

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!**

Heike Uder-Heise

Zertifizierte Immobiliengutachterin DIAZert (LF) –
Zert.-Nr. DIA IB-318, Diplom - Sachverständige (DIA)
für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke,
für Mieten und Pachten, Zertifizierungsstelle DIA
Consulting AG - akkreditiert gemäß EN ISO/IEC 17024

Uder Sachverständigenbüro
Bayern/ Baden-Württemberg
- bundesweit

Ipflstraße 38
73479 Ellwangen (Jagst)

Telefon 07961-5790-155
Telefax 07961-5790-159

svuder@uder-immobilienbewertung.de
www.uder-immobilienbewertung.de

GUTACHTEN

AZ 10/17 24 / 10 K 4/24

über den Verkehrswert i.S. des § 194 BauGB
des bebauten Grundstücks Bachstraße 16 in
72351 Geislingen.



Wertermittlungstichtag:

01.07.2024

Verkehrswert:

228.000 €

Dieses Gutachten umfasst einschließlich Anhang 56 Seiten, wurde einseitig bedruckt, für den Auftraggeber 3-fach in gedruckter Ausfertigung und 1-fach in digitaler Ausfertigung auf CD erstellt.

Inhaltsverzeichnis

1.	Kurzfassung	3
2.	Allgemeine Angaben	4
2.1	Allgemeine Hinweise	5
3.	Bodenbeschreibung	8
3.1	Lage und Umgebung	8
3.2	Liegenschaftskataster	12
3.3	Sonstige Merkmale	14
3.4	Verkehrsanbindung	17
3.5	Mietvertragsbindungen	17
4.	Planungs- und Bauordnungsrecht	18
5.	Grundbuchbestand	19
6.	Baubeschreibung	20
6.2	Zustand am Wertermittlungsstichtag	29
6.3	Nutzung und Marktgängigkeit	30
7.	Wertermittlung	31
7.1	Allgemeine Grundsätze	31
7.2	Wahl des Bewertungsverfahrens	32
8.	Wertermittlung	33
8.1	Bodenwertermittlung	33
8.2	Ertragswertermittlung	36
8.3	Verkehrswert und Zusammenfassung	43
9.	Anlagen	45
9.1	Baulast Nr. 77	45
9.2	Fotodokumentation	46
10.	Literaturverzeichnis	56

1. Kurzfassung

Gutachten-Nr.: AZ 10/17 24
Auftraggeber: Amtsgericht Geislingen, Vollstreckungsgericht,
Ebertstraße 20, 72336 Balingen
Aktenzeichen: 10 K 4/24 wg. Zwangsversteigerung zur Aufhe-
bung der Gemeinschaft
Beschluss vom: 07.05.2024
Antragstellerin: Kreissparkasse Böblingen – Kreditbetreuung,
als Pfändungsgläubiger des Herrn

in der Rechtsposition des:

gegen

Antragsgegnerin:

Auftrag vom: 15.05.2024
Ortsbesichtigung: 01.07.2024 (ohne Innenbesichtigung)
Wertermittlungstichtag: 01.07.2024
Abschluss Recherchen: 21.10.2024
Gutachtenerstattung am: 21.10.2024

BGF Wohn-/ Gesch. ca.: 496,00 m²

Wohn-/ Nutzfläche ca.: 330,00 m²

BGF Lagergebäude ca.: 331,00 m²

Nutzfläche: nicht bekannt

Grundstücksgröße: 781 m²

Bodenwertanteil rd.: 94.000 €

Liegenschaftszinssatz LSZ: 4,75%

Vorläufiger Verfahrenswert rd.: 203.000 €

BoG: 25.000 €

Verkehrswert: 228.000 €

2. Allgemeine Angaben

Auftraggeber

Amtsgericht Geislingen mit Beschluss vom 07.05.2024 in dem Zwangsversteigerungsverfahren Aktenzeichen 10 K 4/24.

Grund der Gutachtenerstellung / Auftrag

Gemäß o.g. Beschlusses des Amtsgerichtes Geislingen ist der Verkehrswert des Versteigerungsobjektes:

- Bachstraße 16 in 72351 Geislingen zu schätzen.

Auszug Beschluss vom 07.05.2024

Versteigerungsobjekt:					
Eingetragen im Grundbuch von Geislingen					
Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	m ²	Blatt
Geislingen	227/2	Gebäude- und Freifläche	Bachstraße 16	781	4280

Quelle: Auszug Beschluss vom 07.05.2024

Wertermittlungstichtag (WEST)

Wertermittlungstichtag ist als Tag der Ortsbesichtigung der 01.07.2024.

Lage der streitgegenständlichen Immobilie

Bebautes Grundstück

Bachstraße 16 in 72351 Geislingen.

Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung wurde für 01.07.2024 um 15:00 Uhr anberaumt. Zum Termin war eine Innenbesichtigung der baulichen Anlagen nicht möglich.

Abschluss der Recherchen/ Sachverhaltsfeststellungen

Die Recherchen/ Sachverhaltsfeststellungen wurde am 21.10.2024 abgeschlossen. Spätere Einflüsse und Informationen wurden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Recherchen

- Gemeinsamer Gutachterausschuss Mittelbereich Balingen
- Grundbuchamt am Amtsgericht Sigmaringen
- Geoportal Baden-Württemberg
- Landratsamt Zollernalbkries Vermessungsbehörde
- Auskunft bzgl. Baurecht, Denkmaleigenschaft, zu Erschließungs- und Abwasserbeiträgen, Baulastenauskunft
- Auskunft aus der Bauakte
- Makler-, Banken- und Anbieterbefragungen
- Eigene Datenbank

Unterlagen

- Grundbuchauszug vom 18.04.2024
- Liegenschaftskarte, Flurstück und Eigentümnachweis vom 04.08.2024
- Handschriftliche Notizen nebst 97 Bildern, die am Tag der Ortsbesichtigung angefertigt wurden (Außenbilder)

2.1 Allgemeine Hinweise

Behördenauskünfte

Behördenauskünfte werden, soweit nicht im Gutachten anderweitig explizit behandelt, nur unverbindlich erteilt. Für Gutachtensergebnisse aufgrund dieser Auskünfte besteht seitens des Gutachters keine Gewähr. Gewähr für diese Auskünfte kann lediglich die Auskunft gebende Stelle übernehmen.

Auskunft erteilenden Behördenmitarbeiter werden im Gutachten nicht namentlich benannt, da diese nicht in eigenem Namen, sondern im Namen der jeweiligen Behörde agieren. Im Bedarfsfall werden persönliche Daten datenschutzkonform auf Nachfrage und bei berechtigtem Interesse bekannt gegeben.

Berechnungen

Gegebenenfalls zur Verfügung gestellte oder beschaffte Planunterlagen wurden überschlägig auf Maßgenauigkeit und Übereinstimmung mit der Ausführung geprüft. Hierdurch können dennoch Ungenauigkeiten bei der Flächen- oder Rauminhaltsberechnung auftreten.

Die Angaben zu den Flächen werden, soweit möglich, aus diesen gefertigten Bauausführungsunterlagen entnommen. Die Richtigkeit und Übereinstimmung mit dem tatsächlich errichteten Bauwerk wird unterstellt.

Beschreibungen

Bau- und/ oder Bodenbeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung. Sie gelten nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten.

Untersuchungen auf pflanzlichen oder tierischen Schädlingsbefall sowie gesundheitsgefährdende Baustoffe wurden weder durchgeführt noch berücksichtigt.

Bodenverhältnisse

Für die Verkehrswertermittlung wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Es wurden, soweit nichts Gegenteiliges im Gutachten erläutert wurde, altlastenfreie Verhältnisse, unabhängig von Grundwassereinflüssen, unterstellt. Sofern bei der Ortsbesichtigung Verdachtsmomente zu Altlasten festgestellt werden, wird auf die zugrunde liegende Problematik hingewiesen. Art und Umfang sowie Sanierungsmöglichkeiten können nur von Spezialinstituten über Bodenuntersuchungen festgestellt werden; diese würden den Umfang einer Grundstückswertermittlung überschreiten.

Urheberrecht

Der Gutachter hat an diesem Gutachten und allen Bestandteilen, einschließlich Anhängen, ein Urheberrecht.

Der Auftraggeber darf das Gutachten nur für den im Gutachten angegebenen Zweck verwenden. Eine darüberhinausgehende Verwendung, insbesondere Vervielfältigung und Veröffentlichung, auch auszugsweise oder sinngemäß, ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Verfassers gestattet. Sie ist im Allgemeinen zusätzlich zu honorieren.

Sonstiges

Bei der vorliegenden Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag vorausgesetzt.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Wasser, Elektrik etc.) wurde nicht geprüft. Sofern nichts Gegenteiliges im Gutachten erläutert wurde, wird Funktionsfähigkeit unterstellt.

Alle Feststellungen des Gutachters bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung). Zerstörende Untersuchungen

werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen. Auch wurden keine technischen Messgeräte zur Untersuchung der Bausubstanz eingesetzt.

Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit (einschließlich einer eventuellen Beeinträchtigung der Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern) gefährden.

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. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

Ebenfalls wird unterstellt, dass zum jeweiligen Wertungsstichtag sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind. Weiterhin wird unterstellt, dass das Bewertungsobjekt sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe jeweils Versicherungsschutz besitzt.

In Abteilung III des Grundbuchs eingetragene Schuldverhältnisse werden bei der Bewertung nicht berücksichtigt.

Es wird davon ausgegangen, dass valutierende Verbindlichkeiten bei einem eventuellen Verkaufsfall oder Zuschlag gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises oder eines Ausgleichsbetrages kompensiert werden.

Hinweis zur Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung erfolgte ohne Innenbesichtigung der baulichen Anlagen.

Aussagen zur Beschaffenheit, zur Ausstattung und zum Zustand der baulichen Anlagen beruhen insofern nur auf Vermutungen. Sie werden, soweit möglich nach dem Prinzip getroffen, dass ein Gebäude, ausgehend vom äußeren Erscheinungsbild, ein ähnliches Erscheinungsbild auch im Inneren vermuten lässt.

3. Bodenbeschreibung

3.1 Lage und Umgebung

Bundesland:	Baden-Württemberg
Regierungsbezirk:	Tübingen
Landkreis:	Zollernalbkreis
Gemeinde:	Geislingen
Einwohner:	5.937 Einwohner (Stand 31. Dez. 2022)
Landeshauptstadt:	Stuttgart

3.1.1 Makrolage¹

Geislingen ist eine Stadt im Zollernalbkreis in Baden-Württemberg, Deutschland, etwa 60 Kilometer südlich von Stuttgart und drei Kilometer westlich der Kreisstadt Balingen.

Stadtgliederung

Die Stadt Geislingen besteht aus den drei Stadtteilen Geislingen, Geislingen-Binsdorf und Geislingen-Erlaheim, die räumlich mit den früheren Gemeinden gleichen Namens identisch sind.

Zum Stadtteil Binsdorf gehören die ehemalige selbständige Stadt Binsdorf, der Ort Loretokapelle, die Höfe Binsdorfer Mühle, Kleinbachmühle und Steinefurthof und die Häuser Hofstetten (Hochsträß), Pelzmühle und Schafhaus.

Zum Stadtteil Erlaheim gehört das Dorf Erlaheim.

Zum Stadtteil Geislingen gehören die Stadt Geislingen, das Gehöft Waldhof und das Schießhaus. Weitere Wohnplätze sind Schafhaus, Schafhof, Weiherle, Karls- hof, Binsenhof, Warnberghof und der Heuberghof.

Der Stadtteil Geislingen beherbergt aktuell ca. 4.250 Einwohner, Binsdorf ca. 1.250 Einwohner und Erlaheim beherbergt ca. 523 Einwohner.

¹ www.wikipedia.org

Nachbargemeinden

An die Stadt Geislingen grenzen die zum Zollernalbkreis gehörenden Städte und Gemeinden Haigerloch, Balingen, Dormettingen, Dautmergen und Rosenfeld.

Verkehr

Die Landesstraße 415 verbindet Geislingen im Westen mit der Bundesautobahn 81 bei Oberndorf am Neckar und im Osten mit Balingen und damit mit der Bundesstraße 27.

Binsdorf ist über die Kreisstraße 7121 und Erlaheim über die K 7122 mit der L 415 verbunden.

Der Öffentliche Nahverkehr wird durch den Verkehrsverbund Neckar-Alb-Donau (NALDO) gewährleistet.

3.1.2 Mikrolage

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich zentrumsnah an der Ortsdurchfahrtsstraße.

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

3.1.3 Wohnlage

Die grobe Qualifizierung der Wohnlage erfolgt auf der Basis der vom iib Institut innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH veröffentlichten Übersicht. Diese unterteilt Wohnlagen bundesweit einheitlich nach einer 5-stufigen Farbskala, deren Farbgebung von dunkelrot für „Top Wohnlagen“ bis hellbeige für „Einfache Wohnlagen“ variiert.

Geislingen ist recht homogen von guter Wohnlage, direkt entlang der Bachstraße jedoch von mittlerer Wohnlage geprägt.

Mit Blick auf die direkte Lage des Wohn- und Geschäftshauses an der Bachstraße wird die Wohnlage des Bewertungsobjektes als mittlere Wohnlage qualifiziert.

3.2 Liegenschaftskataster

...

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

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

Hinweis: Das Hauptgebäude ist über die Bachstraße erreichbar. Das Untergeschoss des Lagergebäudes ist über den Innenhof zugänglich.

Das rückwärtige Grundstück mit Zufahrt zum Lagergebäude ist über die Rosenstraße zugänglich.

Nordöstlich des Lagergebäudes führt weiterhin eine Treppe entlang der Grundstücksgrenze auf das rückwärtige, höher gelegene Grundstück.

3.3 Sonstige Merkmale

3.3.1 Erschließung

Straßenbelag:	Schwarzdecke (Bachstraße, Rosenstraße)
Fußwege:	einseitiger Fußweg Bachstraße, keine Fußwege Rosenstraße
Parken:	Parken auf dem rückwärtigen Grundstück möglich (Rosenstraße)
Versorgungsanschlüsse:	
Wasser:	ja (annahmegemäß da bewohnt)
Strom:	ja (annahmegemäß da bewohnt)
Gas:	nicht bekannt
Abwasser:	ja (annahmegemäß da bewohnt)

3.3.2 Erschließungsbeitrag, Herstellungsbeitrag

Gemäß Auskunft des Stadtbauamtes Geislingen vom 04.06.2024 ist das Grundstück erschlossen. Erschließungs- und sonstige Herstellungsbeiträge sind bezahlt.

Weitere Nachforschungen wurden nicht angestellt.

3.3.3 Auskunft Denkmaleigenschaft

Gemäß Auskunft des Stadtbauamtes Geislingen vom 04.06.2024 handelt es sich um kein Denkmal, Bodendenkmal oder Baudenkmal.

Weitere Nachforschungen wurden nicht angestellt.

3.3.4 Bodenschutz- und Altlastenkataster

Gemäß Auskunft des Stadtbauamtes Geislingen vom 04.06.2024 bestehen keine Altlasten.

Weitere Nachforschungen wurden nicht angestellt.

3.3.5 Baulasten (siehe auch Anlage 9.1)

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

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

Es sei darauf hingewiesen, dass das ursprüngliche Garagengebäude des begünstigten Grundstückes heute zu Wohnzwecken dient. Vorliegender Lageplan entspricht nicht mehr den aktuellen Gegebenheiten.

Der von der Baulast betroffene, grün schraffierte Bereich, bezieht sich auf eine Fläche von ca. 3,00 m x. 6,70 m = 20,10 m² ~ 20 m². Soweit aus verfügbaren Orthophotos erkennbar, wird dieser Bereich als Terrasse und als Zugang zum nördlichen Grundstücksbereich genutzt.

Die Beeinträchtigung des Bewertungsgrundstückes aufgrund der vorliegenden Baulast wird als geringfügig im Sinne von nicht wesentlich wertrelevant beurteilt.

3.4 Verkehrsanbindung

- Bushaltestelle Ecke Vorstadtstraße, Bachstraße, fußläufig ca. 150 Meter
- Regionalbahnhof Balingen ca. 3,6 Kilometer
- Bundesstraßen B 27 ca. 6,8 Kilometer
- Autobahnanschluss BAB A81, Anschlussstelle 32, Sulze a.N. ca. 16 Kilometer
- Flughafen Stuttgart ca. 68 Kilometer (kürzeste Straßenverbindung)
- Balingen ca. 4,6 Kilometer
- Rottweil ca. 25 Kilometer
- Sigmaringen ca. 46 Kilometer (Stadtzentrum)
- Landeshauptstadt Stuttgart ca. 77 Kilometer (Stadtzentrum)

3.5 Mietvertragsbindungen

Am Tag der Ortsbesichtigung war eine Mieterin anwesend, die jedoch keinen Zugang gewährte.

Gemäß Klingelschild sind zwei Mietparteien unterschiedlicher Namen im Haus wohnhaft, wobei ein Name auf Familiennähe schließen läßt.

Eine Mietvertragsbindung wird zumindest für eine Partei vermutet.

4. Planungs- und Bauordnungsrecht

Flächennutzungsplan

Das zu bewertende Grundstück ist im Flächennutzungsplan als **M Mischgebiet** - gekennzeichnet.

Quelle: Stadtbauamt Geislingen, Auskunft vom 04.06.2024

Laut Auskunft des Stadtbauamtes Geislingen vom 04.06.2024 wird das Grundstück baurechtlich nach §34 BauGB beurteilt.

Hinweis

Für bauliche Vorhaben wird die Rücksprache mit dem Bauordnungsamt Geislingen empfohlen.

5. Grundbuchbestand

Grundbuchauszug vom	18.04.2024
Amtsgericht	Sigmaringen
Grundbuch von	Geislingen
Band/ Blatt	/ 4280

Dritte Abteilung

Abt. III hat nicht vorgelegen. Eventuelle Eintragungen werden nicht berücksichtigt.

6. Baubeschreibung

Vorbemerkungen

Die Bau- und Gebäudebeschreibung basiert entweder auf vorhandenen Bauunterlagen oder auf bei der Ortsbesichtigung erlangten Erkenntnissen. Die Beschreibung bzw. Auflistung erfüllt nicht den Zweck zugesicherter Eigenschaften im Sinne des Gesetzes und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit.

Hinweis

Die Ortsbesichtigung erfolgte ohne Innenbesichtigung der baulichen Anlagen.

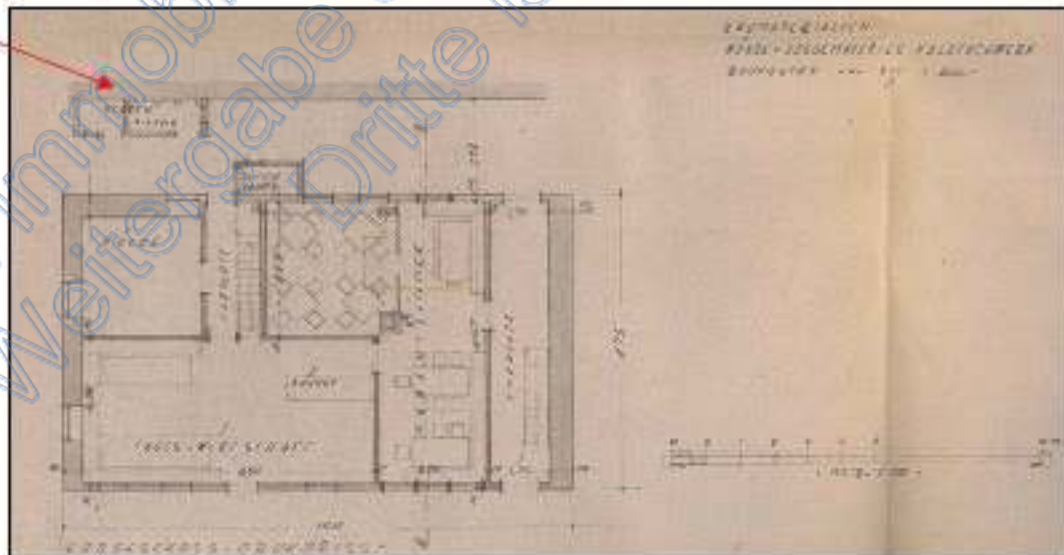
Aussagen zur Beschaffenheit, zur Ausstattung und zum Zustand der baulichen Anlagen beruhen insofern nur auf Vermutungen. Sie werden, soweit möglich nach dem Prinzip getroffen, dass ein Gebäude, ausgehend vom äußeren Erscheinungsbild, ein ähnliches Erscheinungsbild auch im Inneren vermuten lässt.

Allgemeine Historie/ verfügbare Bauakten

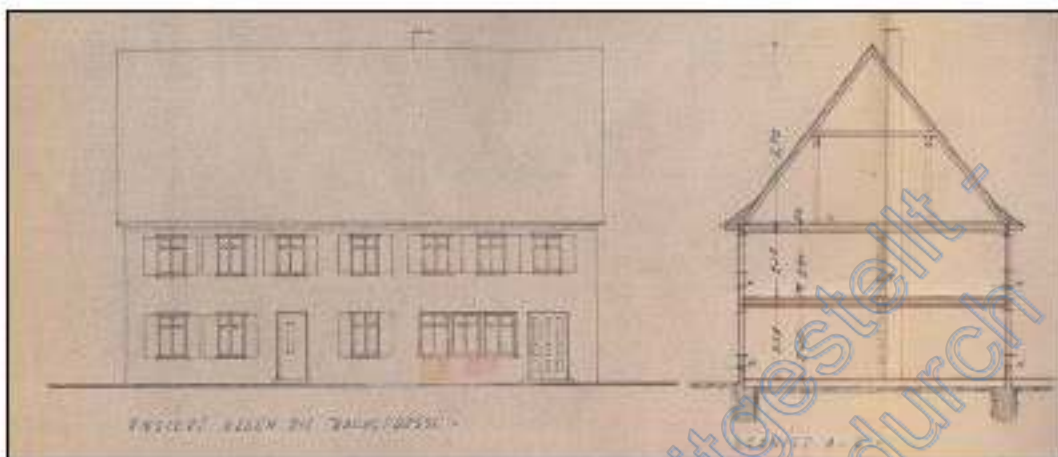
Das ältest verfügbare Baugesuch aus dem Jahr 1939 läßt aufgrund darauf schließen, dass das Gebäude bereits vorher errichtet worden war. Das Ursprungsbaujahr wird um 1900 angenommen.

Baugesuch 1939: Einbau eines Nebenzimmers in die derzeitige Backstube

Dem Grundriss ist zu entnehmen, dass das Lagergebäude ebenfalls bereits bestand. Auch hierfür wird als Baujahr um 1900 unterstellt.



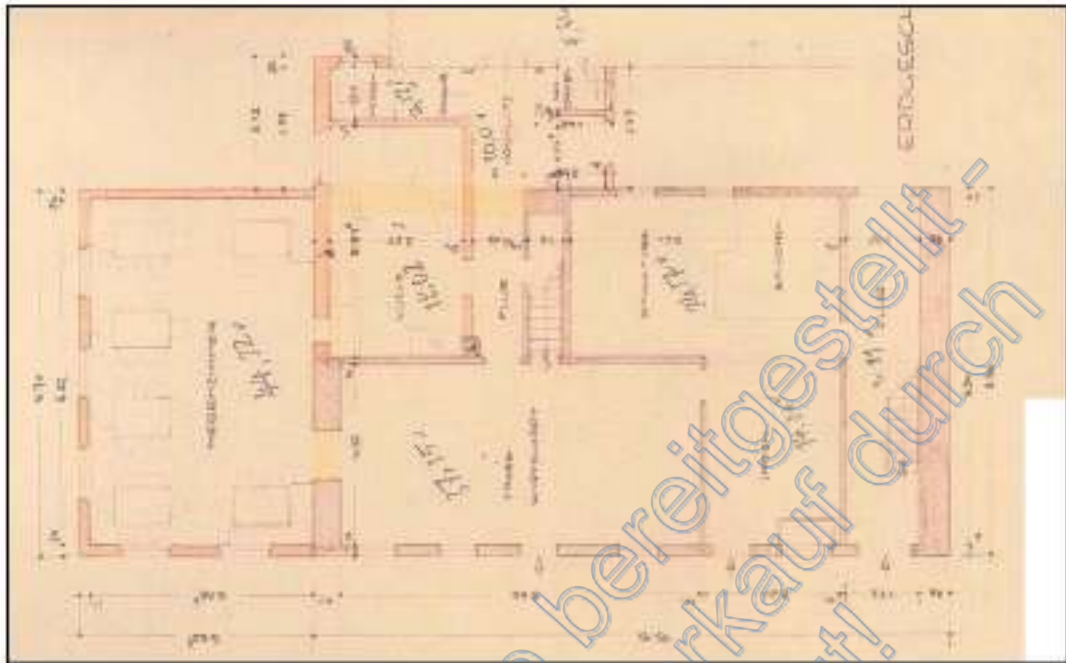
Quelle: Auszug, Baugesuch, 1939



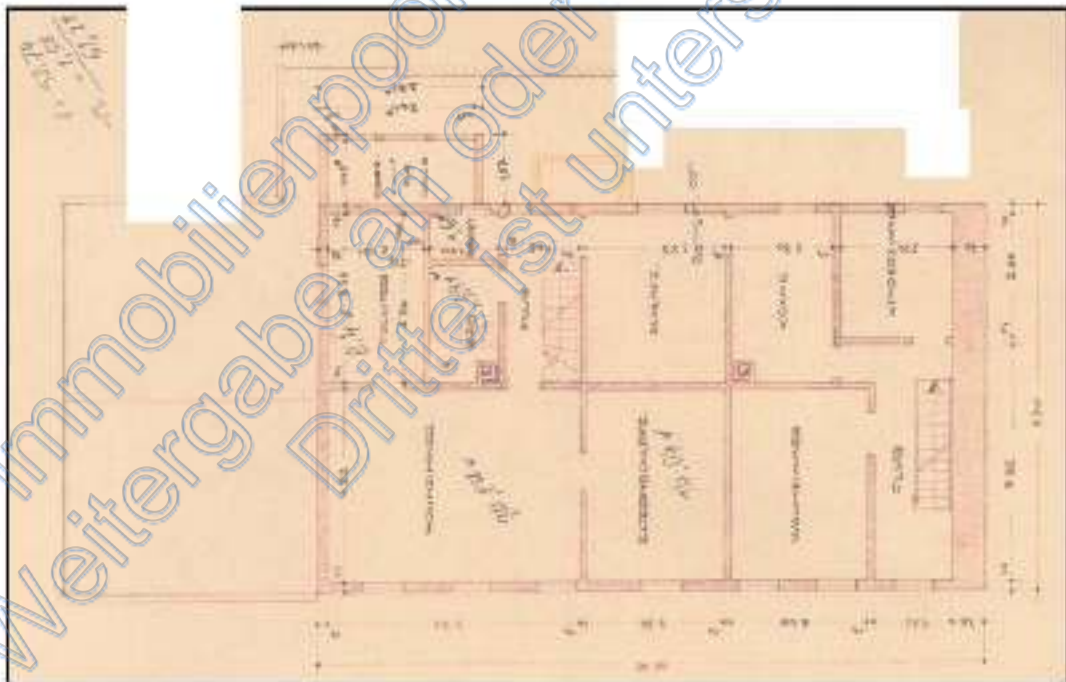
Quelle: Auszug, Baugesuch, 1939

Baugesuch 1955 Anbau eines Nebenzimmers und einer Abortanlage an das Gebäude Nr. 16 an der Bachstraße

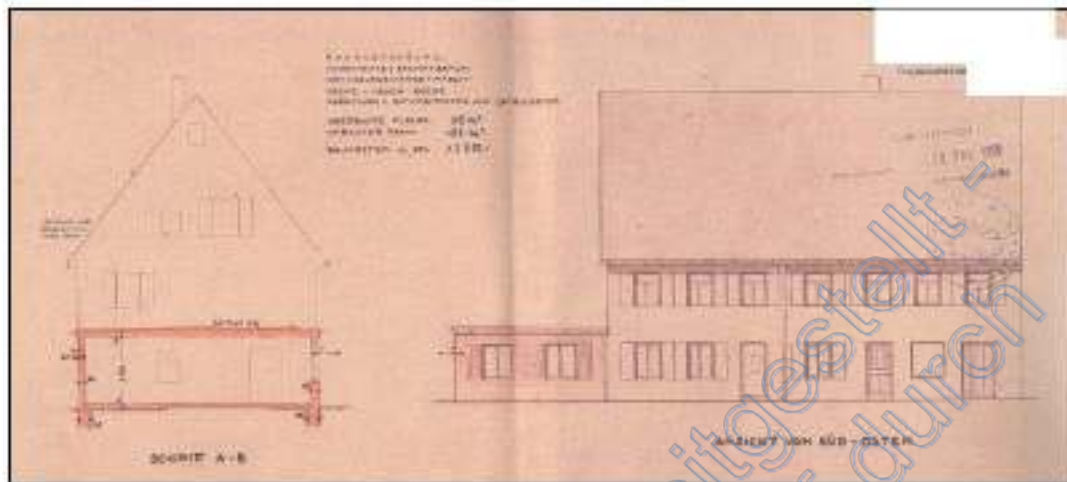
Quelle: Auszug, Baugesuch, 1955



Quelle: Auszug, Baugesuch, 1955, Erdgeschoss

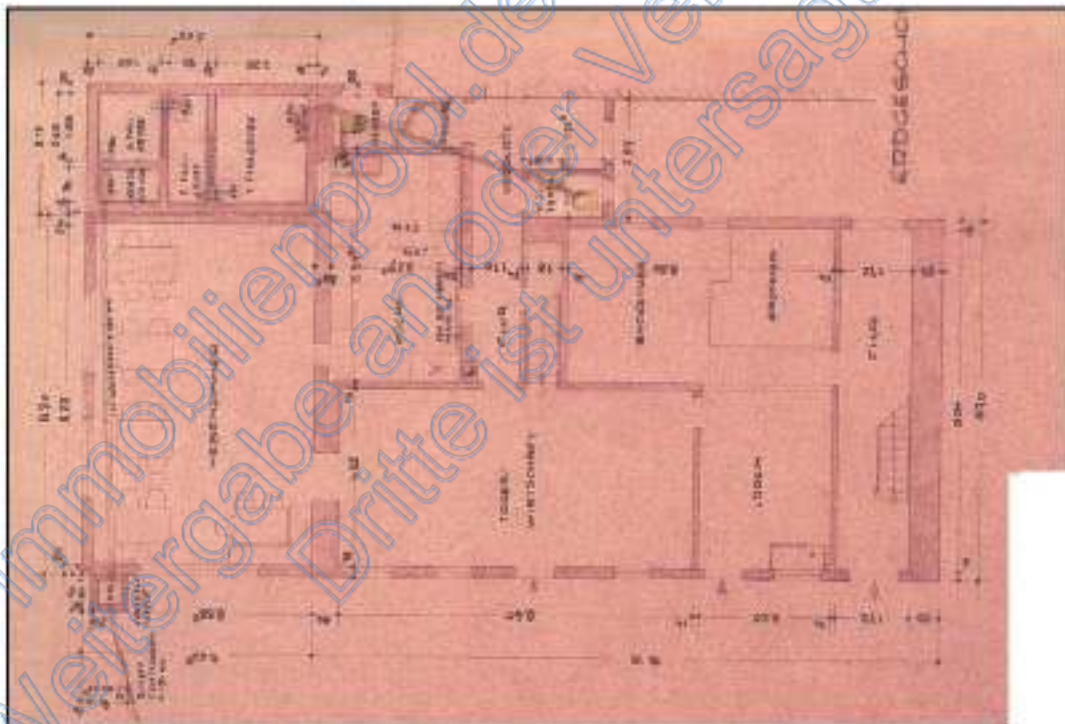


Quelle: Auszug, Baugesuch, 1955, Obergeschoss

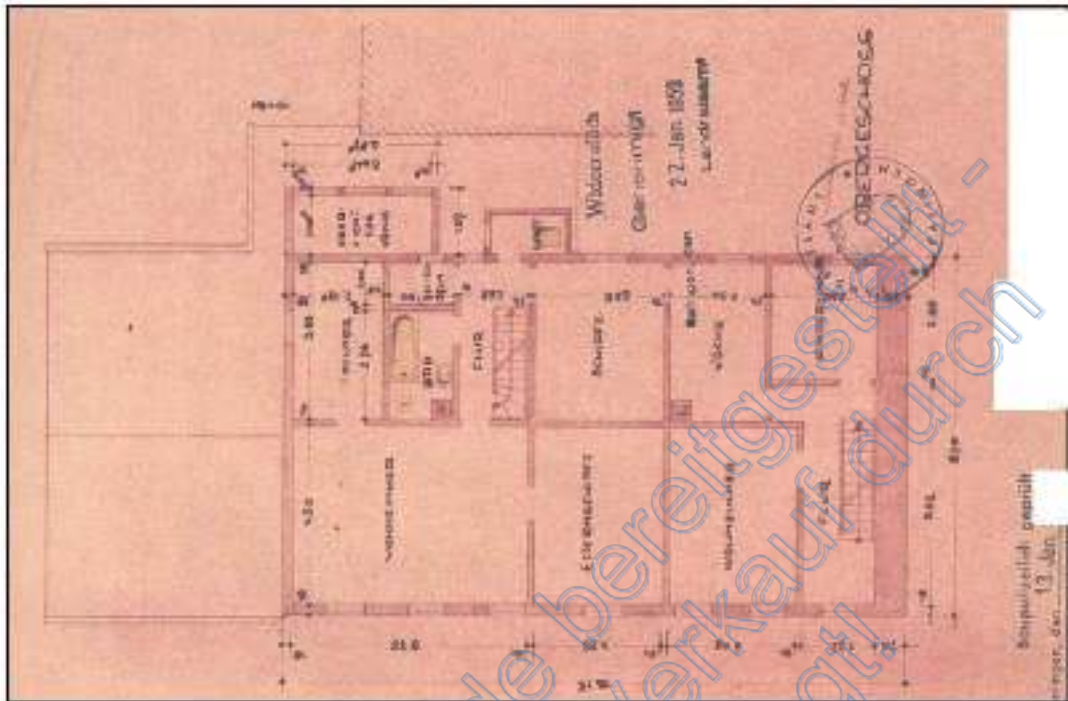


Quelle: Auszug, Baugesuch, 1955

Baugesuch 1959 Anbau einer mechanischen Hauskläranlage an Gebäude Nr. 16 Bachstraße in Geislingen



Quelle: Auszug, Baugesuch, 1959, Erdgeschoss



Quelle: Auszug, Baugesuch, 1959, Obergeschoss

Bauart:	massiv erbaut, annahmegemäß um 1900, annahmegemäß Erdgeschoss, Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss
Topografie:	Hanglage
Baujahr:	annahmegemäß um 1900
Niveau:	Erdgeschoss in etwa auf Straßenniveau
Dachkonstruktion:	hart eingedecktes Satteldach älteren Baujahres, hofseitige Gaube
Fenster:	soweit erkennbar Holzfenster, 2-fach-verglast, stark veraltet, erneuerungsbedürftig
Eingangstüren/ Türen:	Eingangstüren straßenseitig Holz, veraltet, unterdurchschnittlicher Zustand
Fassade:	Putzfassade, augenscheinlich älteren Datums, Risse vorhanden
Heizung:	Öl-Brennwertheizung, Baujahr 2015, Einbau 2016
Elektroinstallation:	annahmegemäß veraltet
Wände/Decken:	annahmegemäß Putz, Tapete
Sanitäranlagen:	annahmegemäß Bad und WC vorhanden, Art und Umfang nicht bekannt

Gutachten über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes: Bebautes Grundstück, Bachstraße 16 in 72351 Geislingen.

Fußböden:	annahmegemäß textile Beläge, PVC, Fliesen
Energetik:	nicht bekannt, Energieausweis lag nicht vor, annahmegemäß überwiegend veraltet
Außenanlagen:	Innenhofbefestigung Beton, unterdurchschnittlicher Zustand, rückwärtiger gut gepflegter Nutzgarten, soweit ersichtlich Außenterrasse westlich des Lagergebäudes
Nebengebäude/Lager:	Lagergebäude, annahmegemäß 3 Gebäudeebenen, Zustand annahmegemäß unterdurchschnittlich
Stellplätze:	zwei Stellplätze vorhanden, unterdurchschnittlicher Zustand
Sonstiges:	Grundstück von zwei Straßenseiten aus zugänglich, über rückwärtiges Grundstück Zufahrt zum Lagergebäude vorhanden

6.1.1 Bruttogrundfläche

Wohn- und Geschäftshaus

Die Bruttogrundfläche des Wohn- und Geschäftshauses wurde aus vorhandenen Unterlagen grob überschlägig ermittelt.

Berechnung BGF:

(BGF überschlägig aus den vorliegenden Unterlagen herausgemessen)

Geschosse	BGF m ²	gesamt	gesamt rd.
Erdgeschoss	220,17	220,17	
Obergeschoss	144,22	144,22	
Dachgeschoss	131,81	131,81	
BGF-Gesamt:	496,19	496,19	496,00 m²

Geschoss	Faktor	Breite m	Tiefe m	BGF m ²	
Erdgeschoss					220,17
Haupthaus (vor 1900)	1,000	15,150	8,700	131,81	
Anbau Abortanlage (1955)	1,000	7,510	2,870	21,55	
Anbau Nebenzimmer EG (1955)	1,000	5,625	8,700	48,94	
Anbau Hauskläranlage (1959)	1,000	5,620	3,180	17,87	
Obergeschoss					144,22
Haupthaus (vor 1900)	1,000	15,150	8,700	131,81	
Abort	1,000	1,125	2,425	2,73	
Anbau Küche, gesschätzt	1,000	2,500	3,875	9,69	
Dachgeschoss					131,81
ausgebaut, wie Haupthaus	1,000	15,150	8,700	131,81	
					496,19
Gesamt					496,00 m²

Die Bruttogrundfläche (BGF) des Gebäudes wurde grob überschlägig mit rund 496,00 m² ermittelt.

Lagergebäude

Die Bruttogrundfläche des Lagergebäudes wurde aus vorhandenen Unterlagen grob überschlägig ermittelt.

Berechnung BGF:

(BGF überschlägig aus den vorliegenden Unterlagen herausgemessen)

Geschosse		BGF m ²			gesamt	gesamt rd.
Untergeschoss		138,66			138,66	
Erdgeschoss		96,00			96,00	
Dachgeschoss		96,00			96,00	
BGF-Gesamt:		330,66			330,66	331,00 m²

Geschoss	Faktor	Breite m	Tiefe m	BGF m ²	
Untergeschoss					138,66
überschlägig aus Lageplan 1955	1,000	14,628	9,479	138,66	
Erdgeschoss					96,00
überschlägig aus Lageplan 1980	1,000	10,128	9,479	96,00	
Dachgeschoss					96,00
überschlägig aus Lageplan 1980	1,000	10,128	9,479	96,00	
					330,66
Gesamt					331,00 m²

Die Bruttogrundfläche (BGF) des Lagergebäudes wurde grob überschlägig mit rund 331,00 m² ermittelt.

6.1.2 Wohn-/ Nutzfläche

Die Wohn-/ Nutzfläche des Wohn- und Geschäftshauses wurde teils den vorliegenden Plänen von 1955 entnommen, teils grob überschlägig abgeschätzt, teils mittels Wohn-/ Nutzflächenfaktor bestimmt.

Abschätzung Wohn-/ Nutzfläche:

(überschlägig nach Plänen 1955, tlw. geschätzt, tlw. mittels Faktor bestimmt)

Geschoss				WF/NF	WF/NF rd.
Erdgeschoss				167,62 m ²	
Obergeschoss				92,79 m ²	
Dachgeschoss				69,59 m ²	
				329,996 m ²	330,00 m ²

Wohn-/ Nutzfläche gesamt gerundet: 330,00 m²

Geschoss (überschlägig nach Plänen 1955)	Faktor	Breite m ²	Tiefe m ²	Fläche m ²	WF rd. m ²
Erdgeschoss	Gewerbe				167,62
Flur 1	1,000			11,000	
Laden	1,000			14,240	
ehem. Backstube	1,000			24,370	
Wirtschaft	1,000			37,150	
Küche	1,000			18,020	
WC Anlage (H + D)	1,000			8,620	
Flur 2	1,000			10,000	
Nebenzimmer	1,000			44,220	
Summe				167,620	
Obergeschoss	Wohnen				92,79
Flur	<i>geschätzt</i> 1,000			8,000	
Kinderzimmer	1,000	2,880	2,640	7,603	
Küche	1,000	3,660	2,300	8,418	
Schlafzimmer	1,000	3,660	3,250	11,895	
Elternschlafzimmer	1,000			14,040	
Wohnzimmer	1,000			24,840	
Flur 2	<i>geschätzt</i> 1,000			4,000	
Bad	1,000			3,990	
Abort	1,000			1,600	
Tochter	1,000			8,400	
Summe				92,786	
Dachgeschoss	Wohnen				69,59
Wfl. darunter liegende Ebene x Faktor					
	92,79	x	0,750	=	69,590
Summe					69,590
Gesamt					330,00
Gesamt, rd.					330,00 m²

Geschoss (überschlägig nach Plänen 1955)		Faktor	Breite m ²	Tiefe m ²	Fläche m ²	WF rd. m ²	
Erdgeschoss		Gewerbe				167,62	
Flur 1		1,000			11,000		
Laden		1,000			14,240		
ehem. Backstube		1,000			24,370		
Wirtschaft		1,000			37,150		
Küche		1,000			18,020		
WC Anlage (H + D)		1,000			8,620		
Flur 2		1,000			10,000		
Nebenzimmer		1,000			44,220		
Summe					167,620		
Obergeschoss		Wohnen				92,79	
Flur	<i>geschätzt</i>	1,000			8,000		
Kinderzimmer		1,000	2,880	2,640	7,603		
Küche		1,000	3,660	2,300	8,418		
Schlafzimmer		1,000	3,660	3,250	11,895		
Elternschlafzimmer		1,000			14,040		
Wohnzimmer		1,000			24,840		
Flur 2	<i>geschätzt</i>	1,000			4,000		
Bad		1,000			3,990		
Abort		1,000			1,600		
Tochter		1,000			8,400		
Summe					92,786		
Dachgeschoss		Wohnen				69,59	
Wfl. darunter liegende Ebene x Faktor							
		92,79	x	0,750	=	69,590	
Summe						69,590	
Gesamt						330,00	
Gesamt, rd.						330,00 m²	

Die Wohn-/ Nutzfläche des Wohn- und Geschäftshauses wurde überschlägig mit 330,00 m² ermittelt.

Hinweis

Die Genauigkeit der Nutzungsmaße wird für den Zweck der Wertermittlung als ausreichend erachtet. Für Verträge jeglicher Art, zum Beispiel Mietverträge, weisen diese Daten jedoch keine ausreichende Genauigkeit auf. Für Verträge jeglicher Art wird empfohlen, ein örtliches Aufmaß anfertigen zu lassen.

6.2 Zustand am Wertermittlungsstichtag

Hinweis

Die Ortsbesichtigung erfolgte ohne Innenbesichtigung der baulichen Anlagen. Aussagen zur Beschaffenheit, zur Ausstattung und zum Zustand der baulichen Anlagen beruhen insofern nur auf Vermutungen. Sie werden, soweit möglich nach dem Prinzip getroffen, dass ein Gebäude, ausgehend vom äußeren Erscheinungsbild, ein ähnliches Erscheinungsbild auch im Inneren vermuten lässt.

Das Bewertungsobjekt wurde vermutlich um 1900 als Wohn- und Geschäftshaus erbaut. Das Lagergebäude wird annahmegemäß ebenfalls um 1900 datiert.

Das Gebäude wurde recherhegemäß ca. 1998/ 1999 von den heutigen Eigentümern erworben. Annahmegemäß wird unterstellt, dass die Räumlichkeiten nach dem Erwerb zumindest malerisch instand gesetzt worden sind.

Bekannt ist, dass die Heizung 2016 erneuert wurde.

Die Gewerbeeinheit des Erdgeschosses – Gaststätte Klinkerstube – wird laut Recherchen des Gutachters noch als eine Art Bar betrieben. Der Ausbauzustand der Bar wird mit Blick auf den vermuteten Betrieb zumindest als durchschnittlich angenommen.

Die baulichen Anlagen erscheinen äußerlich betrachtet überwiegend unterdurchschnittlich. Die Fassade weist Risse auf, die Fenster sind, soweit ersichtlich, stark veraltet und erneuerungsbedürftig.

Zumindest eine Wohnung des Obergeschosses war am Tag der Ortbesichtigung vermietet. Eine weitere Wohnung wird annahmegemäß von einem Familienmitglied bewohnt.

Die Innenausstattung der Wohnräume wird – ausgehend vom äußeren Erscheinungsbild – als einfach aber noch nutzbar beurteilt.

Das Baujahr des Lagergebäudes wird um 1900 datiert. Das Holztor (Seite Rosenstraße) erscheint stark veraltet. Der Zustand des Lagergebäudes wird mit Blick auf das angenommene Baujahr als unterdurchschnittlich angenommen.

Dem äußeren Anschein nach befinden sich die baulichen Anlagen insgesamt überwiegend in modernisierungs- bis sanierungsbedürftigem Zustand.

Hinweis

Eine Innenbesichtigung hat nicht stattgefunden.

6.3 Nutzung und Marktgängigkeit

Die baulichen Anlagen befindet sich dem äußeren Anschein nach in recht unterdurchschnittlichem Zustand.

Dennoch wird die Gewerbeinheit des Erdgeschosses – zumindest teilweise – vermutlich noch genutzt.

Die Wohneinheiten im Obergeschoss und Dachgeschoss sind vermutlich bewohnt, also bewohnbar.

Zum Wertermittlungsstichtag ist die Marktsituation von wirtschaftlichen und politischen Unsicherheiten geprägt. Das hohe Zinsniveau sowie unklare Energiepolitik wirken sich verunsichernd aus.

Das Wohn- und Geschäftshaus verfügt über eine bereits erneuerte Öl-Brennwert-Heizung.

Ein Marktteilnehmer des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs wird kurz- bis mittelfristig anfallende Modernisierungs- und Sanierungskosten in seine Kaufüberlegungen einbeziehen.

Mit Blick auf die Art, die Lage und den vermuteten Zustand wird Marktgängigkeit trotz recht zentraler Lage, mit Blick auf vermutet hohe Modernisierungs- und Sanierungsaufwendungen als durchschnittlich bis leicht unterdurchschnittlich beurteilt.

Von Immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an o.g. Verkäufer durch
Dritte ist untersagt

7. Wertermittlung

7.1 Allgemeine Grundsätze

Ziel jeder Wertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des zu beurteilenden Objektes (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im Kauffall zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag) zu bestimmen.

Zur Verkehrswertermittlung stehen entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) mehrere Bewertungsmethoden zur Verfügung. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für die Bewertung geeignetste Verfahren auszuwählen und anzuwenden. Nach den Vorschriften der ImmoWertV können zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren zur Plausibilisierung herangezogen werden.

Anwendungsschwerpunkte der verschiedenen Bewertungsverfahren nach ImmoWertV:

Vergleichswertverfahren (§ 24 - 26 ImmoWertV)

Für manche Grundstücksarten, z. B. Eigentumswohnungen und Reihenhausgrundstücke, existiert ein hinreichender Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten. Den Marktteilnehmern sind zudem die für vergleichbare Immobilien gezahlten oder verlangten Kaufpreise aus dem Marktgeschehen (Immobilienportale, Presse, Makler) bekannt.

Da sich die Preisbildung für derartige Objekte im gewöhnlichen Geschäftsverkehr an diesen Vergleichspreisen orientiert, sollte zu deren Bewertung möglichst auch das Vergleichswertverfahren herangezogen werden.

Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) in drei Varianten

Sofern für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund steht, wird das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes

Verfahren angesehen. Die Anwendung dieses Verfahrens kommt überwiegend bei Mietwohnhäusern, gewerblich oder gemischt genutzten Grundstücken, Hotels usw. zum Tragen.

Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

Dieses Bewertungsverfahren kommt zur Anwendung, „wenn die Ersatzbeschaffungskosten des Wertermittlungsobjektes nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs preisbestimmend sind“. Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern in der Regel zur Eigennutzung (Ein- und Zweifamilienhäuser) gebaut oder gekauft werden.

7.2 Wahl des Bewertungsverfahrens:

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein vermutlich bewohntes, teilweise vermietetes Wohn- und Geschäftshaus in augenscheinlich überwiegend unterdurchschnittlichem Zustand.

Nach dem aktuellen Nutzungskonzept stehen hier Ertragserzielungsabsichten im Vordergrund, sodass das Ertragswertverfahren zugrunde gelegt wird.

Gemäß § 10 ImmoWertV, Grundsatz der Modellkonformität, sind bei der Anwendung für die Wertermittlung relevanter Daten dieselben Modelle und Modellsätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen.

Der zuständige Gutachterausschuss hat sich erst kürzlich konstituiert und veröffentlicht noch keinen Immobilienmarktbericht, der den Gutachtern einen Überblick über das Marktgeschehen vermitteln.

Jedoch stellt der Gutachterausschuss wertrelevante Daten wie Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze auf Anfrage objektbezogen zur Verfügung.

8. Wertermittlung

8.1 Bodenwertermittlung

Anmerkungen zum Bodenrichtwert

Die Bodenrichtwerte sind lageabhängige Durchschnittswerte bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche. Sie sind für einzelne Gebiete oder Quartiere, bei denen annähernd gleiche Nutzungs- oder Wertverhältnisse vorliegen, unter Beachtung der ortsüblichen Baunutzung ermittelt und aus Kaufpreisen abgeleitet. Sie beziehen sich auf unbebaute, baureife und erschließungsbeitragsfreie Grundstücke.

Die speziellen Gegebenheiten eines Grundstückes wie Zuschnitt, Größe, Erschließungszustand, werterhöhende Rechte oder wertmindernde Belastungen etc. bewirken Abweichungen vom Bodenrichtwert, die bei der Einzelwertermittlung jeweils besonders berücksichtigt werden müssen.

Der Bodenwert soll nach Möglichkeit im unmittelbaren Preisvergleich mit aktuellen, ortsüblichen Preisen ermittelt werden (vgl. §§ 15 und 16 ImmoWertV). Dieses Bewertungsverfahren legt zugrunde, dass die Wertigkeit des Grundstückes von im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielten Preisen ableitbar ist. Hierfür wird eine entsprechende Anzahl möglichst zeitnaher Vergleichsfälle benötigt. Dabei ist für die Wertableitung die Vergleichbarkeit der Vergleichsfälle hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale (§§ 4 bis 6 ImmoWertV) erforderlich.

Sofern ein direkter Preisvergleich mit Kaufpreisen von Vergleichsgrundstücken nicht möglich ist, stellt ein indirekter Vergleich über geeignete Bodenrichtwerte ein gängiges Verfahren dar. Diese werden regelmäßig durch den örtlich zuständigen Gutachterausschuss beschlossen und veröffentlicht.

Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses

Der zuständige Gutachterausschuss Aalen hat für die betreffende Richtwertzone zum 01.01.2023 einen BRW für gemischte Baufläche von 280 €/m² veröffentlicht.

Quelle: Boris Baden-Württemberg, BRW 01.01.2023, online verfügbar

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

Der Wertermittlungsstichtag 01.07.2024 liegt grob eineinhalb Jahre nach dem zuletzt veröffentlichten Stichtag des Bodenrichtwertes. Konkrete Zahlen zur Bodenwertentwicklung liegen bisher noch nicht vor. Vom 01.01.2022 zum 01.01.2023 wurde vom Gutachterausschuss ein konstanter Bodenrichtwert festgesetzt.

Aufgrund der allgemeinen Kaufzurückhaltung auf dem Immobiliensektor wird die konjunkturelle Anpassung mit dem geschätzten Faktor 1,00 vorgenommen. Dies wird als angemessen erachtet.

Weitere Anpassungen sind nicht ersichtlich.

Berechnung Bodenwert

Stichtag Bodenrichtwert	01.01.2023
BRW-Nummer	79600001
Gemeinde	Geislingen
Entwicklungszustand	B-baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	beitragsfrei
Art der Nutzung	gemischte Baufläche
Größe	
BRW	120 €/m²

	Faktor:	absolut:	1,00
Änd. allg. Wertverh. BRW-Stichtag -> WEST	1,000	0,00	0,000
Konjunkturelle Anpassung in %	0,0%	0,00	
Sonstige Grundstücksmerkmale			
Entwicklungszustand	baureifes Land	1,000	0,00
abgabenrechtlicher Zustand		1,000	0,00
Grundstücksgröße		1,000	0,00
Anpassung WGFZ		1,000	0,00
Sonstiges		1,000	0,00
Lage		1,000	0,00
Summe Anpassungen sonst. Grundstücksmerkmale	0,0%	0,00	
Gesamtanpassung	0,0%	0,00	
BRW (angepasst):	120,0 €/m ²		
BRW (angepasst, gerundet):	120 €/m²		

Bodenwert

Flst.:	(Teil-)Fläche:	Qualität:	Ansatz	angep.	Bodenwert
				BW €/ m² rd.	€
227/2	781 m ²	Gebäude- und Freifläche		120 €/m ²	93.720 €
					93.720 €
Bodenwert gesamt, gerundet					94.000 €

Der Bodenwertanteil des Bewertungsgrundstücks wird mit 94.000 € ermittelt.

8.2 Ertragswertermittlung

Der Bodenwertanteil für das erschließungsbeitragsfreie Grundstück wurde insgesamt mit rund **94.000 €** ermittelt.

8.2.1 Grundlagen und Erläuterungen

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielter Erträge ermittelt.

Marktüblich erzielbare Erträge Gewerbeeinheit Gastronomie

Auf Basis aktuell recherchierter Angebotsdaten der Real Estate Pilot AG (Geo-Map/ Immobiliendatenbank) wurden Angebotsmieten für Gewerbeobjekte (Gastronomie) im Zollernalbkreis abgerufen. Für Flächen zwischen 105 m² und 792 m² wurden 6 Angebote seit 01.01.2023 recherchiert.

6 Angebote seit 01.01.2023	Objektart	Baujahr	Nutzfläche	Preis	Preis / qm
Minimum	Gastronomie	1902	105	1000	3,37
Mittelwert		1931	450	2374	6,31
Median		1925	478	2346	6,03
Maximum		1967	792	4000	9,48

Zollernalbkreis

Die baulichen Anlagen sind älterer Art. Der äußere Eindruck ist unterdurchschnittlich.

Mit Blick auf die allgemein schwierige Situation, verbunden mit Mietpreistrückgängen sowie dem optisch unterdurchschnittlichen Zustand der baulichen Anlagen wird der Mietansatz der Gewerbeeinheit im unteren Bereich der verfügbaren Spanne mit rund 4,00 €/ m² angesetzt. Dies wird als angemessen erachtet.

Marktüblich erzielbare Erträge Wohneinheiten

Auf Basis aktuell recherchierter Angebotsdaten der Real Estate Pilot AG (Geo-Map/ Immobiliendatenbank) wurden Angebotsmieten für Wohnungen in Geislingen abgerufen. Für Flächen zwischen 54 m² und 120 m² wurden 38 Angebote seit 01.01.2023 recherchiert.

38 Angebote seit 01.01.2023	Objektart	Baujahr	Nutzfläche	Preis	Preis / qm
Minimum	Wohnung	1975	54,00	500,00	7,08
Mittelwert		2003	76,72	780,50	10,37
Median		1995	75,00	765,00	10,23
Maximum		2023	120,00	1200,00	16,00

Die baulichen Anlagen sind älterer Art. Der äußere Eindruck ist unterdurchschnittlich. Mit Blick auf den optisch unterdurchschnittlichen Zustand der baulichen Anlagen wird der Mietansatz der Wohneinheiten im unteren Bereich der verfügbaren Spanne mit rund 7,00 €/ m² angesetzt. Dies wird als angemessen erachtet.

Rohrertrag

Ermittlung des Rohertrages

(nach § 18 Abs. 1 ImmoWertV [2010] und Nr. 5 EW-RL)

Nutzungs-einheit	Flächen-art	Geschoss	Wf./ Nfl. rd.	marktübl. m ² -NKM	marktübl. NKM monatl.	Anteil % am Gesamtertrag
GE EG	Gewerbe	EG	167,62 m ²	4,00 €/ m ²	670,48 €	36,3%
WE EG OG	Wohnen	OG DG	162,38 m ²	7,00 €/ m ²	1.136,63 €	63,7%
Gesamt			330,00 m²	Ø 5,50 €/m²	1.807,11 €	
Stellplatz			2 Stück	20 €/Stck	40,00 €	
					1.847,11 €	100%

Ermittlung der Bewirtschaftungskosten

(nach 6 und Anlage 1 EW-RL)

	Wohn-/ Geschäftshaus	Stellplatz	Gesamt
Verwaltungskosten	351,00 €	46,00 €	
Anzahl geschätzt:	3 Nutzeinheiten	2 Stück	
Ergebnis:	1.053,00 €	92,00 €	1.145,00 €
	entspricht ca. 4,58%		
Instandhaltungskosten	13,80 €/ m ² WF/NF	104,00 €	
Wfl./ Nfl.	330,00 m ²	2 Stück	
Ergebnis:	4.553,94 €	208,00 €	4.761,9 €/m ²
Mietausfallwagnis	3,00%		1.467,12 €
Gesamt	Mietausfallwagnis wg. Gewerbeanteil 3%		7.374,06 €
	Gesamt in % vom Rohrertrag		33,27%

Die Bewirtschaftungskosten wurden mit einem Gesamtansatz von **7.374,06 €** (ca. 33,27% des Rohertrages) ermittelt.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten, wie beispielsweise durchgeführte oder unterlassene Instandsetzungen oder Modernisierungen ermittelt.

Zum Wertermittlungsstichtag befinden sich die baulichen Anlagen in modernisierungs- bis sanierungsbedürftigem Zustand. Aus gutachterlicher Sicht ist kurz- bis mittelfristig mit umfangreichen Modernisierungs- bis Sanierungsarbeiten zu rechnen.

Ohne wesentliche Modernisierungsmaßnahmen ist eine Nutzung/ Vermietung grundsätzlich für einige Zeit möglich. In freier Schätzung wird hierfür ein Zeitrahmen zwischen 10 bis 20 Jahren angenommen. Innerhalb der Bewertung wird ein frei geschätzter Ansatz von 15 Jahren gewählt. Dies wird als angemessen erachtet.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszins drückt die Bodenwertverzinsung für das im Boden gebundene Kapital aus. Im Grunde erhöht sich der Liegenschaftszins, umso risikobehafteter die Bestimmbarkeit der Richtigkeit oder Dauerhaftigkeit des Bodenwertes ist. So ist bspw. in Spitzenlage von Großstädten der Liegenschaftszins bei überwiegend als Wohnraum genutzten Objekten recht gering, weil die Dauerhaftigkeit eines hohen Bodenwertes aus den Erfahrungen der Vergangenheit heraus nicht bestritten werden kann.

Dagegen ist der Liegenschaftszins hoch in bspw. Gewerbegebieten „auf der grünen Wiese“, da das Risiko eines stark fallenden oder steigenden Bodenpreises sehr hoch ist. Man kann auch sagen, umso volatil ein Grundstücksmarktbereich ist, desto höher ist der Liegenschaftszins, oder umso ausgeglichener und gefestigter der Grundstücksmarktbereich ist, desto geringer ist der Liegenschaftszins, ähnlich wie bei nicht immobilien Kapitalanlagen.

Der Liegenschaftszins spielt eine entscheidende Rolle im Berechnungsmodell des deutschen Ertragswertverfahrens für den Bodenertragsanteil, da er u. U. den Gesamtertragswert z.B. bei sehr hohen Bodenpreisen erheblich beeinflussen kann. Gleichzeitig wird dieser Zins benutzt, um den Ertrag (Ertragswert) zu kapitalisieren.

Empfehlungen des IVD zu Liegenschaftszinssätzen

Das Fachreferat Sachverständige des IVD-Bundesverbandes veröffentlicht seit 2000 die Spanne der Liegenschaftszinssätze, Gesamtnutzungsdauern und Bewirtschaftungskosten, die immer dann eine Orientierungshilfe sind, wenn keine qualifizierteren Daten vorhanden sind bzw. durch die örtlichen Gutachterausschüsse bekannt gegeben werden. Mit aktueller Veröffentlichung orientieren sich Gesamtnutzungsdauern, Restnutzungsdauern und Bewirtschaftungskosten an den Anlagen 1-3 (zu § 12 Abs. 5) ImmoWertV 2021.

Quelle: IVD, Stand 01. Januar 2024

Die Empfehlungen sind nicht aus empirisch abgeleiteten Daten errechnet, sondern stellen aktuelle Erfahrungswerte aus der praktischen Tätigkeit der Mitglieder des Fachreferats sowie weiterer Sachverständige im Immobilienverband Deutschland dar.

Das Bewertungsobjekt ist der Rubrik B3 – Wohn- und Geschäftshaus, 20% bis 80% Gewerbeflächenanteil zuzuordnen.

Der IVD empfiehlt für diese Objekte einen Liegenschaftszinssatz zwischen 4,0% und 7,5%.

Für das Bewertungsobjekt wird mit Blick auf den äußerlich unterdurchschnittlichen Zustand und einem angenommen hoher Modernisierungs- und Sanierungsaufwand nach Rücksprache mit dem zuständigen Gutachterausschuss ein Liegenschaftszinssatz von 4,75% als angemessen erachtet.

8.2.2 Vorläufiger Verfahrenswert (Ertragswert)

Ermittlung des Verfahrenswertes (Ertragswertes)

Jahresrohertrag	1.847 €	22.165 €
Bewirtschaftungskosten		-7.374 €
(nach 6 und Anlage 1 EW-RL)	7.374 €	
Jahresreinertrag		14.791 €
jährl. Reinertragsanteil des Bodens		
(rentierlicher) Bodenwert	94.000 €	-4.465 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen		10.326 €
wirtschaftl. Restnutzungsdauer	15 Jahre	
Liegenschaftszinssatz (LSZ)	4,75%	
Kapitalisierungsfaktor (jährlich nachschüssig)		10,56
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	8	109.043 €
Bodenwert		94.000 €
vorläufiger Verfahrenswert (Ertragswert)		203.043
vorläufiger Verfahrenswert (Ertragswert), gerundet		203.000 €
<i>entspricht ca. 9,16 RoE</i>		

Der vorläufige Verfahrenswert (Ertragswert) wurde mit rd. **203.000 €** ermittelt. Dies entspricht einem Rohertragsfaktor von rd. 9,16 und einem Gebädefaktor von 615 €/ m² Wfl./Nfl.

8.2.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Es sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung noch nicht erfasst sind, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden oder von den marktüblich erzielbaren Erträgen erhebliche abweichende Erträge.

Die Art und die Lage des Bewertungsobjektes wurden innerhalb des Verfahrens berücksichtigt, hier ist keine Anpassung notwendig.

Der Zustand des Bewertungsobjektes wurde innerhalb der Mietansätze und der angesetzten Restnutzungsdauer ausreichend gewürdigt.

Die Stellplätze sind im Bodenwert berücksichtigt. Aufgrund des unterdurchschnittlichen Zustand wird kein weiterer Wertansatz als notwendig erachtet.

Baulast

Die Baulast zugunsten des benachbarten Grundstückes wird als nicht wesentlich wertrelevant beurteilt. Hieraus ergeben sich keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Bewertungsgrundstückes.

Lagergebäude

Das Lagergebäude wurde nicht von innen besichtigt. Äußerlich erscheint der Zustand dem vermuteten Baujahr entsprechend zwar unterdurchschnittlich, jedoch nicht auffällig. Eine mögliche Nutzung zu Lagerzwecken wird vermutet.

Die vorhandene rückwärtige Zufahrt lässt vermuten, dass ein Fahrzeug untergestellt werden kann.

Mit Blick auf o. g. Erläuterungen wird der Wertansatz des Lagergebäudes in freier Schätzung mit einem Ansatz von 25.000 € vorgenommen.

Weitere besondere objektspezifischen Grundstücksmaile sind nicht ersichtlich.

vorläufiger Verfahrenswert (Ertragswert), gerundet		203.000 €
<i>entspricht ca. 9,16 RoE</i>		
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		25.000 €
Baulasten positiver und negativer Art, nicht wesentlich wertrelevant	0 €	
Lagergebäude, Annahme 3 Ebenen, frei geschätzt	25.000 €	
vorläufiger Verfahrenswert (Ertragswert)		228.000 €
Verfahrenswert (Ertragswert), gerundet	rd.	228.000 €

8.2.4 Ertragswertberechnung gesamt

Ermittlung des Verfahrenswertes (Ertragswertes)

Jahresrohertrag	1.847 €	22.165 €
Bewirtschaftungskosten		-7.374 €
(nach 6 und Anlage 1 EW-RL)	7.374 €	
Jahresreinertrag		14.791 €
jährl. Reinertragsanteil des Bodens		
(rentierlicher) Bodenwert	94.000 €	-4.465 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen		10.326 €
wirtschaftl. Restnutzungsdauer	15 Jahre	
Liegenschaftszinssatz (LSZ)	4,75%	
Kapitalisierungsfaktor (jährlich nachschüssig)		10,56
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	8	109.043 €
Bodenwert		94.000 €
vorläufiger Verfahrenswert (Ertragswert)		203.043
vorläufiger Verfahrenswert (Ertragswert), gerundet		203.000 €
<i>entspricht ca. 9,16 RoE</i>		
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		25.000 €
Baulasten positiver und negativer Art, nicht wesentlich wertrelevant	0 €	
Lagergebäude, Annahme 3 Ebenen, frei geschätzt	25.000 €	
vorläufiger Verfahrenswert (Ertragswert)		228.000 €
Verfahrenswert (Ertragswert), gerundet	rd.	228.000 €

Der Verfahrenswert (Ertragswert) wurde nach Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstückswerte mit **228.000 €** ermittelt.

Plausibilisierung

Zur Plausibilisierung der Ergebnisse werden behelfsweise und unterstützend Angebotsdaten der IMV GmbH für Mehrfamilienhäuser im Umkreis von 10 Kilometern des Bewertungsobjektes, Wohn-/ Nutzfläche zwischen 200 m² und 400 m² abgerufen und analysiert.

Seit dem 01.01.2023 standen 58 Angebote zur Verfügung.

Bei den Daten handelt es sich Angebotspreise, diese werden auf dem Immobilienmarkt aktuell nicht immer realisiert. Nach dem Prinzip der Sicherheit wird ein Abschlag von 5% vorgenommen.

58 Angebote	Typ	Wohnfl./ Nfl.	Grundfl.	Baujahr	Angeb.- Preis	x Faktor 0,95	angep. Euro/m ² Wfl.
Minimum	MFH	200	160	1788	173.000	164.350	756
Mittelwert	MFH	245	661	1946	484.444	460.222	1.896
Median	MFH	239	605	1963	489.500	465.025	1.890
Maximum	MFH	400	2299	2020	990.000	940.500	3.919

Bewertungsobjekt	WGH	330	781	1900	203.000 €		615,16
-------------------------	------------	------------	------------	-------------	------------------	--	---------------

Die Wohn-/ Nutzfläche des Bewertungsobjektes liegt zwischen Mittel/ Median und Maximum der Vergleichsobjekte.

Die Grundstücksgröße des Bewertungsobjektes liegt zwischen Mittel/ Median und Maximum der Vergleichsobjekte.

Das Baujahr des Bewertungsobjektes liegt zwischen Minimum und Mittelwert der Vergleichsobjekte.

Der ermittelte vorläufige Verfahrenswert (Ertragswert) liegt leicht oberhalb des Minimums der Vergleichsobjekte.

Der Gebädefaktor des Bewertungsobjektes liegt etwas unterhalb des Minimums der Vergleichsobjekte.

Das Bewertungsobjekt befindet sich dem äußeren Anschein nach beurteilt in modernisierungs- bis sanierungsbedürftigem Zustand. Der ermittelte Verfahrenswert (Ertragswert) – vor Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale - im unteren Bereich der Vergleichsobjektes erscheint daher plausibel.

8.3 Verkehrswert und Zusammenfassung

„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 Grundstückes oder sonstiger Gegenstände oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

§ 194 BauGB

Zusammenfassung

Für die Wertermittlung sind die allgemeine und spezielle Wohnlage nebst Verkehrsanbindung sowie der Zustand des Bewertungsobjektes zu beachten.

Der Verfahrenswert (Ertragswert) des bebauten Grundstückes, Bachstraße 16 in 72351 Geislingen wurde mit **228.000 €** ermittelt.

Die Plausibilitätsbetrachtungen bestätigen das Ergebnis anschaulich.

Hinweis

Es erfolgte keine Innenbesichtigung des Bewertungsobjektes.

Verkehrswert und Ergebnis

Unter Beachtung aller Bewertungsmerkmale wurde der Verkehrswert für das Versteigerungsobjekt:

Bebautes Grundstück, Bachstraße 16 in 72351 Geislingen,

zum Wertermittlungsstichtag 01.07.2024

mit 228.000 €

in Worten: zweihundertachtundzwanzigtausend Euro

Diese Wertermittlung wurde entsprechend der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken ermittelt.

Vorstehendes Gutachten wurde von der Sachverständigen aufgrund eingehender Besichtigung des Objektes und genauer Prüfung der Verhältnisse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Am Ergebnis des Gutachtens hat die Unterzeichnerin kein persönliches Interesse.

Ellwangen, 21.10.2024



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to read 'Heike Uder-Heise'. To the right of the signature is a circular blue stamp or seal. The seal contains the text 'IMMOBILIEN GUTACHTERIN' at the top, 'DIA Consulting AG' in the middle, and 'Heike Uder-Heise' at the bottom. The seal also includes some smaller, less legible text and a central emblem.

Heike Uder-Heise

Zertifizierte Immobiliengutachterin DIAZert (LF) - Zert.-Nr. DIA IB-318, Diplom Sachverständige (DIA) für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke sowie für Mieten und Pachten, Zertifizierungsstelle DIA Consulting AG - DIN EN ISO/IEC 17024

Urheberrechtsschutz, 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.

9. Anlagen

9.1 Baulast Nr. 77

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

9.2 Fotodokumentation

9.2.1 Außenansichten via Bachstraße





9.2.2 Innenhof via Hausspalte









9.2.3 Lagergebäude





9.2.4 Rückwärtiger Bereich via Rosenstraße





9.2.5 Umgebungsansichten Bachstraße



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

9.2.6 Umgehungsansichten Rosenstraße

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

10. Literaturverzeichnis

Fachbücher

KLEIBER: Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 6. Auflage 2010 bis 10. Auflage 2023

TILLMANN; KLEIBER; SEITS: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken (2017), Tabellen, Indizes, Formeln und Normen für die Praxis, 2. Auflage 2017 Bundesanzeiger Verlag

KLEIBER: Wertermittlungsrichtlinien (2016), Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken mit Normalherstellungskosten NHK 2010, 12. Auflage 2016 Bundesanzeiger Verlag

KLEIBER: ImmoWertV (2021), Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken, 13. Auflage 2021 Bundesanzeiger Verlag

KLEIBER: Marktwertermittlung nach ImmoWertV

Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage 2022

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung von 23.09.2004 (BGBl 2004 I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Erbschaftssteuergesetzes vom 24.12.2008 BGBl. I, 3018)

ImmoWertV (2010): Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken, vom 19.05.2010 [BGBl. I S. 639], am 01.07.2010 in Kraft getreten, am 01.01.2022 außer Kraft getreten

ImmoWertV (2021): Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, Bundesgesetzblatt vom 03.11.2021 [BGBl. I S. 3634], am 01.01.2022 in Kraft getreten

ImmoWertA (2023): Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung, vorgelegt vom Bundesministerium für Wohnen, Städteentwicklung und Bauwesen, am 20. September 2023 von der Fachkommission Städtebau zur Kenntnis genommen