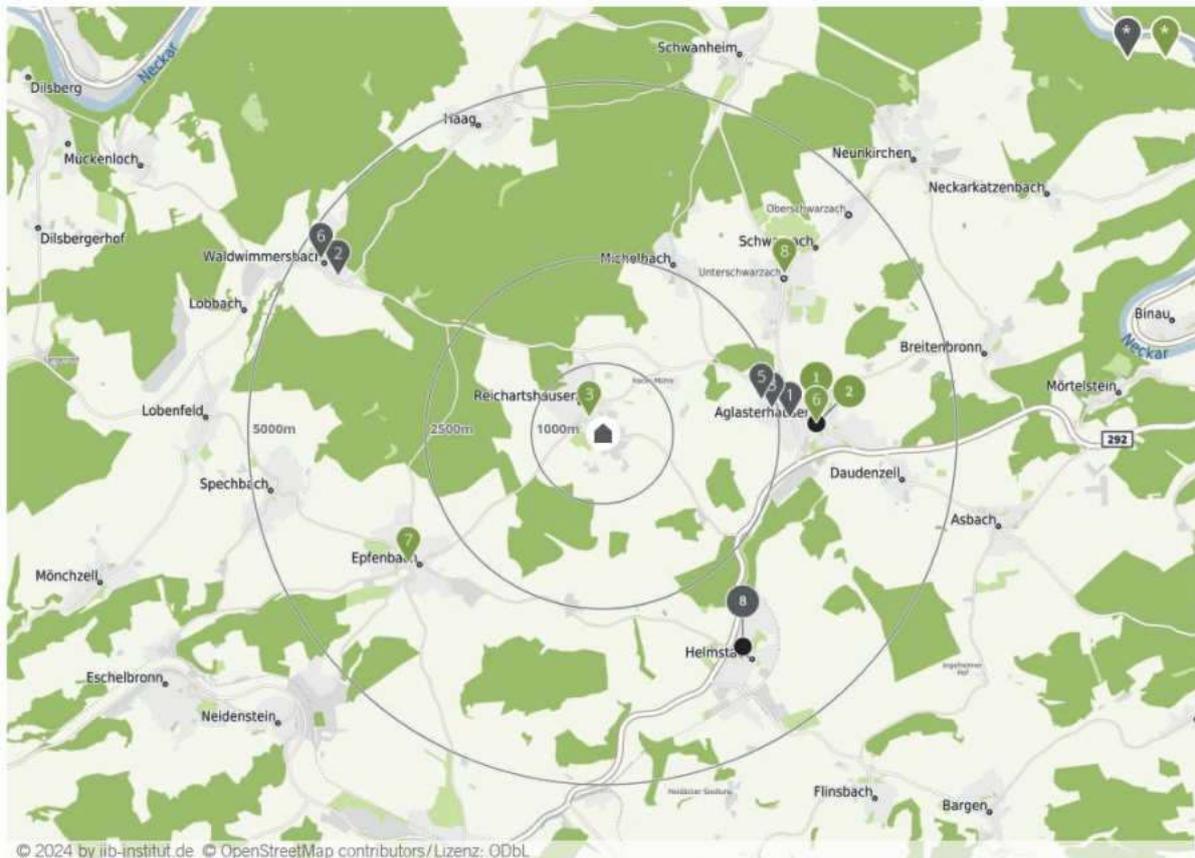


Abbildung 2 zur Verfügung stehende Vergleichsobjekte

11.2.5 Lage innerhalb oder außerhalb der geschlossenen Ortsbereiche

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

11.2.6 Topographie und Zuschnitt

Das Objekt, das einen regelmäßigen Zuschnitt aufweist, ist ein Grundstück mit klar definierten Grenzen und belegbaren Abmessungen. Es liegt in der Gemarkung Reichartshausen. Das bebaute Grundstück umfasst eine Fläche von 1907 m² und ist in der Flurkarte des Staatlichen Vermessungsamtes eingetragen. Angaben zum Baugrund sind nicht verfügbar.

Auszug aus dem ALK:

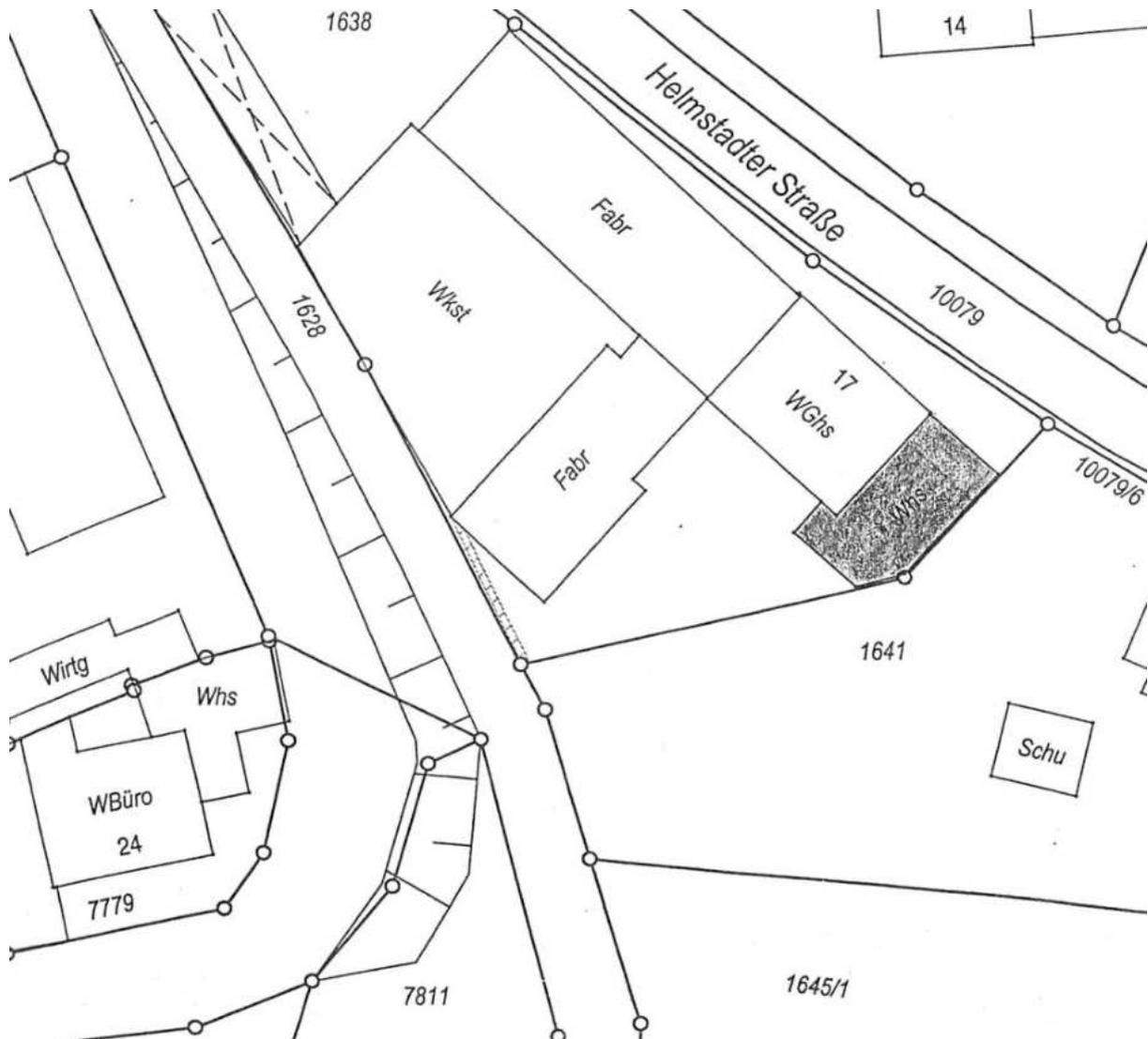


Abbildung 3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

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

Das Grundstück ist in einer Lage situiert, die frei von wesentlichen Beeinträchtigungen durch Flugverkehr ist, da keine Flugrouten oder nahegelegenen Flughäfen vorhanden sind, die eine relevante Lärmbelastung oder andere negative Einflüsse verursachen könnten.

Der Straßenverkehr stellt eine signifikante Störquelle dar. Das Objekt grenzt mit seiner einzigen Fensterfront direkt an die Helmstadter Straße – der Kreisstraße 4188 – an.

Ein Vorteil des Grundstücks ist das Fehlen von Bahnverkehr in der Nähe. Dadurch entfallen typische Störungen wie Schienenlärm, Vibrationen oder andere durch den Bahnverkehr bedingte Belastungen.

11.2.8 Öffentliche Erschließung

Das Grundstück befindet sich in einem Gebiet, das grundsätzlich die Möglichkeit einer Anbindung an die erforderliche Infrastruktur bietet. Es besteht Potenzial für eine Versorgung mit Frischwasser sowie für die Ableitung von Abwasser, wobei die konkreten Erschließungsdetails nicht bekannt sind.

Auch im Hinblick auf die privatrechtliche Erschließung gibt es Hinweise darauf, dass eine Ausstattung mit Telefonanschluss und Stromversorgung möglich ist. Genauere Informationen zur tatsächlichen Erschließung liegen jedoch derzeit nicht vor.

Es wird davon ausgegangen, dass keine weiteren Erschließungskosten anfallen. Diese Annahme stützt sich auf die Erhebungen bei der zuständigen Gemeindeverwaltung, bei denen keine offenen Beiträge oder sonstigen Kosten für die Erschließung des Grundstücks bekannt wurden. Die Überprüfung erfolgte im Rahmen der standardmäßigen Datenerhebung für die Wertermittlung, und es liegen keine Hinweise auf eine abweichende Sachlage vor.

11.2.9 Immissionen

Vor Ort fanden sich keine Hinweise auf Immissionen.

11.2.10 Kontaminationen

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

11.2.11 Ausbau-Zustand, bauliche Ausnutzungsmöglichkeiten

11.2.11.1 Ausbauzustand

Die baulichen Anlagen sind nahezu vollständig ausgebaut.

11.2.11.2 Planungsrechtliche Beurteilung des Bewertungsobjektes

1.	Flächennutzungsplan nach § 5 BauGB	·	vorhanden; Mischbaufläche
2.	Bebauungsplan nach § 30 BauGB	·	ein Bebauungsplan liegt nicht vor

3.	Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB	<ul style="list-style-type: none"> das Objekt liegt nicht in einem Vorhaben- oder Erschließungsplan
4.	Innenortslage	<ul style="list-style-type: none"> Das Objekt liegt in Innenortslage (§ 34 BauGB)
5.	Außerortslage	<ul style="list-style-type: none"> Das Objekt liegt nicht in Außenortslage (§ 35 BauGB)
6.	Veränderungssperre nach § 14 BauGB	<ul style="list-style-type: none"> Das Objekt liegt nicht in einem Gebiet, für welches eine Veränderungssperre erlassen wurde
7.	Umlegungsgebiet nach §§ 45 – 79 BauGB	<ul style="list-style-type: none"> Das Objekt liegt nicht in einem Umlegungsgebiet
8.	vereinfachte Umlegung nach §§ 80 – 84 BauGB	<ul style="list-style-type: none"> Das Objekt liegt nicht in einem Gebiet, für welches eine vereinfachte Umlegung geplant ist oder durchgeführt wird
9.	Städtebauliche Sanierung nach §§ 136 ff BauGB	<ul style="list-style-type: none"> Das Objekt liegt nicht in einem städtebaulichen Sanierungsgebiet
10.	Städtebauliche "vereinfachte" Sanierung nach §§ 152 - 156a BauGB	<ul style="list-style-type: none"> Das Objekt liegt nicht in einem städtebaulichen Sanierungsgebiet, das nach vereinfachten Regeln durchgeführt wird
11.	Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB	<ul style="list-style-type: none"> Nach hiesiger Kenntnis unterliegt das Grundstück nicht der Vorkaufsvorschrift des § 24 BauGB
12.	Verwaltungsvorschrift nach § 2 a und § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG	<ul style="list-style-type: none"> Es ist keine geltende Verwaltungsvorschrift bekannt, die auf das zu bewertende Grundstück greifen würde
Gemeindliche Einflußnahmen		
13.	Gemeindliche Satzungen	<ul style="list-style-type: none"> nicht bekannt
Ausstattungen des Grundstücks		
14.	Entsorgung	<ul style="list-style-type: none"> 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

Objekt: 36,4/1.000 tel Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Raumeinheit Nr. 2, bestehend aus den Räumen im Erdgeschoss- alles Nr. 2 - 74934 Reichartshausen, Helmstadter Straße 17

Verkehrswertermittlung für das Amtsgericht Heidelberg



15.	Versorgung (öffentlich- rechtlich)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eine öffentlich - rechtliche Versorgung durch Energieträger erfolgt nicht.
16.	Versorgung (privat- rechtlich)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es erfolgt (voraussichtlich) eine privatrechtliche Versorgung mit Wasser, Strom. Ob Gasanschluß vorliegt, ist nicht bekannt
17.	Erschließungsbeiträge	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erschließungsbeiträge sind nach Kenntnis des Unterzeichners für das zu bewertende Grundstück nicht / nicht mehr zu entrichten
18.	sanierungsbedingte Wertausgleichsbeträge	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sanierungsbedingte Ausgleichsbeträge sind nach Kenntnis des Unterzeichners für das zu bewertende Grundstück nicht / nicht mehr zu entrichten
19.	Anliegerstraße	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gemeindestraße
20.	Schutzbereiche	<ul style="list-style-type: none"> ▪ nicht bekannt
21.	Flurbereinigung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Grundstück liegt nicht in einer Flurbereinigung
22.	Denkmalschutz (§ 2 DSchG)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Objekt ist nicht denkmalgeschützt. Es besteht die Möglichkeit des Ensembleschutzes bei Neubebauung
23.	Ensembleschutz Denkmal	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Objekt ist nicht Teil eines Ensembles, welches durch denkmalpflegerische Verordnungen geschützt ist
24.	Naturschutz	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es bestehen keine naturschutzrechtliche Bestimmungen, gegen die das Objekt verstößt; das Objekt liegt nicht in einem Naturschutzgebiet
25.	Landschaftsschutz	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es bestehen keine landschaftsschutzrechtliche Bestimmungen, gegen die das Objekt verstößt; das Objekt liegt nicht in einem Landschaftsschutzgebiet
26.	Altlasten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es sind keine Altlasten bekannt
27.	Kampfmittel	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es sind keine Altlagerungen oder Verdachtsmomente im Hinblick auf vorhandene Kampfmittel bekannt
28.	Baulasten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es existiert kein qualifizierter Mietspiegel

Objekt: 36,4/1.000 tel Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Raumeinheit Nr. 2, bestehend aus den Räumen im Erdgeschoss- alles Nr. 2 - 74934 Reichartshausen, Helmstadter Straße 17

Verkehrswertermittlung für das Amtsgericht Heidelberg

11.2.11.3 Grundrisse / Schnitte / Ansichten

11.2.11.3.1 Erdgeschoss

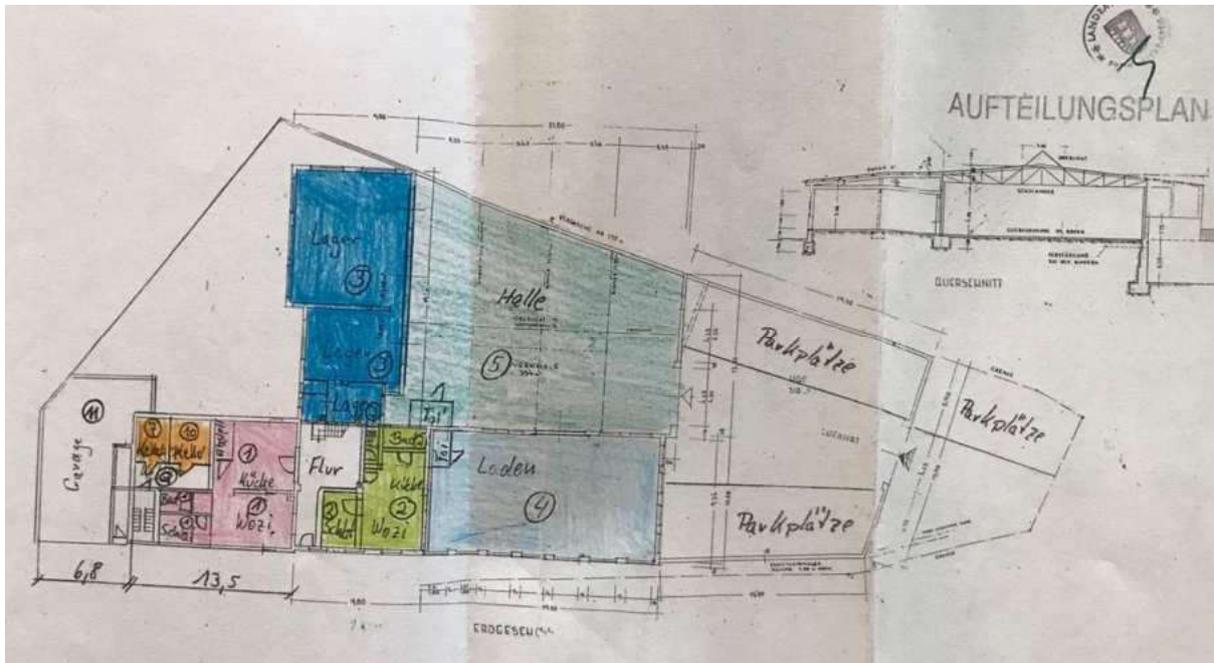


Abbildung 4 Erdgeschoss

11.2.11.3.2 Dachgeschoss

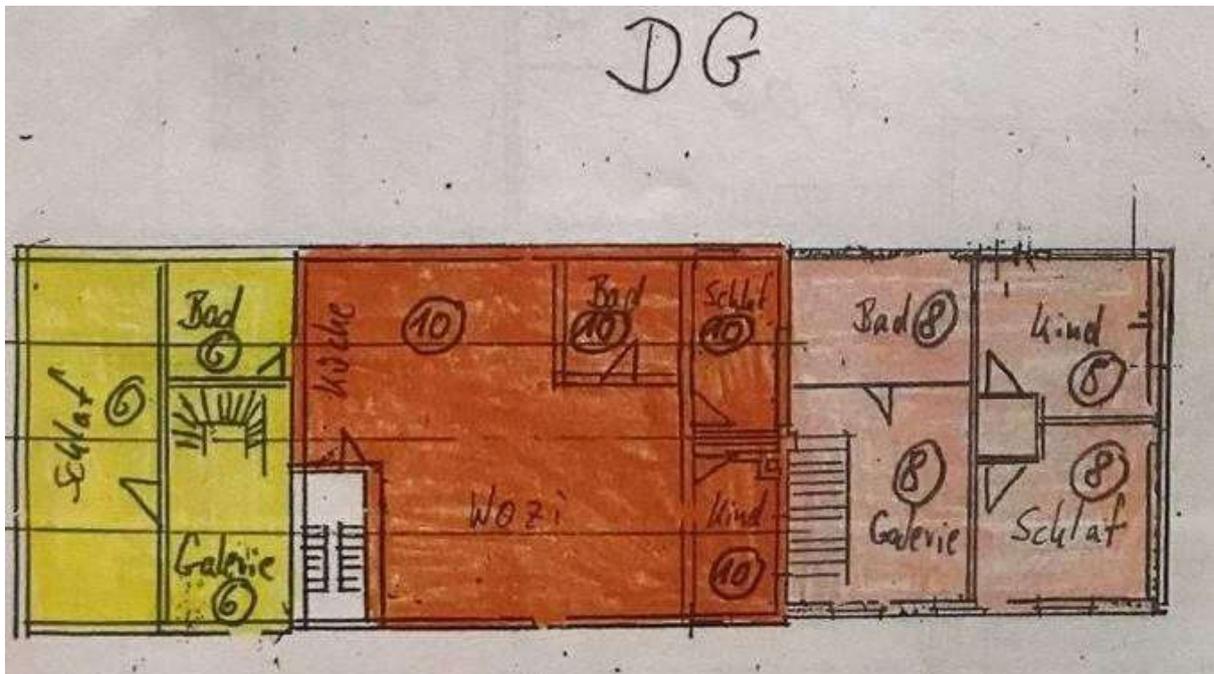


Abbildung 5 Dachgeschoss

11.2.11.3.3 Obergeschoss

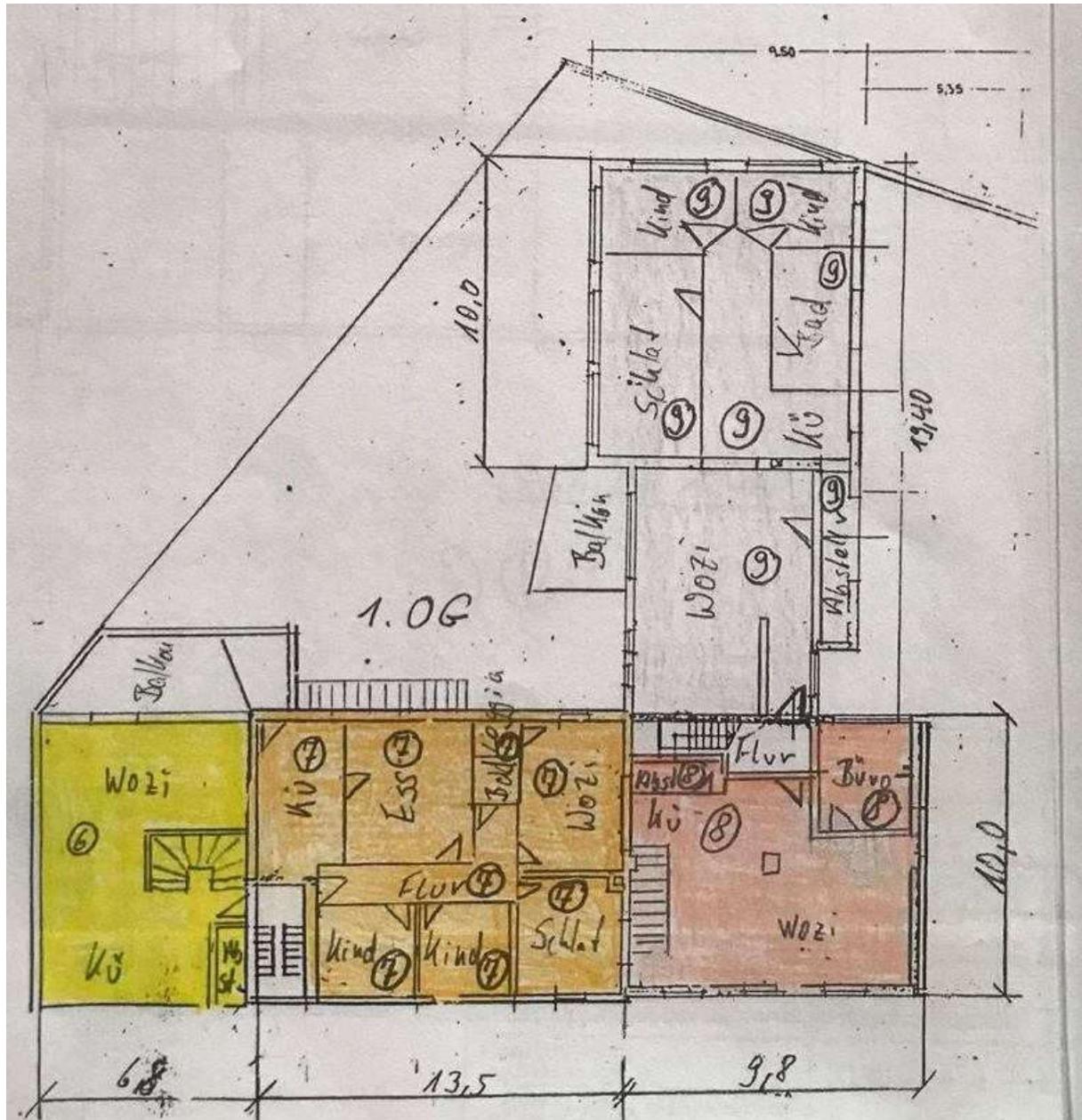


Abbildung 6 Obergeschoss

Objekt: 36,4/1.000 tel Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Raumeinheit Nr. 2, bestehend aus den Räumen im Erdgeschoss- alles Nr. 2 - 74934 Reichartshausen, Helmstadter Straße 17

Verkehrswertermittlung für das Amtsgericht Heidelberg

the science
of build & estate

11.2.11.3.4 Schnitt

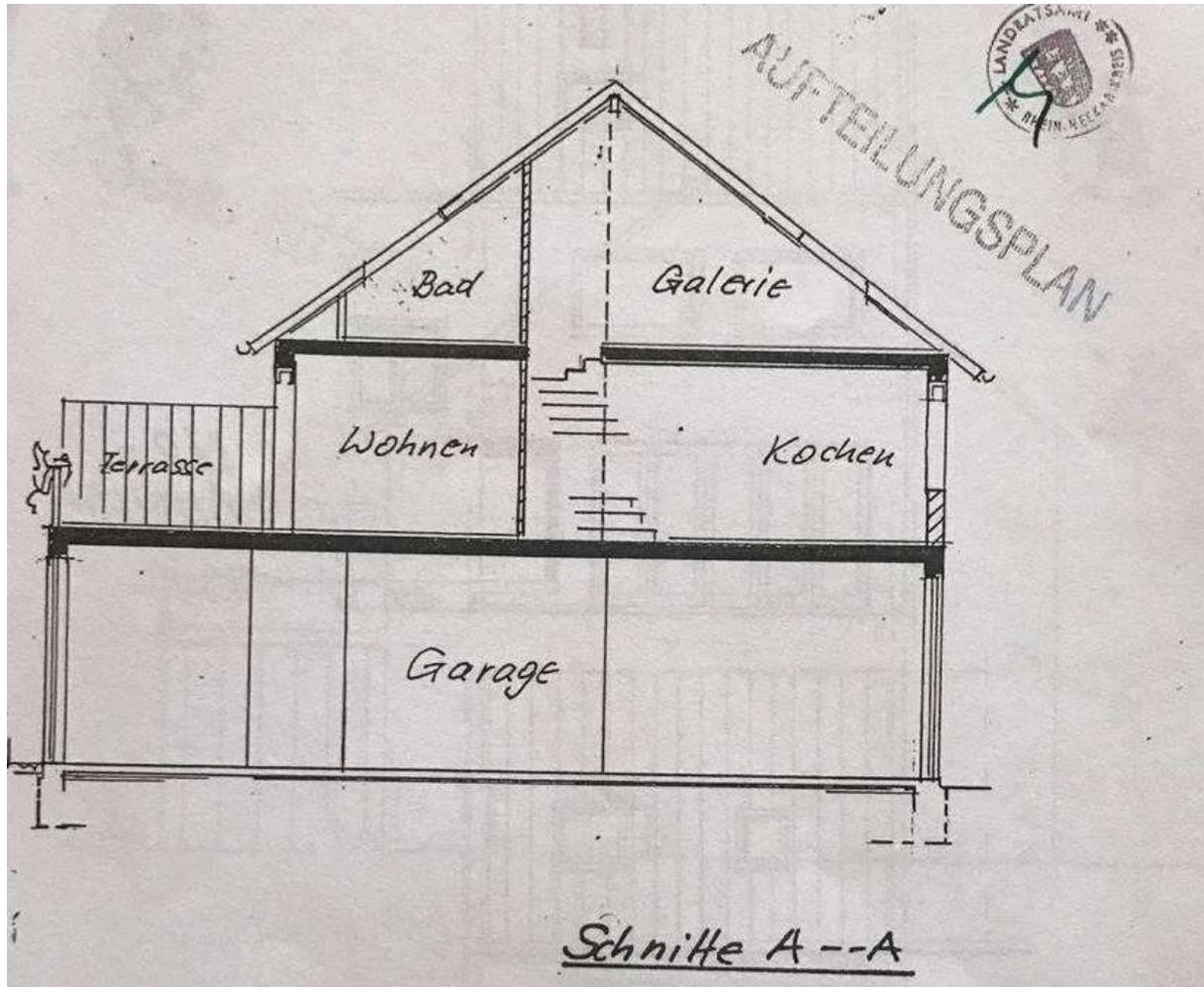


Abbildung 7 Schnitt

DS 375493/1124

Ersteller: Klaus Bernhard Gablenz

Datum: 29.11.2024

Objekt: 36,4/1.000 tel Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Raumeinheit Nr. 2, bestehend aus den Räumen im Erdgeschoss- alles Nr. 2 - 74934 Reichartshausen, Helmstadter Straße 17

Verkehrswertermittlung für das Amtsgericht Heidelberg

11.2.11.3.5 Ansichten

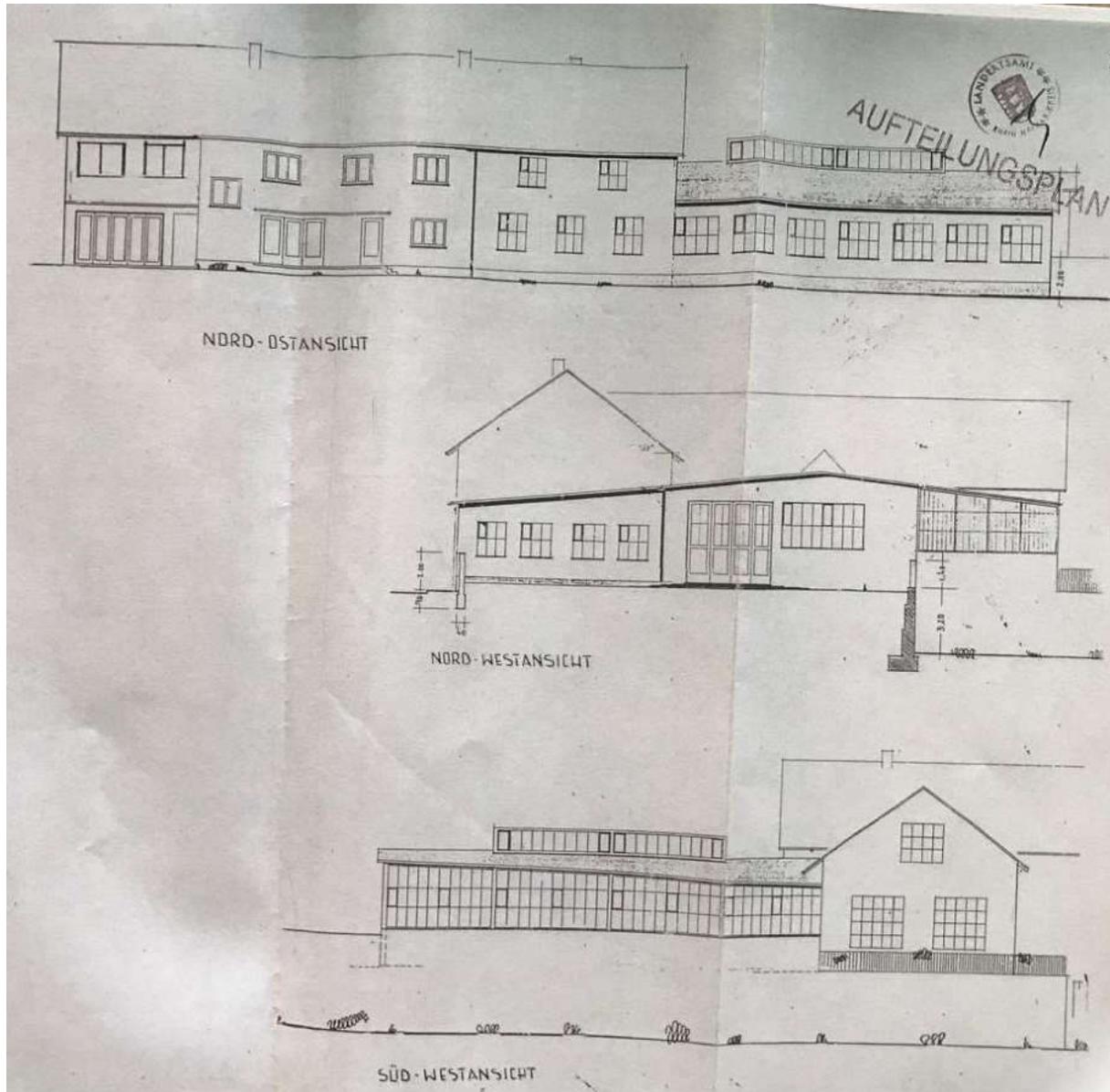


Abbildung 8 Ansichten

Objekt: 36,4/1.000 tel Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Raumeinheit Nr. 2, bestehend aus den Räumen im Erdgeschoss- alles Nr. 2 - 74934 Reichartshausen, Helmstadter Straße 17

Verkehrswertermittlung für das Amtsgericht Heidelberg

11.2.12 Umgebungsplan

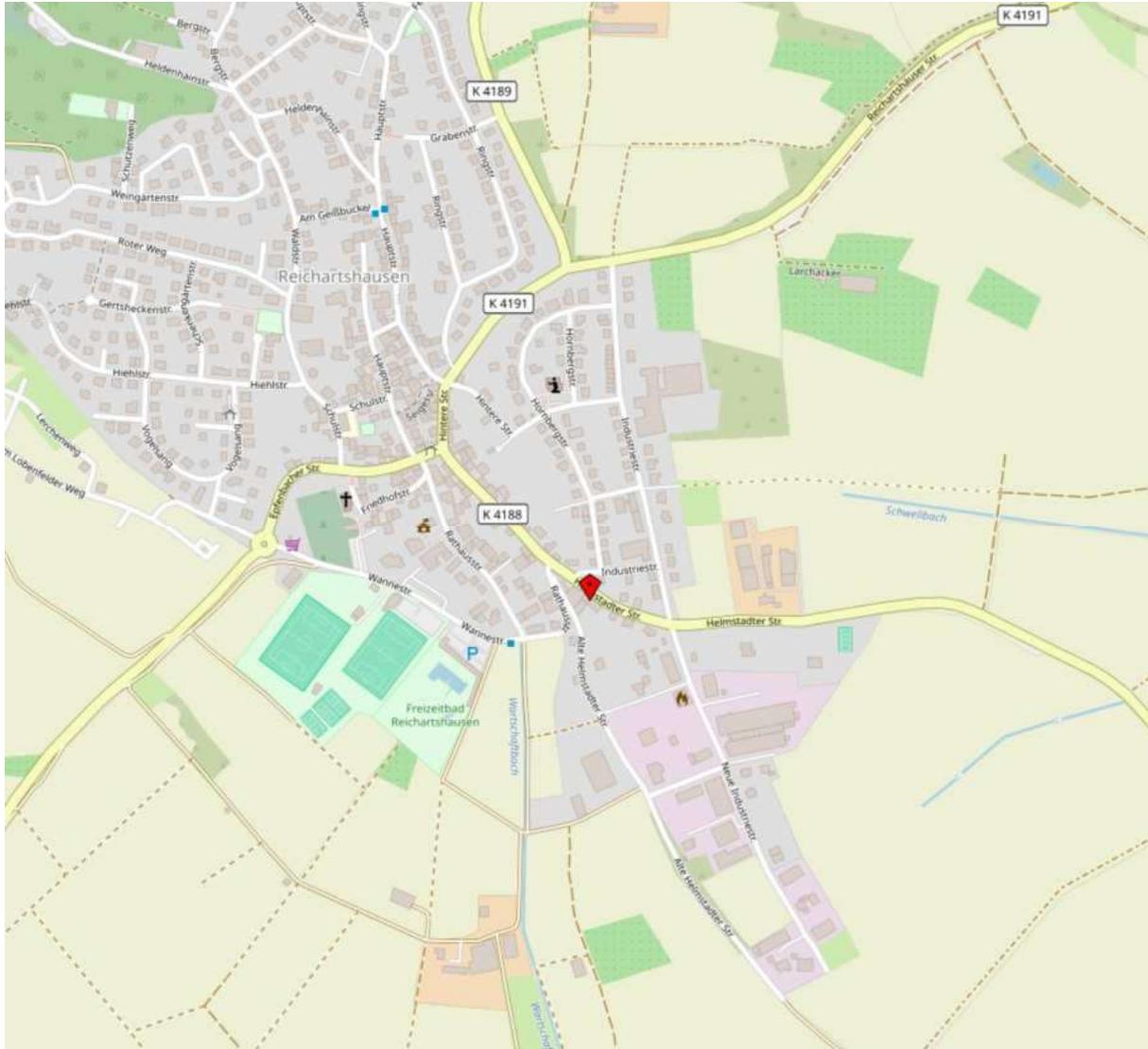


Abbildung 9 Umgebungsplan

Objekt: 36,4/1.000 tel Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Raumeinheit Nr. 2, bestehend aus den Räumen im Erdgeschoss- alles Nr. 2 - 74934 Reichartshausen, Helmstadter Straße 17

Verkehrswertermittlung für das Amtsgericht Heidelberg

11.2.13 Straßenplan

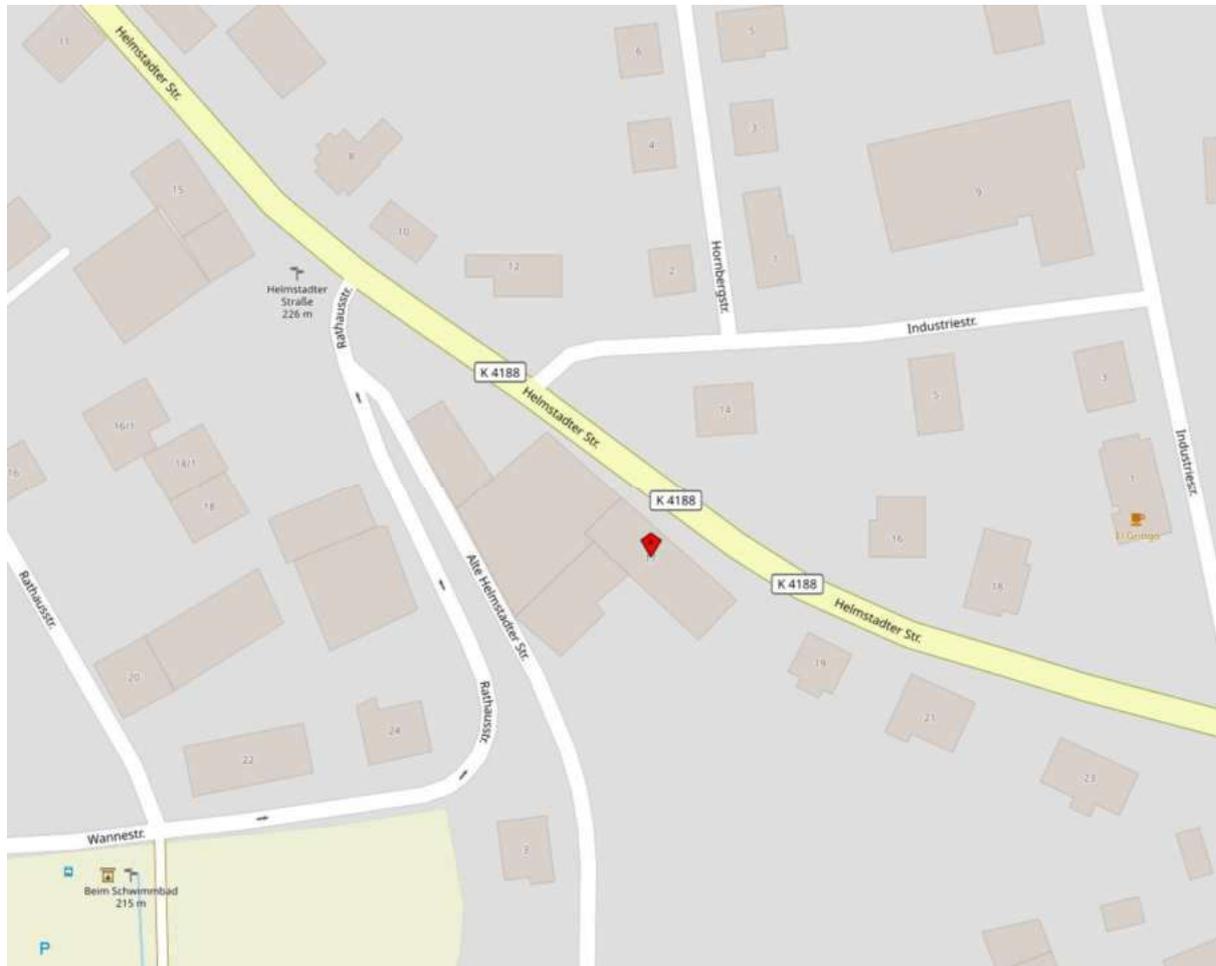


Abbildung 10 Straßenplan

Objekt: 36,4/1.000 tel Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Raumeinheit Nr. 2, bestehend aus den Räumen im Erdgeschoss- alles Nr. 2 - 74934 Reichartshausen, Helmstadter Straße 17

Verkehrswertermittlung für das Amtsgericht Heidelberg

12. Verkehrswertermittlung zum Stichtag 29.August 2024

12.1 Grundbuch

12.1.1 Bestandsverzeichnis

Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Bestandsverzeichnis
Tauberbischofsheim	Reichartshausen	Reichartshausen	1095	Eigenblatt 7

Lfd.Nr. der Grundstücke	Bish. lfd.Nr. der Grd.st.	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe		
		a) Gemarkung		c) Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²
		b) Karte	Flurstück				
1	2	3			4		
1		36,4/1000	Miteigentumsanteil an dem Grundstück				
		50.108	1638	Helmstadter Straße 17 Gebäude- und Freifläche		19	07
		verbunden mit dem Sondereigentum an der Raumeinheit Nr. 2, bestehend aus den Räumen der Wohnung im Erdgeschoss des Gebäudes II, - im Aufteilungsplan alles mit Nr. 2 bezeichnet.- Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte (eingetragen in den Blättern R 1094 bis R 1104, ausgenommen dieses Blatt) beschränkt. Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 16.12.2005 (UR. Nr. 1589/2005, Notariat Neckarbischofsheim) Bezug genommen. Eingetragen am 21.03.2006					

Abbildung 11 Bestandsverzeichnis

Objekt: 36,4/1.000 tel Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Raumeinheit Nr. 2, bestehend aus den Räumen im Erdgeschoss- alles Nr. 2 - 74934 Reichartshausen, Helmstadter Straße 17

Verkehrswertermittlung für das Amtsgericht Heidelberg

12.1.2 Abt. 1

(Eigentümer sind ausgeblendet)

Amtsgericht **Gemeinde** **Grundbuch von** **Nummer** **Erste Abteilung**
Tauberbischofsheim **Reichartshausen** **Reichartshausen** **1095** **9**

Lfd.Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd.Nr. der Grd.st. im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
1		1	Nr. 1 bei Neufassung der Abteilung ohne Eigentumswechsel eingetragen am 16.01.2012. Krämer
2		1	Aufgelassen am 18.03.2014. Eingetragen am 21.03.2014. Achstetter
3		1	Aufgelassen am 14.03.2016. Eingetragen am 06.12.2016. Koslowski

Abbildung 12 Abt. 1

Objekt: 36,4/1.000 tel Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Raumeinheit Nr. 2, bestehend aus den Räumen im Erdgeschoss- alles Nr. 2 - 74934 Reichartshausen, Helmstadter Straße 17

Verkehrswertermittlung für das Amtsgericht Heidelberg

12.1.3 Abt. 2

Amtsgericht Gemeinde Grundbuch von Nummer Zweite Abteilung
 Tauberbischofsheim Reichartshausen Reichartshausen 1095 11

Lfd.Nr. der Eintragungen	Lfd.Nr. der belasteten Grundst. im Bestandsverz.	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	Das Sanierungsverfahren ist eingeleitet. Eingetragen am 07.08.2008.
3	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Gemäß Ersuchen des Amtsgerichts Heidelberg –Abteilung 50- vom 20.01.2010 - Az.: 50 K 341/09 E - eingetragen am 28.01.2010. Nr. 2 bereits gelöscht. Nr. 1, 3 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 16.01.2012. Krämer
4	1	Erwerbsvormerkung für Bezug: Bewilligung vom 31.07.2013 (Notariat Aglasterhausen, UR 1814/2013). Eingetragen am 10.10.2013. Achstetter
5	1	Erwerbsvormerkung für 1. _____, geb. _____ 1981; 2. _____, geb. _____ 1985; zu je 1/2-Anteil. Bezug: Bewilligung vom 24.10.2014 (Notar Dr. jur. Bruno Rieder in Speyer, UR 2376 Ri/2014). Eingetragen am 03.11.2014. Achstetter
6	1	Erwerbsvormerkung für _____, geb. am _____ 1988. Bezug: Bewilligung vom 14.03.2016 (Notar Gerhard Malchus in Speyer, UR 483 M/2016). Eingetragen am 21.03.2016. Koslowski
7	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Heidelberg vom 12.06.2024 (2 K 57/24). Eingetragen (TBB003/254/2024) am 13.06.2024. Röder

Amtlicher Ausdruck 13.06.2024 15:48:49 Seite 7 von 14

Abbildung 13 Abt. 2

DS 375493/1124

Ersteller: Klaus Bernhard Gablenz

Datum: 29.11.2024

12.1.4 Abt. 3

Keine Daten eingesehen

12.2 Bodenwert

12.2.1 Definition und Bedeutung des Bodenwertes

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

12.2.2 Einfluss der Restnutzungsdauer auf den Bodenwert

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

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

12.2.3 Notwendigkeit einer Sensitivitätsanalyse

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

Objekt: 36,4/1.000 tel Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Raumeinheit Nr. 2, bestehend aus den Räumen im Erdgeschoss- alles Nr. 2 - 74934 Reichartshausen, Helmstadter Straße 17

Verkehrswertermittlung für das Amtsgericht Heidelberg

12.2.4 Bodenrichtwerte gemäß Gutachterausschuss

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

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

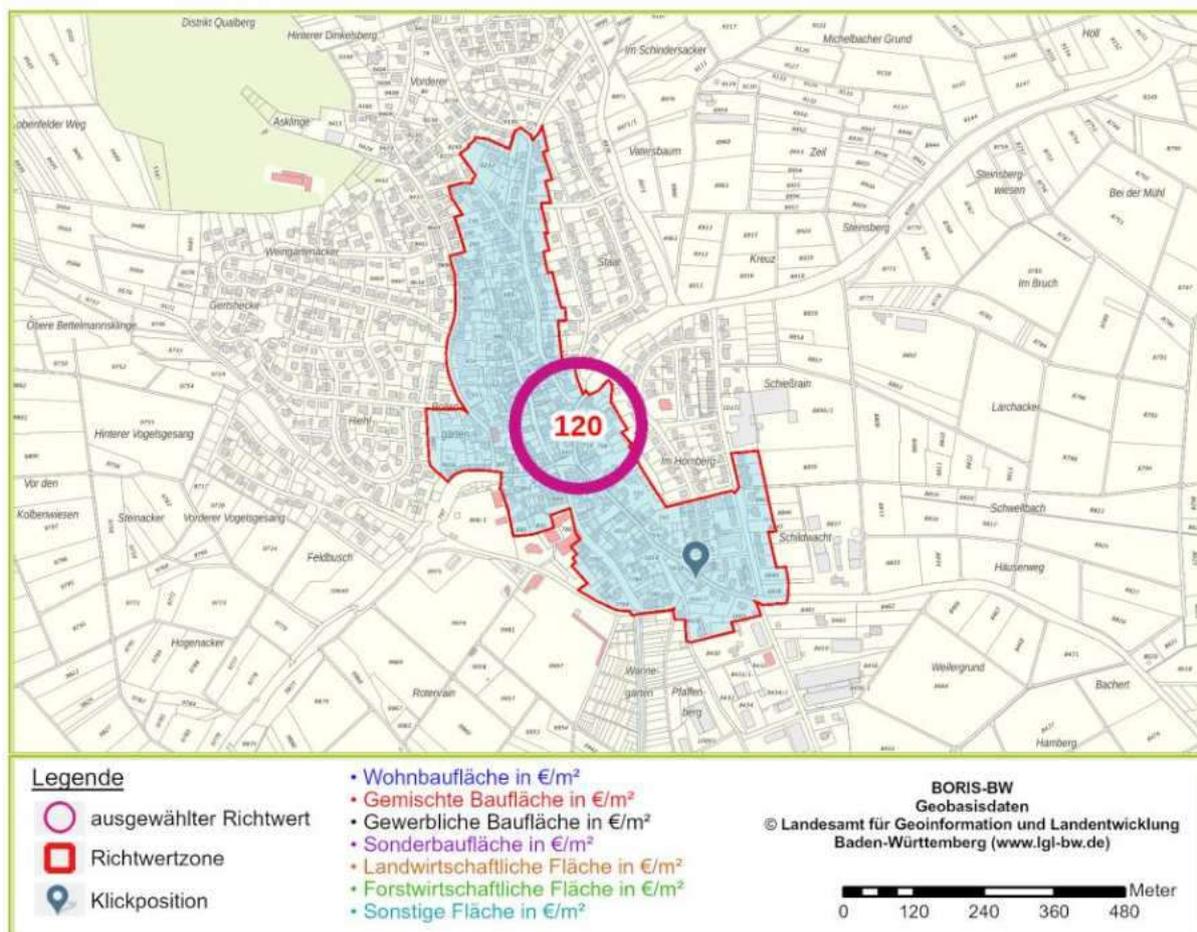


Abbildung 14 Auszug „BORIS“ – für den Stichtag

Objekt: 36,4/1.000 tel Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Raumeinheit Nr. 2, bestehend aus den Räumen im Erdgeschoss- alles Nr. 2 - 74934 Reichartshausen, Helmstadter Straße 17

Verkehrswertermittlung für das Amtsgericht Heidelberg



Abbildung 15 Lagespezifische Darstellung

Lage und Wert	
Gemeinde	Reichartshausen
Gemarkungsname	Reichartshausen
Gemarkungsnummer	083155
Bodenrichtwertnummer	31553003
Bodenrichtwert	120 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2024
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei
Art der Nutzung	gemischte Baufläche (auch Baufläche ohne nähere Spezifizierung)
Tiefe	50 m

Abbildung 16 Richtwertdetails

Objekt: 36,4/1.000 tel Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Raumeinheit Nr. 2, bestehend aus den Räumen im Erdgeschoss- alles Nr. 2 - 74934 Reichartshausen, Helmstadter Straße 17

Verkehrswertermittlung für das Amtsgericht Heidelberg



Danach ergibt sich folgende Berechnung und Ableitung:

BODENWERT DES BEWERTUNGSOBJEKTS	
Der Bodenrichtwert (EUR/m ²)	
gültig zum Datum	01.01.2024
beträgt in der	Gemeinde Reichartshausen
	= 120,00 EUR/m ²
<u>Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:</u>	
Bauliche Ausnutzbarkeit (GFZ)	= 0,7
Lage im Baugebiet	= durchschnittlich
Baufläche / Baugebiet	= Wohnfläche
Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksgröße	= 600 m ²
Grundstücksform	= z.B. rechteckig
Grundstückstiefe	= 0 m
<u>Der Bodenwert des Bewertungsobjekts ist wie folgt definiert:</u>	
Bauliche Ausnutzbarkeit (GFZ)	= 1,1500
Lage im Baugebiet	= durchschnittlich
Baufläche / Baugebiet	= Mischbaufläche
Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksgröße	= 1.907 m ²
Grundstücksform	= rechteckig
Grundstückstiefe	= m
Unter Bezug auf den Bodenrichtwert, gültig zum Datum 01.01.2024 wird die Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag sowie der gegenüber dem Richtwertgrundstück abweichenden wertbeeinflussenden Merkmale des Bewertungsgrundstücks, wie folgt berücksichtigt:	
GFZ-Umrechnung	37,59 EUR/m ²
mittels Anwendung der Durchschnitts-Koeffizienten: [Bodenrichtwert * ((kw : kv) -1)]	
k _w (Koeffizient Wertermittlungsobjekt)	1,09
k _v (Koeffizient Vergleichsobjekt)	0,83

Objekt: 36,4/1.000 tel Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Raumeinheit Nr. 2, bestehend aus den Räumen im Erdgeschoss- alles Nr. 2 - 74934 Reichartshausen, Helmstadter Straße 17

Verkehrswertermittlung für das Amtsgericht Heidelberg



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	-5%	-6,00	EUR/m ²
Bodenwert EUR/m ² gültig zum Datum	01.01.2024	151,59	EUR/m ²
Berücksichtigung der Zeit bis zum Wertermittlungstichtag (Auf/Abzinsung)	29.08.2024	4,21	EUR/m ²
Zeitdifferenz	8 Monate		
Zins	4,20%		
Bodenwert EUR/m ² zum Wertermittlungstichtag		155,80	EUR/m ²
	(gerundet)	156,00	EUR/m²
Erschließungsbeitragsfreies, baureifes Land			
	1.907 m ² *	156,00 EUR/m ² =	297.492,00 EUR
Bodenwert des Bewertungsobjekts zum Wertermittlungstichtag	29.08.2024	=	297.492,00 EUR
anteilige Grundstücksgröße	69 m ²	Bodenwert: (gerundet)	10.828,71 EUR

Der Bodenwert beträgt rd. 10.800 EUR.

12.3 Baubeschreibung

12.3.1 Baujahr

Das Baujahr ist nicht bekannt. Dabei ist berücksichtigt, dass laufende Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

12.3.2 Baubeschreibung

12.3.2.1 Zusammenstellung der Baustoffe und Baukonstruktionen: Umfang und Einschränkungen

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

12.3.2.2 Einschränkungen der Beschreibung

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

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

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

12.3.2.3 Abgrenzung zur Schadensbewertung

Dieses Gutachten dient nicht als Bauschadensgutachten und erhebt keinen Anspruch darauf, sämtliche baulichen Mängel oder Schäden umfassend zu erfassen. Es fand keine zerstörende Untersuchung oder technische Messung statt, um mögliche verdeckte Schäden oder Schwachstellen zu identifizieren.

12.3.2.4 Berücksichtigung gesundheitsschädlicher Stoffe und Schädlinge

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

12.3.2.5 Funktionsfähigkeit technischer Anlagen

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

12.3.2.6 Zusammenfassung und Bedeutung der Baubeschreibung

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

12.3.2.7 Detailbeschreibung Wohnhaus

Rohbau / Bautenschutz		
1	Außenmauerwerk	Massiv errichtet
2	Außenputz	Verputzt, farblich behandelt
3	Abdichtung im erdberührten Bereich	augenscheinlich funktionsfähig
4	Abdichtung von Balkon- und Terrassenbelägen	augenscheinlich nicht vorhanden
5	Dachkonstruktion, Deckung	Satteldach
6	Dachentwässerung	außenliegend
7	Holzschutz im Außenbereich	vorhanden
8	konstruktiver Bautenschutz	vorhanden
9	Pflasterflächen	vorhanden
10	Fliesen / Bodenbelagsflächen im Außenbereich	vorhanden, Terrasse und Zugang
11	Geländebearbeitung	nicht bekannt
12	Einfriedigungen	nicht ersichtlich
Haustechnik		
13	Heizungsanlagen / Installationen	nicht bekannt
14	Sanitärinstallationen, Sanitäre Einrichtungen, Fehlfunktionen; Schäden an Einrichtungen	nicht bekannt

15	Elektroinstallationen sowie elektrische / Elektronische Einrichtungen	nicht bekannt
16	Brandschutzanlagen / brandschutz-technische Einrichtungen sowie Mechanismen	nicht bekannt
17	Blitzschutzanlagen	nicht bekannt
18	Niederspannungsanlagen	nicht bekannt
Ausbaubereich		
19	Fenster	nicht bekannt (PVC Rollladen)
20	Bodenbeläge	nicht bekannt
	Wandbeläge	nicht bekannt
	Deckenbeläge	nicht bekannt
21	Treppen	nicht bekannt
22	Dämmungen (Feuchte, Wärmeschutz)	nicht bekannt
23	Sonstige Einrichtungen	nicht bekannt
sonst. Beurteilung		
24	Grundrißgestaltung	zweckmäßig
25	Belichtung / Besonnung	ausreichend
26	Bauschäden / Baumängel	siehe gesonderte Aufstellung
27	unterlassene Instandhaltung	siehe gesonderte Aufstellung
28	Kontaminationen, Immissionsbetrachtung	s. gesonderte Aufstellung

12.3.2.8 Mängel und Schäden

Mängel und Schäden waren vor Ort nicht ersichtlich.

12.3.3 Restnutzungsdauer

12.3.3.1 Definition und Bedeutung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer

Die **wirtschaftliche Restnutzungsdauer** einer baulichen Anlage bezeichnet den Zeitraum in Jahren, innerhalb dessen die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie spiegelt somit die verbleibende Nutzungsfähigkeit wider, die sowohl von baulichen als auch von marktspezifischen Faktoren beeinflusst wird. Dabei ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer klar von der **technischen Lebensdauer** zu unterscheiden, die die maximale Lebenszeit einer baulichen Anlage bei rein bautechnischer Betrachtung beschreibt.

Auch wenn eine bauliche Anlage technisch in gutem Zustand ist, kann ihre wirtschaftliche Nutzungsmöglichkeit eingeschränkt oder obsolet sein, bei-

spielsweise durch veränderte Marktanforderungen, strukturelle Veralterung oder mangelnde Attraktivität für potenzielle Nutzer. Solche Faktoren machen die wirtschaftliche Restnutzungsdauer zu einer zentralen Größe in der Immobilienbewertung.

12.3.3.2 Relevanz in der Wertermittlung

In den normierten Bewertungsverfahren, wie dem **Ertragswertverfahren** oder dem **Sachwertverfahren**, wird grundsätzlich von der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ausgegangen. Gemäß § 6 Abs. 6 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ist eine verminderte Restnutzungsdauer zu berücksichtigen, wenn bauliche Anlagen nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- oder Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der Nutzer entsprechen. In solchen Fällen beeinflusst die reduzierte Restnutzungsdauer den Verkehrswert maßgeblich.

12.3.3.3 Schätzung der Restnutzungsdauer

Die Ermittlung der Restnutzungsdauer ist grundsätzlich eine Schätzung, die auf einer zukunftsgerichteten Bewertung basiert. Während bei der Bestimmung auch der aktuelle Zustand der baulichen Anlage berücksichtigt wird, spiegelt dieser Zustand primär den Erfolg vergangener **Instandhaltungs-** oder **Moderanisierungsmaßnahmen** wider, die bereits in der Ortsbesichtigung dokumentiert wurden. Maßgeblich ist jedoch, in welchem Umfang die Anlage in Zukunft unter wirtschaftlich sinnvollem Einsatz weiter genutzt werden kann.

Selbst bei Gebäuden, die unter **Denkmalschutz** stehen, erfolgt die Einschätzung der Restnutzungsdauer anhand ihrer zukünftigen Nutzbarkeit und wirtschaftlichen Perspektive, nicht allein aufgrund ihrer historischen oder technischen Bedeutung.

12.3.3.4 Typische Spannweiten der Gesamtnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer variiert je nach Gebäudeart erheblich, da unterschiedliche Nutzungsarten, Bauweisen und Materialqualitäten eine Rolle spielen. Übliche Spannweiten sind beispielsweise:

- **Nichtwohngebäude:** ca. 45 Jahre
- **Gemischt genutzte Gebäude:** ca. 65 Jahre
- **Wohngebäude:** 60 bis 100 Jahre

12.3.3.5 Restnutzungsdauer im vorliegenden Fall

Im aktuellen Fall wurde die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der betrachteten Gebäude auf **45 Jahre** geschätzt. Diese Einschätzung berücksichtigt die bestehende Substanz, die vorhandenen „alten“ Bauteile sowie deren teils eingeschränkte Funktionsfähigkeit, die durch wirtschaftlich vertretbare Maßnahmen nicht vollständig behoben werden kann. Diese reduzierte Restnutzungsdauer spiegelt die realistischen Bedingungen des Objekts wider.

12.3.3.6 Auswirkungen auf den Wert

Die Frage, ob eine längere Restnutzungsdauer von beispielsweise 70 Jahren möglich wäre, hat in der Bewertung keine signifikante Bedeutung, da die wirt-

schaftlichen Konsequenzen solcher Unterschiede im Gesamtkontext oft marginal sind. Wie in der nachfolgenden Sensitivitätsanalyse (beziehungsweise Grafik) dargestellt wird, zeigen Schwankungen in der Restnutzungsdauer nur einen begrenzten Einfluss auf den Ertrags- oder Sachwert. Dies unterstreicht die Robustheit der getroffenen Annahme.

12.3.3.7 Zusammenfassung

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist eine zentrale, zukunftsorientierte Größe in der Wertermittlung, die die verbleibende Nutzungsfähigkeit einer Immobilie in ökonomischer Hinsicht reflektiert. Im vorliegenden Fall wurde unter Berücksichtigung der baulichen Substanz und der aktuellen Marktlage eine Restnutzungsdauer von 40 Jahren festgelegt. Diese Einschätzung basiert auf fachlicher Abwägung und wird im weiteren Verlauf der Bewertung konsistent angewandt.

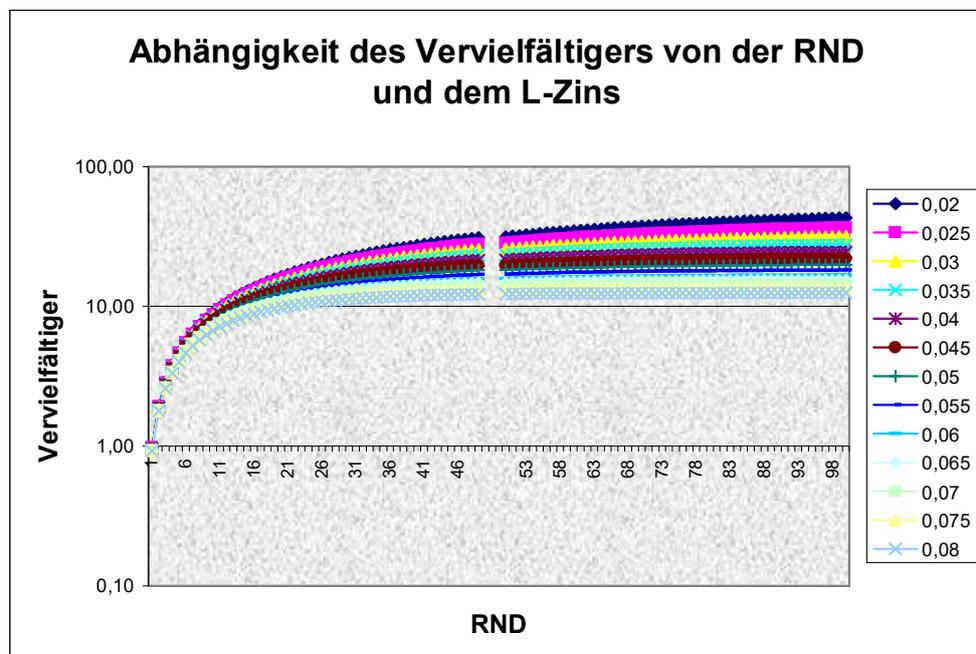


Tabelle 1 Abhängigkeit des Ertragsvervielfältigers von der RND

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 Wahl des Bewertungsverfahrens

12.4.1 Vergleich der Wertermittlungsverfahren

Bei der Bewertung von bebauten Grundstücken wird zwischen dem **Ertragswertverfahren** und dem **Sachwertverfahren** unterschieden. Die Wahl des Verfahrens hängt von den individuellen Gegebenheiten des Bewertungsobjekts sowie den Präferenzen des Marktes ab. Die wesentlichen Kriterien für die Auswahl sind:

- **Zielsetzung der Bewertung:** Steht der wirtschaftliche Ertrag (Rendite) oder der Herstellungswert der Immobilie (fiktive Reproduktion) im Fokus?
- **Marktverhalten der Käufer:** Orientiert sich der potenzielle Marktteilnehmer primär an rationalen Erwägungen (z. B. Rendite) oder eher an emotionalen Aspekten (z. B. Prestige)?

In der Praxis zeigt sich, dass Objekte wie das vorliegende in der Region Lambrrecht selten nach dem Gesichtspunkt historischer Herstellungs- oder Herstellungskosten angeboten oder verkauft werden. Solche Ansätze finden fast ausschließlich bei außergewöhnlich individuell gestalteten Immobilien Anwendung, die durch ihre Bauweise oder künstlerische Ausgestaltung einen besonderen Status einnehmen.

12.4.2 Marktsituation in der Region

Die Mehrheit der Immobilien in Reichartshausen wird als **typische Renditeobjekte** eingestuft. Diese Objekte weisen eine standardisierte Bauweise auf und orientieren sich an den Anforderungen des Marktes, insbesondere an der erzielbaren Ertragsfähigkeit. Nur in sehr prominenten Lagen oder bei spezifischen Bauwerken lassen sich subjektiv geprägte, emotionale Kaufentscheidungen beobachten, wie sie für „kunstähnliche“ Immobilien typisch sind. In der Regel werden diese Ausnahmen jedoch nicht als marktprägend angesehen.

Für standardisierte Gebäude, wie sie im vorliegenden Fall bewertet werden, existiert ein nachweislich funktionierender Mietmarkt. Der **Gutachterausschuss für Grundstückswerte** in der Region stellt dabei marktnahe Daten wie **Liegenschaftszinssätze** zur Verfügung, die die wirtschaftliche Bewertung solcher Objekte zuverlässig unterstützen. Diese Marktdaten sind ein klarer Indikator dafür, dass sich die Bewertung auf die Ertragsfähigkeit und nicht auf historische Herstellungskosten stützt.

12.4.3 Anwendbarkeit des Sachwertverfahrens

Das **Sachwertverfahren** zielt darauf ab, den Wert der Bausubstanz anhand der **Normalherstellungskosten** abzubilden. Dabei wird nicht nur der aktuelle Ausstattungsstandard, sondern auch ein **fiktives Baujahr** berücksichtigt. Die Bewertung des vorliegenden Objekts war jedoch durch folgende Einschränkungen geprägt:

- Es lagen keine vollständigen Informationen über wesentliche Baukonstruktionen (z. B. Haustechnik, Boden-, Wand- und Deckenaufbauten) vor.

- Für die fehlenden Detailinformationen hätten Annahmen getroffen werden müssen, was zu einer freien Schätzung der fiktiven technischen Herstellungskosten geführt hätte. Eine solche Vorgehensweise widerspricht jedoch den Grundsätzen der Sachverständigenarbeit, da alle Eingangsdaten im Gutachten nachvollziehbar begründet sein müssen.
- Mangels Marktanpassungsfaktoren wäre eine sachgerechte Bewertung nach dem Sachwertverfahren kaum möglich. Ohne fundierte Grundlagen wäre das Ergebnis spekulativ und nicht belastbar.

Zwar erlaubt § 287 ZPO unter bestimmten Bedingungen freie Schätzungen, doch wurde diese Vorgehensweise vom Unterzeichner im vorliegenden Fall als **methodisch nicht sachgerecht** eingestuft.

12.4.4 Vorteile des Ertragswertverfahrens

Das **Ertragswertverfahren** basiert auf der Ertragsfähigkeit der Immobilie und ist bei Objekten wie dem vorliegenden deutlich besser geeignet, den **gewöhnlichen Geschäftsverkehr** abzubilden. Die Gründe hierfür sind:

1. **Vorhandene Marktdaten:** Für das Bewertungsobjekt existieren belastbare Daten zu Mieten und Liegenschaftszinssätzen. Diese Informationen erlauben eine sachgerechte und marktkonforme Bewertung.
2. **Marktorientierung:** Die Teilnehmer des Immobilienmarktes in der Region orientieren sich bei der Preisbildung vorrangig an der erzielbaren Rendite und nicht an den historischen Herstellungskosten.
3. **Nachweis der Nachhaltigkeit:** Das Ertragswertverfahren berücksichtigt die Kapitalisierung des nachhaltigen Reinertrags über die wirtschaftliche Restnutzungsdauer und spiegelt damit die langfristige Wirtschaftlichkeit des Objekts wider.

Die Anwendung des Sachwertverfahrens wäre hier methodisch problematisch, da historische Herstellungskosten für die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr irrelevant sind.

12.4.5 Rechtliche und methodische Grundlagen

Gemäß § 194 BauGB orientiert sich die Verkehrswertermittlung an den Bedingungen des **gewöhnlichen Geschäftsverkehrs**. Dies schließt persönliche oder emotionale Präferenzen der Marktteilnehmer aus. Stattdessen wird eine wirtschaftlich rationale Entscheidungsfindung unterstellt. Die Anwendung des Ertragswertverfahrens wird durch folgende rechtliche und methodische Vorgaben untermauert:

- § 194 BauGB verlangt, dass der Verkehrswert auf Grundlage objektiver Marktmechanismen ermittelt wird.
- Das **Minimal- und Maximalprinzip** wirtschaftlichen Handelns (Optimierung von Kosten und Nutzen) bildet die Basis der Preisfindung im Markt.
- Zimmermann/Heller („Grundstücksbewertung, Prüfung von Verkehrswertgutachten“) betonen, dass ein Gutachter ausdrücklich begründen

muss, warum er das Ertragswertverfahren **nicht** anwendet, wenn ein Mietmarkt für das Objekt existiert.

12.4.6 Zusammenfassung der Verfahrenswahl

Aus den oben genannten Gründen wird das Ertragswertverfahren als primäres Bewertungsverfahren herangezogen. Es erfüllt die Anforderungen an eine sachgerechte, marktorientierte und rechtlich fundierte Verkehrswertermittlung. Die Anwendung des Sachwertverfahrens ist im vorliegenden Fall weder methodisch noch markttechnisch gerechtfertigt, da der Verkehrswert des Objekts maßgeblich durch seine Ertragsfähigkeit bestimmt wird.

12.4.7 Abschließende Bewertung

Das Bewertungsobjekt ist als typisches Renditeobjekt einzuordnen, das durch seine wirtschaftliche Nutzung geprägt ist. Die Marktdaten zeigen eine stabile Nachfrage nach vergleichbaren Immobilien. Die Kapitalisierung des nachhaltigen Reinertrags bildet eine verlässliche Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes, während die Anwendung des Sachwertverfahrens aufgrund der fehlenden Marktorientierung und methodischen Einschränkungen ausgeschlossen wird

12.5 Ermittlung des Ertragswertes

12.5.1 Vermietbarkeit des Objektes

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

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

12.5.2 Erhaltungszustand, Ausbaustufe

Es wird davon ausgegangen, dass sich das Objekt nach der Beseitigung festgestellter Mängel und Schäden in einem ordnungsgemäßen und uneingeschränkt nutzbaren Erhaltungszustand befindet. Etwaige Maßnahmen, deren Kosten gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV bzw. § 19 WertV berücksichtigt werden könnten, sind dabei fiktiv in die Bewertung eingeflossen.

12.5.3 Anzusetzende Mieten

12.5.3.1 Quellen der Datenerhebung und deren Repräsentativität

Die im Gutachten berücksichtigten Daten stammen aus vielfältigen und fundierten Quellen, die der Unterzeichner durch seine langjährige Tätigkeit als Sachverständiger für Immobilienbewertungen und Mietgutachten erschlossen hat. Diese Quellen sind:

- 12.5.3.1.1 Erfahrung aus der Tätigkeit als Mietgutachter
- **Im gerichtlichen Auftrag:** Hierbei fließen Daten aus früheren Verfahren ein, darunter Informationen zu bisher gezahlten Mieten sowie neuen Mietvereinbarungen.
 - **Im privaten Auftrag:** Häufig werden Mieterlisten bereitgestellt, die einen Einblick in die bestehende Mietstruktur und -höhe geben.
- 12.5.3.1.2 Bewertungstätigkeit bei Renditeobjekten
- Aus der Bewertung solcher Objekte ergeben sich regelmäßig Mieterlisten und detaillierte Informationen zur Vermietungssituation, die eine belastbare Grundlage für die Marktanalyse bieten.
- 12.5.3.1.3 Regelmäßige Marktbeobachtung
- Durch ein kontinuierliches Studium der Tageszeitungen werden Mietangebote erfasst. Der Unterzeichner ist sich dabei bewusst, dass es sich hierbei um geforderte Mieten und nicht um tatsächlich abgeschlossene Mietverträge handelt, was in der Auswertung entsprechend berücksichtigt wird.
- 12.5.3.1.4 Zusätzliche Datenerhebungen
- Analyse von Mietspiegeln umliegender Städte, soweit diese methodisch belastbar und vergleichbar sind.
 - Berücksichtigung von Daten anderer Immobilienunternehmen, die marktnahe Erkenntnisse liefern.
- 12.5.3.1.5 Austausch mit Marktbeteiligten
- Gespräche mit Maklern, Hausverwaltungen, Vermietern und Mietern bieten praxisnahe Einblicke in aktuelle Markttrends und Entwicklungen.
- 12.5.3.2 Repräsentativität und Aussagekraft der Daten**
- Aufgrund der jahrelangen Tätigkeit des Unterzeichners im Immobilienmarkt, kombiniert mit der breiten Streuung der genutzten Informationsquellen, kann davon ausgegangen werden, dass die vorliegenden Daten einen repräsentativen Querschnitt des Mietmarktes für vergleichbare Objekte darstellen. Diese Einschätzung wird durch laufende Marktbeobachtungen und die Verifizierung der Daten im Vergleich zu tatsächlichen Gegebenheiten auf dem Mietsektor gestützt. Die herangezogenen Vergleichsobjekte stammen zudem häufig aus einem persönlich bekannten Umfeld, was deren Relevanz und Genauigkeit weiter erhöht.
- 12.5.3.3 Schlüsselfaktoren der Datenqualität**
- Die Datenbasis erfüllt durch folgende Aspekte höchste Standards der Repräsentativität:
- **Vielfalt der Informationsquellen:** Es wird ein unzensurierter Datenfluss aus einer Vielzahl von Quellen sichergestellt, um ein umfassendes Bild zu erhalten.

- **Zeitliche Abdeckung:** Die Daten erstrecken sich über einen Zeitraum von mindestens vier Jahren, was Schwankungen und Trends im Markt berücksichtigt.
- **Konsistenz mit anderen Vergleichsdaten:** Die ausgewählten Werte widersprechen nicht anderen belastbaren Marktinformationen und spiegeln die Realität des Marktes wider.
- **Verhältnis von Bestands- und Neumieten:** Die Daten berücksichtigen ein ausgewogenes Verhältnis zwischen bestehenden Mietverhältnissen und Neuabschlüssen, basierend auf einem Verteilungsschlüssel, der auf umfangreicher Erfahrung beruht.

12.5.3.4 Rechtliche und methodische Grundlagen

Die Qualität und Verlässlichkeit der erhobenen Daten wird durch Rechtsprechung und bewährte Bewertungspraktiken gestützt. Die breite Datengrundlage sowie die systematische Auswahl der Vergleichswerte gewährleisten, dass die ermittelten Werte den tatsächlichen Marktverhältnissen entsprechen und in einem rechtlichen Kontext Bestand haben.

Insgesamt bilden die sorgfältig ausgewählten Daten und die bewährte Methodik eine solide Grundlage für eine objektive und marktkonforme Bewertung des Bewertungsobjekts¹.

12.5.3.5 Flächen- und Kubatur Ermittlung

Das Objekt konnte nicht aufgemessen werden. Es existieren nur Außenmaße. Aus diesen wurde sachgerecht eine Wohnfläche vom Unterzeichner abgeleitet.

12.5.3.6 Herleitung der Miete

12.5.3.6.1 Definition und Anwendung ortsüblicher Vergleichsmieten

Bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete wird auf das **Entgelt für die Gebrauchs- bzw. Nutzungsüberlassung eines Objektes ohne Berücksichtigung der Betriebskosten** (Nettokaltmiete) abgestellt. Die Vergleichsmiete spiegelt den Preis wider, der für eine Wohnung oder Einheit gleicher Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vereinbart wird.

¹ BayOLG vom 23.7.31/37 RE-Miet 2/87:

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

12.5.3.6.2 Kriterien für die Heranziehung von Vergleichsmieten

Grundsätzlich sind nur solche Vergleichsmieten geeignet, die von Objekten stammen, die in den folgenden Merkmalen mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen:

- **Art der Nutzung:** Wohnraum oder gewerbliche Nutzung, einschließlich spezifischer Anforderungen wie Grundrissgestaltung oder Nutzungszweck.
- **Größe:** Die Fläche der zu bewertenden Einheit muss im Vergleich zu den herangezogenen Objekten in einem ähnlichen Rahmen liegen.
- **Ausstattung:** Technischer und baulicher Standard wie Heizungssysteme, Bäder, Bodenbeläge oder energetische Eigenschaften.
- **Beschaffenheit:** Qualität der baulichen Substanz, Modernisierungsgrad und eventuelle Mängel oder Einschränkungen.
- **Lage:** Sowohl die Makrolage (Stadt, Gemeinde) als auch die Mikrolage (Nachbarschaft, Erreichbarkeit von Infrastruktur, Umfeldqualität) spielen eine entscheidende Rolle.

Dabei sind nicht nur Vergleichsobjekte innerhalb derselben Gemeinde heranzuziehen, sondern auch solche, die in vergleichbaren Gemeinden mit ähnlichen Strukturen und Wohnumfeldern liegen.

12.5.3.6.3 Erfahrungsbasierte Vergleichswerte

Aus seiner langjährigen beruflichen Tätigkeit als Sachverständiger sind dem Unterzeichner eine ausreichende Zahl an Objekten bekannt, die als Vergleichsgrundlage herangezogen werden können. Diese Objekte umfassen:

- **Direkt beobachtete Vergleichseinheiten:** Immobilien, die durch persönliche Begutachtung, Bewertungen oder im Rahmen von Mietgutachten dokumentiert wurden.
- **Marktanalysen:** Regelmäßig erhobene Marktdaten zu Mieten in vergleichbaren Gemeinden oder Stadtteilen, die ähnliche Strukturen und Gegebenheiten aufweisen.
- **Zusätzliche Quellen:** Informationen aus Mietspiegeln, Berichten des Gutachterausschusses oder öffentlich zugänglichen Datenbanken.

12.5.3.6.4 Erweiterung um spezifische Einflussfaktoren

Bei der Auswahl von Vergleichsmieten wird nicht nur auf die unmittelbare Vergleichbarkeit der Objekte geachtet, sondern auch auf:

1. **Zeitraum der Mietvereinbarung:** Ältere Mietverträge können aufgrund von gesetzlichen Mietsteigerungsvorgaben oder Indexmieten von den aktuellen Marktverhältnissen abweichen. Nur zeitnah abgeschlossene Mietverträge sind daher vollständig repräsentativ.
2. **Angebots- und Nachfragesituation:** Die aktuelle Marktlage, einschließlich der Leerstandsquote oder der Mietnachfrage, beeinflusst die Vergleichbarkeit. Lokale Besonderheiten wie studentische Ballungsräume oder Pendlerregionen werden berücksichtigt.
3. **Rechtliche Rahmenbedingungen:** Mietpreisbremsen oder andere gesetzliche Vorgaben, die Einfluss auf die Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete haben können, werden in die Analyse einbezogen.

12.5.3.6.5 Fazit zur Anwendung ortsüblicher Vergleichsmieten

Die Berücksichtigung der ortsüblichen Vergleichsmiete bildet eine solide Grundlage für die Wertermittlung des Bewertungsobjekts, da sie auf Marktmechanismen basiert und die realen Gegebenheiten widerspiegelt. Die breite Datenbasis des Unterzeichners gewährleistet eine fundierte und repräsentative Einschätzung, die auf Vergleichsobjekten ähnlicher Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage beruht. Auch regionale Abweichungen werden durch die Einbeziehung ähnlicher Gemeinden korrekt berücksichtigt, um eine marktgerechte Bewertung zu gewährleisten.

12.5.3.6.6 Ermittelte Daten auf dem Markt

Vergleichsangebote sortiert nach max. Übereinstimmung der Objektmerkmale (sh. dazu auch die Detailansichten auf den Folgeseiten).				Vergleichsangebote sortiert nach Objektnähe (sh. dazu auch die Detailansichten auf den Folgeseiten).			
	Treffer	Wohnfläche	Angebotspreis/m ²		Treffer	Wohnfläche	Angebotspreis/m ²
1	★★★	51 m ²	9,80 €	1 ⁺	★	70 m ²	8,86 €
2	★★	60 m ²	5,83 €	2 ⁺	★	71 m ²	7,75 €
3	★★	57 m ²	9,65 €	3 ⁺	★★	85 m ²	6,00 €
4	★★	50 m ²	8,00 €	4 ⁺	★	63 m ²	9,52 €
5	★★	76 m ²	7,24 €	5 ⁺		81 m ²	8,88 €
6	★★	55 m ²	9,45 €	6 ⁺		81 m ²	9,88 €
7	★★	58 m ²	8,62 €	7 ⁺	★	75 m ²	10,00 €
8	★★	70 m ²	7,18 €	8 ⁺	★	75 m ²	9,33 €

Abbildung 17 erhobene Vergleichsdaten

Entwicklung der Angebotspreise der letzten drei Jahre inkl. Trendvorschau. Sind keine Aussagekräftigen Langzeitdaten vorhanden, werden keine Kurven abgebildet.

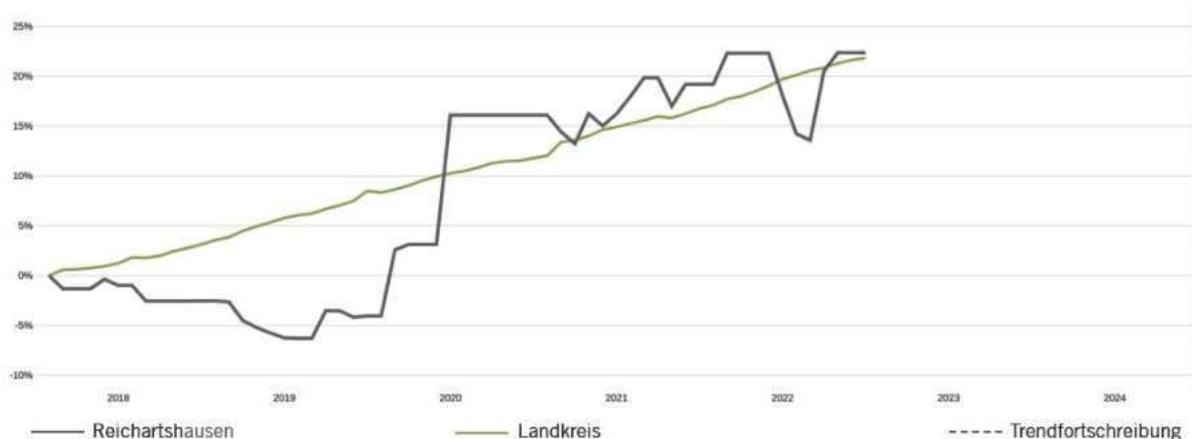


Abbildung 18 Angebotsentwicklung

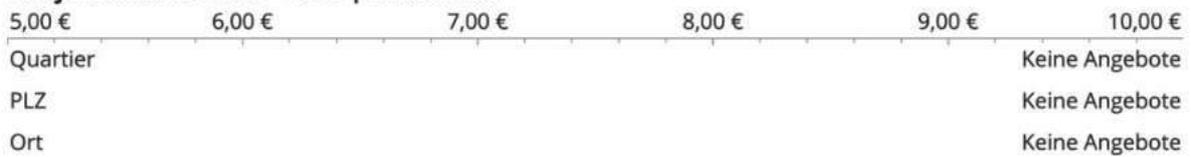
Objekt: 36,4/1.000 tel Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Raumeinheit Nr. 2, bestehend aus den Räumen im Erdgeschoss- alles Nr. 2 - 74934 Reichartshausen, Helmstadter Straße 17

Verkehrswertermittlung für das Amtsgericht Heidelberg

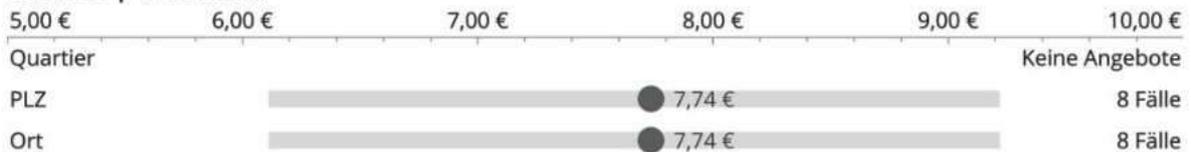
Baujahresklasse 1979 - 1983 | 12 Monate



Baujahresklasse 1979 - 1983 | 24 Monate



Bestand | 12 Monate



Bestand | 24 Monate



Abbildung 19 wie vor, gegliedert in Baujahresklassen

Gemeinde Reichartshausen								
	Baujahresklassen	Ø-Preis	Min	Max	Preisspanne	Median	WFL	Anzahl
12 Monate	1969 - 1978	7,94 €	7,94 €	7,94 €	7,94 - 7,94 €	7,94 €	66 m ²	1
	1979 - 1983	---	---	---	---	---	---	---
	1984 - 1994	---	---	---	---	---	---	---
	Altbau gesamt	7,74 €	6,11 €	9,52 €	6,11 - 9,22 €	7,84 €	86 m ²	8
24 Monate	1969 - 1978	6,73 €	5,52 €	7,94 €	5,76 - 7,70 €	6,73 €	73 m ²	2
	1979 - 1983	---	---	---	---	---	---	---
	1984 - 1994	---	---	---	---	---	---	---
	Altbau gesamt	7,25 €	5,00 €	9,52 €	5,71 - 8,99 €	6,45 €	90 m ²	17
PLZ 74934								
	Baujahresklassen	Ø-Preis	Min	Max	Preisspanne	Median	WFL	Anzahl
12 Monate	1969 - 1978	7,94 €	7,94 €	7,94 €	7,94 - 7,94 €	7,94 €	66 m ²	1
	1979 - 1983	---	---	---	---	---	---	---
	1984 - 1994	---	---	---	---	---	---	---
	Altbau gesamt	7,74 €	6,11 €	9,52 €	6,11 - 9,22 €	7,84 €	86 m ²	8
24 Monate	1969 - 1978	6,73 €	5,52 €	7,94 €	5,76 - 7,70 €	6,73 €	73 m ²	2
	1979 - 1983	---	---	---	---	---	---	---
	1984 - 1994	---	---	---	---	---	---	---
	Altbau gesamt	7,25 €	5,00 €	9,52 €	5,71 - 8,99 €	6,45 €	90 m ²	17
Wohnquartier								
	Baujahresklassen	Ø-Preis	Min	Max	Preisspanne	Median	WFL	Anzahl
12 Monate	1969 - 1978	---	---	---	---	---	---	---
	1979 - 1983	---	---	---	---	---	---	---
	1984 - 1994	---	---	---	---	---	---	---
	Altbau gesamt	---	---	---	---	---	---	---
24 Monate	1969 - 1978	---	---	---	---	---	---	---
	1979 - 1983	---	---	---	---	---	---	---
	1984 - 1994	---	---	---	---	---	---	---
	Altbau gesamt	---	---	---	---	---	---	---

Abbildung 20 Angebotsspannen in räumlicher Differenzierung

12.5.3.6.7 Angaben von Maklern

12.5.3.6.7.1 Erhebung und Analyse ortsüblicher Vergleichsmieten für verschiedene Nutzungsarten

Nach umfassenden Erhebungen und Gesprächen mit ortskundigen Maklern konnten marktübliche Vergleichsmieten für verschiedene Nutzungsarten ermittelt werden. Diese orientieren sich an den Gegebenheiten des örtlichen Marktes und spiegeln die derzeitige Nachfrage sowie die erzielbaren Preise im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wider. Die Angaben beziehen sich auf Nettokaltmieten ohne Nebenkosten.

12.5.3.6.7.1.1 Wohnflächen

Für Wohnflächen in Gebrauchtimmobilien mit durchschnittlichem Nutzwert bewegen sich die **normalüblichen Mieten im freien Handel** je nach Lage, Ausstattung und Zustand der Immobilie in folgenden Spannen:

6,50 EUR/m² bis 8,55 EUR/m²

- Im unteren Bereich (ca. 6,50 EUR/m²) befinden sich ältere oder weniger zentral gelegene Objekte mit geringerer Ausstattung.
- Im oberen Bereich (bis 8,55 EUR/m²) finden sich Neubauwohnungen mit moderner Ausstattung, renoviertem Zustand oder attraktiver Lage.

12.5.3.6.7.1.2 Lagerflächen

Für Lagerflächen, die sich insbesondere für einfache Lager- und Abstellzwecke eignen, wurden folgende Vergleichsmieten festgestellt:

Bis zu 2,00 EUR/m²

- Diese Werte gelten für nicht beheizte und funktional gestaltete Lagerflächen ohne besondere Anforderungen.

12.5.3.6.7.1.3 Produktionsflächen

Produktionsflächen, die sich für gewerbliche Nutzungen in Handwerk, Leichtindustrie oder ähnlichen Branchen eignen, weisen folgende Mieten auf:

Bis zu 6,00 EUR/m²

- Die Werte variieren in Abhängigkeit von der technischen Ausstattung (z. B. Bodenbelastbarkeit, Raumhöhe) und der Nähe zu infrastrukturellen Anbindungen.

12.5.3.6.7.1.4 Büroflächen

Büroflächen, die in ihrer Ausstattung und Lage auf die Anforderungen kleiner bis mittelgroßer Betriebe zugeschnitten sind, zeigen folgende Mietwerte:

Bis zu 8,00 EUR/m²

- Hierbei handelt es sich um gut erschlossene Büroeinheiten mit funktionaler Ausstattung, die jedoch nicht den Anforderungen eines hochmodernen Bürogebäudes entsprechen.

12.5.3.6.7.1.5 Garagen und Stellplätze

Für Garagen und Stellplätze im Monat sind folgende Mieten marktüblich:

15,00 EUR bis 45,00 EUR pro Stellplatz

- Der Mietpreis variiert je nach Art des Stellplatzes (offener Stellplatz, Tiefgarage, Einzelgarage) sowie der Lage innerhalb des Ortes.

12.5.3.6.7.2 Faktoren zur Abweichung

Die oben genannten Mietwerte stellen allgemeine Richtwerte dar, die von einer Vielzahl von Faktoren beeinflusst werden können:

1. **Lage:** Zentrale oder infrastrukturell bevorzugte Lagen erzielen höhere Mieten.
2. **Zustand und Ausstattung:** Modernisierte, renovierte oder neuwertige Objekte befinden sich eher im oberen Bereich der Preisspanne.
3. **Marktdynamik:** Lokale Entwicklungen, wie ein angespannter Wohnungsmarkt, können die Mieten erhöhen, während ein Überangebot diese senken kann.
4. **Spezifische Anforderungen:** Für gewerbliche Flächen spielen individuelle Anforderungen, wie besondere technische Ausstattung, Zugänglichkeit oder Nähe zu Verkehrsknotenpunkten, eine wichtige Rolle.

12.5.3.6.7.3 Weiterführende Daten



12.5.3.6.7.4 Zusammenfassung und Bedeutung

Die ermittelten Vergleichsmieten geben einen fundierten Überblick über die marktüblichen Preise für verschiedene Nutzungsarten in der Region. Diese Werte dienen als Grundlage für eine realistische Einschätzung des potenziellen Ertragswertes und unterstützen die Wertermittlung des Bewertungsobjekts. Die große Spannweite der Mietpreise erlaubt eine flexible Anpassung an die individuellen Gegebenheiten des jeweiligen Objekts.

12.5.3.6.8 Zusammenfassung

12.5.3.6.8.1 Anpassung der Vergleichswerte und Mietansätze

Die Anpassung der Vergleichswerte an die gesetzlichen Merkmale gemäß § 558 Abs. 2 BGB (Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage) erfolgte auf Basis statistisch und empirisch abgeleiteter Mietwertrelationen aus dem lokalen und regionalen Mietmarkt. Dabei wurden möglichst vergleichbare Objekte hinsichtlich ihrer Art, Ausstattung und Nutzung herangezogen, um eine marktkonforme Bewertung sicherzustellen. Zusätzlich wurde die Immissionslage am Bewertungsobjekt berücksichtigt, um externe Einflüsse wie Verkehrslärm oder Umweltbelastungen angemessen zu würdigen.

12.5.3.6.8.1.1 Mietansätze

Für die weitere Berechnung wurden folgende Mietansätze herangezogen:

Mieteinheit	Flächenansatz	Miete
Bezeichnung Wohneinheit 1	36,00 m ²	7,50 EUR/m ²
Summe	36,00 m ²	

12.5.3.6.8.1.2 Nachhaltigkeit der Mietansätze

Die genannten Beträge repräsentieren die nachhaltig erzielbaren Mieten unter Berücksichtigung der spezifischen Lage des Bewertungsobjekts, der aktuellen Marktbedingungen und der infrastrukturellen Gegebenheiten. Es wird davon ausgegangen, dass diese Mietansätze über die verbleibende wirtschaftliche Nutzungsdauer des Objekts hinweg nicht überschritten werden können.

Die ermittelten Werte berücksichtigen:

- Den **baulichen Zustand** des Objekts, einschließlich eventuell vorhandener Einschränkungen oder Modernisierungen.
- Die **mikro- und makrolagebezogenen Gegebenheiten**, wie Verkehrsanbindung, Nachbarschaftsstruktur und Infrastruktur.

12.5.3.6.8.1.3 Fazit

Die festgelegten Mietansätze sind das Ergebnis einer sorgfältigen Abwägung zwischen empirischen Marktdaten und objektspezifischen Merkmalen. Sie gewährleisten eine realistische Einschätzung der nachhaltig erzielbaren Mieten, die den Anforderungen der Verkehrswertermittlung gerecht wird.

12.5.4 Bewirtschaftungskosten

12.5.4.1 Ermittlung des Reinertrags: Abzug der Bewirtschaftungskosten

Um den Reinertrag eines Objekts zu berechnen, müssen von den erzielten Bruttoeinnahmen (z. B. Mieteinnahmen) die regelmäßig und nachhaltig anfallenden Bewirtschaftungskosten abgezogen werden. Bewirtschaftungskosten sind Ausgaben, die dem Eigentümer im Rahmen der Verwaltung und Unterhaltung des Objekts entstehen und die für die Sicherstellung der Nutzung sowie den langfristigen Erhalt des Objekts erforderlich sind.

Ausgenommen von den Bewirtschaftungskosten sind:

- Zinsen für Hypothekendarlehen oder Grundschulden, da diese als Finanzierungskosten gelten und nicht direkt mit dem Betrieb der Immobilie zusammenhängen.
- Sonstige Zahlungen für privatrechtliche Verpflichtungen, die auf dem Grundstück lasten, da diese nicht als allgemeine, objektbezogene Betriebskosten einzustufen sind.

12.5.4.1.1 Zusammensetzung der Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten lassen sich in folgende Hauptkategorien unterteilen:

12.5.4.1.1.1 Verwaltungskosten

- Kosten für die Verwaltung der Immobilie, beispielsweise:
- Gebühren für Hausverwaltungen (bei externem Management)
- Buchhaltungs- und Rechtskosten
- Kosten für die Organisation von Reparaturen und Wartungen

Diese Kosten sind besonders bei größeren Mehrfamilienhäusern oder Renditeobjekten relevant.

12.5.4.1.1.2 Instandhaltungskosten

Aufwendungen für den Erhalt und die Pflege der Immobilie, wie:

- Reparaturen und kleinere bauliche Maßnahmen
- Wartung von technischen Anlagen (Heizung, Aufzug, Klimaanlage)
- Regelmäßige Pflege von Außenanlagen

Diese Kosten sind notwendig, um die Immobilie in einem ordnungsgemäßen Zustand zu halten und eine nachhaltige Vermietbarkeit sicherzustellen.

12.5.4.1.1.3 Betriebskosten (nicht umlagefähig)

Nicht umlagefähige Betriebskosten:

Diese trägt der Eigentümer selbst, z. B. Kosten für nicht umlegbare Versicherungen oder den Leerstand.

12.5.4.1.1.4 Abschreibungen (Wertminderung durch Abnutzung)

Kalkulatorische Abschreibungen, die den Wertverlust des Gebäudes durch Alterung und Abnutzung berücksichtigen. Diese sind für die Wertermittlung von Bedeutung, auch wenn sie nicht direkt liquiditätswirksam sind.

12.5.4.1.1.5 Rücklagen für Modernisierungen

Rücklagenbildung für größere Maßnahmen, die nicht in den laufenden Instandhaltungskosten enthalten sind, wie energetische Sanierungen oder Modernisierungen zur Anpassung an Marktanforderungen.

12.5.4.1.1.6 Leerstandskosten

- Kosten, die durch vorübergehende Nichtvermietbarkeit entstehen, wie:
- Ausfallende Mieteinnahmen
- Betriebskosten, die in Leerstandsphasen nicht auf Mieter umgelegt werden können.

12.5.4.1.2 Bewertung und Abzug der Bewirtschaftungskosten

Die Höhe der Bewirtschaftungskosten variiert je nach Alter, Zustand, Lage und Nutzung des Objekts. Für eine fundierte Wertermittlung werden entweder:

- Pauschalwerte herangezogen, die sich an typischen Erfahrungswerten orientieren, oder
- Objektspezifische Berechnungen vorgenommen, sofern detaillierte Informationen zu den tatsächlichen Kosten vorliegen.

12.5.4.1.3 Relevanz für die Reinertragsberechnung

Die Abzüge der Bewirtschaftungskosten sind essenziell, um den Nettoertrag der Immobilie (Reinertrag) korrekt zu ermitteln. Der Reinertrag bildet die Basis für das Ertragswertverfahren, da er den nachhaltigen wirtschaftlichen Nutzen der Immobilie widerspiegelt. Dabei ist die Abzugsfähigkeit der Bewirtschaftungskosten rechtlich und methodisch klar geregelt, um Verzerrungen in der Wertermittlung zu vermeiden.

12.5.4.2 Abschreibung

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

Vervielfältiger (Rentenbarwertfaktor)

Eingangsdaten

Restnutzungsdauer 40,00 Jahre
Liegenschaftszinssatz 4,20 %

$$V = \frac{q^n - 1}{q - 1} \cdot \frac{1}{q^n} \text{ oder } \frac{1}{\frac{q^n - 1}{q - 1} \cdot q^n} = 19,2182721$$

Abbildung 21 Ableitung Ertragsvervielfältiger

12.5.4.3 Verwaltungskosten

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

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

12.5.4.4 Betriebskosten

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

12.5.4.5 Instandhaltungskosten

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

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

Die Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage gehört zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung.

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

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

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

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

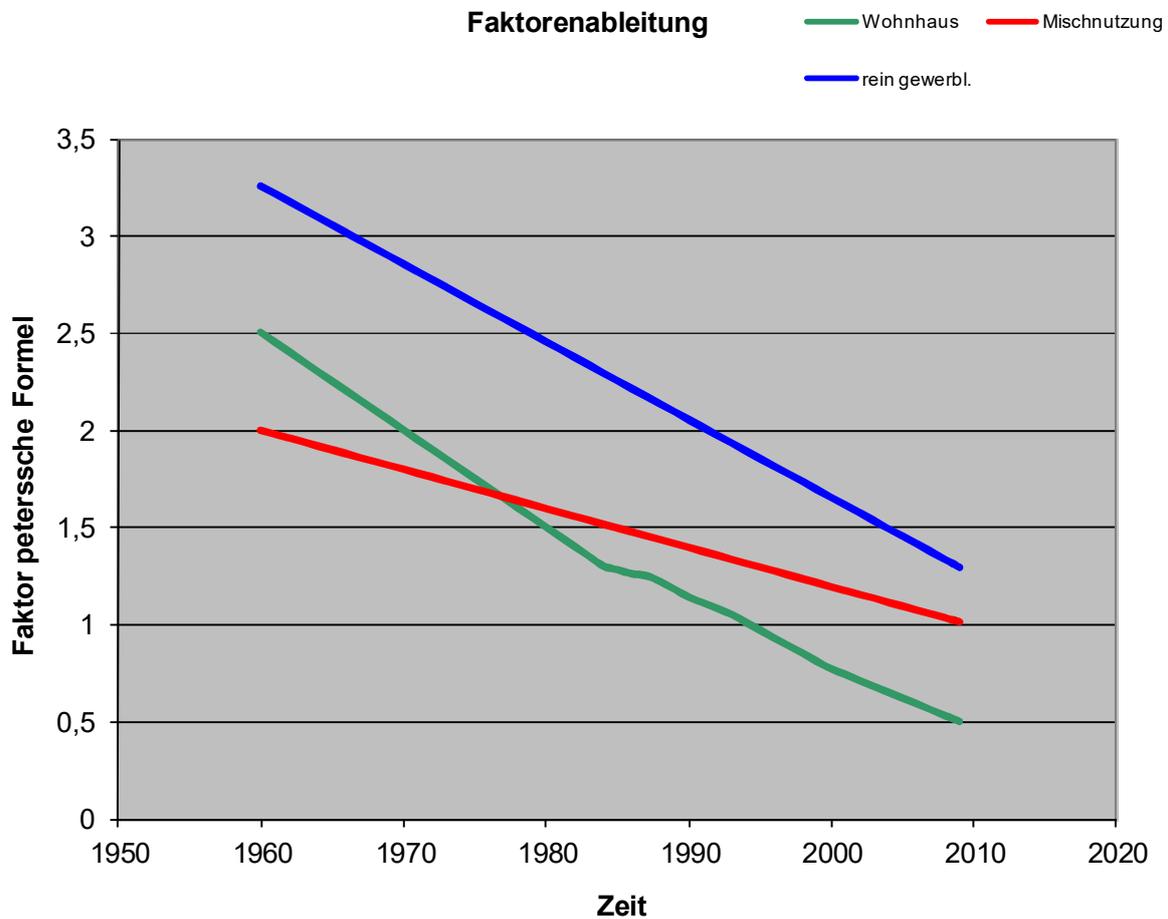


Abbildung 22 Faktorenableitung zur Ermittlung der Instandhaltungsrücklage

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

Ableitung peterssche Formel zur Ermittlung der Instandhaltungskostenrücklage:

Sachwert der baulichen Anl.	=	13.112,27 €
Faktor	=	1,3
ergibt Instandhaltungsrücklage p.a.=		213,07 €

Tabelle 2 Ermittlung der Instandhaltungsrücklage

Es ergibt sich bei der gegebenen Wohnnutzung eine Instandhaltungsrücklage von rd. 213 EUR p.a..

12.5.4.6 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...“²

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

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

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

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

„...Das Mietausfallwagnis ist an dem Risiko des Mietertrags und des Zeitaufwands zur Neuvermietung zu bemessen...“³

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.

² Kleiber a.a.O., § 18 Rnd 61

³ Gablenz, Grundstückswertermittlung leicht verständlich, 2.Auflage 2005; Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, bereits in der 4.Auflage 2002

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

12.5.5 Liegenschaftszins⁴

Die Aufgaben des Liegenschaftszinssatzes sind wie folgt zu beschreiben:

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

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

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

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

Bezugnehmend auf die konkrete Objektbewertung liegen mir keine Liegenschaftszinssätze vor. Der Gutachterausschuss erhebt keine Zinssätze. Ich bediene mich – neben den eigenen Datenerhebungen aus der gutachterlichen Praxis - der Fachliteratur⁵. Hier wurden bundesweit Liegenschaftszinssätze aus Kaufpreisen rückgerechnet und in verschiedenen Bandbreiten zum Ausdruck gebracht. Mit verschiedenen Einflussfaktoren können hier die L-Zinssätze innerhalb der Bandbreiten angepasst werden.

⁴aus § 14 Abs. 3 der ImmoWertV

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

Objekt: 36,4/1.000 tel Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Raumeinheit Nr. 2, bestehend aus den Räumen im Erdgeschoss- alles Nr. 2 - 74934 Reichartshausen, Helmstadter Straße 17

Verkehrswertermittlung für das Amtsgericht Heidelberg

Es ergibt sich folgende marktgerechte Ableitung des Liegenschaftszinssatzes:

Ableitung des Liegenschaftszinssatzes		Ausgangsbandbreiten:			
in Anlehnung an Sommer/Hausmann GuG 3/2006 S. 139 ff (Quelle der Ausgangsbandbreiten)		Mn	Bandbreite	Max	
	Wohnung				
Wohnungsgrößenanp.:	über 60m ²	Wohnung	0,50	3,94-4,83	7,70
Anzahl der Wohneinheiten:	bis zu 3 Wohneinheiten	Einfamilienwohnhaus	0,70	2,26-3,85	4,60
Lage	gute Lage	Zweifamilienwohnhaus, Reihenhaushaus	2,50	3,22-4,95	4,54
Restnutzungsdauer	lange Restnutzungsdauer	Dreifamilienwohnhaus	2,50	3,03-4,42	8,30
Miet - und Kaufpreisrelation	niedriges Mietniveau	Mehrfamilienwohnhaus	2,50	4,71-5,65	8,00
Zukunftserwartungen	hohes Investitionsrisiko	Gemischt genutztes Gebäude	3,00	4,69-9,50	8,00
Wohn / Gewerbeanteil	überwiegender Wohnanteil	Geschäfts- und Bürogebäude	4,40	5,60-6,51	8,00
Berechnung:	Spanneneinteilung	reines Gewerbeobjekt	6,00	6,30-7,10	8,00
	von 3,94				
	bis 4,83				
Korrekturfaktoren (Auswahl) bewirkt:		Weitere Begründung / Plausibilisierung, soweit notwendig:			
Wohnungsgrößenanp. (B17)	obere Hälfte der Bandbreite				
Anzahl der Wohneinheiten (B18)	mittleres Drittel der Bandbreite				
Lage (B19)	mittleres Drittel der Bandbreite				
Restnutzungsdauer (B20)	obere Hälfte der Bandbreite				
Miet - und Kaufpreisrelation (B21)	untere Hälfte der Bandbreite				
Zukunftserwartungen (B22)	obere Hälfte der Bandbreite				
Wohn / Gewerbeanteil (B23)	untere Hälfte der Bandbreite				

	von	bis
Start	3,94	4,83
B17	4,83	4,39
B18	3,94	4,39
B19	4,09	4,24
B20	4,24	4,16
B21	4,24	4,20
B22	4,20	4,22

Ergebnis: Der Liegenschaftszins bewegt sich nach der vorgenannten Ableitung in einer Spanne zwischen **4,20 und 4,22**

Ausgewählt: 4,20

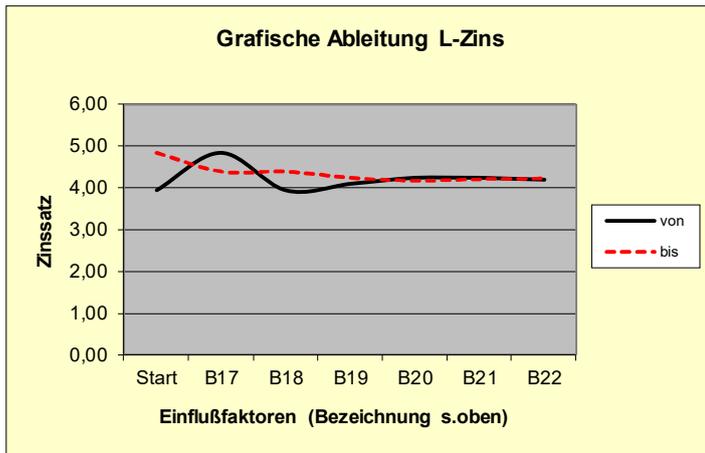


Abbildung 23 Ableitung Liegenschaftszinssatz

Somit kann ein Liegenschaftszinssatz aufgrund der vorgenannten Einflussfaktoren von etwa 4,2% als realistisch angesehen werden. Dies deckt sich mit eigenen empirischen Untersuchungen.

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

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

Tabelle 3 Liegenschaftszinssätze in der Fachliteratur

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

⁶ Simon / Kleiber Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 7 Auflage, S.211 4.85 Luchterhand

⁷Vogels, Grundstücks-und Gebäudebewertung marktgerecht, 5.Auflage, S.165

⁸ Pohnert, Kreditwirtschaftliche Wertermittlung, 4.Auflage, S.129

⁹ Goetz Sommer; was ist mein Haus heute Wert, Rentrop Immobilien S. 59

¹⁰ Ross / Brachmann: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 27 Aufl. Oppermann Verlag S. 317

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

¹² Sturm; Die neue Wertermittlung, Weka Verlag Lose Blatt einschl.4.Ergänzungslieferung Juni 1998

¹³ Sprengnetter: Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten, Band II einschl. 36.Ergänzungslieferung 1998, Lose Blatt

¹⁴ Simon, Cors, Troll: Handbuch der Grundstückswertermittlung, 3.Auflage, Vahlen München 1993

¹⁵ Kleiber/Simon. WertV98, 5.Auflage 1999 Bundesanzeiger Verlag Köln

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

12.5.6 Ermittlung des Ertragswertes

Das **Ertragswertverfahren** ist ein zentraler Ansatz in der Immobilienbewertung, das den Verkehrswert eines Grundstücks auf Basis der nachhaltig erzielbaren Reinerträge bestimmt. Dabei werden die Reinerträge, die sich aus der Nutzung des Objekts über dessen Restnutzungsdauer erzielen lassen, abzüglich der Bodenwertverzinsung, kapitalisiert. Die Kapitalisierung erfolgt mit dem **Liegenschaftszinssatz**, der das wirtschaftliche Risiko und die Renditeerwartung des Marktes widerspiegelt. Anschließend wird der Bodenwert hinzuaddiert, um den **Ertragswert des Grundstücks** zu ermitteln.

Diese Vorgehensweise ist in den §§ 17 ff. der **Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)** geregelt und bildet eine methodisch fundierte Grundlage für die Bewertung von Renditeobjekten.

12.5.6.1 Marktorientierung im Ertragswertverfahren

Die Lage auf dem Grundstücksmarkt wird bei der Anwendung des Ertragswertverfahrens umfassend berücksichtigt. Dies geschieht durch die Berücksichtigung folgender marktrelevanter Größen:

1. **Ertragsverhältnisse:** Die nachhaltig erzielbaren Mieten oder Erträge des Bewertungsobjekts, die sich aus Marktanalysen oder Vergleichsdaten ableiten.
2. **Liegenschaftszinssatz:** Ein Zinssatz, der das wirtschaftliche Risiko, die Rentabilität und die Markterwartungen für vergleichbare Grundstücke in der Region widerspiegelt.
3. **Bewirtschaftungskosten:** Regelmäßig anfallende Kosten, die den Erträgen gegenzurechnen sind, z. B. für Verwaltung, Instandhaltung und Betrieb.
4. **Sonstige wertbeeinflussende Umstände:** Alle weiteren Faktoren, die den Marktwert beeinflussen, wie Lagequalität, Infrastruktur, rechtliche Rahmenbedingungen und Nutzungsbeschränkungen.

Da diese Größen aus realen, marktbezogenen Daten vergleichbarer Grundstücke abgeleitet werden, ist das Ertragswertverfahren trotz seines eigenständigen methodischen Ansatzes zugleich ein **vergleichendes Verfahren**. Es orientiert sich an den tatsächlichen Gegebenheiten des Marktes und stellt so sicher, dass die Bewertung marktkonform und praxisnah ist.

12.5.6.2 Kapitalisierung der Erträge

Die Kapitalisierung der nachhaltig erzielbaren Reinerträge erfolgt über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen. Hierbei werden die jährlichen Erträge abzüglich der Bodenwertverzinsung mit dem Liegenschaftszinssatz abgezinst. Dieser Prozess spiegelt die ökonomische Realität wider, indem zu-

künftige Erträge auf ihren heutigen Wert berechnet werden. Die Bodenwertverzinsung gewährleistet dabei, dass der Anteil des Grund und Bodens gesondert betrachtet wird, unabhängig von der baulichen Nutzung.

12.5.6.3 **Marktanpassung und Obsoleszenz**

Im Regelfall ist bei sachgerechter Anwendung des Ertragswertverfahrens keine zusätzliche **Marktanpassung** erforderlich, da die maßgeblichen Parameter – wie Mieterträge, Liegenschaftszinssätze und Bewirtschaftungskosten – bereits auf Basis marktgerechter Daten erhoben werden. Dies macht das Verfahren besonders robust und transparent.

Obsoleszenzrisiken oder andere Faktoren, die den Wert oder die Rentabilität der Immobilie langfristig beeinflussen können, werden durch die Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und der damit verbundenen Ertragsprognosen indirekt einbezogen.

12.5.6.4 **Vorteile des Ertragswertverfahrens**

Das Ertragswertverfahren bietet eine Vielzahl von Vorteilen, insbesondere bei der Bewertung von Renditeobjekten wie Mietshäusern, Bürogebäuden oder Gewerbeimmobilien:

- **Praxisnähe:** Es spiegelt die tatsächlichen Marktverhältnisse und die Erwartungen der Marktteilnehmer wider.
- **Flexibilität:** Es ermöglicht die Berücksichtigung unterschiedlicher Ertrags- und Kostenstrukturen.
- **Objektivität:** Die Verwendung marktbezogener Daten gewährleistet eine hohe Transparenz und Nachvollziehbarkeit.

12.5.6.5 **Zusammenfassung**

Das Ertragswertverfahren ist nicht nur ein zentraler Ansatz der Verkehrswertermittlung, sondern auch ein zuverlässiges Instrument, um den Marktwert von renditeorientierten Immobilien realitätsnah abzubilden. Durch die Integration marktbezogener Daten und die methodisch fundierte Kapitalisierung der Erträge ermöglicht es eine präzise und marktkonforme Bewertung, bei der zusätzliche Anpassungen in der Regel nicht erforderlich sind. Damit erfüllt es die Anforderungen sowohl der ImmoWertV als auch der Praxis optimal.

12.5.6.6 Ertragswertberechnung

Bodenwertermittlung

c Gablenz 2004

ant. Grundstücksfläche 69,41 m²
Bodenwert je m²

ant. Boden: 156,00 EUR/m²
Bodenwert

10.828,71 EUR

Ertragswertberechnung

Ermittlung Rohertrag:

Mieteinheit

Bezeichnung	Flächenansatz	Miete	Jahresmiete
Wohneinheit 1	36,00 m ²	7,50 EUR/m ²	3.240,00 €
Summe	36,00 m²		3.240,00 €

jährlicher Rohertrag 3.240,00 €

Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten (in % des Rohertrags)	3,00 %	97,20 €
Betriebskosten (in tatsächlicher Höhe, in EUR)	0,00 EUR	- €
Instandhaltung (in % des Rohertragsaus Ableitung)	6,58 %	213,07 €
Metausfallwagnis (in % des Rohertrags)	3,00 %	97,20 €

jährliche Bewirtschaftungskosten 407,47 €

jährlicher Reinertrag 2.832,53 €

Bodenwertverzinsung

Liegenschaftszinssatz	4,20 %
Bodenwert	10828,71 EUR

jährliche Bodenwertverzinsung 454,76 €

jährlicher Ertrag 2.377,76 €

Ertragswert der baulichen Anlage

Liegenschaftszinssatz	4,20%
Restnutzungsdauer	40,00 Jahre
Vervielfältiger	19,218

Ertragswert der baulichen Anlagen 45.696,53 €

Bodenwert + **10.828,71 €**

Mängelbeseitigung **- €**

Ertragswert des Grundstücks gerundet = 56.525,24 €

Tabelle 4 Ermittlung Ertragswert

Objekt: 36,4/1.000 tel Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Raumeinheit Nr. 2, bestehend aus den Räumen im Erdgeschoss- alles Nr. 2 - 74934 Reichartshausen, Helmstadter Straße 17

Verkehrswertermittlung für das Amtsgericht Heidelberg



Es ergibt sich nach vorstehender Berechnung ein anteiliger Ertragswert in Höhe von rd. 56.000.- EUR. Es ergeben sich dabei folgende statistischen Größen:

Statistische Kennzahlen

Ertragswert nach der Faktor 300 Methode:	70.813,14 EUR
Verhältnis Ertragswert / verm. Fläche	1.570,15 EUR/m²
Verhältnis Ertragswert / Grundstücksfläche	814,31 EUR/m²
Durchschnittliche Miete bezogen auf Gesamt	7,50 EUR/m²
Bodenwertanteil am Ertragswert	19,16%
Gebäudewertanteil am Ertragswert	80,84%
Reinertragsanteil am Rohertrag	87,42%
Verhältnis Ertragswert/Rohertrag p.a.	17,45 fach
Anteil von Belastungen am Ertragswert	0,00%

Tabelle 5 Statistische Kennzahlen

12.5.6.7 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.¹⁶

Sensitivitätsanalyse des Bodenwertes

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

	Bodenwert je m ²		%-Veränderung	Ertragswert
Varianz 1	124,80 EUR/m ²	69,41 m ²	-0,739 ‰	56.107,44 EUR
Ursprung	156,00 EUR/m²	69,41 m²	0,000 ‰	56.525,24 EUR
Varianz 2	187,20 EUR/m ²	69,41 m ²	0,739 ‰	56.943,04 EUR

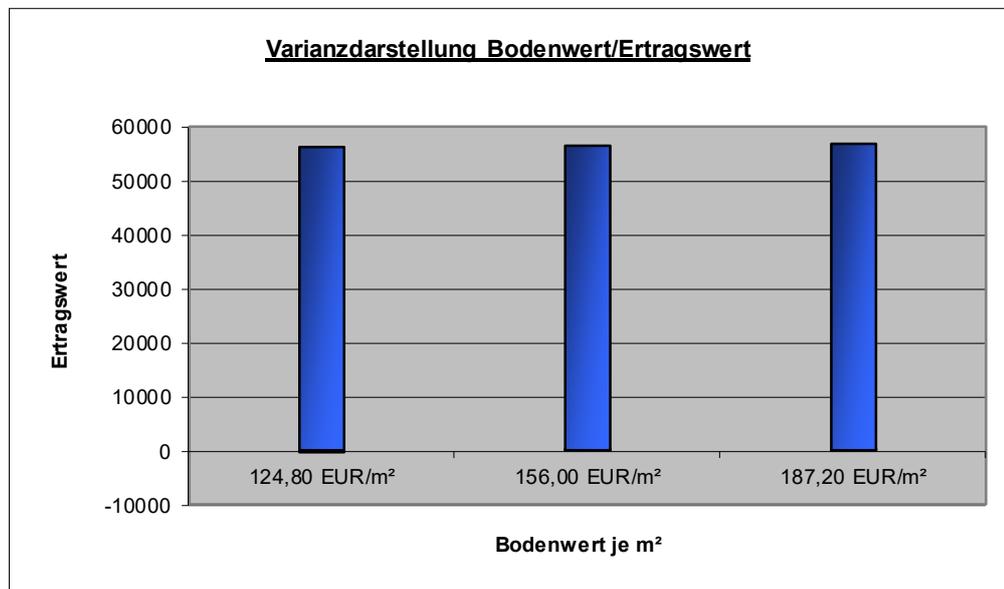


Abbildung 24 Sensitivitätsanalyse des Bodenwertes

¹⁶ vgl. z.B. BGH Urteil vom 8.11.131/3, III ZR 86/81; BGH Urteil vom 30.5.1963 III ZR 230/61; BGH Urteil vom 28.6.1966 IV ZR 287/64; BGH Urteil vom 26.4.1991 V ZR 61/90; VGH München Urteil vom 13.6.1990 M 9 K 89.21957; OLG Frankfurt Main Urteil vom 19.9.1974 6 U 4/75; BGH Urteil vom 1.4.31/37 – Iva ZR 78/68; OLG Nürnberg, Urteil vom 1.4.31/37; LG Hamburg Urteil vom 31.10.1960 – 10 O 30/60; LG Berlin, Urteil vom 22.11.1955 4 - 338/54; VG Münster, Urteil vom 18.2.31/38 – 3 K 226/85 usw.

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.

	<u>Restnutzungsdauer</u>	<u>%-Veränderung</u>	<u>Ertragswert</u>
Varianz 1	32 Jahre	-7,53 %	52.268,49 EUR
Ursprung	40 Jahre	0,00 %	56.525,24 EUR
Varianz 2	48 Jahre	5,42 %	59.588,26 EUR

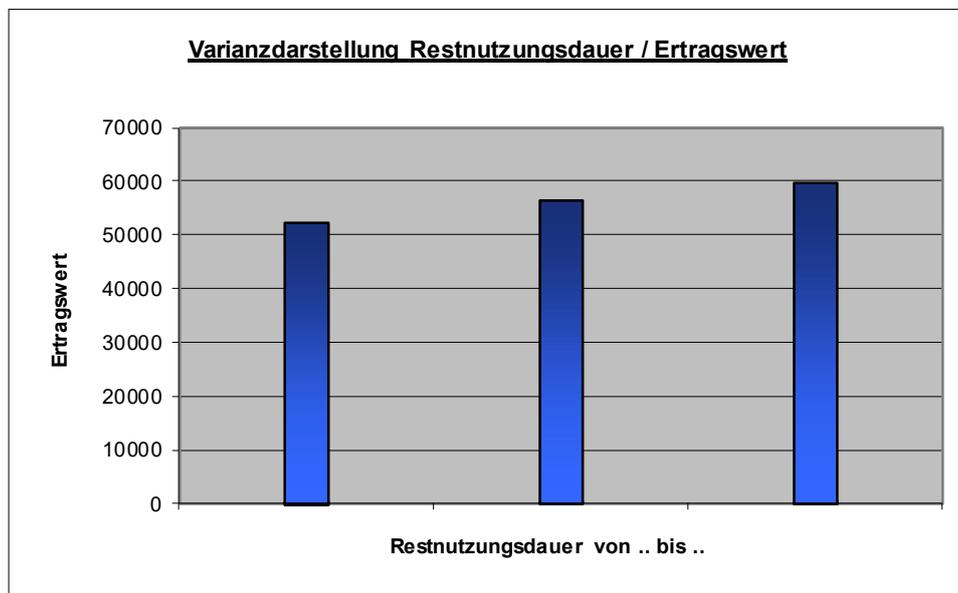


Abbildung 25 Sensitivitätsanalyse der Restnutzungsdauer

12.5.7 Stabilitätstest des Ertragswertes anhand der „Monte Carlo“ Simulation

12.5.7.1 Einleitung

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

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

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

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

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

12.5.7.2 Verfahrensbegründung

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

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

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

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

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

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

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

12.5.7.3 Ableitung des MCE Wertes

Die Zahlenwerte, die bei jedem Lauf benutzt werden, werden gemäß einer Zufallsverteilung von einem beliebigen Punkt innerhalb der Bandbreite, jedoch entsprechend der Form der beiden Hälften der resultierenden Normalverteilungen gewählt. Die jeweiligen Eingangsdaten werden gegenüber dem dichtesten Wert in Abhängigkeit vom Grad der Variabilität innerhalb der Unter- und Obergrenzen gewichtet. Die Standardabweichung für jede Hälfte der Verteilungskurve wird separat berechnet, d.h. eine symmetrische Verteilung ist nicht notwen-

dig. 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:	5.414,35 €	16.243,06 €	10.828,71 €	8
Jahresrohertrag:	1.620,00 €	4.860,00 €	3.240,00 €	8
Bewirtschaftungskosten:	203,74 €	611,21 €	407,47 €	8
Liegenschaftszinssatz:	3,00	6,25	4,63	6
Restnutzungsdauer:	20	60	40	6

Ergebnisse:

		% - Abweichung zu Monte-Carlo		
Ertragswert:	minimal:	12.950,03 €	-76,72	Abweichung zu tatsächlicher EW:
	maximal:	131.621,68 €	136,58	
arith. Mittel aus obigen Werten:		72.285,86 €	29,93	56.525,24 €
Ertragswert aus mittl. Eingangswerten:		52.980,72 €	-4,77	(ohne Mängel)
Ertragswert (Median) nach Monte-Carlo:		55.636,28 €		<u>-1,60%</u>

Tabelle 6 Ableitung MCE- Wert

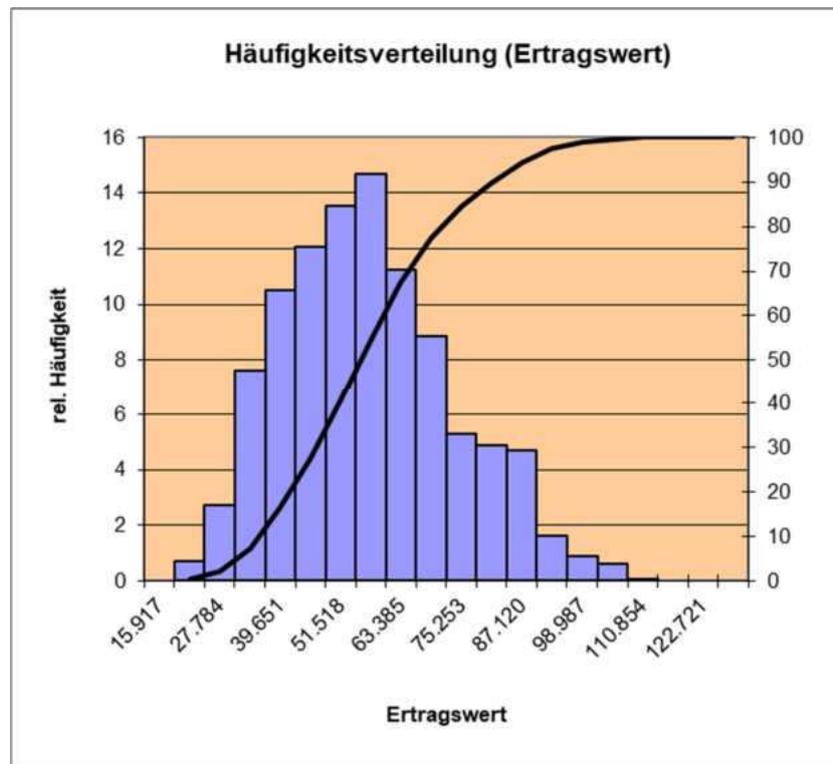


Abbildung 26 Häufigkeitsverteilung MCE Wert

Dabei zeigt sich, dass der ermittelte Ertragswert (ohne Berücksichtigung § 19 WertV) lediglich rd. 1,6 % von dem durch die „Spannen- Simulation“ ermittelten wahrscheinlichsten Ertragswert abweicht, wobei besonderen Wert auf die Variation der beiden „Risikoeingangsdaten“ Liegenschaftszins und Restnutzungsdauer eingegangen wurde – damit erübrigt sich im Hinblick auf die allgemeine Schätzgenauigkeit sämtlicher obergutachterlicher Streit über die Korrektheit bzw. Auswirkung bestimmter Eingangsdaten.

13. Ergebnisse

13.1 Wertansätze

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

Nach der Definition des Gesetzes¹⁷ wird der Verkehrswert von dem Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Objektes ohne Rücksicht auf gewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Sprengnetter hat diese Definition erweitert:

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

Kleiber schreibt hierzu:¹⁸

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

¹⁷ § 194 BauGB

¹⁸ Kleiber a.a.O., S. 250, Rnd. 2

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

13.2 *Zur Eingrenzung des ermessenden Spielraumes*

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

13.3 *Ergebnisse*

Aus den vorgenannten Werten ist der Verkehrswert herzuleiten; in Anbetracht dessen, dass davon ausgegangen werden kann, dass ein Erwerber mehrheitlich aus Ertragsgesichtspunkten das zu bewertende Objekt betrachten wird, orientiere ich mich am ermittelten Ertragswert. Unter Berücksichtigung aller wert- und marktbeeinflussender Umstände, die hier bekannt sein konnten, der Nutzungsart der Immobilie und deren Nutzungsmöglichkeiten, orientiert sich der Unterzeichner an den ermittelten Werten und hält, auch um keine Exaktheit vorzutäuschen, gerundet folgende Werte für die Bewertung zum **Stichtag, dem 29.August 2024** für korrekt angemessen:

Verkehrswert des 36,4/1.000 tel Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Raumeinheit Nr. 2, bestehend aus den Räumen im Erdgeschoss – alles Nr. 2 – an Flurstück-Nummer 1638 Gebäude- und Freifläche Helmstadter Straße 17, 74934 Reichartshausen

56.000.- €

(in Worten: sechshundfünfzigtausend Euro)

14. Anlagen

14.1 Fotos

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





Abbildung 27 Briefkasten "Nr.17"



Abbildung 28 Klingelschild "Nr.17"

Objekt: 36,4/1.000 tel Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Raumeinheit Nr. 2, bestehend aus den Räumen im Erdgeschoss- alles Nr. 2 - 74934 Reichartshausen, Helmstadter Straße 17

Verkehrswertermittlung für das Amtsgericht Heidelberg

the science[®]
of build & estate



Abbildung 29 Ansicht des Objektes von der Helmstadter Straße aus

Objekt: 36,4/1.000 tel Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Raumeinheit Nr. 2, bestehend aus den Räumen im Erdgeschoss- alles Nr. 2 - 74934 Reichartshausen, Helmstadter Straße 17

Verkehrswertermittlung für das Amtsgericht Heidelberg

the science[®]
of build & estate



Abbildung 30 wie vor

15. Schlusserklärung

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

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

Markranstädt, Freitag, 29. November 2024

Klaus B. Gablenz



16. Anlagen

16.1 *Teilungserklärung*

In Anlage

Notariat Neckarbischofsheim

UR 1589 / 2005

Hauptstraße 27, 74924 Neckarbischofsheim Tel.: 07263/9624-0, Fax 07263/962414,
poststelle@notneckarbischofsheim.justiz.bwl.de

Notariat Neckarbischofsheim - Hauptstraße 27 - 74924 Neckarbischofsheim

Grundbuchamt GVV Waibstadt
Hauptstraße 15

74924 Neckarbischofsheim

Grundbuchamt	
Gemeindevorwaltungsgesamt Waibstadt	
G.-Reg. Nr.	1869
Eing.	22. Dez. 2005
.....10.....Uhr.....15.....Min. mit.....Beil.	
Der Ratschreiber:	<i>[Signature]</i>

Urkunde des Notars Oberjustizrat Dr. Rainer Gliese Notariat Neckarbischofsheim



Ausfertigung

Die angesiegelte Urkunde stimmt mit der Urschrift überein.
Ausgefertigt für

Grundbuchamt GVV Waibstadt, Neckarbischofsheim

GBH 591 (Reichartshausen)

zum Vollzug gegen Vollzugsanzeige.

Neckarbischofsheim, den 20.12.2005



[Signature]
Dr. Gliese
Oberjustizrat als Notar

Ausfertigung

Urkundenrolle Nr. 1589 /2005

Geschehen in den Amtsräumen des Notariats Neckarbischofsheim am
sechzehnten Dezember zweitausendfünf -----

- 16. Dezember 2005 -

Vor dem Notariat Neckarbischofsheim

Gegenwärtig: Oberjustizrat Dr. Rainer Gliese
als Notar

Es ist erschienen, unbedenklich voll geschäftsfähig:

Eine Vorbefassung des Notars im Sinne von § 3 Abs. 1 Ziff. 7 BeurkG liegt nicht vor.

Die Erschienene wies sich aus durch Personalausweis und erklärt zu öffentlicher Beurkundung folgende

Begründung von Wohnungs- und Teileigentum

I. Bestand

ist im Grundbuch des GVV Waibstadt für Reichartshausen Blatt
Nr. 591 als Alleineigentümer des Grundstücks

BV-Nr. 2

Flst. Nr. 1638 GF Helmstadter Straße 17

mit 19,07 ar

eingetragen.

Auf dem Grundstück stehen zu Wohn- und Gewerbebezwecken dienende Gebäulichkeiten.

Das Grundstück ist in **Abt. III** belastet wie folgt:

- Nr. 2 - DM 230.000,00 Briefgrundschuld für die BfG Bank AG in Pforzheim
- Nr. 3 - DM 100.000,00 Buchgrundschuld für die Sparkasse Sinsheim
- Nr. 4 - Eu 51.000,00 Buchgrundschuld für die Sparkasse Kraichgau, Bruchsal-Bretten-Sinsheim in Bruchsal
- Nr. 5 - Eu 50.000,00 Buchgrundschuld für die Volksbank Schwarzbachtal eG in Waibstadt.

Die Grundschulden bleiben bestehen und werden als Gesamtgrundschulden auf alle Einheiten übertragen.

II. Teilung

Der Eigentümer teilt das vorbezeichnete Grundstück in elf Miteigentumsanteile, und zwar in der Weise, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an bestimmten, zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Wohnungseigentum) bzw. bestimmten, nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Teileigentum) verbunden ist.

Jeder neugebildete Miteigentumsanteil ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. An den von Sondernutzungs-rechten betroffenen Flächen haben die Sondernutzungsberechtigten das alleinige Nutzungsrecht und die alleinige Unterhaltungspflicht.

Die Aufteilung erfolgt gemäß § 8 WEG und dem als Anlage beigefügten Aufteilungsplan, der mit der Abgeschlossenheitsbescheinigung des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis vom 08. Dezember 2005 versehen ist, wie folgt:

- 21094* ➤ **52,5/1000** Miteigentumsanteil am vorgenannten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Raumeinheit Nr. 1, bestehend aus den Räumen der Wohnung im Erdgeschoss des Gebäudes I,
- im Aufteilungsplan alles mit **Nr. 1** bezeichnet -.
- 21095* ➤ **36,4/1000** Miteigentumsanteil am vorgenannten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Raumeinheit Nr. 2, bestehend aus den Räumen der Wohnung im Erdgeschoss des Gebäudes II,
- im Aufteilungsplan alles mit **Nr. 2** bezeichnet -.
- 21096* ➤ **105/1000** Miteigentumsanteil am vorgenannten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Raumeinheit Nr. 3, bestehend aus den drei Lagerräumen im Erdgeschoss des Gebäudes II
- im Aufteilungsplan alles mit **Nr. 3** bezeichnet -.
- 21097* ➤ **129,5/1000** Miteigentumsanteil am vorgenannten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Raumeinheit Nr. 4, bestehend aus dem Ladenraum im Erdgeschoss des Gebäudes II,
- im Aufteilungsplan alles mit **Nr. 4** bezeichnet -.
- 21098* ➤ **245/1000** Miteigentumsanteil am vorgenannten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Raumeinheit Nr. 5, bestehend aus dem Hallenraum im Erdgeschoss des Gebäudes II,
- im Aufteilungsplan alles mit **Nr. 5** bezeichnet -.

R 1099 > **66,5/1000** Miteigentumsanteil am vorgenannten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Raumeinheit Nr. 6, bestehend aus den Räumen der Wohnung im ersten Ober- und Dachgeschoss, des Gebäudes I

- im Aufteilungsplan alles mit **Nr. 6** bezeichnet -.

R 1100 > **74,2/1000** Miteigentumsanteil am vorgenannten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Raumeinheit Nr. 7, bestehend aus den Räumen der Wohnung im ersten Obergeschoss und dem Keller des Gebäudes I

- im Aufteilungsplan alles mit **Nr. 7** bezeichnet -.

R 1101 > **98/1000** Miteigentumsanteil am vorgenannten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Raumeinheit Nr. 8, bestehend aus den Räumen der Wohnung im ersten Ober- und Dachgeschoss des Gebäudes II

- im Aufteilungsplan alles mit **Nr. 8** bezeichnet -.

R 1102 > **93,5/1000** Miteigentumsanteil am vorgenannten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Raumeinheit Nr. 9, bestehend aus den Räumen der Wohnung im ersten Obergeschoss, des Gebäudes II

- im Aufteilungsplan alles mit **Nr. 9** bezeichnet -.

R 1103 > **50,4/1000** Miteigentumsanteil am vorgenannten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Raumeinheit Nr. 10, bestehend aus den Räumen der Wohnung im Dachgeschoss und dem Keller, des Gebäudes I

- im Aufteilungsplan alles mit **Nr. 10** bezeichnet -.

R 1104 > **49/1000** Miteigentumsanteil am vorgenannten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Raumeinheit Nr. 11, bestehend aus dem Garagenraum des Gebäudes I

- im Aufteilungsplan alles mit **Nr. 11** bezeichnet -.

Der Aufteilungsplan wird nach Durchsicht von der Beteiligten genehmigt.

III. Gemeinschaftsordnung

Auf dem Grundstück stehen ein Wohnhaus (Gebäude I genannt) und ein Wohn- und Gewerbegebäude (Gebäude II genannt). Beide Gebäude sollen möglichst, d. h. soweit gesetzlich und von der räumlichen Beschaffenheit zulässig getrennt bewirtschaftet werden und sollen auch getrennt beheizbar gemacht werden.

Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind die Räume und Gebäudeteile, die nicht Sondereigentum sind, also insbesondere der Grund und Boden, die Umfassungsmauern, die tragenden Zwischenwände und Wohnungstrennwände sowie das Dach.

Für Lage und Ausmaß des Sondereigentums sind der Aufteilungsplan und die obigen Feststellungen maßgebend.

Sollten die zu Sondereigentum erklärten Räume und Gebäudeteile nicht sondereigentumsfähig sein, sind sie den jeweils zugehörigen Sondereigentumseinheiten zur Sondernutzung zugewiesen und hinsichtlich der Instandhaltung und etwaiger Betriebskosten wie Sondereigentum zu behandeln.

Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander richtet sich nach den §§ 10 bis 29 WEG und den Vorschriften des BGB über die Gemeinschaft.

In Abweichung und Ergänzung dieser Vorschriften wird jedoch bestimmt:

1. Für die Instandhaltung und Instandsetzung des Sondereigentums und der Grundstücks- und Gebäudeteile, für die Sondernutzungsrechte bestehen, kommen die jeweiligen Eigentümer bzw. Nutzungsberechtigten auf.

Dies gilt auch für die Außenseiten der Gebäude einschließlich Fenster und Türen nebst Dachanteil sowie für die Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen.

2. Für das Sondereigentum und das Gemeinschaftseigentum sind die üblichen Versicherungen (Haftpflicht-, Gebäude-, Feuerversicherung, Leitungswasserschaden- und Sturmschadenversicherung) abzuschließen.
3. Die Verwaltung erfolgt durch die Eigentümer.
4. Die Eigentümer des Gebäudes I und die des Gebäudes II bilden jeweils eine Untergemeinschaft. Diese Gebäude werden den Eigentümern der jeweiligen in den Baukörpern befindlichen Raumeinheiten zur Sondernutzung zugewiesen mit allen technischen Einrichtungen und Anlagen und sämtlichen Räumen und Gebäudeteilen, die nicht Sondereigentum sind. Die Miteigentümer der Einheiten in den anderen Häusern sind von der Nutzung ausgeschlossen. Die Sondernutzungsrechte umfassen auch die Befugnis, über bauliche Maßnahmen am eigenen Gebäude jeweils selbst zu entscheiden.

Jede Untergemeinschaft trägt sämtliche Kosten und Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums ihres Gebäudes so, wie wenn sie eine echte Eigentümergemein-

SMR ?

schaft wäre und zwar im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile in dieser Untergemeinschaft.

Die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums, für das keine Sondernutzungsrechte bestehen und das keiner Untergemeinschaft zugeordnet ist, tragen die Eigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile.

5. Eine Veräußerungsbeschränkung wird nicht vereinbart.
6. Die Eigentümer sind zur Bildung einer Instandhaltungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum verpflichtet. Alljährlich sind angemessene Beträge, deren Höhe die Eigentümerversammlung bestimmt, auf ein gemeinschaftliches Konto einzuzahlen. Über das Konto ist der Verwalter Verfügungsberechtigt. Die Rücklage wird gemeinschaftliches Eigentum. Bei einer Veräußerung kann der Ausscheidende die Rückzahlung der Rücklage nicht verlangen.

Die Untergemeinschaften bilden getrennte Instandhaltungsrücklagen.

IV. Kosten

Die Kosten dieser Urkunde und ihres Vollzugs im Grundbuch trägt die Grundstückseigentümerin.

V. Grundbucheklärungen

Es wird bewilligt und beantragt, im Grundbuch einzutragen:

- a) Die Aufteilung des Grundstücks in Wohnungs- und Teileigentum.
- b) Die Bestimmungen unter Ziffer II und III dieser Urkunde als Inhalt des Wohnungs- und Teileigentums.

VI. Schluss

1. Soweit irgendwelche Genehmigungen, Zeugnisse und Bescheinigungen erforderlich sind, werden diese beantragt und der Notar beauftragt, sie einzuholen und für und gegen die Beteiligten entgegenzunehmen und mitzuteilen. Sie gelten mit Eingang beim Grundbuchamt oder Notariat den Beteiligten als zugegangen, sofern sie ohne Einschränkungen und Auflagen erteilt werden. Den Vollzug werden die Beteiligten selbst überwachen.
2. Der Notar wird von den Beteiligten ermächtigt, dem Vollzug dieser Urkunde dienende Anträge beim Grundbuchamt nach seinem Ermessen zu stellen sowie gestellte Anträge zu ändern oder zurückzunehmen.
3. Der Notar wies darauf hin, dass ein Mieter zum Vorkauf berechtigt ist, wenn vermietete Wohnräume, an denen nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet worden ist oder begründet werden soll, an einen Dritten ver-

kauf werden. Hierzu ist die Mitteilung des Verkäufers oder des Käufers über den Inhalt des Kaufvertrages mit einer Unterrichtung des Mieters über sein Vorkaufsrecht zu verbinden.

4. Ausfertigung erhält das Grundbuchamt GVV Waibstadt für Reichartshausen
5. Abschriften erhalten:
 - d. Grundstückseigentümer (2)
 - d. Finanzamt Sinsheim zur Kenntnis

Vorgelesen, genehmigt und unterschrieben:

A. Schäfer

g.l.h., Notar





**RHEIN-NECKAR-KREIS
LANDRATSAMT
Baurechtsamt 40**

Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Postfach 10 46 80, 69036 Heidelberg

Dienstgebäude:
69123 Heidelberg, Kurpfalzring 106

Referat: Abgeschlossenheitsbescheinigung

Bearbeiter/in: **Frau Schrödersecker**
Zimmer-Nr. **305**
Telefon-Durchwahl: **522 - 1283**
Telefax-Durchwahl: **522 - 91283**
E-Mail: Viktoria.Schroedersecker@Rhein-Neckar-Kreis.de

Sprechzeiten:
Dienstag und Donnerstag von 8.00 – 12.00 Uhr

Dienstag und Donnerstag nach Vereinbarung
von 14.00 – 17.00 Uhr

Öffnungszeiten:
Montag – Donnerstag von 07.30 Uhr – 17.00 Uhr
Freitag von 07.30 Uhr – 15.30 Uhr

Datum: **08.12.2005**

Anlage zur Urkunde Nr. 1589/2005
des Notariats Neckarbischofsheim
vom 16.12.2005

Notar: *jeil*

B e s c h e i n i g u n g

**aufgrund des § 7 Abs. 4 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes vom
15.03.1951 (Bundesgesetzblatt I S. 175)**

Die in dem beiliegenden Aufteilungsplan zur gewerblichen Nutzung mit Ziffer 3 bis 5 (Lager, Halle, Laden, Toiletten) und mit Ziffer 1, 2 und 6 bis 10 bezeichneten Wohnungen und mit Ziffer 1, 2 und 6 bis 10 bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume (Keller, Abstellraum) in dem bestehenden bzw. zu errichtenden Gebäude, sowie die Garagen, bezeichnet mit Ziffer 11, auf dem Grundstück in Reichartshausen, Flst.Nr. 1638, eingetragen im Grundbuch von Reichartshausen sind in sich abgeschlossen.

Sie entsprechen daher dem Erfordernis des § 3 Abs. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes.

Bei Erteilung dieser Bescheinigung war die bebauungsrechtliche Zulässigkeit der bestehenden bzw. zu errichtenden Räume und deren Nutzung einschließlich der Garagen und Stellplätze nicht zu prüfen.

Die Gebühr beträgt gem. § 1 Nr. 1 des Verzeichnisses der Verwaltungsgebühren

Schrödersecker
Schrödersecker

€ 500,-,-



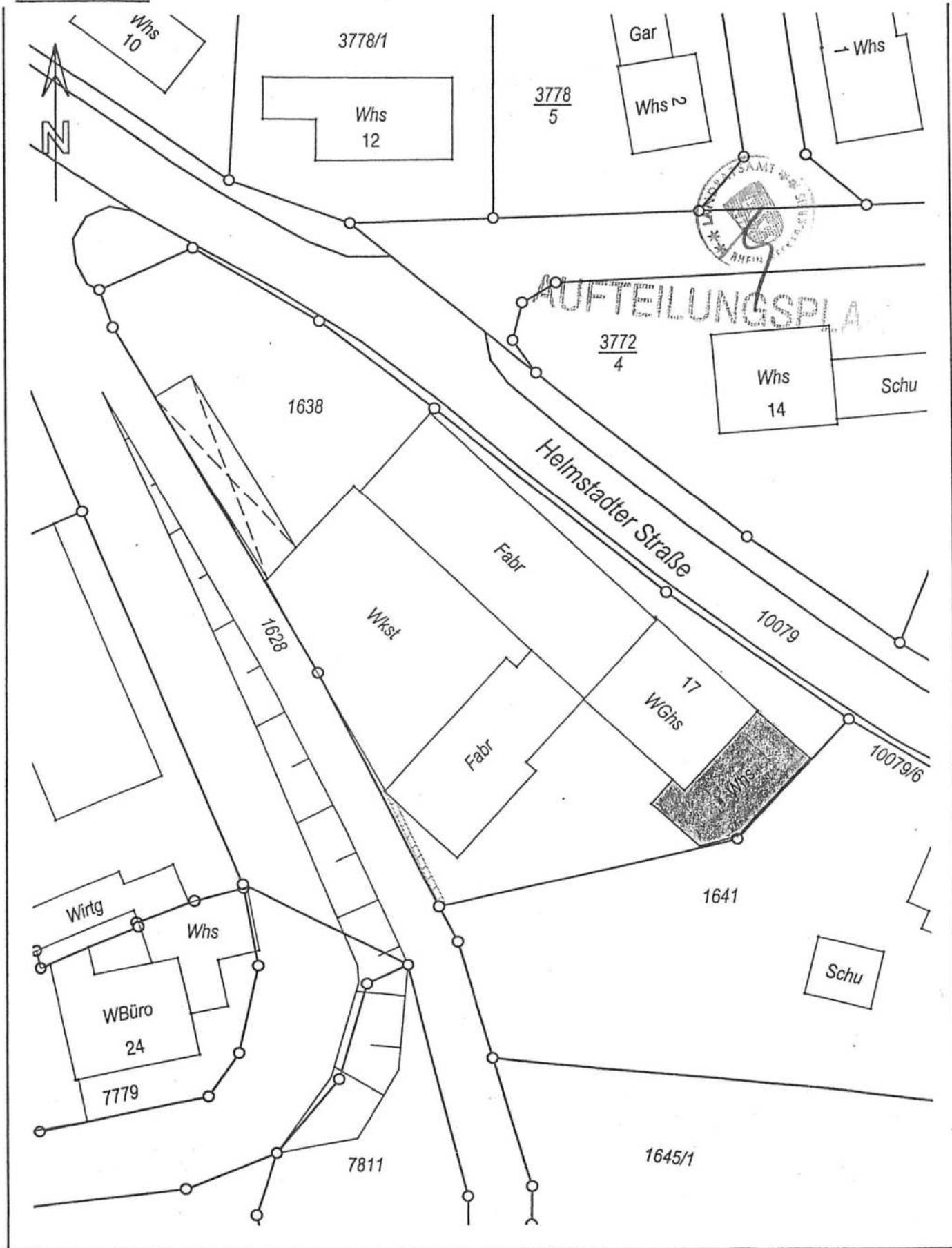
Vermessungsverwaltung Baden-Württemberg

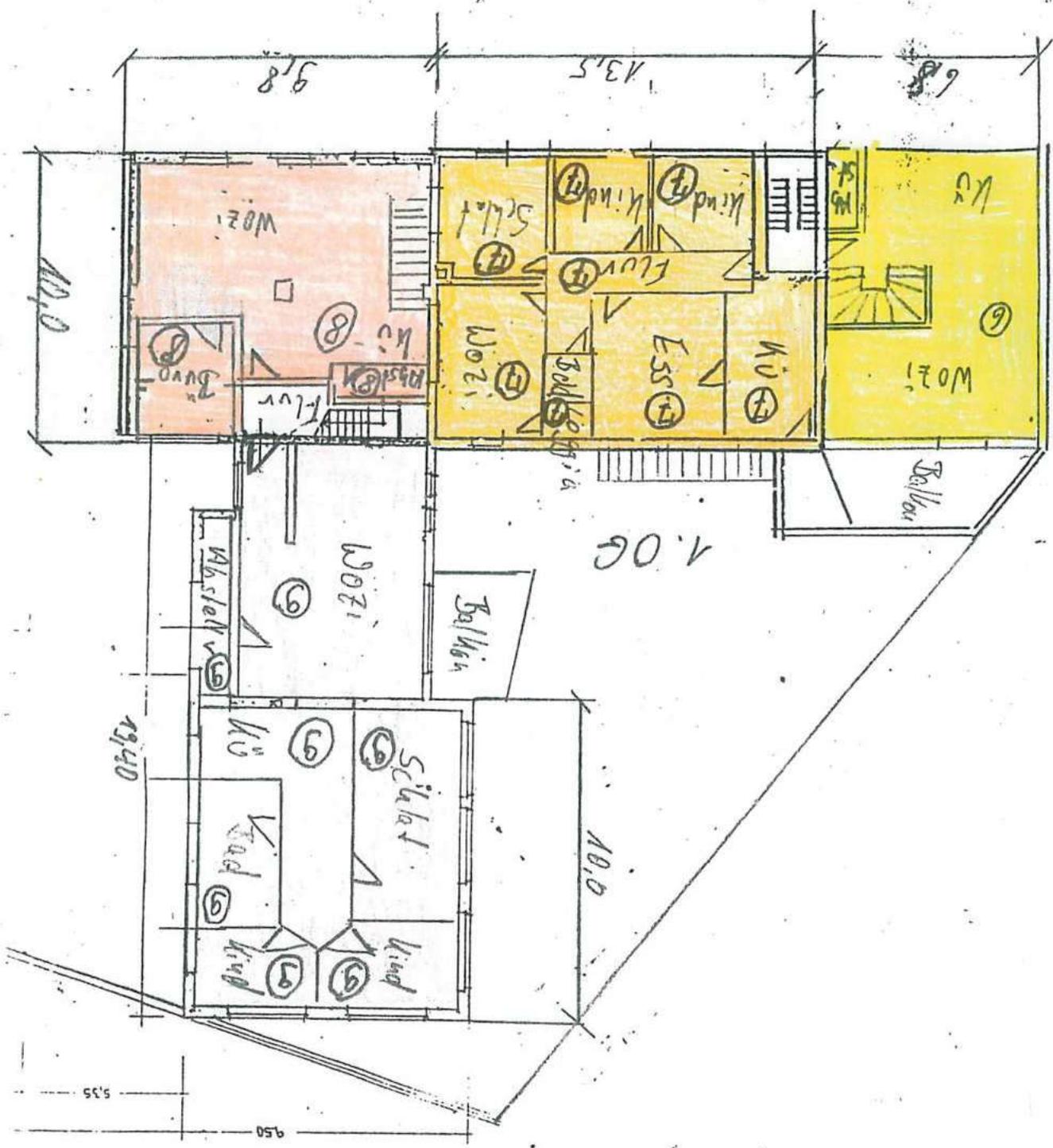
Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis
Vermessungsamt
Zum Friedhof 1
74889 Sinsheim

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Liegenschaftskarte 1 : 500
Erstellt am 15.11.2005

Gemeinde: Reichartshausen
Gemarkung: Reichartshausen
Flurstück: 1638

Darstellung entspricht dem Liegenschaftskataster -
Abweichungen gegenüber dem Grundbuch sind möglich.





AUFTEILUNGSPLAN

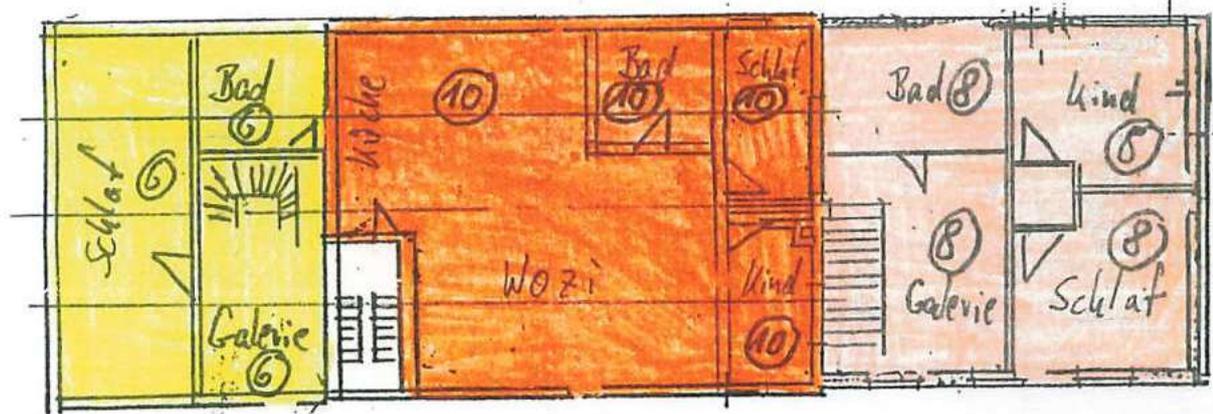


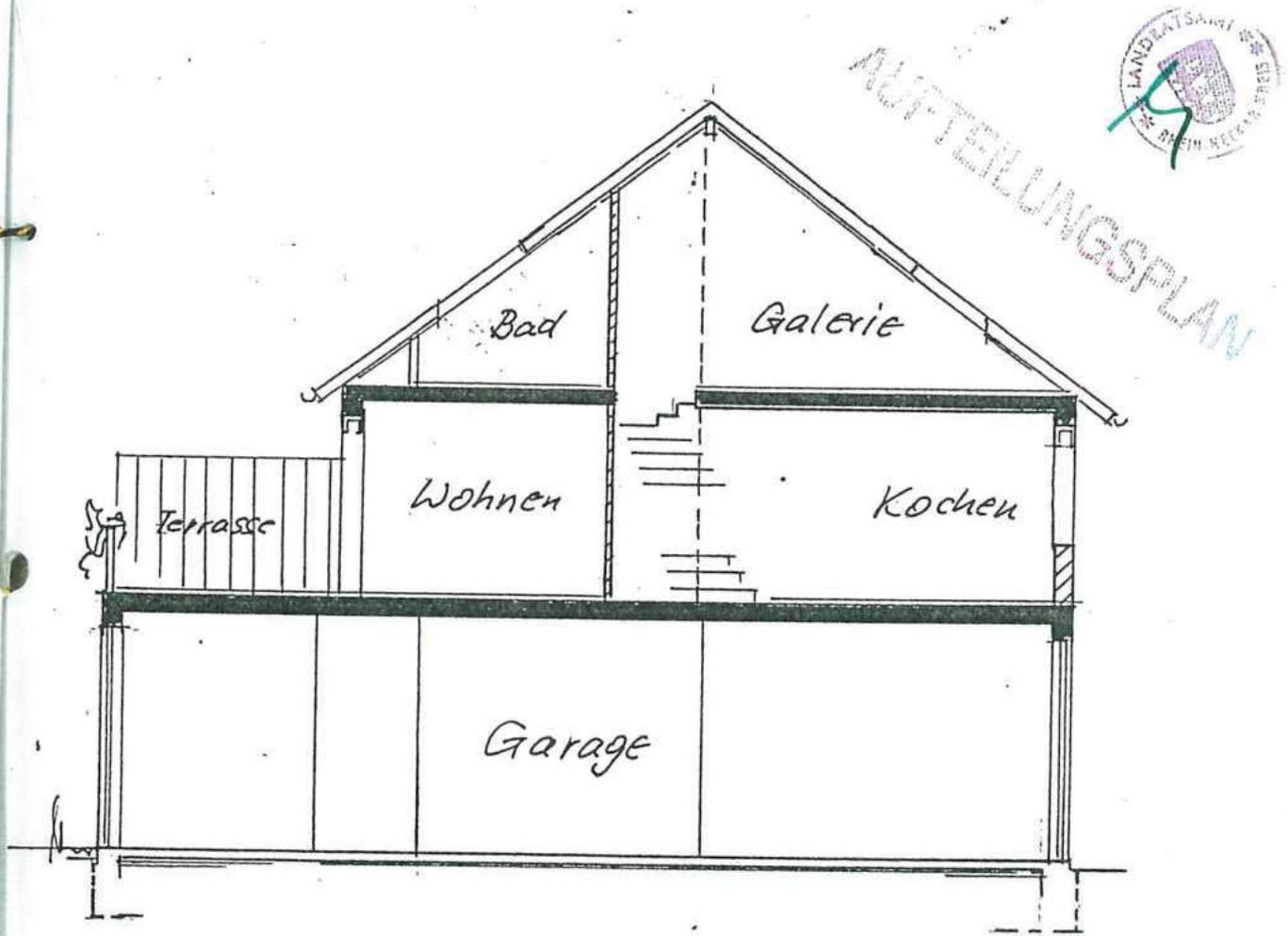
1.00



AUFTEILUNG

DG





Schnitte A--A

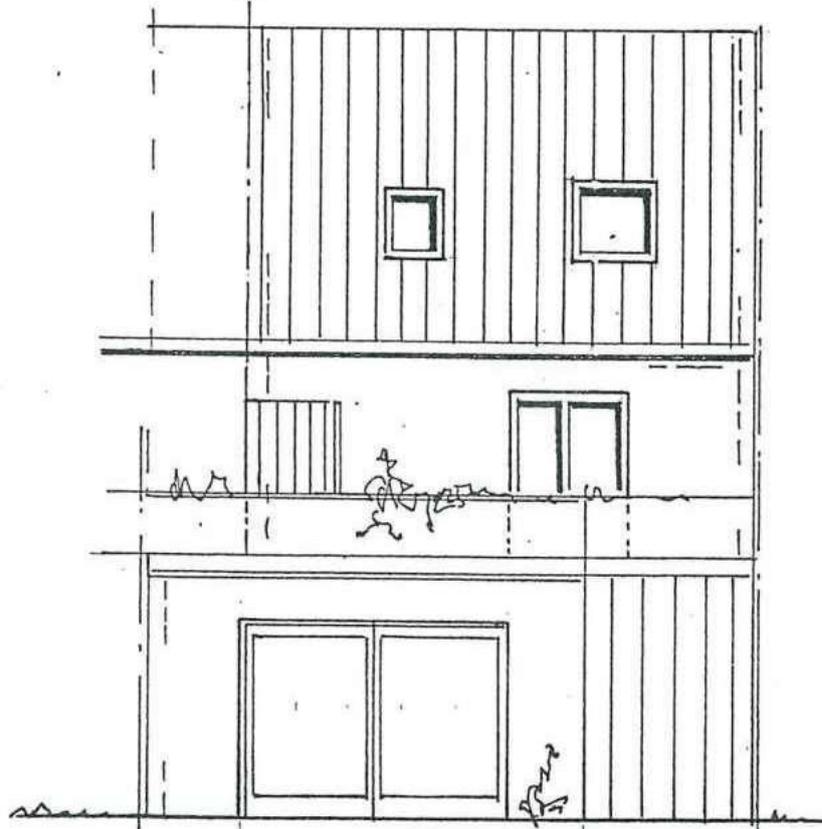
- Südlicher Anbau Flst 1638 in	
- 74934 Reichartshausen	
Eigentümer:	
Planverfasser	- Plan Nr. 6
Ing. Büro f. Baustatik 69254 Malsch Tel. 072 53-	Ingenieurkammer Baden-Württemberg PV-0449
Schnitte A--A	
Datum: 14.11.2005	



AUFTEILUNGSPLAN



NO -
Ansicht

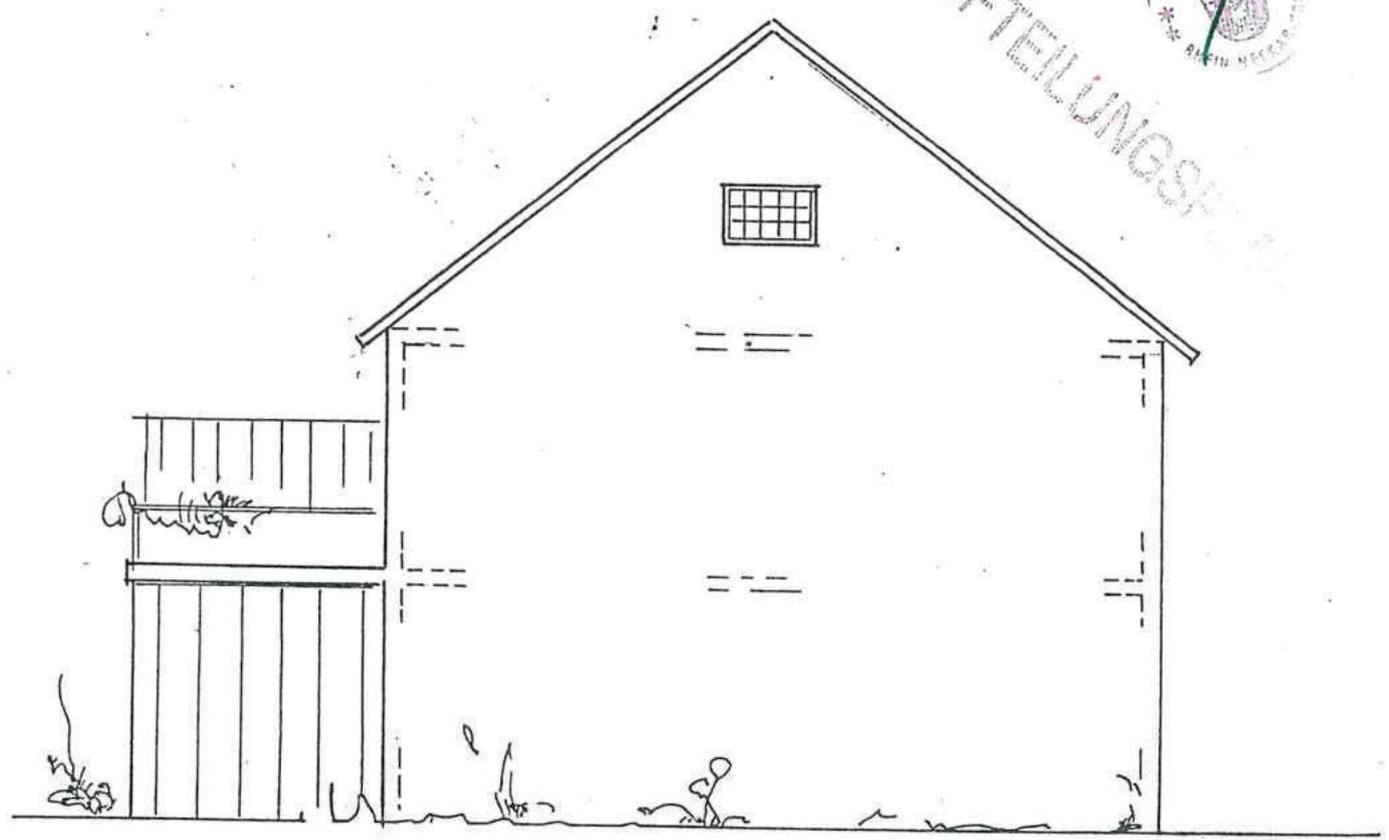


SW -
Ansicht

Südlicher Ambau Flst 1638 in	
74934 Reichartshausen	
- Eigentümer:	
Planverfasser	Plan Nr. 4
Ino. Büro f. Baustatik 69254 Maisch Tel. 0 72 63 -	Ingenieurkammer Baden-Württemberg PV-0449
NO/SW Ansichten	
Datum: 14.11.2005	



AUFTEILUNGSPLAN



SO - Ansicht
(Don Flst 1641)

Südlicher Anbau Flst 1638 in	
74 934 Reichartshausen	
Eigentümer:	
Planverfasser	Plan Nr. 5
Ing. Büro f. Baustatik 69254 Malsch Tel. 07263-	Ingenieurkammer Baden-Württemberg PV-0449
SO-Ansicht	
Datum: 14. 11. 2005	