

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!**

Amtsgericht Biberach

Alter Postplatz 4
88400 Biberach an der Riß

Datum 28.10.2024
AktZ. des Gerichtes: 2 K 23/23

Gutachten

über den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB
einer **Eigentumswohnung: 3-Zimmerwohnung** in der Rechtsform des Wohneigentums
im Erdgeschoss in der **Sandgrabenstraße 117** in **88400 Biberach an der Riß**

zum **Wertermittlungstichtag 09.10.2024** und
zum **Qualitätsstichtag 09.10.2024**



Verkehrswert der 3-Zimmerwohnung: 167.500 €
Stellplatz: 7.500 €

Gutachten Nr.: 2024/074

Gutachter/in:
M. ENG. Dipl. (FH) Peter Höchstädter MRICS HypZert (F)

erstellt am 28. Oktober 2024



Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Angaben	3
Wertdefinitionen	3
Konkretisierung des Bewertungsauftrages	4
Grundlagen der Bewertung	4
1 Übersicht der Ansätze und Ergebnisse	5
2 Grundlagen der Wertermittlung	7
2.1 Ortstermin und Besichtigung	7
2.2 Bebauung und Grundlagen	7
2.3 Objektbezogene Unterlagen	7
3 Grundbuch, Rechte und Belastungen	8
3.1 Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II	8
3.2 Baulasten	9
3.3 Altlasten	10
3.4 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt	10
4 Lagebeschreibung	11
4.1 Makrolage	11
4.2 Makrolage	12
5 Grundstücksbeschreibung	12
6 Planungsrechtliche Gegebenheiten	13
7 Gebäudebeschreibung	14
8 Bodenwertermittlung	16
8.1 Bodenwert des Grundstückes	18
9 Ertragswertermittlung	19
9.1 Grundlagen	19
9.2 Rohertrag / Sollmieteniveau	21
9.3 Ertragswertberechnung	22
10 Vergleichswertermittlung	23
10.1 Vergleichswertermittlung	23
10.2 Vergleichswert	23
11 Verkehrswert	24
11.1 Ableitung des Verkehrswertes	24
11.2 Verkehrswert	25
12 Anlagenverzeichnis	26
Wesentliche rechtliche Grundlagen	26
Literaturverzeichnis	27
Abkürzungsverzeichnis	28

Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Biberach
Aktenzeichen d. Gericht	2 K 23/23
Eigentümer	Erbengemeinschaft
Auftrag vom	20.08.2024
Grund der Gutachtenerstellung	wegen Zwangsversteigerung

Wertdefinitionen

Definition Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) wird im Baugesetzbuch (BauGB) im § 194 wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert (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 der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)

(1) Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

(2) In den in Absatz 1 Satz 1 genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse;
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

(3) Die in Absatz 1 Satz 1 genannten Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgende Verfahrensschritte:

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

Bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts und des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts sind § 7 und § 8 Absatz 2 zu beachten; bei der Ermittlung des Verfahrenswerts ist § 8 Absatz 3 zu beachten.

(4) Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Definition Marktwert

Der Marktwert (Market Value) ist im Red Book PS 3.2 (dt. Ausgabe Stand 1. Januar 2008), der der Definition des International Valuation Standards Committee entspricht, wie folgt beschrieben:

„Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“

Konkretisierung des Bewertungsauftrages

Anwendungsbereich / Bewertungsgegenstand

Gegenstand der Wertermittlung kann ein Grundstück oder ein Grundstücksteil einschließlich seiner Bestandteile wie Gebäude, Außenanlagen und sonstige Anlagen sowie des Zubehörs sein. Die Wertermittlung kann sich auch auf einzelne bezeichnete Gegenstände beziehen.

Gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) § 1 ist dies bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten einschließlich der Bodenrichtwerte zu berücksichtigen

Die Vorschriften dieser Verordnung sind auf grundstücksgleiche Rechte, Rechte an diesen und Rechte an Grundstücken sowie auf solche Wertermittlungsobjekte, für die kein Markt besteht, entsprechend anzuwenden. In diesen Fällen kann der Wert auf der Grundlage marktkonformer Modelle unter besonderer Berücksichtigung der wirtschaftlichen Vor- und Nachteile ermittelt werden.

Begründung der Verfahrenswahl

Das zu bewertende Bewertungsobjekt ist eine Eigentumswohnung und einem Stellplatz. Derartige Objekte werden in der Regel ertragsorientiert genutzt. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte im Allgemeinen nach Renditegesichtspunkten oder nach Vergleichspreisen ein. Demzufolge müssen auch bei der Verkehrswertermittlung Preise von vergleichbaren Objekten im Vordergrund stehen. Dies ist im Rahmen der von der ImmoWertV vorgegebenen Verfahren nur über das Ertragswert- bzw. das Vergleichswertverfahren möglich. Es liegen durch den Gutachterausschuss der Stadt Laupheim genügend Vergleichsobjekte vor.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahren ist im vorliegenden Fall unproblematisch. Insofern wird der Verkehrswert im vorliegenden Fall mittels des Vergleichswertverfahrens abgeleitet. Zur Plausibilisierung kann das Ertragswertverfahren herangezogen werden.

Grundlagen der Bewertung

Rechtliche Grundlagen

Der Verkehrs-/Marktwert wird gemäß § 194 BauGB bzw. sonstigen in Fachkreisen anerkannten Methoden ermittelt.

1 Übersicht der Ansätze und Ergebnisse

Grundbuchübersicht

Eigentümer/in Grundbuch 7.672:

5.1 bis 5.7 in Erbengemeinschaft
Grundbuch 7.744:

Grundbuchauszug vom
Amtsgericht
Grundbuch von

19.10.2023
Ravensburg
Biberach

Lfd. Nr.:	Flur:	Flurstück:	Fläche:
1		2297/2	69,00 m²
davon zu bewerten (entsprechend der Miteigentumsanteile)			23 m²

Lfd. Nr.:	WE / TE Nr.:	Flur:	Flurstück:	Anteil Miteigentum:	Miteigentum (gesamt):	Ant. Fläche:
1	11701		2298/3	71,115	1.000	100,20 m²
Grundstücksfläche lt. Grundbuch						1.409 m²

Grundstückskennzahlen

	Hauptfläche:			Nebenfläche 1:			Nebenfläche 2:		rentierl.	
	m²	x € / m²	+	m²	x € / m²	+	m²	x € / m²	Anteil:	Bodenwert:
Baureifes Land	123,2	230,00							Ja	28.336 €
davon zu bewerten (entsprechend der Miteigentumsanteile)										123,20 m²

Gebäudekennndaten

	Baujahr:	GND:	RND:	Gebäudemaß / Anzahl:
3-Zimmerwohnung	1966	80 Jahre	30 Jahre	73,78 m² WF
Mansardenzimmer				8,50 m² WF
Stellplatz				1,00 Stk.

Nutzungsübersicht

	Wohnfläche:
3-Zimmerwohnung mit ½ WF Mansardenzimmer	78,03 m²
Stellplatz	1 Stellplatz

Verfahrenswerte	Bodenwert	28.336 €
	Ertragswert	187.542 €
	Vergleichswert	175.264 €

Verkehrswert gemäß § 194 BauGB	Ableitung vom Vergleichs- wert	175.000 €
---	---	------------------

Vergleichsparameter	WNFI.	2.240 €/m²
	x-fache Jahresmiete	22,00
	RoE Wohnen / Gewerbe	100 % / 0 %
	Bruttorendite (RoE/x)	4,55 %
	Nettorendite (ReE/x)	3,69 %
Mietfläche	Wohnfläche	78,03 m²
Ertrag	Jahresrohertrag	7.970 €
	Jahresreinertrag	6.454 €
Liegenschaftszins	Wohnen	1,00 %
Bewirtschaftungskosten	Wohnen	19,00 %

2 Grundlagen der Wertermittlung

Im folgenden Abschnitt werden zunächst die Grundlagen erläutert, auf denen diese Wertermittlung erfolgt.

2.1 Ortstermin und Besichtigung

Das Bewertungsobjekt wurde am 09.10.2024 besichtigt. Am Besichtigungstermin teilgenommen haben

- Peter Höchstädter (Sachverständiger).

Das Objekt konnte in einem exemplarischen Querschnitt aller Bereiche begangen werden. Für die Bewertung wird unterstellt, dass der in den besichtigten Bereichen vorgefundene Standard auf das Gesamtobjekt übertragbar ist.

2.2 Bebauung und Grundlagen

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine 3-Zimmer-Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus mit 7 Wohneinheiten und einem Balkon. Das Baujahr ist 1966.

Ein Stellplatz ist auf einem separaten Flurstück vorhanden.

Das Gebäude gliedert sich in Untergeschoss, Erdgeschoss, 1-2 Obergeschoss und Dachgeschoss.

Die zu bewertende Eigentumswohnung liegt im Erdgeschoss links in der Sandgrabenstraße 117.

Die Wohnung teilt sich wie folgt auf:

Erdgeschoss: Flur, Küche, Bad Kinder, Eltern, Wohn-Esszimmer, Balkon

Untergeschoss: 1 Kellerraum, 1 Abstellraum

Dachgeschoss: Mansardenzimmer

Flächen:

Wohnfläche: rd. 74 m²

Mansardenzimmer: rd. 8 m²

2.3 Objektbezogene Unterlagen

Vom Auftraggeber/in wurden zur Erstellung dieses Gutachtens folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

Art der Unterlage:	Status:
Abrechnungen 2020 bis 2022	vorhanden
Grundbuchauszug	vorhanden
Grundrisse	vorhanden
Straßenkare	vorhanden
Wohnflächenberechnung	vorhanden

3 Grundbuch, Rechte und Belastungen

Im folgenden Abschnitt werden grundlegende rechtliche Eigenschaften des Wertermittlungsgrundstücks dargestellt.

3.1 Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II

Grundlage der nachstehend genannten Grundbuchdaten bildet der unbeglaubigte Grundbuchauszug vom 19.10.2023.

Das zu bewertende Grundstück wird gemäß Unterlagen beim Amtsgericht Ravensburg im Grundbuch von Biberach geführt.

Das Bestandsverzeichnis zeigt sich wie folgt:

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche m²
	7.744	1	Biberach		2297/2	69,00

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	WE / TE Nr.	Flur	Flurstück	Miteigentumsanteile Anteil	Miteigentumsanteile Gesamt	Ant. Fläche m²
	7.672	1	Biberach	11701		2298/3	71,115	1.000	100,20

Gesamtfläche (entsprechend der Miteigentumsanteile)
davon zu bewerten:

169,20 m²
123,20 m²

Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde anhand des vorliegenden Grundbuchs, der Teilungserklärung und der Flurkarte zweifelsfrei festgestellt.



In der **Ersten Abteilung** des Grundbuches ist gemäß Unterlagen am Wertermittlungstichtag als Eigentümer/in verzeichnet:

Grundbuch 7.672:

5.1 bis 5.7 in Erbengemeinschaft

Grundbuch 7.744:

In der **Zweiten Abteilung** des Grundbuches befindet sich gemäß vorliegendem Grundbuchauszug am Wertermittlungstichtag folgender Eintrag:

Das Grundbuch konnte eingesehen werden.
In Abteilung II des Grundbuchs sind keine weiteren Belastungen eingetragen.

Sonstige Belastungen

Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte, insbesondere Wohnungs- und Mietbindungen, konnten nicht in Erfahrung gebracht werden.

3.2 Baulasten

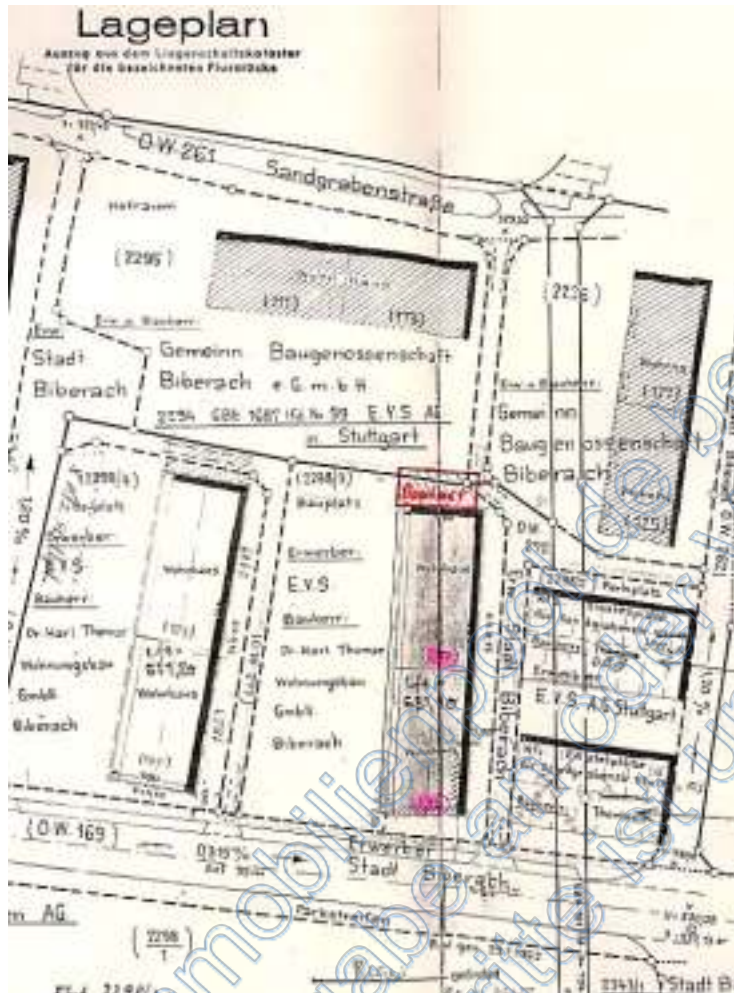
Baulastenverzeichnis:

Baulasten liegen vor

Baulastenauskunft vom:

30.09.2024

Eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis liegt vor. Es sind Baulasten (Abstandsflächenbaulast am nördlichen Grundstücksrand) vorhanden - diese sind nicht wertrelevant bei der Bewertung der Eigentumswohnung.



3.3 Altlasten

Für die Erstellung dieses Gutachten lag kein Altlastengutachten vor. Eine Gefahr bzgl. Altlasten und schädlicher Bodenveränderungen sind den vorliegenden Unterlagen nicht entnehmbar. Verdachtsmomente bezüglich Altlasten haben sich bei der Ortsbesichtigung und aus der Historie nicht ergeben.

3.4 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt

Darüberhinausgehend sind keine Rechte, Lasten und Beschränkungen außerhalb des Grundbuchs bekannt bzw. liegen für das Vorhandensein keine Anhaltspunkte vor.

4 Lagebeschreibung

4.1 Makrolage

Biberach liegt im nördlichen Oberschwaben bei 524 bis 653 m ü. NHN, knapp 40 Kilometer südlich von Ulm und knapp 30 Kilometer westlich von Memmingen. Die Stadt befindet sich zu beiden Seiten der Riß, die Namensgeberin für eine Eiszeit war.

Folgende Städte und Gemeinden grenzen an die Stadt Biberach an der Riß; sie werden im Uhrzeigersinn beginnend im Norden genannt und gehören alle zum Landkreis Biberach: Warthausen, Maselheim, Ochsenhausen, Ummendorf, Hochdorf, Ingoldingen, Mittelbiberach, Bad Schussenried, Oggelshausen, Tiefenbach, Attenweiler und Schemmerhofen.

Bundesland:	Baden-Württemberg
Regierungsbezirk:	Tübingen
Landkreis:	Biberach
Fläche:	72,15 km ²
Einwohner:	34.008 (31.12.2022)
Bevölkerungsdichte:	471 Einwohner je km ²
Arbeitslosigkeit:	2,5 % LK Biberach (4,1 % Baden-Württemberg – 5,8 % Deutschland)
Kaufkraftindex:	107,5 (2023 – LK Biberach – Bundesdurchschnitt 100)

4.2 Makrolage

Lage § 30 BauGB: WA = allgemeines Wohngebiet

allgemein...

reines Wohngebiet am Stadtrand...

Lagebeurteilung ruhige Wohnlage in Biberach an der Riß.

Geschäftslage -

nur bei gemischt genutzten Objekten

Verkehrsanbindung Biberach liegt im Schnittpunkt der Bundesstraßen 30 (Ulm – Friedrichshafen), 312 (Stuttgart – Memmingen) und 465. Die B 30 ist vom Südende der Stadt bis zum Autobahnzubringer der A 7, der am Kreuz Hittistetten endet, durchgängig vierspurig ausgebaut. Im öffentlichen Nahverkehr, Straßenverkehr, Straßennetz ... Jahr 2013 wurde die Nordwestumfahrung (NWU) eröffnet, die die B 312 (Riedlinger Straße) mit der L 267 (Ulmer Straße) verbindet.

Zugang Das Grundstück ist direkt von der Straße erreichbar.

öffentliche Straße/Weg ...

Straßenzustand Fertig ausgebaut - die öffentliche Erschließung hat augenscheinlich schon seit Jahren Bestand so dass kostenpflichtige Maßnahmen (Erschließungsbeiträge) nicht erwartet werden.
fertig ausgebaut ... Wohnstraße ...

Erschließung Strom, Wasser, Kanal, Telefon

Strom, Wasser, Gas, Kanal ...

Überbauung Keine

Sonstige Umstände -

5 Grundstücksbeschreibung

Das Grundstück ist regelmäßig und eben.

6 Planungsrechtliche Gegebenheiten

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohngebiet gebiet dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Kein Qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 BauGB: Ortsbauplan „Sandgraben Dorfäcker“ mit Z=III und Baulinie, vom 29.01.1962

7 Gebäudebeschreibung

Das Mehrfamilienhaus (Sandgrabenstraße 115/117) hat insgesamt 14 Wohneinheiten. Im Gebäude Nr. 117 sind es 7 Wohneinheiten.

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

1 3-Zimmerwohnung:

Gebäudeart nach NHK:

4.3 Mehrfamilienhäuser mit mehr als 20 WE

Bauweise:

Massivbauweise

Baujahr:

1966

Ausstattungsstufe:

mittel (3)

Gebäudemaß / Anzahl:

74 m² WF

Baujahr	1966
Umbau/Erweiterung	-
Sanierung/Modernisierung	teilweise Fenstererneuerung 2007 Wärmedämmung 2021 Dachsanierung 2021
Gebäudetyp, Art (z.B. freistehend)	Mehrfamilienhaus
Anzahl der Geschosse	III+SD
Unterkellerung	voll unterkellert
Dachgeschoss ausgebaut	ausgebaut

Rohbau

Fundamente, Gründung	Massiv
Außenwände	Mauerziegel (HLZ 30cm WDVS)
Innenwände	Mauerziegel
Decken	Massiv
Treppen	Massiv mit Kunststeinbelag
Dachform, Dachkonstruktion	Satteldach
Dacheindeckung	Flachdachpfanne

Ausbau

Fassade, Wärmedämmung	gut
Fenster	Kunststoff 2-fach Isolierverglasung teilweise Holzverbundfenster
Türen	Holztüren
Bodenbeläge	PVC, Fliesen
Wand-/Deckenbehandlung	Putz und Anstrich
Heizung	Ölheizung
Sanitäreinrichtungen	-
Elektroinstallationen	-
Warmwasserbereitung	zentral
Besondere Bauteile	-

Beurteilung

Grundrissgestaltung	zweckmäßig
Gesamtausstattung	einfach
Wärme-/Schallschutz	mittel
Unterhaltungszustand	-

Außenanlagen

Einfriedung	Hecke, Buschwerk
Wege, Plätze	gepflastert
Parkplätze	-
Gartengestaltung, Grünflächen	Grünfläche

Sonstiges

Nebengebäude	-
Sonstige Anmerkungen	-

8 Bodenwertermittlung

Baugesetzbuch (BauGB) § 196 Bodenrichtwerte

(1) Auf Grund der Kaufpreissammlung sind für jedes Gemeindegebiet durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands, mindestens jedoch für erschließungsbeitragspflichtiges oder erschließungsbeitragsfreies Bauland, zu ermitteln (Bodenrichtwerte). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Die Bodenrichtwerte sind, soweit nichts anderes bestimmt ist, jeweils zum Ende eines jeden Kalenderjahres zu ermitteln. Für Zwecke der steuerlichen Bewertung des Grundbesitzes sind Bodenrichtwerte nach ergänzenden Vorgaben der Finanzverwaltung zum jeweiligen Hauptfeststellungszeitpunkt und zum jeweiligen für die Wertverhältnisse bei der Bedarfswertung maßgebenden Zeitpunkt zu ermitteln. Auf Antrag der für den Vollzug dieses Gesetzbuchs zuständigen Behörden sind Bodenrichtwerte für einzelne Gebiete bezogen auf einen abweichenden Zeitpunkt zu ermitteln.

(2) Hat sich in einem Gebiet die Qualität des Bodens durch einen Bebauungsplan oder andere Maßnahmen geändert, sind bei der nächsten Fortschreibung der Bodenrichtwerte auf der Grundlage der geänderten Qualität auch Bodenrichtwerte bezogen auf die Wertverhältnisse zum Zeitpunkt der letzten Hauptfeststellung und der letzten Bedarfswertung des Grundbesitzes für steuerliche Zwecke zu ermitteln. Die Ermittlung kann unterbleiben, wenn das zuständige Finanzamt darauf verzichtet.

(3) Die Bodenrichtwerte sind zu veröffentlichen und dem zuständigen Finanzamt mitzuteilen. Jedermann kann von der Geschäftsstelle Auskunft über die Bodenrichtwerte verlangen.

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

§ 24 Ermittlung des Vergleichswerts

(1) Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.

(2) Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

1. auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
2. durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

(3) Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Vergleichswert.

(4) Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

§ 40 Ermittlung des Bodenwerts

(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

(2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

(3) Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

(4) Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 166 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Absatz 2 des Baugesetzbuchs zu ermitteln.

(5) Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:

1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;
2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;
3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.

Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006)

Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken bei unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung (Geschossflächenzahl zu Geschossflächenzahl – GFZ : GFZ)

Bei Abweichung des Maßes der zulässigen baulichen Nutzbarkeit des Vergleichsgrundstücks bzw. des Bodenrichtwertgrundstücks gegenüber dem zu wertenden Grundstück ist entsprechend der jeweiligen Marktlage der dadurch bedingte Wertunterschied möglichst mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten (§ 12 ImmoWertV) auf der Grundlage der zulässigen oder der realisierbaren Geschossflächenzahl festzustellen. Hierzu kann auf die in Anlage 11 der WertR benannten Umrechnungskoeffizienten zurückgegriffen werden, wenn keine Umrechnungskoeffizienten des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte vorliegen und auf brauchbare Umrechnungskoeffizienten aus vergleichbaren Gebieten nicht zurückgegriffen werden kann. Die angegebenen Umrechnungskoeffizienten stellen Mittelwerte eines ausgewogenen Marktes dar und sind für Wohnbauland abgeleitet worden. Sie beziehen sich auf Grundstücke im erschließungsbeitragsfreien (ebf) Zustand. Bei gewerblichen Grundstücken ist eine lineare Berücksichtigung erfahrungsgemäß sachgerecht.

8.1 Bodenwert des Grundstückes

Das Grundstück bildet eine Einheit. Der Bodenrichtwert stimmt hinsichtlich der Lagekriterien mit dem Bewertungsgrundstück weitestgehend überein.

Zur Ermittlung des Bodenwertes wurde der aktuelle Bodenrichtwert erhoben. Lt. Auskunft des zuständigen Gutachterausschusses beträgt dieser 230 €/m² zum Stichtag 01.01.2023.

Unter Berücksichtigung der wertrelevanten Faktoren wie Art und Maß der baulichen Nutzung, der tatsächlichen Nutzung und der Lage des Objektes erscheint folgender Ansatz angemessen: 230 €/m².

Entwicklungszustand: baureifes Land nach § 3 (4) ImmoWertV

Art der Nutzung: Wohnbebauung § 30 BauGB

beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: frei

Der **Bodenwert** des Wertermittlungsgrundstückes ergibt sich wie folgt:

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich*	Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	m ²	€/m ²	m ²	€/m ²	m ²	€/m ²		€
1	Baureifes Land	123,2	230,00					Ja	28.336

* Die mit rentierlich „Nein“ gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen.

Bodenwert (gesamt)

28.336 €

entspricht 16 % des Ertragswertes

9 Ertragswertermittlung

9.1 Grundlagen

Allgemeine Anmerkungen zu den Wertansätzen

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

§ 27 Grundlagen des Ertragswertverfahren

(1) Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

(2) Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt.

(3) Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Ertragswert.

(4) Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

(5) Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:

1. das allgemeine Ertragswertverfahren;
2. das vereinfachte Ertragswertverfahren;
3. das periodische Ertragswertverfahren.

§ 31 Reinertrag, Rohertrag

(1) Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

(2) Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

§ 32 Bewirtschaftungskosten

(1) Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören

1. die Verwaltungskosten,
2. die Instandhaltungskosten,
3. das Mietausfallwagnis und
4. die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

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

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

(4) Das Mietausfallwagnis umfasst

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

§ 33 Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Absatz 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

§ Barwertfaktor

(1) Der Kapitalisierung und der Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen.

(2) Der jährlich nachschüssige Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor) ist nach der folgenden Formel zu ermitteln:

$$\text{Kapitalisierungsfaktor (KF)} = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}$$

$$q = 1 + LZ \quad LZ = \frac{p}{100}$$

LZ	= Liegenschaftszinssatz
p	= Zinsfuß
n	= Restnutzungsdauer

(3) Der Barwertfaktor für die Abzinsung (Abzinsungsfaktor) ist nach der folgenden Formel zu ermitteln:

$$\text{Abzinsungsfaktor (AF)} = \frac{1}{q^n}$$

$$q = 1 + LZ \quad LZ = \frac{p}{100}$$

LZ	= Liegenschaftszinssatz
p	= Zinsfuß
n	= Restnutzungsdauer

Es wurden angemessene Erträge berücksichtigt. Die Ertragsansätze wurden aus Marktberichten, Erkundigungen (Internet, IHK Gewerbemieten - Immowelt und Immoscout, Mietspiegel der Stadt Biberach) und den Eindrücken aus der Ortsbesichtigung abgeleitet.

Für einen Vermietung muss die Wohnung noch dementsprechend saniert werden.

Sie entsprechen dem Kriterium der langfristigen Erzielbarkeit. Es wurden somit marktübliche Ertragsansätze bestimmt, die auf eine Drittverwendungsfähigkeit abgestimmt sind.

Nutzflächen:

Die Wohnfläche wurden aus den vorliegenden Planunterlagen übernommen, anhand der vorhandenen Unterlagen plausibilisiert und ggf. angepasst.

Bewirtschaftungskosten:

Für die Marktwertermittlung erfolgt der Ansatz der Bewirtschaftungskosten nach den Vorgaben der Anlage 3 der ImmoWertV bzw. die Vorgabe des Gutachterausschusses.

Liegenschaftszinssatz:

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des Gutachterausschusses sowie unter Hinzuziehung eigener Ableitungen insbesondere zu der regionalen Anpassung der Liegenschaftszinssätze bestimmt.

Abgeleitet aus der Lage, den spezifischen Objekteigenschaften, der prognostizierten Marktentwicklung, den regionalen Marktgepflogenheiten, den im Objekt vorhandenen Nutzungen, der Eigentumsform und den nachhaltigen Objekt- und Nachfragekriterien ist ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,00 % für die Wohneinheiten angemessen.

9.2 Rohertrag / Sollmietniveau

Gemäß Unterlagen lassen sich die **Jahresroherträge** und die Größen der Einheiten im Objekt wie folgt zusammenfassen:

Gebäude		Wohnen		Gewerbe	
Nr.	Bezeichnung	Fläche (m²)	RoE (€)	Fläche (m²)	RoE (€)
1	3-Zimmerwohnung	78,03	7.490		
2	Stellplatz		480		
		Σ 78,03	Σ 7.970	Σ	Σ

WNFI. (gesamt)	78,03 m²
Anteil Wohnen zur Gesamtfläche	100 %
Anteil Gewerbe zur Gesamtfläche	0 %
Jahresrohertrag (gesamt)	7.970 €

Nachfolgend wird zur Ertragswertermittlung unter Berücksichtigung der Nutzbarkeit im Objekt der **Jahresrohertrag (RoE)** i. S. d. § 31 Abs. 2 ImmoWertV wie folgt angesetzt:

Nutzung			RND	Zins	Einheiten	Fläche	Miete [€/m² (Stk.)]		RoE	Bodenverzins. € / Jahr				
	in Gebäude						Jahre	%			m²	Ist	angesetzt	€
		Nutzung / Beschreibung												
w	1	Wohnen	30	1,00	1	78,03		8,00	7.490	267				
w	2	Stellplätze innen (Wohnen)	30	1,00	1			40,00	480	18				

w = Wohnen, g = Gewerbe

Ø 30 Ø 1,00

Σ 1

Σ 78,03

Σ 7.970

Σ 285

Hieraus ergibt sich ein Anteil der Wohnnutzung am Jahresrohertrag (RoE) mit 100 % und ein Anteil der gewerblichen Nutzung mit 0 %.

9.3 Ertragswertberechnung

Der **Ertragswert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich nach den getroffenen Ertrags- und Kostenansätzen wie folgt:

Nutzung			Rohertrag	Bewirt.-kosten	Reinertrag	Boden-verzins.	Gebäude-reinertrag	Barwert-faktor	Barwert
	in Gebäude								
	Nutzung / Beschreibung								
			€ / Jahr	€ / Jahr	€ / Jahr	€ / Jahr	€ / Jahr		€
w	1	Wohnen	7.490	1.424	6.066	267	5.799	25,8077	149.658
w	2	Stellplätze innen (Wohnen)	480	92	388	18	370	25,8077	9.548

w = Wohnen, g = Gewerbe

Σ 7.970

Σ 1.516

Σ 6.454

Σ 285

Σ 6.169

Σ 159.206

Ertragswert der baulichen Anlagen

Σ Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor

159.206 €

+ Bodenwert

28.336 €

Ertragswert

187.542 €

10 Vergleichswertermittlung

Im Grundstücksmarktbericht der Stadt Biberach weist für Wiederverkäufe bei einer Größe von 71-100 m² Wohnfläche eine Bandbreite von 1.531-5.355 €/m² im Mittel 2.751 €/m² aus.

Des Weiteren weist der Gutachterausschuss nach Baujahren (1960-1979) eine Bandbreite von 933-4.096 €/m² im Mittel 2.401 €/m² aus

Die Ergebnisse aus der Kaufpreissammlung weisen ähnliche Ergebnisse. Die Spanne lag von 1.232 bis 3.133 €/m² bei einer Wohnfläche von 50 bis 85 m². Für den Stellplatz wird im Grundstücksmarktbericht mit 7.500 €/Stellplatz ausgewiesen.

Die zu bewertende Wohnung liegt in einer ruhigen Wohnlage in Biberach mit einer einfachen Ausstattung und der Wert kann mit 2.150 €/m² angesetzt werden.

Für den Vergleichswert werden daher 2.150 €/m² Wfl. in Ansatz gebracht. Daraus ergibt sich ein Vergleichswert von rd. € 175.000,-- inkl. Stellplatz.

10.1 Vergleichswertermittlung

Der **vorläufige Vergleichswert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich in Anlehnung an § 24 Abs. 2 ImmoWertV wie folgt:

Objekt	Einh.	WNFI.	Werte [€/m² (Stk.)]					Verkehrswert
			Kaufpreis	Vergleichspreise			ange-	
	Stk.	m²		von	bis	Mittel	messen	€
3-Zimmerwohnung	1	78,03		1.232	3.133	2.157	2.150	167.764
Stellplatz	1			5.000	8.000	7.500	7.500	7.500

Die o. g. Spannenwerte ergeben sich laut Gutachterausschuss der Stadt Biberach mit dem Stand für Oktober 2024.

vorläufiger Vergleichswert **175.264 €**

10.2 Vergleichswert

Der **Vergleichswert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich nach den getroffenen Ansätzen i. S. d. § 24 Abs. 4 ImmoWertV wie folgt:

vorläufiger Vergleichswert 175.264 €

Vergleichswert **175.264 €**

11 Verkehrswert

11.1 Ableitung des Verkehrswertes

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine 3-Zimmer-Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus mit 7 Wohneinheiten und einem Balkon. Das Baujahr ist 1966.

Ein Stellplatz ist auf einem separaten Flurstück vorhanden.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Vergleichswertobjekt.

Risikoeinschätzung

zur Vermietung und Vermarktung sowie der Drittverwendungsfähigkeit: **2**

[1=sehr gut, 2=gut, 3=normal, 4=eingeschränkt, 5=schwer, 6=fehlend]

Risikobeurteilung

Vermietbarkeit:

Im derzeitigen Zustand besteht aufgrund der Größe und Objektart eine durchschnittliche Nachfrage für das Objekt. Unter Berücksichtigung des aktuellen Immobilienmarktes, der Lage und den objektspezifischen Gegebenheiten, ist von einer derzeit **normalen Vermietbarkeit** auszugehen.

Verwertbarkeit:

Bestandsimmobilien sind erfahrungsgemäß nur dann für einen Erwerber attraktiv, wenn die Gesamtkosten (Erwerbs- und Erwerbsnebenkosten, Umrüst- und Zusatzinvestitionskosten) deutlich unterhalb der Kosten für einen Neubau liegen. Unter Berücksichtigung der aktuellen Nachfragesituation, aufgrund der Lage in Biberach sowie der objektspezifischen Gegebenheiten, Zustand und Ausstattung, ist von einer **normalen Verwertbarkeit** der Immobilie auszugehen.

Drittverwendungsfähigkeit:

Das Objekt ist zu Wohnzwecken nutzbar. Marktgängigkeit kann unterstellt werden. Eine Drittverwendungsmöglichkeit ist **gegeben**.

Angaben zur SWOT-Analyse

Stärken	Schwächen
+ Teilsanierung + ruhige Lage	- kein Aufzug
Chancen	Risiken
-	- Heizungssanierung

11.2 Verkehrswert

Zusammenfassend schätzt der/die Unterzeichnende den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB der 3 Zimmer Eigentumswohnung im Erdgeschoss Links inkl. Stellplatz auf separates Grundstück

in der Sandgrabenstraße 117 in 88400 Biberach an der Riß

unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren wie der Lage, der Größe, des Schnittes, der Bebaubarkeit, der Bebauung, der Vermietungssituation, aber auch im Hinblick auf die Verkäuflichkeit unter der derzeitigen Marktlage in Anlehnung an die Ableitung vom Vergleichswert zum **09.10.2024** auf:

175.000 €

Das Gutachten wurde nach bestem Wissen erstellt, es ist ausschließlich für die Auftraggeber und den im Gutachten erwähnten Verwendungszweck bestimmt. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte bedarf der vorherigen schriftlichen Einwilligung des/der Unterzeichnenden. Bei unzulässiger Weitergabe ist die Haftung gegenüber Dritten ausgeschlossen.

Ehingen, den 28. Oktober 2024



M. ENG. Dipl. (FH) Peter Höchstädter MRICS HypZert F

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für
die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

12 Anlagenverzeichnis

Wesentliche rechtliche Grundlagen

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).

BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

BBodSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

BetrKV: Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1858).

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 72).

BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).

CO2KostAufG: Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz) vom 5. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2154).

DIN 276: DIN 276:2018-12 – Kosten im Bauwesen, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe Dezember 2018.

DIN 277: DIN 277:2021-08 – Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe August 2021.

EBeV 2030: Verordnung über die Emissionsberichterstattung nach dem Brennstoffemissionshandelsgesetz für die Jahre 2023 bis 2030 (Emissionsberichterstattungsverordnung 2030) vom 21. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2868).

GBO: Grundbuchordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114), zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes vom 19. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2606).

GEG: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Art. 18a des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237).

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

WEG: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 7. November 2022 (BGBl. I S. 1982).

WoFIV: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346).

II. BV: Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614).

Literaturverzeichnis

Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV – Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2022.

Kleiber, Fischer, Werling: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2023.

Kleiber, Schaper (Hrsg.): GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung.

Ross, Brachmann, Holzner: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, Theodor Oppermann Verlag, Hannover 1997.

Rössler, Langner et al.: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Luchterhand Verlag, München (u. a.) 2005.

Vogels: Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, Bauverlag BV GmbH, Gütersloh (u. a.) 2000.

Regionale und überregionale Grundstücksmarktberichte.

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AfA	Absetzung für Abnutzung
AG	Auftraggeber
ALKIS	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem
AN	Auftragnehmer
Anz.	Anzahl
ARR	Annual Recurring Revenue (jährlich wiederkehrende Einnahmen)
DIN	Deutsches Institut für Normung
DSGV	Deutscher Sparkassen- und Giroverband
DZ	Doppelzimmer
Barwertfaktordiff.	Barwertfaktordifferenz
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGF	Brutto-Grundfläche
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BNK	Baunebenkosten
Bodenvz.	Bodenverzinsung
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRI	Bruttorauminhalt
BRW	Bodenrichtwert
Bwf.	Barwertfaktor
Bwf.-Diff.	Barwertfaktordifferenz
BWK	Bewirtschaftungskosten
BV	Bestandsverzeichnis
II. BV	II. Berechnungsverordnung
CO ₂ / CO ₂	Kohlenstoffdioxid
CO ₂ KostAufG	Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz
DG	Dachgeschoss (Geschoss oberhalb des letzten Vollgeschosses)
Disk.-faktor	Diskontierungsfaktor
ebf	erschließungsbeitragsfrei
ebp	erschließungsbeitragspflichtig
EBR	Erbbaurecht
EG	Erdgeschoss
EK	Erschließungskosten
EnEV	Energieeinsparverordnung
ENK	Erwerbsnebenkosten
Entschäd.-anteil	Entschädigungsanteil
EZ	Einzelzimmer
FeWo	Ferienwohnung
FNP	Flächennutzungsplan
GAA	Gutachterausschuss für Grundstückswerte
GBO	Grundbuchordnung
Geb.	Gebäude
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GF	Geschossfläche i. S. BauNVO
GFZ	Geschossflächenzahl
gif	Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.
GK	Gefährdungsklasse
GMB	Grundstücksmarktbericht
GND	Gesamtnutzungsdauer
GNF	Gebäudenutzfläche
GR	Grundfläche
GRZ	Grundflächenzahl
Grdst.-Nr.	Grundstücksnummer

HK	Herstellungskosten
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
JNKM	Jahresnettokaltmiete
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss (Geschoss unterhalb des ersten Vollgeschosses)
kWh	Kilowattstunde
kWp	Kilowatt-Peak
LBO	Landesbauordnung
Ldk.	Landkreis
Lfd. Nr.	Laufende Nummer
Lfz.	Laufzeit
MAW	Mietausfallwagnis
MEA	Miteigentumsanteil
MF	Mietfläche
Mietdiff.	Mietdifferenz
MM	Monatsmieten
MWT	Marktwert (Verkehrswert)
MZ	Mehrbettzimmer
NBW	Neubauwert
NGF	Nettogrundfläche
NHK	Normalherstellungskosten
NME	Nettomieteinnahmen
NF	Nutzfläche
OG	Obergeschoss
OT	Ortsteil
oüVM	ortsübliche Vergleichsmiete
p. a.	per anno (pro Jahr)
ReE	Jahresreinertrag
RevPAR	Revenue Per Available Room (Erlös pro verfügbarer Zimmerkapazität)
RoE	Jahresrohertrag
RND	Restnutzungsdauer
SG	Staffelgeschoss (Geschoss oberhalb des letzten Vollgeschosses)
SIR	Sparkassen-Immobilien-GeschäftsRating
Stk.	Stück
SWOT-Analyse	Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Analyse
TE	Teileigentum
TEGoVA	The European Group of Valuers Associations
TG	Tiefgeschoss / Tiefgarage
UG	Untergeschoss
UR	umbauter Raum
Verm.-dauer	Vermarktungsdauer
VWT	Verkehrswert (Marktwert)
W	Watt
WE	Wohneinheit
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WF	Wohnfläche
WGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl
WNFI.	Wohn- / Nutzfläche
WoFIV	Wohnflächenverordnung

Fotodokumentation

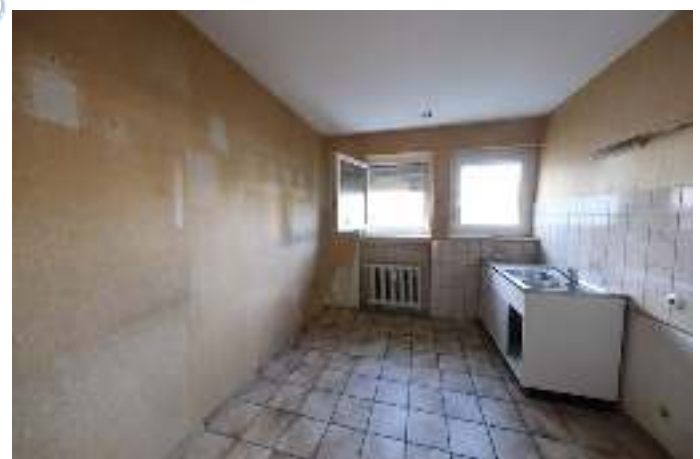
Ansicht Westen:



Ansicht Osten:



Küche:



Sicherungskasten:



Flur:



Bad:



Bad:



Zimmer:



Wohnzimmer:



Zimmer:



Fensterdetail:



Balkon:



Schlafen:



Treppenhaus:



Sicherungskasten Treppenhaus:



Fahrradraum:



Abstellraum UG:



Trockenraum:



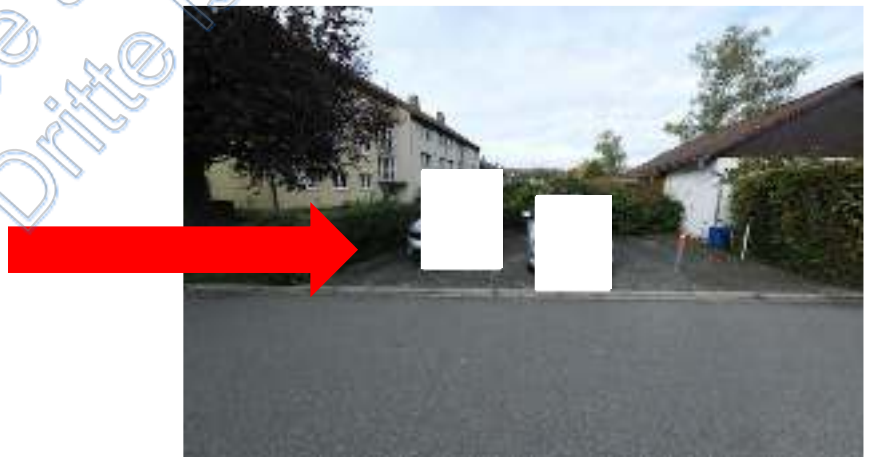
Trockenraum:



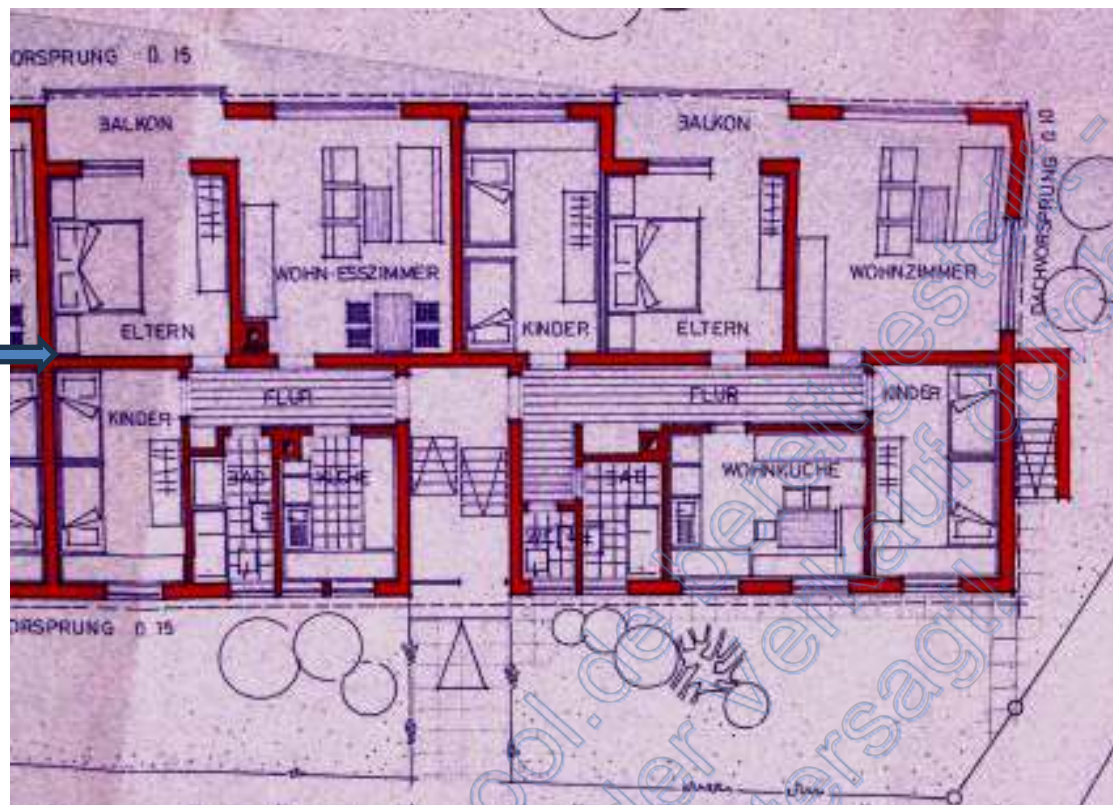
zusätzliches Zimmer im Dachgeschoss:



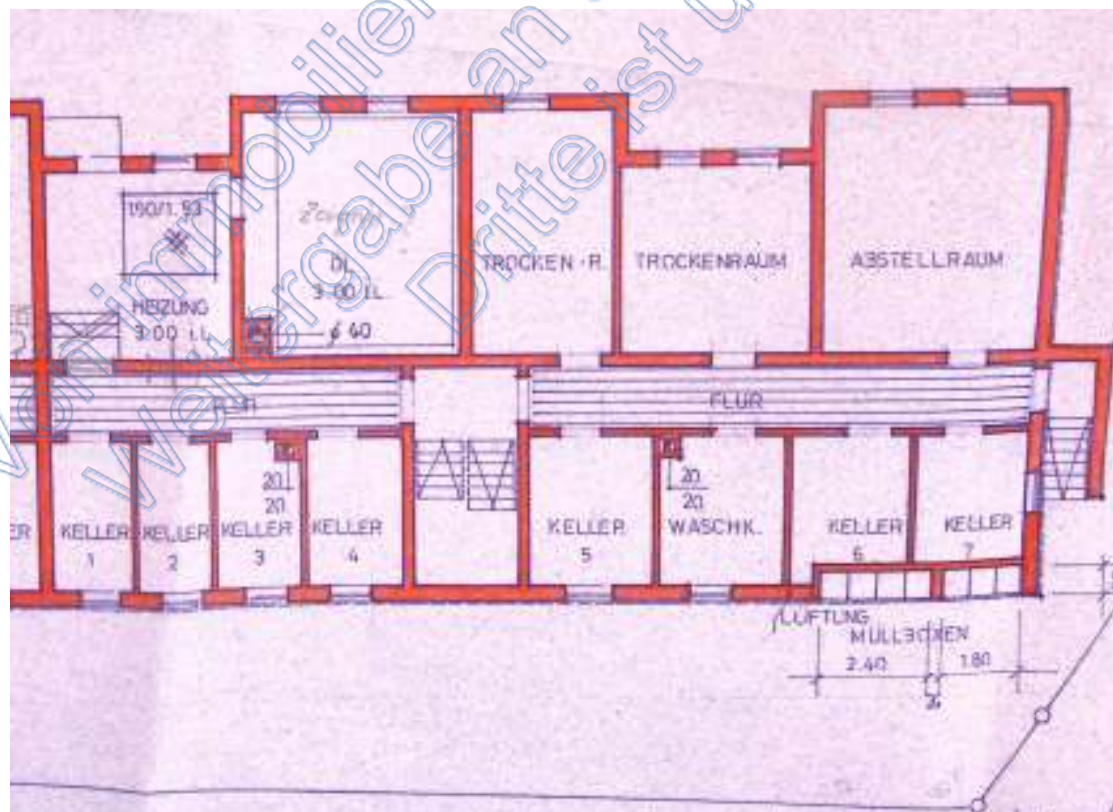
Stellplatz:



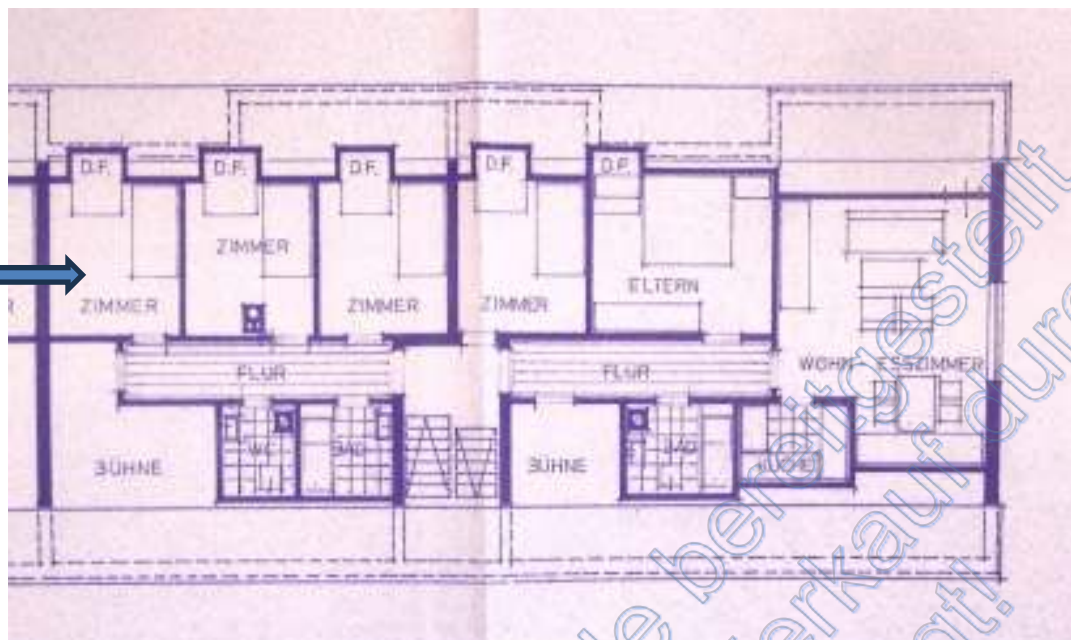
Grundriss EG Links



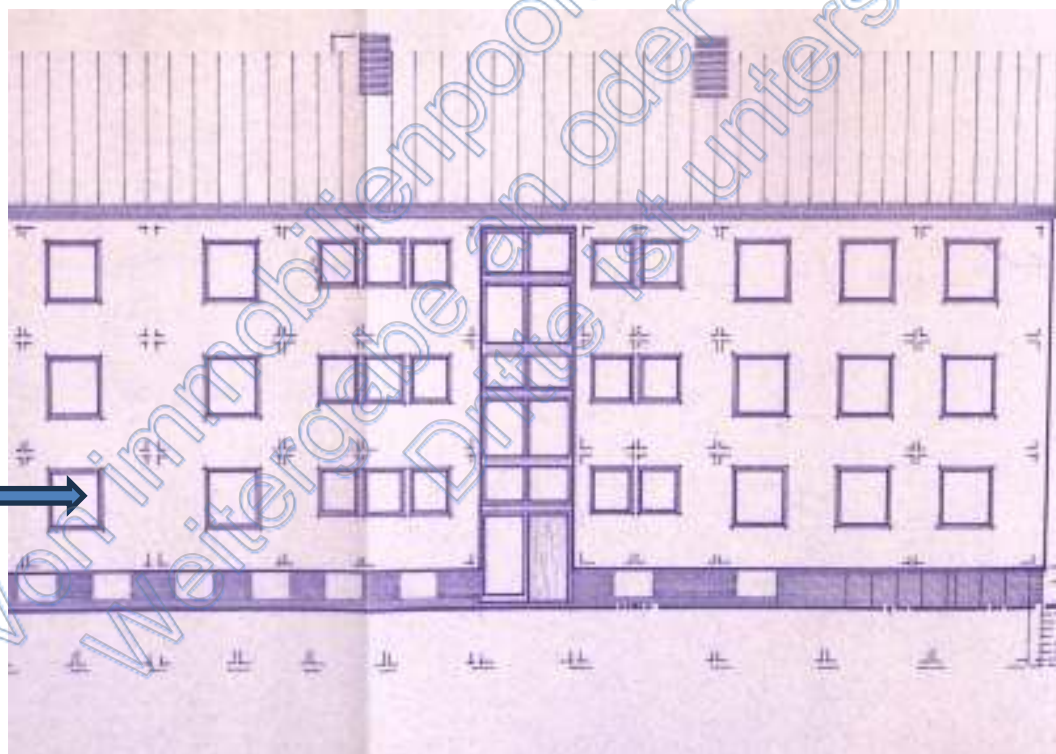
Untergeschoss



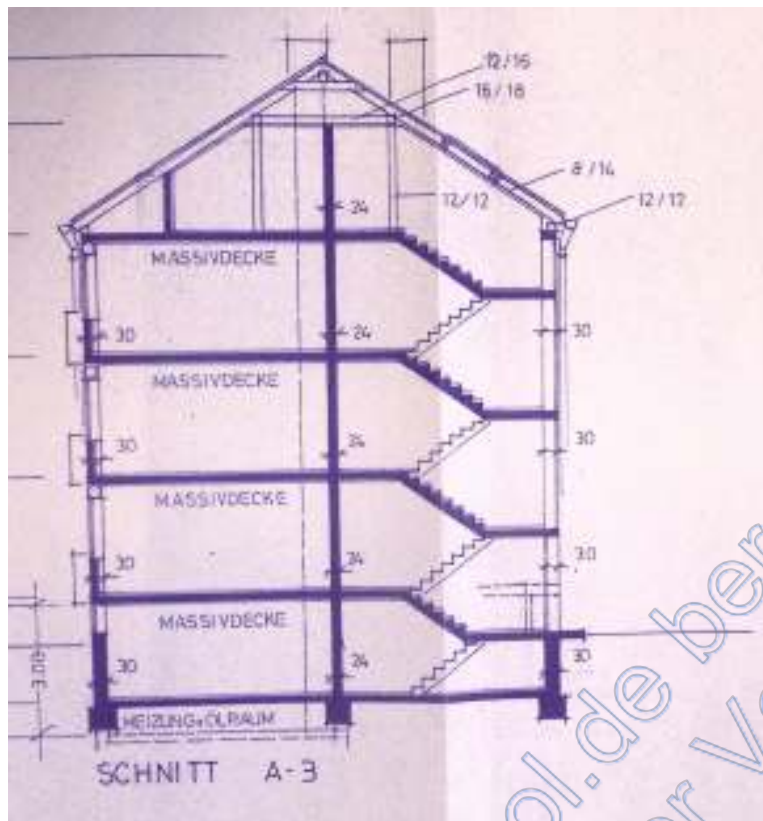
Mandardenzimmer



Ansicht Osten



Schnitt



Wohnflächenberechnung

Wohnfläche 3-Zimmer-Wohnung		
Wohn-Besitzerzimmer	$4,62 \times 5,15 =$	23,79 qm
Eltern	$4,00 \times 3,95 =$	15,80 qm
Kinderrzimmer	$4,81 \times 2,90 =$	13,95 qm
Bad	$1,63 \times 2,90 =$	4,73 qm
	$1,10 \times 0,50 =$	0,55 qm
Küche	$3,35 \times 2,69 =$	8,92 qm
Flur	$4,63 \times 1,38 =$	6,40 qm
Balkon	$1,00 \times 1,50 =$	1,50 qm
		<hr/>
		76,22 qm
./. Sanin 0,40 x 0,40 =		0,16 qm
		<hr/>
		76,06 qm
./. 3 %		2,28 qm
		<hr/>
Wohnfläche		73,78 qm

Wirtschaftsplan 2025

Wirtschaftsplan 2025

Erbengem. Josef Shwortshik z. Hd. Waleska Schefold
 Einheitenvertrag: 50540 0008/01 EG LINKS 88400 Biberach
 Planungszeitraum: 01.01.25 bis 31.12.25 (=365 Tage)

Datum 31. Dezember 2024
 Rechnungsnr. WP24_3380
 Debitorennr. 39064

Wirtschaftsplan detailliert für Einheit 0008/01 Wohnung, Erdgeschoß, links

Bewirtschaftungskosten	Gesamt	Verteilung nach	Ihr Anteil	Betrag
Heizung und Warmwasser	22.749,73	Festbetrag direkt zugeordnet		303,33
Allgemeinstrom H, 115	167,01	1.131,88000 m² Wohn- und	82,63000	12,19
Allgemeinstrom H, 117	390,00	1.131,88000 m² Wohn- und	82,63000	28,47
Objektversicherungen	6.297,60	1.131,88000 m² Wohn- und	82,63000	459,74
Hausmeister allgemein	5.997,60	1.131,88000 m² Wohn- und	82,63000	437,84
Hausreinigung	4.548,47	1.131,88000 m² Wohn- und	82,63000	332,05
Oberflächenentwässerung	256,56	1.131,88000 m² Wohn- und	82,63000	18,73
W-Rauchmelder	153,44	1.131,88000 m² Wohn- und	82,63000	11,20
W-Rückstauklappe	137,45	1.131,88000 m² Wohn- und	82,63000	10,03
Umlagefähige Kosten:	40.697,85	Ihr Anteil:		1.613,58 EUR

Miete RWM	355,11	1.000,00000 Miteigentumsanteile	71,11500	25,25
Instandhaus Abrechnungen	3.000,00	1.131,88000 m² Wohn- und	82,63000	219,01
Hausverwaltung	4.618,15	14,00000 Wohneinheiten	1,00000	329,87
Kosten des Geldverkehrs	89,25	1.131,88000 m² Wohn- und	82,63000	6,52
Nicht umlagefähige Kosten:	8.062,51	Ihr Anteil:		580,65 EUR

Geplante Gesamtkosten	48.760,37	Vorauszahlung Bewirtschaftungskosten	2.194,23 EUR
		ab dem 1. Januar 2025 pro Monat	182,85 EUR

Inst.-Rücklage Gesamt	Gesamt	Verteilung nach	Ihr Anteil	Betrag
Instandh.aus Rücklage IR1	17.000,00	1.131,88000 m² Wohn- und	82,63000	1.241,04
Nicht umlagefähige Kosten:	17.000,00	Ihr Anteil:		1.241,04 EUR

Geplante Gesamtkosten	17.000,00	Vorauszahlung Inst.-Rücklage Gesamt	1.241,04 EUR
		ab dem 1. Januar 2025 pro Monat	103,42 EUR

geplante Gesamtkosten für Ihre Einheit: 3.435,27 EUR

Ihr neuer Zahlbetrag (gerundet)
ab dem 1. Januar 2025 pro Monat 286,27 EUR