

Gutachten-Nr.:
24.022

Ausfertigung-Nr.:

Sachverständigenbüro Weiss
Albstraße 11
76275 Ettlingen

Tel: 07243-324081-0
Fax: 07243-324081-5

Web: www.weiss-sv.de
E-Mail: info@weiss-sv.de

Reimund Weiß
Immobilienwirt (Dipl. VWA)
Staatl. gepr. Bautechniker



Von der IHK Karlsruhe
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von
bebauten und unbebauten
Grundstücken

von der DIAzert zertifizierter
Sachverständiger für
Immobilienbewertung

Ein Unternehmen im
www.IBP-NETZWERK.de

IBP-NETZWERK.DE
SACHVERSTÄNDIGE | ARCHITEKTEN | STATIKER

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
WEISS
IMMOBILIENBEWERTUNG

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
WEISS
IMMOBILIENBEWERTUNG

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

-im Sinne des § 194 Baugesetzbuch -

Auftraggeber: Amtsgericht Heidelberg
-Vollstreckungsgericht-
Kurfürstenanlage 15, 69115 Heidelberg

Aktenzeichen: **1 K 156/23**



Ort: **69123 Heidelberg-Wieblingen**

Straße: **Sandwingert 55**

Objektart: **Zweifamilienwohnhaus
auf Flst.Nr. 32911 sowie separatem
Stellplatz auf Flst.Nr. 32902
-im Erbbaurecht-**

Wertermittlungsstichtag: **18.04.2024**

VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

-des Erbbaurechts-

485.000EUR

(ohne Berücksichtigung der Erbbauzinsreallasten)

In Worten: Vierhundertfünfundachtzigtausend Euro

Das Gutachten besteht aus 58 Seiten und 7 Anlagen mit 22 Seiten.
Es wurden 6 Ausfertigungen erstellt; davon eine für die Akten des Sachverständigen.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. ZUSAMMENFASSUNG DER KENNZAHLEN	4
2. ALLGEMEINE ANGABEN	5
2.1 Vorbemerkungen	5
2.2 Auftrag	6
2.3 Wertermittlungsgrundlagen	7
3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN	7
3.1 Grundbucheintragungen	7
3.2 Bauplanungsrechtliche Situation	10
3.3 Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten	10
4. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	11
4.1 Örtliche Lage	11
4.2 Grundstücksbeschaffenheit	14
5. GEBÄUDEBESCHREIBUNG	16
5.1 Vorbemerkungen	16
5.2 Bauweise und Nutzung	17
5.3 Baubeschreibung nach Rohbau und Ausbau	17
5.4 Beurteilung der vorhandenen Bebauung	20
5.5 Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit	20
6. WERTERMITTLUNG	21
6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	21
6.2 Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks	27
6.3 Allgemeines zum Erbbaurecht	28
6.4 Bodenwertanteil des Erbbaurechts	29
6.4.1 Bodenwertanteil des Erbbaurechts (ohne Erbbauzinsberücks.)	35
6.5 Sachwert	35
6.5.1 Mittelbares Vergleichswertverfahren zur Bewertung des Erbbaurechts - ausgehend vom vorläufigen Sachwert	43
6.5.2 Wert des Erbbaurechts ohne Berücksichtigung des Erbbauzinses - ausgehend vom vorläufigen Sachwert	45
6.6 Ertragswert	46
6.6.1 Mittelbares Vergleichswertverfahren zur Bewertung des Erbbaurechts - ausgehend vom vorläufigen Ertragswert	52
6.6.2 Wert des Erbbaurechts ohne Berücksichtigung des Erbbauzinses - ausgehend vom vorläufigen Ertragswert	53
6.7 Barwert der Erbbauzinsreallast (Wertersatzbetrag)	54
6.8 Entschädigung bei Vertragsablauf (Nachteil für Erbbaurechtsnehmer aus nicht zu entschädigendem Restwert)	55
6.9 Verkehrswert	55
6.10 Sonstige Angaben zum Auftragsbeschluss	57

7. RECHTSGRUNDLAGEN, QUELLENANGABEN

58

8. ANLAGEN

Seitenanzahl

Anlage 1: Ermittlung der Bruttogrundfläche	1
Anlage 2: Ermittlung der Wohnfläche	2
Anlage 3: Baupläne, unmaßstäblich	5
Anlage 4: Lageplan, M 1 : 1.000	1
Anlage 5: Stadtplan, M 1 : 20.000	1
Anlage 6: Fotografien vom Bewertungsobjekt	11
Anlage 7: Ermittlung des Kostenkennwerts	1

1. ZUSAMMENFASSUNG DER KENNZAHLEN

Bewertungsobjekt	Zweiseitig angebautes, zweigeschossiges, unterkellertes Zweifamilienhaus (Reihenmittelhaus) -im Erbbaurecht- sowie PKW-Stellplatz auf separatem Grundstück	
Wertermittlungstichtag		18.04.2024
Flst.Nr.	Hausgrundstück	32911
	Stellplatz	32902
Grundstücksgröße	Hausgrundstück	330 m ²
	Stellplatzgrundstück	14 m ²
Vermietbare Fläche	Vierzimmerwohnung im EG/OG	117,71 m ²
	Vierzimmerwohnung im OG/DG	110,41 m ²
Bruttogrundfläche		443,52 m ²
Baujahr		1967
Jahres-Rohertrag		26.255 EUR
Bewirtschaftungskosten		18,50%
Liegenschaftszinssatz		1,50%
Vervielfältiger		23,38
Restnutzungsdauer (in Jahren)		29
Bodenwert, unbelastet		273.600 EUR
Vorteilsbetrag Bodenwert für den Erbbauberechtigten (ohne Erbbauzins)		220.911 EUR
Sachwert (Wert des Erbbaurechts, ohne Erbbauzinsberücks.)		485.018 EUR
Ertragswert (Wert des Erbbaurechts, ohne Erbbauzinsberücks.)		484.326 EUR
Verkehrswert des Erbbaurechts -ohne Erbbauzinsberück. -		485.000 EUR
Wert pro m ² Wohnfläche (als Volleigentum)		2.908 EUR
Rohertragsfaktor (Verkehrswert Volleigentum/Rohertrag)		25,27
Bruttomietrendite (Rohertrag/Verkehrswert Volleigentum)		3,96%
Nettomietrendite (Reinertrag/Verkehrswert Volleigentum)		3,23%
Grundstücksfaktor (Bodenwert unbelastet/Wohnfläche)		1.199 EUR

2. ALLGEMEINE ANGABEN

2.1 Vorbemerkungen

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche in diesem Gutachten verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich -sofern nicht anders kenntlich gemacht – auf alle Geschlechter.

Bei der Lektüre und späteren Verwendung des Gutachtens muss der Auftraggeber und mögliche Dritte, denen das Gutachten zugänglich gemacht wird, auf Folgendes achten:

Ein Verkehrswertgutachten ist eine sachverständige Meinungsäußerung zum Verkehrswert des zu bewertenden Grundbesitzes. Es handelt sich im Grunde um die Prognose des am Grundstücksmarkt für das Grundstück erzielbaren Preises. Welcher Preis am Grundstücksmarkt im Falle eines Verkaufs tatsächlich erzielt wird, hängt allerdings vom Ergebnis der Verhandlungen der Parteien des Grundstückskaufvertrages ab (BGH-Urteil vom 25.10.1966).

Für die Verhandlungen liefert das Verkehrswertgutachten Argumente zum Wert des Grundstücks. Es reicht deshalb überhaupt nicht aus, wenn, was sehr häufig geschieht, der Auftraggeber und mögliche Dritte nur das Ergebnis des Gutachtens zur Kenntnis nehmen, also nur den letztlich vom Sachverständigen ermittelten Verkehrswert. Entscheidend ist der gedankliche und argumentative Weg, den der SV eingeschlagen hat, um den Verkehrswert ermitteln zu können. Dies beginnt schon mit der Erhebung der Daten, die für die Bewertung relevant sind, sowie den vorh. Unterlagen. Es gehört deshalb zur Sorgfalt des Auftraggebers und möglicher Dritter sich selbst gegenüber, das ganze Gutachten zur Kenntnis zu nehmen und mitzudenken.

Die Berechnungen im vorliegenden Gutachten sind maschinell erstellt. Die Werte werden i.d.R. bis auf zwei Nachkommastellen dargestellt und berechnet. Es kann daher vereinzelt zu Rundungsdifferenzen im Nachkommastellenbereich kommen. Die Rundungsdifferenzen sind vernachlässigbar gering und haben daher keine Auswirkungen auf das Endergebnis, den Verkehrswert (Marktwert). Eine Scheingenauigkeit wird durch die Darstellung mit zwei Nachkommastellen nicht suggeriert, da bei der Ableitung des Verkehrswertes gemäß § 6 ImmoWertV 2021 die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten u.a. durch eine Rundung auf mindestens drei Stellen vor dem Komma berücksichtigt werden.

Das vorliegende Verkehrswertgutachten ist kein Altlasten-, Bausubstanz-, Bauschaden- oder Brandschutzgutachten. Überprüfungen und Untersuchungen, die über den üblichen Umfang eines Verkehrswertgutachtens hinausgehen wurden vom Auftraggeber nicht beauftragt und vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Dementsprechend wurden bei der Orts- und Objektbesichtigung keine bautechnischen Untersuchungen durchgeführt. Das bewertungsrelevante Grundstück und die baulichen Anlagen wurden nicht hinsichtlich Schädlingsbefall, gesundheitsgefährdender Stoffe oder evtl. vorhandener Altlasten und Kontaminationen untersucht.

Die Funktionsfähigkeit aller gebäudetechnischen und sonstigen Anlagen und Leitungen wird vorausgesetzt. Eine Überprüfung der Anlagen und Leitungen, die über das augenscheinlich Feststellbare hinausgeht, wurde nicht durchgeführt.

Für Angaben, die vom Auftraggeber für die Wertermittlung zur Verfügung gestellt wurden und die vom Sachverständigen nicht auf Basis unabhängiger Auskünfte oder augenscheinlicher Feststellungen überprüft werden konnten, wird keine Gewährleistung übernommen. Dies gilt u.a. für Angaben zum Grundbuch, zu Baulasten, zu Flächen, zu Altlasten, zum Denkmalschutz, zum Baurecht, zu Bereichen, die bei der Orts- und Objektbesichtigung nicht zugänglich waren und daher nicht besichtigt werden konnten. Alle Flächenangaben werden auf der Basis von Planzeichnungen (Grundrisspläne, Lagepläne etc.) einem stichprobenartigen Aufmaß vor Ort und statistisch abgesicherten Verhältniskennzahlen (Ausbauverhältnis) auf Plausibilität geprüft. Die im Gutachten angegebenen Flächen sind daher für die Zwecke einer Wertermittlung hinreichend genau.

Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen erfüllt sind. Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass zwischen dem Abrufdatum des Grundbuchauszugs und dem Wertermittlungsstichtag keine wertbeeinflussenden Eintragungen im Grundbuch vorgenommen wurden.

Die Verwertung des Gutachtens ist nur dem Auftraggeber für den nachfolgend genannten Zweck gestattet.

2.2. Auftrag

Auftraggeber:	Amtsgericht Heidelberg -Vollstreckungsgericht- Kurfürstenanlage 15, 69115 Heidelberg	
Aktenzeichen:	1 K 156/23	
Auftrag vom:	01.03.2024	
Auftragsinhalt:	Feststellung des Verkehrswertes gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG im Zwangsversteigerungsverfahren (zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft) laut Beschluss des Amtsgerichts Heidelberg vom 29.02.2024 (1 K 156/23).	
Ort:	69123 Heidelberg-Wieblingen	
Straße:	Sandwingert 55	
Flst.Nr.:	32911	(Hausgrundstück)
	32902	(Stellplatzgrundstück)
Landkreis:	Rhein-Neckar-Kreis	
Objektbesichtigung:	Am 18.04.2024	
Teilnehmer:	xxxxx , xxxxx sowie der unterzeichnende Sachverständige.	
Wertermittlungsstichtag:	18.04.2024	(= Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, § 2 Absatz 4 ImmoWertV)
Qualitätsstichtag:	18.04.2024	(= Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht, § 2 Absatz 5 ImmoWertV)

2.3. Wertermittlungsgrundlagen

Vom Auftraggeber übergebene

Unterlagen:

- Beschluss vom 29.02.2024
- Grundbuchauszug Blatt Nr. 37252 vom 19.12.2023

Von den Beteiligten übergebene

Unterlagen:

- Gutachten der Sachverständigen Strunck vom 16.07.2021
- Auflistung Renovierungsmaßnahmen/-kosten 1997-2020

Erhebungen des
Sachverständigen:

- Aktueller Bodenrichtwert über die Homepage des Bodenrichtwertinformationssystems (BORIS-BW)
- Auskunft über Bebauungsplan aus dem geodatenportal der Stadt Heidelberg am 24.04.2024
- Schriftliche Auskunft aus der Dokumentation alllastenverdächtiger Flächen der Stadt Heidelberg vom 30.04.2024 (Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie)
- Anforderung des Erbbaurechtsvertrages beim Grundbuchzentralarchiv Kornwestheim
- Schriftliche Auskunft des Stadtplanungsamts der Stadt Heidelberg vom 17.05.2014 bzgl. öffentliche Abgaben und Erschließungskosten
- Schriftliche Auskunft des Vermessungsamts Heidelberg vom 24.04.2024 bzgl. Baulasten
- Telefonische Auskunft bzgl. Baugenehmigung vom Bauamt Heidelberg am 24.04.2024
- Anforderung des Lageplans und des Stadtplans über "<https://geoport.on-geo.de>"
- Anforderung der Mietpreisauswertung von Immoscout24 über "<https://geoport.on-geo.de>"
- Recherchen in der eigenen Datenbank und in den Medien bzgl. Vergleichsobjekten

Bewertungsmerkmale:

Die nachfolgenden Beschreibungen der Lage, der Grundstücke, der Baulichkeiten usw. dienen der allgemeinen Darstellung; sie gelten nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten.

3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

3.1. Grundbucheintragungen

Erbbaurechtsgrundbuch

Datum:

Vom 19.12.2023

Erbbaurechtsnehmer:

Laut 1. Abteilung des Grundbuches sind als Erbbaurechtsnehmer unter der lfd. Nr. 1 und 2 eingetragen:

- | | |
|-----------|--|
| 1. xxxxx | -Anteil 1/2- |
| 2.1 xxxxx | } -in Erbengemeinschaft-
Anteil 1/2 |
| 2.2 xxxxx | |
| 2.3 xxxxx | |
| 2.4 xxxxx | |

Grundstückseigentümer:

Stiftung Schönau, Heidelberg (geänd. Am 18.09.2023 von ursprüngl. Evangelische Stiftung Pflege Schönau, Heidelberg)

Grundbuch von: Heidelberg
Amtsgericht: Mannheim
Gemarkung: Heidelberg
Blatt: Nr. 37525

Flurstücksnummer, Wirtschaftsart,
Bezeichnung und Größe:

Eingetragen im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1:

Erbbaurecht, eingetragen auf dem im Grundbuch von Heidelberg Nr. 32735 unter BV Nr. 7 und 8 verzeichneten Grundstücken:

Flst. Nr. 32911 Sandwingert 55, Gebäude- und Freifläche mit einer Größe von:

330 m²

Flst. Nr. 32902 Sandwingert, Gebäude- und Freifläche mit einer Größe von:

14 m²

in Abteilung II Nr. 2 auf die Dauer von 99 Jahren seit dem Tag der Eintragung, dem 24. Februar 1967.

Zur Veräußerung des Erbbaurechts sowie zu seiner Belastung ist die Zustimmung des Grundstückseigentümers erforderlich.

Als Eigentümer des belasteten Grundstücks ist eingetragen: Stiftung Schönau, Heidelberg (geänd. Am 18.09.2023 von ursprüngl. Evangelische Stiftung Pflege Schönau, Heidelberg)

Wegen des weiteren Inhalts des Erbbaurechts wird auf die Bewilligung vom 09.12.1966 Bezug genommen. Bei Anlegung des Erbbaugrundbuches vermerkt am 24.02.1967.

2 zu 1) Grundstückseigentümerin ist nunmehr die Stiftung Schönau, Heidelberg. Vermerkt am 18.09.2023.

Eintragungen in der Abteilung 2.
des Grundbuches (Lasten
und Beschränkungen):

Lfd. Nr. 1)

Erbbauzins von jährlich 1.015,00 DM für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flst.Nr. 32911, 32902 unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 09.12.1966 eingetragen am 24.02.1967.

-umgestellt auf 518,96 Euro . Eingetragen am 22.11.2011.-

Lfd. Nr. 2)

Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flst.Nr. 32911 und 32902 nach Maßgabe der Eintragungsbewilligung vom 09.12.1966 eingetragen am 24.02.1967. Hat Rang nach Abteilung II Nr. 3 und 4 und Abt. III Nr. 1, 3 und 4.

Nachtrag: Hat Rang nach Abteilung Nr. 5, 6 und 7. Eingetragen am 02.09.2004, 22.11.2011, 30.10.2019.

Lfd. Nr. 3)

Erbbauzins von jährlich 1.521,00 DM für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flst.Nr. 32911, 32902 unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 15.02.1985 mit Rang vor dem Recht Nr. 2 eingetragen am 28.02.1985.

-umgestellt auf 777,67 Euro . Eingetragen am 22.11.2011.-

Lfd. Nr. 4)

Erbbauzins von jährlich 793,00 DM für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flst.Nr. 32911, 32902. Hat Rang vor dem Recht Nr. 2. Gemäß Bewilligung vom 30.09.1993 eingetragen am 18.10.1993.
-umgestellt auf 405,45 Euro . Ingetragen am 22.11.2011.

Lfd. Nr. 5)

Erbbauzinsreallast in Höhe von jährlich 479,62 Euro für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flst.Nr. 32911, 32902. Hat Rang vor Abteilung II Nr. 2. Bezug: Bewilligung vom 21.10.2002/17.02.2004/05.02.2004 (Notariat Heidelberg und Saarbrücken 1 UR 1843/2002, 3 UR 142/2004 und 260/04). Ingetragen (AS 31) am 02.09.2004.

Lfd. Nr. 6)

Erbbauzinsreallast in Höhe von jährlich 319,37 Euro für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flst.Nr. 32911, 32902. Hat Rang vor Abteilung II Nr. 2. Bezug: Bewilligung vom 26.08.2011 (Notariat Heidelberg, 3 R 1056/2011). Ingetragen (AS 51) am 22.11.2011.

Lfd. Nr. 7)

Erbbauzinsreallast in Höhe von jährlich 441,94 Euro für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flst.Nr. 32911, 32902. Hat Rang vor Abteilung II Nr. 2. Bezug: Bewilligung vom 18.09.2019 (Notariat Evelyn Wittenbrock in Saarbrücken, UR 582/2019). Ingetragen (MAN005/1131/2019) am 30.10.2019.

Lfd. Nr. 8)

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Heidelberg vom 06.12.2023 (1 K 156/23). Ingetragen (MAN016/387/2023) am 19.12.2023.

Wertung der Eintragungen
Blatt 4823 und 42824:

Bei den Eintragungen handelt es sich um für Erbbaugrundstücke übliche Eintragungen.

Das Erbbaurecht wird in der Wertermittlung entsprechend berücksichtigt!

Die weiteren Eintragungen haben für die Ermittlung des Verkehrswertes des Erbbaurechts keine Wertbeeinflussung.

Auftragsgemäß bleiben bei der Ermittlung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren Wertbeeinflussungen auf Grund von Einträgen in der 2. Abteilung (Grunddienstbarkeiten, Reallasten usw.) unberücksichtigt. Das bedeutet, dass der Verkehrswert diesbezüglich lastenfremd auszuweisen ist.

Für das Zwangsversteigerungsverfahren bleibt der Erbbauzins bei der Bewertung des Erbbaurechts unberücksichtigt. Die Berechnung des Barwerts des Erbbauzinses erfolgt allerdings separat unter Punkt 6.7.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, welche gegebenenfalls in der 3. Abteilung des Grundbuches verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten wertmäßig nicht berücksichtigt.

Diese beeinflussen den Verkehrswert des Grundstücks nicht. Es wird davon ausgegangen, dass diese gegebenenfalls beim Verkauf oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

3.2. Bauplanungsrechtliche Situation

Bebauungsplan	In dem Gebiet, in welchem sich das zu bewertende Grundstück befindet, gibt es den qualifizierten Bebauungsplan "Hauhecke", welcher am 13.11.1964 in Kraft getreten ist. Er weist folgende Angaben bezüglich Art und Maß der Nutzung auf:
Zulässige Art der baulichen Nutzung:	Reines Wohngebiet (WR)
Zulässiges Maß der baulichen Nutzung:	GRZ 0,4, GFZ 0,7, zwei Vollgeschosse, offene Bauweise, Baugrenzen
Baulasten:	Laut schriftlicher Auskunft des Vermessungsamts Heidelberg vom 24.04.2024 ist im Baulastenbuch für die Grundstücke Flst.Nr. 32911 und 32902 kein Eintrag vorhanden.
Denkmalschutz:	Das Gebäude steht aufgrund des Baujahres und des Erscheinungsbildes vermutlich nicht unter Schutz. Vom Sachverständigen wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.
Bodenordnungsverfahren:	Die Grundstücke sind derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Sanierungsverfahren:	Die Grundstücke liegen nicht innerhalb eines Sanierungsgebietes.
Grundstücksqualität:	Flst.Nr. 32911: Baureifes Land, bebaut (gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV) Flst.Nr. 32902: Baureifes Land, un bebaut (gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV)
Baubeschränkungen:	Außer nach den gesetzlichen Grundlagen (BauGB, LBO, Bebauungsplan und BauNVO) sind keine Baubeschränkungen bekannt.

3.3. Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten

Mietverhältnisse:	Die EG-/OG Wohnung wird von einem Miteigentümer bewohnt. Die OG-/DG Wohnung wird von einer Miteigentümerin bewohnt. Innerhalb der Erbengemeinschaft gibt es offenbar keinen Mietvertrag oder sonstige Gebrauchsüberlassungsregelungen.
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Der Weg Flst.Nr. 32906 sowie auch der Garagenhof Flst.Nr. 32897 befinden sich im Eigentum der Stiftung Schönau (Erbbauerechtsgeber). Für die beiden Grundstücke ist unter § 24 im Erbbauerechtsvertrag geregelt, dass die Benutzung (Gebrauch) den Erbbauberechtigten überlassen wird. Sie haben sich mit je 1/17 Anteil an der Herstellung, Unterhaltung und Verwaltung des Hofraums des Grundstück Flst.Nr. 32897 und mit 1/5 Anteil am Weggrundstück Flst.Nr. 32906 nach Maßgabe der §§ 75 und 76 der Landesbauordnung Baden-Württemberg zu beteiligen. Über sonstige, nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen ist dem Sachverständigen gemäß Aktenlage nichts bekannt.

4. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

4.1. Örtliche Lage

Makrolage

Die kreisfreie Stadt Heidelberg hat rund 162.000 Einwohner und befindet sich im Bundesland Baden-Württemberg, ca. 50 km nördlich von Karlsruhe und rund 22 km südöstlich von Mannheim. Heidelberg liegt am Neckar am Rande des Odenwalds und am Rande der oberrheinischen Tiefebene. Das Stadtbild wird von der mächtigen Ruine des Schlosses beherrscht, das fünf Jahrhunderte lang glanzvolle Residenz der Kurpfalz war.

Wirtschaftsdaten:

Heidelberg ist die älteste und traditionsreichste Universitätsstadt Deutschlands.

Eine entwicklungsstarke und ausgezeichnete Wirtschaftsstruktur sowie Forschung auf internationalem Spitzenniveau machen Heidelberg zu einem der attraktivsten Wissenschafts- und Wirtschaftsstandorte Deutschlands. Täglich zieht es rund 60.000 Pendlerinnen und Pendler in die Stadt. Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftler aus der ganzen Welt kommen nach Heidelberg, um zu forschen und zu lehren. Die Exzellenz-Universität Heidelberg ist international und regional mit Forschungseinrichtungen und wissenschaftsnahen Unternehmen vernetzt. Gemeinsam mit dem renommierten Uniklinikum ist die Universität der größte Arbeitgeber der Stadt. Im neuen Stadtteil Bahnstadt entsteht ein attraktiver Standort für Arbeitsplätze, der die wirtschaftliche Stärke Heidelbergs weiter ausbaut.

Luftbild der Stadtteile Neuenheim und Bergheim

Neben Weltkonzernen wie Heidelberg Materials oder SAS finden sich in Heidelberg auch zahlreiche mittelständische Weltmarktführer, wie Lamy, ProMinent oder Tinti sowie innovative Start-Ups. Der Mittelstand bildet das Rückgrat der Heidelberger Wirtschaft. Kleine und mittelständische Unternehmen tragen wesentlich zu den Gewerbesteuererträgen der Stadt bei.

Die Stadt bietet Arbeitsplätze für 123.200 Erwerbstätige, wovon rund 89 Prozent im Dienstleistungssektor beschäftigt sind. 66 Prozent der 96.100 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten arbeiten im wissensintensiven Dienstleistungsbereich. Die Universität Heidelberg ist mit dem Universitätsklinikum der größte Arbeitgeber Heidelbergs mit rund 17.400 hauptberuflich Beschäftigten.

Jährlich besuchen zudem etwa 13,9 Millionen Gäste das internationale Reiseziel Heidelberg.

Auspendler an den SVB: 47,3%

Einpender an den SVB: 68,9%

(Quelle: www.wegweiser-kommune.de, www.heidelberg.de)

Konjunktur (bezogen auf Baden-Württemberg):

Die Wirtschaftsleistung Baden-Württembergs ist im 3. Quartal 2023 gesunken. Der indikatorgestützten ersten Berechnung des realen Bruttoinlandsprodukts (BIP) zufolge sank die Wirtschaftsleistung um 2,8 % zum Vorjahresquartal und saison- und arbeitstäglich bereinigt um 0,5 % gegenüber dem Vorquartal. Längerfristig zeigt sich anhand der gleitenden Jahreswachstumsrate ein durchschnittlicher BIP-Rückgang von 1,8 % der vergangenen vier Quartalswerte gegenüber den vier Quartalswerten zuvor.

Die Ergebnisse der BIP Schätzung können im Rahmen des schwierigen wirtschaftlichen Umfelds allerdings eine größere Unsicherheit aufweisen. Die als Konjunkturindikator zusammengefassten Frühindikatoren wie z.B. die Auftragseingänge im Verarbeitenden Gewerbe oder der L-Bank-ifo-Geschäftsklimaindex signalisieren für den weiteren Konjunkturverlauf zunächst keine Erholung.

Die realen Inlandsumsätze im Verarbeitenden Gewerbe sanken im 3. Quartal 2023 saison- und arbeitstäglich bereinigt gegenüber dem Vorquartal um 1,2 % und die realen Auslandsumsätze im selben Zeitraum um 1,5 %. Für das 4. Quartal dürften sich die Umsatzrückgänge zum Vorquartal jeweils nochmal verstärken.

Am Arbeitsmarkt waren im 3. Quartal 2023 mit durchschnittlich 4,91 Millionen (Mill.) Menschen 1,0 % mehr als im Vorjahr sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Die Arbeitslosigkeit stieg im 3. und im 4. Quartal 2023 im Vergleich zum Vorjahr an (+7,2 % bzw. +9,5 %). Die Arbeitslosenquote lag damit im 4. Quartal bei 3,9 %.

Die Inflationsrate lag im 3. Quartal 2023 bei 6,3 %. Im 4. Quartal flachte die Teuerung nochmal ab und fiel auf 3,9 %. Dabei gingen die Preise in fast allen Teilbereichen zurück. Besonders nahm die Teuerung durch den Rückgang der Heizöl- und Kraftstoffpreise ab, mit einem Minus von 35,0 % bzw. 6,1 % zum Vorjahr. Die Preissteigerung der Nahrungsmittel schwächte sich auf eine Wachstumsrate von 5,0 % im Vergleich zum Vorjahr ab.

(Quelle: www.statistik-bw.de, Auszüge Konjunkturbericht 2024/1 vom Januar 2024)

Demographischer Wandel:	Gemäß " www.wegweiser-kommune.de " wird die Bevölkerungszahl in Heidelberg im Zeitfenster von 2020 bis zum Jahre 2040 um etwa 0,8 % zunehmen.
Demographietyp:	Demographietyp 11 (Sehr wohlhabende Städte und Gemeinden in Regionen der Wissensgesellschaft)
Immobilienmarkt:	Gemäß der Mietbeobachtung von Immobilienscout 24 (abgerufen über " www.on-geo.de ") in der Zeit von Oktober 2023 bis März 2024 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist der Postleitzahlbezirk 69123 (Heidelberg-Wieblingen und HD-Pfaffengrund) durch eine stark durchschnittliche Nachfragesituation nach Wohnraum geprägt. (Quelle: Mietpreise Immobilienscout24, abgerufen über www.geoport.de)
	Wohnfläche pro Person Heidelberg: 36,8 m ² (Vergleich Baden-Württemberg: 44,7 m ²) Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in Heidelberg: 20,8 % (Vergleich Baden-Württemberg: 49,6 %) (Quelle: wegweiser-kommune.de)
Mikrolage	Das zu bewertende Objekt befindet sich im Stadtteil Wieblingen, nordwestlich der Altstadt von Heidelberg in einem Wohngebiet in der Straße Sandwingert.
Bauweise:	Offene Bauweise, zweiseitig angebaut (Reihenmittelhaus)

Wohnlage:	Mittlere Wohnlage (Lageklasse 4 gemäß Grundstücksmarktbericht Heidelberg)
Geschäftslage:	Keine Geschäftslage im Sinne einer 1 A- oder 1 B-Lage.
Gewerbelage:	Keine Gewerbelage
Umliegende Bebauung:	Überwiegend zweigeschossige Wohnbebauung
Entfernung zur Stadtmitte:	Das zu bewertende Objekt befindet sich im Stadtteil Wieblingen, ca. 6 km vom Kornmarkt in der Altstadt Heidelberg, entfernt.

Infrastruktur

Individualverkehr:	<p>Heidelberg wird im Westen von der A5 tangiert, die die Region Richtung Norden mit Frankfurt am Main und Richtung Süden mit Karlsruhe verbindet. Die westlich der Innenstadt beginnende A656 verbindet Heidelberg mit Mannheim. Beide Autobahnen treffen sich auf Heidelberger Stadtgebiet im Autobahnkreuz Heidelberg, und die A656 trifft sich am Autobahnkreuz Mannheim mit der A6, welche die Region nach Osten mit Stuttgart verbindet.</p> <p>Ferner durchziehen die Stadt in Nord-Süd-Richtung die B3 (Frankfurt am Main–Karlsruhe) und in Ost-West-Richtung</p> <p>Das Kreuz Heidelberg befindet sich (Luftlinie) 600 m vom Bewertungsobjekt entfernt. Die nächste Autobahnauffahrt ist ca.1,4 km entfernt. Die Zufahrt (L 637) für auf die B 37, welche zur A 656 führt, befindet sich direkt westlich des Bewertungsobjekts.</p>
ÖPNV:	<p>Innerhalb von Heidelberg und den umliegenden Gemeinden gibt es ein Bus- und Straßenbahnliniennetz.</p> <p>Die nächste Straßenbahnhaltestelle befindet sich ca. 600 m entfernt und die nächste Bushaltestelle befindet sich ca. 200 m vom Bewertungsobjekt entfernt.</p> <p>Im Fernverkehr der Bahn ist Heidelberg mit ICEs der Linien Stuttgart–Köln, Zürich–Frankfurt am Main und Stuttgart–Hamburg erreichbar, sowie mit Eurocitys der Linien Salzburg–Frankfurt, Stuttgart–Dortmund und Karlsruhe–Stralsund. Der Heidelberger Hauptbahnhof ist ca. 4 km entfernt.</p>
Schulen:	<p>In der Universitätsstadt Heidelberg sind sämtliche allgemeinbildende Schulen vorhanden</p> <p>Im Stadtteil Wieblingen gibt es eine Grundschule und ein privates Gymnasium.</p>
Einkaufsmöglichkeiten:	Gute Einkaufsmöglichkeiten sind vorhanden
Öffentliche Einrichtungen:	Die für eine Großstadt dieser Art üblichen öffentlichen Einrichtungen sind vorhanden
Beschaffenheit der Straßen und Gehwege:	<p>Bei der Straße Sandwingert handelt es sich um eine zweispurig ausgebaute, asphaltierte Straße mit Gehwegen zu beiden Seiten.</p> <p>Der Zugangsweg (Flst.Nr. 32906) ist mit Betonplatten befestigt.</p>

Öffentliche oder private Straßen: Öffentliche Straße, privater Zugangsweg (Gebrauchsüberlassung zu 1/5 für die Erbbauberechtigten, Eigentümer von Flst.Nr. 32906 ist der Erbbaurechtsgeber)

Störende Betriebe in der Nachbarschaft: Keine bekannt

Sonstige Beeinträchtigungen, Immissionen:

Definition:

Unter dem Sammelbegriff "Immissionen" werden alle auf ein Grundstück einwirkenden unkörperlichen Störungen, wie z. B. Störungen durch Lärm, Rauch, Staub, Gerüche, Erschütterungen und dergleichen verstanden.

Bei der Objektbesichtigung wurden erhöhte Verkehrsimmissionen von der Umgehungsstraße (L 637) und dem nahe gelegenen Autobahnkreuz festgestellt.

Zusammenfassende Beurteilung:

Mittlere Wohnlage in einem Wohngebiet im Heidelberger Stadtteil Wieblingen.

Anmerkung:

Wegen der Mikrolage und der Infrastruktur wird auch auf das Internet verwiesen: www.heidelberg.de

4.2. Grundstücksbeschaffenheit

Grundstücksform: Bei dem zu bewertenden Grundstück Flst. Nr. 32911 handelt es sich um ein trapezförmig zugeschnittenes Reihengrundstück, welches nach Westen schräg verläuft.
Bei dem Flst.Nr. 32902 handelt es sich um ein rechteckig zugeschnittenes Grundstück (Stellplatzgrundstück).
Es wird in diesem Zusammenhang auch auf den als Anlage beigefügten Lageplan verwiesen.

Flst.Nr. 32911:

Grundstücksbreite:

7,92 m (gemäß Bauplänen)

Grundstückstiefe:

Zwischen ca. 37,50 m und ca. 44,50 m

Flst.Nr. 32902:

Grundstücksbreite:

Ca. 2,50 m

Grundstückstiefe:

Ca. 5,50 m

Grenzbebauung-/überbauung:

Gemäß Lageplan und örtlicher Inaugenscheinnahme ist das Wohngebäude mit zwei Gebäudeseiten bis an die Grundstücksgrenzen gebaut (Reihenmittelhaus). Eine Grenzüberbauung ist augenscheinlich nicht vorhanden. Das Stellplatzgrundstück ist unbebaut.

Es wird in diesem Zusammenhang auch auf den als Anlage beigefügten Lageplan verwiesen. Vom Sachverständigen wurde keine Grenzüberprüfung vorgenommen.

- Untergrundverhältnisse: Das Erscheinungsbild des Geländes lässt auf keine negativen Untergrundverhältnisse für Bauwerke schließen.
- In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende, vertiefende Untersuchungen wurden nicht angestellt.
- Topographie: Das Gelände ist relativ eben. Die Höhenlage zu der Straße und zu den Nachbargrundstücken ist normal.
- Altlasten: Im Gutachten sind umweltgefährdende bzw. umweltrelevante Altlasten, Kontaminationen, Abfall usw. in den Baulichkeiten bzw. im Grund und Boden sowie Grundwasser nicht berücksichtigt (z. B. Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen und Aufhaldungen).
- Es waren bei der Ortsbesichtigung oberflächlich keine Negativeinwirkungen erkennbar.
- Laut schriftl. Auskunft des Amtes für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie vom 30.04.2024 ist das Grundstück Flst.Nr. 32902 (Stellplatzgrundstück) nicht im Altlasten- und Bodenschutzkataster verzeichnet. Damit liegt für diese Fläche nach derzeitigem Kenntnisstand kein Altlastenverdacht vor.
- Im hinteren Bereich des Grundstücks Flst.Nr. 32911 befindet sich eine Altablagerung, die zwischen 1924 und 1950 entstanden ist. Da die Zusammensetzung der Altablagerung nicht bekannt ist, können Bodenbelastungen vorhanden sein. Daher wird die Fläche im Bodenschutz- und Altlastenkataster unter der Rubrik "B-Fall: Entsorgungsrelevanz" geführt. Das bei Erdarbeiten anfallende Aushubmaterial ist möglicherweise nur eingeschränkt verwertbar.
- Gemäß dem beigelegten Lageplan handelt es sich bei der betroffenen Fläche lediglich um eine kleine dreieckige Fläche an der Nordostseite des Grundstücks (Eingangsseite) mit einer Größe von überschlägig 5 m².
- Bei der Wertermittlung wird der altlastenfreie Bodenzustand sowie nicht verunreinigtes Grundwasser angenommen.**
- Eventuell entstehende Kosten für eine Entsorgung von Altlasten können vom Sachverständigen nicht ermittelt werden. Hierzu bedarf es einer Bodenuntersuchung durch einen entsprechenden Spezialisten. Sollten derartige Kosten entstehen, so sind diese vom Verkehrswert in Abzug zu bringen!**
- Unterirdische Leitungen: Nicht benannte, unterirdische Leitungen sind wertmäßig in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Erschließung:	<p>Voll erschlossen; öffentlich und gesichert</p> <p>Der Zugangsweg Flst.Nr. 32906 sowie auch der Garagenhof Flst.Nr. 32897 befinden sich im Eigentum der Stiftung Schönau (Erbbauerechtsgeber). Für die beiden Grundstücke ist unter § 24 im Erbbauerechtsvertrag geregelt, dass die Benutzung (Gebrauch) den Erbbauberechtigten überlassen wird. Sie haben sich mit je 1/17 Anteil an der Herstellung, Unterhaltung und Verwaltung des Hofraums des Grundstück Flst.Nr. 32897 und mit 1/5 Anteil am Weggrundstück Flst.Nr. 32906 nach Maßgabe der §§ 75 und 76 der Landesbauordnung Baden-Württemberg zu beteiligen.</p>
Erschließungskosten:	<p>Sind keine mehr zu erwarten, da es sich um ein bereits voll erschlossenes Gebiet handelt.</p> <p>Nach Auskunft der Stadt Heidelberg, Stadtplanungsamt, vom 17.05.2024 sind für die Flst.Nr. 32911 und 32902 die Erschließungsanlagen fertiggestellt. Der Erschließungsbetrag nach §§23, 33, 35 KAG B-W fällt nicht mehr an. Der Abwasser- und Wasserversorgungsbeitrag fällt bezüglich der erstmaligen Entstehung eines Anschlussvorteils nicht mehr an.</p> <p>Es wird unterstellt, dass zum Wertermittlungsstichtag alle wertbeeinflussenden, öffentlich-rechtlichen Abgaben und Gebühren erhoben und geleistet wurden.</p>
Hausanschlüsse:	<p>Strom, Wasser, Telefon, Kanalisation</p>
Einfriedigung:	<p>Einfriedigung teils mit Hecke, teils Grenzbebauung</p>
Außenanlagen:	<p>Hauszugang mit Betonpflaster befestigt, gärtnerische Anlage; Stellplatzgrundstück mit Betonpflaster befestigt</p> <p>Die Außenanlagen machen einen durchschnittlich gepflegten Eindruck.</p>
Parkmöglichkeiten:	<p>Auf dem separaten Grundstück Flst.Nr. 32902 ist ein Stellplatz im Freien vorhanden (Entfernung zum Hausgrundstück ca. 55 m). Auf der Hoffläche sind zwei Stellplätze vorhanden. Im öffentlichen Straßenraum gibt es außerdem ausreichend kostenlose Parkmöglichkeiten.</p>

5. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

5.1. Vorbemerkungen

Die Baubeschreibung bezieht sich auf den Zustand am Wertermittlungsstichtag. Es konnten alle Räumlichkeiten besichtigt werden.

Grundlage für die Baubeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die Bauunterlagen und Beschreibungen, soweit vorhanden.

Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Nachvollziehbarkeit der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen aufgeführt.

In den einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Bauausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung/Installationen wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Die materielle und formelle Legalität der baulichen Anlagen wird in diesem Gutachten unterstellt. Vom Sachverständigen wurde Rücksprache mit dem Baurechtsamt genommen. Eine Baugenehmigung und Entwässerungsgenehmigung sind dort vorhanden. Der Sachverständige hat die Akten nicht eingesehen, da ihm von den Beteiligten Baupläne zur Verfügung gestellt wurden.

5.2. Bauweise und Nutzung

Bauweise/Zugang: Auf dem Flurstück Nr. 32911 befindet sich ein zweiseitig angebautes, zweigeschossiges, unterkellertes Wohngebäude (Zweifamilienreihenhaus) in Massivbauweise. Der Zugang erfolgt von der Ostseite her.

Das Flst.Nr. 32902 ist unbebaut.

Nutzung :

Gebäude: Zweifamilienhaus

KG:

Kellerräume, Waschküche, Heizraum, Dusche/WC

EG/OG (Wohnung 1):

Vierzimmermaisonettewohnung mit Küche, Wohnen/Essen, ein Zimmer, Bad, WC und Terrasse im EG sowie zwei Zimmer mit Vorplatz im OG.

Die Wohnfläche der Wohnung im EG/OG beträgt 117,71 m².

OG/DG (Wohnung 2):

Vierzimmermaisonettewohnung mit Küche/Wohnen/Essen, Dusche, WC und Balkon im OG sowie drei Zimmer, Bad/WC und Vorplatz im DG.

Die Wohnfläche der Wohnung im OG/DG beträgt 110,41 m².

5.3. Baubeschreibung nach Rohbau und Ausbau

Gebäude 1:

Zweifamilienwohnhaus

Baujahr: 1967

**Renovierung / Modernisierung /
Umbau:**

- 1997: Sanierung Bad und WC im EG, Dusche und WC neu gefliest im OG
- 2002 Erneuerung der Terrasse
- 2002: Fliesen in Keller und Kellertreppe
- 2002: Bodenbeläge im OG Whg 1, Innentüren Ornamentglas
- 2002: Fassadenanstrich
- 2004: Renovierung im DG einschl. Bodenbelag
- 2004: Einbau Sprechanlage
- 2006: Erneuerung der Dusche im OG, teils Fliesen erneuert
- 2006: Einbau Solarthermie für Warmwasser
- 2008: Erneuerung der Fenster im EG zum Hof sowie Hauseingangstüre
- 2008: Renovierung Schornstein

- 2009: Erneuerung der Heizkörper Wgh 1
- 2009: Vordach
- 2010: Malerarbeiten im DG einschl. Dämmung
- 2011: Umstellung Fernwärmeheizung, neue Heizkörper Whg 2
- 2013: Modernisierung Bad und WC im OG von Whg 2, einschl.
- Abwasserrohre
- 2014: Renovierung Whg 2 (Böden, Malerarbeiten)
- 2020: Erneuerung von drei Dachfenstern

Anzahl der Geschosse:	Zwei Vollgeschosse
Unterkellerung:	Vollunterkellerung
Dachausbau:	Das Dachgeschoss ist zu Wohnzwecken ausgebaut
Rohbau	
Fundamente:	Beton- bzw. Stahlbetonfundamente
Kellerwände:	Kelleraußenwände aus Stahlbeton
Geschosswände:	Außenwände aus HBL-Mauerwerk, gemeinsame Haustrennwand mit Nachbargebäude; Innenwände aus Mauerwerk
Geschossdecken:	Massivdecken oder Fertigteildecken
Dach:	Satteldach in Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung und bauzeitüblicher (mäßiger) Zwischensparrendämmung
Fassade:	Putzfassade
Treppe:	Massivtreppe mit Kunststeinbelag vom KG bis ins OG, Holztreppe vom EG zum OG innerhalb von Wohnung 1, massive Kunststeintreppe innerhalb der oberen Wohnung 2
Ausbau	
Fenster:	Teils Holzfenster mit Isolierverglasung von 2008 im EG Hofseite, ansonsten bauzeitübliche Holzfenster mit Zweischiebenverglasung
Rollläden:	Kunststoffrollläden
Türen:	Holztüren mit Holzzargen, lackiert, teils mit Glaseinsätzen; Haustüre 2008 erneuert
Installation:	Teils bauzeitübliche bzw.. teilerneuerte Hausinstallationen (Abwasser)
Heizung:	Fernwärmezentralheizung mit Wärmeabgabe über Heizkörper
Warmwasserversorgung:	Zentral
Bodenbeläge:	KG: Fliesen Wgh. 1: Fliesen im EG, Laminat im OG Wgh. 2: Parkett, Laminat

Sanitärräume:	<p><i>KG:</i> Dusche mit WC und Waschbecken, raumhoch geflieste Wände, Boden gefliest</p> <p><i>Whg. 1:</i> <i>EG:</i> WC mit Waschbecken sowie Dusche mit Waschbecken, raumhoch geflieste Wände, Boden gefliest</p> <p><i>Whg. 2:</i> <i>OG:</i> WC und Waschbecken, Boden gefliest, Wände gefliest sowie Dusche ohne Waschbecken;</p> <p><i>DG:</i> Bad mit Wanne, WC und Waschbecken, Boden gefliest, Wände teilgefliest</p>
Wände:	Teils Tapeten (Glasfasertapeten im EG), teils Raufaser
Decken:	Überwiegend Raufaser, teils Holzverkleidung
Balkone, Terrasse:	Im EG eine Terrasse mit Fliesenbelag, im OG ein Balkon mit Fliesenbelag und Stahlgeländer
Wärmedämmung / Schallschutz / Brandschutz:	Diese bauphysikalischen Eigenschaften sind baujahrtypisch. Es wird unterstellt, dass sie den zum Baujahr gültigen Vorschriften entsprechen. Vom SV wurden diesbezüglich aber keine Untersuchungen/ Nachforschungen angestellt.
Energieausweis:	Ein Energieausweis ist nicht vorhanden.
Energetische Beurteilung:	Aufgrund des Baujahres und der verwendeten Baumaterialien sind die energetischen Eigenschaften mit "nicht mehr zeitgemäß und verbesserungsbedürftig" zu beurteilen. Es ist keine Kellerdeckendämmung vorhanden, kein Wärmedämmverbundsystem und teils noch alte, bauzeitübliche Fenster.
Grundrissgestaltung, Belichtung etc.:	<p>Es handelt sich um ein zweigeschossiges Zweifamilienwohnhaus mit je einer Vierzimmermaisonettewohnung im EG/OG und im OG/DG. Die beiden Wohnungen werden über das zentrale Treppenhaus erschlossen und haben jeweils eine interne Treppe. Der Grundrisszuschnitt ist zweckmäßig und noch einigermaßen zeitgemäß. Allerdings befinden sich die Sanitärräume im EG und OG in einem massiven, innenliegenden Kern im Bereich der Treppe. Diese sind innenliegend und müssen künstlich belichtet und belüftet werden; zudem sind die Raumabmessungen sehr klein. Das Bad im DG ist dagegen größer und mit einem Dachflächenfenster belichtet. Die übrigen Raumabmessungen sind durchschnittlich. Die Belichtung ist befriedigend.</p> <p>Wegen der Größe und Lage der Räumlichkeiten wird auf die beigefügten Baupläne verwiesen.</p>
Bauzustand, Mängel u. Schäden:	Das Gebäude befindet sich in befriedigendem, in Teilen baujahresgemäßem Bauzustand mit folgendem Renovierungs- bzw. Instandhaltungsstau bzw. folgenden Mängeln/Schäden: - die Sanitärräume im EG und OG sind sehr klein

- die energetischen Eigenschaften sind mäßig

Bei der Wertermittlung wird die unterlassene Instandhaltung bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen als Abschlag (marktorientiert) berücksichtigt. Es wird darauf hingewiesen, dass eine unterlassene Instandhaltung auch zu einer geringeren wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes führen kann.

Zerstörende Untersuchungen sowie Funktionsprüfungen der haustechnischen Einrichtungen wurden nicht durchgeführt. Es wird davon ausgegangen, dass alle erforderlichen Genehmigungen und Abnahmebescheinigungen erteilt sind.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Bei der Wertermittlung wird vorausgesetzt, dass das Objekt frei von tierischen oder pflanzlichen Schädlingen ist und, dass keine versteckten Schäden bzw. Mängel vorhanden sind.

Besondere Ausstattungsmerkmale: Kelleraußentreppe, Balkon, Terrasse, Markise, Eingangsvordach

Sonstiges Zubehör: Entfällt

5.4. Beurteilung der vorhandenen Bebauung

Abschließende Beurteilung: Zweigeschossiges Zweifamilienreihenhaus mit zwei Vierzimmer-maisonettewohnungen in befriedigendem, teils noch bauzeitgemäßem Gesamtzustand. Das Gebäude ist in die Umgebungsbebauung eingefügt.

5.5. Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit

Derzeitige Nutzung: Das Objekt wurde als Wohnhaus genehmigt und seither offenbar auch so genutzt. Im Laufe der Zeit wurde noch zwei Dachgeschossräume ausgebaut. Das Objekt ist von Familienangehörigen genutzt.

Alternative Nutzung
bzw. zukünftige
Nutzung:

Aufgrund der rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten wird auch zukünftig hauptsächlich eine Wohnnutzung als Ein- oder Zweifamilienwohnhaus in Frage kommen. Denkbar wäre eventuell noch eine Teilnutzung für freiberufliche, gewerbliche o.ä. Zwecke. Eine Nutzungsänderung bedarf allerdings in jedem Falle der baurechtlichen Genehmigung durch das zuständige Baurechtsamt. Die Vorschriften des Bebauungsplans, der Landesbauordnung, des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung müssen hierbei berücksichtigt werden.

Für die Wertermittlung wird auch zukünftig eine wohnwirtschaftliche Nutzung als Zweifamilienwohnhaus unterstellt.

6. WERTERMITTLUNG

6.1. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Verfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert "durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre." Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung- ImmoWertV-) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste (oder besser noch: die geeignetsten) Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden.

Wertermittlungsverfahren (§ 6 ImmoWertV)

Nach den Vorschriften der **Immobilienwertermittlungsverordnung 2021** sind zur Ermittlung des Verkehrswertes

- *das Vergleichswertverfahren*
- *das Ertragswertverfahren und*
- *das Sachwertverfahren*

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

In den genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse;
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Die genannte Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgende Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts;
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts;
3. Ermittlung des Verfahrenswerts

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist in §§24 - 26 der ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens bei bebauten und unbebauten Grundstücken ist, dass eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen oder ein geeigneter Vergleichsfaktor bzw. Bodenrichtwert oder sonstige geeignete Daten für eine statistische Auswertung vorliegen.

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

1. auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
2. durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors ist der nach § 20 ermittelte Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 der ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert ermittelt.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor.

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden.

Das Sachwertverfahren eignet sich nur für solche Grundstücke, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht. Das sind in erster Linie Ein- und Zweifamilienhäuser.

Auch Zweifamilienwohnhäuser, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht, können nach dem Sachwertverfahren berechnet werden. Bei Sachwertobjekten ist der Substanzwert wichtiger als die Rendite (laut BGH-Urteil vom 13.07.1970 - VII ZR 189/68 -).

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 - 34 der ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen), und

2. dem Bodenwert.

Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Im vereinfachten Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag zum Wertermittlungsstichtag (Barwert des Reinertrags) und
2. dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert.

Der Kapitalisierung des jährlichen Reinertrags und der Abzinsung des Bodenwerts ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungs- oder Abzinsungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Im periodischen Ertragswertverfahren kann der vorläufige Ertragswert ermittelt werden durch Bildung der Summe aus

1. den zu addierenden und auf den Wertermittlungsstichtag abgezinsten, aus gesicherten Daten abgeleiteten Reinerträgen der Perioden innerhalb des Betrachtungszeitraums und
2. dem über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungsstichtag abgezinsten Restwert des Grundstücks.

Das Ertragswertverfahren eignet sich für Grundstücke, die zur Ertragserzielung bestimmt sind. Dem Käufer eines derartigen Objektes, kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital einbringt. Der Sachwert wird bei Renditeobjekten erst in zweiter Linie interessieren, etwa wegen der Qualität der verwendeten Baustoffe und der daran abzuleitenden Dauer der Erträge. Hierunter fallen vor allem Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke.

**Grundsatz der
Modellkonformität
(§ 10 ImmoWertV)**

Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 5 Satz 3 erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen.

Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

**Indexreihen
(§ 18 ImmoWertV)**

Indexreihen dienen der Berücksichtigung von im Zeitablauf eintretenden Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse.

Indexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraums zu den Preisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben. Die Indexzahlen können auch auf bestimmte Zeitpunkte innerhalb des Erhebungs- und Basiszeitraums bezogen werden.

Die Indexzahlen werden aus geeigneten Kaufpreisen für Grundstücke bestimmter räumlicher und sachlicher Teilmärkte ermittelt.

**Umrechnungskoeffizienten
(§ 19 ImmoWertV)**

Umrechnungskoeffizienten dienen der Berücksichtigung von Wertunterschieden, ansonsten gleichartiger Grundstücke, die sich aus Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale, insbesondere aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung oder der Grundstücksgröße und -tiefe, ergeben. Umrechnungskoeffizienten geben das Verhältnis des Wertes eines Grundstücks mit einer bestimmten Ausprägung eines Grundstücksmerkmals zum Wert eines Grundstücks mit einer bestimmten Basisausprägung des Grundstücksmerkmals (Normgrundstück) an.

**Vergleichsfaktoren
(§ 20 ImmoWertV)**

Vergleichsfaktoren dienen der Ermittlung von Vergleichswerten insbesondere für bebaute Grundstücke. Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte).

**Liegenschaftszinssätze;
Sachwertfaktoren
(§ 21 ImmoWertV)**

Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwertes zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Begründung der Verfahrenswahl

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Zweifamilienwohnhaus im Erbbaurecht.

Bei dem hier zu bewertenden Anwesen **wird der Verkehrswert in Anlehnung an den Sachwert ermittelt**, weil bei derartigen Objekten üblicherweise die Eigennutzung und somit der Substanzwert im Vordergrund stehen wird. Es wird hierbei das Sachwertverfahren (§ 35 ImmoWert V) herangezogen.

Unterstützend zum Sachwert wird auch der Ertragswert ermittelt, da bei der vergleichenden Gegenüberstellung von Ertrags- und Sachwert eine Kontrolle und vor allem auch eine Abwägung aller wertbestimmenden Faktoren möglich ist.

6.2. Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks

Verfahren

Gemäß § 40 ImmoWertV ist der Bodenwert vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe von § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 166 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungsstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Absatz 2 des Baugesetzbuchs zu ermitteln.

Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:

1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;
2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;
3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 3 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.

Da keine, oder nicht ausreichende, Vergleichswerte gemäß § 40 ImmoWertV zur Verfügung stehen, wird bei diesem Gutachten als Ausgangspunkt für die Ermittlung des Bodenwertes der vom Gutachterausschuss für das dortige Gebiet festgestellte Bodenrichtwert (durchschnittlicher Lagewert gemäß § 196 BauGB) herangezogen, wobei jedoch der Wert mit dem durchschnittlichen Lagewert nicht identisch sein muss, da der durch den Preis bestimmt wird, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielen wäre.

Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss Heidelberg gibt einen Bodenrichtwert von **900,- Euro pro m²** Grundstücksfläche für unbebaute Grundstücke, inkl. Erschließungskosten, in diesem Gebiet an (abgerufen über boris-bw.de). Der Bodenrichtwert wurde zum Stichtag 01.01.2022 festgelegt und bezieht sich auf Wohnbauflächen, Ein- und Zweifamilienhäuser und eine Grundstücksfläche von 700 m².

Beurteilung

Im der örtlichen Fachinformation des Gutachterausschusses wird darauf hingewiesen, wie Grundstücksflächen über 700 m² zu bewerten sind. Eine Umrechnung für Grundstücke mit geringerer Fläche ist nicht angegeben und kommt daher offenbar nicht zum Tragen.

Die Bodenrichtwertzone, in der sich das Grundstück befindet, ist relativ groß. Die Grundstücke sind teils bis 500 m entfernt, so dass andere Grundstücke keine unmittelbare Beeinträchtigung durch die Umgehungsstraße und das nahe gelegene Autobahnkreuz erfahren. Es wird daher ein Abschlag für das zu bewertende Grundstück in Höhe von ca. 10 % aufgrund der Immissionen als markt- und sachgerecht erachtet.

Aufgrund der Lage des Grundstücks, der Ausnutzung, der Größe und des Zuschnitts sowie der Bebauung und der sonstigen rechtlichen Eigenschaften und tatsächlichen Gegebenheiten, wird nach sachverständigem Ermessen ein Bodenwert von **810,- Euro pro m²** für das zu bewertende Grundstück als angemessen und marktgerecht angesetzt. Hierbei wurde vom Bodenrichtwert ausgegangen und ein Abschlag aufgrund der Nähe zur Umgehungsstraße und der relativen Nähe zum Autobahnkreuz vorgenommen.

Separate Stellplatz- und Garagengrundstücke, die ausschließlich als Stellplatz-/Garagengrundstücke genutzt werden dürfen, sind in der Regel mit 50 % vom Bodenrichtwert der Zone, in der das Grundstück liegt, anzusetzen (gemäß örtlicher Fachinformation zum Bodenrichtwert).

Das wären in vorliegendem Falls 900,- Euro / 2 = 450,- Euro. Für die Nutzung als Stellplatz ist die Lage nahe der Umgehungsstraße und der Beeinträchtigungen vom Autobahnkreuz unerheblich.

Zum Wertermittlungsstichtag (seit Festsetzung des Bodenrichtwertes) hat sich das Preisniveau nicht wesentlich verändert, so dass keine Anpassung (Zu-/Abschlag) zum Stichtag erforderlich ist.

Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert:	900 EUR
Abschlag Verkehrsbeeinträchtigung	-90 EUR
Bodenwert angepasst:	810 EUR
<u>Berechnung:</u>	
<i>Flst. Nr. 32911 mit einer Größe von 330 m²:</i>	
330 m ² x	810EUR = 267.300 EUR
<i>Flst. Nr. 32902 mit einer Größe von 14 m²:</i>	
14 m ² x	450EUR = 6.300 EUR
Gesamter Bodenwert der fiktiv unbelasteten Grundstücke	= 273.600EUR

6.3. Allgemeines zum Erbbaurecht

Definition gemäß §1

Abs. 1 ErbbauRG

Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, dass demjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, das veräußerliche und vererbliche Recht zusteht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu haben (Erbbaurecht).

Wesentliche Merkmale des Erbbaurechts

Das Bauwerk gilt als wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts (und nicht des Grundstücks). Erlischt das Erbbaurecht, so wird das Bauwerk zum wesentlichen Bestandteil des Grundstücks.

Erbbaurechte können nur erstrangig bestellt werden. Damit ist gesichert, dass das Erbbaurecht auch im Fall einer Zwangsversteigerung des Grundstücks fortbesteht.

Das Erbbaurecht kann zeitlich befristet oder unbefristet vereinbart sein.

Das Erbbaurecht ist ein grundstücksgleiches Recht. Es kann wie ein Grundstück veräußert, belastet und vererbt werden und wird deshalb in ein eigenes Grundbuch (Erbbaugrundbuch) eingetragen. Im Erbbaugrundbuch wird i.d.R. auf den Erbbaurechtsvertrag Bezug genommen, weil dieser die vertraglichen Vereinbarungen zwischen den Parteien enthält.

Erbbauzins

Der Erbbaugrundstückseigentümer erhält dafür, dass er seinen Boden dem Erbbauberechtigten zur Verfügung stellt, in der Regel ein Entgelt in Form einer regelmäßigen Zahlung: den Erbbauzins.

Die Höhe des Erbbauzinses kann grundsätzlich zwischen den beteiligten Parteien frei verhandelt werden. Es ist jedoch zur Regel geworden, dass der Erbbauzins zu Beginn der Laufzeit des Erbbaurechts in einem Prozentsatz festgelegt wird, der sich auf den zur Zeit der Begründung des Rechts gegebenen Bodenwert bezieht.

Verfahren

Weil es sich bei dem zu bewertenden Grundstück um ein Erbbaurechtsgrundstück handelt, muss der Bodenwertanteil des Erbbaurechts bzw. der Verkehrswert des Erbbaugrundstücks ermittelt werden.

Der Verkehrswert des Erbbaurechts und der Verkehrswert des Erbbaugrundstücks sind unter Berücksichtigung der vertraglichen Vereinbarungen und der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände in Abhängigkeit von den zur Verfügung stehenden Daten zu ermitteln. Der Verkehrswert des Erbbaurechts kann im Vergleichswertverfahren nach den §§ 49 und 50 der ImmoWertV2021 **oder auf andere geeignete Weise ermittelt werden**. Der Verkehrswert des Erbbaugrundstücks kann im Vergleichswertverfahren nach den §§ 51 und 52 der ImmoWertV2021 **oder auf andere geeignete Weise ermittelt werden**.

Für den vorliegenden Auftrag ist der Verkehrswert des Erbbaurechts zu ermitteln.

Vergleichswertverfahren

§ 49 Vergleichswertverfahren für das Erbbaurecht

(1) Im Vergleichswertverfahren kann der Wert des Erbbaurechts insbesondere ermittelt werden

1. aus Vergleichspreisen für veräußerte Erbbaurechte,
2. ausgehend von dem nach § 50 zu ermittelnden finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts oder
3. ausgehend vom Wert des fiktiven Volleigentums im Sinne des Satzes 2: Der Wert des fiktiven Volleigentums ist der Wert des fiktiv unbelasteten Grundstücks, der dem marktangepassten vorläufigen Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwert ohne Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen entspricht.

§ 51 Vergleichswertverfahren für das Erbbaugrundstück

(1) Im Vergleichswertverfahren kann der Wert des Erbbaugrundstücks insbesondere ermittelt werden

1. aus Vergleichspreisen für veräußerte Erbbaugrundstücke,
2. ausgehend von dem nach § 50 zu ermittelnden finanzmathematischen Wert des Erbbaugrundstücks oder
3. ausgehend vom Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks.

Eignung und Anpassung der Daten

Gemäß § 9 Abs. 3 der ImmoWertV 2021 können Daten vom Sachverständigen geschätzt werden, falls zur Wertermittlung keine bzw. lediglich nicht geeignete Daten zur Verfügung gestellt werden können.

Datengrundlage im Bewertungsfall

Der Gutachterausschuss Heidelberg hat in seinem Grundstücksmarktbericht keine Erbbaurechtsfaktoren und auch keine Erbbaurechtskoeffizienten ausgewiesen. Es sind auch nicht genug Vergleichspreise von veräußerten Erbbaurechten vorhanden, so dass eine Kaufpreisauswertung angefordert werden könnte und die Wertermittlung anhand des Vergleichswertverfahren erfolgen könnte.

6.4. Bodenwertanteil des Erbbaurechts

Grundlage

Gemäß § 50 ImmoWertV ist der finanzmathematische Wert des Erbbaurechts durch Bildung der Summe des Wertes des fiktiven Volleigentums abzgl. des Bodenwertes des fiktiv unbelasteten Grundstücks und der über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten Differenzen aus dem angemessen und dem erzielbaren Erbbauzins oder ausnahmsweise der Differenz aus dem jeweils über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten angemessenen und erzielbaren Erbbauzins.

Diese Differenz entspricht dem Bodenwertanteil, wie er im vorherigen Verfahren der WertR bezeichnet wurde.

Ausgangsdaten

Der Erbbaupertrag ist ursprünglich vom 09.12.1966. Es gibt Nachträge bezüglich Erbbauzinsänderungen vom 15.02.1985/20.02.1985, 30.09.1993, 21.10.2002/17.02.2004/05.02.2004, vom 26.08.2011, vom 18.09.2019 und 23.04.2019.

Das Erbbaurecht endet mit Ablauf des 99. Jahres nach Eintragung zum 23.02.2066. Erbbaurechtsgeber ist die Stiftung Schönau, Heidelberg (ehemals: evangelische Stiftung Pflege Schönau).

Die Restlaufzeit beträgt demnach noch:

42 Jahre -gerundet-

Gemäß Erbbauvertrag räumt die Grundstückseigentümerin den Erbbauberechtigten ein Vorkaufsrecht für das Grundstück ein.

Im § 12 des Erbbauvertrages wird geregelt, dass dem Erbbauberechtigten nach Beendigung des Erbbaurechts durch Zeitablauf ein Vorrecht auf Erneuerung zu (nach näherer Maßgabe des § 31 ErbbauVO).

Gemäß Homepage der Stiftung Schönau wird in der Regel ein Erbbaurecht um eine weitere Laufzeit erneuert. Ein Verkauf der Grundstücke ist nicht vorgesehen.

Die Restnutzungsdauer des Gebäudes beträgt 29 Jahre

Die Laufzeit des Erbbauvertrages ist somit länger als die Gebäuderestnutzungsdauer. Eine Entschädigung des Gebäudes wegen Vertragsablauf wird somit nicht fällig.

Laut Erbbauvertrag verpflichtete sich der Erbbaurechtsgeber bei Beendigung des Erbbaurechts (durch Zeitablauf) eine Entschädigung in Höhe von 2/3 des gemeines Wertes, den die Bauwerke bei Ablauf des Erbbaurechts haben, an den Erbbauberechtigten zu zahlen.

Der Zugangsweg Flst.Nr. 32906 sowie auch der Garagenhof Flst.Nr. 32897 befinden sich im Eigentum der Stiftung Schönau (Erbbaurechtsgeber). Für die beiden Grundstücke ist unter §24 im Erbbaurechtsvertrag geregelt, dass die Benutzung (Gebrauch) den Erbbauberechtigten überlassen wird. Sie haben sich mit je 1/17 Anteil an der Herstellung, Unterhaltung und Verwaltung des Hofraums des Grundstück Flst.Nr. 32897 und mit 1/5 Anteil am Weggrundstück Flst.Nr. 32906 nach Maßgabe der §§ 75 und 76 der Landesbauordnung Baden-Württemberg zu beteiligen.

Erzielbarer Erbbauzins

Jährlicher Erbbauzins (erzielbarer Erbbauzins):

Vgl. § 50 ImmoWertV (4): der erzielbare Erbbauzins ist der Betrag, der sich aus dem im Erbbaurechtsvertrag vereinbarten Erbbauzins unter Berücksichtigung vertraglich vereinbarter und gesetzlich zulässiger Anpassungsmöglichkeiten ergibt.

Erbbauzins gemäß Erbbaurechtsvertrag:

518,96EUR - ursprüngl. Erbbauzins 1.015,- DM in Euro-

777,67EUR - Erhöhung seit 15.02.1985

405,45EUR - Erhöhung seit 30.09.1993-

479,62EUR - Erhöhung seit 21.10.2002/17.02.2004/05.02.2004-

319,37EUR -Erhöhung seit 26.08.2011-

441,94EUR - Erhöhung seit 18.09.2019 und 23.04.2019-

2.943,01EUR

**= aktueller jährlicher Erbbauzins
der gesamten Immobilie**

Ermittlung des erzielbaren Erbbauzinses (= gesetzlich oder vertraglich erzielbar) bei verpasster Erbbauzinsanpassung:

Ist aufgrund des Erbbaurechts ein Wohngebäude errichtet worden, darf der Erbbauzins frühestens nach Ablauf von 3 Jahren seit Vertragsschluss und, wenn eine Erhöhung des Erbbauzinses bereits erfolgt ist, frühestens nach Ablauf von 3 Jahren seit der jeweils letzten Erhöhung geltend gemacht werden. Der Umstand, dass eine in der Vergangenheit vorgenommene Erhöhung des Erbbauzinses den Erhöhungsanspruch des Grundstückseigentümers nicht ausgeschöpft hat, hat nicht zur Folge, dass er für einen späteren Zeitraum diesen Rahmen nicht ausschöpfen darf.

Üblicherweise werden zur Anpassung der Erbbauzinses im Erbbauvertrag entsprechende Sicherungs-/Anpassungsklauseln vereinbart.

Im Vertrag vom 09.12.1966 gibt es unter § 3 eine Wertsicherungsklausel, die besagt, dass wenn sich die wirtschaftlichen oder geldlichen Verhältnisse allgemein oder hinsichtlich des Grundstückswertes in dem Maße ändern, dass der vereinbarten Erbbauzins für den Eigentümer oder den Erbbauberechtigten nicht mehr angemessen sein sollte (hinsichtlich des Grundstückswertes um mehr als 25 %), so kann jede Partei verlangen, dass der dann angemessene Erbbauzins neu festgesetzt wird.

Bei Erbbaurechtsverträgen ohne Anpassungsklausel kann dennoch eine Anpassung infrage kommen, wenn sich das Gleichgewicht zwischen Leistung und Gegenleistung im Laufe der Zeit so stark verschoben hat, dass dem dadurch benachteiligten Vertragspartner ein weiteres Festhalten an der ursprünglichen Vereinbarung billigerweise nicht mehr zuzumuten ist (Überschreitung der Opfergrenze). Unabhängig davon, ob es sich um ein Wohn- oder Gewerbestandstück handelt, kann der Erbbauzins bei einem Anstieg der Lebenshaltungskosten von >150 % oder einem Kaufkraftschwund von mehr als 60 % - bemessen nach den vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Indizes - wegen Wegfall der Geschäftsgrundlage angepasst werden.

Dabei bemessen sich Kaufkraftschwund und Lebenshaltungskosten am Lebenshaltungskostenindex bzw. dem Verbraucherpreisindex. In den folgenden Abschnitten werden diese Indizes genauer beschrieben.

Seitdem in die damalige ErbbauVO (heute: ErbbauRG) 1974 der § 9a neu eingefügt wurde, ist eine Kopplung des Erbbauzinses an einen Bodenpreisindex unzulässig, da die Bodenpreisentwicklung nicht der Entwicklung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse entspricht.

Ein Erhöhungsanspruch ist jedoch bei Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse nicht unbillig. Dementsprechend hat der BGH bei der Auslegung des Begriffs "Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse" in ständiger Rechtsprechung entschieden, dass entsprechend der sozialen Zielsetzung an die Daten anzuknüpfen ist, die am besten die allgemeine Wirtschaftslage des Durchschnitts der Bevölkerung widerspiegeln. Danach kommt es auf den Mittelwert folgender Auswertungen an:

der Veränderung des (ehemaligen) Lebenshaltungskostenindex eines 4-Personen-Haushalts von Arbeitern und Angestellten mit mittlerem Einkommen (bzw. heute Verbraucherpreisindex) einerseits und der Veränderung der Indizes der durchschnittlichen Bruttomonatsverdienste vollzeitbeschäftigter Arbeitnehmer (=

Vom Lebenshaltungs- kostenindex zum Verbraucherpreisindex

Der Lebenshaltungskostenindex eines 4-Personen Haushalts von Arbeitern und Angestellten mit mittlerem Einkommen wird nach der Indexrevision im Jahr 2003 vom statistischen Bundesamt nicht mehr ermittelt. An seine Stelle ist der Verbraucherpreisindex mit dem Basisjahr 2000 (VPI 2000) getreten.

Aufgrund der Indexrevision ist bei der Berechnung von Erbbauzinsanpassungen der VPI zu verwenden.

Für privatrechtliche Verträge, die Wertsicherungsklauseln auf Basis eines dieser Verbraucherpreisindizes enthalten, ist nach Dezember 1999 ein Übergang auf den Verbraucherpreisindex (VPI) erforderlich; denn eine sachgerechte Fortführung der weggefallenen Lebenshaltungskostenindexreihe ist nicht möglich, auch nicht mit Hilfe mathematischer Berechnungen.

Berechnung des vertraglich erzielbaren Erbbauzinses (bei verpasster Anpassung)

Nach zuvor beschriebener Methode (Anpassung mittels VPI und Einkommensindex) wird der tatsächliche Erbbauzinssatz wie folgt berechnet:

Im vorliegenden Fall wurde im Erbbauvertrag keine konkrete Vereinbarung über eine evtl. Erhöhung des Erbbauzinses getroffen (bzw. nur eine Regelung über den Bodenwert). Das hat zur Folge, dass sich die Anpassung des Erbbauzinses im Bewertungsfall ebenso am Lebenshaltungskostenindex (bzw. Verbraucherpreisindex), sowie Einkommensindex orientiert. Die letzte Anpassung erfolgte im Jahre 2019. Somit muss überprüft werden, ob eine erneute Erhöhung des Zinses gerechtfertigt wäre.

**Die letzte Zinsanpassung erfolgte zum 11.11.2019. Der aktuell vereinbarte Erbbauzins beträgt:
2.943,01EUR**

Basisdaten zur Anpassung des Erbbauzinses

Zeitpunkt der letzten Anpassung des Erbbauzinses		11.11.2019
Höhe des Erbbauzinses seit der letzten Anpassung	€	2.943,01
Bodenrichtwert zum Zeitpunkt der letzten (gem. Grundstücksmarktbericht Heidelberg 2020)	€	530
Bodenrichtwert zum Stichtag (01.01.2022)	€	900
Index durchschnittlicher monatlicher Bruttoverdienst zum Zeitpunkt der letzten Erbbauzinsanpassung IV. Quartal 2019		95,10
Index durchschnittlicher monatlicher Bruttoverdienst zum Stichtag I. Quartal 2024.		109,30
Verbraucherpreisindex zum Zeitpunkt der letzten Erbbauzinsanpassung (11.11.2019); Index 2020=100		99,50
Verbraucherpreisindex zum Stichtag (18.04.2024); Index 2020=100		119,20

Aus dem Erbbauvertrag ergeben sich folgende Regelungen zur Anpassung des Erbbauzinses:

Eine Anpassung des Erbbauzinses kann erfolgen sobald die Grundstückspreise in gleicher oder ähnlicher Lage eine Veränderung von 25%, gegenüber dem Stande bei der letzten Erbbauzinsanpassung, erfahren haben oder wenn sich die wirtschaftlichen oder geldlichen Verhältnisse allgemein nicht mehr angemessen sein sollten.

Wurden keine (konkreten) Anpassungsklauseln vereinbart, kann der Erbbauzins, wie im Abschnitt "Ausgangsdaten" erläutert (aufgrund von "Wegfall der Geschäftsgrundlage"), angepasst werden.

Berechnung

Veränderung der Bodenwerte (Grundstückspreise)

Bodenrichtwert zur letzten Erbbauzinsanpassung	€	530
Werterhöhung um 25 %	€	133
Notwendiger Bodenwert zur Erhöhung des Erbbauzinses	€	663
Bodenrichtwert zum Stichtag	€	900

Veränderung der Bruttoverdienste Deutschland (2022 = 100):

Indexstand IV. Quartal 2019		95,1
Indexstand I. Quartal 2024		109,3
Veränderung in Prozentpunkten		14,2
Veränderung in Prozent	%	14,93

Veränderung Verbraucherpreisindex (2020 = 100)

Indexstand VPI 11.11.2019		99,5
Indexstand VPI 18.04.2024		119,2
Veränderung in Prozentpunkten		19,7
Veränderung in Prozent	%	19,80
Gesamtveränderung der Lebenshaltungskosten:	%	19,80

Gesamtveränderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse:

Veränderung der Bruttoverdienste	%	14,93
Gesamtveränderung Lebenshaltungskosten	%	19,80
Summe der Veränderungen der wirtschaftlichen Verhältnisse		34,73
Mittelwert der Veränderung der wirtschaftlichen Verhältnisse	%	17,37

Unter Berücksichtigung der Veränderungen der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse ergibt sich folgende Anpassung für den Erbbauzins:

Erbbauzinsanpassung

Erbbauzins seit letzter Anpassung		€	2.943,01
Erbbauzinsanpassung	17,37%	€	511,06
Neuer vertraglich möglicher Erbbauzins		€	3.454,07
erzielbarer Erbbauzins -gerundet-		€	3.450,00

Angemessener Erbbauzins

Im ursprünglichen Erbbaurechtsvertrag war kein Erbbauzins in Prozent angegeben.

Vgl. § 50 ImmoWertV (3): der angemessene Erbbauzins wird in der Regel auf der Grundlage des angemessenen Erbbauzinssatzes und des Bodenwertes des Grundstücks, an dem das Erbbaurecht bestellt wird, ermittelt. Der angemessene Erbbauzinssatz, der sich bei Neubestellung von Erbbaurechten der betroffenen Grundstücksart am Wertermittlungstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ergibt oder ein anderer geeigneter Zinssatz.

Auf der Homepage der Stiftung Schönau wird der Erbbauzins bei Wohnnutzung mit bis zu drei Wohneinheiten mit 4 % angegeben.

Im Grundstücksmarktbericht 2022 der Stadt Karlsruhe werden recherchierte Erbbauzinssätze der Kirchen, des Land Baden-Württembergs und der Stadt Karlsruhe veröffentlicht.

Für Wohnbaugrundstücke beträgt der Erbbauzinssatz für Wohnen bei verschiedenen Erbbaurechtsgebern 4 %. Die Stadt Karlsruhe hat aufgrund niedriger Kapitalmarktzinsen den Erbbauzins befristet auf 2 % gesenkt.

In der Wertermittlung wird von einem üblichen Erbbauzins, wie von der Stiftung Schönau angegeben, von 4 % ausgegangen.

Der angemessene Erbbauzins errechnet sich aus dem stichtagsbezogenen, unbelasteten Bodenwert x 4,00 % Zinsen =

$$273.600 \text{ EUR} \times 4,00 \% = 10.944 \text{ EUR pro Jahr}$$

Differenz angemessener und erzielbarer Erbbauzins

Angemessener jährlicher Erbbauzins = 10.944 EUR

abzügl. vertraglich erzielbarer Erbbauzins = - 3.450 EUR

Differenz angemessener-erzielbarer Erbbauzins = 7.494 EUR
(entspricht jährlicher Zinsvorteil für den Berechtigten)

Kapitalisierung der Differenz

Bei einer Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrags von rund
42 Jahren

und einer Verzinsung von 4,00%

ergibt sich ein Rentenbarwertfaktor: 20,1856

kapitalisierte Differenz aus angemessenem und erzielbarem Erbbauzins:			
7.494 EUR	x	20,1856	= 151.271 EUR

6.4.1 Bodenwertanteil des Erbbaurechts (ohne Berücksichtigung des Erbbauzinses)

Im Zwangsversteigerungsverfahren ist zusätzlich der Bodenwertanteil des Erbbaurechts ohne Berücksichtigung des Erbbauzinses zu ermitteln, da der Barwert des Erbbauzinses bei einer Zwangsversteigerung unter Umständen separat zu entschädigen ist. Eine Berechnung des Bodenwertanteils des Erbbaurechts mit Berücksichtigung des tatsächlichen Zinses würde, bei Abzug des Wertersatzbetrags (Barwert des Erbbauzinses) rechnerisch zu einer doppelten Subtraktion des Erbbauzinses führen.

Differenz angemessener und erzielbarer Erbbauzins

Angemessener jährlicher Erbbauzins = 10.944 EUR

Abzug für tatsächlich vereinbarten Erbbauzins entfällt im Zwangsversteigerungsverfahren; der Erbbauzins wird mit 0,-- Euro angesetzt (Barwertberechnung siehe Punkt 6.7.): = - 0 EUR

Differenz angemessener-erzielbarer Erbbauzins) = 10.944 EUR
(entspricht jährlicher Zinsvorteil für den Berechtigten)

Kapitalisierung der Differenz

Bei einer Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrags von rund
42 Jahren
und einer Verzinsung von 4,00%
ergibt sich ein Rentenbarwertfaktor: 20,1856

kapitalisierte Differenz aus angemessenem und erzielbarem Erbbauzins:			
10.944 EUR	x	20,1856	= 220.911 EUR

6.5. Sachwert

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen; durchschnittliche Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge zu den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Im Rahmen der Modellkonformität können nur Regionalfaktoren derer Gutachterausschüsse zur Anwendung kommen, deren Sachwertfaktoren für die Wertermittlung herangezogen werden.

Der Ermittlung der Herstellungskosten werden die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) zugrunde gelegt, welche in der Anlage 4 der ImmoWertV21 veröffentlicht sind.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in Euro/m² Bruttogrundfläche (BGF) angegeben.

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Das Wertermittlungsobjekt ist entsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren. Bei den NHK 2010 sind teilweise Korrekturfaktoren angegeben, die eine Anpassung des jeweiligen Kostenkennwertes wegen der speziellen Merkmale des Bewertungsobjekts erlauben.

Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Alterswertminderungsfaktor =

$RND/GND \times$ durchschnittliche Herstellungskosten.

Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

In der Anlage 1 der ImmoWertV sind Modellansätze für verschiedene Gebäudetypen angegeben.

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Die Restnutzungsdauer ist unabhängig von dem zur Anwendung kommenden Wertermittlungsverfahren. Dementsprechend ist bei allen zur Anwendung kommenden Wertermittlungsverfahren dieselbe übliche Restnutzungsdauer anzusetzen.

Bei Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden im Fall von Modernisierungen ist das in Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) beschriebene Modell zugrunde zu legen.

Es kann bei der Bewertung von Verwaltungs-, Büro- und Geschäftsgebäuden entsprechende Anwendung finden. Das Modell soll einer nachvollziehbaren Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen dienen.

Die Modernisierungspunkte können ermittelt werden

1. durch Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente (Tabelle 1) oder
2. auf der Grundlage einer sachverständigen Einschätzung des Modernisierungsgrades (Tabelle 2)

Die Verwendung des Modells ersetzt nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalls. Bei kernsanierten Modellen ist als fiktives Baujahr das Jahr der fachgerechten Sanierung zugrunde zu legen. Die teilweise noch verbleibende alte Bausubstanz ist durch einen Abschlag zu berücksichtigen, welcher bei einer kompletten Kernsanierung 10 % beträgt.

Modernisierung/ Instandhaltung

Modernisierung (§ 16 Abs.3 Wohnraumförderungsgesetz)

(3) Modernisierungen sind bauliche Maßnahmen, die

1. den Gebrauchswert des Wohnraums oder des Wohngebäudes erhöhen,
2. die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder
3. nachhaltige Einsparung von Energie und Wasser bewirken.

Instandsetzungen, die durch Maßnahmen der Modernisierung verursacht werden, fallen unter die Modernisierung.

Die Instandhaltung soll sicherstellen, dass der funktionsfähige Zustand einer baulichen Anlage erhalten bleibt oder bei Ausfall wiederhergestellt wird.

Die Instandhaltung eines Gebäudes gewährleistet auf Dauer den physischen Erhalt eines Gebäudes, allerdings weitgehend in dem Zustand, in dem es errichtet wurde. Das Gebäude hat damit zwar physisch eine unendliche Lebensdauer, jedoch schwindet seine wirtschaftliche Nutzungsfähigkeit aufgrund der sich wandelnden Anforderungen an das Gebäude. Die Instandhaltung und Modernisierung stehen somit in einer Wechselbeziehung zur prognostizierten Restnutzungsdauer sowie zum Reinertrag eines Gebäudes.

Gebäudewertermittlung:

Gebäude:

Zweifamilienwohnhaus

Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche (BGF) wurde anhand der Baupläne ermittelt und liegt dem Gutachten als Anlage 1 bei.

Die ermittelte BGF beträgt: 443,52 m²

Kostenkennwert

NHK 2010

Zweifamilienreihenwohnhaus Typ 3.11 (unterkellert, 2 VG, DG ausgebaut)

Ermittlung des Kostenkennwerts unter Berücksichtigung der Standardstufen gemäß der Anlage 4 der ImmoWertV (nach Sanierung).

Kostenkennwert in EUR/m² BGF: 704 EUR /m² BGF

Durchschnittliche Standardstufe: 2,6

Korrekturen, Zu-/Abschläge

Gemäß Anlage 4 der ImmoWertV sind fehlende Drempel, ein ausgebauter Spitzboden usw. durch Zu- oder Abschläge auf die Kostenkennwerte zu berücksichtigen. Die Höhe des entsprechenden Abschlags bzw. Zuschlags ist hierbei vom Sachverständigen zu begründen.

Für Zweifamilienhäuser ist zudem ein Korrekturfaktor auf den Kostenkennwert von 1,05 vorzunehmen.

Die Anpassung erfolgt bei der Berechnung des vorläufigen Sachwertes. Im vorliegenden Fall wird ein Zuschlag für das Zweifamilienhaus vorgenommen.

Außerdem wird ein Zuschlag für den Teilausbau mit Dusche/WC im KG vorgenommen. Ein geringer Zuschlag von 1 % wird als markt- und sachgerecht erachtet (Teilausbau). Der Dachgeschossausbau ist im Kostenkennwert bereits berücksichtigt.

Anzusetzende Korrekturfaktoren/Zu-/Abschläge:

Zuschlag zwei Einheiten (ZFH) 5%

Zuschlag Kellerteilausbau 1%

Summe der Zu- und Abschläge: + 6%

Anzusetzender Korrekturfaktor: 1,06

Baupreisindex

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag

(Basisjahr 2010 = 100) = 1,812 -Stand 1. Quartal 2024-

Baujahr

1967

Gebäudealter

57 Jahre

Modernisierungspunkte**/ Modernisierungsgrad**

Das Wohnhaus wurde 1967 errichtet. Im Laufe der Zeit wurden Renovierungen, aber wenige größere Modernisierungen durchgeführt. Es wurden 2008 ein Teil der Fenster und die Haustüre erneuert sowie 2020 drei Dachfenster erneuert und 2011 die Heizung auf Fernwärme umgestellt). 2013 wurde das Bad im DG und WC im OG erneuert sowie Bodenbeläge und Malerarbeiten durchgeführt. 1997 wurden Sanitäräume im EG und OG renoviert.

Unter Berücksichtigung der durchgeführten Renovierungsmaßnahmen werden die Modernisierungspunkte anhand einer Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente ermittelt:

Modernisierungselemente	max. Punkte		Bewertungsobjekt
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4		0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2		0,5
Modernisierung d. Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2		0,5
Modernisierung der Heizungsanlage	2		1
Wärmedämmung der Außenwände	4		0
Modernisierung von Bädern	2		1
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2		1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2		0
Summe der Punkte	20		4

Wenn detaillierte Angaben zu Modernisierungen fehlen und sich eine präzise Punktzahl anhand der Punktetabelle nicht ermitteln lässt, können die Modernisierungspunkte sachverständig durch eine grobe Zuordnung zu einem Modernisierungsgrad erfolgen, aus dem die Gesamtpunktzahl für die Modernisierung ermittelt werden kann.

Eingruppierung:

- 0-1 Punkt = nicht modernisiert
- 2-5 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen d. Instandhaltung
- 6-10 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad
- 11-17 Punkte = überwiegend modernisiert
- 18-20 Punkte = umfassend modernisiert

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen ergibt sich in Abhängigkeit von Gesamtnutzungsdauer, Gebäudealter und Modernisierungsgrad.

Der Ermittlung liegt ein theoretischer Modellansatz zugrunde und wird nach der folgenden Formel berechnet:

$$\text{RND} = a \times \text{Alter}^2 / \text{GND} - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND}$$

Bei der Formel ist zu beachten, dass Modernisierungen erst ab einem gewissen Alter der baulichen Anlagen Auswirkungen auf die Restnutzungsdauer haben. Für die Variablen a, b und c sind die Werte der Tabelle 3, Anlage 2 zur ImmoWertV zu verwenden.

Daher können die in Tabelle b zu Anlage 2 der ImmoWertA veröffentlichten Tabellen verwendet werden, in denen in Abhängigkeit von Gesamtnutzungsdauer, Gebäudealter und Modernisierungspunkten die modifizierte Restnutzungsdauer direkt abgelesen werden kann. Die Tabellenwerte sind auf die volle Jahreszahl gerundet.

Ausgangsparameter:

Gesamtnutzungsdauer:	80	Jahre
Gebäudealter:	57	Jahre
Ermittelte Modernisierungspunkte:	4	Punkte

Aufgrund des Gebäudealters, des ermittelten Modernisierungsgrades und aufgrund der Gesamtnutzungsdauer ergibt sich folgende Restnutzungsdauer:

RND 29 Jahre

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen

Kostenkennwert in EUR/m ² :				704,00EUR
Korrekturfaktoren, Zu-/Abschläge:	x	1,060	=	746,24EUR
Indexierter Kostenkennwert:	x	1,812	=	1.352,19EUR
Bruttogrundfläche in m ²	x	443,52	=	599.723 EUR
<hr/>				
Herstellungskosten des Gebäudes				599.723 EUR
in der BGF nicht erfasste Bauteile:				
Kelleraußentreppe, Vordach, Terrasse, Balkon, Markise				18.000 EUR
<hr/>				
Herstellungskosten der baulichen Anlage				617.723 EUR
<hr/>				
x Regionalfaktor (gemäß GAA Heidelberg)				
617.723	x	1,2500	=	772.154 EUR
<hr/>				
x Alterswertminderungsfaktor (RND/GND)				
772.154 EUR	x	0,3625	=	279.906 EUR
<hr/>				
Zweifamilienwohnhaus			=	279.906 EUR

Vorläufiger Sachwert des fiktiven Volleigentums

Zweifamilienwohnhaus	=	279.906 EUR
Vorläuf. Sachwert der baulichen Anlagen	=	279.906 EUR
Bauliche Außenanlagen (pauschaler Zeitwert)	5,00% =	13.995 EUR
Vorläuf. Sachwert aller baulicher Anlagen		293.901 EUR
zzgl. Bodenwert (unbelastet)		273.600 EUR
Vorläufiger Sachwert des fiktiven Volleigentums		567.501EUR

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsstau:

Die Schadensbeseitigungskosten für Baumängel und Bauschäden sind in marktrelevanter Höhe zu berücksichtigen. Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss. Dabei ist gegebenenfalls ein Vorteilsausgleich ("neu für alt") vorzunehmen (vgl. ImmoWertA zu § 8.3.2).

Eine Wertminderung wegen unterlassener Instandhaltung (Instandhaltungsstau) ist nur zu berücksichtigen, soweit sie noch nicht bei Anwendungen des jeweils herangezogenes Verfahrens berücksichtigt worden ist (ggf. durch Verkürzung der RND o.ä.)

Somit ist eine Wertminderung aufgrund von Baumängeln, Bauschäden bzw. Instandhaltungsstau nur insoweit anzusetzen, in welcher Höhe diese im Grundstücksverkehr tatsächlich berücksichtigt wird. Bei der Verkehrswertermittlung sind nämlich grundsätzlich Kosten nicht dem Wert gleichzusetzen. Es kommt entscheidend darauf an, in welcher Höhe Baumängel und Bauschäden (Instandhaltungsstau) sich im Marktwert (Verkehrswert) niederschlagen.

a) Abzug wegen Mängeln und Schäden oder wegen Renovierungs- und Instandhaltungsstau am Zweifamilienwohnhaus:

- die Sanitärräume im EG und OG sind sehr klein
- die energetischen Eigenschaften sind mäßig

Wertminderung (marktorientiert) aufgrund des Instandhaltungsstaus und der Schäden/Mängel (Instandhaltungsstau der über die Alterswertminderung hinaus geht): = 25.000EUR

Sonstiges:

Aufgrund der Gebrauchsüberlassung des Flst.Nr. 32906 (Zugangsweg) und 32897 (Garagenhof), welche nicht direkt Bestandteil des Erbbaurechts sind, wird hier ein Zuschlag für das Nutzungsrecht angesetzt.

Dieser wird in Anlehnung an den Bodenrichtwert für Privatwege/-straßen angesetzt, welcher beim Gutachterausschuss Heidelberg mit 25 % des Bodenrichtwertes angegeben wird.

	Größe in m²	Anteil	BRW		
Flst.Nr. 32897	447	0,05882	900,00EUR	25%	5.916EUR
Flst.Nr. 32906	196	0,20000	900,00EUR	25%	8.820EUR
					14.736EUR

Für die Einschränkung durch das Erbbaurecht und die Pflicht zur Unterhaltung wird nur die Hälfte des Bodenwertes als Wertzuschlag für das zu bewertende Erbbaurecht für markt- und sachgerecht erachtet.

14.736,00EUR x 0,5 = 7.368EUR

Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale (Abschlag) = 25.000EUR
Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale (Zuschlag) = 7.368EUR

Sachwertfaktoren (§ 21 ImmoWertV)

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlichen (d.h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse, ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis "vorläufiger Sachwert" ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Das bedeutet, dass ein eventueller Käufer oder ein Investor seinen Kaufpreis nicht direkt am Sachwert orientiert, sondern gewisse Zu- oder Abschläge - abhängig von der Lage, der Art, der Größe, des Zustands und der Beschaffenheit des Objektes- vornimmt.

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwertes zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

Zuständiger Gutachterausschuss

Der Gutachterausschuss Heidelberg hat im Immobilienmarktbericht 2023 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelt, mit Berücksichtigung eines Regionalfaktors von 1,25 (wurde bei der Sachwertermittlung einbezogen).

Nach dieser Auswertung beläuft sich der Sachwertfaktor für die Auswertung 2021 (Marktanpassungsfaktoren 2022) bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern auf **1,05** für Wohnlagenklasse 4 und bei geschlossener Bauweise bei **1,00**. Für Reihenhäuser in Wohnlageklasse 4 wird ein Sachwertfaktor von **1,35** angegeben.

Zusammenfassung

Aufgrund der Lage, Größe, Art, Ausstattung und Beschaffenheit des Bewertungsobjektes (Zweifamilienwohnhaus, mittlere Lage in Wieblingen, teils bauzeitüblicher, teils renovierter Zustand) wird ein Sachwertfaktor von 1,20 als angemessen erachtet.

Beim Ansatz des Sachwertfaktors ist außerdem die Tatsache berücksichtigt, dass die Immobilienpreise seit Mitte des Jahres 2022 rückläufig sind. Dies ist insbesondere bei älteren und energetisch nicht sanierten Objekten festzustellen. Grund für die Preisrückgänge sind die stark gestiegenen Bauzinsen, der Ukraine-Krieg, die hohe Inflation und die wirtschaftlich unsichere Lage.

Marktangepasster Sachwert des fiktiven Volleigentums

Vorläufiger Sachwert	=	567.501EUR
Sachwertfaktor: 1,20 das entspricht einem Zuschlag von 20,00%	=	113.500 EUR
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		681.001EUR
Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale	= -	25.000EUR
	= +	7.368EUR
Marktangepasster Sachwert d. fikt. Volleigentum	=	663.369EUR

6.5.1 Mittelbares Vergleichswertverfahren zur Bewertung des Erbbaurechts - ausgehend vom vorläufigen Sachwert-

Wert des Erbbaurechts (Sachwertverfahren)

Zur Berechnung des Werts des Erbbaurechts wird zunächst vom Sachwert des unbelasteten, bebauten Grundstücks (fiktives Volleigentum) ausgegangen. Der unbelastete Bodenwert ist hiervon in Abzug zu bringen.

Die nachfolgende Berechnung erfolgt im Sinne des § 49 Abs. 1 Nr. 2 ImmoWertV2021 (mittelbares Vergleichswertverfahren ausgehend vom finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts)

Erbbaurechtsfaktoren

Der Gutachterausschuss Heidelberg hat gemäß telefonischer Auskunft keine Erbbaurechtsfaktoren und auch keine Erbbaurechtskoeffizienten ausgewiesen. Im Grundstücksmarktbericht sind auch keine entsprechenden Faktoren veröffentlicht.

Auch umliegende Gutachterausschüsse haben großteils keine Erbbaurechtsfaktoren herausgegeben.

Im Landesgrundstücksmarktbericht 2019 Rheinland-Pfalz wurden Erbbaurechtsfaktoren veröffentlicht. Allerdings nur bis zu einem Bodenwertniveau von 250,- Euro. Hier läge der Erbbaurechtsfaktor bei 0,92. Eine Unterscheidung in Region wurde aufgrund der geringen Kaufpreismengen nicht vorgenommen. Eine Auswertung für höhere Bodenwerte liegt nicht vor.

Im Grundstücksmarktbericht Frankfurt a.M. 2024 wurden Erbbaurechtsfaktoren veröffentlicht. Für Objekte in Siedlungsgebieten liegt der Quotient von einem Finanzmathematischen Wert von ca. 560.000 Euro bei einem bereinigten Kaufpreis von 340.000 Euro. Das entspricht einem Erbbaurechtsfaktor von ca. 0,61.

Der Gutachterausschuss Mannheim gibt zwar keine Erbbaurechtsfaktoren heraus, allerdings sind im Grundstücksmarktbericht 2020 Kaufpreise von Reihenmittelhäusern in Volleigentum und in Erbbaurecht dargestellt. Der durchschnittliche Kaufpreis aus den Jahren 2018 bis 2020 für Reihenmittelhäuser der Baujahre 1960 bis 1979 beträgt 3.000 Euro (bei 36 Kauffällen)

Der durchschnittliche Kaufpreis aus den Jahren 2018 bis 2020 für Reihenmittelhäuser im Erbbaurecht der Baujahre 1960 bis 1979 beträgt 2.446 Euro (bei 12 Kauffällen).

Im Durchschnitt ist somit ein Erbbaurecht in der betreffenden Baujahresklasse um den Faktor 0,81 zum Volleigentum verkauft worden.

Der Gutachterausschuss Karlsruhe gibt keine Erbbaurechtsfaktoren heraus. Die Erbbaurechtsfaktoren und ggf. Marktanpassung sind sachverständig festzulegen.

Bis zum Jahr 2020 wurden vom Gutachterausschuss Wertfaktoren zur Ermittlung der Bodenwertanteile für Erbbaurechte herausgegeben. Diese wurden in Abhängigkeit des Bodenwertes und der Rendite ermittelt.

Bei einem Bodenwert von 300,- bis 500,- Euro betrug der Wertfaktor bei einer Rendite von 0,05 % 0,9 bis 0,95.

Der Wertfaktor wurde im Rahmen der Erbbaurechtsermittlung nach WertR 2002 angewendet.

Die Höhe des Wertfaktors für den Erbbauberechtigten ist abhängig von den Einschränkungen durch das Erbbaurecht. Er liegt regelmäßig zwischen 0,3 und 0,8, in Einzelfällen bei 0,9. Bei Verträgen ohne Anpassungsklausel liegt der Wertfaktor im Durchschnitt bei 0,5.

Der hier verwendete Marktanpassung mit dem Wertfaktor berücksichtigt also lediglich den Bodenwertanteil des Erbbaurechts (vgl. Seitz; das Erbbaurecht und seine Tücken, Abhandlung Zeitschrift GuG 1, 2020).

Im Prinzip ist dem ermittelten Wertfaktor noch eine zweite Marktanpassung (Abschlag) hinzuzufügen, so dass das Erbbaurecht insgesamt an den Markt angepasst wird. So wäre ein Erbbaurechtswertfaktor, welcher etwas unter dem Wertfaktor Karlsruhe liegt, sach- und marktgerecht.

Auf Grundlage der recherchierten Auswertungen der Gutachterausschüsse wird nach sachverständigem Ermessen ein Erbbaurechtswertfaktor von 0,80 im vorliegenden Fall für sach- und marktgerecht erachtet. Die Tatsache, dass die Restnutzungsdauer noch relativ lang ist, wurde hierbei berücksichtigt.

Berechnung

Vorläufiger Sachwert des anteiligen unbelasteten, bebauten Grundstücks (Volleigentum)	=	567.501EUR
Marktanpassung x 20,00%	=	113.500 EUR
Marktangepasster vorläufiger Sachwert des fiktiven Volleigentums	=	681.001EUR
Abzug Bodenwert (unbelastet)	-	273.600EUR
über die Restlaufzeit kapitalisierte Differenz aus dem angemessenen und dem erzielbaren Erbbauzins (bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts) vgl. 6.4	+	151.271EUR
abgezinster, nicht zu entschädigender Wertanteil der baulichen Anlage (für Restnutzungsdauer > Restlaufzeit Erbbauvertrag) - entfällt	-	0EUR
finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts	=	558.672EUR

Abzug des Bodenwerts (unbelastet)

Addition des Bodenwertanteils des Erbbaurechts

finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts	=	558.672EUR
objektspezifisch angepasster Erbbaurechtsfaktor	x 0,80	-111.734EUR
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts	=	446.938EUR
gegebenenfalls zusätzliche Marktanpassung (es wird keine zusätzliche Marktanpassung für erforderlich erachtet; daher Ansatz 1,0)	x 1,0	0EUR
besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale (Abschlag)	= -	25.000EUR
besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale (Zuschlag)	=	7.368EUR
Vergleichswert des Erbbaurechts (aus dem Sachwert abgeleitet)	=	429.306EUR

6.5.2 Wert des Erbbaurechts ohne Berücksicht. des Erbbauzinses (Sachwertverf.)

Wert des Erbbaurechts ohne Erbbauzinsberücksichtigung

Unter Punkt 6.4 wurde der Bodenwertanteil des Erbbaurechts ermittelt. Da im Zwangsversteigerungsverfahren Lasten und Beschränkungen, die in der 2. Abteilung des Grundbuches eingetragen sind, beim Verkehrswert nicht zu berücksichtigen sind, erfolgte die Bodenwertermittlung des Erbbaurechts unter der Annahme, dass kein Erbbauzins bezahlt wird (Punkt 6.4.1).

Der Barwert des Erbbauzinses ist bei einer Zwangsversteigerung, unter Umständen, separat zu entschädigen.

Berechnung	Marktangepasster vorläufiger Sachwert des fiktiven Volleigentums	=	681.001EUR
Abzug des Bodenwerts (unbelastet)	Bodenwert (unbelastet)	-	273.600EUR
Addition des Bodenwertanteils des Erbbaurechts (ohne Zinsberücksichtigung)	Bodenwertanteil des Erbbaurechts; ohne Berücksichtigung des Erbbauzinses	+	220.911EUR
	abgezinsten, nicht zu entschädigender Wertanteil der baulichen Anlage (für Restnutzungsdauer > Restlaufzeit Erbbauvertrag) - entfällt	-	0EUR
	finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts	=	628.312EUR

finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts	=	628.312EUR
objektspezifisch angepasster Erbbaurechtsfaktor (soweit vom GAA ermittelt)	x 0,80	-125.662EUR
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts	=	502.650EUR
gegebenenfalls zusätzliche Marktanpassung	x 1,0	0EUR
besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale (Abschlag)	= -	25.000EUR
besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale (Zuschlag)	=	7.368EUR
Vergleichswert des Erbbaurechts ohne Berücksichtigung des Erbbauzinses (aus dem Sachwert abgeleitet)	=	485.018EUR

6.6. Ertragswert

Reinertrag, Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Zu den Bewirtschaftungskosten gehören:

1. die Verwaltungskosten,
2. die Instandhaltungskosten,
3. das Mietausfallwagnis,
4. die Co2-Abgabe
5. die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs

1) die Verwaltungskosten,
Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

2) Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.

3) Das Mietausfallwagnis umfasst

1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,

2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie

3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

4.) Für die Co2-Bepreisung ist die Aufteilung der Kohlendioxidkosten zwischen Vermieter und Mieter zu ermitteln, gemäß Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (seit 01.01.2023 in Kraft getreten). Dies betrifft Immobilien welche mit Heizöl, Gas oder anderen Brennstoffen beheizt werden bzw. wenn durch diese Brennstoffe das Warmwasser erzeugt wird.

Als Bewirtschaftungskosten sind üblicherweise die durchschnittlich und nachhaltig (d. h. im langjährigen Durchschnitt und nicht in einer zufällig ausgewählten Periode angefallenen) aufzuwendenden Kosten anzusetzen. So dürfen z. B. überdurchschnittliche Kosten infolge unsachgemäßer Bewirtschaftung oder unterdurchschnittliche Kosten infolge einer Idealbewirtschaftung nicht in Ansatz gebracht werden. Es sollen deshalb Erfahrungs- (d. h. Durchschnitts-) sätze vergleichbarer Grundstücke herangezogen werden.

Zusammensetzung der Bewirtschaftungs- kosten

Für Objekte dieser Art liegen die vom Eigentümer zu tragenden **Bewirtschaftungskosten i. d. R. zwischen 17 % und 20 %**. Die Bewirtschaftungskosten sind auch von der Restnutzungsdauer des Gebäudes und insbesondere von der Miethöhe abhängig. Im vorliegenden Fall werden pauschalierte **Bewirtschaftungskosten in Höhe von 18,50 %** des Rohertrags als angemessen und ausreichend angesehen und bei der Wertermittlung angesetzt.

Für die Bewirtschaftungskosten sind die in der Anlage 3 der ImmoWertV dargestellten Modellansätze zugrunde zu legen.

Die Werte sind jährlich auf Basis des vom Statistischen Bundesamts festgestellte Verbraucherpreisindexes anzupassen.

Verwaltungskosten:

351,40EUR	2	Einheiten	=	703EUR
45,00EUR	1	Stellplatz	=	45EUR

Instandhaltungsrücklage:

13,80EUR	228,12	m ² Wohnfläche	=	3.148EUR
100,00EUR	1	Stellplatz	=	100EUR

Mietausfallwagnis:

26.255,23EUR	2,0%	Wohnen	=	525EUR
--------------	------	--------	---	--------

Co2-Bepreisung - nicht umlegbarer Anteil:

Es ist kein Energieausweis vorhanden.

Anhand des Heizspiegels für Deutschland 2023 wird ein mittlerer Energieverbrauch für Einfamilienhäuser unterstellt und anhand der Angaben mit Hilfe des CO2-Rechentools ermittelt. In diesem Fall trägt der Vermieter 60% der gesamten Kohlendioxidkosten.

= 336EUR

(<https://co2kostenaufteilung.bmwk.de/>;

<https://www.heizspiegel.de/fileadmin/hs/heizspiegel-2023/heizspiegel-2023-flyer.pdf>)

Bewirtschaftungskosten insgesamt

4.857EUR

Das entspricht ungefähr

18,50%

Anmerkung:

Betriebskosten sind umlagefähig und werden deshalb bei den Bewirtschaftungskosten nicht berücksichtigt.

**Liegenschaftszinssätze
(§ 21 ImmoWertV)**

Liegenschaftszinssätze dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

**Objektspezifisch
angepasster
Liegenschaftszinssatz
(§ 33 ImmoWertV)**

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Absatz 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Einflussfaktoren

Die Höhe des Liegenschaftszinses ist abhängig von der Grundstücksart, der Bebauung, der Restnutzungsdauer, der Grundstücksausnutzung, der Lage und insbesondere von der derzeitigen Situation auf dem Grundstücksmarkt derartiger Objekte.

Einflussfaktoren

Allgemein kann man sagen, dass der Liegenschaftszins um so höher ist, je größer das Risiko der Kapitalanlage ist. Weiterhin ist der LZ zu erhöhen, bei schwer verkäuflichen Grundstücken, bei geringer Nachfrage und bei Wohnanlagen mit sehr vielen Wohneinheiten. Dagegen ist der LZ zu mindern bei Objekten mit besserer Wohnqualität, bei schlechter Grundstücksausnutzung, bei Grundstücken mit älteren Gebäuden und wenn die Nachfrage größer ist als das Angebot.

Zuständiger**Gutachterausschuss**

Der Gutachterausschuss von Heidelberg hat im Grundstücksmarktbericht 2023 folgende Liegenschaftszinssätze für das Jahre 2020/21 bzw. für das Jahr 2022 (sehr wenige) ausgewiesen:

ZFH geschl. Bauweise, LK 3, 2020/21	0,99%
EFH freistehend, LK 4, 2020/21	0,70%
EFH als DHH, LK 4, 2022	0,65%

Im Grundstücksmarktbericht 2021 von Mannheim sind ebenfalls Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht.

Ein- und Zweifamilienhaus mit einer

Restnutzungsdauer von 20 bis 40 Jahre: 1,60 - 3,00 %

Der Gutachterausschuss von Karlsruhe hat im Immobilienmarktbericht 2022 Liegenschaftszinssätze ausgewiesen, u. a. für Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und DHH:

EFH/ZFH	1,20 %
	(Spanne -0,7 bis 3,0 %)
DHH/RH	0,60 %
	(Spanne -0,8 bis 2,3 %)

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) hat ebenfalls marktübliche Liegenschaftszinssätze für verschiedene Objekttypen herausgegeben (bundesweite Erhebung, Stand Januar 2024):

Einfamilienhaus bis Dreifamilienhaus 1,50 - 4,50 %

Ansatz Liegenschaftszins

Unter Berücksichtigung der Charakteristiken des zu bewertenden Objektes, der Bebauung, insbesondere aber unter Beachtung der derzeitigen Situation auf dem Grundstücksmarkt bei Objekten solcher Art, wird nach sachverständigem Ermessen folgender **Liegenschaftszinssatz angesetzt:**

1,50%

(Einstufungskriterien: Zweifamilienhaus, durchschnittliche Grundstücksausnutzung, mittleres Mietniveau, mittlere Wohnlage, durchschnittliche Wohnfläche, durchschnittliche infrastrukturelle Gegebenheiten). Die Entwicklung der Liegenschaftszinsen seit der o. g. Ermittlungen ist berücksichtigt. Insbesondere die Tatsache, dass die Immobilienpreise seit Mitte 2022 für derartige Immobilien deutlich rückläufig sind (hohe Bauzinsen, erhöhte Inflation, hohe Baukosten, unsichere wirtschaftliche Lage usw.), ist berücksichtigt.

Restnutzungsdauer

(§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Bei mehreren Gebäuden muss eine mittlere Restnutzungsdauer bestimmt werden. Diese wird abgeleitet aus den einzelnen Nutzungsdauern der Gebäude zum Wertverhältnis (Mietansatz).

In diesem Fall ist nur ein Gebäude zu bewerten.

Die Restnutzungsdauer beträgt: 29 Jahre

Ertragswertermittlung:

Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde anhand der Baupläne ermittelt und liegt dem Gutachten als Anlage 2 bei.

Die ermittelte Wohnfläche beträgt:

Vierzimmermaisonettewhg. EG/OG	117,71	m ²
Vierzimmermaisonettewhg. OG/DG	110,41	m ²

Gesamtwohnfläche:	228,12	m ²
-------------------	--------	----------------

Mietsituation

Die EG-/OG Wohnung wird von einem Miteigentümer bewohnt.

Die OG-/DG Wohnung wird von einer Miteigentümerin bewohnt.

Innerhalb der Erbengemeinschaft gibt es offenbar keinen Mietvertrag oder sonstige Gebrauchsüberlassungsregelungen.

Mietspiegel

Gemäß Mietspiegel Heidelberg 2023 beläuft sich die ortsübliche Vergleichsmiete für die vorliegende Wohnung gemäß Lage und Punktekatalog auf:

EG/OG-Wohnung (Bj. 1969, nicht modernisiert seit 2014, 118 m²):

8,19 Euro pro m²

OG/DG-Wohnung (Bj. 1969, Bad/Böden modernisiert 2013/2014, 110 m²):

8,73 Euro pro m²

Der Mietspiegel basiert auf der ortsüblichen Vergleichsmiete. Dabei handelt es sich um die durchschnittliche Nettokaltmiete im "freien" Wohnungsmarkt für Wohnraum von vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage, einschließlich der Berücksichtigung der energetischen Eigenschaften. Für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete wurden gemäß der gesetzlichen Bestimmungen Informationen aus Mietverhältnissen verwendet, bei denen die Mietzahlung in den letzten sechs Jahren angepasst oder neu vereinbart wurden. Es ist jedoch nicht unüblich, dass die marktübliche Miete von der ortsüblichen Vergleichsmiete abweicht (aufgrund von Mietpreisveränderungen).

Marktüblich erzielbare Miete

Für die Ertragswertermittlung wird eine marktüblich erzielbare Nettokaltmiete angesetzt.

Gemäß der Mietbeobachtung von Immobilienscout 24 (abgerufen über "www.on-geo.de") in der Zeit von Oktober 2023 bis März 2024 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist der Postleitzahlbezirk 69123 (Heidelberg-Wieblingen und HD-Pfaffengrund) durch eine stark durchschnittliche Nachfragesituation nach Wohnraum geprägt.

Mietpreise: PLZ-Bezirk 69123				
Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m ²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Mietangebote	109	13,44 €	7,55 € - 26,25 €	8.593
Wohnungen	100 (91,7%)	13,30 €	7,50 € - 26,90 €	7.990 (93%)
<=30 m ²	9 (8,3%)	19,81 €	9,00 € - 27,14 €	5.230 (60,9%)
>30 - 60 m ²	44 (40,4%)	13,34 €	7,56 € - 25,45 €	6.197 (72,1%)
>60 - 90 m ²	21 (19,3%)	10,88 €	7,48 € - 16,02 €	6.206 (72,2%)
>90 - 120 m ²	20 (18,4%)	12,94 €	9,55 € - 17,37 €	5.332 (62%)
>120 - 160 m ²	4 (3,7%)	12,81 €	11,31 € - 13,75 €	5.061 (58,9%)
>160 m ²	2 (1,8%)	12,90 €	12,70 € - 13,11 €	5.012 (58,3%)
Häuser	9 (8,3%)	15,01 €	12,57 € - 17,74 €	603 (7%)
<=90 m ²	1 (0,9%)	16,25 €	-	496 (5,8%)
>90 - 120 m ²	2 (1,8%)	17,04 €	16,35 € - 17,74 €	510 (5,9%)
>120 - 160 m ²	3 (2,8%)	14,47 €	12,97 € - 15,38 €	493 (5,7%)
>160 m ²	3 (2,8%)	13,77 €	12,57 € - 15,57 €	455 (5,3%)

(Quelle: Mietpreise Immobilienscout24, abgerufen über www.geoport.de)

Über das Internetportal www.wohnpreis.de wird ein Marktmietspiegel herausgegeben. Für diesen Marktmietspiegel werden die Preise von mindestens zehn Immobilienangeboten des aktuellen Marktes ausgewertet. Somit werden die tatsächlichen Preise dargestellt. Der Marktmietspiegel auf wohnpreis.de ist kein amtlicher Mietspiegel.

Herausgeber dieses Marktmietspiegels ist das iib Institut (Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH) in Schwetzingen. Gemäß Marktmietspiegel belaufen sich die Mieten in Heidelberg bei Bestandsmieten im Durchschnitt bei 14,06 Euro/m² (Preisspanne 7,55 bis 26,00 Euro/m²).

Es wird darauf hingewiesen, dass die Mietauswertungen der diversen Online-Portale deutlich von den tatsächlich am Markt erzielbaren Mieten abweichen können. Das liegt vor allem daran, dass sich diese Portale auf Angebote beziehen und nicht auf tatsächliche, abgeschlossene Mietverträge. Außerdem werden in der Auswertung Neubau- und Bestandsimmobilien zusammen betrachtet.

Gemäß Recherchen liegt die derzeitige Marktmietspiegel für Wohnungen in Zweifamilienwohnhäuser in Heidelberg-Wieblingen bei **9,20 bis 9,60 Euro pro m² Wohnfläche**. Eine derartige Mietspiegel scheint aus heutiger Sicht auch nachhaltig erzielbar (Baujahr 1967, keine energetische Sanierung) und wird deshalb bei der nachfolgenden Ertragswertermittlung angesetzt.

Berechnung

Bauteil/Geschoss	Wohn-/Nutzfläche in m ²	Miete pro m ² -Nettokaltmiete-	Miete pro Monat -Nettokaltmiete-
1) Vierzimmerwohnung im EG/OG	117,71	9,20EUR	1.083EUR
2) Vierzimmerwohnung im OG/DG	110,41	9,60EUR	1.060EUR
3) Zuschlag Teilausbau KG -pauschal-			20EUR
		Übertrag:	2.163EUR

Bauteil/Geschoss	Wohn-/Nutzfläche in m ²	Miete pro m ² -Nettokaltmiete-	Miete pro Monat -Nettokaltmiete-
		Übertrag:	2.163EUR
4) Stellplatz	-pauschal-		25EUR
Nachhaltig erzielbare Einnahmen im Monat			= 2.188EUR
Nachhaltig erzielbare Einnahmen im Jahr (Jahresrohertrag)			= 26.255EUR
Bewirtschaftungskosten gemäß Berechnung			= -4.857EUR
Reinertrag			= 21.398EUR
Verzinsungsbetrag des Bodenwertes: 267.300EUR x 1,50%			= -4.010EUR
Ertrag der baulichen Anlagen			= 17.388EUR
Barwertfaktor bei 29 Jahren RND 1,50% Liegenschaftszinssatz			x 23,38
Ertragswert der baulichen Anlagen			= 406.537EUR
zzgl. Bodenwert (unbelastet)			= 273.600EUR
Vorläufiger Ertragswert			= 680.137EUR
Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale (entsprechend der Sachwertberechnung)			= -25.000EUR = 7.368EUR
Wert des Erbbaurechts, fiktiv unbelastet (Ertragswertverfahren)			= 662.505EUR

6.6.1 Mittelbares Vergleichswertverfahren zur Bewertung des Erbbaurechts - ausgehend vom vorläufigen Ertragswert-

Wert des Erbbaurechts (Ertragswertverfahren)

Zur Berechnung des Werts des Erbbaurechts wird zunächst vom Ertragswert des unbelasteten, bebauten Grundstücks (fiktives Volleigentum) ausgegangen. Der unbelastete Bodenwert ist hiervon in Abzug zu bringen.

Die nachfolgende Berechnung erfolgt im Sinne des § 49 Abs. 1 Nr. 2 ImmoWertV2021 (mittelbares Vergleichswertverfahren ausgehend vom finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts)

Auf eine Marktanpassung des Volleigentums kann im Folgenden verzichtet werden, da der Ertragswert bereits durch den Mietansatz und den Liegenschaftszinssatz an den örtlichen Teilmarkt angepasst wurde.

Der Erbbaurechtsfaktor wird entsprechend der Herleitung unter Punkt 6.5.1 angesetzt.

Berechnung

	Vorläufiger Ertragswert des anteiligen unbelasteten, bebauten Grundstücks (Volleigentum)	=	680.137EUR
	Marktanpassung (entfällt) x 0,00%	=	0 EUR
	Marktangepasster vorläufiger Ertragswert		680.137EUR
Abzug des Bodenwerts (unbelastet)	Abzug Bodenwert (unbelastet)	-	273.600EUR
Addition des Bodenwertanteils des Erbbaurechts	über die Restlaufzeit kapitalisierte Differenz aus dem abgemessenen und dem erzielbaren Erbbauzins (bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts)	+	151.271EUR
	abgezinst, nicht zu entschädigender Wertanteil der baulichen Anlage (für Restnutzungsdauer > Restlaufzeit Erbbauvertrag - entfällt)	-	0EUR
	finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts	=	557.808EUR
	objektspezifisch angepasster Erbbaurechtsfaktor x 0,80		-111.562EUR
	marktangepasster vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts	=	446.246EUR
	gegebenenfalls zusätzliche Marktanpassung x 1,0 (es wird keine zusätzliche Marktanpassung für erforderlich erachtet; daher Ansatz 1,0)		0EUR
	besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale (Abschlag)	=	-25.000EUR
	besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale (Zuschlag)	=	7.368EUR
	Vergleichswert des Erbbaurechts (aus dem Ertragswert abgeleitet)	=	428.614EUR

6.6.2 Wert des Erbbaurechts ohne Berücksicht. des Erbbauzinses (Ertragswertverf.)**Wert des Erbbaurechts ohne Erbbauzinsberücksichtigung**

Unter Punkt 6.4 wurde der Bodenwertanteil des Erbbaurechts ermittelt. Da im Zwangsversteigerungsverfahren Lasten und Beschränkungen, die in der 2. Abteilung des Grundbuches eingetragen sind, beim Verkehrswert nicht zu berücksichtigen sind, erfolgte die Bodenwertermittlung des Erbbaurechts unter der Annahme, dass kein Erbbauzins bezahlt wird (Punkt 6.4.1).

Der Barwert des Erbbauzinses ist bei einer Zwangsversteigerung, unter Umständen, separat zu entschädigen.

Berechnung

	Vorläufiger Ertragswert des anteiligen unbelasteten, bebauten Grundstücks (Volleigentum)	=	680.137EUR
	Marktanpassung (entfällt) x 0,00%	=	0 EUR
	Marktangepasster vorläufiger Ertragswert		680.137EUR
Abzug des Bodenwerts	Abzug Bodenwert (unbelastet)	-	273.600EUR
Addition des Bodenwertanteils des Erbbaurechts	Bodenwertanteil des Erbbaurechts; ohne Berücksichtigung des Erbbauzinses	+	220.911EUR
	abgezinster, nicht zu entschädigender Wertanteil der baulichen Anlage (für Restnutzungsdauer > Restlaufzeit Erbbauvertrag)	-	0EUR
	finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts	=	627.448EUR
	objektspezifisch angepasster Erbbaurechtsfaktor	x 0,80	-125.490EUR
	marktangepasster vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts	=	501.958EUR
	gegebenenfalls zusätzliche Marktanpassung (es wird keine zusätzliche Marktanpassung für erforderlich erachtet; daher Ansatz 1,0)	x 1,0	0EUR
	besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale (Abschlag)	=	-25.000EUR
	besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale (Zuschlag)	=	7.368EUR
	Vergleichswert des Erbbaurechts ohne Berücksichtigung des Erbbauzinses (aus dem Ertragswert abgeleitet)	=	484.326EUR

6.7. Barwert der Erbbauzinsreallast (Wertersatzbetrag)**Erläuterung**

"Wird im Zwangsversteigerungsverfahren nicht der Wert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts ermittelt", so wird ein ggfs. nachrangiger Erbbauzins fälschlicherweise zweimal berücksichtigt. Zum einen den Verkehrswert (Marktwert) mindernd und zum anderen (als anzumeldende Forderung) im Barwert der Erbbauzinsen. Der ermittelte Verkehrswert wäre quasi zu niedrig angesetzt" (Quelle: Sprengnetter Grundstücksbewertung, Lehrbuch, Band VII, Seite 9/2/15/1, ständig aktualisierte Loseblattsammlung).

Aus diesem Grunde wird an dieser Stelle der Barwert der Erbbauzinsreallast separat ermittelt. Es handelt sich somit gleichzeitig um den **Wertersatzbetrag** im Zwangsversteigerungsverfahren.

Berechnung

Der vertraglich erzielbare Erbbauzins			
beläuft sich jährlich auf:		2.943,01 EUR	
Es wird hierzu auch auf Punkt 6.4 verwiesen.			
Bei einer Restlaufzeit des			
Erbbauerechtsvertrages von		42	
Jahren und einer Verzinsung von			
4,00% ergibt sich ein			
Rentenbarwertfaktor von:		20,1856	
Das bedeutet:			
2.943,01 EUR	x	20,1856	= 59.406EUR
Barwert der Erbbauzinsreallast, gerundet		=	59.410EUR

Da es sich bei dem Wertersatzbetrag um einen Barwert handelt, welcher keiner Marktanpassung unterliegt, muss dieser in voller Höhe ausgewiesen werden (ohne Wertfaktor). Wurde bei der Bewertung des Bodenwertanteils des Erbbauerechts ein Wertfaktor abweichend von 1,00 angesetzt, würde die einfache Subtraktion des Wertersatzbetrags vom Verkehrswert des Erbbauerechts **ohne Erbbauzinsberücksichtigung** zu einem anderen Ergebnis führen.

6.8. Entschädigung bei Vertragsablauf (Nachteil für Erbbauerechtsnehmer aus nicht zu entschädigendem Restwert)

Grundlage

Da die Restnutzungsdauer des aufstehenden Wohngebäudes voraussichtlich kürzer sein wird, als die Restlaufzeit des Erbbauerechtsvertrages, entfällt eine evtl. Entschädigung von zwei Dritteln

Eine Berechnung zur Ermittlung des Nachteils bei Vertragsablauf für den Erbbauerechtsnehmer ist somit nicht erforderlich.

6.9. Verkehrswert**Definition**

"Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre" (BauGB, § 194).

Zusammenstellung der ermittelten Werte

Erbbauerecht	Vergleichswert des Erbbauerechts aus dem S A C H W E R T (mit Zinsberücksichtigung)	429.306EUR
	Vergleichswert des Erbbauerechts aus dem E R T R A G S W E R T (mit Zinsberücksichtigung)	428.614EUR

**Zwangsversteigerungs-
verfahren ohne
Zinsberücksichtigung**

Vergleichswert des Erbbaurechts aus dem S A C H W E R T (ohne Zinsberücksichtigung)	485.018EUR
Vergleichswert des Erbbaurechts aus dem E R T R A G S W E R T (ohne Zinsberücksichtigung)	484.326EUR
B A R W E R T D E S E R B B A U Z I N S E S	59.410EUR

**Ableitung des
Verkehrswertes**

Wie bereits erwähnt, **erfolgt die Festsetzung des Verkehrswertes in diesem Falle in Anlehnung an den ermittelten Sachwert.** Zur Vervollständigung und zur Abwägung aller wertrelevanten Faktoren wurde für das Bewertungsgrundstück auch der Ertragswert ermittelt.

Die zwei nach verschiedenen Verfahren ermittelten Werte (Sachwert und Ertragswert) lassen sich plausibilisieren. Die Abweichung liegt im üblichen Rahmen für diese Gebäudeart und bei einem relativ hohen Bodenwert.

Der Sachwert wurde mittels eines Sachwertfaktors an die örtliche Immobilienteilmarktlage angepasst.

Die Anpassung des Ertragswertes an die örtliche Marktsituation erfolgte insbesondere durch den Liegenschaftszinssatz sowie den Ansatz der marktüblichen Miete und der Bewirtschaftungskosten.

Somit wird folgender Verkehrswert für das Erbbaurecht in 69123 Heidelberg, Sandwingert 55, Flst.Nr. 32911 und 32902 -zum Wertermittlungsstichtag 18.04.2024- ermittelt:

VERKEHRSWERT (MARKTWERT) 485.000EUR -des Erbbaurechts (ohne Erbbauzinsberücksichtigung) -
--

(in Worten: Vierhundertfünfundachtzigtausend Euro)

Anmerkung:

Im ausgewiesenen Verkehrswert (Marktwert) ist der Erbbauzins nicht berücksichtigt. Es handelt sich somit um das erbbauzinslose Erbbaurecht. Der **Barwert der Erbbauzinsbelastung** wurde separat ermittelt und entspricht in diesem Fall **59.410,- Euro**. Bei Bestehenbleiben dieser Eintragung im Grundbuch ermäßigt sich der Verkehrswert um diesen Betrag.

Die beiden Flurstücke Nr. 32911 und Nr. 32902 sind als wirtschaftliche Einheit zu betrachten und sind nicht getrennt veräußerbar, da beide Grundstücke Bestandteil des Erbbaurechts sind.

Sämtliche Erhebungen, Beschreibungen und Pläne zum Gutachten beziehen sich auf den Wertermittlungsstichtag, der im Gutachten angegeben ist.

Bei der Wertermittlung wird der altlastenfreie Bodenzustand sowie nicht verunreinigtes Grundwasser angenommen.

6.10 Sonstige Angaben zum Auftragsabschluss

Altlasten:	<p>Laut schriftl. Auskunft des Amtes für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie vom 30.04.2024 ist das Grundstück Flst.Nr. 32902 (Stellplatzgrundstück) nicht im Altlasten- und Bodenschutzkataster verzeichnet. Damit liegt für diese Fläche nach derzeitigem Kenntnisstand kein Altlastenverdacht vor.</p> <p>Im hinteren Bereich des Grundstücks Flst.Nr. 32911 befindet sich eine Altablagerung, die zwischen 1924 und 1950 entstanden ist. Da die Zusammensetzung der Altablagerung nicht bekannt ist, können Bodenbelastungen vorhanden sein. Daher wird die Fläche im Bodenschutz- und Altlastenkataster unter der Rubrik "B-Fall: Entsorgungsrelevanz" geführt. Das bei Erdarbeiten anfallende Aushubmaterial ist möglicherweise nur eingeschränkt verwertbar.</p> <p>Gemäß dem beigelegten Lageplan handelt es sich bei der betroffenen Fläche lediglich um eine kleine dreieckige Fläche an der Nordostseite des Grundstücks (Eingangsseite) mit einer Größe von überschlägig 5 m².</p> <p>Bei der Wertermittlung wird der altlastenfreie Bodenzustand sowie nicht verunreinigtes Grundwasser angenommen.</p> <p>Eventuell entstehende Kosten für eine Entsorgung von Altlasten können vom Sachverständigen nicht ermittelt werden. Hierzu bedarf es einer Bodenuntersuchung durch einen entsprechenden Spezialisten. Sollten derartige Kosten entstehen, so sind diese vom Verkehrswert in Abzug zu bringen!</p>
Verwalter:	Es ist kein externer Verwalter vorhanden.
Mietsituation:	Die EG-/OG Wohnung wird von einem Miteigentümer bewohnt. Die OG-/DG Wohnung wird von einer Miteigentümerin bewohnt.
Wohnpreisbindung:	Es besteht keine Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG.
Gewerbe:	Zum Wertermittlungsstichtag wird kein Gewerbebetrieb in den zu bewertenden Räumlichkeiten geführt.
Zubehör:	Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden, die nicht mitgeschätzt wurden.
Energieausweis:	Es liegt kein Energieausweis vor.

Schlussfeststellungen

Der Sachverständige erklärt hiermit, dass er das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen erstellt hat und an dem Ergebnis desselben in keiner Weise persönlich interessiert ist. Er 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.



Ettlingen, 01.07.2024

Sachverständigenbüro Weiss

Der Sachverständige, Reimund Weiß

7. RECHTSGRUNDLAGEN, QUELLENANGABEN

Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021)
- ImmoWertV -Anwendungshinweise (ImmoWertA)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)
in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen bzw. aktuellen Fassung

Literatur

- Grundstückswertermittlung von Sprengnetter (ständig aktualisierte Loseblattsammlung)
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken von Prof. W. Kleiber, Dr. R. Fischer, U. Werling (8. Auflage, 2017)
Verkehrswertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken von Fischer, Lorenz, Biederbeck, Astl- Fallstudien (Aufl. 2005)
- Rechte und Belastungen in der Grundstücksbewertung von K. Gablenz (4. Auflage, 2008)
- Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung von R. Kröll, A. Hausmann, A. Rolf (4. Auflage, 2015)
- Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung von D. Unglaube (2021)
- Spezialimmobilien von A bis Z, G. Bobka (3. Auflage 2018)
- Fachzeitschriften (z. B. GuG, Immobilien & bewerten, Informationsdienst für Sachverständige und weitere Fachliteratur)
- Immobilienmarktbericht Heidelberg 2023
- Immobilienmarktbericht Karlsruhe 2022
- Immobilienmarktbericht Frankfurt 2024
- Immobilienmarktbericht Mannheim 2021