

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!**

Alexander Schwehr

Dipl. Sachverständiger (DIA)

Für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Tel. (0 76 82) 92 64 28

Fax (0 75 82) 92 65 78

Mobil (0171) 69 80 111

Alexander Schwehr, Dipl. Sachverständiger (DIA) 88422 Bad Buchau, Immenhardtsstraße 2

Amtsgericht Ulm
Frau Weiß
Az.: 1 K 56/25
Zeughausgasse 14

89073 Ulm

88422 Bad Buchau Immenhardtsstraße 2

www.schwehr-immobilien.de

alexander.schwehr@t-online.de



Datum: 02.04.2026

Az.: 1 K 56/25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem

Wohnhaus bebaute Grundstück
in 89597 Munderkingen, Senfgasse 2

Es handelt sich um ein Grundstück in mittlerer Wohnlage und guter Geschäftslage. Laut vorliegenden Bauunterlagen und Auskünfte VG Munderkingen ist ein Grundbaujahr nicht ermittelbar. Es wird ein Baujahr mit ca. 1900 -er alter - geschätzt angenommen. Laut Planunterlagen ergibt sich für die Einheit (ehemalige Bäckerei) im Erdgeschoss ca. 116,39 m² Nutzfläche. Für die Wohnung im Obergeschoss ca. 147,20 m² Wohnfläche, für die Wohnung im Dachgeschoss ca. 105,00 m² Wohnfläche. Die Grundstücksgröße beträgt laut vorliegendem Grundbuchauszug 342 m². Die Grundstücksgröße (1/2 Anteil nach altem Württembergischen Recht) beträgt laut vorliegendem Grundbuchauszug 13 m². Die Richtigkeit der vorliegenden Planunterlagen/Berechnungen wird angenommen. Für die Richtigkeit der vorliegenden Unterlagen wird vom SV keine Haftung übernommen. Es besteht ein nicht reparierter Wasserschaden der sehr wahrscheinlich vom Dachgeschoss (Dusche/WC) bis zum Erdgeschoss (ehemalige Backstube reicht).

Auftraggeber:

Amtsgericht Ulm, Rechtspflegerin Frau Weiß, Zeughausgasse 14, 89073 Ulm

Betreibende Gläubigerin:

Sparkasse Neu-Ulm – Illertissen, Vert. d. d. Vorstand
B5 Abwicklung, Gz.: Ulrich-Rau, 89231 Neu-Ulm, Insel 13

Schuldner:

Herr

Insolvenzverwalter:

für Herrn

Herr

Der Verkehrswert

wurde zum **Wertermittlungsstichtag 31.03.2026** mit rd. **250.000 €** ermittelt.
(besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt)

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 52 Seiten inkl. 11 Anlagen mit insgesamt 168 Seiten.
Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Zusammenfassung bewertungstechnischer Daten:

<u>Auftraggeber/Aktenzeichen:</u>	Amtsgericht Ulm, Rechtspflegerin Frau Weiß, Zeughausgasse 14, 89073 Ulm
<u>Grundstücks-/ Objektdaten:</u>	89597 Munderkingen Flst. Nr. 29/9, 342 m ² Gebäude- und Freifläche 89597 Munderkingen Flst. Nr. 29/10, 13 m ² (Anteil ½) Verkehrsfläche
<u>Objektart:</u>	Wohn- und ehemaliges Geschäftshaus
<u>Wertermittlungsstichtag:</u>	31.03.2026
<u>Bodenrichtwert:</u>	170 €/m ² Stichtag 01.01.2024
<u>Bodenwertanpassung:</u>	Laut GAA keine Anpassung an Wertermittlungsstichtag notwendig
<u>Bodenwert (ebf):</u>	170 €/m ² Gebäude- und Freifläche 85 €/m ² Verkehrsfläche
<u>Grundbaujahr/Fiktives Baujahr:</u>	Wohn- und ehemaliges Geschäftshaus 1900 Baujahr geschätzt angenommen. Grundbaujahr unbekannt -eher älter-
<u>Modernisierungen/Modernisierungspunkte:</u>	Wohn- und ehemaliges Geschäftshaus 1900 Baujahr geschätzt angenommen. Grundbaujahr unbekannt -eher älter- 4,2 Punkte geschätzt angenommen
<u>Gesamtnutzungsdauer:</u>	Wohn- und ehemaliges Geschäftshaus 1900 Baujahr geschätzt angenommen. Grundbaujahr unbekannt -eher älter- 80 Jahre angenommen
<u>Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:</u>	Wohn- und ehemaliges Geschäftshaus 1900 Baujahr geschätzt angenommen. Grundbaujahr unbekannt -eher älter- 22 Jahre angenommen
<u>Wohnfläche/Nutzfläche:</u>	<u>Erdgeschoss (ehemalige Bäckerei)</u> Die Nutzfläche beträgt ca. 116,39 m ² <u>Obergeschoss (Wohnung)</u> Die Wohnfläche beträgt ca. 147,20 m ² <u>Dachgeschoss (Wohnung)</u> Die Wohnfläche beträgt ca. 105,00 m ²
<u>Bruttogrundfläche:</u>	Wohn- und ehemaliges Geschäftshaus 1900 Baujahr geschätzt angenommen. Grundbaujahr unbekannt -eher älter- Die Bruttogrundfläche beträgt ca. 808,50 m ²

<u>Normalherstellungskosten:</u>	Wohn- und ehemaliges Geschäftshaus 1900 Baujahr geschätzt angenommen. Grundbaujahr unbekannt -eher älter- 622,00 € pro m ² BGF
<u>Baupreisindex:</u>	Wohn- und ehemaliges Geschäftshaus 1900 Baujahr geschätzt angenommen. Grundbaujahr unbekannt -eher älter- 190,6
<u>Alterswertminderung Linear:</u>	Wohn- und ehemaliges Geschäftshaus 1900 Baujahr geschätzt angenommen. Grundbaujahr unbekannt -eher älter- 72,50 % (0,275)
<u>Außenanlagen:</u>	Wohn- und ehemaliges Geschäftshaus 1900 Baujahr geschätzt angenommen. Grundbaujahr unbekannt -eher älter- 2,00 % (268.859,98 €) 5.377,20 €
<u>Sachwertfaktor:</u>	Wohn- und ehemaliges Geschäftshaus 1900 Baujahr geschätzt angenommen. Grundbaujahr unbekannt -eher älter- 0,92
<u>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG):</u>	-75.000 €
<u>Sachwert:</u>	rd 230.000 €

Nachhaltige marktübliche
Nettokaltmiete:

Wohn- und ehemaliges Geschäftshaus
1900 Baujahr geschätzt angenommen.
Grundbaujahr unbekannt - eher älter-

Die Nutzfläche EG beträgt ca. 116,39 m²
581,95 € monatlich und 6.983,40 € jährlich

Die Wohnfläche OG beträgt ca. 147,20 m²
971,52 € monatlich und 11.658,24 € jährlich

Die Wohnfläche DG beträgt ca. 105,00 m²
640,50 € monatlich und 7.686,00 € jährlich

Garage
40,00 € monatlich und 480,00 € jährlich

Gesamter monatlicher Rohertrag = 2.233,97 €
Gesamter jährlicher Rohertrag = 26.807,64 €

Bewirtschaftungskosten:

Wohn- und ehemaliges Geschäftshaus
1900 Baujahr geschätzt angenommen.
Grundbaujahr unbekannt - eher älter-
7.225,46 jährlich, 26,95 %

Liegenschaftszinssatz:

Wohn- und ehemaliges Geschäftshaus
1900 Baujahr geschätzt angenommen.
Grundbaujahr unbekannt - eher älter-
3,50 %

besondere objektspezifische
Grundstücksmerkmale (boG):

75.000 €

Ertragswert:

rd. 250.000 €

Verkehrswert:

250.000 €

monatlicher objektiver
Mietwert/Wohnwert rd.

rd. 2.235,00 €

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	7
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	7
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	7
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	8
2	Grund- und Bodenbeschreibung	9
2.1	Lage	9
2.1.1	Großräumige Lage	9
3	1. Untersuchungsgegenstand und methodische Ausgangspunkte	9
4	2. Makrolage	10
5	3. Mikrolage	11
6	4. Zusammenfassende gutachterliche Lagebeurteilung	12
7	Quellen-, Normen- und Rechtsprechungsverzeichnis	13
7.1	A. Gesetze, Verordnungen und Anwendungshinweise	13
7.2	B. Ausgewählte Rechtsprechung	13
7.3	C. Objektbezogene Unterlagen	14
7.4	D. Sonstige Quellen und amtliche/öffentliche Informationen	14
7.4.1	Kleinräumige Lage	14
7.5	Gestalt und Form	14
7.6	Erschließung, Baugrund etc.	15
7.7	Privatrechtliche Situation	15
7.8	Öffentlich-rechtliche Situation	16
7.8.1	Baulasten und Denkmalschutz	16
7.8.2	Bauplanungsrecht	17
7.8.3	Bauordnungsrecht	17
7.9	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	17
7.10	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	17
7.11	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	17
8	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	18
8.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	18
8.2	Wohnhaus	18
8.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	18
8.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	18
8.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	19
8.2.4	Raumausstattungen und Ausbauzustand	19
8.2.4.1	Wohn- und ehemaliges Geschäftshaus	19
8.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	21
8.3	Nebengebäude	21
8.4	Außenanlagen	21
9	Ermittlung des Verkehrswerts	22
9.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche	22
9.2	Verfahrenswahl mit Begründung	23
9.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Senfgasse 2 (29/9)“	24
9.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	24
9.4	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Senfgasse 2 (29/9)“	25

9.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	25
9.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	26
9.4.3	Ertragswertberechnung	28
9.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	29
9.5	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Senfgasse 2 (29/9)“	33
9.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	33
9.5.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	34
9.5.3	Sachwertberechnung	36
9.5.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	37
9.6	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Martinstraße (29/10) 1/2 Anteil“	42
9.6.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	42
9.7	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Martinstraße (29/10) 1/2 Anteil“	43
9.7.1	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	43
9.7.2	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	44
9.7.3	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	45
9.8	Verkehrswert	47
10	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	50
10.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	50
10.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	51
10.3	Verwendete fachspezifische Software	51
11	Verzeichnis der Anlagen	52

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohn- und ehemaligen Geschäftshaus
Objektadresse:	89597 Munderkingen, Senfgasse 2
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Munderkingen, Blatt 3946, lfd. Nr. 1; Grundbuch von Munderkingen, Blatt 3946, lfd. Nr. 2 zu 1 (1/2 Anteil nach altem Württembergischen Recht)
Katasterangaben:	Gemarkung Munderkingen, Flurstück 29/9, Fläche 342 m ² ; Gemarkung Munderkingen, Flurstück 29/10, Fläche 13 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Ulm vom 30.10.2025 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG Beweis erhoben werden über den Verkehrswert.
Wertermittlungstichtag:	31.03.2026
Qualitätsstichtag:	31.03.2026 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 11.02.2026 wurden die Beteiligten durch Einschreiben Einwurf vom 12.11.2025 fristgerecht eingeladen. Da das Grundstück zwischenzeitlich verkauft wurde war eine Innenbesichtigung mit den neuen Eigentümern erst zum 11.02.2026 möglich.
Umfang der Besichtigung etc.:	Untergeschoss konnte nicht besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Der neue Eigentümer und der Sachverständige. Weitere Beteiligte waren nicht anwesend.
Eigentümer:	Grundbuchstand und Adresse zum 14.10.2025 Herr
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • Grundbuchauszug ohne Abt. III vom 14.10.2025 - Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Copyright geschützte Landkarten, Lageplan 1:500 vom 12.11.2025. Liegenschaftskataster-auszug. Keine Weitergabe an Dritte. Vom SV wird keine Haftung übernommen. • Stadtverwaltung/Gemeindeverwaltung/LRA, Grundbuchzentralarchiv bezüglich notwendiger Auskünfte sowie Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte usw.) nicht vollständig aber in ausreichender Form • Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohn- und Nutzflächen • Bericht Insolvenzverwalter • Stadtverwaltung/Gemeindeverwaltung/LRA, Grundbuchzentralarchiv bezüglich notwendiger Auskünfte • Internetrecherchen. Auswertungen Mieten und Pachten, Schadensbewertung, Liegenschaftszinssatz, Sachwertfaktor

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

A. Beantwortung der Fragen des Gerichtsauftrages

- a.) Wer Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) ist (Name und Anschrift) sowie der Höhe des Wohngeldes bei Wohnungs- oder Teileigentum:

Laut neuem Eigentümer wird das Grundstück selbst verwaltet.

- b.) Welche Mieter und Pächter vorhanden sind (Name und Anschrift), die Beiträge im Sinne des § 57 c ZVG geleistet haben

Laut neuem Eigentümer wird das Grundstück von Familienmitgliedern genutzt.

- c.) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Zubehör)

Laut neuem Eigentümer wird kein Gewerbebetrieb geführt.

- d.) ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt wurden (Art und Umfang);

Laut neuem Eigentümer und aufgrund der örtlichen Feststellungen sind keine Maschinen- und Betriebseinrichtungen vorhanden die noch einen Restwert darstellen.

- e.) ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen

Lt. Auskunft, LRA Alb-Donau-Kreis bestehen aktuell keine bekannten baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen.

Im Baulastenbuch sind keine Einträge vorhanden.

- f.) ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne der GEG vorliegt

Es liegt kein Energieausweis oder Energiepass im Sinne des GEG vor.

- g.) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht

augenscheinlich wurde kein Hausschwamm wahrgenommen.

innen wurde ein Wasserschaden/Baumangel festgestellt. Bereich Backstube im EG, WC OG.

- h.) über den baulichen Zustand und etwa anstehende Reparaturen

**nach dem äußeren Eindruck und augenscheinlich kann der bauliche Zustand mit baujahrsge-
mäß angenommen werden mit einem Unterhaltungstau und tlw. mit Bauschäden und tlw. mit
Baumängeln.**

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Baden-Württemberg
Kreis: Alb-Donau-Kreis

Ort und Einwohnerzahl: Munderkingen (ca. 5.422 Einwohner) Stand Anfang 2026

überörtliche Anbindung / Entfernungen: nächstgelegene größere Städte:

Ulm	(ca. 36 km entfernt)
Memmingen	(ca. 88 km entfernt)
Stuttgart	(ca. 110 km entfernt)
München	(ca. 180 km entfernt)

Munderkingen ist Sitz des 1973 gegründeten Gemeindeverwaltungsverbands Verwaltungsgemeinschaft Munderkingen, dem neben der Stadt die Gemeinden Emeringen, Emerkingen, Grundsheim, Hausen am Bussen, Lauterach, Obermarchtal, Oberstadion, Rechtenstein, Rottenacker, Untermarchtal, Unterstadion und Unterwachingen angehören.

Munderkingen liegt an der Donautalbahn von Donaueschingen nach Ulm. Es besteht mit Regional-Express-Zügen ein Stundentakt nach Ulm und Sigmaringen und mit Interregio-Express-Zügen ein Zwei-Stunden-Takt nach Tuttlingen, Donaueschingen und Neustadt (Schwarzwald). Munderkingen ist dem Donau-Iller-Nahverkehrsverbund angeschlossen.

Munderkingen verfügt je über eine Grund-, Haupt-, Real- und Förderschule. Ein Gymnasium gibt es in Munderkingen nicht, obwohl die Stadt früher eine eigene Lateinschule besaß. Die nächsten Schulstädte sind Ehingen (Donau) und Biberach an der Riß. Die Erwachsenenbildung wird von der stadt eigenen Volkshochschule organisiert.

3 1. Untersuchungsgegenstand und methodische Ausgangspunkte

Die nachfolgende Darstellung dient der wertrelevanten Einordnung der Makro- und Mikrolage des Bewertungsobjekts im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens. Maßgeblich ist nicht eine allgemein beschreibende Ortsdarstellung, sondern die Ausarbeitung jener Lageumstände, die sich typischerweise auf Marktgängigkeit, Nutzbarkeit, Vermietbarkeit, Drittverwendungsfähigkeit und Preisbildung auswirken. Ausgangspunkt sind § 194 BauGB sowie § 2 ImmoWertV; danach sind die allgemeinen Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag und der konkrete Grundstückszustand am Qualitätsstichtag maßgeblich [N1] [N2].

Die Aussagen beruhen auf den vorliegenden Kataster-, Karten-, Bodenrichtwert- und Objektunterlagen, auf amtlichen und kommunalen Informationen sowie auf allgemein zugänglichen öffentlichen Quellen. Soweit einzelne Lageaspekte nicht durch amtliche Einzelbescheide, sondern durch Karten- oder Ortsstrukturinformationen beschrieben werden, ist dies ausdrücklich als sachverständige Lageeinordnung und nicht als rechtsverbindliche Feststellung zu verstehen.

4 2. Makrolage

Munderkingen ist eine Kleinstadt im Alb-Donau-Kreis in Baden-Württemberg und liegt in einer Donauschleife am Südrand der Schwäbischen Alb. Die Stadt selbst beschreibt ihre Lage als historisch geprägte Donaustadt mit enger Altstadtstruktur; diese Selbstdarstellung stimmt mit den beigelegten Kataster- und Luftbildunterlagen im Grundsatz überein [A10] [Q1]. Nach der amtlichen Bevölkerungsfortschreibung des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg hatte Munderkingen zum 30.06.2024 5.360 Einwohner. Damit handelt es sich nicht um einen großstädtischen, sondern um einen klein- bis mittelzentral geprägten Teilmarkt mit überschaubarer Marktbreite und im Regelfall begrenzter Transaktionszahl [Q2].

Wirtschaftsgeographisch ist der Standort dem ländlich-kleinstädtischen Raum des südöstlichen Baden-Württemberg zuzuordnen. Daraus folgt für Wohnimmobilien regelmäßig eine im Vergleich zu Oberzentren geringere Marktliquidität, zugleich aber eine im Altstadtkern häufig stabile lokale Nachfrage nach zentral gelegenen Wohn- und Mischobjekten. Für das vorliegende Objekt ist von Bedeutung, dass der örtliche Teilmarkt im Kerngebiet nicht durch klassische suburban-eigengenutzte Einfamilienhausstrukturen, sondern durch innerörtliche Mischnutzungen, ältere Bestandsbebauung und kleinteilige Parzellen geprägt ist [A10] [Q1].

Die verkehrliche Erreichbarkeit ist für den kleinstädtischen Maßstab als ordentlich einzuordnen. Die Stadt ist regional straßenseitig angeschlossen; zudem besteht eine Schienenanbindung im Donautalraum, was den Standort im regionalen Pendler- und Versorgungsgefüge grundsätzlich stärkt. Gleichwohl liegt kein hochfrequentierter Oberzentrumslagevorteil vor. Wertrelevant ist dies vor allem dahingehend, dass die Makrolage die Nachfrage nach zentral gelegenen Wohnnutzungen stützt, für spezialisierte gewerbliche Nachnutzungen jedoch keinen überregionalen Sog entfaltet.

Demografisch ist aus der Kleinstadtstruktur mit begrenztem, aber nicht atypisch schwachem Nachfragefundament zu rechnen. Für Verkehrswertzwecke ist deshalb von einer grundsätzlich vorhandenen, jedoch nicht beliebig tiefen Nachfrage auszugehen. Dies bedeutet: marktübliche, gut instand gehaltene Wohnimmobilien bleiben im Grundsatz handelbar; Objekte mit besonderem Instandsetzungssatz oder atypischer Mischnutzung erfahren in solchen Teilmärkten häufig stärkere Preisabschläge als in großstädtischen Lagen, weil die Zahl der Interessenten kleiner ist und die Risikoaversion des Käuferkreises höher ausfällt.

5 3. Mikrolage

Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb des historischen und kleinteilig parzellierten Altstadtbereichs von Munderkingen. Die Kartasterkarte und die beigefügten Luftbilder zeigen eine dichte, geschlossene bzw. annähernd geschlossene Bebauung mit enger Straßenführung und innerstädtischer Parzellenstruktur. Das Grundstück ist der Adresse Senfgasse 2 zugeordnet; die nähere Umgebung wird von Wohn- und Geschäftshäusern, innerörtlichen Erschließungsflächen sowie weiteren dicht stehenden Altstadtgebäuden geprägt [A10] [A7].

Der Gebietscharakter ist als innerörtliche gemischte Baufläche einzuordnen. Dies wird nicht nur durch die tatsächliche Bebauung, sondern auch durch die schriftliche Bodenrichtwertauskunft des gemeinsamen Gutachterausschusses bestätigt, die für das Grundstück die Art der baulichen Nutzung „M gemischte Baufläche“ ausweist [A2]. Aus dieser Einordnung folgt wertrelevant, dass sowohl Wohn- als auch wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen dem Standortbild entsprechen. Für das konkret zu bewertende Wohn- und Geschäftshaus stützt dies grundsätzlich die planungs- und marktseitige Vorstellbarkeit einer Mischnutzung.

Die fußläufige Versorgung ist innerstädtisch typisch günstig zu bewerten. Aus der Lage im Ortskern folgt eine kurze Distanz zu den zentralen Einrichtungen einer Kleinstadt, insbesondere zu Nahversorgung, kommunalen Einrichtungen und sonstigen Dienstleistungsangeboten. Dies ist für Wohnnutzungen als wertstabilisierend zu würdigen. Für die ehemalige gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss ist die zentrale Altstadtlage grundsätzlich positiv, allerdings nur dann voll werthaltig, wenn der bauliche Zustand eine marktfähige Vermietung oder Eigennutzung zulässt.

Straßenbild und Aufenthaltsqualität sind ambivalent. Positiv wirkt der historische Altstadtcharakter mit kurzer Wegebeziehung und zentraler Lage. Negativ zu berücksichtigen sind die engen Parzellenverhältnisse, die dichte Nachbarbebauung, die begrenzten Freiflächenreserven sowie die regelmäßig eingeschränkte Stellplatzsituation. In der Mikrolage entstehen daraus typische Altstadtvor- und -nachteile: hohe Zentralität und Identität des Standorts einerseits, eingeschränkte Andienungs-, Belichtungs-, Abstands- und Parkierungsmöglichkeiten andererseits [A10].

Für die Privatsphäre und Einsehbarkeit ist von einer verdichteten innerstädtischen Situation auszugehen. Größere Garten- oder Abstandszonen, wie sie in aufgelockerter Wohnbebauung üblich wären, bestehen hier nach Kartenlage nicht. Für reine Eigennutzer mit hohem Anspruch an abgeschirmte Außenbereiche ist dies eher neutral bis leicht nachteilig; für marktübliche kleinstädtische Wohnnutzung in der Altstadt ist dies jedoch überwiegend standorttypisch und damit nur eingeschränkt wertmindernd.

Besondere Aufmerksamkeit verdient die Lage zum Gewässer-raum der Donau. Die beigefügten Überflutungsflächenkarten zeigen größere hochwasserrelevante Bereiche im Stadtgebiet; das Bewertungsobjekt erscheint nach der vorliegenden Kartendarstellung im innerstädtischen Bereich, ohne dass aus den beigefügten Übersichten eine zweifelsfreie unmittelbare Betroffenheit des konkreten Gebäudes abgeleitet werden kann. Für das Hauptgutachten empfiehlt sich deshalb eine trennscharfe amtliche Einzelprüfung, ob und in welchem Umfang hochwasserbezogene Restriktionen oder Risikohinweise das konkrete Grundstück betreffen [A10].

6 4. Zusammenfassende gutachterliche Lagebeurteilung

Zusammenfassend ist die Makrolage als kleinstädtisch, regional eingebunden und für zentrale Wohnnutzungen grundsätzlich tragfähig einzuordnen. Eine überdurchschnittlich dynamische Großstadt- oder Speckgürtellage liegt nicht vor. Die Mikrolage innerhalb der Altstadt ist zentral,utzungsgemischt und für Wohnen sowie für kleinteilige gewerbliche Nutzung grundsätzlich geeignet. Wertsteigernd wirken die zentrale innerstädtische Lage, die fußläufige Versorgung und die städtebaulich etablierte Mischnutzungsstruktur. Neutral bis nur leicht positiv wirkt die historische Ortskernlage als solche; sie begründet keinen Luxuslagecharakter, stützt aber die Marktgängigkeit für typische Altnutzungen.

Wertmindernd wirken die für die Altstadtlage typischen engen Erschließungs- und Stellplatzverhältnisse, die dichte Nachbarbebauung, die eingeschränkten Freiflächenqualitäten sowie die begrenzte Tiefe des örtlichen Teilmarktes bei saniierungsbedürftigen oder atypisch gemischt genutzten Objekten. Für die Preisbildung ist deshalb eine gute, nicht jedoch sehr gute Wohn- und Geschäftslage anzunehmen. In der wohnungswirtschaftlichen Einordnung erscheint die Lage eher als „mittlere bis gute innerörtliche Wohnlage“. Die Nachfrage ist nicht ausschließlich eigennutzungsorientiert, vielmehr liegt eine gemischte Nachfrage vor, bestehend aus Eigennutzern, kleineren Kapitalanlegern und Nutzern mit Interesse an kombinierten Wohn-/Gewerbestruckturen. Gerade wegen des konkreten Objektzustands ist jedoch davon auszugehen, dass sich die Lagevorteile nur eingeschränkt in Preisprämien übersetzen und stärker zur Marktstabilisierung als zur Marktexzellenz beitragen.

7 Quellen-, Normen- und Rechtsprechungsverzeichnis

7.1 A. Gesetze, Verordnungen und Anwendungshinweise

[N1] Baugesetzbuch (BauGB), insbesondere § 194 Verkehrswert sowie §§ 192 ff. BauGB; amtliche Fassung: <https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/194.html>

[N2] Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV), insbesondere §§ 2, 3, 6 und 8; amtliche Fassung: https://www.gesetze-im-internet.de/im-mowertv_2022/BJNR280500021.html

[N3] Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA), BMWStB, Stand 05.10.2023: <https://www.bmwstb.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/wohnen/immoWertA.html>

7.2 B. Ausgewählte Rechtsprechung

[J1] BGH, Urteil vom 13.07.1970 – VII ZR 189/68: eine schematische Mittelwertbildung aus verschiedenen Verfahren ist unzulässig; es bedarf der wertenden Gesamtwürdigung.

[J2] BVerwG, Beschluss vom 10.05.2006 – 7 B 20.06: der Verkehrswert ist in erster Linie durch konkrete Vergleichsverkäufe und/oder anhand eines Sachverständigengutachtens zu ermitteln.

[J3] BVerwG, Beschluss vom 20.01.2003 – 7 B 131.02: ein vergleichbares Gutachten und weitere Vergleichsobjekte können im Rahmen freier Beweiswürdigung tragfähige Rückschlüsse auf den Verkehrswert zulassen.

7.3 C. Objektbezogene Unterlagen

[A2] Bodenrichtwertauskunft des gemeinsamen Gutachterausschusses Ehingen vom 18.11.2025.

[A7] Planunterlagen Senfgasse 2, datiert 18.03.2026.

[A10] Landkarten / Luftbilder / Überflutungsflächen, datiert 19.03.2026.

[A8] Wohn- und Nutzflächenaufstellung Senfgasse 2, datiert 30.03.2026.

7.4 D. Sonstige Quellen und amtliche/öffentliche Informationen

[Q1] Stadt Munderkingen, offizielle Standortbeschreibung und Stadtinformationen: <https://www.munderkingen.de/>

[Q2] Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Bevölkerung der Gemeinden Baden-Württembergs am 30.06.2024: https://www.statistik-bw.de/fileadmin/user_upload/Service/Veroeff/Statistische_Berichte/312224001.pdf

[Q3] Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Stadt Ehingen (Donau): <https://www.ehingen.de/gemeinsamer-gutachterausschuss>

7.4.1 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Ortskern;
Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 0,1 km.
Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe;
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe;
Verwaltung (Verwaltungsgemeinschaft Munderkingen) in unmittelbarer Nähe;
mittlere Wohnlage;
gute Geschäftslage

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen

Beeinträchtigungen: normal (durch Straßenverkehr, Innenstadtlage/Marktplatz)

Topografie: hängig;
von der Straße abfallend

7.5 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Grundstücksgröße:
insgesamt 355,00 m²
inkl. 1/2 Anteil nach altem Württembergischen Recht.

Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform

7.6 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Straße mit Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut Fahrbahn tlw. Pflaster, tlw. Bitumen
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	angenommen: elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	mehrseitige Grenzbebauung des Wohn- und Geschäftshauses.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund wird angenommen.
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 13.11.2025 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. Siehe Anlage, Seite 109
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lagetübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

7.7 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Munderkingen, Blatt 3946, folgende wertbeeinflussende Eintragungen: 1. für 1 Das Sanierungsverfahren ist eingeleitet. Eingetragen (GA 9003/9) am 05.06.2012. 2. für 1 und 2 Verfügungen der Erben des verstorbenen geb. über das Grundstück sind nur mit Zustimmung des vorläufigen Insolvenzverwalters wirksam. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Ulm vom 29.03.2021 (3 IN 61/21). Eingetragen (ULM018/159/2021) am 07.04.2021. 3. 1 und 2 Das Insolvenzverfahren über den Nachlaß des ist eröffnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Ulm vom 14.06.2021 (3 IN 61/201). Eingetragen (ULM003/270/2021) am 21.06.2021. 4. 1 und 2 Auflösend bedingte Erwerbsvormerkung für 1. geb. am 2. geb. am – in Errungenschaftsgemeinschaft nach bulgarischem Recht -. Bezug: Bewilligung vom 05.04.2023 (Notar in Frankfurt am Main, UVZ 127/2023). Eingetragen (ULM042/423/2023) am 19.04.2023.
---------------------------------------	--

5. 1 und 2

Die **Zwangsverwaltung** ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Ulm vom 06.10.2025
(1 L 3/25). Eingetragen (ULM005/303/2025) am 14.10.2025.

6. 1

Die **Zwangsversteigerung** ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Ulm vom 6. Oktober 2025
(1 K 56/25). Eingetragen (ULM003/393/2025) am 14.10.2025.

Es kann angenommen werden, dass diese Eintragungen keine Wertveränderung erzeugen.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Herrschermerke:

unbekannt

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

unbekannt

7.8 Öffentlich-rechtliche Situation

7.8.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen. Siehe Anlage, Seite 92

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nach Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft nicht.

die Senfgasse 2 in Munderkingen liegt innerhalb der archäologischen Verdachtsfläche „Mittelalterliche und neuzeitliche Siedlung Munderkingen“ (Prüf. Nr. 21). Aufgrund der geringen Ausdehnung der mit den geplanten Neubauten verbundenen Bodeneingriffe können Bedenken seitens der archäologischen Denkmalpflege zurückgestellt werden.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Bauunternehmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Auf dem Gebäude selbst liegt kein Denkmalschutz.
Siehe Anlage, Seite 108

7.8.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Altstadtsatzung der Stadt Munderkingen mit Satzungsbeschluss vom 02.08.2018
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in ein städtebauliches Sanierungsverfahren einbezogen. Siehe Anlage, Seite 90 Es kann angenommen werden, dass diese Eintragung zum Wertermittlungsstichtag keine Wertveränderung erzeugt.

7.8.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der übergebenen Pläne und Berechnungen (nicht vollständig jedoch in ausreichender Form) durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

7.9 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

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.

Anmerkung: Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.
Siehe Anlage, Seite 104

7.10 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

7.11 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohn- und ehemaligem Geschäftshaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Objekt ist eigengenutzt.

Weiter befindet sich auf dem Grundstück ein Anbau am Haus von dem angenommen werden kann, dass dieser keinen nennenswerten Restwert bildet.

8 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

8.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. 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. 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. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

8.2 Wohnhaus

8.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohnhaus; (und ehemaliges Geschäftshaus) eingeschossig; teilunterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	1900 fiktives Baujahr angenommen. Genaueres Grundbaujahr unbekannt
Modernisierung:	tlw. Kunststofffenster mit Isolierverglasung verbaut.
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche Obergeschoss beträgt ca. 147,20 m ² ; Die Wohnfläche Dachgeschoss beträgt ca. 105,00 m ² ; die Nutzfläche Erdgeschoss beträgt ca. 116,39 m ² ; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt ca. 808,50 m ²
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

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

Konstruktionsart:	Massivbau, sehr wahrscheinlich Fachwerk angenommen.
Fundamente:	Beton, Bruchstein angenommen
Keller:	Beton angenommen
Umfassungswände:	Mauerwerk angenommen
Innenwände:	Mauerwerk angenommen
Geschossdecken:	tlw. Beton, tlw. Holzbalken angenommen

Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Beton
	<u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten, Pfetten aus Holz, Träger aus Holz angenommen
	<u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech;
	Dachflächen ungedämmt

8.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz angenommen.
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwassernetz angenommen.
Elektroinstallation:	einfache bis durchschnittliche Ausstattung angenommen
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl); 3x Stahltank im Gebäude Ob die Heizung ohne Mängel funktioniert, kann nicht bestätigt werden. Der neue Eigentümer teilte mit, dass öfters Störungen vorhanden sind.
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

8.2.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

8.2.4.1 Wohn- und ehemaliges Geschäftshaus

Bodenbeläge:	tlw. Glattstrich tlw. Fliesen tlw. Parkett tlw. PVC tlw. Holzdielen
Wandbekleidungen:	tlw. Tapete tlw. Beton tlw. Fliesen tlw. Putz

Deckenbekleidungen:	tlw. Beton tlw. Putz tlw. Tapete tlw. Holz
Fenster:	tlw. Holzfenster Einfachverglasung tlw. Kunststofffenster Isolierverglasung tlw. Kunststoffrollläden tlw. Dachflächenfenster
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Aluminiumtür mit Lichtausschnitt <u>Zimmertüren:</u> einfache Türen (Holz), Füllungstüren; einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	einfache bis durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation, ausreichend vorhanden; <u>WC EG:</u> WC, Heizung, Fenster veraltete Ausstattung <u>Dusche/WC Obergeschoss:</u> Waschbecken, Dusche veraltete Ausstattung Wasserschaden im Bereich Decke ausgehend von Dusche DG bis zum EG ehemalige Backstube <u>Bad Obergeschoss:</u> Doppelwaschbecken, Dusche, Badewanne, WC farbige Ausstattung, Fenster <u>Dusche/WC Dachgeschoss:</u> Waschbecken, Dusche, WC veraltete Ausstattung <u>WC DG:</u> WC, Heizung, Dachflächenfenster veraltete Ausstattung
besondere Einrichtungen:	tlw. ehemalige Bäckereieinrichtung vorhanden. Aufgrund des Zustandes ohne nennenswerten Restwert angenommen. Funktionstauglichkeit unbekannt.
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten da aufgrund Alter und Zustand kein nennenswerter Restwert angenommen wird.
Bauschäden und Baumängel:	tlw. Feuchtigkeitsschäden ersichtlich tlw. Schädlingsbefall ersichtlich
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

8.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe Schuppenanbau aufgrund Zustand ohne nennenswerten Restwert angenommen. Es liegt keine Baugenehmigung vor.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend, tlw. noch befriedigend und tlw. mangelhaft. Es besteht ein Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf sowie Modernisierungsbedarf und tlw. Sanierungsbedarf.

8.3 Nebengebäude

Schuppenanbau (ohne Baugenehmigung).
Aufgrund Zustand wird kein nennenswerter Restwert angenommen.

8.4 Außenanlagen

Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Stützmauer

9 Ermittlung des Verkehrswerts

9.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück in 89597 Munderkingen, Senfgasse 2 zum Wertermittlungsstichtag 31.03.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Munderkingen	3946	1

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Munderkingen		29/9	342 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Munderkingen	3946	2 zu 1

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Munderkingen		29/10	13 m ²

Das (Teil-)Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
Senfgasse 2 (29/9)	Wohn- und Geschäftshaus	342 m ²
Martinstraße (29/10) 1/2 Anteil	Verkehrsfläche	13 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		355 m ²

9.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 Satz 1 ImmoWertV) ergibt sich als Summe von Bodenwert und dem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen.

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

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

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

9.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Senfgasse 2 (29/9)“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **170,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	= frei

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	= 31.03.2026
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	= Gesamtgrundstück = 355 m² Bewertungsteilbereich = 342 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 31.03.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	170,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	31.03.2026	× 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	170,00 €/m²	
Fläche (m²)	keine Angabe	342	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	170,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	170,00 €/m²	
Fläche	×	342 m²	
beitragsfreier Bodenwert	=	58.140,00 € rd. 58.100,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 31.03.2026 insgesamt **58.100,00 €**.

9.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist laut Auskunft des örtlich zuständigen Gutachterausschusses nicht erforderlich.

9.4 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Senfgasse 2 (29/9)“

9.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 21 ImmoWertV)

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

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

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

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

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

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 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,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

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

9.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stk.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus		Wohnung Dach- geschoss	105,00		6,10	640,50	7.686,00
		Wohnung Ober- geschoss	147,20		6,60	971,52	11.658,24
		Laden Erdge- geschoss	116,39		5,00	581,95	6.983,40
		Garage Erdge- geschoss		1,00	40,00	40,00	480,00
Summe			368,59	1,00		2.233,97	26.807,64

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	26.807,64 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	7.225,46 €
jährlicher Reinertrag	19.582,18 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,50 % von 58.100,00 € (Liegenschaftszinssatz x Bodenwert (beitragsfrei))	2.033,50 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	17.548,68 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 3,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 22 Jahren Restnutzungsdauer	15,167
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	266.160,83 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	58.100,00 €
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Senfgasse 2 (29/9)“	324.260,83 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	324.260,83 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	75.000,00 €
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Senfgasse 2 (29/9)“	249.260,83 €
	rd. 249.000,00 €

9.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir anhand der ausgehändigten Planunterlagen durchgeführt. Für die Richtigkeit der Bauunterlagen wird vom SV keine Haftung übernommen. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Es wurde neben der Berücksichtigung Mietspiegel von Munderkingen zusätzlich eine Internetrecherche sowie ein intersubjektiver Vergleich und zusätzlich ein Zielbaumverfahren angewendet.

Siehe Anlage, Seiten 110 – 125

Ermittlung der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete (NKM) für das Gebäude: Wohnhaus

Ertragseinheit		Vergleichs- miete	WF/NF- Korrektur	Grundflächen- besonderheiten	Sonstige Korrek- turen	NKM
Nr.	Nutzung/Lage	(€/m²)	K0	K1	K2	(€/m²)
	Wohnung Dach- geschoss	6,10	1,00	1,00	1,00	6,10
	Wohnung Ober- geschoss	6,60	1,00	1,00	1,00	6,60
	Laden Erdge- schoss	5,00	1,00	1,00	1,00	5,00
	Garage Erdge- schoss	40,00	1,00	1,00	1,00	40,00

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	2 Whg. × 367,00 €	734,00 €
Gewerbe		3,0 % vom Rohertrag	223,90 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 48,00 €	48,00 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	252,20 m² × 14,40 €/m²	3.631,68 €
Gewerbe	Büros, Praxen, Geschäfte, etc.	116,39 m² × 14,40 €/m²	1.676,02 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 33,00 €	33,00 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen		2,0 % vom Rohertrag	386,88 €
Gewerbe		3,0 % vom Rohertrag	223,90 €
Betriebskosten		1,00	268,08 €
Summe			7.225,46 €

Liegenschaftszinssatz

- Da für die Objektart des Bewertungsobjektes kein geeigneter Liegenschaftszinssatz (weder von dem örtlich zuständigen Gutachterausschuss wurden Gutachterausschüsse im Umkreis von ca. 30 KM Umfeld berücksichtigt, bestimmt und angesetzt.

Es wurde zusätzlich ein intersubjektiver Vergleich und zusätzlich ein Zielbaumverfahren angewendet.
Siehe Anlage, Seiten 135 – 137

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Wohnhaus

Das mit einem fiktiven Baujahr von ca. 1900 errichtete Gebäude wurde modernisiert.
Genaueres Grundbaujahr unbekannt

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich geschätzte 4,2 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten).

Diese wurden wie folgt ermittelt:

Geschätzte Modernisierungsmaßnahmen	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	0,0	0,0	1999	B02
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,2	0,0		
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	0,0	0,0		
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	0,0		
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0		
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	0,0	0,0		
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	1,0	0,0		
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	2,0	0,0		
Geschätzte angenommene Summe		4,2	0,0		

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

B02

Es wurden zum tlw. Kunststofffenster (Stempel im Glas 07/99), Uniplus S verbaut. Hauseingangstüren sowie die tlw. Fenster im EG, tlw. im Obergeschoss, tlw. im Dachgeschoss, im Dachspitz, die Dachflächenfenster sind als alt verblieben. Man kann somit annehmen, dass ca. 40 % alt und ca. 60 % neu verbaut wurde.

Ausgehend von den 4,2 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1900 = 126 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 126 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 22 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1958.

Hauptsächlich jedoch nach sachverständigem Ermessen aufgrund der örtlichen Feststellungen, nach dem äußeren Eindruck, entsprechend angenommen auf den Wertermittlungssichtag.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Bei angenommenen Abschlägen kann nicht angenommen werden, dass es sich bei den Werten um Mängelbeseitigung zum Neuwert hin des Gewerkes handelt, sondern es kann nur angenommen werden, dass die Werte die Differenz zu ähnlichen Objekten darstellen, die eine ähnliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer besitzen ohne die vorgefundenen Mängel, wie diese am zu bewertenden Objekt festgestellt wurden.

Teil der Kosten bereits in Standard, RND und Alterswertminderung enthalten.

Es wurde zusätzlich ein intersubjektiver Vergleich und ein Zielbaumverfahren angewendet.

Siehe Anlage, Seiten 126 – 134

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		-50.000,00 €
• Feuchtigkeitschaden, geschätzt angenommen	-50.000,00 €	
Unterhaltungsbesonderheiten		-25.000,00 €
• Unterhaltungsstau, geschätzt angenommen	-25.000,00 €	
Geschätzte angenommene Summe		-75.000,00 €

9.5 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Senfgasse 2 (29/9)“

9.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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 Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV i.d.R. im Vergleichswertverfahren 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).

9.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

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. Mehrwertsteuer.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. 1.1. 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.

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 Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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.

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.

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).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

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 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.

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,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

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

9.5.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohnhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	622,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	808,50 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	502.887,00 €
Baupreisindex (BPI) 31.03.2026 (2010 = 100)	x	190,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	958.502,62 €
Regionalfaktor	x	1,020
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	977.672,66 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		22 Jahre
• prozentual		72,50 %
• Faktor	x	0,275
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	268.859,98 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		268.859,98 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	5.377,20 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	274.237,18 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	58.100,00 €
vorläufiger Sachwert	=	332.337,18 €
Sachwertfaktor	x	0,92
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Senf- gasse 2 (29/9)“	=	305.750,21 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	75.000,00 €
Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Senfgasse 2 (29/9)“	=	230.750,21 €
	rd.	231.000,00 €

9.5.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF), Wohnflächen (WF)), wurde von mir durchgeführt anhand der übermittelten Planunterlagen. Für die Richtigkeit der ausgehändigten Unterlagen wird vom SV keine Haftung übernommen. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage jedoch in ausreichender Form bei dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren, aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Wohnhaus

Ermittlung des Gebäudestandards: (geschätzt angenommen)

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,5	0,5		
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,5	0,5		
Heizung	9,0 %		0,5	0,5		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	77,0 %	23,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen beispielhafter beschrieb)

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	

Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdiele; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Wohnhaus

Nutzungsgruppe:

Wohnhäuser mit Mischnutzung

Gebäudetyp:

Wohnhäuser mit Mischnutzung (25% gewerblicher Anteil)

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	630,00	0,0	0,00
2	705,00	77,0	542,85
3	860,00	23,0	197,80
4	1.085,00	0,0	0,00
5	1.375,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			740,65
gewogener Standard = 2,2			

Die NHK 2010 wurden von Sprengnetter um Kostenkennwerte für die Gebäudestandards 1 und 2 ergänzt.

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010

740,65 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

□ Objektgröße

□

0,840

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

=

622,15 €/m² BGF

rd.

622,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfswise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 2,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (268.859,98 €)	5.377,20 €
Summe	5.377,20 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

Restnutzungsdauer

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 Instandhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Ertragswertermittlung.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Da für die Objektart des Bewertungsobjektes kein geeigneter Sachwertfaktor abgeleitet bzw. veröffentlicht wird, wurde eine Internetrecherche sowie ein intersubjektiver Vergleich und zusätzlich ein Zielbaumverfahren angewendet, bestimmt und angesetzt.

Siehe Anlage, Seiten 138 – 141

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise ggf. nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

Bei angenommenen Abschlägen kann nicht angenommen werden, dass es sich bei den Werten um Mängelbeseitigung zum Neuwert hin des Gewerkes handelt, sondern es kann nur angenommen werden, dass die Werte die Differenz zu ähnlichen Objekten darstellen, die eine ähnliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer besitzen ohne die vorgefundenen Mängel, wie diese am zu bewertenden Objekt festgestellt wurden.

Teil der Kosten bereits in Standard, RND und Alterswertminderung enthalten.

Es wurde zusätzlich ein intersubjektiver Vergleich und ein Zielbaumverfahren angewendet.

Siehe Anlage, Seiten 126 – 134

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		-50.000,00 €
• Feuchtigkeitsschaden, geschätzt angenommen	-50.000,00 €	
Unterhaltungsbesonderheiten		-25.000,00 €
• Unterhaltungsstau, geschätzt angenommen	-25.000,00 €	
Geschätzte angenommene Summe		-75.000,00 €

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

9.6 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Martinstraße (29/10) 1/2 Anteil“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **170,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Verkehrsfläche
beitragsrechtlicher Zustand	= frei

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	= 31.03.2026
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	= Gesamtgrundstück = 355 m ² Bewertungsteilbereich = 13 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 31.03.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	170,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	31.03.2026	x 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	170,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	-13	x 1,000	
Entwicklungsstufe	Verkehrsfläche	baureifes Land	x 0,500	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	85,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	85,00 €/m ²	
Fläche	x	13 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	1.105,00 € rd. 1.110,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 31.03.2026 insgesamt **1.110,00 €**.

9.6.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist laut Auskunft des örtlich zuständigen Gutachterausschusses nicht erforderlich.

9.7 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Martinstraße (29/10) 1/2 Anteil“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „Martinstraße (29/10) 1/2 Anteil“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Martinstraße (29/10) 1/2 Anteil“ (vgl. Bodenwertermittlung)		1.110,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Martinstraße (29/10) 1/2 Anteil“	=	1.110,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Martinstraße (29/10) 1/2 Anteil“	=	1.110,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	555,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Martinstraße (29/10) 1/2 Anteil“	=	555,00 €
	rd.	555,00 €

9.7.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung von Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten		-555,00 €
• Anteil 1/2 nach altem württembergischen Recht an Fist. Nr. 29/10	-555,00 €	
Summe		-555,00 €

9.7.2 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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, betragsrechtlicher 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 (Gebädefaktoren), 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 marktangepassten vorläufigen Vergleichswert sachgemäß zu berücksichtigen.

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

9.7.3 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 zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag 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 (Gebädefaktoren), 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 Wertermittlungstichtag.

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 Nr. 2 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 Instandhaltung, 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,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

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

9.8 Verkehrswert

Die Verfahrenswerte (Sachwert, Ertragswert und/oder Vergleichswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Vergleichswert	Ertragswert	Sachwert
Senfgasse 2 (29/9)		249.000,00 €	231.000,00 €
Martinstraße (29/10) 1/2 Anteil		555,00 €	555,00 €
Summe		249.555,00 €	231.555,00 €

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **249.555,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Sachwert** beträgt rd. **231.555,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück in 89597 Munderkingen, Senfgasse 2

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Munderkingen	3946	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Munderkingen		29/9
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Munderkingen	3946	2 zu 1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Munderkingen		29/10

wird zum Wertermittlungstichtag 31.03.2026 mit rd.

250.000 €

in Worten: zweihundertfünfzigtausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Bad Buchau, den 02. April 2020



Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts.

Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 250.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, 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.

Wertermittlungsergebnisse
(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das Grundstück

Wohn- und ehemaliges Geschäftshaus

in **Munderkingen, Senfgasse 2**

Flur

Flurstücksnummer **29/10**

Wertermittlungstichtag: **31.03.2026**

Bodenwert						
Grundstücksteil		Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]
Senfgasse (29/9)	2	baureifes Land	frei	169,88	342,00	58.100,00
Martinstraße (29/10) 1/2 Anteil		baureifes Land	frei	85,38	13,00	1.110,00
Summe:				255,27	355,00	59.210,00

Objektdaten								
Grundstücks- teil		Gebäude- bezeich- nung / Nut- zung	BRI [m³]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Senfgasse (29/9)	2	Wohnhaus		808,50	368,59	1900	80	22

Wesentliche Daten					
Grundstücksteil		Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszins- satz [%]	Sachwert- faktor
Senfgasse (29/9)	2	26.807,64	7.225,46 € (26,95 %)	3,50	0,92
Martinstraße (29/10) 1/2 Anteil		0,00	0,00	0,00	1,00

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	160,64 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-203,48 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	678,26 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	9,33
Verkehrswert/Reinertrag:	12,77

Ergebnisse	
Ertragswert:	249.555,00 € (108 % vom Sachwert)
Sachwert:	231.555,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	250.000,00 €
Wertermittlungstichtag	31.03.2026

10 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

10.1 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

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

II. BV:

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

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

10.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [7] Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber-Simon, 10. Auflage 2023 und vorherige Auflagen
- [8] GUG Grundstückmarkt und Grundstückswert 2025, 2026
- [9] Wolfgang Kleiber, EzGuG Loseblattsammlung

10.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 04.03.2026), 02.04.2026 erstellt.

11 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Fotos der Ansichten
- Anlage 2: Fotolageplan
- Anlage 3: Innenfotos
- Anlage 4: Copyright geschützte Landkarten, Lageplan 1:500 vom 12.11.2025. Liegenschaftskatasterauszug (ALB). Keine Weitergabe an Dritte. Vom SV wird keine Haftung übernommen.
- Anlage 5: Auskünfte VG Munderkingen, LRA Alb-Donau-Kreis, Bauunterlagen
- Anlage 6: Zusammenstellung der wertermittlungsrelevanten Flächen durch den SV anhand der vorliegenden Bauunterlagen des vorliegenden Lageplans. Vom SV wird hinsichtlich der Richtigkeit der vorliegenden Unterlagen keine Haftung übernommen.
- Anlage 7: Grundbuchauszug (ohne Abt. III) vom 14.10.2025
- Anlage 8: Auskünfte Insolvenzverwalter
- Anlage 9: Auskünfte VG Munderkingen, LRA Alb-Donau-Kreis, GAA Ehingen
- Anlage 10: Internetrecherchen, Mieten und Pachten, geschätzte Schadensbewertung, Sachwertfaktor, Liegenschaftszinssatz
- Anlage 11: Marktdatenerhebungen Internet und Sprengnetter

Fotos der Ansichten:
89597 Munderkingen, Senfgasse 2



Datum: 18.03.2026

Fotos der Ansichten:
89597 Munderkingen, Senfgasse 2



Fotos der Ansichten:
89597 Munderkingen, Senfgasse 2



Fotos der Ansichten:
89597 Munderkingen, Senfgasse 2



Datum: 18.03.2026

Landratsamt Alb-Donau-Kreis
Vermessungsbehörde
Schillerstraße 30
89077 Ulm

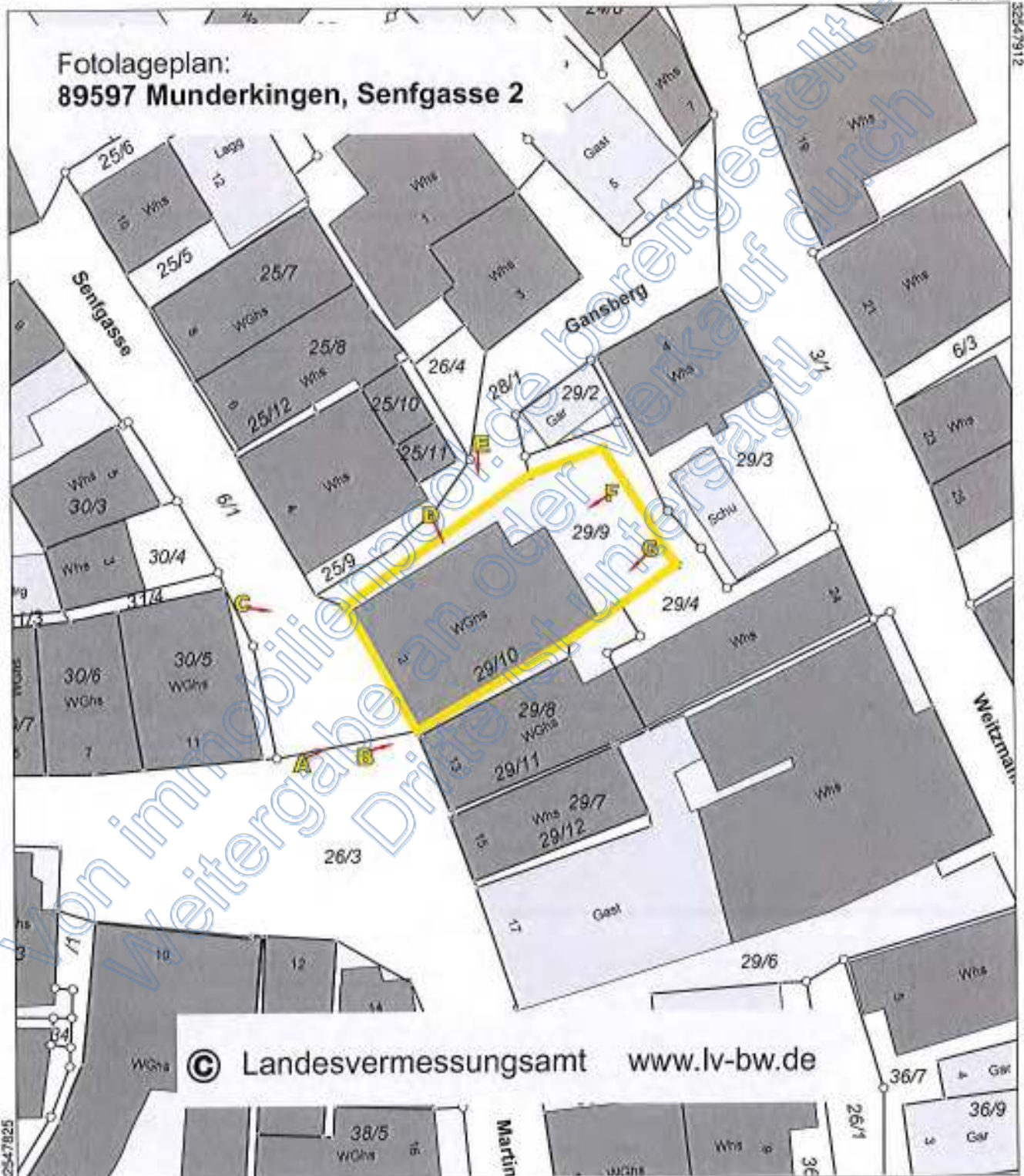
Stand vom: 12.11.2025

Flurstück: 29/9
Flur:
Gemarkung: Munderkingen

Gemeinde:
Kreis: Munderkingen
Regierungsbezirk: Alb-Donau-Kreis
Tübingen

5342771

**Fotolageplan:
89597 Munderkingen, Senfgasse 2**



© Landesvermessungsamt www.lv-bw.de

5 10 15 Meter

Die Geobasisinformationen des Liegenschaftskatasters unterliegen dem Verwendungsvorbehalt nach § 2 Abs. 3 und 4 des Vermessungsgesetzes vom 1. Juli 2004 (GBl. S. 469, 509) in der derzeit gültigen Fassung. Sie dürfen vom Empfänger nur für den Zweck verwendet werden, zu dem sie übermittelt worden sind. Eine Verwendung für andere Zwecke ist nur zulässig, wenn die Vermessungsbehörde eingewilligt hat.

Datum: 18.03.2026

Innenfotos:

89597 Munderkingen, Senfgasse 2



6

Datum: 18.03.2026

Innenfotos:
89597 Munderkingen, Senfgasse 2



7

Datum: 18.03.2026

Innenfotos:
89597 Munderkingen, Senfgasse 2



8
Datum: 18.03.2026

Innenfotos:
89597 Munderkingen, Senfgasse 2



9

Datum: 18.03.2026

Innenfotos:
89597 Munderkingen, Senfgasse 2



10

Datum: 18.03.2026

Innenfotos:
89597 Munderkingen, Senfgasse 2



M

Datum: 18.03.2026

Innenfotos:

89597 Munderkingen, Senfgasse 2

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



Datum: 18.03.2026

Innenfotos:
89597 Munderkingen, Senfgasse 2



13

Datum: 18.03.2026

Innenfotos:
89597 Munderkingen, Senfgasse 2



14

Datum: 18.03.2026

Innenfotos:
89597 Munderkingen, Senfgasse 2



15

Datum: 18.03.2026

Innenfotos:

89597 Munderkingen, Senfgasse 2



16

Datum: 18.03.2026

Innenfotos:

89597 Munderkingen, Senfgasse 2



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

17

Datum: 18.03.2026

Innenfotos:
89597 Munderkingen, Senfgasse 2



18

Datum: 18.03.2026

Innenfotos:
89597 Munderkingen, Senfgasse 2



19

Datum: 18.03.2026

Innenfotos:
89597 Munderkingen, Senfgasse 2



20

Datum: 18.03.2026

Innenfotos:
89597 Munderkingen, Senfgasse 2



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

24

Datum: 18.03.2026

Innenfotos:
89597 Munderkingen, Senfgasse 2



22

Datum: 18.03.2026

Innenfotos:
89597 Munderkingen, Senfgasse 2



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

23

Datum: 18.03.2026

Innenfotos:
89597 Munderkingen, Senfgasse 2



24

Datum: 18.03.2026

Innenfotos:
89597 Munderkingen, Senfgasse 2



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

Innenfotos:

89597 Munderkingen, Senfgasse 2



26

Datum: 18.03.2026

Innenfotos:

89597 Munderkingen, Senfgasse 2

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

27

Datum: 18.03.2026

Innenfotos:
89597 Munderkingen, Senfgasse 2



28

Datum: 18.03.2026

Innenfotos:
89597 Munderkingen, Senfgasse 2



29

Datum: 18.03.2026

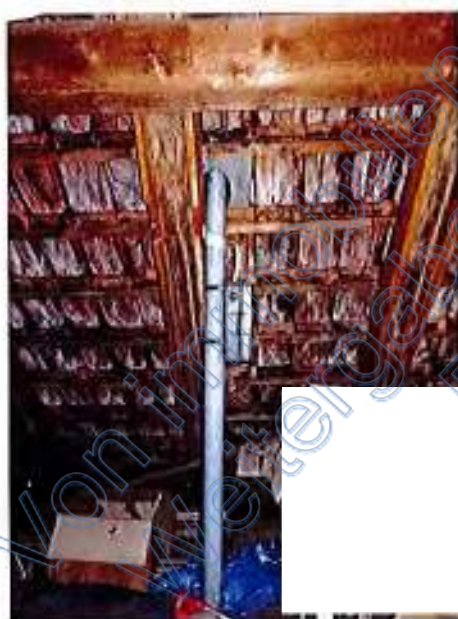
Innenfotos:
89597 Munderkingen, Senfgasse 2



30

Datum: 18.03.2026

Innenfotos:
89597 Munderkingen, Senfgasse 2



31

Datum: 18.03.2026

Innenfotos:
89597 Munderkingen, Senfgasse 2



32

Datum: 18.03.2026

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

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

Erdgeschoss	Nutzfläche m ²	Verkehrsfläche m ²	Garage m ²
	14,43	20,42	12,80
	15,00		
	1,82		
	36,92		
	17,40		
	<u>10,40</u>		
	95,97	20,42	12,80

Gesamte Nutzfläche **116,39 m²**

Obergeschoss	Wohnfläche m ²	Verkehrsfläche m ²
	16,08	14,58
	12,30	<u>4,70</u>
	13,06	
	17,40	
	11,15	
	11,55	
	25,91	
	<u>20,47</u>	
	127,92	19,28

Gesamte Wohnfläche **147,20 m²**

Dachgeschoss	Wohnfläche m ²	Verkehrsfläche m ²
	21,66	9,44
	2,31	<u>24,20</u>
	0,68	
	0,87	
	1,88	
	16,34	
	15,70	
	4,36	
	<u>7,56</u>	
	71,36	33,64

Gesamte Wohnfläche **105,00 m²**

3. Fertigung

Kreis Alb-Donau-Kreis

Gemeinde Munderkingen

Baugesuch

NUTZUNGSÄNDERUNG

des Herrn

Bauvorhaben: Einbau von Gästezimmern
in best. Wohn- und
Geschäftshaus Senfgerasse 2
7932 Munderkingen

Zur Geb. Br. Verp.
geschätzt auf 1.1.19 23

Kreis Ehingen
Gemeinde Munderkingen
Markung Munderkingen

LAGEPLAN

Auszug aus dem Liegenschafts-
kataster für Flurstück Senfgasse 2

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

2. Fertigung

Kreis Ehingen/Donau

Gemeinde Munderringen

Baugesuch

Betr.: Umbau des
BedienungsrüfteesBauherr:Baukosten: RM. 25.000.---Genehmigt 8. JAN. 1962
Ehingen von
Landr. am

Kreis Ehingen
Gemeinde Munderkingen
Markung Munderkingen

LAGEPLAN

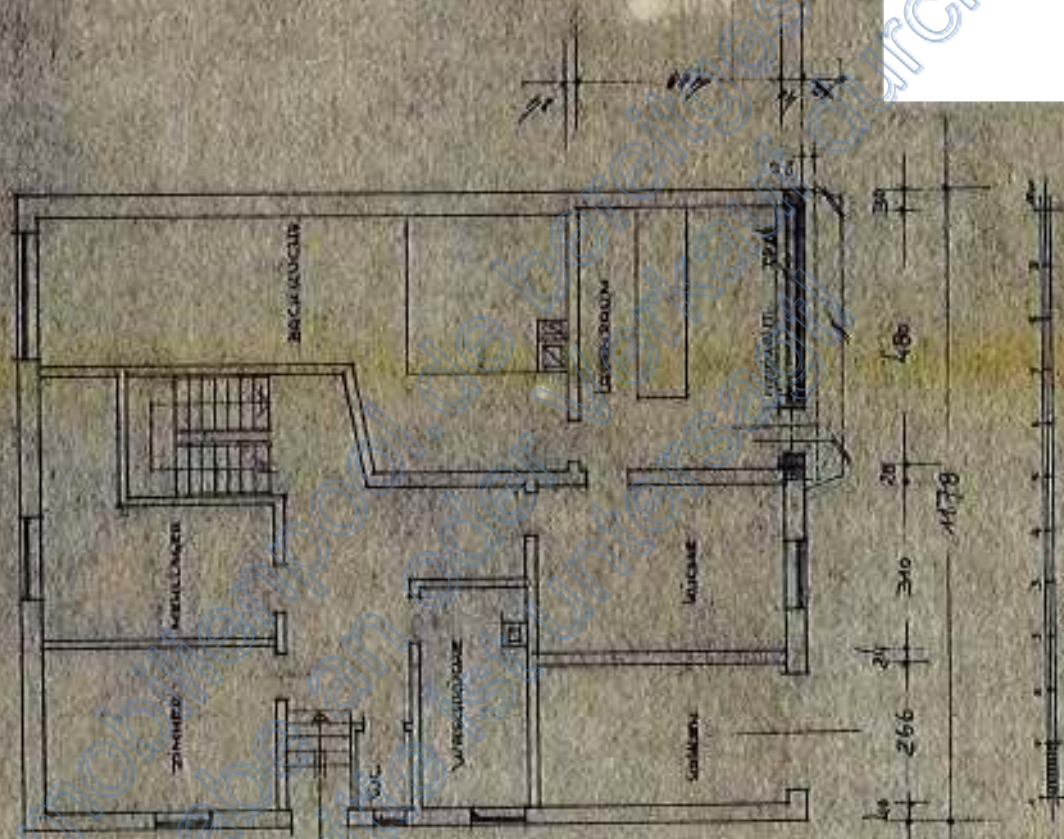
Auszug aus dem Liegenschafts-
kataster für Flurstück Senfgasse 2

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

BAUHERR:

M. MUNDERKINGEN

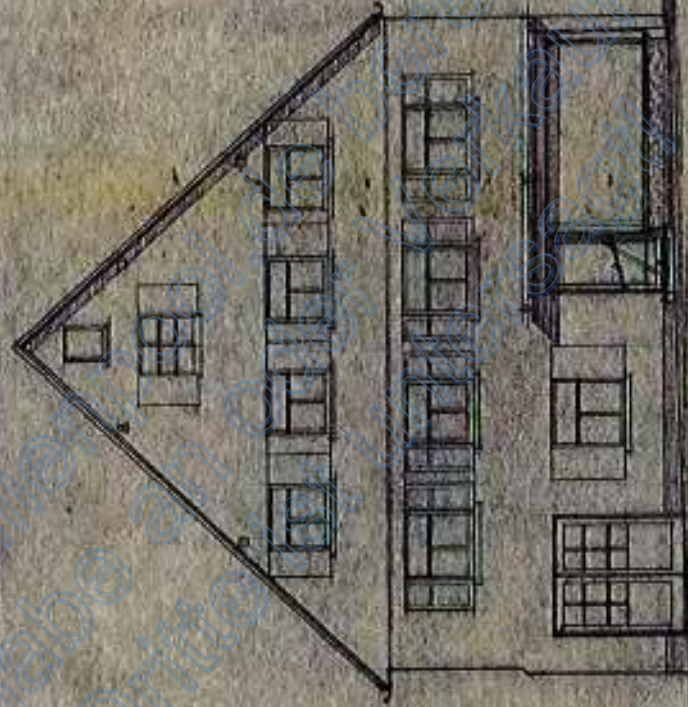
EINBAU EINER SCHAUFELENSTERANLAGE
u. BAULICHE VERÄNDERUNGEN AN DER SÜDSEITE
ERDGESCHOSS



BAUHEBEN

13 JUNDERXINZEN

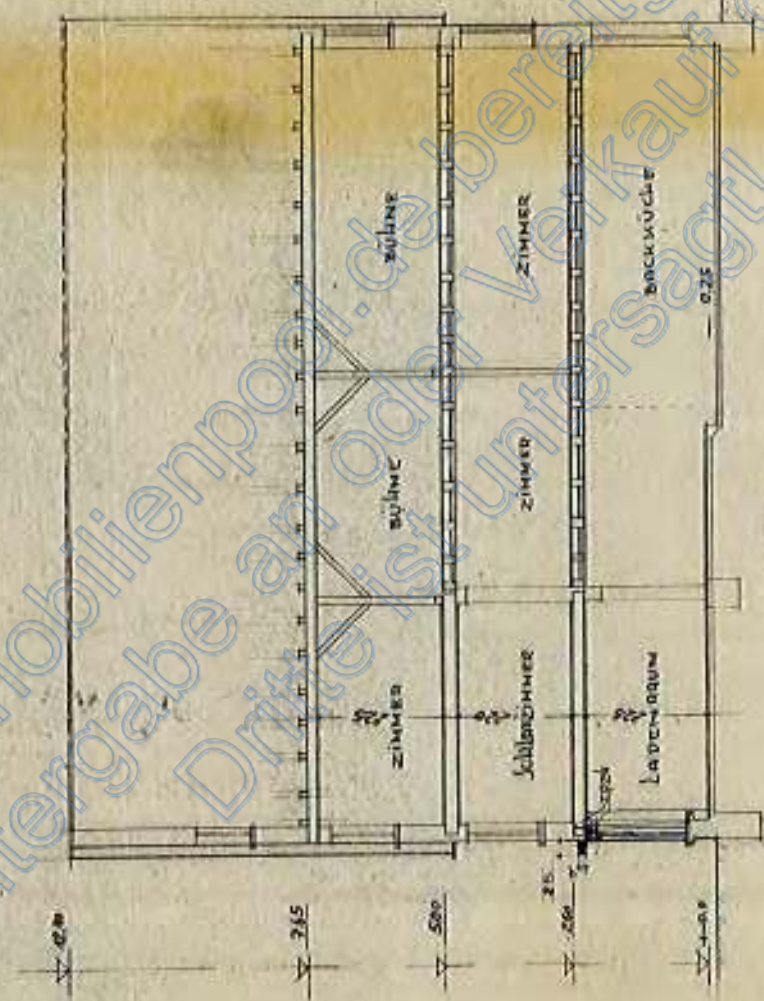
ANSICHT VON WESTEN



BAUHERR:

IN MÜNDECKINGEN

LÄNGSSCHNITT A-A



121

i. Fertigung

Oberamt *gingen u. t.*

St. - Gemeinde *Münsterlingen*

Baugesuch

de

St. Münsterlingen

betreffend

Umbau eines Fels zum Abzugsbau.

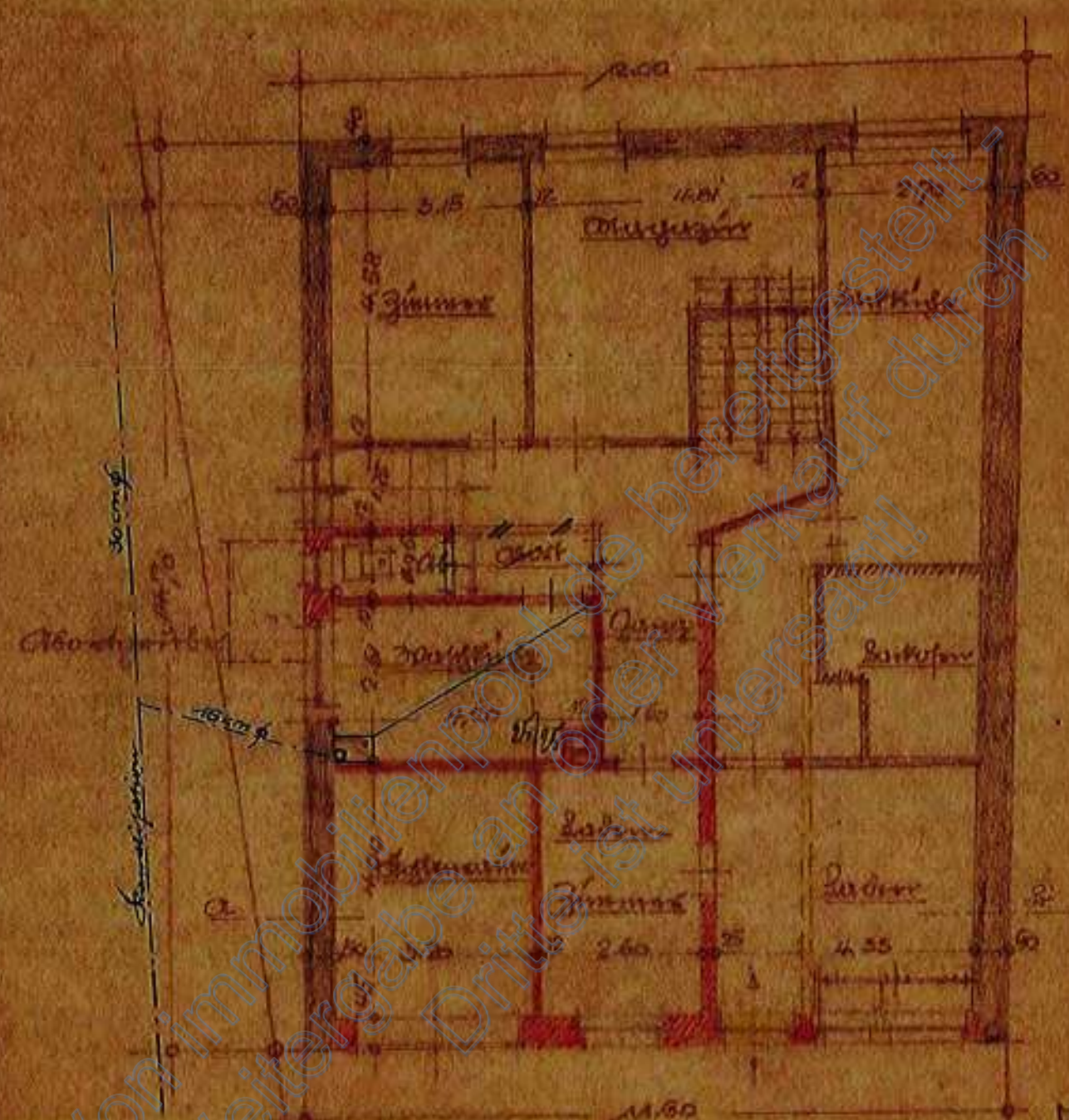
Grundstück!

Münsterlingen am 31. Juli 1934.



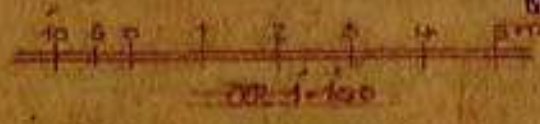
Beauftragter: L. M. Meyer

Grundriss



Die kleine Ergänzung am Punkt:
 Änderungen, den 31. Juli 1904.
 der Bauges. *[Signature]*

Gesehen. *20. Juli 94*
 Rhingen a. D., den



Abmessungen



Die kleine Ergänzung an der
 Wand im Eingang, den 31. Juli 1924
 der Bauleiter *K. K. K.*

Gesehen. *W. F. L. 34*
 Slangen a. D., den



Ordnungsgemäß



Gesehen. 21. Juli 34
Ehingen a. D., den

10 2 2 1 7 9 4 5 7

col. 1-100



Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Wohnhaus, Senfgasse 2, 89597 Munderkingen

Mieteinheit: Wohnung Dachgeschoss

Die Berechnung erfolgt aus:

- ☐ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☒ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:

- ☐ örtlichem Aufmaß
☒ vorliegenden Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

- ☐ wohnwertabhängig
☐ DIN 283
☐ DIN 277
☒ WoFIV
☐ II. BV

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Wohnung DG	1	+							105,00	1,00	105,00	105,00	E03

Summe Wohnfläche Mieteinheit **105,00 m²**
 Summe Wohnfläche Gebäude **381,39 m²**

Anlage zur Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

Gebäude: Wohnhaus, Senfgasse 2, 89597 Munderkingen

Mieteinheit: Wohnung Dachgeschoss

Erläuterung

E01	Maße wurden den vorliegenden Planunterlagen entnommen und, wenn notwendig, ergänzt. Vom SV wird hinsichtlich Richtigkeit der vorliegenden Planunterlagen/Lageplan keine Haftung übernommen.
------------	--

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Wohnhaus, Senfgasse 2, 89597 Munderkingen

Mieteinheit: Wohnung Obergeschoss

Die Berechnung erfolgt aus:

- ☐ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☒ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:

- ☐ örtlichem Aufmaß
☒ vorliegenden Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

- ☐ wohnwertabhängig
☐ DIN 283
☐ DIN 277
☒ WoFIV
☐ II. BV

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Wohnung OG	1	+							147,20	1,00	147,20	147,20	E02
Summe Wohnfläche Mieteinheit													147,20	m²
Summe Wohnfläche Gebäude													381,39	m²

Anlage zur Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

Gebäude: Wohnhaus, Senfgasse 2, 89597 Munderkingen

Mieteinheit: Wohnung Obergeschoss

Erläuterung

E01	Maße wurden den vorliegenden Planunterlagen entnommen und, wenn notwendig, ergänzt. Vom SV wird hinsichtlich Richtigkeit der vorliegenden Planunterlagen/Lageplan keine Haftung übernommen.
------------	--

Berechnung der Nutzfläche

Gebäude: Wohnhaus, Senfgasse 2, 89597 Munderkingen

Mieteinheit: Garage Erdgeschoss

Die Berechnung erfolgt aus:

- ☐ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☒ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- ☐ örtlichem Aufmaß
☒ vorliegenden Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

- ☒ nutzwertabhängig
☐ DIN 283
☐ DIN 277

lfd Nr	Raumbezeichnung	Raum- Nr.	+/-	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächen- faktor / Sonder- form	Länge (m)	Putz- abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz- abzug Breite (m)	Grund- fläche (m²)	Gewichts- faktor (Nutzwert) (k)	Nutz- fläche Raumteil (m²)	Nutz- fläche Raum (m²)	Erläu- terung
1	Garage	1	+							12,80	1,00	12,80	12,80	E01

Summe Nutzfläche Mieteinheit **12,80 m²**
 Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude **381,39 m²**

Anlage zur Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

Gebäude: Wohnhaus, Senfgasse 2, 89597 Munderkingen

Mieteinheit: Garage Erdgeschoss

Erläuterung

E01	Maße wurden den vorliegenden Planunterlagen entnommen und, wenn notwendig, ergänzt. Vom SV wird hinsichtlich Richtigkeit der vorliegenden Planunterlagen/Lageplan keine Haftung übernommen.
-----	--

Berechnung der Nutzfläche

Gebäude: Wohnhaus, Senfgasse 2, 89597 Munderkingen

Mieteinheit: Laden Erdgeschoss

Die Berechnung erfolgt aus:

- ☐ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☒ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- ☐ örtlichem Aufmaß
☒ vorliegenden Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

- ☒ nutzwertabhängig
☐ DIN 283
☐ DIN 277

lfd Nr	Raumbezeichnung	Raum- Nr.		Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächen- faktor / Sonder- form	Länge (m)	Putz- abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz- abzug Breite (m)	Grund- fläche (m ²)	Gewichts- faktor (Nutzwert) (k)	Nutz- fläche Raumteil (m ²)	Nutz- fläche Raum (m ²)	Erläu- terung
1	ehemalige gewerbliche Räume	1	+/- +							116,39	1,00	116,39	116,39	E01

Summe Nutzfläche Mieteinheit 116,39 m²
 Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude 381,39 m²

Anlage zur Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

Gebäude: Wohnhaus, Senfgasse 2, 89597 Munderkingen

Mieteinheit: Laden Erdgeschoss

Erläuterung

E01	Maße wurden den vorliegenden Planunterlagen entnommen und, wenn notwendig, ergänzt. Vom SV wird hinsichtlich Richtigkeit der vorliegenden Planunterlagen/Lageplan keine Haftung übernommen.
-----	--

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Wohnhaus, Senfgasse 2, 89597 Munderkingen

Die Berechnung erfolgt aus

- ☐ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☒ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- ☐ örtlichem Aufmaß
☒ vorliegenden Bauzeichnungen/Lageplan
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)				Erläuterung
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	Dachspitz	+	1,00	14,700	7,800	a		114,66			E01
2	Dachgeschoss	+	F02			a		173,46			E02
3	Obergeschoss	+	F03			a		173,46			E03
4	Erdgeschoss	+	F04			a		173,46			E04
5	Untergeschoss	+	F05			a		173,46			E05
Summe								808,50			m²
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt								808,50		m²	

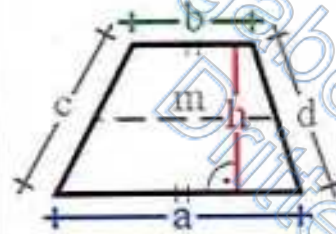
Anlage zur Berechnung der Gebäude-Bruttogrundfläche

Gebäude: Wohnhaus, Senfgasse 2, 89597 Munderkingen

Sonderform

F02: Trapez

$$A = \frac{a+b}{2} \times h$$



Trapez

a	11,600 m
b	12,000 m
h	14,700 m

Fläche (A) = 173,46 m²

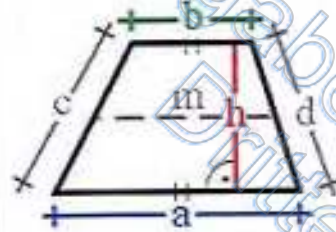
Anlage zur Berechnung der Gebäude-Bruttogrundfläche

Gebäude: Wohnhaus, Senfgasse 2, 89597 Munderkingen

Sonderform

F03: Trapez

$$A = \frac{a+b}{2} \times h$$



Trapez

a	11,600 m
b	12,000 m
h	14,700 m

Fläche (A) = 173,46 m²

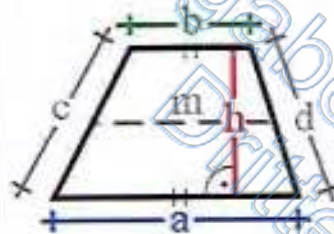
Anlage zur Berechnung der Gebäude-Bruttogrundfläche

Gebäude: Wohnhaus, Senfgasse 2, 89597 Munderkingen

Sonderform

F04: Trapez

$$A = \frac{a+b}{2} \times h$$



Trapez

a	11,600 m
b	12,000 m
h	14,700 m

Fläche (A) = 173,46 m²

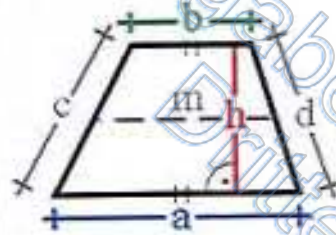
Anlage zur Berechnung der Gebäude-Bruttogrundfläche

Gebäude: Wohnhaus, Senfgasse 2, 89597 Munderkingen

Sonderform

F05: Trapez

$$A = \frac{a+b}{2} \times h$$



Trapez

a	11,600 m
b	12,000 m
h	14,700 m

Fläche (A) = 173,46 m²

Anlage zur Berechnung der Gebäude-Bruttogrundfläche

Gebäude: Wohnhaus, Senfgasse 2, 89597 Munderkingen

Erläuterung

E01 Bis E05	Laut vorliegenden Planunterlagen und Lageplan angenommen. Vom SV wird hinsichtlich Richtigkeit der vorliegenden Planunterlagen und Lageplan keine Haftung übernommen.
-------------------	--

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

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

Mieten und Pachten mit intersubjektivem Preisvergleich und Zielbaumverfahren

**Objekt: Senfgasse 2, 89597 Munderkingen
Wertermittlungstichtag: 31.03.2026**

Hinweis: Diese Ausarbeitung ist kein vollständiges Gesamtgutachten, sondern ein direkt einfügbares Marktdaten- und Mietmodul für ein bestehendes Verkehrswertgutachten. Sie ist auf gerichtliche Nachvollziehbarkeit ausgerichtet, ersetzt aber keine vollständige technische Schadensermittlung mit Bauteilöffnung. Die Endansätze sind daher als belastbare gutachterliche Herleitung mit offengelegten Unsicherheiten und Bandbreiten zu lesen.

1. Aufgabenstellung und methodischer Rahmen

Für das Wohn- und Geschäftshaus Senfgasse 2 in 89597 Munderkingen sind ausschließlich die nachhaltig erzielbaren Mieten bzw. die sachgerechte Gewerbemiete, ergänzt um einen intersubjektiven Preisvergleich und ein Zielbaumverfahren, abzuleiten. Maßgeblich sind § 194 BauGB, die ImmoWertV 2021, die ImmoWertA, die mietrechtlichen Vorschriften zu Mietspiegeln nach §§ 558c, 558d BGB sowie die anerkannten Regeln der Immobilienbewertung [R1] bis [R6].

Primärquelle für die Wohnraummietspiegel ist der qualifizierte Mietspiegel 2024 der Verwaltungsgemeinschaft Munderkingen, gültig vom 15.04.2024 bis 14.04.2026. Ergänzend herangezogen werden der qualifizierte Mietspiegel Ehingen 2024, der einfache Mietspiegel Biberach 2024, die internetgestützte Mietpreisermittlung, der Schlussbericht der Zwangsverwaltung, die Flächenberechnungen sowie schwächer gewichtete aktuelle Angebotsindizes [R4] bis [R11].

Für die ehemalige Bäckerei-/Gewerbeeinheit ist der Wohnraummietspiegel nicht unmittelbar anwendbar. Hier erfolgt die Herleitung aus regionalen Gewerbevergleichsdaten, vor allem dem IHK-Mietspiegel 2017 für Einzelhandel und Büros, ergänzt um aktuelle Angebotsindizes und starke objektspezifische Korrekturen wegen Zustand, Drittverwendungsfähigkeit und Leerstandsrisiko [R7], [R11].

2. Tatsächliche Ausgangsdaten des Objekts

- Grundstück Flst. 29/9 mit 342 m² sowie hälftiger Anteil an Flst. 29/10 mit 13 m²; katasterlich Wohn- und Geschäftsgebäude / Handel und Dienstleistung [R8], [R9], [R10].
- Flächen: ehemalige gewerbliche Räume Erdgeschoss 116,39 m²; Wohnung Obergeschoss 147,20 m²; Wohnung Dachgeschoss 105,00 m²; Garage 12,80 m² [R11], [R12].
- Gebäudetyp: innerstädtisches Wohn- und Geschäftshaus in Altstadtlage mit Mischnutzung, fiktives Baujahr um 1900, nur geringer Modernisierungsgrad, keine erkennbare energetische Sanierung, Öl-Zentralheizung, erheblicher Unterhaltungsstau [R10], [R13], [R14].
- Zustand: Das Erdgeschoss weist massive Feuchte- und Wasserschäden auf; im Dachgeschoss sind im Bereich Dusche/WC ebenfalls erhebliche Feuchte- und Schimmelschäden sowie offene Deckenfelder dokumentiert. Dies wirkt sich markt- und mietwertmindernd aus.

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





3. Herleitung der nachhaltig erzielbaren Mieten und Pachten

3.1 Wohnung Obergeschoss

Für die Wohnung im Obergeschoss mit 147,20 m² ist die Basismiete des qualifizierten Mietspiegels Munderkingen für die Größenklasse 141 bis 150 m² heranzuziehen. Diese beträgt 6,40 €/m². Die Zweidrittel-Spanne des Mietspiegels liegt im Durchschnitt bei ± 21 % um die ermittelte Vergleichsmiete [R4].

Zugunsten der Miete wirken die zentrale Innenstadtlage, die fußläufige Versorgung, die Größe der Wohnung und die insgesamt noch vermietbare Wohnnutzung. Mietwertdämpfend wirken das hohe Baualter, die nur geringe Modernisierung, die fehlende energetische Ertüchtigung, die Mischnutzung mit problematischem Erdgeschoss sowie das allgemeine Zustandsrisiko des Gesamtgebäudes [R10], [R13], [R14].

Unter zusätzlicher Plausibilisierung durch den qualifizierten Mietspiegel Ehingen 2024, der für 147 m² eine Basismiete von 7,18 €/m² ausweist, und durch die schwächer gewichteten Angebotsindikatoren erscheint für das Obergeschoss eine nachhaltige Nettokaltmiete von 6,60 €/m² sachgerecht. Dieser Wert liegt oberhalb der nackten Munderkinger Basis, aber deutlich unter den internetgestützten Angebotswerten und spiegelt damit die Lagevorteile einerseits sowie den objektbezogenen Instandhaltungs- und Risikofaktor andererseits wider [R5], [R6], [R11].

Endansatz Obergeschoss: 6,60 €/m² nettokalt; Bandbreite 6,20 bis 7,00 €/m²; bei 147,20 m² rund 971 € monatlich.

3.2 Wohnung Dachgeschoss

Für die Wohnung im Dachgeschoss mit 105,00 m² weist der qualifizierte Mietspiegel Munderkingen eine Basismiete von 6,72 €/m² aus. Die Basismiete bildet hier nur den Ausgangspunkt. Im konkreten Fall sind erhebliche zustandsbezogene Abschläge erforderlich, weil im Bereich Dusche/WC massive Feuchte-, Schimmel- und Deckenöffnungserscheinungen dokumentiert sind [R4], [R13], [R14].

Der qualifizierte Mietspiegel Ehingen 2024 weist für 105 m² eine Basismiete von 7,72 €/m² aus. Der Abstand zwischen Ehingen und Munderkingen bestätigt, dass der lokale Markt in Munderkingen bereits unterhalb des größeren Zentrums liegt. Hinzu kommt ein objektspezifischer Abschlag für den Schaden, die Dachgeschosslage im Altbau und die eingeschränkte Marktgängigkeit [R5].

Die im Schlussbericht genannte laufende Miete von 645 € monatlich ist nur schwach aussagekräftig, weil das Mietverhältnis familiär geprägt war und der Bericht selbst die Wohnfläche nur überschlägig mit ca. 130 m² angibt. Gleichwohl zeigt die Zahl, dass ein Wert um 6 €/m² im beschädigten Zustand nicht unplausibel ist [R10].

Endansatz Dachgeschoss: 6,10 €/m² nettokalt; Bandbreite 5,70 bis 6,40 €/m²; bei 105,00 m² rund 641 € monatlich.

3.3 Ehemalige Bäckerei-/Gewerbereinheit Erdgeschoss

Für die ehemalige Bäckerei-/Gewerbereinheit ist der Wohnraummietpiegel nicht anwendbar, da dieser gewerblich genutzte Räume ausdrücklich ausschließt. Eine Pachtableitung für einen fortführungsfähigen Bäckereibetrieb ist ebenfalls nicht vorzugswürdig, weil kein belastbar fortführungsfähiger Betrieb mit werthaltigem Inventar, Kundenstamm und betrieblicher Kontinuität dokumentiert ist. Bewertungsrechtlich sachgerechter ist daher die Ableitung einer nachhaltig erzielbaren Gewerbemiete nach marktüblicher Herrichtung [R4], [R10].

Der IHK-Mietspiegel 2017 für Einzelhandel und Büros weist für Ehingen bei Einzelhandelsmieten einen Mittelwert von 9,25 €/m², einen Kernbereich von 7,14 bis 9,52 €/m² und ohne Ausreißer einen Durchschnitt von 8,41 €/m² aus. Diese Werte beziehen sich jedoch auf den Markt Ehingen und können auf Munderkingen nur mit deutlichen Abschlägen übertragen werden [R7].

Aktuelle Angebotsindizes im regionalen Umland bestätigen eine erhebliche Spannweite. Beispielhaft wird in Ertingen eine Ladenfläche von 120 m² zu 675 € angeboten, also zu rund 5,63 €/m². Die konkrete Einheit in der Senfgasse 2 ist demgegenüber wegen des massiven Feuchte- und Instandsetzungszustands, des speziellen Zuschnitts und der eingeschränkten Drittverwendungsfähigkeit nur eingeschränkt marktfähig [R11], [R13], [R14].

Im gegenwärtigen Ist-Zustand ist die Einheit faktisch nicht nachhaltig vermietbar; bis zur Ursachenbeseitigung und Grundherrichtung ist daher von einer Nullmiete bzw. von nur symbolischen Zwischennutzungswerten auszugehen. Für die Verkehrswertermittlung ist jedoch die nachhaltig erzielbare Gewerbemiete nach üblicher Herrichtung maßgeblich.

Endansatz Gewerbereinheit Erdgeschoss: 5,00 €/m² nettokalt nach marktüblicher Herrichtung; Bandbreite 4,50 bis 5,75 €/m²; bei 116,39 m² rund 582 € monatlich. Im gegenwärtigen Ist-Zustand ist vorübergehend von Leerstand bzw. Nullmiete auszugehen.

Handwritten signature

3.4 Garage

Garagenmieten sind im qualifizierten Mietspiegel Munderkingen nicht Bestandteil der Nettokaltmiete. Der einfache Mietspiegel Biberach 2024 nennt für Garagen 35,00 € bis 40,00 € monatlich und für Innenstadtlagen Zuschläge von bis zu 80 % als zulässig. Wegen der innerstädtischen Lage in Munderkingen, bei zugleich einfachem Standard, ist ein Mittelansatz sachgerecht [R6].

Endansatz Garage: 40 € monatlich; Bandbreite 35 € bis 45 € monatlich.

4. Intersubjektiver Preisvergleich

Der intersubjektive Preisvergleich dient der Prüfung, ob sich die Endansätze bei Heranziehung mehrerer, voneinander unabhängiger Quellen und Methoden als nachvollziehbar und marktkonform darstellen. Das Gewicht der Quellen richtet sich nach ihrer Normqualität, Regionalnähe, Aktualität und Objektvergleichbarkeit.

Nutzungseinheit	Quellenanker	Wert / Korridor	Gewichtung	Gutachterliche Würdigung
OG 147,20 m ²	Munderkingen qual. Mietspiegel 2024	Basis 6,40 €/m ² ; Spanne typ. ±21 %	hoch	tragende Primärquelle
OG 147,20 m ²	Ehingen qual. Mietspiegel 2024	Basis 7,18 €/m ²	mittel	benachbarter Vergleichsmarkt, Zuschlag wegen stärkerem Zentrum
OG 147,20 m ²	Angebots-/Internetwerte	ca. 9,59 €/m ² Mittel; 10,37 €/m ² Median	niedrig	nur Obergrenze, da Angebotsmarkt
DG 105,00 m ²	Munderkingen qual. Mietspiegel 2024	Basis 6,72 €/m ² ; Spanne typ. ±21 %	hoch	tragende Primärquelle
DG 105,00 m ²	Ehingen qual. Mietspiegel 2024	Basis 7,72 €/m ²	mittel	bestätigt Abstand zum Zentralort
DG 105,00 m ²	Bestandsmiete lt. Schlussbericht	645 €/Monat; nur schwach belastbar	niedrig	familiäres Mietverhältnis, Flächenunsicherheit
EG 116,39 m ²	IHK Einzelhandel Ehingen 2017	Ulm 9,25 €/m ² Mittel; 7,14–9,52 €/m ² Kernbereich	mittel	regionaler Gewerbeanker, aber auf Munderkingen nur mit starkem Abschlag übertragbar
EG 116,39 m ²	Angebot Ertingen 2026	5,63 €/m ²	niedrig bis mittel	kleinzentraler Umlandindikator
Garage	Biberacher Mietspiegel 2024	35–40 €/Monat	mittel	brauchbarer Regionalwert für Nebenanlage

Im Ergebnis bestätigt der intersubjektive Preisvergleich die zuvor abgeleiteten Endansätze. Für das Obergeschoss erscheint 6,60 €/m² vorzugswürdig, weil dieser Wert die lokale Primärquelle Munderkingen respektiert, den im Vergleich zu Ehingen niedrigeren Teilmarkt berücksichtigt und gleichzeitig nicht in den unplausibel hohen Angebotsmarkt driftet.

Für das Dachgeschoss bestätigt der Vergleich, dass ein wertrelevanter Zustandsabschlag gegenüber der Munderkinger Mietspiegelbasis geboten ist. Der Endansatz von 6,10 €/m² liegt oberhalb eines reinen Notmieteniveaus, aber unterhalb der unbeschädigten Normalmiete.

Für die Gewerbeinheit ist wegen der fehlenden lokalen Primärdaten das Vergleichsgewicht stärker auf regionale Sekundärquellen und Angebotsindizes verlagert. Der Endansatz von 5,00 €/m² nach Herrichtung liegt bewusst deutlich unter dem Ehinger Einzelhandelsniveau und leicht unterhalb des Ertinger Angebotsindizes; dies trägt der kleineren Marktbreite in Munderkingen, der Mischnutzung, dem Zuschnitt und dem Herrichtungsrisiko Rechnung.

5. Zielbaumverfahren zur ergänzenden Plausibilisierung

Das Zielbaumverfahren ersetzt kein normiertes Verfahren und keinen Mietspiegel. Es dient hier ausschließlich der zusätzlichen strukturierten Plausibilisierung der Endansätze. Bewertet werden alternative Mietansätze anhand gewichteter Zielkriterien. Ein Wert zwischen 1 und 5 bedeutet: 1 = schwach passend, 5 = sehr passend.

5.1 Zielbaum Wohnung Obergeschoss

Zielkriterien und Gewichte: Primärquelle/Regionalität 35 %; Zustand/Modernisierung 20 %; Lage/Marktgängigkeit 15 %; Flächen-/Zuschnitteffekt 10 %; Vermietungsrisiko 10 %; Sekundärmarkt 10 %

Alternative	Primärquelle/Regionalität	Zustand/Modernisierung	Lage/Marktgängigkeit	Flächen-/Zuschnitteffekt	Vermietungsrisiko	Sekundärmarkt	Gewichtete Gesamtwertung
6,20 €/m ²	3	5	3	3	4	2	3,45 / 5,00
6,60 €/m ²	5	4	4	4	4	4	4,30 / 5,00
7,00 €/m ²	4	3	4	4	3	5	3,80 / 5,00

Bevorzugt wird die Alternative mit der höchsten gewichteten Gesamtwertung, sofern sie zugleich mit den Primärquellen vereinbar bleibt.

Der Zielbaum bestätigt für das Obergeschoss den Endansatz von 6,60 €/m². Der niedrigere Wert von 6,20 €/m² bildet den Objektzustand zwar vorsichtiger ab, unterschätzt jedoch die Innenstadtlage und die Vermietbarkeit einer großen Wohnung im örtlichen Markt. 7,00 €/m² wäre demgegenüber nur bei deutlich besserem Gesamtzustand vorzugswürdig.

5.2 Zielbaum Wohnung Dachgeschoss

Zielkriterien und Gewichte: Primärquelle/Regionalität 35 %; Zustand/Modernisierung 20 %; Lage/Marktgängigkeit 15 %; Flächen-/Zuschnittseffekt 10 %; Vermietungsrisiko 10 %; Sekundärmarkt 10 %

Alternative	Primärquelle/Regionalität	Zustand/Modernisierung	Lage/Marktgängigkeit	Flächen-/Zuschnittseffekt	Vermietungsrisiko	Sekundärmarkt	Gewichtete Gesamtwertung
5,70 €/m²	4	5	3	3	4	2	3,85 / 5,00
6,10 €/m²	5	4	4	4	4	4	4,25 / 5,00
6,40 €/m²	4	3	4	4	3	5	3,75 / 5,00

Bevorzugt wird die Alternative mit der höchsten gewichteten Gesamtwertung, sofern sie zugleich mit den Primärquellen vereinbar bleibt.

Der Zielbaum bestätigt für das Dachgeschoss den Endansatz von 6,10 €/m². Der Wert liegt im Spannungsfeld zwischen lokalem Mietspiegel und konkret dokumentiertem Schadensbild und ist deshalb vorzugswürdig.

5.3 Zielbaum Gewerbeinheit Erdgeschoss

Zielkriterien und Gewichte: Regionale Vergleichsmärkte 25 %; Lage 15 %; Drittverwendungsfähigkeit 20 %; Zustand/Herrichtungsbedarf 20 %; Nachfrage/Leerstandsrisiko 10 %; Angebotsindizes 10 %

Alternative	Regionale Vergleichsmärkte	Lage	Drittverwendungsfähigkeit	Zustand/Herrichtungsbedarf	Nachfrage/Leerstandsrisiko	Angebotsindizes	Gewichtete Gesamtwertung
4,50 €/m²	4	5	3	5	4	3	4,00 / 5,00
5,00 €/m²	5	4	4	4	4	4	4,25 / 5,00
5,75 €/m²	4	3	3	3	3	5	3,40 / 5,00

Bevorzugt wird die Alternative mit der höchsten gewichteten Gesamtwertung, sofern sie zugleich mit den Primärquellen vereinbar bleibt.

Der Zielbaum bestätigt für die Gewerbeinheit den Endansatz von 5,00 €/m² nach marktüblicher Herrichtung. 4,50 €/m² wäre noch vertretbar, spiegelt aber die Altstadtlage und das Entwicklungs- bzw. Nachnutzungspotenzial tendenziell zu niedrig wider. 5,75 €/m² setzt eine deutlich stärkere Marktgängigkeit voraus, als sie für das konkrete Objekt unterstellt werden kann.

5.4 Zielbaum Garage

Zielkriterien und Gewichte: Ortslage 35 %; Standard/Zustand 20 %; Regionalvergleich 25 %; Nachfrage/Parkdruck 20 %

Alternative	Ortslage	Standard/Zustand	Regionalvergleich	Nachfrage/Parkdruck	Gewichtete Gesamtwertung
35 €/Monat	4	4	3	3	3,55 / 5,00
40 €/Monat	5	4	4	4	4,35 / 5,00
45 €/Monat	4	3	4	5	3,95 / 5,00

Bevorzugt wird die Alternative mit der höchsten gewichteten Gesamtwertung, sofern sie zugleich mit den Primärquellen vereinbar bleibt.

Der Zielbaum bestätigt für die Garage den Mittelansatz von 40 € monatlich.

6. Zusammenfassende Endansätze zur unmittelbaren Übernahme in das Hauptgutachten

Nutzungseinheit	Fläche	Endansatz	Bandbreite	Monatswert	Bemerkung
Wohnung Obergeschoss	147,20 m ²	6,60 nettokalt €/m ²	6,20–7,00 €/m ²	971 €	Munderkingen als Primärquelle, Lagevorteil und Zustandsrisiko abgewogen
Wohnung Dachgeschoss	105,00 m ²	6,10 nettokalt €/m ²	5,70–6,40 €/m ²	641 €	zustandsbedingter Abschlag wegen Feuchte-/Schadensbild
Gewerbeeinheit EG	116,39 m ²	5,00 nettokalt nach Herrichtung €/m ²	4,50–5,75 €/m ²	582 €	im Ist-Zustand Nullmiete/Leerstand
Garage	12,80 m ²	40 €/Monat	35–45 €/Monat	40 €	innerstädtische Lage, einfacher Standard

Eine gesonderte Pacht für die ehemalige Bäckerei wird nicht angesetzt. Ein pachtfähiger, wirtschaftlich fortführbarer Bäckereibetrieb ist anhand der vorliegenden Unterlagen nicht belastbar dokumentiert. Die nachhaltige Markterwartung richtet sich deshalb auf eine Gewerbemiete nach Herrichtung, nicht auf eine umsatz- oder betriebsbezogene Pacht.

Die vorstehenden Ansätze sind als nachhaltig erzielbare Marktmieten für die Verkehrswertermittlung geeignet. Sie ersetzen nicht die gesonderte Berücksichtigung von boGm, Leerstandsrisiken und Herrichtungsaufwendungen im Ertragswertverfahren.

7. Quellen-, Rechtsgrundlagen- und Materialverzeichnis

1. [R1] § 194 BauGB.
2. [R2] ImmoWertV 2021, insbesondere §§ 6, 8, 21, 31, 32, 40.
3. [R3] ImmoWertA, jeweils einschlägige Hinweise zur Ableitung von Marktdaten und zur Würdigung der Aussagekraft von Vergleichsdaten.
4. [R4] Verwaltungsgemeinschaft Munderkingen / EMA-Institut, Qualifizierter Mietspiegel 2024 für die Kommunen der Verwaltungsgemeinschaft Munderkingen, gültig 15.04.2024 bis 14.04.2026, online abrufbar unter online-mietspiegel.de.
5. [R5] Stadt Ehingen (Donau), Qualifizierter Mietspiegel 2024, gültig ab 01.12.2024, online abrufbar über ehingen.de.
6. [R6] Stadt Biberach an der Riß / Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Biberach-Mitte, Mietspiegel Stand Mai 2024.
7. [R7] IHK Ulm, Mietspiegel 2017 für Einzelhandel und Büros.
8. [R8] Amtlicher Ausdruck aus dem Grundbuch Munderkingen Blatt 3946 vom 14.10.2025.
9. [R9] Liegenschaftskataster / Flurstücksnachweis Flst. 29/9, Stand 12.11.2025.
10. [R10] Bericht über die Besitzerergreifung und Schlussbericht der Zwangsverwaltung, 07.11.2025 bzw. hochgeladene Fassung.
11. [R11] Mietpreisermittlung für Munderkingen, Stand 30.03.2026, sowie ergänzende aktuelle Angebotsindizes aus Immobilienportalen; nur schwächer gewichtete Sekundärquellen.
12. [R12] Wohn-/Nutzflächenaufstellung Senfgasse 2 sowie GA Fläche/Raumberechnung.
13. [R13] Innenfotos und die zusätzlich eingereichten Fotos zu Feuchte- und Wasserschäden, Stand Februar/März 2026.
14. [R14] Planunterlagen und Fotoansichten, Stand 18.03.2026.
15. [R15] BGH, Urteil vom 29.02.2012 – VIII ZR 346/10, zur Indizwirkung qualifizierter Mietspiegel; im Munderkinger Mietspiegel selbst zusätzlich zitiert: BGH – VIII ZR 227/10 – zur Begründung von Abweichungen außerhalb der Spanne.

Durchschnittswerte Mietpreise:

Mietpreisermittlung für die Wohnungen in 89597 Munderkingen, Senfgasse 2
Durchschnittswerte anhand der Statistiken über Internetrecherchen

Wohnungen/Häuser

6,40 €

9,32 €

10,37 €

10,70 €

11,16 €

10,37 € Median

9,59 € Mittelwert

Datum: 30.03.2026

Alexander Schwehr Dipl. Sachverständiger (DIA) Für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten

Separates Schadensbewertungsmodul

Objekt: Senfgasse 2, 89597 Munderkingen
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag: 31.03.2026

*Thema: Wasserschaden / Baumangel sowie Unterhaltungsstau
mit intersubjektivem Preisvergleich und Zielbaumverfahren*

Diese Ausarbeitung ist kein vollständiges Verkehrswertgutachten, sondern ein eigenständiges, in sich nachvollziehbares Schadensbewertungsmodul für die Übernahme in ein gerichtliches Verkehrswertgutachten. Bewertet werden ausschließlich der auf den vorliegenden Unterlagen und Fotos erkennbare Wasserschaden bzw. Baumangel sowie der überdurchschnittliche Unterhaltungsstau.

Die Ausarbeitung erfolgt unter Würdigung von § 194 BauGB, der ImmoWertV 2021, insbesondere § 8, § 36 und § 37 ImmoWertV, sowie der ImmoWertA. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind danach nur insoweit gesondert anzusetzen, als sie nicht bereits in Standard, Restnutzungsdauer, Alterswertminderung oder sonstigen Modellparametern enthalten sind. Die Beträge werden deshalb getrennt als (a) technischer Instandsetzungsaufwand und (b) wertrelevanter boGm-Ansatz ausgewiesen.

Die konkret benannten Fachquellen wie GUG, IVD, Sprengnetter, Kleiber, HypZert, DIA, Bayerlein, Kröll, Simon, Gerardy/Möckel/Troff, Hans-J. Lorenz, Hauke/Schnoor/Petersen, Sommer/Kröll, Fahrländer/Metzger/Stieringer, Peter Zimmermann, Reguvis, Wolters Kluwer, BKI, Schulz, Krings, Dahlhaus, Meisel und Wingen Verlag werden als anerkannter fachlicher Rahmen berücksichtigt. Soweit einzelne Werke kostenpflichtig oder nicht vollständig frei zugänglich sind, werden sie hier nicht wörtlich ausgewertet; die konkrete Betragsherleitung stützt sich primär auf die vorliegenden Objektbefunde, amtliche Rechtsgrundlagen, die eingereichten Unterlagen und marktübliche gewerkebezogene Erfahrungssätze.

1. Tatsächliche Befundgrundlage

Gesichert ist eine erhebliche Feuchte- und Wasserschadenslage im Bereich der ehemaligen Backstube / Gewerbeeinheit im Erdgeschoss. Die Innenfotos vom 18.03.2026 zeigen großflächig durchfeuchtete und teilweise bereits herabgestürzte Deckenbekleidungen, starke Verfärbungen, offene Konstruktionsteile, verschmutzte und durchnässte Oberflächen sowie einen insgesamt nicht marktfähigen Zustand der Einheit (Innenfotos, insbesondere Seiten 7 bis 9; zusätzliche Fotos DSC09522, DSC09523, DSC09524).

Im Ober- und Dachgeschoss sind weitere Feuchte- und Schadensindikatoren belegt. Die Fotos zeigen im Bad-/WC-Bereich freigelegte und dunkel verfärbte Holzteile, Schimmel- und Feuchteerscheinungen, offene Deckenbereiche, beschädigte Anschlüsse sowie weitere Feuchtespuren an angrenzenden Bauteilen (Innenfotos, Seite 13; zusätzliche Fotos DSC09541, DSC09542, DSC09543, DSC09581, DSC09587).

Zusätzliche Schadensanzeichen bestehen an Bodenanschlüssen, Holzböden, Installationsbereichen und im Übergang zu Nebenräumen. Die Fotos DSC09540, DSC09549, DSC09550 und DSC09557 dokumentieren beschädigte Bodenanschlüsse, Feuchteanzeigen an Installations- bzw. Kellerzugängen und einen insgesamt unterdurchschnittlichen Unterhaltungszustand. Die Außenfotos vom 18.03.2026 sowie IMG_5256 zeigen ferner Instandhaltungsdefizite an Nebenanlagen / Garage und an der Gebäudehülle. Die Ansichten auf Seite 2 der Fotoansichten deuten zudem Defizite der Regenwasserführung bzw. enge und feuchtegefährdete Anschlussbereiche zwischen den Baukörpern an.

126

Aus dem Bericht des ehemaligen Zwangsverwalters ergibt sich ergänzend, dass das Erdgeschoss leer stand, erheblicher Renovierungsaufwand für eine Neuvermietung bestand, Mängel am Dach und Wassereintritt angegeben wurden, eine energetische Sanierung offensichtlich nicht erfolgt ist und der Zustand der baulichen Substanz lediglich als mittlere bauliche Substanz beschrieben wurde. Zudem bestanden Öl-Zentralheizung, fehlender Energieausweis und nicht begehbare Kellerräume. Diese Angaben erhöhen die Plausibilität eines über den sichtbaren Einzelschaden hinausgehenden Unterhaltungszustaus.

2. Rechtliche und bewertungstechnische Einordnung

Nach § 194 BauGB ist der Verkehrswert aus dem Preis abzuleiten, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung der rechtlichen Gegebenheiten, tatsächlichen Eigenschaften, sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks zu erzielen wäre. Wasserschäden, Baumängel, Bauschäden und überdurchschnittlicher Unterhaltungszustand sind damit wertrelevante tatsächliche Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts.

Nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boGm) wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich vom auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen abweichen. Baumängel und Bauschäden gehören ausdrücklich dazu. Nach § 36 ImmoWertV sind die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen unter Verwendung modellhafter Kostenkennwerte und Baupreisindizes zu ermitteln; nach § 37 ImmoWertV können Außenanlagen, sonstige Anlagen oder Hilfsansätze auch durch sachverständige Schätzung angesetzt werden. Die ImmoWertA empfehlen die methodische Trennung zwischen modellhaft bereits erfassten Zustandsparametern und zusätzlich marktwirksamen objektspezifischen Abweichungen.

Für ein gerichtstaugliches Gutachten ist deshalb zwischen (1) dem rein technischen Schadensbeseitigungsaufwand, (2) dem allgemeinen, teilweise bereits modellimmanenten Unterhaltungszustand und (3) dem gesondert anzusetzenden boGm-Wertansatz zu unterscheiden. Ein voller Kostenabzug ist nur dort vertretbar, wo die Aufwendungen nicht bereits in Standard, Restnutzungsdauer oder Alterswertminderung angelegt sind und der Markt diese Aufwendungen wertmäßig nachvollziehbar sanktioniert.

3. Separate Schadensbewertung – Wasserschaden / Baumangel

3.1 Tatsächliche Feststellungen

Im Erdgeschoss liegt ein massiver, offen sichtbarer Decken- und Feuchteschaden vor. Sichtbar sind herabgestürzte bzw. lose Deckenflächen, starke Braun- und Dunkelverfärbungen, offene Unterkonstruktionen, ausgedehnte Feuchtespuren und eine deutliche Gebrauchsunfähigkeit der Gewerbeeinheit. Der Schadensumfang überschreitet einen bloßen Schönheitsmangel oder geringfügigen Instandhaltungsbedarf erheblich.

Im Bad-/WC-Bereich der oberen Geschosse sind offene bzw. freigelegte Deckenteile, stark dunkel verfärbte Hölzer, Schimmelbefall und Feuchteanschlüsse sichtbar. Das Schadensbild ist mit einer länger andauernden Leitungs-, Abwasser- oder Anschlussundichtigkeit vereinbar. Die Fotos sprechen gegen einen singulären, kurzfristigen Wassereintritt und für einen Zeitraum mit wiederholter oder anhaltender Durchfeuchtung.

Zusätzlich sind Sekundärschäden an Bodenanschlüssen, Holzböden und Installationsbereichen dokumentiert. Nach dem Gesamtbild sind verdeckte Folgeschäden an Holzbalken, Unterdecken, Putzschalen, Anschlüssen und ggf. angrenzenden Leitungswegen nicht fernliegend, sondern naheliegend.

3.2 Erforderliche Maßnahmen

Fachlich erforderlich erscheint mindestens: Ursachenaufklärung einschließlich Leitungs- und Anschlussprüfung; Öffnung weiterer Bauteilbereiche; Rückbau loser und beschädigter Decken- und Putzschichten; technische Trocknung; Prüfung und ggf. Teilerneuerung geschädigter Holzteile; Sanierung der Sanitär- und Entwässerungsanschlüsse; Wiederherstellung der Decken- und Wandoberflächen; flankierende Maler- und Anschlussarbeiten; sowie die Beseitigung von Mängeln an Regenwasserführung und Fassadenanschlüssen, soweit diese den Feuchteintrag mitverursachen oder verstärken.

Eine exakte Kostenermittlung nach Ausführungsplanung ist auf der vorliegenden Tatsachengrundlage nicht möglich. Eine gerichtsfeste Wertermittlung muss hier mit einer nachvollziehbar begründeten Bandbreite arbeiten. Die nachstehenden Beträge sind Bruttoansätze als marktübliche Erfahrungs- und Schätzwerte auf Basis des vorliegenden Befundbildes.

Gewerk / Maßnahme	untere Grenze €	obere Grenze €	Plausibilisierter Ansatz €
Leckortung / Leitungs- und Anschlussprüfung	2.500	4.000	3.000
Schutzmaßnahmen, Öffnen, Rückbau, Entsorgung	5.500	8.500	6.500
Technische Trocknung / Messungen / Bauteillenneleistungen	3.500	6.000	4.500
Zimmererarbeiten / Teilersatz geschädigter Holzteile	5.000	9.500	7.000
Decken-, Putz- und Trockenbauwiederherstellung	6.500	10.500	8.500
Sanitär- / Abwasser- / Anschlussreparaturen OG/DG	4.000	7.500	5.500
Fliesen-, Oberflächen- und Malerarbeiten	3.500	6.000	4.500
Regenrinne / Fallrohr / Fassadenanschlüsse	1.800	3.500	2.500
Unvorhergesehenes / Sicherheitszuschlag verdeckte Schäden	4.500	8.000	6.000
Summe Wasserschaden / Baumangel	36.800	63.500	48.000

3.3 Ergebnis Wasserschaden / Baumangel

Der rein technische Instandsetzungsaufwand für den erkennbaren Wasserschaden / Baumangel wird auf eine Bandbreite von rund 36.800 € bis 63.500 € brutto geschätzt. Als gerichtsfest vertretbarer, mittlerer und vorsichtiger Regelanatz wird 48.000 € angesetzt.

Bewertungstechnisch ist der Wertansatz nicht auf die bloße Reparaturrechnung zu verkürzen. Das Schadensbild ist in einer leerstehenden bzw. nur eingeschränkt nutzbaren Gewerbeeinheit markthindernd, erzeugt verdeckte Risikokosten und ist für potenzielle Erwerber typischerweise mit Abschlägen wegen Unsicherheit, Organisationsaufwand und Bauablaufisiko verbunden. Unter Berücksichtigung dieser Marktreaktion ist ein boGm-Ansatz von 50.000 € sachgerecht. Eine darüberhinausgehende Erhöhung wäre nur bei technisch gesichertem Nachweis weitergehender Holz- oder Tragwerksschäden vertretbar.

4. Separate Bewertung des überdurchschnittlichen Unterhaltungszustaus

4.1 Tatsächliche Feststellungen

Die Unterlagen und Fotos belegen nicht nur einen einzelnen Feuchteschaden, sondern einen darüberhinausgehenden, überdurchschnittlichen Unterhaltungszustau. Sichtbar sind Defizite an Dachentwässerung und Fassadenanschlüssen, an der Garage / Nebenanlage, an Boden- und Oberflächenanschlüssen, an der alten Öl-Heizung, an Teilen der Sanitärbereiche, an Installationsbereichen, an Holzböden sowie an mehreren Ausbau- und Nebenbereichen.

Die Zwangsverwaltungsunterlagen beschreiben keine energetische Sanierung, eine Öl-Zentralheizung, fehlenden Energieausweis, leerstehende Gewerbeflächen mit erheblichem Renovierungsaufwand sowie nicht begehbare Kellerräume. Dies bestätigt, dass die objektiv sichtbaren Mängel nicht isoliert stehen, sondern in einen insgesamt unterdurchschnittlichen Instandhaltungszustand eingebettet sind.

4.2 Gewerkeweise Herleitung

Gewerk / Bereich	untere Grenze €	obere Grenze €	Plausibilisierter Ansatz €
Fassade / Putz / Teilriss- und Anschlussinstandsetzung	8.000	13.000	10.000
Holzgesims / äußere Holzbauteile / Teilreparaturen	4.500	8.000	6.000
Dach / Teilreparaturen / Dachentwässerung	10.000	16.000	13.000
Heizungsanlage (alt, ölzentral) – Teilinstandsetzung bzw. modernisierungsnaher Ersatzbedarf	10.000	16.000	13.000
Sanitärausstattung / Teilmodernisierung / Anschlüsse	4.000	7.000	5.500
Elektrik / Unterverteilungen / Teilerneuerungen	4.500	8.500	6.500
Boden-, Wand- und Deckenbeläge außerhalb des Wasserschadens	10.000	16.000	13.000
Untergeschoss / Nebenräume / Feuchte- und Ausbaufolgen	5.000	8.000	6.500
Fenster-/Türanschlüsse / Kleinreparaturen	3.000	5.000	4.000
Garage / Nebenanlage / Tor / Oberflächen	2.500	4.000	3.500
Summe Unterhaltungstau	61.500	101.500	81.000

4.3 Ergebnis Unterhaltungsstau

Der rein technische Instandsetzungs- und Nachholbedarf des überdurchschnittlichen Unterhaltungsstaus wird auf eine Bandbreite von rund 61.500 € bis 101.500 € brutto geschätzt. Als gerichtsfest vertretbarer Mittelansatz wird 81.000 € angesetzt.

Bewertungstechnisch darf dieser Betrag nicht vollständig zusätzlich als boGm angesetzt werden. Ein Teil des schwachen Gebäudezustands ist bereits in der gewählten Standardstufe, in der Restnutzungsdauer, in der Alterswertminderung und im Marktbild eines Altbaus dieser Art angelegt. Unter Abzug dieser modellimmanent bereits erfassten Komponenten erscheint ein gesonderter boGm-Ansatz für den Unterhaltungsstau von 62.000 € sachgerecht. Der boGm-Ansatz liegt damit deutlich unter dem vollen technischen Kostenbedarf, bildet aber die zusätzliche Marktreaktion auf den über das Übliche hinausgehenden Zustand noch angemessen ab.

5. Intersubjektiver Preisvergleich

Zur zusätzlichen Plausibilisierung werden vier Bewertungsansätze gegenübergestellt: (1) die vom Auftraggeber bzw. den bisherigen Arbeitsansätzen genannten Pauschalen, (2) ein konservatives Mindestszenario allein nach sicher sichtbaren Schäden, (3) ein mittleres marktübliches Regelszenario mit verdeckter Schadensreserve und (4) ein oberes Risikoszenario mit weitergehender Holz- und Ausbauinstandsetzung. Maßgeblich ist, welcher Ansatz für einen sachkundigen Dritten bei gleicher Unterlagenlage intersubjektiv am überzeugendsten ist.

Ansatz	Wasserschaden technisch €	Wasserschaden boGm €	Unterhaltungsstau technisch €	Unterhaltungsstau boGm €	Würdigung
Pauschalansatz aus Vorbefassung	25.000	25.000	50.000	50.000	sichtbar zu niedrig; neue Fotos zeigen deutlich weitergehende Schäden
Konservatives Mindestszenario	40.000	42.000	70.000	55.000	nur bei restriktiver Betrachtung verdeckter Schäden vertretbar
Marktübliches Regelszenario	48.000	50.000	81.000	62.000	bevorzugter Endansatz; bestes Verhältnis aus Sichtbefund, Risiko und Doppelzahlungsfreiheit
Oberes Risikoszenario	60.000	58.000	96.000	72.000	nur bei weitergehender Öffnung / gesichertem Holz- oder Dachfolgeschaden tragfähig

Im intersubjektiven Preisvergleich erweist sich das marktübliche Regelszenario als vorzugswürdig. Es überschreitet die ursprünglich genannten Pauschalen nachvollziehbar, ohne in ein nur spekulatives Risikoszenario abzurutschen. Die sichtbaren Befunde, die ergänzenden Zwangsverwaltungsangaben und die typischen Sanierungsfolgen bei Feuchte- und Altbau-schäden tragen die Endansätze von 48.000 € technisch bzw. 50.000 € als boGm für den Wasserschaden sowie 81.000 € technisch bzw. 62.000 € als boGm für den Unterhaltungsschaden.

6. Zielbaumverfahren

Das Zielbaumverfahren dient hier nicht als Ersatz normierter Wertermittlungsmethoden, sondern als zusätzliche Plausibilisierung der Endansätze. Bewertet werden drei Alternativen – konservativ, Regelszenario, oberes Risikoszenario – anhand von sechs Kriterien.

Kriterium	Gewicht	konservativ	Regelszenario	oberes Risikoszenario
Sichtbefund und unmittelbare Belegbarkeit	20 %	4	5	3
Verdecktschadensrisiko / Folgeschadenswahrscheinlichkeit	20 %	2	4	5
Marktreaktion / Vermarktungshemmnis	20 %	3	5	4
Regionale Kostenkonformität / Gewerkenähe	15 %	4	5	3
Abgrenzung zu Standard / RND / Alterswertminderung	15 %	5	5	3
Gerichtliche Robustheit / Nachvollziehbarkeit	10 %	4	5	2
Gewichtete Gesamtbewertung	100 %	3,45	4,80	3,55

Das Zielbaumverfahren bestätigt damit das Regelszenario deutlich. Es erzielt die höchste Gesamtbewertung, weil es die sichtbaren Befunde, die Wahrscheinlichkeit verdeckter Schäden, die am Markt zu erwartende Risikoaversion sowie die erforderliche Abgrenzung zu bereits modellimmanent erfassten Zustandskomponenten am ausgewogensten berücksichtigt.

7. Zusammenfassende Endansätze für die Übernahme in das Hauptgutachten

Position	technischer Aufwand €	boGm-Ansatz €	Hinweis
Wasserschaden / Baumangel	48.000	50.000 100% ang.	mit verdeckter Schadensreserve und Marktreaktion
Unterhaltungsstau	81.000	62.000 40% ang. Rd. 25.000 ang.	Teil der Kosten bereits in Standard, RND und Alterswertminderung enthalten
Gesamt	129.000	75.000	GesamtboGm nur bei sorgfältiger Abstimmung mit bestehendem Hauptgutachten verwenden

Empfohlene gerichtstaugliche Textfassung:

"Auf Grundlage der vorliegenden Innen- und Außenfotos, der Flächenunterlagen sowie der Zwangsverwaltungsunterlagen liegt ein erheblicher, über das Markttübliche hinausgehender Wasserschaden / Baumangel insbesondere im Bereich der ehemaligen Backstube im Erdgeschoss sowie im Bad-/WC-Bereich der oberen Geschosse vor. Der rein technische Instandsetzungsaufwand wird in einer Bandbreite von rund 36.800 € bis 63.500 € brutto und mit einem gerichtsamt vertretbaren Mittelansatz von 48.000 € geschätzt. Unter zusätzlicher Berücksichtigung der Marktreaktion, der Unsicherheit verdeckter Schäden und des Vermarktungshemmnisses erscheint ein gesonderter Ansatz als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Höhe von 50.000 € sachgerecht.

Daneben besteht ein überdurchschnittlicher Unterhaltungsstau in mehreren Gewerken. Der technische Nachholbedarf wird mit 81.000 € geschätzt; bewertungstechnisch wird hiervon – unter Vermeidung von Doppelansätzen mit Standard, Restnutzungsdauer und Alterswertminderung – ein gesonderter boGm-Ansatz von 62.000 € für sachgerecht erachtet."

8. Grenzen der Aussagekraft

Die vorstehenden Beträge beruhen auf Fotoauswertung und Aktenlage. Es erfolgten keine Bauteilöffnungen, keine Laboruntersuchungen, keine Feuchtemessungen, keine Holzschutzgutachten und keine ausführungsfähigen Leistungsverzeichnisse.

Die Ansätze sind deshalb keine technische Sanierungskostengarantie, sondern ein sachverständig plausibilisierter, gerichtstauglicher Wertkorridor für die Wertermittlung. Sollten bei vertiefter technischer Untersuchung weifergende Holz-, Schimmel-, Leitungs- oder Dachschäden festgestellt werden, kann insbesondere der Wasserschadensansatz nach oben zu korrigieren sein.

Die Verwendung der Gesamt-boGm-Summe von 112.000 € setzt voraus, dass im Hauptgutachten bereits angesetzte Standard-, RND- und Zustandsparameter nochmals auf Überlagerungen überprüft werden. Ohne diese Kontrollprüfung droht eine teilweise Doppelberücksichtigung.

Um eine Doppelberücksichtigung zu vermeiden, wurde nach weiterer Prüfung angenommen, dass für Baumangel und Unterhaltungsstau insgesamt 75.000 € als boGm berücksichtigt werden. (ca. 50.000 € Baumangel, und ca. 40 % von 62.000 € Unterhaltungsstau = rd. 25.000 €).

9. Quellen- und Grundlagenverzeichnis

- Gesetze im Internet: § 194 BauGB; ImmoWertV 2021, insbesondere § 8, § 36, § 37 und Anlage 4; BMWStB; ImmoWertA / Muster-Anwendungshinweise.
- Alexander Schwehr, „Innenfotos: 89597 Munderkingen, Senfgasse 2“, Datum 18.03.2026.
- Alexander Schwehr, „Fotos der Ansichten: 89597 Munderkingen, Senfgasse 2“, Datum 18.03.2026.
- Dr. Wahl / Pfetsch, Bericht über die Besitzerlangung (§ 3 ZwVwV) und Schlussbericht, Ulm, 07.11.2025.
- Zusätzliche Digitalfotos des Objekts (Dateien u. a. DSC09522, DSC09523, DSC09524, DSC09540, DSC09541, DSC09542, DSC09543, DSC09549, DSC09550, DSC09557, DSC09581, DSC09587, IMG_5256, IMG_5266, IMG_5268, IMG_5288).
- Fachlicher Rahmen: GUG Grundstücksmarkt und Grundstückswert; IVD; Sprengnietter; Kleiber; HypZert; DIA; RICS; Bayerlein; Kröll; Simon; Gerardy/Möckel/Troff; Hans-J. Lorenz; Hauke/Schnoor/Petersen; Sommer/Kröll; Fahrländer/Metzger/Stieringer; Peter Zimmermann; Reguvis; Wolters Kluwer; BKi; Schulz; Krings; Dahlhaus; Meisel; Wingen Verlag; weitere einschlägige Literatur. Soweit Werke nicht frei zugänglich waren, wurden sie nicht zitiert, sondern als methodischer Fachrahmen berücksichtigt.
- Rechtsprechungs- und Fachhinweise zur boGm-Systematik und zum merkantilen Minderwert: u. a. OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 22.11.2018 – OVG 6 A 1.16, VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 25.05.2022 – 7 S 3173/20; BGH, Urteil vom 10.10.2013 – III ZR 345/12 (Abgrenzung Verkehrswertgutachter / Bauschadenssachverständiger).

Liegenschaftszinssatz – mit Gutachterausschüssen im 30-km-Umfeld

Objekt: Senfgasse 2, 89597 Munderkingen | Wertermittlungstichtag: 31.03.2026

1. Aufgabenstellung und methodische Vorbemerkung

Gegenstand dieses Einzelmoduls ist ausschließlich die erneute Herleitung eines sachgerechten Liegenschaftszinssatzes für das Objekt Senfgasse 2 in 89597 Munderkingen zum Wertermittlungstichtag 31.03.2026. Die bisherige Herleitung Gutachterausschussräume im Umkreis von rund 30 km Straßenentfernung um Munderkingen berücksichtigt: Ehingen, Biberach, Laupheim und Riedlingen. Der Endansatz wird auf Grundlage von § 194 BauGB, §§ 21, 27 bis 34 ImmoWertV 2021 und den ImmoWertA aus amtlich belegten Marktumfeldern, objektspezifischen Risiken, einem intersubjektiven Preisvergleich und einem Zielbaumverfahren abgeleitet.

2. Tatsächliche Ausgangsdaten des Bewertungsobjekts

Zugrunde gelegt werden die Mischnutzung aus ehemaliger Bäckerei/Gewerbeeinheit im Erdgeschoss und zwei Wohneinheiten in Ober- und Dachgeschoss, das fiktive Baujahr um 1900, die Restnutzungsdauer von 22 Jahren, der Ausstattungsstandard 2,2, der geringe Modernisierungsgrad, der dokumentierte Unterhaltungstau, die Feuchte- und Wasserschäden sowie der vom Auftraggeber vorgegebene jährliche Reinertrag von 19.582,18 €. Die Bewirtschaftungskostenquote von 26,95 % und der im Hauptgutachten bekannte Bodenwert werden als weitere Rahmenparameter mitgedacht. Der Liegenschaftszinssatz hat die allgemeinen Wertverhältnisse und die Rendite-/Risikoeinschätzung des Marktes abzubilden; besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale dürfen auch hier nicht doppelt als Zuschlag eingerechnet werden.

3. Auswahl der regionalen Vergleichsräume im 30-km-Umfeld

Die Auswahl der Vergleichsräume erfolgt ausschließlich nach räumlicher Nähe und funktionaler Marktähnlichkeit. Ehingen ist als zuständiger gemeinsamer Gutachterausschuss der primäre Referenzraum. Biberach, Laupheim und Riedlingen liegen sämtlich in kurzer Entfernung zu Munderkingen und repräsentieren klein- bis mittelstädtische Immobilienmärkte des unmittelbaren Umlands. Sie sind daher für ein älteres, gemischt genutztes Objekt mit begrenzter Marktliquidität deutlich besser geeignet als entfernte Verdichtungsräume. Die amtlich veröffentlichten Marktberichte bzw. deren Inhaltsverzeichnisse belegen, dass in diesen Ausschussgebieten Liegenschaftszinssätze für Teilmärkte des bebauten Grundstücksmarktes ausgewertet werden. Soweit konkrete Detailtabellen für genau den hier einschlägigen Mikroteilmarkt nicht öffentlich vorliegen, erfolgt die Übertragung bewusst nur als Korridorableitung mit offenen Vorbehalten.

4. Sachverständige Korridorableitung aus den Nahmärkten

Für das Bewertungsobjekt ist ein Zinssatz oberhalb des reinen Wohnsegments sachgerecht, weil die ehemalige Bäckereieinheit im Erdgeschoss Vermietungs- und Herrichtungsrisiken aufweist, das Objekt alt und nur begrenzt modernisiert ist, die Restnutzungsdauer kurz ausfällt und der Zustand zusätzliche Unsicherheiten enthält. Gegen eine übermäßige Anhebung sprechen die Innenstadtlage von Munderkingen, die vorhandenen Wohnflächen und die grundsätzlich bestehende Drittverwendungsfähigkeit nach Herrichtung. Unter Würdigung dieser Faktoren ergeben sich die folgenden, nicht als originäre Ausschusswerte misszuverstehenden Korridore: Ehingen 3,3 % bis 3,7 %; Biberach-Mitte 3,2 % bis 3,6 %; Laupheim 3,1 % bis 3,5 %; Riedlingen 3,5 % bis 4,0 %. Riedlingen wird etwas höher eingeschätzt, weil der westliche Landkreis Biberach bei älteren Bestandsobjekten und geringerer Markttransparenz tendenziell risikoorientiertere Renditeerwartungen aufweist. Laupheim liegt etwas niedriger, weil der dortige Markt strukturell stärker und liquider ist.

135

5. Intersubjektiver Preisvergleich

Der intersubjektive Preisvergleich fasst die vier Nahmärkte in einer gewichteten Gesamtschau zusammen. Maßgebend sind die räumliche Nähe, die Marktähnlichkeit, die Übertragbarkeit auf ein kleinstädtisches Mischobjekt, die Restnutzungsdauer, der Zustand und die Vermietungsrisiken der Gewerbeeinheit im Erdgeschoss.

Vergleichsraum	Korridor	Mittelwert	Gewicht	Gewichteter Beitrag
Ehingen (zuständiger GuA)	3,3–3,7 %	3,50 %	35 %	1,225
Biberach-Mitte	3,2–3,6 %	3,40 %	25 %	0,850
Laupheim / Östlicher LK Biberach	3,1–3,5 %	3,30 %	20 %	0,660
Riedlingen westlicher Biberach / LK	3,5–4,0 %	3,75 %	20 %	0,750

Aus dem gewichteten intersubjektiven Preisvergleich ergibt sich ein rechnerischer Mittelpunkt von rund 3,49 %. Das Ergebnis stützt damit einen Endansatz von 3,5 %. Ein Zinssatz von nur 3,2 % würde die Risiken des konkreten Objekts zu stark glätten; ein Zinssatz von 3,8 % oder mehr würde die innerstädtische Lage und die wohnwirtschaftliche Stabilisierung durch die Obergeschosse bereits zu stark abwerten.

6. Zielbaumverfahren

Zur ergänzenden Plausibilisierung werden vier Alternativen geprüft: 3,2 %, 3,5 %, 3,8 % und 4,1 %. Bewertet werden Lage, Marktliquidität, Objektart/Mischnutzung, Restnutzungsdauer, Zustands- und Feuchterisiko, Gewerberisiko/Leerstandsanfälligkeit, Ertragsstabilität der Wohnnutzung und Datenübertragbarkeit. Bewertungsmaßstab: 1 = schwach, 5 = sehr gut.

Kriterium	Gewicht	3,2 %	3,5 %	3,8 %	4,1 %
Lage/Mikrolage	15 %	4	4	3	2
Marktliquidität Kleinstadt	10 %	3	4	4	3
Objektart/Mischnutzung	15 %	3	5	4	3
RND/Modernisierung	15 %	3	4	4	4
Zustand/Feuchte-/Schadensrisiko	20 %	2	5	4	3
Gewerberisiko EG	15 %	2	5	4	3
Stabilität Wohnnutzung OG/DG	5 %	4	4	3	2
Datenübertragbarkeit	5 %	4	4	3	2

Gewichtete Gesamteinschätzung: 3,2 % = 2,95; 3,5 % = 4,50; 3,8 % = 3,70; 4,1 % = 2,75. Die Alternative 3,5 % erreicht die höchste Übereinstimmung mit den objekt- und marktspezifischen Zielkriterien.

136

7. Endansatz und direkt einfügbarer Textbaustein

Unter ausschließlicher Heranziehung amtlicher Gutachterausschussräume im 30-km-Umfeld von Munderkingen – nämlich Ehingen, Biberach, Laupheim und Riedlingen – wird der Liegenschaftszinssatz für das Bewertungsobjekt gerichtsgerecht in einem Korridor von 3,3 % bis 3,8 % abgeleitet. Der intersubjektive Preisvergleich ergibt einen rechnerischen Mittelpunkt von rund 3,5 %; das Zielbaumverfahren bestätigt diesen Wert als vorzugswürdig. Als Endansatz wird daher ein Liegenschaftszinssatz von 3,5 % gewählt. Dieser Ansatz bildet die kleinstädtische Lage, die Mischnutzung, die kurze Restnutzungsdauer, das erhöhte Unterhaltungs- und Feuchterisiko sowie die eingeschränkte Marktgängigkeit der Gewerbeeinheit im Erdgeschoss sachgerecht ab.

Quellen-, Rechtsgrundlagen- und Vergleichsverzeichnis

- § 194 BauGB; §§ 6, 8, 21, 35 bis 39 ImmoWertV 2021; ImmoWertA.
- Amtlicher Grundbuchausdruck Blatt 3946; Flurstücksnachweis und Liegenschaftskarte Munderkingen, Flst. 29/9 und 29/10.
- Wohn-/Nutzflächen- und BGF-Berechnung Senfgasse 2, Munderkingen; 116,39 m² EG-Gewerbe, 147,20 m² OG, 105,00 m² DG, 12,80 m² Garage; BGF gesamt 808,50 m².
- Schlussbericht / Bericht über die Besitzerergreifung und Zwangsverwaltung mit Angaben zu Nutzung, Leerstand, Zustand, Ölzentralheizung, fehlender energetischer Sanierung und Renovierungsbedarf im Erdgeschoss.
- Fotoansichten und Innenfotos vom 18.03.2026 sowie ergänzende Schadensfotos vom 11.02.2026.
- Bodenrichtwertauskunft des gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Ehingen (Donau) vom 18.11.2025: 170 €/m² bei Geschosszahl II; 200 €/m² bei Geschosszahl III; Entwicklungszustand baureifes Land; beitragsfrei; gemischte Baufläche; Altstadtsatzung (§ 34 BauGB).
- Offizielle Webseiten/Publikationen der Gutachterausschüsse innerhalb des 30-km-Umfelds: gemeinsamer Gutachterausschuss Ehingen (Donau) für den Alb-Donau-Kreis; Gutachterausschuss Biberach-Mitte; gemeinsamer Gutachterausschuss Östlicher Landkreis Biberach bei der Stadt Laupheim; gemeinsamer Gutachterausschuss westlicher Landkreis Biberach bei der Stadt Riedlingen.
- Veröffentlichungshinweise und Inhaltsverzeichnisse der Grundstücksmarktberichte 2024/2025 der vorgenannten Gutachterausschüsse als amtliche Sekundärbelege für die Verfügbarkeit von Sachwertfaktoren und/oder Liegenschaftszinssätzen im jeweiligen Marktgebiet.
- Methodischer Hinweis: Soweit konkrete Detailtabellen der Nachbarausschüsse nicht vollständig öffentlich zugänglich waren, wurden keine angeblich exakten Ausschusswerte erfunden; die Korridore wurden vielmehr aus dem amtlich belegten Marktumfeld, der räumlichen Nähe, der Objektart und den objektspezifischen Risikofaktoren sachverständig abgeleitet und intersubjektiv plausibilisiert.

Sachwertfaktor –mit Gutachterausschüssen im 30-km-Umfeld

Objekt: Senfgasse 2, 89597 Munderkingen | Wertermittlungstichtag: 31.03.2026

1. Aufgabenstellung und methodische Vorbemerkung

Gegenstand dieses Einzelmoduls ist ausschließlich die erneute Herleitung eines sachgerechten Sachwertfaktors für das Objekt Senfgasse 2 in 89597 Munderkingen zum Wertermittlungstichtag 30.03.2026. Die bisherige Herleitung wird dahin geändert, dass keine Vergleichsanknüpfung mehr an den Raum Ludwigsburg vorgenommen wird. Stattdessen werden nur noch amtliche Marktumfelder herangezogen, die sich im Umkreis von rund 30 km Straßenentfernung um Munderkingen befinden. Das sind der gemeinsame Gutachterausschuss Ehingen (Donau), der Gutachterausschuss Biberach-Mitte, der gemeinsame Gutachterausschuss Östlicher Landkreis Biberach bei der Stadt Laupheim sowie der gemeinsame Gutachterausschuss westlicher Landkreis Biberach bei der Stadt Riedlingen. Der Endansatz wird auf Grundlage von § 194 BauGB, §§ 21, 35 bis 39 ImmoWertV 2021 und den ImmoWertA aus amtlich belegten Marktumfeldern, objektspezifischen Korrekturen, einem intersubjektiven Preisvergleich und einem Zielbaumverfahren abgeleitet.

2. Tatsächliche Ausgangsdaten des Bewertungsobjekts

Zugrunde gelegt werden das ältere Wohn- und Geschäftshaus in Munderkingen mit Mischnutzung aus ehemaliger Bäckerei/Gewerbeeinheit im Erdgeschoss und zwei Wohneinheiten in Ober- und Dachgeschoss, das fiktive Baujahr um 1900, die Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, die Restnutzungsdauer von 22 Jahren, der Ausstattungsstandard 2,2, der Modernisierungsgrad von 4,2 von 20 Punkten, die dokumentierten Feuchte- und Wasserschäden sowie der deutliche allgemeine Unterhaltungstau. Als weitere Rechengröße wird der vom Auftraggeber vorgegebene vorläufige Sachwert von rund 269.000 € zugrunde gelegt. Der Bodenwert ist im Hauptgutachten bekannt. Die Marktanpassung über den Sachwertfaktor hat deshalb allein die allgemeinen Wertverhältnisse des für das Objekt einschlägigen Teilmarkts abzubilden; besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale werden hiervon getrennt behandelt und dürfen nicht doppelt in den Sachwertfaktor eingerechnet werden.

3. Auswahl der regionalen Vergleichsräume im 30-km-Umfeld

Die Auswahl der Vergleichsräume erfolgt strikt nach räumlicher Nähe und Marktähnlichkeit. Ehingen ist als Sitz des zuständigen gemeinsamen Gutachterausschusses für den Alb-Donau-Kreis der primäre Referenzraum. Biberach an der Riß, Laupheim und Riedlingen liegen sämtlich in kurzer Straßenentfernung zu Munderkingen und repräsentieren kleinstädtische bzw. mittelstädtische Teilmärkte des nahen Umlands. Die herangezogenen Marktberichte bzw. deren amtlich veröffentlichte Inhaltsverzeichnisse belegen, dass in diesen Ausschussgebieten Sachwertfaktoren für Wohnhäuser abgeleitet und veröffentlicht werden. Exakte Mikrodaten für genau den vorliegenden Teilmarkt des älteren, instandsetzungsbedürftigen Mischnutzungsobjekts sind in den öffentlich zugänglichen Materialien jedoch nicht vollständig verfügbar; deshalb erfolgt die Übertragung als sachverständig korrigierte Korridorableitung und nicht als unzulässige Scheingenauigkeit.

4. Sachverständige Korridorableitung aus den Nahmärkten

Aus der Zusammenschau der vier nahen Ausschussräume ergibt sich für normale Wohnhäuser in kleineren bis mittleren Städten des Umlands typischerweise eine Marktanpassung in der Nähe des neutralen Bereichs, bei problembehafteten, älteren oder nur eingeschränkt marktgängigen Objekten jedoch eine Absenkung unter 1,00. Für das vorliegende Bewertungsobjekt sind wertdämpfend insbesondere die Mischnutzung, die nur eingeschränkt marktgängige ehemalige Bäckereieinheit, die kurze Restnutzungsdauer, der niedrige Modernisierungsstand, die Feuchte- und Wasserschäden sowie der allgemeine Unterhaltungsstau. Positiv wirken die innerstädtische Lage, die substanzielle Mehrgeschossigkeit und die vorhandenen Wohnflächen in den Obergeschossen. Unter Würdigung dieser Faktoren ergeben sich die nachstehenden gutachterlich abgeleiteten, nicht als originäre Ausschusswerte misszuverstehenden Korridore: Ehingen 0,90 bis 0,95; Biberach-Mitte 0,91 bis 0,96; Laupheim 0,90 bis 0,95; Riedlingen 0,87 bis 0,93.

5. Intersubjektiver Preisvergleich

Der intersubjektive Preisvergleich dient der transparenten Zusammenführung der regionalen Vergleichsräume. Er beantwortet nicht die Frage, welcher Ausschuss "recht hat", sondern welcher aus den umliegenden Märkten für das konkrete Objekt das höhere Gewicht erhält. Hierbei sind die räumliche Nähe, die Marktstruktur, die Objektart, die Mischnutzung, die Restnutzungsdauer, der Zustand und die Drittverwendungsfähigkeit maßgebend.

Vergleichsraum	Korridor	Mittelwert	Gewicht	Gewichteter Beitrag
Ehingen (zuständiger GuA)	0,90–0,95	0,925	35 %	0,3238
Biberach-Mitte	0,91–0,96	0,935	25 %	0,2338
Laupheim / Östlicher LK Biberach	0,90–0,95	0,925	20 %	0,1850
Riedlingen / westlicher LK Biberach	0,87–0,93	0,900	20 %	0,1800

Aus dem gewichteten intersubjektiven Preisvergleich ergibt sich ein rechnerischer Mittelpunkt von rund 0,9225. Das Ergebnis stützt damit einen Endansatz von 0,92. Ein höherer Ansatz von 0,94 oder mehr würde die objektbezogenen Risiken und die eingeschränkte Marktgängigkeit des Erdgeschosses bereits zu stark relativieren. Ein niedrigerer Ansatz von 0,89 oder weniger wäre dagegen nur bei nochmals deutlich schwächerer Drittverwendungsfähigkeit oder weiter reduzierter Wohnmarktaufnahme sachgerecht.

6. Zielbaumverfahren

Zur ergänzenden Plausibilisierung werden vier Alternativen geprüft: 0,88; 0,92; 0,96; 1,00. Bewertet werden die Kriterien Lage, Marktliquidität, Objektart/Mischnutzung, Restnutzungsdauer, Zustand/Schadensrisiko, Drittverwendungsfähigkeit und Datenübertragbarkeit. Bewertungsmaßstab: 1 = schwach, 5 = sehr gut. Das Zielbaumverfahren ersetzt kein normiertes Marktanpassungsverfahren, sondern prüft, welche Alternative die objekt- und marktspezifischen Merkmale am besten abbildet.

Kriterium	Gewicht	0,88	0,92	0,96	1,00
Lage/Mikrolage	15 %	3	4	4	4
Marktliquidität Kleinstadt	15 %	4	4	3	2
Objektart/Mischnutzung	20 %	4	5	3	2
RND/Modernisierung	15 %	4	4	3	2
Zustand/Schadensrisiko	20 %	4	5	3	2
Drittverwendungsfähigkeit EG	10 %	4	4	3	2
Datenübertragbarkeit	5 %	3	4	4	3

Gewichtete Gesamteinschätzung: $0,88 = 3,85$; $0,92 = 4,40$; $0,96 = 3,20$; $1,00 = 2,20$. Die Alternative 0,92 erreicht die höchste Übereinstimmung mit den markt- und objektbezogenen Zielkriterien.

7. Endansatz und direkt einfügbarer Textbaustein

Unter ausschließlicher Heranziehung amtlicher Gutachterausschussräume im 30-km-Umfeld von Munderkingen – nämlich Ehingen, Biberach, Laupheim und Riedlingen – und unter bewusster Nichtverwendung des Verdichtungsraums Ludwigsburg wird der Sachwertfaktor für das Bewertungsobjekt gerichtsgeeignet in einem Korridor von 0,89 bis 0,95 abgeleitet. Der intersubjektive Preisvergleich ergibt einen rechnerischen Mittelpunkt von rund 0,92; das Zielbaumverfahren bestätigt diesen Wert als vorzugswürdig. Als Endansatz wird daher ein Sachwertfaktor von 0,92 gewählt. Bezogen auf den vorläufigen Sachwert von ca. 269.000 € ergibt sich damit ein marktangepasster vorläufiger Sachwert von rund 247.480 € vor gesonderter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Quellen-, Rechtsgrundlagen- und Vergleichsverzeichnis

- § 194 BauGB; §§ 6, 8, 21, 35 bis 39 ImmoWertV 2021; ImmoWertA.
- Amtlicher Grundbuchausdruck Blatt 3946; Flurstücksnachweis und Liegenschaftskarte Munderkingen, Flst. 29/9 und 29/10.
- Wohn-/Nutzflächen- und BGF-Berechnung Senfgasse 2, Munderkingen; 116,39 m² EG-Gewerbe, 147,20 m² OG, 105,00 m² DG, 12,80 m² Garage; BGF gesamt 808,50 m².
- Schlussbericht / Bericht über die Besitzerergreifung und Zwangsverwaltung mit Angaben zu Nutzung, Leerstand, Zustand, Ölzentralheizung, fehlender energetischer Sanierung und Renovierungsbedarf im Erdgeschoss.
- Fotoansichten und Innenfotos vom 18.03.2026 sowie ergänzende Schadensfotos vom 11.02.2026.
- Bodenrichtwertauskunft des gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Ehingen (Donau) vom 18.11.2025: 170 €/m² bei Geschosszahl II; 200 €/m² bei Geschosszahl III; Entwicklungszustand baureifes Land; beitragsfrei; gemischte Baufläche; Altstadtsatzung (§ 34 BauGB).
- Offizielle Webseiten/Publicationen der Gutachterausschüsse innerhalb des 30-km-Umfelds: gemeinsamer Gutachterausschuss Ehingen (Donau) für den Alb-Donau-Kreis; Gutachterausschuss Biberach-Mitte; gemeinsamer Gutachterausschuss Östlicher Landkreis Biberach bei der Stadt Laupheim; gemeinsamer Gutachterausschuss westlicher Landkreis Biberach bei der Stadt Riedlingen.
- Veröffentlichungshinweise und Inhaltsverzeichnisse der Grundstücksmarktberichte 2024/2025 der vorgenannten Gutachterausschüsse als amtliche Sekundärbelege für die Verfügbarkeit von Sachwertfaktoren und/oder Liegenschaftszinssätzen im jeweiligen Marktgebiet.
- Methodischer Hinweis: Soweit konkrete Detailtabellen der Nachbargausschüsse nicht vollständig öffentlich zugänglich waren, wurden keine angeblich exakten Ausschusswerte erfunden; die Korridore wurden vielmehr aus dem amtlich belegten Marktumfeld, der räumlichen Nähe, der Objektart und den objektspezifischen Risikofaktoren sachverständig abgeleitet und intersubjektiv plausibilisiert.

147