



**Brigitte Mann**

Zertifizierte Sachverständige für die Markt- und  
Beleihungswertermittlung aller Immobilienarten  
ZIS Sprengnetter Zert (AI), Zert.-Nr. 0405-006

Amtsgericht Crailsheim

Schloßplatz 1  
74564 Crailsheim

Onolzheimer Hauptstraße 69  
74564 Crailsheim

Telefon: 0 79 51 - 2 52 96  
Telefax: 0 79 51 - 2 76 38  
Internet: [www.gutachten-mann.de](http://www.gutachten-mann.de)  
eMail: [bmi-mann@t-online.de](mailto:bmi-mann@t-online.de)

Datum: 04.08.2025  
GA: 20251443  
Az.: 5 1 K 35/24

## **GUTACHTEN**

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem  
**Einfamilienhaus bebaute Grundstück**  
**in 74572 Blaufelden, Kaiserstraße 8 mit einem abbruchreifen**  
**Nebengebäude (ehem. Scheune/Stall)**



Der **Verkehrswert des bebauten Grundstücks**  
wurde zum Stichtag 22.07.2025 ermittelt mit rund

**130.000 €.**

Dieses Gutachten besteht aus 65 Seiten inklusive Anlagen mit insgesamt 35 Seiten.  
Das Gutachten wurde in einer Ausfertigung erstellt, für meine Unterlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>4</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	4
1.2	Angaben zur Auftraggeberin .....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	4
<b>1.4</b>	<b>Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben der Auftraggeberin / bewertungsrelevante Vorinformationen .....</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>7</b>
2.1	Lage .....	7
2.1.1	Großräumige Lage .....	7
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	7
2.2	Gestalt und Form .....	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	7
2.4	Privatrechtliche Situation .....	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	8
2.5.1	<b>Baulasten</b> und Denkmalschutz .....	8
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	9
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	10
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>11</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	11
3.2	Einfamilienhaus.....	11
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	11
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	12
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	12
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	13
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	13
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	13
3.2.5.2	Wohnbereich .....	13
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	14
3.3	Nebengebäude .....	14
3.4	Außenanlagen.....	14
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>15</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	15
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	15
<b>4.3</b>	<b>Bodenwertermittlung .....</b>	<b>16</b>
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	16
4.4	Sachwertermittlung .....	18
4.4.1	Sachwertberechnung .....	18
4.4.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	19
4.5	Ertragswertermittlung.....	24
<b>4.5.1</b>	<b>Ertragswertberechnung .....</b>	<b>24</b>
4.5.2	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	25
<b>4.6</b>	<b>Verkehrswert .....</b>	<b>28</b>



---

<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>29</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	29
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	29
5.3	Verwendete fachspezifische Software .....	29
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>30</b>
6.1.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	41
6.1.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	41
6.1.3	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	43
6.1.4	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	44
<b>Haftungsausschluss</b>	<b>.....</b>	<b>65</b>



## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus mit angebautem ehemaligen, abrisssreifen, Nebengebäude (Scheune/Stall)
Objektadresse:	Kaiserstraße 8 74572 Blaufelden
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Blaufelden, Blatt 2136, lfd. Nr. 3
Katasterangaben:	Gemarkung Blaufelden, Flurstück 290, Fläche ca. 642 m <sup>2</sup>

### 1.2 Angaben zur Auftraggeberin

Auftraggeber:	Amtsgericht Crailsheim  Schloßplatz 1 74564 Crailsheim Auftrag vom 17.04.2025 (Datum des Auftrags Schreibens) Az. des Amtsgerichts Crailsheim: 5 1 K 35/24
---------------	---

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungsstichtag, Qualitätsstichtag, Tag der Ortsbesichtigung:	22.07.2025
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei größtenteils in Augenschein genommen werden, außer der Zwischendecke und der Dachboden der ehemaligen Scheune/des ehemaligen Stalls
Teilnehmer am Ortstermin:	die Eigentümerin und die Sachverständige Brigitte Mann
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden nachstehende Unterlagen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 30.01.2025</li></ul> Von den Beteiligten: <ul style="list-style-type: none"><li>• Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)</li><li>• Angaben zu Modernisierungsbaujahren (Dachhaut)</li><li>• Mängelbeschreibung</li></ul> Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none"><li>• lizenziertes Kartenmaterial von geoport/ongeo (lizenziert 6 Monate)</li><li>• Berechnung der Bruttogrundfläche und der Wohnflächen</li><li>• Vergleichsmieten aus der eigenen Mietpreissammlung</li><li>• Bodenrichtwert des zuständigen Gutachterausschusses</li></ul>
Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:	Durch die Sachverständige Brigitte Mann wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt: <ul style="list-style-type: none"><li>• Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern;</li></ul>

- Beschaffung der erforderlichen Unterlagen;
- Überprüfen bzw. Durchführen der Aufstellungen bzw. Berechnungen der Bruttogrundfläche und der (Wohn- und) Nutzflächen;
- Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung.

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch die Sachverständige auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

#### 1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben der Auftraggeberin / bewertungsrelevante Vorinformationen

Die Eigentümerin gestattete keine Veröffentlichung der Innenfotos der Räume; lediglich die Fotos der schaffhaften Bereiche dürfen in diesem Gutachten -mit deren Einverständnis- eingefügt werden.

##### Nebengebäude: ehemaliges landwirtschaftliches Nebengebäude (Scheune/Stall):



Die Innenausstattung der ehemaligen Scheune/des ehemaligen Stalls ist zum Tag des Ortstermins am 22.07.2025 stark modernisierungsbedürftig:

z.B.

- gestampfter Boden
- einsturzgefährdende Statik der Holzbauweise
- Leitungen auf Putz
- Risse am Mauerwerk
- Regenrinnen und Regenfallrohre, nicht funktionstüchtiges Dachentwässerungssystem

Beim Ortstermin befindet sich die ehemalige Scheune/ehemaliger Stall, wie vorstehend beschrieben, in einem nicht vermarktungsfähigen Zustand; die Immobilie könnte in diesem Zustand - nach meinem Ermessen - nicht an einen Dritten vermietet werden.

##### Methodische Bewertungsinformationen/bewertungsrelevante Vorüberlegungen

- (1) Die Berechnung der Restnutzungsdauer ergibt "0".
- (2) In diesem Gutachten wird demnach eine Liquidation in rund 5 Jahren unterstellt.
- (3) Gemäß der Vorgabe unter § 8 Abs. 3<sup>1</sup> der ImmoWertV, wird deshalb eine aufgeschobene Liquidation in dieser Wertermittlung unterstellt.

<sup>1</sup> (3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. 3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,



Modell der aufgeschobenen Freilegung (gemäß § 43 Abs.1 u.2):

*Bodenwertermittlung mit nutzungsabhängigem Bodenwert*

+

*Wertvorteil, der sich aus zukünftiger planungsrechtlich zulässiger Nutzung ergibt (über die Dauer bis zur Freilegung abgezinste Differenz aus Bodenwert und Nutzungsdauerabhängigem Bodenwert, boG)*

+

*über die Dauer bis zur Freilegung abgezinste übliche Freilegungskosten (Barwert der geschätzten Liquidationskosten).*

### Baulast:

Ich weise in diesem Zusammenhang ausdrücklich darauf hin, dass eine Baulast besteht, mit dem Inhalt die Wand des Wirtschaftsgebäudes, entlang der nördlichen Grenze zu Grundstück Flurstück 291, zu unterhalten. Insofern könnte der überwiegende Teil des ehemaligen Wirtschaftsgebäudes zwar abgerissen werden – unter Ausnahme dieser nördlichen Gebäudewand-.

Eine Baulast ist eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung, gegenüber der Gemeindeverwaltung; eine Löschung ist nur mit dem Einverständnis der Gemeindeverwaltung möglich.

Es wird demnach unterstellt, dass diese Wand geschätzt einmal jährlich instandgehalten wird. Die Kosten für diese Aufwendungen werden auf rund 50 € im Jahr geschätzt. Die Berücksichtigung erfolgt bei den boG:

### Berechnung des Barwerts einer ewigen Rente (Instandhaltungskosten der Giebelwand)

#### Eingaben:

- jährliche Rentenrate, grob geschätzt  $R = 50,00 \text{ €}$
- Anzahl der Zahlungen pro Jahr  $t = 1$
- jährliche Rentenrate  $R/t = 50,00 \text{ EUR}$
- Zahlungsweise  $= \text{vorschüssig}$
- Kapitalisierungszinssatz  $k = 1,05 \% / \text{Jahr}$

#### Berechnungsformel und Berechnungsgrößen:

$$B_{\infty} = R \times a_{\infty}^{(t)}$$

- Barwertfaktor (jährlich, vorschüssig)  $a_{\infty}^{(t)} = 96,238095$

$$\text{Barwert der ewigen Rente} \quad B_{\infty} = 4.811,90 \text{ €}, \text{ rund } 5.000,00 \text{ €}$$

- 
2. Baumängeln und Bauschäden,
  3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
  4. Bodenverunreinigungen,
  5. Bodenschätzen sowie
  6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.



## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Baden-Württemberg
Kreis:	Schwäbisch Hall
Ort und Einwohnerzahl:	Blaufelden (ca. 5.300 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene (größere) Städte/Orte:</u> Bad Mergentheim, ca. 50 km; Crailsheim, ca. 34 km; Nürnberg, ca. 135 km; Stuttgart, ca. 145 km  <u>Landeshauptstadt:</u> Stuttgart  <u>Bundesstraßen:</u> B 290  <u>Autobahnzufahrt:</u> BAB A 6 ca. 24 km (Kirchberg/J.)  <u>Bahnhof:</u> Blaufelden, in fußläufiger Entfernung  <u>Flughafen:</u> Stuttgart, Nürnberg
demografische Struktur	Anlage 04

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Nahe Stadtmitte; Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in fußläufiger Entfernung vorhanden; Kindergarten, Schulen und Ärzte sind ca. bis 1 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle, Bahn) befinden sich in der Nähe; Verwaltung (Stadtverwaltung) ist in Blaufelden (Hindenburgplatz 4) vorhanden; mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen; offene, ein- bis fünfgeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	normal, durch Straßenverkehr
Topografie:	fast eben; Hoffläche mit Nordwestausrichtung

### 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Grundstücksgröße:</u> ca. 642,00 m <sup>2</sup> ; <u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform
-------------------	---

### 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Straße mit starkem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;



	Gehwege sind beiderseitig vorhanden; öffentliche Parkstreifen nicht ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; privater SAT-Anschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses, jedoch grenznah; tlw. eingefriedet durch Zaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	vermutlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 31.07.2025 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 30.01.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Blaufelden, Blatt 2136, keine wertbeeinflussende Eintragung, außer der Zwangsversteigerungsvermerk.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.
Herrschervermerke:	keine
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Es gibt keine Mietverträge.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis, Seite 169, enthält folgende Eintragungen: Die Eigentümer des Bewertungsobjektes haben am 05.03.1966 durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Bürgermeisteramt die Verpflichtung übernommen, die an deren Grundstücks Flurstück 290 bestehende Brandwand zugunsten des Grundstücks Flurstück 291 dauerhaft zu unterhalten (Wand des Wirtschaftsgebäudes entlang nördlicher Grenze zu Flurstück 291) -in diesem Gutachten mit „Nebengebäude“ bezeichnet-. Die Berücksichtigung dieser Besonderheit erfolgt bei den boG, wie folgt:  Jährliche Rentenrate 50,00 € Zahlungsweise: vorschüssig Kapitalisierungszinssatz 1,05 % Barwertfaktor $B = R \times a = 96,238095$ Barwert der ewigen Rente 4.811,90 € rund 5.000,00 €
---------------------------------------	---



Baulastenverzeichnis von Gemarkung	Blaufelden Blaufelden	Grundstück – Flurstück-Nr.	290
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung		
1	2		
	Die Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 290, Gemarkung Blaufelden, Kaiserstr. 8, 74572 Blaufelden haben am 05.03.1996 durch schriftliche Erklärung vor dem Bürgermeisteramt für sich und ihre Rechtsnachfolger als Baulast gem. § 71 LBO die Verpflichtung übernommen, die an ihrem Grundstück (Flst. Nr. 290) bestehende Brandwand zugunsten des Grundstücks Flst. Nr. 291 dauerhaft zu unterhalten (Wand des Wirtschaftsgebäudes entlang nördlicher Grenze zu Grundstück 291).		

Landratsamt Schwäbisch Hall  
- Außenstelle Crailsheim -

Betreff: Bauontragsverzeichnis 19 96 Nr. 99510650

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nach Auskunft der Stadt Blaufelden nicht.

## 2.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist ein einfacher Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

## 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurde geprüft. Hinsichtlich des Teilausbaus des Dachspitzbereiches weise ich ausdrücklich darauf hin, dass es sich ausschließlich um eine reine Nutzfläche handelt, die nicht zum dauerhaften Wohnen geeignet ist, da weder eine bauordnungsrechtliche Genehmigung noch ein zweiter Rettungsweg vorhanden ist.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt. Es wird dennoch empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu



---

diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

## 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude (Einfamilienhaus) und einer abbruchreifen angebauten ehemaligen Scheune/ehemaliger Stall (Nebengebäude) bebaut, vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung. Auf dem Grundstück befinden sich weder befestigte Stellplätze noch Garagenplätze. Das Objekt ist eigengenutzt.



### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

#### 3.2 Einfamilienhaus

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus; eingeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; mit Anbau eines ehemaligen landwirtschaftlichen Nebengebäudes (Scheune/Stall, Abbruchobjekt)
Baujahr:	ca. 1925 Aussage Eigentümer
Modernisierung:	<b><u>erfolgte ab ca. 1990/1991 überwiegend in nicht fachhandwerklicher Ausführung</u></b> aus diesem Grund wird auf eine Aufzählung/Beschreibung verzichtet ca. 2015: teilweise Erneuerung der Dachhaut
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 188 m <sup>2</sup> ; die Bruttogrundfläche Wohnhaus (BGF) beträgt rd. 427 m <sup>2</sup> die Bruttogrundfläche Nebengebäude (BGF) beträgt rd. 211 m <sup>2</sup>
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor; Aufgrund der Objektart, des Baujahres wird die aktuelle Energieeffizienzklasse sachverständig auf F geschätzt.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Außenansicht:	überwiegend Sichtmauerwerk; Giebelseite Fachwerk überwiegend dem Baujahr entsprechend beziehungsweise erneuerungsbedürftig; fehlender Spritzschutz, mangelhafte



Abdichtung, Mauerfugen brechen tlw. aus

### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

#### Kellergeschoss:

zwei Kellerräume, ein Kellerraum ist über die Scheune zu erreichen, Treppenabgang, Gewölbekeller

#### Erdgeschoss:

Flur, WC, Hauswirtschaftsraum, Wohn- und Essbereich, Küche, Diele

#### Dachgeschoss:

drei Zimmer, Flur, Bad

#### Dachspitz:

nicht ausgebauter Bereich, **reine Nutzfläche** (teilausgebauter Bereich, erreichbar über eine platzsparende Holztreppe)

### 3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau, Fachwerk, erneuerungsbedürftig
Fundamente:	massiv, vermutlich
Keller:	Mauerwerk; Lichtdurchlässe massiv; Ausblühungen
Umfassungswände:	Mauerwerk, Holzfachwerk mit Ausmauerung
Innenwände:	überwiegend vermutlich Mauerwerk, Holzfachwerk mit Ausmauerung/Trockenbauweise
Geschossdecken:	massiv, Holzbalken
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Stein ohne Belag, Zustand dem Baujahr entsprechend  <u>Geschosstreppe:</u> massiv, mit Stufen aus Holz, unterschiedliche Höhen der Stufen; Holzgeländer;  platzsparende Holztreppe;  nicht fachhandwerkliche Ausführung
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt, freie Lüftung; Hauseingang geringfügig vernachlässigt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit einer straßenseitigen Dachgaube, Pfetten aus Holz  <u>Dachform:</u> Krüppelwalmdach  <u>Dacheindeckung:</u> Dachsteine; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech Dämmung laut Aussage des Eigentümers



### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überaltert, tlw. auf Putz verlegt; je Raum ein bis zwei Lichtauslässe; im Bad Deckenbeleuchtung (mehrere); je Raum ein bis zwei Steckdosen; einfache Beleuchtungskörper, Klingelanlage, Starkstromanschluss im Untergeschoss
Heizung:	<b><u>keine Zentralheizung;</u></b> Kachelofen und Pelletofen im Wohnzimmer, tlw. Nachtstromspeicherheizung, laut Angaben der Bewohnerin nicht funktionsfähig, da Nachtstromspeicherheizungen abgeklemmt. Laut Angaben des Eigentümers deckten die Heizmöglichkeiten rund 70 % des Heizbedarfs. Aktuell wird die Heizmöglichkeit mittels elektrischen Wandheizplatten (Infrarot) ergänzt. Da diese Wandheizplatten nicht mit dem Gebäude fest verbunden sind, bleiben diese in dieser Wertermittlung unberücksichtigt.
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Boiler (Elektro)

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbaurzustand

#### 3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu einer Beschreibungseinheit mit der Bezeichnung Wohnbereich zusammengefasst.

#### 3.2.5.2 Wohnbereich

Bodenbeläge:	Laminat; Fliesen, Risse, nicht fachhandwerkliche Ausführung
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit einfachen Tapeten (Raufasertapeten), Fliesen, Fliesenspiegel in der Küche, nicht fachhandwerkliche Ausführung
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit einfachen Holzvertäfelungen, nicht zeitgemäße Holzverkleidungen
Fenster:	Einfachfenster aus Holz/Kunststoff mit Einfachverglasung im Untergeschoss; Kunststofffenster, ca. 1998-2000, freie Lüftung
Türen:	<u>Zimmertüren:</u> einfache Türen, aus Holz, furniert; einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation; <u>WC, Erdgeschoss:</u> 1 WC, 1 Handwaschbecken; einfache Ausstattung und Qualität; weiße Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster



	<u>Bad, Dachgeschoss:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 eingebaute Dusche, 1 WC, 1 Handwaschbecken; nicht fachhandwerkliche Ausführung; defekte Fußbodenheizung; weiße Sanitäröbekte, Entlüftung über Fenster
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel, Besonderheiten:	Risse Ausblühungen keine Zentralheizung vorhanden defekte Fußbodenheizung im Bad Haustüre, Fenster, freie Lüftung Innenausstattung (Wände, Böden, Decken) nicht fachhandwerkliche Ausführung Fassade renovierungsbedürftig (kein Spritzschutz, mangelhafte Abdichtung zu den Außenanlagen) Elektrik nicht auf dem aktuellen Stand der Technik, tlw. fehlende Abschottung Be- und Entwässerungsleitungen, Alter unbekannt; Feuchtigkeitsschäden, Deckenbereich in der Küche, vermutlich mangelhafte Abwasserleitung (Badewanne) Feuchtigkeitsschäden Kehlbalckenbereich, vgl. Foto 14 Deckenbereich im Untergeschoss rieselt Deckenmaterial ab, vgl. Foto 10 Innenausbauarbeiten erfolgten überwiegend in nicht fachhandwerklicher Ausführung
Grundrissgestaltung:	individuell, unterschiedliche Geschosshöhen in den Zimmern, schiefe Wände/Decken
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung, mangelnder Schallschutz, mangelhafter Brandschutz

### 3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Dachgaube
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist schlecht. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

### 3.3 Nebengebäude

ehemalige Scheune/ehemaliger Stall (Abbruchobjekt)  
Innenmaße: rund 15.988 m x rund 13,321 m = 211,37 m<sup>2</sup>  
Statik einsturzgefährdend  
Dachhaut undicht  
defektes Dachentwässerungssystem  
Besonderheiten: vgl. Erläuterungen unter Punkt 1.4, Beachtung der Baulast

### 3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung geschottert, tlw. Einfriedung (Zaun).



## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus und ehemaligem landwirtschaftlichen Nebengebäude (Abrissobjekt) bebaute Grundstück in 74572 Blaufelden, Kaiserstraße 8 zum Wertermittlungstichtag 22.07.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Blaufelden	2136	3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Blaufelden		290	642 m <sup>2</sup>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lage, Merkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

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

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



### 4.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **55,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	774 m <sup>2</sup>

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	22.07.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	642 m <sup>2</sup>

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 22.07.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>55,00 €/m<sup>2</sup></b> E1

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	22.07.2025	× 1,111	E2

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 0,900	E3
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 54,99 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	774	642 m <sup>2</sup>	× 1,000	E4
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			<b>= 54,99 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	<b>54,99 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	×	642 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	=	<b>35.303,58 €</b> <b>rd. <u>35.300,00 €</u></b>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 22.07.2025 insgesamt **35.300,00 €**.

#### 4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

##### E1

Laut Auskunft des Gutachterausschusses, Abfrage [www.boris-bw.de](http://www.boris-bw.de), liegt der Bodenrichtwert zum 01.01.2023 für die Grundstücke in der Region des Bewertungsgebietes (Mischgebiet) bei 55,00 €/m<sup>2</sup>. Dieser Bodenrichtwert ist laut § 16 Abs. 2, 1.-4. und § 24 (2) ImmoWertV21 i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB nicht geeignet, da er hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung nicht hinreichend genau bestimmt ist und seit 2020 nicht angepasst wurde. Die Sachverständige hat den Bodenrichtwert hinsichtlich der relativen Höhe mit vergleichbaren Lagen verglichen und hält den Bodenrichtwert in Höhe von rund 55,00 €/m<sup>2</sup> (erschließungsbeitragsfrei) nach Überprüfung als Ausgangswert für angemessen. Die erforderlichen Anpassungen hinsichtlich der Fläche, der Lage oder der Zeit erfolgen im Anschluss.

**E2**

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt unter Ansatz einer aus vergleichbaren Lagen abgeleiteten geschätzten, durchschnittlichen 3%igen jährlichen Bodenpreissteigerung.

**Ermittlung des Anpassungsfaktors:**

Zugrunde gelegter Index: Festsetzung einer jährlichen Bodenwertdynamik

Wertermittlungsstichtag		22.07.2025	
BRW-Stichtag	-	<u>01.01.2022</u>	
Zeitdifferenz	=	3,55	Jahre
Bodenwertdynamik b	x	<u>3</u>	%/Jahr
insgesamt		11,06	%

**Anpassungsfaktor (Stichtag) = 1,11**

**E3**

Der angegebene Bodenrichtwert gilt für die durchschnittliche Lage in der Bodenrichtwertzone. Das zu bewertende Grundstück liegt in der Ortsmitte; alle Geschäfte in Blaufelden sind fußläufig erreichbar, jedoch ist das Grundstück auch dem regen Ortsdurchfahrtsverkehr ausgesetzt; die straßenseitige Ausrichtung ist zum Südwesten. Nach dem Ermessen der Sachverständigen wird deshalb ein Abschlag in Höhe von 10 % vorgenommen.

**E4**

Es wurden vom zuständigen Gutachterausschuss keine dahingehenden Umrechnungskoeffizienten abgeleitet/veröffentlicht. Eine Anpassung der Grundstücksfläche halte ich nicht für erforderlich, da es marktüblich keine Anhaltspunkte dafür gibt.



#### 4.4 Sachwertermittlung

##### 4.4.1 Sachwertberechnung

<b>Gebäudebezeichnung</b>		Einfamilienhaus
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	782,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Brutto-Grundfläche (BGF) rund	x	427,00 m <sup>2</sup>
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	333.914,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 22.07.2025 (2010 = 100)</b>	x	188,6/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	629.761,80 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	629.761,80 €
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		68 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		13 Jahre
• prozentual		80,88 %
• Faktor	x	0,1912
<b>Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten</b>	=	120.410,46 €
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)</b>	+	4.000,00 €
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	124.410,46 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>124.410,46 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>2.500,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>126.910,46 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>35.300,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>162.210,46 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>1,07</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>173.565,19 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)</b>	-	<b>44.000,00 €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>129.565,19 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>130.000,00 €</b>



#### 4.4.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

##### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

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

##### Herstellungskosten

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

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

##### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,2	0,8			
Dach	15,0 %				1,0	
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		0,8	0,2		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	4,6 %	64,2 %	16,2 %	15,0 %	0,0 %

##### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen, nur beispielhafte Aufzählung und Beschreibung

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden- oder Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzargen



Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	KG, EG, ausgebautes DG

### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestand- danteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	655,00	4,6	30,13
2	725,00	64,2	465,45
3	835,00	16,2	135,27
4	1.005,00	15,0	150,75
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			781,60
gewogener Standard = 2,5			

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

<b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>	=	781,60 €/m <sup>2</sup> BGF
	rd.	782,00 €/m <sup>2</sup> BGF

### Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Eingangstreppe	2.000,00 €
Dachgaube	1.500,00 €



Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung)	
Einbauküche, über 10 Jahre alt, Gebrauchsspuren, ohne Wert	0,00 €
Pelletofen, Zeitwert rund	250,00 €
Kachelofen, ohne Wert	250,00 €
Summe	4.000,00 €

### Baupreisindex

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

### Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

### Baunebenkosten

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

### Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Einfriedungen, rund	1.000,00 €
Hofbefestigung, Schotter	0,00 €
Versorgungs- und Entwässerungsanlagen	1.500,00 €
Summe	2.500,00 €

### Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

### Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Einfamilienhaus

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,5 beträgt demnach rd. 68 Jahre.

### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4



beschriebene Modell angewendet.

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das Aussage Eigentümer ca. 1925 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 2 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten <u>15</u> Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2,0	0,0	B01
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	0,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	0,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0	
Summe		2,0	0,0	

### Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

**B01** Erneuerung der Dachhaut mit Holzfaserplattendämmung, laut Aussage des Eigentümers, ca. 2015

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

In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (68 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1925 = 100 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (68 Jahre – 100 Jahre =) 0 Jahren und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sachwertrichtlinie" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 13 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1970.

### Alterswertminderung

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

### Sachwertfaktor

Der Sachwertfaktor wurde mittels Regressionsanalyse auf der Basis von 406.126 Kaufpreisen abgeleitet, davon 228.370 Kaufpreise für die Objektart Ein- und Zweifamilienhaus. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf der Basis von 337 Kaufpreisen. Marktdaten-Stichtag zum 01.01.2025. Der Sachwertfaktor im Sprengnetter Sachwertfaktor Gesamt- und Referenzsystem in Abhängigkeit von

- der Objektart
- dem Bodenwertniveau
- der Region
- und der Höhe des vorläufigen Sachwerts

adress- und stichtagsbezogen in Höhe von 1,53 ermittelt. Dabei handelt es sich jedoch um durchschnittlich instandgehaltene Immobilien. Das Bewertungsobjekt wurde überwiegend in nicht fachhandwerklicher



Ausführung (in Eigenregie) "instandgehalten", was einer Anpassung der Daten bedarf:

Ausführungen in nicht fachhandwerklicher Ausführung -15 %

erheblicher Instandhaltungsstau -15 %

Berechnung:  $1,53 \times 0,70$  (entspricht -30%) = 1,071.

Die Sachverständige hält den Sachwertfaktor in Höhe von 1,07 für plausibel.

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Da der objektspezifische Sachwertfaktor den aktuellen Markt hinreichend abbildet, halte ich eine zusätzliche Marktanpassung nicht für erforderlich.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-5.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>Reparatur der Entwässerung Badewanne, grob geschätzt -1.000,00 €</li> <li>Durchsicht Dachhaut, Kehlbalckenbereich -1.500,00 €</li> <li>Prüfung der Statik, Nebengebäude, Personenschutz, inkl. Maßnahmen, grob geschätzt -2.500,00 €</li> </ul>	
Weitere Besonderheiten	-39.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>Abriss des Nebengebäudes (ehem. angebaute Scheune/Stall,) ohne nördl. Giebelwand, in rund 5 Jahren, Barwert, grob geschätzt -33.000,00 €</li> <li>Entsorgungsarbeiten inklusive Containerdienst (Scheune) -1.000,00 €</li> <li>Baulast: Barwert der Instandhaltungskosten der Giebelwand, rund -5.000,00 €</li> </ul>	
Summe	-44.000,00 €

### Zinseszinsberechnung (Anfangskapital / Abzinsung)

#### Barwert der Abbruchkosten des Nebengebäudes (ehem. Scheune/Stall)

##### Eingaben:

- Endkapital  $K_n = 35.000,00 \text{ EUR}$
- Zinssatz  $p = 1,05 \%$
- Laufzeit  $n = 5,00 \text{ Jahre}$

##### Berechnungsformel und Berechnungsgrößen:

- Abzinsungsfaktor (mit  $q = 1 + p$ )  $1/q^n = 0,949114$

**Anfangskapital** ( $K_0 = K_n \times 1/q^n$ )

**$K_0 = 33.218,99 \text{ EUR}$**

##### Anmerkungen zur Berechnung

Der Barwert der Abrisskosten für das Nebengebäude, nämlich die ehem. angebaute Scheune/Stall, inklusive Absicherung der Giebelwand dieses Nebengebäudes, wird auf rund 33.000 € geschätzt.



## 4.5 Ertragswertermittlung

### 4.5.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stk.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus		Wohnbereich	188,00		-	0,00	0,00
Summe			188,00	-		0,00	0,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus		Wohnbereich	188,00		6,01	1.130,00	13.560,00
Summe			188,00	-		1.130,00	13.560,00

Es liegt kein Mietvertrag vor. Die Ertragswertermittlung wird deshalb auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>13.560,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (24,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	- <b>3.254,40 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 10.305,60 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 1,05 % von 35.300,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- <b>370,65 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 9.934,95 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,05 % Liegenschaftszinssatz und RND = 13 Jahren Restnutzungsdauer	× <b>12,093</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 120.143,35 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 35.300,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 155.443,35 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>- 0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 155.443,35 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>- 44.000,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>= 111.443,35 €</b>
	<b>rd. 111.000,00 €</b>



## 4.5.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

### Wohn- bzw. Nutzflächen

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

### Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

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

Ertragseinheit		Vergleichsmiete	WF/NF-Korrektur	Grundflächenbesonderheiten	Sonstige Korrekturen	NKM
Nr.	Nutzung/Lage	(€/m <sup>2</sup> )	K0	K1	K2	(€/m <sup>2</sup> )
	Wohnbereich	6,01	1,00	1,00	1,00	6,01

### Bewirtschaftungskosten

Die geschätzten, vom Vermieter zu tragenden, Bewirtschaftungskosten setzen sich aus 1.) ca. 14,00 € (Wohnung) je m<sup>2</sup> und 106,00 € je Garagen-/Stellplatz für Instandhaltungskosten, 2.) ca. 2 % Mietausfallwagnis jeweils jährlich auf die Nettokaltmiete bezogen und 3.) € 429,00 € jährlich Verwaltungskosten pro Mieteinheit (aufgeteilter Objekte), 359,00 € (nicht aufgeteilter Objekte), Stellplatz je 47,00 € zusammen.

1.) Instandhaltungskosten: bei Mietwohngrundstücken ca. 188 m<sup>2</sup> x 14,00 € = 2.632,00 €, bei Bezugsfertigkeit, die mindestens 22 Jahre zurückliegt (siehe ImmoWertA Stand 01.01.2025) Anpassung (100/100).

2.) Mietausfallwagnis: 2 % von der Nettokaltmiete (Rohertrag) 13.560,00 € = 271,20 €

3.) 359,00 € jährlich

Bewirtschaftungskosten gesamt 3.262,20 € = 24,06 %, **rund 24 %**

Die Sachverständige hat diesen Wert überprüft und hält ihn für plausibel.

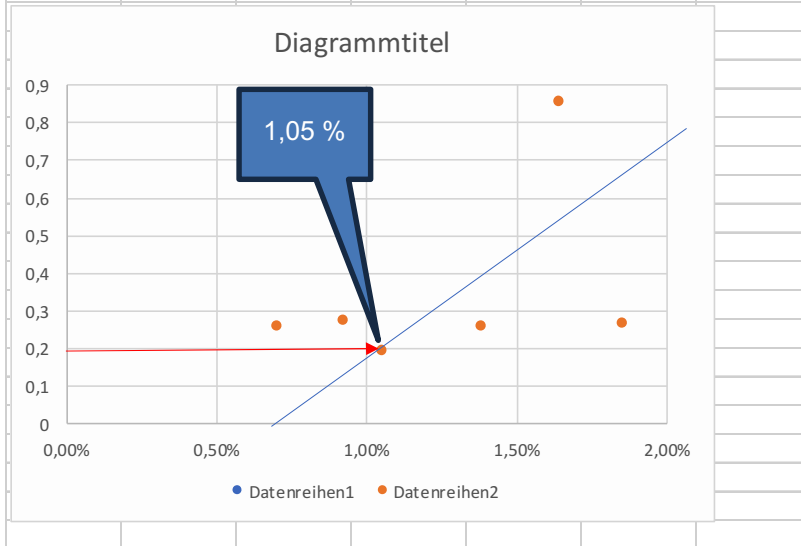
### Liegenschaftszinssatz

Da für die Objektart des Bewertungsobjektes kein geeigneter Liegenschaftszinssatz (weder von dem örtlich zuständigen Gutachterausschuss noch von privaten Institutionen), wird der zur Erzielung eines marktkonformen (d. h. verkehrswertnahen) Ergebnisses benötigte Liegenschaftszinssatz insbesondere auf der Grundlage eigener Untersuchungen des örtlichen Grundstücksmarktes und Ableitungen der Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze

bestimmt und angesetzt.:



Liegenschaftszinssatz	Restnutzungsdauer/GND		
<b>2024</b>	<b>Alterswertminderungsfaktor</b>		
1,85%	0,2647058 CR		
1,64%	0,8533330 LK SHA		
0,70%	0,2575757 LK AN		
1,38%	0,2575757 CR Teilort	ZFH	
0,92%	0,2727272 CR Teilort		
<b>1,05%</b>	<b>0,1912000</b>		



### Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Da der objektspezifische Liegenschaftszinssatz den aktuellen Markt hinreichend abbildet, ist eine zusätzliche Marktanpassung -aus meiner Sicht- nicht erforderlich.

### Gesamtnutzungsdauer

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

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

### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

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

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-5.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>Reparatur der Entwässerung Badewanne, grob geschätzt -1.000,00 €</li> <li>Durchsicht Dachhaut, Kehlbalckenbereich -1.500,00 €</li> </ul>	



• Prüfung der Statik, Nebengebäude, Personenschutz, inkl. Maßnahmen, grob geschätzt	-2.500,00 €	
Weitere Besonderheiten		-39.000,00 €
• Abriss des Nebengebäudes (ehemalige angebauten Scheune/Stall), ohne nördliche Giebelwand, in rund 5 Jahren, Barwert, grob geschätzt	-33.000,00 €	
• Entsorgungsarbeiten inklusive Containerdienst (Scheune)	-1.000,00 €	
• Baulast: Barwert der Instandhaltungskosten, Giebelwand, rund	-5.000,00 €	
Summe		-34.000,00 €

**Zinseszinsberechnung (Anfangskapital / Abzinsung)****Barwert der Abbruchkosten des Nebengebäudes (ehem. Scheune/Stall)****Eingaben:**

- Endkapital  $K_n = 35.000,00 \text{ EUR}$
- Zinssatz  $p = 1,05 \%$
- Laufzeit  $n = 5,00 \text{ Jahre}$

**Berechnungsformel und Berechnungsgrößen:**

- Abzinsungsfaktor (mit  $q = 1 + p$ )  $1/q^n = 0,949114$

**Anfangskapital** ( $K_0 = K_n \times 1/q^n$ ) **$K_0 = 33.218,99 \text{ EUR}$** **Anmerkungen zur Berechnung**

Der Barwert der Abrisskosten für das Nebengebäude (ehem. angebaute Scheune/Stall), inklusive Absicherung der Giebelwand an der nördlichen Grundstücksgrenze dieses Nebengebäudes, wird auf rund 33.000 € geschätzt.

**Berechnung des Barwerts einer ewigen Rente, Baulast: Instandhaltungskosten der Giebelwand****Eingaben:**

- jährliche Rentenrate  $R = 50,00 \text{ EUR}$
- Anzahl der Zahlungen pro Jahr  $t = 1$
- jährliche Rentenrate  $R/t = 50,00 \text{ EUR}$
- Zahlungsweise  $= \text{vorschüssig}$
- Kapitalisierungszinssatz  $k = 1,05 \%$  / Jahr

**Berechnungsformel und Berechnungsgrößen:**

$$B_\infty = R \times a_\infty^{(t)}$$

- Barwertfaktor (jährlich, vorschüssig)

$$a_\infty^{(t)} = 96,238095$$

**Barwert der ewigen Rente**

$$B_\infty = 4.811,90 \text{ € rund } 5.000,00 \text{ €}$$



#### 4.6 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **130.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **111.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus und mit einem abbruchreifen (ehem. landwirtschaftlichen) Nebengebäude bebaute Grundstück in 74572 Blaufelden, Kaiserstraße 8

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Blaufelden	2136	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Blaufelden		290

wird zum Wertermittlungsstichtag 22.07.2025 mit rund

### 130.000 €

**in Worten: einhundertdreißigtausend Euro**

geschätzt.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeugin oder Sachverständige nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Crailsheim, den 4. August 2025



**brigitte mann**

**Zertifizierte Sachverständige**  
für die Markt- und Beleihungswertermittlung  
aller Immobilienarten, ZIS Sprengnetter Zert (AI)

Onolzheimer Hauptstr. 69 Fon (0 79 51) 2 52 96  
74564 Crailsheim Fax (0 79 51) 2 76 38



#### Brigitte Mann

Zertifizierte Sachverständige für die Markt- und Beleihungswertermittlung aller Immobilienarten

ZIS Sprengnetter Zert (AI), gemäß DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI), Zert.-Nr. 0405-006



Geprüfte Fachkompetenz  
Zertifizierte Sachverständige  
ZIS Sprengnetter Zert (AI)



Mitglied im Landesverband  
Baden-Württemberg  
öffentlich bestellter und vereidigter sowie  
qualifizierter Sachverständiger e. V.



## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**-in der jeweils gültigen Fassung-**

**BauGB:** Baugesetzbuch

**BauNVO:** Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch

**ZVG:** Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:** Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

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

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

**EW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

**BRW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

**WertR:** Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

**WoFIV:** Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**WMR:** Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

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

**BetrKV:** Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

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

**LBO:** Landesbauordnung Baden-Württemberg

### 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [7] Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremiums für Immobilienwerte
- [8] [Kleiber (Hrsg.), Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage

### 5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms “Sprengnetter-ProSa Version 36.25.3.0” (Stand Juni 2025) erstellt.



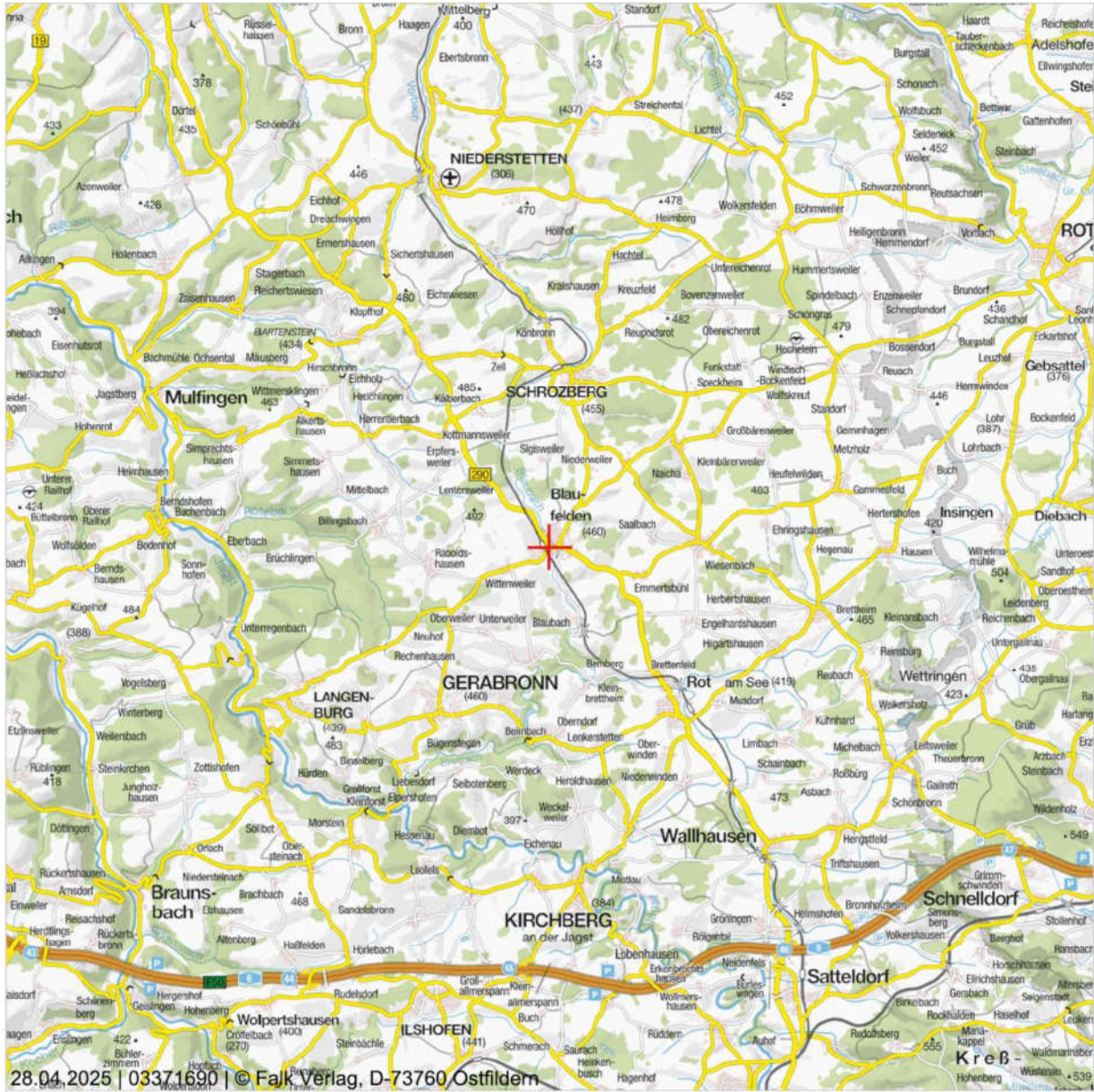
## 6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 01: Auszug aus der topografischen Karte
- Anlage 02: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 03: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 04: Das Sachwert- und das Ertragswertverfahren der Immobilienwertermittlungsverordnung
- Anlage 06: Wohnflächenberechnungen, Bruttogrundflächenberechnungen
- Anlage 07: Grundrisse, Ansichten und Schnitte
- Anlage 08: Fotoübersichtsplan
- Anlage 09: Fotos
- Anlage 10: Haftungsausschluss
- Summe: 35 Seiten**



# Übersichtskarte (Internet unbegrenzt) MairDumont

74572 Blaufelden, Kaiserstr. 8



Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000  
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m



**Übersichtskarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 40 Drucklizenzen. Die Veröffentlichung im Internet ist zeitlich nicht begrenzt.)**

Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte wird im Maßstabsbereich 1:200.000 und 1:800.000 angeboten und darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfaßt die Vervielfältigung von 30-40 Druckexemplaren, sowie für die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte. Zusätzlich gelten folgende Erweiterungen: Die Auszüge dürfen zeitlich unbegrenzt als Rasterbild im Internet (maximal 5 Internet-Domänen) veröffentlicht werden, sofern die Veröffentlichung im direkten Kontext zu einem Immobilien-Exposé oder Immobilien-Gutachten steht. Dies umfasst die Einstellung in Portalen wie ImmobilienScout24 oder in Portalen der Amtsgerichte zur Veröffentlichung von Zwangsversteigerungen von Immobilien. Eine vom Immobilien Thema unabhängige Nutzung ist nicht zulässig.

**Datenquelle**

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

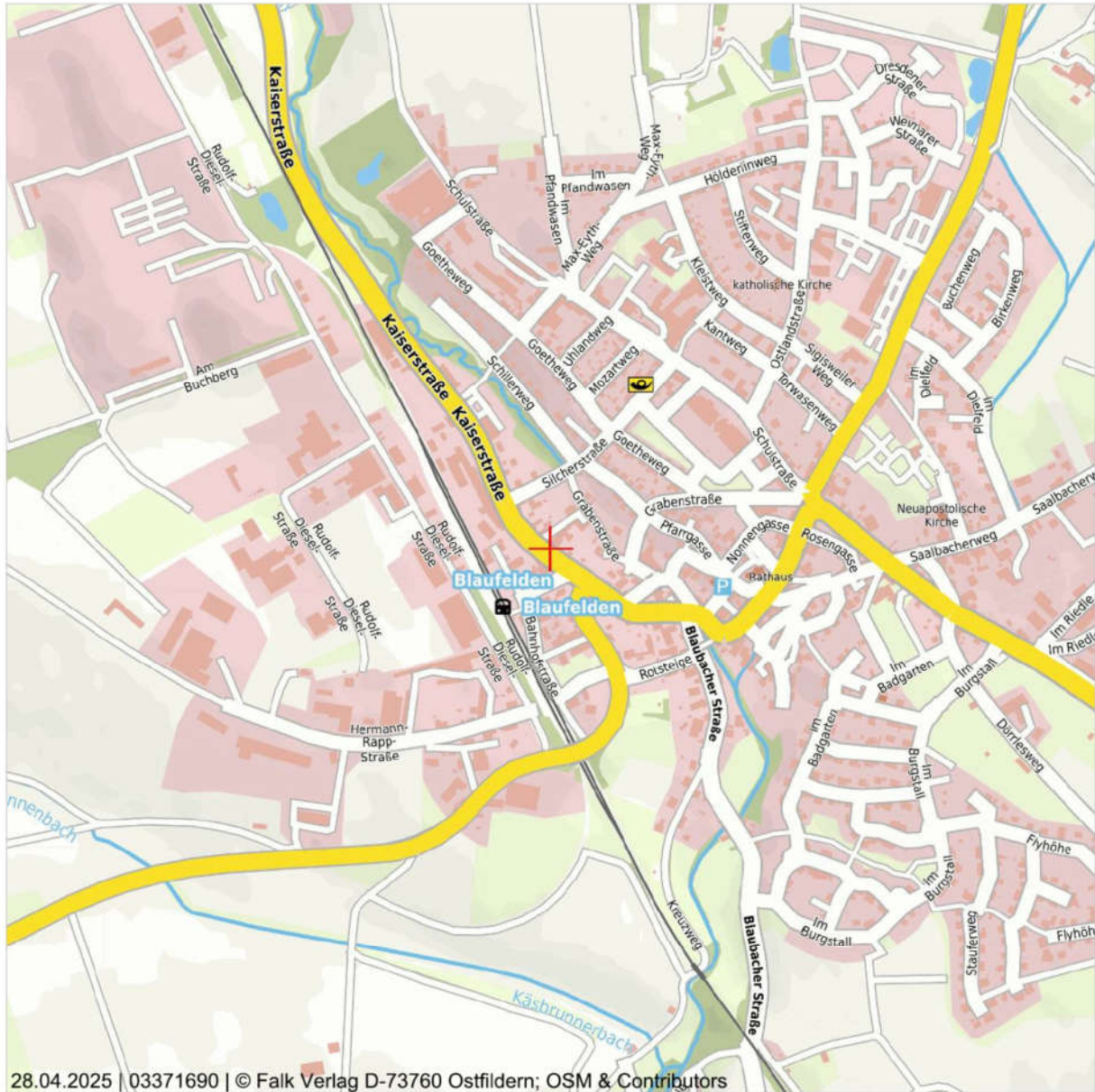


Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03371690 vom 28.04.2025 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de): ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport®



### Stadt-/Straßenkarte Falk

74572 Blaufelden, Kaiserstr. 8



28.04.2025 | 03371690 | © Falk Verlag D-73760 Ostfildern; OSM & Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000  
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



0

1.000 m

**Stadt- & Straßenkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Druckklizenzen.)**

Die Stadt- & Straßenkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Kartengrundlage bildet OpenStreetMap. Die Karte enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

**Datenquelle**

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03371690 vom 28.04.2025 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de): ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025



# Orthophoto/Luftbild Baden-Württemberg

74572 Blaufelden, Kaiserstr. 8



28.04.2025 | 03371690 | © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

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



0



100 m

### Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabsgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage von Befliegungen des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 20 cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Baden-Württemberg vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

### Datenquelle

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet)



Brigitte Mann

Zertifizierte Sachverständige für die Markt- und Beleihungswertermittlung aller Immobilienarten ZIS Sprengnetter Zert (AI)

74564 C:101

# Liegenschaftskarte

# Baden-Württemberg

74572 Blaufelden, Kaiserstr. 8



Anlage 03.02



28.04.2025 | 03371690 | © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

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



### Auszug von Teilmitteln aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)

Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern.

### Datenquelle

Amtliche Karte Baden-Württemberg, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg Stand: April 2025



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03371690 vom 28.04.2025 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de): ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Seite 1



REPORT MIKROMARKT  
MAKROMARKT

Kaiserstr. 8  
74572 Blaufelden

INHALT  
Makromarkt  
Mikromarkt

Bestellung  
03371690 vom 28.04.2025

Ein Standort. Alle Perspektiven.

www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH  
Parsevalstraße 2, 99092 Erfurt  
fon: 0800 6643677  
mail: kundenbetreuung@on-geo.de  
web: www.on-geo.de  
Es gelten die allgemeinen Vertrags- und Geschäftsbedingungen in der aktuellen Form.

Report Makromarkt

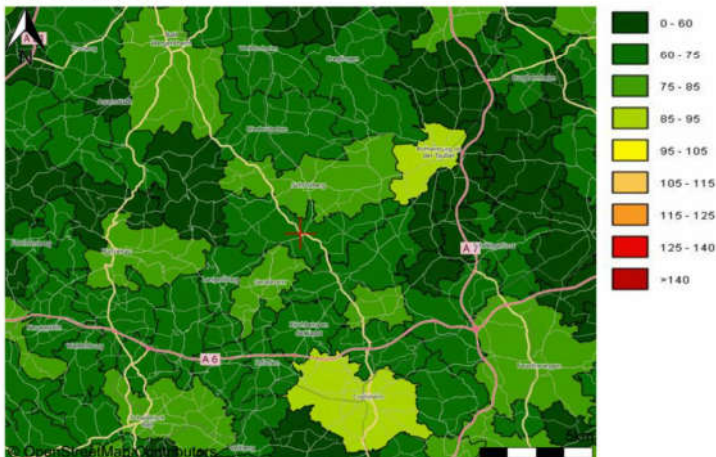
74572 Blaufelden, Kaiserstr. 8



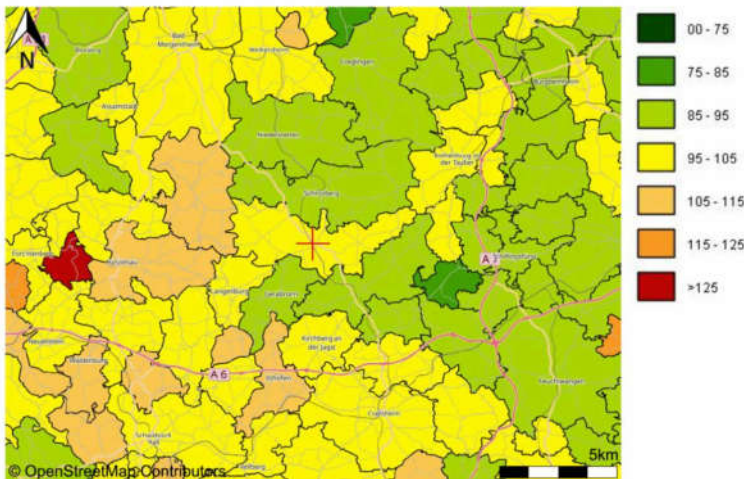
IDENTIFIKATION MAKROMARKT (GEMEINDE-EBENE)

Gemeinde	Blaufelden
Gemeindekennziffer	08127008
Gemeindetyp	Verstädterte Räume - ländliche Kreise, sonstige Gemeinden
Bevölkerungszahl	5.303
Haushalte	2.441
Fläche (km²)	87,80

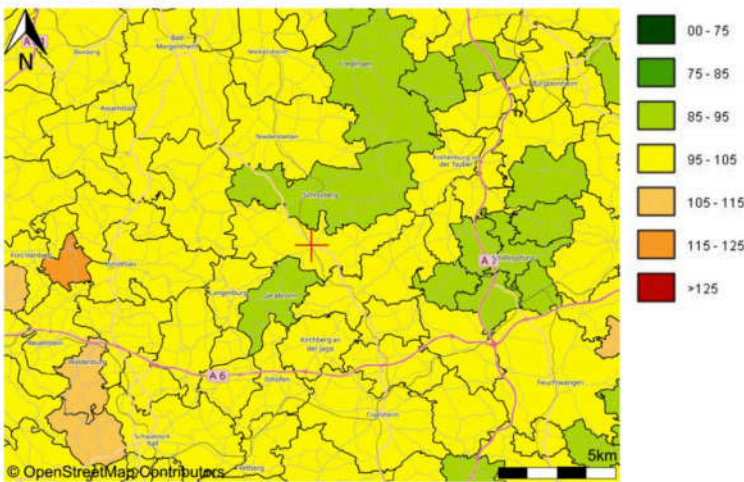
Risiko für Zahlungsausfälle\*



Index Private Kaufkraft



Index einzelhandelsrelevante Kaufkraft



Lage- und Standortdaten<sup>2</sup> Makromarkt   Mikromarkt

**BONITÄT**

Risiko für Zahlungsausfälle (Bezug: BRD = 100)	64	78
--	----	----

**PRIVATE KAUFKRAFT**

Index private Kaufkraft (Bezug: BRD = 100)	108	110
Absolute private Kaufkraft [in Mio. EUR]	150	35
Durchschnittliche private Kaufkraft (pro Einwohner in EUR)	28.429	28.897

**EINZELHANDELSRELEVANTE KAUFKRAFT**

Index einzelhandelsrelevante Kaufkraft (Bezug: BRD = 100)	103	104
Absolute einzelhandelsrelevante Kaufkraft [in Mio. EUR]	36	8
Durchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft (pro Einwohner in EUR)	6.879	6.963

**KAUFKRAFTBINDUNG IM EINZELHANDEL**

Kaufkraftbindungsindex (Bezug: BRD = 100)	65	68
---	----	----

**EINZELHANDELSZENTRALITÄT**

Einzelhandelszentralitätsindex (Bezug: BRD = 100)	77	81
---	----	----

**EINZELHANDELSRELEVANTER UMSATZ**

Einzelhandelsumsatz [in Mio. EUR]	23	5
Einzelhandelsumsatz (pro Person in EUR)	4.444	4.734
Index einzelhandelsrelevanter Umsatz (Bezug: BRD = 100)	80	85

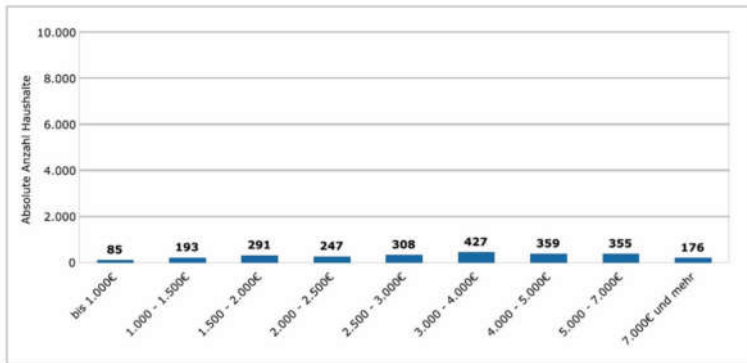
**Soziodemografie und -ökonomie Makromarkt** 2024

**STRUKTUR ERWERBSTÄTIGKEIT**

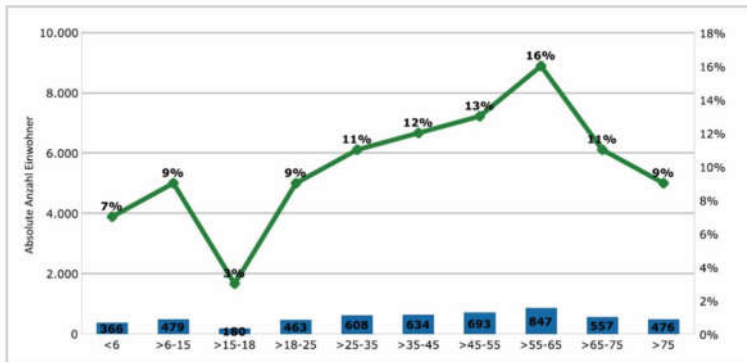
	Anzahl	%
<b>Erwerbstätige insgesamt</b>	2.891	100
Selbstständige und Familienangehörige (Zum Vgl. BRD = 11,5%)	204	7,05
Arbeitnehmer (Zum Vgl. BRD = 88,5%)	2.687	92,95



MONATLICHES NETTOHAUSHALTSEINKOMMEN

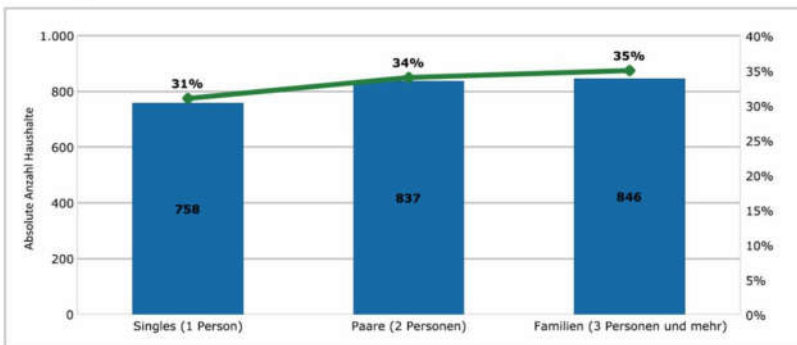


BEVÖLKERUNG NACH ALTERSKLASSEN

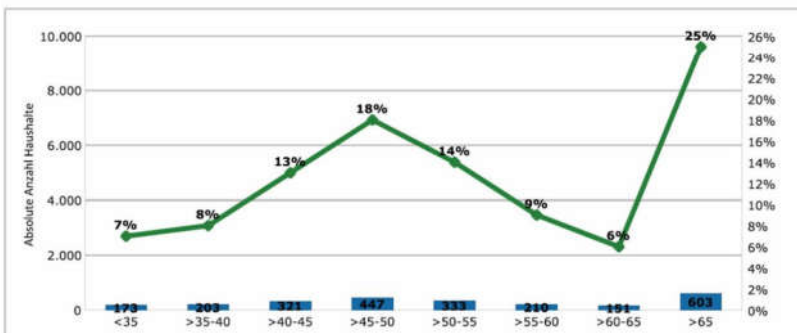


HAUSHALTSSTRUKTUR

Haushaltsgröße



Alter des Haushaltsvorstands



<sup>1</sup>Risiko für Zahlungsausfälle

Der microm Zahlungsindex beschreibt die statistische Wahrscheinlichkeit von Zahlungsausfällen für jedes Haus in Deutschland. Je höher der Index desto größer ist die Wahrscheinlichkeit von Zahlungsausfällen.

<sup>2</sup>Kaufkraft - und Marktdaten auf Gemeindeebene

Die Einzelhandelszentralität ist ein Maß für die Attraktivität einer Stadt oder einer Region als Einkaufsort. Sie beschreibt den Kaufkraftzufluss bzw. -abfluss einer Gemeinde oder einer Region. Ist der POS-Umsatz höher als die Kaufkraft für den Einzelhandel in einer Region, so wird in dieser Region mehr Umsatz im Einzelhandel getätigt als die dort lebende Bevölkerung im Einzelhandel ausgibt. D. h., es kommen z. B. auch die Einwohner des Umlandes in diese Region, um dort einzukaufen. Ist der POS-Umsatz jedoch geringer als die Kaufkraft für den Einzelhandel in einer Region, so wird in dieser Region weniger Umsatz im Einzelhandel getätigt als die dort lebende Bevölkerung im Einzelhandel ausgibt. D. h., die in dieser Region lebende Bevölkerung fährt zum Einkaufen in die benachbarten Städte.

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



Report Mikromarkt

74572 Blaufelden, Kaiserstr. 8



IDENTIFIKATION MIKROMARKT (PLZ8-EBENE<sup>1</sup>)

Mikromarktname	Blaufelden, Zentrum
Gebietseinheit	Postleitzahl Acht- Bereich (PLZ8)
PLZ8-ID	74572005
Fläche (km <sup>2</sup> )	6,12
Bevölkerungszahl	1.227
Haushalte	576
Bevölkerungsdichte (Einwohner / km <sup>2</sup> )	200

IDENTIFIKATION MAKROMARKT (GEMEINDE-EBENE)

Gemeinde	Blaufelden
Gemeindekennziffer	08127008
Gemeindetyp	Verstädterte Räume - ländliche Kreise, sonstige Gemeinden
Ortsgrößenklasse	5.000 bis unter 20.000 Einwohner
Bevölkerungszahl	5.303
Haushalte	2.441
Fläche (km <sup>2</sup> )	87,80
Bevölkerungsdichte (Einwohner / km <sup>2</sup> )	60

SOZIALRAUMBESCHREIBUNG MIKROMARKT

Vorherrschendes Milieu <sup>2</sup>	Konservativ-Etablierte
Vorherrschende Lebensphase <sup>2</sup>	Ältere Mehrpersonenhaushalte
Raumtypologie	Wohnen im ländlichen Raum
Vorherrschender Besatz	Dominanz von Einzelhandel
Wohnumfeldtypologie	Landbevölkerung: Ältere Landbevölkerung
Typische Bebauung	1-2 Familienhäuser in homogen bebautem Straßenabschnitt

ERLÄUTERUNG ZUR SOZIALRAUMBESCHREIBUNG MIKROMARKT

Konservativ-etabliertes Milieu (sozial gehobenes Milieu) - Das klassische Establishment: Verantwortungs- und Erfolgsethik; Exklusivitäts- und Führungsansprüche; Standesbewusstsein, Entrenous-Abgrenzung.

Wohnen im ländlichen Raum in Gemeinden mit geringer Zentralität. Die Bebauung ist geprägt durch Ein- bis Zweifamilienhäuser. Häufig auch mit landwirtschaftlicher und/oder touristischer Nutzung.

Ältere Landbevölkerung - Ältere größere Haushalte in alten Ein- und Zweifamilienhäusern; geringes Einkommens- und Bildungsniveau; dominant in landwirtschaftlichen Berufen; geringes Umzugsvolumen; kommt stark im Westen vor.

LAGE- UND STANDORTDATEN MIKROMARKT

Risiko für Zahlungsausfälle<sup>3</sup>



Index Private Kaufkraft





Index einzelhandelsrelevante Kaufkraft



Lage- und Standortdaten<sup>4</sup> Mikromarkt Makromarkt

BONITÄT

Risiko für Zahlungsausfälle (Bezug: BRD = 100)	78	64
--	----	----

PRIVATE KAUFKRAFT<sup>2</sup>

Index private Kaufkraft (Bezug: BRD = 100)	110	108
Absolute private Kaufkraft [in Mio. EUR]	35	151
Durchschnittliche private Kaufkraft (pro Einwohner in EUR)	28.897	28.429

EINZELHANDELSRELEVANTE KAUFKRAFT

Index einzelhandelsrelevante Kaufkraft (Bezug: BRD = 100)	104	103
Absolute einzelhandelsrelevante Kaufkraft [in Mio. EUR]	8	36
Durchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft (pro Einwohner in EUR)	6.963	6.879

KAUFKRAFTBINDUNG IM EINZELHANDEL

Kaufkraftbindungsindex (Bezug: BRD = 100)	68	65
---	----	----

EINZELHANDELSZENTRALITÄT

Einzelhandelszentralitätsindex (Bezug: BRD = 100)	81	77
---	----	----

EINZELHANDELSRELEVANTER UMSATZ

Einzelhandelsumsatz [in Mio. EUR]	5	24
Einzelhandelsumsatz (pro Person in EUR)	4.734	4.444
Index einzelhandelsrelevanter Umsatz (Bezug: BRD = 100)	85	80

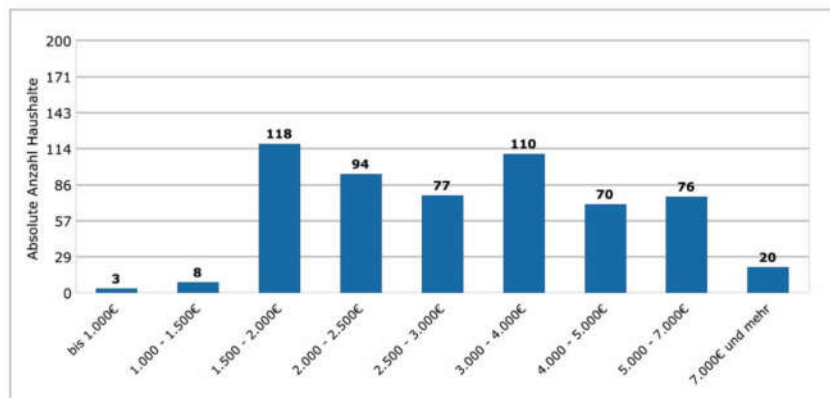
Soziodemografie und -ökonomie Mikromarkt 2024

STRUKTUR ERWERBSTÄTIGKEIT

	Anzahl	%
Erwerbstätige insgesamt	651	100
Selbstständige und Familienangehörige (Zum Vgl. BRD = 11,5%)	47	7,21
Arbeitnehmer (Zum Vgl. BRD = 88,5%)	604	92,79

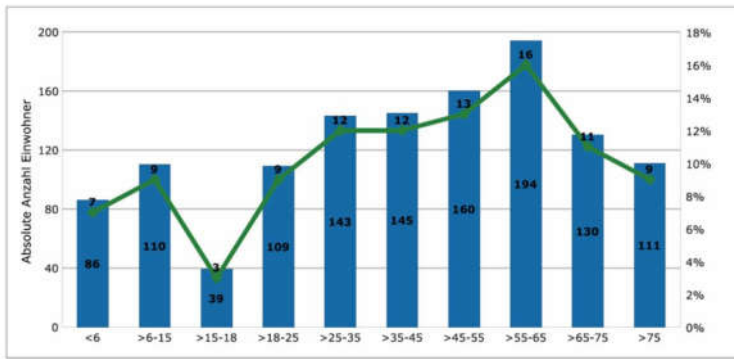
Durchschnittliche Arbeitslosenquote (in %)	2,89
Index Arbeitslosenquote (Bezug: BRD = 100)	50
Index Arbeitslosenquote bezogen auf Alte und Neue Bundesländer (Bezug: alte BL = 100, neue BL = 100)	52
Bewertung Arbeitslosenquote (in Bezug zu BRD)	unterdurchschnittlich

MONATLICHES NETTOHAUSHALTSEINKOMMEN



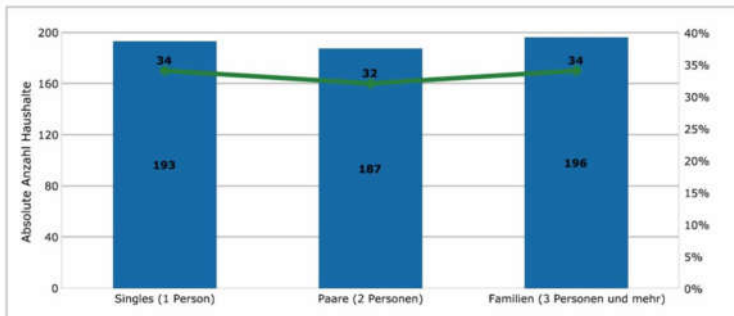


BEVÖLKERUNG NACH ALTERSKLASSEN

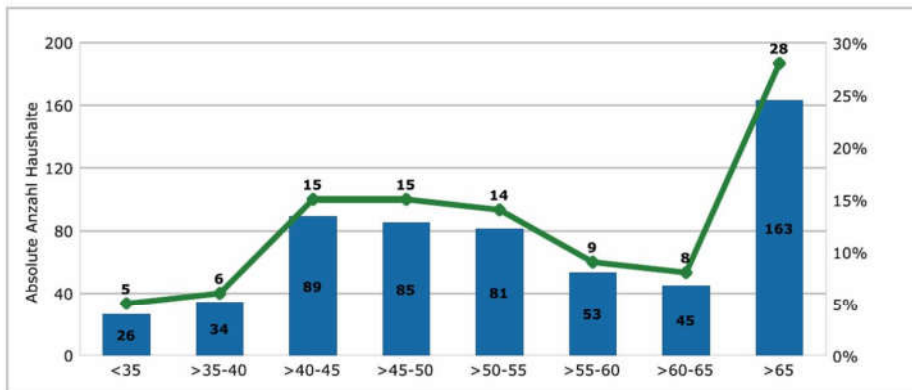


HAUSHALTSSTRUKTUR

Haushaltsgröße



Alter des Haushaltsvorstands



\*Erläuterung zur Postleitzahl Acht (PLZ8)

Der Mikromarkt ist definiert durch eine PLZ8. Die PLZ8 ist eine durch microm definierte feinere Untergliederung aller Postleitzahlen Deutschlands. Insgesamt weist diese homogene Raumbgliederung aktuell 82.768 PLZ8-Gebiete auf. Sie unterteilt eine PLZ in ca. 10 Teilgebiete. Die postleitzahl- und gemeindegliederung stellt eine ideale Grundlage für die Darstellung und Analyse von raumbezogenen Sachverhalten auf einer kleinräumigen Gebietsgliederung dar.

\*Vorherrschendes Milieu und vorherrschende Lebensphase

Zur Berechnung werden zunächst einzeln die Milieuwahrscheinlichkeiten der betrachteten Ebene mit der eines Referenzgebietes verglichen. Da die Milieuwahrscheinlichkeiten räumlich stark variieren wird jede Gemeinde einem der drei siedlungsstrukturellen Regionsgrundtypen\* zugeordnet. Zusammen mit dem Referenzgebiet „Deutschland“ werden insgesamt vier unterschiedliche Referenzgebiete zum Abgleich herangezogen. Das Milieu, das dann im Vergleich zum Referenzgebiet im betrachteten PLZ8 Gebiet den größten Index aufweist, wird als vorherrschendes microm Geo Milieu® ausgewiesen. In der gleichen Weise wird die vorherrschende Lebensphase im PLZ8 Gebiet berechnet.

\*Quelle Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung

\*Risiko für Zahlungsausfälle

Der microm Zahlungsindex beschreibt die statistische Wahrscheinlichkeit von Zahlungsausfällen für jedes Haus in Deutschland. Je höher der Index desto größer ist die Wahrscheinlichkeit von Zahlungsausfällen.

\*Kaufkraft - und Marktdaten auf PLZ8-Ebene

Die private Kaufkraft spiegelt das Haushaltsnettoeinkommen wider. Sie beinhaltet alle Einkünfte aus Arbeit, Kapitalvermögen, Vermietung und Verpachtung nach Abzug von Steuern und Sozialabgaben, jedoch zzgl. Transferleistungen wie Arbeitslosen-, Kindergeld oder Renten. Regelmäßige Zahlungen für z.B. Miete, Strom oder Beiträge für Versicherungen sind nicht abgezogen und demnach noch in der Kaufkraft enthalten. Bei der Einzelhandelsrelevanten Kaufkraft werden nur die Einkommensbestandteile berücksichtigt, die für Ausgaben im Einzelhandel (inklusive Versandhandel) verwendet werden. Die Einzelhandelszentralität ist ein Maß für die Attraktivität einer Stadt oder einer Region als Einkaufsort. Sie gibt Auskunft über den Kaufkraftzu- und abfluss einer Gemeinde oder einer Region. Ist der POS-Umsatz höher als die einzelhandelsrelevante Kaufkraft, so wird mehr Umsatz im Einzelhandel getätigt als die in einer Region/ Stadt lebende Bevölkerung im Einzelhandel ausgibt. D. h. es kommt zu einem Zufluss an Kaufkraft z. B. durch die Umlandbewohner dieser Region/ Stadt. Ist der POS-Umsatz geringer als die einzelhandelsrelevante Kaufkraft, kommt es zu einem Abfluss an Kaufkraft. D. h. die in dieser Region lebende Bevölkerung fährt zum Einkaufen in die benachbarten Städte. Der einzelhandelsrelevante Umsatz (Umsatzkennziffern) ist definiert als der im stationären Einzelhandel erzielte Umsatz zu Endverbraucherpreisen inkl. Bäckereien, Konditoreien, Metzgereien und Umsätze von Factory Outlet Centern, jedoch exkl. Versandhandel, KFZ-Einzelhandel sowie Tankstellen. Somit beinhaltet er alle im örtlichen Einzelhandel getätigten Umsätze. Erfasst werden diese, im Gegensatz zu den Kaufkraftdaten, am Einkaufsort der Konsumenten.

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



## Das Sachwert- und das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung Anlage 05

### 6.1.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

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

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

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

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

### 6.1.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

#### Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudelfläche (m<sup>2</sup>) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

#### Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

#### Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.



## **Baukostenregionalfaktor**

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

## **Gesamtnutzungsdauer**

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

## **Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)**

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

## **Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)**

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

## **Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

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

## **Außenanlagen**

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

## **Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

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

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

## **Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

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

## **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

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



## Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

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

### 6.1.3 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

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

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

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

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

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



#### 6.1.4 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

##### **Rohrertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

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

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

##### **Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)**

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

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

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

##### **Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)**

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

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

##### **Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

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

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

##### **Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)**

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

##### **Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

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

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

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

**Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

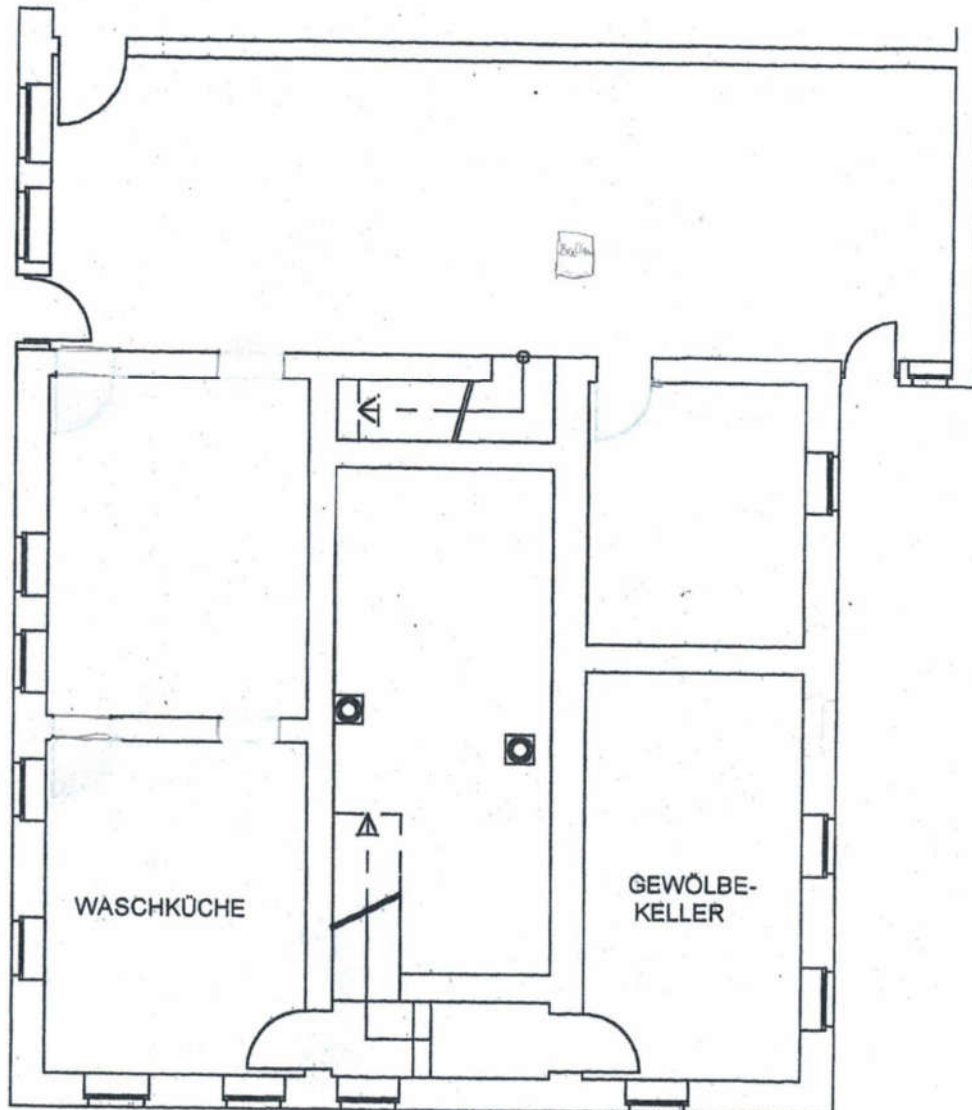
- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

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

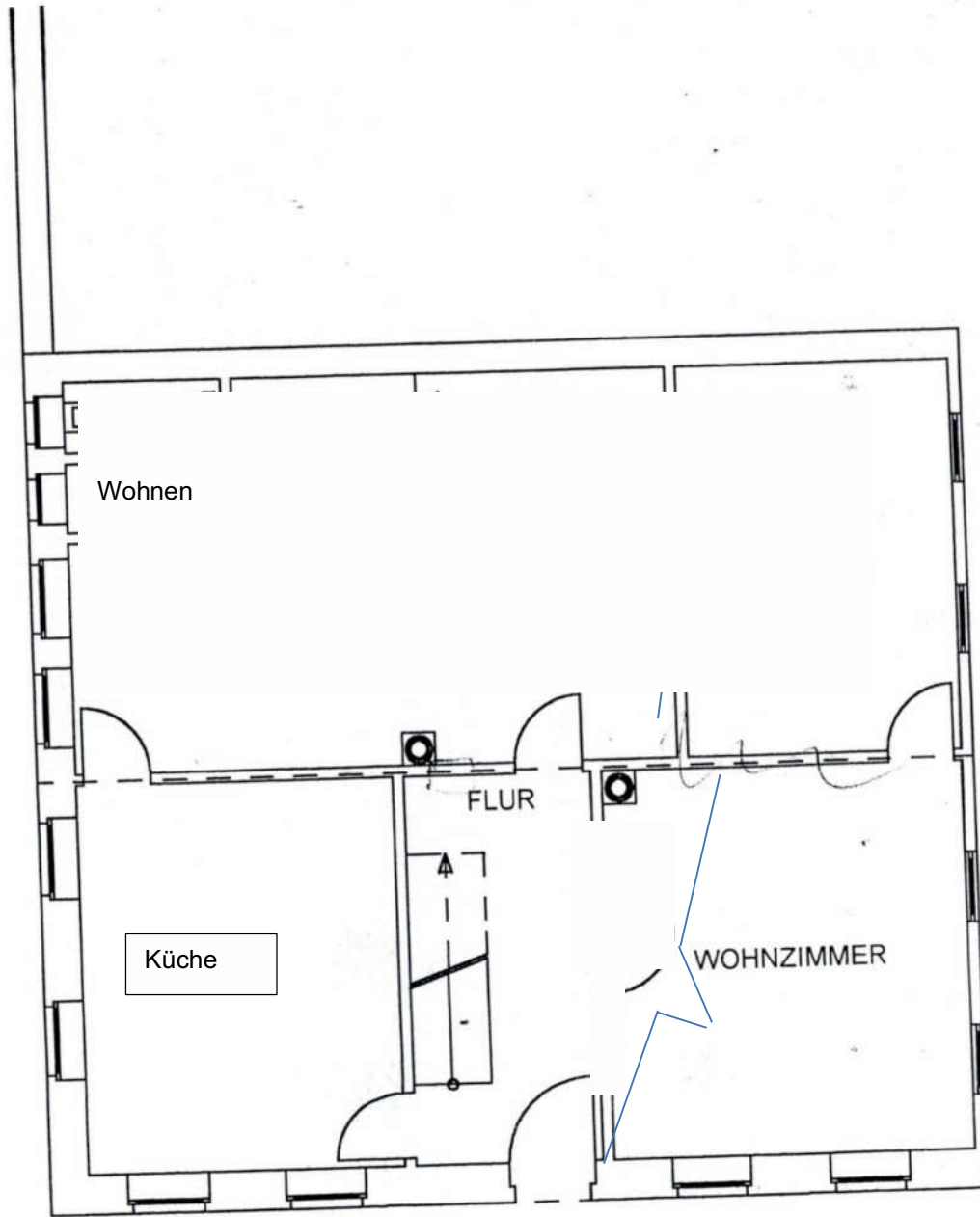


Grundrisse, Ansichten

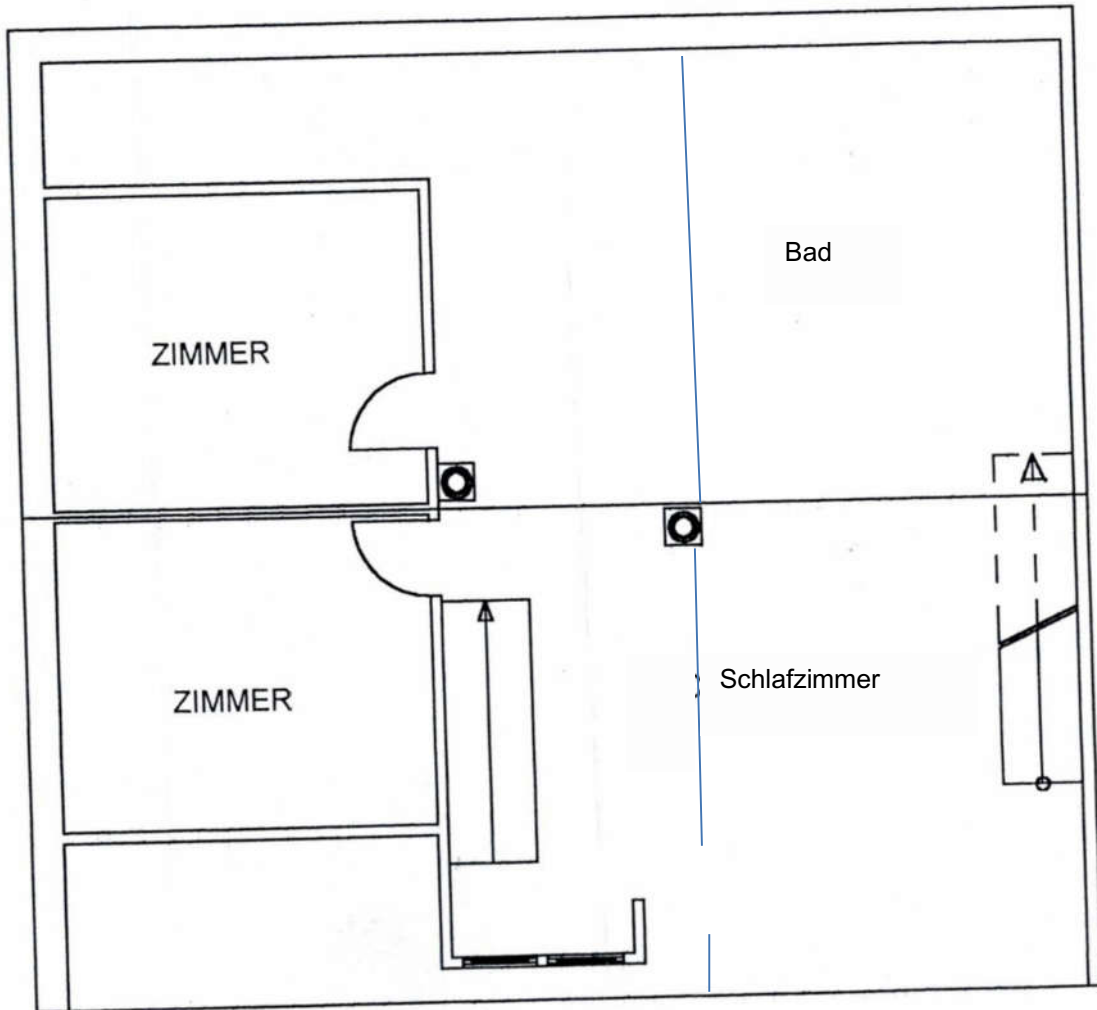
Anlage 06



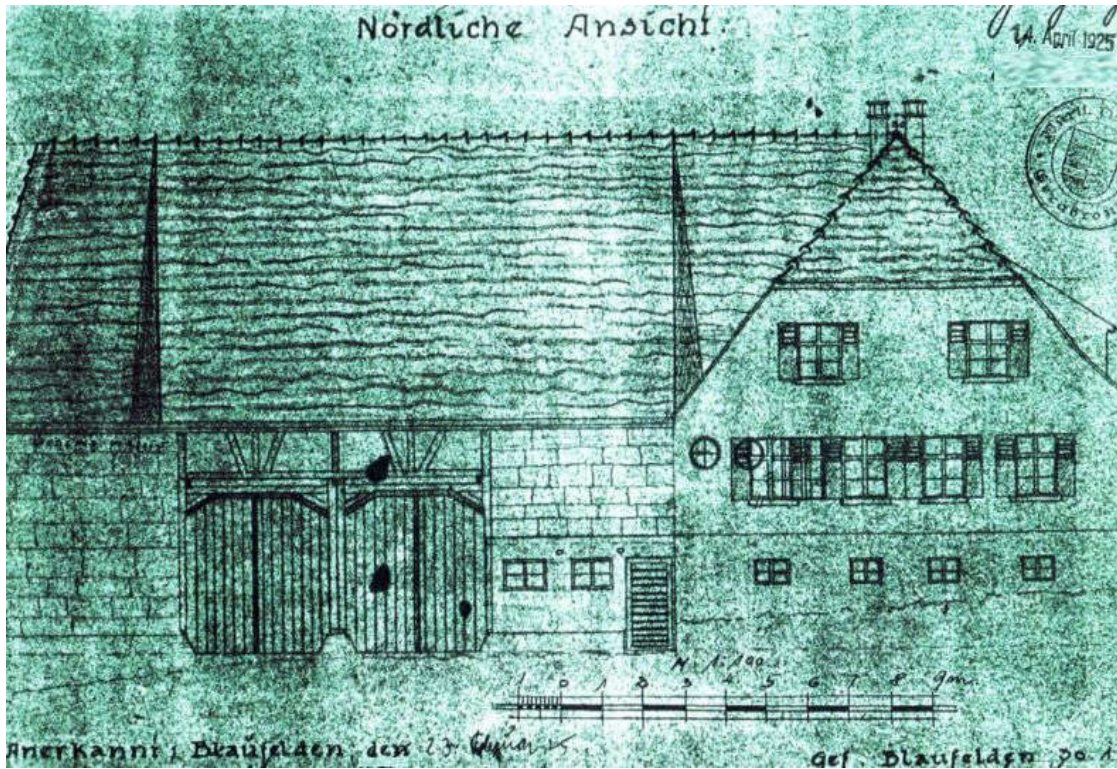
Untergeschoss, Skizze



Erdgeschoss, Skizze



Dachgeschoss, Skizze



**Berechnungen zur Wohnfläche**

gemäß der Wohnflächenverordnung (WoFIV), vom 25.11.2003

nach eigenen Laserdistanzmessungen

wohnwertabhängige Wohnflächenberechnung

Anlage 07

Bereich	Bemerkungen	Länge	Breite	ca. m <sup>2</sup>	Faktor	ca. m <sup>2</sup>
<b>Erdgeschoss</b>						
Windfang		1,690	0,962	1,626	1,00	1,63
		1,756	0,514	0,903	0,50	0,45
WC	ungleiche Geschosshöhe	1,086	1,211	1,315	1,00	1,32
		-0,323	0,225	-0,073	1,00	-0,07
Diele		1,170	0,373	0,436	0,50	0,22
		3,115	1,763	5,492	1,00	5,49
		3,382	1,754	5,932	0,50	2,97
		1,075	0,879	0,945	1,00	0,94
Hauswirtschaftsraum		3,447	2,871	9,896	1,00	9,90
Wohnzimmer		1,785	3,925	7,006	1,00	7,01
		2,239	0,951	2,129	0,50	1,06
		11,280	4,949	55,825	1,00	55,82
		-1,024	0,303	-0,310	1,00	-0,31
		-0,766	0,294	-0,225	1,00	-0,23
	Kamin	-0,820	0,602	-0,494	1,00	-0,49
Küche		4,868	4,110	20,007	1,00	20,01
<b>Summe Erdgeschoss</b>						<b>105,71</b>
<b>Dachgeschoss</b>						
Flur		4,82	2,295	11,062	1,00	11,06
	Treppe	-1,116	3,813	-4,255	1,00	-4,26
		-0,541	0,522	-0,282	1,00	-0,28
		1,651	2,313	3,819	1,00	3,82
Eckzimmer		4,564	4,150	18,941	1,00	18,94
	Schräge	-4,564	0,891	-4,067	0,50	-2,03
Zimmer mitte		4,545	2,490	11,317	1,00	11,32
Zimmer		5,182	2,538	13,152	1,00	13,15
	Kehlbalken	-1,127	1,368	-1,542	1,00	-1,54
Flur		1,286	1,726	2,220	1,00	2,22
Schlafzimmer		3,960	4,859	19,242	1,00	19,24
		-1,625	1,437	-2,335	1,00	-2,34
Bad		4,050	3,650	14,783	1,00	14,78
	Schräge	-0,891	4,050	-3,609	0,50	-1,80
<b>Summe Dachgeschoss</b>						<b>82,28</b>
<i>wohnwertabhängige Gesamtwohnfläche</i>						<i>187,99</i>
<b>wohnwertabhängige Gesamtwohnfläche</b>				<b>geschätzt</b>	<b>rund</b>	<b>188,00</b>

Die ermittelten Angaben basieren auf den Bauzeichnungen und tlw. auf den Berechnungen der Sachverständigen. Sie können (nur) für dieses Gutachten verwendet werden.

Die Berechnungen zur Bruttogrundfläche (BGF) wurden den Bauplänen entnomm

Einheit	Länge/m	Breite/m	Faktor	ca. m <sup>2</sup>
<b>Wohnhaus</b>	<b>inkl. Dämmung ca.</b>			
Untergeschoss	12,170	11,700	1,00	142,39
Erdgeschoss	12,170	11,700	1,00	142,39
Dachgeschoss	12,170	11,700	1,00	142,39
<b>Gesamt BGF</b>				<b>427,17</b>
<b>Gesamt BGF, geschätzt</b>				<b>rund m<sup>2</sup> 427,00</b>

Einheit	Länge/m	Breite/m	Faktor	ca. m <sup>2</sup>
<b>Scheune</b>	<b>inkl. Dämmung ca.</b>			
Erdgeschoss	15,988	13,221	1,00	211,38
<b>Gesamt BGF, geschätzt</b>				<b>rund m<sup>2</sup> 211,00</b>

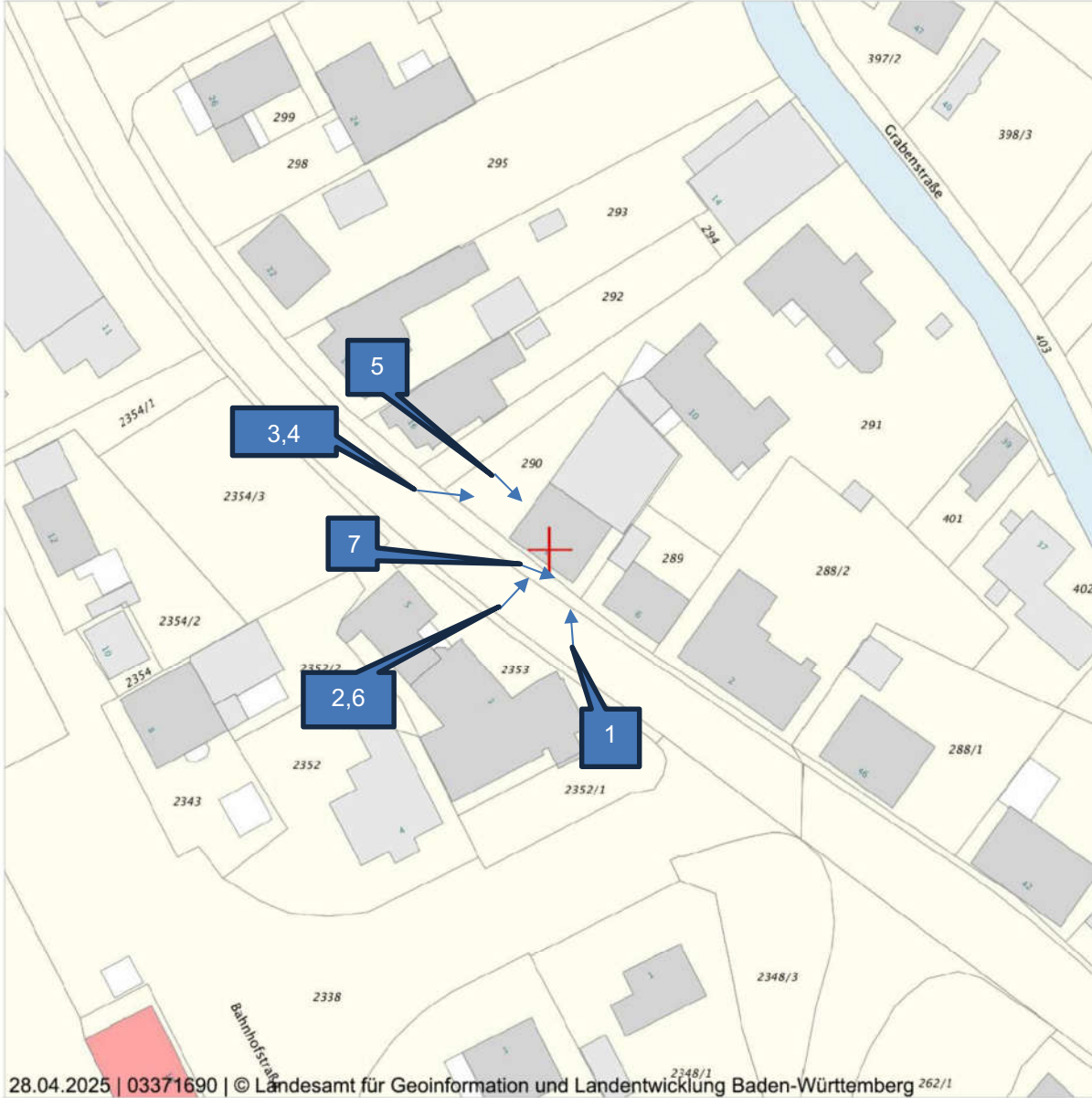
Anmerkung: Die ermittelten Angaben basieren auf den Bauzeichnungen und auf den Berechnungen der Sachverständigen. Sie können (nur) für dieses Gutachten verwendet werden.



# Liegenschaftskarte

# Baden-Württemberg

74572 Blaufelden, Kaiserstr. 8



28.04.2025 | 03371690 | © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg 262/1

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

0 100 m

**Auszug von Teillinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)**  
Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern.

**Datenquelle**  
Amtliche Karte Baden-Württemberg, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg Stand: April 2025



## Anlage 09: Fotos

Seite 1 von 12



Bild 1: Südansicht



Bild 2: Südwestansicht Straßenansicht



## Anlage 09: Fotos

Seite 2 von 12



Bild 3: Westansicht



Bild 4: keine Hofbefestigung



## Anlage 09: Fotos

Seite 3 von 12



Bild 5: Westfassade



Bild 6: Südansicht Hauseingangsbereich

## Anlage 09: Fotos

Seite 4 von 12



Bild 7: mangelhafte Abdichtungsarbeiten, kein Spritzschutz

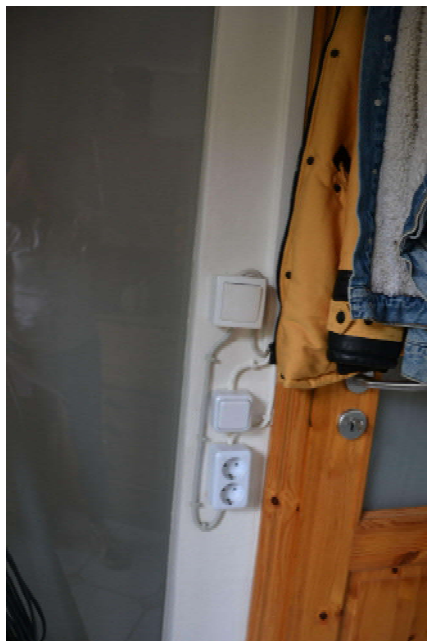


Bild 8: Erdgeschoss Hauswirtschaftsraum, 1. Zimmer rechts, elektr. Leitungen auf Putz

## Anlage 09: Fotos

Seite 5 von 12



Bild 9: Untergeschoss Risse Bodenbelag



Bild 10: Untergeschoss Decke, rieselt Material ab

## Anlage 09: Fotos

Seite 6 von 12



Bild 11: Untergeschoss Ausblühungen (Pfeil)



Bild 12: Untergeschoss mangelhafte Abschottung (Pfeil)

## Anlage 09: Fotos

Seite 7 von 12



Bild 13: Untergeschoss

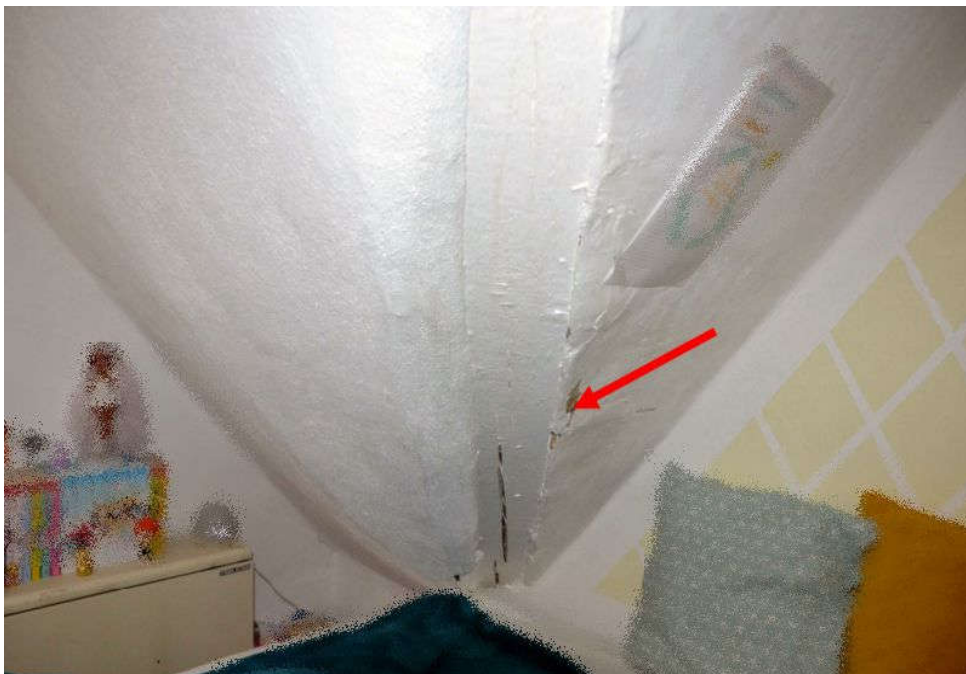


Bild 14: Dachgeschoss Feuchtigkeit, Farbe bröckelt ab (Pfeil)

## Anlage 09: Fotos

Seite 8 von 12



Bild 15: Erdgeschoss Nebengebäude, Standsicherheit gefährdet



Bild 16: Erdgeschoss Nebengebäude, Statik einsturzgefährdet

## Anlage 09: Fotos

Seite 9 von 12



Bild 17: Erdgeschoss Nebengebäude, Statik einsturzgefährdet



Bild 18: Erdgeschoss Nebengebäude

## Anlage 09: Fotos

Seite 10 von 12



Bild 19: Erdgeschoss Nebengebäude



Bild 20: Nebengebäude, defektes Dachentwässerungssystem

## Anlage 09: Fotos

Seite 11 von 12



Bild 21: Dachgeschoss Bad

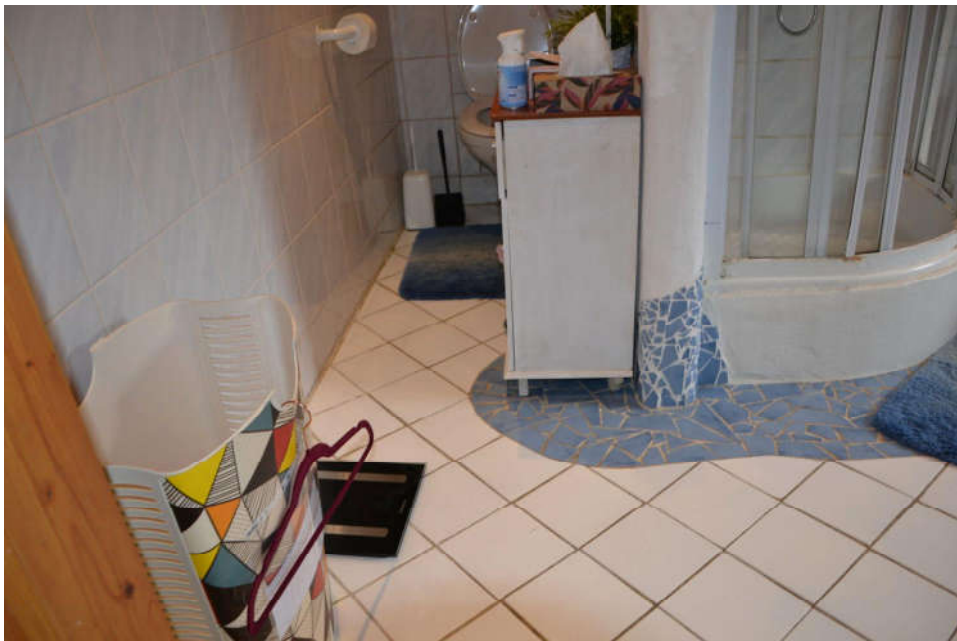


Bild 22: Dachgeschoss Bad, nicht fachhandwerkliche Ausführung, Fliesenverlegearbeiten

## Anlage 09: Fotos

Seite 12 von 12



Bild 23: Dachgeschoss nicht fachhandwerkliche Ausführung der Entwässerung, Badewannenentwässerung nicht funktionsfähig (tropft in die Küche)



Bild 24: Dachgeschoss nicht fachhandwerkliche Ausführung der Verlegearbeiten

**Wertermittlungsergebnisse** (in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)**Anlage 10**Für das **Einfamilienhausgrundstück**  
Flur Flurstücknummer **290**in **Blaufelden, Kaiserstraße 8**  
Wertermittlungsstichtag: **22.07.2025**

<b>Bodenwert</b>					
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m <sup>2</sup> ]	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bodenwert (BW) [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	54,98	642,00	35.300,00
Summe:				642,00	35.300,00

<b>Objektdaten</b>							
Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m <sup>2</sup> ]	BGF [m <sup>2</sup> ]	WF/NF [m <sup>2</sup> ]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Einfamilienhaus		427,00	188,00	1925	68	13

<b>Wesentliche Daten</b>					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Gesamtfläche	13.560,00	3.254,40 € (24,00 %)	1,05	1,07	

<b>Relative Werte</b>	
relativer Bodenwert:	187,77 €/m <sup>2</sup> WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-234,04 €/m <sup>2</sup> WF/NF
<b>relativer Verkehrswert:</b>	<b>691,49 €/m<sup>2</sup> WF/NF</b>
<b>Verkehrswert/Rohertrag:</b>	<b>9,59</b>
<b>Verkehrswert/Reinertrag:</b>	<b>12,61</b>

<b>Ergebnisse</b>	
Ertragswert:	111.000,00 € (86 % vom Sachwert)
Sachwert:	130.000,00 €
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>	<b>130.000,00 €</b>
Wertermittlungsstichtag	22.07.2025

<b>Bemerkungen</b>



## Haftungsausschluss

## Anlage 11

Die Zertifizierte Sachverständige haftet grundsätzlich nicht nur gegenüber ihrem Auftraggeber, sondern auch gegenüber Dritten. Das beauftragte Gutachten ist jedoch nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine darüberhinausgehende Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung der Sachverständigen.

Die Sachverständige haftet für Schäden – gleich aus welchem Rechtsgrund – nur dann, wenn sie oder ihre Erfüllungsgehilfen die Schäden durch ein mangelhaftes Gutachten vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht haben. Alle darüberhinausgehenden Schadenersatzansprüche sind ausgeschlossen. Das gilt auch für Schäden, die bei einer Nachbesserung entstehen.

Als Gewährleistung kann der Auftraggeber zunächst nur kostenlose Nachbesserung des mangelhaften Gutachtens verlangen. Wird nicht innerhalb angemessener Zeit oder angemessen gesetzter Frist nachgebessert, oder schlägt die Nachbesserung fehl, so kann der Auftraggeber Rückgängigmachung des Vertrages (Wandlung) oder Herabsetzung des Honorars (Minderung) verlangen.

Mängel müssen unverzüglich, nach Fertigstellung des Gutachtens durch die Sachverständige, schriftlich angezeigt werden, andernfalls erlischt ein Gewährleistungsanspruch.

Schadenersatzansprüche, die nicht der kurzen Verjährungsfrist des § 638 (BGB) Bürgerlichen Gesetzbuchs unterliegen, verjähren nach 3 Jahren. Die Verjährungsfrist beginnt mit der Übergabe des Gutachtens an den Auftraggeber.

Ungebundene Ausfertigungen von Gutachten sind rechtlich und im Sinne dieser Haftungsvereinbarung nicht gültig. Rechtsverbindliche Ausfertigungen müssen gebunden und unterzeichnet sein.

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

© Brigitte Mann

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