

Amtsgericht Biberach an der Riß

Postfach 1256
88382 Biberach

Datum 25.01.2024
Aktenzeichen 2 K 6/23

Gutachten

über den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB
des mit einem **Einfamilienhaus mit integrierter Garage und Gartenhaus** bebauten
Grundstücks

Bussenstraße 33 in 88521 Ertlingen

zum **Wertermittlungsstichtag 11.01.2024** und
zum **Qualitätsstichtag 11.01.2024**



Verkehrswert: 414.000 €
lastenfreier Verkehrswert: 414.000 €

Gutachten Nr.: 2024/004

Gutachter/in:
M. ENG. Dipl. (FH) Peter Höchstädtner MRICS HypZert (F)

Immobilien Gutachter
Real Estate Valuer
 HypZert F

erstellt am 25. Januar 2024

Inhaltsverzeichnis

Wesentliche rechtliche Grundlagen	5
Literaturverzeichnis	6
Abkürzungsverzeichnis	7
1 Übersicht der Ansätze und Ergebnisse	9
2 Grundlagen der Wertermittlung	11
2.1 Ortstermin und Besichtigung.....	11
2.2 Bebauung und Grundlagen.....	11
2.3 Objektbezogene Unterlagen	11
3 Grundbuch, Rechte und Belastungen	12
3.1 Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II.....	12
3.2 Baulisten	13
3.3 Altlasten	13
3.4 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt.....	13
4 Lagebeschreibung.....	14
4.1 Makrolage	14
4.2 Mikrolage	15
5 Planungsrechtliche Gegebenheiten	Fehler! Textmarke nicht definiert.
6 Gebäudebeschreibung	17
6.1 Rohbau und Ausbau	Fehler! Textmarke nicht definiert.
7 Bodenwertermittlung	20
7.1 Bodenwert des Grundstückes.....	22
8 Sachwertermittlung.....	23
8.1 Vorläufiger Sachwert.....	28
8.2 Sachwert	29
9 Ertragswertermittlung	30
9.1 Rohertrag / Sollmietniveau.....	32
9.2 Ertragswertberechnung.....	33
10 Verkehrswert	34
10.1 Verkehrswert.....	35
11 Anlagenverzeichnis	36

Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Biberach
Aktenzeichen d. Gericht	2 K 6/23
Eigentümer	
Auftrag vom	12.12.2023
Grund der Gutachtenerstellung	wegen Zwangsversteigerung Aufhebung der Gemeinschaft

Wertedefinitionen

Definition Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) wird im Baugesetzbuch (BauGB) im § 194 wie folgt definiert:

„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 des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)

(1) Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, 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.

(2) In den in Absatz 1 Satz 1 genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

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

(3) Die in Absatz 1 Satz 1 genannten Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgende Verfahrensschritte:

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

Bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts und des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts sind § 7 und § 8 Absatz 2 zu beachten; bei der Ermittlung des Verfahrenswerts ist § 8 Absatz 3 zu beachten.

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

Definition Marktwert

Der Marktwert (Market Value) ist im Red Book PS 3.2 (dt. Ausgabe Stand 1. Januar 2008), der der Definition des International Valuation Standards Committee entspricht, wie folgt beschrieben:

„Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“

Konkretisierung des Bewertungsauftrages

Anwendungsbereich / Bewertungsgegenstand

Gegenstand der Wertermittlung kann ein Grundstück oder ein Grundstücksteil einschließlich seiner Bestandteile wie Gebäude, Außenanlagen und sonstige Anlagen sowie des Zubehörs sein. Die Wertermittlung kann sich auch auf einzelne bezeichnete Gegenstände beziehen.

Gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) § 1 ist dies bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten einschließlich der Bodenrichtwerte zu berücksichtigen

Die Vorschriften dieser Verordnung sind auf grundstücksgleiche Rechte, Rechte an diesen und Rechte an Grundstücken sowie auf solche Wertermittlungsobjekte, für die kein Markt besteht, entsprechend anzuwenden. In diesen Fällen kann der Wert auf der Grundlage marktkonformer Modelle unter besonderer Berücksichtigung der wirtschaftlichen Vor- und Nachteile ermittelt werden.

Begründung der Verfahrenswahl

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Ein-/Zweifamilienwohnhaus bebaut. Derartige Objekte werden in der Regel nicht ertragsorientiert genutzt. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte im Allgemeinen nach Baukosten oder nach Vergleichspreisen ein. Demzufolge müssen auch bei der Verkehrswertermittlung die Baukosten oder Preise von vergleichbaren Objekten im Vordergrund stehen. Dies ist im Rahmen der von der ImmoWertV vorgegebenen Verfahren nur über das Sachwert- bzw. das Vergleichswertverfahren möglich.

Die Anwendung des Sachwertverfahren ist im vorliegenden Fall unproblematisch. Für die Anwendung des in der ImmoWertV normierten Vergleichsverfahren stehen jedoch nicht genügend Objekten zur Verfügung, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend genau vergleichbar sind. Zur Plausibilisierung kann das Ertragswertverfahren herangezogen werden. Insofern wird der Verkehrswert im vorliegenden Fall mittels des Sachwertverfahrens abgeleitet.

Grundlagen der Bewertung

Rechtliche Grundlagen

Der Verkehrs-/Marktwert wird gemäß § 194 BauGB bzw. sonstigen in Fachkreisen anerkannten Methoden ermittelt.

Wesentliche rechtliche Grundlagen

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 1802).

BBodSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

BetrKV: Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1858).

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 24, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2021 (BGBl. I S. 5252).

BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).

DIN 276: DIN 276:2018-12 – Kosten im Bauwesen, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe Dezember 2018.

DIN 277: DIN 277:2021-08 – Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe August 2021.

GBO: Grundbuchordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114), zuletzt geändert durch Art. 28 des Gesetzes vom 5. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4607).

GEG: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

ImmoWertA: Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (Die Fachkommission Städtebau hat diese Muster-Anwendungshinweise am 20. September 2023 zur Kenntnis genommen).

WEG: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34).

WoFIV: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346).

II. BV: Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614).

Literaturverzeichnis

Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV – Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2022.

Kleiber, Fischer, Werling: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2023.

Kleiber, Schaper (Hrsg.): GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung.

Ross, Brachmann, Holzner: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, Theodor Oppermann Verlag, Hannover 1997.

Rössler, Langner et al.: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Luchterhand Verlag, München (u. a.) 2005.

Vogels: Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, Bauverlag BV GmbH, Gütersloh (u. a.) 2000.

Regionale und überregionale Grundstücksmarktberichte.

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AfA	Absetzung für Abnutzung
AG	Auftraggeber
ALKIS	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem
AN	Auftragnehmer
Anz.	Anzahl
ARR	Annual Recurring Revenue (jährlich wiederkehrende Einnahmen)
DIN	Deutsches Institut für Normung
DSGV	Deutscher Sparkassen- und Giroverband
DZ	Doppelzimmer
Barwertfaktordiff.	Barwertfaktordifferenz
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGF	Brutto-Grundfläche
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BNK	Baunebenkosten
Bodenvz.	Bodenverzinsung
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRI	Bruttonrauminhalt
BRW	Bodenrichtwert
Bwf.	Barwertfaktor
Bwf.-Diff.	Barwertfaktordifferenz
BWK	Bewirtschaftungskosten
BV	Bestandsverzeichnis
II. BV	II. Berechnungsverordnung
DG	Dachgeschoss (Geschoss oberhalb des letzten Vollgeschosses)
Disk.-faktor	Diskontierungsfaktor
ebf	erschließungsbeitragsfrei
ebp	erschließungsbeitragspflichtig
EBR	Erbbaurecht
EG	Erdgeschoss
EK	Erschließungskosten
EnEV	Energieeinsparverordnung
ENK	Erwerbsnebenkosten
Entschäd.-anteil	Entschädigungsanteil
EZ	Einzelzimmer
FeWo	Ferienwohnung
FNP	Flächennutzungsplan
GAA	Gutachterausschuss für Grundstückswerte
GBO	Grundbuchordnung
Geb.	Gebäude
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GF	Geschossfläche i. S. BauNVO
GFZ	Geschossflächenzahl
gif	Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.
GK	Gefährdungsklasse
GMB	Grundstücksmarktbericht
GND	Gesamtnutzungsdauer
GR	Grundfläche
GRZ	Grundflächenzahl
Grdst.-Nr.	Grundstücksnummer
HK	Herstellungskosten
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
JNKM	Jahresnettokalmiete

KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss (Geschoss unterhalb des ersten Vollgeschosses)
LBO	Landesbauordnung
Ldk.	Landkreis
Lfd. Nr.	Laufende Nummer
Lfz.	Laufzeit
MAW	Mietausfallwagnis
MEA	Miteigentumsanteil
MF	Mietfläche
MHG	Miethöhegesetz (Außerkraftgetreten am 1. September 2001)
Mietdiff.	Mietdifferenz
MM	Monatsmieten
MWT	Marktwert (Verkehrswert)
MZ	Mehrbettzimmer
NBW	Neubauwert
NHK	Normalherstellungskosten
NME	Nettomieteinahmen
NF	Nutzfläche
OG	Obergeschoß
OT	Ortsteil
öüVM	ortsübliche Vergleichsmiete
p. a.	per anno (pro Jahr)
ReE	Jahresreinertrag
RevPAR	Revenue Per Available Room (Erlös pro verfügbarer Zimmerkapazität)
RoE	Jahresrohertrag
RND	Restnutzungsdauer
SG	Staffelgeschoss (Geschoss oberhalb des letzten Vollgeschosses)
Stk.	Stück
SWOT-Analyse	Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Analyse
TE	Teileigentum
TEGoVA	The European Group of Valuers Associations
TG	Tiefgeschoß / Tiefgarage
UG	Untergeschoß
UR	umbauter Raum
Verm.-dauer	Vermarktungsdauer
VWT	Verkehrswert (Marktwert)
WE	Wohneinheit
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WF	Wohnfläche
WGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl
WNFI.	Wohn- / Nutzfläche
WoFlV	Wohnflächenverordnung

1 Übersicht der Ansätze und Ergebnisse

Grundbuchübersicht

Eigentümer/in	1	-Anteil 1/2-
	2	-Anteil 1/2-
Grundbuchauszug vom		17.07.2023
Amtsgericht		Ravensburg
Grundbuch von		Ertingen
Lfd. Nr.:	Flur:	Flurstück:
1	SO 4128	4044/43
		874,00 m ²

Grundstückskennzahlen

	Fläche:	Bodenwert / m ² :	rentierlicher Anteil:	Bodenwert:
Bauland	874 m ²	75,00 €/m ²	Ja	65.550 €
Grundstücksfläche davon zu bewerten				874,00 m ²
				874,00 m ²

Gebäudekenndaten

	Baujahr:	GND:	RND:	Gebäudefläche / Anzahl:
Einfamilienhaus	1996	80 Jahre	52 Jahre	393,20 m ² BGF
Gartenhaus	fiktiv 2000	80 Jahre	56 Jahre	25,00 m ² BGF

Nutzungsübersicht

	Wohnfläche:	Nutzfläche:
Einfamilienhaus	191 m ²	100 m ²

Verfahrenswerte	Bodenwert	65.550 €
	Sachwert	413.575 €
	Ertragswert	418.830 €

Verkehrswert gemäß § 194 BauGB	Ableitung vom Sachwert	414.000 €
---	-------------------------------	------------------

Vergleichsparameter	WNFI. x-fache Jahresmiete RoE Wohnen / Gewerbe Bruttorendite (RoE/x) Nettorendite (ReE/x)	2.160 €/m ² 24,50 100 % / 0 % 4,09 % 3,27 %
Mietfläche	Wohnfläche	191 m ²
Ertrag	Jahresrohertrag Jahresreinertrag	16.929 € 13.543 €
Liegenschaftszins	Wohnen	2,00 %
Bewirtschaftungskosten	Wohnen	20,00 %

2 Grundlagen der Wertermittlung

Im folgenden Abschnitt werden zunächst die Grundlagen erläutert, auf denen diese Wertermittlung erfolgt.

2.1 Ortstermin und Besichtigung

Objektbesichtigungstag: 11.01.2024
 Besichtigungsumfang: Innen- und Außenbesichtigung

Das Bewertungsobjekt wurde am 11.01.2024 besichtigt. Am Besichtigungstermin teilgenommen haben

- (Rechtsanwältin von)
-
- Peter Höchstädter (Sachverständiger).

Das Objekt konnte in einem exemplarischen Querschnitt aller Bereiche begangen werden. Für die Bewertung wird unterstellt, dass der in den besichtigen Bereichen vorgefundene Standard auf das Gesamtobjekt übertragbar ist.

2.2 Bebauung und Grundlagen

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus in Massivbauweise. Das Baujahr ist 1996. Das Gebäude gliedert sich in Untergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss.

Die Flächen teilen sich wie folgt auf:

Erdgeschoss: Windfang, WC, Treppenhaus, Küche, Speis, Essen/Wohnen, Terrasse, Garage

Dachgeschoss: Flur, Bad, Balkon, HWR, Kind 1, Kind 2, Kind 3, Schlafen, Bad

Untergeschoss: Flur, Vorrat, Waschraum, Keller 1, Hobbyraum, WC/DU, Abstellraum, Heizraum, Öllager

Flächen:

Bruttogrundfläche: rd. 393 m²

Wohnfläche:

Erd-/Dachgeschoss rd. 156 m²

Untergeschoss. rd. 35 m²

2.3 Objektbezogene Unterlagen

Vom Auftraggeber/in wurden zur Erstellung dieses Gutachtens folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

Art der Unterlage:	Status:
Baupläne	vorhanden
Berechnungen	vorhanden
Grundbuchauszug	vorhanden
Lageplan	vorhanden
Strassenkarte	vorhanden

3 Grundbuch, Rechte und Belastungen

Im folgenden Abschnitt werden grundlegende rechtliche Eigenschaften des Wertermittlungsgrundstücks dargestellt.

3.1 Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II

Grundlage der nachstehend genannten Grundbuchdaten bildet der unbeglaubigte Grundbuchauszug vom 17.07.2023.

Das zu bewertende Grundstück wird gemäß Unterlagen beim Amtsgericht Ravensburg im Grundbuch von Ertingen geführt.

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche m ²
	2989			SO 4128	4044/43	874,00

Gesamtfläche 874,00 m²
davon zu bewerten: 874,00 m²

Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde anhand des vorliegenden Grundbuchauszuges und der Flurkarte zweifelsfrei festgestellt.

In der **Ersten Abteilung** des Grundbuchs ist gemäß Unterlagen am Wertermittlungsstichtag als Eigentümer/in verzeichnet:

1	-Anteil 1/2-
2	-Anteil 1/2-

In der **Zweiten Abteilung** des Grundbuchs befindet sich gemäß vorliegendem Grundbuchauszug am Wertermittlungsstichtag folgender Eintrag:

Band / Blatt	Lfd. Nr. Abt. II	Lfd. Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert €
2989	1		4044/43	Reallast, Realist zu Gunsten der Gemeinde Ertingen betreffend Duldung und Erhaltung von Pflanzungen.	Wertneutral	-
2989	2		4044/43	Sonstiges, Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.	-	-

Das Grundbuch konnte eingesehen werden.

In Abteilung II des Grundbuchs sind keine weiteren Belastungen eingetragen.

Sonstige Belastungen

Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte, insbesondere Wohnungs- und Mietbindungen, konnten nicht in Erfahrung gebracht werden.

3.2 Baulasten

Baulastenverzeichnis: Keine Baulasten
Baulastenauskunft 22.12.2023

Eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis liegt vor. Es sind keine Baulasten vorhanden. Für die Bewertung wird Lastenfreiheit unterstellt.

3.3 Altlasten

Altlastenkataster: Keine Altlasten
Auskunft 22.12.2023

Für die Erstellung dieses Gutachten lag kein Altlastengutachten vor. Eine Gefahr bzgl. Altlasten und schädlicher Bodenveränderungen sind den vorliegenden Unterlagen nicht entnehmbar. Verdachtsmomente bezüglich Altlasten haben sich bei der Ortsbesichtigung und aus der Historie nicht ergeben.

3.4 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt

Darüberhinausgehend sind keine Rechte, Lasten und Beschränkungen außerhalb des Grundbuchs bekannt bzw. liegen für das Vorhandensein keine Anhaltspunkte vor.

4 Lagebeschreibung

Lageeinschätzung:

gut

Hochwassergefährdung:

GK 1 - sehr geringe Gefährdung

4.1 Makrolage

Erlingen liegt im westlichen Teil des Landkreises Biberach in Oberschwaben rd. 10 km westlich von Riedlingen.

Die Gemeinde besteht aus dem namensgebenden Hauptort Erlingen sowie den Ortschaften Binzwangen und Erisdorf.

Bundesland: Baden-Württemberg

Regierungsbezirk: Tübingen

Landkreis: Biberach

Fläche: 37,74 km²

Einwohner: 5.444 (31.12.2022)

Bevölkerungsdichte: 114 Einwohner je km²

Arbeitslosigkeit: 2,9 % Kreis Biberach (4,5 % Baden-Württemberg – 5,7 % Deutschland)

Kaufkraftindex: 107,5 (2023 – Kreis Biberach – Bundesdurchschnitt 100)

4.2 Mikrolage

Lage <i>allgemein... reines Wohngebiet am Stadtrand...</i>	§ 30 BauGB: WA = allgemeines Wohngebiet
Lagebeurteilung	ruhige Wohnlage in einem Baugebiet in Ertingen
Geschäftslage <i>nur bei gemischt genutzten Objekten</i>	-
Verkehrsanbindung <i>öffentlicher Nahverkehr, Straßennetz ...</i>	Die Gemeinde liegt an der Bahnstrecke Ulm–Sigmaringen. Die Bundesstraße 311 liegt direkt nördlich der Gemeinde.
Zugang <i>öffentliche Straße/Weg ...</i>	Das Grundstück ist direkt von der Straße zugänglich.
Straßenzustand <i>fertig ausgebaut ... Wohnstraße ...</i>	Fertig ausgebaut. Die öffentliche Erschließung hat augenscheinlich schon seit Jahren Bestand, so dass kostenpflichtige Maßnahmen nicht erwartet werden.
Erschließung <i>Strom, Wasser, Gas, Kanal ...</i>	Strom, Wasser, Kanal, Telefon
Überbauung	<ul style="list-style-type: none"> • Keine
Sonstige Umstände	-

5 Grundstücksbeschreibung

Das Grundstück ist rechteckig geschnitten und eben.

6 Planungsrechtliche Gegebenheiten

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohngebiet dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 BauGB „Hummelberg-Storrlestafel“ mit WA =Allgemeines Wohngebiet, Z=I+ DG, GRZ=0,4, GFZ=0,5, SD 34-45°

7 Gebäudebeschreibung

7.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

1 Einfamilienhaus:

Gebäudeart nach NHK:	1.01 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss:	Dachgeschoss ausgebaut (100% ausgebaut)
Erd- / Obergeschosse:	Erdgeschoss
Kellergeschoß:	Keller (100% unterkellert)
Bauweise:	Massivbauweise
Baujahr:	1996
Ausstattungsstufe:	mittel (2,98)
Gebäu demaß / Anzahl:	393 m ² BGF

Baujahr	1996
Umbau/Erweiterung	-
Sanierung/Modernisierung	-
Gebäu detyp, Art (z.B. freistehend)	Einfamilienhaus
Anzahl der Geschosse	I+D
Unterkellerung	voll unterkellert
Dachgeschoss ausgebaut	voll ausgebaut

Rohbau

Fundamente, Gründung	Massiv
Außenwände	Mauerziegel (Wabenziegel)
Innenwände	Mauerziegel, teilweise Holzständerwände ausge-mauert
Decken	Massiv, über Dachgeschoss Holzbalkenlage
Treppen	Holztreppe
Dachform, Dachkonstruktion	Satteldach
Dacheindeckung	Flachdachpfanne

Ausbau

Fassade, Wärmedämmung	baujahrestypisch
Fenster	Holzfenster 2-fach Verglasung
Türen	Holztüren
Bodenbeläge	Fliesen, Laminat, Parkett
Wand-/Deckenbehandlung	Putz und Anstrich
Heizung	Ölheizung, zentral mit Heizkörper, Küchenmehrzweckofen
Sanitäreinrichtungen	EG: WC mit Waschbecken DG: Bad mit Dusche, Wanne, Waschbecken, WC UG: Dusche mit Waschbecken und WC
Elektroinstallationen	nach VDE-Richtlinie
Warmwasserbereitung	zentral
Besondere Bauteile	- Kellertreppe - Eingangsüberdachung (Balkon)

Beurteilung

Grundrissgestaltung	zweckmäßig
Gesamtausstattung	mittel
Wärme-/Schallschutz	mittel
Unterhaltungszustand	<ul style="list-style-type: none"> - teilweise renovierungsbedürftig - Elektroinstallation muss vervollständigt und ergänzt werden. - Fenster sind in einem schlechten Zustand - Eingangspodium fehlender Belag - Lichthöfe mit schlechter Abdichtung zum Wohnhaus. - Kellertreppe ohne Belag und Geländer - Terrassenbelag renovierungsbedürftig - Gartenhaus Rohbauzustand

Außenanlagen

Einfriedung	Hecke. Buschwerk
Wege, Plätze	geplastert
Parkplätze	Doppelgarage
Gartengestaltung, Grünflächen	Garten

Sonstiges

Nebengebäude	Gartenhaus größer als 40 cbm. Wurde ohne Baugenehmigung erstellt und muss nachgenehmigt werden
Sonstige Anmerkungen	-

1 Einfamilienhaus:

Heizung: Ölheizung
 Baujahr Heizung: 1996

Bemerkung zu energetischen Eigenschaften / ESG-Faktoren

Ein Energieausweis liegt nicht vor. Das Gebäude entspricht aufgrund des mittleren Objektzustandes augenscheinlich nicht den aktuellen energetischen Anforderungen. Dies wurde in den Bewertungsansätzen (insbesondere Restnutzungsdauer und Marktanpassung / Nachhaltigkeitsfaktor) berücksichtigt.

2 Gartenhaus:

Gebäudeart nach NHK:	14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen
Bauweise:	Massivbauweise
Baujahr:	2000
Ausstattungsstufe:	mittel (3)
Gebäu demaß / Anzahl:	25 m ² BGF

8 Bodenwertermittlung

Baugesetzbuch (BauGB) § 196 Bodenrichtwerte

(1) Auf Grund der Kaufpreissammlung sind für jedes Gemeindegebiet durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands, mindestens jedoch für erschließungsbeitragspflichtiges oder erschließungsbeitragsfreies Bauland, zu ermitteln (Bodenrichtwerte). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Die Bodenrichtwerte sind, soweit nichts anderes bestimmt ist, jeweils zum Ende eines jeden Kalenderjahres zu ermitteln. Für Zwecke der steuerlichen Bewertung des Grundbesitzes sind Bodenrichtwerte nach ergänzenden Vorgaben der Finanzverwaltung zum jeweiligen Hauptfeststellungszeitpunkt und zum jeweiligen für die Wertverhältnisse bei der Bedarfsbewertung maßgebenden Zeitpunkt zu ermitteln. Auf Antrag der für den Vollzug dieses Gesetzbuchs zuständigen Behörden sind Bodenrichtwerte für einzelne Gebiete bezogen auf einen abweichenden Zeitpunkt zu ermitteln.

(2) Hat sich in einem Gebiet die Qualität des Bodens durch einen Bebauungsplan oder andere Maßnahmen geändert, sind bei der nächsten Fortschreibung der Bodenrichtwerte auf der Grundlage der geänderten Qualität auch Bodenrichtwerte bezogen auf die Wertverhältnisse zum Zeitpunkt der letzten Hauptfeststellung und der letzten Bedarfsbewertung des Grundbesitzes für steuerliche Zwecke zu ermitteln. Die Ermittlung kann unterbleiben, wenn das zuständige Finanzamt darauf verzichtet.

(3) Die Bodenrichtwerte sind zu veröffentlichen und dem zuständigen Finanzamt mitzuteilen. Jedermann kann von der Geschäftsstelle Auskunft über die Bodenrichtwerte verlangen.

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

§ 24 Ermittlung des Vergleichswerts

(1) 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.

(2) 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.

(3) Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Vergleichswert.

(4) Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

§ 40 Ermittlung des Bodenwerts

(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

(2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

(3) 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.

(4) 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 Wertermittlungstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Absatz 2 des Baugesetzbuchs zu ermitteln.

(5) 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 2 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.

Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006)

Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken bei unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung (Geschossflächenzahl zu Geschossflächenzahl – GFZ : GFZ)

Bei Abweichung des Maßes der zulässigen baulichen Nutzbarkeit des Vergleichsgrundstücks bzw. des Bodenrichtwertgrundstücks gegenüber dem zu wertenden Grundstück ist entsprechend der jeweiligen Marktlage der dadurch bedingte Wertunterschied möglichst mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten (§ 12 ImmoWertV) auf der Grundlage der zulässigen oder der realisierbaren Geschossflächenzahl festzustellen. Hierzu kann auf die in Anlage 11 der WertR benannten Umrechnungskoeffizienten zurückgegriffen werden, wenn keine Umrechnungskoeffizienten des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte vorliegen und auf brauchbare Umrechnungskoeffizienten aus vergleichbaren Gebieten nicht zurückgegriffen werden kann. Die angegebenen Umrechnungskoeffizienten stellen Mittelwerte eines ausgewogenen Marktes dar und sind für Wohnbauland abgeleitet worden. Sie beziehen sich auf Grundstücke im erschließungsbeitragsfreien (ebf) Zustand. Bei gewerblichen Grundstücken ist eine lineare Berücksichtigung erfahrungsgemäß sachgerecht.

8.1 Bodenwert des Grundstückes

Das Grundstück bildet eine Einheit. Der Bodenrichtwert stimmt hinsichtlich der Lagekriterien mit dem Bewertungsgrundstück weitestgehend überein.

Zur Ermittlung des Bodenwertes wurde der aktuelle Bodenrichtwert erhoben. Lt. Auskunft des zuständigen Gutachterausschusses beträgt dieser 75 €/m² zum 01.01.2023.

Unter Berücksichtigung der wertrelevanten Faktoren wie Art und Maß der baulichen Nutzung, der tatsächliche Nutzung und der Lage des Objektes erscheint folgender Ansatz angemessen: 75 €/m².

Entwicklungszustand: baureifes Land nach § 5 (4) ImmoWertV

Art der Nutzung: Wohnbebauung § 30 BauGB

beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: frei

Der **Bodenwert** des Wertermittlungsgrundstückes ergibt sich wie folgt:

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich*	Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	m ²	€/m ²	m ²	€/m ²	m ²	€/m ²		€
1	Bauland	874	75,00					Ja	65.550

* Die mit rentierlich „Nein“ gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilstücke berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen.

Bodenwert (gesamt) **65.550 €**

9 Sachwertermittlung

Allgemeine Anmerkungen zu den Wertansätzen

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

§ 35 Grundlagen des Sachwertverfahrens

(1) Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

(2) Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus

1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36,
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und
3. dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.

(3) Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

(4) Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

§ 36 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen; durchschnittliche Herstellungskosten

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

(2) 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 bei 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. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.

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

§ 37 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstige Anlagen

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. Der vorläufige Sachwert kann entsprechend § 36 nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden. Werden

durchschnittliche Herstellungskosten zugrunde gelegt, richtet sich die bei Ermittlung der Alterswertminderung anzusetzende Restnutzungsdauer in der Regel nach der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage.

§ 38 Alterswertminderung

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

§ 39 Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor

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

Allgemeines

Die Bezugsgröße für das Sachwertverfahren bildet im Bewertungsfall die Bruttogrundfläche. Diese konnte anhand vorliegender Pläne in Verbindung mit dem Abgleich der Örtlichkeit mit für die Bewertung hinreichender Genauigkeit berechnet/plausibilisiert werden.

Zur Ermittlung der gewöhnlichen Herstellungskosten (bei der Bauwertermittlung) wurden Kosten für vergleichbare, wirtschaftliche Ersatzbauten unter Berücksichtigung des Regionalfaktors zu Grunde gelegt. Die angesetzten Baukosten und die Baunebenkosten orientieren sich an den NHK 2010.

Nutzungsdauer:

Erfahrungssätze für die Nutzungsdauer baulicher Anlagen für Wohnhäuser => 25- 80 Jahre. Es wird von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und 52 Jahre Restnutzungsdauer nach Fertigstellung bzw. Beseitigung der Baumängel für das Objekt angenommen (Gartenhaus 56 Jahre).

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung wird Linear vorgenommen.

Flächen und Kubaturen:

Die BGF, der BRI und WNfl. wurde der vorliegenden Baugenehmigung entnommen und überschlägig anhand der vorliegenden Unterlagen plausibilisiert.

Marktanpassungsfaktor:

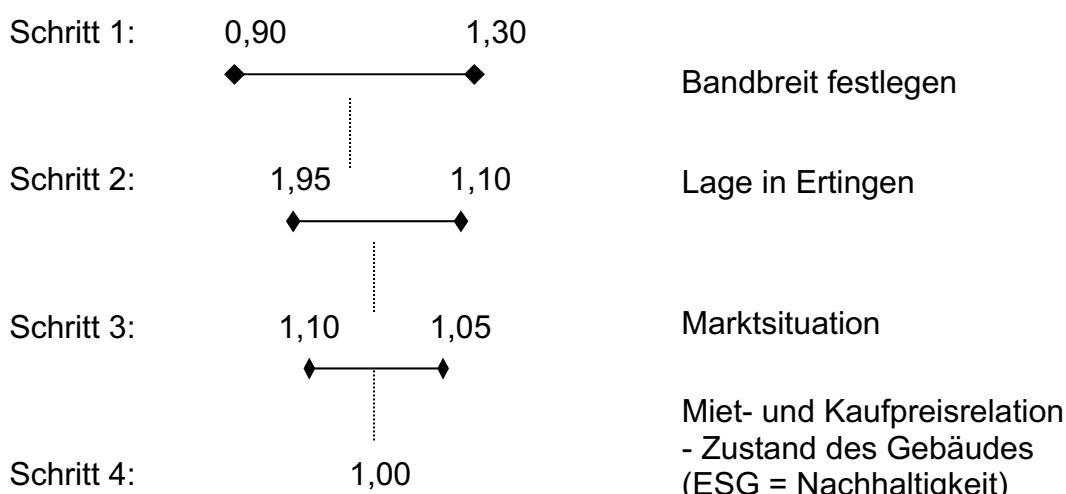
Gemäß ImmoWertV § 21 Abs. 3 sollen mit Marktanpassungsfaktoren die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden (Sachwertfaktoren gem. BauGB §193 Abs. 5).

Der Gutachterausschuss bei der Stadt Riedlingen hat Sachwertfaktoren zur Marktanpassung veröffentlicht.

Bei der Auswertung des Gutachterausschuss Biberach (West) liegt der Sachwertfaktor bei einer Standardabweichung von 0,21 bei einem Mittel (Median) von 1,07.

Ableitung im konkreten Bewertungsfall nach Sommer/Kröll:

- Laut Tabelle die Bandbreite aus der jeweiligen Gebäudeart und Baujahresgruppe entnehmen.
- Innerhalb der Bandbreiten sind die Marktanpassung mittels speziellen und generellen Einflussfaktoren zu konkretisieren.
 - Lage des Zweifamilienhauses in Ertingen
 - Marktsituation
 - Miet- und Kaufpreisrelation



Der Marktpassungsfaktor wird nach der Untersuchung auf 1,00 festgelegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Werteinflüsse, die nicht in den Wertermittlungsansätzen inkludiert sind, sind soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer Form zu berücksichtigen (§8 Abs. 3 ImmoWertV).

Folgende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale waren offensichtlich oder wurden von der/dem Auftraggeber*in/Eigentümer*in mitgeteilt:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

+ nicht in der BGF erfasste Bauteile	
Außentreppen	6.765 €
Hauseingangselement/Balkon	4.735 €
Küchenmehrzweckofen	2.029 €
- Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden	
Heizungsrohre dämmen	1.000 €
E-Verteiler fertig stellen	2.000 €
HWR im DG fertig stellen	1.500 €
E-Verteiler Dachgeschoss	1.000 €
Eingangspodium fertig stellen	7.000 €
Terrasse neuer Holzbelaag	5.000 €
Gartenhaus verputzen + Fenster/Türe	7.500 €
Außentreppen - Geländer + Belag	5.000 €
Lichthofsanierung (Abdichtung zum Haus)	2.500 €
Fenster streichen je 500 €	3.000 €
Kellereingangstüre	2.500 €
Sonstiges	2.000 €
- Sonstige Wertabschläge	
Baugenehmigung Gartenhaus	2.500 €

Die **Herstellungskosten** nach NHK 2010 können für – **1 Einfamilienhaus** – wie folgend abgeleitet werden:

Gebäudetyp:	1.01 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss:	Dachgeschoss ausgebaut
Ausbaugrad des Dachgeschoßes:	100 %
Erd- / Obergeschosse:	Erdgeschoss
Kellergeschoss:	Keller
Unterkellersungsgrad:	100 %
Ausstattungsstufe:	2,98

Gewerk	Standardstufe ¹					Wägungsanteil ² %	anteiliger Kostenkennwert* €/m ² BGF
	1	2	3	4	5		
Außenwände			1,0			23	163,99
Dach			1,0			15	106,95
Fenster und Außentüren			1,0			11	78,43
Innenwände und -türen		0,5	0,5			11	73,26
Deckenkonstruktion und Treppen		0,5	1,0			11	74,98
Fußböden			1,0			5	35,65
Sanitäreinrichtungen			0,5	0,5		9	70,69
Heizung			1,0			9	64,17
Sonstige technische Ausstattungen			1,0			6	42,78
Kostenkennwert für Stufe* (€/m ² BGF)	559	619	713	858	1.076		Σ 710

¹ Die Angaben zu den Standardstufen werden pro Gewerk auf eine Summe von 1,0 normiert.

² Die Ansätze für den Wägungsanteil werden über alle Gewerke auf eine Summe von 100 % normiert.

tabellarische NHK*:

710 €/m² BGF

Zu- / Abschläge:

Grund	Zu- / Abschlag	
	%	€/m ² BGF
Garage im Haus	-5,00	-36

Zuschlag für nicht in BGF erfasste Bauteile:

Bauteil	Anz.	Herstellungskosten	boG	Herstellungskosten zum Stichtag €
Außentreppe	1	5.000	ja	6.765
Hauseingangselement/Balkon	1	3.500	ja	4.735
Küchenmehrzweckofen	1	1.500	ja	2.029

NHK inkl. Zu- / Abschläge:

674 €/m² BGF

Herstellungskosten im Basisjahr*:

674 €/m² BGF

Indexwert zum Stichtag:

1,7900 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 4. Quartal 2023)

Herstellungskosten zum Stichtag*:

1.206 €/m² BGF

Regionalfaktor:

0,9940

regionalisierte Herstellungskosten:

1.198 €/m² BGF

* ohne Baunebenkosten

Die **Herstellungskosten** nach NHK 2010 können für – **2 Gartenhaus** – wie folgend abgeleitet werden:

Gebäudetyp:	14.1 Einzelgaragen/Mehrzahlgaragen
Ausstattungsstufe:	3,00
tabellarische NHK*:	218 €/m ² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr*:	218 €/m ² BGF
Indexwert zum Stichtag:	1,8240 (Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010), Stand: 4. Quartal 2023)
Herstellungskosten zum Stichtag*:	397 €/m ² BGF

* ohne Baunebenkosten

Die **Brutto-Grundfläche (BGF)** der baulichen Anlagen ergibt sich in Anlehnung an DIN 277 wie folgt:

in Gebäude Beschreibung	Anz. / Geschosse	Länge m	Breite m	Höhe m	Fläche m ²	BGF m ²
1 UG-DG	3,00	13,74	10,74		442,70	442,70
1	-3,00	2,00	4,50		-27,00	-27,00
1	-3,00	1,00	7,50		-22,50	-22,50
Summe Einfamilienhaus						393,20
2 Erdgeschoss	1,00	6,00	3,00		18,00	18,00
Summe Gartenhaus						18,00
Summe (gesamt)						411,20 m²

9.1 Vorläufiger Sachwert

Der **vorläufige Sachwert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich in Anlehnung an § 35 Abs. 2 ImmoWertV wie folgt:

Gebäude Nr.	Grundstücksteilfl. Bezeichnung	Bau- jahr Nr.	GND Jahre	RND	HK der baulichen Anlagen*			Alterswertmind. Ansatz	alterswertg. HK %
					Anzahl	€	% BNK		
1	Einfamilienhaus	1	1996	80	393,20 m ² BGF	1.198	17,00	Linear	35,00
2	Gartenhaus	1	2000	80	25,00 m ² BGF	397	12,00	Linear	30,00

Σ 366.016

* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 4. Quartal 2023 = 1,7900; (2) Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010): 4. Quartal 2023 = 1,8240

alterswertgeminderte Herstellungskosten	366.016 €
+ Zeitwert der Außenanlagen	3,00 % 10.980 €
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	376.996 €
+ Bodenwert	65.550 €
vorläufiger Sachwert	442.546 €

9.2 Sachwert

Der **Sachwert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich nach den getroffenen Ansätzen i. S. d. § 35 Abs. 4 ImmoWertV wie folgt:

vorläufiger Sachwert	442.546 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
+ nicht in der BGF erfasste Bauteile	
Außentreppe	6.765 €
Hauseingangselement/Balkon	4.735 €
Küchenmehrzweckofen	2.029 €
- Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden	
Heizungsrohre dämmen	1.000 €
E-Verteiler fertig stellen	2.000 €
HWR im DG fertig stellen	1.500 €
E-Verteiler Dachgeschoss	1.000 €
Eingangspodium fertig stellen	7.000 €
Terrasse neuer Holzbelag	5.000 €
Gartenhaus verputzen + Fenster/Türe	7.500 €
Außentreppe - Geländer + Belag	5.000 €
Lichthofsanierung (Abdichtung zum Haus)	2.500 €
Fenster streichen je 500 €	3.000 €
Kellereingangstüre	2.500 €
Sonstiges	2.000 €
- Sonstige Wertabschläge	
Baugenehmigung Gartenhaus	2.500 €
Sachwert	413.575 €

10 Ertragswertermittlung

Allgemeine Anmerkungen zu den Wertansätzen

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

§ 27 Grundlagen des Ertragswertverfahren

(1) Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

(2) Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt.

(3) Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Ertragswert.

(4) Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

(5) Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:

1. das allgemeine Ertragswertverfahren;
2. das vereinfachte Ertragswertverfahren;
3. das periodische Ertragswertverfahren.

§ 31 Reinertrag, Rohertrag

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

(2) 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 erzielbar sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

§ 32 Bewirtschaftungskosten

(1) 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 und
4. die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

(2) 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.

(3) 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.

(4) 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.

§ 33 Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

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.

§ Barwertfaktor

(1) Der Kapitalisierung und der Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen.

(2) Der jährlich nachschüssige Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor) ist nach der folgenden Formel zu ermitteln:

$$\text{Kapitalisierungsfaktor (KF)} = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}$$

$$q = 1 + LZ \quad LZ = \frac{p}{100}$$

LZ	= Liegenschaftszinssatz
p	= Zinsfuß
n	= Restnutzungsdauer

(3) Der Barwertfaktor für die Abzinsung (Abzinsungsfaktor) ist nach der folgenden Formel zu ermitteln:

$$\text{Abzinsungsfaktor (AF)} = \frac{1}{q^n}$$

$$q = 1 + LZ \quad LZ = \frac{p}{100}$$

LZ	= Liegenschaftszinssatz
p	= Zinsfuß
n	= Restnutzungsdauer

Mieten

Es wurden angemessene Erträge berücksichtigt. Die Ertragsansätze wurden aus Marktberichten, Erkundigungen (Internet - Immowelt und Immoscout) und den Eindrücken aus der Ortsbesichtigung abgeleitet.

Der einfache Mietspiegel der Gemeinde Ertingen aus dem Jahr 2020 hat keine Gültigkeit mehr. Im Landkreis Biberach ergibt ein mittlere Mietansatz von 10 €.

Sie entsprechen dem Kriterium der langfristigen Erzielbarkeit. Es wurden somit marktübliche Ertragsansätze bestimmt, die auf eine Drittverwendungsfähigkeit abgestimmt sind.

Nutzflächen:

Die Wohnfläche wurden aus den vorliegenden Planunterlagen übernommen, anhand der vorhandenen Unterlagen plausibilisiert und ggf. angepasst.

Bewirtschaftungskosten:

Für die Marktwertermittlung erfolgt der Ansatz der Bewirtschaftungskosten nach den Vorgaben der Anlage 3 der ImmoWertV, folglich nach der II. BV (Gutachterausschuss der Stadt Biberach mit 20 Prozent).

Liegenschaftszinssatz:

Liegenschaftszinssätze werden vom Gutachterausschuss ausgewiesen für Ein- und Zweifamilienhäuser Liegenschaftszinsätze in einer Bandbreite von 0,33-3,31% im Mittel von 1,82 % aus.

Das Objekt liegt in einer guten Wohnlage in Ertingen.

Abgeleitet aus der Lage, den spezifischen Objekteigenschaften, der prognostizierten Marktentwicklung, den regionalen Marktgepflogenheiten, den im Objekt vorhandenen Nutzungen, der Eigentumsform und den nachhaltigen Objekt- und Nachfragekriterien ist ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,00 % für das Bewertungsobjekt angemessen.

10.1 Rohertrag / Sollmietniveau

Gemäß Unterlagen lassen sich die **Jahresroherträge** und die Größen der Einheiten im Objekt wie folgt zusammenfassen:

Gebäude		Wohnen		Gewerbe	
Nr.	Bezeichnung	Fläche (m²)	RoE (€)	Fläche (m²)	RoE (€)
1	Einfamilienhaus	191,54	16.809		
2	Gartenhaus		120		
		Σ 191,54	Σ 16.929		Σ

WNFI. (gesamt)	191,54 m²
Anteil Wohnen zur Gesamtfläche	100 %
Anteil Gewerbe zur Gesamtfläche	0 %
Jahresrohertrag (gesamt)	16.929 €

Nachfolgend wird zur Ertragswertermittlung unter Berücksichtigung der Nutzbarkeit im Objekt der **Jahresrohertrag (RoE)** i. S. d. § 31 Abs. 2 ImmoWertV wie folgt angesetzt:

Nutzung			RND Jahre	Zins %	Ein- heiten	Fläche m²	Miete [€/m² (Stk.)]		RoE €	Boden- verzins. € / Jahr
	in Gebäude	Nutzung / Beschreibung					Ist	angesetzt		
w	1	Wohnen	52	2,00	1	191,54		7,00	16.089	1.246
w	1	Stellplätze innen (Wohnen)	52	2,00	2			30,00	720	56
w	2		56	2,00	1			10,00	120	10

w = Wohnen, g = Gewerbe Ø 52 Ø 2,00 Σ 2 Σ 191,54 Σ 16.929 Σ 1.312

Hieraus ergibt sich ein Anteil der Wohnnutzung am Jahresrohertrag (RoE) mit 100 % und ein Anteil der gewerblichen Nutzung mit 0 %.

10.2 Ertragswertberechnung

Der **Ertragswert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich nach den getroffenen Ertrags- und Kostenansätzen wie folgt:

Nutzung			Rohertrag € / Jahr	Bewirt.- kosten € / Jahr	Reinertrag € / Jahr	Boden- verzins. € / Jahr	Gebäu-de- reinertrag € / Jahr	Barwert- faktor	Barwert €
	in Gebäude	Nutzung / Beschreibung							
w	1	Wohnen	16.089	3.218	12.871	1.246	11.625	32,1449	373.684
w	1	Stellplätze innen (Wohnen)	720	144	576	56	520	32,1449	16.715
w	2		120	24	96	10	86	33,5046	2.881

w = Wohnen, g = Gewerbe Σ 16.929 Σ 3.386 Σ 13.543 Σ 1.312 Σ 12.231 Σ 393.280

Ertragswert der baulichen Anlagen

393.280 €

Σ Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor

+ Bodenwert **65.550 €**

vorläufiger Ertragswert

458.830 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden (lt. Sachwert) **40.000 €**

Ertragswert

418.830 €

11 Verkehrswert

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus in Massivbauweise. Das Baujahr ist 1996. Das Gebäude gliedert sich in Untergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Sachwertobjekt. Aus diesem Grund wurde der Wert im derzeitigen Zustand vom Sachwert abgeleitet.

Risikoeinschätzung

zur Vermietung und Vermarktung sowie der Drittverwendungsfähigkeit: **3**

[1=sehr gut, 2=gut, 3=normal, 4=eingeschränkt, 5=schwer, 6=fehlend]

Risikobeurteilung

Vermietbarkeit:

Im derzeitigen Zustand besteht aufgrund der Größe und Objektart eine gute Nachfrage für das Objekt. Unter Berücksichtigung des aktuellen Immobilienmarktes, der Lage und den objektspezifischen Gegebenheiten, ist von einer derzeit normalen **Vermietbarkeit** auszugehen.

Verwertbarkeit:

Bestandsimmobilien sind erfahrungsgemäß nur dann für einen Erwerber attraktiv, wenn die Gesamtkosten (Erwerbs- und Erwerbsnebenkosten, Umrüst- und Zusatzinvestitionskosten) deutlich unterhalb der Kosten für einen Neubau liegen. Unter Berücksichtigung der aktuellen Nachfragesituation, aufgrund der Lage in Ertingen sowie der objektspezifischen Gegebenheiten, Zustand und Ausstattung, ist von einer normalen **Verwertbarkeit** der Immobilie auszugehen.

Drittverwendungsfähigkeit:

Das Objekt ist vielseitig nutzbar. Marktängigkeit kann unterstellt werden. Eine Drittverwendungsmöglichkeit ist **gegeben**.

Angaben zur SWOT-Analyse

Stärken	Schwächen
+ verkehrsgünstige Lage + ruhige Wohnlage	- ländlicher Raum
Chancen	Risiken
-	- teilweise sind Bauarbeiten (Elektrik, Dämmung Rohre etc.) noch nicht fertig gestellt - Instandhaltungsstau

11.1 Verkehrswert

Zusammenfassend schätzt der/die Unterzeichnende den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB des Grundstückes

Bussenstraße 33 in 88521 Ertingen

unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren wie der Lage, der Größe, des Schnittes, der Bebaubarkeit, der Bebauung, der Vermietungssituation, aber auch im Hinblick auf die Verkäuflichkeit unter der derzeitigen Marktlage in Anlehnung an die Ableitung vom Sachwert zum **11.01.2024** auf:

414.000 €

Das Gutachten wurde nach bestem Wissen erstellt, es ist ausschließlich für die Auftraggeber und den im Gutachten erwähnten Verwendungszweck bestimmt. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte bedarf der vorherigen schriftlichen Einwilligung des/der Unterzeichnenden. Bei unzulässiger Weitergabe ist die Haftung gegenüber Dritten ausgeschlossen.

Ehingen, den 25. Januar 2024



M. ENG. Dipl. (FH) Peter Höchstädtner MRICS HypZert (F)

öffentlicher bestellter und vereidigter Sachverständiger für
die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

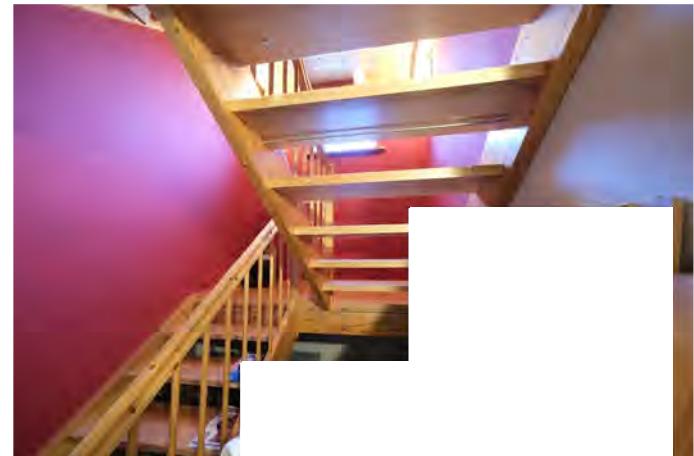
12 Anlagenverzeichnis

Fotodokumentation

Ansicht Süden:



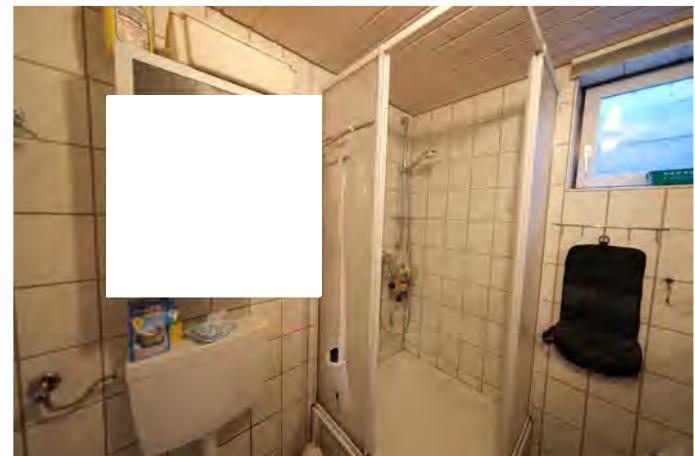
Treppenhaus:



Technik:



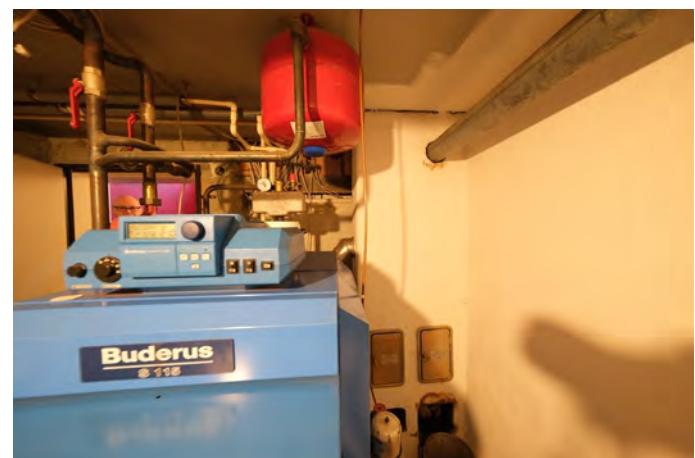
Dusche:



Öltankraum - Kunststoff:



Heizung:

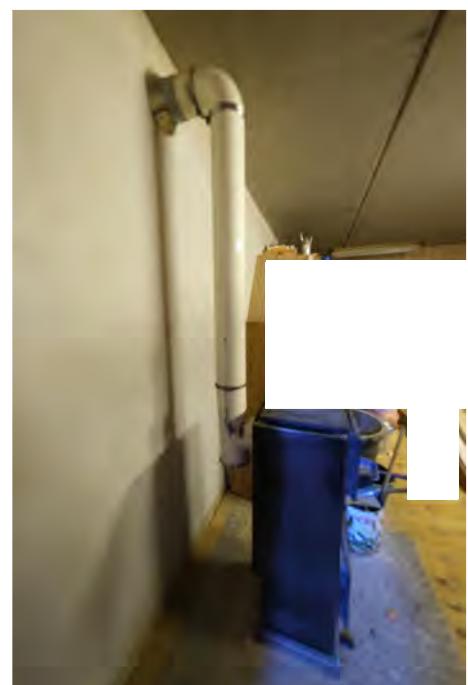


E-Verteiler:



Werkstatt:

Werkstatt - Einzelofen:



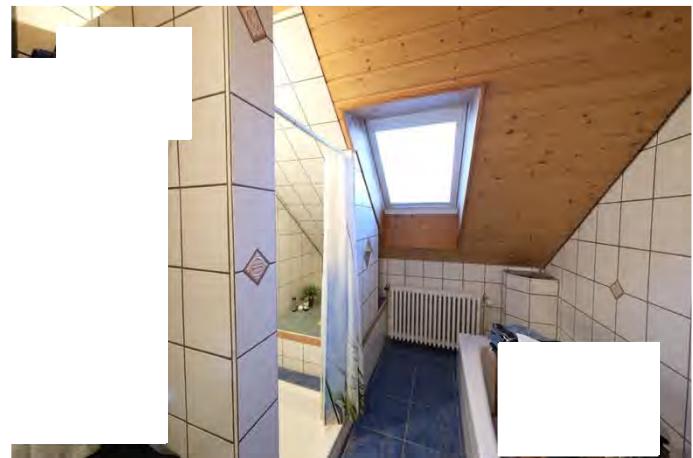
Wohnen:

Garage:

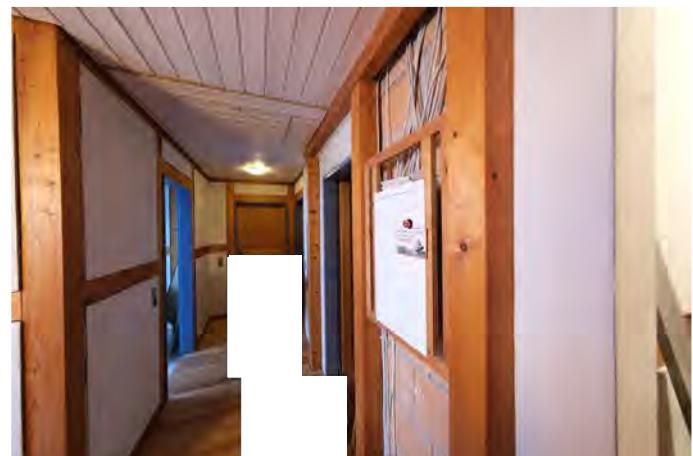
WC:



DG Bad:



Flur:



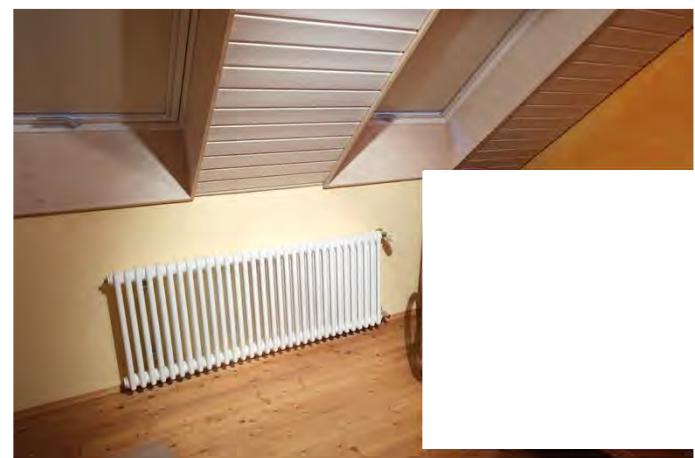
E-Verteiler:



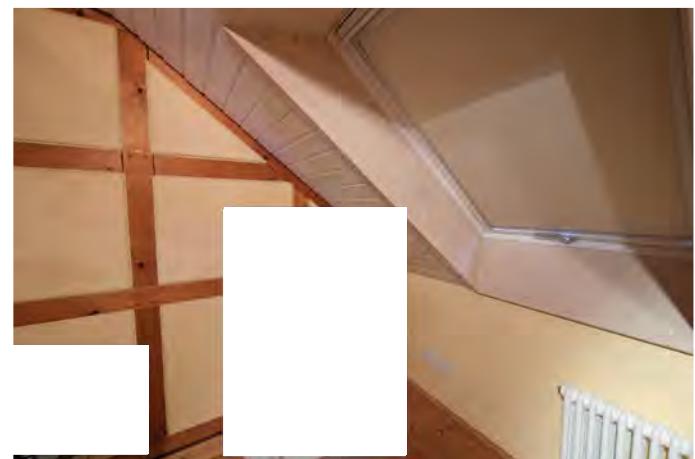
Detail Fenster:



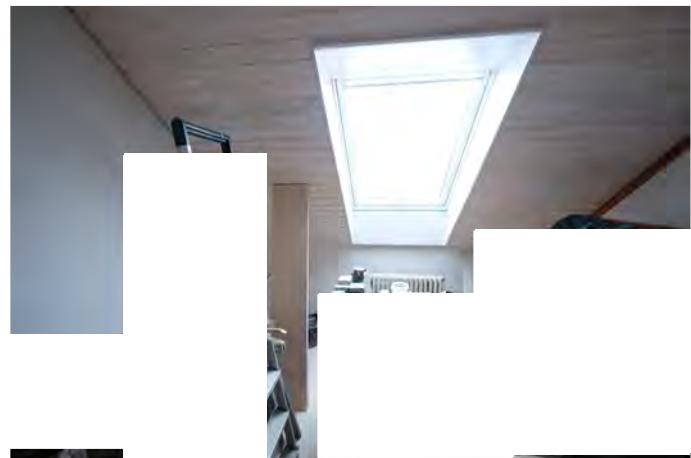
Kinderzimmer:



Kinderzimmer:



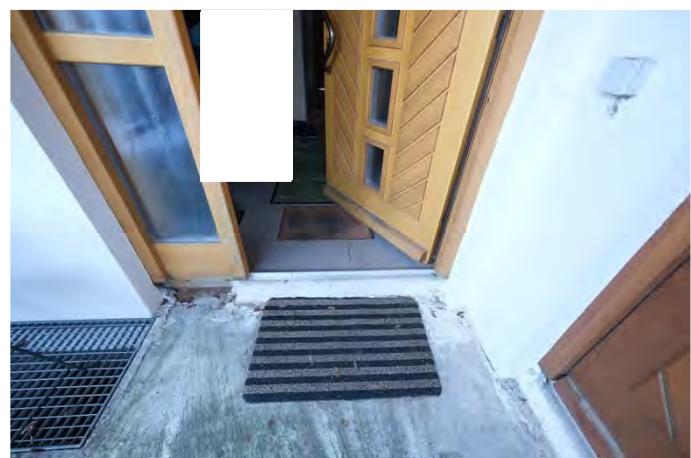
HWR:



Schlafen:



Eingangstüre:



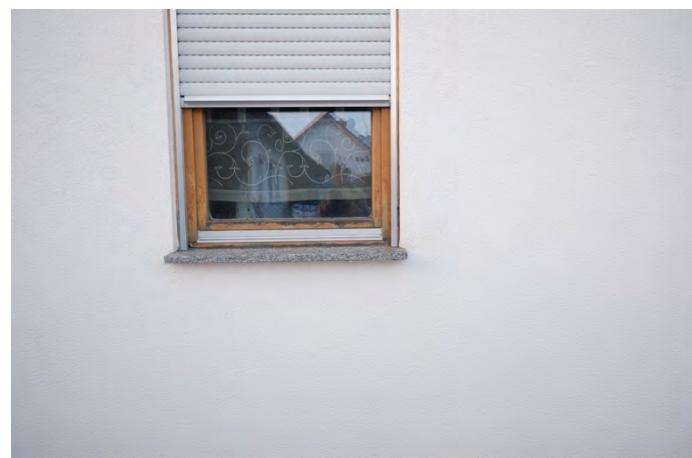
Garten:



Lichthof:



Fenster - Detail:



Außentreppe:



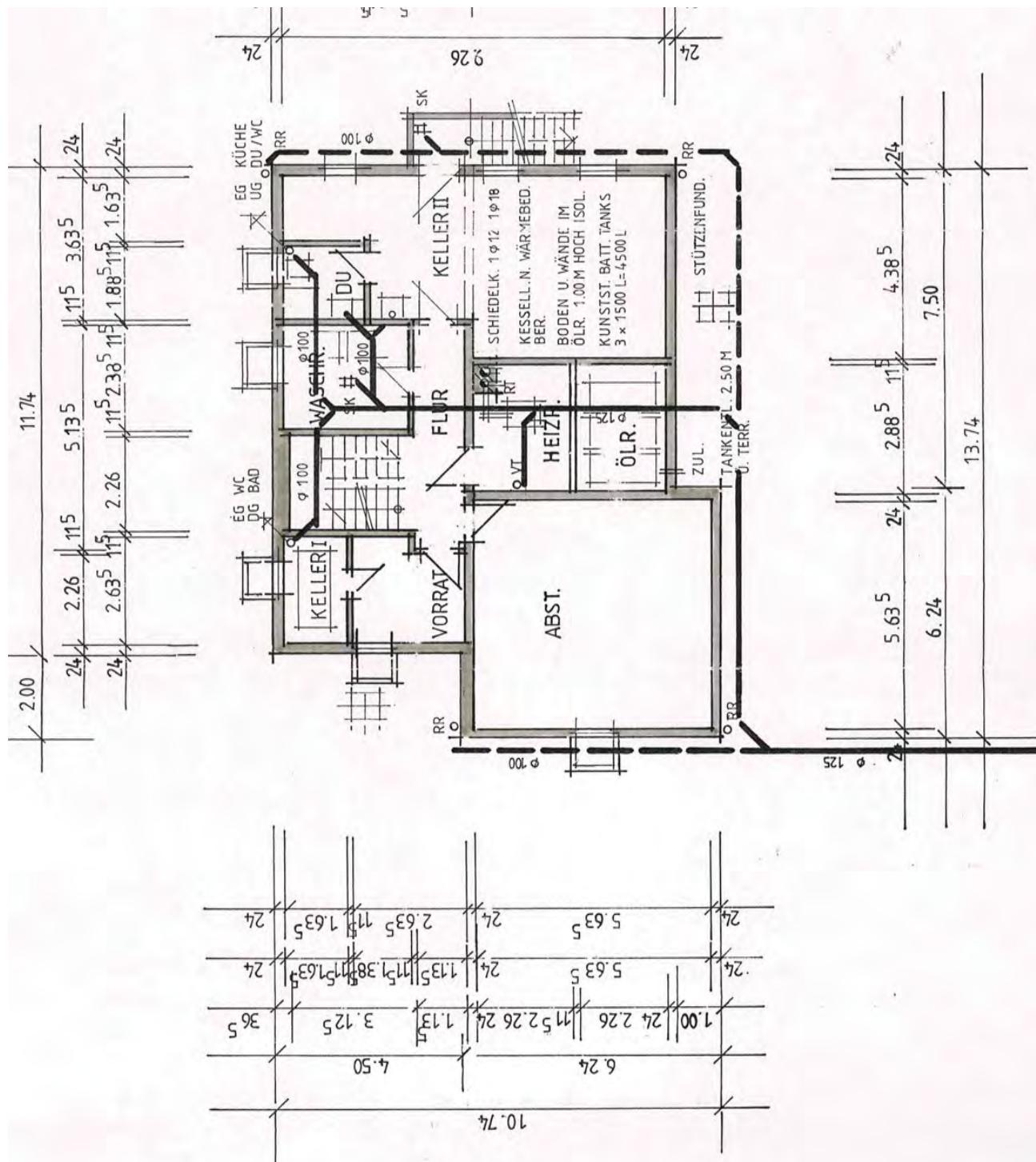
Gartenhaus:



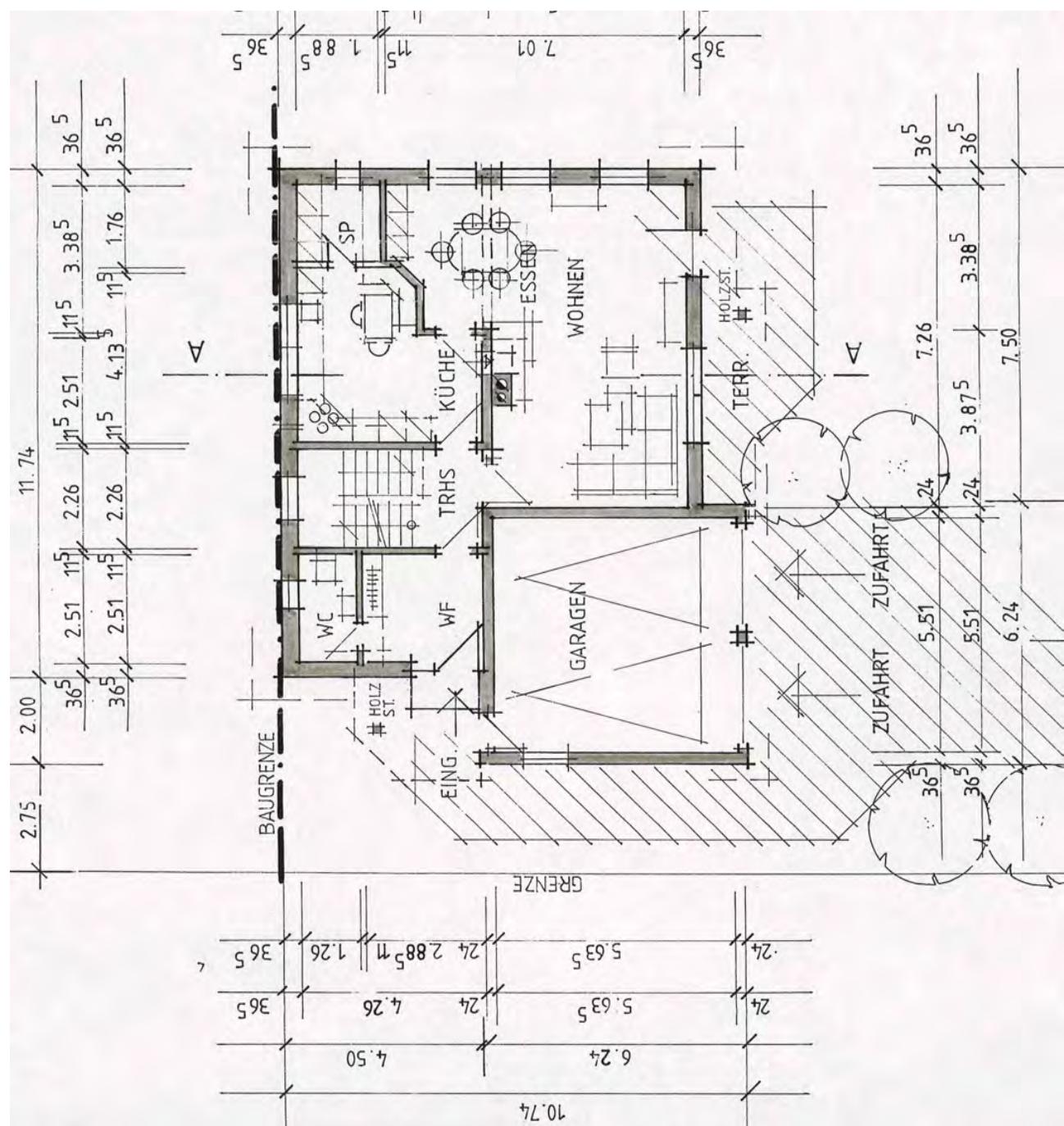
Gartenhaus:



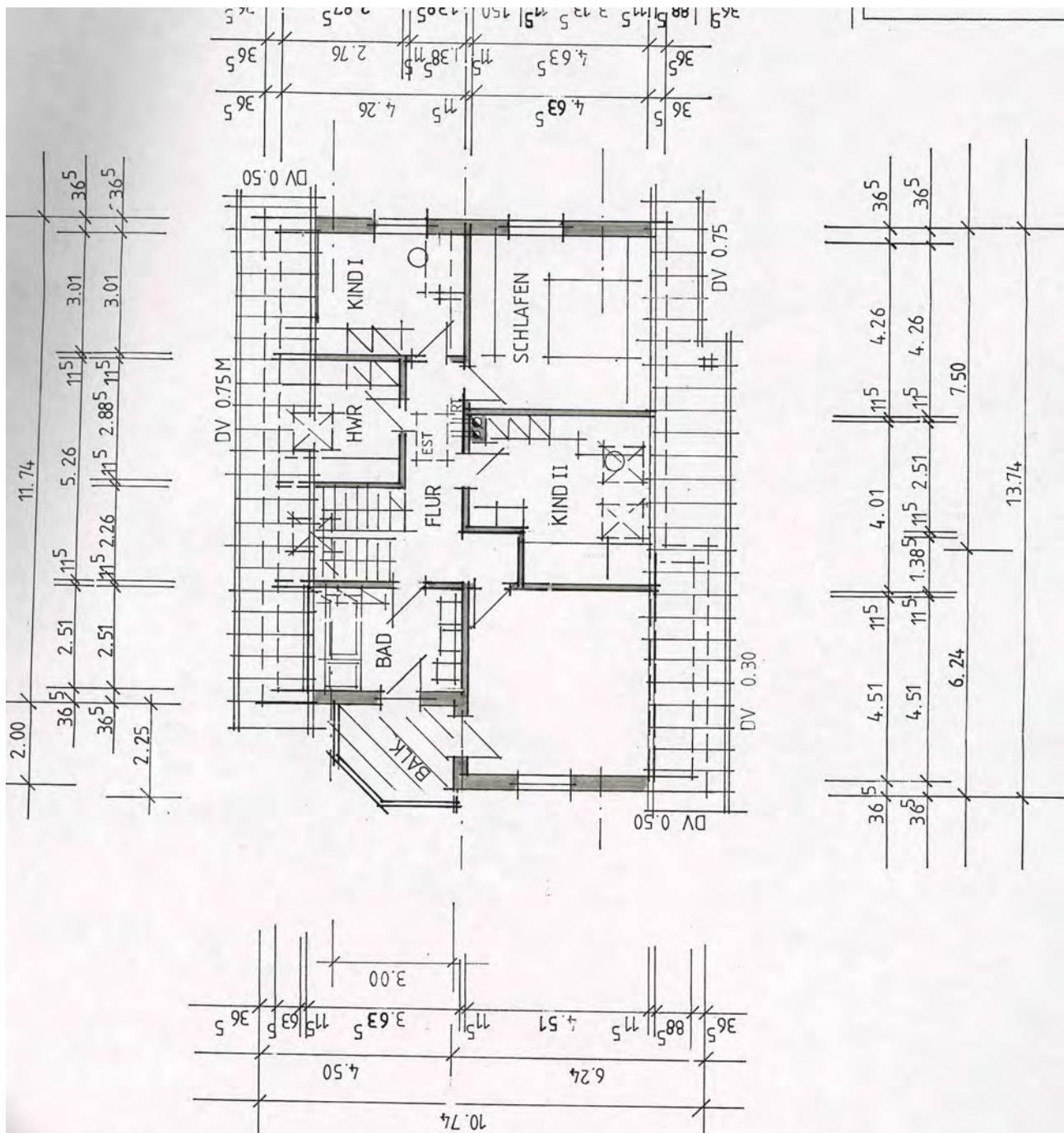
Untergeschoss



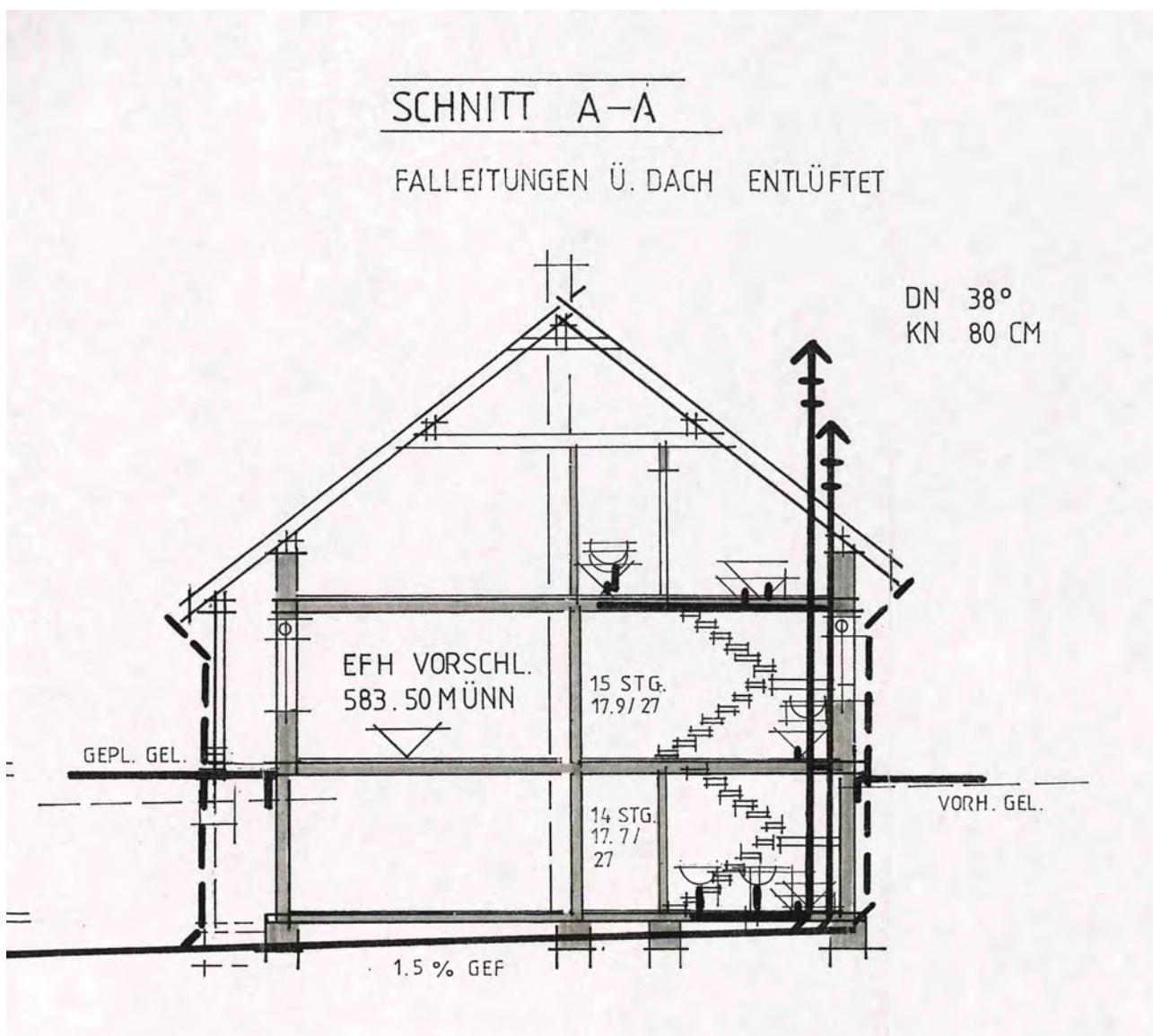
Erdgeschoss



Dachgeschoss



Schnitt



Wohnflächenberechnung analog Baugesuch

Wohnflächenberechnung EG

Wohnen	1,000 *	1,000 *	40,110 =	40,11 m ²
Speis	1,000 *	1,000 *	3,320 =	3,32 m ²
Küche	1,000 *	1,000 *	14,780 =	14,78 m ²
Flur	1,000 *	1,000 *	3,410 =	3,41 m ²
WC	1,000 *	1,000 *	3,160 =	3,16 m ²
WF	1,000 *	1,000 *	7,240 =	7,24 m ²
Terrasse	1,000 *	1,000 *	2,250 =	2,25 m ² 74,27 m ²
Wohnfläche inkl.. Putz				74,27 m ²
-3% Innenputz				-2,16 m ²
Wohnfläche Erdgeschoss				72,11 m ²

Wohnflächenberechnung DG

Schlafen	1,000 *	1,000 *	1,500 =	17,13 m ²
Kind I	1,000 *	1,000 *	1,600 =	10,97 m ²
Kind II	1,000 *	1,000 *	4,000 =	13,60 m ²
Kind III	1,000 *	1,000 *	5,100 =	17,50 m ²
Bad	1,000 *	1,000 *	3,400 =	8,53 m ²
HWR	1,000 *	1,000 *	4,000 =	6,19 m ²
Flur	1,000 *	1,000 *	2,400 =	9,36 m ²
Balkon	1,000 *	1,000 *	1,800 =	2,98 m ² 86,26 m ²
Wohnfläche inkl.. Putz				86,26 m ²
-3% Innenputz				-2,50 m ²
Wohnfläche Obergeschoss				83,76 m ²

Wohnflächenberechnung UG

Hobby mit Küchenzeile	1,000 *	1,000 *	32,980 =	32,98 m ²
Dusche	1,000 *	1,000 *	3,790 =	3,79 m ² 36,77
Wohnfläche				36,77 m ²
-3% Innenputz				-1,10 m ²
Wohnfläche Dachgeschoß				35,67 m ²
Wohnfläche insgesamt				191,54 m²