

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!**

Verkehrswertgutachten

i.S.d. § 194 BauGB

über den 117/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück
Flst. 4929 Herweghstr. 1 in 72336 Balingen,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 9 im Dachgeschoss
und der Garage Nr. 9 im Untergeschoss
(Aktenzeichen: 10 K 12/24)



Wertermittlungstichtag:

19. Februar 2025

Verkehrs-/Marktwert:

193.000 EURO

Erstellt von:

Dipl.-SV (DIA) Wilhelm Pfaff

Öffentlich bestellter und vereidigter

Immobiliensachverständiger

72358 Dormettingen, Kaffeebühlstr. 15



Ausfertigung Nr. 1 von 6

Dieses Gutachten enthält insgesamt 39 Seiten inkl. Deckblatt, Inhaltsverzeichnis und Anlagen.



Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeine Angaben	5
1. Auftrag	5
1.1 Auftragsbeschreibung	5
1.2 Auftraggeber	5
1.3 Auftragsdatum	5
1.4 Stichtag	5
1.4.1 Wertermittlungstichtag	5
1.4.2 Qualitätsstichtag	5
1.5 Sachverständiger	5
2. Gegenstand der Wertermittlung	5
2.1 Objektbezeichnung mit postalischer Anschrift	5
2.2 Eigentümer gemäß Grundbuch	5
2.3 Kataster- und grundbuchmäßiger Grundstücksbestand	6
3. Ortsbesichtigung	6
3.1 Datum der Ortsbesichtigung	6
3.2 Teilnehmer an der Ortsbesichtigung	6
3.3 Art und Umfang der Besichtigung	6
4. Wertermittlungsgrundlagen	6
4.1 Objektbezogene Arbeitsunterlagen	6
4.2 Literatur- und Quellenangaben	6
5. Hinweise	7
5.1 Berechnungen	7
5.2 Beschreibungen	7
5.3 Baurechtliche Anforderungen	7
5.4 Bodenverhältnisse	7
5.5 Urheberrecht	7
II. Grundstücksmerkmale (Bodenbeschreibung)	8
1. Lage und Umgebung	8
1.1 Ort und Einwohnerzahl	8
1.2 Demographische Entwicklung	8
1.3 Landkreis / Regierungsbezirk / Bundesland	8
1.4 Lage	8
1.4.1 Verkehrsanbindung	8
1.4.2 Ortslage / Versorgung / Dienstleistung	9
1.4.3 Lagebeurteilung	9
2. Grundstücksgestalt und Bodenbeschaffenheit	9
3. Erschließungszustand	10
3.1 Allgemeines	10
3.2 Ver- und Entsorgung	10
3.3 Straßenart und -ausbau	10
3.4 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	10
4. Baurecht	10
4.1 Entwicklungszustand	10
4.2 Bauplanungsrecht	10
4.3 Bauordnungsrecht und Denkmalschutz	11
5. Privatrecht	11
5.1 Dinglich gesicherte Rechte	11
5.1.1 Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs	11
5.1.2 Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs	11
5.2 Schuldrechtliche und sonstige Rechte Dritter	11
5.2.1 Mietvertrag	11



5.2.2	Teilungserklärung	11
5.2.3	Verwaltervertrag.....	11
6.	Tatsächliche Nutzung des Grundstücks	12
III.	Weitere Grundstücksmerkmale (Baubeschreibung).....	13
1.	Gemeinschaftseigentum.....	13
1.1	Gebäudeart.....	13
1.2	Baujahr.....	13
1.3	Modernisierungsmaßnahmen beim Gemeinschaftseigentum.....	13
1.4	Bauweise und -konstruktion.....	13
1.5	Außenanlagen.....	13
1.6	Energetischer Gebäudezustand.....	13
1.6.1	Gebäudeenergiegesetz	13
1.6.2	Energieausweis	14
1.6.3	Auswirkungen in der Wertermittlung.....	14
1.7	Baumängel, Bauschäden.....	14
2.	Sondereigentum.....	15
2.1	Raumbeschreibung mit Grundriss.....	15
2.2	Ausbau.....	15
2.3	Flächenangaben	15
2.3.1	Angewandte Berechnungsgrundlagen und verwendete Unterlagen	15
2.3.2	Wohnfläche.....	16
2.4	Modernisierungsmaßnahmen beim Sondereigentum.....	16
3.	Allgemeinbeurteilung	16
4.	Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer.....	16
4.1	Vorbemerkungen.....	16
4.2	Ansatz der Nutzungsdauer.....	16
IV.	Wertermittlung.....	18
1.	Wertermittlungsverfahren.....	18
1.1	Vorbemerkungen zu den verschiedenen Verfahren.....	18
1.2	Verfahrensauswahl mit Begründung	20
1.3	Verfahrensgang bei besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen	20
2.	Vergleichswertverfahren	20
2.1	Bodenwert.....	20
2.1.1	Bodenrichtwerte.....	20
2.1.2	Ermittlung des Bodenwerts gem. § 40 ImmoWertV 2021.....	20
2.1.3	Wertbeeinflussung der Rechte und Belastungen.....	21
2.2	Wohnungseigentum - Indirektes Vergleichswertverfahren	21
2.2.1	ImmobilienScout24	21
2.2.2	Grundstücksmarktbericht.....	22
2.2.3	Ermittlung des indirekten Vergleichswerts	22
2.3	Wohnungseigentum - Direktes Vergleichswertverfahren	22
2.3.1	Auskünfte aus der Kaufpreissammlung.....	22
2.3.2	Statistische Erläuterungen zur Vergleichswertberechnung	22
2.3.3	Ermittlung des Vergleichsfaktors	22
2.3.4	Ermittlung des direkten Vergleichswerts beim Wohnungseigentum	23
3.	Ertragswertverfahren	23
3.1	Allgemeine Angaben	23
3.1.1	Rohhertrag	23
3.1.2	Bewirtschaftungskosten.....	23
3.1.3	Liegenschaftszinssatz.....	24
3.2	Erläuterungen der objektspezifischen Wertansätze	25
3.2.1	Jahresrohertrag.....	25
3.2.2	Modellansätze der Bewirtschaftungskosten.....	25
3.2.3	Liegenschaftszinssatz.....	26



3.2.4	Besondere objektspezifische Merkmale	26
3.3	Ermittlung des Ertragswerts	26
V.	Ermittlung des Verkehrswerts	28
1.	Legaldefinition des Verkehrswerts nach § 194 Baugesetzbuch	28
2.	Ermittelte Werte	28
3.	Verfahrenswahl	28
4.	Marktanpassung	28
5.	Verkehrswert/Marktwert und Vergleichskennzahlen	28
5.1	Bemessung des Verkehrs-, bzw. Marktwerts gem. § 6 ImmoWertV 2021	28
5.2	Vergleichskennzahlen	29
5.2.1	Flächenfaktor	29
5.2.2	Ertragsfaktor	29
5.2.3	Bruttoanfangsrendite	29
5.2.4	Nettoanfangsrendite	29
6.	Versicherungen	29
VI.	Anlagen	30
1.	Übersichtskarte	30
2.	Stadt- und Straßenplan	31
3.	Liegenschaftskarte	32
4.	Grundrisse und Ansichten	33
5.	Lichtbilder	36
6.	Literatur- und Quellenverzeichnis	38

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



I. Allgemeine Angaben

1. Auftrag

1.1 Auftragsbeschreibung

Auftrag ist die Ermittlung des Verkehrswerts im Sinne des § 194 Baugesetzbuch¹ für den unter Ziffer I 2 beschriebenen Grundstücks-Miteigentumsanteil zur Festsetzung gem. § 74 a (5) ZVG

1.2 Auftraggeber

Vollstreckungsgericht beim Amtsgericht Balingen (AZ: 10 K 12/24)

1.3 Auftragsdatum

Beschluss vom 21. November 2024 und Schreiben vom 10. Dezember 2024

1.4 Stichtag

1.4.1 Wertermittlungsstichtag

19. Februar 2025

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht.

1.4.2 Qualitätsstichtag

19. Februar 2025

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

1.5 Sachverständiger

Der Verfasser dieses Gutachtens, Dipl.-Sachverständiger² Wilhelm Pfaff ist von der IHK Reutlingen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

2. Gegenstand der Wertermittlung

2.1 Objektbezeichnung mit postalischer Anschrift

3-Zi.-Wohnung mit Garage in 72336 Balingen, Herweghstraße 1

2.2 Eigentümer gemäß Grundbuch

Ist dem Auftraggeber bekannt

¹ Legaldefinition 'Verkehrswert' siehe Ziff. V 1

² International Appraiser (DIA) und Diplom-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten und für Schäden an Gebäuden; kontakt@pfaff-gutachten.de



2.3 Kataster- und grundbuchmäßiger Grundstücksbestand

Amtsgericht		Gemeinde		Wohnungs-Grundbuch von		Band/Blatt/Heft Nr.	
Sigmaringen		Balingen		Balingen		11045	
Fortlaufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe	
		a) Gemarkung (nur bei Abweichung v. Grundbuchbez.)		c) Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²
		b) Karte					
		Flurstück					
1	2	3				4	
1		117/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück					
		SW 2413	4929	Herweghstraße 1 Gebäude- und Freifläche			9 43
		verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss, dem Kellerraum und der Garage im Untergeschoss - im Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichnet.					

3. Ortsbesichtigung

3.1 Datum der Ortsbesichtigung

19. Februar 2025

3.2 Teilnehmer an der Ortsbesichtigung

Der Sachverständige Wilhelm Pfaff und die Hausmeisterin

3.3 Art und Umfang der Besichtigung

Es hat lediglich eine Außen- und teilweise Innenbesichtigung des Gemeinschaftseigentums stattgefunden. Für die nicht besichtigten bzw. nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese übertragbar ist.

4. Wertermittlungsgrundlagen

4.1 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

Unterlagen des Amtsgerichts:

Grundbuchauszug v. 05.11.2024

Eingeholte Auskünfte/Informationen:

Protokolle der Eigentümerversammlung, Informationen über die Höhe der Instandhaltungsrücklage, Nebenkostenabrechnung, Teilungserklärung mit Nachträgen und Aufteilungsplan mit Wohnflächenberechnung von der Hausverwaltung; schriftliche Auskünfte der Gemeinde über bauplanungsrechtliche Gegebenheiten; Marktrecherchen und Übersichtspläne von der on-geo GmbH; Auskünfte aus der Kaufpreissammlung von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

4.2 Literatur- und Quellenangaben

Siehe Anhang



5. Hinweise

5.1 Berechnungen

Für die Wertermittlung standen Bauzeichnungen und Flächenberechnungen der Eingabeplanung, bzw. der Grundakte zur Verfügung, die als Grundlage des Gutachtens dienen. Sollten bei der Bauausführung Abweichungen von der Eingabeplanung erfolgt sein, könnte dies zu Ungenauigkeiten bei den Berechnungswerten geführt haben. Die verwendeten Wohn- und Nutzflächen dienen nur zur Wertermittlung für dieses Gutachten, da Abweichungen zu den üblicherweise herangezogenen Richtlinien bestehen können.

5.2 Beschreibungen

Bau- und Bodenbeschreibung sowie die Bilder im Anhang dienen der allgemeinen Darstellung, sie gelten nicht als vollständige Aufzählung von Einzelheiten, sondern als Grobübersicht. Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Bei der Baubeschreibung handelt es sich bei den nicht sichtbaren Materialien um Vermutungen; Untersuchungen zur Feststellung der verwendeten Baumaterialien wurden nicht angestellt.

Für die Begutachtung eines Objekts ist im Allgemeinen die visuelle Inaugenscheinnahme der baulichen Anlagen im Verlauf der Objektbesichtigung ohne Öffnungen und Freilegungen ausreichend. Unberücksichtigt bleiben müssen also unsichtbare Mängel. Insofern lassen sich die ggf. wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustands nur überschlägig schätzen. Eine differenzierte Untersuchung und Kostenermittlung wird grundsätzlich empfohlen.

5.3 Baurechtliche Anforderungen

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Bauvorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt, d.h. es wurde nicht überprüft, ob alle bauordnungsrechtlichen Anforderungen (wie beispielsweise an verwendete Baustoffe, erforderliche Abstandsflächen, vorhandenem Wärme-, Schall- und Brandschutz, notwendige Stellplätze) bei der Errichtung berücksichtigt und alle Anforderungen der jeweils gültigen Energieeinsparverordnung umgesetzt wurden.

5.4 Bodenverhältnisse

Für die Bewertung wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Es wurden ungestörte, altlastenfreie Verhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

5.5 Urheberrecht

Der Sachverständige hat an diesem Gutachten einschließlich Anhang und Fotografien ein Urheberrecht. Das Gutachten wurde nur für den angegebenen Zweck erstellt, eine anderweitige Verwendung sowie Vervielfältigungen und Veröffentlichungen bedürfen der Zustimmung des Verfassers.

Vervielfältigungen und Veröffentlichungen im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens an Verfahrensbeteiligte und Bieter, bzw. Interessenten - auch Veröffentlichungen (der anonymisierten Ausfertigung) im Internet - sind jedoch zulässig.



II. Grundstücksmerkmale (Bodenbeschreibung)

1. Lage und Umgebung

1.1 Ort und Einwohnerzahl

Die Große Kreisstadt Balingen mit knapp 35.000 Einwohnern ist eine Stadt im Süden Baden-Württembergs, etwa 75 Kilometer südsüdwestlich von Stuttgart sowie 65 km nördlich des Bodensees. Sie ist die Kreisstadt und nach Albstadt die zweitgrößte Stadt des Zollernalbkreises und bildet ein Mittelzentrum für die umliegenden Gemeinden.

1.2 Demographische Entwicklung

Die Bevölkerung wuchs in den letzten 15 Jahren nur moderat. Balingen weist im nationalen Vergleich einen durchschnittlichen Wanderungssaldo, aber eine erhöhte Kaufkraft auf.

1.3 Landkreis / Regierungsbezirk / Bundesland

Zollernalbkreis / Tübingen / Baden-Württemberg

1.4 Lage

1.4.1 Verkehrsanbindung

Durch Balingen führt die Bundesstraße 27, die sich nördlich des Stadtteiles Engstlatt bis südlich von Balingen auf einer Länge von etwa 10 km mit der Bundesstraße 463 vereint. Die B 27 verbindet die Stadt nach Norden mit dem Großraum Stuttgart und nach Süden mit Schaffhausen in der Schweiz. Die B 463 verläuft in Richtung Nordwesten über Haigerloch zur Bundesautobahn 81 (Anschlussstelle Empfingen) und in Richtung Südosten über Albstadt bis nach Sigmaringen.

Durch Balingen führt die Zollernalbbahn, welche von Tübingen über Hechingen, Balingen, Albstadt und Sigmaringen bis nach Aulendorf verläuft. Zudem liegt Balingen an der Bahnstrecke Balingen-Schömberg, welche aber nur im Ausflugsverkehr und Güterverkehr bedient wird. Balingen hat insgesamt sechs Bahnhöfe, bzw. Bahn-Haltestellen: Engstlatt, Balingen (Württ), Balingen-Süd, Frommern, Endingen und Erzingen.

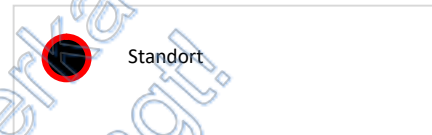
Der Öffentliche Nahverkehr wird durch den Verkehrsverbund Neckar-Alb-Donau (NALDO) gewährleistet. Die Stadt befindet sich in der Wabe 331. Für die Stadt selbst gilt der Stadttarif 31.

Zusammenfassung:

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Empfingen (15,6 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Balingen (Württ.) (1,1 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Stuttgart (60,7 km)
nächster Flughafen (km)	Stuttgart (51,7 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Balingen Hesselwanger Straße/ An der Burgenwand (0 km)



1.4.2 Ortslage / Versorgung / Dienstleistung



1.4.3 Lagebeurteilung

Makrolage

Das zu bewertende Eck-Grundstück liegt im Norden der Balinger Kernstadt, nördlich der Heselwanger Straße, bei der es sich um eine Durchgangsstraße handelt und westlich der Herweghstraße. Geschäfte des täglichen Bedarfs und die Bushaltestelle sind fußläufig erreichbar. Umwelteinflüsse (Staub-, Geräusch-, Geruchsimmissionen, Ablagerungen) oder sonstige Beeinträchtigungen wie benachbarte, störende Betriebe oder Gebäude wurden am Ortstermin nicht festgestellt. Das Umfeld ist wohnwirtschaftlich geprägt.

Mikrolage

Die zu bewertende Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines Mehrfamilienwohnhauses mit insgesamt neun Wohneinheiten. Es handelt sich um einen so genannten Dreispänner, d.h. es befinden sich jeweils drei Wohnungen auf einem Geschoss. Die zu bewertende Wohnung selbst liegt an der Heselwanger Straße, ist mit Balkon und Wohnzimmer südwestlich, Schlaf- und Kinderzimmer südlich zur Straße orientiert.

Es handelt sich insgesamt gesehen um eine mittelgute Wohnlage.

2. Grundstücksgestalt und Bodenbeschaffenheit

Grundstücksbreiten:	max. ca. 32 m, min. ca. 27 m
mittlere Grundstückstiefe:	ca. 32 m
Straßenfront:	insgesamt ca. 60 m
Grundstücksform:	annähernd quadratisch
Topographie:	eben, zur Straße leicht ansteigend
Aufwuchs:	in ortsüblicher Weise bepflanzt
Altlasten:	Es wird von einem altlastenfreien Grundstückszustand ausgegangen.



3. Erschließungszustand

3.1 Allgemeines

Unter gesicherter Erschließung wird im Sinne des § 30 ff. BauGB der Anschluss an das öffentliche Straßennetz, die Versorgung mit Trinkwasser und Energie sowie die Abwasserbeseitigung verstanden³.

3.2 Ver- und Entsorgung

Das Grundstück wird mit Strom, Gas und Wasser versorgt und ist an die örtliche Kanalisation angeschlossen.

3.3 Straßenart und -ausbau

Vollständig ausgebaute, asphaltierte Straßen; die Heselwanger Straße mit beidseitigen Gehwegen und Parkstreifen, die Herweghstraße mit einseitigem Gehweg.

3.4 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

In diesem Gutachten wird davon ausgegangen, dass die bundesrechtlich geregelten Erschließungsbeiträge nach dem BauGB und die weiteren Abgaben- und Beitragspflichten nach dem Kommunalabgabengesetz KAG vollständig erbracht worden sind.

4. Baurecht

4.1 Entwicklungszustand

Für die Bestimmung des Bodenwerts ist von entscheidender Bedeutung, welche Qualität im Sinne von § 3 ImmoWertV 21 das zu bewertende Grundstück aufweist.

Sofern für die Nutzung des Grundstücks die notwendige Erschließung durch Anbindung an das öffentliche Straßennetz und die dafür gleichfalls notwendige Versorgungs- und Entsorgungserschließung gesichert ist, handelt es sich grundsätzlich um baureifes Land im Sinne des § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21. Bebaute Grundstücke sind grundsätzlich dem Entwicklungszustand "baureifes Land" zuzuordnen⁴.

4.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan „Siechenöschle“:

Nutzungsart	WA = Allg. Wohngebiet
Grundflächenzahl GRZ gem. § 19 BauNVO	0,4
Geschossflächenzahl GFZ gem. § 20 Abs. 2 bis 4 BauNVO	0,8
Zahl der Vollgeschosse ⁵ gem. § 20 Abs. 1 BauNVO	II
Bauweise	offen

Baugrenzen (blau gekennzeichnet) sind wie folgt festgesetzt:

³ Löhr in Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch, 8. Auflage, § 30, Rn. 16

⁴ Kleiber in Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage, § 4 WertV Rn. 196

⁵ Definition Vollgeschoss gem. § 2 Abs. 6 LBO BW:

"Vollgeschosse sind Geschosse, die mehr als 1,4 m über die im Mittel gemessene Geländeoberfläche hinausragen und ... mindestens 2,3 m hoch sind. ... Keine Vollgeschosse sind ... oberste Geschosse, bei denen die Höhe von 2,3 m über weniger als drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses vorhanden ist. ..."



4.3 Bauordnungsrecht und Denkmalschutz

weder Baulasten noch Denkmalschutz vorhanden

5. Privatrecht

5.1 Dinglich gesicherte Rechte

5.1.1 Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs

Zwangsversteigerungsvermerk

5.1.2 Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs

Belastungen in Abt. III bleiben bei der Grundstücksbewertung unberücksichtigt, weil sie nicht den Verkehrswert sondern allenfalls den Kaufpreis mindern.

5.2 Schuldrechtliche und sonstige Rechte Dritter

5.2.1 Mietvertrag

Es besteht kein Mietverhältnis. Das zu bewertende Sondereigentum wurde am Ortstermin durch die Eigentümerin eigen genutzt.

5.2.2 Teilungserklärung

Gemäß Nachtrag zur Teilungserklärung wurde dem zu bewertenden Wohneigentum das Sondernutzungsrecht am Bühnenraum oberhalb der Wohnung zugewiesen, der über eine Einschubtreppe erreichbar ist. Bei dem mit Nr. 9 bezeichneten Außenstellplatz handelt es sich nach Angaben der Hausverwaltung zwischenzeitlich um Gemeinschaftseigentum.

5.2.3 Verwaltervertrag

Die Hausverwaltung obliegt

Gemäß der vorliegenden Nebenkostenabrechnung beträgt die Höhe der angesparten Instandhaltungsrücklage rd. 41.000 €; die umlagefähigen Betriebskosten betrugen 739 € im Jahr 2023 (Heizkosten nicht enthalten, da Etagenheizung), die nicht umlagefähigen insgesamt rd. 1.600 € (Verwaltergebühr und Rücklagenzufuhr).



Ab dem Jahr 2025 soll lt. Protokoll der Eigentümerversammlung 2024 die Zuführung zur Erhaltungsrücklage um ein Drittel auf 6.000 € gesenkt werden. Dem Protokoll 2023 kann entnommen werden, dass folgende Sanierungsmaßnahmen die nächsten Jahre eventuell anstehen: Sanierung der Außenfassade und Holzbalkone, Reparaturen an der Bedachung.

Weitere Ausführungen zur Heizanlage unter Ziff. III 1.6.1.

6. Tatsächliche Nutzung des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus mit neun Wohneinheiten, drei integrierten Garagen im Untergeschoss, drei Außengaragen und vier Außenstellplätzen bebaut.

Auf die Ermittlung der Grund- und Geschossflächenzahl wird verzichtet, da einerseits keine vollständigen Baupläne vorlagen und andererseits beim Bodenrichtwert auch kein Maß der baulichen Nutzung abgeleitet wurde.

Die weiteren Grundstücksmerkmale gem. § 2 Abs. 3 Ziff. 10 ImmoWertV 2021 (Gebäudeart, Bauweise, Baugestaltung, Größe, Qualität, baulicher Zustand, energetische Eigenschaften, Baujahr und Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen) werden nachfolgend unter Ziffer III beschrieben.

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass keine Innenbesichtigung des Sondereigentums stattfand und entsprechend dieses Gutachten teilweise auf Vermutungen und Prämissen basiert.

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



III. Weitere Grundstücksmerkmale (Baubeschreibung)

1. Gemeinschaftseigentum

1.1 Gebäudeart

Mehrfamilienwohnhaus

1.2 Baujahr

Das Ursprungsbaujahr des Baukörpers entlang der Herweghstraße ist unbekannt, dürfte aber aus den 1950/60er Jahren stammen; der Anbau entlang der Heselwanger Straße wurde 1995 erstellt.

1.3 Modernisierungsmaßnahmen beim Gemeinschaftseigentum

Der Altbau wurde zusammen mit dem Anbau 1995 umgebaut und modernisiert. Die zu bewertende Wohnung befindet sich im Anbau; wesentliche Modernisierungen seit diesem Zeitpunkt sind nicht bekannt.

1.4 Bauweise und -konstruktion

Flachgründung mit Betonstreifenfundamenten
Umfassungswände/Fassade verputztes Mauerwerk
Geschossdecken massiv
Satteldachkonstruktion mit Pfannendeckung und Gauben
Kunststoff-Fenster mit Isoglas
Gas-Etagenheizung in den jeweiligen Wohnungen mit Warmwasserversorgung

1.5 Außenanlagen

1) bauliche Außenanlagen
Entwässerung: Rohrleitungen
Versorgungseinrichtungen: Gas- und Wasser – Rohrleitungen, Elektrofreileitungen
Bodenbefestigungen: Hof u. 4 Stellplätze in Betonverbundsteinpflaster
Einfriedung: tlw. Sträucher
Sonstiges: tlw. Naturstein-Stützmauer, Kinderspielplatz
2) sonstige (nicht bauliche) Anlagen
Keine außergewöhnlichen, bzw. besonders wertvollen Anpflanzungen vorhanden

1.6 Energetischer Gebäudezustand

1.6.1 Gebäudeenergiegesetz

Die energetischen Vorgaben an Gebäude sind im Gebäude-Energie-Gesetz (GEG) festgelegt. Das Gesetz hat die Energieeinsparverordnung (EnEV), sowie das Energieeinsparungsgesetz (EnEG) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) abgelöst und deren Inhalte zu einer Vorschrift verbunden. Das GEG gilt seit 1. November 2020 und wurde 2023 novelliert. Es gilt für alle Gebäude, die beheizt oder klimatisiert werden. Seine Vorgaben beziehen sich vorwiegend auf die Heizungstechnik und den Wärmedämmstandard des Gebäudes.



Die Einhaltung der Vorschriften bei der Modernisierung von Gebäuden muss durch Nachweise von Seiten der Unternehmen bestätigt werden. Die Einhaltung der gesetzlichen Anforderungen bei heizungstechnischen Anlagen wird durch Sichtkontrollen der Bezirksschornsteinfegermeister überwacht. Nachfolgend zu dieser Thematik Auszüge aus den Protokollen der Eigentümerversammlungen:

Gemäß dem GEG müssen Wohnungseigentümergeinschaften, in denen Etagenheizungen betrieben werden, bestimmten Anforderungen nachkommen. So ist in einem ersten Schritt der Zustand der Etagenheizungen bei den Eigentümern und beim Schornsteinfeger abzufragen, sowie die Übersicht hierzu allen Eigentümern zur Verfügung zu stellen. Sollen zukünftig die Etagen-Heizungen weiterbetrieben werden – also nicht durch eine zentrale Heizungsanlage ersetzt werden – ist hierüber ein Beschluss der Eigentümer mit 2/3 der abgegebenen Stimmen und der Hälfte der Miteigentümer zu fassen. Unterbleibt dieser Beschluss, muss eine zentrale Heizungsanlage eingebaut werden. Gemäß dem Protokoll der letzten Eigentümerversammlung wurde am 16.04.2024 einstimmig beschlossen, die einzelnen Gasetagenheizungen weiterhin zu betreiben und nicht auf eine zentrale Heizversorgung umzusteigen.

Aufgrund der Tatsache, dass für die bestehenden Gasetagenheizungen mittlerweile keine Ersatzteile mehr verfügbar sind und Reparaturen daher äußerst kostspielig ausfallen, haben die Eigentümer der Wohnungen 3, 6 und 9 beschlossen, die Gasetagenheizungen in ihren Wohnungen zu erneuern, wobei die Kosten für die Erneuerung der Heizung und erforderlichen Kamine die Eigentümer zu tragen haben. Der Auftrag zur Erneuerung wurde jedoch von der Schuldnerin bezüglich ihrer Wohnung Nr. 9 widerrufen.

1.6.2 Energieausweis

Zur Verbesserung der Transparenz auf dem Immobilienmarkt haben Verkäufer und Vermieter bei dem (vollständigen oder teilweisen) Verkauf oder der Vermietung von Gebäuden den Kauf- und Mietinteressenten einen auf das Gebäude bezogenen Energieausweis zugänglich zu machen. Damit können Kauf- und Mietinteressenten auch für ältere Gebäude nähere Informationen über deren energetische Eigenschaften erhalten und diese Informationen in ihre Entscheidung über den Kauf oder die Miete eines Objekts einbeziehen. Seit der EnEV 2014 besteht eine Vorlagepflicht bei Vermietung und Verkauf bis hin zu Pflichtangaben zur Energieeffizienz bei Immobilienanzeigen. Für das zu bewertende Objekt hat kein Energieausweis vorgelegen.

1.6.3 Auswirkungen in der Wertermittlung

Die wärmetechnischen Eigenschaften finden Eingang in die wirtschaftliche Restnutzungsdauer und werden somit angemessen berücksichtigt.

1.7 Baumängel, Bauschäden

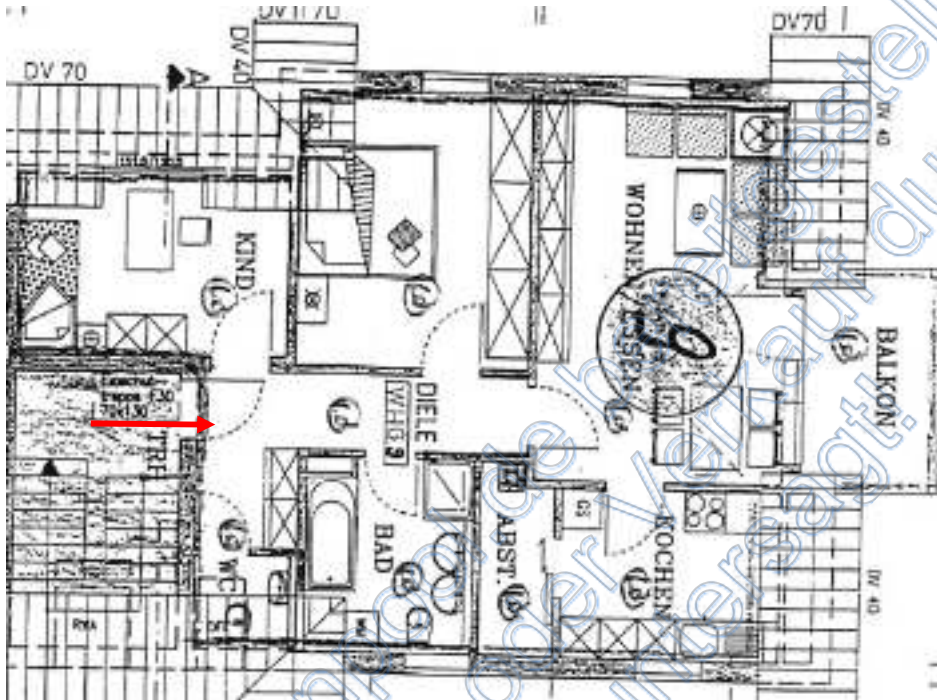
Am Ortstermin wurden keine wesentlichen Bauschäden, aber folgender Reparaturstau festgestellt: Schmutzfahnen und teilweise Farbabplatzungen an der Außenfassade, tlw. Putzabplatzungen am Sockel, tlw. Farbabplatzungen an Sichtsparren.



2. Sondereigentum

2.1 Raumbeschreibung mit Grundriss

Wohn- und Esszimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad/WC, Küche,
Abstellraum/Speisekammer, Diele/Flur, Gäste-WC, Balkon:



Ein Kellerraum mit 8,83 m² befindet sich im Untergeschoss. Von dem Bühnenraum, der über eine Einschubtreppe vom Treppenhaus erreichbar ist, liegt kein Grundriss vor. Der bemaßte Grundriss des gesamten Dachgeschosses mit 1 m- und 2 m-Linien sowie der Grundriss des Untergeschosses mit Kellerraum und Garage kann der Anlage unter Ziff. VI.4 entnommen werden.

2.2 Ausbau

Nicht bekannt, da keine Innenbesichtigung der Wohnung stattfand.

2.3 Flächenangaben

2.3.1 Angewandte Berechnungsgrundlagen und verwendete Unterlagen

Fremdberechnung der Eingabeplanung; die vollständige Wohnflächenberechnung kann der Anlage unter Ziff. VI.5 entnommen werden

Bei der Berechnung der Wohnfläche kann zwischenzeitlich auf drei unterschiedliche Regelungen zurückgegriffen werden: die DIN 283/1951, die §§ 42 bis 44 II. BV und seit 01.01.2004 auf die Wohnflächenverordnung WoFIVO. Wesentliche Unterschiede ergeben sich vor allem bei der Anrechnung der Grundflächen von Balkonen, Terrassen, Loggien und Freisitzen auf die Wohnfläche. In diesem Gutachten wurde die Fläche des Balkons zur Hälfte berücksichtigt.



2.3.2 Wohnfläche

70,49 m²

2.4 Modernisierungsmaßnahmen beim Sondereigentum

Nicht bekannt, da keine Innenbesichtigung der Wohnung stattfand.

3. Allgemeinbeurteilung

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Barrierefreiheit: nicht vorhanden

Belichtung und Besonnung: gut

Unterhaltungs-, Reparaturstau: nicht bekannt

Beurteilung des Ausstattungsstandards: es wird von einer durchschnittlicher Ausstattung ausgegangen

4. Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer

4.1 Vorbemerkungen

Mit der üblichen Gesamtnutzungsdauer GND wird die Zeit verstanden, die ein vergleichbares Gebäude - unter Berücksichtigung der ordnungsgemäßen Unterhaltung und Bewirtschaftung - in der am Wertermittlungstichtag herrschenden Auffassung seit seiner Herstellung insgesamt wirtschaftlich nutzbar ist. Sie kann durch nicht behebbare Baumängel oder Bauschäden verkürzt sein. Eine Verlängerung der Gesamtnutzungsdauer kann entstehen, wenn wesentliche Bauteile grundlegend erneuert sind.

Bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer ist allein auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer abzustellen. Sie ist sachverständig festzulegen und ergibt sich nur im Regelfall aus der Differenz zwischen GND und Alter des Gebäudes. Als wirtschaftliche Restnutzungsdauer RND des zu wertenden Objekts ist nach § 4 Abs. 3 ImmoWertV 2021 die Anzahl der Jahre anzusehen, über die die baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen können die wirtschaftliche RND verlängern, unterlassene Instandhaltung sie verkürzen. In diesem Fall können fiktive, bzw. so genannte bereinigte oder wertrelevante Baujahre gebildet werden.

4.2 Ansatz der Nutzungsdauer

Die GND-Orientierungswerte für Mehrfamilien-Gebäude liegen gemäß Anlage 3 der Sachwertrichtlinie zwischen 60 und 80 Jahren.

Gemäß Anlage 1 der ImmoWertV 2021 wird die GND einheitlich auf 80 Jahre festgelegt. Allerdings sind grundsätzlich modellkonforme Ansätze zu wählen.

Unter Berücksichtigung der Lage des Objekts, seiner Eigenschaften und der wirtschaftlichen Verwertungsfähigkeit wird die GND modellkonform auf 70 Jahre geschätzt.



Eine sachverständige Schätzung der Restnutzungsdauer nach dem Zustand des Gebäudes ohne Blick auf dessen Alter kann nach Kleiber⁶ oft zu angemesseneren Ergebnissen führen. Eine freie Schätzung der Restnutzungsdauer erscheint insbesondere bei vorstehender Sachlage „ehrlicher“ und angemessener als komplizierte und fehlerträchtige Berechnungen.

Unter Berücksichtigung des Bau- und Unterhaltungszustandes, des moderaten Modernisierungsgrades und der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlage wird die Restnutzungsdauer auf insgesamt 35 Jahre geschätzt.

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

⁶ Kleiber digital / Teil IV / 2 / 3.3.8.1



IV. Wertermittlung

1. Wertermittlungsverfahren

1.1 Vorbemerkungen zu den verschiedenen Verfahren

Die Wahl der zur Anwendung kommenden Wertermittlungsverfahren oder eines einzelnen Wertermittlungsverfahren ist in § 6 ImmoWertV 21 geregelt. Die ImmoWertV nennt hier das Vergleichs-, Ertrags- und das Sachwertverfahren. Die Verfahren selbst sind im Teil 3 der ImmoWertV 21 geregelt. Nach den genannten Grundsätzen bestimmt sich das Wertermittlungsverfahren nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten, d.h. nach den Überlegungen, die im Grundstücksverkehr nach Art des Grundstücks für die Preisbemessung maßgebend sind, sowie den sonstigen Umständen des Einzelfalls, worunter in erster Linie die dem Sachverständigen für die Wertermittlung zur Verfügung stehenden Vergleichsdaten zu verstehen sind.

Bei bebauten Grundstücken ist für die Wahl des Wertermittlungsverfahrens und für die grundlegenden Daten der Wertermittlung die künftige Nutzung des Grundstücks maßgebend, die im Rahmen der rechtlich zulässigen Nutzung unter wirtschaftlicher Betrachtungsweise, insbesondere unter vernünftiger Berücksichtigung der Eignung des vorhandenen Bestands, üblicherweise realisiert wird. Die künftige Nutzung ist möglichst auf der Grundlage der Bauleitplanung und anderer rechtlicher und tatsächlicher Gegebenheiten festzustellen, die ohne spekulative Erwartungen Anhaltspunkte für die künftige Nutzbarkeit geben.

Nach § 6 Abs. 3 ImmoWertV 21 gliedern sich die oben genannten Wertermittlungsverfahren grundsätzlich in folgende Verfahrensschritte, wobei allgemeine Wertverhältnisse und allgemeine Grundstücksmerkmale zum vorläufigen, bzw. zum marktangepassten vorläufigen Verfahrenswert führen:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts
3. Ermittlung des Verfahrenswerts.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts ist gem. § 10 ImmoWertV 21 der Grundsatz der Modellkonformität zu berücksichtigen, d.h. bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen.



Vergleichswertverfahren

1) Direktes Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren kommt bei der Verkehrswertermittlung von bebauten Grundstücken in erster Linie nur bei Grundstücken in Betracht, die mit weitgehend typisierten Gebäuden, insbesondere Wohngebäuden, bebaut sind und bei denen sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Im Wesentlichen findet das Vergleichswertverfahren bei der Bodenwertermittlung und bei Wohneigentum Anwendung. Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist gem. § 24 Abs. 1 ImmoWertV 21 eine ausreichende Zahl geeigneter Vergleichspreise. In der Wertermittlungsliteratur⁷ werden weniger als 7-8 Vergleichsfälle als nicht ausreichend betrachtet.

2) Indirektes Vergleichswertverfahren

Eine Vergleichbarkeit ist gem. § 24 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21 auch gegeben, wenn sie mit Hilfe von objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktoren im Sinne des § 26 Abs. 1 ImmoWertV 21 für bebaute Grundstücke aufgezeigt werden kann.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteschätzung am Markt im Vordergrund steht, z.B. bei Miet- und Geschäftsgrundstücken und gemischt genutzten Grundstücken.

Ein zwischenzeitlich strukturwandelbedingter Zwang zur Mobilität wirkt sich dahingehend aus, dass auch Eigentümer von Einfamilienhausgrundstücken und Wohneigentum damit rechnen müssen, arbeitsplatzbedingt an einen anderen Standort umzuziehen. Das bedeutet, dass in solchen Fällen ein erhebliches wirtschaftliches Interesse an der Höhe der erzielbaren Miete besteht, um den Kapitaldienst und/oder die dann selbst zu bezahlende Miete bedienen zu können.⁸ Außerdem werden seit dem Beginn der weltweiten Finanzkrise Ende 2007 und der danach einhergehenden Niedrigzinsphase auch Einfamilienhäuser und Wohneigentum als Kapitalanlage und zur Altersvorsorge erworben. Es kann deshalb am Grundstücksmarkt vermehrt festgestellt werden, dass auch bei derartigen eigengenutzten Objekten ertragsorientierte Kaufpreise bezahlt werden. Auch in der Rechtsprechung des BGH ist dem Ertragswertverfahren (vorbehaltlich der Anwendung des Vergleichswertverfahrens) eine maßgebliche Aussagekraft für die Ermittlung des Verkehrswerts von Eigentumswohnungen beigemessen worden⁹.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen es für die Werteschätzung am Markt nicht in erster Linie auf den Ertrag ankommt, sondern die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend sind. Dies gilt überwiegend bei individuell gestalteten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken, besonders dann, wenn sie eigengenutzt sind.

⁷ Praxis der Grundstücksbewertung (Joeris/Bischoff), 115. Ausgabe 9/206, 1.3.7/9.04

⁸ Zimmermann/Heller, Der Verkehrswert von Grundstücken, 2. Auflage 1999, S. 83

⁹ Simon/Cors/Troll, a.a.O., Rn. 37; BGH, Urt. vom 27.4.1964 – III ZR 136/63 –, EzGuG 6.75; BayObLG, Urt. vom 8.3.1979 – 3 Z 109/76 –, EzGuG 20.80; LG Kempten, Urt. vom 28.4.1998 – 4 T 2605/97 –, Rpfleger 1998, 359 = KTS 1999, 84 = EzGuG 20.162b



1.2 Verfahrensauswahl mit Begründung

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eigengenutztes Wohnungseigentum.

Gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV 21 sind insbesondere die zur Verfügung stehenden Daten bei der Verfahrenswahl zu berücksichtigen. Das Sachwertverfahren scheidet aus, weil zu Sondereigentum bundesweit keine Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen.

Mangels hinreichend vorhandener Vergleichspreisen wird das Ertragswertverfahren zur Ableitung des Verkehrswerts herangezogen. Zur Kontrolle wird jedoch auch der Vergleichswert ermittelt.

1.3 Verfahrensgang bei besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen

Nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV 21 sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. In diesem Gutachten werden Baumängel und Bauschäden sowie Reparaturstau gem. § 4 Abs. 3 ImmoWertV 21 internalisierend über eine modifizierte Restnutzungsdauer berücksichtigt.

2. Vergleichswertverfahren

2.1 Bodenwert

2.1.1 Bodenrichtwerte

Nach § 196 BauGB und § 13 Abs. 2 ImmoWertV 21 ist der Bodenwert mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann gem. § 40 Abs. 2 und § 24 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Die Bodenrichtwerte sind durchschnittliche, auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogene Lagewerte. Die Richtwerte werden für Grundstücke mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen ermittelt. Sie stellen auf die typischen Verhältnisse in den jeweiligen Gebieten ab und berücksichtigen nicht die besonderen Eigenschaften einzelner Grundstücke.

Gemäß der Richtwertkarte vom 01.01.2023 liegt der Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreie und unbebaute Grundstücke bei 275 € je m² Grundstücksfläche.

2.1.2 Ermittlung des Bodenwerts gem. § 40 ImmoWertV 2021

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts sind die herangezogenen Richtwerte auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen. Es ist u.a. zu prüfen, ob die tatsächliche Nutzung des zu bewertenden Grundstücks von der bauplanungsrechtlichen Nutzbarkeit und der lagetypischen Nutzung des Bodenrichtwertgrundstücks erheblich abweicht.

Allerdings sind im Vergleichswertverfahren die Bodenwertanteile in den Kaufpreisen bereits implementiert, so dass diese nicht zusätzlich berücksichtigt werden müssen.



Letztendlich schlägt sich der Bodenwertanteil eh nur in seiner diskontierten Form im Ertragswert nieder und wirkt sich vor allem bei längerer Restnutzungsdauer nur unwesentlich auf das Gesamtergebnis aus.

Insgesamt betrachtet kann von überzogenen Forderungen an die Genauigkeit der Bodenwertermittlung Abstand genommen werden.

Eine wesentliche Preissteigerung zwischen Wertermittlungsstichtag und Stichtag der Richtwertkarte wird nicht erkannt. Unter Berücksichtigung aller Grundstücksmerkmale wird der Bodenwertanteil zum Wertermittlungsstichtag wie folgt bemessen:

Grundstücksgröße	943 m ²
x Miteigentumsanteil	117/1.000
x Bodenrichtwert	275 €/m ²
x Korrektur _{Lage}	1,0
x Korrektur _{Preisentwicklung}	1,0
= Bodenwertanteil rd.	30.000 €.

2.1.3 Wertbeeinflussung der Rechte und Belastungen

Keine vorhanden

2.2 Wohnungseigentum - Indirektes Vergleichswertverfahren

2.2.1 Immobilienscout24

Bei Immobilienscout24 wurden folgende Kaufangebote im 2. Halbjahr 2024 im Umkreis von 1 km und 3 km inseriert:

Größe	Anzahl Angebote	Kaufpreis/ m ²	Streuungs- Intervall (90%)
Alle Angebote	40	2.883 €	722 € - 4.034 €
≤ 70 m ² Wohnung	7 (17,5%)	2.579 €	698 € - 3.716 €
> 70 - 120 m ² Wohnung	7 (17,5%)	2.635 €	2.173 € - 2.974 €

Umkreis 1.000 m

Größe	Anzahl Angebote	Kaufpreis/ m ²	Streuungs- Intervall (90%)
Alle Angebote	174	3.419 €	1.941 € - 5.062 €
≤ 70 m ² Wohnung	16 (9,2%)	3.273 €	698 € - 5.164 €
> 70 - 120 m ² Wohnung	45 (25,9%)	4.010 €	2.358 € - 5.424 €

Umkreis 3.000 m

Es kann davon ausgegangen werden, dass die obere Spanne mit > 5.000 €/m² für Neubauvorhaben mit Erstbezug gilt und deshalb nicht repräsentativ für Bestandswohnungen ist.



2.2.2 Grundstücksmarktbericht

Ein Grundstücksmarktbericht wird vom zuständigen Gemeinsamen Gutachterausschuss Mittelbereich Balingen noch nicht erstellt.

2.2.3 Ermittlung des indirekten Vergleichswerts

Da keine empirisch gesicherten Vergleichsfaktoren vorliegen, kann kein indirekter Vergleichswert ermittelt werden. Die oben dargestellten Quadratmeterpreise dienen lediglich zur Kontrolle des Ertragswertverfahrens.

2.3 Wohnungseigentum - Direktes Vergleichswertverfahren

2.3.1 Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

Aus der Kaufpreissammlung wurden insgesamt 4 Kaufpreise aus den Jahren 2022 bis 2025 herangezogen, die sich auf Wohnungseigentum in der betroffenen Richtwertzone beziehen. Allerdings ist eine Vergleichbarkeit hinsichtlich Baujahr und Zustand des Gemeinschaftseigentums nicht hinreichend gegeben. Modernisierungsgrad und Ausstattungsunterschiede beim Sondereigentum konnten eh nicht erfasst werden.

2.3.2 Statistische Erläuterungen zur Vergleichswertberechnung

Die Güte des Zusammenhangs und damit der Aussagekraft des arithmetischen Mittels kann durch die so genannte Standardabweichung und dem Quotienten aus Standardabweichung und arithmetisches Mittel, dem so genannten Variationskoeffizienten geprüft werden. In der Praxis der Grundstücksbewertung mit ihren generell weniger präzisen Daten – es wird verschiedenes für absolut gleiches gezahlt – haben sich dabei folgende Maßstäbe entwickelt, die liberaler sind als streng statistische Beurteilungen. Es kann für die Aussagekraft des arithmetischen Mittels folgendes Ungleichungssystem des Variationskoeffizienten gelten¹⁰:
0,00 bis 0,05 sehr gut / 0,05 bis 0,10 gut / 0,10 bis 0,15 u.U. noch ordentlich / 0,15 bis 0,20 recht bedenklich / über 0,20 absolut zu verwerfen.

2.3.3 Ermittlung des Vergleichsfaktors

Kaufdatum	Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²	€/m ²
23.06.2022	84	3.810	
19.10.2023	81	3.210	3.210
02.07.2024	79	2.772	2.772
16.01.2025	75	2.640	2.640
Mittelwert		3.108	2.874
Standardabweichung		527	298
Variationskoeffizient		0,17	0,10
Sigma oben		3.635	
Sigma unten		2.581	

Aus dem sog. Variationskoeffizient von 0,17 ist ersichtlich, dass die Güte des Zusammenhangs als „recht bedenklich“ zu klassifizieren ist. Unter Anwendung der 1-Sigma-Regel ist der erste Wert als sog. „Ausreißer“ zu eliminieren. Hierdurch verbessert sich der Variationskoeffizient deutlich auf 0,10, was zu einem durchaus „guten“ Mittelwert in Höhe von 2.874 €/m² führt.

¹⁰ Hauke Petersen, Studienunterlagen DIA Freiburg 1. Semester "Statistik in der Wertermittlung", S. 5



2.3.4 Ermittlung des direkten Vergleichswerts beim Wohnungseigentum

Vergleichsfaktor 2.874 €/m² x Wohnfläche 70,49 m² = **Vergleichswert rd. 203.000 €.**

3. Ertragswertverfahren

3.1 Allgemeine Angaben

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27-34 ImmoWertV 21 geregelt. Bei diesem Verfahren soll der Verkehrswert aus der künftigen Nutzung mittels marktüblich erzielbarer Erträge abgeleitet werden. Die durch ordnungsgemäße Bewirtschaftung entstehenden Kosten mindern den Rohertrag. Der Barwert des Jahresreinertrags ergibt zusammen mit dem Bodenwert den Ertragswert. Die wichtigsten Determinanten werden im Folgenden kurz erläutert:

3.1.1 Rohertrag

Der Rohertrag ergibt sich gem. § 31 Abs. 2 ImmoWertV 21 aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich sind. Zu den Einnahmen eines Grundstücks gehören insbesondere Wohnungs- und Gewerberaummieten.

Zukünftig allgemein zu erwartende Mietpreissteigerungen bleiben unberücksichtigt, während sich bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen ergibt.

3.1.2 Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten (BWK) sind im § 32 ImmoWertV 21 und in der Anlage 3 der ImmoWertV geregelt. Sie setzen sich zusammen aus den Betriebs-, Verwaltungs- und Instandhaltungskosten und dem Mietausfallwagnis und sind in der Höhe anzusetzen, die bei zulässiger Nutzung und ordnungsgemäßer Bewirtschaftung entstehen.

Bei der Ermittlung der BWK wird unterstellt, dass die gesamten Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden, so dass lediglich die drei letztgenannten Positionen angesetzt werden müssen, sofern sie nicht umlagefähig sind. Bei Geschäftsraum-Mietverhältnissen können die nachfolgend beschriebenen Kostengruppen grundsätzlich auf die Mieter umgelegt werden, nicht jedoch bei Wohnraum-Mietverträgen:

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und der Geschäftsführung sowie der Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.



Das Mietausfallwagnis umfasst das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind. Außerdem wird das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung umfasst.

Der Ansatz der BWK erfolgt in der Wertermittlungspraxis als prozentualer Pauschalabschlag von der Ausgangsmiete oder gegliedert nach den abzusetzenden Kostengruppen in ihrer jeweils nachhaltigen Höhe einzeln, wobei der zuletzt genannten Vorgehensweise grundsätzlich der Vorzug zu geben ist.

Die Anpassung der Verwaltungs- und Instandhaltungskosten erfolgt gem. Anlage 3 der ImmoWertV 2021 jährlich auf der Grundlage der so genannten Basiswerte mit dem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den Monat Oktober 2001 gegenüber demjenigen für den Monat Oktober des Jahres, das dem Stichtag der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes vorausgeht, erhöht (oder verringert) hat. Bei den unter Ziffer IV 3.2.2 dargestellten Kostenansätzen handelt es sich um die entsprechend indexierten, für das Jahr 2025 gültigen Bewirtschaftungskosten (2020 = 100; 10/2001 = 77,1; 10/2024 = 120,2).

3.1.3 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist von zentraler Bedeutung für die Verkehrswertermittlung bei Anwendung des Ertragswertverfahrens; er dient der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt.

Nach § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21 gibt der Liegenschaftszinssatz an, wie Grundstücke im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Er wird aus geeigneten Kaufpreisen und der ihnen zugeordneten Reinerträgen gleichartig genutzter Grundstücke empirisch abgeleitet und berücksichtigt somit nicht nur den Kapitalmarktzins sondern auch die Erwartungen der Marktteilnehmer.

Da der örtliche Gutachterausschuss noch keine Liegenschaftszinssätze ableitet, ist dieser zu schätzen. Folgende Faktoren bestimmen vereinfacht dargestellt die Höhe des Liegenschaftszinssatzes und damit wesentlich den eines im Ertragswertverfahren ermittelten Verkehrswerts:

$Lz = Ki - E + R$ (wobei: Lz =Liegenschaftszinssatz, Ki = inflationsbereinigter Kapitalmarktzinssatz, E =Wertsteigerungserwartungen, R =Risikopotenzial).

Je höher die Erwartungen und/oder je niedriger die Risiken vom Grundstücksmarkt eingeschätzt werden, desto geringer ist der Liegenschaftszinssatz, was einen höheren Ertragswert zur Folge hat. Anhand von Einzel-Parametern soll die am Grundstücksmarkt zu erwartende Entwicklung der Immobilie bezüglich ihrer allgemeinen Ertrags- und Wertverhältnisse "eingefangen" werden.



3.2 Erläuterungen der objektspezifischen Wertansätze

3.2.1 Jahresrohertrag

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. In Balingen oder einer Gemeinde in der näheren und vergleichbaren Umgebung wird noch kein Mietspiegel erstellt, so dass bei Immobilienscout24 folgende Mietpreise recherchiert wurden. Die Mietangebote wurden im 2. Halbjahr 2024 im Umkreis von 1 km und 3 km inseriert:

Größe	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m²	Streuungsintervall (90%)
Alle Angebote	30	10,04 €	7,78 € - 12,70 €
≤ 30 m²	-	-	-
>30 - 60 m²	6 (20%)	10,07 €	7,03 € - 12,70 €
>60 - 90 m²	15 (50%)	10,40 €	7,78 € - 13,97 €
>90 - 120 m²	7 (23,3%)	9,65 €	8,00 € - 11,31 €
>120 m²	2 (6,7%)	8,61 €	7,86 € - 9,35 €

Umkreis 1.000 m

Größe	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m²	Streuungsintervall (90%)
Alle Angebote	161	11,03 €	7,96 € - 14,46 €
≤ 30 m²	3 (1,9%)	17,97 €	11,50 € - 23,08 €
>30 - 60 m²	41 (25,5%)	11,58 €	9,09 € - 14,44 €
>60 - 90 m²	65 (40,4%)	11,09 €	7,96 € - 14,37 €
>90 - 120 m²	33 (20,5%)	10,15 €	7,01 € - 13,43 €
>120 m²	19 (11,8%)	10,08 €	7,20 € - 15,35 €

Umkreis 3.000 m

Die unter Ziffer IV 3.3 genannten Mieterträge werden unter Berücksichtigung von Beschaffenheit, Art, Größe, Ausstattung und Lage des Wertermittlungsobjekts am örtlichen Grundstücksmarkt als marktüblich erzielbar erachtet.

3.2.2 Modellansätze der Bewirtschaftungskosten

Kostenart	Rechtsgrundlage	Üblicher Ansatz Pro Jahr/ Bemessungs- Grundlage
Verwaltung	ImmoWertV 21 Anlage 3	359 €/Wohneinh. 429 €/ ETW 47 €/Gar.stellpl.
Instandhaltung	ImmoWertV 21 Anlage 3	Wohnfläche: 14,00 €/m² Je Garagenstellplatz: 106 €
Mietausfall- wagnis	ImmoWertV 21 Anlage 3	2 % d. RohE bei Wohnnutzung



3.2.3 Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze sind gem. § 33 ImmoWertV 21 auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

In Deutschland wird der anzuwendende Diskontierungszinssatz regelmäßig aus Marktdaten im Wege einer retrograden Berechnung, also direkt aus dem Marktgeschehen des Immobilienmarktes abgeleitet. Nur wenige Gutachterausschüsse errechnen tatsächlich regelmäßig eigene Liegenschaftszinssätze für ihre Region, weshalb oft auf Vorschläge in der Fachliteratur zurückgegriffen werden muss.

*Kleiber*¹¹ empfiehlt bei Wohneigentum einen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,5 %. Bei leer stehenden oder eigen genutzten Wohnungen ist dieser erfahrungsgemäß zu reduzieren.

Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gemeinsamen Gutachterausschusses Hohenzollern werden Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern mit mehr als 8 Wohneinheiten abhängig von der Wohnfläche dargestellt. Die Zinssätze wurden zum Stichtag 01.01.2023 abgeleitet. Bei einer Wohnfläche von 70 m² liegt der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz bei ca. 1,25 %.

Insgesamt betrachtet wird ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,25 % auch für das zu bewertende Sondereigentum als marktgerecht erachtet.

3.2.4 Besondere objektspezifische Merkmale

Das Risiko der zu erwartenden Sanierungsmaßnahmen bei gleichzeitig nur moderat vorhandener Instandhaltungsrücklage wird in diesem Gutachten über den Liegenschaftszinssatz hinreichend berücksichtigt.

3.3 Ermittlung des Ertragswerts

Geschoss/Nutzung	m ²	€/m ² /Mon.	€ mtl.	€ p.a.
Wohnung Nr. 9 im Dachgeschoss	70,5	9,50	670	8.037
Garage Nr. 9 im Untergeschoss			50	600
Wohnfläche	70,5			
Rohertrag		Ø 10,21	720	8.637
Verwaltungskosten	476 €	5,5%		
Instandhaltungskosten	1.093 €	12,7%		
Mietausfallwagnis	173 €	2,0%		
- Bewirtschaftungskosten		-20,2%		-1.742
= Jahresreinertrag				6.895
- Bodenwertverzinsungsbetrag	Bodenwertanteil	30.000 €		
	Liegenschaftszinssatz	1,25%		-375
= Ertragsanteil baulicher Anlagen				6.520
x Barwertfaktor nach ImmoWertV _{n=35}		28,2079		
= Ertragswertanteil baulicher Anlagen rd.				184.000

¹¹ GuG 2025 Fachinformationen, S. 100



	€
Ertragswertanteil baulicher Anlagen	184.000
+ Bodenwertanteil	30.000
= (marktangepasster) vorläufiger Ertragswert rd.	214.000
+/- Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	0
= anteiliger Grundstücksertragswert rd.	214.000

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



V. Ermittlung des Verkehrswerts

1. Legaldefinition des Verkehrswerts nach § 194 Baugesetzbuch

"Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

2. Ermittelte Werte

a) Bodenwertanteil:	30.000 €
b) Vergleichswert (ohne Garage):	203.000 €
c) Ertragswert (mit Garage):	214.000 €

3. Verfahrenswahl

Grundstücksmitteigentumsanteile mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden am Wertermittlungsstichtag nach den Gepflogenheiten des Geschäftsverkehrs üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren. Aufgrund der geringen Anzahl von Vergleichspreisen wird in diesem Gutachten der Verkehrswert aus dem Ertragswert abgeleitet. Der ebenfalls ermittelte Vergleichswert verifiziert das Ergebnis des Ertragswertverfahrens.

4. Marktanpassung

Im Ertragswertverfahren wurden marktgerechte Parameter berücksichtigt, die Vergleichswerte wurden unmittelbar aus Kaufpreisen abgeleitet, so dass eine weitere Anpassung an die Lage auf dem Grundstücksmarkt entfällt.

Auftragsgemäß wird jedoch aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung und dem damit erhöhten Risiko für einen Bieter ein Abschlag in Höhe von 10 % angesetzt.

5. Verkehrswert/Marktwert und Vergleichskennzahlen

5.1 Bemessung des Verkehrs-, bzw. Marktwerts gem. § 6 ImmoWertV 2021

Der Verkehrs- und Marktwert des 117/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Flst. 4929 Herweghstr. 1 in Balingen (verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und Garage Nr. 9) wird zum Wertermittlungsstichtag 19.02.2025 bestimmt auf

193.000 €

(i.W. einhundertdreiundneunzig Tausend EURO).

Bei der Wertfindung wurden keine Kapitalkosten, Steuern und sonstige Anschaffungsnebenkosten berücksichtigt.

Trotz detaillierter Verfahrensvorschriften ist der Verkehrswert keine mathematisch exakt ermittelbare Größe. Beim Verkehrswert handelt es sich letztendlich um eine Schätzung und wird aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren abgeleitet.



5.2 Vergleichskennzahlen

5.2.1 Flächenfaktor

Verkehrswert / Wohnfläche = 2.738 €/m² (inkl. Garage)

5.2.2 Ertragsfaktor

Verkehrswert / Jahresrohertrag = 22,3

5.2.3 Bruttoanfangsrendite

Jahresrohertrag / Verkehrswert x 100 = 4,5 %

Bei der Bruttoanfangsrendite handelt es sich um den Kehrwert aus dem Rohertrags-Vervielfacher, auch Maklerformel genannt.

5.2.4 Nettoanfangsrendite

Jahresreinertrag / Verkehrswert incl. Anschaffungsnebenkosten x 100 = 3,4 %

Die Nettoanfangsrendite ist die präzisierte Variante der Maklerformel, die auch die Nebenkosten des Ankaufs und die nicht umlegbaren Bewirtschaftungskosten mit einbezieht. Aus diesem Grund ist die Nettoanfangsrendite aussagekräftiger als ihr Brutto-Pendant.

6. Versicherungen

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir (außen und lediglich teilweise innen) besichtigt; das Gutachten unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

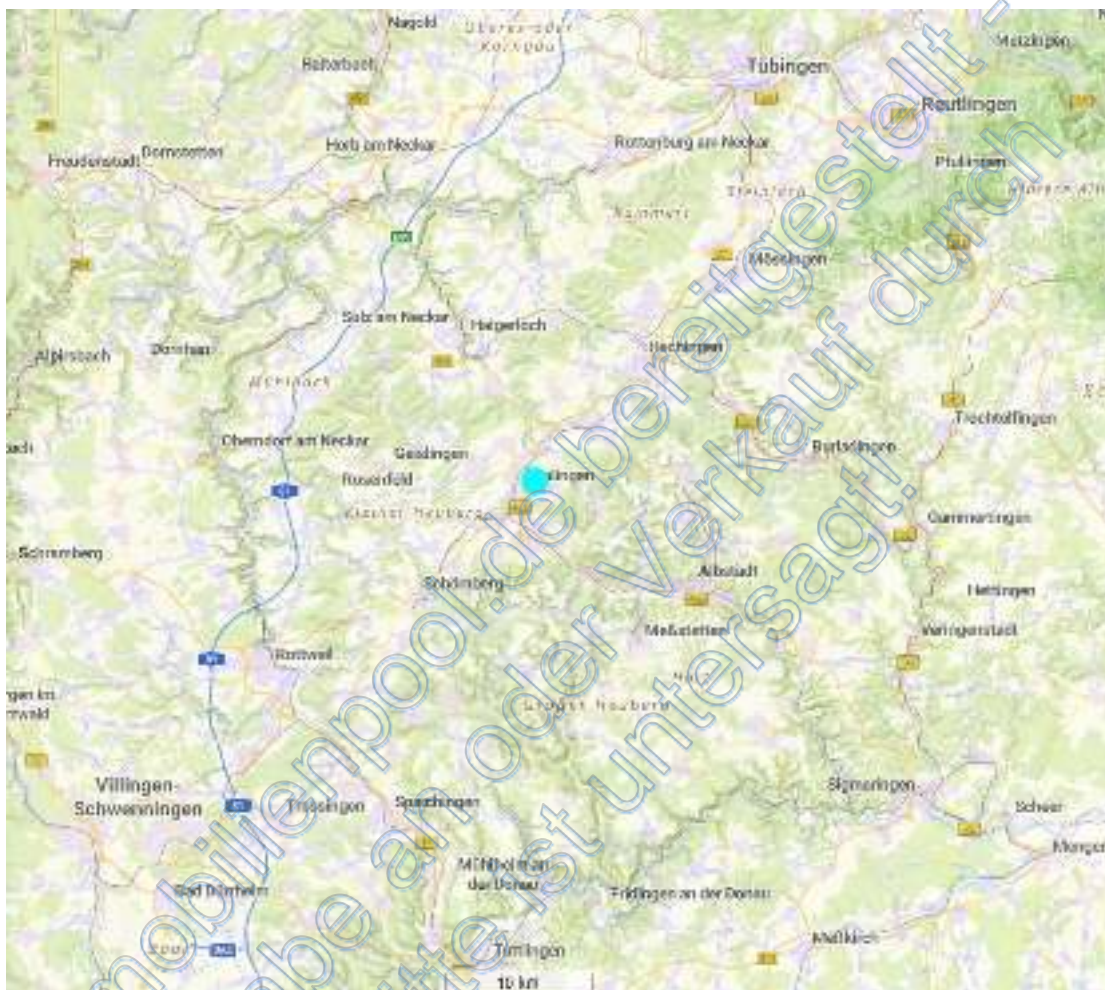
Dormettingen, den 21. Februar 2024





VI. Anlagen

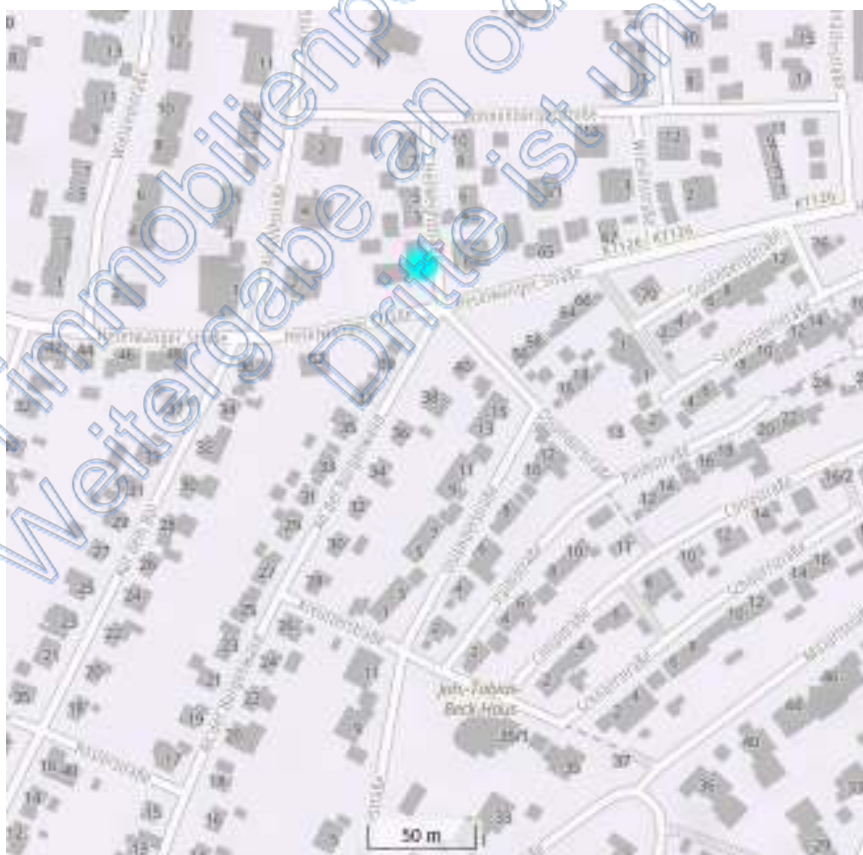
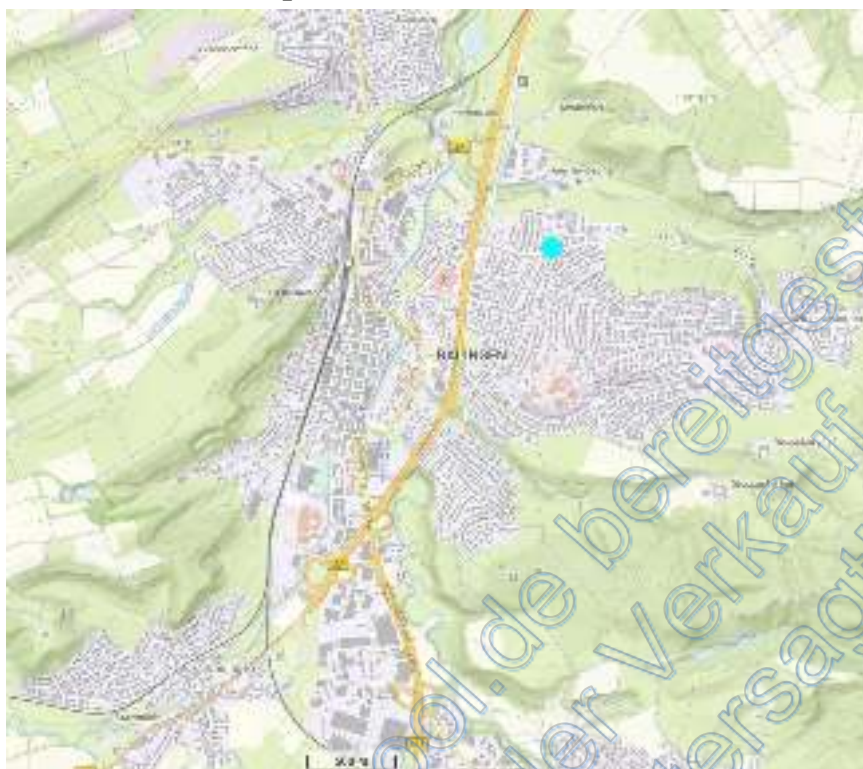
1. Übersichtskarte



Quelle: Geobasisdaten ©LGL, www.lgl-bw.de



2. Stadt- und Straßenplan



Quelle: Geobasisdaten ©LGL, www.lgl-bw.de



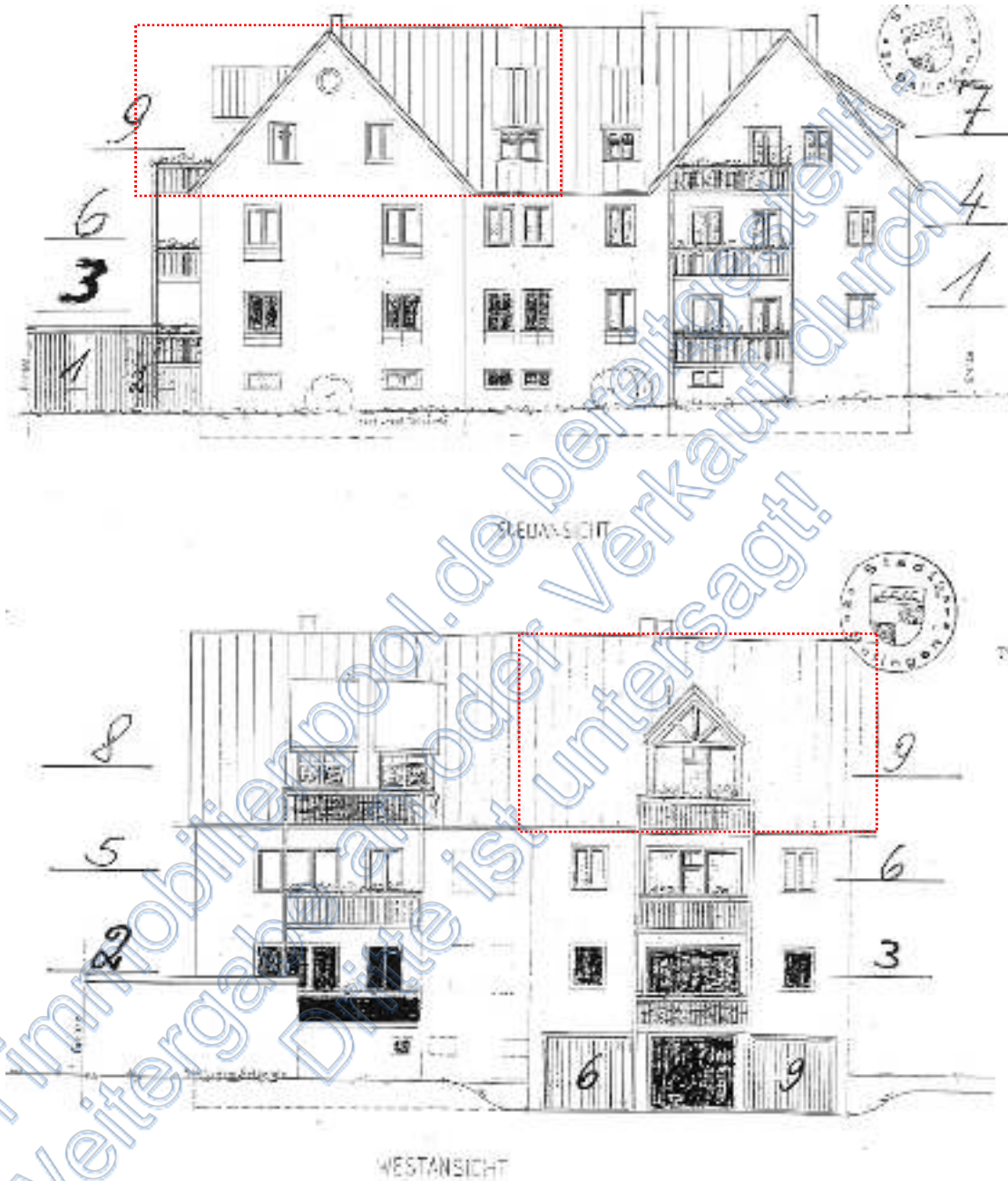
3. Liegenschaftskarte

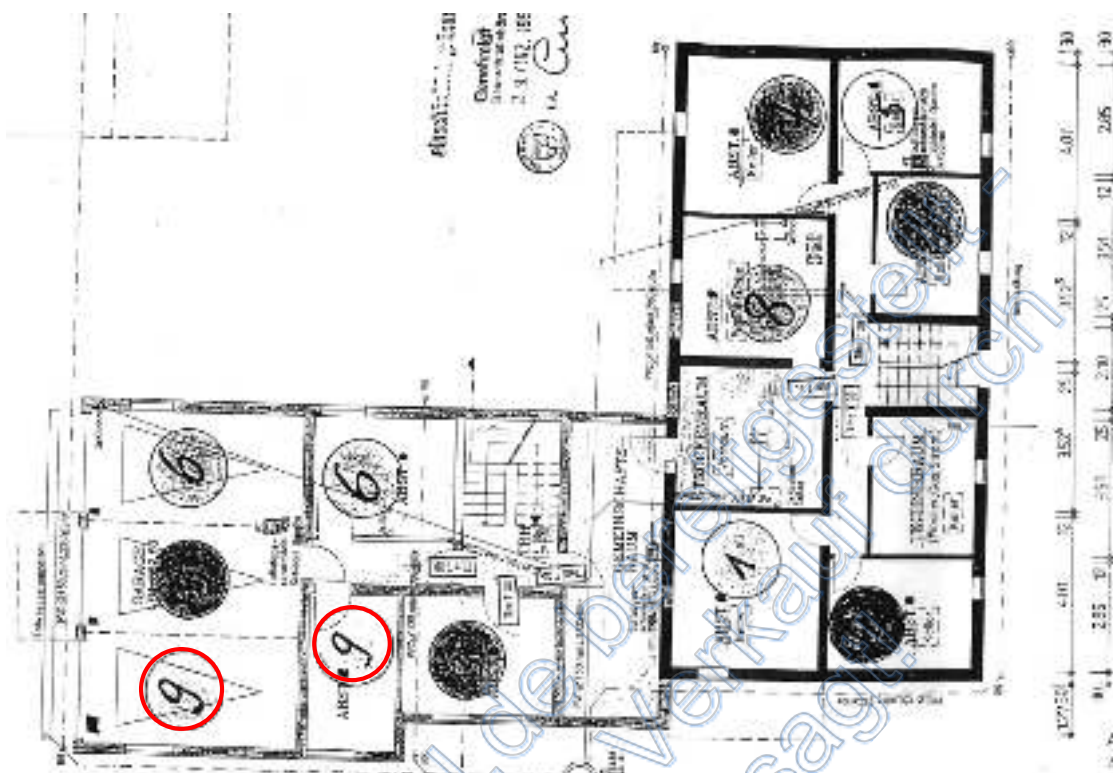


Rot = Grundstücksgrenze; orange = ungefähre Lage der zu bewertenden Wohnung innerhalb des Gebäudes
Quelle: Geobasisdaten ©LGL, www.lgl-bw.de

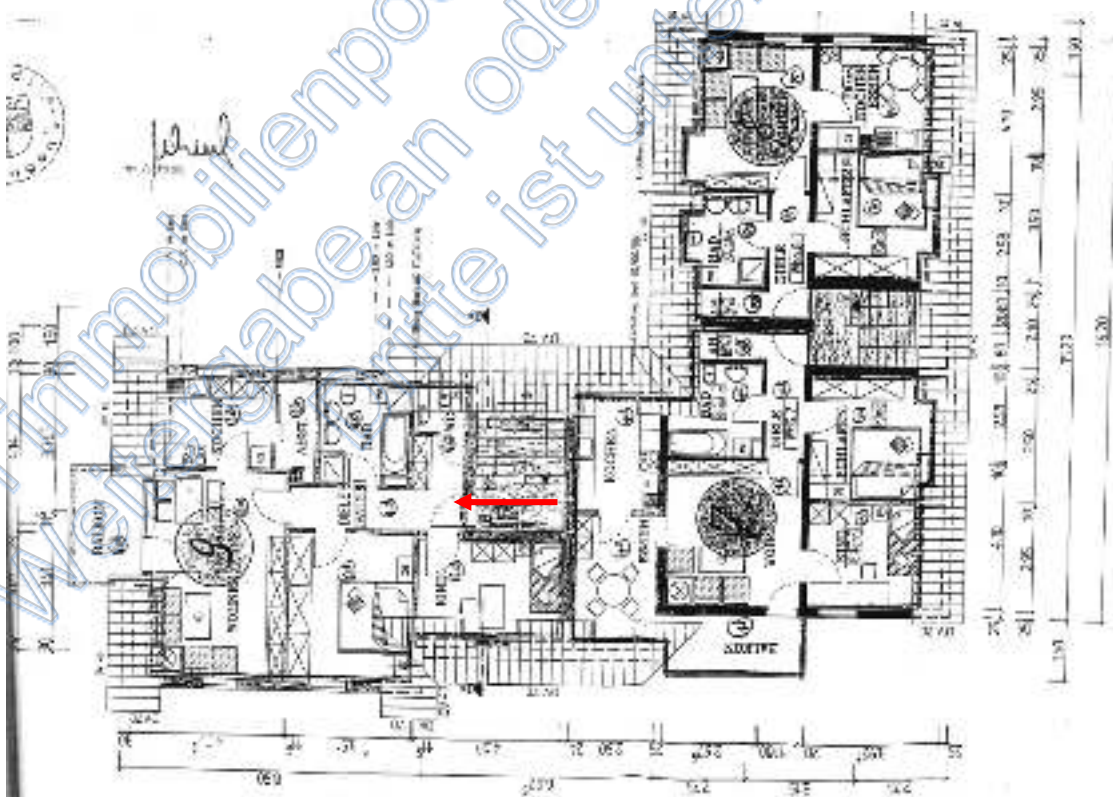


4. Grundrisse und Ansichten





Grundriss Untergeschoss mit Abstellraum und Garage Nr. 9



Grundriss Dachgeschoss mit Wohnung Nr. 9



5. Wohnflächenermittlung

DACHGESCHOSS WOHNUNG 9 - Heselwangerstrasse

WOHNEN/ESSE	0.300 x 2.760		
	+ 6.727 x 1.521 / 2		
	+ 3.475 x 2.815 / 2		
	+ 5.760 x 3.475 / 2	= qm	20.84
KÜCHEN	2.515 x (3.028 + 3.035) / 2	= qm	7.62
ABST.	1.135 x 2.890 / 2		
	+ 2.131 x 0.431 / 2		
	+ 2.131 x 0.514 / 2		
	+ 0.805 x 0.695 / 2	= qm	2.93
BAD	0.610 x 1.800 / 2		
	+ 2.062 x 0.737 / 2		
	+ 2.062 x 1.713 / 2		
	+ 1.760 x (2.890 + 0.290) / 2		
	+ 0.750 x 1.800 / 2	= qm	6.55
SCHLAFEN	2.335 x (3.510 + 0.800) / 2		
	+ 2.700 x (1.800 + 4.135) / 2	= qm	13.07
WC	0.590 x 1.510	= qm	0.89
KIND	2.210 x 4.070 / 2		
	+ 3.025 x 2.210 / 2		
	+ 0.500 x (1.332 + 1.325) / 2		
	+ 1.046 x 2.244 / 2	= qm	9.68
BALKON	0.500 x 2.760 / 2 x 0.5		
	+ 1.500 x 3.060 / 2 x 0.5		
	+ 1.500 x (3.360 + 0.300) / 2 x 0.5		
	+ 0.500 x 2.760 / 2 x 0.5	= qm	3.21
WIELE	2.635 x 1.510		
	+ 1.135 x 3.435	= qm	7.88
GESAMTE WOHNFLÄCHE WOHNUNG 9		= qm	72.67
ABZUGLICH 3% PUTZ		= qm	2.18
GESAMTE REINE WOHNFLÄCHE WOHNUNG 9		= qm	70.49

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



5. Lichtbilder



Außenansicht Südwest



Außenansicht Nordwest



Außenansicht West



Außenansicht Nordwest



Außenansicht Garage Nr. 9



Innenansicht Garagen im Untergeschoss



Innenansicht Treppenhaus



Innenansicht Untergeschoss Waschraum



Innenansicht Untergeschoss Trockenraum



Innenansicht Untergeschoss Technikraum

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



6. Literatur- und Quellenverzeichnis

Verwendete Literatur zur Wertermittlung

KLEIBER

Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Kommentar / Handbuch / Kleiber-online

GERARDY - MÖCKEL - TROFF - BISCHOFF

Praxis der Grundstücksbewertung
Loseblattwerk

SIMON

Taschenkommentar zu den Wertermittlungsverfahren, 2016

GERARDY - MÖCKEL - TROFF

Praxis der Grundstücksbewertung
Loseblattsammlung

ZIMMERMANN - HELLER

Der Verkehrswert von Grundstücken
2. Auflage, 1999

Rechtsgrundlagen der Wertermittlung

BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)

Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – vom 14. Juli 2021

Die ImmoWertV 2021 trat am 1. Januar 2022 in Kraft.

ImmoWertA

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung

BauNVO 1990, 1977, 1968 und 1962

Baunutzungsverordnungen der jeweils gültigen Fassung. Maßgeblich ist hier der Satzungsbeschluss, bzw. das Inkrafttreten des Bebauungsplanes.

LBO BW

Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 8. August 1995
geändert durch Gesetze vom 15.12.1997 und 19.12.2000, GBl. S. 521 und 760, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2006/123/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 12.12.2006 über Dienstleistungen im Binnenmarkt in Baden-Württemberg (DLR-Gesetz BW) vom 17.12.2009 (GBl. S. 809, 814))



II. BV

Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990
zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25.11.2003, BGBl. I S. 2346

WoFlV und BetrKV

Wohnflächenverordnung und Betriebskostenverordnung vom 01.01.2004

DIN 277 / DIN 283

Deutsches Institut für Normung e.V.

Norm für die Berechnung der Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken oder von
Teilen von Bauwerken / Wohnungen und Wohnfläche

Sonstige Quellen

INTERNET

www.geoport.de

www.wikipedia.de

www.geoportal-bw.de

www.balingen.de

GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT 2024

Gemeinsamer Gutachterausschuss Hohenzollern
Geschäftsstelle bei der Stadt Hechingen

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