

# Gutachten

## Über die Verkehrswertermittlung des Objektes

**Erbbaurecht, bebaut mit Einfamilienwohnhaus**  
**Akazienweg 2**  
**74925 Epfenbach**



**Auftraggeber:**  
**Amtsgericht Heidelberg**  
Kurfürstenanlage 15  
69115 Heidelberg

**Gablenz**  
**Sachverständigenbüro**  
Klaus Bernhard Gablenz

**3 K 43/23**

Eisdorfer Weg 6  
04420 Markranstädt

**Bewertungsstichtag:**  
01. März 2024

**Eigentümer:**

Akazienweg 2  
74925 Epfenbach

Das Gutachten darf nur ungekürzt  
vervielfältigt werden.  
Jede Veröffentlichung oder Weitergabe  
außerhalb des Auftrags bedarf der  
schriftlichen Zustimmung des Unter-  
zeichners.

Anzahl der erstatteten Gutachten: 5  
Erstattete Zeichen: 149.123



## **1. Wichtiger Hinweis**

### **1.1 Besichtigung des Objektes**

Das Objekt konnte nur von der Straße aus besichtigt werden.

Dies hat zur Folge, dass für die Größe, Ausstattung und Beschaffenheit für dieses Gutachten - soweit möglich - plausible Annahmen getroffen wurden. Die diesem Gutachten zugeordneten Grundrisse und Schnitte sind auf Basis der Aktenlage der Bauakte dargestellt.

### **1.2 Verwendung von Planunterlagen**

Die Planunterlagen der Bauakten wurden von der Gemeinde Epfenbach zur Verfügung gestellt.

### **3. Tabellarische Zusammenfassung der Ergebnisse**

<b>Allgemeine Angaben</b>	<b>Information</b>
1. Auftraggeber	▪ Amtsgericht Heidelberg, Kurfürstenanlage 15, 69115 Heidelberg
2. Auftrag vom	▪ Donnerstag, 25. Januar 2024
3. Aktenzeichen des Auftraggebers	▪ 3 K 43/23
4. Bewertungsgegenstand	▪ Erbbaurecht, bebaut mit Einfamilienwohnhaus
5. Flurstück Nummer	▪ 15545
6. Straße / Haus Nr.	▪ Akazienweg 2
7. PLZ, Ort	▪ 74925 Epfenbach
8. Eigentümer	▪ nicht angegeben
9. Wertermittlungstichtag	▪ Freitag, 1. März 2024
10. Tag der (letzten) Ortsbesichtigung	▪ Freitag, 1. März 2024
<b>Angaben zur Nutzung des Objektes</b>	
11. Mieter / Pächter	▪ Das Objekt wird augenscheinlich vom Erbbauberechtigten genutzt
12. Hausverwalter	▪ nicht bekannt
13. Hausmeister	▪ nicht bekannt
14. Zwangsverwalter	▪ nicht bekannt
<b>Angaben zu den baulichen Anlagen</b>	
15. Objektform	▪ nicht unterkellertes Wohngebäude (Grundfläche 12,5 x 8m), Erdgeschoss und Dachgeschoss
16. Baukonstruktion	▪ individueller Massivbau, freistehend
17. Dachform	▪ Satteldach
18. Anzahl aller Gebäude	▪ 1
19. Anzahl und Art der Nebengebäude	▪ nicht vorhanden (geplant war Garage)
20. Mängel und Schäden sowie Restfertigstellungskosten (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)	▪ Das Objekt weist Mängel und Schäden auf; deren Beseitigung verursachen Kosten in Höhe von rd. 18.900 EUR; diese sind nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV berücksichtigt
21. Kontaminationen	▪ Dieses Gutachten wird unter der Annahme erstattet, dass auf dem Grundstück weder Altlasten noch sonstige Kontaminationen wirken - äußere Anzeichen lagen nicht vor
22. Immissionen	▪ Immissionen waren nicht zu erheben
23. Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	▪ 65

- |   |    |  |
|---|----|--|
| 24. Durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer   | ▪  | i.d.R. 60 bis 80 Jahre bei reinen Wohngebäuden |
| 25. Wohnflächen / Nutzflächen Wohneinheit   | ▪  |  |
|   | II | 129,79 m <sup>2</sup>                          |
| 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) | ▪  | 8,51 EUR/m <sup>2</sup> /Monat                 |
| 28. Belastungen in Abt. II, die auf das Bauwerk wirken  | ▪  | Reallast für die Erbbauzinsverpflichtung       |

#### **Angaben zum Grund und Boden**

- |   |   |   |
|---|---|---|
| 29. Bebauungsvorschriften                                     | ▪ | kein qualifizierter Bebauungsplan vorhanden |
| 30. zuständiges Baurechtsamt                                  | ▪ | Gemeinde Epfenbach                          |
| 31. zuständiges Grundbuchamt                                  | ▪ | Gemeinde Epfenbach                          |
| 32. Belastungen in Abt.II, die auf den Grund und Boden wirken | ▪ | ./.   |
| 33. Automatisierter Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom  | ▪ | Montag, 22. April 2024                      |
| 34. Automatisierter Auszug aus dem Liegenschaftsbuch vom      | ▪ | Montag, 22. April 2024                      |
| 35. Grundbuch Nr.   | ▪ | 1576  |
| 36. Grundstücksgröße (wirtschaftliche Sachgemeinschaft)       | ▪ | 621,00 m <sup>2</sup>                       |

#### **Angaben zu den ermittelten Werten**

- |                            |  |                             |
|----------------------------|--|-----------------------------|
| 37. Verkehrswert           |  | 160.000 EUR                 |
| 38. Verkehrswert in Worten |  | ein hundert sechzig tausend |

## 4. Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	Wichtiger Hinweis.....	2
1.1	Besichtigung des Objektes.....	2
1.2	Verwendung von Planunterlagen .....	2
3.	Tabellarische Zusammenfassung der Ergebnisse .....	3
4.	Inhaltsverzeichnis .....	5
5.	Abbildungsverzeichnis .....	7
6.	Tabellenverzeichnis.....	8
7.	Auftraggeber des Gutachten.....	9
8.	Zweck des Gutachtens.....	9
9.	Grundlagen des Gutachtens .....	9
10.	Literaturverweis.....	10
11.	Allgemeine Bedingungen des Gutachtens.....	10
12.	Einladungen, Ortsbesichtigung.....	10
13.	Daten und Fakten.....	11
13.1	Allgemeine Wertverhältnisse.....	11
13.2	Mikro- und Makrolage des Objektes .....	11
13.2.1	Postanschrift .....	11
13.2.2	Amtsgericht .....	11
13.2.3	Grundbuchamt .....	11
13.2.4	Landkreis.....	11
13.2.5	Regierungsbezirk .....	12
13.2.6	Eigentümer .....	12
13.2.7	Beurteilung der Wohn- und Geschäftslage (Mikrolage) .....	12
13.2.7.1	Vorstellung der Kommune .....	12
13.2.7.2	Mikrolage / Makrolage .....	13
13.2.8	Lage innerhalb oder außerhalb der geschlossenen Ortsbereiche .....	14
13.2.9	Topographie und Zuschnitt .....	14
13.2.10	Öffentliche Erschließung.....	15
13.2.11	Immissionen .....	15
13.2.12	Kontaminationen .....	15
13.2.13	Ausbau-Zustand, bauliche Ausnutzungsmöglichkeiten .....	15
13.2.13.1	Ausbauzustand .....	15
13.2.13.2	Planungsrechtliche Beurteilung des Bewertungsobjektes .....	15
13.2.14	Historie der Bebauung.....	17
13.2.15	Zeichnungen.....	18
13.2.15.1	Grundrisse.....	19
13.2.15.1.1	Erdgeschoss .....	19
13.2.15.1.2	Dachgeschoss .....	20
13.2.15.1.3	Schnitt .....	21
13.2.16	Grundbuchinhalte.....	22
13.2.16.1	Bestandsverzeichnis .....	22
13.2.16.2	Abt. I.....	23
13.2.16.3	Abt. II.....	23
13.2.16.4	Abt. III.....	23
13.2.16.5	Erbbaurechtsvertrag.....	24

13.2.17	Lageplan.....	29
13.2.18	Umgebungsplan.....	30
13.2.20	Straßenplan.....	31
13.2.21	Luftbild(er).....	32
13.2.22	Flurkarte.....	33
<b>14.</b>	<b>Verkehrswertermittlung.....</b>	<b>34</b>
<b>14.1</b>	<b>Bodenwert .....</b>	<b>34</b>
<b>14.2</b>	<b>Baubeschreibung.....</b>	<b>38</b>
14.2.1	Baujahr.....	38
14.2.2	Baubeschreibung.....	38
14.2.2.1	Mängel und Schäden, Restfertigstellung .....	38
<b>14.3</b>	<b>Restnutzungsdauer.....</b>	<b>38</b>
<b>14.4</b>	<b>Zur Wahl des Bewertungsverfahrens.....</b>	<b>42</b>
<b>14.5</b>	<b>Ermittlung des Ertragswertes.....</b>	<b>46</b>
14.5.1	Vermietbarkeit des Objektes .....	46
14.5.2	Erhaltungszustand, Ausbaustufe .....	47
14.5.3	Anzusetzende Mieten .....	47
14.5.3.1	Datenquellen.....	47
14.5.3.2	Flächenermittlung.....	48
14.5.3.3	Herleitung der Miete.....	49
14.5.3.3.1	Marktübersicht über Vergleichsdaten.....	49
14.5.3.3.2	Angaben von Maklern .....	53
14.5.3.3.3	Mietspiegel der iib .....	53
14.5.3.3.4	Problem der Mietpreisfindung.....	54
14.5.3.3.5	Plausibilitätsprüfung über die Kostenmiete .....	55
14.5.3.3.5.1	Ermittlungsergebnis .....	55
14.5.3.3.6	Zusammenfassung.....	57
14.5.4	Bewirtschaftungskosten.....	57
14.5.4.1	Abschreibung.....	57
14.5.4.2	Verwaltungskosten.....	58
14.5.4.3	Betriebskosten.....	58
14.5.4.4	Instandhaltungskosten.....	58
14.5.4.5	Mietausfallwagnis .....	61
14.5.5	Liegenschaftszins .....	62
14.5.6	Ermittlung des Wertes des Erbbaurechts .....	65
14.5.6.1	Sensitivitätsanalyse und Plausibilitätskontrolle am Beispiel Bodenwert und Restnutzungsdauer.....	71
<b>15.</b>	<b>Ergebnis des Gutachtens .....</b>	<b>73</b>
15.1.1	Wertansätze .....	73
15.1.2	Zur Engrenzung des ermessenden Spielraumes.....	74
15.1.3	Ergebnisse.....	74
<b>16.</b>	<b>Anlagen .....</b>	<b>75</b>
<b>16.1</b>	<b>Fotos.....</b>	<b>75</b>
<b>17.</b>	<b>Schlusserklärung.....</b>	<b>79</b>

## **5.           Abbildungsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
Abbildung 1	Wohnlage .....	14
Abbildung 2	Grundriss Erdgeschoss.....	19
Abbildung 3	Grundriss Dachgeschoss.....	20
Abbildung 4	Schnitt .....	21
Abbildung 5	Bestandsverzeichnis Grundbuch.....	22
Abbildung 6	Abt. II des Grundbuchs .....	23
Abbildung 7	Lageplan.....	29
Abbildung 8	Umgebungsplan (Quelle: openstreetmaps) .....	30
Abbildung 9	Straßenplan (Quelle: openstreetmaps).....	31
Abbildung 10	Luftaufnahme des Objekts - Ausschnitt (Quelle Unterzeichner) .....	32
Abbildung 11	wie vor, Ausschnitt (Quelle Unterzeichner) .....	32
Abbildung 12	Flurkarte .....	33
Abbildung 13	Quelle: Boris Baden-Württemberg.....	35
Abbildung 14	Quellinformationen Bodenrichtwert .....	35
Abbildung 15	Übersicht Vergleichsobjekte .....	49
Abbildung 16	Tabellarische Auflistung der Vergleichsobjekte .....	50
Abbildung 17	Entwicklung der Angebotspreise .....	50
Abbildung 18	Zeitdauer der durchschnittlichen Vermarktung .....	51
Abbildung 19	Vergleichsmieten nach Baujahrsklassen .....	52
Abbildung 20	Gesamtübersicht Vergleichsdaten .....	53
Abbildung 21	Ableitung Ertragsvervielfältiger .....	58
Abbildung 22	Faktorenableitung zur Ermittlung der Instandhaltungsrücklage.....	60
Abbildung 23	Ableitung Liegenschaftszinssatz .....	63
Abbildung 24	Initien .....	66
Abbildung 25	Indikatoren 1.....	67
Abbildung 26	Indikatoren 2.....	68
Abbildung 27	Ableitung Reinertrag.....	68
Abbildung 28	Bodenwert .....	69
Abbildung 29	Wert des bebauten Erbbaurechts .....	70
Abbildung 30	Sensitivitätsanalyse des Bodenwertes.....	71
Abbildung 31	Sensitivitätsanalyse der Festnutzungsdauer .....	72
Abbildung 32	Eingangsbereich.....	75
Abbildung 33	Westseite.....	76
Abbildung 34	Wohnhaus von der Straße aus.....	77
Abbildung 35	wie vor .....	78

## **6. Tabellenverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
Tabelle 1	Schätzung der Sanierungskosten	38
Tabelle 2	Abhängigkeit des Ertragsvervielfältigers von der RND	39
Tabelle 3	Flächenermittlung	48
Tabelle 4	Ermittlung der Kostenmiete	55
Tabelle 5	Ermittlung der Normalherstellungskosten 2010 und der Alterswertminderung	56
Tabelle 6	Übersicht Mietansätze	57
Tabelle 7	Ermittlung der Instandhaltungsrücklage	60
Tabelle 8	Liegenschaftszinssätze in der Fachliteratur	64

## **7. Auftraggeber des Gutachten**

**Amtsgericht Heidelberg**  
Kurfürstenanlage 15  
69115 Heidelberg  
**AZ: 3 K 43/23**

## **8. Zweck des Gutachtens**

Zum Zwecke „Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB“ ist gemäß Auftrag / Beschluss des Auftraggebers vom 25. Januar 2024 die Wertermittlung des Objektes Akazienweg 2 in 74925 Epfenbach zum Stichtag der (letzten) Ortsbesichtigung, dem 1. März 2024 durchzuführen.

## **9. Grundlagen des Gutachtens**

- der dem Sachverständigen durch den Auftraggeber am 25. Januar 2024 schriftlich erteilten Auftrag
- die vom Sachverständigen am 1. März 2024 durchgeführte Ortsbesichtigung(en)
- die vom Sachverständigen im Rahmen der Besichtigung und der Gutachtenfertigung ausgeführten Ermittlungen der Flächen.
- die vom Sachverständigen durch Erhebung bei gemeindeeigenen oder städtischen Verzeichnissen weiterhin erhaltenen Unterlagen, im Gutachten näher definiert
- die vom Sachverständigen erhobenen Daten und Unterlagen, insbesondere die Infrastruktur und konjunkturellen Entwicklungen betreffend, im Belegungsgebiet
- die vom Sachverständigen bei verschiedenen Quellen durchgeführten Markterhebungen und Marktforschungen, die Nutzungsart des Objektes betreffend.

Darüber hinaus standen folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Grundbuch von Epfenbach Nr. 1576 (Erbbaugrundbuch) sowie die Grundakten der Hauptakte
- Auszug aus dem Automatisierten Liegenschaftsbuch (ALB) vom 22. April 2024
- Auszug aus der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) vom 22. April 2024
- Bauakten des Grundstücks, eingesehen im Bauamt der Gemeinde Epfenbach
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Gemeinde Epfenbach vom 1. März 2024
- Weitere Verzeichnisse, im Gutachten genannt

## **10. Literaturverweis**

Soweit Fremdliteratur Verwendung fand, ist diese in Fußnoten im Gutachten extern erwähnt.

## **11. Allgemeine Bedingungen des Gutachtens**

Soweit Feststellungen zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgten, geschah dies ausschließlich anhand der Ortsbesichtigung, der vorgelegten Unterlagen und Angaben aus gemeindeeigenen Verzeichnissen, soweit diese im Rahmen der Datenerhebungen zu erreichen waren. Eine Prüfung von öffentlich – rechtlichen Bestimmungen, Genehmigungen, Auflagen oder Verfügungen bezüglich des Bestandes und der Nutzung der baulichen Anlagen erfolgte nur insoweit, wie dies für die Wertermittlung hier von Notwendigkeit war. Für die Zustandsfeststellung wurden keine Baustoffe geprüft oder anderweitige Untersuchungen vorgenommen, insbesondere keine Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen oder Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt. Alle Feststellungen des Unterzeichners erfolgen durch entsprechende Inaugenscheinnahme (visuelle Untersuchung). Angaben über nicht sichtbare Bauteile oder Baustoffe beruhen auf Auskünften, die dem Unterzeichner gegeben worden sind bzw. anhand vorgelegter Unterlagen oder Vermutungen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen.

## **12. Einladungen, Ortsbesichtigung**

Mit Schreiben vom 2. Februar 2024 wurde der Erbbauberechtigte zum Ortstermin am 1. März 2024 eingeladen. Die Einladung wurde durch die Gerichtsvollzieherin Streib am 9.2.2024 zugestellt.

Am besagten Ortstermin am 1. März 2024 um 13.00 Uhr konnte das Objekt dann in Augenschein genommen werden. Da zum Ortstermin zunächst niemand erschien, wurde das Objekt lediglich von der Straße aus besichtigt. Zu dieser Inaugenscheinnahme gesellte sich eine dem Unterzeichner unbekannt Person, die diesen mehrfach fotografierte, sich aber namentlich nicht vorstellte.

## **13. Daten und Fakten**

### **13.1 Allgemeine Wertverhältnisse**

Grundlage einer fundierten Wertermittlung ist eine hinreichend genaue Qualifizierung sowohl des Zustands des zu bewertenden Grundstücks als auch der zum Vergleich heranzuziehenden Grundstücke. Die allgemeinen Wertverhältnisse eines Grundstücks bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebenden Umstände. Dazu zählen Wirtschaftssituation, Kapitalmarkt, Entwicklungen am Ort, Zinserwartung, Bevölkerungsdichte und Bevölkerungsstruktur. Es handelt sich bei den allgemeinen Wertverhältnissen um eine Vielzahl von Umständen, die zum Teil ganz allgemein gelten oder auch nur im Ort oder auf Grundstücksteilmärkten für bestimmte Grundstücksarten relevant sind. Auf die Nennung der städtebaulichen Verhältnisse wird hier bewusst verzichtet, weil durch hypothetische Überlegungen das Marktgeschehen überlagert werden könnte. Dies würde im Einzelfall beim gegebenen Objekt zu falschen Verkehrswerten und bei der Datenermittlung zu Daten führen, die den Marktverhältnissen nicht entsprechen.<sup>1</sup>

### **13.2 Mikro- und Makrolage des Objektes**

#### **13.2.1 Postanschrift**

Akazienweg 2  
74925 Epfenbach

#### **13.2.2 Amtsgericht**

69115 Heidelberg

#### **13.2.3 Grundbuchamt**

Amtsgericht Tauberbischofsheim

#### **13.2.4 Landkreis**

Rhein Neckar Kreis (Der Rhein-Neckar-Kreis ist der einwohnerstärkste Landkreis in Baden-Württemberg und der Einwohnerzahl nach drittgrößte in Deutschland. Er liegt im Nordwesten des Landes im Regierungsbezirk Karlsruhe und gehört zur Metropolregion Rhein-Neckar.)

---

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

### **13.2.5 Regierungsbezirk**

Der Regierungsbezirk Karlsruhe liegt im Nordwesten Baden-Württembergs. Im Süden grenzt er an den Regierungsbezirk Freiburg, im Westen an Rheinland-Pfalz, im Norden an Hessen und im Osten an den Regierungsbezirk Stuttgart. Seine heutige Ausdehnung geht auf die Verwaltungs- und Gebietsreform zum 1. Januar 1973 zurück.

### **13.2.6 Eigentümer**

Der/die Eigentümer wird/werden in Absprache mit dem Gericht in diesem Gutachten aus Datenschutzgründen nicht angegeben.

### **13.2.7 Beurteilung der Wohn- und Geschäftslage (Mikrolage)**

#### **13.2.7.1 Vorstellung der Kommune**

Epfenbach liegt im Rhein-Neckar-Kreis im Nordwesten Baden-Württembergs, etwa 25 Kilometer südöstlich von Heidelberg und etwa 20 Kilometer nördlich von Sinsheim. Die Mikrolage von Epfenbach zeichnet sich durch folgende Merkmale aus:

1. **Topographie:** Epfenbach liegt in einer hügeligen Landschaft, die durch die Ausläufer des Kraichgau geprägt ist. Die Umgebung ist geprägt von Wäldern, Feldern und Wiesen, die eine ländliche Atmosphäre schaffen.
2. **Nachbarschaft:** Epfenbach grenzt an mehrere Gemeinden, darunter Spechbach im Norden, Lobbach im Westen, Reichartshausen im Osten und Neidenstein im Süden. Diese benachbarten Gemeinden bieten zusätzliche Annehmlichkeiten und Dienstleistungen, die Epfenbach selbst möglicherweise nicht hat.
3. **Verkehrsanbindung:** Die Verkehrsverbindungen sind hauptsächlich durch Landstraßen geprägt, die Epfenbach mit den umliegenden Orten verbinden. Die nächsten größeren Verkehrsadern sind die Bundesstraßen B292 und B45, die jeweils einige Kilometer entfernt liegen. Der nächste Autobahnanschluss ist die A6, die etwa 15 Kilometer südlich von Epfenbach verläuft.
4. **Infrastruktur:** Epfenbach verfügt über eine Grundschule, einen Kindergarten, einige kleine Geschäfte und Handwerksbetriebe sowie mehrere Vereine, die das soziale und kulturelle Leben der Gemeinde bereichern. Die nächstgelegenen größeren Einkaufsmöglichkeiten, weiterführenden Schulen und medizinischen Einrichtungen befinden sich in den umliegenden Städten wie Sinsheim oder Heidelberg.
5. **Natur und Erholung:** Die waldreiche Umgebung bietet viele Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Radfahren und Naturerkundungen. Es gibt mehrere Wanderwege und Radwege, die durch die Landschaft führen.
6. **Kultur und Gemeinschaft:** Epfenbach hat ein aktives Gemeindeleben mit regelmäßigen Veranstaltungen und Festen, die die Dorf-

gemeinschaft stärken. Traditionelle Feste und lokale Märkte bieten Gelegenheiten für Begegnungen und soziales Miteinander.

### **13.2.7.2 Mikrolage / Makrolage**

Die Lage wird allgemein als ein wichtiges Kriterium bei einer Immobilie erachtet. Hierbei geht man von der Art des Objektes aus. Bei Objekten für wohnliche Nutzung zum Beispiel dominieren andere, für die Objektbeurteilung wichtige Lagenmerkmale als bei Gewerbeobjekten. Stets werden die „örtlichen Verhältnisse“, das Umland und die Verkehrslage in die Analyse einbezogen.

Der Akazienweg in Epfenbach ist eine Straße, die sich in einem ruhigen Wohngebiet der Gemeinde befindet. Die Mikrolage des Akazienwegs zeichnet sich durch folgende Merkmale aus:

**Wohnumgebung:** Der Akazienweg ist von Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften geprägt, die überwiegend von Gärten umgeben sind. Die Bebauung ist typisch für ein Wohngebiet in einer ländlichen Gemeinde und bietet eine ruhige und familienfreundliche Atmosphäre.

**Verkehr:** Der Akazienweg ist eine Anliegerstraße mit geringem Verkehrsaufkommen, was zu einer ruhigen und sicheren Wohnumgebung beiträgt. Die Straße ist gut erreichbar über die Hauptverkehrsstraßen der Gemeinde und bietet ausreichend Parkmöglichkeiten entlang der Straße.

**Nachbarschaft:** In der unmittelbaren Umgebung des Akazienwegs befinden sich weitere Wohnstraßen mit ähnlicher Bebauung. Die Nachbarschaft ist geprägt von einem freundlichen und gemeinschaftlichen Miteinander, mit vielen Familien und älteren Bewohnern.

**Grünflächen:** Der Akazienweg ist von mehreren Grünflächen und kleinen Parks umgeben, die den Bewohnern Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung bieten. Die ländliche Umgebung von Epfenbach mit ihren Wäldern und Feldern ist schnell erreichbar.

**Infrastruktur:** In der Nähe des Akazienwegs befinden sich grundlegende Infrastruktur-Einrichtungen wie ein Kindergarten und eine Grundschule. Für weitere Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung und weiterführende Schulen müssen die Bewohner in die umliegenden größeren Orte wie Sinsheim oder Heidelberg fahren.

**Öffentliche Verkehrsmittel:** Der Akazienweg ist an das örtliche Busnetz angeschlossen, das Verbindungen zu den Nachbargemeinden und den nächstgelegenen Bahnhöfen bietet. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht eine gewisse Mobilität auch ohne eigenes Auto.



Abbildung 1 Wohnlage

**13.2.8 Lage innerhalb oder außerhalb der geschlossenen Ortsbereiche**  
Das Objekt liegt in der Gemeinde Epfenbach innerhalb geschlossener Ortsbereiche.

**13.2.9 Topographie und Zuschnitt**  
Das Grundstück selbst ist augenscheinlich eben. Es liegt ein unregelmäßiger Grundstückszuschnitt an. Der Baugrund ist dem Unterzeichner nicht bekannt; es steht fruchtbarer Lößboden an.

Bei dem Objekt handelt es sich um ein Grundstück, welches in seinen Grenzen bekannt und in seinen Abmaßen belegt ist. Gemarkung ist Epfenbach. Das bebaute Grundstück ist 621 m<sup>2</sup> groß und in der Flurkarte des Staatl. Vermessungsamtes Heidelberg verzeichnet.

### **13.2.10 Öffentliche Erschließung**

Das Grundstück ist öffentlich erschlossen (Abwasser, Zuwasser) und weist auch privatrechtliche Erschließung auf (Strom, Telefon). Ob Gasanschluß vorliegt, ist nicht bekannt, es ist aufgrund des Typs der Heizungsanlage wahrscheinlich.

Es wird davon ausgegangen, dass keine Erschließungskosten mehr zu entrichten sind; gegenteiliges wurde bei den Erhebungen bei der Stadtverwaltung nicht bekannt. Die weitere Erschließung ist nicht bekannt. Ob noch Erschließungskosten zu entrichten sind, ist hierseits nicht bekannt geworden.

### **13.2.11 Immissionen**

Das Objekt ist durch Immissionseinfluss nicht beeinträchtigt.

### **13.2.12 Kontaminationen**

Ein Verdacht auf Kontaminationen ergab sich auch aus der historischen Untersuchung der Bauakten nicht.

### **13.2.13 Ausbau-Zustand, bauliche Ausnutzungsmöglichkeiten**

#### **13.2.13.1 Ausbauzustand**

Für das Gutachten wird angenommen, dass die vorhandenen Wohneinheit auch nutz- und bewohnbar sind.

#### **13.2.13.2 Planungsrechtliche Beurteilung des Bewertungsobjektes**

<b>Nr.</b>	<b>Hoheitliche Einflußnahmen</b>	<b>Spalte2</b>	<b>örtliche Gegebenheit</b>
1.	Flächennutzungsplan nach § 5 BauGB	.	vorhanden; Wohnbaufläche
2.	Bebauungsplan nach § 30 BauGB	.	kein qualifizierter Bebauungsplan vorhanden
3.	Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB	.	das Objekt liegt nicht in einem Vorhaben- oder Erschließungsplan
4.	Innenortslage	.	Das Objekt liegt in Innerortslage (§ 34 BauGB)
5.	Außerortslage	.	Das Objekt liegt nicht in Außenortslage (§ 35 BauGB)

6.	Veränderungssperre nach § 14 BauGB	▪ Das Objekt liegt nicht in einem Gebiet, für welches eine Veränderungssperre erlassen wurde
7.	Umlegungsgebiet nach §§ 45 – 79 BauGB	▪ Das Objekt liegt nicht in einem Umlegungsgebiet
8.	vereinfachte Umlegung nach §§ 80 – 84 BauGB	▪ Das Objekt liegt nicht in einem Gebiet, für welches eine vereinfachte Umlegung geplant ist oder durchgeführt wird
9.	Städtebauliche Sanierung nach §§ 136 ff BauGB	▪ Das Objekt liegt nicht in einem städtebaulichen Sanierungsgebiet
10.	Städtebauliche "vereinfachte" Sanierung nach §§ 152 - 156a BauGB	▪ Das Objekt liegt nicht in einem städtebaulichen Sanierungsgebiet, das nach vereinfachten Regeln durchgeführt wird
11.	Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB	▪ Nach hiesiger Kenntnis unterliegt das Grundstück nicht der Vorkaufsvorschrift des § 24 BauGB
12.	Verwaltungsvorschrift nach § 2 a und § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG	▪ Es ist keine geltende Verwaltungsvorschrift bekannt, die auf das zu bewertende Grundstück greifen würde
<b>Gemeindliche Einflußnahmen</b>		
13.	Gemeindliche Satzungen	▪ nicht bekannt
<b>Ausstattungen des Grundstücks</b>		
14.	Entsorgung	▪ Die Entsorgung von Abwässern erfolgt über das gemeindliche Kanalnetz; das Grundstück ist daran angeschlossen. Die Entsorgung von Müll geschieht im Rahmen privatrechtlicher Ver- und Entsorgungsverträge mit den Nutzern des Grundstücks
15.	Versorgung (öffentlich- rechtlich)	▪ Eine öffentlich - rechtliche Versorgung durch Energieträger erfolgt nicht.
16.	Versorgung (privat- rechtlich)	▪ Es erfolgt eine privatrechtliche Versorgung mit Wasser und Strom
17.	Erschließungsbeiträge	▪ Erschließungsbeiträge sind nach Kenntnis des Unterzeichners für das zu bewertende Grundstück nicht / nicht mehr zu entrichten

18.	sanierungsbedingte Wertausgleichsbeträge	▪ Sanierungsbedingte Ausgleichsbeträge 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	▪ Es sind keine Altlasten bekannt
27.	Kampfmittel	▪ Es sind keine Altablagerungen oder Verdachtsmomente im Hinblick auf vorhandene Kampfmittel vorhanden
28.	Baulasten	▪ Es sind keine Baulasten bekannt zu Lasten des zu bewertenden Objektes; ob zu Gunsten des zu bewertenden Objektes Baulasten vorhanden sind, war nicht zu erfahren
29.	Mietspiegel	▪ Es existiert kein qualifizierter Mietspiegel

### **13.2.14 Historie der Bebauung**

Wann die baulichen Anlagen ursprünglich errichtet wurden, ist nicht bekannt; der Bauakte fehlt es an einem entsprechenden Schlußabnahmeschein. Das Baujahr wird auf das Jahr 2005 geschätzt.

### **13.2.15 Zeichnungen**

Die nachfolgenden Zeichnungen sind der Bauakte entnommen. Da ein örtliches Aufmaß nicht möglich war, verstehen sich die nachfolgenden Skizzen als "Annahmen" unter Zugrundelegung der äußeren Maße des Objektes, die auch durch das Vermessungsamt verifiziert werden konnten. Gleiches gilt für die Vermaßung von Innenräumen, Türen oder Fenstern - auch hier wurden Annahmen getroffen.

In den Zeichnungen wird eine Garage teilweise dargestellt, die aber bislang nicht hergestellt wurde.

### 13.2.15.1 Grundrisse

#### 13.2.15.1.1 Erdgeschoss

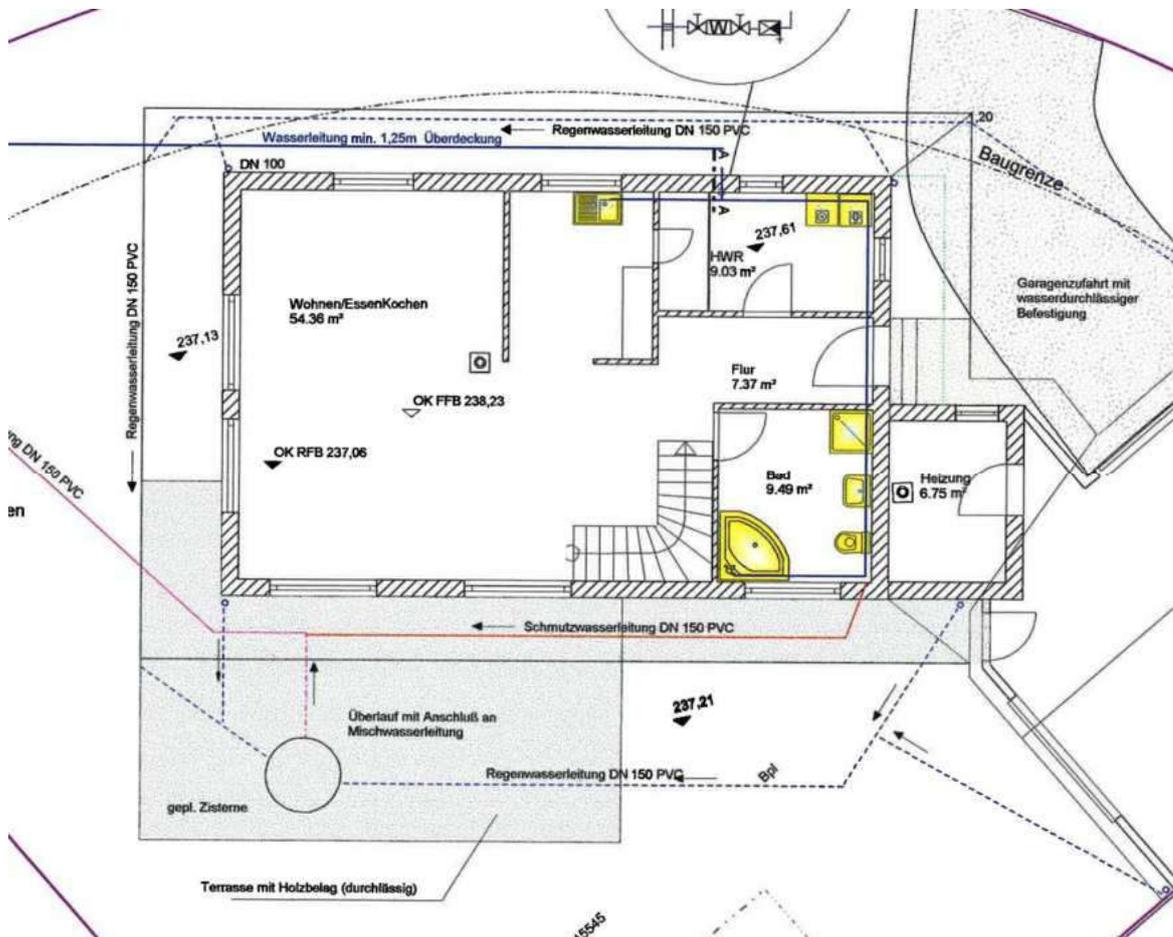


Abbildung 2 Grundriss Erdgeschoss

13.2.15.1.2 Dachgeschoss

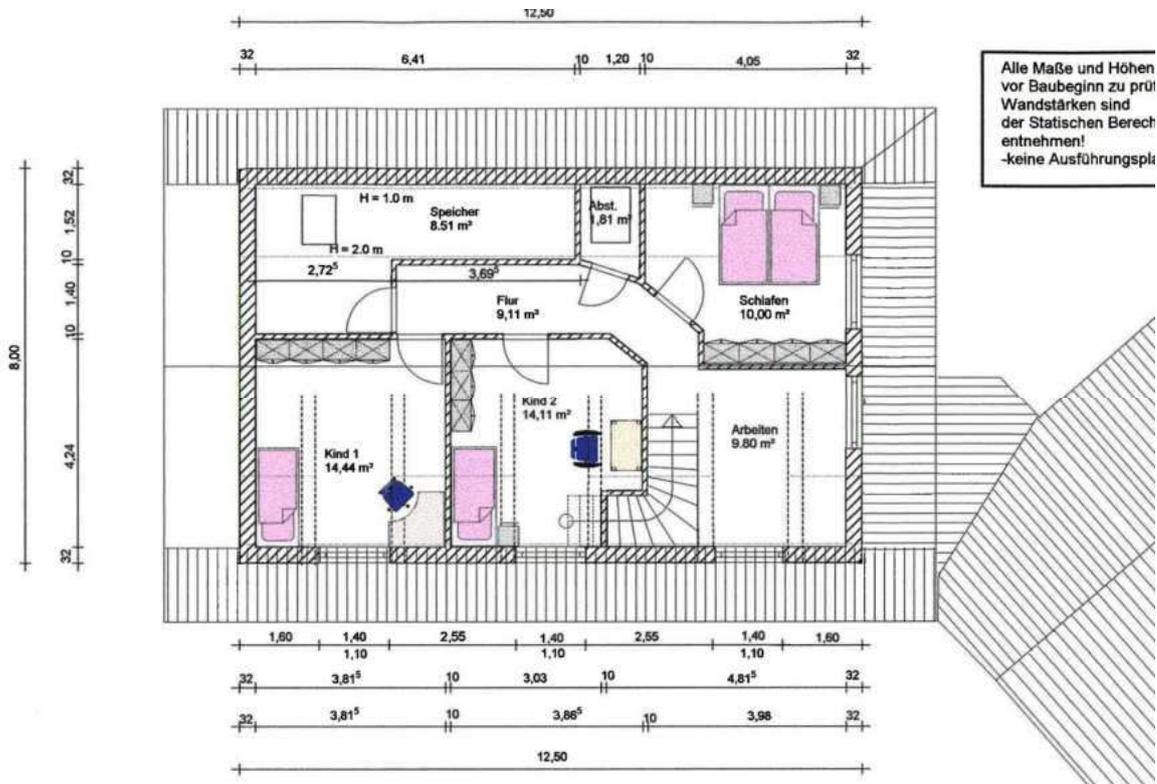


Abbildung 3 Grundriss Dachgeschoss



## 13.2.16 Grundbuchinhalte

### 13.2.16.1 Bestandsverzeichnis

Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Bestandsverzeichnis Einlegeblatt
Tauberbischofsheim	Epfenbach	Epfenbach	1576	1

Lfd.Nr. der Grund- stücke	Bish. lfd.Nr. der Grd.st.	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe				
		a) Gemarkung		c) Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m <sup>2</sup>		
1	2	b) Karte	Flurstück					3	
1		Erbbaurecht eingetragen auf dem im Grundbuch des Gemeindeverwaltungsverbands Waibstadt für Epfenbach Blatt Nr. 664 im Bestandsverzeichnis unter lfd. Nr. 83 verzeichneten Grundstück der Gemarkung Epfenbach Flst.Nr.  51.105      15545      Akazienweg 2 Gebäude- und Freifläche  vermerkt in Abt. II lfd. Nr. 67 auf die Dauer vom Tage der Eintragung an bis Ablauf des 31. Dezember 2104. Grundstückseigentümer ist die  <b>Pfälzer Katholische Kirchenschaffnei in Heidelberg.</b>  Zur Veräußerung des Erbbaurechtes und zur Belastung mit Hypotheken-, Grund- oder Rentenschulden, Reallasten, Dauerwohn- und Dauernutzungsrechten, bedarf der Erbbauberechtigte der Zustimmung des Grundstückseigentümers. Gemäß Bewilligung vom 12. Mai 2005 – 3 UR Nr. 528/2005 Notariat 3 Heidelberg – angelegt am 30. Juni 2005				6	21		

Abbildung 5 Bestandsverzeichnis Grundbuch

13.2.16.2 Abt. I

Aus Datenschutzgründen nicht dargestellt

13.2.16.3 Abt. II

<b>Amtsgericht</b>	<b>Gemeinde</b>	<b>Grundbuch von</b>	<b>Nummer</b>	<b>Zweite Abteilung</b>
Tauberbischofsheim	Epfenbach	Epfenbach	1576	Einlegeblatt 1

Lfd.Nr. der Eintragungen	Lfd.Nr. der belasteten Grundst. im Bestandsverz.	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	<b>Reallast</b> für Erbbauzins mit Anpassungsklausel und einer Vereinbarung für den Fall der Zwangsversteigerung gemäß § 9 III Nr. 1 ErbbauVO in Höhe von 1.540,- € (eintausendfünfhundertvierzig) jährlich für <b>den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 15545 der Gemarkung Epfenbach</b> . Gemäß Bewilligung vom 12. Mai 2005 - 3 UR 528/2005 Notariat 3 Heidelberg – mit Rang vor dem Recht Abt. III Nr. 1 eingetragen (AS 31) am 30. Juni 2005.
2	1	<b>Vorkaufsrecht</b> für alle Verkaufsfälle für <b>den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 15545 der Gemarkung Epfenbach</b> . Gemäß Bewilligung vom 12. Mai 2005 - 3 UR 528/2005 Notariat 3 Heidelberg – mit Rang nach dem Recht Abt. III Nr. 1 eingetragen (AS 31) am 30. Juni 2005.  Nr. 1-2 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 27.01.2011.  Krämer
3	1	Die <b>Zwangsversteigerung</b> ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Heidelberg vom 20.04.2023 (3 K 43/23). Eingetragen am 11.05.2023.  Röder

Abbildung 6 Abt. II des Grundbuchs

13.2.16.4 Abt. III

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

13.2.16.5 Erbbaurechtsvertrag

Nachfolgend wird der Erbbaurechtsvertrag dargestellt. Namen sind geschwärzt.

Erbbaurechtsvertrag

zwischen

Pfälzer Katholische Kirchenschaffnei in Heidelberg, Eisenlohrstraße 8, 69115 Heidelberg  
- Grundstückseigentümer

und

\_\_\_\_\_   
- Erbbauberechtigter

I.

Grundlagen, gesetzlicher Inhalt

§ 1

(1) Die Pfälzer Katholische Kirchenschaffnei in Heidelberg  
ist nach dem Grundbuch von Epfenbach Band \_\_\_\_\_ Heft/Blatt/Nr. 664  
Eigentümer des Grundstücks Flst.Nr. 15545 der Gemarkung Epfenbach  
mit einer Größe von 621 qm, im Gewinn/Straße Akazienweg 2

Bestellung des  
Erbbaurechts

(2) Das Grundstück ist in Abteilung II und III unbelastet/belastet mit: \_\_\_\_\_

(3) Der Grundstückseigentümer bestellt hiermit für o.g. Erbbauberechtigte/n als Mitberechtigte zu  
je 1/2 Anteilen  
an dem vorstehend bezeichneten Grundstück ein **Erbbaurecht**.

Dies ist das veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks Bauwerke nach Maßgabe dieses Vertrages zu haben. Art und Umfang der Baubefugnis ergeben sich aus § 2 des Vertrages.

(4) Das Erbbaurecht erstreckt sich auch auf den für die Bauwerke nicht erforderlichen Teil des Grundstücks, wobei diese wirtschaftlich die Hauptsache bleiben müssen.

(5) Das Erbbaurecht beginnt mit dem Tage seiner Eintragung im Grundbuch und endet mit Ablauf des  
31. Dezember 2104

(6) Der Übergang von Besitz, Gefahr, sämtlichen Lasten und Nutzungen des Grundstücks auf den Erbbauberechtigten wird auf den 1. Juni 2005 vereinbart.

II.

Vertraglicher - dinglicher - Inhalt

§ 2

(1) Der Erbbauberechtigte ist berechtigt und verpflichtet, auf dem Erbbaugrundstück auf seine Kosten ein Gebäude mit

Errichtung  
und Nutzung  
von Bauwerken

max. 2 Wohneinheiten  
max. 4 Garagen / oder Stellplätzen  
- Büro/Praxis  
-

mit folgender näherer Beschreibung (Art und Umfang) zu errichten und zu haben:

Sofern nicht anders vereinbart, wird das Gebäude ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt.

(2) Dem Grundstückseigentümer ist ein vollständiger Satz der zur Ausführung kommenden Pläne/Bauvorlagen zu übergeben.

(3) Die Bauwerke dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung des Grundstückseigentümers ganz oder teilweise abgebrochen oder wesentlich verändert werden. Weitere Wohneinheiten oder eine Änderung der vereinbarten Nutzungsart sind nur im Wege der Vertragsänderung möglich.

§ 3

**Bauverpflichtung** Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die vorgesehenen Bauwerke innerhalb von drei Jahren nach Abschluss dieses Vertrages bezugsfertig zu errichten. Die Bauwerke sind unter Verwendung guter und dauerhafter Baustoffe und unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Bautechnik und der Bauvorschriften zu erstellen.

§ 4

**Unterhaltungsverpflichtung** Der Erbbauberechtigte hat die Bauwerke nebst Zubehör im ordnungsgemäßen und zweckentsprechenden Zustand zu erhalten und die hierzu erforderlichen Instandsetzungen und Erneuerungen unverzüglich vorzunehmen. Darüber hinaus ist der Erbbauberechtigte auch zur ordnungsgemäßen Unterhaltung des Erbbaugrundstückes verpflichtet.

§ 5

**Versicherungs- und Wiederaufbauverpflichtung** (1) Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die auf dem Erbbaugrundstück befindlichen Bauwerke zum frühestmöglichen Zeitpunkt gegen Elementarschäden in der Form einer gleitenden Neuwertversicherung auf eigene Kosten zu versichern. Eine Gewässerschadenhaftpflichtversicherung ist abzuschließen, soweit entsprechende Gefahren bestehen, z.B. bei Heizöllagerung. Die Versicherungen sind während der ganzen Laufzeit des Erbbaurechts aufrechtzuerhalten. Dem Grundstückseigentümer ist auf Verlangen das Bestehen der Versicherungen nachzuweisen.  
(2) Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, bei Zerstörung die Bauwerke wieder aufzubauen. Dabei sind die Versicherungs- oder sonstigen Entschädigungsleistungen in vollem Umfang zur Wiederherstellung zu verwenden.

§ 6

**Lasten und Abgaben** Der Erbbauberechtigte hat alle auf das Erbbaugrundstück und das Erbbaurecht entfallenden einmaligen und wiederkehrenden öffentlichen und privatrechtlichen Lasten, Abgaben und Pflichten, die den Grundstücks- oder Gebäudeeigentümer als solchen betreffen, für die Dauer des Erbbaurechts zu tragen bzw. dem Grundstückseigentümer zu erstatten. Zu diesen gehören u.a. die Grundsteuer, gemeindliche Lasten nach dem Kommunalabgabengesetz, Erschließungskosten oder Ausgleichsbeträge nach dem BauGB. Ausgenommen sind Grundpfandrechte am Erbbaugrundstück. Für die Erfüllung aller behördlichen Auflagen hat der Erbbauberechtigte zu sorgen.

§ 7

**Besichtigungsrecht** Der Grundstückseigentümer ist berechtigt, das Erbbaugrundstück und die Bauwerke nach vorheriger Ankündigung zu besichtigen oder durch Beauftragte besichtigen zu lassen.

§ 8

**Zustimmungs- erfordernis / Verfügungs- beschränkung** (1) Der Erbbauberechtigte bedarf der schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers  
a) zur Veräußerung des Erbbaurechts im Ganzen oder von ideellen oder realen Teilen,  
b) zur Belastung des Erbbaurechts mit Grundpfandrechten, Dauerwohn- und Dauernutzungsrechten und Real-lasten sowie zur Änderung des Inhalts eines dieser Rechte, wenn die Änderung eine weitere Belastung des Erbbaurechts enthält.  
(2) Die in Ausübung des Erbbaurechts errichteten Bauwerke und die nicht überbauten Teile des Erbbaugrundstückes dürfen nicht für Zwecke benutzt werden, die gegen die katholische Glaubens- und Sittenlehre verstoßen.

§ 9

**Heimfall** Der Grundstückseigentümer kann die Übertragung des Erbbaurechts auf sich oder einen von ihm zu bezeichnenden Dritten auf Kosten des Erbbauberechtigten als Heimfall verlangen, wenn  
a) der Erbbauberechtigte den in § 2 (Errichtung und Nutzung von Bauwerken), § 3 (Bauverpflichtung), § 4 (Unterhaltungsverpflichtung), § 5 (Versicherungs- und Wiederaufbauverpflichtung), § 6 (Lasten und Abgaben) und § 8 Abs.2 (kirchlicher Vorbehalt) dieses Vertrages aufgeführten Verpflichtungen trotz Abmahnung zuwiderhandelt,  
b) der Erbbauberechtigte mit der Zahlung des Erbbauzinses in Höhe von zwei Jahresbeträgen in Verzug ist,  
c) über das Vermögen des Erbbauberechtigten das Verfahren nach der Insolvenzordnung eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird,  
d) der Erbbauberechtigte eine sidesstattliche Versicherung abgegeben hat,  
e) die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Erbbaurechts angeordnet worden ist,  
f) der Erbbauberechtigte das Erbbaurecht veräußert, bevor mit der Bebauung begonnen worden ist,  
g) ein Veräußerungsvertrag über das Erbbaurecht abgeschlossen wurde, ohne dass der Erwerber in alle schuldrechtlichen Verpflichtungen aus diesem Erbbaurechtsvertrag mit der Weiterübertragungsverpflichtung eingetreten ist.

§ 10

**Vergütung bei Heimfall / Entschädigung bei Zeitablauf** (1) Macht der Grundstückseigentümer bei einem Erbbaurecht, das ausschließlich Wohnzwecken dient, von seinem Heimfallanspruch gemäß § 9 Gebrauch oder erlischt das Erbbaurecht durch Zeitablauf, so zahlt der Grundstückseigentümer dem Erbbauberechtigten für die Bauwerke eine Vergütung bzw. Entschädigung von 2/3 des Verkehrswerts, den sie zum Zeitpunkt des Heimfalls bzw. bei Zeitablauf haben. Die Vergütung bzw. Entschädigung wird nur für die Bauwerke geleistet, die in § 2 genannt sind oder denen der Grundstückseigentümer nachträglich zugestimmt hat.

(2) Macht der Grundstückseigentümer bei einem Erbbaurecht, das nicht ausschließlich Wohnzwecken dient, von seinem Heimfallanspruch gemäß § 9 Gebrauch oder erlischt das Erbbaurecht durch Zeitablauf, so hat der Erbbauberechtigte die Bauwerke und Anlagen unverzüglich auf seine Kosten beseitigen und den ursprünglichen Zustand wiederherstellen zu lassen.

7

- (3) § 27 Abs.2 und § 32 Abs.2 der Erbbaurechtsverordnung bleiben unberührt.
- (4) Übernimmt der Grundstückseigentümer gemäß § 33 Erbbaurechtsverordnung Lasten, so sind diese auf die Vergütung anzurechnen. Übersteigen sie die Vergütung, so ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, die überschüssigen Beträge dem Grundstückseigentümer zu erstatten.
- (5) Kommt es über die Höhe des Verkehrswertes zwischen den Beteiligten zu keiner Einigung, so soll diesen der örtlich zuständige Gutachterausschuss gem. § 192 BauGB bestimmen. Der von diesem festgelegte Betrag gilt als zwischen den Beteiligten vereinbart. Die Kosten des Gutachtens haben die Beteiligten je zur Hälfte zu tragen.
- (6) Für die Fälligkeit der Vergütung bzw. der Entschädigung gilt folgendes:
- a) Beim Heimfall hat die Übertragung des Erbbaurechts zu erfolgen, sobald die Höhe der zu zahlenden Vergütung feststeht. Die Vergütung ist innerhalb von 6 Wochen ab der Beurkundung ohne Zinsen zu bezahlen.
- b) Im Fall des Erlöschens des Erbbaurechts durch Zeitablauf ist die Entschädigung innerhalb von 6 Wochen ab dem Tag nach dem Erlöschen ohne Zinsen zu bezahlen.

§ 11

Der Grundstückseigentümer räumt dem jeweiligen Erbbauberechtigten ein Vorrecht auf Erneuerung des Erbbaurechtes nach § 31 Erbbaurechtsverordnung ein.

Vorrecht auf  
Erneuerung

III.

**Erbbauzins und Anpassungsklausel**

§ 12

(1) Der jährliche Erbbauzins beträgt 1.540,-- EURO, errechnet mit 4 % aus einem Grundstückswert von 62,-- EURO/m<sup>2</sup>. Er ist in halbjährlichen Raten zugunsten des Grundstückseigentümers auf das Konto Nr. 21 806 bei der Sparkasse Heidelberg, BLZ 672 500 20, kostenfrei zu zahlen. Er ist fällig für das 1. Kalenderhalbjahr am 1.4., für das 2. Kalenderhalbjahr am 1.10. jeden Jahres.

Erbbauzins und  
Anpassungsklausel

(2) Der Erbbauzins ist im Hinblick auf die lange Laufzeit des Erbbaurechts wie folgt wertgesichert:

Er ändert sich

- a) bei einem Erbbaurecht, das ausschließlich Wohnzwecken dient, ohne weiteres, beginnend mit dem auf den Vertragsabschluss folgenden Monat, erstmals nach Ablauf von 12 Jahren, danach jeweils nach Ablauf von 6 Jahren, in dem selben prozentualen Verhältnis, wie sich der Mittelwert nach oben oder unten verändert hat, der gebildet wird einerseits aus dem Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) und andererseits aus dem Mittelwert aus dem Index der durchschnittlichen Brutto-Wochenverdienste der Arbeiter und Arbeiterinnen (insgesamt) im produzierenden Gewerbe in Deutschland und dem Index der durchschnittlichen Brutto-Monatsverdienste der Angestellten (insgesamt) im produzierenden Gewerbe; Handel; Kredit- und Versicherungsgewerbe in Deutschland,
- b) bei einem Erbbaurecht, das ausschließlich nicht Wohnzwecken dient, ohne weiteres, beginnend mit dem auf den Vertragsabschluss folgenden Monat, jeweils nach Ablauf von 6 Jahren in dem selben prozentualen Verhältnis, wie sich der vom Statistischen Bundesamt ermittelte durchschnittliche Kaufwert für barenes Land in Baden-Württemberg nach oben oder unten verändert hat,
- c) bei einem Erbbaurecht, das sowohl Wohnzwecken als auch nicht Wohnzwecken dient, ohne weiteres, beginnend mit dem auf den Vertragsabschluss folgenden Monat,
- für den Wohnzwecken dienenden Teil gemäß der Regelung unter Buchstabe a),
  - für den nicht Wohnzwecken dienenden Teil gemäß der Regelung unter Buchstabe b),
- und zwar im Verhältnis der Nutzflächen zueinander.
- (3) Der Grundstückseigentümer ist berechtigt, bei nachträglicher Bildung von Teilerbbaurechten nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) den Erbbauzins für die Teilerbbaurechte um 25 % zu erhöhen.
- (4) Der Erbbauzins samt Anpassungsklausel ist im Grundbuch als Reallast einzutragen.

(5) Als dinglicher Inhalt des Erbbauzinses wird vereinbart, dass die Reallast abweichend von § 52 Abs.1 Zwangsversteigerungsgesetz mit ihrem Hauptanspruch bestehen bleibt, wenn der Grundstückseigentümer aus der Reallast oder der Inhaber eines im Range vorgehenden oder gleichstehenden dinglichen Rechts die Zwangsversteigerung des Erbbaurechts betreibt.

Betreibt der Inhaber eines im Range nachgehenden dinglichen Rechts die Zwangsversteigerung des Erbbaurechts, sichert der Grundstückseigentümer zu, die Erbbauzinsreallast nicht kapitalisieren, sondern gemäß §§ 59, 91 ZVG bestehen zu lassen, wenn der Ersteher des Erbbaurechts spätestens beim Versteigerungstermin erklärt, dass er in alle Rechte und Pflichten des dem Erbbaurecht zugrunde liegenden Erbbauvertrages und evtl. Vertragsänderungen eintritt.

Hinsichtlich der laufenden und rückständigen Erbbauzinsforderungen ist der Grundstückseigentümer nach den Bestimmungen des Zwangsversteigerungsgesetzes zu befriedigen.

(6) Ab Besitzübergang bis zur Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch hat der Erbbauberechtigte an den Grundstückseigentümer ein jährliches Nutzungsentgelt in Höhe des in § 12 Ziff.1 vereinbarten Erbbauzinses zu den dort genannten Fälligkeitszeitpunkten zu leisten.

IV.  
Gegenseitiges Vorkaufsrecht

§ 13

- Vorkaufsrecht** (1) Der Grundstückseigentümer räumt dem jeweiligen Erbbauberechtigten am Erbbaugrundstück, der Erbbauberechtigte dem jeweiligen Grundstückseigentümer am Erbbaurecht das dingliche Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle ein. Für die Vorkaufsrechte gelten die gesetzlichen Bestimmungen.
- (2) Das Vorkaufsrecht des Erbbauberechtigten am Erbbaugrundstück kann nicht ausgeübt werden bei Veräußerung des Grundstücks an einen Rechtsträger, der aufgrund gesetzlicher Vorschriften oder satzungsgemäß der Aufsicht des Erzbischofs von Freiburg i.Br. unterliegt.

V.  
Weitere Vereinbarungen

§ 14

- Rechts-/  
Sachmängelhaftung** (1) Der Grundstückseigentümer haftet dafür, dass das Erbbaurecht die erste Rangstelle erhält. Die Haftung beschränkt sich darauf, alle möglichen und zumutbaren Schritte zur Erreichung des Rangs auf eigene Kosten durchzuführen. Für den Fall, dass der notwendige erste Rang nicht beschafft werden kann, sind beide Vertragsteile zum Rücktritt von den schuldrechtlichen Bestimmungen dieser Urkunde berechtigt. Die Rückabwicklungskosten trägt der Grundstückseigentümer. Er hat auch dem Erbbauberechtigten die bis dahin bereits angefallenen Notar- und Grundbuchkosten zu erstatten.
- (2) Der Grundstückseigentümer haftet nicht für Sachmängel gleich welcher Art, insbesondere nicht für die Bodenbeschaffenheit, die Richtigkeit des angegebenen Flächenmaßes und für die Ausnutzbarkeit des Erbbaugrundstücks für die Zwecke des Erbbauberechtigten. Irgendwelche verdeckte Mängel am Erbbaugrundstück, insbesondere Kontaminationen oder Altlasten bzw. Tatsachen, die üblicherweise dazu führen können, sind dem Grundstückseigentümer nicht bekannt. Ein evtl. Ausgleichsanspruch gem. § 24 Abs.2 Bundesbodenschutzgesetz gegenüber dem Grundstückseigentümer, der aus der Beseitigung von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten herrührt, wird ausgeschlossen.
- (3) Die gesetzliche Haftung des Grundstückseigentümers für die Verletzung von Leben, Körper, Gesundheit und bei grobem Verschulden bleibt unberührt.
- (4) Der Grundstückseigentümer übernimmt keine Haftung dafür, dass das Grundstück für die Errichtung der beabsichtigten Bauwerke und sonstigen Anlagen geeignet ist und dass die notwendigen behördlichen Genehmigungen erteilt werden.

§ 15

- Zustimmung  
zur Belastung** (1) Der Grundstückseigentümer stimmt schon jetzt der Belastung des Erbbaurechts mit Grundpfandrechten zuzüglich beliebiger Zinsen und Nebenleistungen zu, wenn sie für Anstalten und Körperschaften des öffentlichen Rechts, Banken, Sparkassen, Bausparkassen oder Versicherungsgesellschaften innerhalb eines Zeitraumes von 3 Jahren nach Bestellung des Erbbaurechts eingetragen werden.
- (2) Die Zustimmung zur Belastung des Erbbaurechts gilt jedoch nur, wenn das Grundpfandrecht im Rang nach dem Erbbauzins des Grundstückseigentümers eingetragen wird.
- (3) Soll das Grundpfandrecht dem dinglichen Vorkaufsrecht des Grundstückseigentümers im Rang vorgehen, so stimmt dieser hiermit dem erforderlichen Rangrücktritt zu und bewilligt den Vollzug im Erbbaugrundbuch.
- (4) Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, zur Belastung des Erbbaurechts mit anderen als in § 8 b aufgeführten dinglichen Rechten, zur Eintragung einer Baulast sowie zur Änderung des Inhalts solcher Rechte die Zustimmung des Grundstückseigentümers einzuholen.

§ 16

- Verkehrssicherungspflicht** (1) Der Erbbauberechtigte trägt die Verkehrssicherungspflicht für seine Bauwerke und das Erbbaugrundstück einschließlich des Aufwuchses allein. Ferner übernimmt er die gesetzliche Haftpflicht des Grundstückseigentümers sowie die satzungsgemäße Räum- und Streupflicht. Er haftet dem Grundstückseigentümer gegenüber für alle bei der Ausübung des Erbbaurechts und der mit diesem verbundenen Rechte entstehenden Schäden, vor allem hat er ihn aus jeder Verkehrssicherungspflicht freizustellen.
- (2) Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, eine Haftpflichtversicherung mit ausreichender Deckungssumme abzuschließen und auf Dauer des Erbbaurechts aufrecht zu erhalten.

§ 17

- Gesamtschuldner** Mehrere Erbbauberechtigte haften für alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag als Gesamtschuldner. Sie ermächtigen sich gegenseitig zur Entgegennahme von Erklärungen des Grundstückseigentümers. Bei der Begründung von Wohnungserbbaurechten/Tellerbbaurechten haftet jeder Wohnungseigentümer/Telleigentümer nur für seinen Anteil.

§ 18

- Zwangsvollstreckungsunterwerfung** Der Erbbauberechtigte - mehrere als Gesamtschuldner - unterwirft sich der sofortigen Zwangsvollstreckung:
- wegen des Anspruchs auf Zahlung des in § 12 Abs. 1 festgelegten Erbbauzinses in seiner gem. § 12 Abs. 2 wertgesicherten Form und wegen des in § 12 Abs. 3 festgelegten Erbbauzinses in seiner gem. § 12 Abs. 2 wertgesicherten Form, sowohl bezüglich des schuldrechtlichen Anspruchs auf Zahlung des Erbbauzinses, als auch bezüglich der dinglichen Erbbauzinsrealast;
  - wegen des gegen den jeweiligen Erbbauberechtigten bestehenden Anspruchs auf Zahlung des wertgesicherten Erbbauzinses (persönliche Haftung gem. § 1108 Abs. 1 BGB);
  - wegen des Anspruchs auf Zahlung des Nutzungsentgeltes gem. § 12 Abs. 6.

**Objekt: Erbbaurecht, bebaut mit Einfamilienwohnhaus  
74925 Epfenbach, Akazienweg 2**

Verkehrswertermittlung für das Amtsgericht Heidelberg 3 K 43/23

Der Notar wird ermächtigt, dem Grundstückseigentümer jederzeit eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde ohne Fälligkeitsnachweis zu erteilen. Eine Umkehr der Beweislast ist damit nicht verbunden.

**§ 19**

Soweit die Verpflichtungen dieses Vertrags nicht kraft Gesetzes auf die Rechtsnachfolger übergehen, ist jeder Vertragsteil verpflichtet, seine sämtlichen Verpflichtungen aus diesem Vertrag seinen sämtlichen Sonderrechtsnachfolgern mit Weiterübertragungsverpflichtung aufzuerlegen. Wenn ein Sonderrechtsnachfolger des Erbbauberechtigten nicht alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag übernimmt, kann der Grundstückseigentümer die nach § 8 erforderliche Zustimmung zur Veräußerung des Erbbaurechts verweigern.

Rechtsnachfolge

**§ 20**

(1) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags unwirksam sein oder werden, so wird dadurch die Wirksamkeit des Vertrags und des Erbbaurechts im Übrigen nicht berührt. Die Vertragsteile sind dann verpflichtet, den Vertrag durch eine Regelung zu ergänzen, die der unwirksamen Bestimmung wirtschaftlich am nächsten kommt.

Salvatorische Klausel

(2) Sofern Vereinbarungen aus dem Abschnitt II nicht mit dinglicher Wirkung möglich sind, gelten sie schuldrechtlich. Insofern ist der Notar ermächtigt, den Antrag zurück zu nehmen.

**§ 21**

Für die Bearbeitung dieses Vertrages hat der Erbbauberechtigte innerhalb von 2 Wochen nach Vertragsabschluss eine Gebühr von 100,- EURO auf das Konto Nr. 21 806 der Pfälzer Katholischen Kirchenschaffnei in Heidelberg bei der Sparkasse Heidelberg, BLZ 672 500 20, zu zahlen.

Bearbeitungsgebühr

**§ 22**

Der Erbbauberechtigte hat alle jetzt und in Zukunft aus diesem Vertrag einschließlich seiner Durchführung und Änderung entstehenden Kosten, die Grunderwerbssteuer und anfallende Kosten der Vermessung, Vermarkung und Grenzfeststellung zu tragen, ebenso die Kosten des Heimfalls, der Löschung des Erbbaurechts und der Schließung des Erbbaugrundbuchs.

Kosten

**§ 23**

Die Genehmigung dieses Vertrages durch das Erzbischöfliche Ordinariat in Freiburg i.Br. bleibt vorbehalten.

Genehmigungsvorbehalt

**§ 24**

Die Beteiligten sind über die Bestellung des Erbbaurechts einig. Sie bewilligen und beantragen

Grundbuchanträge

(1) Für das in § 1 bezeichnete Grundstück im Grundbuch einzutragen:

- a) ein Erbbaurecht nach § 1 Abs. 1 - 5,
- b) ein Vorkaufsrecht nach § 13 Abs.1 für alle Verkaufsfälle während der Dauer des Erbbaurechts für den jeweiligen Erbbauberechtigten mit dem Rang nach dem Erbbaurecht.

(2) Ein Erbbaugrundbuch anzulegen und dort einzutragen:

- a) das Erbbaurecht und die §§ 2 - 11 mit Ausnahme von § 2 Abs. 2, § 4 Satz 2 und § 8 Abs. 2 des Erbbaurechtsvertrages als Inhalt des Erbbaurechts,
- b) in Abt.II unter Nr.1 den Erbbauszins für den jeweiligen Grundstückseigentümer in der in § 12 Abs.1 angegebenen Höhe als Reallast mit Anpassungsklausel gem. § 12 Abs. 2 und der Vereinbarung für den Fall der Zwangsversteigerung gem. § 12 Abs. 5 Satz 1,
- c) in Abt.II unter Nr. 2 ein Vorkaufsrecht nach § 13 Abs.1 für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Grundstückseigentümer mit dem Rang nach der Reallast (Abt.II Nr.1).

Die Eintragungen können nur gleichzeitig vollzogen werden.

**VI.**

**Schluss**

(1) Die Genehmigung des Erbbaurechtsvertrages durch das Erzb. Ordinariat in Freiburg i.Br. wird beantragt. Diese wird von der Pfälzer Katholischen Kirchenschaffnei in Heidelberg eingeholt. Der Eingang der Genehmigung beim Notariat -Grundbuchamt- ersetzt die Bekanntgabe an die Beteiligten.

(2) Beantragt werden:

- a) eine Vertragsausfertigung für das Grundbuchamt,
- b) eine unbeglaubigte Abschrift für das Finanzamt,
- c) zwei beglaubigte Abschriften für den Grundstückseigentümer,
- d) eine beglaubigte Abschrift für den Erbbauberechtigten.

Der Grundstückseigentümer beantragt, für sich sowie unmittelbar an das Erzbischöfliche Ordinariat, Herrenstr. 35, 79098 Freiburg Eintragungsnachricht über den Vollzug der Erbbaurechtsbestellung im Grundbuch sowie im Erbbaugrundbuch zu erteilen.



### 13.2.18 Umgebungsplan

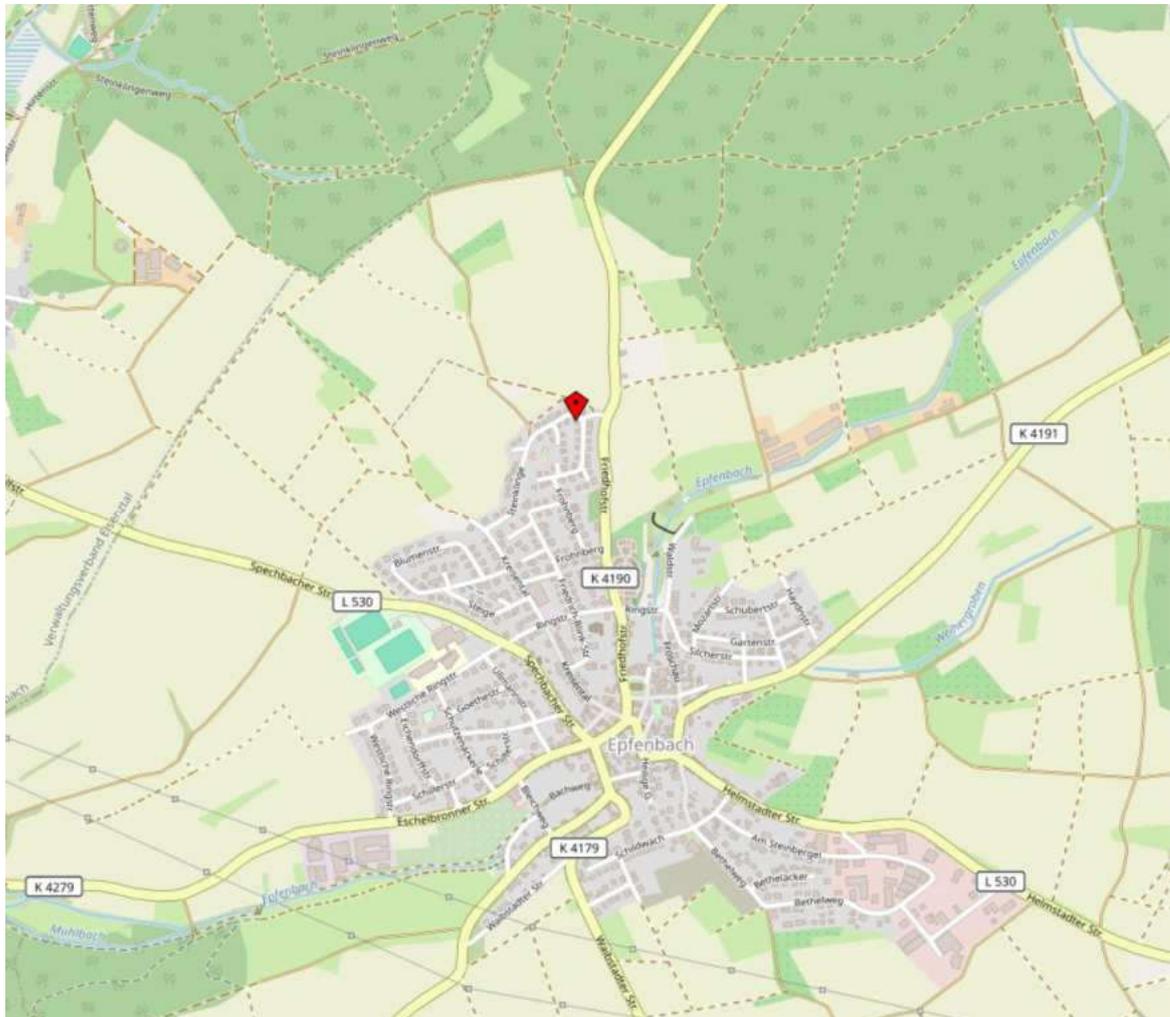


Abbildung 8 Umgebungsplan (Quelle: openstreetmaps)

### 13.2.20 Straßenplan

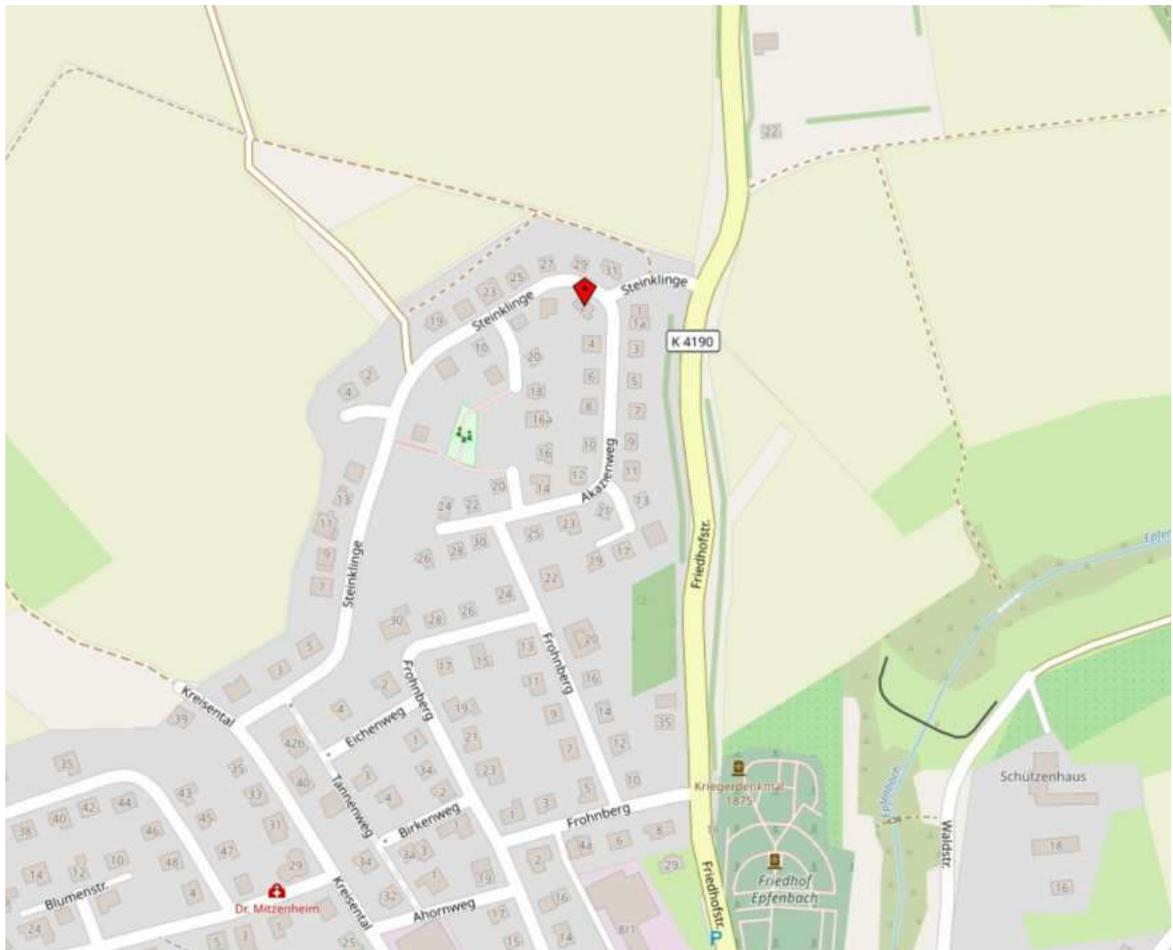


Abbildung 9 Straßenplan (Quelle: openstreetmaps)

**13.2.21 Luftbild(er)**



**Abbildung 10 Luftaufnahme des Objekts - Ausschnitt (Quelle Unterzeichner)**



**Abbildung 11 wie vor, Ausschnitt (Quelle Unterzeichner)**

### 13.2.22 Flurkarte



Abbildung 12 Flurkarte

## **14. Verkehrswertermittlung**

### **14.1 Bodenwert**

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

Hier allerdings ist zu berücksichtigen, dass der Anteil des Grund und Bodens mit steigender Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen gegen eine zu vernachlässigende Größe tendiert. Dies liegt darin begründet, dass bei langen Restnutzungsdauern der baulichen Anlage ( $n > 40$  Jahre) der diskontierte Bodenwert in der vorzunehmenden Bewertung in Hinblick auf die allgemeine Schätzgenauigkeit nur noch eine marginale Größe darstellt.

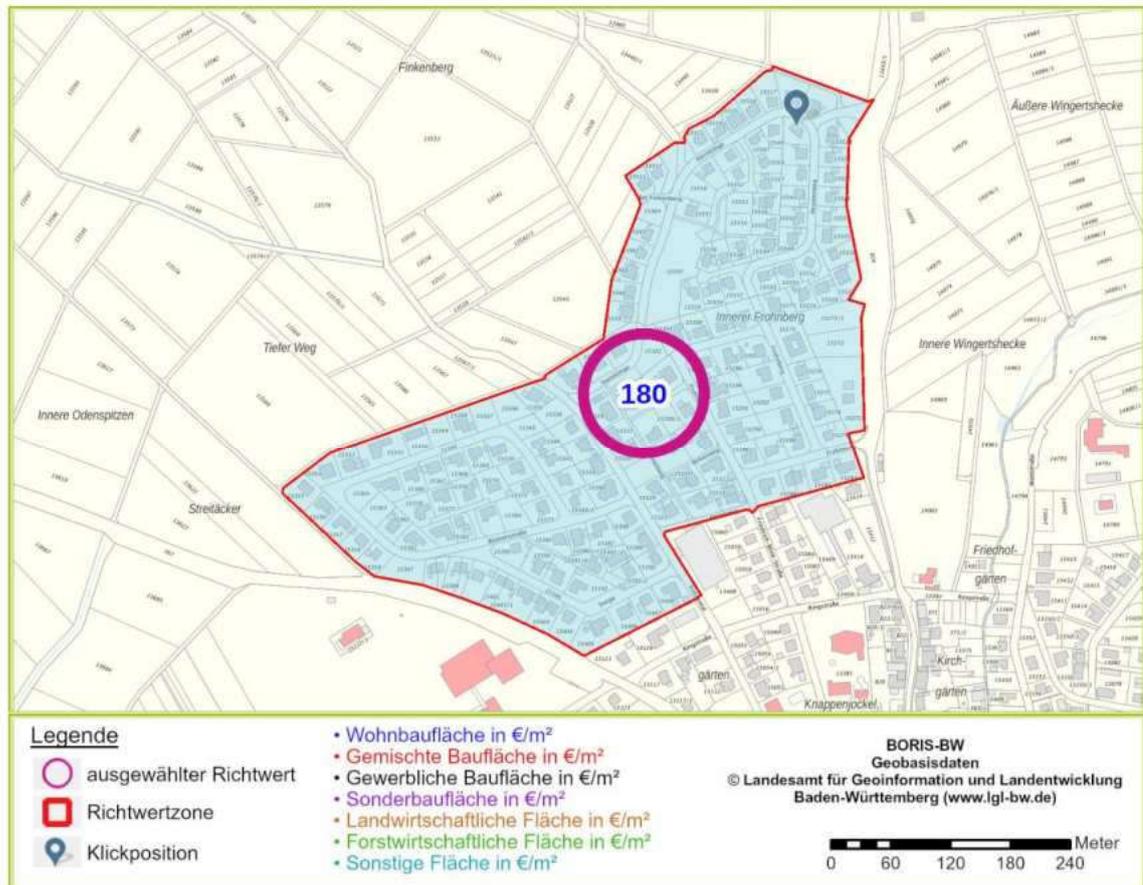
Wenn der Bodenwert also in der Variation keine bedeutende Rolle spielt, so kann insbesondere bei Objekten, die mit dem Ertragswertverfahren bewertet werden und eine längere Restnutzungsdauer als 40 Jahre aufweisen alleine durch die Kapitalisierung des nachhaltigen Reinertrags der Ertragswert ermittelt werden. Diese Vorgehensweise entspricht § 17 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV.

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

Der Gutachterausschuss gibt im gegebenen Fall folgende Info:

**Objekt: Erbbaurecht, bebaut mit Einfamilienwohnhaus  
74925 Epfenbach, Akazienweg 2**

Verkehrswertermittlung für das Amtsgericht Heidelberg 3 K 43/23



**Abbildung 13 Quelle: Boris Baden-Württemberg**

Lage und Wert	
Gemeinde	Epfenbach
Gemarkungsname	Epfenbach
Gemarkungsnummer	083160
Bodenrichtwertnummer	31604009
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>180 €/m<sup>2</sup></b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2023
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei
Art der Nutzung	Wohnbaufläche
Tiefe	50 m

**Abbildung 14 Quellinformationen Bodenrichtwert**

Aus dieser Auskunft heraus ergibt sich folgende Ableitung:

<b>BODENWERT DES BEWERTUNGSOBJEKTS</b>	
Der Bodenrichtwert (EUR/m <sup>2</sup> )	
gültig zum Datum	01.01.2023
beträgt in der	Gemeinde Epfenbach
	= 180,00 EUR/m <sup>2</sup>
<u>Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:</u>	
Bauliche Ausnutzbarkeit (GFZ)	= 1,0
Lage im Baugebiet	= durchschnittlich
Baufläche / Baugebiet	= Wohnfläche
Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksgröße	= 400 m <sup>2</sup>
Grundstücksform	= z.B. rechteckig
Grundstückstiefe	= 0 m
<u>Der Bodenwert des Bewertungsobjekts ist wie folgt definiert:</u>	
Bauliche Ausnutzbarkeit (GFZ)	= 0,3221
Lage im Baugebiet	= durchschnittlich
Baufläche / Baugebiet	= Mischbaufläche
Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksgröße	= 621 m <sup>2</sup>
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:	3
GFZ-Umrechnung	-72,00 EUR/m <sup>2</sup>
mittels Anwendung der Durchschnitts-Koeffizienten:	
[Bodenrichtwert * ((kw : kv) -1)]	

**Objekt: Erbbaurecht, bebaut mit Einfamilienwohnhaus  
74925 Epfenbach, Akazienweg 2**

Verkehrswertermittlung für das Amtsgericht Heidelberg 3 K 43/23

$k_w$ (Koeffizient Wertermittlungsobjekt)		0,60	
$k_v$ (Koeffizient Vergleichsobjekt)		1,00	
Zu- / Abschlag für die Lage im Baugebiet			
durchschnittlich		0%	0,00 EUR/m <sup>2</sup>
Zu- / Abschlag für erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand		0%	0,00 EUR/m <sup>2</sup>
Zu- / Abschlag für Grundstücksgröße		0%	0,00 EUR/m <sup>2</sup>
Zu- / Abschlag für Grundstücksbelastungen		0%	0,00 EUR/m <sup>2</sup>
Zu- / Abschlag für Grundstückstiefe		0%	0,00 EUR/m <sup>2</sup>
Bodenwert EUR/m <sup>2</sup> gültig zum Datum	01.01.2023		108,00 EUR/m <sup>2</sup>
Berücksichtigung der Zeit bis zum			
Wertermittlungsstichtag (Auf/Abzinsung)	01.03.2024		4,00 EUR/m <sup>2</sup>
Zeitdifferenz	14 Monate		
Zins	3,17%		
Bodenwert EUR/m <sup>2</sup> zum Wertermittlungsstichtag			112,00 EUR/m <sup>2</sup>
	(gerundet)		<b>112,00 EUR/m<sup>2</sup></b>
Erschließungsbeitragsfreies, baureifes Land			
	621 m <sup>2</sup> *	112,00 EUR/m <sup>2</sup> =	69.552,00 EUR
Bodenwert des Bewertungsobjekts			= 69.552,00 EUR
zum Wertermittlungsstichtag	01.03.2024		
Grundstücksgröße:	621 m <sup>2</sup>	Bodenwert:	
		(gerundet)	<b>69.552,00 EUR</b>

Der Bodenwert beträgt unbelastet rd. 70.000 EUR.

## 14.2 Baubeschreibung

### 14.2.1 Baujahr

Das Baujahr ist nicht bekannt; es liegt kein Schlußabnahmeschein vor. Das Objekt ist ca.2005 errichtet.

### 14.2.2 Baubeschreibung

Eine Baubeschreibung ist nicht möglich. Das Objekt war nur von der Straße aus zu besichtigen. Alle Informationen zur baulichen Anlage, deren Zustand und Größenverhältnisse ergeben sich aus den gefertigten Bildern, die diesem Gutachten beiliegen.

#### 14.2.2.1 Mängel und Schäden, Restfertigstellung

Das Objekt weist Mängel und Schäden auf, die zur Sicherung eines nachhaltigen Ertrages zu beseitigen ist; die nachfolgende Auflistung stellt eine grobe Schätzung des voraussichtlichen Sanierungsbedarfs dar, der nach § 8 Abs. 3 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) aufzuwenden ist:

Objekt	Kostengrup.	Kostenart	ca Massen	Ang.in Schätzung
Wohnhaus	320	nicht vorhandene Abdichtung im Sockelbereich	12,30 m <sup>2</sup>	6.765,00 €
	360	fehlende Gebäudeeingangstreppe	5,00 m <sup>2</sup>	2.750,00 €
	360	fehlende Dachentwässerung Nebendach Eingang/Hz.	45,00 m <sup>2</sup>	2.205,00 €
		fehlende Zisterne mit Anschluß der Regenwasserleitungen		7.200,00 €
		<b>gesamt</b>		<b>18.920,00 €</b>
		<b>Gesamtkosten</b>		
		Zusammenfassung		<b>18.920,00 €</b>

## Tabelle 1 Schätzung der Sanierungskosten

### 14.3 Restnutzungsdauer

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

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

In der gesamten Wertermittlung, ob es das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren ist, wird ausschließlich von der wirtschaftlichen Restnut-

zungsdauer ausgegangen. Wenn die baulichen Anlagen nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- oder Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der auf dem betroffenen Grundstück wohnenden und arbeitenden Menschen entsprechen, so ist dies nach § 6 Abs. 6 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) zu berücksichtigen. Das heißt, die Restnutzungsdauer ist zu vermindern.

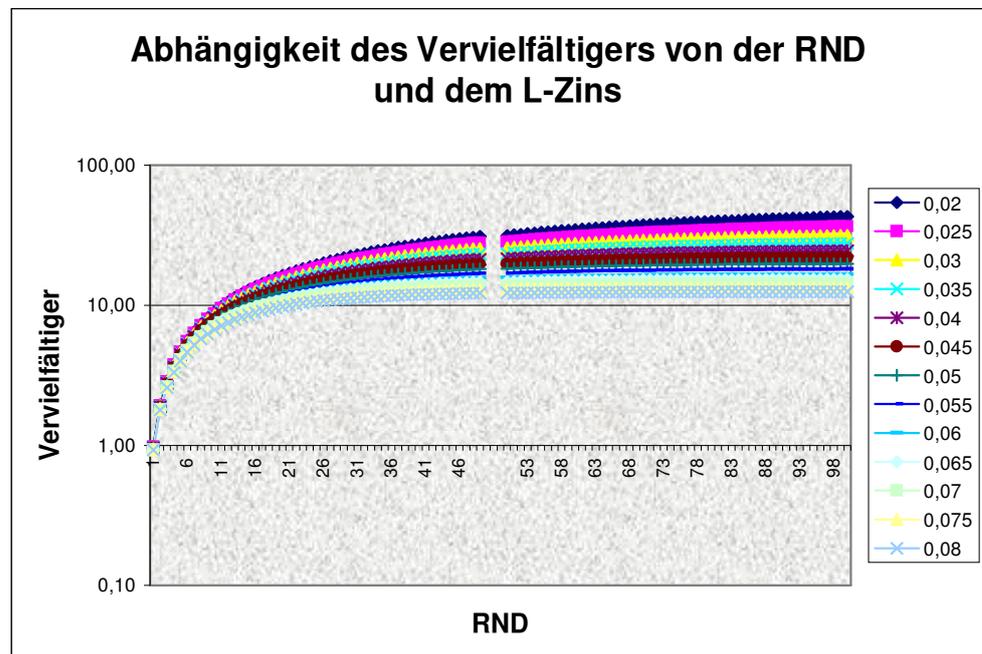
Bei der Restnutzungsdauer handelt es sich um ein Element, das grundsätzlich einer Schätzung bedarf, auch dann, wenn die bauliche Anlage einem Denkmalschutz unterliegt. Bei dieser Schätzung ist allerdings allein der Blick in die Zukunft maßgeblich, denn das, was in der Vergangenheit an Instandsetzungs-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

Wohngebäude

60-100 Jahre

Die hier vorhandene Restnutzungsdauer wird im gegebenen Fall für alle Gebäude mit 65 Jahren geschätzt.

Dabei ist die Frage, ob die Restnutzungsdauer stattdessen 70 Jahre korrekt wäre, ohne werthaltige Bedeutung, wie die nachstehende Grafik zeigt:



**Tabelle 2 Abhängigkeit des Ertragsvervielfältigers von der RND**

Mit zunehmender Restnutzungsdauer verändert sich der Vervielfältiger nicht mehr.

Nach der SW-RL leitet sich die Restnutzungsdauer wie folgt ab:

Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen (SW-RL Anl. 4)			
<b>für Ein- und Zweifamilienhäuser</b>			
Objekt	Docman		
	max. Punkte	tats. Punkte	
Modernisierungselemente			
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0	
Modernisierung von Bädern	2	0	
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0	
Summe	20	0	
Modernisierungsgrad	Punkte		
nicht modernisiert	0 - 1	0	
kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung	2 - 5	0	
mittlerer Modernisierungsgrad	6 - 10	0	
überwiegend modernisiert	11 - 17	0	
umfassend modernisiert	18 - 20	0	
Ermittlung der Restnutzungsdauer und des rechnerischen Baujahres			
Vorgaben	Stichtag	nur das Jahr !	2024
	Baujahr		2005
	tatsächliches Alter	20	Jahre
	<b>Bestimmung der Restnutzungsdauer bei ausstattungsabhängiger Gesamtnutzungsdauer nach SW-RL Anlage 3</b>		

gerechnete Gesamtnutzungsdauer	67	Jahre
<b>Bestimmung der Restnutzungsdauer bei Vorgabe der Gesamtnutzungsdauer</b>		
Gesamtnutzungsdauer (60 - 90 Jahre)	80	Jahre
wirtschaftliche gerechnete Restnutzungsdauer (GND - tats. Alter)	60	Jahre
lineare Alterswertminderung	33	%

Somit ergibt sich:

Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer			
SW-Modell			
tatsächliches Gebäudealter ( <i>Alter</i> ):	20	Jahre	
Modernisierungsgrad:	0	Punkte	(Modernisierungsstufe 1)
Gesamtnutzungsdauer ( <i>GND</i> ):	80	Jahre	
<b>modifizierte Restnutzungsdauer:</b>	<b>60</b>	<b>Jahre</b>	
<b>Bei der angezeigten modifizierten Restnutzungsdauer handelt es sich um eine interpolierte, mathematisch berechnete Zahl !</b>			
Tabelle zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer			
$a \times$	$\frac{100}{GND}$	$\times$	$Alter^2 - b \times Alter + c$
			$\times$
			$\frac{GND}{100}$

Die Restnutzungsdauer kann zwischen den Stufen durch Interpolation ermittelt werden.

Moder- nisierungs- grad	a	b	c	ab einem relativen Alter (%)
1	<b>0,0125</b>	<b>2,625</b>	<b>152,50</b>	<b>60</b>
2	0,0108	2,276	138,78	53
3	0,0090	1,926	125,05	47
4	<b>0,0073</b>	<b>1,577</b>	<b>111,33</b>	<b>40</b>
5	0,0067	1,458	108,50	35
6	0,0062	1,339	105,67	30
7	0,0056	1,219	102,83	25
8	<b>0,0050</b>	<b>1,100</b>	<b>100,00</b>	<b>20</b>
9	0,0047	1,027	99,06	19
10	0,0043	0,954	98,11	18
11	0,0040	0,881	97,17	17
12	0,0036	0,808	96,22	16
13	<b>0,0033</b>	<b>0,735</b>	<b>95,28</b>	<b>15</b>
14	0,0030	0,676	95,06	14
15	0,0028	0,617	94,85	13
16	0,0025	0,558	94,63	12
17	0,0023	0,499	94,42	11
18	<b>0,0020</b>	<b>0,440</b>	<b>94,20</b>	<b>10</b>

#### 14.4 Zur Wahl des Bewertungsverfahrens

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

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

In Epfenbach werden Objekte dieser Nutzungsart (mehrteilige Wohnbauten (ab zwei Wohnungen)) nur in den seltensten Fällen aus dem Gesichtspunkt der Erzielung historischer Gestehungskosten angeboten und verkauft. Wenn doch, gilt dies nach der Erfahrung des Unterzeichners nur für sehr individuell hergestellte und annähernd zu Kunstobjekten mutierende

Objekte. Zwar weist das Objekt eine individuelle Architektur auf; die Anwesenheit von vier in sich abgeschlossenen Wohneinheiten deutet aber auf einen primären Aspekt der Ertragsmaximierung hin, nicht auf die Bewahrung eines Kunstobjektes.

Zu einem überwiegenden Teil sind standardisiert gestaltete Gebäude in Epfenbach als typische Renditeobjekte zu werten. Lediglich in besonders bedeutenden Lagen lassen sich subjektiv eingefärbte Kaufpreisvorstellungen jenseits jeglichen wirtschaftlichen Betrachtungsweisen auch für nicht individuell hergestellte Wohngebäude oder Teilen davon verwirklichen – typisch für Kunst. Dieses Marktverhalten ist auch dem Zwangsversteigerungsgericht bekannt. Dass darüber hinaus solche Gebäude als typische Renditeobjekte zu betrachten sind (und teils beachtliche Renditen erreicht werden), ist u.a. daran zu erkennen, dass der Gutachterausschuß des Gemeindeverwaltungsverbands Waibstadt bis dato nicht in der Lage war, die nach § 11 ImmoWertV geforderten Indexreihen darzustellen. Darüber hinaus existieren in Heidelberg auch keine Marktanpassungsfaktoren für Sachwertobjekte, wie sie nach § 14 ImmoWertV in Verbindung mit § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 2 des Baugesetzbuchs (eigentlich zwingend) gefordert sind.

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

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

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

Im Rahmen der Anwendung des Ertragswertverfahrens lassen sich im gegebenen Fall auf dem Grundstücksmarkt etliche Vergleichsdaten ableiten, mit denen eine sachgerechte Bewertung möglich ist. Dies bezieht nicht nur Mieten, sondern auch Liegenschaftszinssätze mit ein. Der Unterzeichner

sammelt diese Vergleichsdaten u.a. in Heidelberg und wertet diese statistisch aus. Im Gutachten ist eine Zusammenfassung der statistischen Einzeldaten aufgelistet. Es ist hier nachgewiesen, dass es vor Ort durchaus für die Anmietung von solchen Gebäuden nicht nur entsprechende Nachfrage, sondern darüber hinaus auch die Angebote dazu gibt.

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

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

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

nicht ausgewertet werden können oder dürfen. Dies bedeutet, dass eine primäre Bewertung auf Basis des Sachwertes schon deshalb ausscheiden muss, weil es an den von Gutachterausschüssen zwingend abzuleitenden Sachwertfaktoren nach § 14 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV resp. § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 2 des Baugesetzbuchs fehlt.

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

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

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

Die Theorie des Verkehrswertes richtet sich also zunächst an der – ebenfalls theoretisch unterstellten - wirtschaftlichen Handlungsweise der unter-

stellten Marktteilnehmer. Man unterstellt diesen Marktteilnehmern wirtschaftliches Handeln. In der Regel geht der wirtschaftlich kalkulierende Marktteilnehmer bei der Bemessung seines Kaufpreisangebots vom wirtschaftlichen Nutzen aus (Reinertrag, Wertzuwachs, steuerliche Entlastung, währungsunabhängige Geldanlage), den er von dem Objekt erwartet. Durch Kapitalisierung des Reinertrags findet er im Allgemeinen seine Wertvorstellung. Historische Herstellungskosten, wie sie beim Sachwert zur Anwendung kommen, sind für den wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmer im gegebenen Fall nicht von Bedeutung, weil das Objekt kein individualisiertes und damit annähernd zum Kunstwerk stilisiertes Gebäude beinhaltet, sondern lediglich ein Objekt „üblicher Gestaltung“ – jedenfalls, soweit dies der Unterzeichner vor Ort von der Straße aus dies erkennen konnte. Das anzuwendende Wertermittlungsverfahren bildet den gewöhnlichen Geschäftsverkehr ab. Daraus ergibt sich zwingend, dass das Ertragswertverfahren im gegebenen Fall primäres Wertermittlungsverfahren sein muss.

Wie dem auch sei: Die einzige Begründung zur Verfahrenswahl ist die über die Motivation, das Objekt zu nutzen – ertragsorientiert oder nicht. Genau genommen haben es Zimmermann/Heller in „Grundstücksbewertung, Prüfung von Verkehrswertgutachten in der gerichtlichen und außergerichtlichen Praxis“, Seite 208, auf den Punkt gebracht: „Der Gutachter... muss ausdrücklich begründen, warum er im Einzelfall das Ertragswertverfahren nicht anwendet.“

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

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

## **14.5 Ermittlung des Ertragswertes**

### **14.5.1 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“ Konstruktion aus, soweit die Mängel nicht bereits nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV berücksichtigt wurden.

## **14.5.2 Erhaltungszustand, Ausbaustufe**

Es wird ordnungsgemäßer und nutzbarer Erhaltungszustand **angenommen**.

## **14.5.3 Anzusetzende Mieten**

### **14.5.3.1 Datenquellen**

Die vom Unterzeichner zu berücksichtigenden Daten stammen aus folgenden Quellen:

- a) Durch die Tätigkeit als Mietgutachter
  - Im gerichtlichen Auftrag, verbunden mit Dateninformation aus der Vergangenheit (bisher bezahlte Miete, Neumiete)
  - Im privaten Auftrag, verbunden mit dem Erhalt von Mieterlisten
- b) Durch die Tätigkeit als Bewertungssachverständiger, Bewertung von Renditeobjekten (daraus resultierende Mieterlisten)
- c) Regelmäßiges Studium der Tageszeitungen, wobei dem Unterzeichner bewusst ist, dass es sich hierbei um Mietforderungen handelt, nicht um tatsächliche Abschlüsse.
- d) Auseinandersetzung mit folgenden Datenerhebungen
  - Mietspiegel der umliegenden Städte, soweit verwertbar
  - Daten anderer Immobilienfirmen
- e) Gespräche mit Maklern, Hausverwaltern, Vermietern, Mieter

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

So ergeben sich folgende Faktoren:

- Unzensierter Informationsfluss aus einer Vielzahl von Informationsquellen
- Auswahl der Objekte angemessen verteilt über die letzten vier Jahre
- Auswahl von Werten, die anderen Vergleichsdaten nicht widersprechen
- Auswahl eines geeigneten Verhältnisses von Bestands- und Neumieten nach einem auf Erfahrungswerten basierendem Verteilungsschlüssel welche eine Garantie für einen repräsentativen Querschnitt bilden. Es sei hier auch auf die Rechtsprechung verwiesen<sup>3</sup>.

---

<sup>3</sup> 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.“

### 14.5.3.2 Flächenermittlung

Das Aufmaß erfolgte aus der vorliegenden gefertigten Planung und dort angegebenen Maßen.

<b>EG</b>	Wohnen/Essen	54,36 m <sup>2</sup>
	HWR	9,03 m <sup>2</sup>
	Bad	9,49 m <sup>2</sup>
	Heizung	6,75 m <sup>2</sup>
<b>DG</b>	Kind 1	14,44 m <sup>2</sup>
	Kind 2	14,11 m <sup>2</sup>
	Arbeiten	9,80 m <sup>2</sup>
	Schlafen	10,00 m <sup>2</sup>
	Abstellraum	1,81 m <sup>2</sup>
gesamt		129,790 m <sup>2</sup>

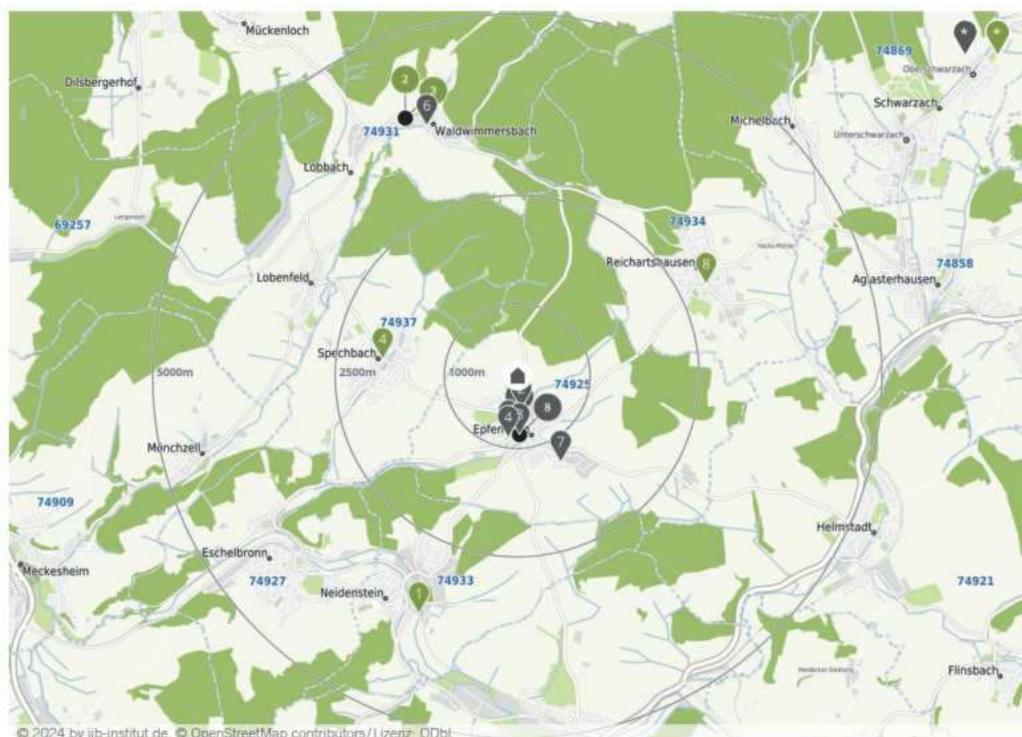
Tabelle 3 Flächenermittlung

### 14.5.3.3 Herleitung der Miete

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

Es handelt sich bei den vorstehenden und in Teilen zur Herleitung verwendeten Ansätzen um selektierte Mietpreise, weil die Vielzahl der begleitenden Erkenntnissen und Erfahrungswerte dafür sprechen, dass es sich bei den Ansätzen um repräsentative Werte handelt, die einen zutreffenden Schluss auf die tatsächlich ortsübliche Miete zulassen. Dennoch sollen die Daten einer Plausibilitätskontrolle unterzogen werden. Dies geschieht durch Herbeiziehung von Maklerangaben sowie durch den Vergleich mit eigenen Daten. Die Lage ist dabei zu berücksichtigen.

#### 14.5.3.3.1 Marktübersicht über Vergleichsdaten



**Abbildung 15 Übersicht Vergleichsobjekte**

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

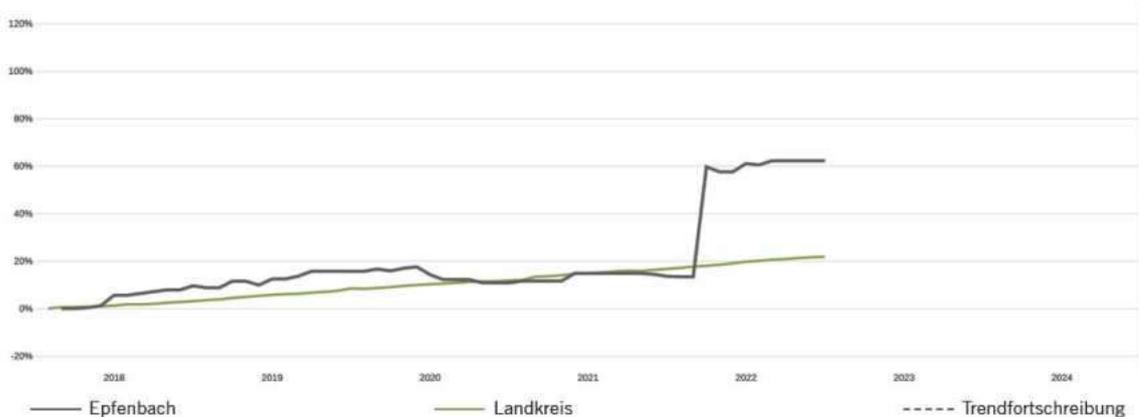
	Treffer	Wohnfläche	Angebotspreis/m <sup>2</sup>
1	★★★★	123 m <sup>2</sup>	8,54 €
2	★★★★	115 m <sup>2</sup>	8,70 €
3	★★★★	115 m <sup>2</sup>	9,70 €
4	★★	115 m <sup>2</sup>	9,48 €
5	★★	120 m <sup>2</sup>	11,04 €
6	★★	110 m <sup>2</sup>	7,55 €
7	★★	110 m <sup>2</sup>	7,27 €
8	★★	120 m <sup>2</sup>	11,04 €

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

	Treffer	Wohnfläche	Angebotspreis/m <sup>2</sup>
1	★	95 m <sup>2</sup>	7,16 €
2	★★	97 m <sup>2</sup>	7,73 €
3	★	147 m <sup>2</sup>	7,48 €
4	★	120 m <sup>2</sup>	8,17 €
5	★	92 m <sup>2</sup>	9,24 €
6	★	92 m <sup>2</sup>	9,78 €
7	★	146 m <sup>2</sup>	8,56 €
8	★	150 m <sup>2</sup>	7,00 €

**Abbildung 16 Tabellarische Auflistung der Vergleichsobjekte**

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



**Abbildung 17 Entwicklung der Angebotspreise**

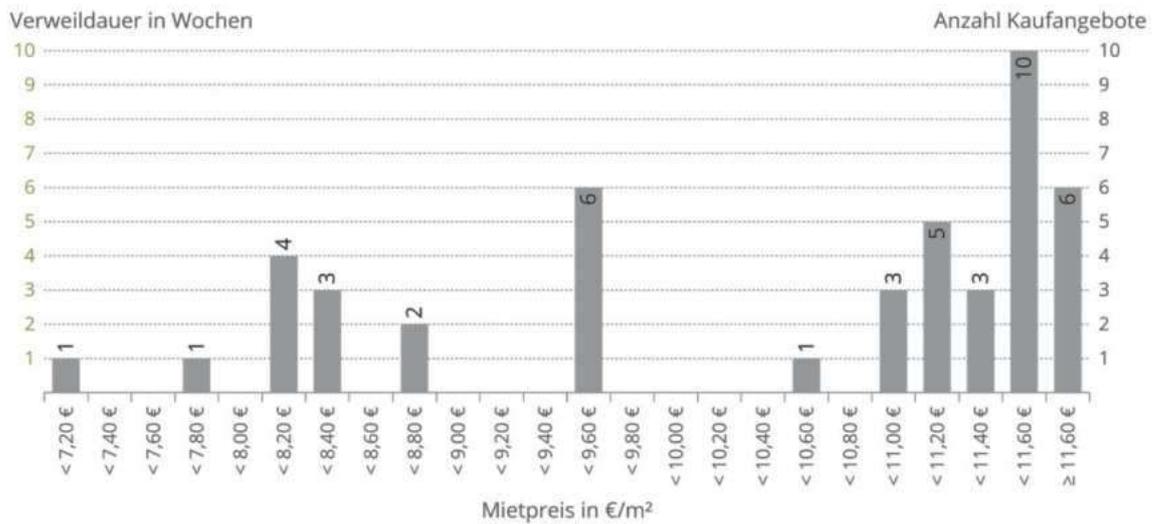
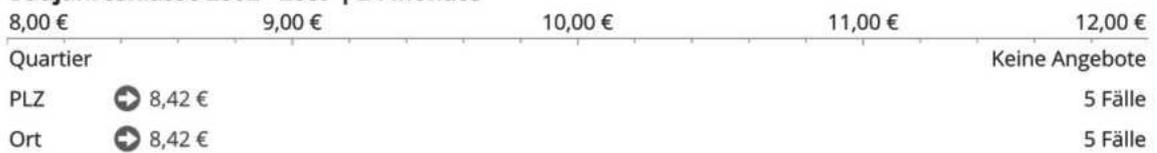


Abbildung 18 Zeitdauer der durchschnittlichen Vermarktung

**Baujahresklasse 2002 - 2007 | 12 Monate**



**Baujahresklasse 2002 - 2007 | 24 Monate**



**Bestand | 12 Monate**



**Bestand | 24 Monate**

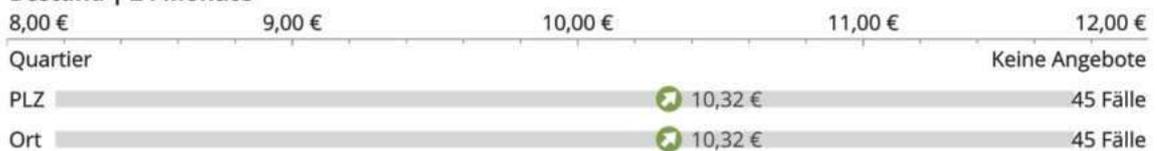


Abbildung 19 Vergleichsmieten nach Baujahrsklassen

01 ANGEBOTSPREISTABELLEN NACH RÄUMLICHER DIFFERENZIERUNG								
Gemeinde Epfenbach								
	Baujahresklassen	Ø-Preis	Min	Max	Preisspanne	Median	WFL	Anzahl
12 Monate	1995 - 2001	---	---	---	---	---	---	---
	2002 - 2007	8,42 €	8,27 €	8,65 €	8,27 - 8,65 €	8,27 €	52 m <sup>2</sup>	5
	2008 - 2009	---	---	---	---	---	---	---
	Altbau gesamt	10,51 €	8,17 €	11,74 €	8,27 - 11,74 €	11,03 €	115 m <sup>2</sup>	42
	Baujahresklassen	Ø-Preis	Min	Max	Preisspanne	Median	WFL	Anzahl
24 Monate	1995 - 2001	---	---	---	---	---	---	---
	2002 - 2007	8,42 €	8,27 €	8,65 €	8,27 - 8,65 €	8,27 €	52 m <sup>2</sup>	5
	2008 - 2009	---	---	---	---	---	---	---
	Altbau gesamt	10,32 €	7,02 €	11,74 €	8,17 - 11,74 €	11,01 €	115 m <sup>2</sup>	45
PLZ 74925								
	Baujahresklassen	Ø-Preis	Min	Max	Preisspanne	Median	WFL	Anzahl
12 Monate	1995 - 2001	---	---	---	---	---	---	---
	2002 - 2007	8,42 €	8,27 €	8,65 €	8,27 - 8,65 €	8,27 €	52 m <sup>2</sup>	5
	2008 - 2009	---	---	---	---	---	---	---
	Altbau gesamt	10,51 €	8,17 €	11,74 €	8,27 - 11,74 €	11,03 €	115 m <sup>2</sup>	42
	Baujahresklassen	Ø-Preis	Min	Max	Preisspanne	Median	WFL	Anzahl
24 Monate	1995 - 2001	---	---	---	---	---	---	---
	2002 - 2007	8,42 €	8,27 €	8,65 €	8,27 - 8,65 €	8,27 €	52 m <sup>2</sup>	5
	2008 - 2009	---	---	---	---	---	---	---
	Altbau gesamt	10,32 €	7,02 €	11,74 €	8,17 - 11,74 €	11,01 €	115 m <sup>2</sup>	45
Wohnquartier								
	Baujahresklassen	Ø-Preis	Min	Max	Preisspanne	Median	WFL	Anzahl
12 Monate	1995 - 2001	---	---	---	---	---	---	---
	2002 - 2007	---	---	---	---	---	---	---
	2008 - 2009	---	---	---	---	---	---	---
	Altbau gesamt	---	---	---	---	---	---	---
	Baujahresklassen	Ø-Preis	Min	Max	Preisspanne	Median	WFL	Anzahl
24 Monate	1995 - 2001	---	---	---	---	---	---	---
	2002 - 2007	---	---	---	---	---	---	---
	2008 - 2009	---	---	---	---	---	---	---
	Altbau gesamt	---	---	---	---	---	---	---

**Abbildung 20 Gesamtübersicht Vergleichsdaten**

#### 14.5.3.3.2 Angaben von Maklern

Nach Erhebung bei ortskundigen Maklern sind insbesondere folgende Vergleichsmieten für Wohnflächen anzusetzen: Normalübliche Mieten im freien Handel bei Gebrauchtimmobilen dieser Art mit durchschnittlichem Nutzwert zwischen 6,50 EUR/m<sup>2</sup> bis zu 10,50 EUR/m<sup>2</sup>; Garagen werden mit bis zu 60.- EUR/Stellplatz je Monat vermietet.

#### 14.5.3.3.3 Mietspiegel der iib

Nach der Iib ergibt sich folgende Übersicht:



#### 14.5.3.3.4 Problem der Mietpreisfindung

Nach § 17 Abs. 1 Satz 2 i.V. mit Abs. 3 ImmoWertV sind tatsächliche Abweichungen vom ortsüblichen Ertrag in der Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen. Sind diese Abweichungen solcher Natur, dass weniger als die ortsüblichen Erträge zu erzielen sind, führt dies zu einer Wertminderung, da nur unter Berücksichtigung der Kappungsgrenze (§ 558 Abs. 3 BGB) eine Anpassung der tatsächlichen Miete möglich ist. Die hier erzielten Mieten sind allerdings nicht bekannt, so dass eine solche Differenz nicht berechnet werden kann.

#### 14.5.3.3.5 Plausibilitätsprüfung über die Kostenmiete

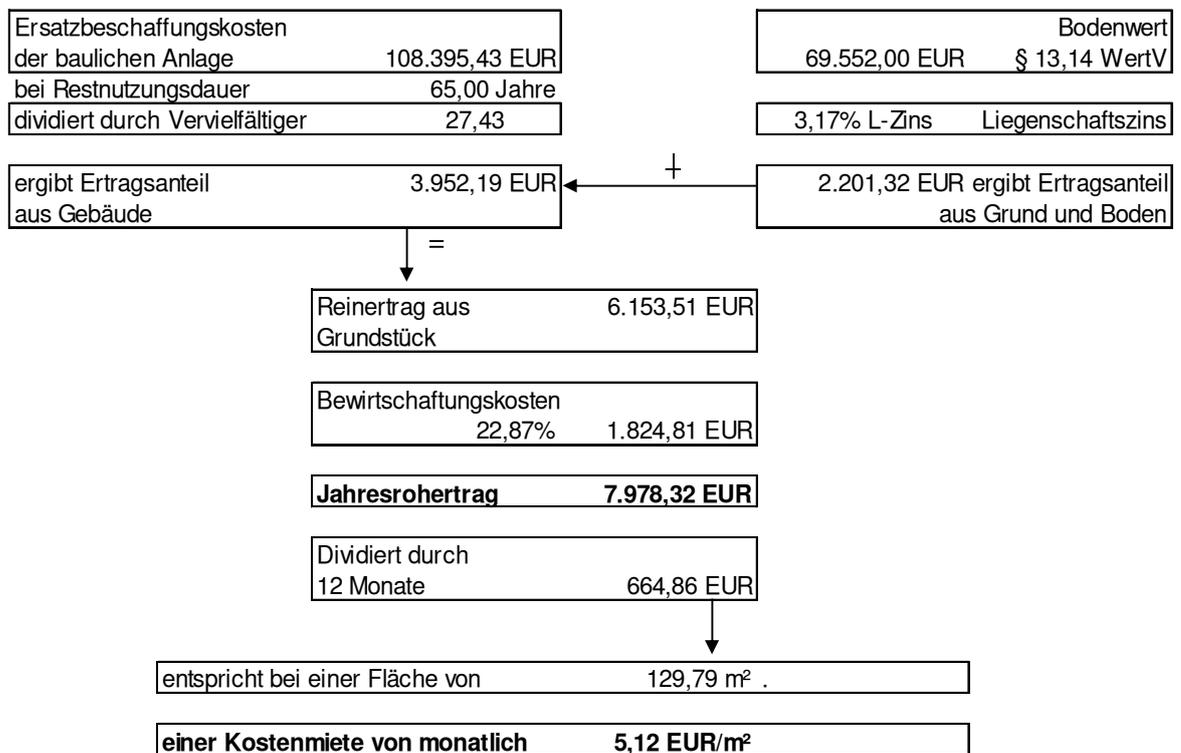
Im Hinblick auf die Investorenbetrachtung, einmal eingesetzte Kosten über den Ertrag zu amortisieren, ergibt sich folgende Betrachtung:

##### 14.5.3.3.5.1 Ermittlungsergebnis

#### Ermittlung der Kostenmiete /EUR/m<sup>2</sup>/Monat

##### Eingangsdaten:

Ersatzbeschaffungskosten der baulichen Anlage	108.395,43 EUR
Restnutzungsdauer	65,00 Jahre
Bodenwert	69.552,00 EUR
Liegenschaftszins	3,17%
Bewirtschaftungskosten in % des Rohertrages	22,87%
vermietbare Fläche	129,79 m <sup>2</sup>



**Tabelle 4 Ermittlung der Kostenmiete**

**Objekt: Erbbaurecht, bebaut mit Einfamilienwohnhaus  
74925 Epfenbach, Akazienweg 2**

Verkehrswertermittlung für das Amtsgericht Heidelberg 3 K 43/23

**Brutto-Grundfläche (BGF) gemäß DIN 277 Ausgabe 1987 (m<sup>2</sup>)** 200,00 m<sup>2</sup>

#

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

**NHK (2000) Gebäudetyyp Bezeichnung:**

**Gebäudetyyp Lfd. Nr.:**

**Ausstattungsstandard:** **mittel** (Ermittlung s. Datenblatt in Anlage)

**Gesamtnutzungsdauer:** 80 Jahre

**Wirtschaftliche Restnutzungsdauer am Wertermittlungsstichtag:**

**Baujahr / Baujahr (fiktiv):** 65 Jahre  
1995

**Gebäudebaujahrsklasse:**

1946 - 1959     1960 - 1969     1970 - 1984     1985 - 1999

**Brutto-Grundflächenpreis (€ / m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche) laut NHK 2000:**

von  bis  € / m<sup>2</sup>

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

(ink. Abzug der MwSt):  € / m<sup>2</sup>

**Ableitung des Brutto- Grundflächenpreises:**

sachverständig ausgewählter Wert aus der Spanne:	650,00 EUR/m <sup>2</sup>
Korrekt. Flächenanteilen ausgebaut / nicht ausgebaut	1,00
Korrekturfaktor Land	1,02
Korrekturfaktor Ort	0,95
Korrekturfaktor Konjunkturschwankungen	0,98
Korrekturfaktor Geschobhöhe	geschätzter Durchschn. 2,95 m    0,955177900
	H nach Normalherstellungskosten 2,85 m    0,966736097

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

Rechn: 650,00 x 1,000000 x 1,020000 x 0,950000 = 629,8500  
629,850000 x 0,980000 x 0,988041 = 609,8732

**Tabelle 5 Ermittlung der Normalherstellungskosten 2010 und der Alterswertminderung**

#### 14.5.3.3.6 Zusammenfassung

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

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

Mieteinheit	Flächenansatz	Miete
Bezeichnung <b>Wohneinheit</b>	129,79 m <sup>2</sup>	8,50 EUR/m <sup>2</sup>
Summe	129,79 m <sup>2</sup>	

#### Tabelle 6 Übersicht Mietansätze

Mehr als die vorgenannten Beträge dürften in Anbetracht der Lage, des Mietmarktes und der Infrastruktur am Objekt **über die gesamte restliche wirtschaftliche Nutzungsdauer hinweg** nachhaltig nicht erzielbar sei. Bei der Beschaffenheit und Ausstattung liegen Annahmen zugrunde.

#### 14.5.4 Bewirtschaftungskosten

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

##### 14.5.4.1 Abschreibung

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

## Vervielfältiger (Rentenbarwertfaktor)

### Eingangsdaten

Restnutzungsdauer	65,00 Jahre
Liegenschaftszinssatz	3,17 %

$$V = \frac{q^n - 1}{q - 1} \cdot \frac{1}{q^n} \quad \text{oder} \quad \frac{1}{\frac{q - 1}{q^n - 1} \cdot p} = 27,4266772$$

Abbildung 21 Ableitung Ertragsvervielfältiger

### 14.5.4.2 Verwaltungskosten

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

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

### 14.5.4.3 Betriebskosten

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

### 14.5.4.4 Instandhaltungskosten

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

Die Instandhaltungsrücklage ist im § 21 Abs. 5 Nr. 4 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) geregelt. Danach handelt es sich um die vorgeschriebene

Ansammlung einer angemessenen Geldsumme, aus der notwendige Instandsetzung und Instandhaltung, gegebenenfalls auch die modernisierende Instandsetzung, am gemeinschaftlichen Eigentum zukünftig finanziert werden.

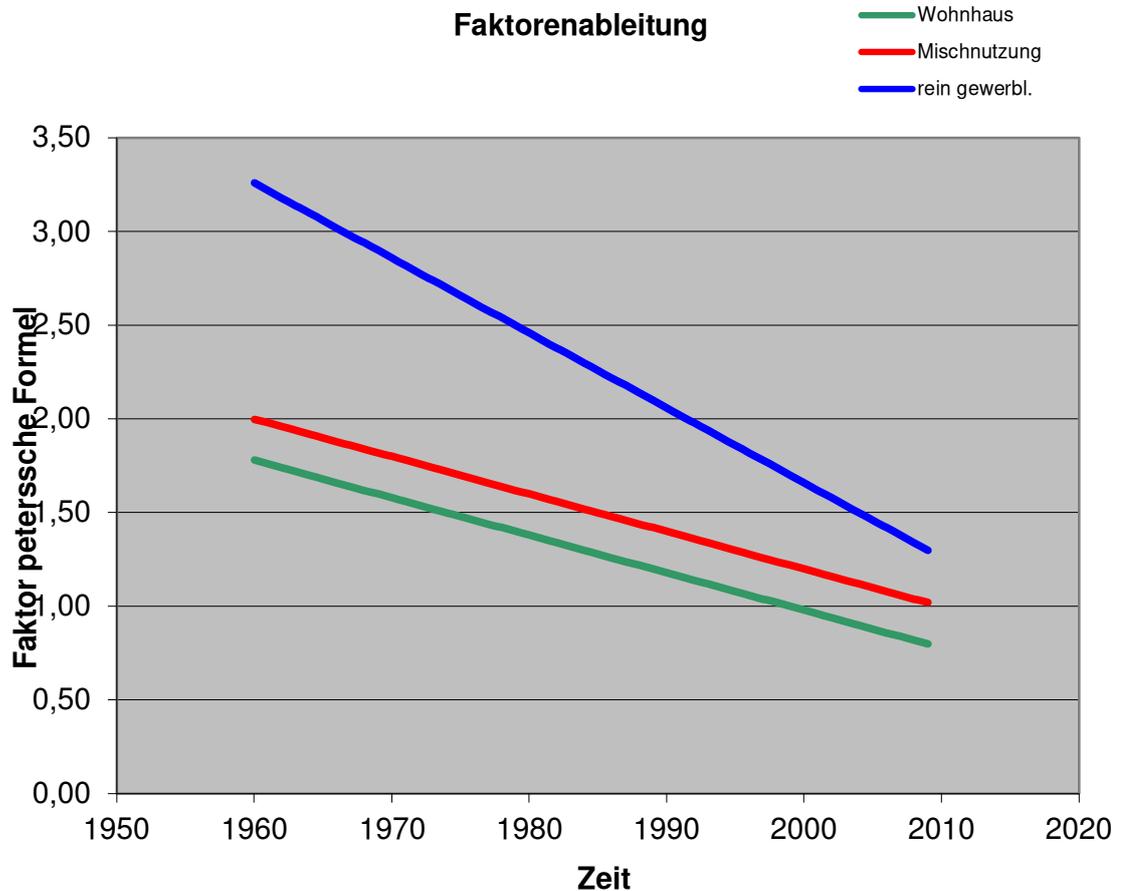
Die Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage gehört zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung.

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

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

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

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



**Abbildung 22 Faktorenableitung zur Ermittlung der Instandhaltungsrücklage**

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

Ableitung peterssche Formel zur Ermittlung der Instandhaltungskostenrücklage:

Sachwert der baulichen Anl. = 108.395,43 €

ergibt Instandhaltungsrücklage p.a.= 2.235,66 €

**Tabelle 7 Ermittlung der Instandhaltungsrücklage**

Es ergibt sich bei der gegebenen Wohnnutzung eine Instandhaltungsrücklage von rd. 2.235 EUR p.a..

#### **14.5.4.5 Mietausfallwagnis**

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

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...“<sup>5</sup>*

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.

Aufgrund der Lage geht der Unterzeichner von einem Mietausfallwagnis von 3% aus; eine Neuvermietung wird nachhaltig möglich sein.

---

<sup>4</sup> Kleiber a.a.O., § 18 Rnd 61

<sup>5</sup> Gablenz, Grundstückswertermittlung leicht verständlich, 3.Auflage 2014; Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken 4.Auflage 2002

#### 14.5.5 Liegenschaftszins<sup>6</sup>

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 Fachliteratur<sup>7</sup>. 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.

Es ergibt sich folgende marktgerechte Ableitung des Liegenschaftszinssatzes:

---

<sup>6</sup>aus § 14 Abs. 3 der ImmoWertV

<sup>7</sup>GuG /Luchterhand 5/95 Aufsatz Sommer/Kröll Anzuwendende Liegenschaftszinssätze aus einer empirischen Untersuchung, S.290; Fortschreibung in Anlehnung an Sommer/Hausmann GuG 3/2006 S. 139 ff (Quelle der Ausgangsbandbreiten)

**Objekt: Erbbaurecht, bebaut mit Einfamilienwohnhaus  
74925 Epfenbach, Akazienweg 2**

Verkehrswertermittlung für das Amtsgericht Heidelberg 3 K 43/23

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

Ausgangsbandbreiten:	Min	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	3,03-4,42	8,30
Mehrfamilienwohnhaus	2,50	4,71-5,65	8,00
Gemischt genutztes Gebäude	3,00	4,69-9,50	8,00
Geschäfts- und Bürogebäude	4,40	5,60-6,51	8,00
reines Gewerbeobjekt	6,00	6,30-7,10	8,00

Wohnungsgrößenanp.:	Einfamilienwohnhaus	über 60m <sup>2</sup>
Anzahl der Wohneinheiten:	bis zu 3 Wohneinheiten	
Lage	mäßige Lage	
Restnutzungsdauer	lange Restnutzungsdauer	
Miet - und Kaufpreisrelation	niedriges Mietniveau	
Zukunftserwartungen	hohes Investitionsrisiko	
Wohn / Gewerbeanteil	überwiegender Wohnanteil	

Berechnung: Spanneneinteilung  
von **2,26**  
bis **9,50**

Weitere Begründung / Plausibilisierung, soweit notwendig:

Korrekturfaktoren (Auswahl) bewirkt:

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

	von	bis
Start	2,26	9,50
B17	9,50	5,88
B18	2,26	5,88
B19	2,26	3,47
B20	3,47	2,86
B21	3,47	3,17
B22	3,17	3,32

Ergebnis: Der Liegenschaftszins bewegt sich nach der vorgenannten Ableitung in einer Spanne zwischen **3,17 und 3,32**

Ausgewählt: **3,17**

c2006-24 Gablenz Klaus

**Abbildung 23 Ableitung Liegenschaftszinssatz**

Somit kann ein Liegenschaftszinssatz aufgrund der vorgenannten Einflussfaktoren von etwa 3,1% als realistisch angesehen werden. Dies deckt sich mit eigenen empirischen Untersuchungen.

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

lfd. Nr.	Autor	Wohnungseigentum	Ein- bzw. Zweifam. Häuser	Mehrfam.- Häuser / Mietwohngrundstücke	Gemischt genutzte Gebäude	Geschäfts- und Bürogrundstücke
1	Simon/Kleiber <sup>8</sup>		2,0 -4,0	4,0-5,0	4,5 -5,5	6,0 -6,5
2	Vogels <sup>9</sup>		2,5 -3,5	3,5 -4,5	4,5 -5,5	6,5 -7,0
3	Pohnert <sup>10</sup>		4,0-5,0	5,5 -6,5	5,5 -6,5	6,0 -7,5
4	Sommer <sup>11</sup>		2,5 -4,5	4,0 -5,5	5,0 -6,5	6,0 -7,0
5	Ross <sup>12</sup>		2,5 -3,5	4,0 -4,5	5,0 -5,5	5,0 -6,0
6	Wert R 76/96			5,0	5,5 -6,0	6,5 -8,0
7	Kleiber/Simon/Weyers <sup>13</sup>		2,0 - 4,0	4,0 -5,0	4,5 -5,5	6,0 -6,5
8	Sturm <sup>14</sup>				5,5 -6,0	
9	Sprengnetter <sup>15</sup>	2,75 –4,00	2,00 -3,25	3,00 -4,00	4,25 -5,75	5,50 -6,50
10	Simon/Cors/Troll <sup>16</sup>			4,50 -5,50		5,50 -6,50
11	Kleiber, Simon <sup>17</sup>	3,5	2,0 bis 4,0	4,0 bis 5,0	4,5 bis 5,5	6,0 bis 9,0

**Tabelle 8 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 liegt eine ausschließliche Wohnnutzung vor.

**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).**

<sup>8</sup> Simon / Kleiber Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 7 Auflage, S.211 4.85 Luchterhand

<sup>9</sup> Vogels, Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, 5. Auflage, S.165

<sup>10</sup> Pohnert, Kreditwirtschaftliche Wertermittlung, 4. Auflage, S.129

<sup>11</sup> Goetz Sommer; was ist mein Haus heute Wert, Rentrop Immobilien S. 59

<sup>12</sup> Ross / Brachmann: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 27. Aufl. Oppermann Verlag S. 317

<sup>13</sup> Kleiber / Simon/ Weyers; Die Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 3. Aufl. 1998, Bundesanzeiger § 11 WertV Rnd. 48 ff

<sup>14</sup> Sturm; Die neue Wertermittlung, Weka Verlag Lose Blatt einschl.4. Ergänzungslieferung Juni 1998

<sup>15</sup> Sprengnetter: Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten, Band II einschl. 36. Ergänzungslieferung 1998, Lose Blatt

<sup>16</sup> Simon, Cors, Troll: Handbuch der Grundstückswertermittlung, 3. Auflage, Vahlen München 1993

<sup>17</sup> Kleiber/Simon. WertV98, 5. Auflage 1999 Bundesanzeiger Verlag Köln

#### **14.5.6 Ermittlung des Wertes des Erbbaurechts**

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

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

Weil diese Größen bei sachgerechter Anwendung des Ertragswertverfahrens aus den grundstücksbezogenen Daten vergleichbarer Grundstücke, d.h. also "marktorientiert", in die Wertermittlung eingeführt werden müssen, ist auch dieses Verfahren als ein vergleichendes Verfahren zu bezeichnen. Im Regelfall ist hier, wenn marktgerechte Eingangsdaten verwendet werden, eine Marktanpassung obsolet.

Es ergibt sich mit den vorstehend abgeleiteten Daten folgende Berechnung des Werts des Erbbaurechts:

## **Erbbaurechtsbewertung**

Für das Grundstück:

Flurstücknummer 15545

Akazienweg 2

74925 Epfenbach

Erbbaurechtsgeber:

Pfälzer Katholische Kirchenschaffnei in Heidelberg

Eisenlohrstraße 8

69115 Heidelberg

Erbbaurechtsnehmer:

Beginn des Erbbaurechtes: 30.06.2005

**Wertermittlungstichtag:** 01.03.2024

Vereinbarter Laufzeit des Erbbaurechtes: 99,5 Jahre

Zeitraum vom Beginn des Erbbaurechtes bis zum Wertermittlungstichtag: 18,00 Jahre

Restlaufzeit des Erbbaurechtes: **n<sub>1</sub>** 81,50 Jahre

## **Abbildung 24 Initien**

**Indikatoren:**

Bodenwert bei Beginn des Erbbaurechtes	621 m <sup>2</sup> x	62,- €/m <sup>2</sup> =	38.502,- €
Bodenwert am Wertermittlungsstichtag	621 m <sup>2</sup> x	180,- €/m <sup>2</sup> =	111.780,- €

Erbbauzins für den Grund und Boden:

Erbbauzins bei Beginn des Erbbaurechtes	4,00 % von	38.502,- € =	1.540,- € / Jahr
Letzte Erbbauzinsanpassung am		auf	/ Jahr

Marktgerechter Erbbauzins am Wertermittlungsstichtag

$$p_1 \quad 3,50 \% \text{ von} \quad 111.780,- € = \quad 3.912,- € / \text{Jahr}$$

Erbbauzinsvorteil (Renditeanteil am Bodenwert) für den Erbbauberechtigten	=	2.372,- € / Jahr
---	---	------------------

Erbbauzins für die baulichen Anlagen:

Erbbauzins bei Beginn des Erbbaurechtes	4,00 % von	0,- €	0,- € / Jahr
---	------------	-------	--------------

Begründung:

Die baulichen Anlagen waren noch nicht errichtet

Letzte Erbbauzinsanpassung am		auf	/ Jahr
-------------------------------	--	-----	--------

Marktgerechter Erbbauzins am Wertermittlungsstichtag

$$p_3 \quad 3,50 \% \text{ von} \quad 107.561,- € = \quad 3.765,- € / \text{Jahr}$$

Begründung:

Erbbauzinsvorteil (Renditeanteil am Bauwert) für den Erbbauberechtigten	=	3.765,- € / Jahr
---	---	------------------

Rentenbarwertfaktor für den Bodenwert

$$V_1 = \frac{q_1^{n_1} - 1}{q_1 - 1} * \frac{1}{q_1^{n_1}} = 26,8404$$

Entschädigungsanspruch des Erbbauberechtigten für den Restwert

der baulichen Anlagen nach Vertragsablauf 66,00 %

Wertfaktor zur Bodenwertbestimmung $W_{fB}$ für den Erbbauberechtigten	0,50
--	------

Wertfaktor zur Bodenwertbestimmung $W_{fB}$ für den Erbbaurechtsgeber	0,50
---	------

Wertfaktor zur Gebäudewertbestimmung $W_{fG}$ für den Erbbauberechtigten	0,90
--	------

Wertfaktor zur Gebäudewertbestimmung $W_{fG}$ für den Erbbaurechtsgeber	0,10
---	------

Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen	" T	100,00 Jahre
---	-----	--------------

Alter der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag	" t <sub>1</sub>	18,00 Jahre
---	------------------	-------------

Alter der baulichen Anlagen zum Ende des Erbbaurechtsvertrages	" t <sub>2</sub>	82,00 Jahre
--	------------------	-------------

Alterswertminderung nach Ross

$$t_1 = \frac{1}{200} * \left( \frac{100}{T} * t_1 \right)^2 + \frac{1}{2} * \frac{100}{T} * t_1 = 10,62 \%$$

$$t_2 = \frac{1}{200} * \left( \frac{100}{T} * t_2 \right)^2 + \frac{1}{2} * \frac{100}{T} * t_2 = 74,62 \%$$

**Abbildung 25 Indikatoren 1**

**Objekt: Erbbaurecht, bebaut mit Einfamilienwohnhaus  
74925 Epfenbach, Akazienweg 2**

Verkehrswertermittlung für das Amtsgericht Heidelberg 3 K 43/23

Fiktiver Herstellungswert der baulichen Anlage zum Wertermittlungsstichtag. Dieser Herstellungswert wird bis zum Ende des Erbbaurechtes statisch fortgeschrieben, auch wenn das Erbbaurecht kürzer als die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ist. 112.895,- €

Restnutzungsdauer der baulichen Anlage	<b>n<sub>2</sub></b>	82,00 Jahre
Restnutzungsdauer der baulichen Anlage nach Beendigung des Erbbaurechtsvertrages	<b>n<sub>3</sub></b>	0,50 Jahre

Netto-Kaltniete: 13.250,- €

Bewirtschaftungskosten: 3.030,- €

Liegenschaftszinssatz zur Ertragwertermittlung **p<sub>2</sub>** 3,50 %

Rentenbarwertfaktor für den Gebäudewert

$$V_2 = \frac{q_2^{n_1} - 1}{q_2 - 1} * \frac{1}{q_2^{n_1}} = 26,8404$$

$$V_3 = \frac{q_2^{n_2} - 1}{q_2 - 1} * \frac{1}{q_2^{n_2}} = 26,8700$$

$$V_4 = \frac{q_2^{n_3} - 1}{q_2 - 1} * \frac{1}{q_2^{n_3}} = 0,4872$$

$$V_5 = \frac{q_3^{n_2} - 1}{q_3 - 1} * \frac{1}{q_3^{n_2}} = 26,8700$$

$$V_6 = \frac{q_3^{n_1} - 1}{q_3 - 1} * \frac{1}{q_3^{n_1}} = 26,8404$$

**Abbildung 26 Indikatoren 2**

**Ermittlung Rohertrag:**

Mieteinheit

Bezeichnung	Flächenansatz	Miete	Jahresmiete
<b>Wohneinheit</b>	129,79 m <sup>2</sup>	8,50 EUR/m <sup>2</sup>	13.238,58 €
			12,00 €
<b>Summe</b>	<b>129,79 m<sup>2</sup></b>		<b>13.250,58 €</b>

Stellplätze und Garagen

Garagenstellplatz	Miete je St. / Monat	- €
-------------------	----------------------	-----

**jährlicher Rohertrag 13.250,58 €**

**Bewirtschaftungskosten**

Verwaltungskosten (in % des Rohertrags)	3,00 %	397,52 €
Betriebskosten (in tatsächlicher Höhe, in EUR)	0,00 EUR	- €
Instandhaltung (in % des Rohertrags aus Ableitung)	16,87 %	2.235,66 €
Mietausfallwagnis (in % des Rohertrags)	3,00 %	397,52 €

**jährliche Bewirtschaftungskosten 3.030,69 €**

**jährlicher Reinertrag 10.219,89 €**

**Abbildung 27 Ableitung Reinertrag**

## Bodenwertermittlung

**Kapitalisierter Bodenwert-Erbbauzinsvorteil** (Barwert) für den Erbbauberechtigten

$$2.372,- \text{ €} * V_1 \quad 26,8404 \quad = \quad 63.671,- \text{ €}$$

**Bodenwert** des Erbbaurechtsgebers

$$111.780,- \text{ €} - \quad 63.671,- \text{ €} \quad = \quad 48.109,- \text{ €}$$

**Wertsicherungsklausel:**  Mit Wertsicherungsklausel

### III. Erbbauzins und Anpassungsklausel nach Erbbaurechtsvertrag

I. Art: Für den Wohnungsbau nach Grundsatzentscheidung des BGH

1. Index-Anstieg der allgem. Lebenshaltungskosten aller priv. Haushalte  
vom 01.06.2021 bis 01.12.2022 = 10,00%

2. Index-Anstieg der Bruttoverdienste der Arbeiter über den gleichen Zeitraum  
= 4,95%

3. Index-Anstieg der Bruttoverdienste der Angestellten in Industrie und Handel  
dieses Zeitraumes = 2,06%

$$\text{Erhöhungsprozentsatz} = \left( 10,00\% + \frac{4,95\% + 2,06\%}{2} \right) : 2 = 106,75\%$$

II. Art: a. Nach den allgem. Lebenshaltungskosten

Index für den Zeitpunkt =

Index am Wertermittlungsstichtag =

b. Anpassung nach

$$\text{Erhöhungsprozentsatz} = \frac{0,0000}{0,0000} = \#DIV/0!$$

Indexierter Erbbauzins zum Wertermittlungsstichtag

$$1.540,- \text{ €} * 106,75\% = 1.644,- \text{ €}$$

Erbbauzinsvorteil für den Erbbauberechtigten nach Indexierung

$$2.372,- \text{ €} - 1.644,- \text{ €} = 728,- \text{ €} / \text{Jahr}$$

Bodenwertanteil für den Erbbauberechtigten

$$728,- \text{ €} * V_1 \quad 26,8404 \quad = \quad 19.544,- \text{ €}$$

Bodenwertanteil für den Erbbaurechtsgeber

$$111.780,- \text{ €} - 19.544,- \text{ €} = 92.236,- \text{ €}$$

Bodenwert-Erbbauzinsvorteil für den Erbbauberechtigten

$$19.544,- \text{ €} * W_{fb} \quad 0,50 \quad = \quad 9.772,- \text{ €}$$

$$\text{gerundet} \quad = \quad \underline{\underline{10.000,- \text{ €}}}$$

**Bodenwert** für den Erbbaurechtsgeber

$$111.780,- \text{ €} - ( 19.544,- \text{ €} * W_{fb} \quad 0,50 ) = 102.008,- \text{ €}$$

$$\text{gerundet} \quad = \quad \underline{\underline{102.000,- \text{ €}}}$$

## Abbildung 28 Bodenwert

## Wert des bebauten Erbbaurechtes

Restlaufzeit des Vertrages < der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

mit Entschädigungsanspruch des Erbbauberechtigten für den Restwert  
 der baulichen Anlagen nach Vertragsablauf

### Ertragswert für den Erbbauberechtigten

Netto-Kaltmiete		13.250,- €	
./. Bewirtschaftungskosten		3.030,- €	
= Reinertrag			10.220,- €
./. Bodenwertverzinsung			
p <sub>2</sub> 3,50% von 111.780,- €		3.912,- €	
= Ertrag der baulichen Anlagen			6.308,- €
* Vervielfältiger V <sub>2</sub>			
für die Restlaufzeit des Erbbauvertrages			* 26,8404
= Gebäudewert des Erbbaurechtes für die Zeit des Erbbaurechtes			169.301,- €
+ Entschädigungswert für die baulichen Anlagen			
Ertragswert der baulichen Anlagen		6.308,- €	
* Vervielfältiger V <sub>4</sub>			
Für die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen nach Beendigung des Erbbaurechtes		* 0,4872	
= Restgebäudewert zum Stichtag des Vertragsendes			3.073,- €
* Entschädigungsvereinbarung		* 66,00%	
= Entschädigungsbetrag			2.028,- €
* Abzinsung über die Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages	$\frac{1}{q \cdot t}$	* 0,0606	
= Wertanteil des Abfindungsbetrages		123,- €	123,- €
± sonstige Wert beeinflussende Umstände			
Mängel / Schäden nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV			-18.900,- €
= Ertragswert der baulichen Anlagen des Erbbauberechtigten			150.524,- €
+ Bodenwert-Erbbauzinsvorteil			9.772,- €
= Wert des bebauten Erbbaurechtes mit Entschädigungsanspruch			160.296,- €
		gerundet	<u>160.000,- €</u>

### Abbildung 29 Wert des bebauten Erbbaurechtes

### 14.5.6.1 Sensitivitätsanalyse und Plausibilitätskontrolle am Beispiel Bodenwert und Restnutzungsdauer

Wie die nachstehende Sensitivitätsanalyse aufzeigt, ist der Bodenwert und die Restnutzungsdauer 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.<sup>18</sup>

#### Sensitivitätsanalyse des Bodenwertes

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

	Bodenwert je m <sup>2</sup>		%-Veränderung	Ertragswert
Varianz 1	89,60 EUR/m <sup>2</sup>	621,00 m <sup>2</sup>	-0,678 ‰	268.719,28 EUR
Ursprung	<b>112,00 EUR/m<sup>2</sup></b>	<b>621,00 m<sup>2</sup></b>	<b>0,000 ‰</b>	<b>270.554,69 EUR</b>
Varianz 2	134,40 EUR/m <sup>2</sup>	621,00 m <sup>2</sup>	0,678 ‰	272.390,11 EUR

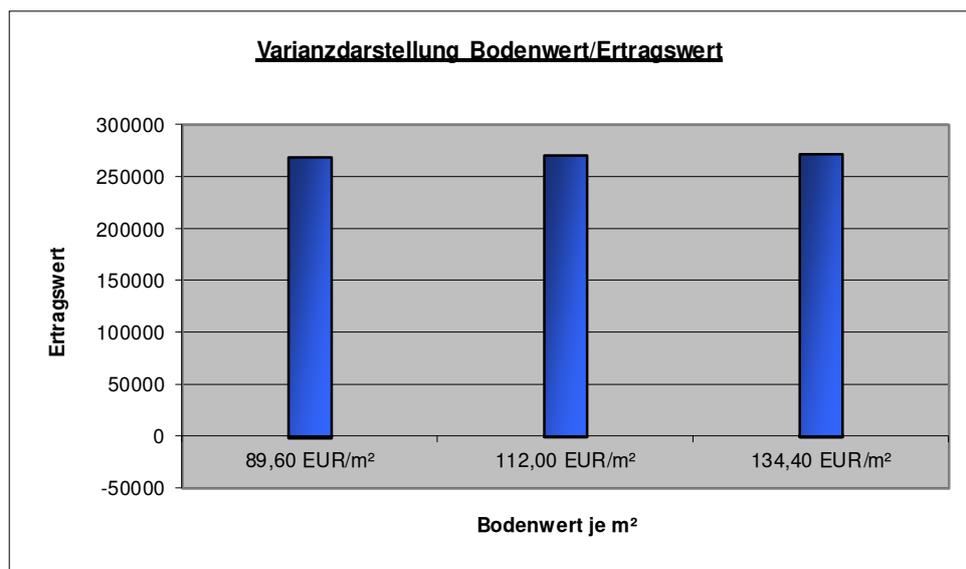


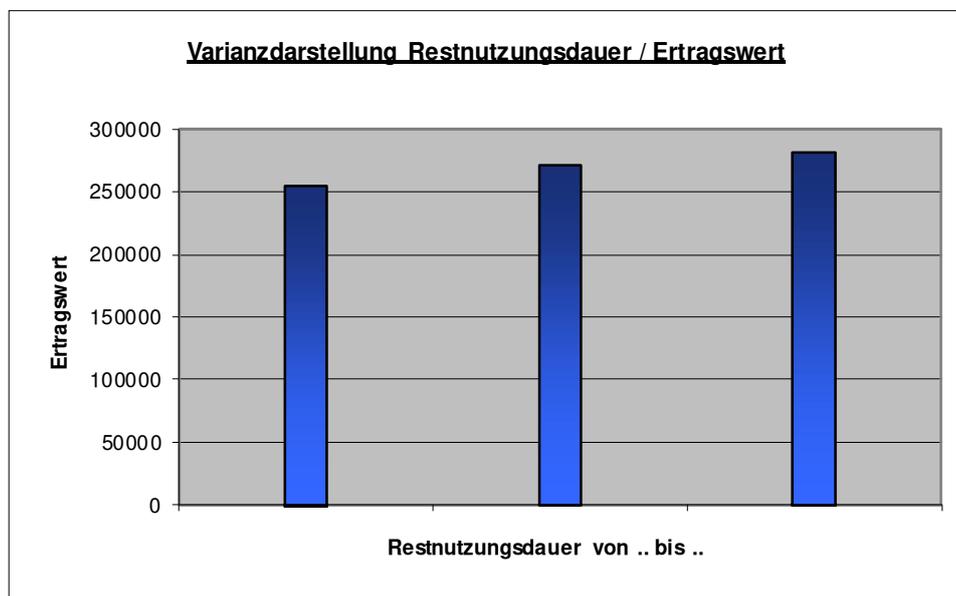
Abbildung 30 Sensitivitätsanalyse des Bodenwertes

<sup>18</sup> 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	52 Jahre	<b>-6,17 %</b>	253.860,05 EUR
Ursprung	65 Jahre	<b>0,00 %</b>	<b>270.554,69 EUR</b>
Varianz 2	78 Jahre	<b>4,12 %</b>	281.688,82 EUR



**Abbildung 31 Sensitivitätsanalyse der Restnutzungsdauer**

## 15. Ergebnis des Gutachtens

### 15.1.1 Wertansätze

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

Nach der Definition des Gesetzes<sup>19</sup> wird der Verkehrswert von dem Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Objektes ohne Rücksicht auf gewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Sprengnetter hat diese Definition erweitert:

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

Kleiber schreibt hierzu:<sup>20</sup>

*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 rechtli-

<sup>19</sup> § 194 BauGB

<sup>20</sup> Kleiber a.a.O., S. 250, Rnd. 2

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

### **15.1.2 Zur Eingrenzung des ermessenden Spielraumes**

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

### **15.1.3 Ergebnisse**

Aus den vorgenannten Werten ist der Verkehrswert herzuleiten; in Anbetracht dessen, dass davon ausgegangen werden kann, dass ein Erwerber mehrheitlich aus Ertragsgesichtspunkten das zu bewertende Objekt betrachten wird, orientiere ich mich am ermittelten Ertragswert. Unter Berücksichtigung aller wert- und marktbeeinflussender Umstände, die hier bekannt sein konnten, der Nutzungsart der Immobilie und deren Nutzungsmöglichkeiten, orientiert sich der Unterzeichner an den ermittelten Werten und hält, auch um keine Exaktheit vorzutäuschen, gerundet folgende Werte für die Bewertung zum **Stichtag, dem 1.März 2024** für korrekt angemessen:

**Verkehrswert des Objektes Erbbaurecht, bebaut mit Einfamilienwohnhaus, Akazienweg 2, 74925 Epfenbach**

**160.000.- €**

(in Worten: einhundertsechzigtausend Euro)

## 16. Anlagen

### 16.1 Fotos



**Abbildung 32 Eingangsbereich**



**Abbildung 33 Westseite**



**Abbildung 34 Wohnhaus von der Straße aus**



**Abbildung 35 wie vor**

## 17. Schlusserklärung

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

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

Markranstädt, Dienstag, 27. August 2024

Der Sachverständige

**Klaus B. Gablenz**

