

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!**



Benjamin Bitzer MRICS
Dipl. Wirtschaftsingenieur (FH)
Dipl. Finanzwirt (FH)

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch der

Von der Industrie- und Handelskammer Reutlingen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Member of Royal Institution of
Chartered Surveyors



Gericht Az.: 1 K 11/25

digiSeal[®]
by secrypt

Dieses Gutachten besteht aus 162 Seiten inkl. 12 Anlagen mit insgesamt 92 Seiten. Das Gutachten wurde in 6 schriftlichen Ausfertigungen und in einer PDF-Version erstellt.

Ratfisenbank Geislingen-Rosenfeld eG
BIC: GENODE33HAN
IBAN: DE44 6535 2400 0079 5430 06

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das 4-Familienhaus mit Doppelgarage
Flurstücksnummer 3440

in Stetten am kalten Markt, In der Breite 20
Wertermittlungstichtag: 27.10.2025

Bodenwert					
	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	rel. BW [€/m²]	Fläche [m²]	Gesamtbodenwert [€]
	baureifes Land	frei	90,-	668	rd. 60.000

Objektdaten					
	Gebäudebezeichnung / Nutzung	WF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
	4-Familienhaus	ca. 383	1993	68	36

Wesentliche Daten				
	Bewertungsteilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]
	Wohnung Nr. 1	5.160,-	1.134,- € (21,98 %)	3,5
	Wohnung Nr. 2	10.896,-	2.509,- € (23,03 %)	2,5
	Wohnung Nr. 3	8.604,-	2.197,- € (25,53 %)	2,5
	Wohnung Nr. 4	7.356,-	1.878,- € (25,53 %)	3,0
	Summe	32.016,-	7.718,- € (24,11 %)	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	rd. 157,- €/m² WF
(relative) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	- 127,- €/m² WF; - 48.573,- € absolut
relativer Verkehrswert:	rd. 1.436,- €/m² WF
Verkehrswert/Rohertrag:	17,18
Verkehrswert/Reinertrag:	22,64

Ergebnisse	
Verkehrswert (Marktwert) Wohnung Nr. 1:	rd. 80.000,- €
Verkehrswert (Marktwert) Wohnung Nr. 2:	rd. 175.000,- €
Verkehrswert (Marktwert) Wohnung Nr. 3:	rd. 160.000,- €
Verkehrswert (Marktwert) Wohnung Nr. 4:	rd. 125.000,- €
Verkehrswert (Marktwert) Garagenstellplatz Nr. 6:	rd. 5.000,- €
Verkehrswert (Marktwert) Garagenstellplatz Nr. 7:	rd. 5.000,- €
Summe:	rd. 550.000,- €



Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	5
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	8
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	9
2	Grund- und Bodenbeschreibung	10
2.1	Lage.....	10
2.1.1	Großräumige Lage.....	10
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	12
2.2	Gestalt und Form	15
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	15
2.4	Privatrechtliche Situation	16
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	17
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	17
2.5.2	Bauplanungsrecht	17
2.5.3	Bauordnungsrecht	18
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	18
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	18
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	19
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen.....	20
3.1	Gemeinschaftliches Eigentum - 4-Familienhaus.....	20
3.1.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	20
3.1.2	Nutzungseinheiten.....	23
3.1.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	28
3.1.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	28
3.1.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes.....	29
3.2	Nebengebäude.....	29
3.3	Außenanlagen.....	29
3.4	Sondereigentum an den Wohnungen	29
3.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	31
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	33
4.1	Verkehrswertermittlung Wohnung Nr. 1.....	35
4.1.1	Bodenwertermittlung Wohnung Nr. 1.....	35
4.1.2	Ertragswertermittlung	37
4.1.3	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	38
4.1.4	Ertragswertberechnung Wohnung Nr. 1	42
4.1.5	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung der Wohnung Nr. 1	43

4.1.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	47
4.1.6.1	Sicherheitsabschlag	47
4.1.6.2	Berücksichtigung verwitterte Fassade.....	48
4.1.7	Plausibilisierung Wohnung Nr. 1.....	48
4.1.8	Verkehrswertableitung Wohnung Nr. 1	48
4.2	Verkehrswertermittlung Wohnung Nr. 2.....	51
4.2.1	Bodenwertermittlung Wohnung Nr. 2.....	51
4.2.2	Ertragswertberechnung Wohnung Nr. 2	51
4.2.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung der Wohnung Nr. 2	52
4.2.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	53
4.2.4.1	Underrent	53
4.2.4.2	Berücksichtigung verwitterte Fassade.....	55
4.2.5	Plausibilisierung Wohnung Nr. 2.....	55
4.2.6	Verkehrswertableitung Wohnung Nr. 2	56
4.3	Verkehrswertermittlung Wohnung Nr. 3.....	57
4.3.1	Bodenwertermittlung Wohnung Nr. 3.....	57
4.3.2	Ertragswertberechnung Wohnung Nr. 3	57
4.3.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung der Wohnung Nr. 3	58
4.3.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	59
4.3.5	Plausibilisierung Wohnung Nr. 3.....	59
4.3.6	Verkehrswertableitung Wohnung Nr. 3	60
4.4	Verkehrswertermittlung Wohnung Nr. 4.....	61
4.4.1	Bodenwertermittlung Wohnung Nr. 4.....	61
4.4.2	Ertragswertberechnung Wohnung Nr. 4	61
4.4.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung der Wohnung Nr. 4	62
4.4.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	63
4.4.5	Plausibilisierung Wohnung Nr. 4.....	63
4.4.6	Verkehrswertableitung Wohnung Nr. 4	64
4.5	Verkehrswertermittlung Garagenstellplatz Nr. 6	65
4.6	Verkehrswertermittlung Garagenstellplatz Nr. 7	66
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	68
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	68
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	69
5.3	Verwendete fachspezifische Software	69
6	Verzeichnis der Anlagen	70

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: 4-Familienhaus mit Doppelgarage, nach WEG aufgeteilt und auftragsgemäß separat zu bewerten

Objektadresse: In der Breite 20
72510 Stetten am kalten Markt

Grundbuchangaben:

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

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

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

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Sigmaringen – Vollstreckungsgericht vom 29.09.2025 soll zur Vorbereitung des Versteigerungstermins der Verkehrswert geschätzt werden.
Wertermittlungstichtag:	Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Die allgemeinen Wertverhältnisse bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie die allgemeine Wirtschaftslage, die Verhältnisse am Kapitalmarkt sowie die wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets. Diese Wertermittlung wird zum Wertermittlungstichtag 27.10.2025 (Tag der Ortsbesichtigung) erstellt.
Qualitätsstichtag:	Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist. In dieser Wertermittlung entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungstichtag.
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 27.10.2025 wurden die Beteiligten durch Schreiben vom 07.10.2025 fristgerecht eingeladen. Den Beteiligten wurde somit die Gelegenheit gegeben beim Ortstermin anwesend zu sein.
Umfang der Besichtigung etc.:	Es konnten mit Ausnahme der Wohnung Nr. 1 alle Räume besichtigt werden, sodass ein repräsentativer Eindruck entstand. Unzugängliche oder verdeckte Bauteile (z. B. durch Möbelstücke, Wand- oder Deckenbekleidungen) konnten nicht in Augenschein genommen werden. Des Weiteren war keine Dachbegehung zur näheren Inaugenscheinnahme der Dachkonstruktion sowie evtl. vorhandener Aufdachanlagen (bspw. Schneefang-, Blitzschutz-, Solar- oder Photovoltaikanlagen) möglich. Betreffend der Wohnung Nr. 1 wird auftragsgemäß unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist.
Teilnehmende am Ortstermin:	Die Mietenden der Wohnungen Nummern 2, 3 und 4 zur Besichtigung der jeweils gemieteten Einheit und der Sachverständige. Die Verfahrensbeteiligten reagierten auf die Einladungsschreiben nicht und waren auch nach Verstreichen einer angemessenen Wartefrist nicht zugegen. Die Klarnamen sind dem Sachverständigen bekannt, werden hier allerdings aus Datenschutzgründen nicht genannt.
Eigentümer gem. Grundbuch:	Entspricht namentlich dem Schuldner im vorliegenden Zwangsversteigerungsverfahren. Der Klarname ist dem Sachverständigen bekannt, wird hier allerdings aus Datenschutzgründen nicht genannt.

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigte Kopien beglaubigter Grundbuchabrufe Nrn. 1561, 1562, 1563, 1564, 1565, 1566 vom 07.08.2025
- unbeglaubigte Kopie einer städtischen Auskunft zu Altlasten und Baulasten vom 08.08.2025
- Namen der wohnhaft gemeldeten Personen vom 31.07.2025

Vom Insolvenzverwalter des Schuldners wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen in digitaler Form zur Verfügung gestellt:

- Mietvertrag Wohnung Nr. 1 mit Beginn vom 01.06.2023 (auszugsweise)
- Mietvertrag Wohnung Nr. 2 vom 24.01.2023
- Mietvertrag Wohnung Nr. 3 vom 03.05.2023

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen in digitaler Form beschafft:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Liegenschaftskarte im Maßstab 1:500; Flurstücks- und Eigentumsnachweis mit Bodenschätzung und Bewertung) vom 06.10.2025
- unbeglaubigte Kopie der Teilungserklärung vom 20.12.1999
- unbeglaubigte Kopie der Bewilligung vom 20.12.2012
- Bauakte *Neubau eines Wohnhauses mit 3 Wohnungen und Garage* nebst Baugenehmigung vom 22.05.1992
- Behördliche Unterlagen und Auskünfte zu Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, Anliegerbeiträgen, Wohnungsbindung und Denkmalschutz

Es wird davon ausgegangen, dass sämtliche für die Erstellung des Gutachtens bereitgestellten oder vom Sachverständigen recherchierten Unterlagen und Informationen frei von datenschutz- sowie urheberrechtlichen Beschränkungen sind und dass erforderlichen Rechte zur Nutzung, Verarbeitung und Darstellung im Rahmen der Gutachtenerstellung ordnungsgemäß vorliegen.

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Auftragsgemäß werden vorliegend die vier Wohnungen und die beiden Garagenstellplätze separat bewertet, auch wenn es sich um eine wirtschaftliche Einheit handelt.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

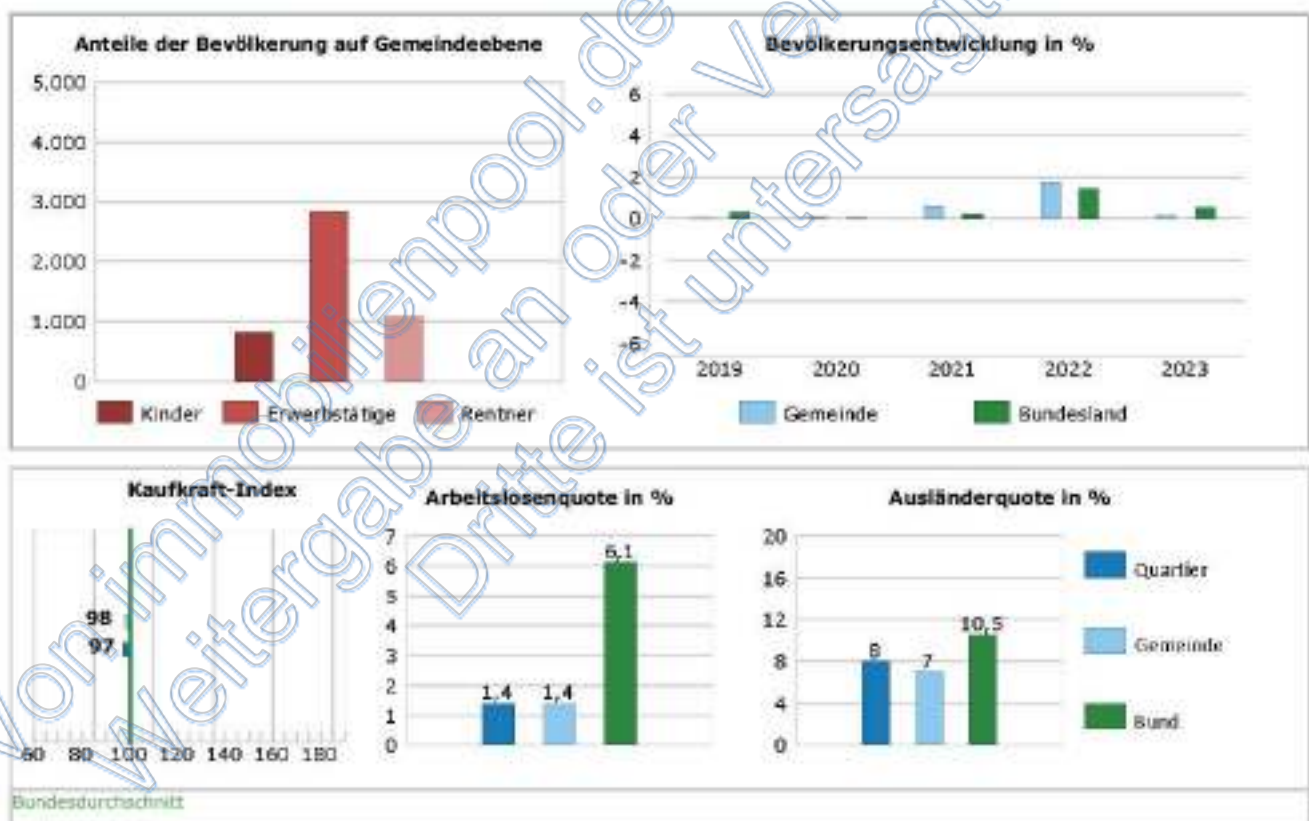
2.1.1 Großräumige Lage

GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Baden-Württemberg
Kreis	Sigmaringen
Gemeindetyp	Verstädterte Räume - ländliche Kreise, sonstige Gemeinden
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Stuttgart (73,0 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Sigmaringen, Stadt (7,8 km)

BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	4.720	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	27.871
Haushalte (Gemeinde)	2.346	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	27.573



Quelle:

Nakornmarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2025

Quelle Bevölkerungsentwicklung:

Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenzen Deutschland - Namensnennung - Version 2.0, Düsseldorf, 2020

Übersichtskarte

Bundesland: Baden-Württemberg

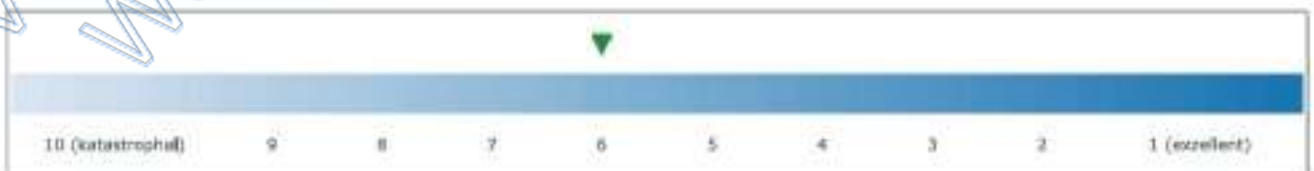
Preis: Signaringen

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2019

MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 6 - (MITTEL)

Die Makrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zur gesamten Bundesrepublik. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Quelle Lageeinschätzung:

on-geo Vergleichspreisdatenbank, Stand: 2025

2.1.2 Kleinstädtische Lage

MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Arbeiter in kleinen Städten; Peripherie: Dörfer in Randlagen
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in nicht homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Stockach-Ost (31,4 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Storzinger (3,4 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Bahnhof Vaihingen (67,4 km)
nächster Flughafen (km)	Manfred Rommel Flughafen [STR] (63,8 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Storzinger Straße (0,3 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)

 Allgemein Arzt	(0,7 km)
 Zahnarzt	(6,2 km)
 Krankenhaus	(10,7 km)
 Apotheke	(0,6 km)
 Lebensmittel Discounter	(0,6 km)
 Tankstelle	(10,4 km)
 Kindergarten	(0,4 km)
 Grundschule	(6,0 km)
 Realschule	(0,8 km)
 Hauptschule	(6,8 km)
 Gymnasium	(10,6 km)
 Hochschule	(10,6 km)
 DB Bahnhof	(3,4 km)

Quelle:

MakroMarkt, microm Marketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2025

Risiken:

ZÜRS Hochwassergefährdung GK1: sehr geringe Gefährdung
Starkregengefährdung: mittel

Topografie:

im Wesentlichen eben;
Garten mit Südwestausrichtung



11.02.2025 | 04026539 | © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000

Ausdehnung: 170 m x 170 m



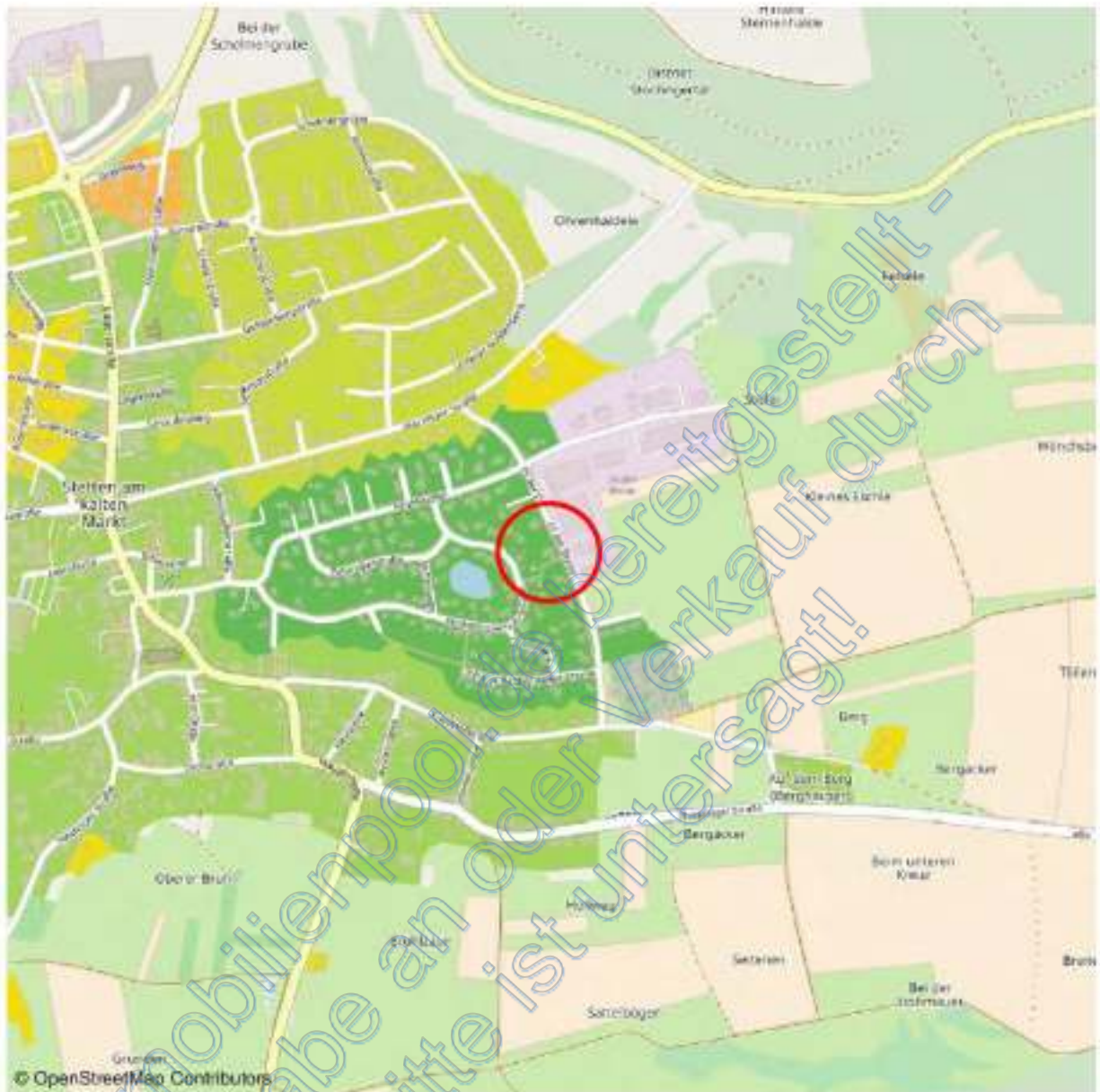
Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage von Befliegungen des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 20 cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Baden-Württemberg vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

Datenquelle

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet)

DARSTELLUNG DER WOHNLAGE IM VERHÄLTNISS ZUM LANDKREIS



WISSENSWERTES ZUR METHOOIK

Wie wird die Wohnlage im Verhältnis zum Landkreis ermittelt?

Diese Angabe trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zu dem Landkreis, in dem sich die Adresse befindet. Die Angabe ist damit bezogen auf Deutschland eine relative Aussage: Eine mittlere Lage in einem Kreis mit hohem Preisniveau dürfte eine höhere Preislage haben als eine mittlere Lage in einem Kreis mit niedrigem Preisniveau.
Es gilt folgendes zu beachten: Wohnlagen mit dem Farbton orange-gelblich zeigen, dass diese im mittleren Bereich zum Bezugsgebiet (d.h. zum Landkreis) liegen. Je dunkler der Farbton im roten Bereich wird, desto niedriger liegt das Preisniveau im Verhältnis zum Bezugsgebiet. Dagegen weist der grüne Farbbereich auf ein hohes Preisniveau im Verhältnis zum Bezugsgebiet hin.

Datenquelle

on-geo Vergleichspreiservice. Aktualität: 2026

Kartengrundlage: OpenStreetMap - Deutschland, © OpenStreetMap - Mitwirkende, Stand: 2026 (CC BY-SA 2)

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:

ca. 20 m zur Straße In der Breite;

ca. 32 m zum Ahornweg

mittlere Tiefe:

ca. 32 m

Grundstücksgröße gemäß Grundbuch und Liegenschaftskataster:

668 m²

Bemerkungen:

rechteckige Grundstücksform;

Eckgrundstück

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohn- und Geschäftsstraße;

ohne nennenswerten Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;

Gehwege beiderseitig vorhanden;

Parkstreifen ausreichend vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und
Abwasserbeseitigung:

augenscheinlich in üblichem Umfang vorhanden:

elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemein-
samkeiten:

keine Grenzbebauungen;

tlw. eingefriedet durch Zaun und Hecken

Baugrund, Grundwasser (soweit augen-
scheinlich ersichtlich):

bindiger Boden, halbfest

Altlasten:

Das Bewertungsobjekt ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich Altlastenverdacht liegen nicht vor, gehören nicht zum Gutachtauftrag und werden nicht vorgenommen. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfreie Fläche unterstellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegen die Grundbuchauszüge vom 07.08.2025 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II folgende, jeweils gleichlautende Eintragungen:



Die Zwangsversteigerung wird im vorliegenden Verfahren aus einem allen Eintragungen in Abt. II vorrangigen Recht betrieben. Die nachrangigen Rechte in Abteilung II werden durch den Zuschlag gelöscht. Es ist daher bei der Ermittlung des für die Versteigerung maßgeblichen Verkehrswerts nicht wertmindernd in Abzug zu bringen. Das Gutachten weist den Verkehrswert des belastungsfreien Grundstücks aus.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die in den Abteilungen III der Grundbücher verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten: Sonstige nicht eingetragene Lasten (z. B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z. B. Altlasten) sind dem Sachverständigen nicht bekannt gemacht worden. Wohnpreisbindungen gem. § 17 WoBindG bestehen nicht. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

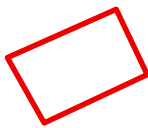
2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Das Baulastenverzeichnis enthält nach Auskunft der Stadtverwaltung weder zu Gunsten, noch zu Lasten des zu bewertenden Grundstücks Eintragungen.

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht nach Auskunft der Kreisverwaltung nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.



Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan *Im unteren Brühl*, in Kraft getreten am 14.01.1983, folgende Festsetzungen:

WA = allgemeines Wohngebiet
II = 2 Vollgeschosse (max.)
GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl)
GFZ = 0,8 (Geschossflächenzahl)
o = offene Bauweise
DN = 0-38° (Dachneigung)

Bodenordnungsverfahren: Da in Abteilung II der Grundbücher kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde sachverständig plausibilisiert. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV); Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.
beitragsrechtlicher Zustand:	Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei. Bei einer eventuellen Erweiterung der Nutzung können weitere Beiträge entstehen.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur öffentlich-rechtlichen Situation wurden tlw. per E-Mail, schriftlich und möglicherweise mit Haftungsausschlüssen eingeholt. Vom Sachverständigen wird keine Haftung für die Richtigkeit der vorliegenden Auskünfte übernommen. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem 4-Familienhaus und einer Doppelgarage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Objekt ist gemäß WEG aufgeteilt.

Das Bewertungsobjekt ist zu folgenden Konditionen vermietet:

Wohnung Nr. 1:

Beginn: 01.06.2023
Laufzeit: unbestimmte Zeit
Mietzins: 430,- €/p. m.
Nebenkostenvorauszahlung: 50,- €/p. m.
Kautions: 900,- €

Wohnung Nr. 2:

Beginn: 01.02.2008
Laufzeit: unbestimmte Zeit
Mietzins: 450,- €/p. m.
Nebenkostenvorauszahlung: 250,- €/p. m.
Kautions: 900,- €
Sonstiges: inkl. Garage zu 80,- €/p. m.

Wohnung Nr. 3:

Beginn: 01.05.2023
Laufzeit: unbestimmte Zeit
Mietzins: 600,- €/p. m.
Nebenkosten: 190,- €/p. m.
Kautions: 1.200,- €

Wohnung Nr. 4:

Beginn: unbekannt
Laufzeit: unbekannt
Mietzins: 700,- €/p. m. inkl. Nebenkosten
Kautions: unbekannt
Sonstiges: Angaben nach Auskunft der Mieterin. Es existiere kein schriftlicher Mietvertrag.

Der Sachverständige hat die vorliegenden Mietverträge lediglich cursorisch durchgesehen. Dabei ergeben sich keine wesentlichen Abweichungen von üblichen Regelungen. Eine rechtliche Würdigung wird nicht vorgenommen. Diesbezüglich werden vom Sachverständigen keinerlei Aussagen getätigt.

Es wurden keine Gewerbebetriebe, Maschinen oder Betriebseinrichtungen offensichtlich.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Die Beschreibung der Gebäude, sowie der baulichen Anlagen stellt keine vollständige Aufzählung von Einzelheiten dar, sondern dient als Übersicht. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich wert-erheblich sind, etwa Angaben zu Bodenbelägen wie Laminat, Parkett, Vinyl, Fliesen usw. Soweit einzelne Details nicht in der Beschreibung aufgeführt sind, bedeutet das nicht, dass sie in der Bewertung nicht be-rücksichtigt wurden.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installati-onen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unter-stellt. 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 Bau-mängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüg-lich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Eine Schadensbeurteilung ist nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserlei-tungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

Nach heutigem Stand der Wissenschaft wurden bis zu ihrem Verbot im Hochbau verschiedene Schadstoffe wie beispielsweise Asbest, Formaldehyd usw. eingesetzt. Vereinzelt Schadstoffe wurden erst in den 2000er Jahren verboten wobei auch jüngere Baujahre nicht automatisch schadstofffrei sind, etwa durch die Verar-beitung von Restlagerbeständen. Die Inhaltsstoffe, die bis etwa 1980 beim Bau von Fertighäusern eingesetzt wurden, gelten heute als problematisch. Eine Sanierung der eingebrachten Schadstoffe ist aufwändig und oft teuer. Konstruktive Mängel erschweren den Umgang mit diesen Bestandsgebäuden. Schadstoffe werden vielfach in zahlreichen Bauteilen vermutet (Abdichtungen, Heizungs- und Lüftungsanlagen, Bodenbelägen usw.). Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in vorliegendem Bewertungsfall verschiedene Schad-stoffe in diversen Bauteilen eingesetzt worden sein können.

Außerdem wurden vorliegend keine Messungen oder sonstige Feststellungen über die Radonsituation im Gebäude durchgeführt oder getroffen. Es wird darauf hingewiesen, dass bei energetischen Sanierungen eine Verminderung der Luftwechselrate eintreten und dadurch zu erhöhten Radonwerten in Innenräumen füh-ren kann.

3.1 Gemeinschaftliches Eigentum - 4-Familienhaus

3.1.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	4-Familienhaus; zweigeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	Baugenehmigung vom 29.12.1992. Eine Schlussabnahmebe-scheinigung liegt dem Sachverständigen nicht vor. Es wird von einer Fertigstellung im Jahr 1993 ausgegangen und bei dieser Wertermittlung entsprechend zugrunde gelegt.
wesentliche Modernisierungen:	nur im Rahmen der Instandhaltung

Wohnflächen:

Die Berechnungen wurden vom Sachverständigen den vorliegenden, plausibilisierten Berechnungen und Grundrisse entnommen. Diese sind möglicherweise nicht komplett bemaßt, weshalb fehlende Angaben auch durch händisches Maß entnommen worden sein können. Folglich sind geringfügige Abweichungen von den tatsächlichen Gegebenheiten möglich, die sich aber regelmäßig im nicht wertrelevanten Rundungsbereich bewegen. Die Berechnung erfolgt gemäß der WoFIV. Es wurde allerdings kein Aufmaß vorgenommen, weshalb die Berechnung nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar ist. Die Berechnung wurde EDV-gestützt durchgeführt, weshalb es zu Abweichungen im nicht wertrelevanten Rundungsbereich kommen kann.

Wohnung Nr. 1	
Untergeschoss	
Flur	= 4,34 m ²
Du/WC	= 3,84 m ²
Küche	= 6,08 m ²
Schlafen	= 13,63 m ²
Wohnen	= 16,47 m ²
Summe	= 44,36 m ²
abzgl. 3 % Putzabschlag	= 1,33 m ²
Wohnfläche	= 43,03 m²

Erdgeschoss	
Wohn- und Schlafräume	30,32 m ²
	16,47 m ²
	12,28 m ²
	16,47 m ²
	14,15 m ² = 89,69 m ²
Küche	= 6,95 m ²
Nebenträume	3,13 m ²
	5,38 m ²
	3,72 m ²
	7,41 m ² = 19,64 m ²
Summe	= 116,28 m ²
abzgl. 3 % Putzabschlag	= 3,49 m ²
zzgl. Terrasse 9,88 x 8,09 / 4	= 19,98 m ²
Wohnfläche	= 132,77 m²

Obergeschoss		
Wohn- und Schlafräume	30,32 m ²	
	16,47 m ²	
	12,28 m ²	
	16,47 m ²	
	14,15 m ² =	89,69 m ²
Küche		= 6,95 m ²
Nebenräume	3,13 m ²	
	6,16 m ²	
	3,47 m ²	
	6,90 m ²	
	5,72 / 4 = 1,43 m ² =	21,09 m ²
Summe		= 117,73 m ²
abzgl. 3 % Putzabschlag		= 3,53 m ²
Wohnfläche		= 114,20 m²

Dachgeschoss		
Wohn- und Schlafräume	24,43 m ²	
	12,21 m ²	
	10,95 m ²	
	12,21 m ²	
	14,15 m ² =	73,95 m ²
Küche		= 4,23 m ²
Nebenräume	3,13 m ²	
	6,16 m ²	
	3,47 m ²	
	5,40 m ² =	18,16 m ²
Summe		= 96,34 m ²
abzgl. 3 % Putzabschlag		= 2,89 m ²
Wohnfläche		= 93,45 m²

Energieeffizienz:

Zum Wertermittlungsstichtag lag kein Energieausweis vor. Es liegen keine gesicherten Erkenntnisse darüber vor, inwieweit sich das Nichtvorliegen eines derartigen Energieausweises auf die Preisbildung am Markt auswirkt. Das Nichtvorliegen des Energieausweises wird daher in dieser Wertermittlung nicht wertmindernd berücksichtigt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass Gebäude dieses Baujahres und Baualters regelmäßig nicht mehr in allen Punkten den Anforderungen wie sie das GEG an Gebäude stellt, entsprechen. Um die Energieeffizienzklasse abschließend zu bestimmen, wird ggf. die Erstellung eines neuen Energieausweises empfohlen.

Barrierefreiheit:

Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Die Türöffnungen sind nicht 90 cm breit oder breiter und nicht komplett schwellenfrei. Nicht alle Räume verfügen über eine ausreichende Bewegungsfläche (1,50 x 1,50). Eine barrierefreie Nachrüstung ist nur mit großem Aufwand möglich. Aufgrund der

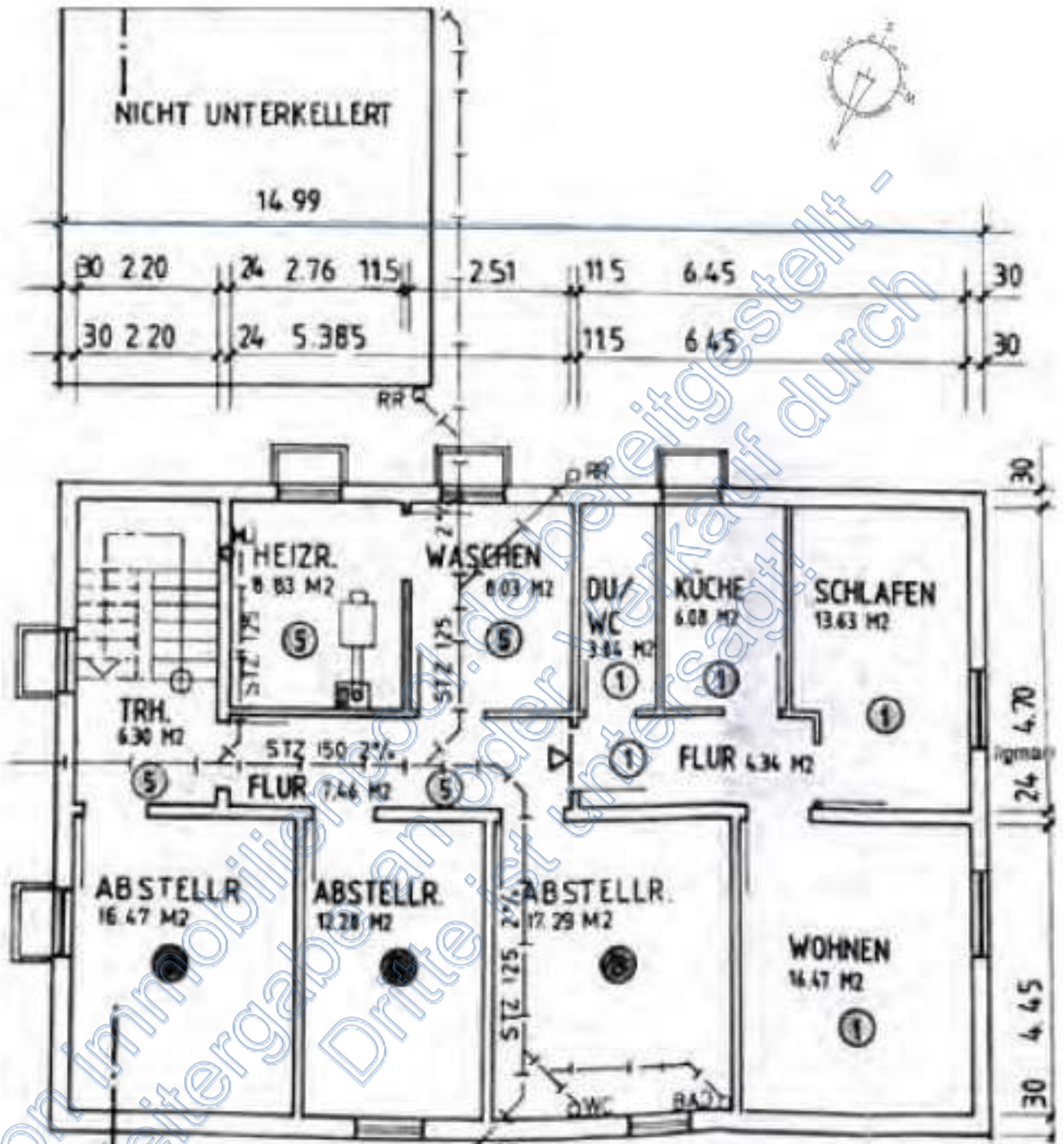
örtlichen Marktgegebenheiten (u. a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

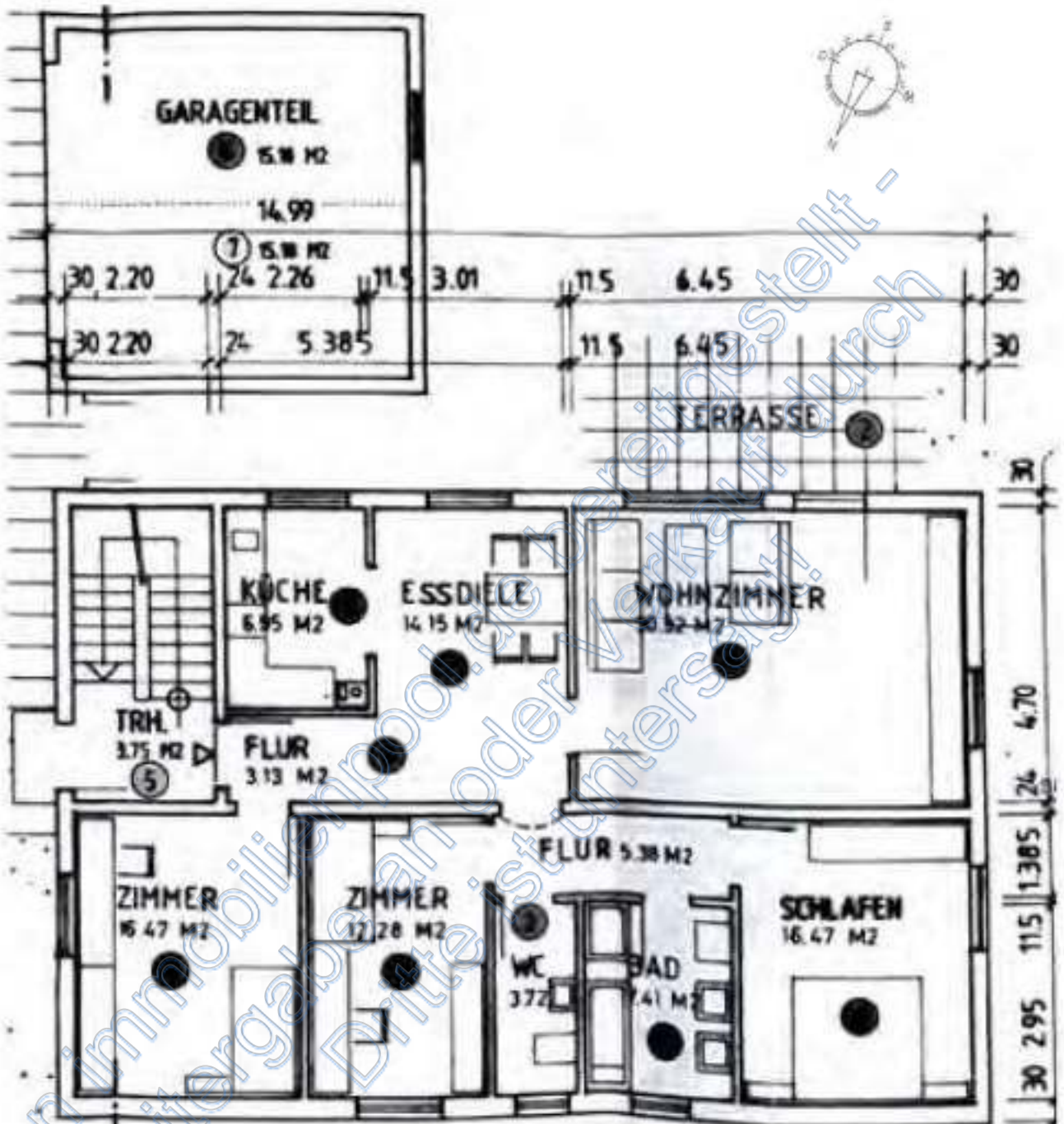
Außenansicht:

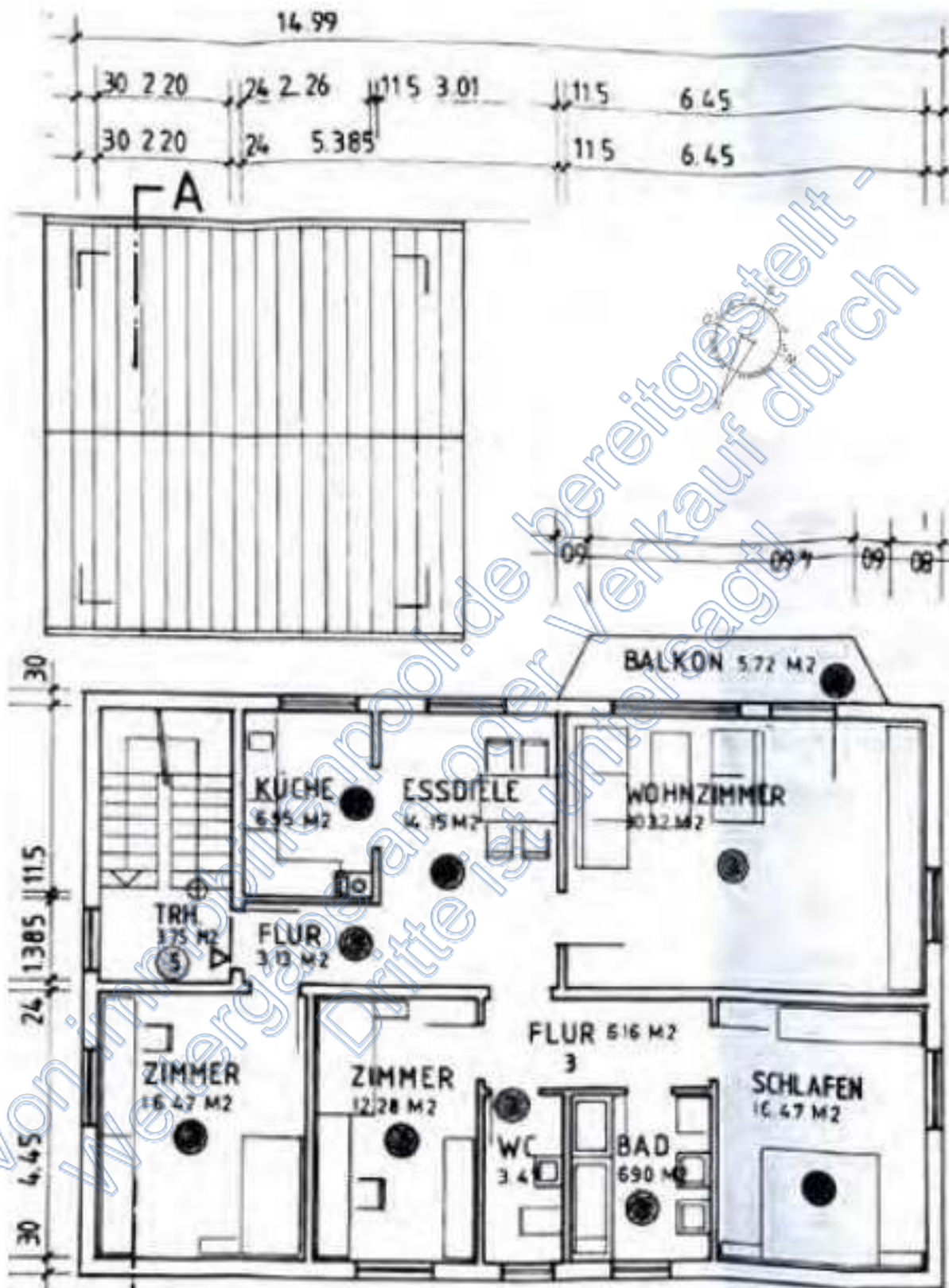
verputzt und gestrichen;
Sockel farblich abgesetzt

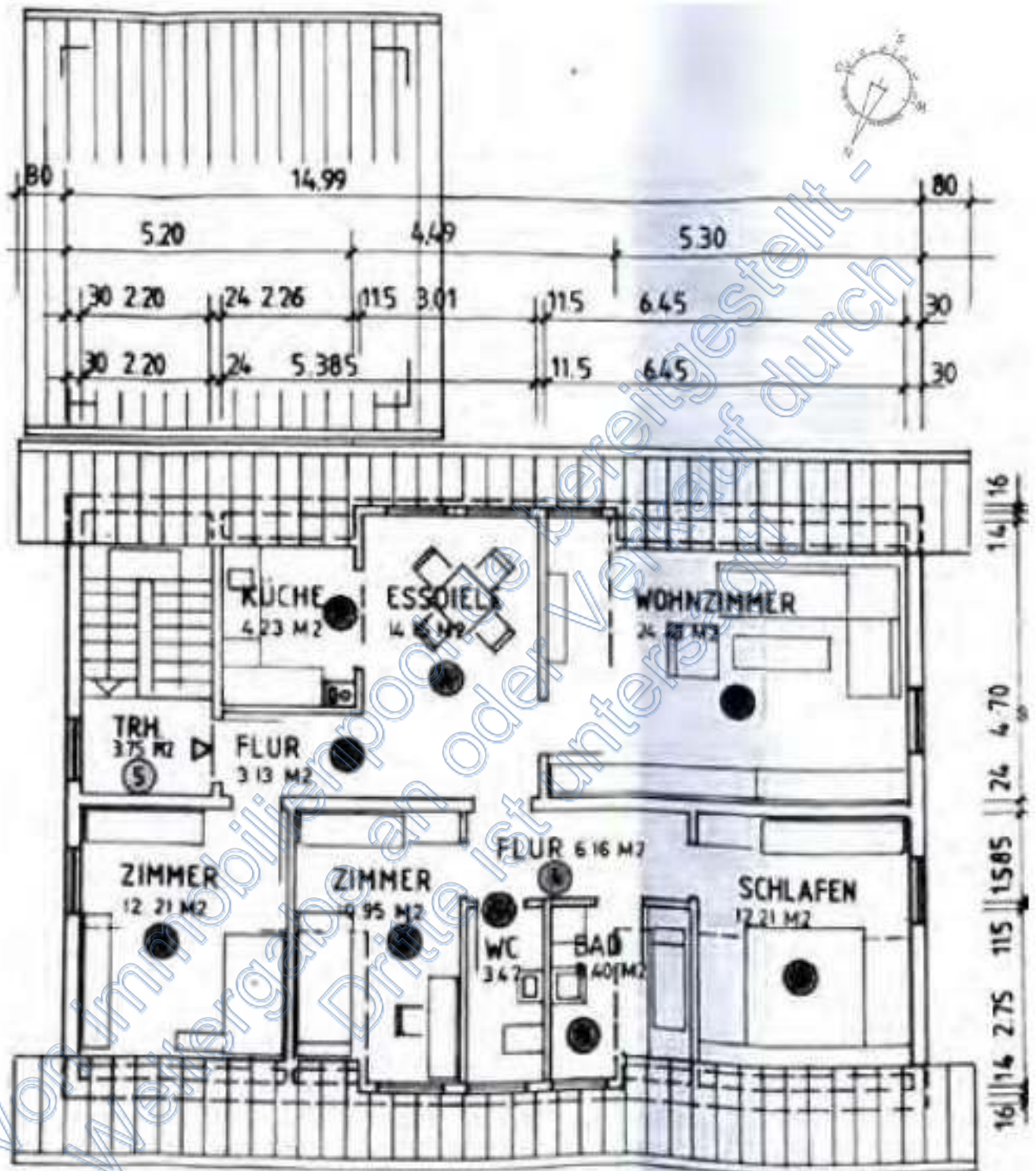
3.1.2 Nutzungseinheiten

Beigefügte Grundrisse dienen vorrangig der groben Anschauung. Der Sachverständige ist um eine maßstabsgenaue Abbildung (1:100) bemüht. Einige Unterlagen wurden dem Sachverständigen teilweise schon in kopierter Form zur Verfügung gestellt oder digital für nur bestimmte Druckerformate optimiert. Beim Kopieren, Drucken, Scannen und Einfügen in dieses Gutachten kann es deshalb zu Verwerfungen des ursprünglichen Maßstabes gekommen sein. Vereinzelte Raumnutzungen, Durchgänge und Wandstellungen wurden möglicherweise schon von den Planungen abweichend erstellt oder im Laufe der Jahre umgenutzt bzw. angepasst. Die Raumbeschreibungen und Aufteilungen stimmen deshalb möglicherweise nicht (mehr) vollständig mit den tatsächlichen Gegebenheiten überein. Nicht abgebildete Grundrisse konnten dem Sachverständigen von den zuständigen Stellen nicht übermittelt werden.

Untergeschoss:

Erdgeschoss:

Obergeschoss:

Dachgeschoss:

3.1.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament, Beton
Keller:	Beton
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	Stahlbeton mit Fliesenbelag
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit zwei Dachgauben <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel

3.1.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; Zählerschrank, Kippsicherungen, Fi-Schutzschalter
Heizung:	Gas-Zentralheizung des Herstellers <i>Viessmann</i> , Typ AV-28, Baujahr 1992; Brennwertkessel
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.1.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Balkon, 2 Dachgauben, Eingangsumbauung
Besonnung und Belichtung:	nach Süden ausgerichtete Wohnräume, Balkon und Terrasse, normalgroße Fensteröffnungen, offene Nachbarbebauung
Bauschäden und Baumängel:	verwitterte Fassade; Verdacht auf Hausschwamm wurde nicht offensichtlich; Es wird darauf hingewiesen, dass der unterzeichnende Sachverständige für die Ermittlung von Schäden und/oder Mängeln im Hochbau nicht öffentlich bestellt und vereidigt und für eine gutachterliche Feststellung hierüber nicht ausreichend sachkundig ist. Zur Ermittlung der genauen Mängel und/oder Schäden in den baulichen Anlagen und der Kosten für die Beseitigung der festgestellten Mängel und/oder Schäden wären die Feststellungen eines Sachverständigen für Mängel im Hochbau erforderlich.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist dem Baualter entsprechend weitestgehend normal. Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau. Das Objekt wurde weitestgehend und laufend weitestgehend unterhalten, macht am Tag der Ortsbesichtigung aber einen leicht vernachlässigten Gesamteindruck.

3.2 Nebengebäude

Doppelgarage (massiv, Schwingtor aus Holz, Betonboden, ziegelgedecktes Satteldach);
Gartenschuppen

3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, Terrasse, Standplatz für Mülltonnen, Einfriedung (Zaun, Hecken)

3.4 Sondereigentum an den Wohnungen

Die Nutzungseinheiten sind weitestgehend ausstattungsähnlich. Sie werden deshalb nachfolgend in einer Ausstattungsbeschreibung zusammengefasst.

Boden-, Wand- und Deckenbeläge:	durchschnittliche Qualität in nutzbaren Zuständen
Fenster:	doppelt verglaste Isolierglasfenster im Kunststoffrahmen aus der Gebäudeentstehungszeit; Dachflächenfenster
Türen:	durchschnittliche Qualität in nutzbaren Zuständen

sanitäre Installation:

Wohnung Nr. 1:

vermutlich eingebaute Dusche, Waschbecken, WC;
durchschnittliche Ausstattung und Qualität aus der Gebäude-
entstehungszeit, Entlüftung über Fenster, raumhoch gefliest

Wohnung Nr. 2:

eingebaute Wanne, eingebaute Dusche, zwei Waschbecken,
WC;
separates WC mit Handwaschbecken;
durchschnittliche Ausstattung und Qualität aus der Gebäude-
entstehungszeit, Entlüftung über Fenster, raumhoch gefliest

Wohnung Nr. 3:

eingebaute Wanne, eingebaute Dusche, zwei Waschbecken,
WC;
separates WC mit Handwaschbecken;
durchschnittliche Ausstattung und Qualität aus der Gebäude-
entstehungszeit, Entlüftung über Fenster, raumhoch gefliest

Wohnung Nr. 4:

tlw. unter Dachschräge, eingebaute Wanne, eingebaute Dusche,
Waschbecken, WC, Waschmaschinenanschluss;
separates WC mit Handwaschbecken;
durchschnittliche Ausstattung und Qualität aus der Gebäude-
entstehungszeit, Entlüftung über Fenster, raumhoch gefliest

Zubehör (Küchenausstattung):

Einbauküchen einfacher Qualität;

Es ist umstritten und wird regional unterschiedlich gehandhabt, ob Einbauküchen wesentlicher Bestandteil des Gebäudes gem. § 94 BGB, Zubehör gem. § 97 BGB oder bewegliches Vermögen sind. Nur wenn die Einbauküche als wesentlicher Bestandteil oder als Zubehör anzusehen ist, ist das Eigentum an der Einbauküche im Rahmen der Zwangsversteigerung übergegangen. Maßgeblich können dabei verschiedene Abwägungen sein. Diese Vorgaben hat der BGH mit Versäumnisurteil vom 20.11.2008, Az.: IX ZR 180/07 gemacht:

Wird eine Einbauküche regional in der allgemeinen Verkehrsan-schauung als Zubehör betrachtet? Besteht die Küche aus vorge-fertigten Systembestandteilen und kann an anderer Stelle auf-gebaut werden? Wurde die Küche durch den Eigentümer oder von einem Mieter angeschafft? Wie alt ist die Einbauküche? Das Amtsgericht Vaihingen/Enz hatte festgestellt, dass es für den süddeutschen Raum nicht der Verkehrsauffassung entspreche, Einbauküchen als Zubehör anzusehen (Az.: IX ZR 180/07). Ähn-lich haben auch schon die OLG Zweibrücken, Karlsruhe, Stutt-gart und München entschieden. In der Folge sind Einbauküchen in Süddeutschland kein Zubehör und werden weder mitbewer-tet noch mitversteigert. In der Folge bleiben die Einbauküchen in dieser Wertermittlung wertmäßig unberücksichtigt.

allgemeine Beurteilung des Sondereigen-
tums:

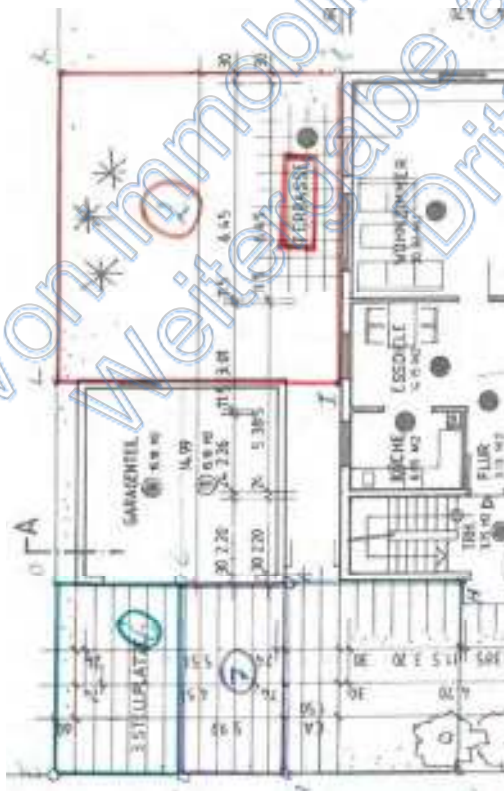
Der bauliche Zustand ist jeweils als dem Baualter entsprechend
als normal zu beurteilen.

3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Teilungserklärung:

Der Sachverständige hat die vorliegende Teilungserklärung vom 20.12.1999 lediglich cursorisch durchgesehen. Dabei ergeben sich keine wesentlichen Abweichungen von üblichen Regelungen. Die Zuweisung des Sondereigentums erfolgt unter § 1:

Sondernutzungsrechte:



Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine
wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE) bestehen nicht.
abweichende Regelung:	Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum bestehen nicht.
Hausverwaltung:	Augenscheinlich ist keine Hausverwaltung bestellt.
Jahresabrechnung/Wirtschaftsplan:	Da augenscheinlich keine Hausverwaltung bestellt wurde, liegen auch keine Jahresabrechnungen und Wirtschaftspläne vor.
Wohngeld:	Da augenscheinlich keine Hausverwaltung bestellt wurde, wird davon ausgegangen, dass auch kein monatliches Hausgeld gezahlt wird.
Instandhaltungsrücklage:	Da augenscheinlich keine Hausverwaltung bestellt wurde, wird davon ausgegangen, dass keine Instandhaltungsrücklage existiert.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „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 Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts das **Vergleichswertverfahren**, das **Ertragswertverfahren** und das **Sachwertverfahren** oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1, Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls**, insbesondere der **Eignung** der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Der Grundstückssachverständige ist grundsätzlich frei in der Wahl seines Schätzverfahrens. Die Auswahl des Verfahrens liegt in seinem sachverständigen Ermessen. Bei der Wahl des Wertermittlungsverfahrens muss sich der Gutachter aber der allgemeinen anerkannten Regeln der Wertermittlungslehre bedienen und zu diesem Zweck alle ihm zugänglichen Erkenntnisquellen vollständig und sachgerecht auswerten und in nachvollziehbarer Weise dartun. Solche anerkannten Schätzpraktiken sind in den Regelwerken ImmoWertV und auch WertR veröffentlicht und in der BGH-Rechtsprechung anerkannt.

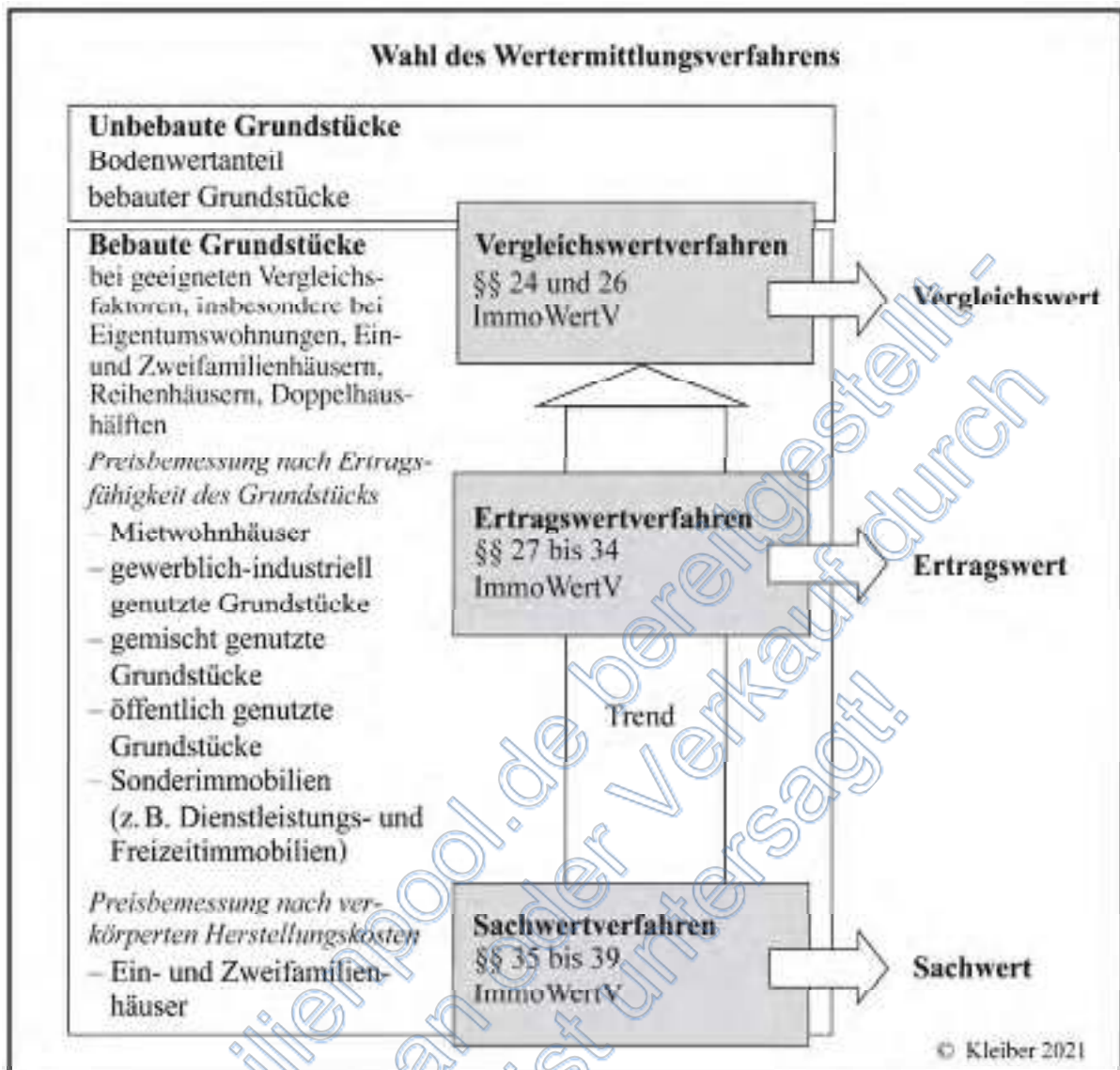
Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** ist möglich, wenn eine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist und auch hinreichend differenziert beschriebenen **Vergleichsfaktoren** des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen. Vergleichspreise und -faktoren werden regelmäßig für solche Objekte abgeleitet, von denen am Markt eine Vielzahl von grundsätzlich vergleichbaren Objekten gehandelt werden. Dies trifft regelmäßig auf standardisiertes Wohnungseigentum und möglicherweise auch standardisierte Einfamilienhäuser zu.

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Mit dem Sachwertverfahren werden solch bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.



Vom zuständigen Gutachterausschuss konnte keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise übermittelt werden. Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens kann deshalb vorliegend nicht erfolgen.

Wohnungseigentum wird im ganz überwiegenden Konsens der Wertermittlungsliteratur als typisches Renditeobjekt behandelt und folglich im **Ertragswertverfahren** (gem. §§ 27 bis 34 ImmoWertV) bewertet. Eine Nachfrage wird aufgrund der Bauart, Aufteilung und Lage überwiegend von Interessenten zur Erzielung von Renditen erwartet. Eigennutzungsaspekte sind allenfalls von nachrangigem Interesse.

Des Weiteren wird nach sachverständiger Einschätzung die Datenlage der wesentlichen Eingangsdaten für das Ertragswertverfahren als am besten vorliegend beurteilt. Eine zusätzliche Vergleichswert- oder Sachwertermittlung wird nicht durchgeführt, da keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise und keine geeigneten Sachwertfaktoren verfügbar sind.

Die beiden Garagenstellplätze werden im Vergleichswertverfahren ermittelt, da hierfür Vergleichspreise vorliegen.

4.1 Verkehrswertermittlung Wohnung Nr. 1

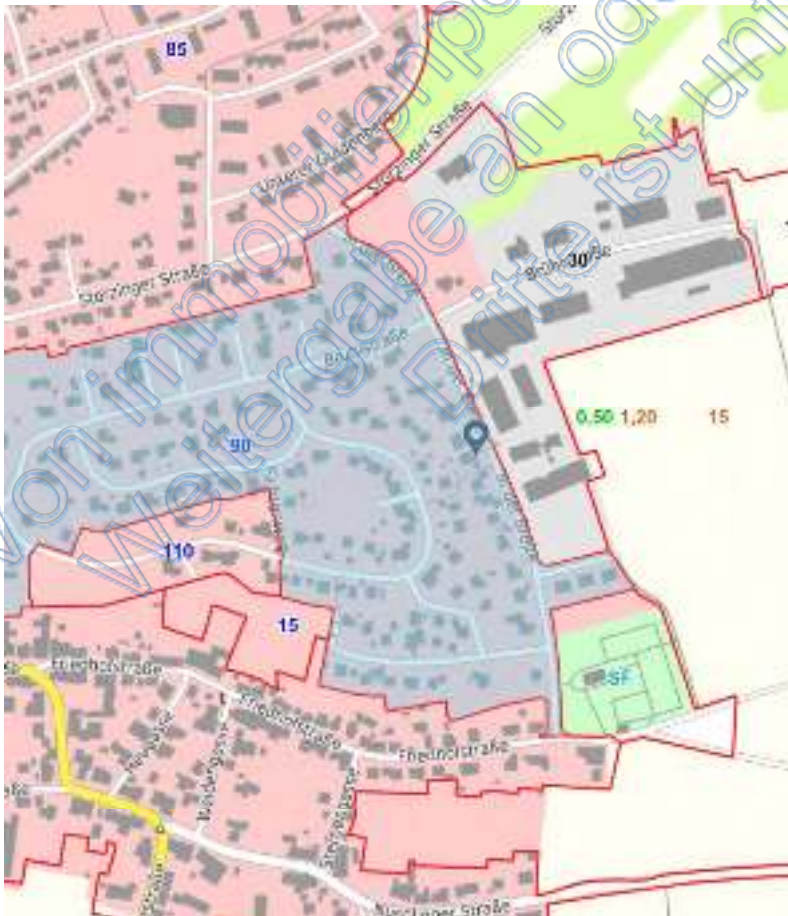
4.1.1 Bodenwertermittlung Wohnung Nr. 1

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen, der Lage und des Entwicklungszustandes gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 9 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV). Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV).

Der **Bodenrichtwert** beträgt **90,- €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**.



Datenquelle: LGL, www.lgl-bw.de

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgröße und -zuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts zu berücksichtigen (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV).

Das Bewertungsgrundstück entspricht in diesen Merkmalen im Wesentlichen dem Bodenrichtwertgrundstück, weshalb diesbezüglich keine weiteren Anpassungen vorgenommen werden.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	90,- €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	27.10.2025	× 1,0	E1

E1

Im nachfolgend verwendeten Ableitungsmodell der Liegenschaftszinssätze wird eine zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts nicht erwähnt.

III. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	90,- €/m ²	
Fläche	×	668 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	60.120,- €	

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 27.10.2025 insgesamt rd. 60.000,- €

Die anteiligen Bodenwerte werden entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil des jeweils zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertragswertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts			Erläuterung
Gesamtbodenwert		60.000,- €	
anteilig mit	×	113/1.000	
anteiliger Bodenwert	=	6.780,- €	

Der anteilige Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 27.10.2025 rd. 6.800,- €

4.1.2 Ertragswertermittlung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

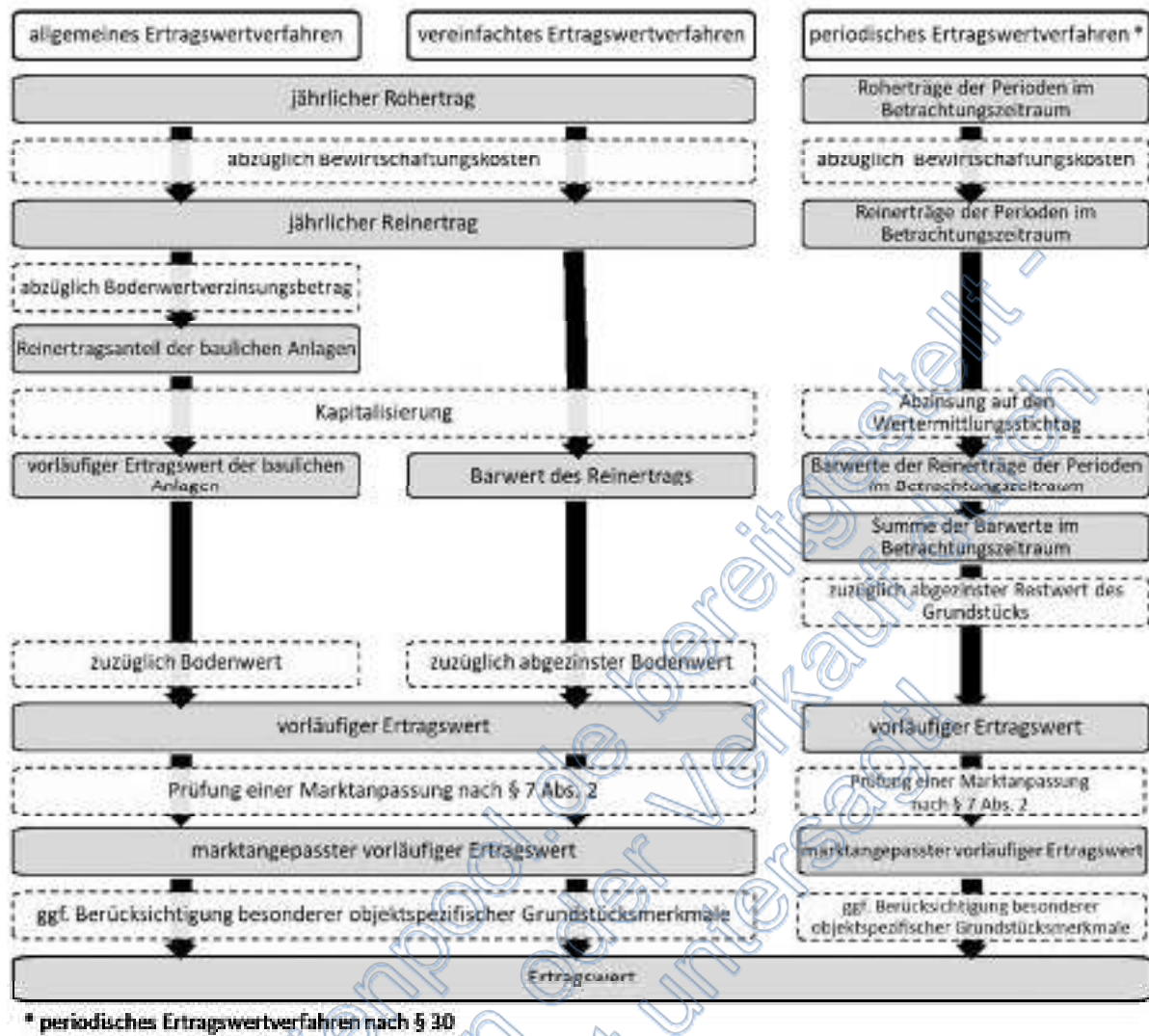
Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.



4.1.3 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohrertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohrertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohrertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohrertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts. Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind. Der Liegenschaftszinssatz ist nicht identisch mit dem Zinssatz, der sich bei reiner betriebswirtschaftlicher Betrachtung oder bei reiner Risikoabschätzung von Ertragsgrundstücken als Kapitalanlage errechnet.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer abzüglich tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Die Wertminderung wegen Alters berücksichtigt nur die Abnutzung infolge normaler Nutzung und setzt übliche Aufwendungen für die Bewirtschaftung voraus. Bauschäden, Baumängel, Modernisierungserfordernisse oder vernachlässigte Instandhaltung bedingen zusätzliche Wertabschläge.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist eine Prognose in die Zukunft für das Wertermittlungsobjekt und stellt damit eine sachverständige Einschätzung dar, die nicht exakt gemessen oder berechnet werden kann. Damit bezieht sich die Angabe der Restnutzungsdauer auf den Wertermittlungstichtag oder Qualitätsstichtag und kann sich veränderten Marktsituationen auch verlängern oder verkürzen. Sie stellt keine statische Größe dar, die einer einfachen mathematischen Formel folgt. § 6 Abs. 6 ImmoWertV erläutert die Angabe der Restnutzungsdauer als Beschreibung in Jahren. Bereits aus dieser Angabe kann geschlossen werden, dass unterjährige Angaben eine Genauigkeit vortäuschen, die im Prognosewert der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer nicht erreicht werden kann.

Der Begriff der wirtschaftlichen Nutzung bezieht sich nicht darauf, dass nur eine bestimmte Nutzung möglich ist, sondern beschreibt eine wirtschaftliche sinnvolle Nutzung. Problematisch wird diese Betrachtung, wenn ein Grundstück mit Gebäude durch unterlassene Instandhaltung oder in der falschen Lage von einer hochwertigen Nutzung mit entsprechenden Erträgen über weniger hochwertige Nutzungen zu einfachen Nutzungen wie Lagerflächen sich verändert. Theoretisch kann selbst für ein sehr schlechtes Gebäude eine wirtschaftliche Nutzung gefunden werden. Die Grenze zur abgelaufenen Restnutzungsdauer ist erreicht, wenn z. B. Vermietungen nur noch gegen Übernahme der Bewirtschaftungskosten stattfinden und es keine Perspektive gibt, die eine andere Entwicklung erwarten lässt bzw. diese Situation bereits länger anhält. Solche Situationen können eintreten, wenn durch eine veraltete Grundrissgestaltung mit z. T. heute rechtswidriger Anordnung der Räume (z. B. gefangene Räume) oder nicht zeitgemäßer Ausstattung (z. B. ohne Bad, oder WC außerhalb der Nutzungseinheit) eine Vermietung oder Verpachtung nicht mehr möglich ist oder nur sehr niedrigen Mieten oder Pachten sich finden lassen.

Es ist klarzustellen, dass nach Ablauf der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer nicht bereits die Baulichkeiten technisch aufgehört haben zu existieren, sondern eine minderwertige wirtschaftliche Nutzung erfolgen kann. In Fällen dieser Art muss deutlich werden, dass ein wirtschaftlich handelnder Eigentümer durch den Abbruch des Gebäudes die Grundlage für einen Neubau und damit für eine bessere wirtschaftliche Nutzung schafft oder durch Investitionen in das Gebäude wie z. B. durch Umbauten und Modernisierungen die Voraussetzung für eine bessere Wirtschaftlichkeit und damit für eine längere Restnutzungsdauer schafft. Dabei ist zu erkennen, dass nicht jede Modernisierung auch zu einer Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer führt. Vielmehr muss eine durchgreifende Maßnahme vorliegen, eine „Pinselsanierung“ kann kurzfristig zu einer Vermietung führen, die sich aber erfahrungsgemäß nicht als langfristig umsetzen wird, da die Nutzer schnell die weiter existierenden Mängel erkennen werden.

Die Literatur gibt keine „Anhaltspunkte“, es werden keine verbindlichen Nutzungsdauern angegeben. Weder in der ImmoWertV, ImmoWertA, NHK 2010 u. a.. Die Bemessung liegt in der fachgerechten Anwendung des Sachverständigen. Restnutzungsdauern sind standardisiert anzuwenden. Praxisorientierte Erfahrungswerte sind der „Stand der Dinge“.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen. Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Ein Wertermittlungsgutachten ist kein Bauschadensgutachten und gibt nur allgemeine Hinweise auf durch Augenschein erkennbare, einem möglichen Käufer bei seiner Kaufentscheidung beeinflussende Schäden und Mängel an den baulichen Anlagen. Es wird darauf hingewiesen, dass der unterzeichnende Sachverständige für die Ermittlung von Schäden und/oder Mängeln im Hochbau nicht öffentlich bestellt und vereidigt und für eine gutachterliche Feststellung hierüber nicht ausreichend sachkundig ist. Zur Ermittlung der genauen Mängel und/oder Schäden in den baulichen Anlagen und der Kosten für die Beseitigung der festgestellten Mängel und/oder Schäden wären die Feststellungen eines Sachverständigen für Mängel im Hochbau erforderlich. Die Feststellung von Baumängeln gehört nicht zu den Sachverständigenpflichten. Baumängel und Bauschäden haben nur für die Feststellung des Verkehrswerts Bedeutung aber keine eigenständige Außenwirkung dergestalt, dass sich Erwerbende auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der festgestellten Baumängel und Bauschäden und deren kostenmäßiger Bewertung berufen kann. Die Verkehrswertermittlung ist eine Schätzung. Baumängel und Bauschäden innerhalb dieser Schätzung müssen danach bewertet werden, welchen Einfluss sie auf den Kreis der potenziell Erwerbenden haben. Kleinere Schönheitsfehler haben i. d. R. keinen wertrelevanten oder messbaren Auswirkungen auf den Verkehrswert. Sie wirken sich zum einen gar nicht auf den Verkehrswert aus, zum anderen sind Mängel (oder Schäden) auch in der allgemeinen Einschätzung des Objektes stillschweigend enthalten. Es ist nicht korrekt, die Höhe der tatsächlichen Kosten zur Baumängel- oder Bauschadensbeseitigung voll in Ansatz zu bringen, denn das Verkehrswertgutachten soll lediglich den Immobilienmarkt widerspiegeln, also aus dem Marktverhalten Rückschlüsse auch bezüglich der Beurteilung von Baumängeln und Bauschäden ziehen. In der Regel werden Abschläge gebildet, die sich nicht auf die Höhe der Kosten belaufen, die tatsächlich entstanden sind. Schadensbeseitigungskosten können demnach höchstens einen Anhalt für die Größenordnung des Abschlags bieten.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung der Beteiligten und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.1.4 Ertragswertberechnung Wohnung Nr. 1

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage		(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum	1	Wohnung UG	43	10,00	430,-	5.160,-

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	5.160,- €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	= 1.134,- €
jährlicher Reinertrag	= 4.026,- €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)	
3,5 % von 6.800,- € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	= 238,- €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 3.788,- €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 3,5 % Liegenschaftszinssatz und RND = 36 Jahren Restnutzungsdauer	× 20,29
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 76.859,- €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 6.800,- €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 83.659,- €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge (+ 3 %)	+ 2.510,- €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 86.169,- €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 5.995,- €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 80.174,- €
rd.	80.000,- €

4.1.5 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung der Wohnung Nr. 1

Der zuständige Gutachterausschuss hat keine Liegenschaftszinssätze für die Objektart des Wertermittlungsobjektes abgeleitet oder veröffentlicht. Es wird deshalb auf den Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses des südlichen Landkreises Tuttlingen im gleichnamigen Nachbarlandkreis zurückgegriffen. Die dabei zugrundeliegenden Teilmärkte sind nach sachverständiger Einschätzung mit dem des Bewertungsobjekts weitestgehend vergleichbar. Hierzu wurde die ortsübliche Vergleichsmiete, der Bodenrichtwert, die Gemeindegröße, Strukturdaten und infrastrukturelle Anbindung verglichen. Gemäß § 10 ImmoWertV sind bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze wurden nachfolgende Modellparameter verwendet:

Modell:	NHK 2010
Mieten:	Marktüblich erzielbare Nettokaltmieten (nicht Abschlussmieten)
Bewirtschaftungskosten:	Gemäß Anlage 3 ImmoWertV 21
Gesamtnutzungsdauer:	Gemäß Anlage 3 Sachverrichtlinie (NHK 2010), in Abhängigkeit vom Standard
Restnutzungsdauer:	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer; bei Modifizierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 2 ImmoWertV 21
Bodenwerte:	Abgabefreie „freigelegte“ Bodenwerte (kein Bebauungsabschlag)
Kaufpreise:	Bei Eigennutzungsobjekten (EFH, ZFH, Wohnungseigentum) unvermietet, ansonsten voll vermietete Objekte; Keine Erstverkäufe, nur Wiederverkäufe

Rohrertrag

Die tatsächlich vereinbarte Miete i. H. v. 430,- €/p. m. wird auf deren Marktüblichkeit hin überprüft.

Für die Gemeinde Stetten am kalten Markt existiert kein qualifizierter Mietspiegel. Die marktüblich erzielbare Miete wird aus dem qualifizierten Mietspiegel 2024 der Stadt Albstadt im benachbarten Landkreis Zollernalb abgeleitet. Die dabei zugrundeliegenden Teilmärkte sind nach sachverständiger Einschätzung mit dem des Bewertungsobjekts weitestgehend vergleichbar. Hierzu wurden die Bodenrichtwerte, die Gemeindegröße, Strukturdaten und infrastrukturelle Anbindung verglichen.

— Auswertung —	
Objektname: In der Breite 20, 72510 Stetten am kalten Markt, Wohnung Nr. 1	Wohnfläche: 43 m ²
Baujahr: 1993	Basismiete pro m ² : 8,13 €/m ²
Modernisierungsmaßnahmen	
Vollsanierung	± 0 %
keine zutreffenden Optionen ausgewählt	
Ausstattung und Beschaffenheit	
weder Keller – noch Dachspeicheranteil vorhanden	
	[-3%]
Wohnlage	
Einkaufsmöglichkeit für den täglichen Bedarf (Lebensmittelläden mit Verkaufsfläche > 100 m ²) nicht weiter als 1.000 m fußläufig entfernt	
	[+2%]
offene Bebauung (überwiegend Ein- / Zweifamilien- / Reihenhäuser aber auch Mehrfamilienhäuser mit entsprechenden Vorgärten und Grünflächen)	
	[+2%]
Summe der Zu- und Abschläge	+1 %
— Endergebnis der Vergleichsmietenberechnung —	
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ²	8,21 €/m ²
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete	353,03 €
Preisspanne in Euro pro m ²	6,65 € – 9,77 €/m ²
Preisspanne	285,95 € – 420,11 €

Vorliegend wurde die ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt. Die marktüblich erzielbare Miete liegt regelmäßig ca. 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete. Zur Ermittlung des oberen Endes der marktüblich erzielbaren Miete, ist das ermittelte obere Ende der ortsüblichen Vergleichsmiete deshalb um 10 % zu erhöhen, somit: 420,- € + 10 % = 462,- €

Die tatsächlich vereinbarte Miete bewegt sich somit innerhalb der Preisspanne der marktüblich erzielbaren Miete von 285,- € bis 462,- €. Die tatsächlich vereinbarte Miete i. H. v. **430,- €/p. m.** wird als marktüblich erzielbar festgestellt und vorliegend berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten		429,- €
Instandhaltungskosten	43 m ² × 14,- €/m ²	602,- €
Mietausfallwagnis	2 % vom Rohertrag	103,- €
Summe		1.134,- € ca. 22 % vom Rohertrag

Gesamtnutzungsdauer**Ermittlung des Gebäudestandards für das 4-Familienhaus:**

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	54,5 %	45,5 %	0,0 %	0,0 %

Ermittlung der standardbezogenen GND für das 4-Familienhaus:

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

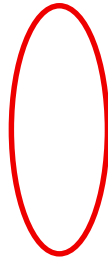
Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,5 beträgt demnach rd. 68 Jahre.

Restnutzungsdauer

Das (gemäß Bauakte) ca. 1993 errichtete Gebäude wurde seither nicht (wesentlich) modernisiert. In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (68 Jahre) und dem („rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1993 = 32 Jahre) ergibt sich eine (rechnerische) Restnutzungsdauer von (68 Jahre – 32 Jahre =) 36 Jahren.

Liegenschaftszinssatz

Im verwendeten Marktbericht wurden folgende Liegenschaftszinssätze abgeleitet:



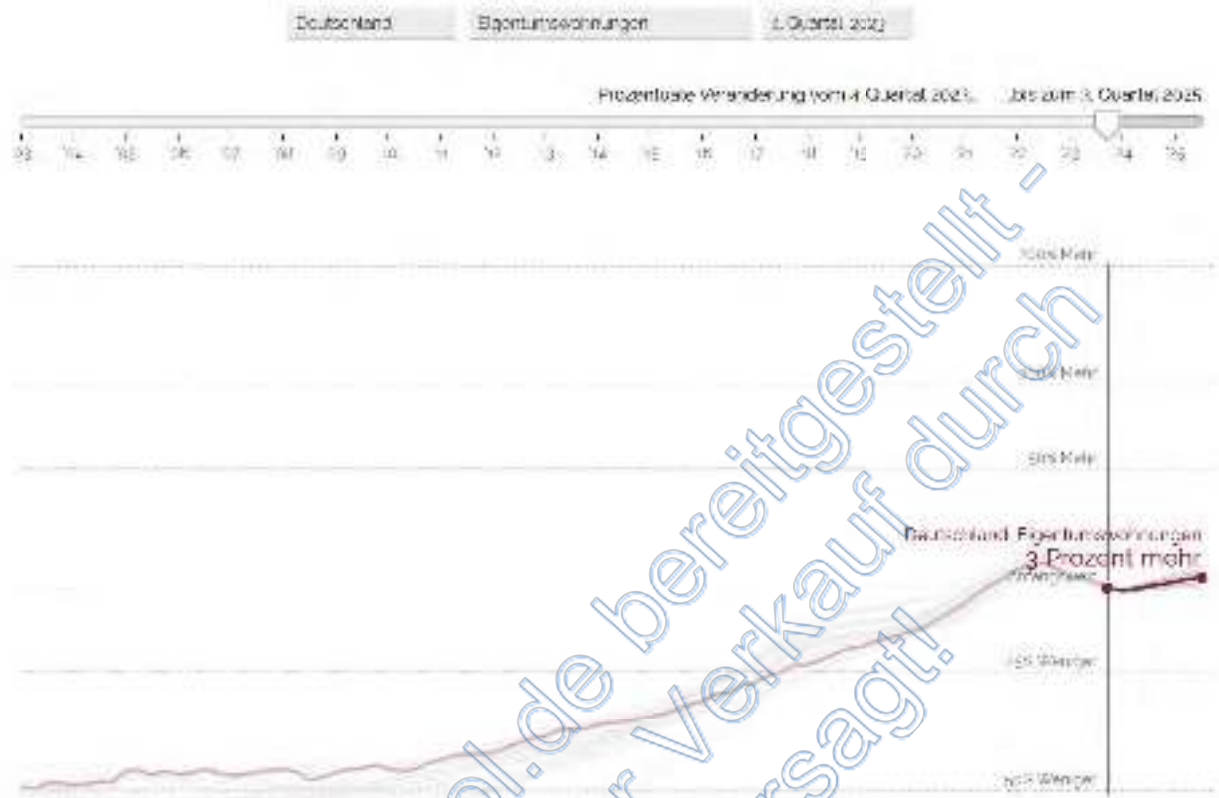
Demnach wurden im Erhebungszeitraum Liegenschaftszinssätze in einer sehr breiten Spanne zwischen ca. – 0,5 und 3,0 % abgeleitet. Im Auswertungszeitraum waren deutschlandweit fallende Preise für Eigentumswohnungen vorherrschend. Vorliegend ist deshalb davon auszugehen, dass die abgeleiteten Liegenschaftszinssätze am unteren Ende eher zu Beginn und die abgeleiteten Liegenschaftszinssätze am oberen Ende eher zum Ende des Auswertungszeitraums abgeleitet wurden. Zum 31.12.2023 ist deshalb für durchschnittliche Objekte von zum oberen Ende der Spanne tendierenden Liegenschaftszinssätzen von ca. 2,5 % auszugehen. Vorliegend handelt es sich weitestgehend um ein durchschnittliches Objekt mit wirtschaftlichen Nachteilen (Lage im UG, keine Terrasse). Der vorgenannte Ansatz ist deshalb vorliegend weiter zu erhöhen und wird nach sachverständigem Einschätzung mit **3,5 %** für angemessen erachtet und berücksichtigt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Der vorliegend zugrunde gelegte Liegenschaftszinssatz wurde zum Stichtag 31.12.2023 abgeleitet ist zum Wertermittlungstichtag anzupassen. Die konjunkturelle Anpassung erfolgt vorliegend gemäß dem vdp-Immobilienpreisindex.

Der Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) veröffentlicht für die interessierte Öffentlichkeit vierteljährlich transaktionsbasierte Miet- und Preisindizes zur Entwicklung der Wohn- und Gewerbeimmobilienmärkte in Deutschland. Mit diesen Indizes werden zeitnahe und verlässliche Marktinformationen bereitgestellt. Grundlage zur Ermittlung der Indizes ist die vdp-eigene Transaktionsdatenbank, die derzeit rund 3 Mio. Fälle umfasst. Diese wird quartalsweise im Durchschnitt um 60.000 Objekte mit detaillierten objektbezogenen Daten zu kreditfinanzierten Verkaufsfällen erweitert, die mehr als 580 Kreditinstitute liefern.

Selbst genutztes Wohneigentum



4.1.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Sicherheitsabschlag	- 4.300,- €
Fassade streichen	- 1.695,- €
Summe	- 5.995,- €

4.1.6.1 Sicherheitsabschlag

Es wird ein Sicherheitsabschlag berücksichtigt. Die Wohnung konnte nicht von innen besichtigt werden. Der tatsächliche Ausbaugrad, die Ausstattung und der Zustand des Gebäudes sind dem Unterzeichner daher nicht bekannt. Der Versuch eine Innenbesichtigung durchzuführen, scheiterte aufgrund Nichtanwesenheit des Mietenden. Die Wertermittlung stützt sich daher überwiegend auf den äußeren Eindruck sowie die vorliegenden Bauunterlagen. Der Eigentümer wurde auf die Auswirkungen des § 74 a Abs. 5 ZVG hingewiesen:

Verweigert der Schuldner dem gerichtlich bestellten Gutachter den Zutritt zu den Räumlichkeiten des Versteigerungsobjekts, kann die Festsetzung des Verkehrswertes nicht mit der Begründung der Unrichtigkeit des Wertes angefochten werden.

Baumängel, Bauschäden sowie Unterhaltungsstau sind mangels Zugang nicht bekannt. Das Risiko des Vorliegens von Baumängel und Bauschäden sowie Unterhaltungsstau und ggf. Restfertigstellungsbedarf einerseits, sowie eine von den Baugenehmigungsunterlagen abweichende Ausführung und Ausstattung des Gebäudes andererseits, werden durch den Sicherheitsabschlag berücksichtigt. Der Sicherheitsabschlag bemisst sich an der Art des Objektes sowie einem unterstellten Schadensgrad.

Vorliegend beschränkt sich das Risiko durch die nicht erfolgte Innenbesichtigung vor allem darauf, dass die Innenausstattung und der Zustand der Wohnung schlechter ist, als es der äußere Zustand vermuten lässt. Nach sachverständiger Einschätzung ist dies vorliegend insbesondere durch eine möglicherweise notwendige Renovierung gegeben. Gemäß Ableitungen in der einschlägigen Wertermittlungsliteratur sind hierfür für Wohnungen in vergleichbaren Objekten regelmäßig ca. 100,- €/m² Wohnfläche aufzubringen, vorliegend also 100,- € x 43 m² = **4.300,- €**

4.1.6.2 Berücksichtigung verwitterte Fassade

Für den verwitterten Fassadenzustand werden am Immobilienmarkt regelmäßig Wertabschläge ausgehandelt. Hierfür wird nach Rücksprache mit mehreren in der Region tätigen Handwerksunternehmen ein Abschlag i. H. v. 15.000,- € berücksichtigt. Auf das hier zu bewertende Wohnungseigentum entfällt bei einem Miteigentumsanteil von 113/1.000: 15.000,- € / 1.000 x 113 = **1.695,- €**

4.1.7 Plausibilisierung Wohnung Nr. 1

Die Plausibilisierung erfolgt mit dem Preisspiegel für Eigentumswohnungen der vdpResearch. Diese werden nach einem bundesweit einheitlichen Modell auf Postleitzahlenbasis aus den Transaktionsdaten abgeleitet. Sie sollen eine aktuelle und schnelle Übersicht über die allgemeine Struktur der Märkte geben.

Gemeindekennziffer: 08437 Objektart: Eigentumswohnung		Lage			
		sehr gut	gut	mittel	einfach
Ausstattung	sehr gut	3.610	2.790	2.535	1.790
	gut	3.260	2.525	2.300	1.630
	mittel	3.020	2.345	2.125	1.500
	einfach	2.625	2.035	1.835	1.300

Vorliegend beträgt der Ertragswert vor Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale pro m² Wohnfläche: 86.169,- € / 43 m² = 2.004,- €/m²

Im Postleitzahlenbereich ist auf Basis der Bodenrichtwerte vorliegend von einer einfachen bis mittleren Lage auszugehen. Der ermittelte Wert passt somit zu Wohnungen mit mittlerer Ausstattung, was auch auf das vorliegend zu beurteilende Wohnungseigentum zutrifft.

Der ermittelte Ertragswert ist insofern als plausibel zu beurteilen.

4.1.8 Verkehrswertableitung Wohnung Nr. 1

Unter Wertermittlung wird der Vorgang der Ermittlung eines verlässlichen Markt-, Verkehrs- oder Beileistungswertes bezeichnet. Der "Wert" ist vom "Preis" zu unterscheiden, der das Ergebnis einer konkreten Tauschaktion zwischen zwei konkreten Marktteilnehmern ist. Der Wert kann deshalb auch als objektivierter Preis verstanden werden. Zwischen dem Wert und Preis sind Abweichungen möglich und üblich: BGH-Urteil vom 25. Oktober 1967, AZ. VIII ZR 215/66: "Der Preis einer Sache muss ihrem Wert nicht entsprechen." Ebenfalls besteht die Möglichkeit, dass ein Objekt am Markt keine Nachfrage erfährt. Bei der Wertermittlung wird versucht eine möglichst objektive Aussage über den Wert einer Sache zu treffen. Eine wesentliche Rolle spielt dabei das Element der Schätzung. Der Wert ist deshalb keine mathematisch genau ermittelbare Größe, weshalb unterschiedliche Gutachter in der Regel zu verschiedenen Ergebnissen kommen. In den Wertermittlungsverfahren (d. h. zur Berechnung der Verfahrensergebnisse) werden für die Einflussgrößen die jeweiligen wahrscheinlichsten Werte (d. h. deren arithmetischer Mittelwert) angesetzt. Ergebnis ist dann der durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielende Preis, d. h. der Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB, der sich innerhalb einer mittels Wahrscheinlichkeitsrechnung bestimmbarer Spanne bewegt.

Es ist immer nur eine begrenzte Anzahl an Vergleichskaufpreisen verfügbar und diese Stichprobe ist auch nicht beliebig vergrößerbar. Zudem streuen Vergleichspreise und die Umrechnungen von den Eigenschaften der Vergleichsobjekte auf die des Bewertungsobjekts und sind mit bestimmten Unsicherheiten verbunden. Demzufolge besitzt die mit allen Wertermittlungsverfahren erfolgte Schätzung des wahrscheinlichsten Verkehrswertes keine 100 % Genauigkeit. Die Schätzung ist immer mehr oder weniger (un)genau; sie besitzt eine mehr oder weniger große Standardabweichung. D. h. der wahre Wert wird innerhalb einer bestimmten Spanne um den geschätzten Wert zu suchen sein. Dennoch sind Verkehrswerte exakt festzulegen. Verkehrswertspannen wären für viele Situationen nicht dienlich. Verkehrswertspannen selbst helfen auch nicht weiter. Richtig ermittelte Verkehrswertspannen beziehen sich nämlich auf Signifikationsniveaus und wären einzelfallweise zu bestimmen – eine Überforderung der Wertermittlungspraxis. Signifikationsniveaus = statistische Wahrscheinlichkeit, dass z. B. 90 % aller Kaufpreise innerhalb dieser Spanne liegen. Insbesondere wegen unterschiedlichen Ausgangsgrößen (Vergleichsobjekte) und subjektiver divergierender Zustandsanpassungen gelangen verschiedene Sachverständige auch nur – wenn überhaupt – ganz ausnahmsweise zu identischen Wertermittlungsergebnissen. Bei der Bewertung von sog. Standardobjekten (z. B. unbebaute Baugrundstücke; Ein-, Zwei- und Mehrfamilienwohnhäuser, Wohnungseigentum) ist unter "normalen Verhältnissen" eine Wertgenauigkeit von $\pm 5\%$ – 15% zu erwarten. Dies insbesondere dann, wenn die sog. "erforderlichen Daten" (vgl. § 193 Abs. 5 BauGB) mit hinreichender Qualität verfügbar sind. Die Leistungsfähigkeit der Verkehrswertermittlung von Grundstücken wird in der Rechtsprechung für unter "Normalverhältnissen" und ohne Unsicherheiten bezüglich der Nutzbarkeit von einer Genauigkeit (range of valuation) von "bis zu ± 20 bis 30% " ausgegangen; dies sind jedoch keine starren, sondern vom Einzelfall abhängige Toleranzgrenzen.

In den vergangenen Jahren hat sich der Immobilienmarkt in der Region deutlich verändert. Besonders im Zeitraum zwischen 2017 und 2021 kam es zu einem kräftigen Preisanstieg – rund 50 % in vier Jahren –, getrieben durch extrem niedrige Bauzinsen und eine stark wachsende Nachfrage bei gleichzeitig begrenztem Wohnraumangebot. Im Jahr 2022 zeigte sich erstmals ein Dämpfer. Steigende Zinsen führten zu einer leichten Preiskorrektur. Seither hat sich der Markt jedoch wieder stabilisiert. Zuletzt wurde eine moderate Erholung festgestellt. Die Nachfrage nach soliden Bestandsimmobilien, insbesondere aus den 1990er Jahren, bleibt relativ robust – diese Objekte bieten in der Regel eine solide Bausubstanz und können mit überschaubarem Aufwand modernisiert werden. Das macht sie sowohl für Eigennutzende als auch Kapitalanlegende interessant.

Parallel dazu hat sich die Zinssituation drastisch verändert. Während Finanzierungen zwischen 2015 und 2021 zu Zinssätzen von teilweise unter 1 % möglich waren, stiegen die Zinsen ab 2022 stark an. Aktuell liegt der durchschnittliche Effektivzins für eine 10-jährige Zinsbindung bei etwa 3,5 bis 3,6 %. Das bedeutet eine deutlich höhere monatliche Belastung für Kaufende, auch wenn das aktuelle Zinsniveau im historischen Vergleich (z. B. zu den 2000er Jahren) immer noch moderat ist. Expertinnen und Experten gehen davon aus, dass die Bauzinsen in den kommenden Monaten seitwärts oder leicht steigend verlaufen werden – schnelle Rückgänge sind eher unwahrscheinlich. Insgesamt lässt sich sagen, dass die Preise am Standort sich nach dem Boom der Vorjahre mittlerweile auf einem stabilen Plateau eingependelt hat. Trotz der gestiegenen Zinsen bleibt Wohneigentum in der Region gefragt – auch, weil das Mietniveau moderat, aber beständig steigt. Wer aktuell kaufen möchte, findet mit etwas Geduld gut erhaltene Wohnungen aus den 1990er Jahren zu fairen Marktpreisen.

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit **rd. 80.000,- €** ermittelt und plausibilisiert. Der Ertragswert führt regelmäßig zum Verkehrswert. Eine Nachfrage für das Bewertungsobjekt rekrutiert sich aufgrund der Bauart und Lage vordergründig aus Interessierten mit der Absicht der Kapitalanlage. Eigennutzungsaspekte sind im vorliegenden Bewertungsfall einer Eigentumswohnung allenfalls von nachrangigem Interesse. Es erscheint insofern als folgerichtig, den Verkehrswert entsprechend dem Ertragswert abzuleiten.

Der **Verkehrswert** für die **113/1.000 Miteigentumsanteile** an dem mit einem **4-Familienhhaus mit Doppelgarage** bebauten Grundstück in **72510 Stetten am kalten Markt, In der Breite 20**, verbunden mit dem **Sondereigentum** an der Wohnung im Untergeschoss – Aufteilungsplan je **Nr. 1** –, wird zum **Wertermittlungstichtag 27.10.2025**, gleich dem **plausibilisierten Ertragswert** geschätzt, mit rd.

80.000 €

in Worten: achtzigtausend Euro

Balingen, den 10.03.2026

Benjamin Bitzer MRICS

Dipl. Wirtschaftsingenieur (FH)
Dipl. Finanzwirt (FH)

Von der IHK Reutlingen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Chartered Surveyor
HypZert F

Der unterzeichnende Sachverständige wurde von der Industrie und Handelskammer Reutlingen öffentlich bestellt und vereidigt. Hierbei handelt es sich um die Anerkennung einer besonderen Qualifikation, die keine Voraussetzung für die Tätigkeit von Sachverständigen, jedoch ein Zeichen für geprüften Sachverstand und persönliche Zuverlässigkeit ist. Gerichte, Behörden und andere Auftraggebende können durch die öffentliche Bestellung darauf vertrauen, dass qualitativ hochwertige, unabhängige und unparteiische Gutachten erstellt werden. Mitglieder des 1868 gegründeten Berufsverbands RICS durchlaufen außerdem entsprechende Eignungsverfahren und ein Studium an einem akkreditierten Institut und befolgen u. a. einen strengen Verhaltenskodex mit dem Schwerpunkt des Kundenschutzes.

4.2 Verkehrswertermittlung Wohnung Nr. 2

Die Erläuterungen und Ansätze folgen den Feststellungen zur Wohnung Nr. 1 und werden nur bei hiervon abweichenden Feststellungen beschrieben.

4.2.1 Bodenwertermittlung Wohnung Nr. 2

Die anteiligen Bodenwerte werden entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil des jeweils zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertragswertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	60.000,- €	
anteilig mit	$\times 322/1.000$	
anteiliger Bodenwert	19.320,- €	

Der anteilige Bodenwert beträgt zum Wertermittlungstichtag 27.10.2025 rd. 19.300,- €

4.2.2 Ertragswertberechnung Wohnung Nr. 2

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage		(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum	2	Wohnung EG	133	6,83	908,-	10.896,-

Jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	10.896,- €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 2.509,- €
Jährlicher Reinertrag	= 8.387,- €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)	
2,5 % von 19.300,- € (Liegenschaftszinssatz x anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	- 483,- €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 7.904,- €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 2,5 % Liegenschaftszinssatz und RND = 36 Jahren Restnutzungsdauer	x 23,56
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 186.218,- €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 19.300,- €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 205.518,- €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge (+ 3 %)	+ 6.166,- €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 211.684,- €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 34.277,- €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 177.407,- €
rd.	175.000,- €

4.2.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung der Wohnung Nr. 2

Rohertrag

Die tatsächlich vereinbarte Miete i. H. v. 450,- €/p. m. wird auf deren Marktüblichkeit hin überprüft.

— Auswertung —

Objektname: In der Breite, 72510 Stetten am kalten Markt, Wohnung Nr. 2 Wohnfläche: 130 m²
 Baujahr: 1993 Durchschnittliche Miete pro m²: 5,86 €/m²

Wertkriterien und -faktoren

Vollsanierung +10 %

keine zutreffenden Optionen ausgewählt

Ausstattung und Beschaffenheit +2 %

Terrasse (mind. 6 m² Grundfläche) (+2 %)

Wohnlage +4 %

Einkaufsmöglichkeit für den täglichen Bedarf (Lebensmittelläden mit Verkaufsfläche > 100 m²) nicht weiter als 1.000 m fußläufig entfernt (+2 %)

offene Bebauung (überwiegend Ein-/Zweifamilien-/Reihen-/Eiser aber auch Mehrfamilienhäuser mit entsprechenden Vorgärten und Grundflächen) (+2 %)

Summe der Zu- und Abschläge +6 %

— Endergebnis der Vergleichsmieteberechnung —

Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² 6,21 €/m²

Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete 807,30 €

Preisspanne in Euro pro m² 5,03 € – 7,39 €/m²

Preisspanne 653,91 € – 960,69 €

Die Eingangsdaten sind vorliegend nur für Wohnungen bis maximal 130 m² Wohnfläche möglich. Die geringe Abweichung im vorliegenden Bewertungsfall ist zu vernachlässigen. Vorliegend wurde die ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt. Die marktüblich erzielbare Miete liegt regelmäßig ca. 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete. Zur Ermittlung der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete ist die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete deshalb um 10 % zu erhöhen, somit: 6,21 €/m² + 10 % = 6,83 €/m² x 133 m² Wohnfläche = 908,- €

Die tatsächlich vereinbarte Miete i. H. v. 450,- € weicht somit deutlich von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete ab. Es wird die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete berücksichtigt und ein Underrent als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Abzug gebracht.

Bewirtschaftungskosten

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten		429,- €
Instandhaltungskosten	133 m ² × 14,- €/m ²	1.862,- €
Mietausfallwagnis	2 % vom Rohertrag	218,- €
Summe		2.509,- € ca. 23 % vom Rohertrag

Liegenschaftszinssatz

Die Ansätze folgen den Erläuterungen zur Wohnung Nr. 1.

Vorliegend handelt es sich weitestgehend um ein durchschnittliches Objekt. Der vorläufig ermittelte Ansatz i. H. v. 2,5 % wird deshalb für angemessen erachtet und berücksichtigt.

4.2.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Underrent	- 29.447,- €
Fassade streichen	- 4.830,- €
Summe	- 34.277,- €

4.2.4.1 Underrent

Die tatsächliche Nettokaltmiete i. H. v. 450,- €/p. m. weicht von der ortsüblichen Vergleichsmiete i. H. v. 908,- € ab. Besondere Mietrechtsvereinbarungen bestehen gemäß den vorliegenden Unterlagen nicht. Es wird davon ausgegangen, dass die gesetzlich möglichen Mieterhöhungen von maximal 20 % innerhalb von 3 Jahren gem. § 558 BGB zu dulden sind. Die Wohnung wird demnach auf absehbare Zeit zu geringeren Konditionen vermietet, als es der Markt ermöglicht. Dieser Umstand wird in der Wertermittlung als Underrent bezeichnet und ist als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen. Der Underrent berechnet sich aus dem für den Vermieter verloren gegangenen Mieterträgen bis zum Zeitpunkt der frühest möglichen Anpassung des Mietzinses an die allgemeinen Wertverhältnisse. Der so ermittelte Wert wird über den Liegenschaftszins zum Wertermittlungstichtag abgezinst.

Es wird davon ausgegangen, dass die aktuellen Mietzinsen bereits am Wertermittlungstichtag kurzfristig um 20 % gem. § 558 BGB erhöht werden können. Die Ausgangsmieten errechnen sich entsprechend der Ist-Mieten zzgl. 20%, somit: 450,- € + 20 % = 540 €

Ortsübliche Vergleichsmiete am Wertermittlungstichtag: 908,- €

Nachfolgend werden die Ist-Miete der Marktmiete tabellarisch gegenübergestellt und der jährliche Einnahmeverlust ausgewiesen. Die Ist-Miete wird alle drei Jahre entsprechend den Mieterhöhungsvorschriften des § 558 BGB um 20 % erhöht, während die ortsübliche Vergleichsmiete jährlich um 2 % erhöht wird. Grundlage ist eine Ableitung des durchschnittlichen Mietpreisindex des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg.

Jahr	Ist-Miete in €	ortsübliche Vergleichsmiete in €	Differenz in €	pro Jahr in €
1	540,-	908,-	368,-	4.416,-
2	540,-	926,-	386,-	4.632,-
3	540,-	945,-	405,-	4.860,-
4	648,-	964,-	316,-	3.792,-
5	648,-	983,-	335,-	4.020,-
6	648,-	1.003,-	355,-	4.260,-
7	778,-	1.023,-	245,-	2.940,-
8	778,-	1.043,-	265,-	3.180,-
9	778,-	1.064,-	286,-	3.432,-
10	934,-	1.085,-	151,-	1.812,-
11	934,-	1.107,-	173,-	2.076,-
12	934,-	1.129,-	195,-	2.340,-
13	1.121,-	1.152,-	31,-	372,-
14	1.121,-	1.175,-	54,-	648,-
15	1.121,-	1.199,-	78,-	936,-
16	1.345,-	1.223,-	0,-	0,-
Summe:				43.716,-

Dementsprechend kann die Ist-Miete 16 Jahre nach dem Wertermittlungstichtag der ortsüblichen Vergleichsmiete entsprechend angeglichen werden. Der Minderertrag beträgt bis dahin 43.716,- € und wird mittels des Liegenschaftszinses i. H. v. 2,5 % zum Wertermittlungstichtag abgezinst. Abzinsungsfaktor 16 Jahre / 2,5 % = 0,6736

Wertminderung Underrent somit: 43.716,- € x 0,6736 = **29.447,- €**

Anmerkung:

Dieses Gutachten kann nicht als Grundlage für eine Mieterhöhung genutzt werden. Hierzu ist gem. § 558a Abs. 2 Nr. 3 BGB ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen nötig.

4.2.4.2 Berücksichtigung verwitterte Fassade

Für den verwitterten Fassadenzustand werden am Immobilienmarkt regelmäßig Wertabschläge ausgehandelt. Hierfür wird nach Rücksprache mit mehreren in der Region tätigen Handwerksunternehmen ein Abschlag i. H. v. 15.000,- € berücksichtigt. Auf das hier zu bewertende Wohnungseigentum entfällt bei einem Miteigentumsanteil von 322/1.000: 15.000,- € / 1.000 x 322 = **4.830,- €**

4.2.5 Plausibilisierung Wohnung Nr. 2

Gemeindekennziffer: 08437 Objektart: Eigentumswohnung		Lage			
		sehr gut	gut	mittel	einfach
Ausstattung	sehr gut	3.610	2.790	2.535	1.790
	gut	3.260	2.525	2.300	1.630
	mittel	3.020	2.345	2.125	1.500
	einfach	2.625	2.035	1.835	1.300

Vorliegend beträgt der Ertragswert vor Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale pro m² Wohnfläche: 211.684,- € / 133 m² = 1.592,- €/m²

Im Postleitzahlenbereich ist auf Basis der Bodenrichtwerte vorliegend von einer einfachen bis mittleren Lage auszugehen. Der ermittelte Wert passt somit zu Wohnungen mit mittlerer Ausstattung, was auch auf das vorliegend zu beurteilende Wohnungseigentum zutrifft.

Der ermittelte Ertragswert ist insofern als plausibel zu beurteilen.

4.2.6 Verkehrswertableitung Wohnung Nr. 2

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit **rd. 175.000,- €** ermittelt und plausibilisiert. Der Ertragswert führt regelmäßig zum Verkehrswert. Eine Nachfrage für das Bewertungsobjekt rekrutiert sich aufgrund der Bauart und Lage vordergründig aus Interessierten mit der Absicht der Kapitalanlage. Eigennutzungsaspekte sind im vorliegenden Bewertungsfall einer Eigentumswohnung allenfalls von nachrangigem Interesse. Es erscheint insofern als folgerichtig, den Verkehrswert entsprechend dem Ertragswert abzuleiten.

Der **Verkehrswert** für die **322/1.000 Miteigentumsanteile** an dem mit einem **4-Familienhaus mit Doppelgarage** bebauten Grundstück in **72510 Stetten am kalten Markt, In der Breite 20**, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss sowie dem zugeordneten Abstellraum im Untergeschoss – Aufteilungsplan je **Nr. 2** –, wird zum **Wertermittlungsstichtag 27.10.2025**, gleich dem **plausibilisierten Ertragswert** geschätzt, mit rd.

175.000 €

in Worten: einhundertfünfsiebzigtausend Euro

Balingen, den 10.03.2026


Benjamin Bitzer MRICS
Dipl. Wirtschaftsingenieur (FH)
Dipl. Finanzwirt (FH)

Von der IHK Reutlingen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Chartered Surveyor
HypZert F



Der unterzeichnende Sachverständige wurde von der Industrie und Handelskammer Reutlingen öffentlich bestellt und vereidigt. Hierbei handelt es sich um die Anerkennung einer besonderen Qualifikation, die keine Voraussetzung für die Tätigkeit von Sachverständigen, jedoch ein Zeichen für geprüften Sachverstand und persönliche Zuverlässigkeit ist. Gerichte, Behörden und andere Auftraggebende können durch die öffentliche Bestellung darauf vertrauen, dass qualitativ hochwertige, unabhängige und unparteiische Gutachten erstellt werden. Mitglieder des 1868 gegründeten Berufsverbands RICS durchlaufen außerdem entsprechende Eignungsverfahren und ein Studium an einem akkreditierten Institut und befolgen u. a. einen strengen Verhaltenskodex mit dem Schwerpunkt des Kundenschutzes.

4.3 Verkehrswertermittlung Wohnung Nr. 3

Die Erläuterungen und Ansätze folgen den Feststellungen zur Wohnung Nr. 1 und werden nur bei hiervon abweichenden Feststellungen beschrieben.

4.3.1 Bodenwertermittlung Wohnung Nr. 3

Die anteiligen Bodenwerte werden entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil des jeweils zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertragswertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	60.000,- €	
anteilig mit	× 309/1.000	
anteiliger Bodenwert	= 18.540,- €	

Der anteilige Bodenwert beträgt zum Wertermittlungstichtag 27.10.2025 rd. 18.500,- €

4.3.2 Ertragswertberechnung Wohnung Nr. 3

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage		(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum	3	Wohnung OG	114	6,29	717,-	8.604,-

Jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	8.604,- €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	= 2.197,- €
Jährlicher Reinertrag	= 6.407,- €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)	
2,5 % von 18.500,- € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	= 463,- €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 5.944,- €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 2,5 % Liegenschaftszinssatz und RND = 36 Jahren Restnutzungsdauer	× 23,56
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 140.041,- €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 18.500,- €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 158.541,- €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge (+ 3 %)	+ 4.771,- €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 163.297,- €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 4.635,- €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 158.662,- €
rd.	160.000,- €

4.3.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung der Wohnung Nr. 3

Rohertrag

Die tatsächlich vereinbarte Miete i. H. v. 600,- €/p. m. wird auf deren Marktüblichkeit hin überprüft.

— Auswertung —	
Objektname: In der Breite 20, 72510 Stetten am kalten Markt, Wohnung Nr. 3	Wohnfläche: 114 m ²
Baujahr: 1993	Basismiete pro m ² : 6,05 €/m ²
Modifizierungsmaßnahmen	
Vollsanierung	±0 %
keine zutreffenden Optionen ausgewählt	
Ausstattung und Beschaffenheit	±0 %
keine zutreffenden Optionen ausgewählt	
Wohnlage	+4 %
Einkaufsmöglichkeit für den täglichen Bedarf (Lebensmittelladen mit Verkaufsfäche > 100 m ²) nicht weiter als 1.000 m Fußläufigentfernt	
	+2 %
offene Datschung (überwiegend Ein-/Zweifamilien-/Reihenhäuser aber auch Mehrfamilienhäuser mit entsprechenden Vorgärten und Grünflächen)	
	+2 %
Summe der Zu- und Abschläge	+4 %
Endergebnis der Vergleichsmietenermittlung	
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ²	6,29 €/m ²
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete	717,06 €
Preisspanne in Euro pro m ²	5,09 € – 7,49 €/m ²
Preisspanne	580,82 € – 853,30 €

Vorliegend wurde die ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt. Die marktüblich erzielbare Miete liegt regelmäßig ca. 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete. Zur Ermittlung des unteren Ansatzes der Preisspanne der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete ist dieser um 10 % zu erhöhen, somit: 581,- € + 10 % = 639,- €

Die tatsächlich vereinbarte Miete i. H. v. 600,- € weicht somit von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete ab. Das am 01.05.2023 begonnene Mietverhältnis kann nach 3 Jahren gemäß § 558 BGB bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete i. H. v. 717,- € erhöht werden. Aufgrund der relativ geringen Differenz der tatsächlich Vereinbarten Miete zur unteren Spanne der marktüblich erzielbaren Miete und des relativ geringen Zeitraums bis zur nächstmöglichen Mieterhöhung, wird vorliegend kein Underrent berücksichtigt. Es wird die ortsübliche Vergleichsmiete als marktüblich erzielbare Nettokaltmiete berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten		429,- €
Instandhaltungskosten	114 m ² × 14,- €/m ²	1.596,- €
Mietausfallwagnis	2 % vom Rohertrag	172,- €
Summe		2.197,- € ca. 25,5 % vom Rohertrag

Liegenschaftszinssatz

Die Ansätze folgen den Erläuterungen zur Wohnung Nr. 1.

Vorliegend handelt es sich weitestgehend um ein durchschnittliches Objekt. Der vorläufig ermittelte Ansatz i. H. v. 2,5 % wird deshalb für angemessen erachtet und berücksichtigt.

4.3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Für den verwitterten Fassadenzustand werden am Immobilienmarkt regelmäßig Wertabschläge ausgehandelt. Hierfür wird nach Rücksprache mit mehreren in der Region tätigen Handwerksunternehmen ein Abschlag i. H. v. 15.000,- € berücksichtigt. Auf das hier zu bewertende Wohnungseigentum entfällt bei einem Miteigentumsanteil von 309/1.000: 15.000,- € / 1.000 × 309 = 4.635,- €

4.3.5 Plausibilisierung Wohnung Nr. 3

Gemeindekennziffer 08437		Lage			
Objektart: Eigentumswohnung		sehr gut	gut	mittel	einfach
Ausstattung	sehr gut	3.610	2.790	2.535	1.790
	gut	3.260	2.525	2.300	1.630
	mittel	3.020	2.345	2.125	1.500
	einfach	2.625	2.035	1.835	1.300

Vorliegend beträgt der Ertragswert vor Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale pro m² Wohnfläche: 163.297,- € / 114 m² = 1.432,- €/m²

Im Postleitzahlenbereich ist auf Basis der Bodenrichtwerte vorliegend von einer einfachen bis mittleren Lage auszugehen. Der ermittelte Wert passt somit zu Wohnungen mit mittlerer Ausstattung, was auch auf das vorliegend zu beurteilende Wohnungseigentum zutrifft.

Der ermittelte Ertragswert ist insofern als plausibel zu beurteilen.

4.3.6 Verkehrswertableitung Wohnung Nr. 3

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit **rd. 160.000,- €** ermittelt und plausibilisiert. Der Ertragswert führt regelmäßig zum Verkehrswert. Eine Nachfrage für das Bewertungsobjekt rekrutiert sich aufgrund der Bauart und Lage vordergründig aus Interessierten mit der Absicht der Kapitalanlage. Eigennutzungsaspekte sind im vorliegenden Bewertungsfall einer Eigentumswohnung allenfalls von nachrangigem Interesse. Es erscheint insofern als folgerichtig, den Verkehrswert entsprechend dem Ertragswert abzuleiten.

Der **Verkehrswert** für die **309/1.000 Miteigentumsanteile** an dem mit einem **4-Familienhhaus mit Doppelgarage** bebauten Grundstück in **72510 Stetten am kalten Markt, In der Breite 20**, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Balkon im Obergeschoss sowie dem zugeordneten Abstellraum im Untergeschoss – Aufteilungsplan je **Nr. 3** –, wird zum **Wertermittlungsstichtag 27.10.2025**, gleich dem **plausibilisierten Ertragswert** geschätzt, mit rd.

160.000 €

in Worten: einhundertsechzigtausend Euro

Balingen, den 10.03.2026


Benjamin Bitzer MRICS
Dipl. Wirtschaftsingenieur (FH)
Dipl. Finanzwirt (FH)

Von der IHK Reutlingen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Chartered Surveyor
HypZert F



Der unterzeichnende Sachverständige wurde von der Industrie und Handelskammer Reutlingen öffentlich bestellt und vereidigt. Hierbei handelt es sich um die Anerkennung einer besonderen Qualifikation, die keine Voraussetzung für die Tätigkeit von Sachverständigen, jedoch ein Zeichen für geprüften Sachverstand und persönliche Zuverlässigkeit ist. Gerichte, Behörden und andere Auftraggebende können durch die öffentliche Bestellung darauf vertrauen, dass qualitativ hochwertige, unabhängige und unparteiische Gutachten erstellt werden. Mitglieder des 1868 gegründeten Berufsverbands RICS durchlaufen außerdem entsprechende Eignungsverfahren und ein Studium an einem akkreditierten Institut und befolgen u. a. einen strengen Verhaltenskodex mit dem Schwerpunkt des Kundenschutzes.

4.4 Verkehrswertermittlung Wohnung Nr. 4

Die Erläuterungen und Ansätze folgen den Feststellungen zur Wohnung Nr. 1 und werden nur bei hiervon abweichenden Feststellungen beschrieben.

4.4.1 Bodenwertermittlung Wohnung Nr. 4

Die anteiligen Bodenwerte werden entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil des jeweils zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertragswertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	60.000,- €	
anteilig mit	× 246/1.000	
anteiliger Bodenwert	= 14.760,- €	

Der anteilige Bodenwert beträgt zum Wertermittlungstichtag 27.10.2025 rd. 14.800,- €

4.4.2 Ertragswertberechnung Wohnung Nr. 4

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage		(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum	4	Wohnung DG	93	6,59	613,-	7.356,-

Jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	7.356,- €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	= 1.878,- €
Jährlicher Reinertrag	= 5.478,- €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)	
3 % von 14.800,- € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	= 444,- €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 5.034,- €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 3 % Liegenschaftszinssatz und RND = 36 Jahren Restnutzungsdauer	× 21,83
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 109.892,- €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 14.800,- €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 124.692,- €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge (+ 3 %)	+ 3.741,- €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 128.433,- €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	= 3.690,- €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 124.743,- €
rd.	125.000,- €

4.4.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung der Wohnung Nr. 4

Rohertrag

Die tatsächlich vereinbarte Warmmiete beträgt nach Auskunft der Mieterin 700,- €/p. m.. Die vereinbarte Kaltmiete ist unbekannt, bewegt sich aber plausibilisierend im Bereich der ortsüblichen Vergleichsmiete.

— Auswertung —	
Objektnummer: In der Breite 20, 72510 Stetten am kalten Markt, Wohnung Nr. 3	
Baujahr: 1993	Wohnfläche: 93 m ²
Basismiete pro m ² : 6,05 €/m ²	
Wertminderungsseifeffekte	
Vollsanierung	± 0 %
keine zutreffenden Optionen ausgewählt	
Ausstattung und Beschaffenheit	- 5 %
Wohnung liegt in einem Dachgeschoss mit Dachschrägen	[- 5 %]
Wohnlage	+ 4 %
Einkaufsmöglichkeit für den täglichen Bedarf (Lebensmittelladen mit Verkaufsfläche > 100 m ²) nicht weiter als 1.000 m fußläufig entfernt	[+ 2 %]
offene Bebauung (überwiegend Ein- / Zweifamilien- / Reihenhäuser aber auch Mehrfamilienhäuser mit entsprechenden Vorgärten und Grünflächen)	[+ 2 %]
Summe der Zu- und Abschläge	- 1 %
— Endergebnis der Vergleichsmietenberechnung —	
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ²	5,99 €/m ²
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete	557,07 €
Preisspanne in Euro pro m ²	4,85 € – 7,13 €/m ²
Preisspanne	451,23 € – 662,91 €

Vorliegend wurde die ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt. Die marktüblich erzielbare Miete liegt regelmäßig ca. 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete. Die marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete beträgt demnach 557,- € + 10 % = 613,- €/p. m.

Bewirtschaftungskosten

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten		429,- €
Instandhaltungskosten	93 m ² × 14,- €/m ²	1.302,- €
Mietausfallwagnis	2 % vom Rohertrag	147,- €
Summe		1.878,- € ca. 25,5 % vom Rohertrag

Liegenschaftszinssatz

Die Ansätze folgen den Erläuterungen zur Wohnung Nr. 1.

Vorliegend handelt es sich weitestgehend um ein durchschnittliches Objekt mit wirtschaftlichen Nachteilen (kein Balkon). Der vorgenannte Ansatz ist deshalb vorliegend weiter zu erhöhen und wird nach sachverständigem Ermessen mit 3 % für angemessen erachtet und berücksichtigt.

4.4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Für den verwitterten Fassadenzustand werden am Immobilienmarkt regelmäßig Wertabschläge ausgehandelt. Hierfür wird nach Rücksprache mit mehreren in der Region tätigen Handwerksunternehmen ein Abschlag i. H. v. 15.000,- € berücksichtigt. Auf das hier zu bewertende Wohnungseigentum entfällt bei einem Miteigentumsanteil von 246/1.000: $15.000,- € / 1.000 \times 246 = 3.690,- €$

4.4.5 Plausibilisierung Wohnung Nr. 4

Gemeindekennziffer: 08437		Lage			
Objektart: Eigentumswohnung		sehr gut	gut	mittel	einfach
Ausstattung	sehr gut	3.610	2.790	2.535	1.790
	gut	3.260	2.525	2.300	1.630
	mittel	3.020	2.345	2.125	1.500
	einfach	2.625	2.035	1.835	1.300

Vorliegend beträgt der Ertragswert vor Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale pro m² Wohnfläche: $128.433,- € / 93 \text{ m}^2 = 1.381,- €/m^2$

Im Postleitzahlenbereich ist auf Basis der Bodenrichtwerte vorliegend von einer einfachen bis mittleren Lage auszugehen. Der ermittelte Wert passt somit zu Wohnungen mit mittlerer Ausstattung, was auch auf das vorliegend zu beurteilende Wohnungseigentum zutrifft.

Der ermittelte Ertragswert ist insofern als plausibel zu beurteilen.

4.4.6 Verkehrswertableitung Wohnung Nr. 4

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit **rd. 125.000,- €** ermittelt und plausibilisiert. Der Ertragswert führt regelmäßig zum Verkehrswert. Eine Nachfrage für das Bewertungsobjekt rekrutiert sich aufgrund der Bauart und Lage vordergründig aus Interessierten mit der Absicht der Kapitalanlage. Eigennutzungsaspekte sind im vorliegenden Bewertungsfall einer Eigentumswohnung allenfalls von nachrangigem Interesse. Es erscheint insofern als folgerichtig, den Verkehrswert entsprechend dem Ertragswert abzuleiten.

Der **Verkehrswert** für die **246/1.000 Miteigentumsanteile** an dem mit einem **4-Familienhaus mit Doppelgarage** bebauten Grundstück in **72510 Stetten am kalten Markt, In der Breite 20**, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss sowie dem zugeordneten Abstellraum im Untergeschoss – Aufteilungsplan je **Nr. 4** –, wird zum **Wertermittlungsstichtag 27.10.2025**, gleich dem **plausibilisierten Ertragswert** geschätzt, mit rd.

125.000 €

in Worten: einhundertfünfundzwanzigtausend Euro

Balingen, den 10.03.2026


Benjamin Bitzer MRICS
Dipl. Wirtschaftsingenieur (FH)
Dipl. Finanzwirt (FH)

Von der IHK Reutlingen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Chartered Surveyor
HypZert F



Der unterzeichnende Sachverständige wurde von der Industrie und Handelskammer Reutlingen öffentlich bestellt und vereidigt. Hierbei handelt es sich um die Anerkennung einer besonderen Qualifikation, die keine Voraussetzung für die Tätigkeit von Sachverständigen, jedoch ein Zeichen für geprüften Sachverstand und persönliche Zuverlässigkeit ist. Gerichte, Behörden und andere Auftraggebende können durch die öffentliche Bestellung darauf vertrauen, dass qualitativ hochwertige, unabhängige und unparteiische Gutachten erstellt werden. Mitglieder des 1868 gegründeten Berufsverbands RICS durchlaufen außerdem entsprechende Eignungsverfahren und ein Studium an einem akkreditierten Institut und befolgen u. a. einen strengen Verhaltenskodex mit dem Schwerpunkt des Kundenschutzes.

4.5 Verkehrswertermittlung Garagenstellplatz Nr. 6

Der Garagenstellplatz Nr. 6 wird auf Basis, der im Grundstücksmarktbericht 2024 des gemeinsamen Gutachterausschusses Hohenzollern bei der Stadt Hechingen veröffentlichten Verkaufspreise ermittelt. Die dabei zugrundeliegenden Teilmärkte sind nach sachverständiger Einschätzung mit dem des Bewertungsobjekts weitestgehend vergleichbar. Hierzu wurde die ortsübliche Vergleichsmiete, der Bodenrichtwert, die Gemeindegroße, Strukturdaten und infrastrukturelle Anbindung verglichen.

Demnach beträgt der Vergleichspreis für Einzel- und Reihengaragen der Baujahresklasse 1972 bis 2003 ohne Bodenwertanteil bis zu 4.652,- €. Die Daten basieren auf der Ableitung von 24 Kauffällen. Dieser Ansatz wird vorliegend für angemessen beurteilt.

Die anteiligen Bodenwerte werden entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil des jeweils zu bewertenden Teileigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Teileigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertragswertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	60.000,- €	
anteilig mit	x 5/1.000	
anteiliger Bodenwert	= 300,- €	

Der Vergleichswert wird zum Wertermittlungstichtag somit ermittelt mit 4.652,- € + 300,- € = 4.952,- €, rd. 5.000,- €. Der Vergleichswert führt regelmäßig zum Verkehrswert.

Der Verkehrswert für die 5/1.000 Miteigentumsanteile an dem mit einem 4-Familienhhaus mit Doppelgarage bebauten Grundstück in 72510 Stetten am kalten Markt, In der Breite 20, verbunden mit dem Sondereigentum an einem PKW-Stellplatz im Garagengebäude – Aufteilungsplan Nr. 6 –, wird zum Wertermittlungstichtag 27.10.2025, gleich dem Vergleichswert geschätzt, mit rd.

5.000 €

In Worten: fünftausend Euro

Balingen, den 10.03.2026

Benjamin Bitzer MRICS
Dipl. Wirtschaftsingenieur (FH)
Dipl. Finanzwirt (FH)

Von der IHK Reutlingen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Chartered Surveyor
HypZert F



Der unterzeichnende Sachverständige wurde von der Industrie und Handelskammer Reutlingen öffentlich bestellt und vereidigt. Hierbei handelt es sich um die Anerkennung einer besonderen Qualifikation, die keine Voraussetzung für die Tätigkeit von Sachverständigen, jedoch ein Zeichen für geprüften Sachverstand und persönliche Zuverlässigkeit ist. Gerichte, Behörden und andere Auftraggebende können durch die öffentliche Bestellung darauf vertrauen, dass qualitativ hochwertige, unabhängige und unparteiische Gutachten erstellt werden. Mitglieder des 1868 gegründeten Berufsverbands RICS durchlaufen außerdem entsprechende Eignungsverfahren und ein Studium an einem akkreditierten Institut und befolgen u. a. einen strengen Verhaltenskodex mit dem Schwerpunkt des Kundenschutzes.

4.6 Verkehrswertermittlung Garagenstellplatz Nr. 7

Die Ansätze folgend den Erläuterungen der Verkehrswertermittlung der Garage Nr. 6.

Der **Verkehrswert** für die **5/1.000 Miteigentumsanteile** an dem mit einem **4-Familienhaus mit Doppelgarage** bebauten Grundstück in **72510 Stetten am kalten Markt, In der Breite 20**, verbunden mit dem Sondereigentum an einem PKW-Stellplatz im Garagengebäude – Aufteilungsplan **Nr. 7** –, wird zum **Wertermittlungstichtag 27.10.2025**, gleich dem **Vergleichswert** geschätzt, mit rd.

5.000 €

in Worten: fünftausend Euro

Balingen, den 10.03.2026

Benjamin Bitzer MRICS

Dipl. Wirtschaftsingenieur (FH)

Dipl. Finanzwirt (FH)

Von der IHK Reutlingen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Chartered Surveyor
HypZert F

Der unterzeichnende Sachverständige wurde von der Industrie und Handelskammer Reutlingen öffentlich bestellt und vereidigt. Hierbei handelt es sich um die Anerkennung einer besonderen Qualifikation, die keine Voraussetzung für die Tätigkeit von Sachverständigen, jedoch ein Zeichen für geprüften Sachverstand und persönliche Zuverlässigkeit ist. Gerichte, Behörden und andere Auftraggebende können durch die öffentliche Bestellung darauf vertrauen, dass qualitativ hochwertige, unabhängige und unparteiische Gutachten erstellt werden. Mitglieder des 1868 gegründeten Berufsverbands RICS durchlaufen außerdem entsprechende Eignungsverfahren und ein Studium an einem akkreditierten Institut und befolgen u. a. einen strengen Verhaltenskodex mit dem Schwerpunkt des Kundenschutzes.

Sachverständigen-Haftung, Urheberrecht, Nutzungsbeschränkung, KI-Verbot, Vertragsstrafe und Datenschutz

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt (§§ 2, 7 UrhG). Alle Rechte verbleiben beim Verfasser. Nutzung, Vervielfältigung, Verbreitung, öffentliche Zugänglichmachung, Bearbeitung oder Speicherung ist ausschließlich zum vertraglich oder gesetzlich bestimmten Zweck zulässig. Dazu zählen gerichtliche Verfahren, Behördenaufträge oder der vereinbarte private Auftrag. Jede anderweitige Nutzung, auch durch Dritte – insbesondere Verfahrensbeteiligte, Schuldner, Gläubiger, Bieter oder Internetnutzer – ist untersagt. Dritte sind auf diese Beschränkungen hinzuweisen.

Es ist ausdrücklich verboten, das Gutachten ganz oder teilweise in Künstliche-Intelligenz-Systeme, automatisierte Analyse-, Trainings- oder Plausibilisierungssysteme oder vergleichbare digitale Plattformen einzuspeisen oder dort verarbeiten zu lassen. Dies gilt unabhängig von öffentlicher oder nicht-öffentlicher Zugänglichkeit, entgeltlicher oder unentgeltlicher Nutzung. Unbefugtes Hochladen, Analysieren oder Weitergeben an Dritte stellt eine Urheberrechtsverletzung dar und kann Unterlassungs-, Auskunfts- und Schadensersatzansprüche sowie strafrechtliche Konsequenzen (§§ 106 ff. UrhG) nach sich ziehen.

Verstößt ein Auftraggeber oder Dritter gegen die vorgenannten Nutzungsbeschränkungen oder das KI-Verbot, verpflichtet er sich, an den Sachverständigen eine Vertragsstrafe in Höhe von 15.000,- € je Verstoß zu zahlen. Die Geltendmachung eines weitergehenden Schadens bleibt vorbehalten. Die Vertragsstrafe gilt für private Auftraggeber; bei gerichtlicher Beauftragung dient sie der eindeutigen Dokumentation des Verbots, ohne Gerichtsverfahren zu beeinträchtigen.

Das Gutachten darf nur für den vorgesehenen Zweck veröffentlicht werden. Bei Zwangsversteigerungen maximal bis Abschluss des Verfahrens, in anderen Fällen bis maximal sechs Monate. Eine darüber hinausgehende Nutzung, Archivierung oder kommerzielle Verwertung ist unzulässig.

Das Gutachten wird in einer signierten PDF-Version übermittelt. Für nachträgliche Änderungen oder Manipulationen wird keine Haftung übernommen. Änderungen mit Täuschungs- oder Betrugsabsicht können strafrechtlich verfolgt werden.

Die Haftung gegenüber nicht vertraglich eingebundenen Dritten ist – soweit gesetzlich zulässig – ausgeschlossen. Bei leicht fahrlässiger Pflichtverletzung ist die Haftung – außer bei Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit – auf vorhersehbare, vertragstypische Schäden begrenzt. Grobe Fahrlässigkeit oder Vorsatz bleibt unberührt.

Gesamthaftung: 1.000.000,- €, je Einzelfall max. 100.000,- €.

Schadensersatzansprüche verjähren nach den gesetzlichen Vorschriften.

Soweit gesetzlich zulässig, ist Gerichtsstand Balingen.

Verantwortlicher für den Datenschutz ist Benjamin Bitzer, Zollernstraße 49, 72336 Balingen. Verarbeitung erfolgt zur Erstellung der Sachverständigenleistung aufgrund gerichtlicher Beauftragung oder privater Auftragserteilung. Rechtsgrundlagen: Art. 6 Abs. 1 lit. c DSGVO i. V. m. § 407 ZPO, Art. 6 Abs. 1 lit. c DSGVO i. V. m. § 36 GewO und Sachverständigenordnung.

Erhobene Daten: Name, Titel, Anschrift, Beruf, ggf. Geburts- und Funktionsdaten, gesundheitsbezogene Angaben, aus Unterlagen, Akten, Ortsterminen oder Recherchen.

Aufbewahrung: 10 Jahre ab Schluss des Kalenderjahres, in dem die Leistung erbracht wurde; Verlängerung bei Rechtsstreitigkeiten.

Beteiligte haben Rechte auf Auskunft, Berichtigung, Vervollständigung und Löschung nach DSGVO.

Aufsichtsbehörde: Der Landesbeauftragte für den Datenschutz und die Informationsfreiheit Baden-Württemberg, Königstraße 10a, 70173 Stuttgart, Tel. +49 711 6155410, E-Mail: poststelle@lfd.bwl.de

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Landesbauordnung für Baden-Württemberg

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Kleiber-digital; Online – Der Kommentar zur Grundstückswertermittlung
- [2] Kröll, Hausmann, Rolf: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage, Köln 2015
- [3] Stadtverwaltung Tuttlingen, Gemeinsamer Gutachterausschuss – Südlicher Landkreis Tuttlingen für die Ermittlung von Grundstückswerten (Hrsg.): Grundstücksmarktbericht 2024 – Statistiken, Werte und Daten für die Immobilienwertermittlung, Tuttlingen 2024
- [4] Gemeinsamer Gutachterausschuss Hohenzollern bei der Stadt Hechingen (Hrsg.): Grundstücksmarktbericht 2024; Hechingen 2024
- [5] Karten, Markt- und Strukturdaten der on-geo GmbH

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 05.03.2026) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

Pläne und Zeichnungen werden ohne Maßstabsangaben dargestellt. Einige Unterlagen wurden dem Sachverständigen teilweise schon in kopierter Form zur Verfügung gestellt oder digital für nur bestimmte Druckerformate optimiert. Beim Kopieren, Drucken, Scannen und Einfügen in dieses Gutachten kann es deshalb zu Verwerfungen des ursprünglichen Maßstabes gekommen sein.

- Anlage 1: Fotos
- Anlage 2: Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1:500
- Anlage 3: Ansichten und Schnitt (ohne Maßstabsangabe)
- Anlage 4: Mietvertrag Wohnung Nr. 1
- Anlage 5: Mietvertrag Wohnung Nr. 2
- Anlage 6: Mietvertrag Wohnung Nr. 3
- Anlage 7: Grundbuchauszug Nr. 1561 (ohne Abt. I und III)
- Anlage 8: Grundbuchauszug Nr. 1562 (ohne Abt. I und III)
- Anlage 9: Grundbuchauszug Nr. 1563 (ohne Abt. I und III)
- Anlage 10: Grundbuchauszug Nr. 1564 (ohne Abt. I und III)
- Anlage 11: Grundbuchauszug Nr. 1565 (ohne Abt. I und III)
- Anlage 12: Grundbuchauszug Nr. 1566 (ohne Abt. I und III)

Anlage 1: Fotos

Seite 1 von 25

**Bild 1: Vorderansicht****Bild 2: Seitenansicht**

Anlage 1: Fotos

Seite 2 von 25

**Bild 3: Seitenansicht****Bild 4: Rückansicht mit verwitterter Fassade**

Anlage 1: Fotos

Seite 3 von 25



Bild 5: Haustüre



Bild 6: Haustüre von innen

Anlage 1: Fotos

Seite 4 von 25

**Bild 7: Innere Haustüre****Bild 8: Treppenhaus**

Anlage 1: Fotos

Seite 5 von 25

**Bild 9: Zugang zu Wohnung Nr. 1 im UG****Bild 10: Zugang zu Wohnung Nr. 2 im EG**

Anlage 1: Fotos

Seite 6 von 25

Bild 11: Diele in Wohnung Nr. 2 im EG

Bild 12: Esszimmer in Wohnung Nr. 2 im EG

Anlage 1: Fotos

Seite 7 von 25

Bild 13: Küche in Wohnung Nr. 2 im EG

Bild 14: Wohnzimmer in Wohnung Nr. 2 im EG

Anlage 1: Fotos

Seite 8 von 25

**Bild 15: Terrasse zu Wohnung Nr. 2 im EG****Bild 16: Schlafzimmer in Wohnung Nr. 2 im EG**

Anlage 1: Fotos

Seite 9 von 25



Bild 17: Bad in Wohnung Nr. 2 im EG



Bild 18: Bad in Wohnung Nr. 2 im EG

Anlage 1: Fotos

Seite 10 von 25

**Bild 19:** WC in Wohnung Nr. 2 im EG**Bild 20:** Zimmer in Wohnung Nr. 2 im EG

Anlage 1: Fotos

Seite 11 von 25

Bild 21: Zimmer in Wohnung Nr. 2 im EG



Bild 22: Wohnung Nr. 3 im OG

Anlage 1: Fotos

Seite 12 von 25



Bild 23: Diele in Wohnung Nr. 3 im OG



Bild 24: Esszimmer in Wohnung Nr. 3 im OG

Anlage 1: Fotos

Seite 13 von 25

Bild 25: Küche in Wohnung Nr. 3 im OG

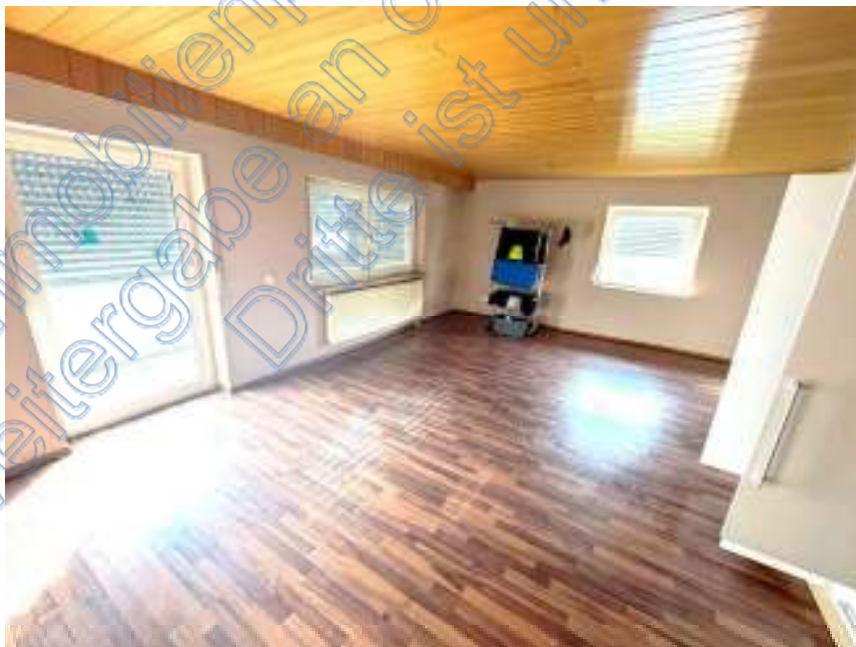


Bild 26: Wohnzimmer in Wohnung Nr. 3 im OG

Anlage 1: Fotos

Seite 14 von 25



Bild 27: Balkon Wohnung Nr. 3 im OG

Bild 28: Zimmer in Wohnung Nr. 3 im OG

Anlage 1: Fotos

Seite 15 von 25

Bild 29: Bad in Wohnung Nr. 3 im OG**Bild 30: Bad in Wohnung Nr. 3 im OG**

Anlage 1: Fotos

Seite 16 von 25

**Bild 31: WC in Wohnung Nr. 3 im OG****Bild 32: Wohnung Nr. 4 im DG**

Anlage 1: Fotos

Seite 17 von 25

Bild 33: Diele in Wohnung Nr. 4 im DG

Bild 34: Esszimmer in Wohnung Nr. 4 im DG

Anlage 1: Fotos

Seite 18 von 25

Bild 35: Küche in Wohnung Nr. 4 im DG

Bild 36: Wohnzimmer in Wohnung Nr. 4 im DG

Anlage 1: Fotos

Seite 19 von 25

Bild 37: Zimmer in Wohnung Nr. 4 im DG

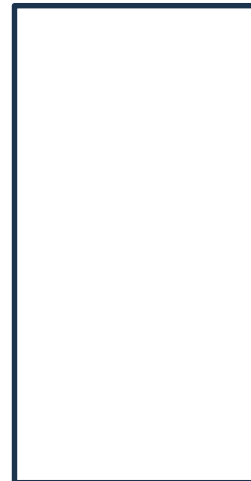


Bild 38: Diele in Wohnung Nr. 4 im DG

Anlage 1: Fotos

Seite 20 von 25

Bild 39: Zimmer in Wohnung Nr. 4 im DG**Bild 40: Bad in Wohnung Nr. 4 im DG**

Anlage 1: Fotos

Seite 21 von 25



Bild 41: Bad in Wohnung Nr. 4 im DG



Bild 42: WC in Wohnung Nr. 4 im DG

Anlage 1: Fotos

Seite 22 von 25

Bild 43: Zimmer in Wohnung Nr. 4 im DG

Bild 44: Zimmer in Wohnung Nr. 4 im DG

Anlage 1: Fotos

Seite 23 von 25

Bild 45: Dachraum**Bild 46: Waschküche**

Anlage 1: Fotos

Seite 24 von 25



Bild 47: Heizungsraum



Bild 48: Gas-Zentralheizung

Anlage 1: Fotos

Seite 25 von 25



Bild 49: Doppelgarage



Bild 50: Doppelgarage

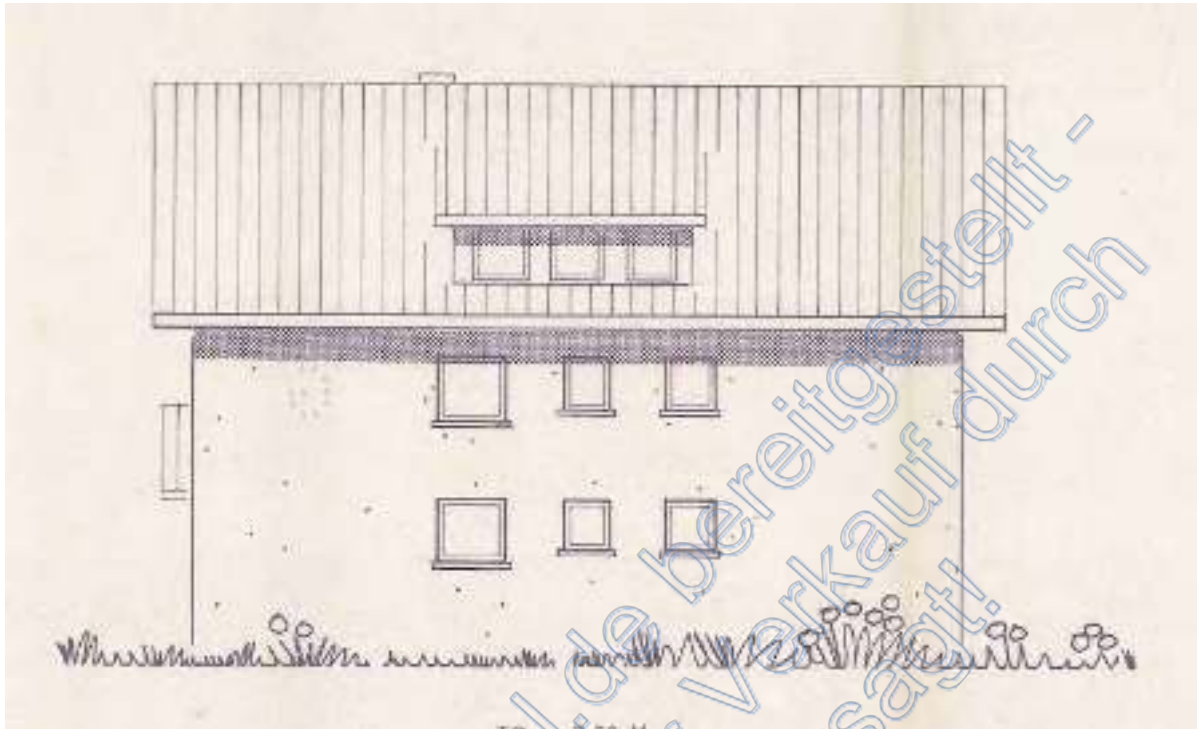
Anlage 2: Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1:500

Seite 1 von 1

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

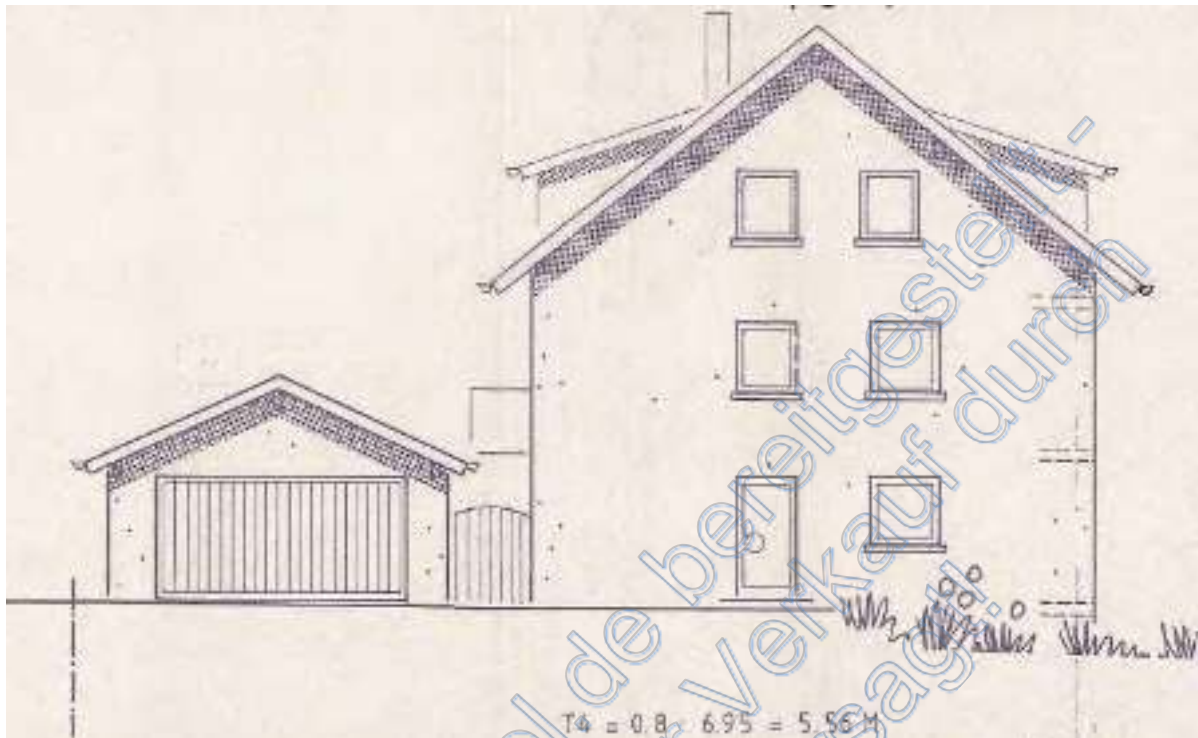
Anlage 3: Ansichten und Schnitt (ohne Maßstabsangabe)

Seite 1 von 5



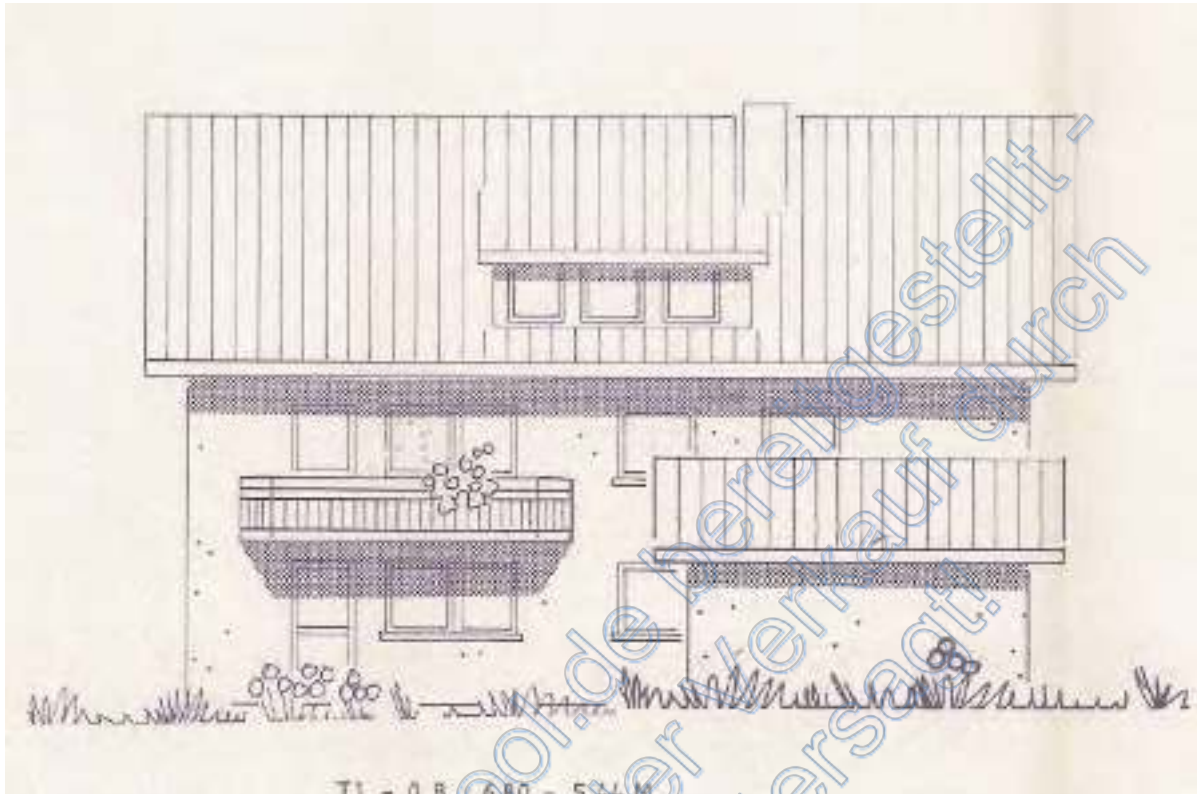
Anlage 3: Ansichten und Schnitt (ohne Maßstabsangabe)

Seite 2 von 5



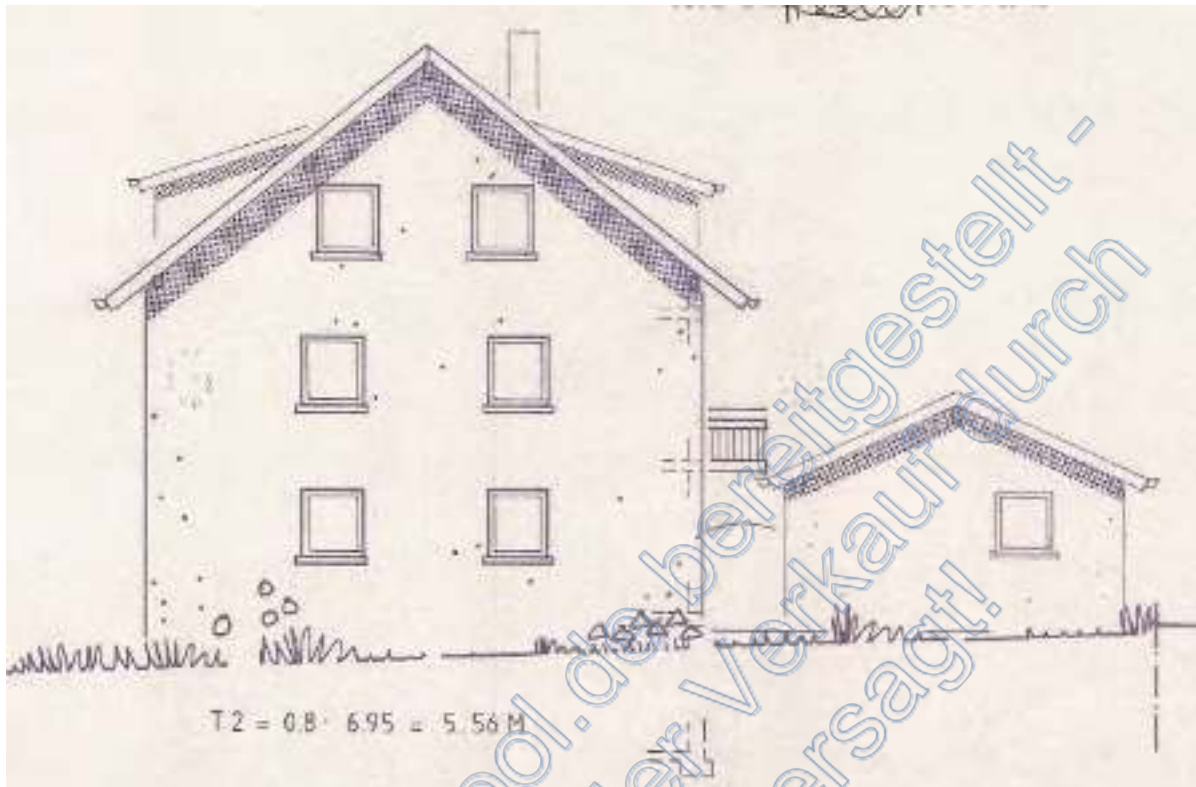
Anlage 3: Ansichten und Schnitt (ohne Maßstabsangabe)

Seite 3 von 5



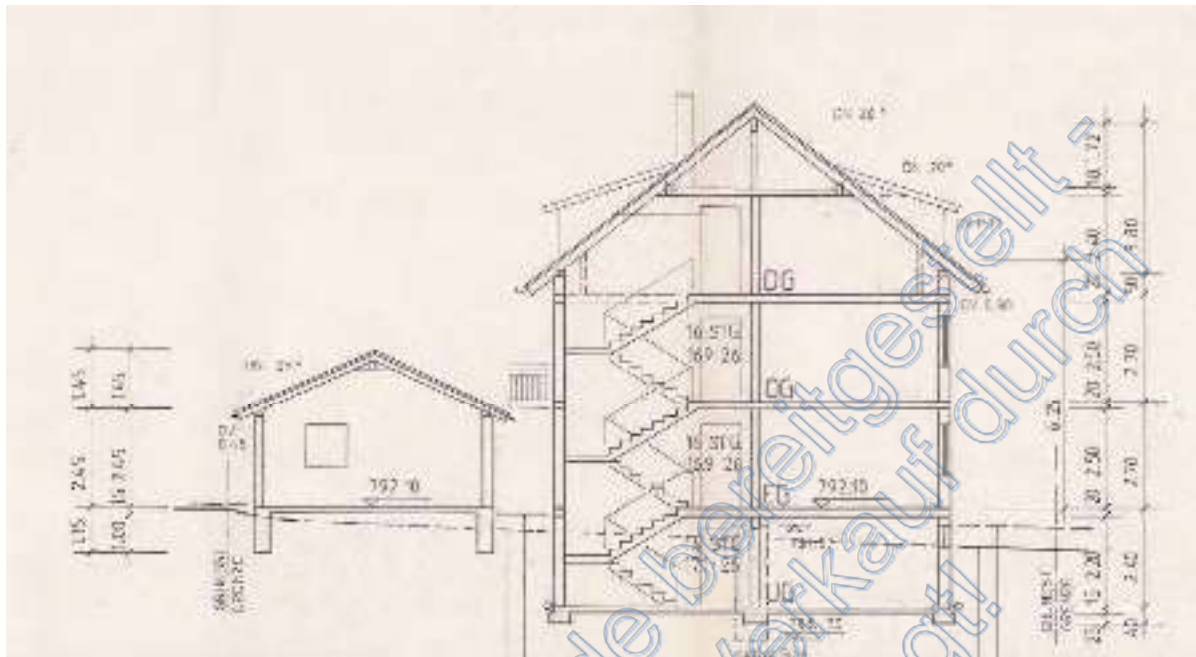
Anlage 3: Ansichten und Schnitt (ohne Maßstabsangabe)

Seite 4 von 5



Anlage 3: Ansichten und Schnitt (ohne Maßstabsangabe)

Seite 5 von 5



Anlage 4: Mietvertrag Wohnung Nr. 1

Seite 1 von 8

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

Anlage 4: Mietvertrag Wohnung Nr. 1

Seite 2 von 8

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

Anlage 4: Mietvertrag Wohnung Nr. 1

Seite 3 von 8

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

Anlage 4: Mietvertrag Wohnung Nr. 1

Seite 4 von 8



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

Anlage 4: Mietvertrag Wohnung Nr. 1

Seite 5 von 8

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

Anlage 4: Mietvertrag Wohnung Nr. 1

Seite 6 von 8

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

Anlage 4: Mietvertrag Wohnung Nr. 1

Seite 7 von 8

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

Anlage 4: Mietvertrag Wohnung Nr. 1

Seite 8 von 8

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

Anlage 5: Mietvertrag Wohnung Nr. 2

Seite 1 von 9

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

Anlage 5: Mietvertrag Wohnung Nr. 2

Seite 2 von 9

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

Anlage 5: Mietvertrag Wohnung Nr. 2

Seite 3 von 9

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

Anlage 5: Mietvertrag Wohnung Nr. 2

Seite 4 von 9



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

Anlage 5: Mietvertrag Wohnung Nr. 2

Seite 5 von 9

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

Anlage 5: Mietvertrag Wohnung Nr. 2

Seite 6 von 9

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

Anlage 5: Mietvertrag Wohnung Nr. 2

Seite 7 von 9

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

Anlage 5: Mietvertrag Wohnung Nr. 2

Seite 8 von 9

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

Anlage 5: Mietvertrag Wohnung Nr. 2

Seite 9 von 9



Anlage 6: Mietvertrag Wohnung Nr. 3

Seite 1 von 8

[Redacted content]

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

Anlage 6: Mietvertrag Wohnung Nr. 3

Seite 2 von 8

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

Anlage 6: Mietvertrag Wohnung Nr. 3

Seite 3 von 8

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

Anlage 6: Mietvertrag Wohnung Nr. 3

Seite 4 von 8



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

Anlage 6: Mietvertrag Wohnung Nr. 3

Seite 5 von 8

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

Anlage 6: Mietvertrag Wohnung Nr. 3

Seite 6 von 8

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

Anlage 6: Mietvertrag Wohnung Nr. 3

Seite 7 von 8

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

Anlage 6: Mietvertrag Wohnung Nr. 3

Seite 8 von 8



Anlage 7: Grundbuchauszug Nr. 1561 (ohne Abt. I und III)

Seite 1 von 6

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

Anlage 7: Grundbuchauszug Nr. 1561 (ohne Abt. I und III)

Seite 2 von 6

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

Anlage 7: Grundbuchauszug Nr. 1561 (ohne Abt. I und III)

Seite 3 von 6

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

Anlage 7: Grundbuchauszug Nr. 1561 (ohne Abt. I und III)

Seite 4 von 6

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

Anlage 7: Grundbuchauszug Nr. 1561 (ohne Abt. I und III)

Seite 5 von 6



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

Anlage 7: Grundbuchauszug Nr. 1561 (ohne Abt. I und III)

Seite 6 von 6

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

Anlage 8: Grundbuchauszug Nr. 1562 (ohne Abt. I und III)

Seite 1 von 6

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

Anlage 8: Grundbuchauszug Nr. 1562 (ohne Abt. I und III)

Seite 2 von 6

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

Anlage 8: Grundbuchauszug Nr. 1562 (ohne Abt. I und III)

Seite 3 von 6

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

Anlage 8: Grundbuchauszug Nr. 1562 (ohne Abt. I und III)

Seite 4 von 6

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

Anlage 8: Grundbuchauszug Nr. 1562 (ohne Abt. I und III)

Seite 5 von 6



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

Anlage 8: Grundbuchauszug Nr. 1562 (ohne Abt. I und III)

Seite 6 von 6

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

Anlage 9: Grundbuchauszug Nr. 1563 (ohne Abt. I und III)

Seite 1 von 6

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

Anlage 9: Grundbuchauszug Nr. 1563 (ohne Abt. I und III)

Seite 2 von 6

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

Anlage 9: Grundbuchauszug Nr. 1563 (ohne Abt. I und III)

Seite 3 von 6

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

Anlage 9: Grundbuchauszug Nr. 1563 (ohne Abt. I und III)

Seite 4 von 6

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

Anlage 9: Grundbuchauszug Nr. 1563 (ohne Abt. I und III)

Seite 5 von 6



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

Anlage 9: Grundbuchauszug Nr. 1563 (ohne Abt. I und III)

Seite 6 von 6

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

Anlage 10: Grundbuchauszug Nr. 1564 (ohne Abt. I und III)

Seite 1 von 6

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

Anlage 10: Grundbuchauszug Nr. 1564 (ohne Abt. I und III)

Seite 2 von 6

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

Anlage 10: Grundbuchauszug Nr. 1564 (ohne Abt. I und III)

Seite 3 von 6

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

Anlage 10: Grundbuchauszug Nr. 1564 (ohne Abt. I und III)

Seite 4 von 6

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

Anlage 10: Grundbuchauszug Nr. 1564 (ohne Abt. I und III)

Seite 5 von 6



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

Anlage 10: Grundbuchauszug Nr. 1564 (ohne Abt. I und III)

Seite 6 von 6

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

Anlage 11: Grundbuchauszug Nr. 1565 (ohne Abt. I und III)

Seite 1 von 6

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

Anlage 11: Grundbuchauszug Nr. 1565 (ohne Abt. I und III)

Seite 2 von 6

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

Anlage 11: Grundbuchauszug Nr. 1565 (ohne Abt. I und III)

Seite 3 von 6

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

Anlage 11: Grundbuchauszug Nr. 1565 (ohne Abt. I und III)

Seite 4 von 6

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

Anlage 11: Grundbuchauszug Nr. 1565 (ohne Abt. I und III)

Seite 5 von 6



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

Anlage 11: Grundbuchauszug Nr. 1565 (ohne Abt. I und III)

Seite 6 von 6

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

Anlage 12: Grundbuchauszug Nr. 1566 (ohne Abt. I und III)

Seite 1 von 6

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

Anlage 12: Grundbuchauszug Nr. 1566 (ohne Abt. I und III)

Seite 2 von 6

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

Anlage 12: Grundbuchauszug Nr. 1566 (ohne Abt. I und III)

Seite 3 von 6

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

Anlage 12: Grundbuchauszug Nr. 1566 (ohne Abt. I und III)

Seite 4 von 6

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

Anlage 12: Grundbuchauszug Nr. 1566 (ohne Abt. I und III)

Seite 5 von 6



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

Anlage 12: Grundbuchauszug Nr. 1566 (ohne Abt. I und III)

Seite 6 von 6

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