

Kein Original  
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr  
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

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

## Franz Gassner

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



## 89537 Giengen

Marktstraße 62  
Fon: 07322 – 9571837  
Fax: 07322 – 21146  
Mobil: 0160 9474 5847  
Mail: gassner-gutachten@onlinehome.de  
Internet: www.gassner-gutachten.de

Amtsgericht Heidenheim  
Zwangsversteigerungsgericht  
Aktenzeichen 2 K 14/23  
Olgastraße 22  
89518 Heidenheim



Aktenzeichen **14/2024**  
Datum: **22.05.2024**

# GUTACHTEN

über den Verkehrs-/Marktwert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch und § 74a ZVG) für ein bebautes Grundstück nach den nachfolgenden Detaildaten (Wertermittlungsgegenstand):

Grundstück:

Flurstück 4294/9 mit 934 m<sup>2</sup>  
Gemarkung Sontheim/Brenz, Bahnhof 1

Bebauung:

Ehemaliges Bahnhofgebäude / Gaststätte / Wohnungen

Grundbuch:

Amtsgericht Schwäbisch Gmünd / Grundbuchamt  
Grundbuch von Sontheim/Brenz, Blatt 5595, BV Nr. 1

Eigentümer:

Dieses Gutachten enthält 54 Seiten (+ 3 Seiten Literaturverzeichnis) und 5 Anlagen mit 27 Seiten. Es wurde in 2 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen. Darüber hinaus wurde drei PDF-Ausfertigungen auf Datenträger erstellt.

<sup>1</sup> Siehe Erläuterungen unter Ziffer 9.1. und 9.2.

<sup>2</sup> Wie 1



**Inhaltsverzeichnis**

1. Allgemeine Angaben / Gutachtauftrag / Grundlagen ..... 5

2. Weitere Details und Erläuterungen zum Gutachten ..... 6

    2.1. Details zum Auftrag ..... 6

    2.2. Details zum Wertermittlungsgegenstand ..... 6

    2.5. ImmoWertV 2021 / Seit 01.01.2022 / Anwendung Übergangsregelung ..... 6

    2.6. Grundbuch- und Katasterdaten / Baulastenverzeichnis ..... 7

3. Zusammenfassung ..... 8

    3.1. Bewertungsparameter und Bewertungsergebnisse / Plausibilisierung ..... 8

    3.2. Zusammenfassung und Beurteilung ..... 9

    3.3. Abschließende Beurteilung / Marktgängigkeit ..... 9

4. Allgemeine Bedingungen des Gutachtens ..... 10

    4.1. Allgemeine Bedingungen des Gutachtens ..... 10

    4.2. Gegenstand der Wertermittlung nach § 1 ImmoWertV ..... 10

5. Grundstücksbeschreibung ..... 11

    5.1. Allgemeine Beschreibung / Lagemerkmale\* / Makrolage / Mikrolage ..... 11

        5.1.1. Makrolage ..... 11

        5.1.2. Mikrolage ..... 11

    5.2. Städtebauliche Qualität ..... 12

    5.3. Infrastruktur ..... 12

    5.4. Größe, Gestalt und Form / weitere Merkmale nach § 6 (5) ImmoWertV ..... 12

    5.5. Entwicklungszustand nach § 5 ImmoWertV / Erschließungszustand ..... 12

    5.6. Abgabenrechtlicher Zustand nach § 6 (3) ImmoWertV ..... 13

    5.7. Rechtliche Gegebenheiten und Lasten nach § 6 (2) ImmoWertV ..... 13

    5.8. Baurechtliche Festsetzungen nach § 6 (1) ImmoWertV ..... 13

    5.9. Besondere Merkmale nach § 4 (3) ImmoWertV ..... 14

    5.10. Weitere Anmerkungen: ..... 14

6. Gebäudebeschreibung ..... 15

    6.1. Vorbemerkungen ..... 15

    6.2. Ehemaliges Bahnhofsgebäude / umgebaut ein Restaurant (EG) und 2 Wohnungen ..... 15

    6.3. Haustechnik / Heizung / Lüftung / Sanitär- / Elektro-Installation ..... 16

    6.4. Ausführung und Ausstattung Innenbereich ..... 16

    6.5. Dach ..... 19

    6.6. Fassade/Außenbereich ..... 19

    6.7. Schallschutz ..... 19

    6.8. Offensichtliche Wärmebrücken ..... 19

    6.9. Gebäude-Dichtheit ..... 19

    6.10. Transmissions-Wärmeverluste ..... 19

    6.11. Besondere Bauteile ..... 19

    6.12. Nebengebäude/Außenanlagen ..... 20

    6.13. Zustands-Beurteilung ..... 20

    6.14. Energetische Beurteilung ..... 20

7. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG) ..... 22

    7.1. Erläuterungen ..... 22

    7.2. Ermittlung der Wertminderung bzw. Werterhöhung / Vorgehensweise ..... 22

    7.3. Feststellungen Ortstermin ..... 23

    7.4. Erforderliche Maßnahmen / Kosten / Ansatz ..... 24

    7.5. Weitere BoG / Dienstbarkeiten ..... 24

8. Flächen- und Maßangaben / Prüfung Unterlagen ..... 25

    8.1. Grundsätzliches ..... 25

    8.2. Begriffe / Erläuterungen / Berechnungsgrundlagen ..... 25

    8.3. Schaubild zur Brutto-Grundfläche (BGF) aus der Sachwert-Richtlinie ..... 26

    8.4. Ergänzende baurechtliche Berechnungen nach der BauNVO, und den örtlichen  
 Bauvorschriften (Satzungen gem. § 74 LBO / GRZ und GFZ-Ausweis) ..... 27



|         |   |    |
|---------|---|----|
| 8.5.    | Ergänzende baurechtliche Berechnungen nach der Bodenwertrichtlinie - BW-RL (WGFZ-Ausweis) .....   | 27 |
| 8.6.    | Nachtrag zur Maßgeblichkeit der Wohnfläche nach der WoFIV .....   | 27 |
| 8.7.    | Detailberechnung Flächen .....  | 28 |
| 9.      | Verkehrswertermittlung .....  | 29 |
| 9.1.    | Gesetzliche Definition des Verkehrs-/Marktwertes nach BauGB .....   | 29 |
| 9.2.    | Der Verkehrswert nach ZVG .....   | 29 |
| 9.3.    | Wertermittlungsverfahren / Schaubild .....  | 30 |
| 9.4.    | Auswahl Wertermittlungsverfahren / Details / Grundlagen.....  | 31 |
| 9.5.    | Sachwertverfahren.....  | 31 |
| 9.6.    | Ertragswertverfahren .....  | 31 |
| 9.7.    | Vergleichswertverfahren.....  | 31 |
| 9.8.    | Modellkonformität in der Anwendung der Verfahren.....   | 32 |
| 9.9.    | Wahl des Bewertungsverfahrens und ihre Begründung.....  | 32 |
| 10.     | Bodenwertermittlung .....   | 33 |
| 10.1.   | Berechnungsgrundlagen nach der Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV ....   | 33 |
| 10.2.   | Berechnungsgrundlagen nach der Bodenrichtwertrichtlinie - BRW-RL.....   | 33 |
| 10.3.   | Berechnungsgrundlagen nach der Vergleichswertrichtlinie - VW-RL.....  | 33 |
| 10.4.   | Detaillierte Bodenwertermittlung.....   | 34 |
| 10.4.1. | Ausgangsdaten .....   | 34 |
| 10.4.2. | Bodenrichtwerte.....  | 34 |
| 10.4.3. | Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes.....   | 34 |
| 10.4.4. | Umrechnung zur Berücksichtigung abweichender WGFZ .....   | 35 |
| 10.4.5. | Umrechnung zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen.....   | 35 |
| 10.4.6. | Vorläufige Bodenwertermittlung nach Umrechnungen.....   | 36 |
| 10.4.7. | Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (BoG).....   | 36 |
| 10.4.8. | Bodenwertermittlung nach § 16 ImmoWertV / VW-RL Ziffer 9.....   | 36 |
| 11.     | Ertragswertermittlung.....  | 37 |
| 11.1.   | Schaubild / Schema des Ertragswertverfahrens .....  | 37 |
| 11.2.   | Allgemeine Erläuterungen .....  | 38 |
| 11.3.   | Angewandtes Verfahren.....  | 38 |
| 11.4.   | Rohertrag.....  | 39 |
| 11.5.   | Rohertrag Gewerbe-Nutzung .....   | 39 |
| 11.6.   | Rohertrag Wohnwirtschaftliche-Nutzung .....   | 39 |
| 11.7.   | Bewirtschaftungskosten / Reinertrag.....  | 40 |
| 11.8.   | Liegenschaftszinssatz.....  | 41 |
| 11.9.   | Wirtschaftliche Restnutzungsdauer .....   | 42 |
| 11.10.  | Berechnung vorläufiger Ertragswert nach den o.a. Kriterien und Vorgaben .....   | 44 |
| 11.11.  | Ermittlung Ertragswert unter Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale / Ziffer 7 .....  | 44 |
| 12.     | Sachwertermittlung .....  | 45 |
| 12.1.   | Schaubild / Schema des Sachwertverfahrens.....  | 45 |
| 12.2.   | Sachwertermittlung nach der Einführung der "Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts" / Sachwert-Richtlinie (SW-RL) und den Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) ..... | 45 |
| 12.3.   | Erläuterungen zur Sachwertermittlung auf der Grundlage der SW-RL und den NHK 2010 ...   | 46 |
| 12.4.   | Markt Anpassung - Sachwertfaktoren .....  | 46 |
| 12.5.   | Ausgangsparameter / Normalherstellungskosten NHK 2010 / Typenblatt.....   | 47 |
| 12.6.   | Beschreibung Gebäudestandard.....   | 48 |
| 12.7.   | Zuordnung Gebäudestandard zum Objekt nach Ziffer 12.6. ....   | 49 |
| 12.8.   | Korrekturfaktoren für Gebäudeart.....   | 50 |
| 12.9.   | Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer (Anlage 3 SW-RL).....  | 50 |
| 12.10.  | Modellbeschreibung Gutachterausschuss Heidenheim / Marktbericht 2023.....   | 50 |
| 12.11.  | Ansatz Gesamt- und Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung von Modernisierungen nach dem Modell (Anlage 4 SW-RL) analog Ertragswertverfahren .....                       | 51 |
| 12.12.  | Baupreisindex Basis 2015 = 100 zur Anpassung der Kostenkennwerte nach NHK.....  | 51 |
| 12.13.  | Umrechnung Baupreisindex auf Basis 2010 = 100 (Stichtag NHK 2010).....  | 52 |



|        |   |    |
|--------|---|----|
| 12.14. | Sachwertermittlung nach der Sachwertrichtlinie / Vorläufiger Sachwert .....   | 52 |
| 12.15. | Marktanpassung / Sachwertfaktoren / Berechnung marktangepasster Sachwert..... | 53 |
| 12.16. | Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale / Berechnung Sachwert .....   | 53 |
| 13.    | Verkehrs-/Marktwert.....  | 54 |
| 14.    | Verzeichnis der Anlagen.....  | 55 |
| 14.1.  | Fotos / Gutachter beim Ortstermin.....  | 56 |
| 14.2.  | Übersichts-/Ortspläne .....   | 64 |
| 14.3.  | Lageplan .....  | 67 |
| 14.4.  | Grundrisszeichnungen / Schnitte / Flächen .....                               | 69 |
| 14.5.  | Grundbuchauszug .....   | 78 |
| 15.    | Literaturverzeichnis .....  | 83 |

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



# 1. Allgemeine Angaben / Gutachtauftrag / Grundlagen

|   |   |
|---|---|
| Auftraggeber:   | Amtsgericht Heidenheim<br>Zwangsvorsteigerungsgericht AZ 2 K 14/23<br>Olgastraße 22<br>89518 Heidenheim   |
| Eigentümer:   | <div style="border: 1px solid black; height: 40px; width: 100%;"></div>   |
| Auftrag:  | Schreiben des Amtsgerichts vom 26.01.2024<br>Schätzungsanordnung vom 26.01.2024   |
| Auftragsinhalt und Zweck der Gutachtenerstellung:                                     | Schätzung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB und § 74a ZVG zur Vorbereitung des Zwangsversteigerungstermins  |
| Wertermittlungsgrundlagen:  | Baugesetzbuch (BauGB)<br>Wertermittlungsrichtlinien (WertR)<br>Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)<br>Vergleichsrichtlinie (VW-RL)<br>Sachwertrichtlinie (VW-RL)<br>Ertragswertrichtlinie (EW-RL)<br>einschlägige Fachliteratur laut Literaturverzeichnis   |
| Das Gutachten stützt sich auf folgende Unterlagen (Objektbezogene Arbeitsunterlagen): | Fotos, angefertigt beim Ortstermin (Anlage 14.1.)<br>Ortspläne <sup>1</sup> (Anlage 14.2.)<br>Lageplan <sup>2</sup> (Anlage 14.3.)<br>Grundrisspläne / Flächenberechnung <sup>3</sup> (Anlage 14.4.)<br>Bodenrichtwerte GAA <sup>4</sup> Heidenheim / BORIS-BW<br>Sachwertfaktoren GAA <sup>5</sup> Heidenheim<br>Mietspiegel / Gewerbemieten Stadt Aalen<br>Grundbuchauszug <sup>6</sup> (Anlage 14.5.)<br>Energieausweis <sup>7</sup><br>Örtliche Feststellungen Ortstermin am 02.04.2024 |
| Tag der Ortsbesichtigung:   | 02.04.2024 (Innen- und Außenbesichtigung)   |
| Teilnehmer am Ortstermin:   | Schuldner (Ziffer 2 im Versteigerungsbeschluss)<br>Mieter der Gaststätte<br>Herr Franz Gassner (Gutachter)  |

<sup>1</sup> On-geo, lizenziert unter Bestell-Nr. 02689123 vom 21.05.2024

<sup>2</sup> Wie 1

<sup>3</sup> Aus Baugesuchsunterlagen / zur Verfügung gestellt vom Schuldner beim Ortstermin

<sup>4</sup> Gemeinsamer Gutachterausschuss Heidenheim für den Landkreis / Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg

<sup>5</sup> Wie 4

<sup>6</sup> Zur Verfügung gestellt vom Zwangsversteigerungsgericht im Zuge der Auftragserteilung

<sup>7</sup> wie 3



## 2. Weitere Details und Erläuterungen zum Gutachten

### 2.1. Details zum Auftrag

Das Gutachten erstreckt sich auf die Bewertung eines bebauten Wohn- und Gaststättengrundstücks, bebaut mit dem ehemaligen Bahnhofsgebäude, jetzt genutzt als Restaurant (Erdgeschoss) und Wohnungen im OG und DG nach der Detailbezeichnung auf Seite 1. Die Gaststätte ist verpachtet, die Wohnungen stehen leer.

Das Amtsgericht Heidenheim hat mich mit Schreiben vom 26.01.2024 beauftragt, in der oben genannten Zwangsversteigerungssache ein Gutachten zu erstatten. Das Gutachtenthema ist aus dem Beschluss des Vollstreckungsgerichts (Aktenzeichen 2 K 14/23 vom 26.01.2024) ersichtlich. Das Zwangsversteigerungsverfahren wird von einer Grundschuldgläubigerin betrieben.

Der erste Ortstermin (27.03.2024) wurde vom Gutachter anberaumt und die Beteiligten direkt mit Schreiben vom 05.02.2024 geladen. Beim Eigentümer (Ziffer 1 im Versteigerungsbeschluss) kam das Ladungsschreiben von der Post als unzustellbar zurück. Auf Antrag des Eigentümers (Ziffer 2 im Versteigerungsbeschluss) wurde der Termin einvernehmlich verschoben auf den 02.04.2024

Beim anberaumten Termin waren die auf Seite 5 genannten Personen anwesend. Der Eigentümer sowie der anwesende Mieter der Gaststätte hat dem Gutachter Zutritt zum Gebäude verschafft, Pläne ausgehändigt und gestellte Fragen beantwortet.

Als Wertermittlungsstichtag (§ 3 ImmoWertV)<sup>1</sup> und Qualitätsstichtag (§ 4 ImmoWertV)<sup>2</sup> dient folgender Stichtag:

- 02.04.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

Die Bewertung erfolgt auf der Basis des Zustands zum Bewertungsstichtag ohne Berücksichtigung künftiger Nutzungen und Umbauten.

### 2.2. Details zum Wertermittlungsgegenstand

Bei dem auf dem Grundstück (Flurstück 4294/9) aufstehenden Gebäude handelt es sich um den ehemaligen Bahnhof in Sontheim/Brenz, das im Jahr 2012/2013 nach dem Erwerb durch die derzeitigen Eigentümer grundlegend kernsaniert und umgebaut wurde. Auf dieser Grundlage erfolgte eine Umnutzung vom ehemaligen Bahnhof in ein Restaurant (Erdgeschoss) und 2 Wohnungen im OG und DG. Weitere Details zum Gebäude siehe detaillierte Gebäudebeschreibung unter Ziffer 4.

Das Grundstück ist gelegen in der Ortsmitte der Gemeinde Sontheim/Brenz direkt an der Bahnlinie (Aalen-Ulm). Weitere Details zur Lage siehe Ortspläne und Lageplan Anlage 14.2. und 14.3. sowie in der Grundstücksbeschreibung Ziffer 3.

### 2.5. ImmoWertV 2021 / Seit 01.01.2022 / Anwendung Übergangsregelung

Die ImmoWertV (2021) trat zum 01.01.2022 in Kraft (§ 53 Nr. 1). Im vorliegenden Bewertungsfall wurde die Verordnung noch nicht angewandt, wobei auf die in der Verordnung verankerten „Überleitungsregelungen“ Bezug genommen wird:

<sup>1</sup> Im Normalfall sind der Wertermittlungsstichtag und der Zeitpunkt, der für die Qualifizierung des Grundstückszustands maßgeblich ist (Qualitätsstichtag), identisch. Insbesondere im Zuge bodenordnerischer Maßnahmen können jedoch beide Stichtage auseinanderfallen. Sofern dies der Fall ist, wird darauf besonders hingewiesen.

<sup>2</sup> Wie 1



- § 10 (2): Grundsatz der Modellkonformität
- § 53 Nr. 2: Übergangsregelung zu den Modellansätzen der Gesamt- und Restnutzungsdauer

Nach dieser Regelung wird im vorliegenden Bewertungsfall noch im „alten System“ (ImmoWertV 2010) bewertet, da aufgrund fehlender Modellansätze nach den Modellvorgaben die Wahrung der „Modellkonformität“ nicht gegeben ist.

Weitere Detailangaben hierzu sind dem Wortlaut der Verordnung sowie der einschlägigen Fachliteratur<sup>1</sup> zu entnehmen.

**2.6. Grundbuch- und Katasterdaten / Baulastenverzeichnis**

|                     |   |                         |                      |                      |                |
|---------------------|---|-------------------------|----------------------|----------------------|----------------|
| Grundbuchdaten      |   |                         |                      |                      |                |
| Grundbuchauszug     |   |                         |                      |                      |                |
| Datum               | 25.07.2023  |                         |                      |                      |                |
| Qualität            | unbeglaubigter Grundbuchauszug  |                         |                      |                      |                |
| Grundbuch           | Allgemeines Grundbuch   |                         |                      |                      |                |
| Grundbuchamt        | Amtsgericht Schwäbisch Gmünd  |                         |                      |                      |                |
| Grundbuch von       | Sontheim  |                         |                      |                      |                |
| Band/Blatt          | 5595  |                         |                      |                      |                |
| Bestandsverzeichnis |   |                         |                      |                      |                |
| lfd. Nr.            | Flurkarte   | Flurstück Nr.           | Größe m <sup>2</sup> | Nutzung              | Eigentum       |
| 5595 BV Nr. 1       | NO 0580   | 4294/9                  | 934,00               | Restaurant/Wohnungen | Alleineigentum |
| Erste Abteilung     |   |                         |                      |                      |                |
| Band/Blatt Nr.      | Eigentümer  |                         |                      |                      |                |
| 5595 Abt. I Nr. 1   | Eigentümer werden im Rahmen dieser Bewertung nicht veröffentlicht                     |                         |                      |                      |                |
| Zweite Abteilung    |   |                         |                      |                      |                |
| lfd. Nr.            | Art der Belastung   | Bewertung der Belastung |                      |                      |                |
| 5595 Abt. II Nr. 1  | Beschränkt persönliche Dienstbarkeit DB Stadion & Service (Unterhaltungsrecht)        | siehe BoG               |                      |                      |                |
| 5595 Abt. II Nr. 2  | Beschränkt persönliche Dienstbarkeit DB Netz AG (Immissionsduldungsrecht Bahnverkehr) | siehe BoG               |                      |                      |                |
| 5595 Abt. II Nr. 3  | Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für Flurstück 4294 (Bahn)                     | siehe BoG               |                      |                      |                |
| 5595 Abt. II Nr. 4  | Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht Abwasserleitung) für Flurstück 4294 (Bahn)          | siehe BoG               |                      |                      |                |
| 5595 Abt. II Nr. 5  | Zwangsversteigerungsvermerk   | keine                   |                      |                      |                |
| Dritte Abteilung    |   |                         |                      |                      |                |
| lfd. Nr.            | Art der Belastung   |                         |                      |                      |                |
|                     | nicht erhoben / nicht bewertungsrelevant  |                         |                      |                      |                |
| Baulasten           |   |                         |                      |                      |                |
|                     | Art der Baulast   | Bewertung der Belastung |                      |                      |                |

<sup>1</sup> Marktwertermittlung nach der ImmoWertV, 9.Auflage 2022, Wolfgang Kleiber, Reguvis



### 3. Zusammenfassung

#### 3.1. Bewertungsparameter und Bewertungsergebnisse / Plausibilisierung

Zusammenfassung der Bewertungsparameter und Bewertungsergebnisse

|   |                  |                                   |   |
|---|------------------|-----------------------------------|---|
| <b>Bewertungs-Gegenstand:</b>           |                  |                                   |   |
|   | Grundstücksgröße | Brutto-Grundfläche m <sup>2</sup> | Wohnfläche/Nutzfläche in m <sup>2</sup>         |
| Wohn- und Gaststättengrundstück         | 934              | 844,27                            | 265,19  |
| ehemalige rBahnhof                      |                  |                                   | 270,92  |
| <b>Wertermittlungsstichtag:</b>         |                  |                                   | 02.04.2024                                      |
| <b>Qualitätsstichtag:</b>               |                  |                                   | 02.04.2024                                      |
| <b>Bodenrichtwert:</b>                  |                  |                                   |   |
|   | Richtwert-Zone   | Bodnerichtwert €/m <sup>2</sup>   | korrigierter 1) Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup> |
| Stichtag 01.01.2023                     |                  | 100,00 €                          | 100,00 €  |
| 1) keine Korrekturen vorgenommen        |                  |                                   |   |
| <b>Zusammenfassung:</b>                 |                  |                                   |   |
|   | Details Ziffer:  | Verfahren:                        | Ergebnisse:                                     |
| Bodenwert                               | 10.4.            | Vergleichswertverfahren           | 100.430,00 €                                    |
| Ertragswert                             | 11.9.            | Ertragswertverfahren              | 841.000,00 €                                    |
| Sachwert                                | 12.15.           | Sachwertverfahren                 | 901.000,00 €                                    |
| Belastungen                             |                  | Dienstbarkeiten Grundbuch         | 10.000,00 €                                     |
| <b>Verkehrswert belastet</b>            |                  |                                   |   |
|   | § 194 BauGB      | <b>Ertragswert</b>                | <b>831.000,00 €</b>                             |
| <b>Verkehrswert unbelastet</b>          |                  |                                   |   |
|   | § 74a ZVG        | <b>Ertragswert</b>                | <b>841.000,00 €</b>                             |
| <b>Parameter zur Plausibilisierung:</b> |                  |                                   |   |
|   |                  | Detailberechnungen Ziffer:        | Ergebnisse:                                     |
| Rohertrag p.a.                          |                  | 11.4.                             | 48.672,00 €                                     |
| Reinertrag p.a.                         |                  | 11.5.                             | 39.179,00 €                                     |
| <b>Kennzahlen:</b>                      |                  |                                   |   |
| Jahresrohertragsfaktor (1)              |                  |                                   | 17,07   |
| Jahresrohertragsfaktor (2)              |                  | ("Maklerverfahren II")2)          | 18,78   |
| Wohn-/Nutzflächenwert €/m <sup>2</sup>  |                  |                                   | 3133,60 €/m <sup>2</sup>                        |



**3.2. Zusammenfassung und Beurteilung**

In der Summe der wesentlichen Eigenschaften wird die Lage und das Objekt in Bezug auf den regionalen Markt und den zeittypischen Erfordernissen für den Markt:

- Restaurant mit Wohnungen

wie folgt zusammengefasst:

| Zusammenfassung der Lage und das Objekt in Bezug auf den regionalen Markt |   |   |
|---|---|---|
| Kriterium:  | Details:  | Beurteilung:  |
| Makrostandort   | Bundesland / Region / Landkreis                   | gut   |
| Mikrostandort   | Standort / Umfeld / Lage                          | gut / gemischte Bebauung / Lage direkt an der Bahnlinie |
| Grundstückssituation  | Zuschnitt / Baurecht                              | normaler Zuschnitt / Mischgebiet                        |
| Äußere Objektgestaltung   | Architektur / Präsenz / Ansicht                   | baujahrtypisch 1880 / Sanierungs-/Umbaujahr 2012        |
| Innere Objektgestaltung   | Grundriss / Flächeneffizienz                      | zweckmäßig / großzügige Grundrissgestaltung             |
| Flexibilität  | individuelle Nutzbarkeit für Dritte               | Restaurant: eingeschränkt auf Gastronomie               |
| Standard  | baulich / technisch / Ausstattung / Zeitgeschmack | nach Kernsanierung 2012 gut                             |
| Bauzustand  | Allgemeinzustand / Mängel / Rep.-Stau             | gut / befriedigend / geringe Feststellungen             |
| Verkäuflichkeit   | Marktattraktivität / Vermarktungsdauer            | befriedigend / mittlere Vermarktungsdauer               |
| Vermietbarkeit  | Marktattraktivität / Vermarktungsdauer            | befriedigend / mittlere Vermarktungsdauer               |

**3.3. Abschließende Beurteilung / Marktgängigkeit**

Mittelgroßes Grundstück mit aufstehendem Gastronomie- und Wohngebäude in einem Mischgebiet direkt an der Bahnlinie (ehemaliger Bahnhof / kernsaniert) mit guten Verkehrsverbindungen. Die örtliche Infrastruktur ist ausreichend vorhanden. Weitere Einrichtungen sind in der Kreisstadt Heidenheim verfügbar, die über gute Straßen und Bahnverbindungen erreichbar ist. Die Wohnqualität wird durch die Lage direkt an der Bahnlinie beeinträchtigt.

Das Gebäude wurde in 1880 errichtet, und im Jahr 2012 nach dem Erwerb durch die Eigentümer kernsaniert, umgebaut und modernisiert. Im Erdgeschoss wurden Haupt- und Nebenräume für ein Restaurant geschaffen, im 1. OG und DG sind zwei abgeschlossene großzügige Wohnungen untergebracht.

Nach der äußeren Inaugenscheinnahme konnten nur geringe Feststellungen getroffen werden, gleichzeitig können baujahrtypisch energetische Mängel- und Schwachstellen vorausgesetzt werden. Details hierzu siehe Ziffer 7.

Die Ausstattung des Gebäudes nutzungs-spezifisch gut / durchschnittlich und entspricht dem des Renovierungs-Jahres 2012.

**Die Marktgängigkeit und Marktattraktivität sind aufgrund Lage, Größe und Ausstattung eingeschränkt gegeben, und durch die derzeitige Lage am Immobilienmarkt beeinträchtigt. Eine Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum würde eine separate Veräußerung ermöglichen und ggf. die Marktgängigkeit verbessern.**



## 4. Allgemeine Bedingungen des Gutachtens

### 4.1. Allgemeine Bedingungen des Gutachtens

Soweit Feststellungen zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund- und Bodens erfolgten, geschah dies ausschließlich anhand der Ortsbesichtigung, der vorgelegten Unterlagen und Angaben aus gemeindeeigenen Verzeichnissen, soweit diese im Rahmen der Datenerhebungen zu erreichen waren. Eine Prüfung von öffentlich-rechtlichen Bestimmungen, Genehmigungen, Auflagen oder Verfügungen bezüglich des Bestandes und der Nutzung der baulichen Anlagen erfolgte nur insoweit, wie dies für die Wertermittlung hier von Notwendigkeit war. Für die Zustandsfeststellung wurden keine Baustoffe geprüft oder anderweitige Untersuchungen vorgenommen, insbesondere keine Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen oder Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt. Alle Feststellungen des Unterzeichners erfolgten durch entsprechende Inaugenscheinnahme (visuelle Untersuchung). Angaben über nicht sichtbare Bauteile oder Baustoffe beruhen auf Auskünften, die dem Unterzeichner gegeben worden sind bzw. anhand vorgelegter Unterlagen oder Vermutungen. Zerstörerische Untersuchungen wurden nicht vorgenommen.

Nach dem heutigen Stand der Technik konnten visuell keine Bauteile oder Baustoffe erhoben werden, die möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gar gefährden. **Es wird ungeprüft unterstellt, dass solche Bauteile oder Baustoffe im nicht sichtbaren Bereich ebenfalls nicht vorhanden sind.**

Es wird weiter davon ausgegangen, dass keine Kontaminationen des Grund- und Bodens vorliegen; äußere Hinweise auf solche Kontaminationen gab es nicht.

### 4.2. Gegenstand der Wertermittlung nach § 1 ImmoWertV

Gegenstand der Verkehrswertermittlung nach § 1 der ImmoWertV sind i.d.R. das Grundstück\* einschließlich seiner Bestandteile und das Zubehör.

Als Bestandteil (wesentliche-/ unwesentliche Bestandteile, Scheinbestandteile) ist allgemein jeder Teil einer einheitlichen oder zusammengesetzten Sache anzusehen (siehe §§ 93 bis 95 BGB). Zu den wesentlichen Bestandteilen gehören die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen (insbesondere das aufstehende Gebäude). Zu den wesentlichen Bestandteilen eines Gebäudes gehören die zur Herstellung des Gebäudes eingefügten Sachen. Zu den unwesentlichen Bestandteilen gehören solche, die voneinander getrennt werden können, ohne dass sie das andere Teil zerstören oder sein Wesen verändern. Nicht zu den Bestandteilen gehören solche Sachen, die nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Boden verbunden sind.

Zubehör sind bewegliche Sachen, die, ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen (z.B. Einbauschränke / Einbaumöbel / Heizöl u.v.m.).

Grundsätzlich erstreckt sich diese Verkehrswertermittlung nur auf das Grundstück und die Bestandteile. Das Zubehör wird nicht bewertet. Sofern dies aufgrund der Auftragserteilung durch den Auftraggeber trotzdem mit bewertet werden soll, wird darauf separat hingewiesen.

Beim Ortstermin konnte folgendes bewertungsrelevante Zubehör festgestellt werden:

- **Restaurant-spezifische Einbauten (Küche / Theke / Kühlzellen u.a.)**

Die Bewertung dieses Zubehörs dieser Einbauten kann der Gutachter aufgrund seiner Qualifikation nicht bewerten, dies obliegt Spezialisten. Dem Gutachter ist auch nicht bekannt, inwieweit diese Gegenstände im Eigentum der Grundstückseigentümer sind, oder ob sie im Eigentum des Mieters sind.

Der Gutachter hat hierfür einen pauschalen Zuschlag nach seinen Erfahrungswerten angesetzt.



## 5. Grundstücksbeschreibung

Die nachfolgende Grundstücksbeschreibung dokumentiert den Zustand des Grundstücks nach § 4 der ImmoWertV. Dieser Zustand bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks (Grundstücksmerkmale). Zu den Grundstücksmerkmalen nach der ImmoWertV gehören insbesondere der Entwicklungszustand (§ 5), die Art und das Maß der baulichen und sonstigen Nutzung (§ 6 Abs. 2), die wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen (§ 6 Abs. 2), der abgabenrechtliche Zustand (§ 6 Abs. 3), die Lagemerkmale (§ 6 Abs. 4) und die weiteren Merkmale (§ 6 Abs. 5 und 6).

Neben dem Entwicklungszustand (§ 5) ist insbesondere zu berücksichtigen, ob eine anderweitige Nutzung und sonstige Kriterien nach § 4 (3) Nr. 1-6 vorliegen.

### 5.1. Allgemeine Beschreibung / Lagemerkmale\* / Makrolage / Mikrolage

\*Lagemerkmale nach § 6 Abs. 4 ImmoWertV sind insbesondere die Verkehrsanbindung, die Nachbarschaft, die Wohn- und Geschäftslage sowie die Umwelteinflüsse)

#### 5.1.1. Makrolage

|                |                   |
|----------------|-------------------|
| Gemeinde:      | Sontheim/Brenz    |
| Einwohnerzahl: | 5.000             |
| Kreis:         | Heidenheim        |
| Bundesland:    | Baden-Württemberg |

Die Gemeinde Sontheim liegt im östlichen Randbereich des Bundeslandes (Region Ostalb) direkt an der Bundesstraße B 492 (Günzburg / Heidenheim) und direkt an der Bahnlinie Aalen-Ulm (Bahnhof Sontheim). Gleichzeitig ist die Autobahn (A 7 Ulm-Würzburg / Ausfahrt Giengen) nur ca. 10 km entfernt.

Die Anbindung an den ÖPNV ist durch gute Bus- und Bahnverbindungen gegeben.

Die überregionalen Verkehrsanbindungen über Bundesstraßen (B 492) und Autobahn (A 7 Ulm-Würzburg / Ausfahrt Giengen/Herbrechtingen) in alle Richtungen sind als sehr gut zu bezeichnen. Weitere Details siehe Übersichtskarte in Anlage 14.2.

#### 5.1.2. Mikrolage

Das Grundstück liegt im nördlichen Stadtbereich (Wohngbiet „Rotes Feld“). Die wichtigsten infrastrukturellen Einrichtungen (Grundschule, Kindergarten, Einkaufen) sind verfügbar und weitgehend fußläufig erreichbar. Weitere Einrichtungen sind in der Kernstadt Heidenheim verfügbar, hierzu bestehen gute Straßen- und Bahnverbindungen.

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Ortsteil/Gebiet:             | Nördliches Ortsgebiet                                 |
| Detail-Bezeichnung Lage:     | Mischgebiet (MD)                                      |
| Straßenlage:                 | Anliegerstraße zum Bahnhof                            |
| Art der Umgebungsbebauung:   | gemischte Bebauung                                    |
| Funktionale Nachbarschaften: | Beeinträchtigung durch angrenz. Nutzungen             |
| Immissionsbelastungen:       | Bahnverkehr (gesichert durch Dienstbarkeit)           |
| Naherholung/Grünflächen:     | umfangreiches Flächenangebot / hohe Erholungsfunktion |
| Topographische Lage:         | eben  |



## 5.2. Städtebauliche Qualität

|                                |                                       |
|--------------------------------|---------------------------------------|
| Architektonische Qualität:     | Bausubstanz z.T. erneuerungsbedürftig |
| Aufenthaltsqualität:           | befriedigender Gesamteindruck         |
| Grundstücksstruktur im Umfeld: | gewachsene Struktur                   |

## 5.3. Infrastruktur

|                        |                            |                           |                        |
|------------------------|----------------------------|---------------------------|------------------------|
|                        | Öffentliche Infrastruktur: | Soziale Infrastruktur:    | Einkaufsmöglichkeiten: |
| Umfang der Versorgung: | ausreichende Versorgung/   | Grundversorgung gesichert | ausreichend            |

## 5.4. Größe, Gestalt und Form / weitere Merkmale nach § 6 (5) ImmoWertV

|                             |  |                              |                 |
|-----------------------------|--|------------------------------|-----------------|
| Grundstücksgröße:           | 934 m <sup>2</sup>                                     | Beurteilung für Nutzungsart: | üblich          |
| Grundstücksform:            | rechteckige Grundstücksform                            |                              |                 |
| Topographie:                | eben   | Kunstabauten:                | keine nötig     |
| Besonnung:                  | gut  | Nutzbarkeit:                 | mittel          |
| Bodengüte:                  | Bodengüte nicht bekannt                                | Quelle:                      | augenscheinlich |
| Baugrund/Grundwasser:       | keine Grundwasserschäden <sup>1</sup>                  |                              |                 |
| Gründung:                   | normale Gründung <sup>2</sup>                          |                              |                 |
| Altlasten/Kontaminierungen: | keine Altlasten augenscheinlich erkennbar <sup>3</sup> |                              |                 |
| Besonderheiten.             | Liegen nicht vor <sup>4</sup>                          |                              |                 |

## 5.5. Entwicklungszustand nach § 5 ImmoWertV / Erschließungszustand

|                                   |                             |
|-----------------------------------|-----------------------------|
| Entwicklungsstufe nach ImmoWertV: | Baureifes Land nach § 5 (4) |
| Entwicklungsstufe (Details):      | bebautes Grundstück         |
| Art der Bebauung:                 | gemischt genutztes Gebäude  |
| Straßenart:                       | Anliegerstraße              |
| Verkehrsaufkommen:                | Anliegerverkehr             |
| Verkehrsrecht/Beschränkungen:     | Tempobeschränkung 30 km/h   |

<sup>1</sup> Angaben stützen sich auf Angaben im Baugesuch, vom Gutachter nicht nachgeprüft

<sup>2</sup> Wie 1

<sup>3</sup> Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt

<sup>4</sup> Besonderheiten sind Naturschutz, Überschwemmungsgebiete, wassersensible Bereiche u.ä.



Straßenausbau: voll ausgebaut    Fahrbahn:    geteert

Parken: 18 Stellplätze auf dem Grundstück

Anschlüsse/Versorgung: Strom, Wasser, Gas, Telefon, Abwasserkanal

Grenzverhältnisse: einseitige Grenzbebauung

### 5.6. Abgabenrechtlicher Zustand nach § 6 (3) ImmoWertV

Pflicht zur Entrichtung von nichtsteuerlichen Abgaben: erschließungsbeitragsfreies (ebf) Grundstück

Bemerkungen zu erwarteten Abgaben: alle Erschließungsbeiträge gezahlt

### 5.7. Rechtliche Gegebenheiten und Lasten nach § 6 (2) ImmoWertV

Detailangaben siehe Ziffer 2.6.

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abt. III verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen werden. Weitere Nachforschungen und Untersuchungen bezüglich nicht eingetragener Lasten wurden nicht angestellt.

Baulasten: Baulastenverzeichnis wurde nicht eingesehen <sup>1</sup>

### 5.8. Baurechtliche Festsetzungen nach § 6 (1) ImmoWertV

Flächennutzungsplan: M=Gemischte Baufläche    Bebauungsplan: MD=Dorfgebiet

B-Plan vorhanden<sup>2</sup>: kein B-Plan vorhanden    Zulässigkeit nach: § 34 BauGB (einf.B-Plan)

Bodenordnung: nicht einbezogen <sup>3</sup>

Umlegungsverfahren: nicht einbezogen <sup>4</sup>

Denkmalschutz: kein Denkmalschutz <sup>5</sup>

Sanierungsgebiet: kein Sanierungsgebiet <sup>6</sup>

---

<sup>1</sup> Keine Baulasten eingetragen

<sup>3</sup> Angaben beziehen sich auf Recherchen bei den entsprechenden Behörden bzw. den zur Verfügung stehenden Unterlagen

<sup>4</sup> Wie 3

<sup>5</sup> Hierzu wurde explizit von der Gemeinde Sontheim am 06.02.2024 bestätigt, dass weder Bau- noch Bodendenkmalschutz bestehen

<sup>6</sup> Wie 3



### 5.9. Besondere Merkmale nach § 4 (3) ImmoWertV

- |  |      |
|--|------|
| 1. Ist eine anderweitige Nutzung der Bewertungsfläche absehbar                               | nein |
| 2. Zuführung zur baulichen Nutzung nur mit erheblichem Aufwand aufgrund Vornutzung           | nein |
| 3. Flächen von städtebaulichen Missständen oder Funktionsverlusten betroffen                 | nein |
| 4. Flächen unterliegen einer dauerhaften öffentlichen Zweckbestimmung                        | nein |
| 5. Flächen für bauliche Anlagen zur Erforschung/Entwicklung erneuerbarer Energien            | nein |
| 6. Flächen zum Ausgleich für Eingriff in Natur und Landschaft/ gesetzliche geschützte Biotop | nein |

### 5.10. Weitere Anmerkungen:

**Baugenehmigung:** Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird auftragsgemäß die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Sofern der Gutachter eine Bauakten-Einsicht vorgenommen hat, ist dies an separater Stelle des Gutachtens vermerkt.

**Altlasten:** Die vertretene These von der Unzerstörbarkeit des Grund- und Bodens ist falsch. Der Boden ist vielmehr ein ökologisch höchst anfälliges Gut, in dem sich Schadstoffeintragungen im Vergleich zu Luft und Wasser stärker ansammeln, da sich Schadstoffe hier weniger verteilen können. Bei einer beträchtlichen Belastung des Grund- und Bodens spricht man von Altlasten. Nähere Details sind im Bundes-Boden-Schutz-Gesetz (BBodSchG) definiert. Die Bewertung von Grundstücken mit Altlastenverdacht kann grundsätzlich nicht nach den allgemein üblichen Normen vorgenommen werden. Aufgrund der Komplexität der Materie, der Vielzahl der in Frage kommenden Materialien und Stoffe, der vielfältig gesundheitlich relevanten Wechselwirkungen der Schadstoffe mit und untereinander kann i.d.R. nur durch die Hinzuziehung eines besonders sachkundigen Spezialisten erhoben werden.

**Immissionen:** Eine Überprüfung von Immissionen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes wurde nicht vorgenommen. Es werden nur die Immissionen oben benannt, die für den Sachverständigen am Bewertungsstichtag und am Bewertungsort direkt und unmittelbar ersichtlich waren. Sollten jedoch Immissionen in der näheren Umgebung des Bewertungsobjektes vorhanden sein, die dem Sachverständigen verborgen blieben, muss ggf. eine Neubewertung durchgeführt werden bzw. dies durch einen Sondergutachter überprüft werden.



## 6. Gebäudebeschreibung

Die nachfolgende Gebäudebeschreibung dokumentiert den Zustand des/der aufstehenden Gebäude nach § 6 (5) der ImmoWertV, insbesondere die Gebäudeart, die Bauweise und Baugestaltung, Größe, Ausstattung und Qualität, den baulichen Zustand, die energetischen Eigenschaften, das Baujahr und die Restnutzungsdauer. Weiter zu dokumentieren sind nach § 6 (6) der ImmoWertV Hinweise über durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken. Detaillierte Berechnungen zur Gesamt- und Restnutzungsdauer sind weitgehend unter der Rubrik „Ermittlung von Nutzungsdauer und Normalherstellungskosten“ enthalten. Weitere Angaben zu Instandsetzungen oder Modernisierungen sind unter der Rubrik „Grundsätzliche Erläuterungen“ enthalten.

### 6.1. Vorbemerkungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Baubeschreibungen sowie die Unterlagen des Hausverwalters. Die Gebäude und Außenanlagen (Gemeinschaftseigentum) sowie die Eigentumswohnung (Sondereigentum) 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 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 / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und Bauschäden 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 empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

### 6.2. Ehemaliges Bahnhofsgebäude / umgebaut ein Restaurant (EG) und 2 Wohnungen

Art des Gebäudes: Wohn- und Betriebsgebäude Nutzungsart: Wohn- und Gewerbenutzung

Anzahl der Vollgeschosse: II Kniestock: 0 cm

Keller: voll unterkellert Dachgeschoss: nicht ausbaubar

Baujahr: 1880

Modernisierungen/Renovierungen/bauliche Veränderungen:  
Maßnahmen:

2013: Kernsanierung / Umbau / Modernisierung / Sanierung Originalböden (Parkett), Eingangs-  
Türe, Treppe, Natursteinplatten  
Erneuerung Zentralheizungsanlagen (Gas-Etagen-Heizung / 3 Anlagen)  
Austausch Fenster / Einbau von 3-fach Isolierglas-Schallschutzfenster  
Erneuerung/Sanierung Türen, Wände, Decken  
Dämmung Dachschrägen  
Einbau Bäder in die beiden Wohnungen  
Ausbau EG für Restaurant-Nutzung (Haupt- und Nebenzimmer, Küche, Lager- und  
Kühlräume, Theke, Gastro-Toiletten u.a.)  
Restaurierung Fassade  
Erneuerung Sanitär- und Elektro-Installation



### 6.3. Haustechnik / Heizung / Lüftung / Sanitär-/ Elektro-Installation

|  |   |  |   |          |
|--|---|--|---|----------|
| Sanitäre Installationen:                           | Warmwasser-/Kaltwasserleitungen:  | Kupfer                                     | Abwasser:   | PVC      |
|  | Heizungsleitungen:  | Kupfer                                     |   |          |
| Heizungsanlage:                                    | Zentralheizung / Etagen-Heizung / 3 Anlagen je Etage                      |  |   |          |
| Anlagen-Fabrikat:                                  | Buderus   |  |   |          |
| Heizkessel:  | Brennwert-Technik   |  |   |          |
| Energieträger:                                     | Gas   |  |   |          |
| Solare Unterstützung:                              | nicht vorhanden   |  |   |          |
| Heizkörper:  | Stahl-Heizkörper  | Regelung:                                  | Thermostat-Ventile<br>(im Restaurant-Bereich: zusätzlich Umluftheizung mit extra Gebläse) |          |
| Warmwasser:  | über Zentralheizung (Warmwasserspeicher)                                  |  |   |          |
| Kamin:   | 4 zügig   |  |   |          |
| Hinweise BImSchV <sup>1</sup> :                    | liegen nicht vor  |  |   |          |
| Lüftung und Feuchteschutz/Natürlicher Luftwechsel: | Fenster-Lüftung (Wohnungen)<br>(im Restaurant: Lüftungsanlage für Abluft) |  |   |          |
| Elektro-Installation:                              | Zählerschrank:  | UG   | Einspeisung:  | Erdkabel |
|  | Ausstattung:  | baujahrtypische normale Ausstattung (1988) |   |          |

### 6.4. Ausführung und Ausstattung Innenbereich

|                  |  |                           |   |  |
|------------------|--|---------------------------|---|--|
| <b>Geschoss:</b> | <b>Untergeschoss</b>                         | Nutzungsart:              | Keller/Haustechnik /Lager / Gewölbekeller |  |
| Fundamente:      | Bruchsteine                                  |                           |   |  |
| Konstruktion:    | Massivbauweise                               | Umfassungswände:          | Naturstein-Mauerwerk d= 80 cm             |  |
| Innenwände:      | HBL-Mauerwerk d = 24 cm tragend              | d = 11,5 cm nicht tragend |   |  |
| Außentreppe:     | nein   |                           |   |  |
| Decke:           | Beton- / Gewölbedecken                       |                           |   |  |
| Treppe:          | Steintreppe                                  |                           |   |  |
| Bodenbeläge:     | Naturstein-Platten / teilweise Beton-Estrich |                           |   |  |
| Wände:           | verputzt und gestrichen                      |                           |   |  |
| Decken:          | verputzt und gestrichen                      |                           |   |  |
| Fenster:         | Holz-Kellerfenster                           |                           |   |  |

<sup>1</sup> Bundesimmissionsschutzgesetz



Türen: Holz-Türen

Sanitäre Einrichtungen: keine

Besondere Ausstattungen: keine

Baumängel/-schäden: Mauerwerks-Feuchtigkeit Außenwände, Putz-Schäden

**Geschoss: Erdgeschoss**

Nutzungsart: Restaurant, Nebenzimmer, Küche, Personal- und Gäste-WC, Raucherzimmer  
Getränke-/Kühlager-Anbau

Konstruktion: Massivbauweise      Umfassungswände: Voll-Ziegel-Mauerwerk d= 45 cm

Innenwände: Massivbauweise Voll-Ziegel-Mauerwerk  
Ausführung: d= 12 cm

Decken: Holzbalkendecken über EG

Treppen: Massivholztreppe EG/OG

Bodenbeläge: Gastraum: Vinyl / Nebenzimmer: Parkett / Küche und Nassräume: Fliesen

Wände: Putz / teilweise sichtbares Ziegel-Mauerwerk

Decken: abgehängte Akustik-Decke

Fenster: Kunststoff-Fenster mit 3-fach-Schallschutzverglasung

Innentüren: Holztüren, teilweise beschichtete Türen

Beschläge: gehoben

Sanitäre Einrichtungen: Personal-WC / WC Herren (Gäste) / WC Damen (Gäste)

Besondere Einrichtungen: gastro-nutzungs-spezifische Küchen- und Theken-Einrichtung

Baumängel/-schäden: keine

**Geschoss: 1. Obergeschoss**

Nutzungsart: abgeschlossene Wohnung (5-Zimmer, Küche, Bad)

Konstruktion: Massivbauweise      Umfassungswände: Voll-Ziegel-Mauerwerk d= 45 cm

Innenwände: Massivbauweise Voll-Ziegel-Mauerwerk  
Ausführung: d= 12 cm

Decken: Holzbalkendecken über OG

Treppen: Massivholztreppe OG/DG

Bodenbeläge: Wohnräume Parkett und Naturstein-Platten / Nassräume/Küche: Fliesen



Wände: Putz / Raufaser

Decken: Putz / Raufaser

Fenster: Kunststoff-Fenster mit 3-fach-Schallschutzverglasung

Innentüren: Holztüren, teilweise beschichtete Türen

Beschläge: gehoben

Sanitäre Einrichtungen: Bad mit Wanne, WC und WB, separates Bad mit Dusche und WC

Besondere Einrichtungen: Einbauküche

Baumängel/-schäden: keine

**Geschoss: Dachgeschoss**

Nutzungsart: abgeschlossene Wohnung (5-Zimmer, Küche, Bad)

Konstruktion: Massivbauweise      Umfassungswände: Voll-Ziegel-Mauerwerk d= 28 cm

Innenwände: Leichtbauwände doppelt beplankt  
Ausführung: d= 12 cm

Decken: Holzbalkendecken über DG

Treppen: Massivholztreppe OG/DG

Bodenbeläge: Wohnräume Vinyl / Nassräume/Küche: Fliesen

Wände: Putz / Raufaser

Decken: Putz / Raufaser

Fenster: Kunststoff-Fenster mit 3-fach-Schallschutzverglasung

Innentüren: beschichtete Türen

Beschläge: gehoben

Sanitäre Einrichtungen: Bad mit Wanne, WC und WB, separates Bad mit Dusche und WC,  
separates Gäste-WC mit WB

Besondere Einrichtungen: Einbauküche

Baumängel/-schäden: keine



## 6.5. Dach

|                       |  |            |                          |
|-----------------------|--|------------|--------------------------|
| Dachform:             | Walmdach   | Dachstuhl: | Holz balken              |
| Aufbauten:            | Dachgauben (2)   | Fenster:   | keine Dachflächenfenster |
| Deckung:              | Ton-Dachsteine / Biberschwanz-Deckung                                  |            |                          |
| Isolierung:           | keine / lediglich Isolierung Dachschrägen DG-Wohnung und Decke über DG |            |                          |
| Dachrinnen/Fallrohre: | Titanzink  |            |                          |
| Baumängel/-schäden:   | Rep.-Stau Dach-Deckung   |            |                          |
| Sonst. Wertminderung  | keine  |            |                          |

## 6.6. Fassade/Außenbereich

|   |   |          |  |
|---|---|----------|--|
| Außenputz:  | sichtbares Ziegel-Mauerwerk                   | Details: | Naturstein-Einfassungen-Fenster<br>Und Außen-Eingangstüren |
| Wärmeschutz:  | kein Wärmeschutz                              |          |  |
| Restaurant-Eingang:   | Massivholz (restauriert)<br>bessere Beschläge | Details: | Glas-Ausschnitt<br>Beschläge:                              |
| Eingangstüre Wohnungen:                                       | Alu-Eingangstüre                              |          |  |
| Baumängel/-schäden:   | Naturstein-Schäden Sockelbereich              |          |  |
| Dämmung von Gebäudeflächen gegen Erdreich (Perimeterdämmung): | nicht eindeutig feststellbar                  |          |  |

## 6.7. Schallschutz

Anforderungen an den baulichen Schallschutz nach DIN 4109: Mindestanforderungen erfüllt

## 6.8. Offensichtliche Wärmebrücken

Übergang beheizter / unbeheizter Bereich

## 6.9. Gebäude-Dichtheit

Kann baujahrbedingt nicht vorausgesetzt werden, kein Blower-Door-Test vorhanden

## 6.10. Transmissions-Wärmeverluste

Kann baujahrbedingt vorausgesetzt werden,  
Wärmebild-Untersuchung wird empfohlen

## 6.11. Besondere Bauteile

Anbau Küchen- und WC-Bereich (Ostseite)  
Außen-Vordach zum Bahnsteig



## 6.12. Nebengebäude/Außenanlagen

|                     |                                 |
|---------------------|---------------------------------|
| Versorgungsanlagen: | Wasser / Strom / Telefon / Gas  |
| Entsorgungsanlagen: | Abwasserkanal / Kontrollschacht |
| Wege/Zufahrt:       | Beton-Verbundsteine / Asphalt   |
| Schäden:            | keine                           |

## 6.13. Zustands-Beurteilung

|                                  |                    |                            |                          |
|----------------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------------|
| Bauzustand des Gebäudes:         | gut / befriedigend |                            |                          |
| Belichtung und Besonnung:        | gut                | Architektur:               | dem Baujahr entsprechend |
| Grundrissgestaltung:             | zweckmäßig         | Erweiterungsmöglichkeiten: | keine                    |
| Reparatur-/Instandhaltungs-Stau: | vorhanden          | Baumängel/-schäden:        | vorhanden                |

## 6.14. Energetische Beurteilung

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| <b><u>Energieausweis:</u></b> | nach EnEV 2009 / liegt nicht vor<br>nach EnEV 2014/2016 <sup>1</sup> / liegt vor (nur für wohnwirtschaftlichen Teil)<br>nach GEG 2023 <sup>2</sup> / liegt nicht vor |
|-------------------------------|--|

<sup>1</sup> (es handelt sich hierbei um die „Zweite Verordnung zur Änderung der Energieeinsparverordnung vom 18.11.2013“, die das Ziel hat, den Energiestandard von Neubauten weiter zu erhöhen. Der Jahres-Primär-Energiebedarf liegt um 25% niedriger als bisher nach der EnEV 2009)

<sup>2</sup> Gebäude-Energiegesetz 2023



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

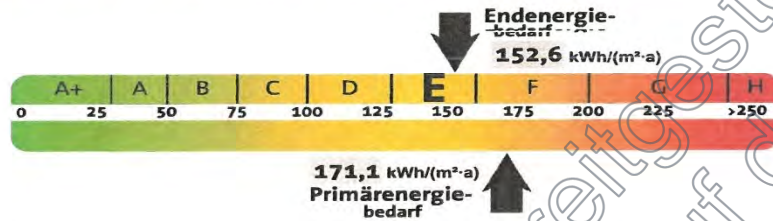
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 01.05.2014 <sup>1</sup>

## Berechneter Energiebedarf

Registriernummer <sup>2</sup> BW-2015-000631667

2

## Energiebedarf dieses Gebäudes



### Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>:

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub>

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

### Für Energiebedarfsrechnungen verwendete Verfahren:

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
- Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes** [Pflichtangabe bei Immobilienanzeigen] **152,6 kWh/(m²·a)**

### Energetischer Gebäudezustand:

|                            |                 |
|----------------------------|-----------------|
| EnEV 2009 / GEG 2023:      | nicht erfüllt   |
| EnEV 2014/2016:            | nicht erfüllt   |
| GEG 2023:                  | nicht erfüllt   |
| Blower-Door-Test:          | liegt nicht vor |
| Wärmebild-Kamera-Einsatz:  | liegt nicht vor |
| Wärmebrücken-Untersuchung: | liegt nicht vor |

### vom Gutachter vorgeschlagene Energetische Verbesserungen oder Sanierungen:

Maßnahmen zur Zustandserhebung: Erhebung Transmissionsverluste über Wärmebild-Kamera  
Untersuchung Wärmebrücken  
Isolierung Dachflächen über DG



## 7. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)

### 7.1. Erläuterungen

Nach § 8 (3) der ImmoWertV sind bei der Ermittlung des Verkehrswertes besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG) wie z.B. wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel, Bauschäden u.ä. durch geeignete Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise zu berücksichtigen.

Werden zusätzlich weitere Wertermittlungsverfahren (Sachwert- / Ertragswert- / Vergleichswertverfahren) durchgeführt, sind die BoG (soweit möglich) in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Dies ist nicht in allen Bewertungsfällen bzw. Bewertungsverfahren möglich. So sind z.B. beim Sachwertverfahren energetische Schwachstellen und baujahrtypische energetische Mängel bereits weitgehend in den NHK 2010 enthalten. Gleichzeitig muss darauf geachtet werden, dass z.B. im Ertragswertverfahren derartige BoG bereits im Mietansatz Berücksichtigung gefunden hat. Sofern dies der Fall ist, wird im Berechnungsteil des Gutachtens entsprechend darauf hingewiesen.

### 7.2. Ermittlung der Wertminderung bzw. Werterhöhung / Vorgehensweise

Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen und ist zu begründen.

Die Berücksichtigung von Baumängeln und Bauschäden erfolgt:

- a. Unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen
- b. Durch Abschläge nach Erfahrungswerten
- c. Durch einen angemessenen Abzug von Schadensbeseitigungskosten

Die Schadensbeseitigungskosten werden nur in voller Höhe berücksichtigt, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss. Ansonsten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung.

Zu a) Bauteiltabelle (BKI)<sup>1</sup>:

- Anteilige Entnahme des betroffenen Bauteils am Gesamtgebäude mittels Tabelle
- Schätzung des geschädigten Anteils (in %)
- Rechnerische Ermittlung der Schadensbeseitigungskosten
- Sachverständige Würdigung

Zu b) Erfahrungswerte:

- Vermutlich das am Häufigsten angewandte Verfahren
- Reduktion in der Größe der Alterswertminderung nicht unumstritten, jedoch nicht unlogisch
- Problematisch, reine Schätzungsgrößen orientieren sich am „neu für alt“

Der Gutachter wendet hierfür im vorliegenden Bewertungsfall folgendes Verfahren an:

- Erfahrungswerte

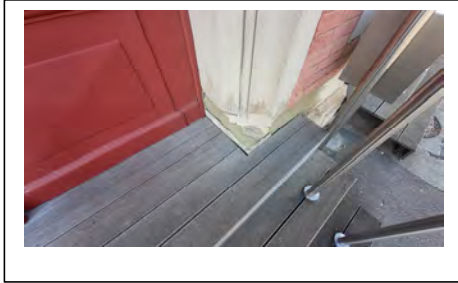
Die Detailberechnung ist unter Ziffer 7.3. erläutert.

---

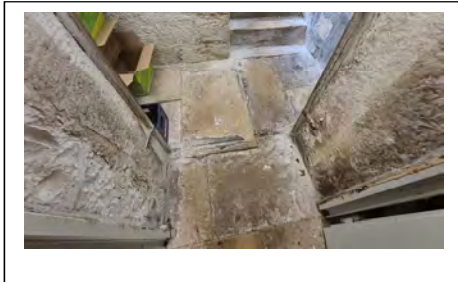
<sup>1</sup> Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern

### 7.3. Feststellungen Ortstermin

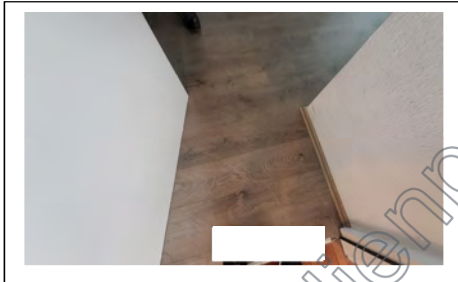
Beim Ortstermin wurden folgende Feststellungen gemacht:



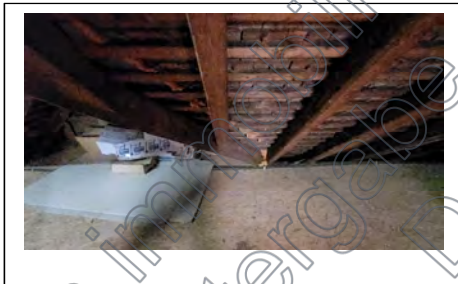
a) Naturstein-Schäden Sockelbereich



b) Putz- und Feuchtigkeitsschäden im gesamten Kellerbereich



c) teilweise Schäden Vynilböden DG-Wohnung



d) Rep.-Stau Dacheckung



#### **7.4. Erforderliche Maßnahmen / Kosten / Ansatz**

Die Feststellungen nach Ziffer a) bis d) erfordern verschiedene Maßnahmen, die ggf. miteinander koordiniert werden sollten, die Kosten hierfür sind nur überschlägig und pauschal zu ermitteln, der Gutachter setzt hierfür einen Pauschalbetrag von **€ 10.000,00** an, es wird darauf hingewiesen, dass dieser Ansatz nicht den vollständigen Betrag der Feststellungen erfasst, ein weiterer Teil ist bereits in den Alterswertminderungen enthalten.

Neben den o.a. Feststellungen bestehen noch baujahr-typische energetische Schwachstellen im Bereich der Isolierung von Wänden und Dach.

Diese Feststellungen erfordern ebenfalls ein ganzheitliches Konzept, ggf. unter Einschaltung eines Energieberaters.

Der energetische Gebäudezustand ist im Sachwertverfahren in den NHK-2010 berücksichtigt.

#### **7.5. Weitere BoG / Dienstbarkeiten**

In Abt. II des Grundbuchs sind verschiedene Dienstbarkeiten eingetragen (siehe Ziffer 2.6.), die den Bahnbetrieb der Bahn-Haltestelle Sontheim sichern. Es sind neben Unterhaltungsrechten für bestimmte bahnbetriebliche Anlagen auch Duldungsrecht für die Immissionsbelastung durch den Bahnbetrieb sowie Geh- und Fahrrechte und Leitungsrechte im Zusammenhang mit der Ver- und Entsorgung der Bahngleise.

Der Gutachter setzt für diese Belastungen einen Pauschalbetrag von € 10.000,00 als Wertminderung an.



## 8. Flächen- und Maßangaben / Prüfung Unterlagen

### 8.1. Grundsätzliches

Flächen sind geometrische Elemente und fester Bestandteil der Bewertungspraxis.

In allen drei gesetzlich verankerten Wertermittlungsverfahren stellt die Fläche eine Größe in der Grundstücksbewertung dar, die aus **konkreten** Maßen ermittelt werden kann und nicht geschätzt werden muss. Eine fehlerhafte Flächenermittlung wirkt sich unmittelbar und zumeist auch in voller Höhe auf das Ergebnis der Wertermittlung aus.

Im Detail werden zur Bewertung in den einzelnen Verfahren folgende Flächen herangezogen:

| <u>Verfahren / Richtlinien:</u>                                    | <u>erforderliche Flächen:</u>   |
|--|---|
| Bodenwertermittlung / Vergleichswertverfahren / VW-RL <sup>1</sup> | Grundstücksgröße <sup>2</sup>   |
| Ertragswertermittlung / Ertragswertverfahren / EW-RL <sup>3</sup>  | Wohnflächen / Nutzflächen   |
| Vergleichswertermittlung / Vergleichswertverfahren / VW-RL         | Wohnflächen / Nutzflächen   |
| Sachwertermittlung / Sachwertverfahren / SW-RL <sup>4</sup>        | Brutto-Grundfläche (Ausgangsparameter NHK <sup>5</sup> 2010)  |
| Berechnung von Korrekturen in allen Verfahren                      | GF (Geschossfläche), GR (Grundfläche bebaut)<br>und MGF (maßgebliche Grundfläche)<br>zu Korrekturen in den jeweiligen Verfahren |

Die Daten für die Flächenberechnungen können vom Gutachter anhand der Bauplanungs-Unterlagen (Baugesuchsunterlagen) und den darin enthaltenen Angaben des Architekten (Flächenberechnungen, Grundrisszeichnungen) entnommen werden und sind beim Ortstermin auf Plausibilität zu überprüfen. Gleichzeitig hat der Gutachter bei nicht vorliegenden Planungsunterlagen eigenständig ein Aufmaß vorzunehmen, um die Daten mit der erforderlichen gutachterlichen Genauigkeit und Sorgfältigkeit zu erheben.

Aus den Erfahrungen des Gutachters wurde die Erkenntnis gewonnen, dass auch die in den Bauplanungs-Unterlagen vorliegenden Daten einer Überprüfung und Plausibilitätskontrolle beim Ortstermin unterzogen werden müssen. Die ist darin begründet, dass oftmals nachträglich Ausbaumaßnahmen (z.B. nachträglicher Ausbau des Dachgeschosses, Ausbau eines Hobbyraumes im Keller etc.) vom Eigentümer/Bauherr vorgenommen wurden, zu denen es keine Planungs- oder/und Genehmigungsunterlagen gibt. Darüber hinaus kommt es teilweise bei Bewertungen vor, dass die vorgelegten oder eingesehenen Planungsunterlagen mit Rechenfehlern behaftet sind, was bei einer ungeprüften Übernahme zu falschen Bewertungsergebnissen führt. Letztendlich ist auch vom Gutachter nachzuprüfen, auf welcher DIN-Grundlage die Berechnungen erstellt wurden (z.B. DIN 277 alt oder DIN 277-2-2005), da bei der Anwendung der Werte unter Heranziehung der Normalherstellkosten (z.B. NHK 2000/2005/2010) diese ggf. umgerechnet werden müssen.

Vor diesem Hintergrund erstellt der Gutachter grundsätzlich eine separate Flächen- und Kubaturberechnung im Zuge der Gutachtererstellung (siehe 8.5.) und weist somit rechnerisch und unter Anwendung von Plausibilitätskontrollen die wertermittlungsrelevanten Daten nach.

### 8.2. Begriffe / Erläuterungen / Berechnungsgrundlagen

#### Brutto-Grundfläche (BGF)

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundriss-Ebenen eines Bauwerks mit Nutzungen nach DIN 277-2/2005-02, Tabelle 1, Nr. 1 bis Nr. 9, und deren konstruktive Umschließungen. Nicht zur Brutto-Grundfläche gehören Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, z. B. nicht nutzbaren Dachflächen, fest installierte Dachleitern und -stege, Wartungsstege in abgehängten Decken.

<sup>1</sup> Vergleichswert-Richtlinie, siehe Details Ziffer 9 sowie Detailerrläuterung zu den einzelnen Verfahren Ziffer 10, 12 und 13

<sup>2</sup> Die Grundstücksgröße kann am einfachsten über die Daten des Grundbuchauszuges bzw. des Liegenschaftskatasters ermittelt und plausibilisiert werden

<sup>3</sup> Ertragswert-Richtlinie, siehe Details Ziffer 9 sowie Detailerrläuterung zu den einzelnen Verfahren Ziffer 10, 12 und 13

<sup>4</sup> Sachwert-Richtlinie, siehe Details Ziffer 9 sowie Detailerrläuterung zu den einzelnen Verfahren Ziffer 10, 12 und 13

<sup>5</sup> Normalherstellungskosten



**Ermittlung der Brutto-Grundfläche nach Ziffer 4.1.1.4. der Sachwert-Richtlinie / siehe Schaubild**

**8.3. Schaubild zur Brutto-Grundfläche (BGF) aus der Sachwert-Richtlinie**

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

Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,

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

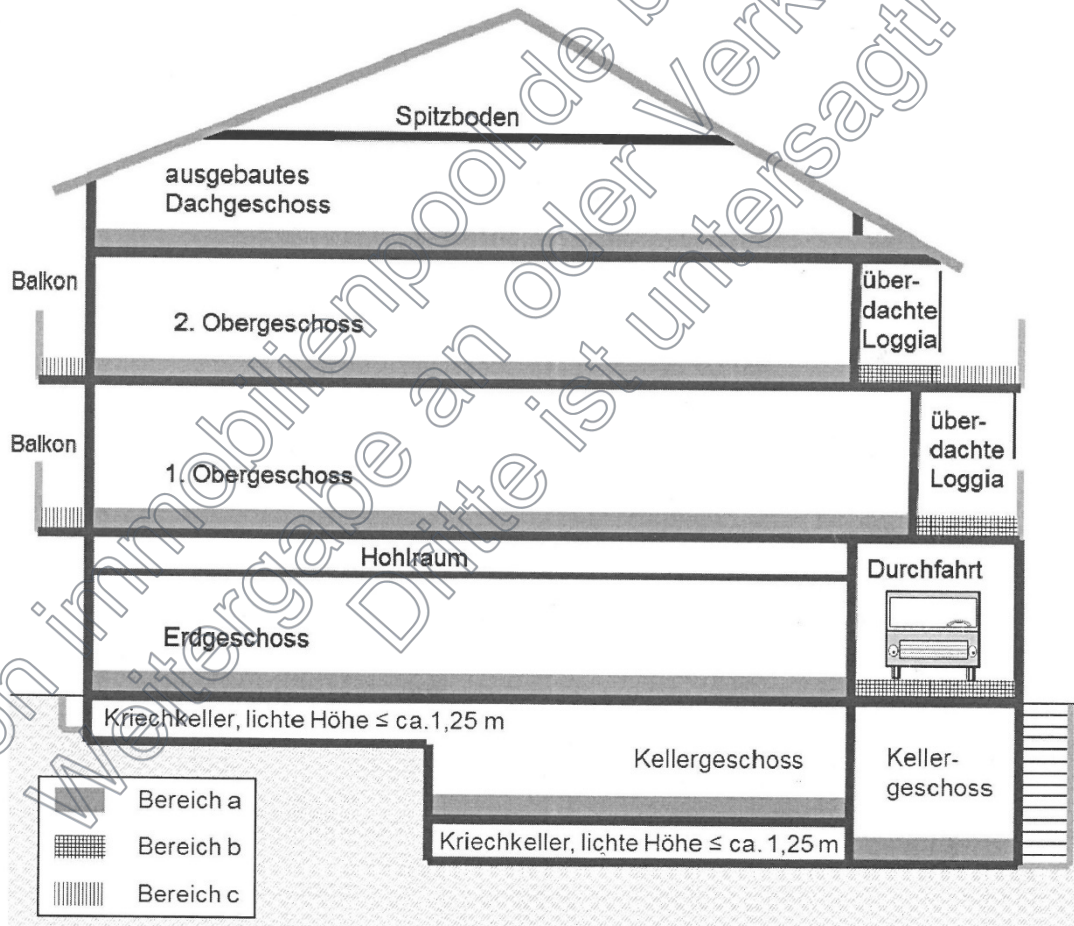
Bereich c: nicht überdeckt.

Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen (vgl. Abbildung 1).

(3) Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen.

(4) Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden (vgl. Nummer 4.1.1.5 Absatz 3) und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

Abbildung 1: Zuordnung der Grundflächen zu den Bereichen a, b, c





#### **8.4. Ergänzende baurechtliche Berechnungen nach der BauNVO<sup>1</sup>, und den örtlichen Bauvorschriften (Satzungen gem. § 74 LBO<sup>2</sup> / GRZ und GFZ-Ausweis<sup>3</sup>)**

In den Detailberechnungen nach Ziffer 8.5. werden ergänzend und nachrichtlich folgende Werte zum Maß der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO errechnet und ausgewiesen:

- Grundflächenzahl (GRZ) tatsächlich nach Bebauungsplan und in Anspruch genommen
- Geschossflächenzahl (GFZ) tatsächlich nach Bebauungsplan und in Anspruch genommen

#### **8.5. Ergänzende baurechtliche Berechnungen nach der Bodenwertrichtlinie - BW-RL (WGFZ<sup>4</sup>-Ausweis)**

Zur Bodenwertermittlung nach den aktuellen Vorschriften der "**Vergleichswertrichtlinie - VW-RL**" müssen nach Ziffer 4.3.2. Abweichungen des Maßes der baulichen Nutzung der Vergleichsgrundstücke gegenüber dem Wertermittlungsobjekt auf der Grundlage einer "**Wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ)**" angepasst werden.

Die Gutachterausschüsse haben in diesem Zusammenhang auf der Grundlage der "**Bodenwertrichtlinie - BW-RL**" (Ziffer 6) diese WGFZ bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte anzugeben.

Während bei der Geschossflächenzahl nach der BauNVO die Außenmaße der Vollgeschosse zu ermitteln sind, sind bei der Berechnung der WGFZ folgende Flächen hinzuzurechnen:

- Geschossfläche eines ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschosses pauschal mit 75%
- Geschossfläche des Kellergeschosses, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind pauschal mit 30% des darüber liegenden Vollgeschosses

In den Detailberechnungen nach Ziffer 8.5. werden daher ergänzend und nachrichtlich folgende Werte errechnet und ausgewiesen:

- wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) nach Ziffer 6 der Bodenwertrichtlinie - BW-RL

#### **8.6. Nachtrag zur Maßgeblichkeit der Wohnfläche nach der WoFIV<sup>5</sup>**

Bei Bewertungen im Kreisgebiet Heidenheim kann der Mietspiegel der Stadt Heidenheim herangezogen werden (da der örtliche Gutachterausschuss keinen Mietspiegel veröffentlicht), der entweder in Papierform berechnet oder über den „online-Mietspiegel“ ermittelt werden kann.

Der Mietspiegel der Stadt Heidenheim folgende Ortsüblichkeit dar, nachstehen ein Auszug:

**„...Die nachstehenden gesetzlichen Vorschriften sind für die Berechnung der Wohnfläche bei der Wohnraumförderung verbindlich und können auch auf dem freien Wohnungsmarkt angewendet werden.**

**Maßgeblich ist die Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)....“**

Der Gutachter hat im vorliegenden Bewertungsfall die Wohnflächenverordnung (WoFIV) als Berechnungsgrundlage herangezogen, da sie als ortsüblich gewertet werden kann.

<sup>1</sup> Baunutzungsverordnung / Details siehe Literaturverzeichnis

<sup>2</sup> Jeweilige Landesbauordnung des Bundeslandes, in dem das Bewertungsobjekt gelegen ist

<sup>3</sup> Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl

<sup>4</sup> Wertrelevante Geschossflächenzahl

<sup>5</sup> Wohnflächenverordnung / Details siehe Literaturverzeichnis



**8.7. Detailberechnung Flächen**

| Datenquellen/Baupläne                |                            |             |       |        |      |        |        |         |                              | 31.07.2012   | Baugesuch Umnutzung Bahnhof |                |               |                   |  |
|--------------------------------------|----------------------------|-------------|-------|--------|------|--------|--------|---------|------------------------------|--|-----------------------------|----------------|---------------|-------------------|--|
| Abweichende Berechnungen             |                            |             |       |        |      |        |        |         |                              | * Wohn-/Nutzflächen aus Unterlagen / plausibilisiert               |                             |                |               |                   |  |
|                                      |                            |             |       |        |      |        |        |         |                              | ** Wohn-/Nutzflächen über BGF-Faktoren gerechnet / plausibilisiert |                             |                |               |                   |  |
|                                      |                            |             |       |        |      |        |        |         |                              | *** Wohn-/Nutzflächen aus Bauplänen herausgemessen                 |                             |                |               |                   |  |
|                                      |                            |             |       |        |      |        |        |         |                              | **** Terrassen- und Balkonflächen Ansatz zu 1/4 nach WoFlV         |                             |                |               |                   |  |
|                                      |                            |             |       |        |      |        |        |         |                              | Brutto-Grundflächen  |                             | Brutto-        |               |                   |  |
| Gebäude-                             |                            |             |       |        |      |        |        |         |                              | NHK 2000   | NHK 2010                    | Rauminhalt     |               |                   |  |
| Teil:                                | Nutzung:                   | BGF-Bereich | Länge | Breite | Höhe | Faktor | Faktor | Vollge- | BGF m² **                    | BGF(red.)m² ***  | BRI m³                      | Nutzfl. m²     | Wohnfl. m²    | Bemerkungen       |  |
|                                      |                            |             | m:    | m:     | m:   | BGF:   | BRI:   | schos   | DIN 277 /2005                | DIN 277 /2005  | DIN 277 /2005               | DIN 277/2005   | WoFlV / 2004  | BGF-Faktor        |  |
|                                      |                            |             |       |        |      |        |        | SW-RL   | Ziffer 3.1                   | Ziffer 3.1   | Ziffer 3.2                  | Ziffer 3.1.1.1 |               | zur Plausibilität |  |
| <b>Gebäude 1: ehemaliger Bahnhof</b> |                            |             |       |        |      |        |        |         |                              |  |                             |                |               |                   |  |
| UG                                   | Keller/Haustechnik/Lager   | a           | 18,18 | 10,05  | 2,50 | 1,00   | 1,00   | 30%     | 182,71                       | 182,71   | 456,77                      | 43,19          | *             |                   |  |
|                                      | Einzug Nord I              | a           | -5,55 | 10,05  | 2,50 | 1,00   | 1,00   | 30%     | -55,73                       | -55,73   | -139,32                     |                |               |                   |  |
|                                      | Einzug Nord 2              | a           | -3,00 | 6,10   | 2,50 | 1,00   | 1,00   | 30%     | -18,30                       | -18,30   | -45,75                      |                |               |                   |  |
| EG                                   | Restaurant                 | a           | 17,83 | 10,05  | 4,30 | 1,00   | 1,00   | 100%    | 179,19                       | 179,19   | 770,52                      | 227,73         | *             | 81,58%            |  |
|                                      | Anbau Küche/Sanitärbereich | a           | 9,00  | 8,93   | 4,30 | 1,00   | 1,00   | 100%    | 80,37                        | 80,37  | 345,59                      |                |               |                   |  |
|                                      | Anbau Getränke-Kühlager    | a           | 7,83  | 2,50   | 3,30 | 1,00   | 1,00   | 100%    | 19,58                        | 19,58  | 64,60                       |                |               |                   |  |
| OG                                   | Wohnung                    | a           | 17,83 | 10,05  | 3,10 | 1,00   | 1,00   | 100%    | 179,19                       | 179,19   | 555,49                      | *              | 134,67        | 75,15%            |  |
| DG                                   | Wohnung                    | a           | 17,83 | 10,05  | 3,00 | 1,00   | 0,80   | 100%    | 179,19                       | 179,19   | 430,06                      | *              | 130,52        | 72,84%            |  |
| DG                                   | Dachspitz / Bühne          | a           | 17,83 | 5,50   | 3,33 | 1,00   | 0,50   |         | 98,07                        | 98,07  | 163,28                      |                |               |                   |  |
| <b>Summen</b>                        |                            |             |       |        |      |        |        |         | <b>844,27</b>                | <b>844,27</b>  | <b>2601,25</b>              | <b>270,92</b>  | <b>265,19</b> |                   |  |
|                                      |                            |             |       |        |      |        |        |         | <b>WGZ-Fläche Grundstück</b> |  | <b>m²</b>                   |                |               |                   |  |
|                                      |                            |             |       |        |      |        |        |         | <b>WGZ</b>                   |  |                             |                |               |                   |  |

Von immobilienportal.de bereitgestellt  
 Weitergabe an Dritte ist untersagt



## 9. Verkehrswertermittlung

### 9.1. Gesetzliche Definition des Verkehrs-/Marktwertes nach BauGB <sup>1</sup>

Der Verkehrs-/Marktwert ist in **§ 194 BauGB** gesetzlich definiert: „Der Verkehrs-/Marktwert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

### 9.2. Der Verkehrswert nach ZVG

Auf den für die Zwangsversteigerung zu ermittelnden Grundstückswert wird auf § 74 a ZVG verwiesen. Demnach wird der Grundstückswert (Verkehrswert) vom Zwangsversteigerungsgericht, nötigenfalls nach Anhörung von Sachverständigen, festgesetzt. Der Grundstückswert ist nach Absatz 5 somit der Verkehrswert, d.h. der Preis, der bei einer freihändigen Veräußerung bei Grundstücken gleicher Art unter Berücksichtigung der öffentlichen und zeitlichen Verhältnisse voraussichtlich erzielt würde. Vordergründig sind somit die „Verkehrswerte“ nach ZVG und nach BauGB gleich.

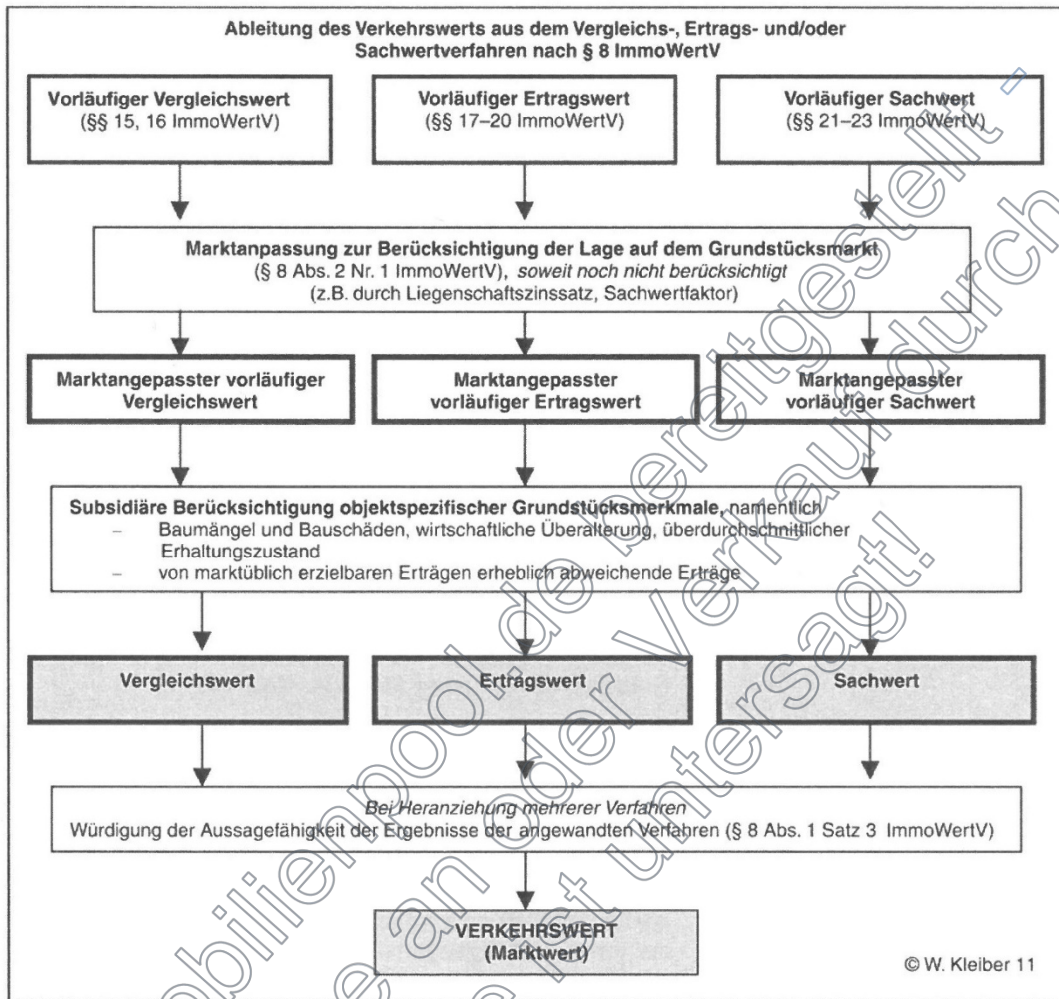
Gleichwohl ist zu differenzieren, ob der Verkehrswert (insbesondere durch Eintragungen in Abt. II des Grundbuches) „belastet“ oder „unbelastet“ ist. Bei dem Verkehrswertbegriff im Sinne des BauGB handelt es sich stets um den „**belasteten Verkehrswert**“ (also den Verkehrswert unter Berücksichtigung des Werteinflusses aller Lasten und Beschränkungen). Der Rechtspfleger im Zwangsversteigerungsverfahren benötigt jedoch den „**unbelasteten Verkehrswert**“, dann jedoch separat auch die Wert- einflüsse aus den einzelnen Lasten und Beschränkungen. Beide Werte sind auf Seite 1 separat ausgewiesen.

---

<sup>1</sup> Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017



**9.3. Wertermittlungsverfahren / Schaubild<sup>1</sup>**



Ableitung des Marktwerts aus dem Vergleichs-, Ertrags-, und/oder Sachwertverfahren  
 nach § 8 ImmoWertV.  
 © Kleiber 2011

<sup>1</sup> Siehe auch Erläuterungen unter 2.5.



#### 9.4. Auswahl Wertermittlungsverfahren / Details / Grundlagen

Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) festgelegt (siehe auch Schaubild unter 8.2.)

- Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV) in Verbindung mit § 2 der Vergleichswertrichtlinie (VW-RL)
- Bodenwertermittlungsverfahren (§ 16 ImmoWertV) in Verbindung mit § 1 der Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL)
- Sachwertverfahren (§ 21 bis 23 ImmoWertV) in Verbindung mit der Sachwertrichtlinie (SW-RL)
- Ertragswertverfahren (§ 17 bis 20 ImmoWertV) in Verbindung mit der Ertragswertrichtlinie (EW-RL)

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Würdigung seiner Aussagekraft zu ermitteln. Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, so ist der Verkehrswert aus diesen unter der Würdigung der einzelnen Ergebnisse entsprechend ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

#### 9.5. Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren basiert auf einer Berechnung des substanzorientierten Wertes des Grundstücks. Sachwert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Gebäudesubstanzwert (incl. Baunebenkosten und Außenanlagen) zusammen. Letzterer basiert auf dem fiktiven Erstellungswert zum Wertermittlungstichtag abzüglich einer Alterswertminderung (technische Wertminderung). Dabei sind nicht die tatsächlichen Herstellungskosten, sondern die Normalherstellungskosten (NHK) nach entsprechenden Vorgaben (Sachwert-Richtlinie) in Ansatz zu bringen. Die Umrechnung auf entsprechende Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mithilfe entsprechender Indexzahlen (z.B. Baupreis-Index).

Bei dem auf diese Weise ermittelten Sachwert handelt es sich um einen genäherten Wert (vorläufiger Sachwert), der durch Zu- oder Abschläge zur Berücksichtigung der Marktverhältnisse (Sachwertfaktoren) angepasst wird.

Die Kosten zur Beseitigung der vorhandenen Mängel, Schäden und sonstiger Besonderheiten (BoG)<sup>1</sup> sind, soweit sie der Immobilienmarkt diese berücksichtigt, durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

**Das Sachwertverfahren wird bevorzugt angewandt bei eigen genutzten Ein- und Zweifamilienhäusern, bei denen die Erzielung von Erträgen untergeordnet ist und die Eigen-Nutzung im Vordergrund steht.**

#### 9.6. Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist eine finanzmathematische Methode. Sie umfasst den Bodenwert und Wert der baulichen und sonstigen Anlagen, wobei der Bodenwert im Vergleichswertverfahren zu ermitteln ist. Der Ertragswert der baulichen Anlagen ist der um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes verminderte und sodann unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen kapitalisierte, marktüblich erzielbare Reinertrag des Grundstücks. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag des Grundstücks abzüglich der üblichen Bewirtschaftungskosten.

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Sollten die tatsächlichen Erträge von den ortsüblich marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, so sind die Differenzen entsprechend durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Die Kosten zur Beseitigung der vorhandenen Mängel, Schäden und sonstiger Besonderheiten (BoG)<sup>2</sup> sind, soweit sie der Immobilienmarkt diese berücksichtigt, durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

**Das Ertragswertverfahren wird bevorzugt verwendet bei Objekten, bei denen die Erzielung von Erträgen im Vordergrund steht.**

#### 9.7. Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren stellt darauf ab, den Verkehrswert aus üblichen Kaufpreisen vergleichbarer Immobilien zu ermitteln. Dazu wird aus den Vergleichspreisen der Mittelwert gebildet. Sind die Eigenschaften des Bewertungsobjektes abweichend vom Mittelwert der Vergleichsobjekte, ist eine Korrektur (Anpassung) vorzunehmen. Voraussetzung ist jedoch eine genügende Anzahl von vergleichbaren Objekten.

Die Kosten zur Beseitigung der vorhandenen Mängel, Schäden und sonstiger Besonderheiten (BoG)<sup>3</sup> sind, soweit sie der Immobilienmarkt diese berücksichtigt, durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

<sup>1</sup> Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale nach § 8 (3) ImmoWertV

<sup>2</sup> Wie 1

<sup>3</sup> Wie 1



**Das Vergleichswertverfahren wird bevorzugt verwendet bei der Ermittlung von Bodenwerten auf der Basis von Vergleichswerten (Bodenrichtwerten) und bei Objekten, bei denen eine ausreichende Zahl von Vergleichsobjekten herangezogen werden kann.**

## **9.8. Modellkonformität in der Anwendung der Verfahren**

Die Anwendung der zuvor dargestellten Wertermittlungsverfahren erfordert die Ansätze verschiedenster Kennzahlen und Daten des Immobilienmarktes. Diese Kennzahlen und Daten sind direkt marktabhängig und stehen in Bezug zu marktabhängigen Kennzahlen. Die marktabhängigen Kennzahlen sind aus den Daten des jeweiligen Immobilienmarktes abzuleiten. Solche Ableitungen sind aufgrund der vielfältigen Abhängigkeiten nur unter der Annahme von abhängigen Kennzahlen (normierten Kennzahlen) vorzunehmen.

Die Anwendung der veröffentlichten marktabhängigen Kennzahlen bedingt die gleichzeitige Anwendung aller in Abhängigkeit stehender Kennzahlen nach dem Grundsatz der modellkonformen Datenanwendung. Als Beispiele sind hier aus der Ertragswertermittlung Liegenschaftszinssatz / Bewirtschaftungskosten / Nutzungsart und aus der Sachwertermittlung Sachwertfaktor / Gesamtnutzungsdauer / Normalherstellungskosten angeführt.

Es ist Aufgabe der Gutachterausschüsse die Immobilienmärkte zu analysieren, die Kennzahlen zu ermitteln und diese zusammen mit den Modellparametern zu veröffentlichen. Die Veröffentlichung der Marktdaten erfolgt zumeist in den Grundstücksmarktberichten. Sind die erforderlichen Kennzahlen nicht veröffentlicht oder liegen nicht vor, so sind diese vom befassten Sachverständigen aus Marktdaten abzuleiten. Sind Marktdaten nicht zur Verfügung, sind die Kennzahlen durch den Sachverständigen nach seiner Erfahrung anzusetzen. Die Ansätze sind zu begründen.

## **9.9. Wahl des Bewertungsverfahrens und ihre Begründung**

Nach der ImmoWertV ist das Bewertungsverfahren nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles zu wählen. Bei der Wahl sind insbesondere die zur Verfügung stehenden Daten zu berücksichtigen.

**Im vorliegenden Fall hat der Gutachter das Ertragswertverfahren angewandt, da die nachhaltige Erzielung von Erträgen (Mieten) für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht. Dies gilt bei überwiegend vermieteten Mehrfamilienhäuser und gewerblich genutzten Objekten, wie im vorliegenden Bewertungsfall.**

Darüber hinaus erfolgt zur Plausibilisierung der über das Ertragswertverfahren ermittelten Werte durch Plausibilisierung mit dem Sachwertverfahren.

Der Bodenwert des Gesamtgrundstücks wird im indirekten Vergleichswertverfahren basierend auf Bodenrichtwerten ermittelt.



## 10. Bodenwertermittlung

### 10.1. Berechnungsgrundlagen nach der Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Weitere Details und Hinweise zum Verfahren sind in der „**Vergleichsrichtlinie – VW-RL**“ enthalten.

Der Bodenwert wird aus Preisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Um zu einer sicheren Aussage zu kommen, ist eine ausreichende Zahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke erforderlich. Die Preise, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen und von ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen beeinflusst worden sind, dürfen nicht in das Vergleichsverfahren einbezogen werden.

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwert-ermittlung herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind.

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für normal zugeschnittene Grundstücke, die vom Gutachterausschuss in jährlich wiederkehrenden Sitzungen aufgrund der Kaufpreissammlung ermittelt werden. Dabei werden Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, nicht berücksichtigt.

### 10.2. Berechnungsgrundlagen nach der Bodenrichtwertrichtlinie - BRW-RL

Nach der seit 11.01.2011 gültigen "Bodenrichtwertrichtlinie - BRW-RL" hat die Ermittlung der Bodenrichtwerte nach dieser Richtlinie zu erfolgen. Die Einhaltung der Hinweise dieser Richtlinie obliegt den jeweiligen Gutachterausschüssen. Im Detail wird auf den Wortlaut der Richtlinie verwiesen. Es wird bei der Bewertung davon ausgegangen, dass die vorliegenden Bodenrichtwerte vom jeweiligen Gutachterausschuss nach diesen Richtlinien erfolgt ist.

### 10.3. Berechnungsgrundlagen nach der Vergleichsrichtlinie – VW-RL

In der „Vergleichsrichtlinie – VW-RL“ wird die Bodenwertermittlung in Ziffer 9 geregelt. Danach gelten folgende Besonderheiten:

1. Ermittlung des Bodenwertes vorrangig im Vergleichsverfahren, neben Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte verwendet werden (Konformität mit der ImmoWertV). Unterschiede zwischen den Grundstücksmerkmalen sind durch geeignete Umrechnungs-koeffizienten bzw. geeignete Indexreihen oder in anderer sachgerechter Weise zu berücksichtigen.
2. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder keine Bodenrichtwerte zur Verfügung, kann der Bodenwert auch mit Hilfe deduktiver Verfahren oder in anderer geeigneter und nachvollziehbarer Weise ermittelt werden.
3. Bei größeren Grundstücken ist eine Teilflächenbildung zu prüfen und ggf. diese dann getrennt zu ermitteln.
4. Bodenwertermittlungen für Bauerwartungs- und Rohbauland können im deduktiven Verfahren ermittelt werden.
5. Bei der Ermittlung von bebauten Grundstücken ist der Bodenwert zu ermitteln, wenn das Grundstück unbebaut wäre, in den nachfolgenden Fällen kann die tatsächliche bauliche Nutzung ausnahmsweise den Bodenwert beeinflussen
6. Bebaute Grundstücke im Außenbereich
7. Abweichen der tatsächlichen von der maßgeblichen Nutzung
8. Unterausnutzung / Liquidationsobjekte
9. Überausnutzung

Weitere Details sind dem Wortlaut der Richtlinie zu entnehmen.



**10.4. Detaillierte Bodenwertermittlung**

**10.4.1. Ausgangsdaten**

| Ausgangsdaten   |               |               |                      |                   |                   |
|---|---------------|---------------|----------------------|-------------------|-------------------|
| Nr.   | Flurstück Nr. | Nutzungsart   | Größe m <sup>2</sup> | WGFZ-errechnet 1) | WGFZ-Richtwert 2) |
| 1   | 4294/9        | ehem. Bahnhof | 934,00               | 0,00              | 0,00              |
| 1) wertrelevante Geschossflächenzahl / Berechnung siehe Ziffer 8 2) kein WGFZ-Richtwert vorhanden |               |               |                      |                   |                   |

**10.4.2. Bodenrichtwerte**

Im vorliegenden Bewertungsfall sind hinreichend differenzierten Bodenrichtwerte vorhanden. Die Bodenrichtwerte bilden die Grundlage der folgenden Bodenwertermittlung. Ein Auszug aus der Bodenrichtwertkarte ist nachfolgend abgedruckt (Quelle: Gemeinsamer Gutachterausschuss Heidenheim / bzw. BORIS-BW<sup>1</sup>).

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2023. Weicht der Wertermittlungsstichtag deutlich von diesem Bodenrichtwertstichtag ab, ist eine Anpassung des zu ermittelnden Bodenwertes entsprechend der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung zu prüfen. Der örtliche Gutachterausschuss empfiehlt keine Anpassung

**10.4.3. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes**

| lfd.Nr.   | Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup> 2) | Stichtag        | Index 2015=100      | Bew.-Stichtag | Index IV/2023                   |
|---|------------------------------------|-----------------|---------------------|---------------|---------------------------------|
| 1   | 100,00 €/m <sup>2</sup>            | 01.01.2023      | 154,70%             | 20.04.2024    | 161,30%                         |
| 2) vorläufiger Bodenrichtwert ohne Anpassung wegen abweichender Grundstücksmerkmale nach Ziffer 4 VW-RL |                                    |                 |                     |               |                                 |
| Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes  |                                    |                 |                     |               |                                 |
| lfd.Nr.   | Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>    | Index-Anpassung | Anpassungsfaktor 2) | Ergebnis      | Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup> |
| 1   | 100,00 €/m <sup>2</sup>            | 104,27%         | 1                   | 100,00%       | 100,00 €/m <sup>2</sup>         |
| 2) 1 = keine Anpassung / 2 = Index-Anpassung  |                                    |                 |                     |               |                                 |

<sup>1</sup> Bodenrichtwert-Informationssystem des Landes Baden-Württemberg



**10.4.4. Umrechnung zur Berücksichtigung abweichender WGFZ<sup>1</sup>**

Der Bodenwert renditeorientierter Grundstücke wird maßgeblich von der wirtschaftlichen Ausnutzbarkeit (Maß der baulichen Nutzung) beeinflusst. Je mehr Geschossfläche (somit potentielle Mietfläche) auf einem Grundstück hergestellt werden kann, umso höherwertig sollte das Grundstück einzuschätzen sein.

Der örtliche Gutachterausschuss<sup>2</sup> gibt für die Richtwertzone keine lagetypischen WGFZ vor, somit erfolgt keine Anpassung.

| Umrechnung zur Berücksichtigung abweichender wertrelevanter Geschossflächenzahlen |                                 |                |  |          |                                 |
|---|---------------------------------|----------------|--|----------|---------------------------------|
| lfd.Nr.   | Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup> | WGFZ-Anpassung | Anpassungsfaktor*  | Ergebnis | Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup> |
| 1   | 100,00 €/m <sup>2</sup>         | 0,73           | 1  | 100,00%  | 100,00 €/m <sup>2</sup>         |
| * 1 = keine Anpassung / 2 = WGFZ-Anpassung  |                                 |                | **Umrechnungskoeffizienten (UK) nach VW-RL (Anlage 1) / sep.Berechnung |          |                                 |

**10.4.5. Umrechnung zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen**

Wegen geringer Kauffallzahlen und teils heterogener Marktverhältnisse ist ein Zusammenhang zwischen Bodenpreis und Grundstücksgröße auf dem örtlichen Grundstücksmarkt nicht statistisch nachzuweisen. Der örtliche Gutachterausschuss veröffentlicht keine Referenz-Grundstücksgrößen und auch keine Anpassungsfaktoren hierfür. Somit erfolgt keine Anpassung / Umrechnung.

| Umrechnung zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen |                                 |                   |   |          |                                 |
|--|---------------------------------|-------------------|---|----------|---------------------------------|
| lfd.Nr.  | Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup> | Größe-Anpassung** | Anpassungsfaktor*   | Ergebnis | Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup> |
| 1  | 100,00 €/m <sup>2</sup>         | 1,0753            | 2   | 107,53%  | 107,53 €/m <sup>2</sup>         |
| * 1 = keine Anpassung / 2 = Anpassung                          |                                 |                   | **Umrechnungskoeffizienten (UK) nach Gutachterausschuss Stadt Aalen Ziffer 2.4. |          |                                 |

<sup>1</sup> WGFZ = wertrelevante Geschossflächenzahl

<sup>2</sup> Gemeinsamer Gutachterausschuss Stadt Bopfingen



**10.4.6. Vorläufige Bodenwertermittlung nach Umrechnungen**

| vorläufige Bodenwertermittlung nach Ziffer 9 VW-RL |                                 |                  |        |                |                   |
|--|---------------------------------|------------------|--------|----------------|-------------------|
| lfd.Nr.  | Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup> | Grundstücksgröße | Anteil | Gesamt-Anteile | vorl. Bodenwert € |
| 1  | 107,53 €/m <sup>2</sup>         | 934,00           | 1      | 1              | 100.430,11 €      |
|  |                                 |                  |        |                |                   |

**10.4.7. Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (BoG)**

Keine zum Grundstück vorliegend.

**10.4.8. Bodenwertermittlung nach § 16 ImmoWertV / VW-RL Ziffer 9**

| Bodenwertermittlung nach § 16 ImmoWertV / Ziffer 9 VW-RL |                       |                 |              |                    |                     |
|--|-----------------------|-----------------|--------------|--------------------|---------------------|
| lfd.Nr.  | vorläufiger Bodenwert | Wertminderung € | Bodenwert    | Marktanpassung 4)  | Bodenwert           |
| 1  | 100.430,11 €          | - €             | 100.430,11 € | 100%               | 100.430,11 €        |
|  |                       |                 |              |                    |                     |
|  |                       |                 |              | 4) keine Anpassung |                     |
| <b>Summe Bodenwerte:</b>                                 |                       |                 |              |                    | <b>100.430,11 €</b> |



## 11.2. Allgemeine Erläuterungen

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 17-20 ImmoWertV in Verbindung mit der „Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes / Ertragswertrichtlinie – EW-RL“ gesetzlich geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze (§§ 1 bis 8 ImmoWertV) sowie die §§ 9 und 14 der ImmoWertV heranzuziehen.

Der Ertragswert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen wird im Ertragswertverfahren auf Grundlage des Ertrages (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Anteils) ermittelt. Die zur Ertragswertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

Das Ertragswertverfahren geht von der Annahme aus, dass der Grundstückswert sich als gegenwärtiger Wert (Barwert) aller künftigen Reinerträge ergibt, die der Eigentümer aus seinem Grundstück erzielen kann. Bei der Ermittlung der Barwerte ist zwischen den beiden Bestandteilen des Grundstücks:

- Grund und Boden
- Gebäude und Außenanlagen

zu unterscheiden.

Der Grund und Boden ist ein unbegrenzt nutzbares Wirtschaftsgut. Er verzinst sich deshalb im Sinne eines Dauerertrages. Infolgedessen kann der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil als Jahresbetrag einer ewigen Rente kapitalisiert werden.

Der auf die Gebäude und Außenanlagen entfallende Reinertragsanteil ist dagegen nur ein begrenzter Ertrag. Er kann daher auch nur als Jahresbetrag einer Zeitrente betrachtet werden, deren gegenwärtiger Wert (Barwert) zu ermitteln ist.

Zur Durchführung des Ertragswertverfahrens ist es deshalb erforderlich, den aus dem gesamten Grundstück zu erzielenden Reinertrag für die Kapitalisierung aufzuteilen. Das geschieht, indem man zunächst den Bodenwert des Grundstücks ermittelt und daraus als Jahresbetrag einer ewigen Rente den Reinertragsanteil des Bodens errechnet. Die Differenz zum Reinertrag ist der auf das Gebäude entfallende Reinertragsanteil, aus dem der Gebäudeertragswert ermittelt wird.

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV).

## 11.3. Angewandtes Verfahren

Der Gutachter verwendet im vorliegenden Fall das „**Allgemeine Ertragswertverfahren**“.



#### 11.4. Rohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Der Ermittlung des Rohertrags sind nicht die tatsächlichen Mieten, sondern die nachhaltigen Mieten zugrunde zu legen (§ 18 ImmoWertV und Ziffer 5 EW-RL).

#### 11.5. Rohertrag Gewerbe-Nutzung

Grundlage für die nachhaltig zu erzielenden Mieten bilden die ortsüblichen Mieten. Der örtliche Gutachterausschuss stellt für Gewerbe-Immobilien keinen Mietspiegel zur Verfügung. Ersatzweise verwendet der Gutachter die vom Gutachterausschuss Aalen veröffentlichten Gewerbe-Mieten:

Für gastronomisch genutzte Objekte werden keine Werte veröffentlicht. Unter (bedingter) Heranziehung der o.a. Mieten sowie eigene Datenbestände des Gutachters auch vergleichbaren Bewertungen setzt der Gutachter einen Mietansatz in Höhe von € 8,00/m<sup>2</sup> an, für das mitverpachtete Inventar wird ein Zuschlag von € 1,00/m<sup>2</sup> angesetzt.

Die vertragliche Miete laut Mietvertrag beträgt ab 01.07.2022 € 2.000,00 (= € 8,78/m<sup>2</sup>) und er schließt das mitvermietete Inventar mit ein.

**Der Ansatz erfolgt mit der Vertragsmiete in Höhe von € 8,78/m<sup>2</sup>, da sie in etwa der ortsüblichen Miete entspricht.**

#### 11.6. Rohertrag Wohnwirtschaftliche-Nutzung

Der örtliche Gutachterausschuss veröffentlicht keinen Mietspiegel. Ersatzweise verwendet der Gutachter die von der Stadt Aalen veröffentlichten Mietspiegeldaten:

##### **Endergebnis der Vergleichsmietenberechnung**

Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m<sup>2</sup>:

8,8146 €

Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat:

1145,90 €



Aufgrund der Beeinträchtigung der Wohnqualität durch den Bahnverkehr sowie das Fehlen eines Balkons wird hiervon ein Abschlag angesetzt, angesetzt wird eine ortsübliche Miete von € 7,75/m<sup>2</sup>, da z.B. die Räumlichkeiten auch partielle an Wohngemeinschaften vermietet werden können, diese gehen generell von höheren Mieten aus.

Angaben über Vertragsmieten liegen nicht vor, die Wohnungen stehen leer.

| Ertragsverhältnisse (marktüblich erzielbar nach § 18 ImmoWertV / gemischte Nutzung) |               |                               |                               |                      |
|---|---------------|-------------------------------|-------------------------------|----------------------|
| Anzahl d. Einheiten   | Nutzungsart   | Wohn-/ Nutzfl. m <sup>2</sup> | Miete €/m <sup>2</sup> / Stp. | Monatsmiete €        |
| 1   | Restaurant EG | 227,73                        | 8,78 €/m <sup>2</sup>         | 2.000,00 €           |
| 1   | Wohnung OG    | 134,67                        | 7,75 €/m <sup>2</sup>         | 1.044,00 €           |
| 1   | Wohnräume DG  | 130,52                        | 7,75 €/m <sup>2</sup>         | 1.012,00 €           |
| 3   |               | 492,92                        |                               | 4.056,00 €           |
| <b>jährlicher Rohertrag nach § 18 (2) ImmoWertV / Ziffer 5 EW-RL</b>                |               |                               |                               | <b>€ 48.672,00 €</b> |

**11.7. Bewirtschaftungskosten / Reinertrag**

Die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Bewirtschaftungskosten umfassen die Abschreibung, die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis (§ 19 ImmoWertV und Ziffer 6 EW-RL). Die Abschreibung ist durch Einrechnung in den Vervielfältiger berücksichtigt. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten.

| <b>Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung gemäß Anlage 1 EW-RL 2015</b>   |          |          |          |          |          |          |          |                                       |
|---|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|---------------------------------------|
| Datenquelle: Wolfgang Kleiber "Verkehrswertermittlung von Grundstücken" Stand 2023 / digitaler Zugriff Stand 11.10.2023 |          |          |          |          |          |          |          |                                       |
| <b>Verwaltungskosten in € nach § 26 Abs. 2 und 3 sowie § 41 Abs. 2 II.BV</b>  |          |          |          |          |          |          |          |                                       |
| 2002*   | 2017     | 2018     | 2019     | 2020     | 2021     | 2022     | 2023     | jährlich Anpassung siehe EW-RL**      |
| 230,00 €  | 284,00 € | 288,00 € | 295,00 € | 299,00 € | 299,00 € | 312,00 € | 338,60 € | jährlich je Wohnung                   |
| 275,00 €  | 339,00 € | 344,00 € | 353,00 € | 358,00 € | 358,00 € | 272,00 € | 405,00 € | jährlich je Eigentumswohnung          |
| 30,00 €   | 37,00 €  | 38,00 €  | 39,00 €  | 39,00 €  | 39,00 €  | 41,00 €  | 44,00 €  | jährlich je Garagen-/Einstellplatz    |
| <b>Instandhaltungskosten in € nach § 28 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 5 II.BV</b>   |          |          |          |          |          |          |          |                                       |
| 2002*   | 2017     | 2018     | 2019     | 2020     | 2021     | 2022     | 2023     | jährlich Anpassung siehe EW-RL        |
| 9,00 €  | 11,00 €  | 11,00 €  | 12,00 €  | 12,00 €  | 12,00 €  | 12,21 €  | 13,25 €  | jährlich je m <sup>2</sup> Wohnfläche |
| 68,00 €   | 84,00 €  | 85,00 €  | 87,00 €  | 88,00 €  | 88,00 €  | 92,00 €  | 100,00 € | jährlich je Garagen-/Einstellplatz    |
| <b>Mietausfallwagnis 2% des Rohertrages bei Wohnnutzung</b>   |          |          |          |          |          |          |          |                                       |
| *(Ausgangswert nach EW-RL)  |          |          |          |          |          |          |          |                                       |
| **(jährliche Anpassung auf Basis Verbraucherpreis-Index Deutschland, Anpassung über Oktober-Index)                      |          |          |          |          |          |          |          |                                       |



## Detailberechnung

| <b>jährlicher Rohertrag nach § 18 (2) ImmoWertV / Ziffer 5 EW-RL</b>              |                      | €             | <b>48.672,00 €</b> |
|---|----------------------|---------------|--------------------|
| Verwaltungskosten Wohnung   | €/m <sup>2</sup>     | 338,00 €      | 1.014,00 €         |
| Verwaltungskosten Garagen   | €/Stp.               | 44,00 €       | - €                |
| Instandhaltungskosten Wohnung/Gewerbe   | €/m <sup>2</sup>     | 13,25 €       | 6.531,19 €         |
| Instandhaltungskosten Garagen   | €/Stp.               | 100,00 €      | - €                |
| § 19 (2) Nr. 2 ImmoWertV  | in % des Rohertrages | 0,00%         | - €                |
| <b>Betriebskosten</b>   | €/m <sup>2</sup>     | - €           | - €                |
| § 19 (2) Nr. 4 ImmoWertV / Ziffer 6.4. EW-RL*                                     | in % des Rohertrages | 0,00%         | - €                |
| Mietausfallwagnis   | in % des Rohertrages | 4,00%         | 1.946,88 €         |
| § 19 (2) Nr. 3 ImmoWertV / Ziffer 6.3. EW-RL*                                     |                      |               |                    |
| <b>Summe der Bewirtschaftungskosten</b>   | in % des Rohertrages | <b>19,50%</b> | <b>9.492,07 €</b>  |
| § 19 ImmoWertV / Ziffer 6 EW-RL *(jeweils in Verbindung mit Anlage 1/Modellwerte) |                      |               |                    |
| <b>jährlicher Reinertrag nach § 18 (1) ImmoWertV / Ziffer 5 (1,2) EW-RL</b>       |                      |               | <b>39.179,93 €</b> |

### 11.8. Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er wird regelmäßig aus Marktdaten (Kaufpreise und den ihnen zugeordneten Reinerträgen) abgeleitet. Welcher Zinssatz (Liegenschaftszinssatz) der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objekts und der zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnisse. Zur Wahl des Liegenschaftszinssatzes (Verkehrswert nach § 20 ImmoWertV und Ziffer 7 EW-RL) wird auf die folgenden Erläuterungen verwiesen.

Die Liegenschaftszinssätze sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihrer entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und gleichartig genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten.

Der Liegenschaftszinssatz ist einer der wesentlichen Daten zur Bestimmung des Wertes einer Immobilie. Er wird in der Regel vom jeweiligen Gutachterausschuss ermittelt bzw. auf der Grundlage seines Berechnungsmodells berechnet, aus Marktkennntnissen geschätzt oder auf der Grundlage der Fachliteratur bestimmt.

Der örtliche Gutachterausschuss ermittelt entsprechenden Liegenschaftszinssätze für gemischt genutzte Objekte:



Ergänzend als Datengrundlage die Liegenschaftszinssätze der Stadt Aalen:

*Aufgrund der allgemein veränderten Marktverhältnisse ab Mitte 2022 (Zinswende, Krisen, Marktentwicklung) sind die Daten aus dem Grundstücksmarktbericht 2023 nicht ohne Prüfung und sachverständige Erkundigungen/Anpassungen für aktuelle Bewertungsfälle in 2023 verwendbar.<sup>2</sup>*

**Auf dieser Datengrundlage setzt der Gutachter einen Liegenschaftszinssatz von 4,00% an.**

### **11.9. Wirtschaftliche Restnutzungsdauer**

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Ansätze können der nachstehenden Berechnung entnommen werden.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist nach dem Modell zu bestimmen, das bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes bzw. der Sachwertfaktoren verwendet wurde:

#### **5.1.3 Wohn- und Geschäftshäuser mit Gewerbeanteil im Landkreis Heidenheim**

Die Gesamtnutzungsdauer liegt für Wohn- und Geschäftshäusern bei 70 Jahren, für reine Geschäftshäuser zwischen 40 und 60 Jahren. Bewirtschaftungskosten richten sich nach der aktuellen Verwaltungskosten- und Instandhaltungskostenpauschale (ImmoWertV 2021). Der Liegenschaftszinssatz wurde, wenn vorhanden, über die tatsächliche Miete berechnet. Ansonsten wurde eine marktübliche Miete angenommen.

<sup>1</sup> IVD / Immobilienverband Deutschland Bundesverband / Spanne der Liegenschaftszinsen / Stand Januar 2023

<sup>2</sup> Erläuterungen zum Grundstücksmarktbericht Gemeinsamer Gutachterausschuss Stadt Bopfingen 2023



Die entsprechenden Ansätze nach der ImmoWertV und der EW-RL (Ziffer 9) sind unter Ziffer 5 dokumentiert. Diese ist unter 12.5. beschrieben. Im vorliegenden Bewertungsfall wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach Ziffer 9 der Ertragswertrichtlinie sowie nach Ziffer 4.3.2. und Anlage 4 der Sachwertrichtlinie („Modernisierungsmodell“) berechnet.

**Detailberechnung nach den o.a. Vorgaben:**

| Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung von Modernisierungen 1)  |           |  |                    |                        |                     |  |
|---|-----------|--|--------------------|------------------------|---------------------|--|
| <b>Gesamtnutzungsdauer:</b>   | 60        | Jahre / nach vorliegendem Liegenschaftszinssatzmodell GAA Heidenheim |                    |                        |                     |  |
| <b>Baujahr:</b>   | 2013      | fiktives Baujahr (Jahr der Kernsanierung)                            |                    |                        |                     |  |
| <b>bisheriges Alter:</b>  | 11        | Jahre zum Bewertungsstichtag   |                    |                        |                     |  |
| <b>Restnutzungsdauer:</b>   | 49        | Jahre  |                    |                        |                     |  |
| <b>Modernisierungsgrad:</b>   | 0         | Punkte   |                    |                        |                     |  |
| <b>modifizierte Restnutzungsdauer:</b>  | <b>49</b> | <b>Jahre</b>   |                    |                        |                     |  |
|   |           | durchgeführt im Jahr   | maximale Punktzahl | anzusetzende Punktzahl | Faktor Korrektur 2) | <b>Korrigierte Punktzahl</b>                   |
| Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung  |           |  | 4                  | 0                      | 1                   | 0  |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren   |           |  | 2                  | 0                      | 1                   | 0  |
| Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser)   |           |  | 2                  | 0                      | 1                   | 0  |
| Modernisierung der Heizungsanlagen  |           |  | 2                  | 0                      | 1                   | 0  |
| Wärmedämmung der Außenwände   |           |  | 4                  | 0                      | 1                   | 0  |
| Modernisierung von Bädern   |           |  | 2                  | 0                      | 1                   | 0  |
| Modernisierung des Innenausbaus   |           |  | 2                  | 0                      | 1                   | 0  |
| Kernsanierung   |           |  | 2                  | 0                      | 1                   | 0  |
| <b>Summe Punktzahl:</b>   |           |  | <b>20</b>          | <b>0</b>               |                     | <b>0</b>                                       |
| Berechnungs-Schema zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer 3)  |           |  |                    |                        |                     |  |
|   | a         | b  | c                  | Rechenwert             | Rundungswert        | anwendbar ab einem Gebäudealter von ... Jahren |
| > = 1 Punkt   | 0,0125    | 2,6250   | 152,5000           | 65,15                  | <b>65</b>           | 60   |
| 4 Punkte  | 0,0073    | 1,5770   | 111,3300           | 50,92                  | <b>51</b>           | 40   |
| 8 Punkte  | 0,0050    | 1,1000   | 100,0000           | 48,91                  | <b>49</b>           | 20   |
| 13 Punkte   | 0,0033    | 0,7350   | 95,2800            | 49,75                  | <b>50</b>           | 15   |
| <= 18 Punkte  | 0,0020    | 0,4400   | 94,2000            | 52,08                  | <b>52</b>           | 10   |
| 1) Das Modell dient der Orientierung zur Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen. Es ersetzt nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalles und entspricht den Vorschriften der Sachwertrichtlinie (SW-RL) / Anlage 4   |           |  |                    |                        |                     |  |
| 2) liegt die Maßnahme weiter zurück, ist nach gutachterlichem Ermessen ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen, dies erfolgt mittels eines Korrekturfaktors   |           |  |                    |                        |                     |  |
| 3) In der Anlage 4 der SW-RL sind Tabellen abgedruckt, die in Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer, dem Gebäudealter und dem ermittelten Modernisierungsgrad modifizierte Restnutzungsdauern angeben. Den Tabellwerten liegt ein theoretischer Modellansatz zu Grunde. Das Modell geht davon |           |  |                    |                        |                     |  |



**11.10. Berechnung vorläufiger Ertragswert nach den o.a. Kriterien und Vorgaben**

|   |                 |                     |
|---|-----------------|---------------------|
| <b>jährlicher Reinertrag nach § 18 (1) ImmoWertV / Ziffer 5 (1,2) EW-RL</b> |                 | <b>39.179,93 €</b>  |
| Liegenschaftszinssatz nach § 14 (3) ImmoWertV / Ziffer 7 EW-RL              | <b>4,00%</b>    |                     |
| Bodenwert aus separater Berechnung  |                 | 100.430,00 €        |
| Bodenwertverzinsungsbetrag  |                 | - 4.017,20 €        |
| <b>Reinertragsanteil der baulichen Anlagen</b>                              |                 | <b>35.162,73 €</b>  |
| Restnutzungsdauer nach § 6 (6) ImmoWertV                                    | Jahre <b>49</b> |                     |
| Liegenschaftszinssatz nach § 14 (3) ImmoWertV / Ziffer 7 EW-RL              | <b>4,00%</b>    |                     |
| Vervielfältiger (Barwertfaktor nach § 20 ImmoWertV i.V. Anlage 1)           | 21,341472       |                     |
| <b>vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen:</b>                       |                 | <b>750.424,42 €</b> |
| Bodenwert aus separater Berechnung  |                 | 100.430,00 €        |
| <b>vorläufiger Ertragswert:</b>   |                 | <b>850.854,42 €</b> |
| Anpassung an die Marktlage/Marktanpassungsfaktor                            | 1,00            |                     |
| <b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert:</b>                            |                 | <b>850.854,42 €</b> |

**11.11. Ermittlung Ertragswert unter Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale / Ziffer 7**

|   |                             |                              |
|---|-----------------------------|------------------------------|
| <b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert:</b>  |                             | <b>850.854,42 €</b>          |
| <b>Zu- und Abschläge besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach § 8 (3) ImmoWertV/Z.11 EW-RL:</b> |                             |                              |
| <b>Art:</b>   | <b>Ermittlung nach:</b>     |                              |
| Besondere Ertragsverhältnisse nach 5 (5) EW-RL  | underrent                   | - €                          |
| Baumängel, Bauschäden nach 11.2. EW-RL  | BoG Ansätze / laut Ziffer 7 | - 10.000,00 €                |
| Eintragungen Grundbuch Abt. II  |                             | - 10.000,00 €                |
| Baumängel, Bauschäden nach 11.2. EW-RL  |                             | - €                          |
| sonstige besondere Merkmale nach 11.1. EW-RL  |                             | - €                          |
| <b>Ertragswert</b>  |                             | <b>830.854,42 €</b>          |
| <b>Ertragswert</b>  |                             | gerundet <b>831.000,00 €</b> |



## 12. Sachwertermittlung

### 12.1. Schaubild<sup>1</sup> / Schema des Sachwertverfahrens

### 12.2. Sachwertermittlung nach der Einführung der "Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts" / Sachwert-Richtlinie (SW-RL) und den Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

Am 5.9.2012 trat die "Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts" (Sachwertrichtlinie - SW-RL) in Kraft. Gleichzeitig wurden dadurch Teile der Wertermittlungs-Richtlinien (WertR2006) außer Kraft gesetzt bzw. geändert. Die Grundlage der Sachwertrichtlinie basiert auf folgenden Änderungen der bisherigen Bewertungsmethodik nach den Regelungen in der ImmoWertV und den WertR:

- Ermittlung der Herstellungskosten eines Gebäudes vorrangig nach den "Normalherstellungskosten 2010" (NHK 2010) der SW-RL mit geänderten Kostenkennwerten und geänderter Methodik der Standard-Einordnung des Gebäudes
- Wegfall von Gebäudebaujahrsklassen
- Wegfall von Baunebenkosten (enthalten in den NHK 2010)
- Wegfall von Korrekturfaktoren für Land und Ortsgrößen
- Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen zur Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 4 SW-RL (Modernisierungsfaktoren)
- Ausschließlich Anwendung der linearen Abschreibung (Wegfall der Abschreibung nach "Ross")
- kein gesonderter Ansatz von Kosten für Außenanlagen (Anlagen in üblichen Umfang sind in den NHK 2010 enthalten).
- Einsatz von Sachwertfaktoren (bisher Markanpassungsfaktoren) zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt\*\*

\*\* (Die Sachwertfaktoren werden von den Gutachterausschüssen auf der Grundlage von Kaufpreisen ermittelt. Bei der Anwendung der Sachwertfaktoren sind neuen Berechnungsparameter der Sachwert-Richtlinie zu Grunde zu legen, um die Modellkonformität sicherzustellen.)

---

<sup>1</sup> Sachwertrichtlinie / Ziffer 3 (3) „Verfahrensgang“



### 12.3. Erläuterungen zur Sachwertermittlung auf der Grundlage der SW-RL und den NHK 2010

Zunächst gelten für die Ermittlung des Sachwertes unverändert die gesetzlichen Grundlagen der ImmoWertV (§ 8, §§ 21-23). In diesen Vorschriften ist der Ansatz von Normalherstellungskosten ("gewöhnlichen Herstellungskosten" nach § 22 ImmoWertV) vorgeschrieben, jedoch ohne Bezugnahme auf NHK 2000 bzw. 2010. Dieser Hinweis erfolgte bisher in den Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006) unter Ziffer 1.5.5. Absatz 4 und Ziffer 3.6., wobei die NHK 2000 explizit benannt waren.

Die Sachwertrichtlinie (SW-RL) ersetzt jedoch mit ihrem Inkrafttreten diese WertR-Vorschriften.

Die wesentlichen Modellparameter für die Ermittlung des Sachwertverfahrens sind wie folgt beschrieben:

- |  |  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Normalherstellungskosten:</li> <li>• Gebäudebaujahrsklassen:</li> <li>• Gebäudestandard:</li> <br/> <li>• Baunebenkosten:</li> <li>• Korrekturfaktoren Land/Ortsgröße:</li> <li>• Bezugsmaßstab:</li> <li>• Baujahr:</li> <li>• Gesamtnutzungsdauer:</li> <li>• Restnutzungsdauer:</li> <br/> <li>• Alterswertminderung:</li> <li>• Wertansatz für bauliche Außenanlagen:</li> <br/> <li>• Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile:</li> <br/> <li>• Besondere objektspezifische Merkmale:</li> <li>• Bodenwert:</li> <li>• Grundstücksfläche:</li> <li>• Marktanpassung / Sachwertfaktoren:</li> </ul> | <p>NHK 2010 nach Anlage 1 der SW-RL<br/>keine<br/>nach Standardmerkmalen und Standardstufen<br/>nach Anlage 2 SW-RL<br/>in den NHK 2010 enthalten<br/>keine<br/>Brutto-Grundfläche<br/>Ursprungsbaujahr<br/>nach Anlage 3 SW-RL<br/>Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter, ggf. modifizierte Restnutzungsdauer, bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer<br/>nach Anlage 4 SW-RL<br/>linear<br/>kein gesonderter Ansatz, Anlagen sind im "üblichen" Umfang im Sachwert enthalten, oder pauschaler Ansatz, wenn diese Anlagen vom "Üblichen" abweichen<br/>kein gesonderter Ansatz, Bauteile sind im "üblichen" Umfang im Sachwert enthalten, oder pauschaler Ansatz, wenn diese Bauteile vom "Üblichen" abweichen<br/>zu berücksichtigen nach Ziffer 6 SW-RL in Verbindung mit § 8 Abs. 2 und Abs. 3 der ImmoWertV ungedämpft, zutreffender Bodenrichtwert ggf. angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße<br/>Ansatz nach Ziffer 5 SW-RL (siehe auch zusätzliche Erläuterungen unter Ziffer 12.4.</p> |
|--|--|

### 12.4. Marktanpassung - Sachwertfaktoren

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu ist der vorläufige Sachwert mit dem zutreffenden "Sachwertfaktor" zu multiplizieren, der aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt wird (§ 14 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV).

Kann vom Gutachterausschuss kein zutreffender Sachwertfaktor zur Verfügung gestellt werden, können hilfsweise Sachwertfaktoren aus vergleichbaren Gebieten herangezogen oder ausnahmsweise die Marktanpassung unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig geschätzt werden. In diesen Fällen ist die Marktanpassung besonders zu begründen.

Im vorliegenden Bewertungsfall stellt der Gutachterausschuss entsprechende Werte für Ein- und Zweifamilienhäuser zur Verfügung.



**12.7. Zuordnung Gebäudestandard zum Objekt nach Ziffer 12.6.**

| <b>Ermittlung von Kostenkennwerten NHK 2010</b>  |   |                             |                     |                     |                     |                 |
|--|---|-----------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|-----------------|
| <b>Objektart:</b>  | Wohn- und Gaststättengebäude (ehemaliger Bahnhof) |                             |                     |                     |                     |                 |
| <b>Gebäudeart:</b>   | 5.1.  | Wohnhäuser mit Mischnutzung |                     |                     |                     |                 |
| Nach sachverständiger Würdigung werden den in Tabelle 1 angegebenen Standardmerkmalen die zutreffenden Standardstufen zugeordnet. Eine Mehrfachnennung ist möglich, wenn die verwendeten Bauteile Merkmale mehrerer Standardstufen aufweisen.<br>z.B. im Bereich Fußboden 50% Teppichbelag und 50% Parkett |   |                             |                     |                     |                     |                 |
|  | <b>Standardstufe</b>                              |                             |                     |                     |                     | <b>Wägungs-</b> |
|  | <b>1</b>  | <b>2</b>                    | <b>3</b>            | <b>4</b>            | <b>5</b>            | <b>Anteil</b>   |
| Außenwände   | 0   | 0                           | 1                   | 0                   | 0                   | 23%             |
| Dächer   | 0   | 0                           | 1                   | 0                   | 0                   | 15%             |
| Außentüren und Fenster   | 0   | 0                           | 0,5                 | 0,5                 | 0                   | 11%             |
| Innenwände und -türen  | 0   | 0                           | 1                   | 0                   | 0                   | 11%             |
| Deckenkonstruktion und Treppen   | 0   | 0                           | 1                   | 0                   | 0                   | 11%             |
| Fußböden   | 0   | 0                           | 1                   | 0                   | 0                   | 5%              |
| Sanitäreinrichtungen   | 0   | 0                           | 1                   | 0                   | 0                   | 9%              |
| Heizung  | 0   | 0                           | 1                   | 0                   | 0                   | 9%              |
| sonstige technische Ausstattung  | 0   | 0                           | 1                   | 0                   | 0                   | 6%              |
|  |   |                             |                     |                     |                     | 100%            |
| Kostenkennwerte für Gebäudeart   | 536,00 €  | 670,00 €                    | 860,00 €            | 1.085,00 €          | 1.375,00 €          |                 |
|  | /m <sup>2</sup> BGF                               | /m <sup>2</sup> BGF         | /m <sup>2</sup> BGF | /m <sup>2</sup> BGF | /m <sup>2</sup> BGF |                 |
|  |   |                             |                     |                     |                     | Kostenkennwert  |
| Außenwände   | - €   | - €                         | 197,80 €            | - €                 | - €                 | 197,80 €        |
| Dächer   | - €   | - €                         | 129,00 €            | - €                 | - €                 | 129,00 €        |
| Außentüren und Fenster   | - €   | - €                         | 47,30 €             | 59,68 €             | - €                 | 106,98 €        |
| Innenwände und -türen  | - €   | - €                         | 94,60 €             | - €                 | - €                 | 94,60 €         |
| Deckenkonstruktion und Treppen   | - €   | - €                         | 94,60 €             | - €                 | - €                 | 94,60 €         |
| Fußböden   | - €   | - €                         | 43,00 €             | - €                 | - €                 | 43,00 €         |
| Sanitäreinrichtungen   | - €   | - €                         | 77,40 €             | - €                 | - €                 | 77,40 €         |
| Heizung  | - €   | - €                         | 77,40 €             | - €                 | - €                 | 77,40 €         |
| sonstige technische Ausstattung  | - €   | - €                         | 51,60 €             | - €                 | - €                 | 51,60 €         |
|  | <b>Kostenkennwert (Summe):</b>                    |                             |                     |                     |                     | <b>872,38 €</b> |



## 12.8. Korrekturfaktoren für Gebäudeart

Für das Gebäude wurde der Gebäudetyp 5.1. (Erläuterung siehe 12.7.) angesetzt. Laut NHK sind keine Korrekturen vorgesehen.

## 12.9. Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer (Anlage 3 SW-RL)

## 12.10. Modellbeschreibung Gutachterausschuss Heidenheim / Marktbericht 2023

### 5.2 Zu- und Abschläge am Sachwert zur Ermittlung des Verkehrswertes

Der zur Ermittlung des Verkehrswertes benötigte Sachwert kann weitgehend auf rechnerischem Weg ermittelt werden. Verkehrswerte können nicht schematisch errechnet, sondern nur marktorientiert geschätzt werden. Das Marktverhalten fließt hier über die Anpassung des Sachwerts an den Verkehrswert aus einer Reihe von zeitnahen Grundstücksverkäufen ein.

Mit diesem Faktor kann nun bei der Gutachtenerstellung der berechnete Sachwert an das Preisgefüge des örtlichen Grundstücksmarktes angepasst werden.

Als Grundlage der Wertminderung wegen Alters für die Ermittlung des Sachwertes wurde im Wohnungsbau die NHK 2010 zugrunde gelegt. Die Gesamtnutzungsdauer wurde mit 70 Jahren angenommen und die lineare Abschreibung gewählt.

Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 kann bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Gesamtnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 1 der ImmoWertV 2021 festgelegt, sowie die Restnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 2 ermittelt werden. **Die Übergangsregelung zur ImmoWertV 2021 wird angewandt.**



**12.11. Ansatz Gesamt- und Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung von Modernisierungen nach dem Modell (Anlage 4 SW-RL) analog Ertragswertverfahren**

| Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung von Modernisierungen 1)  |           |  |                    |                        |                     |                              |
|---|-----------|--|--------------------|------------------------|---------------------|------------------------------|
| <b>Gesamtnutzungsdauer:</b>   | 60        | Jahre / nach vorliegendem Liegenschaftszinssatzmodell GAA Heidenheim |                    |                        |                     |                              |
| <b>Baujahr:</b>   | 2013      | fiktives Baujahr (Jahr der Kernsanierung)                            |                    |                        |                     |                              |
| <b>bisheriges Alter:</b>  | 11        | Jahre zum Bewertungsstichtag   |                    |                        |                     |                              |
| <b>Restnutzungsdauer:</b>   | 49        | Jahre  |                    |                        |                     |                              |
| <b>Modernisierungsgrad:</b>   | 0         | Punkte   |                    |                        |                     |                              |
| <b>modifizierte Restnutzungsdauer:</b>  |           |  |                    |                        |                     |                              |
|   | <b>49</b> | <b>Jahre</b>   |                    |                        |                     |                              |
|   |           | durchgeführt im Jahr   | maximale Punktzahl | anzusetzende Punktzahl | Faktor Korrektur 2) | <b>Korrigierte Punktzahl</b> |
| Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung  |           |  | 4                  | 0                      | 1                   | 0                            |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren   |           |  | 2                  | 0                      | 1                   | 0                            |
| Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser)   |           |  | 2                  | 0                      | 1                   | 0                            |
| Modernisierung der Heizungsanlagen  |           |  | 2                  | 0                      | 1                   | 0                            |
| Wärmedämmung der Außenwände   |           |  | 4                  | 0                      | 1                   | 0                            |
| Modernisierung von Bädern   |           |  | 2                  | 0                      | 1                   | 0                            |
| Modernisierung des Innenausbau  |           |  | 2                  | 0                      | 1                   | 0                            |
| Kernsanierung   |           |  | 2                  | 0                      | 1                   | 0                            |
| <b>Summe Punktzahl:</b>   |           |  | <b>20</b>          | <b>0</b>               |                     | <b>0</b>                     |
| Berechnungs-Schema zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer 3)  |           |  |                    |                        |                     | anwendbar ab einem           |
|   | a         | b  | c                  | Rechenwert             | Rundungswert        | Gebäudealter von ... Jahren  |
| > = 1 Punkt   | 0,0125    | 2,6250   | 152,5000           | 65,15                  | <b>65</b>           | 60                           |
| 4 Punkte  | 0,0073    | 1,5770   | 111,3300           | 50,92                  | <b>51</b>           | 40                           |
| 8 Punkte  | 0,0050    | 1,1000   | 100,0000           | 48,91                  | <b>49</b>           | 20                           |
| 13 Punkte   | 0,0033    | 0,7350   | 95,2800            | 49,75                  | <b>50</b>           | 15                           |
| <= 18 Punkte  | 0,0020    | 0,4400   | 94,2000            | 52,08                  | <b>52</b>           | 10                           |
| 1) Das Modell dient der Orientierung zur Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen. Es ersetzt nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalles und entspricht den Vorschriften der Sachwertrichtlinie (SW-RL) / Anlage 4   |           |  |                    |                        |                     |                              |
| 2) liegt die Maßnahme weiter zurück, ist nach gutachterlichem Ermessen ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen, dies erfolgt mittels eines Korrekturfaktors   |           |  |                    |                        |                     |                              |
| 3) In der Anlage 4 der SW-RL sind Tabellen abgedruckt, die in Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer, dem Gebäudealter und dem ermittelten Modernisierungsgrad modifizierte Restnutzungsdauern angeben. Den Tabellenwerten liegt ein theoretischer Modellansatz zu Grunde. Das Modell geht davon |           |  |                    |                        |                     |                              |

**12.12. Baupreisindex Basis 2015 = 100<sup>1</sup> zur Anpassung der Kostenkennwerte nach NHK**

<sup>1</sup> Statistisches Bundesamt / destatis



**12.13. Umrechnung Baupreisindex auf Basis 2010 = 100 (Stichtag NHK 2010)**

| Betragsgrundlage:            | Basisjahr 2010<br>Index 2010=100    | Basisjahr 2015<br>Index 2015=100  |
|------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|
| Baukosten lt. NHK-Typenblatt | 100,00 €                            | 111,10 €                          |
|                              | 100,00%                             | 100,00%                           |
|                              | <b>Umrechnung<br/>auf Jahr 2015</b> | <b>Umrechnung<br/>auf IV/2023</b> |
|                              | 111,10%                             | 163,60%                           |
|                              | <b>111,10 €</b>                     | <b>181,76 €</b>                   |

**12.14. Sachwertermittlung nach der Sachwertrichtlinie / Vorläufiger Sachwert**

**Gebäudedaten**

|  |                  |                       |
|--|------------------|-----------------------|
| Gebäudeart   |                  | Gem.Gen.Geb.          |
| NHK-Typ-2010 / Standard-Stufe laut separater Berechnung                                  |                  | 5.1.                  |
| Rechengröße  |                  | BGF/m <sup>2</sup>    |
| Bruttogrundfläche(BGF) nach Ziffer 4.1.1.4. SW-RL  | m <sup>2</sup>   | 844,27                |
| Kostenkennwert nach NHK 2010   | €/m <sup>2</sup> | 872,38 €              |
| Korrekturfaktoren nach NHK 2010  |                  | 1,000                 |
| <b>Normalherstellungskosten NHK 2010</b>   | €/m <sup>2</sup> | 872,38 €              |
| Zuschlag besondere Bauteile / Vordach  |                  | 10.000,00 €           |
| Herstellungswert Gebäude 2010  |                  | 746.524,26 €          |
| Herstellungswert bauliche Außenanlagen / Ver- und Entsorgungseinrichtungen pauschal in % | 2,00%            | 14.930,49 €           |
| Index am WE-Stichtag (Basis 2010=100) nach 4.1.2. SW-RL                                  |                  | 181,76                |
| <b>Herstellungswert am WE-Stichtag (§ 22 ImmoWertV)</b>                                  |                  | <b>1.384.020,15 €</b> |
| Gesamtnutzungsdauer nach Ziffer 4.3.1. SW-RL   | Jahre            | 60                    |
| modifizierte Restnutzungsdauer nach Ziffer 4.3.2. SW-RL                                  | Jahre            | 49                    |
| Alter (ggf. fiktiv)  | Jahre            | 11                    |
| Wertminderungen wegen Alters (§ 23 ImmoWertV)  |                  | linear                |
| (nach Ziffer 4.3. der SW-RL)   | in %             | 18,33                 |
|  |                  | -253.737,03 €         |
| Bodenwert der bebauten und unbebauten Grundstücke nach Ziffer 4.4. SW-RL                 |                  | 100.430,00 €          |
| <b>Vorläufiger Sachwert</b>  |                  | <b>1.230.713,12 €</b> |



**12.15. Marktanpassung / Sachwertfaktoren / Berechnung marktangepasster Sachwert**

Der örtliche gemeinsame Gutachterausschuss der Stadt Heidenheim stellt keine entsprechende Sachwertfaktoren zur Verfügung. Der Gutachter verwendet Faktoren aus eigenen Gutachten-Erstellungen.

Auf dieser Grundlage ergibt sich ein Faktor von 0,90.

Ein weiterer Abschlag erfolgt vor dem Hintergrund, dass die Anpassung der Normalherstellungskosten über den Baupreis-Index noch die Marktgegebenheiten aus 2021/2022 wiedergeben. Zwischenzeitlich haben sich die Marktgegebenheiten jedoch grundlegend geändert:

- Ukraine-Krieg Beginn 2022
- Stark steigende Zinsen seit Anfang 2022<sup>1</sup>
- Energiekrise, stark gestiegene Öl- und Gaspreise, stark gestiegene Strompreise
- Stark gestiegene Baupreise aufgrund teilweiser Versorgungsproblemen

Durch diese Kriterien und Umstände ist die Nachfrage am Immobilienmarkt stark eingebrochen, was im aktuellen Baupreis-Index und in den Sachwertfaktoren noch nicht vollständig abgebildet ist. Hierfür ist ein weiterer Abschlag von 20% anzusetzen, somit Markt Anpassungsfaktor 0,70. Ergänzend siehe Anwendungshinweise im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses:

*Aufgrund der allgemein veränderten Marktverhältnisse ab Mitte 2022 (Zinswende, Krisen, Marktentwicklung) sind die Daten aus dem Grundstücksmarktbericht 2023 nicht ohne Prüfung und sachverständige Erkundigungen/Anpassungen für aktuelle Bewertungsfälle in 2023 verwendbar.*

|  |      |      |                       |
|--|------|------|-----------------------|
| <b>Vorläufiger Sachwert</b>                                  |      |      | <b>1.230.713,12 €</b> |
| Anpassung an die Marktlage / Sachwertfaktor n. Ziff. 5 SW-RL | 0,70 | -30% | -369.213,94 €         |
| <b>Marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>                 |      |      | <b>861.499,19 €</b>   |

**12.16. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale / Berechnung Sachwert**

|   |  |          |                     |
|---|--|----------|---------------------|
| <b>Marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>  |  |          | <b>861.499,19 €</b> |
| <b>Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)</b>                         |  |          | 0,00 €              |
| Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden /sonstige nach Ziffer 7.5. / analog Ertragswertverfahren |  |          | -10.000,00 €        |
| Wertminderung Dienstbarkeiten   |  |          | -10.000,00 €        |
|   |  |          | 0,00 €              |
| Einbauten Zeitwerte   |  |          | 50.000,00 €         |
| <b>Sachwert aller Gebäude incl. Außenanlagen und Bodenwert</b>  |  |          | <b>891.499,19 €</b> |
| <b>Sachwert</b>   |  | gerundet | <b>891.000,00 €</b> |

<sup>1</sup> Die Finanzierungszinssätze vor 10-jährige Festschreibung lagen in 2021 noch bei rd. 1%, zwischenzeitlich liegen sie bei rd. 4%



### 13. Verkehrs-/Marktwert

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

Es wurden hierbei folgende Werte festgestellt:

- Ertragswert (unbelastet) im Allgemeinen Verfahren: € 841.000,00
- Belastung Dienstbarkeiten Abt. II Grundbuch € -10.000,00
- Ertragswert (belastet) im Allgemeinen Verfahren: € 831.000,00

Die zur Plausibilisierung gerechneten Sachwerte ergaben folgende Werte:

- Sachwert (unbelastet): € 901.000,00
- Belastung Dienstbarkeiten Abt. II Grundbuch € -10.000,00
- Sachwert (belastet): € 891.000,00

Der Verkehrs-/Marktwert für das Bewertungsobjekt in 89567 Sontheim/Brenz, Bahnhof 1 (siehe Detailbezeichnung auf Seite 1)

wird zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 02.04.2024 auf

Verkehrs-/Marktwert (lt. § 194  
BauGB) belastet: **831.000,00 €**

Verkehrs-/Marktwert (lt. § 74 a  
ZVG) unbelastet: **841.000,00 €**

geschätzt.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir von außen und innen besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Giengen, 22.05.2024

Franz Gassner

Urheberschutz, 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.





### 14.1. Fotos / Gutachter beim Ortstermin

Sontheim, Bahnhof 1

- 1 -



20240402\_134921.jpg



20240402\_134938.jpg



20240402\_135000.jpg



20240402\_135024.jpg



20240402\_135105.jpg



20240402\_135115.jpg

Lichtbilder, gefertigt beim Ortstermin am 02.04.2024



Sontheim, Bahnhof 1

- 2 -



20240402\_135121.jpg



20240402\_135524.jpg



20240402\_135558.jpg



20240402\_135608.jpg



20240402\_135626.jpg



20240402\_135658.jpg

Lichtbilder, gefertigt beim Ortstermin am 02.04.2024



Sontheim, Bahnhof 1

- 3 -



20240402\_135729.jpg

20240402\_135822.jpg



20240402\_135838.jpg

20240402\_135844.jpg



20240402\_135925.jpg

20240402\_135926.jpg



Lichtbilder, gefertigt beim Ortstermin am 02.04.2024



Sontheim, Bahnhof 1

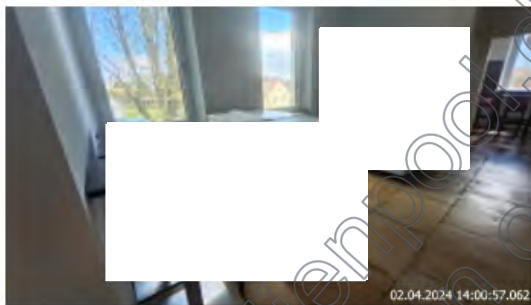
- 4 -



20240402\_140037.jpg



20240402\_140050.jpg



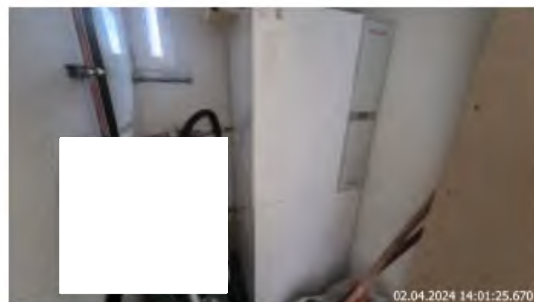
20240402\_140056.jpg



20240402\_140103.jpg



20240402\_140115.jpg



20240402\_140125.jpg

Lichtbilder, gefertigt beim Ortstermin am 02.04.2024



Sontheim, Bahnhof 1

- 5 -



20240402\_140147.jpg



20240402\_140215.jpg



20240402\_140224.jpg



20240402\_140257.jpg



20240402\_140302.jpg



20240402\_140307.jpg

Lichtbilder, gefertigt beim Ortstermin am 02.04.2024



Sontheim, Bahnhof 1

- 6 -



20240402\_140314.jpg



20240402\_140336.jpg



20240402\_140347.jpg



20240402\_140354.jpg



20240402\_140403.jpg



20240402\_140407.jpg

Lichtbilder, gefertigt beim Ortstermin am 02.04.2024



Sontheim, Bahnhof 1

- 7 -



20240402\_140414.jpg



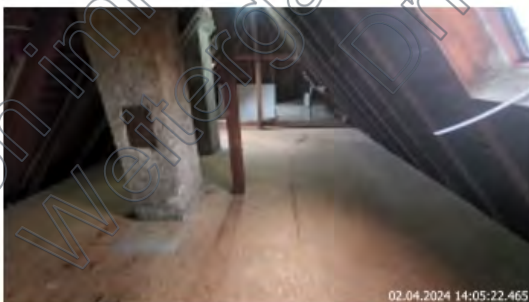
20240402\_140422.jpg



20240402\_140429.jpg



20240402\_140459.jpg



20240402\_140522.jpg



20240402\_140528.jpg

Lichtbilder, gefertigt beim Ortstermin am 02.04.2024



Sontheim, Bahnhof 1

- 8 -



20240402\_140534.jpg

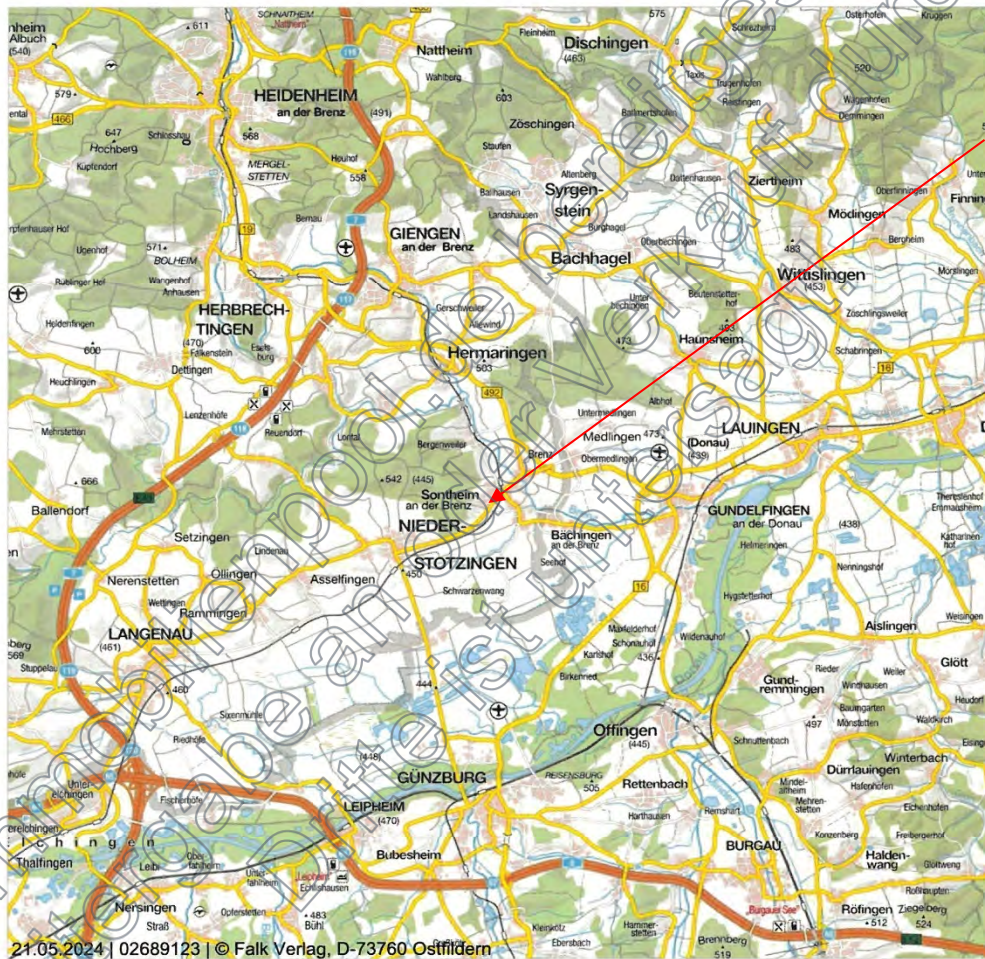
Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

Lichtbilder, gefertigt beim Ortstermin am 02.04.2024



### 14.2. Übersichts-/Ortspläne

**Übersichtskarte MairDumont**  
89567 Sontheim an der Brenz, Bahnhof 1

Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)  
 Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 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.

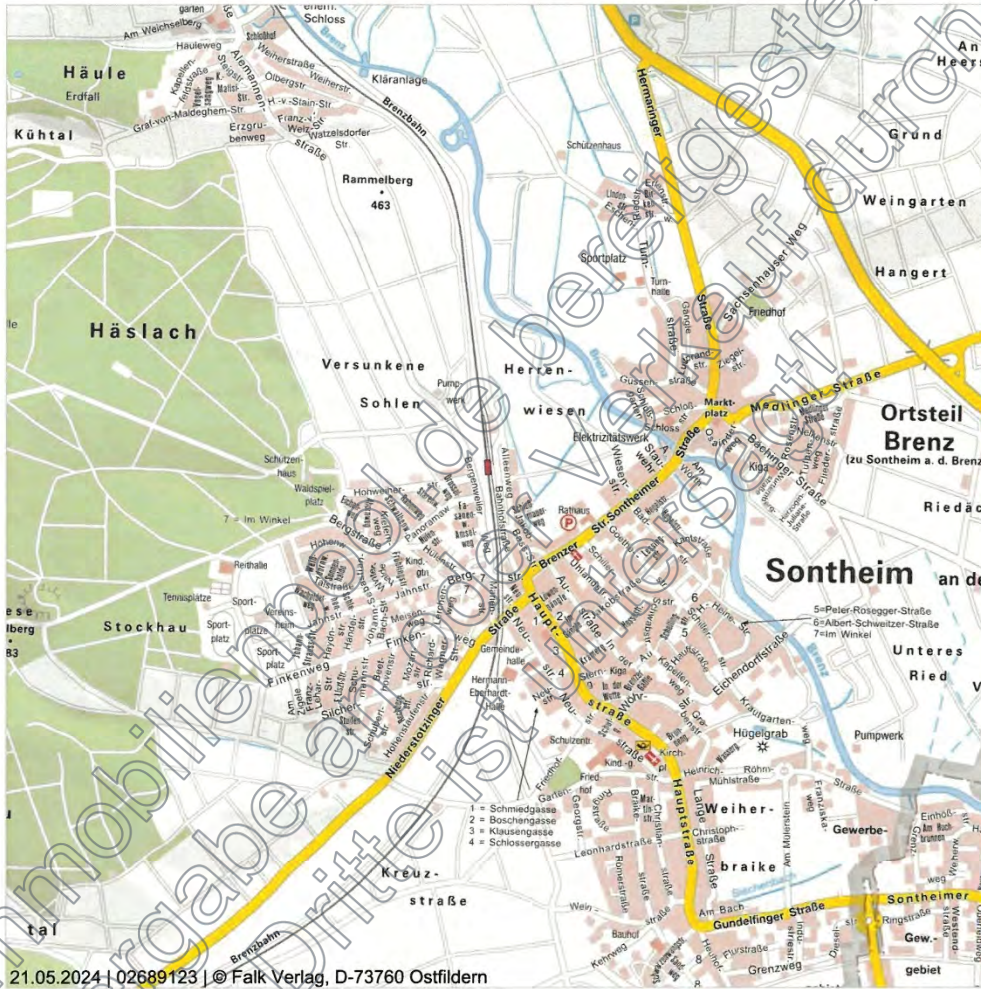
**Datenquelle**  
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024

on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02689123 vom 21.05.2024 auf 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® 2024 Seite 1



**Regionalkarte MairDumont**

89567 Sontheim an der Brenz, Bahnhof 1

21.05.2024 | 02689123 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000  
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m



**Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)**  
 Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 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: 2024



**Regionalkarte MairDumont**  
89567 Sontheim an der Brenz, Bahnhof 1 



21.05.2024 | 02689123 | © Falk Verlag, 73760 Ostfildern  
Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000  
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m

**Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)**  
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 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: 2024



### 14.3. Lageplan

**Liegenschaftskarte 1:1.000 Baden-Württemberg**  
89567 Sontheim an der Brenz, Bahnhof 1



geoport



21.05.2024 | 02689123 | © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

Maßstab (im Papierdruck): 1:500  
Ausdehnung: 85 m x 85 m



0

50 m

**Auszug von Teiinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)**

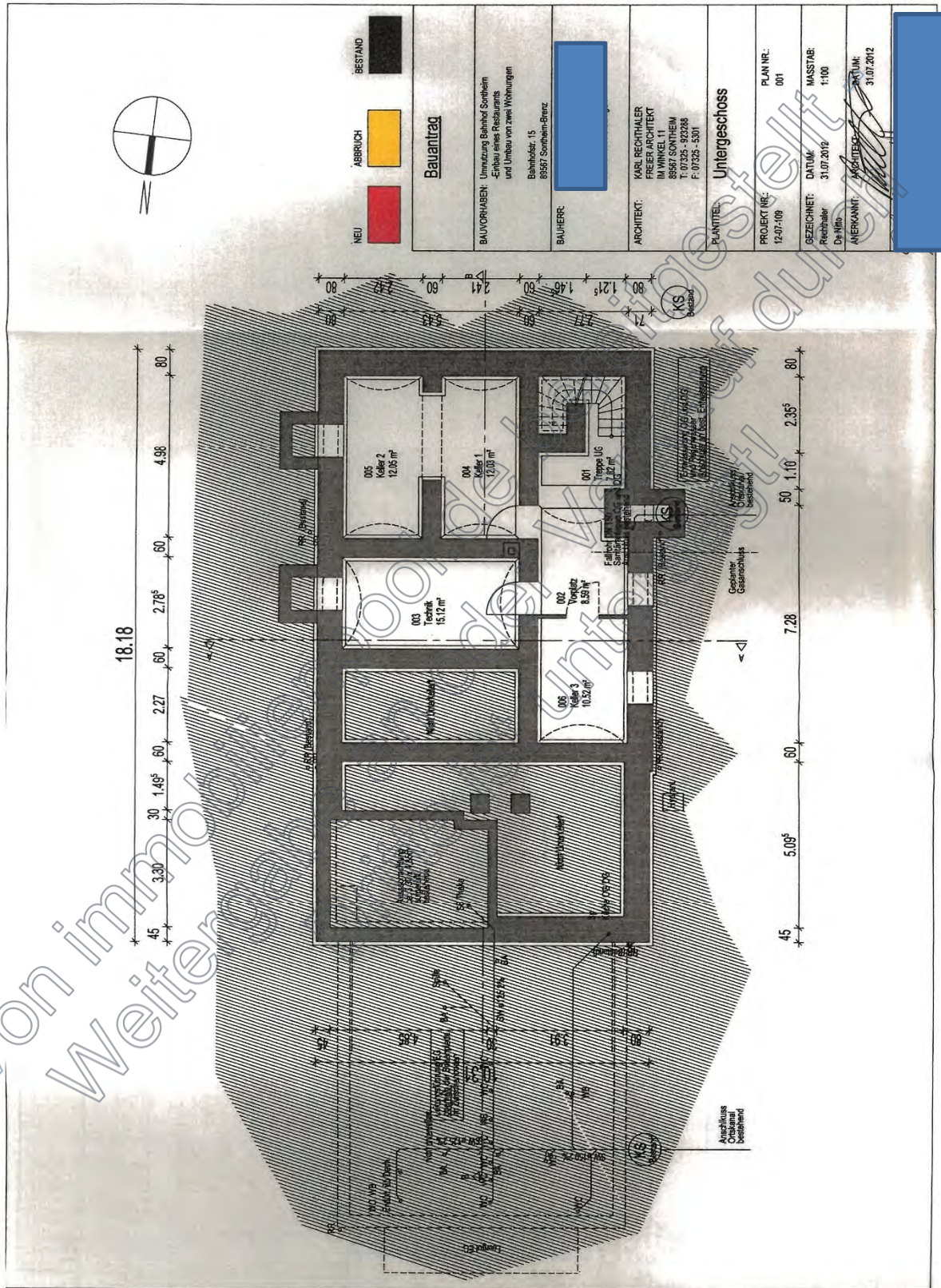
Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücknummern.

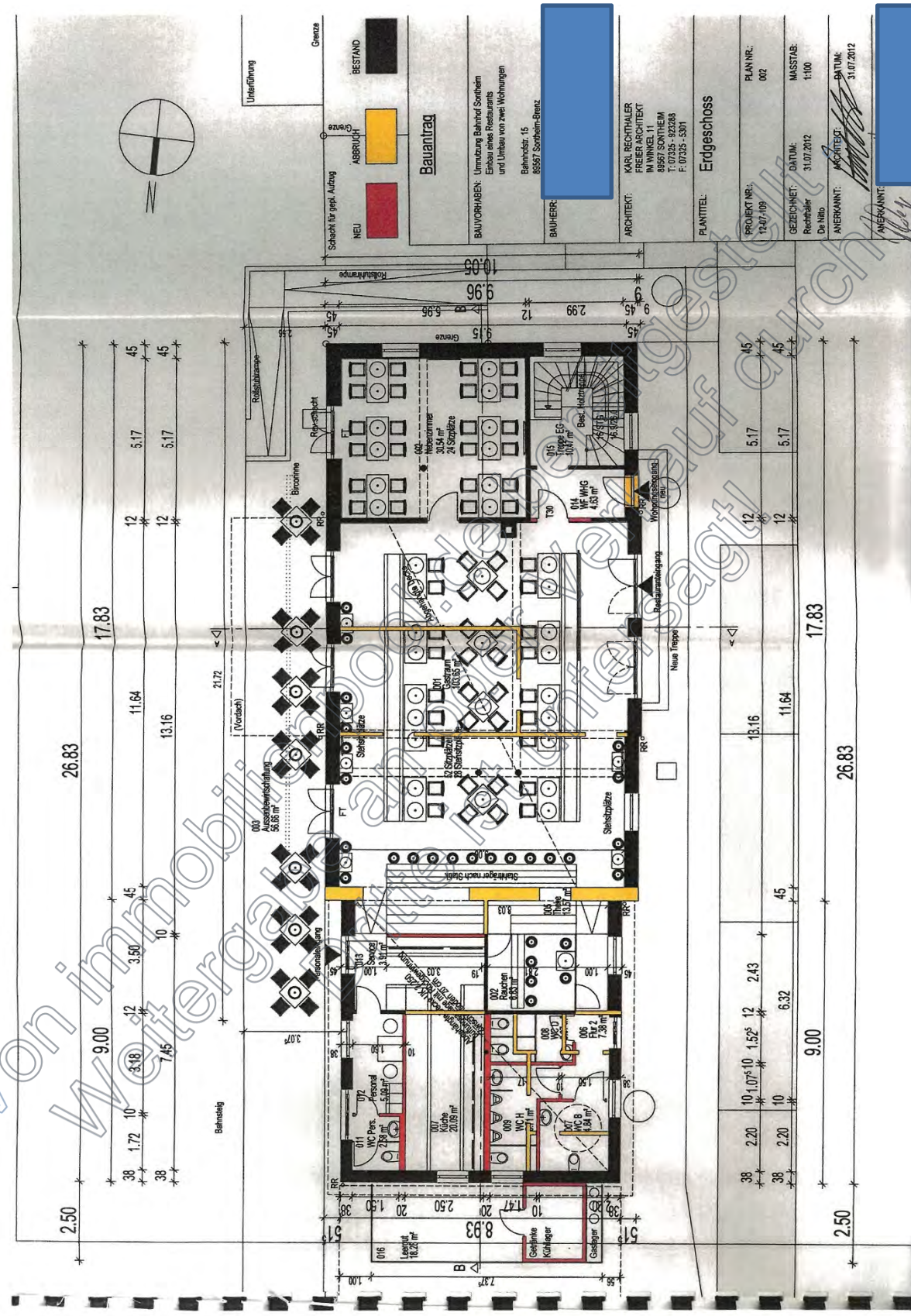
**Datenquelle**

Amtliche Karte Baden-Württemberg, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg Stand: Mai 2024



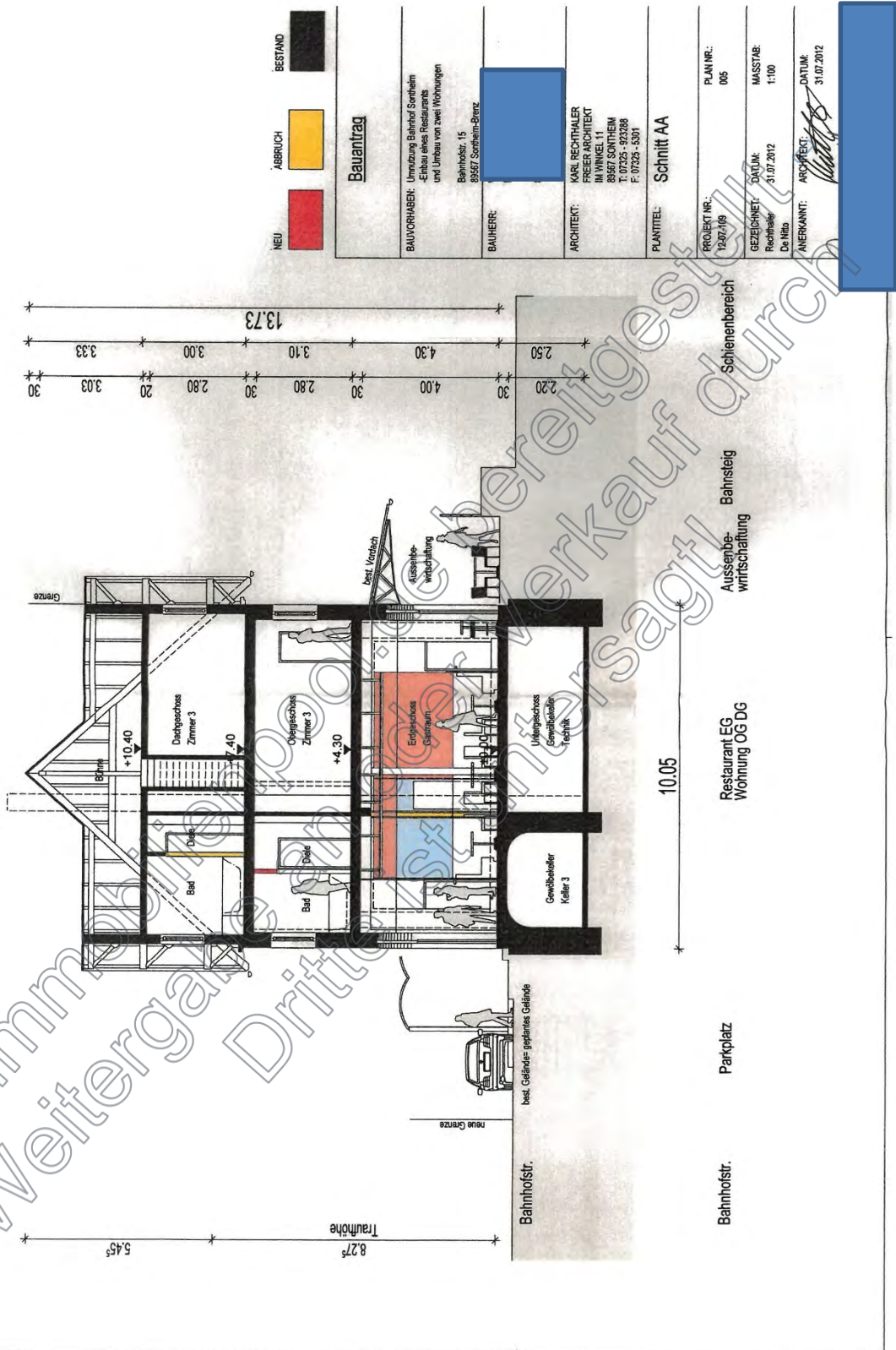
**14.4. Grundrisszeichnungen / Schnitte / Flächen**















Rechnhalter

Seite 8 von 9

Zusammenfassung - Neuer Zustand

geplante Umnutzung

| Geschoss                              | NF [m²]       |             |             | TF [m²]      |             |             | VF [m²]     |              |             |             |
|---------------------------------------|---------------|-------------|-------------|--------------|-------------|-------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
|                                       | a             | b           | c           | a            | b           | c           | a           | b            | c           |             |
| Erdgeschoss                           | 227,73        | 0,00        | 0,00        | 0,00         | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 13,80        | 0,00        | 0,00        |
| Obergeschoss                          | 434,67        | 0,00        | 0,00        | 0,00         | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00         | 0,00        | 9,87        |
| Dachgeschoss                          | 124,92        | 0,00        | 0,00        | 0,00         | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 5,88         | 0,00        | 0,00        |
| Untergeschoss                         | 43,19         | 0,00        | 0,00        | 15,12        | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 3,59         | 0,00        | 0,00        |
| <b>Summe Nutz- und Wohnfläche neu</b> | <b>553,51</b> | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> | <b>15,12</b> | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> | <b>23,27</b> | <b>0,00</b> | <b>9,87</b> |

Nutzfläche geplant

| Geschoss                     | NF [m²]       |             |             | TF [m²]      |             |             | VF [m²]     |              |             |             |
|------------------------------|---------------|-------------|-------------|--------------|-------------|-------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
|                              | a             | b           | c           | a            | b           | c           | a           | b            | c           |             |
| Nutzfläche EG                | 227,73        | 0,00        | 0,00        | 0,00         | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00         | 0,00        | 0,00        |
| Nutzfläche OG                | 0,00          | 0,00        | 0,00        | 0,00         | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00         | 0,00        | 4,93        |
| Nutzfläche DG                | 0,00          | 0,00        | 0,00        | 0,00         | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00         | 0,00        | 0,00        |
| Nutzfläche UG                | 43,19         | 0,00        | 0,00        | 15,12        | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 3,59         | 0,00        | 0,00        |
| <b>Nutzfläche gesamt neu</b> | <b>270,92</b> | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> | <b>15,12</b> | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> | <b>10,49</b> | <b>0,00</b> | <b>4,93</b> |

Wohnfläche geplant

| Geschoss                     | NF [m²]       |             |             | TF [m²]     |             |             | VF [m²]     |             |             |             |
|------------------------------|---------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|                              | a             | b           | c           | a           | b           | c           | a           | b           | c           |             |
| Wohnfläche EG                | 0,00          | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        |
| Wohnfläche OG                | 134,67        | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 4,93        |
| Wohnfläche DG                | 134,67        | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        |
| Wohnfläche UG                | 0,00          | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        |
| <b>Wohnfläche gesamt neu</b> | <b>269,34</b> | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> | <b>4,93</b> |

Zusammenfassung Alter Zustand:

altmögliche Nutzung

| Geschoss                              | NF [m²]     |             |               | TF [m²]     |             |              | VF [m²]     |             |             |              |
|---------------------------------------|-------------|-------------|---------------|-------------|-------------|--------------|-------------|-------------|-------------|--------------|
|                                       | a           | b           | c             | a           | b           | c            | a           | b           | c           |              |
| Erdgeschoss                           | 0,00        | 0,00        | 190,22        | 0,00        | 0,00        | 0,00         | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 28,57        |
| Obergeschoss                          | 0,00        | 0,00        | 136,35        | 0,00        | 0,00        | 0,00         | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 9,87         |
| Dachgeschoss                          | 0,00        | 0,00        | 132,85        | 0,00        | 0,00        | 0,00         | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 4,59         |
| Untergeschoss                         | 0,00        | 0,00        | 47,80         | 0,00        | 0,00        | 10,52        | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 3,59         |
| <b>Summe Nutz- und Wohnfläche alt</b> | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> | <b>507,22</b> | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> | <b>10,52</b> | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> | <b>46,81</b> |





| neuer Zustand         | Länge |      | Breite |       | NF [m²] |        |      | TF [m²] |      |      | VF [m²] |      |      | 9,87 |      |
|-----------------------|-------|------|--------|-------|---------|--------|------|---------|------|------|---------|------|------|------|------|
|                       | a     | b    | a      | b     | a       | b      | c    | a       | b    | c    | a       | b    | c    |      |      |
| 101 Dielle            | -1,00 | 0,80 | -0,60  | 0,60  | 9,87    | 6,60   |      |         |      |      |         |      |      |      |      |
| 102 DU WC             | 4,20  | 1,90 | 2,84   | 2,84  | 6,60    | 2,84   |      |         |      |      |         |      |      |      |      |
| 103 Bad               | 1,70  | 1,63 | 2,84   | 2,84  | 2,84    | 2,84   |      |         |      |      |         |      |      |      |      |
| 104 Arbeiten Lesen    | 2,15  | 1,70 | 3,70   | 3,70  | 3,70    | 3,70   |      |         |      |      |         |      |      |      |      |
| 105 Küche-Essen       | 4,16  | 3,40 | 14,14  | 14,14 | 17,40   | 17,40  |      |         |      |      |         |      |      |      |      |
| 106 Zimmer 1          | 1,20  | 2,67 | 3,25   | 3,25  | 14,79   | 14,79  |      |         |      |      |         |      |      |      |      |
| 107 Zimmer 2          | 3,50  | 4,00 | 0,25   | 0,25  | 22,75   | 22,75  |      |         |      |      |         |      |      |      |      |
| 108 Zimmer 3          | 4,00  | 4,70 | 18,68  | 18,68 | 18,43   | 18,43  |      |         |      |      |         |      |      |      |      |
| 109 Zimmer 4          | 3,30  | 5,95 | 27,84  | 27,84 | 27,34   | 27,34  |      |         |      |      |         |      |      |      |      |
| gesamt OG Wohnung neu | 3,50  | 5,95 | 20,83  | 20,83 | 144,54  | 134,67 | 0,00 | 0,00    | 0,00 | 0,00 | 0,00    | 0,00 | 0,00 | 9,87 | 0,00 |
| gesamt Nutzfläche     |       |      |        |       |         |        |      |         |      |      |         |      |      |      | 4,93 |
| gesamt Wohnfläche     |       |      |        |       |         |        |      |         |      |      |         |      |      |      | 4,93 |
| OG Wohnung            | 3,50  | 2,98 | 10,47  | 10,47 | 9,87    | 9,87   |      |         |      |      |         |      |      |      |      |
| alter Zustand         | -1,00 | 0,60 | -0,60  | 0,60  | 2,12    | 2,12   |      |         |      |      |         |      |      |      |      |
| Abst                  | 1,55  | 1,37 | 2,12   | 2,12  | 2,12    | 2,12   |      |         |      |      |         |      |      |      |      |
| Vorplatz              | 8,39  | 0,20 | 1,68   | 1,68  | 6,47    | 6,47   |      |         |      |      |         |      |      |      |      |
| WC                    | 4,10  | 1,57 | 4,34   | 4,34  | 21,86   | 21,86  |      |         |      |      |         |      |      |      |      |
| Bad                   | 5,77  | 1,65 | 9,38   | 9,38  | 1,55    | 1,55   |      |         |      |      |         |      |      |      |      |
| Flur                  | 1,41  | 1,10 | 1,55   | 1,55  | 3,75    | 3,75   |      |         |      |      |         |      |      |      |      |
| Küche                 | 2,66  | 1,10 | 2,93   | 2,93  | 2,83    | 2,83   |      |         |      |      |         |      |      |      |      |
| Zimmer 1              | 4,20  | 3,58 | 15,04  | 15,04 | 14,79   | 14,79  |      |         |      |      |         |      |      |      |      |
| Zimmer 2              | 4,80  | 4,70 | 22,75  | 22,75 | 22,75   | 22,75  |      |         |      |      |         |      |      |      |      |
| Zimmer 3              | 3,30  | 5,62 | 18,68  | 18,68 | 18,43   | 18,43  |      |         |      |      |         |      |      |      |      |
| Zimmer 4              | 4,95  | 5,62 | 27,84  | 27,84 | 27,34   | 27,34  |      |         |      |      |         |      |      |      |      |
| gesamt OG Wohnung alt | -1,00 | 0,50 | -0,50  | 0,50  | 146,22  | 136,35 | 0,00 | 0,00    | 0,00 | 0,00 | 0,00    | 0,00 | 0,00 | 9,87 | 0,00 |
| gesamt Nutzfläche     |       |      |        |       |         |        |      |         |      |      |         |      |      |      | 4,93 |
| gesamt Wohnfläche     |       |      |        |       |         |        |      |         |      |      |         |      |      |      | 4,93 |

Selle 3 von 9

Aufgestellt: Sonnenheim, 31.07.2012



## 15. Literaturverzeichnis

### Verwendete Literatur und Hilfsmittel zur Wertermittlung / Stand 01.01.2023

#### Hinweise:

Die nachstehenden Werke stellen eine Gesamtübersicht des Gutachters dar. Je nach Anwendung des Wertermittlungsverfahrens (z.B. Sachwertermittlung, Ertragswertermittlung, Vergleichswertermittlung, Beleihungswertermittlung, Erbbaurechte) werden diese Quellen nur teilweise herangezogen. Bei besonderen Bewertungen oder bei der Bewertung von Spezialimmobilien können u.U. weitere Quellen herangezogen werden, die in der u.a. Aufstellung nicht enthalten sind. In diesen Fällen erfolgt ein separater Hinweis im Gutachten.

#### **KLEIBER**

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV

10. vollständig überarbeitete Auflage 2023 Reguvis Verlag

#### **KLEIBER**

Marktwertermittlung nach ImmoWertV 2021

Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken

9. Auflage 2022 Reguvis Verlag

#### **Ertl, Egenhofer, Hergenröder, Strunck**

Typische Bauschäden im Bild

Erkennen, bewerten, vermeiden, instandsetzen

3. aktualisierte und erweiterte Auflage, RM Rudolf Müller

#### **BECK-TEXTE**

Baugesetzbuch mit BauNVO, PlanZV, ImmoWertV, Raumordnungsgesetz

53. Auflage 2022 Beck-Texte im dtv

#### **BECK-TEXTE**

Grundstücksrecht mit BGB, BeurkG, WEG, BauGB, Flurbereinigungsg, GrundbuchO, ZVG

9. Auflage 2020 Beck-Texte im dtv

#### **BECK-TEXTE**

Mietrecht mit BGB-Mietrecht, WoFIV, BetrKV u.a.

51. Auflage 2021 Beck-Texte im dtv

#### **BECK-TEXTE**

Energierrecht mit Energiewirtschaftsg, Erneuerbare-Energien-G, EnergieleitungsbausbauG, Bundes-KlimaschutzG, GebäudeenergieG, Kraft-WärmeKopplungsG

17. Auflage 2022 Beck-Texte im dtv

#### **POHNERT**

Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen

Typische und atypische Beispiele der Immobilienbewertung

8. Auflage 2015 IZ Immobilien Zeitung Verlagsgesellschaft Wiesbaden

#### **RALF KRÖLL**

Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken

5. Auflage 2015 Luchterhand-Verlag

#### **Volland / Volland**

Wärmeschutz und Energiebedarf nach EnEV 2014, 4. Aktualisierte und erweiterte Auflage 2014

Verlagsgesellschaft Rudolf Müller GmbH & Co. KG Köln

#### **Finkelnburg/Ortloff**

Öffentliches Baurecht Band II / Bauordnungsrecht / Nachbarschutz / Rechtsschutz

5. Auflage C.H. Beck

#### **Smolibowski**

Der merkantile Minderwert bei Wohnimmobilien

Reguvis Fachmedien 2022



## **Rechtsgrundlagen, Verordnungen, Richtlinien und Gesetze der Verkehrswertermittlung**

### **Baugesetzbuch (BauGB)**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

### **Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2010)**

vom 19. Mai 2010 (BGBl. 2010, 639), geändert durch Art. 16 Grundsteuer-ReformG vom 26.11.2019 (BGBl. I S. 1794) <sup>1</sup>

### **Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2020)**

vom 14. Juli 2021 (verkündet am 19. Juli 2021, BGBl. I S. 2805), in Kraft getreten am 01.01.2022 <sup>2</sup>

### **Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (Sachwertrichtlinie - SW-RL)**

vom 5.9.2012 (BAnz AT 18.10.2012 B 1) <sup>3</sup>

### **Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenwertrichtlinie – BRW-RL)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 11.1.2011 (BAnz AT Nr. 24 S. 597) <sup>4</sup>

### **Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswertes und des Bodenwertes (Vergleichswertrichtlinie - VW-RL)**

vom 20.03.2014 (BAnz AT 11.04.2014 B 3) <sup>5</sup>

### **Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes (Ertragswertrichtlinie - EW-RL)**

vom 12.11.2015 (BAnz AT 04.12.2015 B 4) <sup>6</sup>

### **Normalherstellungskosten 2010 NHK 2010**

Normalherstellungskosten 2010, enthalten in der Anlage 1 der Sachwertrichtlinie (SW-RL), Kostenkennwerte für die Kostengruppen der DIN 300 und 400 in €/m<sup>2</sup> BGF einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer / Kostenstand 2010

### **Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)**

In der Fassung vom 12.5.2006 (BGBl 2006 Teil I Nr. 24, ausgegeben zu Bonn am 22.5.2006)

### **i.V. Erste Verordnung zur Änderung der Beleihungswertermittlungsverordnung**

vom 16.9.2009 (BGBl 2009 Teil I Nr. 60, ausgegeben zu Bonn am 24.9.2009)

Aktualisierung in Kraft getreten am 08.10.2022

### **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung – BauNVO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

### **Gebäudeenergiegesetz (GEG)**

In Kraft getreten am 01.11.2020, Änderung zum 01.01.2023  
(als Ersatz der bisherigen „Energieeinsparverordnung / EnEV 2014“)

### **II.BV**

Zweite Berechnungsverordnung - Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen vom 12.10.1990 (BGBl. I 1990, S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 22 Zweites G über die Bereinigung von Bundesrecht im Zuständigkeitsbereich des BMJ v. 21.11.2007

### **WoFIV**

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung) vom 25.11.2003, in Kraft getreten am 1.1.2004 (BGBl. I 2003, 2346)

### **BetrKV**

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung) vom 25.11.2003, in Kraft getreten am 1.1.2004 (BGBl. I 2003, 2346)

## **Verwendete DIN-Normen:**

DIN 276/283: Kosten im Hochbau (Juni 1993)  
DIN 277: Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken im Hochbau nach

<sup>1</sup> Siehe 2

<sup>2</sup> Zur Anwendung der „alten“ und „neuen“ Verordnung unter Bezugnahme auf die bestehenden Übergangsregelungen siehe Erläuterungen im Gutachten-Text

<sup>3</sup> Richtlinien wurden in die ImmoWertV 2021 übernommen

<sup>4</sup> Siehe 3

<sup>5</sup> Siehe 3

<sup>6</sup> Siehe 3



DIN 277/1973/87 (alt) und DIN 277/2005 (neu)

Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MF-G)© gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V., 1.11.2004

**Verwendete Tabellenwerke:**

Barwertfaktoren (Vervielfältigtabelle / Anlage 1 zu § 20 ImmoWertV)

Abzinsungsfaktoren (Barwertfaktoren für die Abzinsung / Anlage 2 zu § 21 ImmoWertV)

Lineare Alterswertminderung auf der Grundlage der NHK 2010 (bei Verwendung der NHK 2010 / Sachwertrichtlinie)

Baupreisindizes Basis 2015 / Preisindizes für den Neubau in konventioneller Bauart und Instandhaltung (jeweils aktueller Stand laut Abdruck im Gutachten)

Statistisches Bundesamt Wiesbaden Reihe 4, Fachserie 17 / Messzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke (Basis 2015 = 100)

Kommutationszahlen und Versicherungsbarwerte für Leibrenten  
(incl. Sterbetafel und Leibrentenbarwertfaktoren)

Statistisches Bundesamt Wiesbaden / Jahreszahl siehe Hinweise im Gutachten

**Verwendete Hilfsmittel****EDV-Software zu Gutachten-Erstellung:**

|                        |                         |
|------------------------|-------------------------|
| Texte:                 | Microsoft-WORD          |
| Tabellen/Berechnungen: | Microsoft-EXCEL         |
| Digitale Bilder:       | Samsung Pad7            |
| Druck / Kopien:        | Minolta „bizhub c 250i“ |

**Feuchtigkeitsmessung:**

Die durchgeführten Feuchtigkeitsmessungen erfolgten mit einer „GANN-Hydromette“. Bei diesem Messverfahren handelt es sich um eine kapazitive Feuchtigkeitsmessung, die eine Abschätzung der vorhandenen Feuchtigkeit abhängig vom Untergrund erlaubt. Die gemessenen Werte werden die „Digits Feuchtigkeit“ angegeben und sind den durch Lichtbilder dokumentierten zu entnehmen.

Dabei gelten in der Regel Werte bis 30 Digits als trocken, Werte um 60 Digits als feucht und Werte um 90 Digits als nass.

**Entfernungsmessung:**

Die durchgeführten Entfernungsmessungen erfolgten digital mit einem Laser-Messgerät „Leica Disto“.

**Oberflächentemperaturmessung:**

Die durchgeführten Messungen von Oberflächentemperaturen erfolgten mit einem „Trotec BP 20 MultiMeasure“-Gerät.

**Luftfeuchtigkeitsmessung:**

Die durchgeführten Messungen der Luftfeuchtigkeit und Raumtemperatur erfolgten mit einem „Trotec BC 15 MultiMeasure“-Gerät.