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!

© Gutachter und Amtsgericht - alle Rechte vorbehalten | von Immobilienpool.de übertragen
Das Gutachten wird veröffentlicht im Auftrag und im Namen des Gläubigers/Amtsgerichts. Anfragen zu dem Objekt und Zwangsversteigerungsverfahren richten Sie bitte direkt an den zuständigen Gläubiger oder das Amtsgericht.

Dipl.-Ing. (FH) Erich Pflug

Von der IHK Nordschwarzwald öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von Grundstücken und Gebäuden

Geschwister-Scholl-Str. 10
72160 Horb am Neckar

Telefon 0 74 51 / 16 61
Mobil 01 71 / 5 20 20 30
Telefax 0 74 51 / 16 16
Email Pflug-SV@t-online.de

An das
Amtsgericht Freudenstadt
-Vollstreckungsgericht-
Stuttgarter Straße 15

72250 Freudenstadt

Datum: 19.06.2026
AktZ.: 619/2026
AktZ. des Gerichts: **20 K 34/25**

GUTACHTEN[1]

über den anteiligen Verkehrswert an der **4-Zi-Whg.-Nr. 9 im DG** und am gemeinschaftlichen Eigentum des bebauten Grundstücks:

Am Pfahlberg 39, 72280 Dornstetten

Miteigentumsanteil	**979,32 / 10.000 - stel**



Wohnungsgrundbuch	Amtsgericht Sigmaringen
Gemarkung	**Hallwangen**
Blatt	**2704**
Flur / Karte	SW 0435
Flurstück	**1094/3**
Wertermittlungsstichtag	**31.03.2026**
Qualitätsstichtag	13.04.2026
Verkehrswert	**92.000,00 €**

[1] Dieses Gutachten enthält 46 Seiten mit 44.483 Zeichen (49.714 inkl. Leerzeichen) inkl. Anlagen.

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte(n) untersagt!

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	5
2.	Zusammenfassung wesentlicher Daten	6
2.1.	Miteigentumsanteil: 979 / 10000	6
2.1.1.	Bodenwertermittlung	7
2.1.2.	Ertragswertermittlung	7
2.2.	Verkehrswert	7
2.3.	Zusammenfassende Objektbeurteilung	7
2.4.	Künftige Wertentwicklung	7
3.	Grundbücher	8
3.1.	Wohnungsgrundbuch Amtsgericht Sigmaringen	8
3.1.1.	Angaben zu 5-Zi-Whg.	9
4.	Grundstücksbeschreibung	10
4.1.	Makrolage	10
4.2.	Mikrolage	10
4.3.	Topographie	11
4.4.	Erschließung	11
4.5.	Amtliches	11
4.6.	Rechtliche Gegebenheiten	12
5.	Gebäudebeschreibung	12
5.1.	Gebäudebezeichnung: Gemeinschaftseigentum	12
5.1.1.	Allgemeines	12
5.1.2.	Ausstattung	13
5.1.3.	Keller	14
5.1.4.	Dach / Dachgeschoss	14
5.1.5.	Außenverkleidung	14
5.1.6.	Nebengebäude / Außenanlagen	14

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

5.1.7.	Energetische Qualität	15
5.1.8.	Nebenrechnung Restnutzungsdauer	15
5.2.	Gebäudebezeichnung: Miteigentumsanteil: 0 / 0	15
5.2.1.	Allgemeines	15
5.2.2.	Mieteinheiten	16
5.2.2.1.	Einheit: Whg.-Nr. 9 im DG	16
5.2.2.2.	Einheit: PKW-Stellplätze	17
6.	Wertermittlung	18
6.1.	Allgemeines	18
6.2.	Methodik	20
6.2.1.	Methodik der Bodenwertermittlung	20
6.2.2.	Methodik der Ertragswertermittlung	21
6.2.2.1.	Einflussfaktoren	23
6.3.	Wertermittlung - Miteigentumsanteil: 979 / 10000	27
6.3.1.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV)	27
6.3.2.	Bodenwertermittlung	28
6.3.2.1.	Bodenrichtwert	28
6.3.2.2.	Ermittlung des Bodenwertes	28
6.3.2.3.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung	29
6.3.2.4.	Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung	30
6.3.3.	Ertragswertermittlung	30
6.3.3.1.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung	31
6.3.3.2.	Nebenrechnungen der Ertragswertermittlung	32
7.	Verkehrswert	34

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

8.	Verzeichnis der Anlagen	35
8.1.	Lageplan	35
8.2.	Grundrisse	35
8.3.	Gebbäudeschnitt	35
8.4.	Fodtodokumentation	35
9.	Literaturverzeichnis und Rechtsgrundlagen	36
9.1.	Verwendete Literatur zur Wertermittlung	36
9.2.	Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung	37

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

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Freudenstadt -Vollstreckungsgericht- Stuttgarter Straße 15 72250 Freudenstadt
Eigentümer	
Auftrag vom	03.12.2025
Grund der Gutachtenerstellung	Die Wertermittlung dient als Grundlage zur Verkehrswertfestsetzung für das beim Amtsgericht Freudenstadt -Vollstreckungsricht- angeordnete Zwangsversteigerungsverfahren mit dem Az.: ***20 K 34/25***.
Wertermittlungs-Grundlagen	○ Abgeschlossenheitsbescheinigung ○ Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis ○ Baujahr ○ Bodenrichtwert ○ Grundbuchauszug (nicht älter als drei Monate) ○ Lageplan (Auszug), Grundrisse, Schnitte ○ Protokoll zur Eigentümerversammlung vom 13.11.2025, Top 6 ○ Wohnflächenberechnung
Wesentliche rechtliche Grundlagen	Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Marktwertermittlung und damit des vorliegenden Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen: ○ Baugesetzbuch (BauGB) ○ Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ○ Baunutzungsverordnung (BauNVO) ○ Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
Konformitätshinweise	Die Anwendung des Grundsatzes der Modellkonformität nach ImmoWertV gem. § 10 Abs. 1 kann eingehalten werden, da der örtliche Gutachterausschuss zur Wertermittlung erforderlichen Daten nach den Regelungen der ImmoWertV abgeleitet und veröffentlicht hat.
Urheberrechtsschutz	Alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den vertraglich festgelegten Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Verfasser gestattet.

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

Rechte an Karten und Kartenausschnitten	Hier handelt es sich um Copyright geschützte Produkte; sie sind durch Dritte urheberrechtlich geschützt und wurden lediglich für dieses Gutachten und zum Zweck einer Druckversion lizenziert. Eine weitere Nutzung außerhalb des Gutachtens ist nicht zulässig. Im Rahmen des Gutachtens liegen die entsprechenden Genehmigungen vor. Eine Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung jedweder Art ist ausdrücklich untersagt und führt bei Nichteinhalten zu Schadensersatzforderungen.
Tag der Ortsbesichtigung	13.04.2026 um 13:30 Uhr
Teilnehmer am Ortstermin	Herr Pflug, öbuv SV
Umfang der Ortsbesichtigung	Das Bewertungsobjekt konnte uneingeschränkt besichtigt werden.
Anmerkung	Die Grundstücks- und Gebäudebeschreibung ist nicht in **„allen Teilen"** vollständig, sie dient lediglich zur näheren Erläuterung des zu bewertenden Objekts!

2. Zusammenfassung wesentlicher Daten

Grundstück bebaut mit	Wohn- u. Geschäftshaus mit Doppelgarage
Straße, Hausnummer	Am Pfahlberg 39
Postleitzahl, Ort	72280 Dornstetten
Tag der Ortsbesichtigung	13.04.2026
Wertermittlungsstichtag	31.03.2026
Qualitätsstichtag	13.04.2026
Auftraggeber	Amtsgericht Freudenstadt -Vollstreckungsgericht- Stuttgarter Straße 15 72250 Freudenstadt

2.1. Miteigentumsanteil: 979 / 10000

Größe	25.380,00 m²
Verkehrswert	**92.000,00 €**

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

2.1.1. Bodenwertermittlung

Wertzone	Größe (m²)	Preis (€/m²)	Wert (€)
Gebäude- / Freifläche	**8.000,00**	**45,00**	**360.000,00**
Verkehrsfläche	3.000,00	7,50	22.500,00
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	14.380,00	1,00	14.380,00

Bodenwert boG-frei und ohne selbstständig nutzbare Flächen	38.867,25 €
boGs der Bodenwertermittlung	0,00 €
Bodenwert der selbständig nutzbaren Teilflächen	0,00 €
Wert je m² ohne BoGs	1,53 €
Das sind	42,25 % vom Verkehrswert

2.1.2. Ertragswertermittlung

Wohnfläche	120,93 m²
Nutzfläche	11,32 m²
Rohertragsansatz	5,25 €/m² Wohn- bzw. Nutzfläche (marktüblich)
Bewirtschaftungskosten	30,64 %
	2.481,80 €
	20,52 €/m² Wohn- bzw. Nutzfläche
Liegenschaftszinssatz	2,85 %
BoGs der Ertragswertermittlung	-17.342,76 €
Ertragswert	92.000,00 €
Rohertragsfaktor	13,51 (ohne boG)
Netto-Anfangsrendite	5,13 % (ohne boG)
	904,56 €/m² Wohn- bzw. Nutzfläche

2.2. Verkehrswert

Summe der Verkehrswerte	92.000,00 €
Rohertragsfaktor	13,51 (ohne boG)
Netto-Anfangsrendite	5,13 % (ohne boG)
	904,56 €/m² Wohn- bzw. Nutzfläche

2.3. Zusammenfassende Objektbeurteilung

Objekt befindet sich in einem „desolaten" Allgemeinzustand.

2.4. Künftige Wertentwicklung

Bei diesem Objekt dürfte sich künftig lediglich eione geringe Wertsteigerung einstellen.

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

3. Grundbücher

3.1. Wohnungsgrundbuch Amtsgericht Sigmaringen

Grundbuch von	Hallwangen
Blatt	2704
Gemarkung	Hallwangen
Einsicht	Das Grundbuch wurde eingesehen
Eintragungen in Abteilung II	**1)** Fahrlast s. Serv. Buch Bl. 65b Mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher, sowie mit den anderen Miteigentumsanteilen nach den für diese angelegten Grundbüchern Nr. 2696 bis 2703, 2705 bis 2712 mitübertragen am 24.04.2014 **2)** Grunddienstbarkeit für Flst. 1094/2 -99ha19a43m2- betr. Mitbenutzungsrecht eines Wegs. Unter Bezugnahme auf di Bewilligung vom 30. Dezember 1957 / 17. April 1957 (GA 212/4,5) Eingetragen am 31. März 1958. Mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher, sowie mit den anderen Miteigentumsanteilen nach den für diese angelegten Grundbücher Nr. 2696 bis 2703, 2705 bis 2712 mitübertragen am 24.04.2014. **3)** Vormerkung gelöscht 20.02.2020. **4)** Vormerkung gelöscht (SIG054/26/2024) am 23.01.2024. **5)** Zwangsversteigerungsvermerk gelöscht (SIG054/382/2024) am 25.04.2024. **6)** Lastend auf den 1/2 Anteil des J B u: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Freudenstadt vom 15.08.2025 (20 K 34/25). Eingetragen (SIG014/243/2025) am 25.08.2025. **7)** Lastend auf 1/2 Anteil der T a B u: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Freudenstadt vom 19.09.2025 (20 K 42/25). Eingetragen (SIG024/407/2025) am 26.09.2025.

Flur / Karte	Flurstück	Wirtschaftsart	Größe (m²)
SW 0435	1094/3	Gebäude- / Freifläche	25.380,00
Summe Flurstücke		**25.380,00 m²**	

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

3.1.1.	Angaben zu 5-Zi-Whg.
Wohnungsnummer	**9**
Wohngeschoss	1
Wohnungslage	DG West
Die Teilungserklärung wurde geprüft	Nein
Gehören Garage oder Stellplatz zur Wohnung	Ja
Stellplatz / Garagennummer Es sind vorhanden - Normalstellplätze in der Garage - davon Doppel Parker - oberirdische Stellplätze	**9** 2 0 35
Miteigentumsanteil (ME)	979,32 / 10.000
Relativer Anteil (RE)	979,32 / 10.000
Sondernutzungsrechte vorhanden	Nein
Sondernutzungsrechte	**2** PKW-Stellplätze u. Freisitz mit Garten (ca. 84 m²)
Jahresabrechnung liegt vor	Ja
Hausgeld	178,19 €
Rücklagen	3.524,22 €
Zu der Eigentumswohnung gehört ein Keller	Ja
Die Eigentümergemeinschaft besteht aus	**10** Einheiten (9 Wohnungen u. 1Gewerbeeinheit)
Verwalter ist	Hausverwaltung
Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft zu Lasten des jeweiligen Eigentümers bestehen	**TOP 6:** (ETV vom 13.11.2025) Zentrale Ölheizung wird ab dem **01.07.2026** endgültig stillgelegt! Heizungs- u. Tankanlage wird nicht ausgebaut, so dass diese wieder in Betrieb genommen werden könnte!!
Ergänzende Angaben	**Die Hausgeldrückstände betragen zum 31.12.2025 rd. 8.333,00 €!**

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

Bei dieser Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die in der Instandhaltungsrücklage angesammelten Beträge von einem eventuellen Erwerber im Veräußerungsfalle entschädigungslos übernommen werden.

4. Grundstücksbeschreibung

4.1. Makrolage

Kreis	Freudenstadt
Bundesland	Baden-Württemberg
Beschreibung	Die Stadt Dornstetten liegt an der Bundesstraße B 28a und an der Bundesbahnstrecke von Horb nach Freudenstadt. Die Entfernung nach Freudenstadt beträgt ca. 4 km und nach Horb ca. 18 km. Die nächstgelegene Autobahnanschlussstelle auf die A 81 ist die Anschlussstelle Horb. Dornstetten verfügt übe zwei Bahnhaltepunkte sowie einen gut ausgebauten ÖPNV und ist über Bundes-, Land- und Kreisstraßen für den Individualverkehr gut angebunden.

4.2. Mikrolage

Ort	Dornstetten
Einwohnerzahl	ca. 8.250
Grundstücksgröße	25.380,00 m²
Wohn- bzw. Geschäftslage	Alleinlage im Wald
Art der Bebauung	Alleinlage, ehemaliges Militärgebäude
Immissionen	Beim Ortstermin konnten keine Beeinträchtigungen festgestellt werden.
Verkehrslage	völlige Alleinlage im Wald
Entfernungen	ins Zentrum nach Hallwangen ca. 500 m u. nach Dornstetten rd. 1 km
Beschreibung	Der Stadtteil Hallwangen liegt an der B 28 von Freudenstadt nach Nagold. Im Stadtteil ist eine Geschäftsstelle der Stadtverwaltung, ein Kindergarten, die Grundschule, Bankfiliale, Das Besucherbergwerk, der Hochseilgarten usw. vorhanden. Das betreffende Objekt, welches als ehemalige militärische Einrichtung im Jahre 1942 errichtet und später als Jugendherberge bis ca. 2012 genutzt wurde, liegt oberhalb vom Stadt-

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

	teil Hallwangen östlich in einer Waldlichtung, ca. 400 m Luftlinie entfernt.

4.3. Topographie

Topographische Lage	annähernd ebenerdig
Straßenfront	ca. 160,00 m
Mittlere Tiefe	ca. 150,00 m
Grundstücksform	annähernd quadratisch
Höhenlage zur Straße	von der Straße aus geringfügig abfallend
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes

4.4. Erschließung

Erschließungszustand	die Erschließungskosten sind teilweise bezahlt
Straßenart	Straße „Am Pfahlberg" ist ein ausgebauter Ortsweg, ohne Gehweg. Für den Endausbau fallen noch Erschließungsbeiträge an.
Verkehr	Anliegerverkehr
Straßenausbau	Fahrbahn asphaltiert, Kein Gehweg
Anschlüsse an Versorgungs- und Abwasserleitung	Stromanschluss Frischwasseranschluss Kanalanschluss Telefonanschluss

4.5. Amtliches

Altlastenverzeichnis	keine bekannt
Eintragungen im Baulastenverzeichnis	lt. Auskunft der Stadt Dornstetten sind keine Baulasten bekannt
Denkmalschutz	Prüffall, noch nicht abgeschlossen, zwischenzeitlich wurden jedoch gravierende Umbauten durchgeführt, welche nicht im Einklang mit dem Denkmalschutz stehen dürften!
Darstellung im Flächennutzungsplan	Land- u. Forstwirtschaftsflächen
Festsetzungen im Bebauungsplan	kein Bebauungsplan vorhanden, Wohnen im Außenbereich
Bauweise / Abstandsflächen / Überbau	Abstandflächen sind eingehalten

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

Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität)	Bauland sowie land- u. forstwirtschaftlich genutzte Flächen
Baugenehmigung	keine Baugenehmigung vorhanden, ursprünglich militärische Nutzung (war nicht genehmigungspflichtig)
Anmerkung	Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und unbedenkliche Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

4.6. Rechtliche Gegebenheiten

Eingetragene Lasten und Rechte	Eingetragene Rechte und Lasten wurden soweit wertrelevant jeweils bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gesondert berücksichtigt.
Nicht eingetragene Lasten und Rechte	Zu sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen, sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft des Auftraggebers keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen anzustellen.
Eintragungen in Abt. III	Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen, bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.
Anmerkung zur Baugenehmigung	Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen nutzbaren baulichen Anlagen vorausgesetzt.

5. Gebäudebeschreibung

5.1. Gebäudebezeichnung: Gemeinschaftseigentum

5.1.1. Allgemeines

Nutzungsart	gemischt genutzt (Wohnen u. Gastronomie im EG)
Art des Gebäudes	Wohn- u. Geschäftshaus mit Doppelgarage
Bauweise	freistehend

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

Baujahr	**1942**
Modernisierungsjahr	in der Vergangenheit wurden diverse Modernisierungen durchgeführt
Modernisierungsumfang	in der Vergangenheit wurden die Fenster im Wohnbereich erneuert, ein Sonnenschutz wurde eingebaut, ein Bad und die Küche wurden eingebaut
Belichtung und Belüftung	befriedigende Verhältnisse
Allgemeinbeurteilung	das Objekt ist in einem "desolaten" Allgemeinzustand
Konstruktionsart	Mauerwerksbau mit Massivdecken u. Walmdach
Unterhaltungsstau	es besteht erheblicher Unterhaltungsstau im Bereich des Sonder- und Gemeinschaftseigentums
Bauschäden und Baumängel	Feuchtigkeitsschäden im Untergeschoss, Putzschäden an den Fassaden, Verteilerflure sind in einem schlechten Allgemeinzustand
Wirtschaftliche Wertminderungen	unwirtschaftlicher Grundriss, überproportionaler Anteil von Verkehrsflächen
Verwalter	Hausverwaltung

5.1.2. Ausstattung

Sonstige Anlagen / besondere Bauteile	Dachaufbauten
Eingangstür	massive zweiflüglige Tür mit Holzschale bzw. massive Holztür mit Blockrahmen am hinteren Treppenhaus
Deckenflächen	verputzt u. gestrichen bzw. tapeziert
Umfassungswände	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk, Leichtbauwände
Erdgeschossdecke	Massivdecke
Fußböden	Kunststeinbelag, Betonboden
Heizung	ölbefeuerte Warmwasserzentralheizung, ***wird zum 01.07.2026 außer Betrieb genommen***. Siehe Protokoll der ETV vom 13.11.2025 Top6!
Heizung (Details)	Stahlblechradiatoren mit Thermostatventilen
Warmwasserversorgung	über Elektroboiler für jede Einheit

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

Besondere Einrichtungen	Blitzschutzanlage (ohne Prüfplakette!) Hebeanlage für Schmutz- u. Oberflächenwasser mit großvolumigem Sammelschacht

5.1.3. Keller

Unterkellerungsart / Fundamente	Teilunterkellerung

5.1.4. Dach / Dachgeschoss

Dachgeschossausbau	zu Wohnzwecken ausgebaut
Dachgeschosstreppe	Massivtreppe mit Kunststeinbelag
Dachgeschosstreppengeländer	Stahlgeländer mit Handlauf PVC
Dachraumausbau	überwiegend zu Wohnzwecken ausgebaut
Dachform	Walmdachkonstruktion mit Schleppdachgauben
Dachkonstruktion	Holzkonstruktion
Dacheindeckung	Tonziegel, Schneefanghaken
Dachrinnen / Fallrohre aus	Kupfer, Blitzschutz (ohne Prüfplakette!)

5.1.5. Außenverkleidung

Außenverkleidung	verputzt u. gestrichen
Sockel	verputzt u. gestrichen
Kamin	Kaminanlage mit mehreren Zügen und Sandsteinverblendung

5.1.6. Nebengebäude / Außenanlagen

Garage	Doppelgarage mit Abstellraum
Außenanlagen	Ver- und Entsorgungsanschlüsse, Zufahrt mit Schwarzbelag bzw. sind geschottert, nicht überbaute Flächen sind Grünflächen bzw. Waldflächen
Anmerkung I	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden.
Anmerkung II	Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt.

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

5.1.7. Energetische Qualität

Energieausweis	ist vorhanden, gültig bis zum ***06.12.2029***
CO_2 Emission (kg/(m²*a))	25,8
Primärenergiebedarf "Gesamtenergie-effizienz" (kWh/(m²*a))	111,0

5.1.8. Nebenrechnung Restnutzungsdauer

Die Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer aufgrund der erfolgten Instandsetzungen / Modernisierungen und der Einfluss auf die Verkehrswertermittlung werden nachfolgend dargestellt. Hierbei wird das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen gemäß Anlage 4 Sachwertrichtlinie Anlage 2 der ImmoWertV zugrunde gelegt.

Übliche Gesamtnutzungsdauer	**80** Jahre
Ursprüngliches Baujahr	1942
Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag	84 Jahre

Modernisierungselemente	**Max. mögliche Punktzahl**	**Punkte**
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0
Wesentliche Verbesserung der Grundriss-gestaltung	2	0
Summe	20	4

Modernisierungsgrad: 2 / kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung des Baujahrs, der Gesamtnutzungsdauer, der Objektkonzeption, der durchgeführten Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie des Besichtigungseindrucks mit **21** Jahren ermittelt.

Fiktives Baujahr **1967**

5.2. Gebäudebezeichnung: Miteigentumsanteil: 0 / 0

5.2.1. Allgemeines

Baujahr **1942**

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

5.2.2. Mieteinheiten

5.2.2.1. Einheit: **Whg.-Nr. 9 im DG** 4-Zi-Whg. mit Abstellraum und Keller

Fläche (**WF**/NF) / Anzahl	**120,93 m²** / Stück

5.2.2.1.1. Ausstattung:

Sonstige Anlagen / besondere Bauteile	Dachaufbauten
Raumnutzung / Grundriss	für das Baujahr zeittypisch
Fenster	aus Kunststoff bzw. Holz
Verglasung	Isolierverglasung bzw. Doppelverglasung Holz u- PVC Dachflächenfenster, tlw. mit Hubmotor
Fensterbänke	aus Holz
Rollläden	Sonnenschutz, elektrisch
Barrierefreiheit	nicht gegeben
Eingangstür	pulverbeschichtete Aluminiumtür mit Glasausschnitt, Oberlicht u. besseren Beschlägen
Innentüren	einfache Holztüren mit Umfassungszargen gestrichen
Innenansichten	überwiegend tapeziert u. gestrichen
Deckenflächen	überwiegend tapeziert u. gestrichen
Bodenbelag	Laminat
Elektroinstallation	einfache Ausstattung, SAT-Anlage, Türöffner- / Türsprechanlage, elektrisch betriebener Sonnenschutz, Steckdosen in ausreichender Anzahl, in jedem Raum mind. ein Deckenauslass mit Ein- / Ausschalter bzw. Taster, Abdeckungen aus dem Großflächenprogramm
Heizung	Versorgung über die Zentralheizung, wird ab 01. Juli 2026 außer Betrieb genommen! Jeder Wohnungseigentümer hat nach diesem Termin *selbst für die Beheizung seiner Einheit zu sorgen*!
Warmwasserversorgung	über Elektrostandboiler im Untergeschoss im *Kellerraum der Whg.-Nr. 3* bzw. Elektrodurchlauferhitzer in der Wachbeckenarmatur im Bad
Modernisierungsumfang	wurde in der Vergangenheit tlw. modernisiert

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

Belichtung und Belüftung	befriedigende Verhältnisse
Besondere Einrichtungen	SAT-Anlage, Armatur mit Elektrodurchlauferhitzer
Bauschäden und Baumängel	noch überschaubarer Unterhaltungsstau, tlw. sind noch Müllablagerungen (überwiegend im Keller) vorhanden
Mieter / Mietvertrag	Leerstand

5.2.2.1.2. Raumbezeichnung: Bad

Fußboden	Laminat
Deckenflächen	verputzt u. gestrichen
Bad - Innenansichten	Fliesenspiegel ca. 2,00 m
Bad - Installation	mittlere Ausstattung
Allgemeinbeurteilung	befriedigender Zustand, nicht mehr zeitgemäß
Bad - Ausstattung	Waschbecken eingebaute Badewanne Dusche mit Kabine WC
Sanitärobjekte	weiße Sanitärobjekte, verchromte Armaturen
Warmwasserversorgung / Entlüftung	über einen Elektroboiler im UG1 bzw. Armatur am WB mit Durchlauferhitzer

5.2.2.2. Einheit: PKW-Stellplätze

Fläche (WF/NF) / **Anzahl**	**2,0** m² / **Stück**

5.2.2.2.1. Ausstattung:

Bodenbelag	Schwarzbelag

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

6. Wertermittlung

Thema	Anteilige Marktwertermittlung an der ***4-Zi-Whg.-Nr. 9 im DG*** und am gemeinschaftlichen Eigentum für das bebaute Grundstück:
	Am Pfahlberg 39, 72280 Dornstetten
Miteigentumsanteil	**979,32 / 10.000 - stel**
Blatt	**2704**
Gemarkung	Hallwangen
Flur / Karte	SW 0435
Flurstück	**1094/3**
Größe	25.380,00 m²
Grundstücksgröße insgesamt	25.380,00 m²
Wertermittlungsstichtag	**31.03.2026**

6.1. Allgemeines

Definition des Marktwerts (§ 194 BauGB)

Der Marktwert / Verkehrswert (in diesem Gutachten künftig „Marktwert" genannt) ist gesetzlich definiert: "Der 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."

Der Marktwert wird durch den Sachverständigen auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 des BauGB und der hierzu erlassenen ImmoWertV abgeleitet. Er ist eine zeitabhängige Größe, bezogen auf den Wertermittlungsstichtag (=stichtagbezogener Wert). Auch wenn der Marktwert damit eine Momentaufnahme (Zeitwert) ist, wird seine Höhe maßgeblich von einer längeren Zukunftserwartung der Erwerber bestimmt.

Die für die Wertermittlung zugrunde gelegten Rechts- und Verwaltungsvorschriften, sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind im beigefügten Literaturverzeichnis aufgeführt.
Des Weiteren sind zur Wertermittlung die vom örtlichen Gutachterausschuss aus der von ihnen geführten Kaufpreissammlung abgeleiteten Daten (- soweit er-

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

stellt und verfügbar-) herangezogen worden. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren und dgl.

Die vorliegende Marktwertermittlung erfolgte unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage zum Zeitpunkt der Wertermittlung und gibt in etwa den Wert wieder, der unter der Prämisse von Angebot und Nachfrage im freien Grundstücksmarkt erzielbar erscheint.

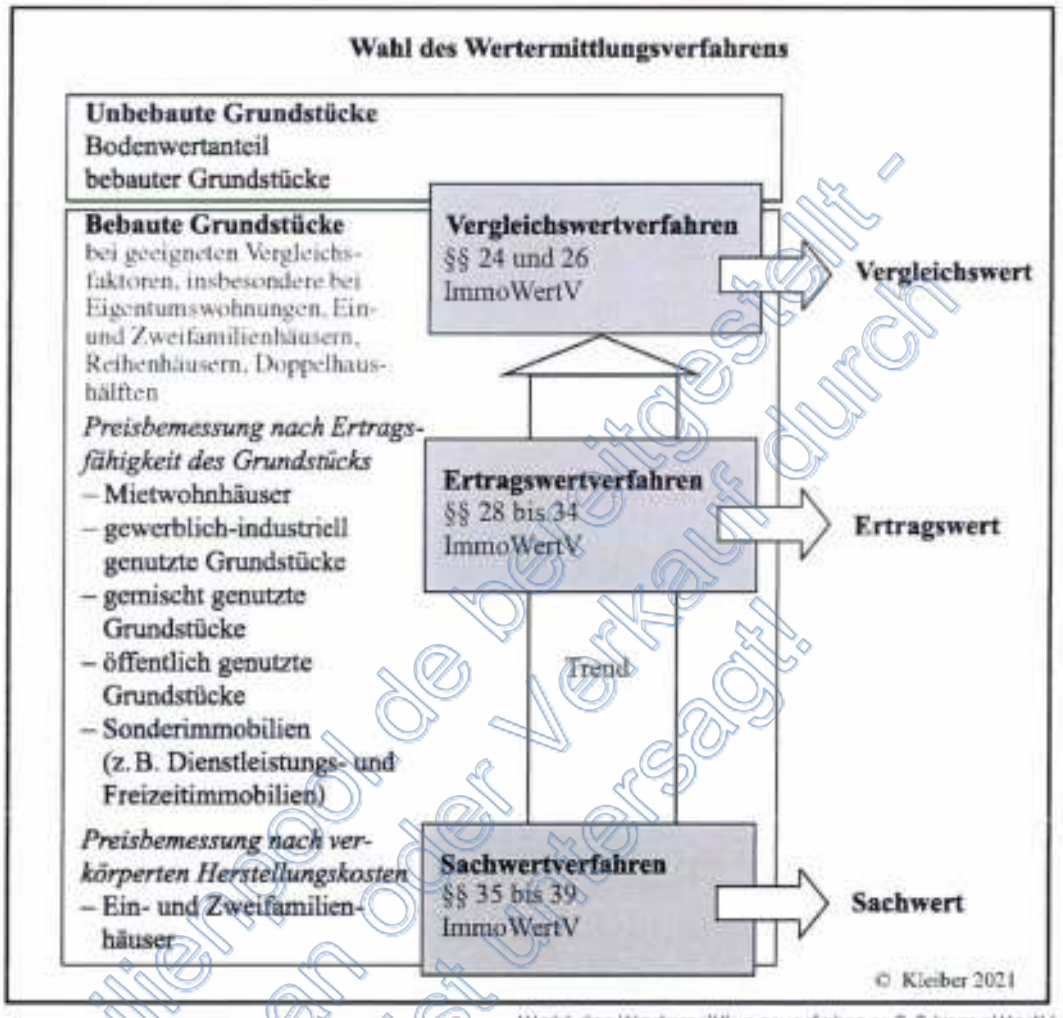
Wertermittlungsgrundlagen

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen.

Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Die für die Wertermittlung grundlegenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind in der Anlage "Literaturverzeichnis" aufgeführt.

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



Wahl des Wertermittlungsverfahrens § 8 ImmoWertV, © Kleiber 2021

6.2. Methodik

6.2.1. Methodik der Bodenwertermittlung

Bodenwert (§ 40 ImmoWertV)

Der Bodenwert, vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhanden baulichen Anlagen, ist vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln. Oftmals ist jedoch eine Vergleichswertermittlung mangels ausreichender und auswertungsfähiger Vergleichspreise nicht möglich. Auch stehen beim örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte alternative Daten zur Umrechnung und Anpassung nicht in dem benötigten Umfang zur Verfügung. Aus diesen Gründen lässt neben oder anstelle von Vergleichspreisen die ImmoWertV gemäß Absatz 2 zur Bodenwertermittlung die Verwendung geeigneter Bodenrichtwerte bzw. einen objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert zu. Der Bodenrichtwert ist gemäß § 13 ImmoWertV der Bodenwert bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des

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

Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist dabei ein unbebautes, fiktives Grundstück, dessen Merkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen Merkmalen der Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Steht weder eine ausreichende Zahl an Vergleichspreisen noch ein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

Nachvollziehbarkeit

Die Nachvollziehbarkeit eines Marktwertgutachtens hängt auch wesentlich von einer sachgerechten Aufbereitung der Vergleichspreisdaten ab. Diese Aufbereitung ist Aufgabe des Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

Der Sachverständige müsste im Rahmen dieses Gutachtens zunächst selbst sämtliche Vergleichsdaten erfassen und aufbereiten. Diese Wertermittlungsaufgabe scheitert aber bereits im Ansatz, da hierfür die Kenntnis des tatsächlichen baulichen Nutzungsmaßes, des Verhältnisses zwischen Wohn- und Nutzfläche und der tatsächlich erzielbaren Erträge dem Gutachter bekannt sein müssten, dies aber nur durch Auskünfte der jeweiligen Eigentümer bzw. durch Einsicht in die entsprechenden Bauvorlagen möglich wäre. Die Beschaffung derartiger Unterlagen setzt das Einverständnis aller Betroffenen bzw. deren Erteilung der jeweiligen Vollmachten für den privaten Sachverständigen voraus.

Bodenrichtwert
(§§ 10 bis 13 ImmoWertV)

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den Wert beeinflussenden Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Marktwertes von dem Bodenrichtwert.

6.2.2. Methodik der Ertragswertermittlung

Ertragswertverfahren
(§§ 27, 28, 29, 30 ImmoWertV)

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Drei Verfahrensvarianten stehen zur Anwendung:

Nach §§ 27, 28, 29 das allgemeine Ertragswertverfahren. Hier wird der Grundstücksreinertrag um den Bodenverzinsungsbetrag gemindert, um deutlich zu machen, dass das in den Boden investierte Kapital nicht anderweitig angelegt werden kann. Ebenso wird dem Umstand Rechnung getragen, dass der Boden ein sich nicht verzehrendes Wirtschaftsgut darstellt (Verzinsung mit einem Faktor für die „ewige Rente") und das

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

aufstehende Gebäude ein „endliches" Wirtschaftsgut ist (Verzinsung mit einem Zeitrentenfaktor).

Nach § 29 das vereinfachte Ertragswertverfahren (mit Addition des über die Restnutzungsdauer des Gebäudes diskontierten Bodenwerts). Mit dieser Variante wird eine Brücke zu der international häufig angewendeten „investment method" geschlagen, die diesem weitgehend entspricht. Da die „investment method" von einer ewigen Nutzungsdauer ausgeht, ist der Bodenwert dort nicht erforderlich. Die deutsche Variante hat den Vorteil der besseren Nachvollziehbarkeit, da sie den wirtschaftlichen Zusammenhang zwischen Restnutzungsdauer des Gebäudes und Bodenwert veranschaulicht.

Nach § 30 das Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge. Hier wird der Ertragswert aus den durch gesicherte Daten abgeleiteten periodisch erzielbaren Reinerträgen § 31 Abs. 1 innerhalb eines Betrachtungszeitraums und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums ermittelt. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungsstichtag nach § 34 abzuzinsen.

Ansatz im Gutachten

Der Sachverständige zieht das allgemeine Ertragswertverfahren nach § 27 Abs. 2 und § 28 heran, da hier umfassend alle möglichen, das Objekt betreffenden Einflussfaktoren abgebildet werden können.

Die Formel für das allgemeine Ertragswertverfahren lautet:

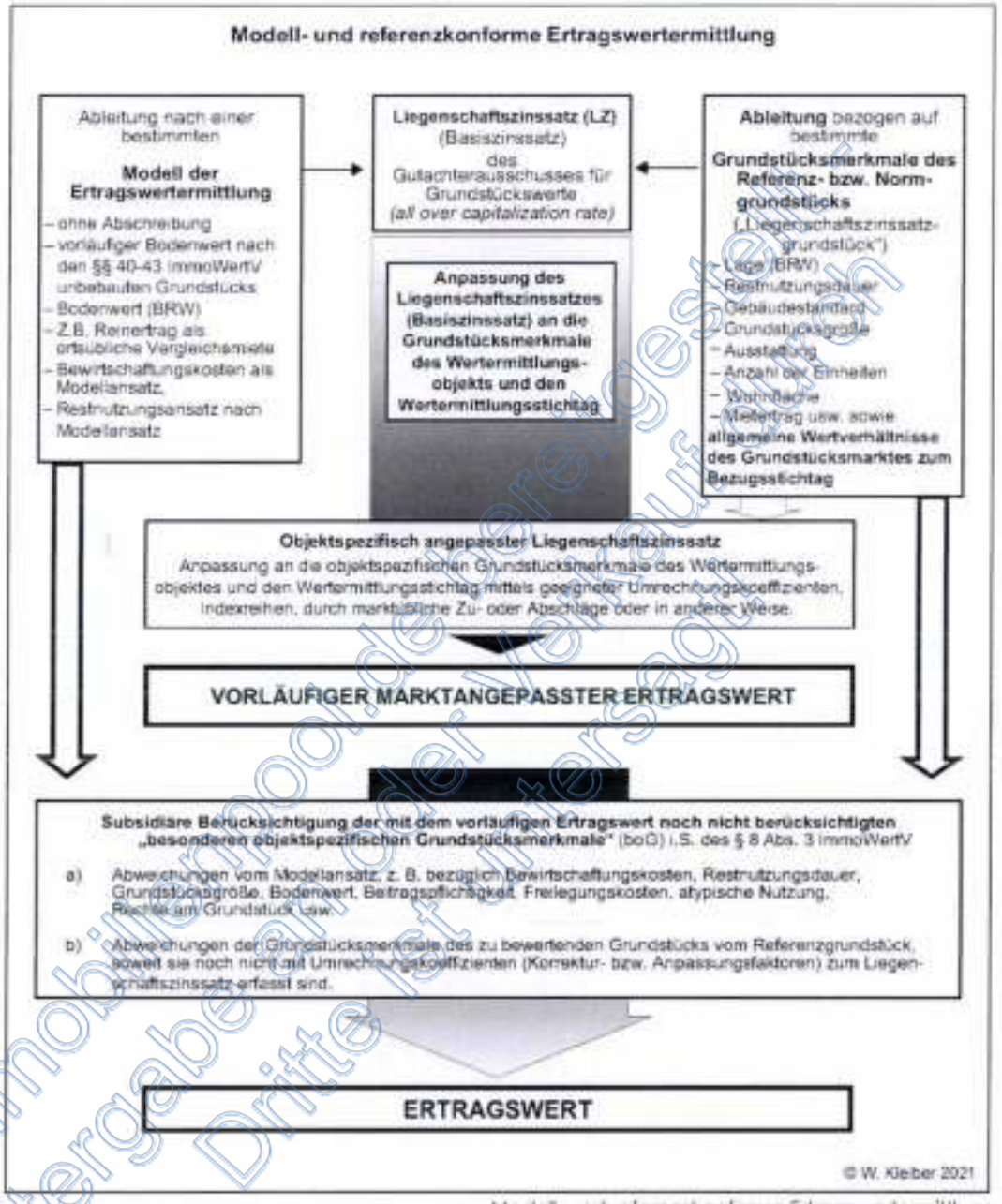
EW = (RE – BW x LZ) x KF + BW

$$\text{wobei } KF = \frac{q^n - 1}{q^n \, x \, (q-1)} \qquad q = 1 + LZ$$

$$\text{wobei } LZ = \frac{p}{100}$$

vEW = vorläufiger Ertragswert
RE = jährlicher Reinertrag
BW = Bodenwert ohne selbstständig nutzbare Teilflächen
LZ = Liegenschaftszinssatz
KF = Kapitalisierungsfaktor (Barwertfaktor; Nummer 10 und Anlage 1 ImmoWertV)
n = wirtschaftliche Restnutzungsdauer
p = Zinsfuß

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



Modell- und referenzkonforme Ertragswertermittlung
© Kleiber 2021

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

6.2.2.1. Einflussfaktoren

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbare Erträge aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Bei der Ermittlung des Rohertrags sind nicht die tatsächlichen Mieten, sondern die marktüblich erzielbaren Mieten zugrunde zu legen. Im Gutachten wird von den marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten ausgegangen, d.h. die umlagefähigen Betriebskosten bleiben außer Betracht. Marktüblich erzielbar heißt hier mit inhaltlichem Bezug auf die örtli-

che Vergleichsmiete, unabhängig von den tatsächlich erzielten Erträgen, dann, wenn diese – im Rahmen der Ermittlungsgenauigkeit – wesentlich nach oben oder unten abweichen sollten.

Reinertrag
(§ 31 Abs. 1 ImmoWertV)

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Marktüblich erzielbare Erträge

Die Stadt Dornstetten verfügt über keinen offiziellen Mietspiegel. Um den Anforderungen der Immobilienwertermittlungsverordnung nachzukommen, wurde – bezogen auf die Nutzungsart und die Eigenschaften der Liegenschaft – zunächst der IVD-Preisspiegel 2021 und die Mietstatistiken der on-geo GmbH für die Entwicklung der Wohnungsmieten als Ausgangswert bestimmt.

Hinzu kamen bei ortsansässigen Mietwohnungsvermittlern recherchierte Vergleichsmieten aus dem Umfeld der Liegenschaft und die eigene Mietstatistik des Sachverständigen.

Bewirtschaftungskosten
(§ 32 ImmoWertV)

Bewirtschaftungskosten sind Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Bewirtschaftungskosten umfassen die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallrisiko. Mit Ausnahme der Verwaltungskosten sind in der Regel die sonstigen Bewirtschaftungskostenpositionen (z.B. Mietausfallrisiko, Instandhaltungskosten) tatsächlich unbekannt bzw. im jeweiligen Ergebnis des Wirtschaftsjahres ein oft zufälliges, empirisches Ereignis.

Die ImmoWertV verlangt durchschnittliche und objektive empirische Ansätze, was auf die Systematik der Ertragswertermittlung in Form der Kapitalisierung des Reinertrages über mehrere Jahrzehnte zurückzuführen ist.

Verwaltungskosten
(§ 32 Abs. 2 ImmoWertV)

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks einschließlich seiner nutzbaren baulichen Anlagen erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten für die gesetzlichen und freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung.

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

In diesem Gutachten wurden folgende Kosten angesetzt:

Stellplätze - Wohnen	46,00 €/Jahr
Wohnen - älter 32 Jahre	351,00 €/Jahr

Instandhaltungskosten
(§ 32 Abs. 3 ImmoWertV)

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. Die Instandhaltung ist von der Modernisierung abzugrenzen. Die Instandhaltungskosten sind eine Funktion der Wohn- bzw. Nutzflächen und ihrer Ausstattung.
Oft werden prozentuale Sätze des Rohertrags pro Jahr für die Instandhaltung verwendet. Die Schwäche einer solchen Vorgehensweise ist die Tatsache, dass die Instandhaltungskosten für gleich große und gleichermaßen ausgestattete Objekte in guten und schlechten Lagen etwa identisch hoch ausfallen, nicht jedoch deren Rohertrag als Basis, von dem sie prozentual abgeleitet wurden. Die Instandhaltungskosten fallen für Objekte, die z.B. aufgrund eines Lagenachteils (schlechte Lage) einen niedrigeren Ertrag erwirtschaften, nicht niedriger aus, wenn eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung gewährleistet sein soll. Daher ist differenzierten Einzelansätzen je m²-Mietfläche der Vorzug zu geben.
In dieser Wertermittlung wurden folgende Kosten zu Grunde gelegt:

Stellplätze - Wohnen	104,00 €/m²
Wohnen - älter 32 Jahre	13,80 €/m²

Mietausfallwagnis
(§ 32 Abs. 4 ImmoWertV)

Das Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Dies beinhaltet auch die Kosten der Rechtsverfolgung auf Zahlung, Räumung, etc.

Analog gilt dies auch für uneinbringliche Rückstände von späteren Betriebskostenabrechnungen.

Das Mietausfallrisiko ist unter Berücksichtigung der Lage und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung zu bestimmen. Nach EW-RL betragen diese:

2,0 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages bei Wohnnutzung

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

4,0 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages bei reiner bzw. gemischter gewerblicher Nutzung

In dieser Wertermittlung wurden das Mietausfallrisiko in folgender Höhe angesetzt:

Stellplätze - Wohnen	2,00 %
Wohnen - älter 32 Jahre	2,00 %

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz
(§ 33 ImmoWertV)

Liegenschaftszinssätze sind gemäß § 21 Abs. 2 ImmoWertV Kapitalisierungszinssätze, mit denen der Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssatz werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden vorläufigen Reinerträge ermittelt. Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Abs. 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung zu prüfen und ggfs. anzupassen. Der objektspezifische Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.
Nach vorangegangener Maßgabe der Ausführung hat der Sachverständige nachfolgenden Liegenschaftszins ermittelt (siehe Kapitel Nebenrechnung Ertragswertermittlung).

für Miteigentumsanteil:	979 / 10000
Liegenschaftszinssatz:	2,85 %

Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer allgemein
(§ 4 ImmoWertV)

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Bewertungsstichtags und dem Baujahr.

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Die Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch
wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts
ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder

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

unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen

Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer Fazit

Der Ansatz für die Restnutzungsdauer ist grundsätzlich wirtschaftlich zu betrachten, da es sich bei der Ertragswertermittlung primär nicht um die Beurteilung der technischen Restlebensdauer eines Gebäudes handelt. Das Baujahr ist zwar mit wertbestimmend jedoch nicht alleinentscheidend. Unter dem Gesichtspunkt der vorhandenen Ausstattung, Beschaffenheit und Nutzung sind die Zukunftserwartungen zu berücksichtigen.

Der Sachverständige wählt nach ImmowertV folgende Gesamtnutzungsdauer:

für Miteigentumsanteil: 979 / 10000 **80** Jahre

Der Sachverständige hat folgende wirtschaftliche Restnutzungsdauer berechnet:

für Miteigentumsanteil: 979 / 10000 **21** Jahre

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjektes. Sie sind durch Zu- und Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§§ 6 und 8 ImmoWertV), wenn ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss bemisst und sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden.

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

6.3. Wertermittlung - Miteigentumsanteil: 979 / 10000

6.3.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV)

Verfahrenswahl (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV)

Ziel jeder Wertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis in üblicher Verkaufszeit) zu bestimmen. 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 zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

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

Marktwertbildendes Verfahren	Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrs-/Marktwert mit Hilfe des Ertragswertverfahrens zu ermitteln, weil für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts, der marktüblich erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht. Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und vorläufigem Ertragswert der nutzbaren baulichen Anlagen. Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, insbesondere Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder einer gekürzten Restnutzungsdauer berücksichtigt sind, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der marktüblichen Miete), Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke, Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

6.3.2. Bodenwertermittlung

6.3.2.1. Bodenrichtwert

Richtwert	in der Lage des Bewertungsobjektes
Stichtag / Wert	**01.01.2025 = 90,00 € / m²**
Richtwertnummer	**44320008**
Merkmale der Bodenrichtwertzone	Die Bodenrichtwertzone gem. § 15 ImmoWertV bzw. das Bodenrichtwertgrundstück gem. § 16 ImmoWertV weisen die folgenden Eigenschaften auf: Bauliche Nutzung: gemischte Bauflächen Erschließungsbeitrag: frei Grundstückstiefe von: 700,00 m Grundstücksgröße: 700,00 m² Lage: Wohnen im Außenbereich Bauweise: gemischt

6.3.2.2. Ermittlung des Bodenwertes

Allgemeines	Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt, wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 31.03.2026 wie folgt ermittelt:

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

erschließungsbeitragsfreies Gebäude- / Freifläche		8.000,00 m² * **45,00 €/m²** = 360.000,00 € (siehe differenzierte Nebenrechnung)
Verkehrsfläche		3.000,00 m² * **7,50 €/m²** = 22.500,00 €
Flächen der Land- und Forstwirtschaft		14.380,00 m² * **1,00 €/m²** = 14.380,00 €
Davon sind Zonen dem bebauten Grundstücksteil zuzuordnen:		
erschließungsbeitragsfreies *Gebäude- / Freifläche*	8.000,00 m²	
Verkehrsfläche	3.000,00 m²	
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	14.380,00 m²	
Gesamtwert der nicht selbstständigen Flächen		38.867,25 €
Grundstücksgröße		25.380,00 m²
Miteigentumsanteil		979,320 / 10.000,000
Anteiliger Bodenwert ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale		38.867,25 €
Anteilige objektspezifische Grundstücksmerkmale (allgemein)		0,00 €
Anteilige objektspezifische Grundstücksmerkmale (selbstständig nutzbare Flächen)		0,00 €
Anteiliger Bodenwert mit objektspezifischen Grundstücksmerkmalen		38.867,25 €

6.3.2.3. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung

		0,00 €
Summe der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung:		0,00 €
Selbstständig nutz- und verwertbare Zonen		
Gesamtwert der selbstständigen Flächen		0,00 €

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

6.3.2.4. Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung

6.3.2.4.1. Bodenrichtwert / Differenzen zum Bewertungsgrundstück

Berücksichtigung von Abweichungen mittels Ab- bzw. Zuschlägen		
Bezüglich der Grundstücksgröße	**-16,67 %** =	**-15,00 €/m²**
Bezüglich der Grundstückslage	**-22,22 %** =	**-20,00 €/m²**
Bezüglich des Erschließungszustandes	**-11,11 %** =	**-10,00 €/m²**
Summe der Abweichungen:	=	**-45,00 €/m²**
Quadratmeterpreis nach der Berücksichtigung der Abweichungen		**45,00 €**

6.3.3. Ertragswertermittlung

Tatsächliche Erträge

Mieteinheit	**Nutz- bzw. Wohnfläche**		**Nettokaltmiete**	
	m² oder Stk.	**€/m² oder Stk.**	**Monatlich €**	**Jährlich €**
Whg.-Nr. 9 im DG	120,93	0,00	0,00	0,00
PKW-Stellplätze	2,00	0,00	0,00	0,00

Summe Wohnflächen:	120,93 m²
Summe Nutzflächen:	11,32 m²
Jährliche Nettokaltmiete	0,00 €

Marktüblich erzielbare Erträge

Mieteinheit	**Nutz- bzw. Wohnfläche**		**Nettokaltmiete**	
	m² oder Stk.	**€/m² oder Stk.**	**Monatlich €**	**Jährlich €**
Whg.-Nr. 9 im DG	120,93	5,25	634,88	7.618,56
PKW-Stellplätze	2,00	20,00	40,00	480,00

Marktübliche jährliche Nettokaltmiete **8.098,56 €**

Anmerkung

Die Berechnung der Nutz- und Wohnflächen wurde von mir überprüft.

Aufgrund bestehender vertraglicher Bindungen weicht die tatsächliche Miete von der am Wertermittlungsstichtag bei Neuvermietung marktüblich erzielbaren Miete ab. Die Mietdifferenz beträgt jährlich: 8.098,56 €.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

Verwaltungskosten	443,00 €
Instandhaltungsaufwendungen	1.876,83 €

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

Mietausfallrisiko	161,97 €	
Summe BWK[2]		- 2.481,80 €
Jährlicher Reinertrag		5.616,76 €
Bodenwertverzinsung des Bodenwertanteils[3], der den Erträgen zuzuordnen ist / ohne Belastungen) Liegenschaftszinssatz * Bodenwertanteil	**2,85 %** * 38.867,25 €	- 1.107,72 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen		4.509,04 €
Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen	**21** Jahre (ermittelt)	
Barwertfaktor bei 21 Jahren Restnutzungsdauer und 2,85 % Liegenschaftszinssatz		* **15,640**
Vorläufiger Ertragswert der nutzbaren baulichen Anlagen		70.521,39 €
Nicht selbstständiger Bodenwertanteil		+ 38.867,25 €
Vorläufiger Ertragswert des bebauten Grundstücksteils		109.388,64 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung, hier selbstständig nutzbare Flächen		0,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung der nicht selbständig nutzbaren Flächen		0,00 €

6.3.3.1. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung

Mehr-/ Mindermiete[4]	0,00 €
Reparaturstau, Bauschäden/ Baumängel[5]	-17.342,76 €
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum	0,00 €

2 Siehe Nebenrechnung auf Seite 3
3 Bodenwertanteil, Belastungen nicht berücksichtigt
4 Siehe Nebenrechnung auf Seite 3
6 Siehe Nebenrechnung auf Seite 3

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

Anteilige Erträge	0,00 €	
Restnutzungsdauer	0 Jahre	
Barwertfaktor	0,0	
Anteilige Erträge x Barwertfaktor = Ertragswertanteil aus den gemeinschaftlichen Erträgen	0,00 €	
Summe der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung		-17.342,76 €
Ertragswert insgesamt		92.045,88 €
		rd. 92.000,00 €

6.3.3.2. Nebenrechnungen der Ertragswertermittlung

6.3.3.2.1. Nebenrechnung Mietdifferenz

Mieteinheit	Tatsächliche Miete € / Jahr	Marktübliche Miete € / Jahr	Dauer Mietdifferenz Jahr(e)	Kap. Mietdifferenz €
Whg.-Nr. 9 im DG	0,00	7.618,56	0,00	0,00
PKW-Stellplätze	0,00	480,00	0,00	0,00

6.3.3.2.2. Nebenrechnung Verwaltungskosten

Nutzungsart	Anzahl / Stück	Kosten / Einheit Jahresbetrag €	Kosten Jahres-betrag €
Stellplätze - Wohnen	2,00	46,00	92,00
Wohnen - älter 32 Jahre	1,00	351,00	351,00

Verwaltungskosten	443,00 €
% von Rohertrag	5,47 %
Rohertrag	8.098,56 €

6.3.3.2.3. Nebenrechnung Mietausfallrisiko

Nutzungsart	Jahresrohertrag €	Kosten Jahressatz %	Kosten Jahres-betrag €
Stellplätze - Wohnen	480,00	2,00	9,60
Wohnen - älter 32 Jahre	7.618,56	2,00	152,37

Mietausfallrisiko	161,97 €
% von Rohertrag	2,00 %
Rohertrag	8.098,56 €

6.3.3.2.4. Nebenrechnung Instandhaltungskosten

Nutzungsart	Fläche / Stück / Anzahl	Kosten / Einheit Jahresbetrag € / m² * € / Stück	Kosten Jahresbetrag €
Stellplätze - Wohnen	2,00	104,00	208,00
Wohnen - älter 32 Jahre	120,93	13,80	1.668,83

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

Instandhaltungskosten	1.876,83 €
% von Rohertrag	23,17 %
Rohertrag	8.098,56 €

6.3.3.2.5. Nebenrechnung Reparaturstau, Bauschäden/ Baumängel [7]

Bezeichnung	Wert	Zuzuordnen dem	Anf. Wert
-Entrümpelung mit Entsorgung	3.000,00 €	Sondereigentum	3.000,00 €
Wohnraumfenster undicht – erneuern!	2.500,00 €	Sondereigentum	2.500,00 €
Durchfeuchtungen im Keller	3.500,00 €	Miteigentumsanteil	342,76 €
Einbau eines Kaminofen mit Edelstahlkamin	8.500,00 €	Sondereigentum	8.500,00 €
Elektroboiler im Sondereigentum mit Anschluss-leitungen	3.000,00 €	Sondereigentum	3.000,00 €

Summe Reparaturstau -17.342,76 €

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

7 Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadenssachverständigen wird empfohlen

7. Verkehrswert

Verkehrswert	für den Anteil der 4-Zi-Whg.-Nr. 9 im DG und am gemeinschaftlichen Eigentum des Grundstücks in:
	72280 Dornstetten, Am Pfahlberg 39
Miteigentumsanteil	**979,320 / 10.000 - stel**
Blatt	**2704**
Gemarkung	**Hallwangen**
Flur / Karte	SW 0435
Flurstück	**1094/3**
Wertermittlungsstichtag	**31.03.2026**
Verkehrswert / Marktwert	**92.000,00 €**

Anmerkung

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir 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.

Die Bewertung erfolgte nur für den Auftraggeber/ die Auftraggeberin und für den angegebenen Zweck. Eine Haftung gegenüber Dritten wird weder für die ganze Bewertung noch für Teile daraus übernommen.

Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit meiner schriftlichen Genehmigung gestattet.

Horb a.N., den 19. Juni 2026

Stempel / Unterschrift

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

8. Verzeichnis der Anlagen

8.1.	Lageplan	Seite 38
8.2.	Grundrisse	Seite 39
8.3.	Gebäudeschnitt	Seite 42
8.4.	Fotodokumentation	Seite 43

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

9. Literaturverzeichnis und Rechtsgrundlagen

9.1. Verwendete Literatur zur Wertermittlung

KLEIBER	Verkehrswertermittlung von Grundstücken Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV digital, 2022, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln
KLEIBER	Marktwertermittlung nach ImmoWertV Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken 8., neu bearbeitete Auflage, 2018 Bundesanzeiger Verlag GmbH, Köln
GERARDY, MÖCKEL, TROFF, BISCHOFF	Praxis der Grundstücksbewertung, München (Loseblattsammlung), Olzog Verlag, 2019 (laufende Aktualisierungen)
KRÖLL, HAUSMANN, ROLF	Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung 5., umfassend überarbeitete und Erweiterte Auflage 2015, Werner Verlag (eine Marke von Wolters Kluwer), Köln
TILLMANN, SEITZ	Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken Stand 31.10.2019, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln
TILLMANN, KLEIBER, SEITZ	Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken Zweite Auflage, 2017, Bundesanzeiger Verlag, Köln
SOMMER, KRÖLL/PIELER	Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis Loseblattwerk mit Aktualisierungen, zuletzt 02/2020
SIMON, JÜRGEN; SIMON, THORE; TOBIAS GILICH	Wertermittlung von Grundstücken Aufgaben und Lösung zur Verkehrswertermittlung, 2012

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

9.2. Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung

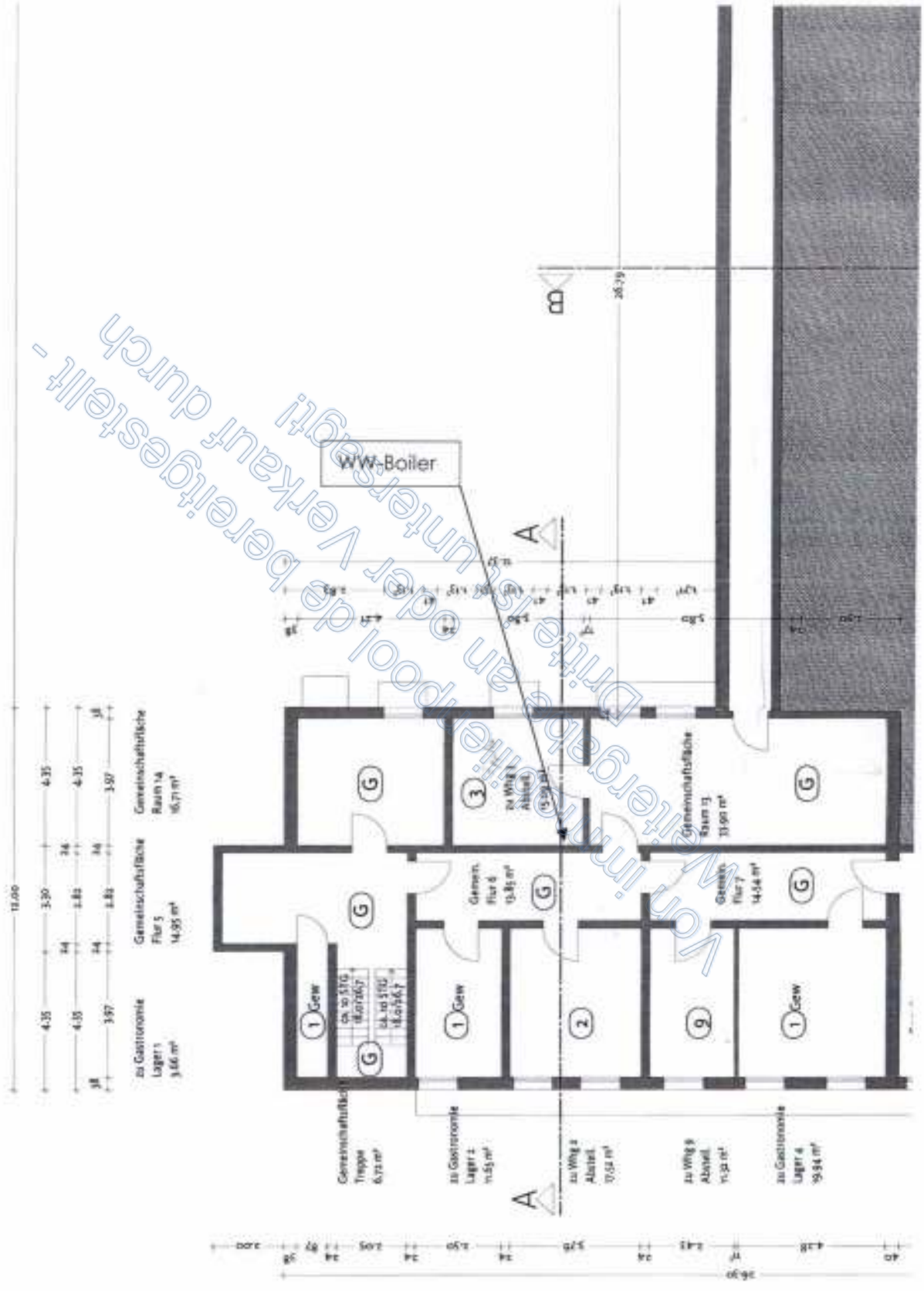
II. BV	Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung)
BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 geändert wurde, veröffentlicht in verschiedenen Quellen
BauGB-MaßnahmenG	Maßnahmengesetz zum BauGB in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 6.5.1993 (BGBl I 1993 S. 622); aufgehoben mit dem BauROG.
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
ErbbauVO	Erbbaurechtsverordnung - Verordnung über das Erbbaurecht vom 15.1.1919 (RGBl. 1919, 72, 122) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850), Die Erbbaurechtsverordnung wurde am 30. November 2007 in "Gesetz über das Erbbaurecht" (Erbbaurechtsgesetz - ErbbauRG) umbenannt.
ImmoWertV21	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Fassung bis 31.12.2021)
Wohnungseigentumsgesetz	Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15.03.1951 (BGBl. I 1951, 175, 209), zuletzt geändert durch Art. 25 vom 23.07.2002 (BGBl. I 1994, S. 2850), teilweise geändert, 05.12.2014 (BGBl. I S. 1962)
WoFG	Wohnraumförderungsgesetz, verkündet als Art. 1 des Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376) mit späterer Änderung am 1.1.2002, zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz vom 19. 07.2002 (BGBl. I S. 2690)
WoFlV	Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), in Kraft seit 01.01.2004

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

ANLAGE 8.1: Lageplan

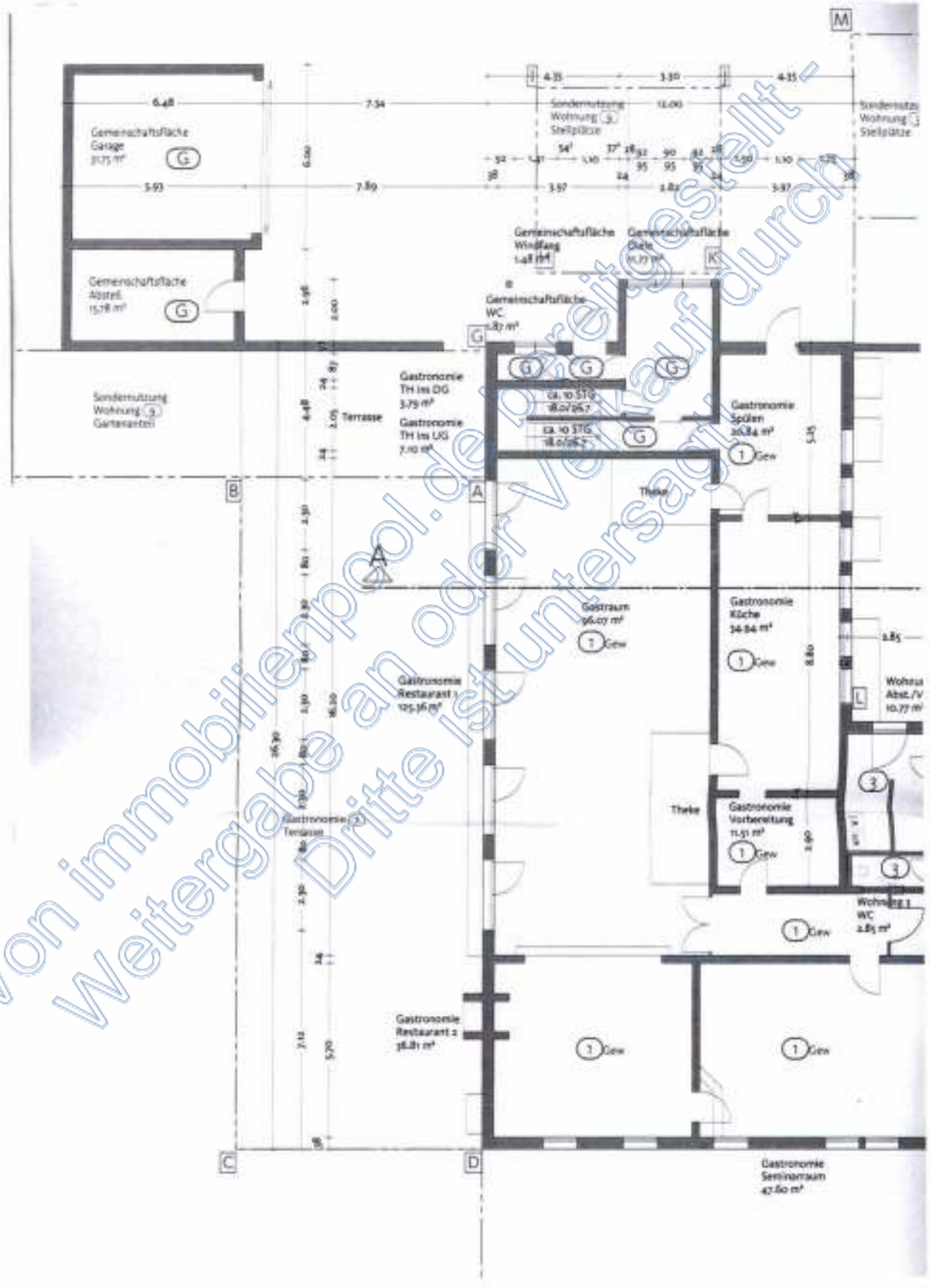
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

ANLAGE 8.2: Untergeschoss



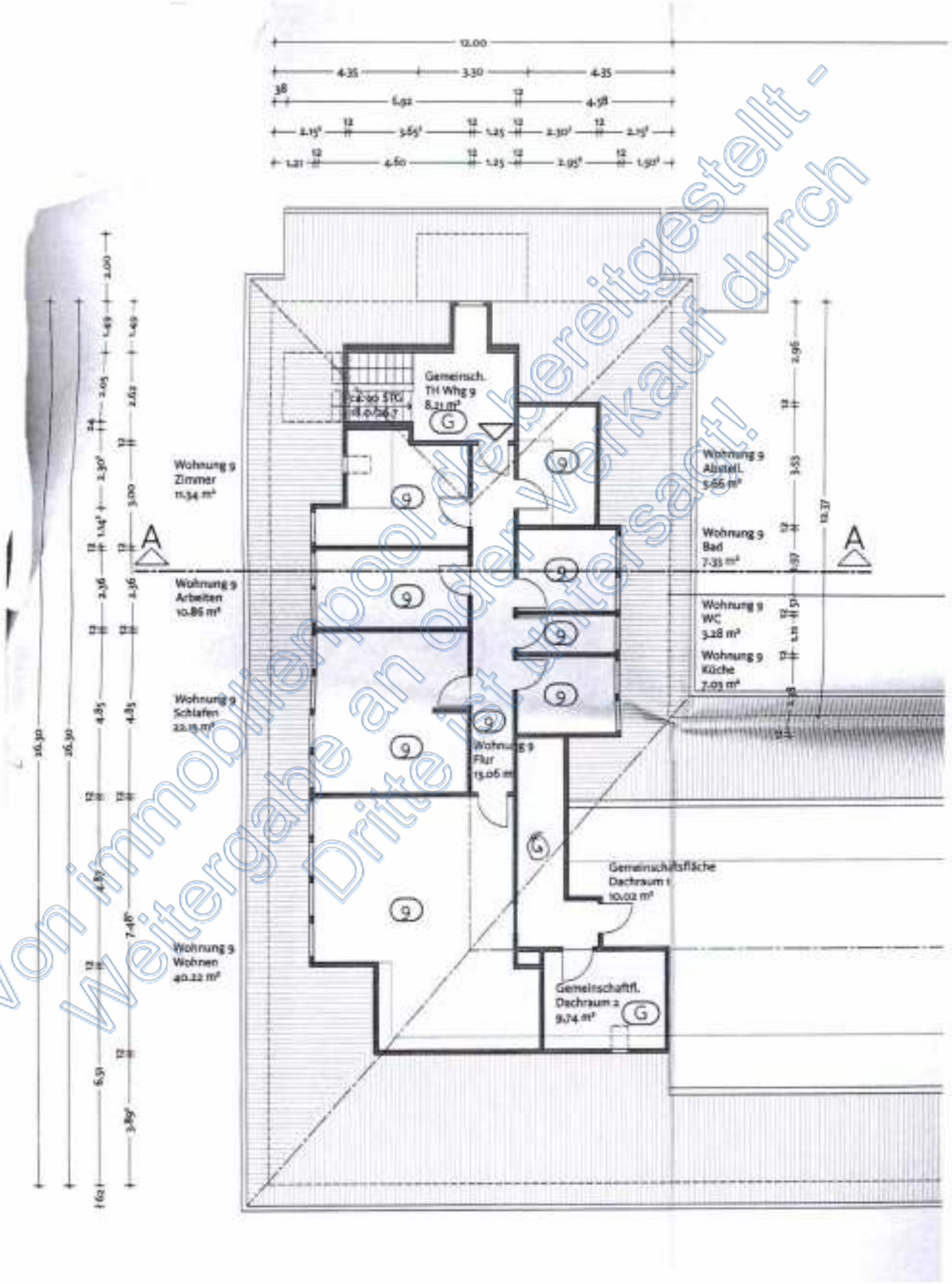
Von interessierter Seite an der Verkauf durch
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

ANLAGE 8.2: Erdgeschoss



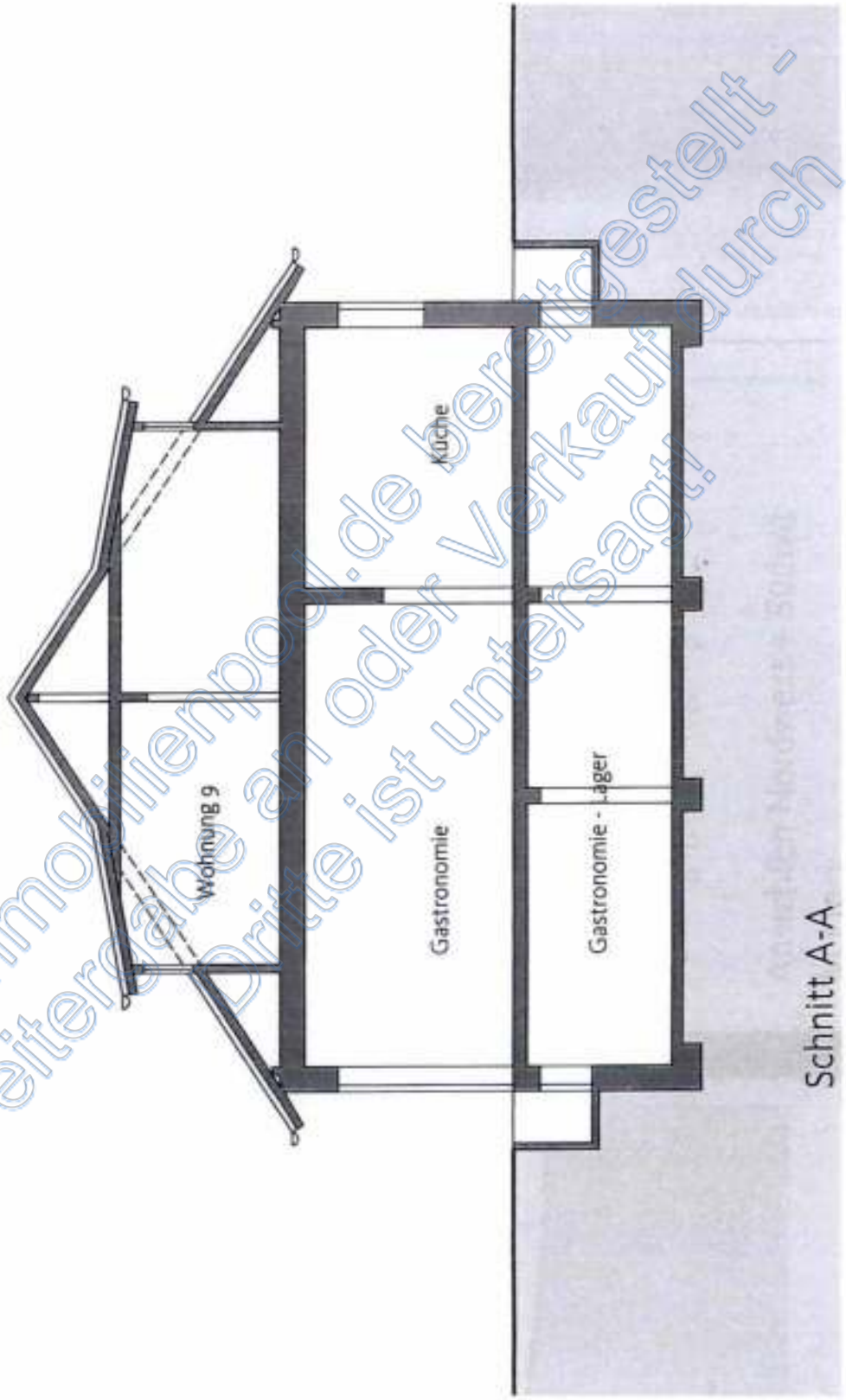
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

ANLAGE 8.2: Dachgeschoss



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

ANLAGE 8.3: Gebäudeschnitt



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

ANLAGE 8.4: Fotodokumentation

Ansicht: Nordostfassade



Ansicht: Südostfassade Zugang zu Whg.-Nr. 9



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

ANLAGE 8.4: Fotodokumentation

Ansicht: Südwestfassade

Whg.-Nr. 9



Ansicht: Nordwestfassade Hauptzugang



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

ANLAGE 8.4: Fotodokumentation

Ansicht: Wohnraumfenster mit Hubmotor im Flur mit Wasserlaufspuren



Ansicht: Wohnraumfenster mit Wasserschaden im Zimmer



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

ANLAGE 8.4: Fotodokumentation

Ansicht: Elektrowandboiler für die Whg.-Nr. 9 im Keller der Whg.-Nr. 3



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