

Kein Original!
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**

Amtsgericht Biberach

Alter Postplatz 4
88400 Biberach an der Riß

Datum 04.09.2024
AktZ. des Gerichtes: 2 K 9/24

Gutachten

über den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB
der **Eigentumswohnung: 1 1/2 Zimmerwohnung** in der Rechtsform des Wohneigentums

Thüringenstraße 9 in 88400 Biberach an der Riß

zum **Wertermittlungstichtag 31.07.2024** und
zum **Qualitätsstichtag 31.07.2024**



Verkehrswert: 115.000 €
lastenfreier Verkehrswert: 115.000 €

Gutachten Nr.: 2024/051

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

erstellt am 04. September 2024



Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|----|
| Allgemeine Angaben | 3 |
| Wertdefinitionen | 3 |
| Konkretisierung des Bewertungsauftrages | 4 |
| Grundlagen der Bewertung | 4 |
| 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 Baulasten | 12 |
| 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 Grundstücksbeschreibung | 15 |
| 6 Planungsrechtliche Gegebenheiten | 16 |
| 7 Gebäudebeschreibung | 17 |
| 8 Bodenwertermittlung | 20 |
| 8.1 Bodenwert des Grundstückes | 22 |
| 9 Ertragswertermittlung | 23 |
| 9.1 Grundlagen | 23 |
| 9.2 Rohertrag / Sollmietniveau | 25 |
| 9.3 Ertragswertberechnung | 26 |
| 10 Vergleichswertermittlung | 27 |
| 10.1 Vergleichswertermittlung | 27 |
| 10.2 Vergleichswert | 27 |
| 11 Verkehrswert | 28 |
| 11.1 Ableitung des Verkehrswertes | 28 |
| 11.2 Verkehrswert | 30 |
| 12 Anlagenverzeichnis | 31 |

Allgemeine Angaben

| | |
|-------------------------------|---------------------------|
| Auftraggeber | Amtsgericht Biberach |
| Aktenzeichen d. Gericht | 2 K 9/24 |
| Eigentümer | |
| Auftrag vom | 25.06.2024 |
| Grund der Gutachtenerstellung | wegen Zwangsversteigerung |

Wertdefinitionen

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 Bewertungsobjekt ist eine Eigentumswohnung und ein TG-Stellplatz. Derartige Objekte werden in der Regel ertragsorientiert genutzt. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte im Allgemeinen nach Renditegesichtspunkten oder nach Vergleichspreisen ein. Demzufolge müssen auch bei der Verkehrswertermittlung Preise von vergleichbaren Objekten im Vordergrund stehen. Dies ist im Rahmen der von der ImmoWertV vorgegebenen Verfahren nur über das Ertragswert- bzw. das Vergleichswertverfahren möglich. Es liegen durch den Gutachterausschuss der Stadt Biberach genügend Vergleichsobjekte vor.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahren ist im vorliegenden Fall unproblematisch. Insofern wird der Verkehrswert im vorliegenden Fall mittels des Vergleichswertverfahrens abgeleitet. Zur Plausibilisierung kann das Ertragswertverfahren herangezogen werden.

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. 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).

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 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

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. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 72).

BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).

CO2KostAufG: Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz) vom 5. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2154).

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.

EBeV 2030: Verordnung über die Emissionsberichterstattung nach dem Brennstoffemissionshandelsgesetz für die Jahre 2023 bis 2030 (Emissionsberichterstattungsverordnung 2030) vom 21. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2868).

GBO: Grundbuchordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114), zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes vom 19. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2606).

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), zuletzt geändert durch Art. 18a des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237).

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).

WEG: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 7. November 2022 (BGBl. I S. 1982).

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 | Bruttorauminhalt |
| BRW | Bodenrichtwert |
| Bwf. | Barwertfaktor |
| Bwf.-Diff. | Barwertfaktordifferenz |
| BWK | Bewirtschaftungskosten |
| BV | Bestandsverzeichnis |
| II. BV | II. Berechnungsverordnung |
| CO ₂ / CO ₂ | Kohlenstoffdioxid |
| CO ₂ KostAufG | Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz |
| 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 |
| GNF | Gebäudenutzfläche |
| GR | Grundfläche |
| GRZ | Grundflächenzahl |
| Grdst.-Nr. | Grundstücksnummer |

| | |
|--------------|--|
| HK | Herstellungskosten |
| ImmoWertV | Immobilienwertermittlungsverordnung |
| JNKM | Jahresnettokaltmiete |
| KAG | Kommunalabgabengesetz |
| KG | Kellergeschoss (Geschoss unterhalb des ersten Vollgeschosses) |
| kWh | Kilowattstunde |
| kWp | Kilowatt-Peak |
| LBO | Landesbauordnung |
| Ldk. | Landkreis |
| Lfd. Nr. | Laufende Nummer |
| Lfz. | Laufzeit |
| MAW | Mietausfallwagnis |
| MEA | Miteigentumsanteil |
| MF | Mietfläche |
| Mietdiff. | Mietdifferenz |
| MM | Monatsmieten |
| MWT | Marktwert (Verkehrswert) |
| MZ | Mehrbettzimmer |
| NBW | Neubauwert |
| NGF | Nettogrundfläche |
| NHK | Normalherstellungskosten |
| NME | Nettomieteinnahmen |
| NF | Nutzfläche |
| OG | Obergeschoss |
| OT | Ortsteil |
| oüVM | 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) |
| SIR | Sparkassen-Immobilien geschäftsRating |
| 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) |
| W | Watt |
| WE | Wohneinheit |
| WEG | Wohnungseigentumsgesetz |
| WertR | Wertermittlungsrichtlinien |
| WF | Wohnfläche |
| WGFZ | wertrelevante Geschossflächenzahl |
| WNFI. | Wohn- / Nutzfläche |
| WoFIV | Wohnflächenverordnung |

1 Übersicht der Ansätze und Ergebnisse

Grundbuchübersicht

Eigentümer/in
Grundbuchauszug vom
Amtsgericht
Grundbuch von

geb. am
19.04.2024
Ravensburg
Biberach

| Lfd. Nr.: | WE / TE Nr.: | Flur: | Flurstück: | Anteil Miteigentum: | Miteigentum (gesamt): | Ant. Fläche: |
|-----------|--------------|-------|------------|---------------------|-----------------------|--------------|
| 1 | 6 | | 670/6 | 13,6 | 1.000 | 41,67 m² |
| 2 | 15 | | 670/6 | 3,4 | 1.000 | 10,41 m² |

Grundstückskennzahlen

| | Hauptfläche: m² x €/m² | + | Nebenfläche 1: m² x €/m² | + | Nebenfläche 2: m² x €/m² | rentierl. Anteil: | Bodenwert: |
|--|---------------------------|--------|-----------------------------|---|-----------------------------|----------------------|------------|
| Baureifes Land | 52,08 | 260,00 | | | | Ja | 13.540 € |
| Grundstücksfläche lt. Grundbuch | | | | | | | 3.064 m² |
| davon zu bewerten (entsprechend der Miteigentumsanteile) | | | | | | | 52,08 m² |

Gebäudekenndaten

| | Baujahr: | GND: | RND: | Gebäudemaß / Anzahl: |
|---------------------|----------|----------|----------|----------------------|
| 1 1/2 Zimmerwohnung | 1992 | 80 Jahre | 48 Jahre | 36,04 m² WF |
| TG-Stellplatz | 1992 | 80 Jahre | 48 Jahre | 1,00 Stk. |

Nutzungsübersicht

| | Wohnfläche: |
|---------------------|-----------------|
| 1 1/2 Zimmerwohnung | 36,04 m² |
| TG-Stellplatz | 1 TG-Stellplatz |

| | | |
|-----------------|----------------|-----------|
| Verfahrenswerte | Bodenwert | 13.540 € |
| | Ertragswert | 131.630 € |
| | Vergleichswert | 128.120 € |

| | | | |
|-----------|---|---------|----------|
| Abschläge | 10 % Abschlag durch fehlende Besichtigung | 10,00 % | 12.812 € |
|-----------|---|---------|----------|

| | | |
|--------------------------------|------------------------------|-----------|
| Verkehrswert gemäß § 194 BauGB | Ableitung vom Vergleichswert | 115.000 € |
|--------------------------------|------------------------------|-----------|

| | | |
|-------------------------------|-----------------------|------------------------|
| Vergleichsparameter | WNFI. | 3.190 €/m ² |
| | x-fache Jahresmiete | 20,30 |
| | RoE Wohnen / Gewerbe | 100 % / 0 % |
| | Bruttorendite (RoE/x) | 4,93 % |
| | Nettorendite (ReE/x) | 3,99 % |
| Mietfläche | Wohnfläche | 36,04 m ² |
| | Nutzfläche | 0 m ² |
| | Σ | 36,04 m ² |
| Ertrag | Jahresrohertrag | 5.669 € |
| | Jahresreinertrag | 4.591 € |
| Liegenschaftszins | Wohnen | 2,50 % |
| | Gewerbe | |
| | Ø | 2,50 % |
| Bewirtschaftungskosten | Wohnen | 19,01 % |
| | Gewerbe | |
| | Ø | 19,01 % |

2 Grundlagen der Wertermittlung

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

2.1 Ortstermin und Besichtigung

Objektbesichtigungstag: 31.07.2024
Besichtigungsumfang: Außenbesichtigung

Das Bewertungsobjekt wurde am 31.07.2024 von außen besichtigt. Es wurde kein Einlass in die Wohnung gewährt.

2.2 Bebauung und Grundlagen

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine 1 1/2-Zimmer-Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus mit 10 Wohneinheiten, Tiefgaragenstellplatz und Balkon. Das Baujahr ist 1992.

Das Gebäude gliedert sich in Tiefgarage, Untergeschoss, Erdgeschoss, 1-3 Obergeschoss

Die zu bewertende Eigentumswohnung liegt im 1. Obergeschoss (Nr. 6).

Die Wohnung teilt sich wie folgt auf:

Erdgeschoss: Flur, WC/Bad, Küche, Wohnen/Essen, Balkon

Untergeschoss: 1 Kellerraum,

Tiefgaragenstellplatz

Flächen:

Wohnfläche: rd. 36,04 m²

2.3 Objektbezogene Unterlagen

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

| Art der Unterlage: | Status: |
|-----------------------|-----------|
| Grundriss | vorhanden |
| Lageplan | vorhanden |
| Straßenkarte | vorhanden |
| Wohnflächenberechnung | 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 19.04.2024.

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

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

| Band | Blatt | Lfd. Nr. BV | Gemarkung | WE / TE Nr. | Flur | Flurstück | Miteigentumsanteile | | Ant. Fläche m² |
|------|--------|----------------|-----------|----------------|------|-----------|---------------------|--------|-------------------|
| | | | | | | | Anteil | Gesamt | |
| | 12.316 | 1 | Biberach | 6 | | 670/6 | 13,6 | 1.000 | 41,67 |
| | 12.316 | 2 | Biberach | 15 | | 670/6 | 3,4 | 1.000 | 10,41 |

Gesamtfläche (entsprechend der Miteigentumsanteile)
davon zu bewerten:

52,08 m²
52,08 m²

Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde anhand des vorliegenden Grundbuchs, der Teilungserklärung und der Flurkarte zweifelsfrei festgestellt.

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

geb. am

In der **Zweiten Abteilung** des Grundbuches befindet sich gemäß vorliegendem Grundbuchauszug am Wertermittlungstichtag folgender Eintrag:

| Band / Blatt | Lfd. Nr. Abt. II | Lfd. Nr. BV | Flurstück | Eintragung | Bemerkung | Wert € |
|-----------------|---------------------|----------------|-----------|---|--------------------------|-----------|
| 12.316 | 3 | 1, 2 | 670/6 | Sonstiges, Die Zwangsvollstreckung ist angeordnet | im Verfahren wertneutral | |

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:
Baulastenauskunft vom:

Keine Baulasten
25.07.2024

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

3.3 Altlasten

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

Biberach liegt im nördlichen Oberschwaben bei 524 bis 653 m ü. NN, knapp 40 Kilometer südlich von Ulm und knapp 30 Kilometer westlich von Memmingen. Die Stadt befindet sich zu beiden Seiten der Riß, die Namensgeberin für eine Eiszeit war.

Folgende Städte und Gemeinden grenzen an die Stadt Biberach an der Riß; sie werden im Uhrzeigersinn beginnend im Norden genannt und gehören alle zum Landkreis Biberach: Warthausen, Maselheim, Ochsenhausen, Ummendorf, Hochdorf, Ingoldingen, Mittelbiberach, Bad Schussenried, Oggelshausen, Tiefenbach, Attenweiler und Schemmerhofen.

Regierungsbezirk: Baden-Württemberg
Landkreis: Biberach
Fläche: 72,15 km²
Einwohner: 34.008 (31.12.2022)
Bevölkerungsdichte: 471 Einwohner je km²
Arbeitslosigkeit: 2,9 % LK Biberach (4,5 % Baden-Württemberg – 5,5 % Deutschland)
Kaufkraftindex: 107,5 (2023 – LK Biberach – Bundesdurchschnitt 100)

4.2 Mikrolage

| | |
|--|---|
| Lage <i>allgemein...</i> <i>reines Wohngebiet am Stadtrand...</i> | § 30 BauGB: WR = reines Wohngebiet, Z=V, GRZ = 0,3, GFZ=1,0 etc. |
| Lagebeurteilung | ruhige Wohnlage im Nordwesten von Biberach |
| Geschäftslage <i>nur bei gemischt genutzten Objekten</i> | - |
| Verkehrsanbindung <i>öffentlicher Nahverkehr, Straßennetz ...</i> | Biberach liegt im Schnittpunkt der Bundesstraßen 30 (Ulm -Friedrichshafen), 312 (Stuttgart – Memmingen) und 465. Die B 30 ist vom Südende der Stadt bis zum Autobahnzubringer der A 7, der am Kreuz Hittistetten endet, durchgängig vierspurig ausgebaut. |
| 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, Gas |
| Überbauung | <ul style="list-style-type: none"> Keine |
| Sonstige Umstände | - |

5 Grundstücksbeschreibung

Das Grundstück ist unregelmäßig und steigt von der Straße um ein Geschoss an.

6 Planungsrechtliche Gegebenheiten

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



Festsetzungen im Bebauungsplan:

§ 30 BauGB: WA = Reines Wohngebiet, Z= V, GRZ=0,3;
GRZ= 1,0

7 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.

Baubeschreibung anhand der Unterlagen und der Außenbesichtigung - durch **fehlende Besichtigung** kann vom Innenausbau keine Angaben vorgenommen werden.

Baumängel, Bauschäden sowie Unterhaltungsstau sind mangels Zugangs nicht bekannt. Das Risiko des Vorliegens von Baumängeln und Bauschäden sowie Unterhaltungsstau und ggf. Sanierung einerseits sowie eine von den Planungsunterlagen abweichende Ausführung und Ausstattung der Wohnung andererseits werden durch einen Sicherheitsabschlag berücksichtigt.

Das Mehrfamilienhaus hat insgesamt 27 Wohneinheiten. Im Gebäude Nr. 9 sind es 10 Wohneinheiten.

1 1 1/2 Zimmerwohnung:

Gebäudeart nach NHK: 4.3 Mehrfamilienhäuser mit mehr als 20 WE
Bauweise: Massivbauweise
Baujahr: 1992
Ausstattungsstufe: mittel (3)
Gebäudemaß / Anzahl: 36 m² WF

| | |
|------------------------------------|-------------------|
| Baujahr | 1992 |
| Umbau/Erweiterung | - |
| Sanierung/Modernisierung | - |
| Gebäudetyp, Art (z.B. freistehend) | Mehrfamilienhaus |
| Anzahl der Geschosse | IV+FD |
| Unterkellerung | voll unterkellert |
| Dachgeschoss ausgebaut | - |

Rohbau

| | |
|----------------------|-----------------------------------|
| Fundamente, Gründung | Massiv |
| Außenwände | Mauerziegel (HLZ 24cm + 6cm WDVS) |
| Innenwände | Mauerziegel |
| Decken | Massiv |
| Treppen | Massiv mit Kunststeinbelag |

| | |
|----------------------------|-----------|
| Dachform, Dachkonstruktion | Flachdach |
| Dacheindeckung | Bitumen |

Ausbau

| | |
|------------------------|-------------------------------------|
| Fassade, Wärmedämmung | baujahrestypisch |
| Fenster | Kunststoff 2-fach Isolierverglasung |
| Türen | Holztüren |
| Bodenbeläge | - |
| Wand-/Deckenbehandlung | Putz und Anstrich |
| Heizung | Gasheizung |
| Sanitäreinrichtungen | - |
| Elektroinstallationen | - |
| Warmwasserbereitung | zentral |
| Besondere Bauteile | - |

Beurteilung

| | |
|----------------------|------------|
| Grundrissgestaltung | zweckmäßig |
| Gesamtausstattung | mittel |
| Wärme-/Schallschutz | mittel |
| Unterhaltungszustand | - |

Außenanlagen

| | |
|-------------------------------|------------------|
| Einfriedung | Hecke, Buschwerk |
| Wege, Plätze | gepflastert |
| Parkplätze | TG-Stellplatz |
| Gartengestaltung, Grünflächen | Grünanlage |

1 1 1/2 Zimmerwohnung:

Heizung: Gasheizung

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 TG-Stellplatz:

| | |
|-----------------------|------------------|
| Gebäudeart nach NHK: | 14.3 Tiefgaragen |
| Bauweise: | Massivbauweise |
| Baujahr: | 1992 |
| Ausstattungsstufe: | gehoben (4) |
| Gebäudemaaß / Anzahl: | 1 Stk. |

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 Bedarfswertung 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 Bedarfswertung 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 260 €/m² zum Stichtag 01.01.2024.

Unter Berücksichtigung der wertrelevanten Faktoren wie Art und Maß der baulichen Nutzung, der tatsächlichen Nutzung und der Lage des Objektes erscheint folgender Ansatz angemessen: 260 €/m².

Entwicklungszustand: baureifes Land nach § 3 (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 | Baureifes Land | 52,08 | 260,00 | | | | | Ja | 13.540 |

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

Bodenwert (gesamt)

13.540 €

entspricht 10 % des Ertragswertes

9 Ertragswertermittlung

9.1 Grundlagen

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 |

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

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 bzw. die Vorgabe des Gutachterausschusses.

Liegenschaftszinssatz:

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des Gutachterausschusses sowie unter Hinzuziehung eigener Ableitungen insbesondere zu der regionalen Anpassung der Liegenschaftszinssätze bestimmt.

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 2,50 % für die Wohneinheiten angemessen.

9.2 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 | 1 1/2 Zimmerwohnung | 36,04 | 5.189 | | |
| 2 | TG-Stellplatz | | 480 | | |
| | | Σ 36,04 | Σ 5.669 | Σ | Σ |

| | |
|---------------------------------|-----------------|
| WNFI. (gesamt) | 36,04 m² |
| Anteil Wohnen zur Gesamtfläche | 100 % |
| Anteil Gewerbe zur Gesamtfläche | 0 % |
| Jahresrohertrag (gesamt) | 5.669 € |

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 | Zins | Einheiten | Fläche | Miete [€/m² (Stk.)] | | RoE | Bodenverzins. € / Jahr | | | | |
|---------|------------------------|----------------------------|-----|------|-----------|--------|---------------------|-------|-------|---------------------------|----|-----|-----------|---|
| | in Gebäude | | | | | | Jahre | % | | | m² | Ist | angesetzt | € |
| | Nutzung / Beschreibung | | | | | | | | | | | | | |
| w | 1 | Wohnen | 48 | 2,50 | 1 | 36,04 | | 12,00 | 5.189 | 310 | | | | |
| w | 2 | Stellplätze innen (Wohnen) | 48 | 2,50 | 1 | | | 40,00 | 480 | 29 | | | | |

w = Wohnen, g = Gewerbe

Ø 48 Ø 2,50

Σ 1

Σ 36,04

Σ 5.669

Σ 339

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

9.3 Ertragswertberechnung

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

| Nutzung | | | Rohertrag | Bewirt.-kosten | Reinertrag | Boden-verzins. | Gebäude-reinertrag | Barwert-faktor | Barwert |
|---------|------------------------|----------------------------|-----------|----------------|------------|----------------|--------------------|----------------|---------|
| | in Gebäude | | | | | | | | |
| | Nutzung / Beschreibung | | | | | | | | |
| | | | € / Jahr | € / Jahr | € / Jahr | € / Jahr | € / Jahr | | € |
| w | 1 | Wohnen | 5.189 | 986 | 4.203 | 310 | 3.893 | 27,7731 | 108.120 |
| w | 2 | Stellplätze innen (Wohnen) | 480 | 92 | 388 | 29 | 359 | 27,7731 | 9.970 |

w = Wohnen, g = Gewerbe

Σ 5.669

Σ 1.078

Σ 4.591

Σ 339

Σ 4.252

Σ 118.090

Ertragswert der baulichen Anlagen

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

118.090 €

+ Bodenwert

13.540 €

Ertragswert

131.630 €

10 Vergleichswertermittlung

Im Grundstücksmarktbericht der Stadt Biberach aus dem Jahr 2024 ist für Eigentumswohnung der Baujahrs-klasse 1980-1999 eine Bandbreite von 2.169 bis 3.974 €/m² im Mittel 3.064 €/m² ausgewiesen. Die Ergebnisse aus der Kaufpreissammlung weisen ähnliche Ergebnisse. Die Spanne lag von 1.844 bis 3.986 €/m² bei einer Wohnfläche von 30 bis 50 m². Für die Garage wird im Grundstücksmarktbericht eine Bandbreite von 5.000 bis 20.000 €/Stellplatz ausgewiesen.

Die zu bewertende Wohnung liegt in einer ruhigen Wohnlage und der Wert kann mit 3.000 €/m² angesetzt werden.

Für den Vergleichswert werden daher 3.000 €/m² Wfl. in Ansatz gebracht. Daraus ergibt sich ein Vergleichswert von rd. € 128.000,-- inkl. Garage.

10.1 Vergleichswertermittlung

Der **vorläufige Vergleichswert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich in Anlehnung an § 24 Abs. 2 ImmoWertV wie folgt:

| Objekt | Einh. | WNFI. | Werte [€/m² (Stk.)] | | | | | Verkehrswert |
|---------------------|-------|-------|---------------------|------------------|--------|--------|-----------------|--------------|
| | | | Kaufpreis | Vergleichspreise | | | ange- messen | |
| | Stk. | m² | | von | bis | Mittel | | € |
| 1 1/2 Zimmerwohnung | 1 | 36,04 | | 1.833 | 3.986 | 3.000 | 3.000 | 108.120 |
| TG-Stellplatz | 1 | | | 5.000 | 26.000 | 20.000 | 20.000 | 20.000 |

Die o. g. Spannenwerte ergeben sich laut Gutachterausschuss der Stadt Biberach mit dem Stand für August 2024.

vorläufiger Vergleichswert **128.120 €**

10.2 Vergleichswert

Der **Vergleichswert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich nach den getroffenen Ansätzen i. S. d. § 24 Abs. 4 ImmoWertV wie folgt:

| | |
|--|-----------|
| vorläufiger Vergleichswert | 128.120 € |
| abzüglich Sicherheitsabschlag 10 % aus € 128.120 € | -12.812 € |

Vergleichswert **115.308 €**

11 Verkehrswert

11.1 Ableitung des Verkehrswertes

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine 1 1/2-Zimmer-Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus mit 10 Wohneinheiten, Tiefgaragenstellplatz und Balkon. Das Baujahr ist 1992.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Vergleichswertobjekt.

Sicherheitsabschlag

Da das Objekt zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht zugänglich war und somit sowohl über den Ausbaugrad, die Ausstattung als auch über den Zustand keine verlässlichen Angaben vorliegen, muss ein Sicherheitsabschlag am wertbestimmenden Sachwert angebracht werden.

Die Höhe des Sicherheitsabschlags bemisst sich sowohl am vermuteten Wertverhältnis zwischen Rohbau und Ausbau des Gebäudes, als auch an einem unterstellten Grad möglicher Beeinträchtigungen durch Mängel und Schäden.

Aufgrund der Beschaffenheitsmerkmale der Wohnung wird folgende Relation für das Verhältnis von Rohbau zu Ausbau unterstellt:

Vergleichswert **128.120 €**

In Unkenntnis der tatsächlich vorhandenen baulichen Situation wird angenommen, dass

- + Abweichungen bei dem Sachwert
- + Baumängel, Bauschäden und Restfertigungsbedarf
- + sowie ein unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand

vorliegen können.

Für die Zwecke der Wertermittlung wird daher eine 10 % Sicherheitsabschlag angenommen für den Vergleichswert

Kalkulatorischer Sicherheitsabschlag **rd. 12.812 €**

Der Sicherheitsabschlag wird im Anschluss an die Berechnung des Vergleichswertes in das Gutachten einbezogen.

Risikoeinschätzung

zur Vermietung und Vermarktung sowie der Drittverwendungsfähigkeit: **2**

[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 durchschnittliche 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 Biberach sowie der objektspezifischen Gegebenheiten, Zustand und Ausstattung, ist von einer **normalen Verwertbarkeit** der Immobilie auszugehen.

Drittverwendungsfähigkeit:

Das Objekt ist zu Wohnzwecken nutzbar. Marktgängigkeit kann unterstellt werden. Eine Drittverwendungsmöglichkeit ist **gegeben**.

Angaben zur SWOT-Analyse

| Stärken | Schwächen |
|-------------------|--|
| + ruhige Wohnlage | - |
| Chancen | Risiken |
| - | - keine Innenbesichtigung – Zustand ungewiss - Verwaltung Eigentümer Saldo - 11.389 € |

11.2 Verkehrswert

Zusammenfassend schätzt der/die Unterzeichnende den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB der Eigentumswohnung in der

Thüringenstraße 9 in 88400 Biberach an der Riß

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 Vergleichswert zum **31.07.2024** auf:

115.000 €

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 04. September 2024

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

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

12 Anlagenverzeichnis

Fotodokumentation

Ansicht Westen:



Eingangsbereich:



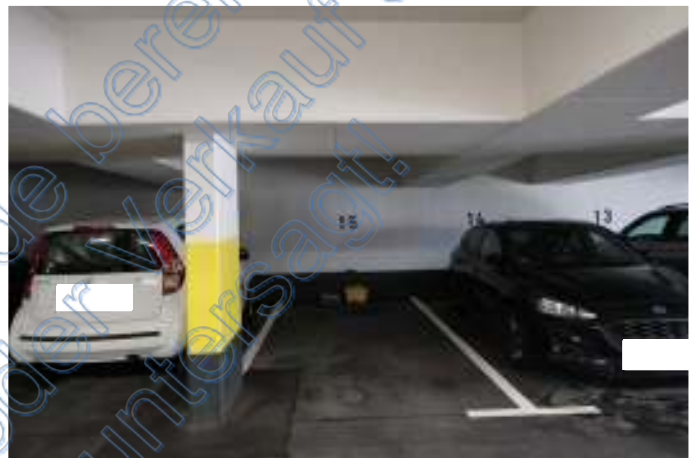
Treppenhaus:



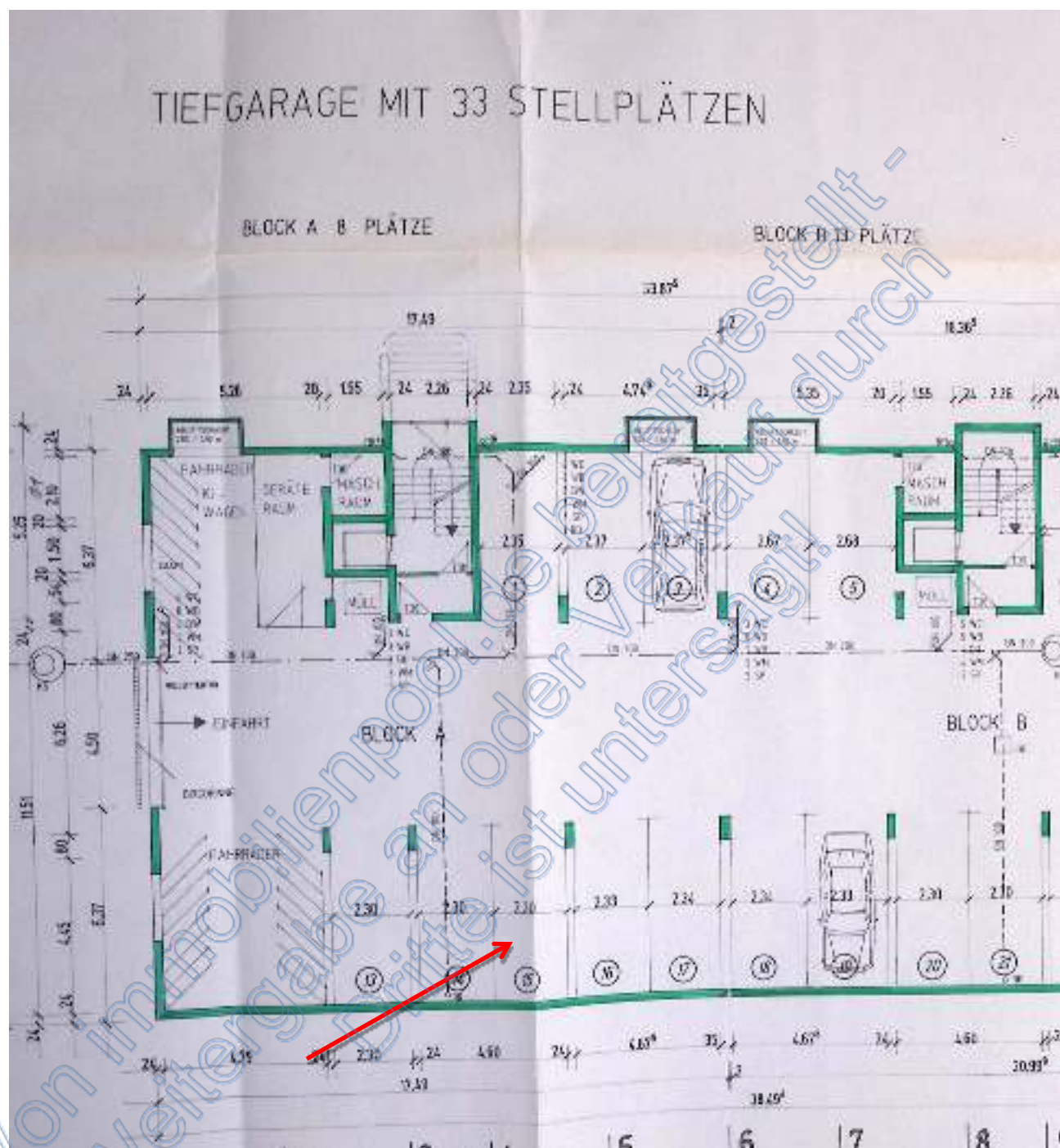
Tiefgarage:



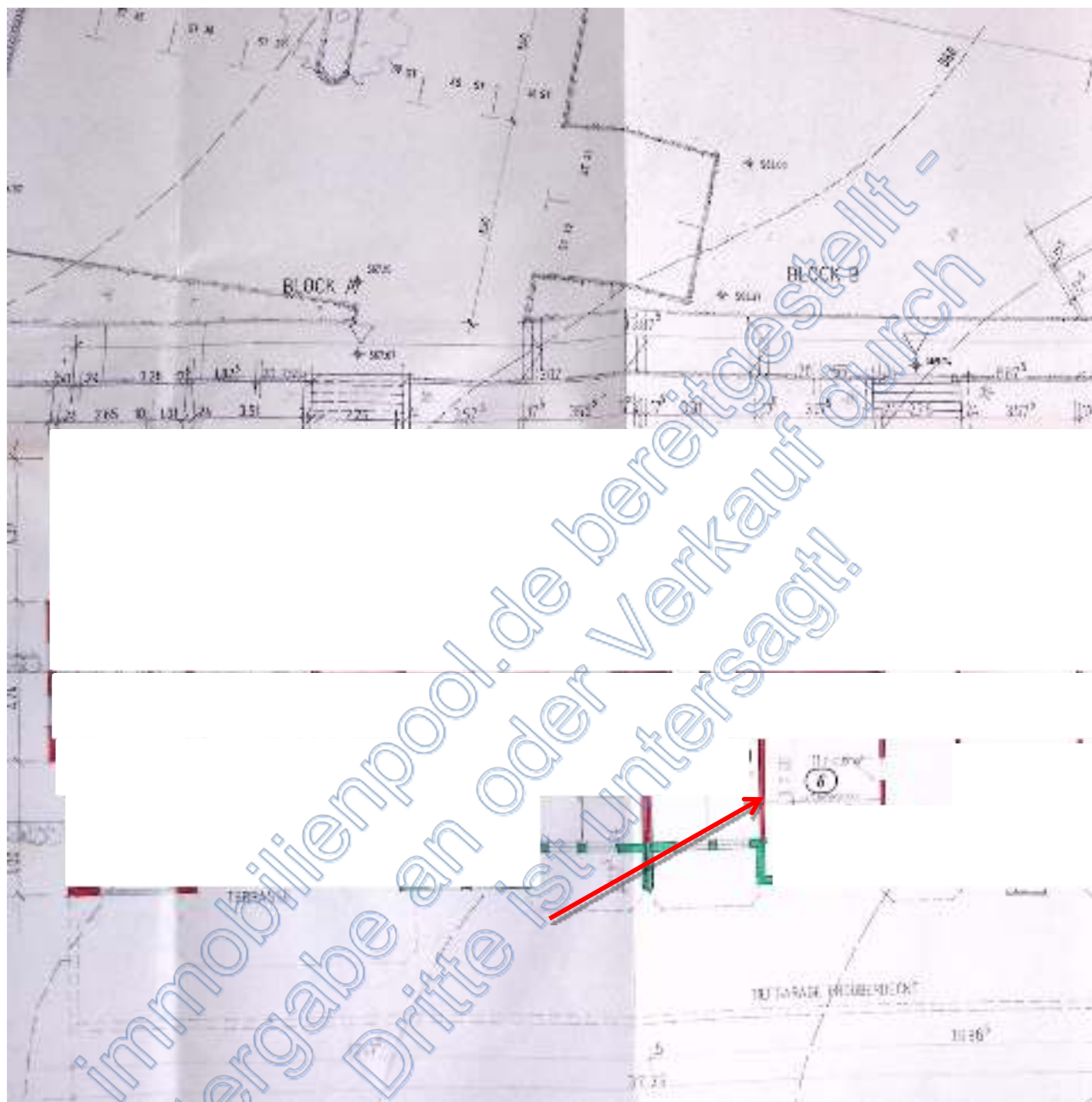
TG-Stellplatz:



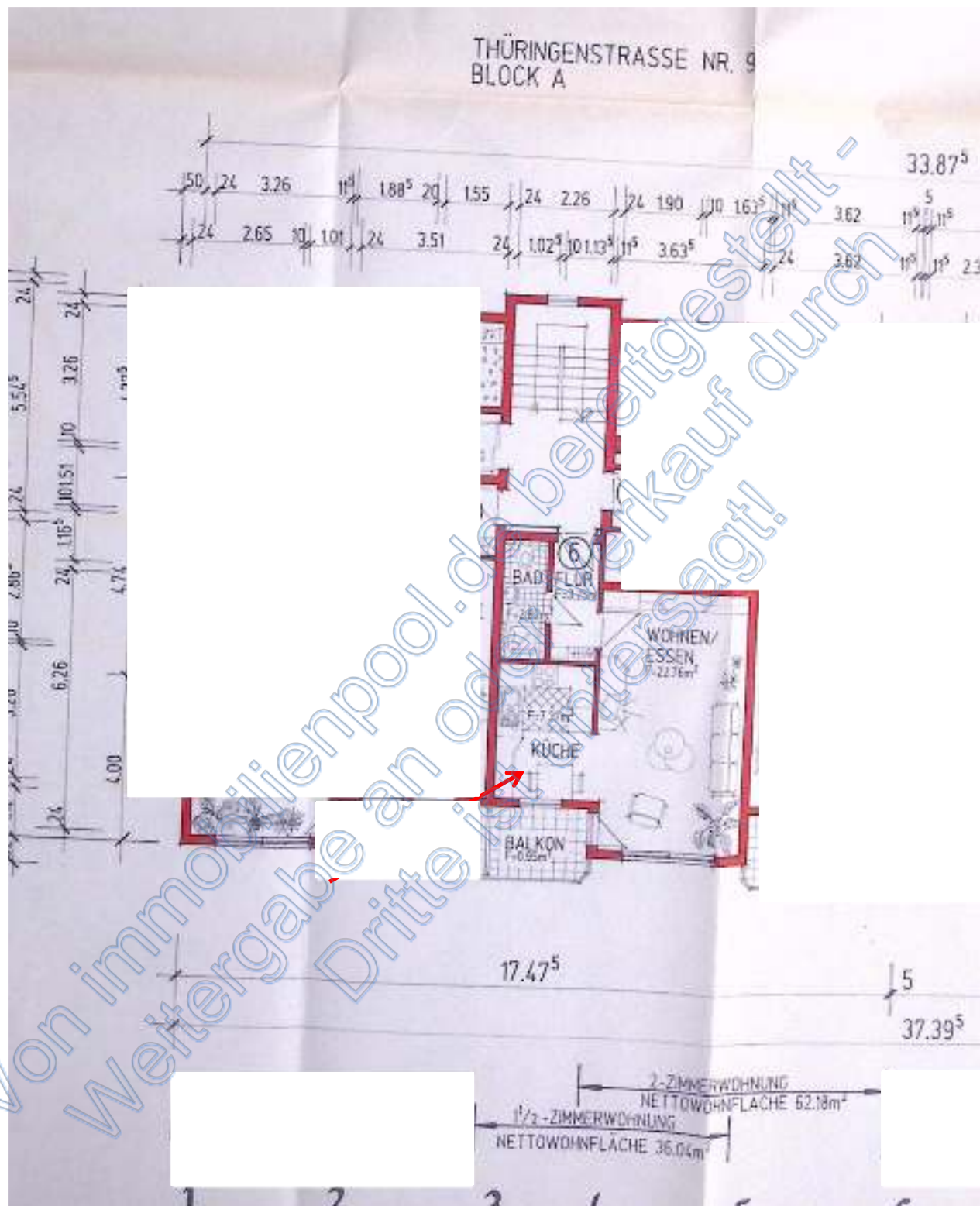
Tiefgarage



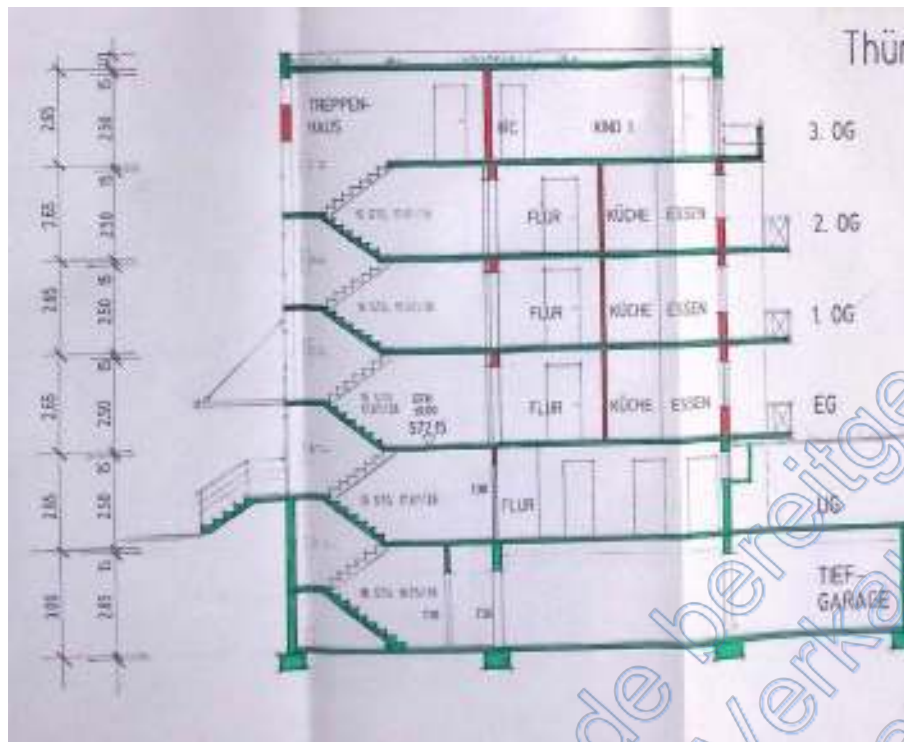
Untergeschoss



Eigentumswohnung Nr. 6



Schnitt



Wohnflächenberechnung

Eigentumswohnungen in Biberach a.d. Riss, Thüringenstrasse
Bauherr: Riebel + Zeller Wohn- und Gewerbebau GmbH,
Theaterstrasse 3, 7950 Biberach a.d. Riss

FLÄCHENBERECHNUNG

WOHNUNG NR. 6
BLOCK A - I. OBERGESCHOSS

1 1/2-Zimmerwohnung

| | | | | |
|-----------------|---------------|---|-------|----|
| Wohnen/Schlafen | 6,26 x 3,635 | = | 22,76 | qm |
| Küche | 3,26 x 2,26 | = | 7,37 | qm |
| Flur | 2,865 x 1,138 | = | 3,25 | qm |
| Bad | 2,865 x 1,025 | = | | |
| ./. | 1,00 x 0,12 | = | 2,82 | qm |
| Balkon | 0,25 x 2,26 | = | | |
| ./. | 0,25 x 1,75 | = | | |
| ./. | 0,40 x 0,40 | = | 0,95 | qm |
| | | | 37,15 | qm |
| - 3 % Putz | | | 1,11 | qm |
| Nettowohnfläche | | | 36,04 | qm |