

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!**

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch der

35,6/1.000 Miteigentumsanteile an dem mit einem Mehrfamilienhaus
bebauten Grundstück in

72488 Sigmaringen, Sonnenhalde 22, 24

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit
Nr. 33 bezeichneten Wohnung in der V. Ebene rechts



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



RICS

Member of Royal Institution of Chartered Surveyors



Immobiliengutachter HypZert für
finanzwirtschaftliche Zwecke (Markt-
und Beleihungswertermittlung)
– HypZert F – Zertifizierungsprüfung
auf Grundlage der ISO/IEC 17024

Datum: 01.04.2025

Az.: 2024-067

Gericht Az.: 1 K 18/24

signiert von:

Benjamin Tobias
Bitzer

am: 01.04.2025

mit:

digiSeal®
by secrypt

Ausfertigung Nr. PDF

Dieses Gutachten besteht aus 65 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 17 Seiten. Das Gutachten wurde in 6 schriftlichen Ausfertigungen und einer PDF- Version erstellt.

Sachverständigenbüro BITZER

Bismarckstraße 19
72336 Balingen

Tel. +49 7433 2107507
info@swb-bitzer.de
www.swb-bitzer.de

USt-IdNr. DE315497800

Raiffeisenbank Gelsingen-Rosenfeld eG
BIC GENODE33GE
IBAN DE49 6536 2499 0079 5430 05

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für die **5-Zimmer-Wohnung Nr. 33**in **Sigmaringen, Sonnenhalde 22, 24**Flurstücksnummer **2720/31**Wertermittlungsstichtag: **13.01.2025**

Objektdaten		
Gebäudebezeichnung / Nutzung	WF [m ²]	Baujahr
Wohnung	ca. 137	1974

Relative Werte(relative) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: rd. - 42,- €/m² WF; rd - 5.700,- € absolut**relativer Verkehrswert:** rd. 1.971,- €/m² WF**Ergebnisse**

Vergleichswert: rd. 270.000,- €

Verkehrswert (Marktwert): rd. 270.000,- €**Bemerkungen**Es war keine Innenbesichtigung möglich;
inkl. Garagenstellplatz Nr. 33

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	5
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	7
2.1	Lage.....	7
2.1.1	Großräumige Lage.....	7
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	9
2.2	Gestalt und Form	12
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	12
2.4	Privatrechtliche Situation	13
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	13
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	13
2.5.2	Bauplanungsrecht	13
2.5.3	Bauordnungsrecht	14
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	14
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	15
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	15
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen.....	16
3.1	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus.....	16
3.1.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	16
3.1.2	Nutzungseinheiten.....	17
3.1.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	26
3.1.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	26
3.1.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	27
3.2	Nebengebäude.....	27
3.3	Außenanlagen	27
3.4	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 33	28
3.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	28
3.4.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	30
3.4.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	30
3.5	Sondernutzungsrechte und WEG-spezifische Regelungen.....	31
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	32
4.1	Vergleichswertermittlung	34
4.1.1	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	36
4.1.2	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche	38

4.2	Plausibilisierung	40
4.3	Verkehrswert	41
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	44
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	44
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	44
5.3	Verwendete fachspezifische Software	44
6	Verzeichnis der Anlagen	45

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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: 5-Zimmer-Wohnung in einem Mehrfamilienhaus;
Garagenstellplatz

Objektadresse: Sonnenhalde 22, 24
72488 Sigmaringen

Wohnungsgrundbuchangaben:

Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Bestandsverzeichnis Einlegeblatt
Sigmaringen	Sigmaringen	Sigmaringen	533	1

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag: Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Sigmaringen – Vollstreckungsgericht vom 18.11.2024 soll zur Vorbereitung des Versteigerungstermins der Verkehrswert geschätzt werden.

Wertermittlungsstichtag: Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Die allgemeinen Wertverhältnisse bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag **13.01.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)** erstellt.

Qualitätsstichtag:	Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, 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 Wertermittlungsstichtag 13.01.2025 .
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 13.01.2025 wurden die Beteiligten durch Schreiben vom 26.11.2024 fristgerecht eingeladen. Die Antragstellerinnen wurden über deren Verfahrensbevollmächtigte geladen. Den Beteiligten wurde somit die Gelegenheit gegeben beim Ortstermin anwesend zu sein.
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde lediglich eine Außenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird auftragsgemäß unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist. Ferner ist zu berücksichtigen, dass verdeckte Bauteile nicht besichtigt werden konnten. Des Weiteren war keine Dachbegehung zur näheren äußeren Inaugenscheinahme der Dachkonstruktion sowie evtl. vorhandener Aufdachanlagen (bspw. Schneefang-, Blitzschutz-, Solar- oder Photovoltaikanlagen) möglich.
Teilnehmer am Ortstermin:	Nur der Sachverständige. Die Beteiligten reagierten auf die Einladungsschreiben nicht und waren beim Ortstermin auch nach Verstreichen einer angemessenen Wartefrist nicht zugegen. Mehrere Klingelversuche blieben unbeantwortet.
Eigentümerinnen gem. Wohnungsgrundbuch:	Die Antragstellerinnen in Erbengemeinschaft gemeinsam zur Hälfte und die Antragsgegnerin zur weiteren Hälfte. Die Klarnamen sind dem Sachverständigen bekannt, werden hier allerdings aus Datenschutzgründen nicht genannt.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen in digitaler Form beschafft: <ul style="list-style-type: none">• Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1.000; Flurstücks- und Eigentumsnachweis mit Bodenschätzung und Bewertung) vom 25.11.2024• Wohnungsgrundbuchabruf vom 26.11.2024• Teilungserklärung vom 31.08.1972• Baugesuch <i>Neubau eines Terrassenhauses</i> nebst Baugenehmigung vom 14.06.1972 und <i>Nachtragsbaugesuch</i> vom 26.04.1973• Nebenkostenabrechnungen der Jahre 2020, 2021 und 2022• Eigentümerversammlungsprotokolle der Jahre 2018 – 2023• Energieausweis vom 27.01.2015• Behördliche Unterlagen und Auskünfte, insbesondere zur öffentlich-rechtlichen Situation

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

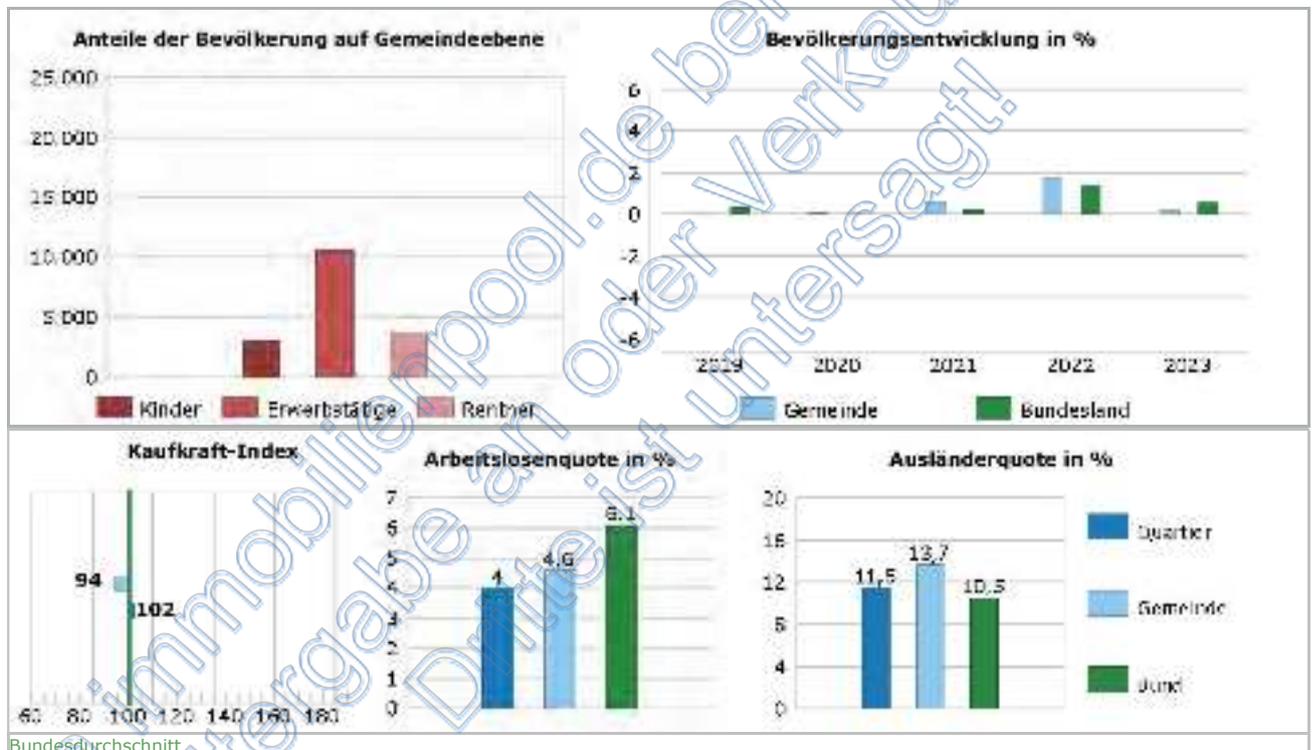
2.1.1 Großräumige Lage

GEBIETZUORDNUNG

Bundesland	Baden-Württemberg
Kreis	Sigmaringen
Gemeindetyp	Verstädterte Räume - ländliche Kreise, Ober-/Mittelzentren
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Stuttgart (76,1 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Sigmaringen, Stadt (1,0 km)

BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	17.263	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	24.784
Haushalte (Gemeinde)	7.737	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	26.894



Quelle:

Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2024

Quelle Bevölkerungsentwicklung:

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

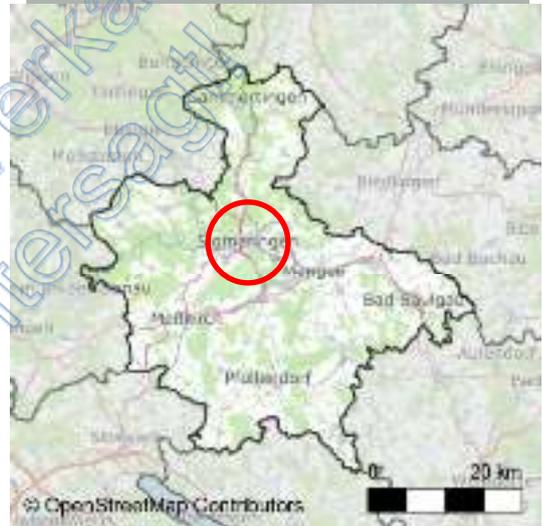
Übersichtskarte



Bundesland: Baden-Württemberg



Kreis: Sigmaringen

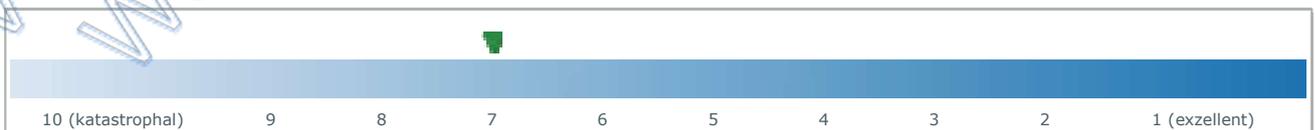


Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2019

MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 7 - (EINFACH)

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: 2024

2.1.2 Kleinräumige Lage

MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Gutsituierte in stadtnahen Umlandgemeinden; Neue Reihenhäuser im ländlichen Raum
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in nicht homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Stockach-Ost (30,5 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Sigmaringen (2 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Ulm (67,9 km)
nächster Flughafen (km)	Bodensee-Airport Friedrichshafen (52,5 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Hohe Tannen (0,1 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)

 Allgemeinarzt	(1,4 km)
 Zahnarzt	(1,5 km)
 Krankenhaus	(2,4 km)
 Apotheke	(1,4 km)
 EKZ	(1,6 km)
 Kindergarten	(0,2 km)
 Grundschule	(1,6 km)
 Realschule	(9,6 km)
 Hauptschule	(5,8 km)
 Gymnasium	(2,0 km)
 Hochschule	(3,4 km)
 DB-Bahnhof	(2,0 km)

Quelle:

Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2024

Beeinträchtigungen:

keine Wesentlichen

Topografie:

Hanglage, von der Straße ansteigend



Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m



0

100 m

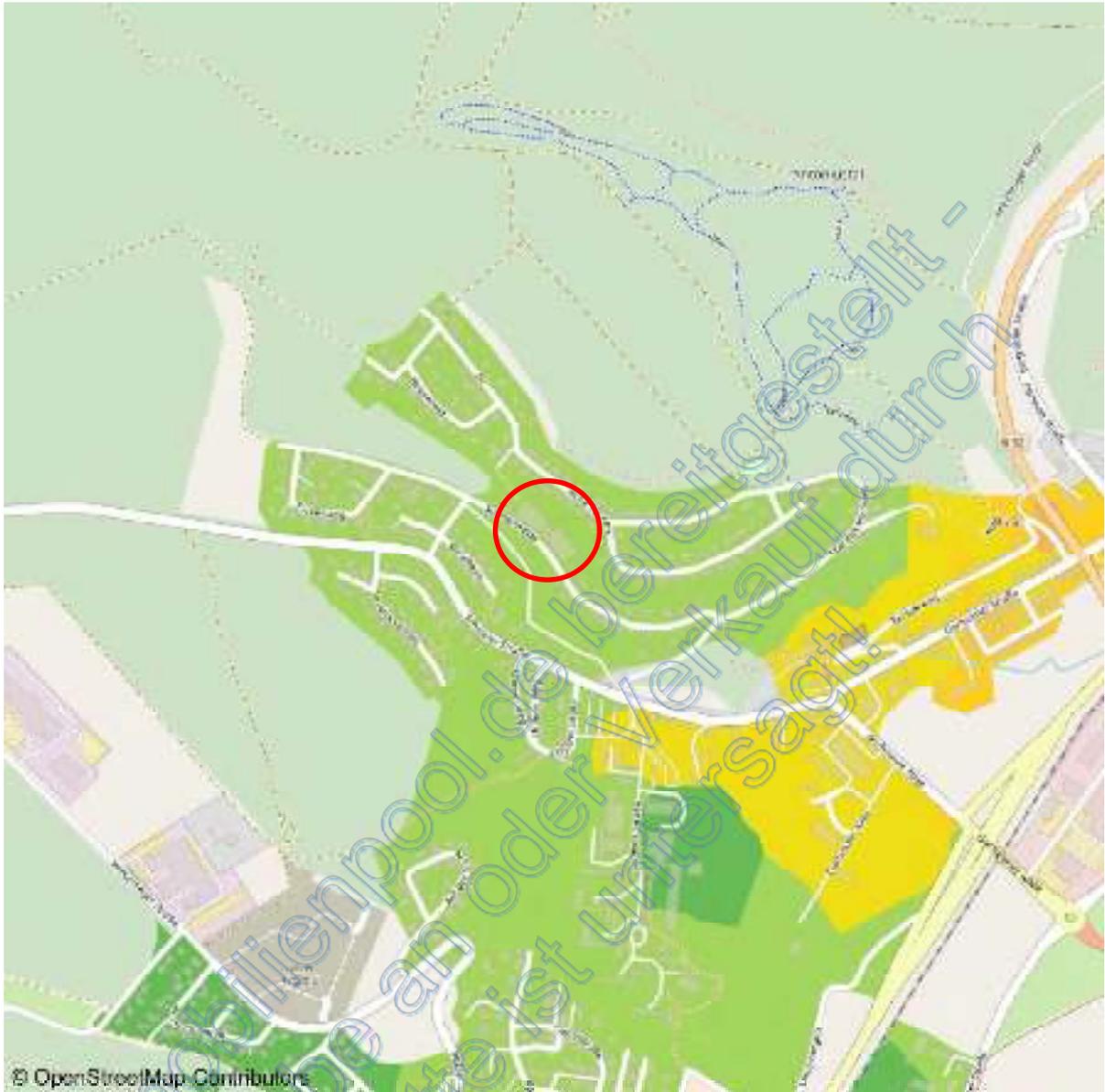
Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabsgetreue 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 VERHÄLTNIS ZUM LANDKREIS



einfach

gehoben

WISSENSWERTES ZUR METHODIK

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-hellgelb 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 Vergleichspreisservice, Aktualität: 2025

Kartengrundlage: OpenStreetMap - Deutschland, © OpenStreetMap – Mitwirkende, Stand: 2025 (CC BY-SA 2)

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:

ca. 110 m

mittlere Tiefe:

ca. 42 m

Grundstücksgröße gem. Wohnungsgrundbuch:

5.082 m²

Bemerkungen:

trapezformähnliche Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohnstraße mit Anliegerverkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Gehwege beiderseitig vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und
Abwasserbeseitigung:

augenscheinlich in üblichem Umfang vorhanden:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemein-
samkeiten:

keine Grenzbebauungen

Baugrund, Grundwasser (soweit augen-
scheinlich ersichtlich):

Lehm und Fels

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 liegt ein Wohnungsgrundbuchabruf vom 26.11.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II folgende, wertmäßig unberücksichtigte Eintragung:

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. Eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht 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 keine Eintragungen.

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht nach Auskunft der Stadtverwaltung 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 *Hohe Tannen III*, in Kraft getreten am 25.01.1972, folgende Festsetzungen:

WR = reines Wohngebiet
GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl)
GFZ = 1,1 (Geschossflächenzahl)
o = offene Bauweise
FD = Flachdach

Bodenordnungsverfahren: Da in Abteilung II des Wohnungsgrundbuchs 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 zwei gleichartigen Mehrfamilienhäusern mit je 22, insgesamt somit 44 Wohnungen bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Im ebenerdig zugängigen Garagengeschoss befindet sich unter beiden Gebäudeteilen je eine Tiefgarage mit je 22, insgesamt somit 44 Stellplätzen. Das vorliegend zu bewertende Wohnungseigentum ist von der Antragsgegnerin eigengenutzt. Es wurden keine Mietenden, Pachtenden, Gewerbebetriebe, Maschinen oder Betriebseinrichtungen offensichtlich. Die Eigentümergemeinschaft ist heterogen, es gibt keine wesentlich dominierenden Eigentumsverhältnisse. Die Wohnungen sind eigengenutzt oder vermietet. Leerstand wurde allenfalls geringfügig offensichtlich.

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

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 berücksichtigt wurden.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. 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 Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschosdecken 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 Verarbeitung 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 Schadstoffe 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 führen kann.

3.1 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

3.1.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienwohnhaus; 7-geschossig; unterkellert; Flachdach; freistehend mit Zwischenbau eines Badegebäudes
Baujahr:	Nachtrags-Baugenehmigung vom 26.04.1973. Eine Schlussabnahmebescheinigung liegt dem Sachverständigen nicht vor. Es wird von einer Fertigstellung im Jahr 1974 ausgegangen und bei dieser Wertermittlung entsprechend zugrunde gelegt.

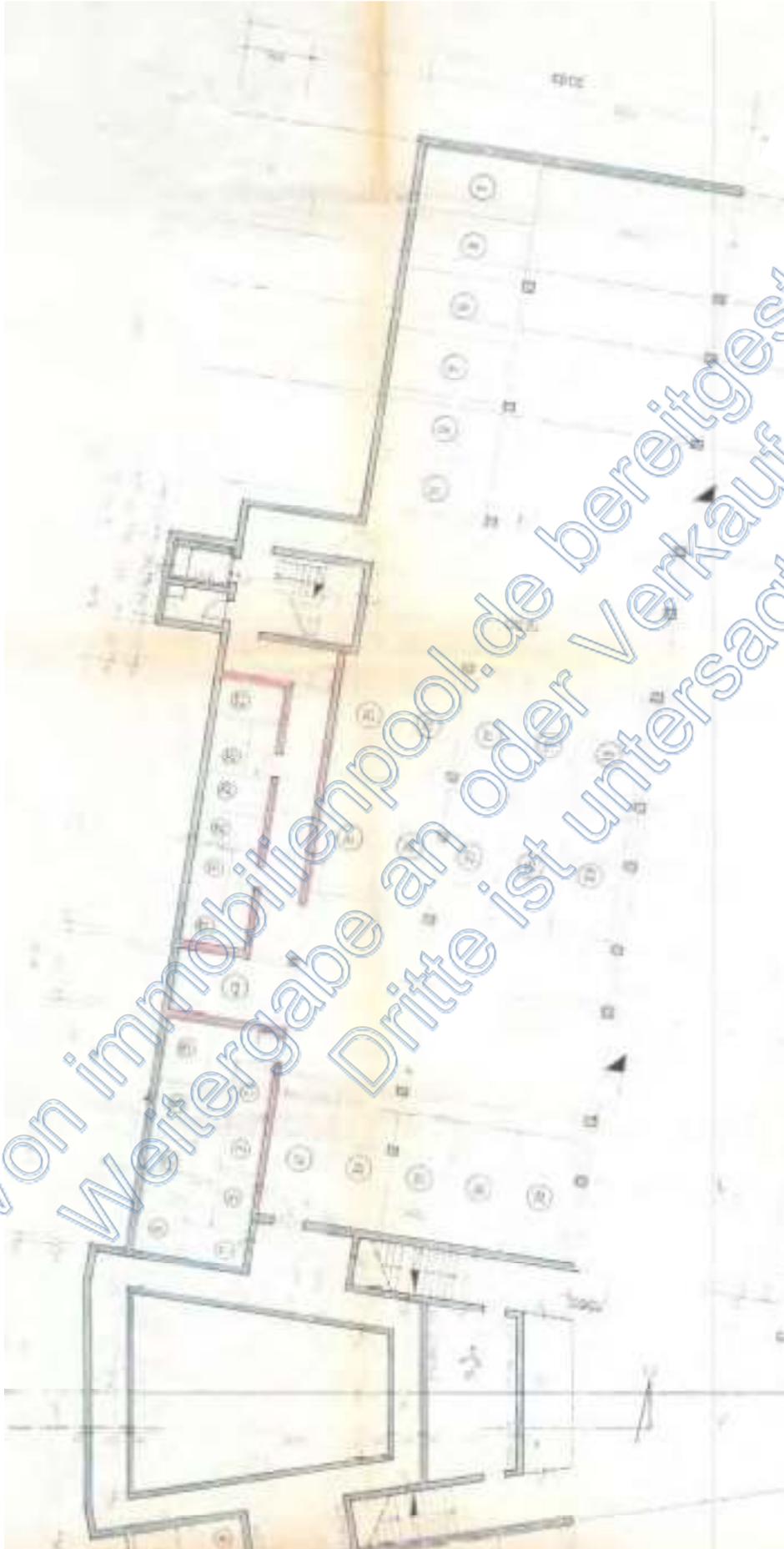
wesentliche Modernisierungen:	im Rahmen der Instandhaltung; offensichtlich wurde die Erneuerung der Fenster und Haustüren in 2003 (gem. Stempel im Fensterfalz)
Wohnflächen und Rauminhalte:	die Wohnfläche beträgt rd. 3.900 m ² ; der umbaute Raum (uR) beträgt rd. 21.437 m ³ ; die Berechnung wurde den vorliegenden, plausibilisierten Bauunterlagen entnommen
Energieeffizienz:	Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energiebedarfs ermittelt: Endenergiebedarf: 150,6 kWh / (m ² * a) Primärenergiebedarf: 361,4 kWh / (m ² * a) Treibhausgasemissionen: 85,1 kg / (m ² * a)
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; Sichtbeton

3.1.2 Nutzungseinheiten

Beigefügte Grundrisse dienen vorrangig der groben Anschauung und sind unmaßstäblich abgebildet. 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. Vereinzelt 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.

Zur besseren Abbildung wird nachfolgend nur das Gebäude Nr. 22 abgebildet, indem sich das Bewertungsobjekt befindet. Das angrenzende Gebäude Nr. 24 ist im Wesentlichen gespiegelt.

Garagenebene:



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

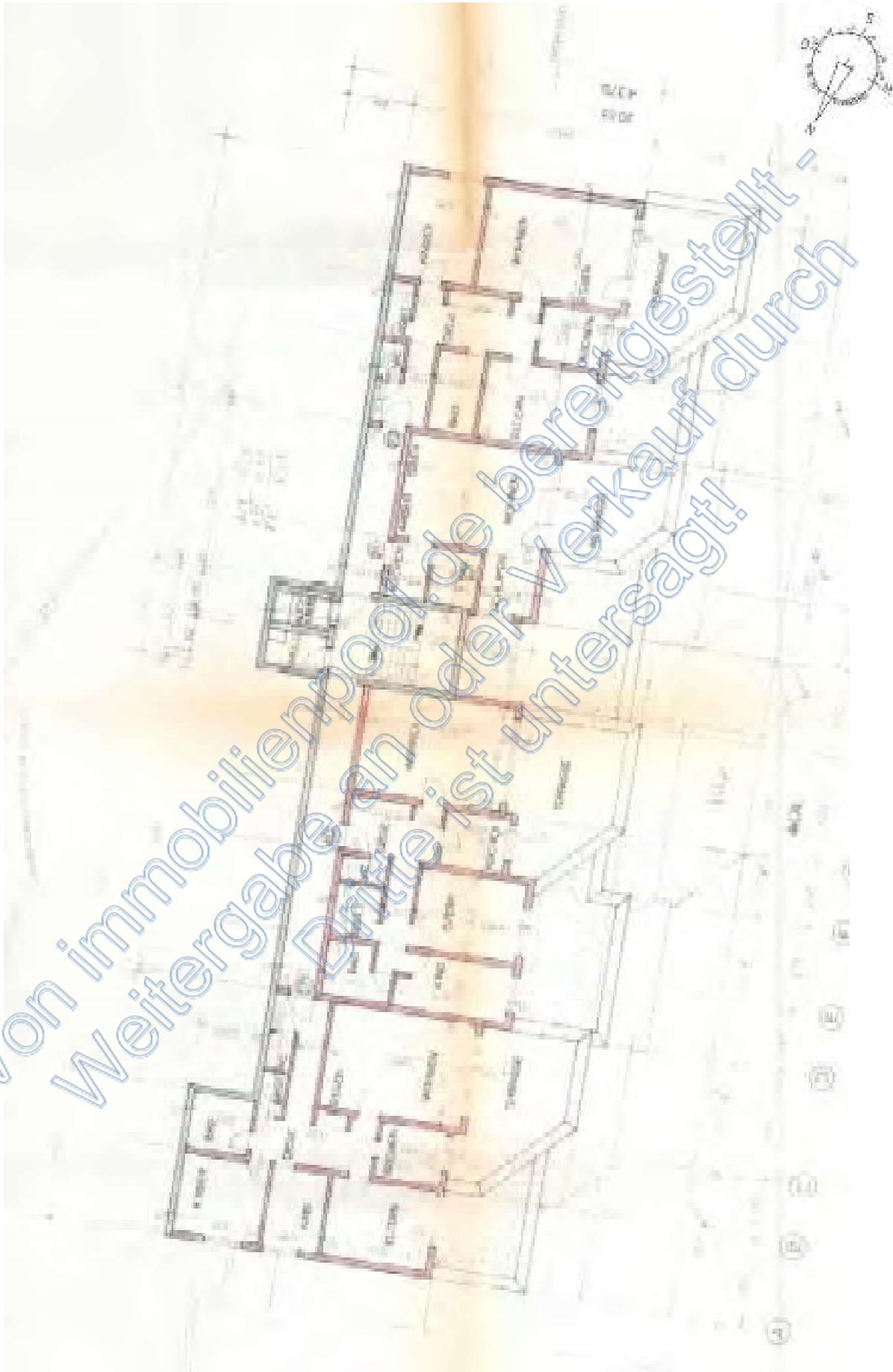
1. Ebene:



2. Ebene:



3. Ebene:



4. Ebene:



5. Ebene:



6. Ebene:



7. Ebene:



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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament, Beton
Keller:	Beton
Umfassungswände:	Mauerwerk, Beton
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	Stahlbeton
Hauseingang(sbereiche):	Eingangstür aus Aluminium mit Lichtausschnitt und Seitenteil; Baujahr 2003 (gem. sachverständiger Schätzung)
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Stahlbeton <u>Dachform:</u> Flachdach <u>Dacheindeckung:</u> Eindeckung mit Bekiesung

3.1.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Strom-Mix
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

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

besondere Bauteile:	Terrassen, Eingangstrepfen, Eingangsüberdachungen
besondere Einrichtungen:	zwei Personenaufzüge mit 7 Haltestellen
Besonnung und Belichtung:	sehr gut nach Süden ausgerichtete Wohnräume und Terrassen, normalgroße Fensteröffnungen, offene Nachbarbebauung
Bauschäden und Baumängel:	<p>Baualterstypische Abnutzungen wie verwitterte Fassade, undichte Dächer und Terrassen. Aus den vorliegenden Versammlungsprotokollen geht hervor, dass hierfür mindestens teilweise erfolgte Instandsetzungsmaßnahmen erfolgten. Weitere Maßnahmen sind bauart- und baualterstypisch erwartbar.</p> <p>Verdacht auf Hausschwamm wurde nicht offensichtlich, es war allerdings keine Innenbesichtigung möglich;</p> <p>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.</p>
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist dem Baualter entsprechend normal. Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau. Baualterstypisch undichte Terrassen und die verwitterte Fassade lassen kurz- bis mittelfristig entsprechende Renovierungsmaßnahmen erwarten.

3.2 Nebengebäude

ebenerdig zugängige Tiefgaragen mit je 22, somit insgesamt 44 Stellplätzen;
Badegebäude als Zwischenbau der beiden Baukörper

3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, Stützmauer, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Zaun)

3.4 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 33

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an der im Aufteilungsplan mit Nr. 33 bezeichneten Wohnung in der V. Ebene rechts.

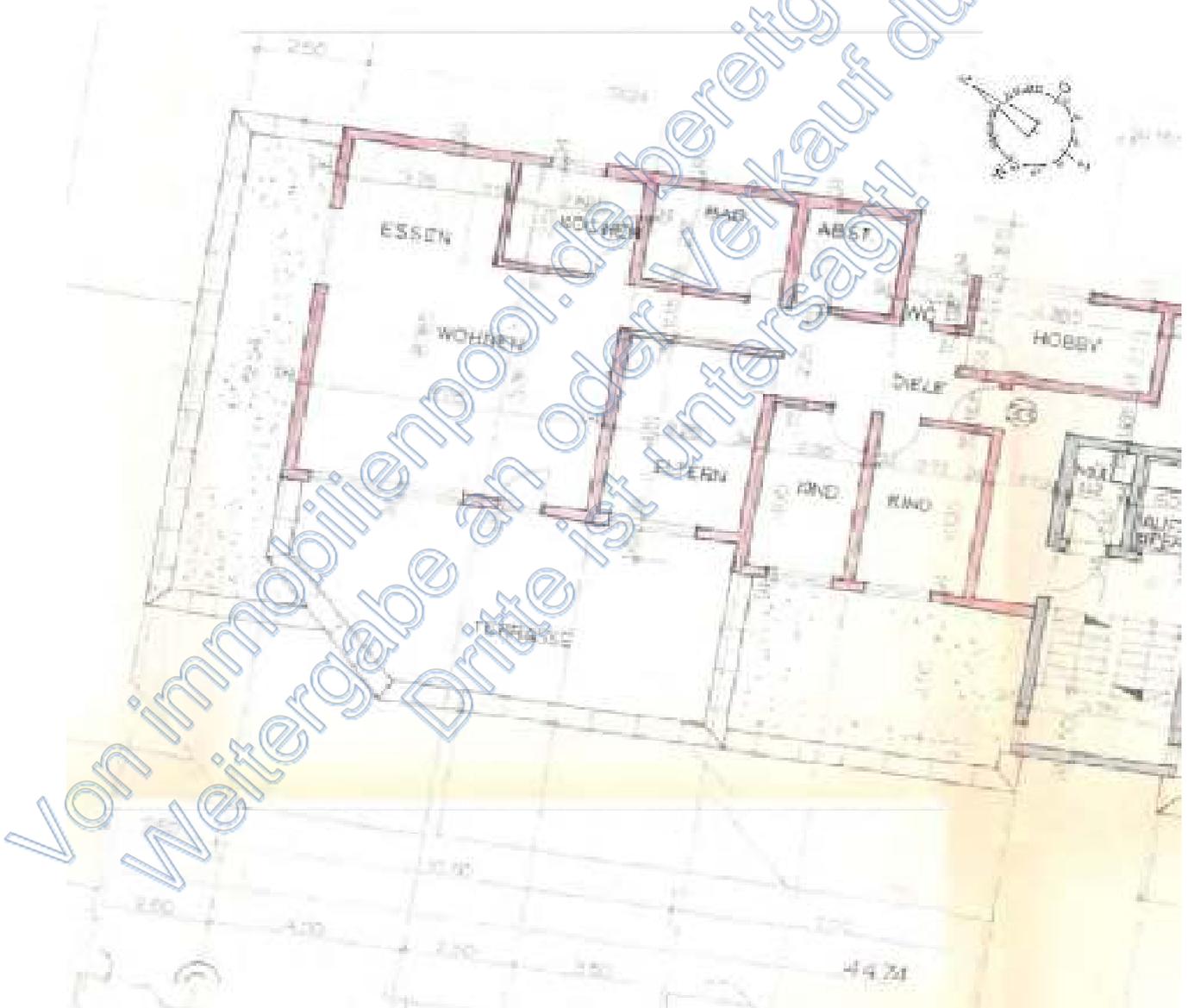
Wohnfläche: Die Wohnflächenberechnung wird der vorliegenden, plausibilisierten Berechnung der Bauunterlagen entnommen:

Ebene V			
Nr. 33			
Wohn- und Schlafräume			
Wohnung	5,76 m × 5,76 m	= 33,17 m ²	69,11 qm
Nischen	4,51 m × 3,26 m	= 14,70 m ²	14,70 "
Küche	4,26 m × 2,26 m	= 9,63 m ²	9,63 "
Kind.	2,51 m × 4,26 m	= 10,69 m ²	10,69 "
			<u>84,15 qm</u>
Küche			
	4,26 m × 2,26 m	= 9,63 m ²	6,93 qm
Hilfsräume			
Balk.	4,26 m × 1,91 m	= 8,14 m ²	8,14 qm
WC	1,51 m × 1,735 m	= 2,62 m ²	1,71 "
Abstell.	1,51 m × 2,136 m	= 3,22 m ²	3,36 "
Flur	1,51 m × 1,735 m	= 2,62 m ²	
	1,51 m × 4,26 m	= 6,41 m ²	
	1,51 m × 1,91 m	= 2,88 m ²	14,39 "
Abstell.	4,40 m × 2,26 m	= 9,94 m ²	10,42 "
	1,51 m × 2,791 m	= 4,20 m ²	
Abstellraum	2,51 m × 2,26 m	= 5,67 m ²	5,67 "
			<u>49,73 qm</u>
Gesamte Wohnfläche			
			140,87 qm
			6,22 "
			<u>136,65 qm</u>

Die Berechnung entspricht den Vorgaben der WoFIV. Die zugrunde liegenden Pläne 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. Es wurde kein Aufmaß gefertigt. Die Berechnung ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Grundrissgestaltung:

Beigefügter Grundriss dient vorrangig der groben Anschauung und ist unmaßstäblich abgebildet. 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. Vereinzelt 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.



3.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Boden-, Wand- und Deckenbeläge:	vermutlich durchschnittliche Qualität in alterstypischen, nutzbaren Zuständen
Fenster:	doppelt verglaste Isolierglasfenster im Kunststoffrahmen, Baujahr 2003 (gem. Stempel im Fensterfalz)
Türen:	vermutlich Holztüren aus der Gebäudeentstehungszeit
sanitäre Installation:	vermutlich durchschnittliche Qualität in alterstypischen, nutzbaren Zuständen; möglicherweise in den 1990er/2000er Jahren modernisiert
Zubehör (Küchenausstattung):	<p>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:</p> <p>Wird eine Einbauküche regional in der allgemeinen Verkehrsauffassung als Zubehör betrachtet? Besteht die Küche aus vorgefertigten Systembestandteilen und kann an anderer Stelle aufgebaut werden? Wurde die Küche durch den Eigentümer oder von einem Mieter angeschafft? Wie alt ist die Einbauküche?</p> <p>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). Ähnlich haben auch schon die OLG Zweibrücken, Karlsruhe, Stuttgart und München entschieden.</p> <p>In der Folge sind Einbauküchen in Süddeutschland kein Zubehör und werden weder mitbewertet noch mitversteigert. In der Folge bleibt eine evtl. vorhandene Einbauküche in dieser Wertermittlung wertmäßig unberücksichtigt.</p>

3.4.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Bauteile:	Terrasse
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der bauliche Zustand des Sondereigentums wird dem Baualter und aufgrund des äußeren Eindrucks unterstellten Modernisierungsmaßnahmen entsprechend als normal unterstellt.

3.5 Sondernutzungsrechte und WEG-spezifische Regelungen

Teilungserklärung:	Der Sachverständige hat die vorliegende Teilungserklärung vom 31.08.1972 lediglich cursorisch durchgesehen. Dabei ergeben sich keine wesentlichen Abweichungen von üblichen Regelungen. Die Zuweisung des Sondereigentums erfolgt unter § 2:
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	geringfügig durch vermietete Hausmeisterwohnung und Müzntrockner
Sondernutzungsrechte/wesentliche Abweichungen/abweichende Regelungen:	Sondernutzungsrechte, wesentliche Abweichungen und abweichende Regelungen für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten bzw. Erträge zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE) bestehen nicht.
Jahresabrechnungen:	Dem Sachverständigen wurden die Einzelkostenabrechnungen der Jahre 2020 – 2022 vorgelegt. Diese werden nach sachverständiger Würdigung als weitestgehend repräsentativ beurteilt. Demnach ergibt sich ein Wohngeld zwischen 3.365,- € und 4.103,- €, im Durchschnitt 3.626,- €/p. a. (= 302,- €/p. m. = 2,20 €/m ² Wohnfläche) ohne Zuführungen zur Instandhaltungsrücklage, inkl. Ausgaben für das Schwimmbad und inkl. gemeinschaftlichen Einnahmen. Eine Beurteilung der Angemessenheit der Höhe des Wohngeldes ist nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Hierzu werden vom Sachverständigen keinerlei Feststellungen getroffen.
Wohngeld:	Das Wohngeld betrug gem. Jahresabrechnung 2022 im Jahr 2022 monatlich rd. 590,- € inkl. Zuführungen zur Instandhaltungsrücklage.
Instandhaltungsrücklage:	Der Rücklagenstand betrug 94.780,- € zum 31.12.2022. Auf das hier zu bewertende Wohnungseigentum entfielen demnach 3.374,- €. Eine Überprüfung des tatsächlichen Vorhandenseins der Instandhaltungsrücklage und deren Angemessenheit ist nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Hierzu wurden vom Sachverständigen keinerlei Feststellungen getroffen. Vor einer Vermögensverfügung wird angeraten, sich unmittelbar bei der Wohnungseigentümergeinschaft über den Stand der Instandhaltungsrücklage und eventuell anstehende Sonderumlagen zu informieren.
Hausverwaltung:	Gemäß Auskunft der bis mindestens 2023 bestellten Hausverwaltung ist die Anlage aufgrund massiver Streitigkeiten verwalterlos.

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 dardun. Solche anerkannten Schätzpraktiken sind in den Regelwerken ImmoWertV und auch WertR veröffentlicht und in der BGH-Rechtsprechung anerkannt.

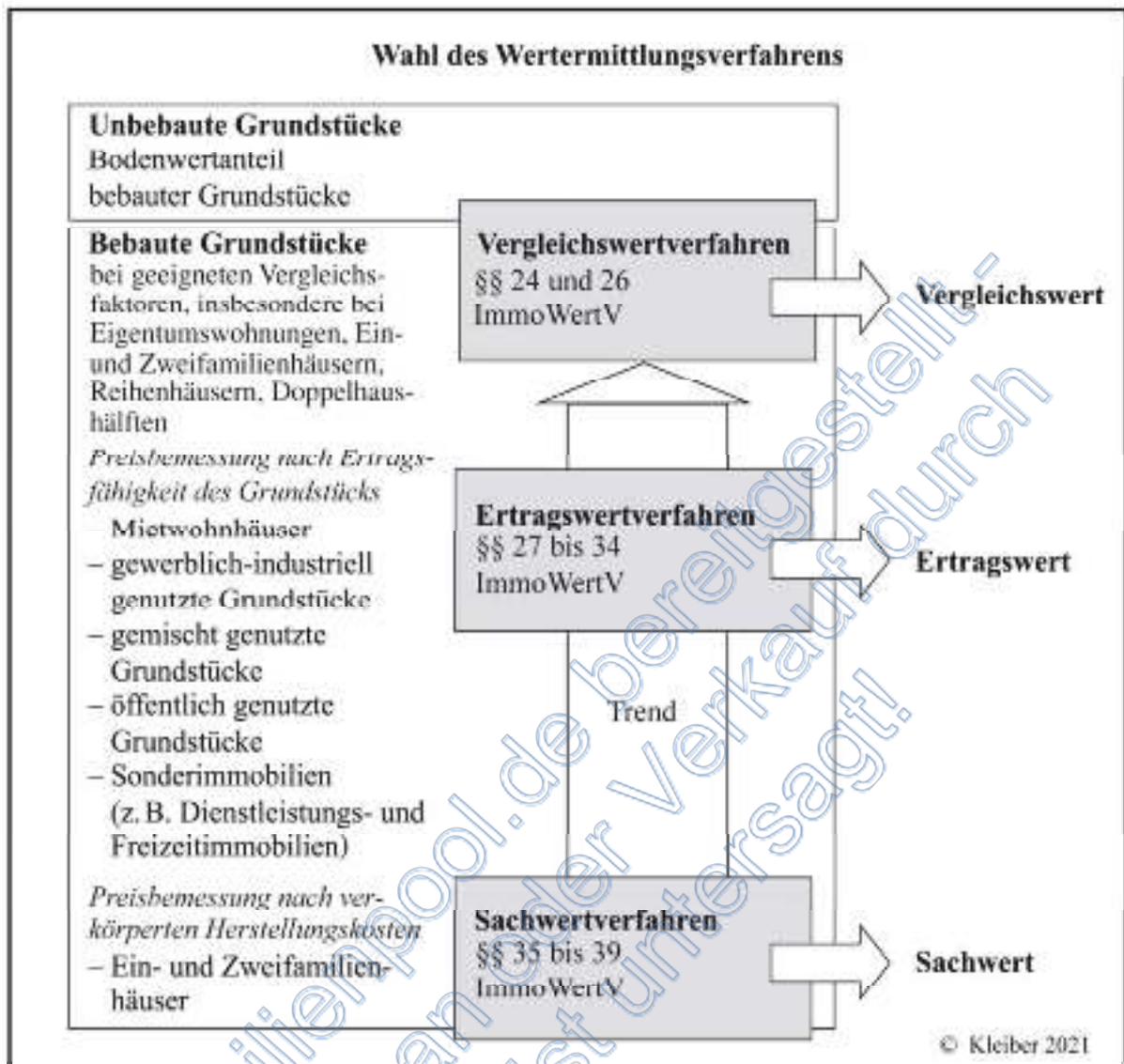
Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** ist möglich, wenn eine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist und auch hinreichend differenziert beschriebenen **Vergleichsfaktoren** des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks 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.



Vorliegend handelt es sich um standardisiertes Wohnungseigentum. Vom zuständigen Gutachterausschuss wurde eine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise übermittelt, weshalb vorliegend das **Vergleichswertverfahrens** (gem. §§ 24 bis 26 ImmoWertV) zur Anwendung kommt.

Eine zusätzliche Ertrags- oder Sachwertermittlung wird nicht durchgeführt, da keine geeigneten Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren verfügbar sind.

4.1 Vergleichswertermittlung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV beschrieben.

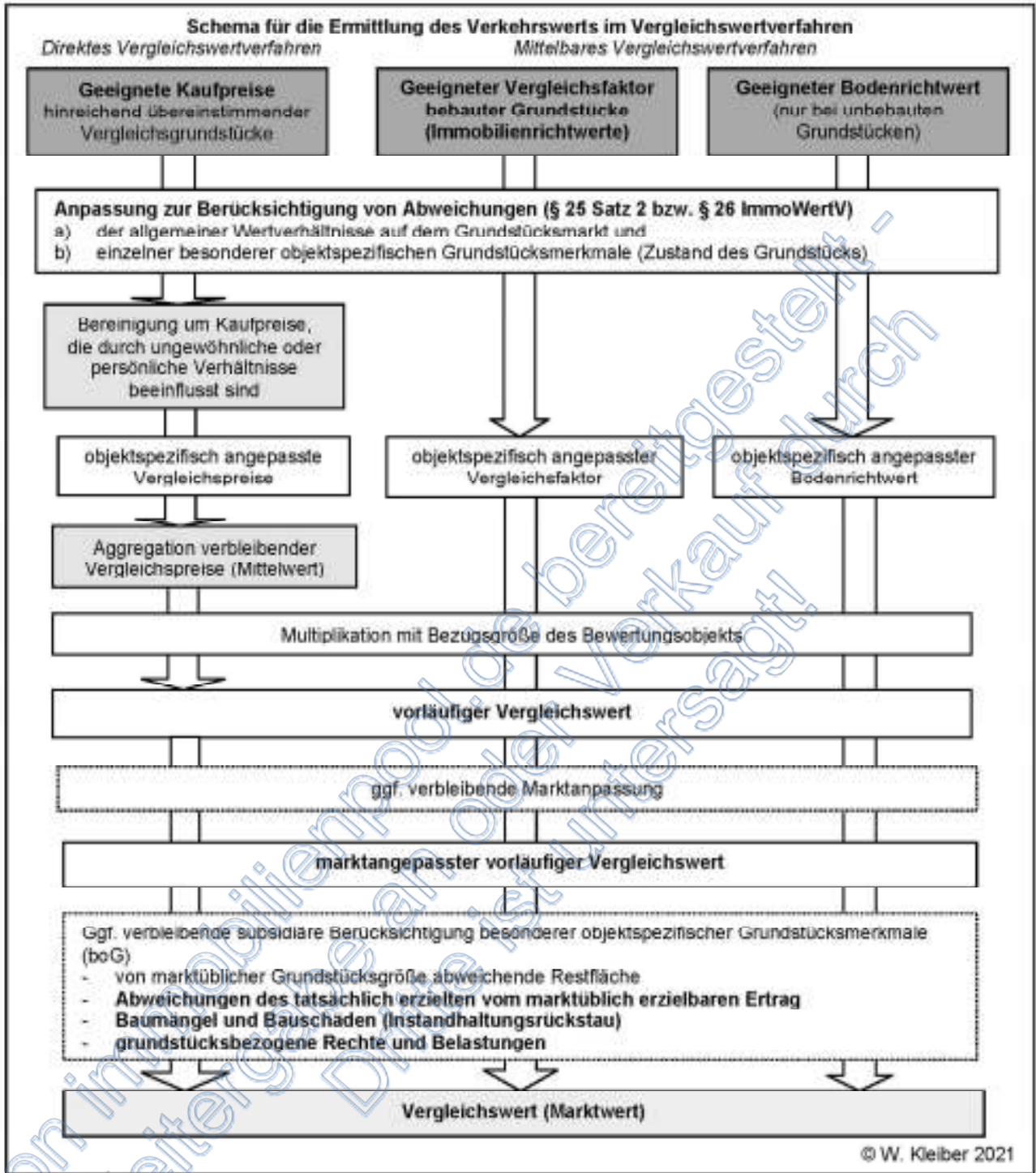
Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäundefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktanangepassten vorläufigen Vergleichswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.



4.1.1 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudedefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

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

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts 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 Bewertungsobjektes (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 der Ersteigerer 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 basierender Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.1.2 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis mehrerer, vom Sachverständigen aus dem örtlichen Grundstücksmarkt bestimmten Vergleiche (Vergleichskaufpreis(e), Richtwert(e), Erfahrungswert(e)) für Wohnungseigentum ermittelt.

Vom zuständigen Gutachterausschuss wurden insgesamt 22 Verkaufspreise aus der Wohnanlage Sonnenhalde 22, 24 übermittelt. Der bereinigte Kaufpreis entspricht dem Kaufvertrag abzüglich dem Wertansatz für Zubehör und Garage/Stellplatz, sodass der bereinigte Vollpreis/Wohnfläche den m²-Preis ausschließlich der Wohnung darstellt.

Somit ist eine Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag notwendig. Dies geschieht vorliegend mit den transaktionsbasierten Miet- und Preisindizes der vdpResearch GmbH für Eigentumswohnungen in Deutschland.

Die vdpResearch veröffentlicht regelmäßig transaktionsbasierte Miet- und Preisindizes zur Entwicklung der Immobilienmärkte in Deutschland. Jedes Quartal werden fünfzehn Teilindizes erarbeitet, die die wichtigsten Segmente des deutschen Immobilienmarktes abbilden. Mehr als 700 Banken übermitteln quartalsweise Daten von echten Verkaufsfällen, die in die Transaktionsdatenbank einfließen und ausgewertet werden. Damit werden zeitnahe und verlässliche Marktinformationen bereitgestellt.

Die Verkaufsfälle unterscheiden sich wertrelevant in der Anzahl der Zimmer und Wohnfläche. Die Vergleichspreise sind nach sachverständiger Einschätzung insofern hinreichend mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar. Nachfolgend werden die Verkaufsfälle mit mindestens 3,5 Zimmern und mindestens 93 m² Wohnfläche selektiert, um eine bessere Vergleichbarkeit mit dem Wertermittlungsobjekt herzustellen:

Demnach wird nach dieser Selektion ein geringerer Kaufpreis/m² Wohnfläche deutlich, was insofern folgerichtig ist, weil allgemein der durchschnittliche Kaufpreis/m² mit zunehmender Wohnflächengröße fällt.

Nach Eliminierung der Kauffälle außerhalb des Vertrauensbereichs verbleiben nachfolgende Verkaufsfälle:

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 1.991,- €/m ²	
Wohnfläche	× 137 m ²	
Zwischenwert	= 272.767,- €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Garagenstellplatz)	+ 8.000,- €	E1
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Sicherheitsabschlag)	- 13.700,- €	E2
Vergleichswert	= 267.067,- €	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag 13.01.2025 mit **rd. 270.000,- €** ermittelt.

E1

Nach Auskunft des zuständigen Gutachterausschusses, sind die übermittelten Vergleichspreise um evtl. vorhandene Garagen und Stellplätze bereinigt. Im vorliegenden Bewertungsfall besteht das Sondereigentum an einem Garagenstellplatz in der Tiefgarage. Der diesbezügliche Vergleichswert ist dementsprechend werterhöhend zu berücksichtigen.

Für Tiefgaragenstellplätze in Gebäuden mit einem vergleichbaren Baujahr wie im vorliegenden Bewertungsfall liegen keine Vergleichspreise vor. Die Vergleichspreise für Tiefgaragenstellplätze in jüngeren Gebäuden mit Baujahren in den 1980ern und 1990ern bewegen sich zwischen 3.000,- € und 15.000,- €. Bei der Ableitung der Vergleichskaufpreise der Wohnungen wurde jeweils ein Abzug i. H. v. 8.000,- € für einen Tiefgaragenstellplatz vorgenommen. Dies erscheint nach sachverständiger Würdigung als plausibel und wird deshalb vorliegend in entsprechender Höhe berücksichtigt.

E2

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 bzw. Zutrittsverweigerung des Schuldners am Ortstermin. 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 bzw. wie dieser in die verwendeten Vergleichskaufpreise einfluss. 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 137 m² = **13.700,- €**

4.2 Plausibilisierung

Die Plausibilisierung erfolgt vorliegend mit den im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses Südlicher Landkreis Tuttlingen für Eigentumswohnungen. Die Marktsituationen werden hierbei auf Grundlage der ortsüblichen Vergleichsmiete, Bodenrichtwerte, der Gemeindegröße, Strukturdaten und infrastruktureller Anbindung, als weitestgehend vergleichbar eingeschätzt.

Demnach liegen die Verkaufspreise für Eigentumswohnungen mit Baujahren zwischen 1971 und 1980 zwischen 1.154,- € und 3.333,- €/m² Wohnfläche. Der Mittelwert beträgt 2.121,- €/m².

Der vorliegend ermittelte Vergleichsfaktor i. H. v. 1.991,- €/m² Wohnfläche bewegt sich innerhalb der abgeleiteten Spanne, ca. 6 % unterhalb des Mittelwerts und wird deshalb als plausibel festgestellt.

4.3 Verkehrswert

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.

Die Erwerbsquote, Kaufkraft und Bevölkerungsentwicklung am regionalen Markt ist weitestgehend durchschnittlich. Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem baualterstypisch, weitestgehend normalen Gesamtzustand. Der Wohnungsmarkt war in letzter Zeit in der Region rückläufig, während die Mietpreise gegenläufig gestiegen sind. Dies hängt insbesondere mit einer gestiegenen Zinssituation zusammen. Die Zinssätze für Baukredite sind in den letzten Jahren deutlich gestiegen. Von Niedrigzinsen unter 1% in der Vergangenheit haben sich die Hypothekenzinsen für 10-jährige Darlehen auf über 3% erhöht. Höhere Finanzierungskosten machen den Kauf unattraktiver, wodurch die Nachfrage sinkt und Preise unter Druck geraten. Die wirtschaftliche Lage in Deutschland ist außerdem von Inflation, höheren Lebenshaltungskosten und einer zurückhaltenden Konsumstimmung geprägt. Viele potentiell Erwerbende warten auf bessere Marktbedingungen, was die Nachfrage dämpft. Sigmaringen gehört nicht zu den Top-Wachstumsregionen Deutschlands. Die Nachfrage nach Wohnraum ist begrenzter als in Ballungsräumen, wodurch sich Preiskorrekturen stärker auswirken können. Trotz des Rückgangs der Kaufpreise steigen die Mietpreise, was darauf hindeutet, dass viele Menschen sich den Kauf nicht leisten können und auf den Mietmarkt ausweichen. Die Verwertbarkeit der Wohnung wird allerdings grundsätzlich als gegeben eingeschätzt.

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 – wie im vorliegenden Bewertungsfall – zu. Vom zuständigen Gutachterausschuss wurde eine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise übermittelt, weshalb vorliegend das **Vergleichswertverfahrens** (gem. §§ 24 bis 26 ImmoWertV) zur Anwendung kommt.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit **rd. 270.000,- €** ermittelt und plausibilisiert. Der Vergleichswert führt regelmäßig zum Verkehrswert. Es erscheint insofern als folgerichtig, den Verkehrswert entsprechend dem Vergleichswert abzuleiten.

Der **Verkehrswert** für die **35,6/1.000 Miteigentumsanteile** an dem mit **einem Mehrfamilienhaus** bebauten Grundstück in **72488 Sigmaringen, Sonnenhalde 22, 24**, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 33** bezeichneten Wohnung in der V. Ebene rechts, wird zum **Wertermittlungsstichtag 13.01.2025**, gleich dem plausibilisierten Vergleichswert geschätzt, mit rd.

270.000,- €

in Worten: zweihundertsiebzigttausend Euro

Balingen, den 01.04.2025


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.

Hinweise zum Urheberschutz, Haftung und Datenschutz

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Eine Vervielfältigung ist nur im Rahmen des Verwendungszwecks gestattet. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Die Haftung für Kaufinteressenten, deren finanzierende Banken oder andere Dritte ist ausgeschlossen. Dritte sind auf diese Vereinbarung bei Weitergabe des Gutachtens hinzuweisen. Muss der Sachverständige nach den gesetzlichen Bestimmungen nach Maßgabe des vorliegenden Vertrags für einen Schaden aufkommen, der leicht fahrlässig verursacht wurde, so ist die Haftung, sofern nicht Leben, Körper und Gesundheit verletzt werden, beschränkt. Ein Haftungsanspruch besteht in diesen Fällen nur bei Verletzung wesentlicher Vertragspflichten und ist auf den bei Vertragsschluss vorhersehbaren typischen Schaden begrenzt. Unabhängig von einem Verschulden des Sachverständigen bleibt eine etwaige Haftung des Sachverständigen bei arglistigem Verschweigen des Mangels, aus der Übernahme der Garantie oder eines Beschaffungsrisikos und nach dem Produkthaftungsgesetz unberührt. Die Gesamthaftung aus diesem Auftrag wird auf 1.000.000,- €, je Einzelfall auf 100.000,- € begrenzt. Schadensersatzansprüche verjähren nach 3 Jahren. Die Verjährungsfrist beginnt mit der Übergabe des Gutachtens. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Balingen. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarten, Stadtpläne, Lagepläne, Luftbilder, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten. Das Gutachten wird in einer signierten PDF-Version geliefert. Für nachträgliche Änderungen wird keine Haftung übernommen. Nachträgliche Änderungen mit Täuschungs- und/oder Betrugsabsicht können strafrechtlich verfolgt werden.

Verantwortlicher im Sinne der DSGVO und des Bundesdatenschutzgesetzes ist Benjamin Bitzer, Bismarckstraße 19, 72336 Balingen. Die Verarbeitung erfolgt zum Zweck der Erstellung einer Sachverständigenleistung aufgrund eines Gerichtsbeschlusses oder Beauftragung. Im Falle der Beauftragung durch ein Gericht ist die Rechtsgrundlage Art. 6 Abs. 1 c) i. V. m. § 407 ZPO. Bei Gerichtsgutachten wird die Sachverständigenleistung beim auftraggebenden Gericht eingereicht, das es den Beteiligten zuleitet. In die Daten haben befugte Personen des Sachverständigenbüros Einsicht. Des Weiteren kann eine Vorlage des Gutachtens an die zuständige Bestellungsbehörde und/oder Zertifizierungsstelle zu Zwecken der aufsichtsrechtlichen Überprüfung der Sachkunde erfolgen, die die Sachverständigenleistung ggf. einem Fachausschuss zur weiteren Prüfung vorlegt. Rechtsgrundlage ist ebenfalls Art. 6 Abs. 1 c) i. V. m. § 36 GewO und der Sachverständigenordnung. Zu diesem Zweck werden Titel, Namen, Berufe und Anschriften der Beteiligten und deren Vertreter aufgenommen und verwendet. (Je nach Art des Gutachtens kommen weitere Daten wie Geburtsdaten, Funktion, Krankheitsdaten etc. hinzu.) Die Daten werden den der Wertermittlung zugrunde liegenden Unterlagen und ggf. der Gerichtsakte entnommen, anlässlich von Ortsterminen erhoben oder im Rahmen einer Recherche (z. B. im Katasteramt) ermittelt. Der Sachverständige unterliegt einer Aufbewahrungsfrist von 10 Jahren, die mit dem Schluss des Kalenderjahres, in dem die Leistung erbracht wurde, beginnt. Soweit nicht Rechtsstreitigkeiten eine Verlängerung der Aufbewahrungsfrist erfordern, wird die Sachverständigenleistung sodann unverzüglich vernichtet und die Daten gelöscht.

Beteiligte können eine Bestätigung darüber verlangen, ob und welche personenbezogenen, betreffenden Daten verarbeitet werden. Anschließend kann die Berichtigung unrichtiger oder die Vervollständigung bei uns gespeicherter personenbezogener Daten verlangt werden. Unter den Voraussetzungen des Art. 17 DSGVO kann die Löschung der gespeicherten personenbezogenen Daten verlangt werden. Bei datenschutzrechtlichen Beschwerden können sich die Beteiligten an die zuständige Aufsichtsbehörde wenden:

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

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

WoFlV:

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] Karten, Markt- und Strukturdaten der on-geo GmbH

[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

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 03.03.2025) 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. 1:1.000
- Anlage 3: Ansichten und Schnitte (ohne Maßstabsangabe)
- Anlage 4: Energieausweis
- Anlage 5: Wohnungsgrundbuchabruf (ohne Abt. I und III)

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

Anlage 1: Fotos

Seite 1 von 3



Bild 1: Gebäude Nr. 22



Bild 2: Gebäude Nr. 22

Anlage 1: Fotos

Seite 2 von 3



Bild 3: Gebäude Nr. 22, dahinter Gebäude Nr. 24



Bild 4: Eingangstreppe zu Gebäude Nr. 22, links Badegebäude

Anlage 1: Fotos

Seite 3 von 3



Bild 5: Wohnung Nr. 33



Bild 6: Haustüre

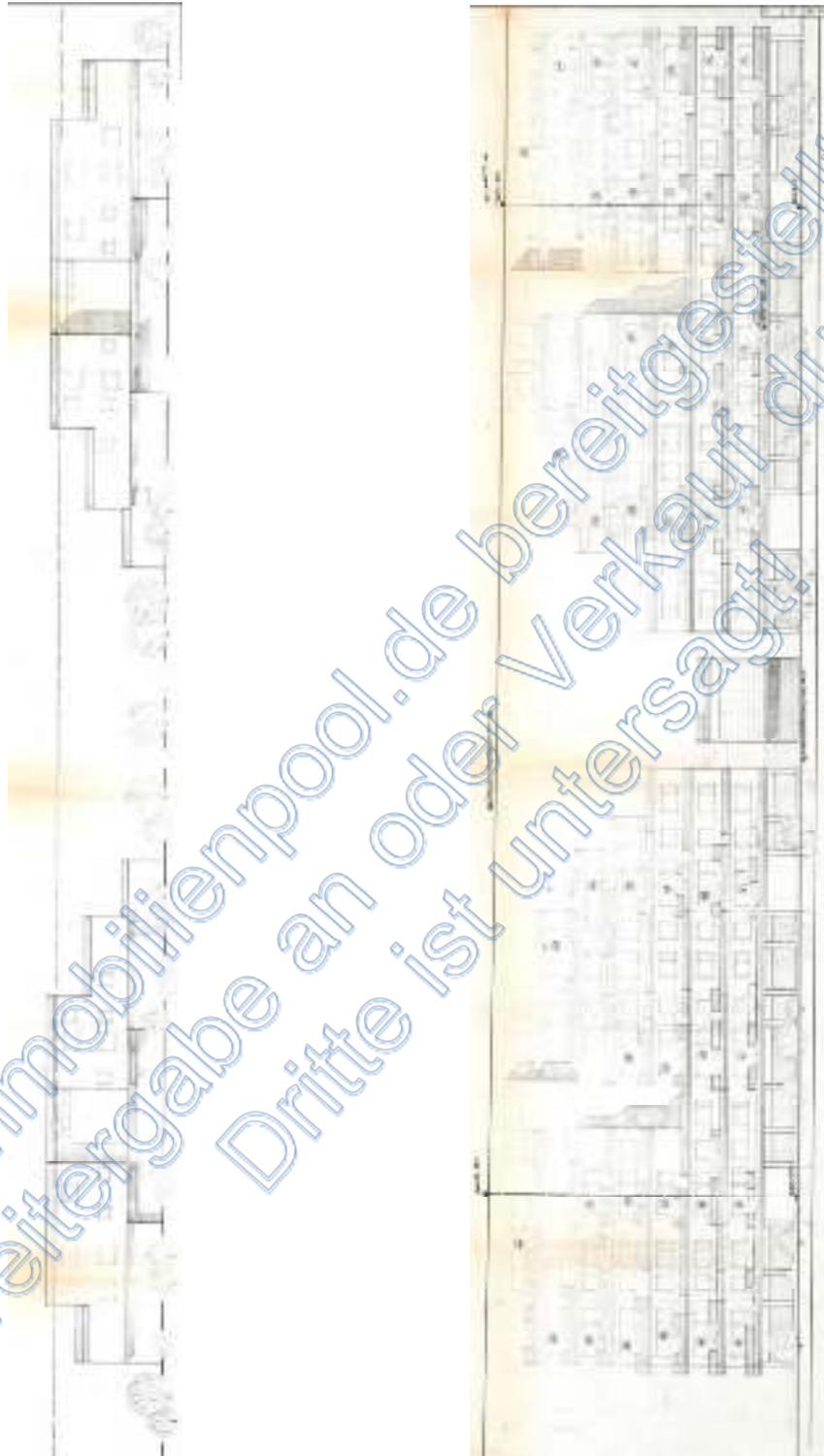
Anlage 2: Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1:1.000

Seite 1 von 1

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

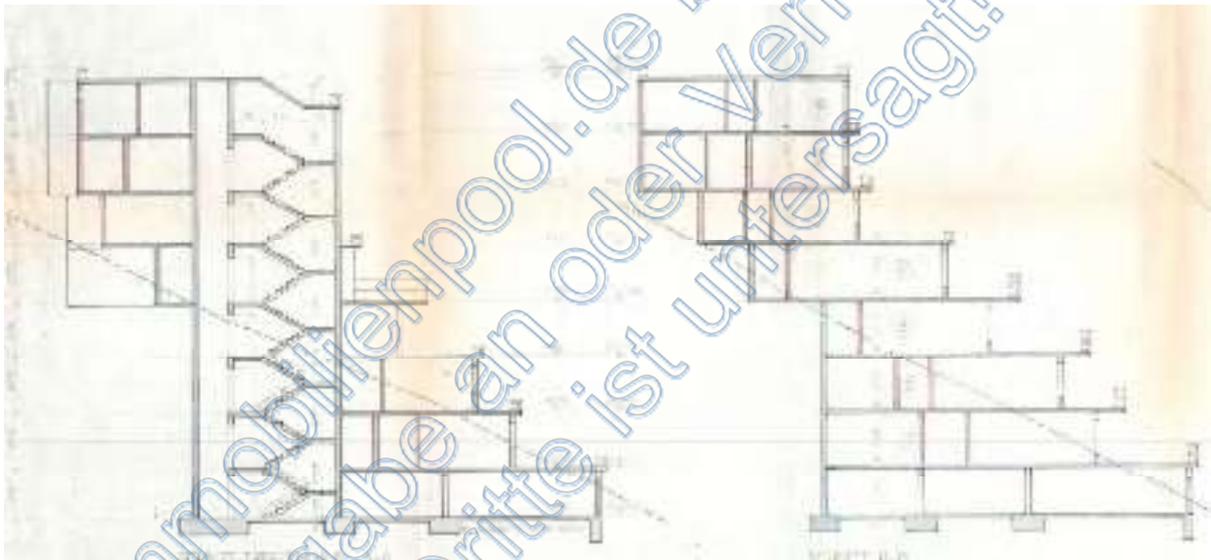
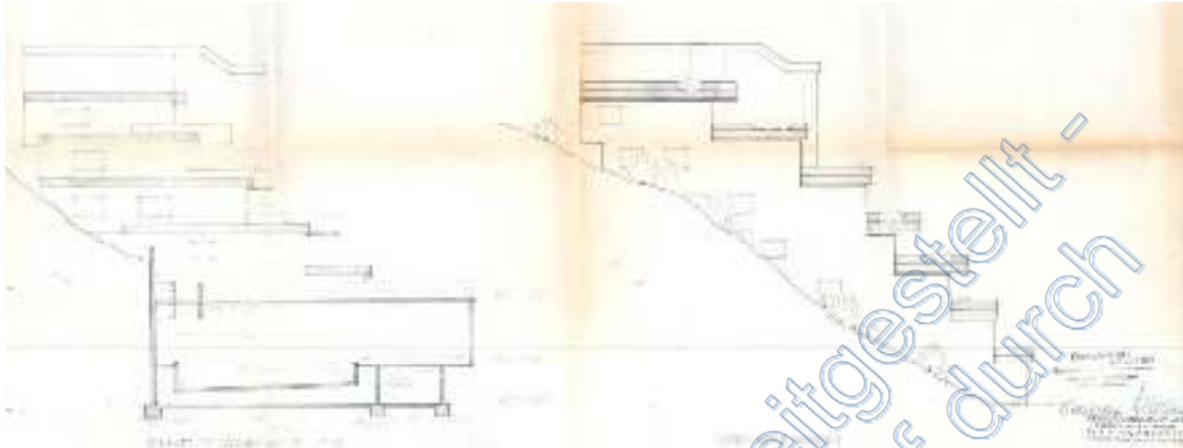
Anlage 3: Ansichten und Schnitte (ohne Maßstabsangabe)

Seite 1 von 2



Anlage 3: Ansichten und Schnitte (ohne Maßstabsangabe)

Seite 2 von 2



Anlage 4: Energieausweis

Seite 1 von 5

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

Anlage 4: Energieausweis

Seite 2 von 5

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

Anlage 4: Energieausweis

Seite 3 von 5

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

Anlage 4: Energieausweis

Seite 4 von 5

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

Anlage 4: Energieausweis

Seite 5 von 5

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