



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!**



Peter Höchstädtner Freier Architekt
Sachverständiger

Amtsgericht Biberach

Alter Postplatz 4
88400 Biberach an der Riß

Datum 14.01.2025
AktZ. des Gerichtes: 2 K 20/24

Gutachten

über den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB
des mit einem **Zweifamilienhaus mit Doppelgarage** bebauten Grundstücks

Biberacher Straße 9 in 88524 Uttenweiler, Ahlen

zum **Wertermittlungsstichtag 05.12.2024** und
zum **Qualitätsstichtag 05.12.2024**



Verkehrswert: 82.000 €
lastenfreier Verkehrswert: 82.000 €

Gutachten Nr.: 2025/001

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



erstellt am 14. Januar 2025



Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Angaben	3
1 Übersicht der Ansätze und Ergebnisse	3
2 Grundlagen der Wertermittlung	4
Wertedefinitionen	4
Konkretisierung des Bewertungsauftrages	4
2.1 Ortstermin und Besichtigung.....	5
2.2 Bebauung und Grundlagen.....	5
2.3 Objektbezogene Unterlagen	5
3 Grundbuch, Rechte und Belastungen	6
3.1 Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II.....	6
3.2 Baulisten	7
3.3 Altlasten	7
3.4 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt.....	7
4 Lagebeschreibung	8
4.1 Makrolage	8
4.2 Mikrolage	9
5 Planungsrechtliche Gegebenheiten.....	10
6 Gebäudebeschreibung	11
7 Bodenwertermittlung.....	14
7.1 Bodenwert des Grundstückes.....	16
8 Sachwertermittlung	17
8.1 Vorläufiger Sachwert.....	20
8.2 Sachwert	20
9 Ertragswertermittlung	21
9.1 Grundlagen	21
9.2 Rohertrag / Sollmietniveau.....	23
9.3 Ertragswertberechnung.....	24
10 Verkehrswert	25
10.1 Verkehrswert	27
11 Anlagenverzeichnis	28
Wesentliche rechtliche Grundlagen	28
Literaturverzeichnis	29
Abkürzungsverzeichnis	30

Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Biberach
Aktenzeichen d. Gericht	2 K 20/24
Eigentümer	Erbengemeinschaft Laub
Auftrag vom	09.10.2024
Grund der Gutachtenerstellung	im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft

1 Übersicht der Ansätze und Ergebnisse

Grundbuchübersicht

Eigentümer/in	geb.	;	-	-
	geb.	-	-	-
Grundbuchauszug vom		-Anteil 9/16-		
Amtsgericht				
Grundbuch von				
Lfd. Nr.:		Flur:	Flurstück:	Fläche:
1		SO 3940	211/1	1.017,00 m ²

Grundstückskennzahlen

	Hauptfläche: m ² x €/m ²	+	Nebenfläche 1: m ² x €/m ²	+	Nebenfläche 2: m ² x €/m ²	rentierl. Anteil:	Bodenwert:
baureifes Land	1.017	45,00				Ja	45.765 €
Grundstücksfläche lt. Grundbuch davon zu bewerten							1.017,00 m ² 1.017,00 m ²

Gebäudekenndaten

	Baujahr:	GND:	RND:	Gebäu demaß / Anzahl:
Zweifamilienhaus	1974	80 Jahre	42 Jahre	432,00 m ² BGF
Doppelgarage	1974	60 Jahre	20 Jahre	36,00 m ² BGF

Nutzungsübersicht

			Wohnfläche:
Zweifamilienhaus			178,25 m ²
Doppelgarage			2 Stellplätze
Verfahrenswerte	Bodenwert		45.765 €
	Sachwert		102.458 €
	Ertragswert		114.330 €
Abschläge	keine Besichtigung	20,00 %	20.492 €
Verkehrswert gemäß § 194 BauGB	Ableitung vom Sachwert		82.000 €

2 Grundlagen der Wertermittlung

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 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.

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

2.1 Ortstermin und Besichtigung

Objektbesichtigungstag: 05.12.2024
Besichtigungsumfang: Außenbesichtigung

Das Grundstück konnte am 05.12.2024 nur von außen vom Sachverständigen besichtigt. Es wurde kein Eingang in das Haus gewährt.

2.2 Bebauung und Grundlagen

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Zweifamilienhaus in Massivbauweise mit einer Doppelgarage. Das Baujahr ist 1974. Das Gebäude gliedert sich in Untergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss.

Im Jahr 2021 hat es zwei Mal im Dachgeschoss gebrannt. Bilder vom Dachgeschoss von der Versicherung im Anhang.

Die Flächen teilen sich wie folgt auf:

Erdgeschoss: Wohnen, Treppenhaus, Kinder, Diele, Flur, Bad, WC, Eltern, Kochen, Essen, Balkon
Dachgeschoss: Zimmer 1, Zimmer 2, Zimmer 3, Zimmer 4, TRH, Diele, Bad, WC, Kochen, Balkon
Untergeschoss: Geräte, Heizung, Ölraum, Flur, TRH, Keller 1, Keller 2, Vorräume

Flächen:

Bruttogrundfläche: rd. 432 m²
Wohnfläche: rd. 178 m²

2.3 Objektbezogene Unterlagen

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

Art der Unterlage:	Status:
Bauakte	vorhanden
Grundbuchauszug	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 20.08.2024.

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

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche m ²
	1003	1	Ahlen	SO 3940	211/1	1.017,00

Gesamtfläche 1.017,00 m²
davon zu bewerten: 1.017,00 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:

geb. ; -Anteil 9/16-
geb. - -Anteil 7/16-

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 €
1003	1	1	211/1	Grunddienstbarkeit, Grunddienstbarkeit für Parzelle 208 und 214 Markung Ahlen betreffend die Einrichtung und Unterhaltung eines Zauns. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 15 November 1956, eingetragen am 16.Mai 1957	wertneutral	-
1003	3	1	211/1	Sonstiges, Belastung jedes Anteils zu Gunsten der Jeweiligen Miteigentümer: 1. Die Verwaltung und Benutzung des Grundstücks ist geregelt. 2. Die Aufhebung der Gemeinschaft darf nie verlangt werden 3. Vorkaufsrecht	im Zwangsversteigerungsverfahren wertneutral	-
1003	4	1	211/1	Sonstiges, Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gesellschaft ist angeordnet.	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.

Für die Bewertung wird vorausgesetzt, dass nach dem Zeitpunkt des vorliegenden Grundbuchauszuges vom 20.08.2024 keine weiteren Eintragungen erfolgt sind.

3.2 Baulisten

Baulistenverzeichnis:

Keine Baulisten

Baulistenauskunft vom:

15.11.2024

Eine Auskunft aus dem Baulistenverzeichnis liegt vor. Es sind keine Eintragungen vorhanden.

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

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

4 Lagebeschreibung

Lageeinschätzung: mittel
Hochwassergefährdung: GK 1 - sehr geringe Gefährdung

4.1 Makrolage

Ahlen-Uttenweiler liegt östlich des Bussen, Oberschwabens Hausberg, zwischen den Städten Biberach an der Riß und Riedlingen.

Uttenweiler grenzt im Osten an Attenweiler, im Süden an Seekirch, Alleshausen und Betzenweiler, im Westen an Dürmentingen und Unlingen und im Norden an den Alb-Donau-Kreis mit den Gemeinden Obermarchtal, Hausen am Bussen, Unterwachingen, Emerkingen, Oberstadion und Grundsheim. Unlingen hat zudem eine Exklave innerhalb des Gemeindegebiets von Uttenweiler.

Bundesland: Baden-Württemberg
Regierungsbezirk: Tübingen
Landkreis: Biberach
Fläche: 49,76 km²
Einwohner: 3744 (31.12.2023)
Bevölkerungsdichte: 75 Einwohner je km²
Arbeitslosigkeit: 2,6 % LK Biberach (4,2 % Baden-Württemberg – 5,9 % Deutschland)
Kaufkraftindex: 107,5 (2023 – LK Biberach – Bundesdurchschnitt 100)

4.2 Mikrolage

Das zu bewertende Objekt befindet sich im Ortsteil Ahlen.

Lage <i>allgemein...</i> <i>reines Wohngebiet am Stadtrand...</i>	§ 30 BauGB: WA = allgemeines Wohngebiet
Lagebeurteilung	mittlere Wohnlage direkt an der B12
Geschäftslage <i>nur bei gemischt genutzten Objekten</i>	-
Verkehrsanbindung <i>öffentlicher Nahverkehr, Straßennetz ...</i>	9 km nach Biberach an der Riß.
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 Planungsrechtliche Gegebenheiten

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

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

6 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 Zweifamilienhaus:

Gebäudeart nach NHK:

1.01 freistehende Einfamilienhäuser (Zweifamilienhaus)

Dachgeschoss ausgebaut (100% ausgebaut)

Dachgeschoß:

Erdgeschoß

Erd- / Obergeschosse:

Keller (100% unterkellert)

Kellergeschoß:

Massivbauweise

Bauweise:

1974

Baujahr:

einfach (2,22)

Ausstattungsstufe:

432 m² BGF

Gebäu demaß / Anzahl:

Baubeschreibung anhand der Unterlagen und der Außenbesichtigung - durch fehlende Besichtigung kann vom Innenausbau keine Angaben vorgenommen werden. In welchem Zustand das Dachgeschoß nach dem Brand im Jahr 2021 am Wertermittlungsstichtag ist, kann nicht gesagt werden.

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

Baujahr	1974
Umbau/Erweiterung	-
Sanierung/Modernisierung	-
Gebäu detyp, Art (z.B. freistehend)	Zweifamilienhaus
Anzahl der Geschosse	I+D
Unterkellerung	voll unterkellert
Dachgeschoß ausgebaut	voll ausgebaut

Rohbau

Fundamente, Gründung	Massiv
Außenwände	Mauerziegel 24 cm
Innenwände	Mauerziegel verputzt
Decken	Massiv, Stahlbeton
Treppen	Massiv mit Steinbelag

Dachform, Dachkonstruktion	Satteldach
Dacheindeckung	zurzeit keine - nur Folien

Ausbau

Fassade, Wärmedämmung	baujahrestypisch
Fenster	Holz-Verbundfenster 2-fach-Verglasung
Türen	-
Bodenbeläge	-
Wand-/Deckenbehandlung	-
Heizung	Ölheizung zentral
Sanitäreinrichtungen	-
Elektroinstallationen	-
Warmwasserbereitung	-
Besondere Bauteile	-

Beurteilung

Grundrissgestaltung	zweckmäßig
Gesamtausstattung	einfach Dachgeschoss nach Brandfall = Renovierungsfall
Wärme-/Schallschutz	einfach
Unterhaltungszustand	laut Gutachten eines Bausachverständigen kostet der Rückbau und Wiederaufbau des Dachgeschosses im Jahr 2022 rd. 365.000 €. Teilweise sind Rückbaumaßnahmen und Sicherungsmaßnahmen vorgenommen worden.

Außenanlagen

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

Sonstiges

Nebengebäude	-
Sonstige Anmerkungen	-

1 Zweifamilienhaus:

Heizung: Ölheizung

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.

Nach dem Wiederaufbau (wird in den BoG's berücksichtigt) würde die Restnutzungsdauer wie folgt aussehen:

1 Zweifamilienhaus:

Modernisierungsmaßnahmen:	Jahr:	Umfang:
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	2025	umfassend
Modernisierung der Fenster	2025	überwiegend
Modernisierung der Leitungssysteme (Gas, Wasser, Strom, Abwasser)	2025	überwiegend
Modernisierung von Bädern	2025	mittel
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken und Fußböden	2025	mittel
Modernisierungsgrad zum Wertermittlungsstichtag:		mittel - 9 Punkt(e)
Restnutzungsdauer nach Gebäudealter:		30 Jahr(e)
Modifizierte Restnutzungsdauer:		42 Jahr(e)

2 Doppelgarage:

Gebäudeart nach NHK:	14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen
Bauweise:	Massivbauweise
Baujahr:	1974
Ausstattungsstufe:	gehoben (4)
Gebäudemaß / Anzahl:	36 m ² BGF

7 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 Wertermittlungsstichtag 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 Wohnbau Land abgeleitet worden. Sie beziehen sich auf Grundstücke im erschließungsbeitragsfreien (ebf) Zustand. Bei gewerblichen Grundstücken ist eine lineare Berücksichtigung erfahrungsgemäß sachgerecht.

7.1 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 45 €/m² zum Stichtag 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: 45 €/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	1.017	45,00					Ja	45.765

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

Bodenwert (gesamt)

entspricht 40 % des Ertragswertes

45.765 €

8 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 42 Jahre Restnutzungsdauer für das Objekt nach Sanierung des Dachgeschosses angenommen. Die Garage mit 60 Jahre und 20 Jahre Restnutzungsdauer.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung wird Linear vorgenommen.

Flächen und Kubaturen:

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

Marktanpassungsfaktor:

Für die Objektart werden vom Gutachterausschuss Biberach (Riedlingen) Sachwertfaktoren zur Marktanpassung erhoben. Das Verhältnis des Sachwertes zum Ertragswert bringt die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Bewertungsstichtag (Relation zwischen Herstellungskosten und Mieten) entsprechend ImmoWertV § 14 zum Ausdruck. Zur Anpassung an den aktuellen Markt ist für dieses Objekt ein Zuschlag von 20 % anzusetzen, der sich an den regionalen Untersuchungen orientiert.

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). Der Wiederaufbau wird als BoG's mit 370.000 € berücksichtigt.

Die **Herstellungskosten** nach NHK 2010 können für Gebäude 1: **Zweifamilienhaus** wie folgend abgeleitet werden:

Gebäudetyp:	1.01 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss:	Dachgeschoss ausgebaut
Ausbaugrad des Dachgeschosses:	100 %
Erd- / Obergeschosse:	Erdgeschoss
Kellergeschoss:	Keller
Unterkellersgrad:	100 %
Ausstattungsstufe:	2,22

Gewerk	Standardstufe ¹					Wägungsanteil ² %	anteiliger Kostenkennwert €/m ² BGF
	1	2	3	4	5		
Außenwände	1,0					23	128,57
Dach	1,0					15	83,85
Fenster und Außentüren		1,0				11	68,09
Innenwände und -türen			1,0			11	78,43
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11	78,43
Fußböden		1,0				5	30,95
Sanitäreinrichtungen			1,0			9	64,17
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 639

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: 639 €/m² BGF

Korrekturfaktor für Zweifamilienhaus: 1,05

korrigierte NHK: 670 €/m² BGF

Herstellungskosten im Basisjahr: 670 €/m² BGF

Indexwert zum Stichtag: 1,8400 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 3. Quartal 2024)

Herstellungskosten zum Stichtag: 1.232 €/m² BGF

Die oben genannten Kostenkennwerte und Herstellungskosten werden ohne Baunebenkosten ausgewiesen.

Die **Herstellungskosten** nach NHK 2010 können für Gebäude 2: **Doppelgarage** wie folgend abgeleitet werden:

Gebäudetyp: 14.1 Einzelgaragen/Mehr fachgaragen

Ausstattungsstufe: 4,00

tabellarische NHK: 433 €/m² BGF

Herstellungskosten im Basisjahr: 433 €/m² BGF

Indexwert zum Stichtag: 1,8750 (Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010), Stand: 3. Quartal 2024)

Herstellungskosten zum Stichtag: 811 €/m² BGF

Die oben genannten Kostenkennwerte und Herstellungskosten werden ohne Baunebenkosten ausgewiesen.

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

in Gebäude		Anz. / Geschosse*	Länge m	Breite m	Höhe m	Fläche m ²	BGF m ²
	Beschreibung						
1	Kellergeschoß	1,00	12,00	12,00		144,00	144,00
1	Erdgeschoß	1,00	12,00	12,00		144,00	144,00
1	Dachgeschoß	1,00	12,00	12,00		144,00	144,00
	Summe Zweifamilienhaus						432,00
2	Garage	1,00	6,00	6,00		36,00	36,00
	Summe Doppelgarage						36,00

* entspricht ganzen Geschossen oder anteiligen Geschossen als Faktor

8.1 Vorläufiger Sachwert

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

Gebäude	Grundstücksteilfl.	Bau-	GND	RND	HK der baulichen Anlagen*			Alterswertmind.	alterswertg. HK	
			Jahr	Jahre	Anzahl	€	% BNK			
1	Zweifamilienhaus	1	1974	80	42	432,00 m ² BGF	1.232	17,00	Linear 47,50	326.918
2	Doppelgarage	1	1974	60	20	36,00 m ² BGF	811	12,00	Linear 66,67	10.898

Σ 337.816

* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 3. Quartal 2024 = 1,8400; (2) Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010): 3. Quartal 2024 = 1,8750

alterswertgeminderte Herstellungskosten		337.816 €
+ Zeitwert der Außenanlagen	3,00 %	10.134 €
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen		347.950 €
+ Bodenwert		45.765 €
vorläufiger Sachwert		393.715 €

8.2 Sachwert

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

vorläufiger Sachwert		393.715 €
± Marktanpassung	20,00 %	78.743 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert		472.458 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
- Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden		
Aufstellung Gutachten		370.000 €
Sachwert		102.458 €

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

Mieten

Es wurden angemessene Erträge berücksichtigt. Die Ertragsansätze wurden aus Marktberichten, Erkundigungen (Internet - Immowelt und Immoscout) 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.

Liegenschaftszinssatz:

Liegenschaftszinssätze werden vom Gutachterausschuss für Einfamilienhäuser ausgewiesen.

Im Grundstückmarktbericht 2023 für Ein- und Zweifamilienhäuser in einer Bandbreite von 1,21-2,01% im Mittel im Jahr 2022 ausgewiesen.

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 1,75 % für das Bewertungsobjekt 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 (m ²)	RoE (€)	Fläche (m ²)	RoE (€)
1	Zweifamilienhaus	178,25	18.739		
2	Doppelgarage		960		
		Σ 178,25	Σ 19.699	Σ	Σ

WNFI. (gesamt)	178,25 m²
Anteil Wohnen zur Gesamtfläche	100 %
Anteil Gewerbe zur Gesamtfläche	0 %
Jahresrohertrag (gesamt)	19.699 €

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 m ²	Miete [€/m ² (Stk.)]		RoE €	Boden- verzins. € / Jahr
in Gebäude							Ist	angesetzt		
		Nutzung / Beschreibung								
w	1		42	1,75	1	104,63		10,00	12.555	511
w	1		42	1,75	1	73,62		7,00	6.184	252
w	2		20	1,75	2			40,00	960	40
w = Wohnen, g = Gewerbe			Ø 41	Ø 1,75	Σ 4	Σ 178,25			Σ 19.699	Σ 803

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 € / Jahr	Bewirt.- kosten € / Jahr	Reinertrag € / Jahr	Boden- verzins. € / Jahr	Gebäude- reinertrag € / Jahr	Barwert- faktor	Barwert €
in Gebäude									
		Nutzung / Beschreibung							
w	1		12.555	2.386	10.169	511	9.658	29,5678	285.565
w	1		6.184	1.175	5.009	252	4.757	29,5678	140.654
w	2		960	183	777	40	737	16,7528	12.346
w = Wohnen, g = Gewerbe			Σ 19.699	Σ 3.744	Σ 15.955	Σ 803	Σ 15.152		Σ 438.565

Ertragswert der baulichen Anlagen	438.565 €
Σ Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor	
+ Bodenwert	45.765 €
vorläufiger Ertragswert	484.330 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden (lt. Sachwert)	370.000 €
Ertragswert	114.330 €

10 Verkehrswert

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Zweifamilienhaus in Massivbauweise mit einer Doppelgarage. Das Baujahr ist 1974. Das Gebäude gliedert sich in Untergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss.

Im Jahr 2021 hat es zwei Mal im Dachgeschoss gebrannt. Bilder vom Dachgeschoss von der Versicherung im Anhang.

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

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 Sicherheitsabschlages bemisst sich sowohl am vermuteten Wertverhältnis zwischen Rohbau und Ausbau des Gebäudes, als auch an einem unterstellten Grad möglicher Beeinträchtigungen durch Mängel und Schäden vom Brand in den Geschossen.

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

Sachwert	102.458 €
-----------------	------------------

In Unkenntnis der tatsächlich vorhandenen baulichen Situation wird angenommen, dass

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

vorliegen können.

Für die Zwecke der Wertermittlung wird daher eine 20 % Sicherheitsabschlag angenommen für den Vergleichswert

Kalkulatorischer Sicherheitsabschlag	rd. 20.492 €
---	---------------------

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

Risikoeinschätzung

zur Vermietung und Vermarktung sowie der Drittverwendungsfähigkeit: **3-4**

[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 geringe Nachfrage für das Objekt. Unter Berücksichtigung des aktuellen Immobilienmarktes, der Lage und den objektspezifischen Gegebenheiten, ist von einer derzeit leicht unterdurchschnittlichen **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 Uttenweiler-Ahlen sowie der objektspezifischen Gegebenheiten, Zustand und Ausstattung, ist von einer **unterdurchschnittlichen Verwertbarkeit** der Immobilie auszugehen.

Dies begründet durch den Brandfall im Dachgeschoß.

Drittverwendungsfähigkeit:

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

Angaben zur SWOT-Analyse

Stärken	Schwächen
+ Einzelgrundstück	- ländlicher Raum - Brandschaden - energetische Sanierung - mäßig ruhige Lage durch B 12
Chancen	Risiken
-	- keine Innenbesichtigung – Zustand ungewiss

10.1 Verkehrswert

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

Biberacher Straße 9 in 88524 Uttenweiler

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 **05.12.2024** auf:

82.000 €

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 14. Januar 2025

M. ENG. Dipl.-Ing. (FH)
Peter Höchstädt
Sachverständiger
für die Bewertung
von bebauten und
unbebauten
Grundstücken

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

11 Anlagenverzeichnis

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 Rauminhalt 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	Bruttonrauminhalt
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	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)
SIR	Sparkassen-Immobilienrating
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
WoFlV	Wohnflächenverordnung

Fotodokumentation

Ansicht von der Straße:



Ansicht Osten:



Terrasse:



Zuweg zum Haus:



Hauseingangstüre:



Risse Fassade:



Garage:



Garage:



Dachgeschoss (Schadengutachter)

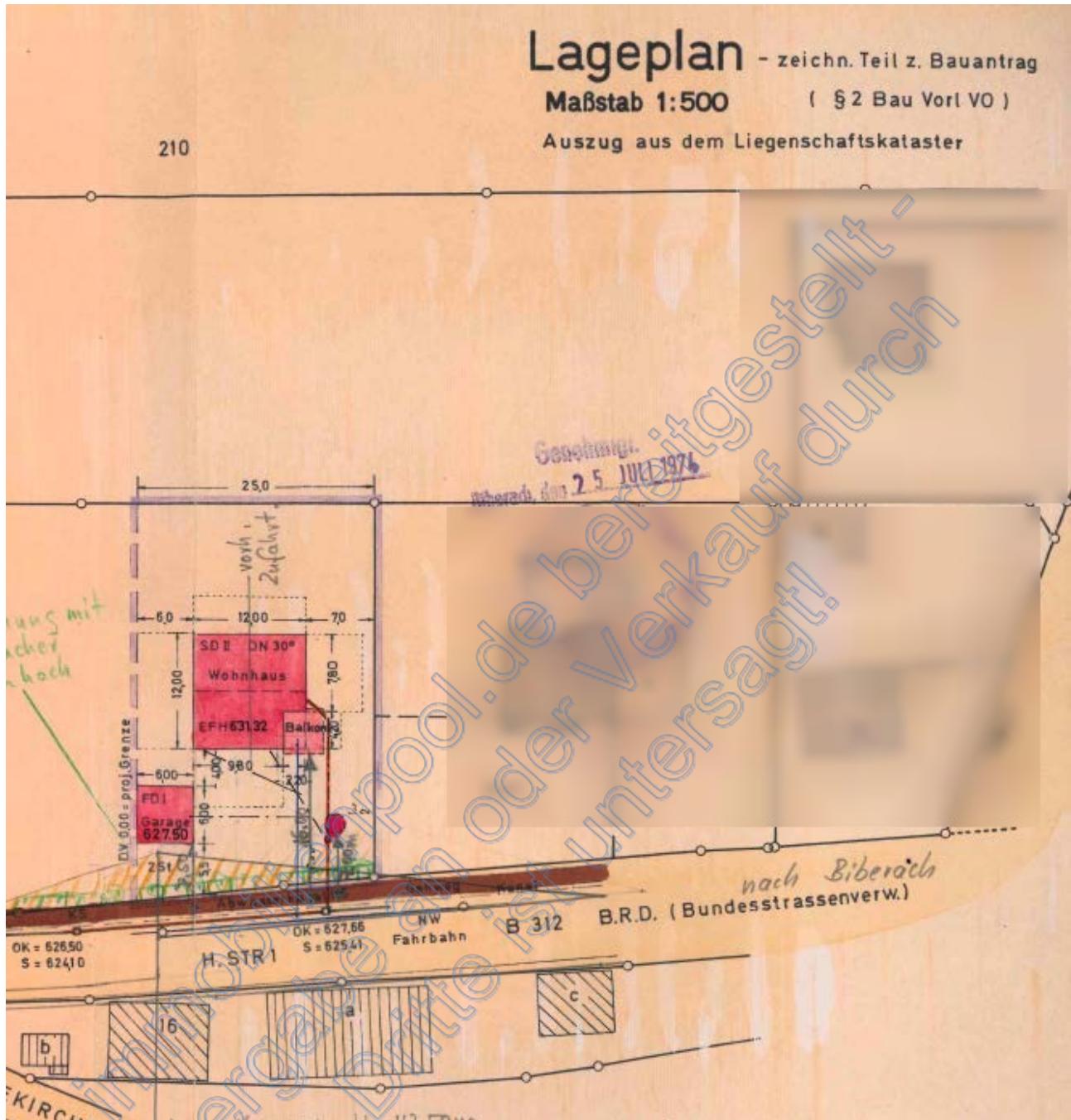


Dachgeschoss (Schadengutachter)

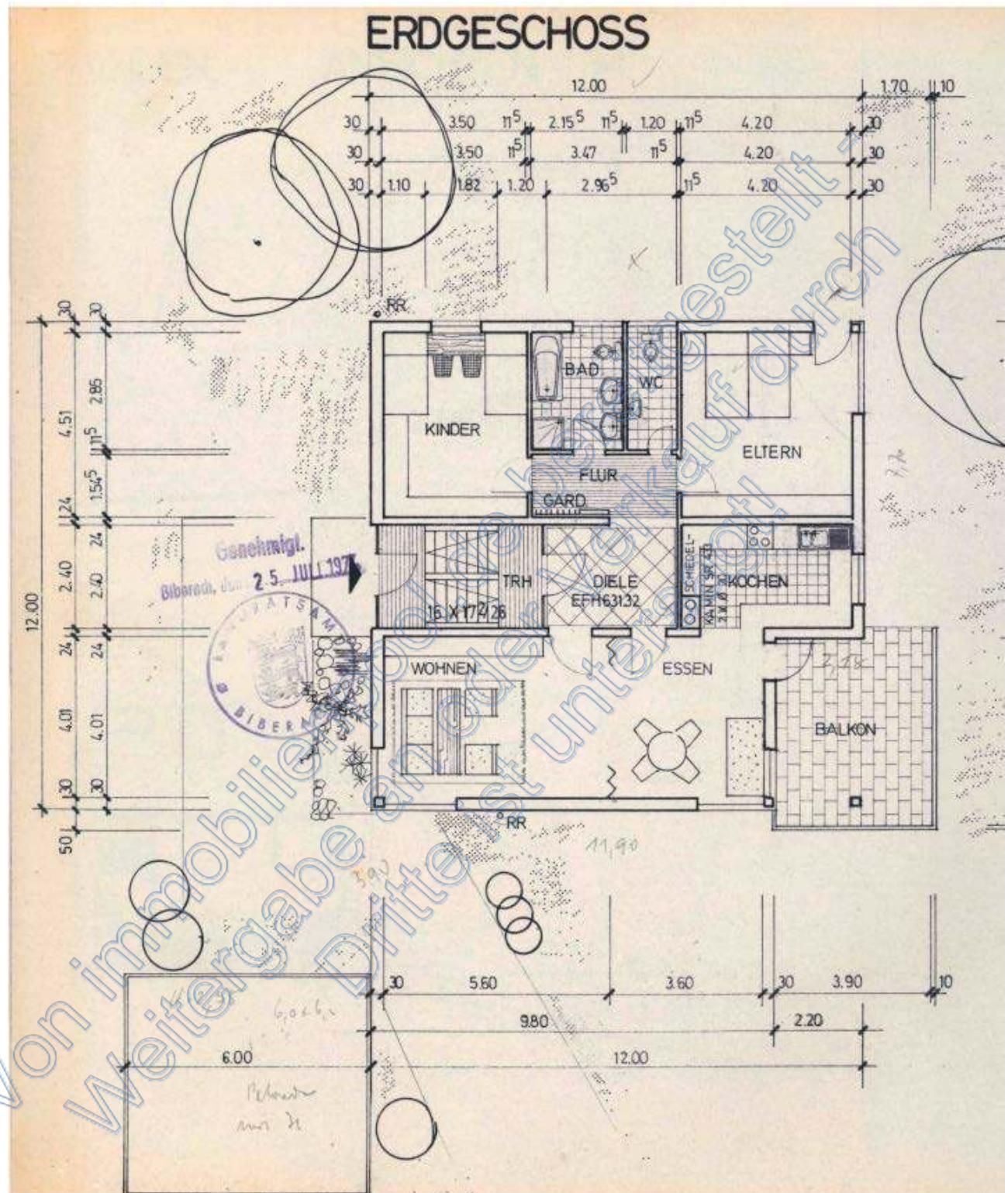


Dachgeschoss (Schadengutachter)

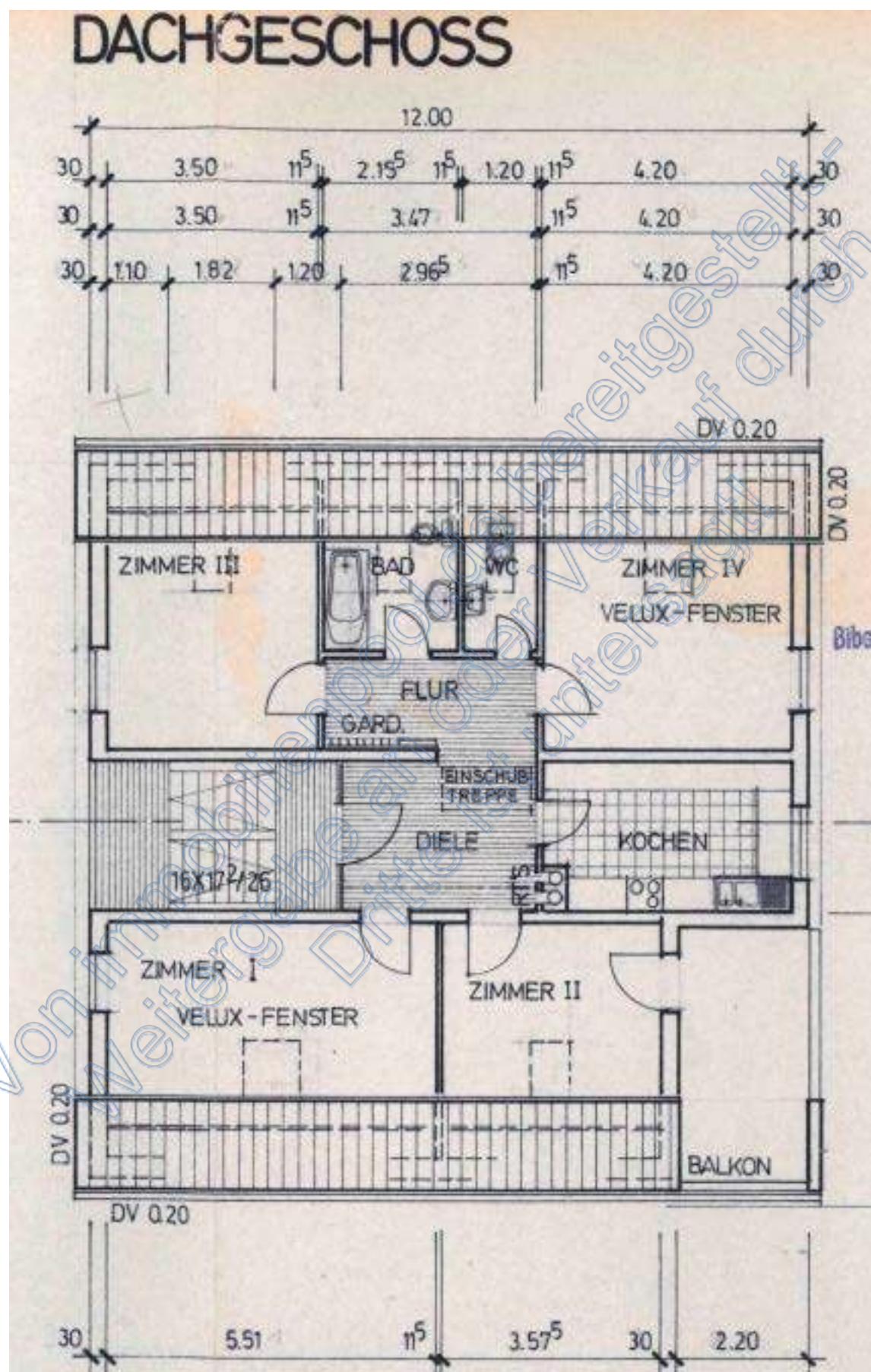




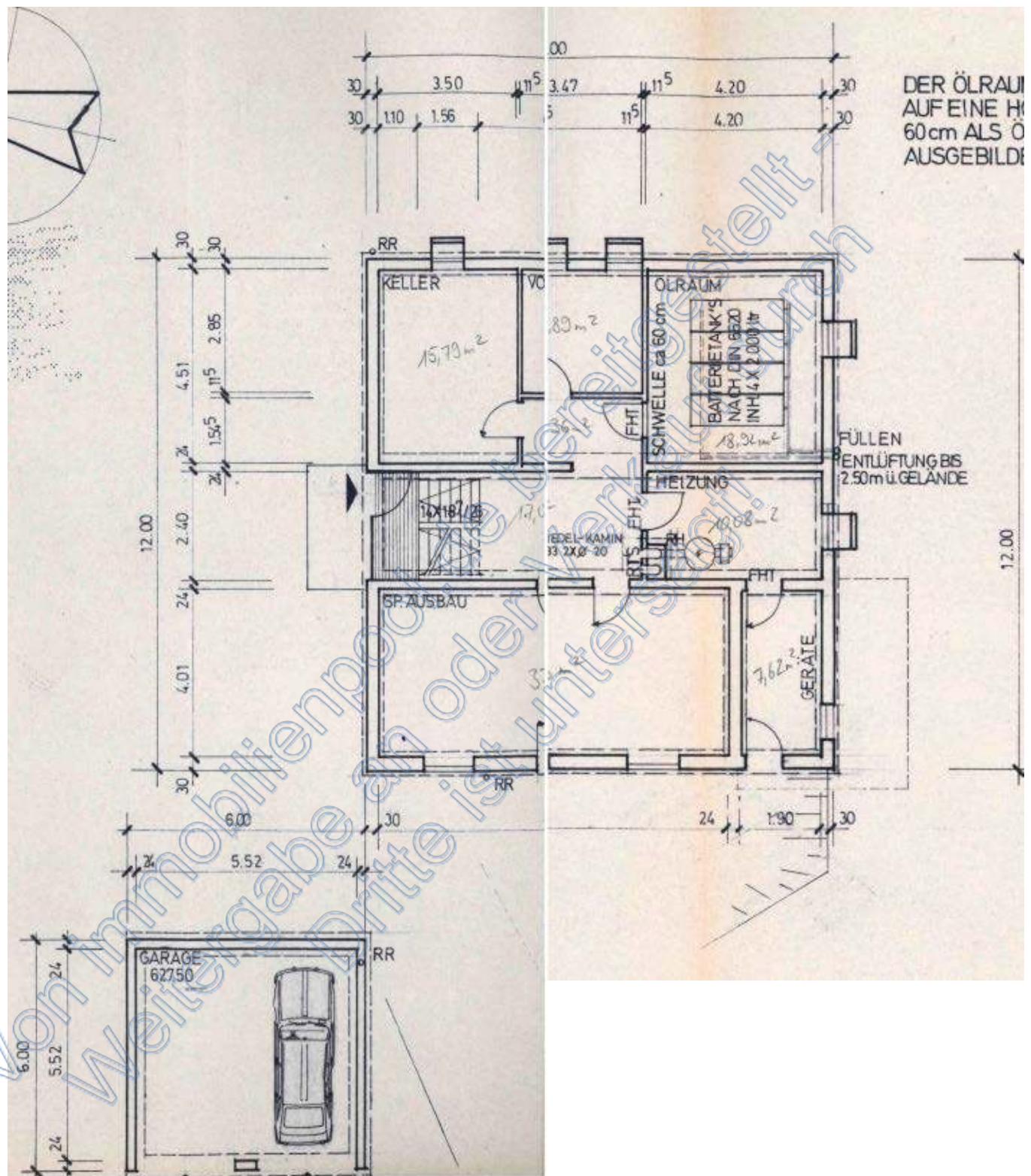
Erdgeschoss



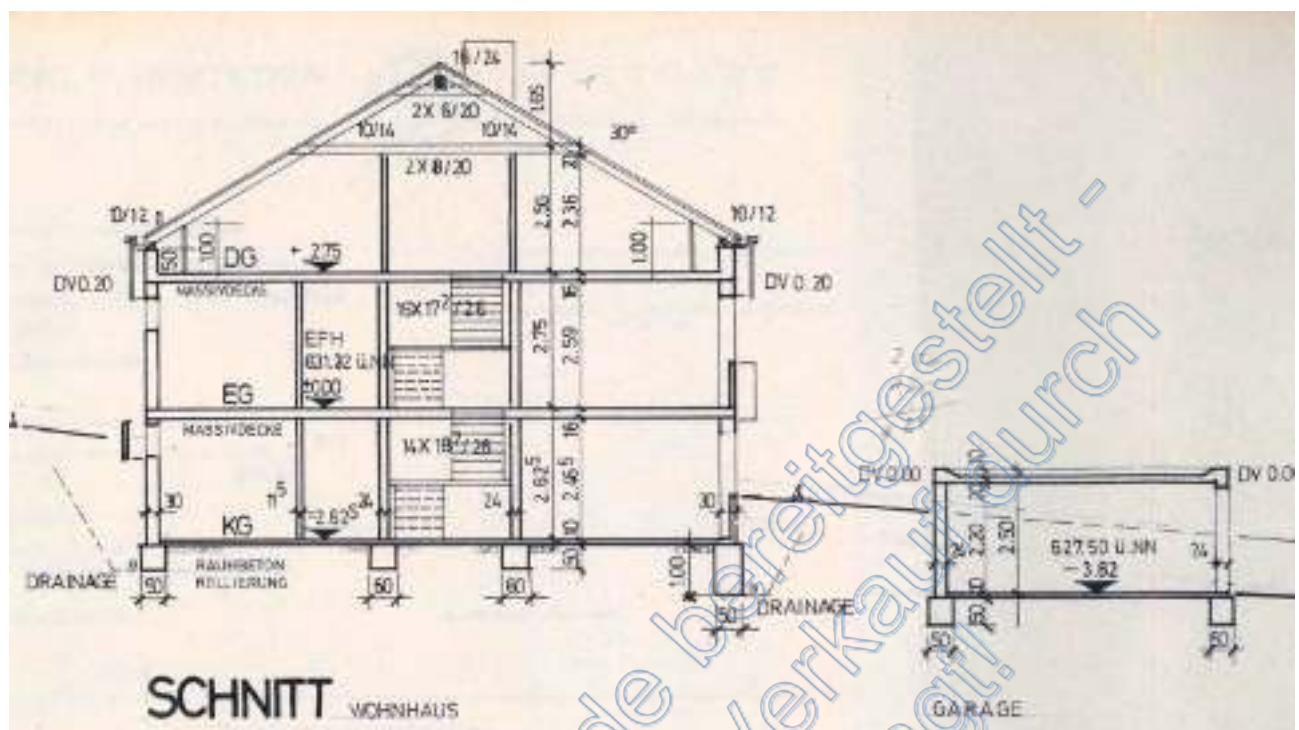
Dachgeschoss



Untergeschoss



Schnitt



Kreis : Biberach/Riss
 Gemeinde : Ahlen
 Gemarkung : Ahlen

1. WOHNFLÄCHENBERECHNUNG NACH DIN 283

EG:

Wohnen	5,60	x	4,01	=	22,46 qm.
Essen	3,60	x	4,01	=	14,44 qm
Kochen	2,40	x	4,20	=	10,08 qm
Diele	2,965	x	2,40	=	7,12 qm
Flur	3,47	x	1,545	=	5,36 qm
Eltern	4,20	x	4,51	=	18,94 qm
WC	1,20	x	2,85	=	3,42 qm
Bad	2,155	x	2,85	=	6,14 qm
Kind	3,50	x	4,51	=	15,78 qm
Balkon	3,90	x	4,60/4	=	4,48 qm
				=	105,22 qm
Abzug 3% f. Verputz				=	3,25 qm
Abzug Kamin	0,40	x	0,73	=	0,29 qm
Abzug Stütze	0,24	x	0,24	=	0,05 qm
Wohnfläche EG:				=	104,63 qm

DG:

Zimmer I	5,51	x	1,70/2	=	4,68 qm
+ Zimmer II	5,51	x	1,71	=	9,42 qm
+ Kochen	3,575	x	1,70/2	=	3,04 qm
+ Dièle	3,575	x	1,71	=	6,11 qm
Flur	2,40	x	4,20	=	10,08 qm
Zimmer III	2,40	x	2,965	=	7,12 qm
Zimmer IV	3,47	x	1,545	=	5,36 qm
Bad	3,20	x	1,70/2	=	2,97 qm
WC	3,50	x	2,21	=	7,73 qm
Balkon	4,20	x	1,70/2	=	3,57 qm
Abzug 3% f. Verputz	+ 4,20	x	2,21	=	9,28 qm
Abzug Kamin	2,155	x	1,70/2	=	1,83 qm
Wohnfläche DG:	+ 2,155	x	0,50	=	1,08 qm
Gesamte Wohnfläche:	+ 1,20	x	1,70/2	=	1,02 qm
	+ 1,20	x	0,50	=	0,60 qm
	2,20	x	4,20/4	=	2,31 qm
				=	76,20 qm
				=	2,29 qm
				=	0,29 qm
				=	73,62 qm
				=	178,25 qm