

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!**



Sachverständigenbüro
BITZER

Sachverständigenbüro BITZER | Bismarckstraße 19 | 72336 Balingen

Benjamin Bitzer MRICS

Dipl. Wirtschaftsingenieur (FH)

Dipl. Finanzwirt (FH)

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

für das mit einem

Wohnhaus mit Scheune

bebaute Grundstück in

72510 Stetten am kalten Markt-Frohnstetten

Schmeienstraße 4

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



RICS

Member of Royal Institution of Chartered Surveyors



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

Datum: 27.02.2025

Az.: 2024-074

Gericht Az.: 1 K 24/24

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 60 Seiten inkl. 4 Anlagen mit insgesamt 12 Seiten. Das Gutachten wurde in 6 schriftlichen Ausfertigungen und in einer PDF-Version erstellt.



Sachverständigenbüro BITZER

Bismarckstraße 19
72336 Balingen

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

USt-IdNr. DE315497800

Raiffeisenbank Geislingen-Rosenfeld eG
BIC GENODE33GE1
IBAN DE49 6536 2499 0079 5430 06

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das Wohnhaus mit Scheune
Flurstücksnummer 64/1

in Stetten am kalten Markt-Frohnstetten, Schmeienstraße 4
Wertermittlungstichtag: 03.02.2025

Bodenwert					
	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert (BW) [€]
	baureifes Land	frei	55,-	1.163	rd. 64.000,-

Objektdaten					
	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BGF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
	Wohnhaus mit Scheune	ca. 335	unbekannt	62	10

Ergebnisse	
Sachwert:	rd. 100.000,- €
Verkehrswert (Marktwert):	rd. 100.000,- €

Bemerkungen
Es war keine Innenbesichtigung möglich



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	14
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	14
2.5.2	Bauplanungsrecht	15
2.5.3	Bauordnungsrecht	15
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	15
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	16
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	16
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	17
3.1	Wohnhaus mit Scheune	17
3.1.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	17
3.1.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	20
3.1.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	22
3.1.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	23
3.1.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	24
3.1.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	24
3.2	Nebengebäude	26
3.3	Außenanlagen	26
4	Ermittlung des Verkehrswerts	27
4.1	Bodenwertermittlung	29
4.2	Sachwertermittlung	31
4.2.1	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	32
4.2.2	Sachwertberechnung	37
4.2.3	Erläuterung zur Sachwertberechnung	38
4.3	Plausibilisierung	44
4.4	Verkehrswert	44

5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	47
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	47
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	47
5.3	Verwendete fachspezifische Software	47
6	Verzeichnis der Anlagen	48

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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus mit Scheune

Objektadresse: Schmeienstraße 4
72510 Stetten am kalten Markt-Frohnstetten

Grundbuchangaben:

Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Bestandsverzeichnis Einlageblatt
Sigmaringen	Stetten am kalten Markt	Frohnstetten	487	1

Flur-Nr. des Gemarkungs- Blattes	Blatt- Nr. (Kfz- Zul.)	Beschreibung der Grundstücke (einer mit dem Eigentümer verbundenen Flächen)			Größe		
		anforderung	Flur-Nr.	Flächeninhalt (m ²)	in	q	ca.
1		SO-3703 VN 1997 Nr. 11	64/1	Schmeienstraße 4 Gebäude- und Einfache		11	63

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag: Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Sigmaringen – Vollstreckungsgericht vom 16.12.2024 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 **03.02.2025 (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 **03.02.2025**.

Ortsbesichtigung: Zu dem Ortstermin am 03.02.2025 wurden die Beteiligten durch Schreiben vom 07.01.2025 fristgerecht eingeladen. Den Beteiligten wurde somit die Gelegenheit gegeben bei der Ortsbesichtigung 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 Inaugenscheinnahme der Dachkonstruktion sowie evtl. vorhandener Aufdachanlagen (bspw. Schneefang-, Blitzschutz-, Solar- oder Photovoltaikanlagen) möglich.
Teilnehmer am Ortstermin:	Nur der Sachverständige. Die betreibende Gläubigerin sagte eine Teilnahme im Vorfeld ab. Der Schuldner reagierte auf die Einladung nicht und war beim Ortsbesichtigungstermin auch nach Verstreichen einer angemessenen Wartefrist nicht zugegen. Mehrere Klingelversuche blieben unbeantwortet.
Eigentümer gem. Grundbuch:	Entspricht namentlich dem Schuldner im vorliegenden Zwangsversteigerungsverfahren. Der Klarname ist dem Sachverständigen bekannt, wird hier jedoch aus Datenschutzgründen nicht genannt.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none">• unbeglaubigter Grundbuchabruf vom 01.10.2024• städtische Baulastenauskunft vom 24.09.2024 <p>Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen in digitaler Form beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none">• Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Liegenschaftskarte im Maßstab 1:500) vom 07.01.2025• Baugesuche <i>Schornsteineinbau</i> nebst Bauschein vom 14.05.1946, <i>Anbau eines Stalles, Einbau einer Garage und Waschküche</i> nebst Bauschein vom 20.06.1963 und <i>Neubau von Garagen und Wagenschuppen</i> nebst Baugenehmigung vom 15.09.1970• Behördliche Unterlagen und Auskünfte, insbesondere zur öffentlich-rechtlichen Situation

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

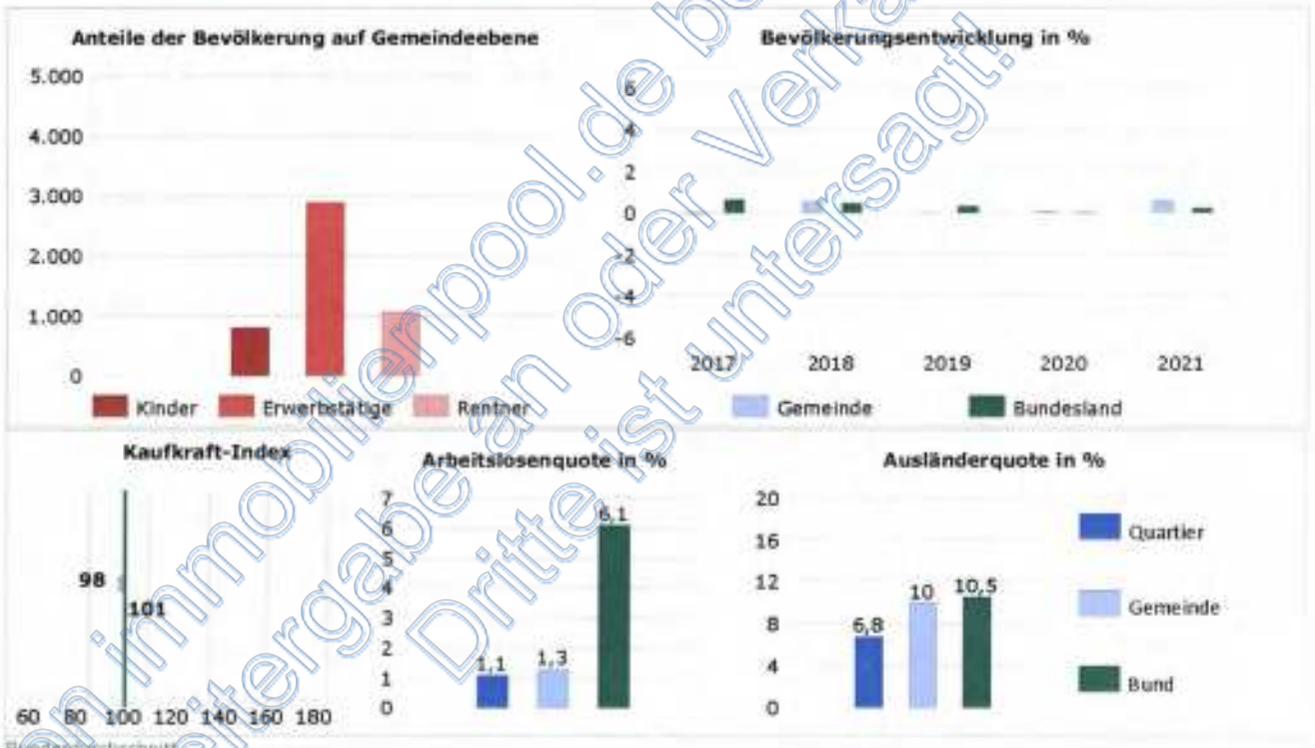
2.1.1 Großräumige Lage

GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Baden-Württemberg
Kreis	Sigmaringen
Gemeindetyp	Verstädterte Räume - ländliche Kreise, sonstige Gemeinden
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Stuttgart (70,2 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Sigmaringen, Stadt (8,8 km)

BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	4.766	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	25.639
Haushalte (Gemeinde)	2.463	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	26.573



Quelle:

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

Quelle Bevölkerungsentwicklung:

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

2.1.2 Kleinräumige Lage

MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)
Typische Bebauung (Quartier)

Arbeiter in kleinen Städten; Peripherie: Dörfer in Randlagen
1-2 Familienhäuser in homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR LUFTLI I

nächste Autobahnanschlussstelle (km)
nächster Bahnhof (km)
nächster ICE-Bahnhof (km)
nächster Flughafen (km)
nächster ÖPNV (km)

Anschlussstelle Stockach-Ost (34,2 km)
Bahnhof Storzinger (2,6 km)
Bahnhof Plochingen (67,4 km)
Stuttgart (60,9 km)
Bushaltestelle Frohnstetten Hilb (0,2 km)

VERSORGUNG / D ENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)

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

Maßstab (1:15.000)

Quelle:

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

Beeinträchtigungen:

keine Wesentlichen

Topografie:

im Wesentlichen eben;
Garten mit Südostausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 38,5 m
	<u>mittlere Tiefe:</u> ca. 34 m
	<u>Grundstücksgröße gem. Grundbuch:</u> 1.163 m ²
	<u>Bemerkungen:</u> fast trapezförmige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege einseitig vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	augenscheinlich in üblichem Umfang vorhanden: elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Grenzbebauung der Ost- und Westgrenze, nachbarliche Grenzbebauung der Ost- und Südgrenze; geringfügiger Überbau der Ostgrenze durch einen Stall (aufgrund von Geringfügigkeit wertmäßig unberücksichtigt); eingefriedet durch Mauer, Zaun und Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
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.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchabruf vom 01.10.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II folgende, wertmäßig unberücksichtigte Eintragung:

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs 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. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Eine behördliche Auskunft über das Bestehen einer Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG konnte nicht erteilt werden. Da in Abt. III des Grundbuchs keine Eintragung einer Förderbank besteht, wird davon ausgegangen, dass eine derartige Wohnpreisbindung nicht besteht.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 24.09.2024 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragung:

Am Wertermittlungsstichtag war auf dem Flurstück Nr. 66/5 im Grenzbereich zu dem Wertermittlungsobjekt keine Garage realisiert. Es wird vorliegend unterstellt, dass die vakante Garage nicht mehr existiert oder auch gar realisiert wurde, eine ggf. bestandene Baugenehmigung zwischenzeitig erloschen ist. Der Eintragung wird deshalb vorliegend kein Werteeinfluss beigemessen. Es wird davon ausgegangen, dass die bestehende Baulast gelöscht werden kann.

Denkmalschutz:

Das Gebäude ist nicht als Bau- und Kulturdenkmal in der Denkmalliste geführt. Das Grundstück liegt im Bereich eines archäologischen Denkmals, das in der Denkmalliste als Prüffall geführt wird. In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche bodendenkmalbetreffende Situation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen. Gemäß § 34 BauGB ist eine Bebauung zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Bodenordnungsverfahren: Da in Abteilung II des Grundbuchs 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 Wohnhaus mit Scheune bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Im Erdgeschoss und einem Garagen- und Wagenschuppen befindet sich jeweils ein Garagenstellplatz. Das Objekt ist augenscheinlich eigengenutzt. Es wurden keine Mietenden, Pachtenden, Gewerbebetriebe, Maschinen oder Betriebseinrichtungen offensichtlich.

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

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

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 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 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 Wohnhaus mit Scheune

3.1.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

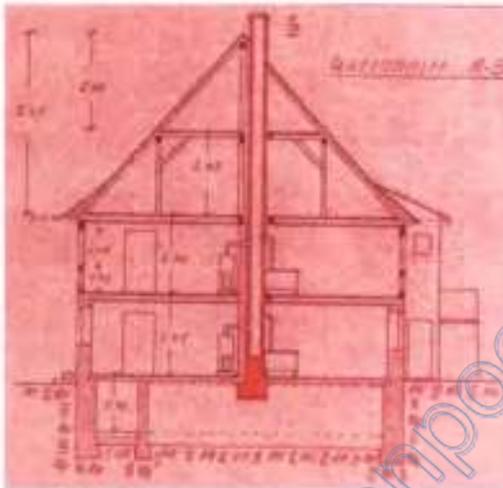
Gebäudeart:	Wohnhaus; zweigeschossig; teilunterkellert; nicht ausgebautes Dachgeschoss; freistehend; mit Scheunenanbau
Baujahr:	unbekannt, ca. 1930 gem. sachverständiger Schätzung; die älteste vorliegende Bauunterlage benennt einen Schorn- steineinbau vom 1946

Hinweis:

Für die Wertfindung sind insbesondere die Bauart, Bauqualität und Restnutzungsdauer (in Abhängigkeit evtl. erfolgter, wesentlicher Modernisierungen) entscheidend. Ein möglicherweise tatsächlich jüngeres, oder älteres Baujahr als vorgenannt zugrunde gelegt, ist deshalb i. d. R. nicht wesentlich wertbeeinflussend.

wesentliche Modernisierungen:

Nur im Rahmen der Instandhaltung wie bspw. die nur teilweise Erneuerung der Fenster 1999. Entsprechend dieses äußeren Eindrucks wird unterstellt, dass auch im Innenbereich nur teilweise Modernisierungen nach Ende der jeweiligen Nutzungsdauer stattfanden.

Bruttogrundfläche:

Die Berechnung der Bruttogrundfläche – BGF wurde vom Sachverständigen anhand der vorliegenden, plausibilisierten Grundrisse durchgeführt. 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 in Anlehnung an DIN 277 – Ausgabe 1987. 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. Zur Vermeidung der Vortäuschung einer nicht gegebenen Genauigkeit, werden die rechnerisch ermittelten Ansätze gerundet berücksichtigt.

Wohnhaus	
Kellergeschoss	
9,85 x 4,61	= 45,41 m ²
+ 2,50 x 5,15	= 12,88 m ² = 58,29 m ²
Erdgeschoss	
9,85 x 9,23	= 90,92 m ²
+ 2,00 x 1,00	= 2,00 m ² = 92,92 m ²
Obergeschoss	
9,85 x 9,23	= 90,92 m ²
+ 2,00 x 1,00	= 2,00 m ² = 92,92 m ²
Dachgeschoss	
9,85 x 9,23	= 90,92 m ²
Summe: 335,05 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 Wohngebäude stellt, entsprechen. Dies ist insbesondere bei Umbau-/ oder Modernisierungsarbeiten am Gebäude zu berücksichtigen.

Barrierefreiheit:

Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Die Türöffnungen sind nicht 90 cm breit oder breiter und nicht schwellenfrei. Eine barrierefreie Nachrüstung ist nicht 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.

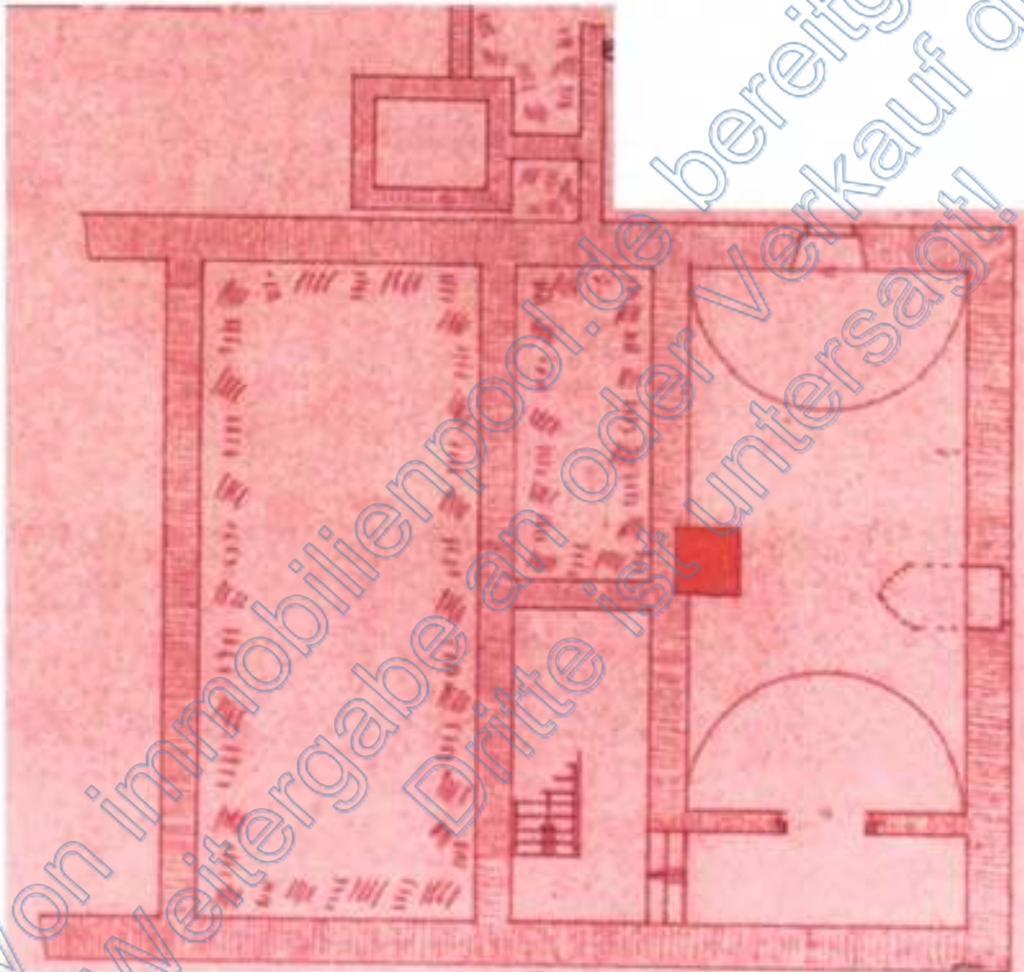
Außenansicht:

verputzt und gestrichen

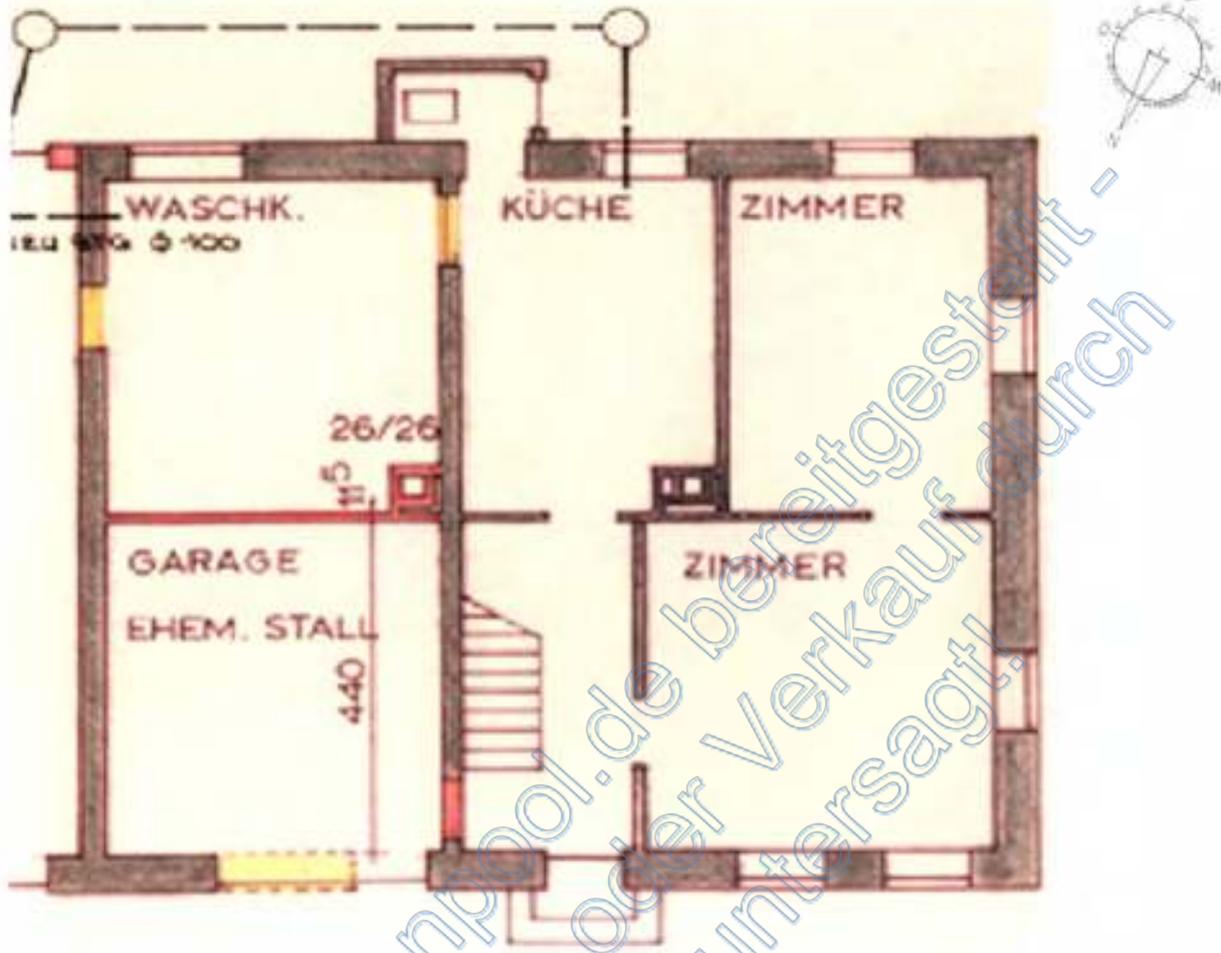
3.1.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Beigefügte Grundrisse dienen vorrangig der groben Anschauung. Der Sachverständige ist um eine Abbildung im Maßstab 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. 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.

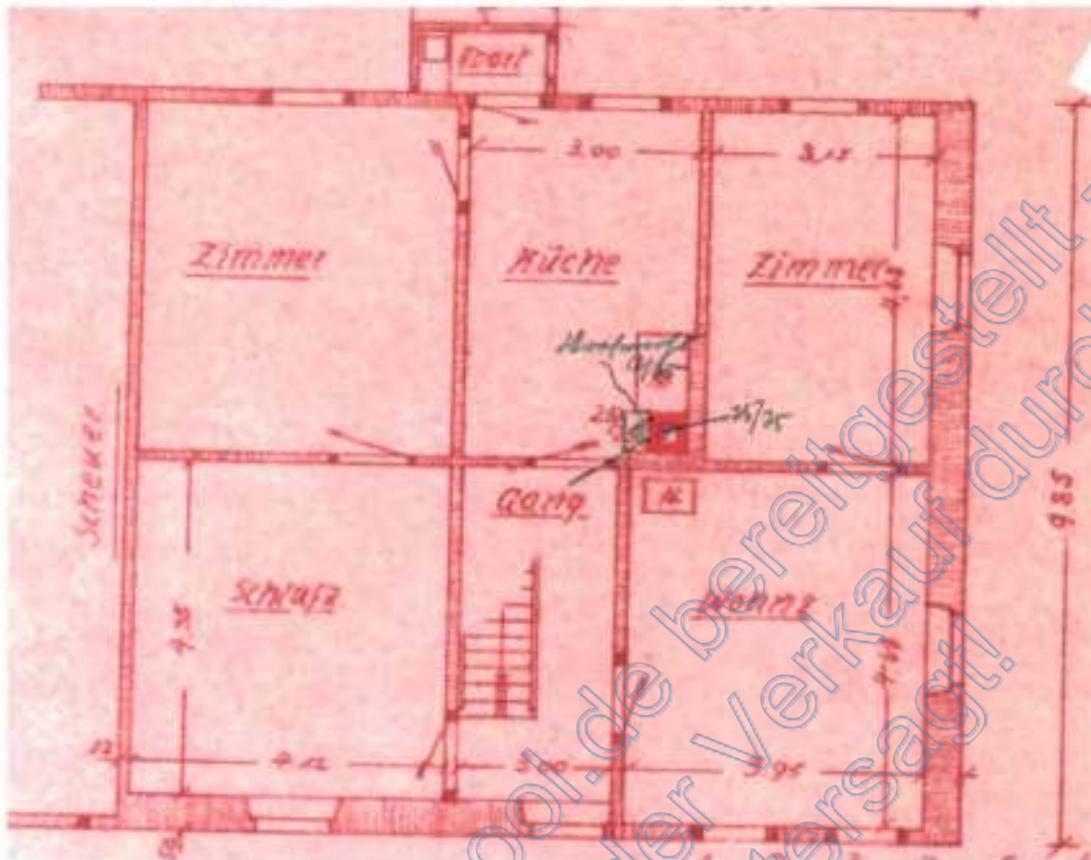
Kellergeschoss:



Erdgeschoss:



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

Obergeschoss:

Dachgeschoss:
nicht ausgebaut

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

Konstruktionsart: Massivbau, Fachwerk

Fundamente: Streifenfundament, Beton

Keller: Mauerwerk

Umfassungswände: Mauerwerk, Holzfachwerk mit Ausmauerung

Innenwände: Holzfachwerk mit Ausmauerung

Geschossdecken: Holzbalken;

Die Dämmung der obersten Geschossdecke ist im Falle eines Eigentümerwechsels innerhalb von zwei Jahren vorzunehmen. Begehbare, bisher ungedämmte oberste Geschossdecken beheizter Räume sind gemäß § 47 Abs. 3 und 4 GEG erst im Falle eines Eigentümerwechsels, der nach dem 1. Februar 2002 stattgefunden hat, von dem neuen Eigentümer zu dämmen. Die Frist beträgt ab dem ersten Eigentumsübergang (nach dem 1. Februar 2002) zwei Jahre.

Bei dem zu bewertenden Objekt ist eine oberste Geschossdecke vorhanden, die bisher vermutlich nicht gedämmt und demzufolge nach § 47 GEG zu dämmen ist. Die ungedämmte oberste Geschossdecke wird nicht durch einen Abschlag in der Verkehrswertermittlung berücksichtigt. Für den energetischen Standard im Herstellungsjahr war es typisch die oberste Geschossdecke nicht zu dämmen. Durch den Ansatz der entsprechenden Gebäudestandardstufe (bei den NHK) und dem Baujahresanpassungsfaktor (bei den Mieten) wird dies im Verkehrswert berücksichtigt. Aus diesem Grund ist kein zusätzlicher Abschlag für die fehlende Dämmung der obersten Geschossdecke vorzunehmen.

Treppen:

Holzkonstruktion

Hauseingang(sbereich):

Eingangstür aus Metall mit Lichtausschnitt

Dach:

Dachkonstruktion:

Holzdach

Dachform:

Sattel- oder Giebeldach

Dacheindeckung:

Dachziegel

Dachraum begehbar (besitzt Ausbaupotenzial);
Dachflächen ungedämmt

3.1.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:

zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen:

Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation:

einfache Ausstattung, technisch überaltert

Heizung:

vermutlich Einzelöfen

Lüftung:

keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung:

vermutlich Durchlauferhitzer oder Boiler

3.1.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Boden-, Wand- und Deckenbeläge:	vermutlich in überalterten, abgenutzten Zuständen
Fenster:	doppelt verglaste Fenster im Holzrahmen, tlw. Isolierglasfenster im Kunststoffrahmen, Baujahre 1999
Türen:	vermutlich in überalterten, abgenutzten Zuständen
sanitäre Installation:	vermutlich in überalterten, abgenutzten Zuständen
Zubehör (Küchenausstattung):	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 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?

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 OLGs Zweibrücken, Karlsruhe, Stuttgart und München entschieden.

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.

3.1.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe
Besonnung und Belichtung:	nach Süden ausgerichtete Wohnräume, baualterstypisch nur geringe Fensteröffnungen, relativ offene Nachbarbebauung
Bauschäden und Baumängel:	Baualterstypische Abnutzungen. Abnutzung eines Gebäudes erwächst aus der Benutzung eines Gebäudes (Bauteils). Abnutzungen werden sichtbar z. B. an ausgetretenen Treppenstufen, abgegriffenen Türdrückern, stumpfen Parkettböden etc. und sind ein Indikator für die Restnutzungsdauer bzw. das Baualter.

Verdacht auf Hausschwamm wurde nicht offensichtlich, es war allerdings keine Innenbesichtigung möglich;

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.

wirtschaftliche Wertminderungen:

unwirtschaftliche Grundrisse, "gefangene" Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen), mangelnde Wärmedämmung, mangelnder Schallschutz

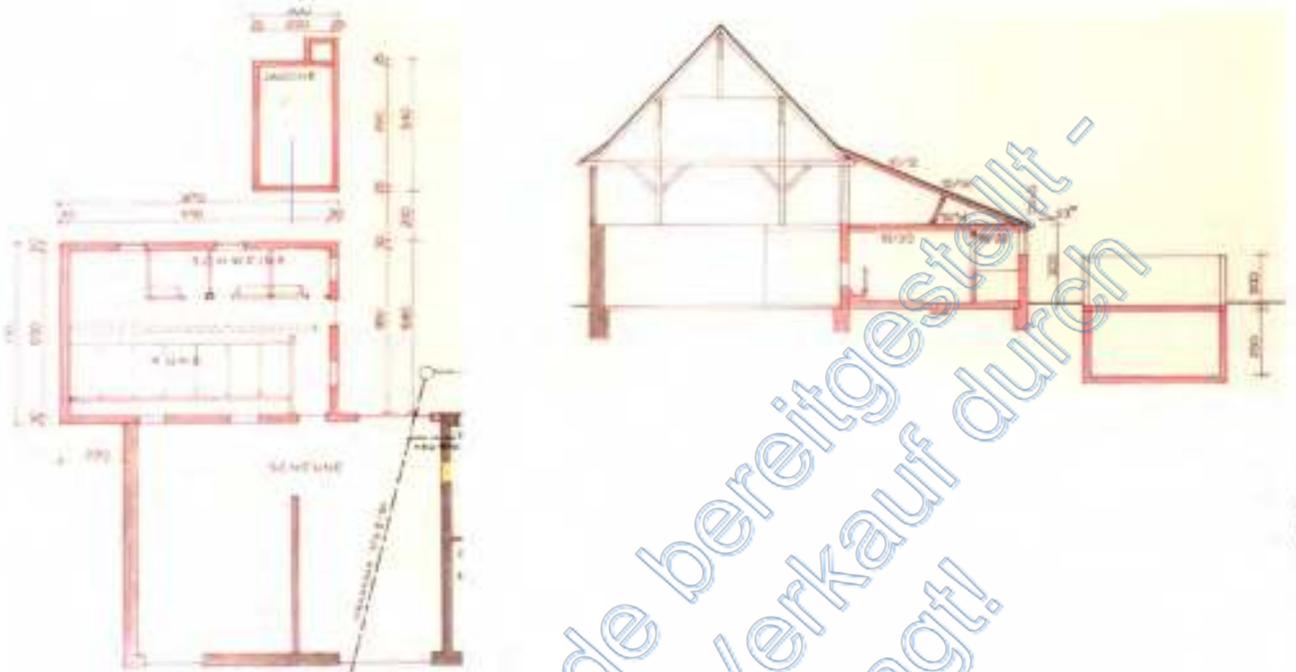
Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand ist erheblich abgenutzt. Das Gebäude wurde seit seiner Erstellung nicht durchgreifend modernisiert und macht einen vernachlässigten Gesamteindruck. Das Objekt ist ferner wirtschaftlich überaltert und entspricht insbesondere in energetischer Hinsicht sowie der Konzeption keinen modernen Wohnanforderungen und weist erhebliche Ausstattungsmängel und unzuweckmäßige Gebäudegrundrisse auf. Das Gebäude ist folglich nur noch eingeschränkt verwendungsfähig bzw. marktgängig.

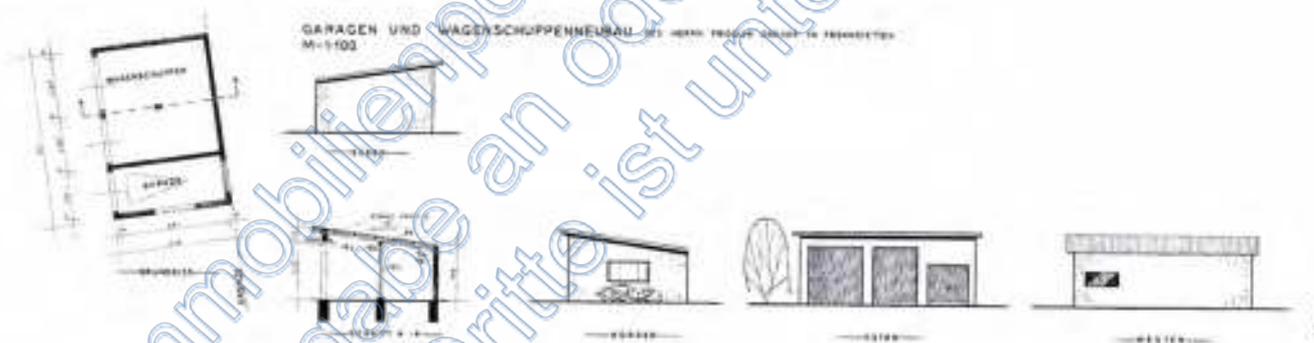
Die Grenze zur abgelaufenen Restnutzungsdauer ist erreicht, wenn z. B. Vermietungen nur noch gegen Übernahme der Bewirtschaftungskosten stattfinden und es keine Perspektive gibt, die eine andere Entwicklung erwarten lässt bzw. diese Situation bereits länger anhält. Solche Situationen können eintreten, 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.

3.2 Nebengebäude

angebaute Scheune und Stall



Garagen- und Wagenschuppen, Baujahr 1970



3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, Einfriedung (Mauer, Zaun, Hecken)

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.

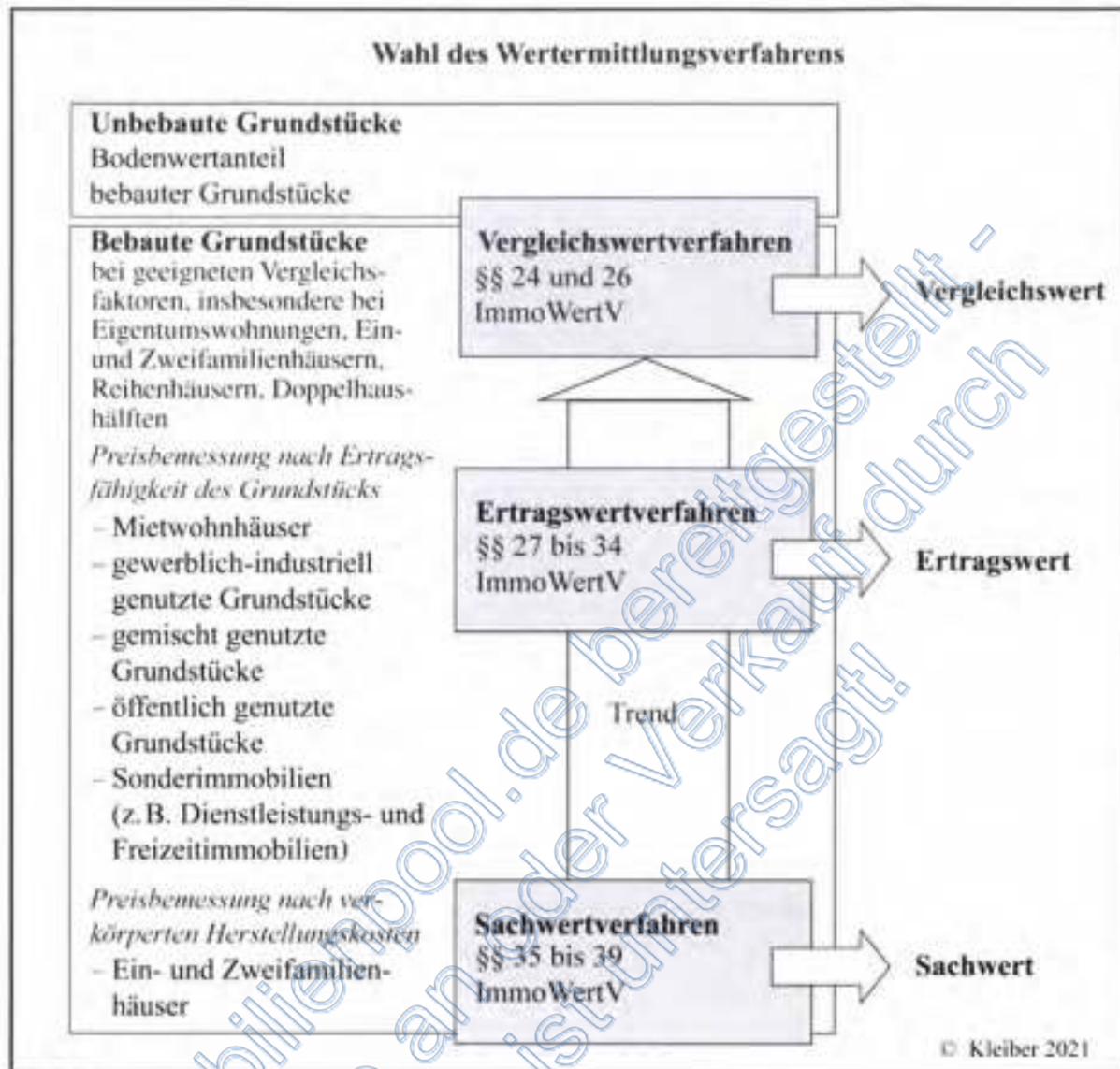
Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** ist möglich, wenn eine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist und auch hinreichend differenziert beschriebenen **Vergleichsfaktoren** des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks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



Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um ein Wohnhaus mit Scheune unbekanntes Baujahres, welches im Laufe der Jahre mehrmals erweitert und allenfalls im Rahmen der Instandhaltung teilweise modernisiert wurde, am Wertermittlungstichtag allerdings noch bewohnt ist. Derartige Objekte sind sehr individuell, somit nicht standardisiert und werden grundsätzlich nicht in solch einer Vielzahl am Markt gehandelt, dass eine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise abgeleitet werden kann. Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist deshalb nicht möglich.

Eine Nachfrage wird aufgrund der Bauart, Aufteilung und Lage überwiegend von Interessenten zur Eigennutzung erwartet. Ertragsaspekte spielen allenfalls eine nachrangige Rolle. Da es sich in der Folge um die Bewertung eines typischen Sachwertobjektes handelt, findet entsprechend das **Sachwertverfahren** (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV) Anwendung.

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

4.1 Bodenwertermittlung

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 Vergleichsverfahren (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 Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV).

Der **Bodenrichtwert** beträgt **55,- €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

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)	= 55,- €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	03.02.2025	× 1,0	E1

E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Bodenpreisentwicklung zwischen 2023 und 2024. Demnach wurde in diesem Zeitraum keine Bodenwertänderung abgeleitet, was vorliegend so auch bis zum Wertermittlungsstichtag unterstellt wird.

III. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 55,- €/m ²	
Fläche	× 1.163 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 63.965,- €	

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 03.02.2025 rd. 64.000,- €

4.2 Sachwertermittlung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

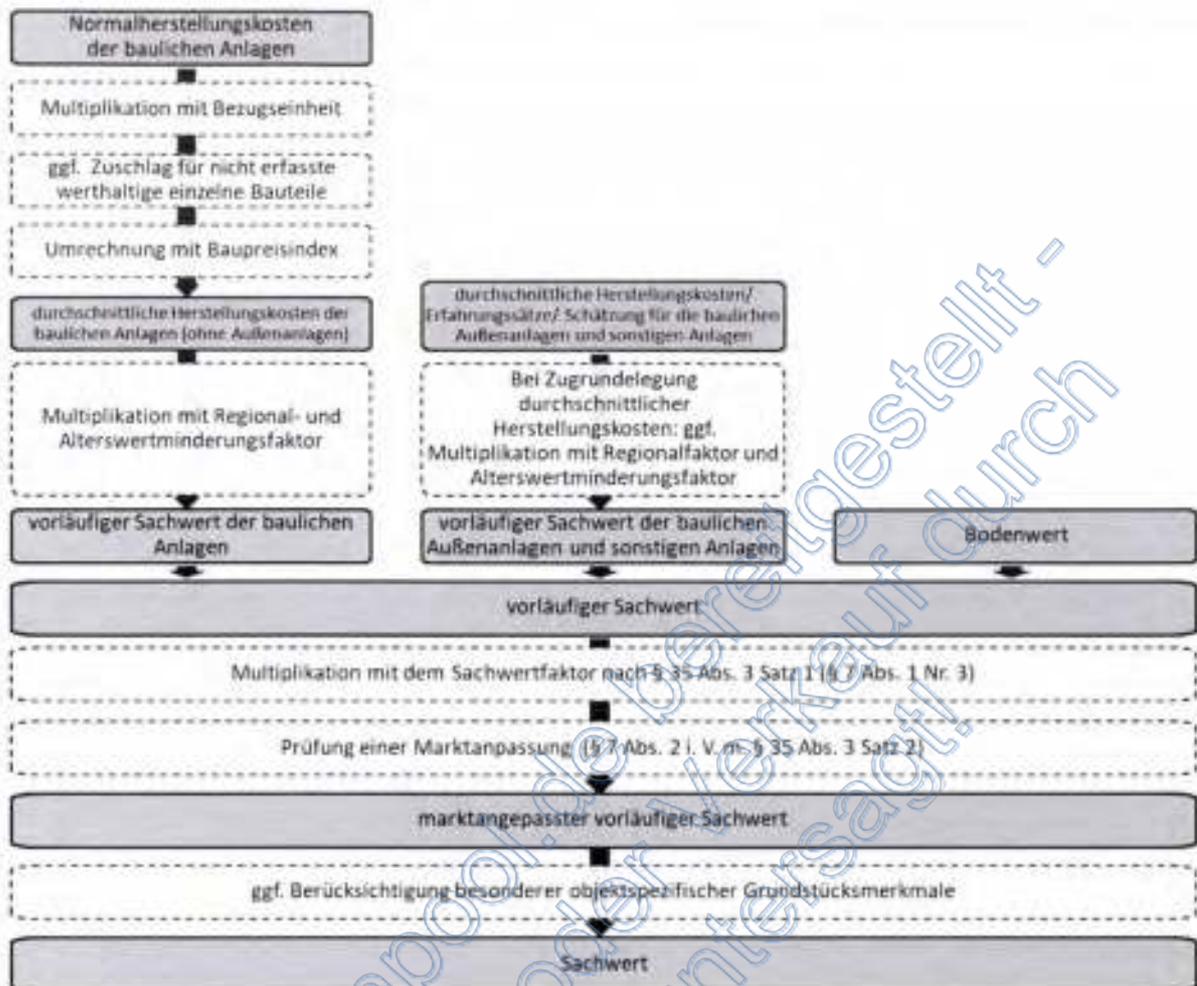
Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV).



4.2.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Bruttogrundfläche

In Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,

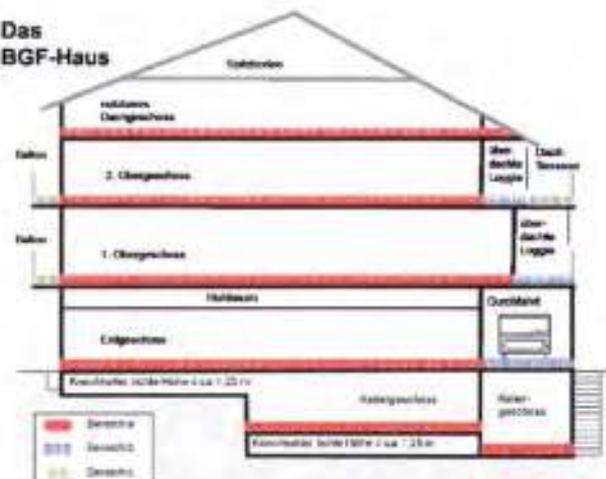
Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,

Bereich c: nicht überdeckt.

Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen. Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B.

Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen. Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

Das BGF-Haus



Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des (**Norm**)Gebäudes mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u. a. Ausbauschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind. Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

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 Wertermittlungsstichtag 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 Unterhaltungszustaus 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 Wertermittlungsstichtag 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, NHK 2010, WertR u. a.. Die Bemessung liegt in der fachgerechten Anwendung des Sachverständigen. Restnutzungsdauern sind standardisiert anzuwenden. Praxisorientierte Erfahrungswerte sind der „Stand der Dinge“.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Der Wertanteil von baulichen und sonstigen Außenanlagen wird in der breiten Anwendungspraxis in einer zumindest vom Ergebnis her durchaus zu akzeptierenden Weise mit einem pauschalen Zuschlag von i. d. R. 1 bis 5 v. H. des Gebäudesachwerts berücksichtigt. Diesem Erfahrungssatz liegt der Gedanke zu Grunde, dass der Wert der Außenanlagen in einem dementsprechenden Verhältnis zum Gebäudesachwert steht. Dieser Erfahrungssatz hat sich, von den angesprochenen Sonderfällen abgesehen, immer wieder bestätigt.

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Die erzielten Ergebnisse für den Marktanpassungsfaktor sind:

1. Je besser die Region, desto höher der Marktanpassungsfaktor (d. h. desto niedriger der Abschlag)
2. Je höher der Sachwert, desto niedriger der Faktor
3. Je höher die NHK pro m² Wohnfläche, desto niedriger der Faktor
4. Je besser die Ausstattung, desto höher der Faktor
5. Je größer das Grundstück, desto niedriger der Faktor
6. Bei sehr kleinen Wohnflächen zusätzlicher Abschlag

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

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

4.2.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohnhaus mit Scheune
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	560,- €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	335 m ²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	187.600,- €
Baupreisindex (BPI) 03.02.2025 (2010 = 100)	x	184,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	346.497,- €
Regionalfaktor	x	1,0
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	346.497,- €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		62 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		10 Jahre
• prozentual		83,87 %
• Faktor	x	0,1613
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	55.890,- €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		55.890,- €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (4 %)	+	2.236,- €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	58.126,- €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	64.000,- €
vorläufiger Sachwert	=	122.126,- €
Sachwertfaktor	x	1,0
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+/-	0,- €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	122.126,- €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	17.326,- €
Sachwert	=	104.800,- €
	rd.	100.000,- €

4.2.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Da der zuständige Gutachterausschuss keine Sachwertfaktoren zum Wertermittlungsstichtag abgeleitet bzw. veröffentlicht hat, wird auf den Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses Südlicher Landkreis Tuttlingen im Nachbarlandkreis zurückgegriffen. Die dabei zugrundeliegenden Märkte sind nach sachverständiger Einschätzung mit dem des Bewertungsobjektes weitestgehend vergleichbar. Hierzu wurde die ortsübliche Vergleichsmiete, der Bodenrichtwert, die Gemeindegröße, Strukturdaten und deren 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 Sachwertfaktoren nachfolgende Modellparameter verwendet:

Normalherstellungskosten	NHK 2010 gemäß Anlage 1 Sachwertrichtlinie und Anlage 4 ImmoWertV 21
Gebauestandard:	nach Standardmerkmalen und Standardstufen gemäß Anlage 2 Sachwertrichtlinie
Baunebenkosten:	In den NHK 2010 enthalten
Korrekturfaktoren für das Land, die Region und die Objektgröße:	1,00 - gemäß Beschluss des Gutachterausschusses im Jahr 2022
Bezugsmaßstab:	Brutto-Grundfläche gemäß Anlage 4 ImmoWertV 21
Baupreisindex:	Preisindex für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude vom Statistischen Bundesamt
Baujahr:	Ursprüngliches Baujahr
Gesamtnutzungsdauer:	Gemäß Anlage 3 Sachwertrichtlinie (NHK 2010), in Abhängigkeit vom Standard
Restnutzungsdauer:	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter, ggf. modifizierte Restnutzungsdauer, bei Modifizierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 2 ImmoWertV 21
Alterswertminderung:	linear
Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen:	pauschaler Ansatz in Euro
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile:	pauschaler Ansatz in Euro
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	Entsprechende Kaufpreisbereinigung
Bodenwert:	Abgabefrei, ungedämpft, angepasst an die Grundstücksgröße und GFZ
Grundstücksfläche:	marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße

Herstellungskosten**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010):****Ermittlung des Gebäudestandards:**

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %	0,5	0,5			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %	1,0				
Deckenkonstruktion und Treppen	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 %	67,5 %	32,5 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010:**Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: Doppel- und Reihenendhäuser
 Gebäudetyp: KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandar- danteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	535,-	67,5	361,-
2	595,-	32,5	193,-
3	685,-	0,0	0,-
4	825,-	0,0	0,-
5	1.035,-	0,0	0,-
gewogene, standardbezogene NHK 2010			= 554,-
gewogener Standard = 1,3			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	Doppel- und Reihenendhäuser
Gebäudeart:	EG, OG, nicht unterkellert, nicht ausgebaut DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandar- danteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	580,-	67,5	392,-
2	645,-	32,5	210,-
3	745,-	0,0	0,-
4	895,-	0,0	0,-
5	1.120,-	0,0	0,-
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 1,3			= 602,-

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäudeteil	NHK 2010	Anteil am Gesamtgebäude		NHK 2010-Anteil
	[€/m ² BGF]	BGF [m ²]	[%]	[€/m ² BGF]
Gebäudeteil 1	554,-	290	87	482,-
Gebäudeteil 2	602,-	45	13	78,-
gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =				560,-

Gesamtnutzungsdauer

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 1,3 beträgt demnach rd. 62 Jahre.

Restnutzungsdauer

Das Gebäude unbekanntes Baujahres wurde nicht (wesentlich) modernisiert und ist zweifelsfrei älter als der Gesamtnutzungsdauer entsprechenden 62 Jahre. Es ist allerdings am Wertermittlungsstichtag noch bewohnt und macht einen dementsprechenden Gesamteindruck. Es wird deshalb unterstellt, dass Instandhaltungsmaßnahmen insofern erfolgten, dass am Wertermittlungsstichtag noch von einer geringen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer auszugehen ist, die dann endet, wenn der derzeitige Bewohner auszieht. Die nächsten Erwerbenden werden aller Voraussicht nach das Grundstück freilegen und einer höherwertigeren Nutzung zuführen, oder dementsprechend komplett sanieren. Für derartige Bewertungsfälle wird eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 10 Jahren für angemessen erachtet.

Für die Nebengebäude (insbesondere die angebaute Scheune und der freistehende Wagen- und Garagenschuppen) wird eine altersbedingt geendete Nutzung unterstellt und dementsprechend keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer mehr berücksichtigt.

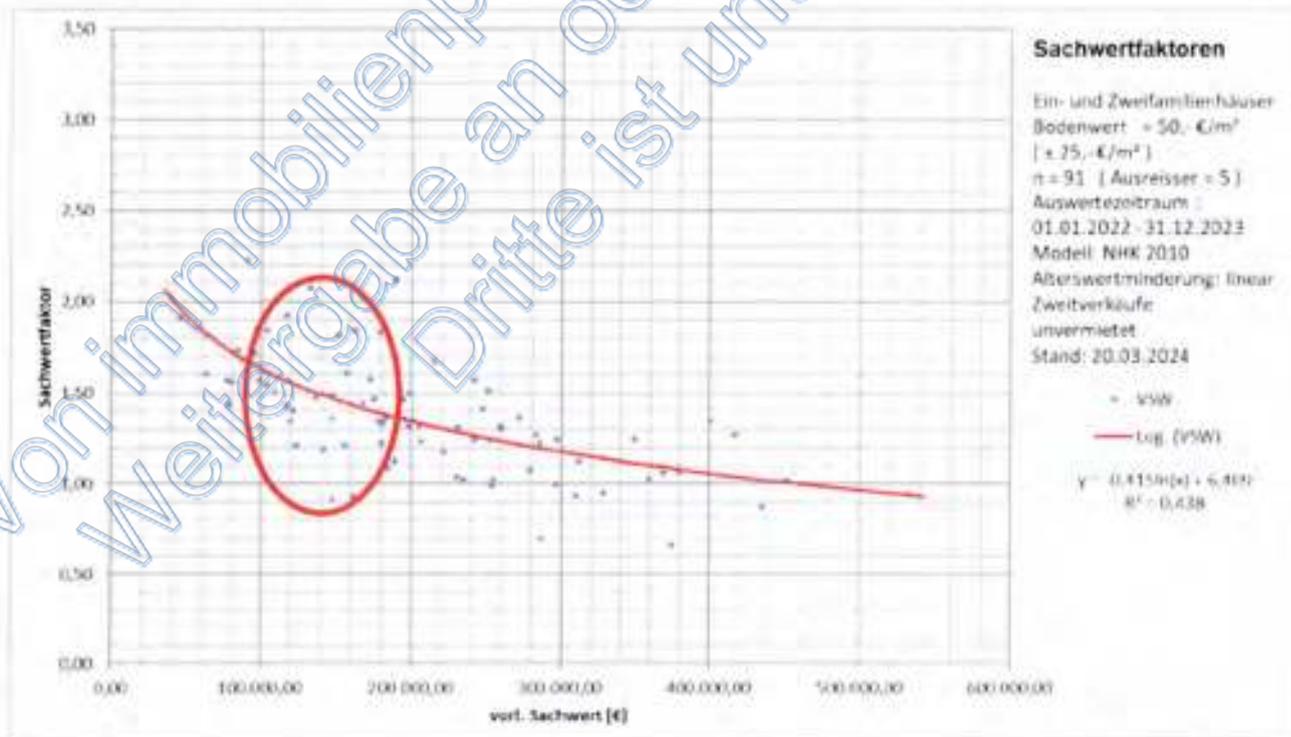
Außenanlagen

Vorliegend wird aufgrund der vor Ort festgestellten Umfänge ein Ansatz von 4 % berücksichtigt.

Sachwertfaktor

Da der zuständige Gutachterausschuss keine Sachwertfaktoren ableitet bzw. veröffentlicht, wird vorliegend auf den Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses des südlichen Landkreises Tuttlingen zurückgegriffen. Die in dem Marktbericht veröffentlichten Sachwertfaktoren eignen sich vorliegend insbesondere deshalb, da diese für vergleichbar wertige Bodenrichtwertzonen ausgewertet wurden. Zudem wurden die ortsüblichen Vergleichsmieten, die Bodenrichtwerte, die Gemeindegrößen, Strukturdaten und deren infrastrukturelle Anbindungen verglichen und als weitestgehend vergleichbar eingeschätzt.

Es werden folgende Sachwertfaktoren genannt:



Demnach liegen für mit dem vorliegenden Bewertungsfall vergleichbare Sachwertfaktoren in einem Bereich zwischen ca. 0,9 und 2,1 vor. Vorliegend handelt es sich um ein vergleichsweise altes Wohnhaus mit Scheune, für das nur noch aufgrund der derzeitigen Bewohnung eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer festgestellt wurde. Es wird davon ausgegangen, dass Erwerbende die Voraussetzung für eine längerfristige Nutzung schaffen werden. In der Folge ist der Sachwertfaktor am unteren Ende der ermittelten Spanne zu suchen und wird deshalb mit 1,0 für angemessen erachtet und angesetzt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die abgeleiteten Sachwertfaktoren wurden im Zeitraum 01.01.2022 bis 31.12.2023 abgeleitet. Als Stichtag wird deshalb der 01.01.2023 unterstellt. Es ist eine Anpassung zum Wertermittlungsstichtag vorzunehmen. Dies erfolgt vorliegend mit dem Index Europace: EPX hedonic:

Die von der Hypoport-Tochter Europace unter der Bezeichnung EPX monatlich veröffentlichten Indizes spiegeln die Kaufpreisentwicklung von selbst genutztem Wohneigentum wider. Ermittelt werden Werte für Eigentumswohnungen (neu und gebraucht zusammengefasst), neu errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Bestandseigenheime. Der Index basiert auf im Mittel etwa 30.000 privaten Immobilienfinanzierungen, die pro Monat über die B2B-Finanzplattform Europace abgewickelt werden; mehr als 300 Anbieter von Finanzprodukten nutzen sie. Ermittelt wird der Index mittels eines hedonischen Berechnungsverfahrens. Der Basiswert 100 wurde für August 2005 definiert. Neben den Indizes, die bundesweite Entwicklungen wiedergeben, erstellt Hypoport vierteljährlich Werte für 15 Ballungsräume. Die Daten werden in Zusammenarbeit mit Finpolconsult ermittelt.

Hauspreisindex EPX



EPX Hedonic Dezember 2024

Der EPX hedonic für Bestandshäuser lag zu Beginn des Jahres 2023 und zum Wertermittlungsstichtag ungefähr ähnlich. Die Statistik ist gleichermaßen von hoch- wie niedrigpreisigen Regionen beeinflusst. In eher niedrigpreisigen Regionen – wie im vorliegenden Bewertungsfall – war der Preisrückgang moderater als in den höherpreisigen Regionen. Vorliegend wird deshalb keine weitere Marktanpassung für angemessen beurteilt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Es ist ein Sicherheitsabschlag zu berücksichtigen. Das Gebäude konnte nicht von innen besichtigt werden. Der tatsächliche Ausbaugrad, die Ausstattung und der Zustand des Gebäudes in wesentlichen Bereichen 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 auftragsgemäß auf den äußeren Eindruck sowie die vorliegenden Unterlagen. 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 Unterhaltungstau sind mangels Zugang nicht bekannt. Das Risiko des Vorliegens von Baumängel und Bauschäden sowie Unterhaltungstau 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.

Die Höhe des Sicherheitsabschlags bemisst sich sowohl am vermuteten Wertverhältnis zwischen Roh- und Ausbau des Gebäudes, als auch an einem unterstellten Grad möglicher Beeinträchtigungen des Aus- und Rohbaus durch Mängel und Schäden. Aufgrund der Beschaffenheitsmerkmale des Gebäudes wird ein Verhältnis von 45 % Rohbau und 55 % Ausbau unterstellt.

Somit ergeben sich folgende Anteilsbeträge des Gebäudewertes:

Rohbauanteil 45 % von 55.890,- € = 25.151,- €
Ausbauanteil 55 % von 55.890,- € = 30.740,- €

In Unkenntnis der tatsächlich vorhandenen baulichen Situation wird angenommen, dass Abweichungen beim Normalherstellungskostenansatz, Baumängel, Bauschäden und Restfertigstellungsbedarf sowie ein unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand vorliegen können. Für die Zwecke der Wertermittlung wird daher eine auf Grundlage des äußeren Eindrucks freigeschätzte Minderung für den Wert des Rohbaus von 20 % und des Ausbaus von 40 % angenommen.

Kalkulatorischer Sicherheitsabschlag somit:

Rohbauanteil i. H. v. 25.151,- € x 20 % = 5.030,- €
Ausbauanteil i. H. v. 30.740,- € x 40 % = 12.296,- €

Summe: 5.030,- € + 12.296,- € = 17.326,- €

4.3 Plausibilisierung

Die Plausibilisierung erfolgt vorliegend mit den im verwendeten Grundstücksmarktbericht abgeleiteten Gebäudefaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser. Diese liegen demnach in einer Spanne zwischen 249,- € und 1.164,- €/m² Bruttogrundfläche.

Im vorliegenden Bewertungsfall liegt dieser Gebäudefaktor bei 122.126,- € vorläufiger, marktangepasster Sachwert / 335 m² Bruttogrundfläche = 365,- €/m²

Dieser bewegt sich innerhalb der ermittelten Spanne. Der ermittelte Sachwert ist insoweit plausibel.

4.4 Verkehrswert

Unter Wertermittlung wird der Vorgang der Ermittlung eines verlässlichen Markt-, Verkehrs- oder Beileihungswertes 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 durchschnittlich. Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem dem Baualter und unterlassenen Modernisierungsmaßnahmen entsprechend, vernachlässigten Gesamtzustand.

In den letzten Jahren ist das Angebot an Kaufimmobilien in der Region deutlich gestiegen. Zwischen Januar und September 2024 wurden 76 % mehr Wohnimmobilien angeboten als im gleichen Zeitraum 2021. Trotz eines leichten Rückgangs der Hypothekenzinsen seit Anfang 2024 bleibt die tatsächliche Anzahl der Immobilienkäufe hinter den Erwartungen zurück. Viele potenzielle Käufer weichen aufgrund der hohen Finanzierungskosten auf Mietobjekte aus, was zu einem erhöhten Angebot an Kaufimmobilien führt. Die Bauzinsen haben seit der Zinswende 2022 einen Anstieg erlebt, was die Finanzierung von Immobilien verteuert hat. Obwohl die Zinsen seit 2023 leicht gesunken sind, verbleiben sie auf einem höheren Niveau als vor der Zinswende. Diese Entwicklung beeinflusst die Kaufbereitschaft potenzieller Immobilienerwerber. Der Markt für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Objekte in der Region ist durch ein erhöhtes Angebot und eine moderate Nachfrage gekennzeichnet. Die gestiegenen Finanzierungskosten aufgrund höherer Zinsen tragen dazu bei, dass viele Interessenten zurückhaltend agieren oder alternative Wohnformen in Betracht ziehen. Für Käufer können die aktuellen Marktbedingungen jedoch Verhandlungsspielraum bieten, insbesondere bei Bestandsimmobilien mit Sanierungsbedarf.

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. Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es sich bei Wohnhäusern mit Scheunen um Gebäude handelt, die regelmäßig zur Eigennutzung errichtet und gehandelt werden und es sich deshalb um **Sachwertobjekte** handelt.

Der **Sachwert** wurde marktangepasst, plausibilisiert und zum Wertermittlungsstichtag mit **rd. 100.000,- €** ermittelt. Ertragsaspekte spielen im vorliegenden Fall allenfalls eine nachrangige Rolle. Eine Nachfrage für vergleichbare Wohnhäuser in vergleichbaren Lagen erfolgt erfahrungsgemäß durch potentiell Eigennutzende. Der marktangepasste Sachwert führt regelmäßig zum Verkehrswert. Es erscheint insofern als folgerichtig, den Verkehrswert entsprechend dem plausibilisierten, marktangepassten Sachwert abzuleiten.

Der **Verkehrswert** für das mit einem **Wohnhaus mit Scheune** bebaute Grundstück in **72510 Stetten am kalten Markt-Frohnstetten, Schmeienstraße 4** wird zum **Wertermittlungsstichtag 03.02.2025**, gleich dem plausibilisierten, marktangepassten Sachwert geschätzt, mit rd.

100.000 €

in Worten: einhunderttausend Euro

Balingen, den 27.02.2025

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

Von der IHK Reutlingen öffentlich bestellt 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 Eingangsverfahren und ein Studium an einem akkreditierten Institut und befolgen u. a. einen strengen Verhaltenskodex mit dem Schwerpunkt des Kundenschutzes.

Hinweise zum Urheberrecht, Haftung und Datenschutz

Urheberrecht, 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@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

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

ImmoWertA:

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung

SW-RL:

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

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] 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 08.01.2025) 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. 1:500
- Anlage 3: Ansichten (ohne Maßstabsangabe)
- Anlage 4: Grundbuchabruf (ohne Abt. I und III)

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

Anlage 1: Fotos

Seite 1 von 2



Bild 1: Vorderansicht



Bild 2: Vorder- und Giebelansicht

Anlage 1: Fotos

Seite 2 von 2



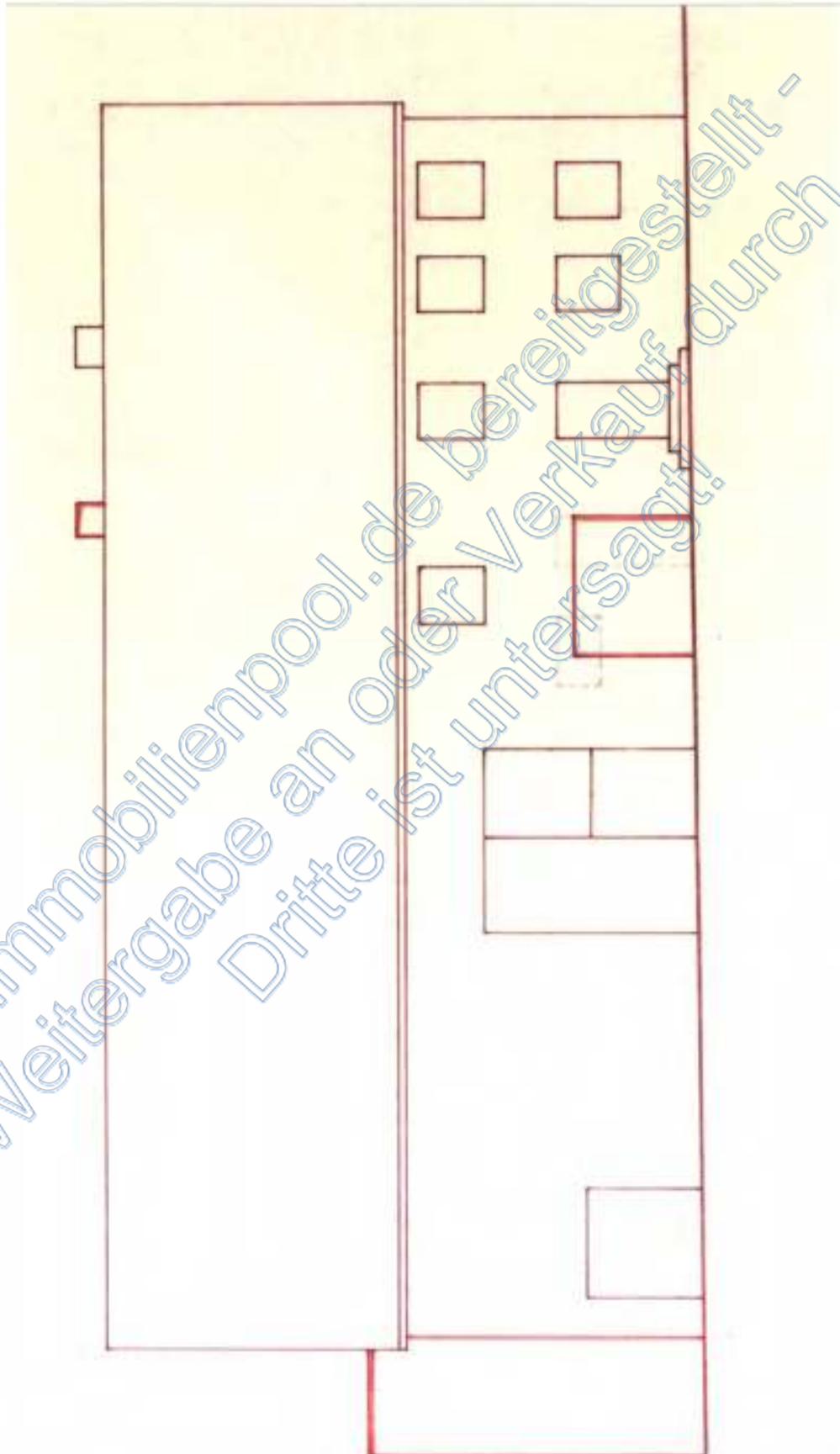
Bild 3: Giebelansicht



Bild 4: Haustüre

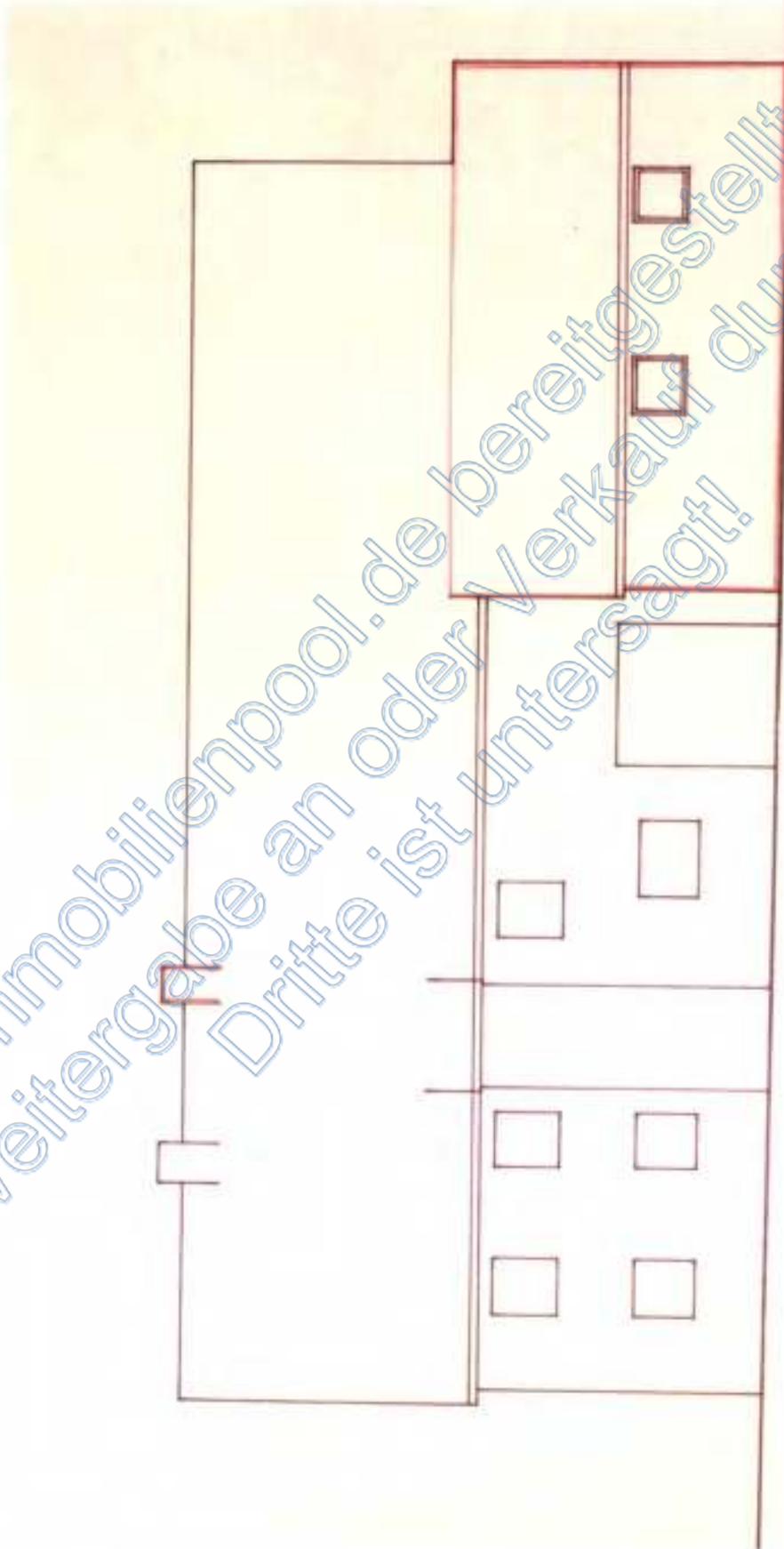
Anlage 3: Ansichten (ohne Maßstabsangabe)

Seite 1 von 3



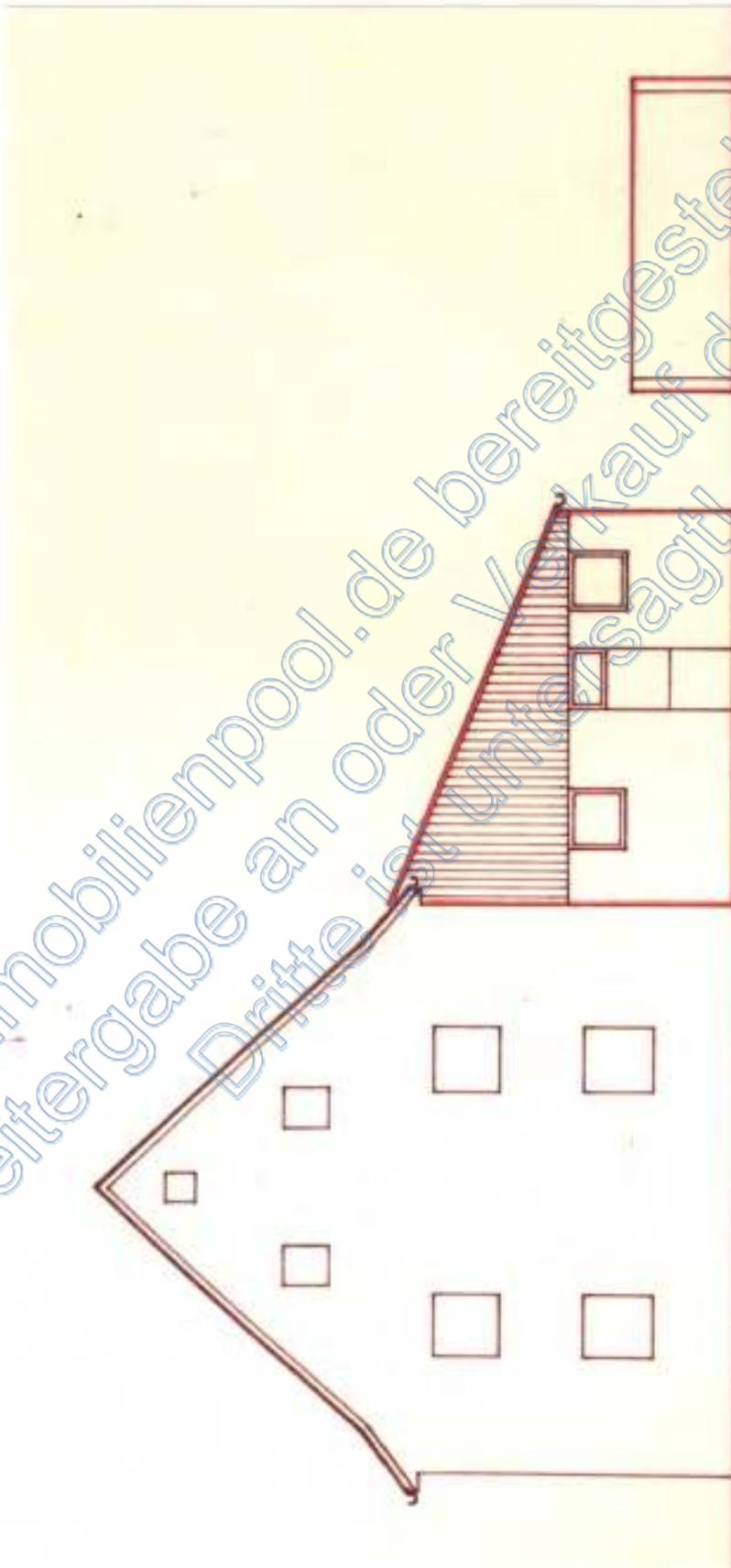
Anlage 3: Ansichten (ohne Maßstabsangabe)

Seite 2 von 3



Anlage 3: Ansichten (ohne Maßstabsangabe)

Seite 3 von 3



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

Anlage 4: Grundbuchabruf (ohne Abt. I und III)

Seite 2 von 6

Amtsgericht Auedingen

Aufschrift
Einlageblatt

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

Dieser Ausdruck wird nicht unterschrieben und gilt als beglaubigte Abschrift.
Datum des Abrufs: 01.10.2024 13:20:01
Letzte Änderung am: 01.10.2024

Seite 2 von 10