

Gutachten

Über die Verkehrswertermittlung des Objektes

Wohngrundstück, bebaut mit Dreifamilienwohnhaus mit Garage

Flurstück Nummer 240 Gebäude- und Freifläche

**Julius-Becker-Straße 9
69181 Leimen-St.Ilgen**



Auftraggeber:

**Amtsgericht Heidelberg
Kurfürstenanlage 15
69115 Heidelberg
Zu AZ: 2 K 62/24**

**Gablenz
Sachverständigenbüro**

Klaus Bernhard Gablenz

Marktstraße 42
75031 Eppingen

Bewertungsstichtag:

2.November 2024

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

Anzahl der erstatteten Gutachten: 1
Erstattete Zeichen: 171.843

DS 375511/1124

Ersteller: Klaus Bernhard Gablenz
Datum: 01.12.2024



1. Tabellarische Zusammenfassung der Ergebnisse

Allgemeine Angaben	Information
1. Auftraggeber	• Amtsgericht Heidelberg, Kurfürstenanlage 15, 69115 Heidelberg
2. Auftrag vom	• Mittwoch, 25.September 2024
3. Aktenzeichen des Auftraggebers	• 2 K 62/24
4. Bewertungsgegenstand	• Wohngebäude (Dreifamilienwohnhaus) mit Nebengebäuden
5. Flurstück Nummer	• 240
6. Straße / Haus Nr.	• Julius-Becker-Straße 9
7. PLZ, Ort	• 69181 Leimen St.Ilgen
8. Eigentümer	• für das Gutachten nicht angegeben
9. Wertermittlungsstichtag	• Samstag, 2. November 2024
10. Tag der (letzten) Ortsbesichtigung	• Samstag, 2. November 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	• 3
19. Anzahl und Art der Nebengebäude	• 2 (Garage, Schuppen, Carport)
20. Mängel und Schäden sowie Restfertigstellungskosten (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)	• Das Objekt weist sichtbare Mängel oder Schäden auf; diese sind nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV berücksichtigt
21. Kontaminationen	• Dieses Gutachten wird unter der Annahme erstattet, dass auf dem Grundstück weder Altlasten noch sonstige Kontaminationen wirken - äußere Anzeichen lagen nicht vor
22. Immissionen	• Immissionen waren nicht zu erheben
23. Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	• 40
24. Durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	• i.d.R. 60 bis 80 Jahre bei reinen Wohngebäuden

- | | |
|---|----------------------------------|
| 25. Wohnflächen / Nutzflächen | - |
| Wohneinheit 1 | II 85,02 m ² |
| Wohneinheit 2 | II 73,47 m ² |
| Wohneinheit 3 | II 43,72 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) | 9,69 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, es gilt § 34 BauGB |
| 30. zuständiges Baurechtsamt | - Stadt Leimen-St.Ilgen |
| 31. zuständiges Grundbuchamt | - Stadt Leimen-St.Ilgen |
| 32. Belastungen in Abt.II, die auf den Grund und Boden wirken | - ./. |
| 33. Automatisierter Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom | - Donnerstag, 14. November 2024 |
| 34. Automatisierter Auszug aus dem Liegenschaftsbuch vom | - Donnerstag, 14. November 2024 |
| 35. Grundbuch Nr. | - 760 |
| 36. Grundstücksgröße (wirtschaftliche Sachgemeinschaft) | - 904,00 m ² |

Angaben zu den ermittelten Werten

- | | |
|----------------------------|---------------------------------------|
| 37. Sachwert | ./. |
| 38. Ertragswert | 383.717,90 EUR |
| 39. Verkehrswert | 385.000 EUR |
| 40. Verkehrswert in Worten | drei hundert fünf und achtzig tausend |

2. Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	Tabellarische Zusammenfassung der Ergebnisse	2
2.	Inhaltsverzeichnis	4
3.	Abbildungsverzeichnis	7
4.	Tabellenverzeichnis	9
5.	Auftraggeber des Gutachten	10
6.	Zweck des Gutachtens	10
7.	Grundlagen des Gutachtens	10
8.	Literaturverweis	11
9.	Allgemeine Bedingungen des Gutachtens	11
10.	Einladungen, Ortsbesichtigung	11
11.	Daten und Fakten	11
11.1	Allgemeine Wertverhältnisse	11
11.2	Mikro- und Makrolage des Objektes	12
11.2.1	Postanschrift	12
11.2.2	Grundbuchamt	12
11.2.3	Eigentümer	12
11.2.4	Beurteilung der Wohn- und Geschäftslage (Mikro- und Makrolage)	12
11.2.4.1	Vorstellung der Kommune	12
11.2.4.1.1	Makrolage	12
11.2.4.1.1.1	Geographische Lage:	12
11.2.4.1.1.2	Verkehrsanbindung:	13
11.2.4.1.1.3	Wirtschaft und Arbeitsmarkt:	13
11.2.4.1.2	Mikrolage	13
11.2.4.1.2.1	Topographie und Klima:	13
11.2.4.1.2.2	Infrastruktur:	13
11.2.4.1.2.3	Wohnqualität:	13
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
11.2.9.1	Negative Auswirkungen auf den Verkehrswert	17
11.2.9.2	Abhängigkeit von Schutzmaßnahmen	18
11.2.9.3	Psychologische Effekte	18
11.2.10	Kontaminationen	20
11.2.11	Ausbau-Zustand, bauliche Ausnutzungsmöglichkeiten	20
11.2.11.1	Ausbauzustand	20
11.2.11.2	Planungsrechtliche Beurteilung des Bewertungsobjektes	20
11.2.11.3	Grundrisse / Schnitte / Ansichten	23
11.2.11.3.1	Lageplan	23
11.2.11.3.2	Grundrisse	24
11.2.11.4	Flächen	28

11.2.12	Umgebungsplan	29
11.2.13	Straßenplan	30
12.	Verkehrswertermittlung zum Stichtag 2.November 2024.....	31
12.1	Grundbuch	31
12.1.1	Bestandsverzeichnis	31
12.1.2	Abt. 1	31
12.1.3	Abt. 2	32
12.1.4	Abt. 3	32
12.2	Bodenwert	32
12.2.1	Definition und Bedeutung des Bodenwertes.....	32
12.2.2	Einfluss der Restnutzungsdauer auf den Bodenwert	32
12.2.3	Notwendigkeit einer Sensitivitätsanalyse	33
12.2.4	Bodenrichtwerte gemäß Gutachterausschuss.....	33
12.3	Baubeschreibung.....	37
12.3.1	Baujahr	37
12.3.2	Baubeschreibung.....	37
12.3.2.1	Zusammenstellung der Baustoffe und Baukonstruktionen: Umfang und Einschränkungen ...	37
12.3.2.2	Einschränkungen der Beschreibung	38
12.3.2.3	Abgrenzung zur Schadensbewertung	38
12.3.2.4	Berücksichtigung gesundheitsschädlicher Stoffe und Schädlinge	38
12.3.2.5	Funktionsfähigkeit technischer Anlagen.....	38
12.3.2.6	Zusammenfassung und Bedeutung der Baubeschreibung.....	38
12.3.2.7	Detailbeschreibung.....	39
12.3.2.7.1	Wohngebäude	39
12.3.2.7.2	Garage.....	40
12.3.2.8	Mängel und Schäden.....	41
12.3.3	Restnutzungsdauer.....	42
12.3.3.1	Definition und Bedeutung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer.....	42
12.3.3.2	Relevanz in der Wertermittlung.....	42
12.3.3.3	Schätzung der Restnutzungsdauer.....	42
12.3.3.4	Typische Spannweiten der Gesamtnutzungsdauer	42
12.3.3.5	Restnutzungsdauer im vorliegenden Fall.....	43
12.3.3.6	Auswirkungen auf den Wert	43
12.3.3.7	Zusammenfassung	43
12.4	Wahl des Bewertungsverfahrens	44
12.4.1	Vergleich der Wertermittlungsverfahren.....	44
12.4.2	Marktsituation in der Region	44
12.4.3	Anwendbarkeit des Sachwertverfahrens	44
12.4.4	Vorteile des Ertragswertverfahrens	45
12.4.5	Rechtliche und methodische Grundlagen	45
12.4.6	Zusammenfassung der Verfahrenswahl	46
12.4.7	Abschließende Bewertung.....	46
12.5	Ermittlung des Ertragswertes.....	46
12.5.1	Vermietbarkeit des Objektes	46
12.5.2	Erhaltungszustand, Ausbaustufe	46
12.5.3	Anzusetzende Mieten	46
12.5.3.1	Quellen der Datenerhebung und deren Repräsentativität.....	46

12.5.3.1.1	Erfahrung aus der Tätigkeit als Mietgutachter	47
12.5.3.1.2	Bewertungstätigkeit bei Renditeobjekten	47
12.5.3.1.3	Regelmäßige Marktbeobachtung	47
12.5.3.1.4	Zusätzliche Datenerhebungen	47
12.5.3.1.5	Austausch mit Marktbeteiligten	47
12.5.3.2	Repräsentativität und Aussagekraft der Daten.....	47
12.5.3.3	Schlüsselfaktoren der Datenqualität.....	47
12.5.3.4	Rechtliche und methodische Grundlagen	48
12.5.3.5	Herleitung der Miete.....	49
12.5.3.5.1	Definition und Anwendung ortsüblicher Vergleichsmieten	49
12.5.3.5.2	Kriterien für die Heranziehung von Vergleichsmieten	49
12.5.3.5.3	Erfahrungsbasierte Vergleichswerte.....	49
12.5.3.5.4	Erweiterung um spezifische Einflussfaktoren.....	49
12.5.3.5.5	Fazit zur Anwendung ortsüblicher Vergleichsmieten	50
12.5.3.5.6	Angaben von Maklern	50
12.5.3.5.6.1	Erhebung und Analyse ortsüblicher Vergleichsmieten für verschiedene Nutzungsarten..	50
12.5.3.5.6.2	Faktoren zur Abweichung.....	51
12.5.3.5.7	Zusammenfassung und Bedeutung.....	52
12.5.3.5.8	Zusammenfassung.....	52
12.5.3.5.8.1	Eigene Daten aus dem Mietmarkt.....	52
12.5.3.5.8.2	Anpassung der Vergleichswerte und Mietansätze	54
12.5.4	Bewirtschaftungskosten.....	57
12.5.4.1	Ermittlung des Reinertrags: Abzug der Bewirtschaftungskosten	57
12.5.4.1.1	Zusammensetzung der Bewirtschaftungskosten.....	57
12.5.4.1.1.1	Verwaltungskosten.....	57
12.5.4.1.1.2	Instandhaltungskosten.....	57
12.5.4.1.1.3	Betriebskosten (nicht umlagefähig).....	57
12.5.4.1.1.4	Abschreibungen (Wertminderung durch Abnutzung).....	58
12.5.4.1.1.5	Rücklagen für Modernisierungen.....	58
12.5.4.1.1.6	Leerstandskosten	58
12.5.4.1.2	Bewertung und Abzug der Bewirtschaftungskosten.....	58
12.5.4.1.3	Relevanz für die Reinertragsberechnung	58
12.5.4.2	Abschreibung	59
12.5.4.3	Verwaltungskosten	59
12.5.4.4	Betriebskosten	59
12.5.4.5	Instandhaltungskosten.....	59
12.5.4.6	Mietausfallwagnis	62
12.5.5	Liegenschaftszins	63
12.5.6	Ermittlung des Ertragswertes.....	66
12.5.6.1	Marktorientierung im Ertragswertverfahren	66
12.5.6.2	Kapitalisierung der Erträge	66
12.5.6.3	Marktanpassung und Obsoleszenz	67
12.5.6.4	Vorteile des Ertragswertverfahrens	67
12.5.6.5	Zusammenfassung	67
12.5.6.6	Ertragswertberechnung.....	68
12.5.6.7	Sensitivitätsanalyse und Plausibilitätskontrolle am Beispiel Bodenwert und Restnutzungsdauer.....	70

12.5.7	Stabilitätstest des Ertragswertes anhand der „Monte Carlo“ Simulation.....	72
12.5.7.1	Einleitung	72
12.5.7.2	Verfahrensbegründung.....	72
12.5.7.3	Ableitung des MCE Wertes	73
13.	Ergebnisse.....	76
13.1	Wertansätze	76
13.2	Zur Eingrenzung des ermessenden Spielraumes.....	77
13.3	Ergebnisse.....	77
14.	Anlagen	78
14.1	Fotos	78
15.	Schlusserklärung	142

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	Auszug aus der Hochwassergefährdungskartei (Hochwasserrisikomanagement des Landes Baden-Württemberg).....	18
Abbildung 5	wie vor.....	19
Abbildung 6	wie vor.....	19
Abbildung 7	Lageplan	23
Abbildung 8	Kellergeschoss	24
Abbildung 9	Erdgeschoss.....	25
Abbildung 10	Obergeschoss	26
Abbildung 11	Dachgeschoss	27
Abbildung 12	Umgebungsplan	29
Abbildung 13	Straßenplan.....	30
Abbildung 14	Abt. 1 (Inhalte teilweise ausgeblendet)	31
Abbildung 15	Abt. 2.....	32
Abbildung 16	Richtwertdetails.....	33
Abbildung 17	Darstellung der Richtwertzone.....	34
Abbildung 18	zentralisierte Darstellung	35
Abbildung 19	Übersicht Vergleichsangebote.....	52
Abbildung 20	Angebotspreisentwicklung.....	52
Abbildung 21	Angebotspreisklassen in räumlicher Differenz.....	53
Abbildung 22	Angebotspreistabellen	54
Abbildung 23	Ableitung Ertragsvervielfältiger	59
Abbildung 24	Faktorenableitung zur Ermittlung der Instandhaltungsrücklage.....	61
Abbildung 25	Ableitung Liegenschaftszinssatz.....	64
Abbildung 26	Sensitivitätsanalyse des Bodenwertes	70
Abbildung 27	Sensitivitätsanalyse der Restnutzungsdauer	71
Abbildung 28	Häufigkeitsverteilung MCE Wert	75
Abbildung 29	Detailansicht Fenster mit Leibung (Durchnässung)	78
Abbildung 30	Fensteranlage, EG.....	79

Abbildung 31 Küche, EG.....	80
Abbildung 32 wie vor.....	81
Abbildung 33 Zimmer 2 EG.....	82
Abbildung 34 wie vor.....	83
Abbildung 35 Flur, EG.....	84
Abbildung 36 Bad EG.....	85
Abbildung 37 wie vor.....	86
Abbildung 38 "WC", EG.....	87
Abbildung 39 Garderobe, EG.....	88
Abbildung 40 Wintergarten, EG.....	89
Abbildung 41 Nebengebäude.....	90
Abbildung 42 wie vor.....	91
Abbildung 43 Rissbildung, Kamin, EG.....	92
Abbildung 44 Westliche Grundstücksgrenze.....	93
Abbildung 45 Carport, zur Straße.....	94
Abbildung 46 wie vor.....	95
Abbildung 47 Balkon, OG.....	96
Abbildung 48 Detail Balkon - keine Entwässerung.....	97
Abbildung 49 Küche OG.....	98
Abbildung 50 Flur OG.....	99
Abbildung 51 Zimmer 3 OG.....	100
Abbildung 52 Zimmer 2 OG.....	101
Abbildung 53 Bad OG.....	102
Abbildung 54 WC OG.....	103
Abbildung 55 Zimmer 1, OG.....	104
Abbildung 56 Treppenhaus.....	105
Abbildung 57 Gartenfläche.....	106
Abbildung 58 nachgearbeitete Fassade über Balkon.....	107
Abbildung 59 Detail Rollladenkasten, Behang.....	108
Abbildung 60 Dachgeschoss (DG), Zimmer 3.....	109
Abbildung 61 wie vor.....	110
Abbildung 62 wie vor.....	111
Abbildung 63 Flur DG.....	112
Abbildung 64 Küche DG.....	113
Abbildung 65 Zimmer 1, DG.....	114
Abbildung 66 wie vor.....	115
Abbildung 67 Bad DG.....	116
Abbildung 68 wie vor.....	117
Abbildung 69 wie vor.....	118
Abbildung 70 Detail Glas Dachflächenfenster DG Bad.....	119
Abbildung 71 Keller Zimmer 1.....	120
Abbildung 72 Heizraum "Zimmer 2".....	121
Abbildung 73 Keller „Zimmer 3“.....	122
Abbildung 74 Keller "Zimmer 4".....	123
Abbildung 75 wie vor.....	124
Abbildung 76 Keller "Zimmer 5".....	125
Abbildung 77 wie vor.....	126

Abbildung 78 Detail Heizungsanlage	127
Abbildung 79 Detail Brauchwassererwärmung.....	128
Abbildung 80 Detail Wasseranschluss.....	129
Abbildung 81 Gasanschluß (Teil des Bildes ist ausgeblendet).....	130
Abbildung 82 Garage Innenansicht.....	131
Abbildung 83 wie vor, Sockelbereich	132
Abbildung 84 wie vor.....	133
Abbildung 85 wie vor.....	134
Abbildung 86 Holzschuppen	135
Abbildung 87 Garage, Anbau	136
Abbildung 88 Garten.....	137
Abbildung 89 rückwärtige Grundstücksgrenze, Leimbach.....	138
Abbildung 90 Hofansicht des Grundstücks	139
Abbildung 91 Straßenfassade.....	140
Abbildung 92 wie vor.....	141

4. Tabellenverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
Tabelle 1	Wohnflächenberechnung	28
Tabelle 2	Bestandsverzeichnis	31
Tabelle 3	Abhängigkeit des Ertragsvervielfältigers von der RND	43
Tabelle 4	Ermittlung der Instandhaltungsrücklage	61
Tabelle 5	Liegenschaftszinssätze in der Fachliteratur	65
Tabelle 6	Ermittlung Ertragswert.....	68
Tabelle 7	Statistische Kennzahlen	69
Tabelle 8	Ableitung MCE- Wert	74

5. Auftraggeber des Gutachten

Amtsgericht Heidelberg

Kurfürstenanlage 15
69115 Heidelberg

6. Zweck des Gutachtens

Für die „Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB zum Zwecke der Versteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft“ ist gemäß Auftrag des Auftraggebers die Wertermittlung des Objektes Flurstück-Nummer 240 Julius-Becker-Straße 9 in 69181 Leimen-St.Ilgen zum Stichtag 2.November 2024.

7. Grundlagen des Gutachtens

- der dem Sachverständigen durch den Auftraggeber am 25.September 2024 erteilten Auftrag.
- die vom Sachverständigen am 2.November 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 Belegenheitsgebiet
- die vom Sachverständigen bei verschiedenen Quellen durchgeführten Markterhebungen und Marktforschungen, die Nutzungsart des Objektes betreffend.

Darüber hinaus standen folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Auszug aus dem Automatisierten Liegenschaftsbuch (ALB) vom 14.November 2024
- Auszug aus der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) vom 14.November 2024
- Bauakten des Grundstücks, eingesehen im Bauamt der Stadt Leimen-St.Ilgen
 - Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Leimen-St.Ilgen
 - 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 2. November 2024 fand ein gemeinsamer Ortstermin statt; die anwesenden Eigentümer, hier namentlich nicht erwähnt, gestatteten einen freien Zugang zum Objekt. Das Objekt konnte vollständig besichtigt werden. Da Planunterlagen nicht vorlagen, wurde vom Unterzeichner ein Aufmaß erstellt.

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 Wertermittlungstichtag relevanten Einflussfaktoren, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Preisbildung von Grundstücken bestimmen. Zu diesen Fak-

toren 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

Julius-Becker-Straße 9
69181 Leimen-St.Ilgen

11.2.2 Grundbuchamt

Amtsgericht Mannheim

11.2.3 Eigentümer

Die Eigentümer sind im Gutachten namentlich 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:

- St. Ilgen ist ein Ortsteil der Stadt Leimen im Rhein-Neckar-Kreis in Baden-Württemberg, Deutschland. Der Ort liegt etwa 10 Kilometer südlich von Heidelberg und etwa 20 Kilometer nordwestlich von Sinsheim.
- Leimen, einschließlich St. Ilgen, gehört zur Metropolregion Rhein-Neckar, einer der bedeutendsten Wirtschaftsregionen Deutschlands, die Teile von Baden-Württemberg, Hessen und Rheinland-Pfalz umfasst.

11.2.4.1.1.2 Verkehrsanbindung:

- St. Ilgen ist gut an das überregionale Straßennetz angebunden. Über die nahegelegenen Autobahnen A5 (Karlsruhe-Frankfurt) und A6 (Mannheim-Heilbronn) sind überregionale Ziele schnell erreichbar.
- Der Bahnhof **St. Ilgen-Sandhausen** liegt an der wichtigen Bahnstrecke Mannheim-Karlsruhe und bietet regelmäßige Verbindungen nach Heidelberg, Mannheim und Karlsruhe. Regionalzüge und S-Bahn-Linien der S-Bahn Rhein-Neckar binden den Ortsteil an das Nahverkehrsnetz an.
- Der internationale Flughafen Frankfurt am Main ist etwa 90 Kilometer entfernt und in rund einer Stunde mit dem Auto erreichbar.

11.2.4.1.1.3 Wirtschaft und Arbeitsmarkt:

- St. Ilgen profitiert von der Nähe zu bedeutenden Wirtschaftsstandorten wie Heidelberg, Mannheim und Walldorf. Besonders die Nähe zu SAP in Walldorf sowie zu Universitäten und Forschungseinrichtungen in Heidelberg bietet vielfältige Arbeitsmöglichkeiten.
- Der Ortsteil selbst ist überwiegend ein Wohngebiet, ergänzt durch kleinere Betriebe im Dienstleistungs- und Handwerkssektor. Landwirtschaftliche Betriebe sind ebenfalls in der Umgebung vorhanden.

11.2.4.1.2 Mikrolage

11.2.4.1.2.1 Topographie und Klima:

- St. Ilgen liegt im Kraichgau, einer Hügellandschaft, die durch fruchtbare Böden und landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt ist. Die Umgebung ist flach bis leicht hügelig und bietet eine Mischung aus Siedlungsflächen, Wiesen, und landwirtschaftlichen Feldern.
- Das Klima ist gemäßigt mit milden Wintern und warmen Sommern. Die Region profitiert von einer relativ hohen Sonnenscheindauer, die sie auch für den Weinbau geeignet macht.

11.2.4.1.2.2 Infrastruktur:

- St. Ilgen verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur. Es gibt Kindergärten, Grundschulen sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Für weiterführende Schulen, größere Einkaufszentren oder spezialisierte medizinische Einrichtungen fahren die Bewohner meist in das nahegelegene Leimen-Zentrum oder nach Heidelberg.
- Der öffentliche Nahverkehr ist gut entwickelt. Neben der Bahnverbindung bieten Busse regelmäßige Verbindungen innerhalb der Region und zu benachbarten Orten wie Leimen, Sandhausen und Walldorf.
- Freizeitmöglichkeiten umfassen Sportvereine, Rad- und Wanderwege sowie kulturelle Veranstaltungen. St. Ilgen liegt in der Nähe von Naherholungsgebieten, wie dem Odenwald oder dem Neckartal, die viele Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten bieten.

11.2.4.1.2.3 Wohnqualität:

- St. Ilgen ist ein überwiegend ruhiger Wohnort mit einer kleinstädtischen Atmosphäre. Die Bebauung besteht hauptsächlich aus Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern. Der Ortsteil bietet eine gute Mischung aus urbaner Anbindung und ländlichem Flair.
- Die Nähe zu Heidelberg und Walldorf macht St. Ilgen attraktiv für Berufspendler, die in den größeren Städten arbeiten, aber eine ruhigere Wohnlage bevorzugen.
- Die Grünflächen und die naturnahe Umgebung bieten eine entsprechende Lebensqualität, insbesondere für Familien und ältere Menschen.

11.2.4.2 Wohnlage



Abbildung 1 Wohnlagenqualität

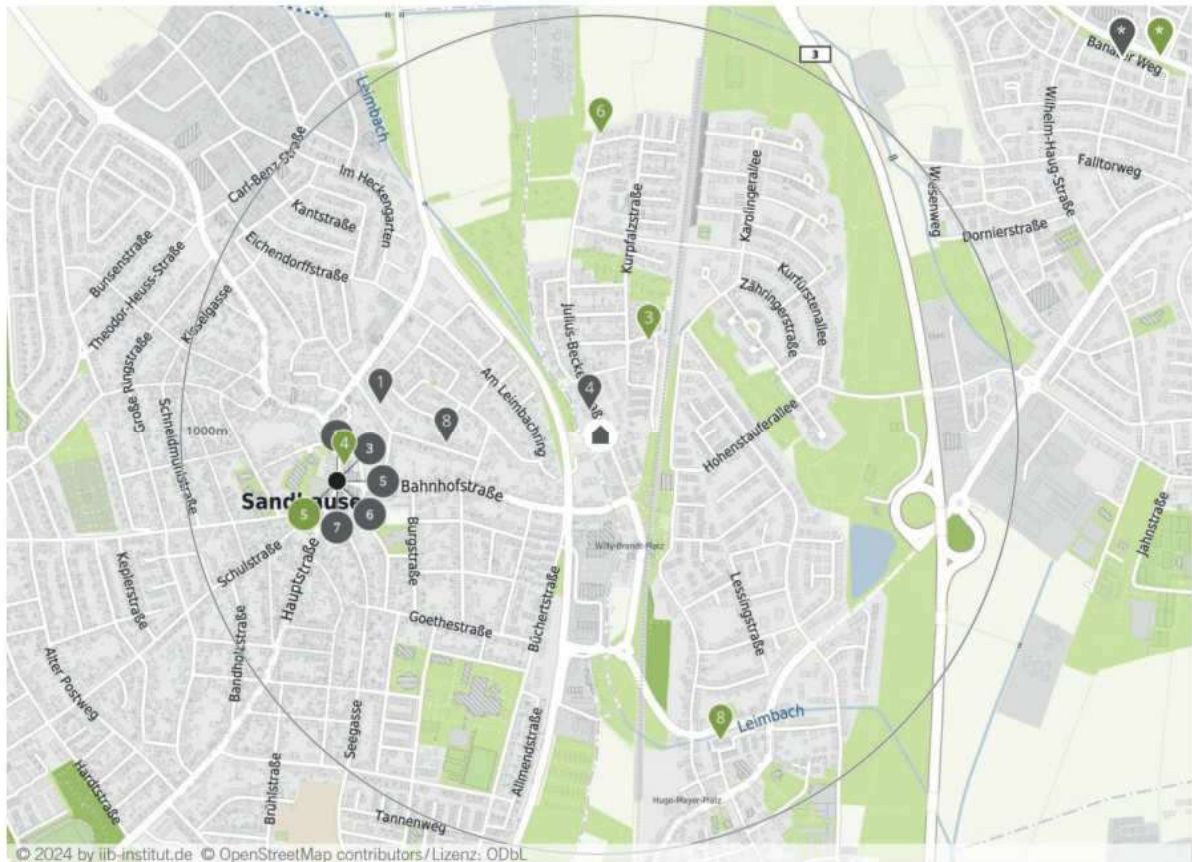


Abbildung 2 zur Verfügung stehende Vergleichsobjekte

11.2.5 Lage innerhalb oder außerhalb der geschlossenen Ortsbereiche

Das Objekt liegt innerhalb des geschlossenen Umfelds von Leimen-St. Ilgen in einem allgemeinen Wohngebiet.

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 Leimen-St. Ilgen. Das bebaute Grundstück umfasst eine Fläche von 904 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.

Auch der Straßenverkehr stellt keine signifikante Störquelle dar.

Ein weiterer 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. Dies verbessert zusätzlich die Ruhe und das Wohlbefinden der potenziellen Bewohner oder Nutzer des Grundstücks.

Insgesamt befindet sich das Grundstück in einer Lage, die frei von den typischen Belastungen durch Flug-, Straßen- oder Bahnverkehr ist, was eine hohe Standortqualität und damit auch potenziell eine positive Einflussnahme auf den Verkehrswert des Grundstücks impliziert.

11.2.8 Öffentliche Erschließung

Das Grundstück ist vollumfänglich erschlossen und verfügt sowohl über eine öffentliche als auch eine privatrechtliche Anbindung an die erforderliche Infrastruktur. Die öffentliche Erschließung umfasst die Anbindung an das Abwassernetz sowie die Versorgung mit Frischwasser, was den grundlegenden Anforderungen an eine zeitgemäße Nutzung entspricht.

Die privatrechtliche Erschließung ist ebenfalls umfassend gewährleistet. Das Grundstück ist mit einem Telefonanschluss, einer Stromversorgung sowie einem Gasanschluss ausgestattet, was vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Diese Anschlüsse ermöglichen nicht nur den Betrieb von Haushalts- und technischen Geräten, sondern tragen auch zur Sicherstellung moderner Kommunikations- und Heizsysteme bei. Die Gasversorgung eröffnet zudem Potenzial für energieeffiziente Heizlösungen.

Es wird davon ausgegangen, dass keine weiteren Erschließungskosten anfallen. Diese Annahme stützt sich auf die Erhebungen bei der zuständigen Stadtverwaltung, 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.

Die vollständige Erschließung in Kombination mit der Annahme, dass keine weiteren finanziellen Belastungen für den Eigentümer zu erwarten sind, stellt einen zusätzlichen Vorteil dar.

11.2.9 Immissionen

Das Objekt ist in einer Hochwasserzone belegen (Klassifizierung siehe nachfolgend).

Die Hochwassergefährdung wirkt sich i.d.R. erheblich auf den Verkehrswert eines Grundstücks aus. Die Auswirkungen sind dabei von verschiedenen Faktoren abhängig:

11.2.9.1 Negative Auswirkungen auf den Verkehrswert

- **Sicherheitsrisiko:** Grundstücke in hochwassergefährdeten Gebieten sind einem erhöhten Risiko von Schäden an Gebäuden, Infrastruktur und Landschaft ausgesetzt.
- **Bau- und Nutzungseinschränkungen:** In Hochwassergebieten können strenge Bauauflagen gelten. Im gegebenen ist dies nicht der Fall.
- **Erhöhte Versicherungskosten:** Immobilien in hochwassergefährdeten Gebieten können höhere Versicherungsprämien oder Schwierigkeiten beim Abschluss von Elementarversicherungen mit sich bringen.
- **Eingeschränkte Nutzbarkeit:** Hochwassergefährdungen können die Nutzung des Grundstücks einschränken.

11.2.9.2 Abhängigkeit von Schutzmaßnahmen

- Wenn ein Grundstück durch Schutzmaßnahmen wie Deiche, Rückhaltebecken oder moderne Hochwasserschutzsysteme ausreichend gesichert ist, kann die Wertminderung geringer ausfallen oder sogar vermieden werden.
- Grundstücke, die innerhalb von Hochwasserschutzbereichen liegen, können trotz Hochwassergefahr für potenzielle Käufer attraktiver bleiben.

11.2.9.3 Psychologische Effekte

Selbst bei moderatem Risiko kann allein die Wahrnehmung einer Hochwassergefährdung abschreckend wirken und den Verkehrswert mindern – man spricht hier von merkantilen Minderwerten.

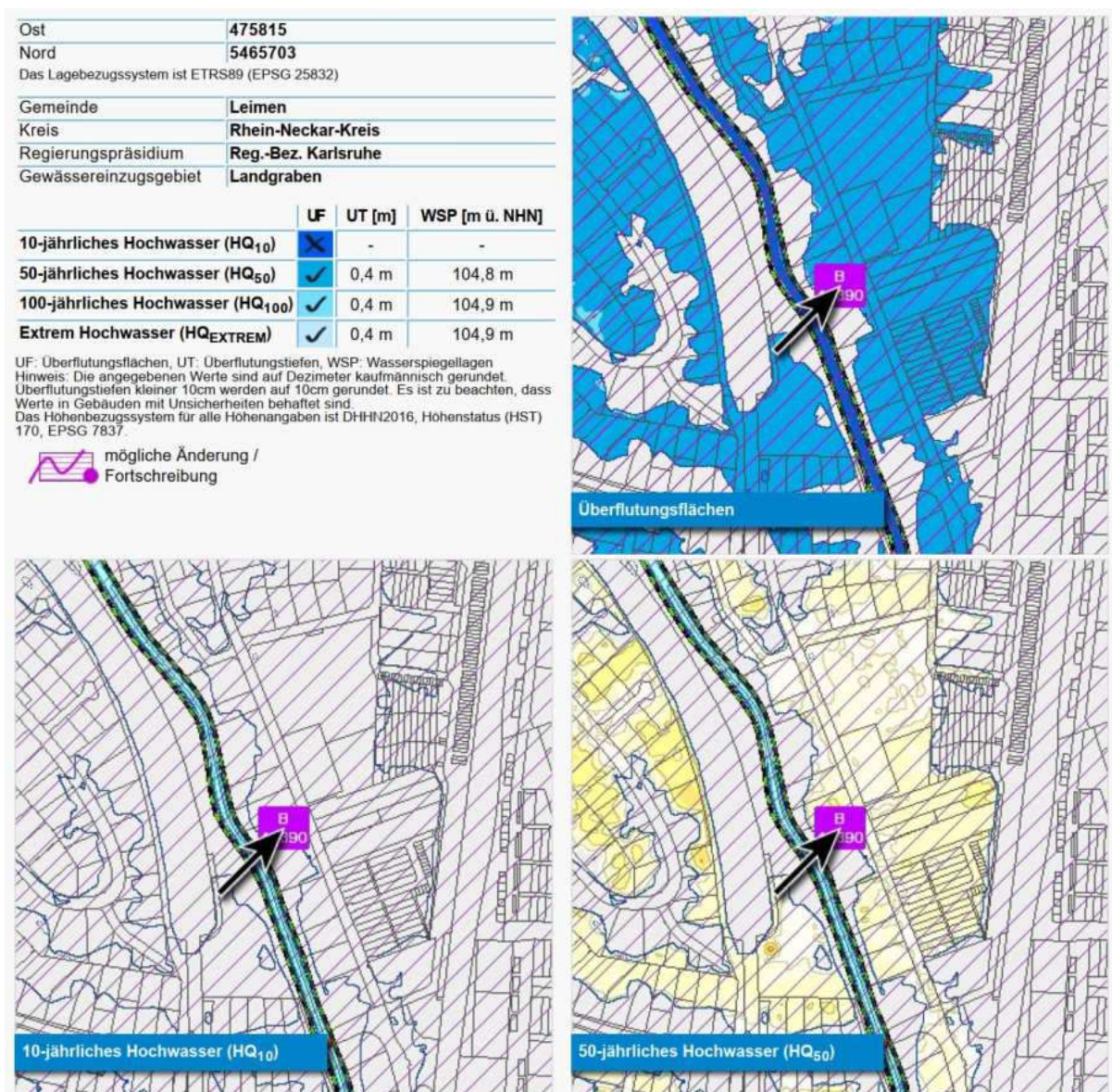


Abbildung 4 Auszug aus der Hochwassergefährdungskartei (Hochwasserrisikomanagement des Landes Baden-Württemberg)



Abbildung 5 wie vor

Geländeinformation

der Hochwassergefahrenkarte 104,4 m ü. NHN

Hinweise:

- Digitales Geländemodell der Hochwassergefahrenkarte (HWGK-DGM). Es wurden alle hydraulisch relevanten Strukturen (z. B. terrestrisch vermessene Querprofile, Dämme und Durchlässe) in das DGM des Landes Baden-Württemberg eingearbeitet.
- Die angegebenen Werte sind auf Dezimeter kaufmännisch gerundet. Es ist zu beachten, dass Werte innerhalb von Gebäuden mit Unsicherheiten behaftet sind.
- Das Höhenbezugssystem für alle Höhenangaben ist DHHN2016, Höhenstatuszahl (HST) 170, EPSG 7837
- Das Lagebezugssystem ist ETRS89 (EPSG Code 25832)



Abbildung 6 wie vor

11.2.10 Kontaminationen

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

11.2.11 Ausbau-Zustand, bauliche Ausnutzungsmöglichkeiten

11.2.11.1 Ausbausezustand

Die baulichen Anlagen sind nahezu vollständig ausgebaut.

11.2.11.2 Planungsrechtliche Beurteilung des Bewertungsobjektes

Nr.	Hoheitliche Einflussnahmen	örtliche Gegebenheit
1.	Flächennutzungsplan nach § 5 BauGB	vorhanden; Mischbaufläche
2.	Bebauungsplan nach § 30 BauGB	ein Bebauungsplan liegt nicht vor, es gilt § 34 BauGB
3.	Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB	das Objekt liegt nicht in einem Vorhaben- oder Erschließungsplan
4.	Innenortslage	Das Objekt liegt in Innenortslage (§ 34 BauGB)
5.	Außerortslage	Das Objekt liegt nicht in Außenortslage (§ 35 BauGB)
6.	Veränderungssperre nach § 14 BauGB	Das Objekt liegt nicht in einem Gebiet, für welches eine Veränderungssperre erlassen wurde
7.	Umlegungsgebiet nach §§ 45 – 79 BauGB	Das Objekt liegt nicht in einem Umlegungsgebiet
8.	vereinfachte Umlegung nach §§ 80 – 84 BauGB	Das Objekt liegt nicht in einem Gebiet, für welches eine vereinfachte Umlegung geplant ist oder durchgeführt wird
9.	Städtebauliche Sanierung nach §§ 136 ff BauGB	Das Objekt liegt nicht in einem städtebaulichen Sanierungsgebiet
10.	Städtebauliche "vereinfachte" Sanierung nach §§ 152 - 156a BauGB	Das Objekt liegt nicht in einem städtebaulichen Sanierungsgebiet, das nach vereinfachten Regeln durchgeführt wird

11.	Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB	Nach hiesiger Kenntnis unterliegt das Grundstück nicht der Vorkaufsvorschrift des § 24 BauGB
12.	Verwaltungsvorschrift nach § 2 a und § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG	Es ist keine geltende Verwaltungsvorschrift bekannt, die auf das zu bewertende Grundstück greifen würde
Gemeindliche Einflussnahmen		
13.	Gemeindliche Satzungen	nicht bekannt
Ausstattungen des Grundstücks		
14.	Entsorgung	Die Entsorgung von Abwässern erfolgt über das gemeindliche Kanalnetz; das Grundstück ist daran angeschlossen. Die Entsorgung von Müll geschieht im Rahmen privatrechtlicher Ver- und Entsorgungsverträge mit den Nutzern des Grundstücks
15.	Versorgung (öffentlich- rechtlich)	Eine öffentlich - rechtliche Versorgung durch Energieträger erfolgt nicht.
16.	Versorgung (privat- rechtlich)	Es erfolgt eine privatrechtliche Versorgung mit Wasser, Strom. Ob Gasanschluß vorliegt, ist nicht bekannt
17.	Erschließungsbeiträge	Erschließungsbeiträge sind nach Kenntnis des Unterzeichners für das zu bewertende Grundstück nicht / nicht mehr zu entrichten
18.	sanierungsbedingte Wertausgleichsbeträge	Sanierungsbedingte Ausgleichsbeiträge sind nach Kenntnis des Unterzeichners für das zu bewertende Grundstück nicht / nicht mehr zu entrichten
19.	Anliegerstraße	Gemeindestraße
20.	Schutzbereiche	nicht bekannt
21.	Flurbereinigung	Das Grundstück liegt nicht in einer Flurbereinigung
22.	Denkmalschutz (§ 2 DSchG)	Das Objekt ist nicht denkmalgeschützt. Es besteht die Möglichkeit des Ensembleschutzes bei Neubebauung

23.	Ensembleschutz Denkmal	Das Objekt ist nicht Teil eines Ensembles, welches durch denkmalpflegerische Verordnungen geschützt ist
24.	Naturschutz	Es bestehen keine naturschutzrechtliche Bestimmungen, gegen die das Objekt verstößt; das Objekt liegt nicht in einem Naturschutzgebiet
25.	Landschaftsschutz	Es bestehen keine landschaftsschutzrechtliche Bestimmungen, gegen die das Objekt verstößt; das Objekt liegt nicht in einem Landschaftsschutzgebiet
26.	Altlasten (Kontaminationen)	Es sind keine Altlasten bekannt
27.	Immissionen	Hochwassergefährdungsgebiet III, Gefährdung mittel
28.	Kampfmittel	Es sind keine Altablagerungen oder Verdachtsmomente im Hinblick auf vorhandene Kampfmittel bekannt
29.	Baulasten	Es sind keine Baulasten bekannt zu Lasten des zu bewertenden Objektes; ob zu Gunsten des zu bewertenden Objektes Baulasten vorhanden sind, war nicht zu erfahren
30.	Mietspiegel	Es existiert kein qualifizierter Mietspiegel

11.2.11.3 Grundrisse / Schnitte / Ansichten

11.2.11.3.1 Lageplan

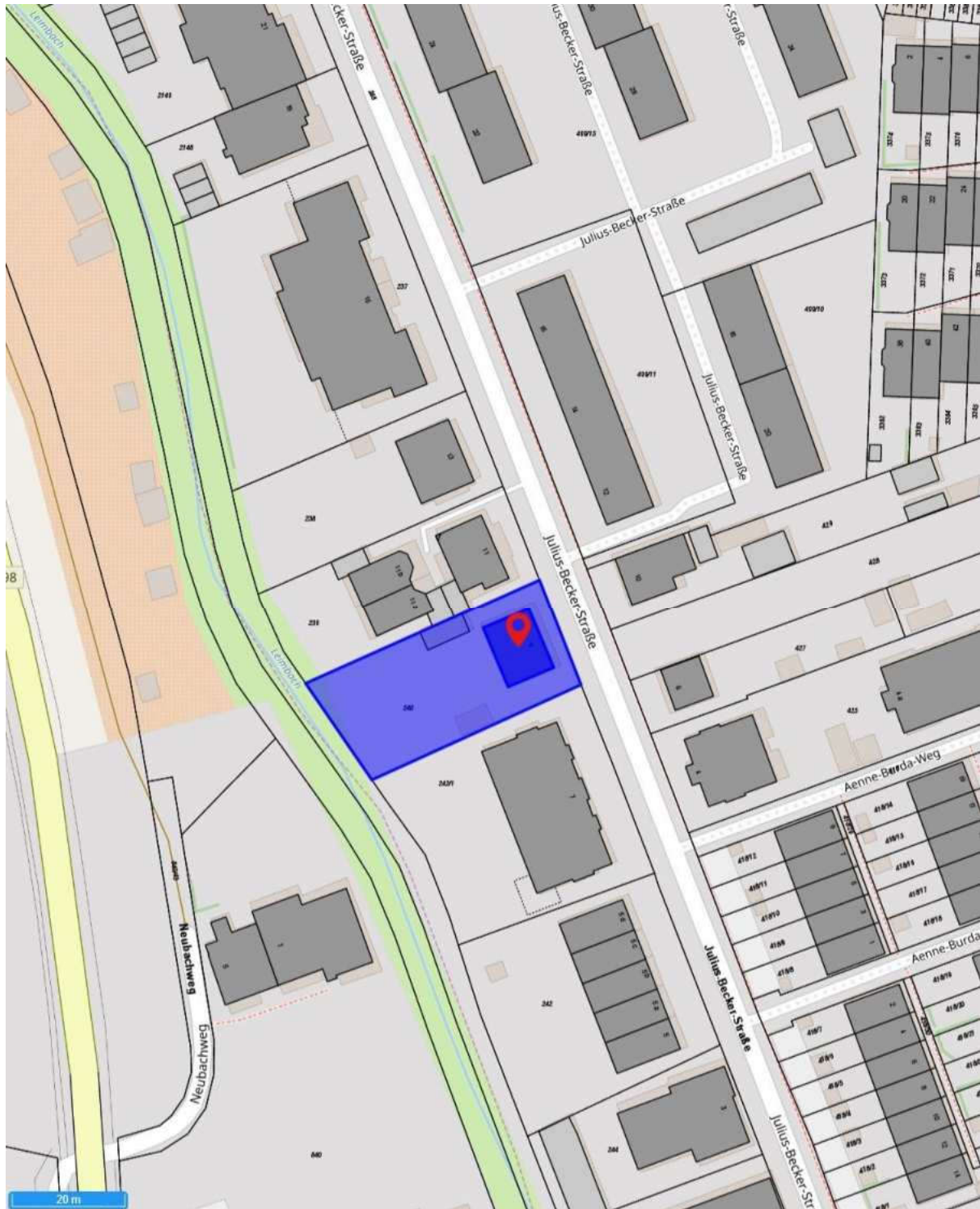
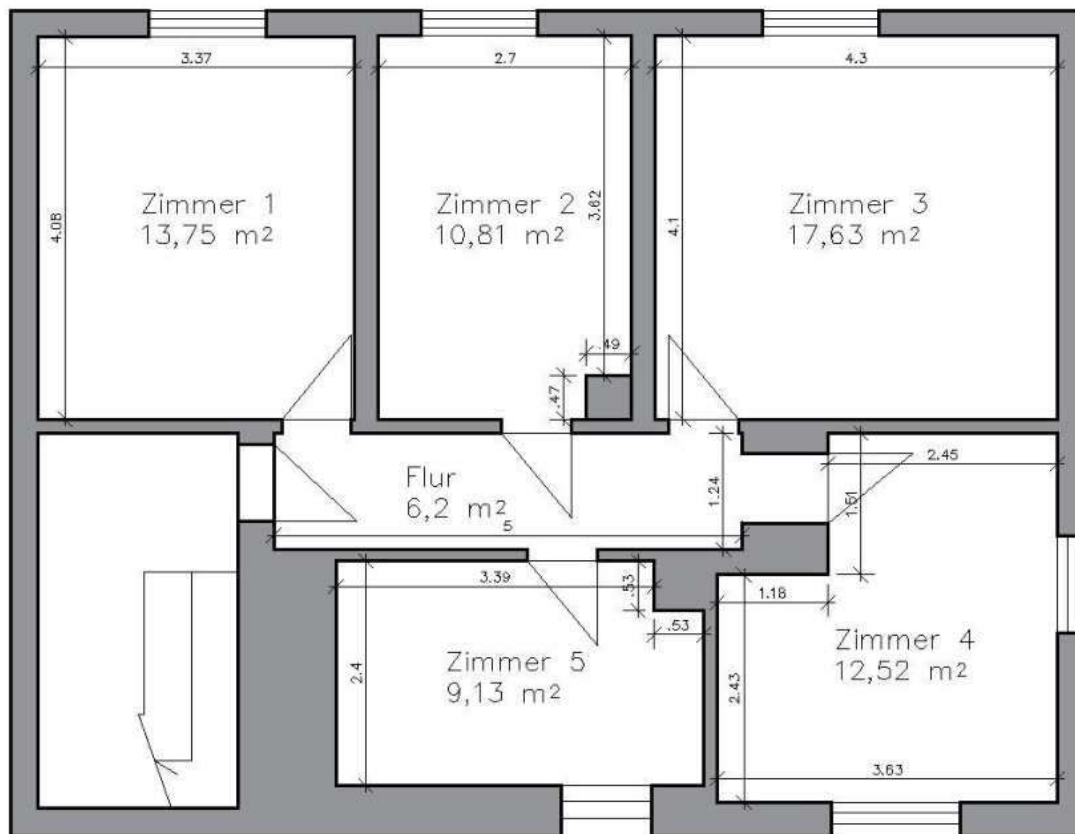


Abbildung 7 Lageplan

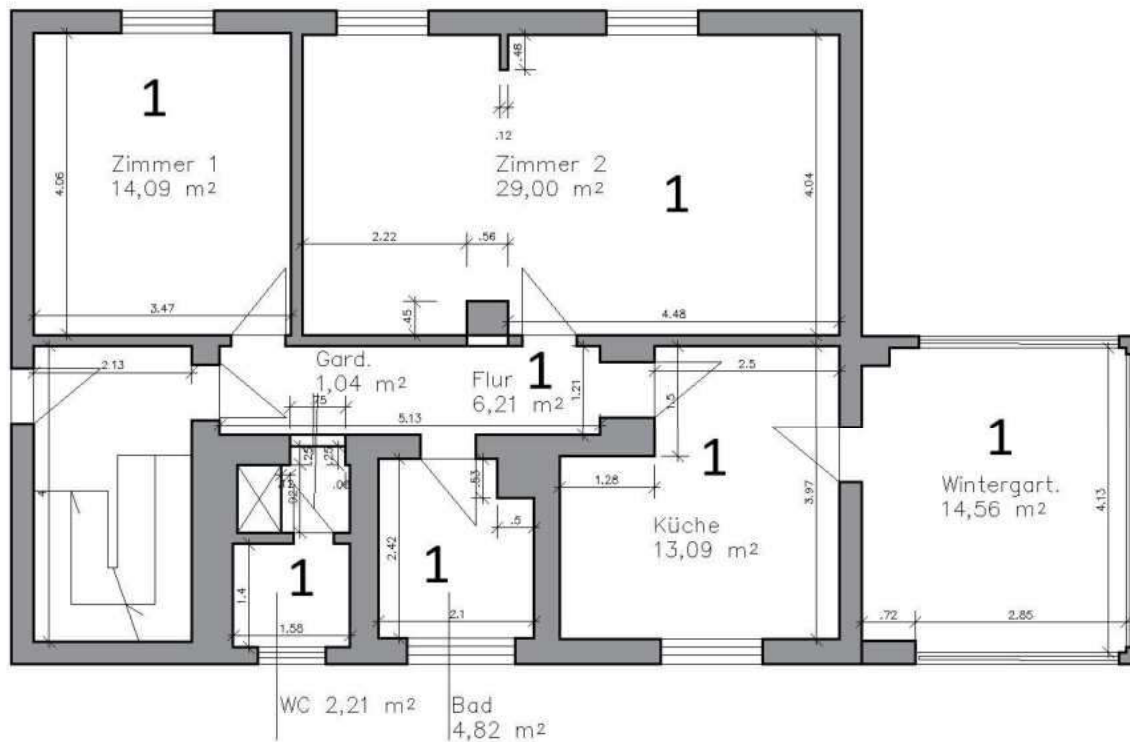
11.2.11.3.2 Grundrisse

Quelle: Unterzeichner



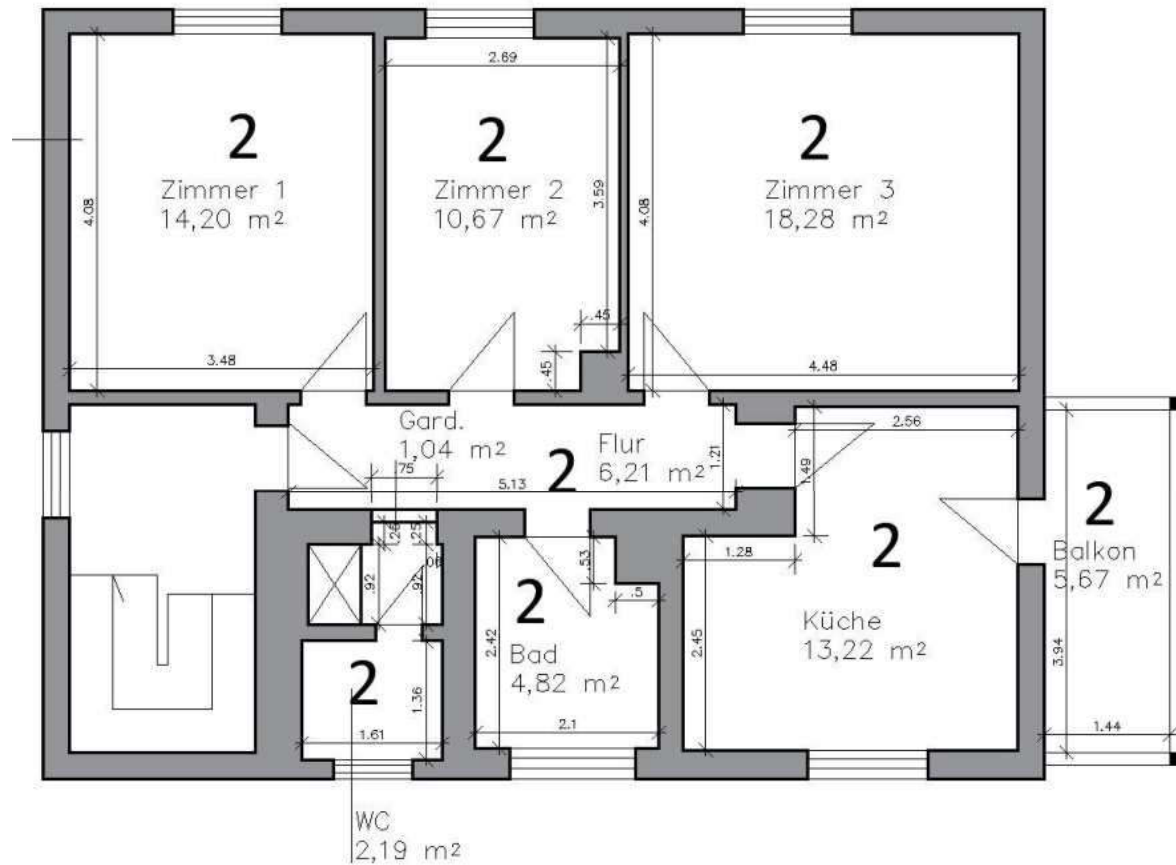
Kellergeschoss

Abbildung 8 Kellergeschoss



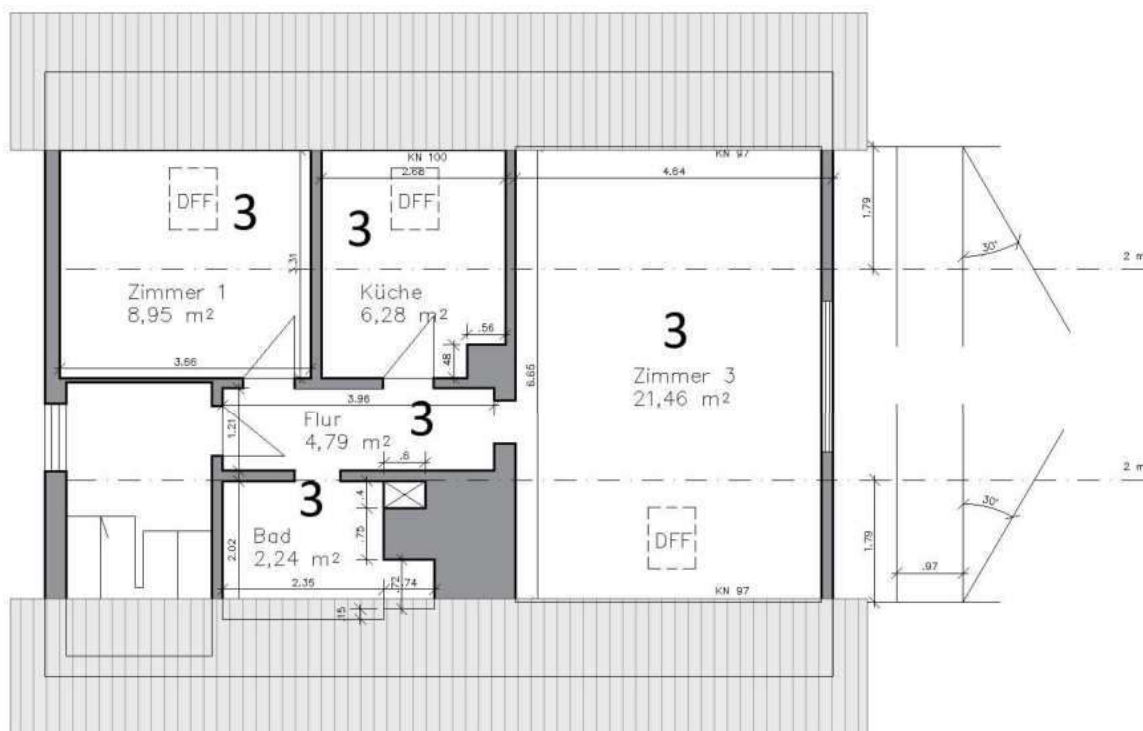
Erdgeschoss

Abbildung 9 Erdgeschoss



Obergeschoss

Abbildung 10 Obergeschoss



Dachgeschoss

Abbildung 11 Dachgeschoss

11.2.11.4 Flächen

Tabelle 1 Wohnflächenberechnung

Geschoss	Einheit	Raum	Fläch	Zusammen
Erdgeschoss	Wohneinheit 1	Zimmer 1	14,090 m²	
		Zimmer 2	29,000 m²	
		Flur	6,210 m²	
		Gard.	1,040 m²	
		WC	2,210 m²	
		Bad	4,820 m²	
		Küche	13,090 m²	
		Wintergarten	14,560 m²	85,020 m²
	Wohneinheit 2	Zimmer 1	14,200 m²	
		Zimmer 2	10,670 m²	
		Flur	6,210 m²	
		Gard.	1,040 m²	
		WC	2,190 m²	
		Bad	4,820 m²	
		Zimmer 3	18,280 m²	
		Küche	13,220 m²	
		Balkon	2,835 m²	73,465 m²
	Wohneinheit 3	Zimmer 1	8,950 m²	
		Küche	6,280 m²	
		Flur	4,790 m²	
		Bad	2,240 m²	
		Zimmer 3	21,460 m²	43,720 m²
	Gesamtsumme			202,205 m²

11.2.12 Umgebungsplan

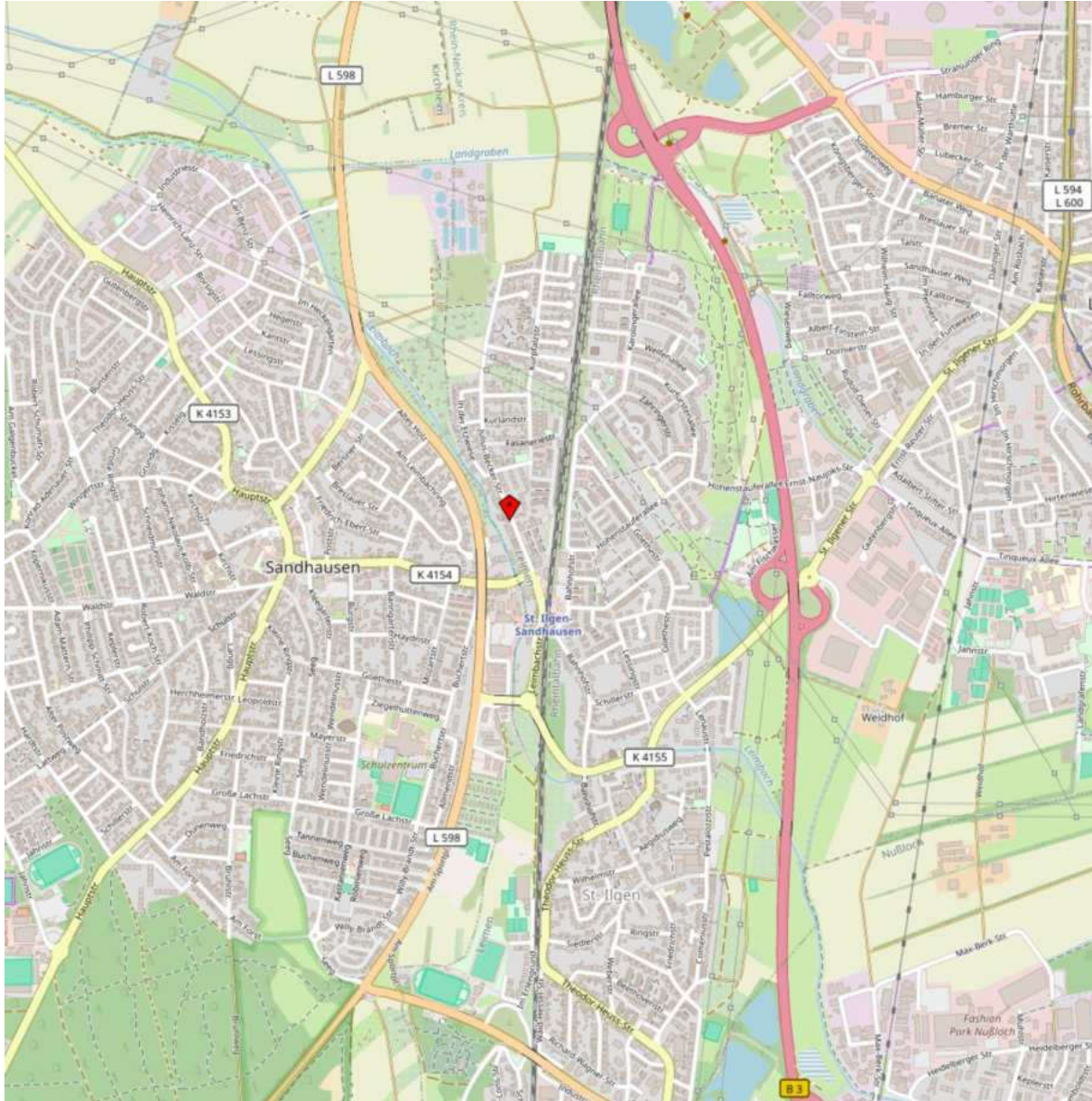


Abbildung 12 Umgebungsplan

11.2.13 Straßenplan

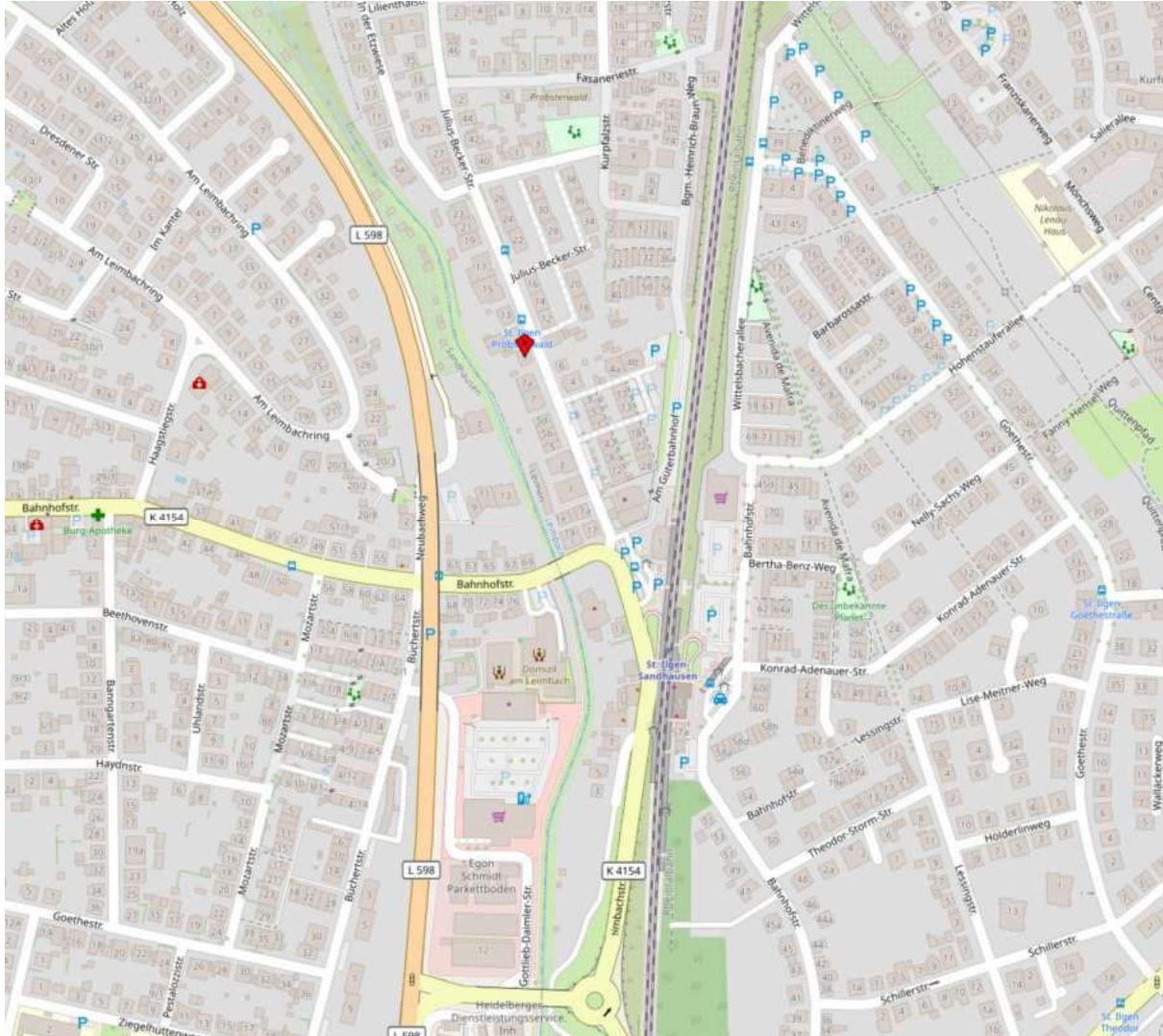


Abbildung 13 Straßenplan

12. Verkehrswertermittlung zum Stichtag 2.November 2024

12.1 Grundbuch

12.1.1 Bestandsverzeichnis

Tabelle 2 Bestandsverzeichnis

Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Bestandsverzeichnis Einlegeblatt
Mannheim	Leimen	St. Ilgen	760	1

Lfd.Nr. der Grund- stücke	Bish. lfd.Nr. der Grd.st.	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe		
		a) Gemarkung		c) Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²
		b) Karte	Flurstück				
1	2	3			4		
1		51.88	240	Gebäude- und Freifläche Julius-Becker-Straße 9		9	04

12.1.2 Abt. 1

Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Erste Abteilung Einlegeblatt
Mannheim	Leimen	St. Ilgen	760	1

Lfd.Nr. der Eintra- gungen	Eigentümer		Lfd.Nr. der Grd.st. im Bestands- verzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2		3	4
3	1		1	Spalte 1 Nr. 1-2 bereits gelöscht. Nr. 3 bei Neufassung der Abteilung ohne Eigentumswechsel eingetragen am 31.08.2007.
	2.1			
	2.2			
	2.3			
	2.4			
	2.5			
	2.6			
4	1		1	Teils Erwerbsgrund wie lfd. Nr. 3.2.2, Nr. 3.2.3, Nr. 3.2.4, Nr. 3.2.5 und Nr. 3.2.6; teils aufgrund Erbschein vom 09.05.2023 Amtsgericht -Nachlassgericht- Heidelberg (D-72 VI 1171/2022). Eingetragen (MAN008/823/2023) am 22.08.2023.
	2			
	3			
	4			
	5			
	-in Erbengemeinschaften-			
				Brenzinger

Abbildung 14 Abt. 1 (Inhalte teilweise ausgeblendet)

12.1.3 Abt. 2

Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Zweite Abteilung
Mannheim	Leimen	St. Ilgen	760	Einlegeblatt 1

Lfd.Nr. der Eintragungen	Lfd.Nr. der belasteten Grundst. im Bestandsverz.	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts - Vollstreckungsgericht - Heidelberg vom 24.07.2024 (2 K 62/24). Eingetragen (MAN004/390/2024) am 31.07.2024. Wohlrab

Abbildung 15 Abt. 2

12.1.4 Abt. 3

Die Inhalte werden hier nicht dargestellt

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 Rein-

ertrags ermittelt werden. In solchen Fällen hat der Bodenwert in der Variation kaum noch Einfluss auf das Endergebnis der Bewertung.

12.2.3 Notwendigkeit einer Sensitivitätsanalyse

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

12.2.4 Bodenrichtwerte gemäß Gutachterausschuss

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

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

Lage und Wert	
Gemeinde	Leimen
Gemarkungsname	St. Ilgen
Gemarkungsnummer	083112
Bodenrichtwertnummer	31120097
Bodenrichtwert	500 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2023
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei
Art der Nutzung	Wohnbaufläche
Ergänzung zur Art der Nutzung	Mehrfamilienhäuser

Abbildung 16 Richtwertdetails

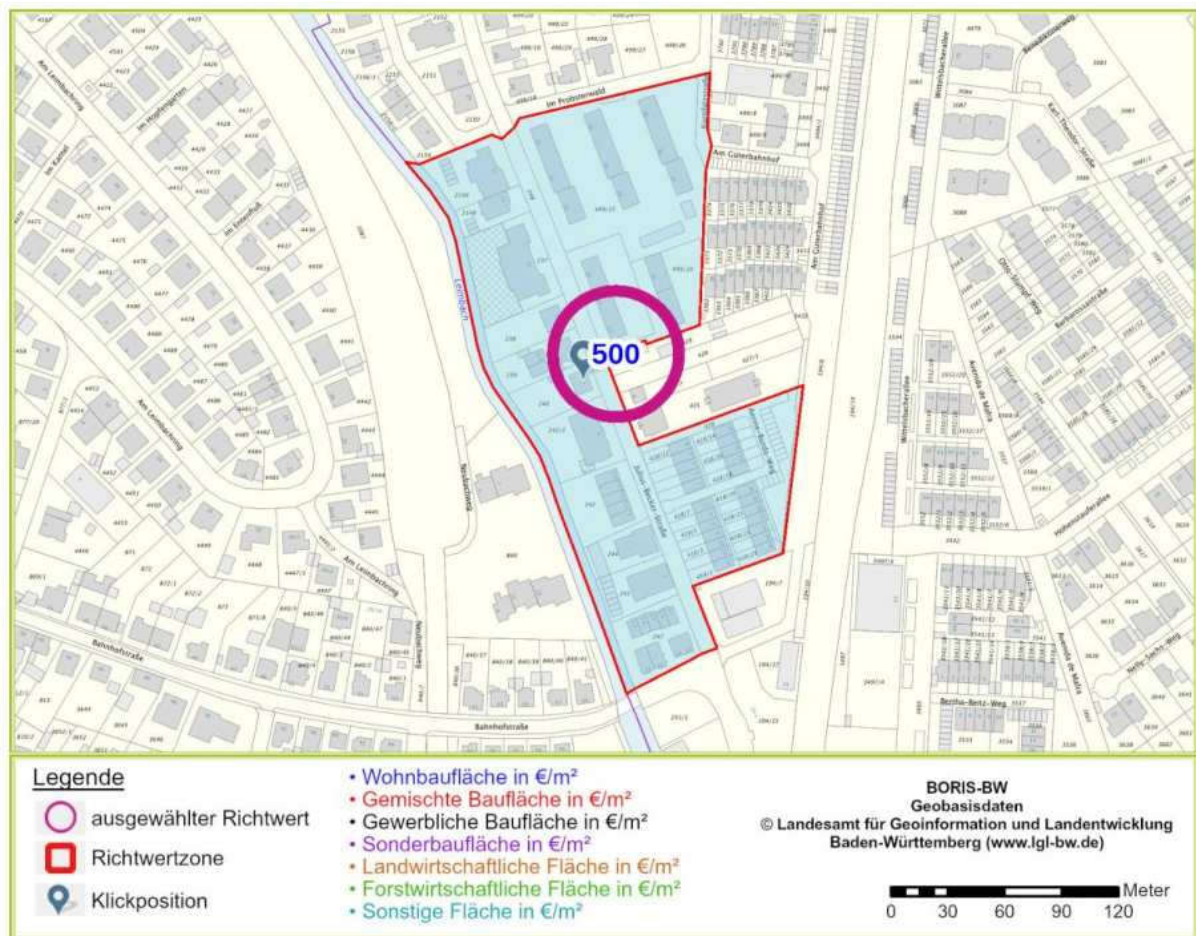


Abbildung 17 Darstellung der Richtwertzone

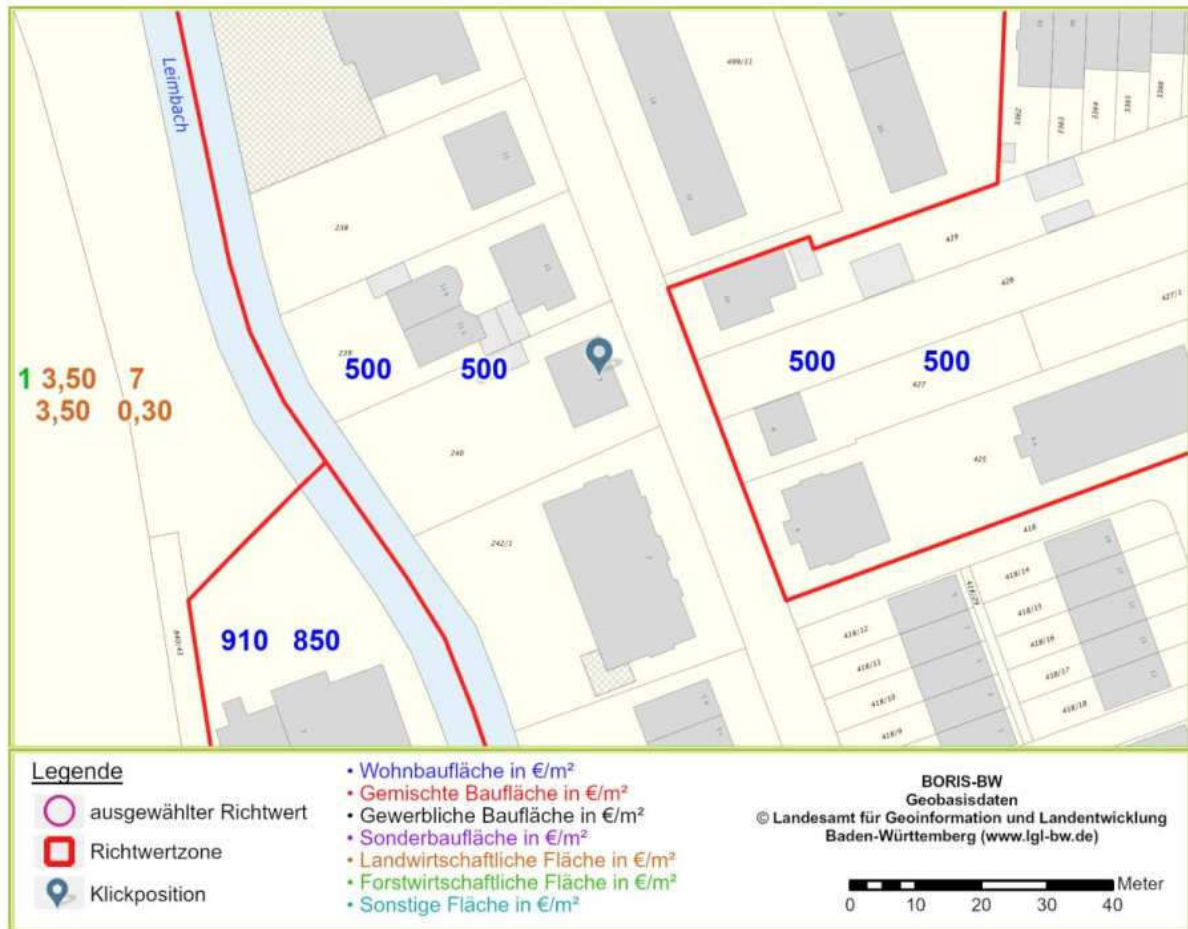


Abbildung 18 zentralisierte Darstellung

Danach ergibt sich folgende Berechnung und Ableitung:

BODENWERT DES BEWERTUNGSOBJEKTS			
Der Bodenrichtwert (EUR/m²)			
gültig zum Datum		01.01.2023	
beträgt in der		Stadt Leimen- St.Ilgen	
		= 500,00 EUR/m²	
<u>Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:</u>			
Bauliche Ausnutzbarkeit (GFZ)		=	0,6
Lage im Baugebiet		=	durchschnittlich
Baufläche / Baugebiet		=	Wohnfläche
Erschließungsbeitrags- und			
abgabenrechtlicher Zustand		=	frei
Grundstücksgröße		=	600 m²

Grundstücksform	=	z.B. rechteckig
Grundstückstiefe	=	0 m
Der Bodenwert des Bewertungsobjekts ist wie folgt definiert:		
Bauliche Ausnutzbarkeit (GFZ)	=	0,4507
Lage im Baugebiet	=	durchschnittlich
Baufläche / Baugebiet	=	Mischbaufläche
Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksgröße	=	904 m ²
Grundstücksform	=	rechteckig
Grundstückstiefe	=	m
Unter Bezug auf den Bodenrichtwert, gültig zum Datum 01.01.2023		
wird die Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag sowie der gegenüber dem Richtwertgrundstück abweichenden wertbeeinflussenden Merkmale des Bewertungsgrundstücks, wie folgt berücksichtigt:		
GFZ-Umrechnung		-58,44 EUR/m ²
mittels Anwendung der Durchschnitts-Koeffizienten:		
[Bodenrichtwert * ((kw : kv) - 1)]		
k _w (Koeffizient Wertermittlungsobjekt)		0,68
k _v (Koeffizient Vergleichsobjekt)		0,77
Zu- / Abschlag für die Lage im Baugebiet		
durchschnittlich	0%	0,00 EUR/m ²
Zu- / Abschlag für erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand		
	0%	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%	-25,00 EUR/m ²
Bodenwert EUR/m ² gültig zum Datum 01.01.2023 416,56 EUR/m ²		
Berücksichtigung der Zeit bis zum		
Wertermittlungsstichtag (Auf/Abzinsung)	02.11.2024	33,81 EUR/m ²
Zeitdifferenz	22 Monate	

Zins	4,35%		
Bodenwert EUR/m² zum Wertermittlungsstichtag		450,37	EUR/m²
	(gerundet)	450,00	EUR/m²
Erschließungsbeitragsfreies, bau- reifes Land			
	604 m² *	450,00 EUR/m² =	271.800,00 EUR
Gartenland			
	300 m² *	45,00 EUR/m² =	13.500,00 EUR
Bodenwert des Bewertungsobjekts		=	285.300,00 EUR
zum Wertermittlungsstichtag	02.11.2024		
anteilige Grundstücksgröße	904 m²	Bodenwert:	
		(gerundet)	285.300,00 EUR

Ein Teil des Baugrundstücks ist nicht bebaubar; dieser Teil wird hier als „Gartenland“ ausgewiesen. Nach der vorstehenden Berechnung ergibt sich ein Bodenwert von 285.300 EUR.

12.3 Baubeschreibung

12.3.1 Baujahr

Das Baujahr wird auf das Jahr 1984 geschätzt. Dabei ist berücksichtigt, dass laufende Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Es handelt sich hierbei um ein für die Bewertung abgeleitetes „fiktives“ Baujahr, nicht um den Zeitpunkt der Fertigstellung der Ursprungsimmobilie. Im „fiktiven“ Baujahr sind u.a. Modernisierungen mit berücksichtigt.

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 überprüfbaren 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 wurden lediglich Schäden und Mängel dokumentiert, die bei der visuellen Begutachtung offensichtlich waren. Es fand keine zerstörende Untersuchung oder technische Messung statt, um mögliche verdeckte Schäden oder Schwachstellen zu identifizieren.

12.3.2.4 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 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

12.3.2.7.1 Wohngebäude

Rohbau / Bautenschutz		
1	Außenmauerwerk	Massiv errichtet
2	Außenputz	Verputzt, farblich behandelt
3	Abdichtung im erdberührten Bereich	augenscheinlich nur eingeschränkt 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	gepflegt, ohne Einfriedung. Das Objekt grenzt im Westen an den Leimbach
12	Einfriedigungen	nicht ersichtlich
Haustechnik		
13	Heizungsanlagen / Installationen	Gaszentralheizung, Funktionsfähigkeit nicht bekannt
14	Sanitärinstallationen, Sanitäre Einrichtungen, Fehlfunktionen; Schäden an Einrichtungen	durchschnittliche Sanitärinstallation, Gebrauchsspuren
15	Elektroinstallationen sowie elektrische / Elektronische Einrichtungen	durchschnittliche Elektroinstallation, Gebrauchsspuren
16	Brandschutzanlagen / brandschutztechnische Einrichtungen sowie Mechanismen	nicht bekannt
17	Blitzschutzanlagen	nicht bekannt
18	Niederspannungsanlagen	Telefon, Klingel
Ausbaubereich		
19	Fenster	Holz mit Isolierverglasung (veraltet, Dichtungen defekt)
20	Bodenbeläge	Fliesen, Laminat
	Wandbeläge	Tapeten auf Putz, teilweise Fliesen
	Deckenbeläge	Tapeten auf Putz
21	Treppen	Kunststeintreppe

22	Dämmungen (Feuchte, Wärmeschutz)	nicht bekannt, im Dachgeschoss nur eingeschränkt vorhanden (Kondenswasserbildungen ersichtlich)
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

12.3.2.7.2 Garage

Garage

Rohbau / Bautenschutz		
1	Außenmauerwerk	Massiv errichtet
2	Außenputz	Verputzt, farblich behandelt
3	Abdichtung im erdberührten Bereich	augenscheinlich nicht vorhanden, Schäden am Sockel durch aufsteigende Feuchtigkeit
4	Abdichtung von Balkon- und Terrassenbelägen	keine vorhanden
5	Dachkonstruktion, Deckung	Pulldach, Wellasbestzementplatten als Deckung
6	Dachentwässerung	außenliegend
7	Holzschutz im Außenbereich	vorhanden
8	konstruktiver Bautenschutz	vorhanden
9	Pflasterflächen	vorhanden
10	Fliesen / Bodenbelagsflächen im Außenbereich	Beton im Einfahrtsbereich
11	Geländebearbeitung	
12	Einfriedigungen	nicht ersichtlich
Haustechnik		
13	Heizungsanlagen / Installationen	nicht ersichtlich
14	Sanitärinstallationen, Sanitäre Einrichtungen, Fehlfunktionen; Schäden an Einrichtungen	nicht ersichtlich
15	Elektroinstallationen sowie elektrische / Elektronische Einrichtungen	durchschnittliche Elektroinstallation, Gebrauchsspuren; durchschnittliche Elektroverteilung

16	Brandschutzanlagen / brand-schutztechnische Einrichtungen sowie Mechanismen	nicht ersichtlich
17	Blitzschutzanlagen	nicht ersichtlich
18	Niederspannungsanlagen	nicht ersichtlich
Ausbaubereich		
19	Fenster	nicht ersichtlich
20	Bodenbeläge	Beton, farblich behandelt
	Wandbeläge	Putz, farblich behandelt
	Deckenbeläge	Putz , farblich behandelt
21	Treppen	nicht vorhanden
22	Dämmungen (Feuchte, Wärme-schutz)	nicht vorhanden
23	Sonstige Einrichtungen	
sonst. Beurteilung		
24	Grundrißgestaltung	zweckmäßig
25	Belichtung / Besonnung	ausreichend
26	Bauschäden / Baumängel	siehe gesonderte Aufstellung
27	unterlassene Instandhaltung	siehe gesonderte Aufstellung
28	Kontaminationen, Immissionsbe-trachtung	s. gesonderte Aufstellung

12.3.2.8 Mängel und Schäden

Die Mängel und Schäden sowie deren Beseitigung sind wie folgt aufgelistet; die Kosten verstehen sich als grobe Schätzung:

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

Objekt	Kostengrup. Kostenart	ca Massen	Ang.in Schätzung
	DIN 277		
Wohnhaus	300 Mangelhafte Abdichtung Balkon, Anschlußbereiche Fenster, keine Abdichtung erkennbar, keine Entwässerung erkennbar, keine Dränage nach DIN 4095 erkennbar; Feuchteschäden	55,00 m²	35.200,00 €
	300 Kaminsanierung (Risse)	4,00 m²	1.600,00 €
	330 Dachflächenfenster beschädigt	3,00 Stück	2.550,00 €
	420 Heizungsanlage defekt	1,00 Stück	6.500,00 €
	gesamt		45.850,00 €

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, beispielsweise 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 **Modernisierungsmaßnahmen** 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 **40 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 wirtschaftlichen 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 35 Jahren festgelegt. Diese Einschätzung basiert auf fachlicher Abwägung und wird im weiteren Verlauf der Bewertung konsistent angewandt.

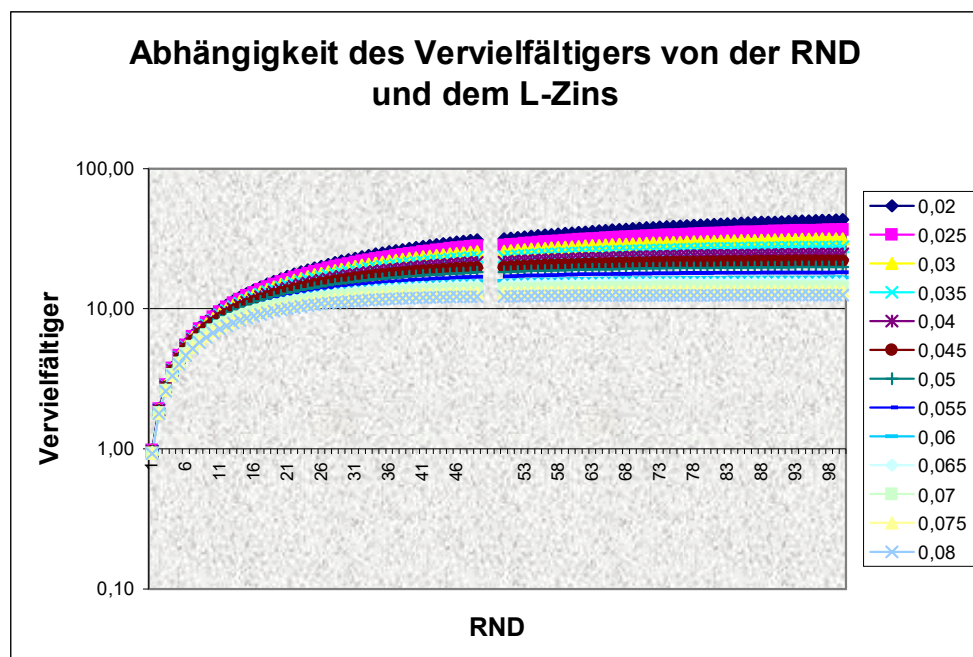


Tabelle 3 Abhängigkeit des Ertragsvervielfältigers von der RND

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 Lambricht 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 Leimen 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.

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.“

12.5.3.5 Herleitung der Miete

12.5.3.5.1 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.

12.5.3.5.2 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.

12.5.3.5.3 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.

12.5.3.5.4 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.

12.5.3.5.5 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.

12.5.3.5.6 Angaben von Maklern

12.5.3.5.6.1 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.

12.5.3.5.6.1.1 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:

8,50 EUR/m² bis 14,00 EUR/m²

- Im unteren Bereich (ca. 8,50 EUR/m²) befinden sich ältere oder weniger zentral gelegene Objekte mit geringerer Ausstattung.
- Im oberen Bereich (bis 14,00 EUR/m²) finden sich Wohnungen mit moderner Ausstattung, renoviertem Zustand oder attraktiver Lage.

12.5.3.5.6.1.2 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.

12.5.3.5.6.1.3 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.

12.5.3.5.6.1.4 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.

12.5.3.5.6.1.5 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.

12.5.3.5.6.2 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.

12.5.3.5.7 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.

12.5.3.5.8 Zusammenfassung

12.5.3.5.8.1 Eigene Daten aus dem Mietmarkt

Aus den eigenen Daten aus dem Mietmarkt, die zum Bewertungsstichtag erhoben wurden, ergaben sich folgende Detailinformationen:

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	★★★★★★★★	95 m ²	10.42 €	1		98 m ²	10.71 €
2	★★★★★★★★	110 m ²	11.36 €	2		99 m ²	11.17 €
3	★★★★★★★★	95 m ²	10.42 €	3		99 m ²	11.17 €
4	★★★★★★★★	118 m ²	10.93 €	4		138 m ²	10.00 €
5		110 m ²	9.91 €	5		140 m ²	11.07 €
6		132 m ²	10.62 €	6		90 m ²	10.56 €
7		110 m ²	10.91 €	7		122 m ²	10.16 €
8		110 m ²	10.91 €	8		122 m ²	10.16 €

Abbildung 19 Übersicht Vergleichsangebote

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

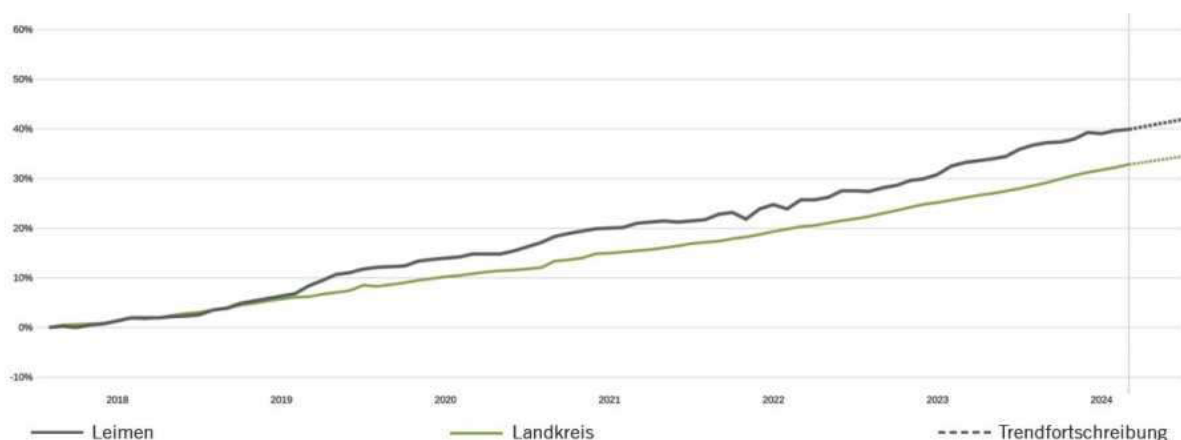
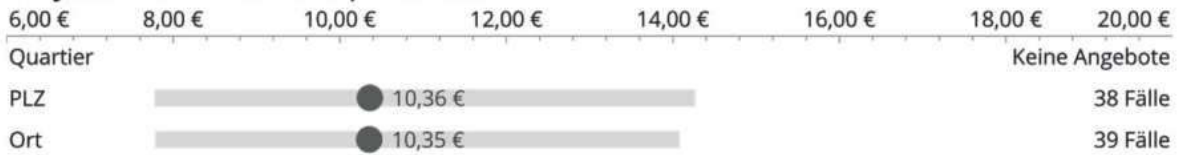
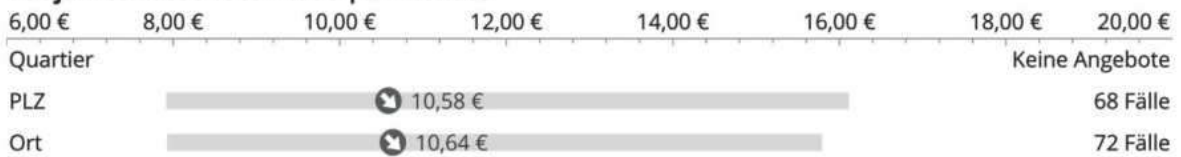


Abbildung 20 Angebotspreisentwicklung

Baujahresklasse 1969 - 1978 | 12 Monate



Baujahresklasse 1969 - 1978 | 24 Monate



Bestand | 12 Monate



Bestand | 24 Monate

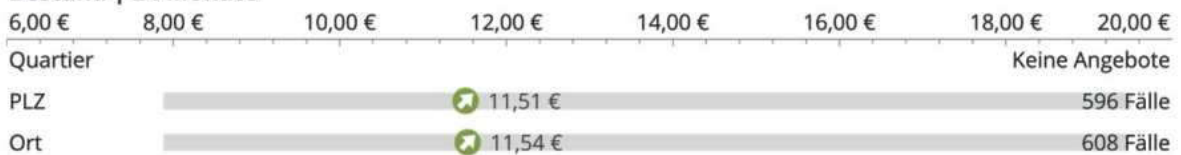


Abbildung 21 Angebotspreisklassen in räumlicher Differenz

Stadt Leimen								
	Baujahresklassen	Ø-Preis	Min	Max	Preisspanne	Median	WFL	Anzahl
12 Monate	1958 - 1968	12,54 €	7,00 €	21,21 €	7,52 - 17,56 €	12,52 €	68 m²	38
	1969 - 1978	10,35 €	7,51 €	17,50 €	7,78 - 14,08 €	10,32 €	78 m²	39
	1979 - 1983	11,77 €	8,05 €	21,74 €	8,05 - 19,87 €	10,87 €	66 m²	16
	Altbau gesamt	11,94 €	6,79 €	25,00 €	7,87 - 19,76 €	11,53 €	64 m²	306
	Baujahresklassen	Ø-Preis	Min	Max	Preisspanne	Median	WFL	Anzahl
24 Monate	1958 - 1968	11,77 €	7,00 €	21,21 €	7,83 - 18,44 €	11,54 €	68 m²	72
	1969 - 1978	10,64 €	7,51 €	19,47 €	7,92 - 15,79 €	10,45 €	77 m²	72
	1979 - 1983	11,61 €	8,05 €	21,74 €	8,05 - 19,13 €	10,59 €	73 m²	29
	Altbau gesamt	11,54 €	6,79 €	26,67 €	7,88 - 19,46 €	10,96 €	65 m²	608
PLZ 69181								
	Baujahresklassen	Ø-Preis	Min	Max	Preisspanne	Median	WFL	Anzahl
12 Monate	1958 - 1968	12,50 €	7,00 €	21,21 €	7,45 - 18,05 €	12,63 €	68 m²	33
	1969 - 1978	10,36 €	7,51 €	17,50 €	7,78 - 14,27 €	10,00 €	75 m²	38
	1979 - 1983	11,63 €	8,05 €	21,74 €	8,05 - 19,87 €	10,87 €	66 m²	16
	Altbau gesamt	11,82 €	6,79 €	25,00 €	7,88 - 19,72 €	11,40 €	63 m²	311
	Baujahresklassen	Ø-Preis	Min	Max	Preisspanne	Median	WFL	Anzahl
24 Monate	1958 - 1968	11,66 €	7,00 €	21,21 €	7,80 - 18,74 €	11,47 €	68 m²	68
	1969 - 1978	10,58 €	7,51 €	19,47 €	7,91 - 16,12 €	10,26 €	75 m²	68
	1979 - 1983	11,59 €	8,05 €	21,74 €	8,05 - 19,13 €	10,59 €	73 m²	29
	Altbau gesamt	11,51 €	6,79 €	26,67 €	7,88 - 19,50 €	10,88 €	65 m²	596
Wohnquartier								
	Baujahresklassen	Ø-Preis	Min	Max	Preisspanne	Median	WFL	Anzahl
12 Monate	1958 - 1968	---	---	---	---	---	---	---
	1969 - 1978	---	---	---	---	---	---	---
	1979 - 1983	---	---	---	---	---	---	---
	Altbau gesamt	---	---	---	---	---	---	---
	Baujahresklassen	Ø-Preis	Min	Max	Preisspanne	Median	WFL	Anzahl
24 Monate	1958 - 1968	---	---	---	---	---	---	---
	1969 - 1978	---	---	---	---	---	---	---
	1979 - 1983	---	---	---	---	---	---	---
	Altbau gesamt	7,65 €	7,65 €	7,65 €	7,65 - 7,65 €	7,65 €	75 m²	1

Abbildung 22 Angebotspreistabellen

12.5.3.5.8.2 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.

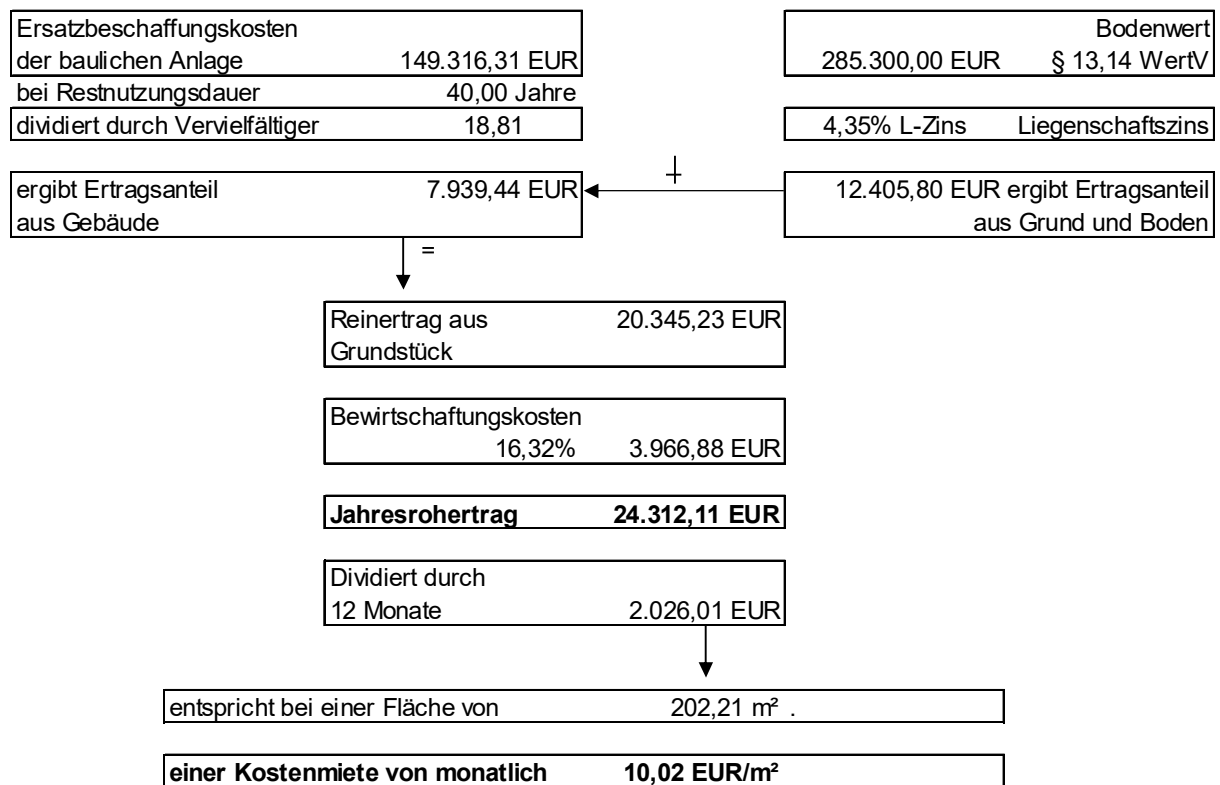
12.5.3.5.8.2.1 Ableitung der Kostenmiete zur Plausibilisierung

Nach der Ableitung der Kostenmiete ergäbe sich folgende durchschnittliche Kostenmiete:

Ermittlung der Kostenmiete /EUR/m²/Monat

Eingangsdaten:

Ersatzbeschaffungskosten der baulichen Anlage	149.316,31 EUR
Restnutzungsdauer	40,00 Jahre
Bodenwert	285.300,00 EUR
Liegenschaftszins	4,35%
Bewirtschaftungskosten in % des Rohertrages	16,32%
vermietbare Fläche	202,21 m²



12.5.3.5.8.2.2 Mietansätze

Für die weitere Berechnung wurden folgende Mietansätze herangezogen:

Mieteinheit		Flächenansatz	Miete
Bezeichnung			
Wohneinheit 1		85,02 m ²	10,00 EUR/m ²
Wohneinheit 2		73,47 m ²	9,75 EUR/m ²
Wohneinheit 3		43,72 m ²	9,00 EUR/m ²
	Summe	202,21 m ²	
Stellplätze und Garagen			
Garagenstellplatz	1	Miete je St. / Monat	35,00 EUR

12.5.3.5.8.2.3 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.

12.5.3.5.8.2.4 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 4,35 %

$$V = \frac{q^n - 1}{q - 1} \cdot \frac{1}{q^n} \quad \text{oder} \quad \frac{1}{\frac{q - 1}{q^n - 1} \cdot p} = 18,8069072$$

Abbildung 23 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:

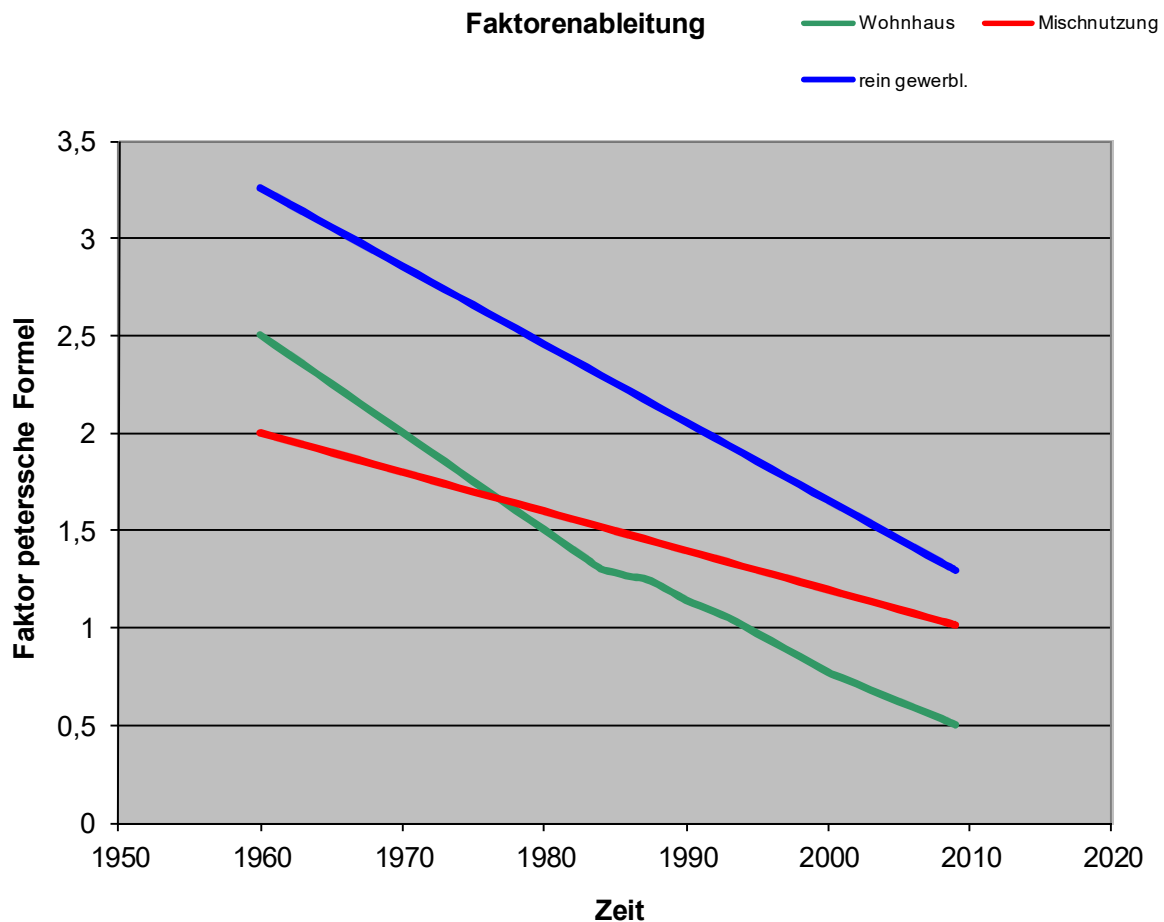


Abbildung 24 Faktorenableitung zur Ermittlung der Instandhaltungsrücklage

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.	=	149.316,31 €
Faktor	=	1,3
ergibt Instandhaltungsrücklage p.a.=		2.426,39 €

Tabelle 4 Ermittlung der Instandhaltungsrücklage

Es ergibt sich bei der gegebenen Wohnnutzung eine Instandhaltungsrücklage von rd. 2.400 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.

Der Unterzeichner lehnt sich hier an den Vorgaben der WertR an und verwendet einen Ansatz von 3% des Rohertrags für das Mietausfallwagnis. Dieser

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

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)

Es ergibt sich folgende marktgerechte Ableitung des Liegenschaftszinssatzes:

Ableitung des Liegenschaftszinssatzes		
in Anlehnung an Sommer/Hausmann GuG 3/2006 S. 139 ff (Quelle der Ausgangsbandbreiten)		
	Dreifamilienwohnhaus	
Wohnungsgrößenanp.:	über 60m ²	
Anzahl der Wohneinheiten:	bis zu 3 Wohneinheiten	
Lage	gute Lage	
Restnutzungsdauer	lange Restnutzungsdauer	
Miet - und Kaufpreisrelation	niedriges Mietniveau	
Zukunftserwartungen	hohes Investitionsrisiko	
Wohn / Gewerbeanteil	überwiegender Wohnanteil	
Berechnung:	Spanneneinteilung	
	von	3,03
	bis	7,55
Korrekturfaktoren (Auswahl) bewirkt:		
Wohnungsgrößenanp. (B17)	obere Hälfte der Bandbreite	
Anzahl der Wohneinheiten (B18)	mittleres Drittel der Bandbreite	
Lage (B19)	mittleres Drittel der Bandbreite	
Restnutzungsdauer (B20)	obere Hälfte der Bandbreite	
Miet - und Kaufpreisrelation (B21)	untere Hälfte der Bandbreite	
Zukunftserwartungen (B22)	obere Hälfte der Bandbreite	
Wohn / Gewerbeanteil (B23)	untere Hälfte der Bandbreite	

Ausgangsbandbreiten:	Mn	Bandbreite	Max
Wohnung	0,50	3,94-4,83	7,70
Einfamilienwohnhaus	0,70	2,26-3,85	4,60
Zweifamilienwohnhaus, Reihenhaushaus	2,50	3,22-4,95	4,54
Dreifamilienwohnhaus	2,50	3,03-7,55	6,00
Mehrfamilienwohnhaus	2,50	4,71-5,65	8,00
Gemischt genutztes Gebäude	3,00	4,69-9,50	8,00
Geschäfts- und Bürogebäude	4,40	5,60-6,51	8,00
reines Gewerbeobjekt	6,00	6,30-7,10	8,00

Weitere Begründung / Plausibilisierung, soweit notwendig:

	von	bis
Start	3,03	7,55
B17	7,55	5,29
B18	3,03	5,29
B19	3,78	4,54
B20	4,54	4,16
B21	4,54	4,35
B22	4,35	4,44

Grafische Ableitung L-Zins

Einflussfaktoren (Bezeichnung s.oben)	von	bis
Start	3,03	7,55
B17	7,55	5,29
B18	3,03	5,29
B19	3,78	4,54
B20	4,54	4,16
B21	4,54	4,35
B22	4,35	4,44

Ergebnis: Der Liegenschaftszins bewegt sich nach der vorgenannten Ableitung in einer Spanne zwischen **4,35** und **4,44**

Ausgewählt: 4,35

c 2006-24 Gablenz Klaus

c 2006-24 Gablenz Klaus

Abbildung 25 Ableitung Liegenschaftszinssatz

Somit kann ein Liegenschaftszinssatz aufgrund der vorgenannten Einflussfaktoren von etwa 4,4% als realistisch angesehen werden. Dies deckt sich mit eigenen empirischen Untersuchungen. In diesem Ansatz ist das Hochwasserrisiko ausreichend mit berücksichtigt.

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 5 Liegenschaftszinssätze in der Fachliteratur

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

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

⁷ Vogels, 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 zukünftige Erträge auf ihren heutigen Wert berechnet werden. Die Bodenwertver-

zinsung 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 904,00 m²
Bodenwert je m²

ant. Boden: 315,60 EUR/m²

Bodenwert

285.300,00 EUR

Ertragswertberechnung

Ermittlung Rohertrag:

Mieteinheit

Bezeichnung	Flächenansatz	Miete	Jahresmiete
Wohneinheit 1	85,02 m ²	10,00 EUR/m ²	10.202,40 €
Wohneinheit 2	73,47 m ²	9,75 EUR/m ²	8.595,41 €
Wohneinheit 3	43,72 m ²	9,00 EUR/m ²	4.721,76 €
Summe	202,21 m ²		23.519,57 €

Stellplätze und Garagen

Garagenstellplatz	1	Miete je St. / Monat	35,00 EUR	420,00 €
-------------------	---	----------------------	-----------	----------

jährlicher Rohertrag

23.939,57 €

Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten (in % des Rohertrags)	3,00 %	718,19 €
Betriebskosten (in tatsächlicher Höhe, in EUR)	0,00 EUR	- €
Instandhaltung (in % des Rohertrags aus Ableitung)	10,32 %	2.426,39 €
Mietausfallwagnis (in % des Rohertrags)	3,00 %	718,19 €

jährliche Bewirtschaftungskosten

3.862,76 €

jährlicher Reinertrag

20.076,80 €

Bodenwertverzinsung

Liegenschaftszinssatz	4,35 %
Bodenwert	285300,00 EUR

jährliche Bodenwertverzinsung

12.405,80 €

jährlicher Ertrag

7.671,01 €

Ertragswert der baulichen Anlage

Liegenschaftszinssatz	4,35%
Restnutzungsdauer	40,00 Jahre
Vervielfältiger	18,807

Ertragswert der baulichen Anlagen

144.267,90 €

Bodenwert

+

285.300,00 €

Mängelbeseitigung

-

45.850,00 €

Ertragswert des Grundstücks

gerundet =

383.717,90 €

Tabelle 6 Ermittlung Ertragswert

Es ergibt sich nach vorstehender Berechnung ein anteiliger Ertragswert in Höhe von rd. 384.000.- EUR. Es ergeben sich dabei folgende statistischen Größen:

Statistische Kennzahlen

Ertragswert nach der Faktor 300 Methode:	456.070,03 EUR
Verhältnis Ertragswert / verm. Fläche	1.897,67 EUR/m²
Verhältnis Ertragswert / Grundstücksfläche	424,47 EUR/m²
Durchschnittliche Miete bezogen auf Gesamt	9,69 EUR/m²
Bodenwertanteil am Ertragswert	74,35%
Gebäudewertanteil am Ertragswert	37,60%
Reinertragsanteil am Rohertrag	83,86%
Verhältnis Ertragswert/Rohertrag p.a.	16,03 fach
Anteil von Belastungen am Ertragswert	11,95%

Tabelle 7 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 Bodenwerts

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

	Bodenwert je m ²		%-Veränderung	Ertragswert
Varianz 1	252,48 EUR/m ²	904,00 m ²	-2,710 %	373.320,83 EUR
Ursprung	315,60 EUR/m²	904,00 m²	0,000 %	383.717,90 EUR
Varianz 2	378,72 EUR/m ²	904,00 m ²	2,710 %	394.114,97 EUR

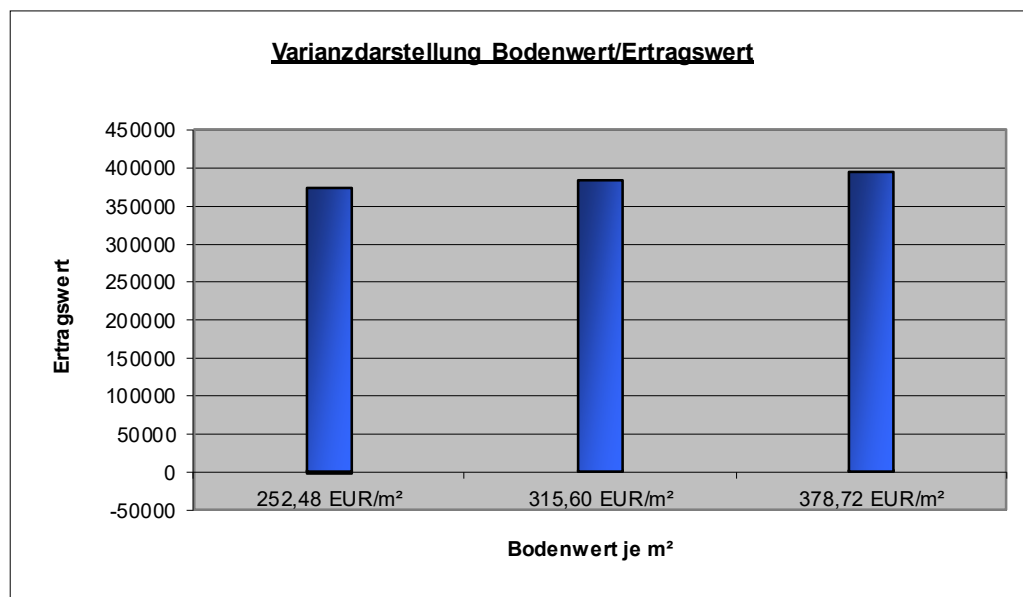


Abbildung 26 Sensitivitätsanalyse des Bodenwertes

Gleiches gilt auch für die Restnutzungsdauer:

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.

Sensitivitätsanalyse der Restnutzungsdauer

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

	Restnutzungsdauer	%-Veränderung	Ertragswert
Varianz 1	32 Jahre	-3,40 %	370.677,70 EUR
Ursprung	40 Jahre	0,00 %	383.717,90 EUR
Varianz 2	48 Jahre	2,42 %	392.994,74 EUR

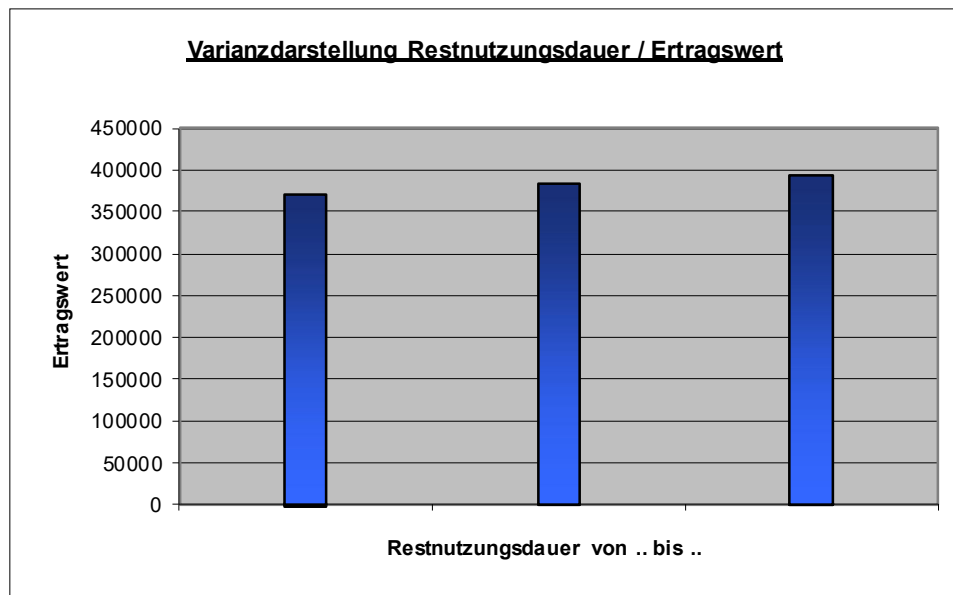


Abbildung 27 Sensitivitätsanalyse der Restnutzungsdauer

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 beibehalten, 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 notwendig. Diese Methode ist nicht nur eine bessere Darstellung der tatsächlichen Ergebnisse, sie vermeidet auch, dass nicht vertraute Entscheidungen bezüglich der Wahrscheinlichkeit bei den Eingangsdaten getroffen wird.

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

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

Eingangsgrößen:

	Minimum	Maximum	Mittelwert	Anzahl d. Klassen
Bodenwert:	142.650,00 €	427.950,00 €	285.300,00 €	8
Jahresrohertrag:	11.969,78 €	35.909,35 €	23.939,57 €	8
Bewirtschaftungskosten:	1.931,38 €	5.794,15 €	3.862,76 €	8
Liegenschaftszinssatz:	3,00	6,25	4,63	6
Restnutzungsdauer:	20	60	40	6

Ergebnisse:

		% - Abweichung zu Monte-Carlo		
Ertragswert:	minimal:	111.850,56 €	-74,21	Abweichung zu tatsächlicher EW: 429.567,90 € (ohne Mängel)
	maximal:	1.012.996,62 €	133,57	
arith. Mittel aus obigen Werten:		562.423,59 €	29,68	
Ertragswert aus mittl. Eingangswerten:		409.705,70 €	-5,53	
Ertragswert (Median) nach Monte-Carlo:		433.692,62 €		<u>0,95%</u>

Tabelle 8 Ableitung MCE- Wert

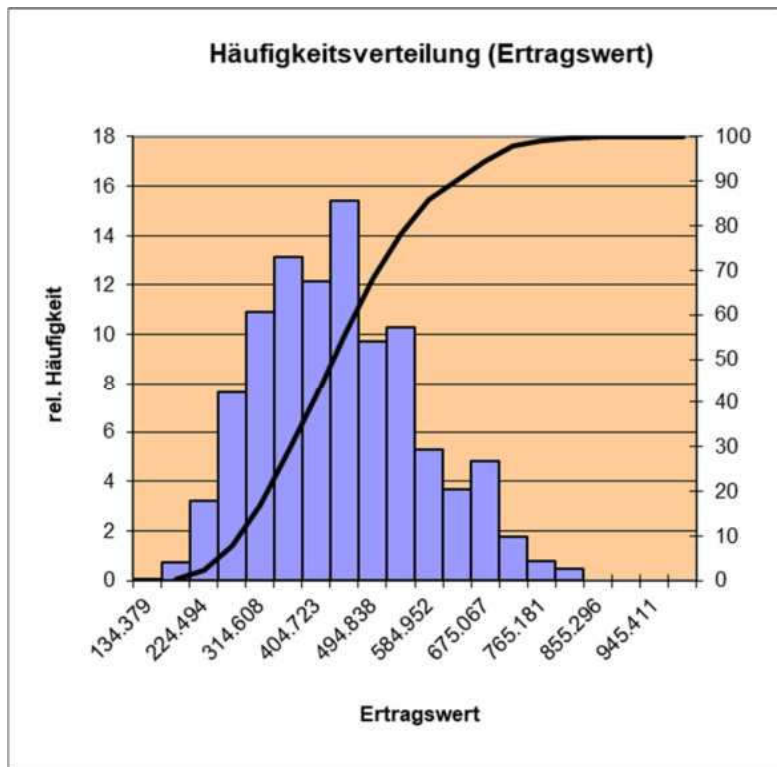


Abbildung 28 Häufigkeitsverteilung MCE Wert

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

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 Wertermittlungsstichtag durchschnittlich aushandeln würden (Wert für jedermann). Vorausgesetzt ist dabei, dass den Parteien ein durchschnittlicher, d.h. wie in den Vergleichskauffällen benötigter, Vermarktungs- bzw. Verhandlungszeitraum zur Verfügung steht. Diese Definition von Sprengnetter bedarf allerdings einer Erläuterung, denn nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, nicht diesem gleichgesetzt. Denn der Preis eines Grundstücks entspricht eben nicht dessen Wert; vielmehr ist der Preis der in bar zu zahlende Ausgleich einer Eigentumsübertragung, der Wert hingegen eine fiktive Prognose dessen, wie der gewöhnliche oder simulierte Geschäftsverkehr in seinem Kaufverhalten bei dem zu bewertenden Grundstück reagieren würde.

Kleiber schreibt hierzu: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 kann sich auch die Wirtschaftslage, die allgemeinen rechtlichen Rahmenbe-

¹⁷ § 194 BauGB

¹⁸ Kleiber a.a.O., S. 250, Rnd. 2

dingungen, 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 2. November 2024** für korrekt angemessen:

**Verkehrswert des Grundstücks Flurstück-Nummer 240 Gebäude- und
Freifläche Julius-Becker-Straße 9, 69181 Leimen-St.Ilgen**

385.000.- €

(in Worten: dreihundertfünfundachtzigtausend 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 29 Detailansicht Fenster mit Leibung (Durchnässung)



Abbildung 30 Fensteranlage, EG



Abbildung 31 Küche, EG



Abbildung 32 wie vor



Abbildung 33 Zimmer 2 EG



Abbildung 34 wie vor



Abbildung 35 Flur, EG



Abbildung 36 Bad EG



Abbildung 37 wie vor



Abbildung 38 "WC", EG

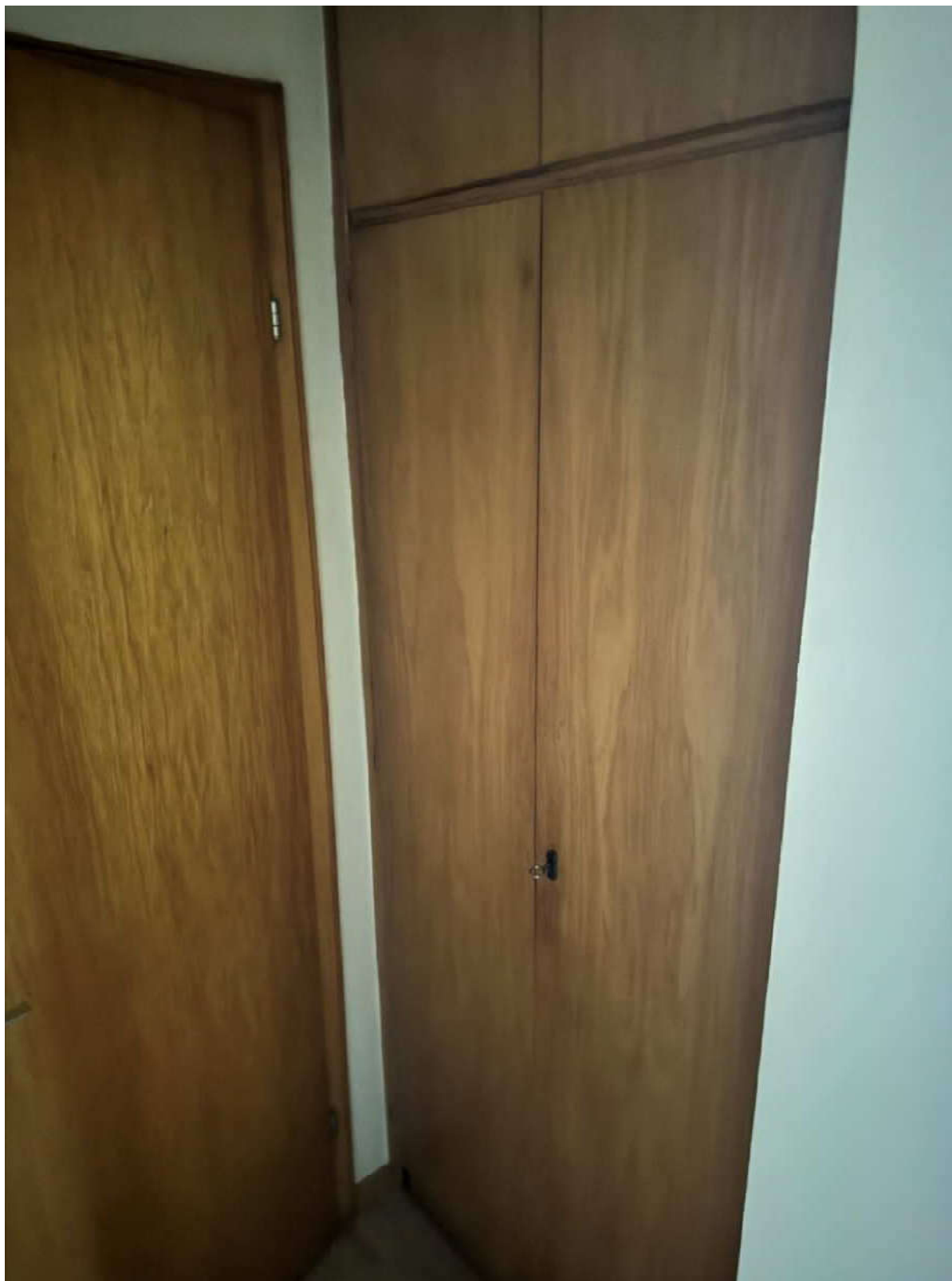


Abbildung 39 Garderobe, EG



Abbildung 40 Wintergarten, EG



Abbildung 41 Nebengebäude



Abbildung 42 wie vor

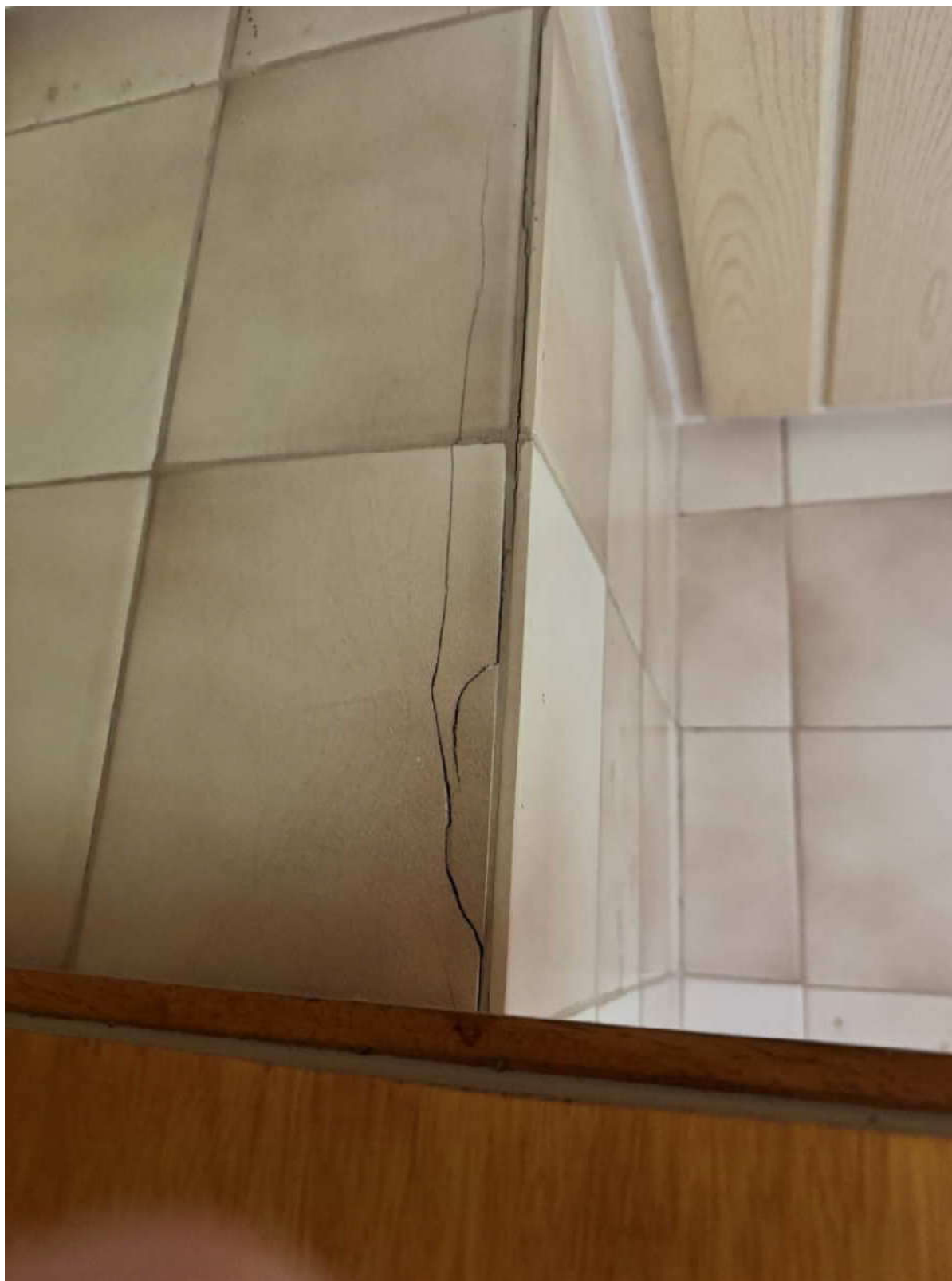


Abbildung 43 Rissbildung, Kamin, EG



Abbildung 44 Westliche Grundstücksgrenze



Abbildung 45 Carport, zur Straße



Abbildung 46 wie vor



Abbildung 47 Balkon, OG



Abbildung 48 Detail Balkon - keine Entwässerung



Abbildung 49 Küche OG



Abbildung 50 Flur OG



Abbildung 51 Zimmer 3 OG



Abbildung 52 Zimmer 2 OG



Abbildung 53 Bad OG



Abbildung 54 WC OG



Abbildung 55 Zimmer 1, OG

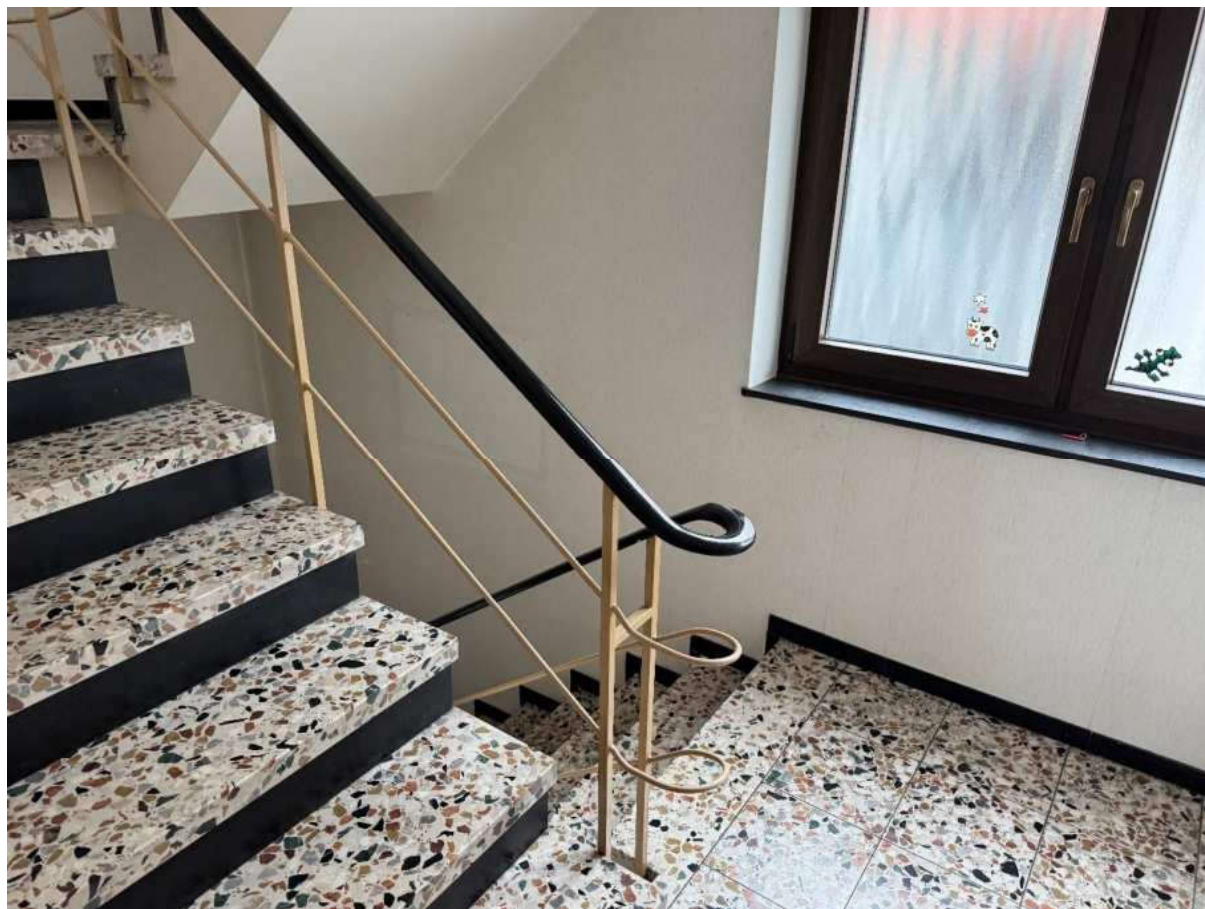


Abbildung 56 Treppenhaus



Abbildung 57 Gartenfläche



Abbildung 58 nachgearbeitete Fassade über Balkon



Abbildung 59 Detail Rollladenkasten, Behang



Abbildung 60 Dachgeschoss (DG), Zimmer 3



Abbildung 61 wie vor



Abbildung 62 wie vor



Abbildung 63 Flur DG



Abbildung 64 Küche DG



Abbildung 65 Zimmer 1, DG



Abbildung 66 wie vor



Abbildung 67 Bad DG



Abbildung 68 wie vor



Abbildung 69 wie vor



Abbildung 70 Detail Glas Dachflächenfenster DG Bad



Abbildung 71 Keller Zimmer 1



Abbildung 72 Heizraum "Zimmer 2"



Abbildung 73 Keller „Zimmer 3“



Abbildung 74 Keller "Zimmer 4"



Abbildung 75 wie vor



Abbildung 76 Keller "Zimmer 5"



Abbildung 77 wie vor



Abbildung 78 Detail Heizungsanlage



Abbildung 79 Detail Brauchwassererwärmung

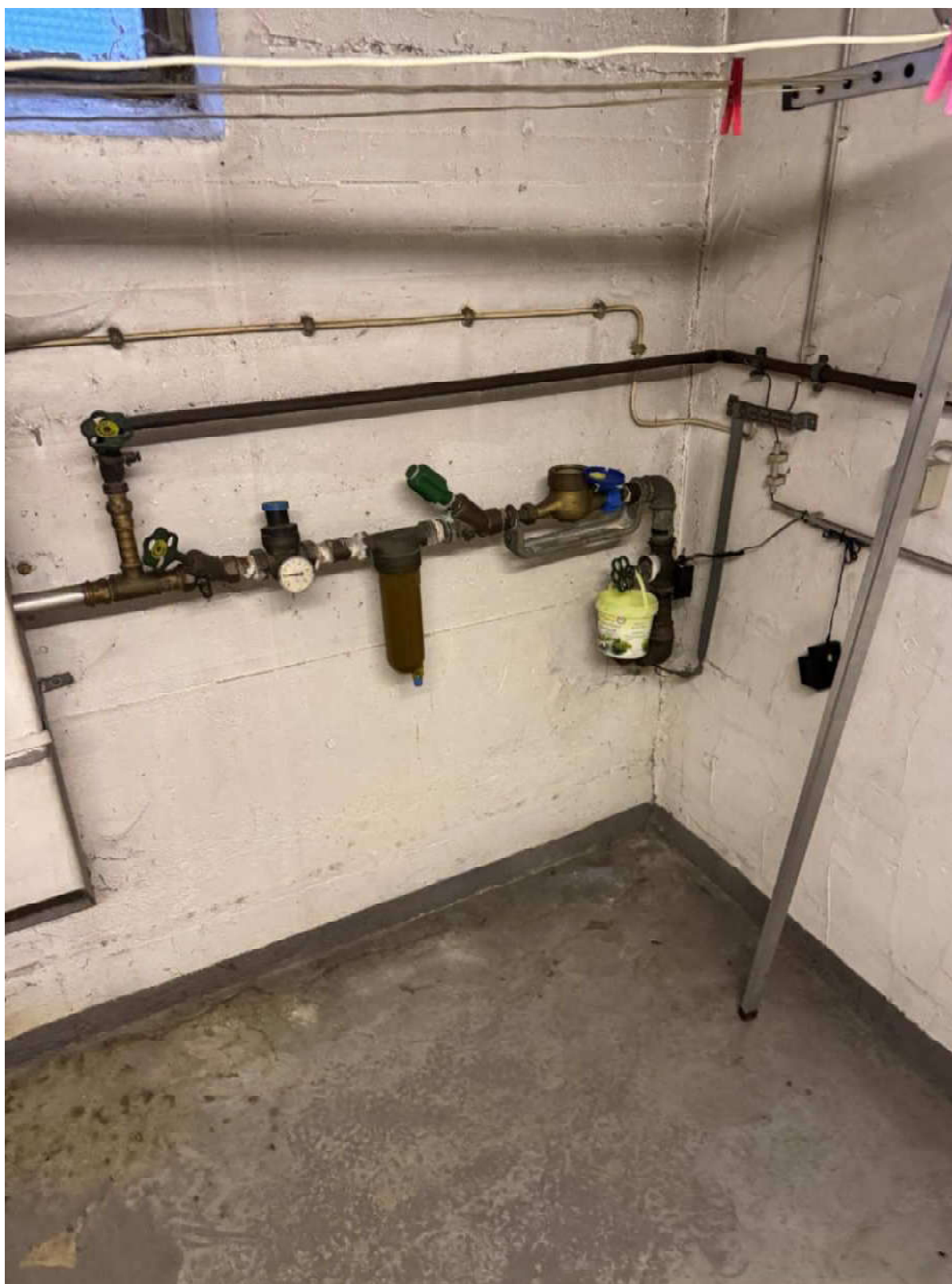


Abbildung 80 Detail Wasseranschluss



Abbildung 81 Gasanschluß (Teil des Bildes ist ausgeblendet)



Abbildung 82 Garage Innenansicht



Abbildung 83 wie vor, Sockelbereich



Abbildung 84 wie vor



Abbildung 85 wie vor



Abbildung 86 Holzschuppen

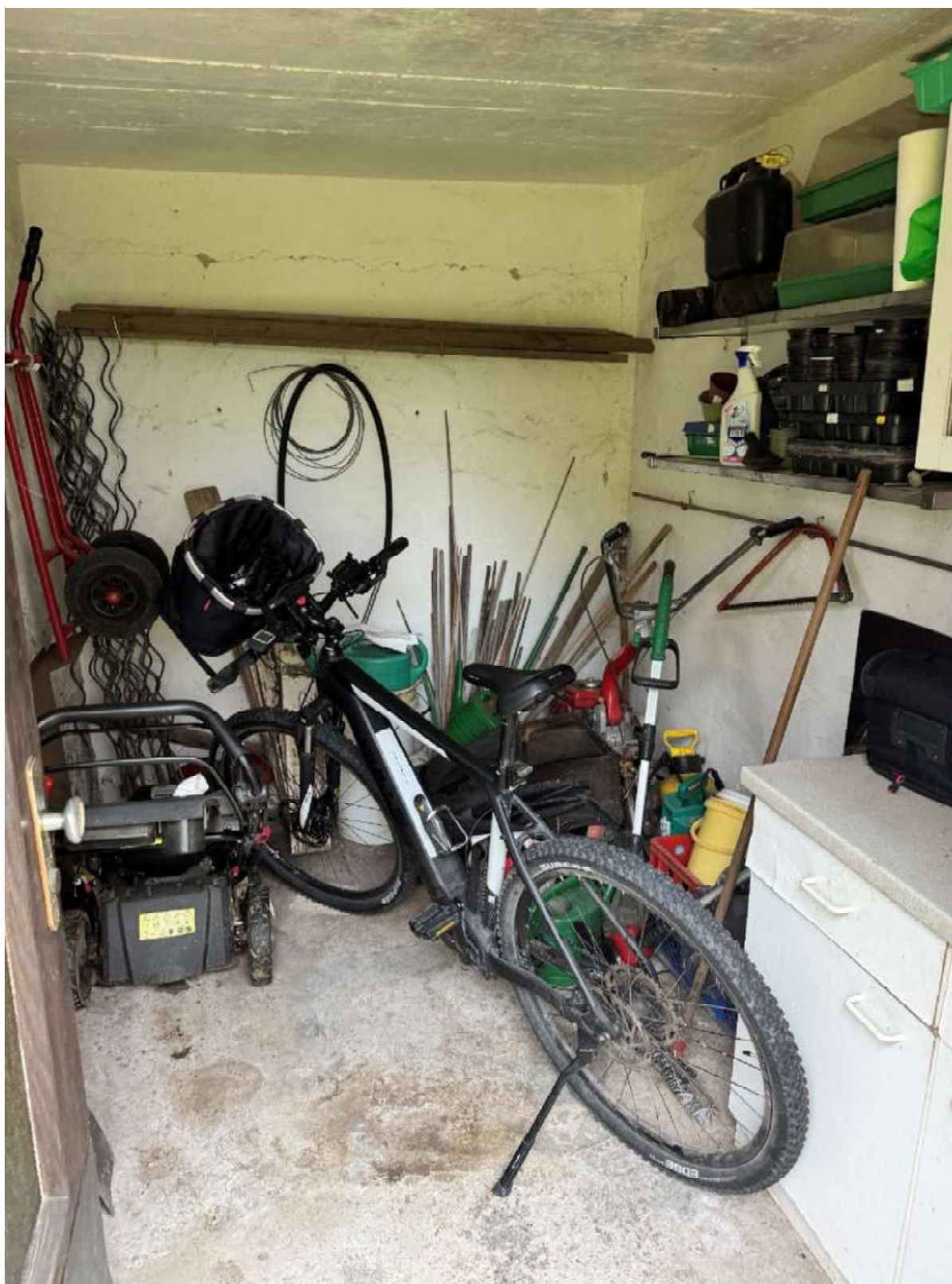


Abbildung 87 Garage, Anbau



Abbildung 88 Garten



Abbildung 89 rückwärtige Grundstücksgrenze, Leimbach



Abbildung 90 Hofansicht des Grundstücks



Abbildung 91 Straßenfassade



Abbildung 92 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, Sonntag, 1. Dezember 2024

Klaus B. Gablenz

