

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!**

Alexander Schwehr, Dipl. Sachverständiger (DIA), Irmengardisstr. 2, 88422 Bad Buchau

Amtsgericht Ulm  
Vollstreckungsgericht  
Herr Rechtspfleger Neigum  
Zeughausgasse 14

89073 Ulm

Datum: 18.12.2023  
Az.: 3 K 3-23 AG-Ulm

### **GUTACHTEN**

über den unbelasteten Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem  
**zwei Wohnhäuser und einem Teil eines Schuppens bebaute Grundstück  
in 89604 Allmendingen-Grötzingen, Lange Straße 48 und Eichbühl 1**

Grundstück, bebaut mit zwei Wohnhäuser und einem Teil eines Schuppens. Das Grundstück wurde zu bewertungszwecken um marktkonformer handeln zu können wegen unterschiedlicher Baujahre und Gebäudezustand in zwei fiktive Grundstücksteile aufgeteilt. Es haben zwei Besichtigungstermine stattgefunden. Leider war es bei beiden Terminen nicht möglich die Gebäude von innen zu besichtigen. Es wurde nach dem äußeren Eindruck bewertet und ein Sicherheitsabschlag von 10 % berücksichtigt. Es besteht ein Wohnungsrecht dies wurde separat bewertet.

Auftraggeber:

Amtsgericht Ulm, Zwangsvollstreckungsgericht  
Herr Rechtspfleger Neigum  
Zeughausgasse 14, 89073 Ulm

Betreibende Gläubigerin:

**Der unbelastete Verkehrswert**

wurde zum Wertermittlungstichtag 14.12.2023

mit rd. **509.000 €** ermittelt.

(besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt)

Verbindungsrente des Barwerts Wohnungsrecht

89604 Allmendingen-Grötzingen, Lange Straße 48

Frau und Herr

**Rd. 165.000,00 €**

**Ausfertigung Nr. 1**

Dieses Gutachten besteht aus 62 Seiten inkl. 12 Anlagen mit insgesamt 72 Seiten.  
Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>4</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	5
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	6
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>7</b>
2.1	Lage .....	7
2.1.1	Großräumige Lage .....	7
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	7
2.2	Gestalt und Form .....	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	7
2.4	Privatrechtliche Situation .....	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	9
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	9
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	9
2.5.3	Bauordnungsrecht .....	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	10
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	10
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	10
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>11</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	11
3.2	Wohnhaus (Lange Straße 48) .....	11
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	11
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	12
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	12
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	13
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	13
3.2.5.1	Wohnhaus (Lange Straße 48) .....	13
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	14
3.3	Teil eines Schuppens (Lange Straße 48) .....	14
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	14
3.3.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	14
3.3.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	14
3.3.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	15
3.3.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	15
3.3.5.1	Teil eines Schuppens (Lange Straße 48) .....	15
3.3.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	16
3.4	Wohnhaus (Eichbühl 1) .....	16
3.4.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	16
3.4.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	16
3.4.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	17
3.4.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	18
3.4.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	18
3.4.5.1	Wohnhaus (Eichbühl 1) .....	18
3.4.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	19
3.5	Außenanlagen .....	19

<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts</b> .....	<b>20</b>
4.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche .....	20
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	21
4.3	Bodenwertermittlung für den fiktiven Bewertungsteilbereich „Gebäude Lange Straße 48“ .....	22
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	23
4.4	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Gebäude Lange Straße 48“.....	23
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	23
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	24
4.4.3	Sachwertberechnung .....	26
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	27
4.5	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Gebäude Lange Straße 48“.....	35
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	35
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	36
4.5.3	Ertragswertberechnung.....	38
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	39
4.6	Bodenwertermittlung für den fiktiven Bewertungsteilbereich „Gebäude Eichbühl 1“.....	42
4.6.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	43
4.7	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Gebäude Eichbühl 1“ .....	43
4.7.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	43
4.7.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	44
4.7.3	Sachwertberechnung .....	44
4.7.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	45
4.8	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Gebäude Eichbühl 1“.....	50
4.8.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	50
4.8.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	51
4.8.3	Ertragswertberechnung.....	51
4.8.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	52
4.9	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	54
4.9.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	54
4.9.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	54
4.9.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....	55
4.9.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse .....	55
4.9.5	Verkehrswert.....	56
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software</b> .....	<b>60</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	60
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	61
5.3	Verwendete fachspezifische Software .....	61
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen</b> .....	<b>62</b>

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:

Grundstück, bebaut mit zwei Wohnhäuser und einem Teil eines Schuppens. Das Grundstück wurde zu bewertungszwecken um marktkonformer handeln zu können wegen unterschiedlicher Baujahre und Gebäudezustand in zwei fiktive Grundstücksteile aufgeteilt.

Es haben zwei Besichtigungstermine stattgefunden. Leider war es bei beiden Terminen nicht möglich die Gebäude von innen zu besichtigen. Es wurde nach dem äußeren Eindruck bewertet und ein Sicherheitsabschlag von 10 % berücksichtigt.

Es besteht ein Wohnungsrecht dies wurde separat bewertet. Es wird ein unbelasteter Verkehrswert und das Wohnungsrecht separat mitgeteilt.

Objektadresse:

Lange Straße 48 und Eichbühl 1  
89604 Allmendingen-Grötzingen

Grundbuchangaben:

Grundbuch von Allmendingen-Grötzingen, Blatt 1087, lfd. Nr. 1

Katasterangaben:

Gemarkung Allmendingen-Grötzingen, Flurstück 66/1, zu bewertende Fläche 761 m<sup>2</sup>.

Fiktive Grundstückaufteilung:

Gebäude Lange Straße 48 = 259 m<sup>2</sup> angenommen.

Gebäude Eichbühl 1 = 502 m<sup>2</sup> angenommen.

## 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Ulm vom 16.02.2023 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG Beweis erhoben werden über den Verkehrswert.
Wertermittlungsstichtag:	14.12.2023
Qualitätsstichtag:	14.12.2023 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 30.03.2023 wurden die Beteiligten durch Einschreiben Einwurf vom 09.03.2023 fristgerecht eingeladen. Zu dem Ortstermin am 06.06.2023 wurden die Beteiligten durch Einschreiben Einwurf vom 30.05.2023 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Es war keine Innenbesichtigung möglich. Es wird nach dem äußeren Eindruck bewertet und ein Sicherheitsabschlag von 10 % berücksichtigt.
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Sachverständige. Es waren keine weiteren Beteiligten anwesend.
Eigentümer:	Herr
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>• Grundbuchauszug vom 13.02.2023</li></ul> Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none"><li>• Flurkartenauszug im Maßstab 1:500 vom 09.03.2023 mit ALB</li><li>• Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) nicht vollständig. Es wurde nach dem äußeren Eindruck bewertet da keine Innenbesichtigung möglich war</li><li>• Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremiums für Immobilienwerte</li><li>• Auskunft aus dem Sprengnetter-Marktdatenshop</li></ul>

### 1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

#### A. Beantwortung der Fragen des Gerichtsauftrages

- a.) Wer Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) ist (Name und Anschrift) sowie der Höhe des Wohngeldes bei Wohnungs- oder Teileigentum:

**Unbekannt.**

**Keine Rückmeldung des Eigentümers**

- b.) Welche Mieter und Pächter vorhanden sind (Name und Anschrift), die Beiträge im Sinne des § 57 c ZVG geleistet haben

**Unbekannt.**

**Keine Rückmeldung des Eigentümers**

- c.) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Zubehör)

**Unbekannt.**

**Keine Rückmeldung des Eigentümers**

- d.) ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt wurden (Art und Umfang);

**Unbekannt.**

**Keine Rückmeldung des Eigentümers**

- e.) ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen

**Lt. Auskunft, LRA Alb-Donau-Kreis**

**bestehen aktuell keine bekannten baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen.**

**Im Baulastenbuch ist ein Eintrag vorhanden.**

**Vereinigungsbauast**

**Siehe Anlage**

- f.) ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne der EnEV vorliegt

**Es liegt kein Energieausweis oder Energiepass im Sinne des GEG vor.**

- g.) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht

**augenscheinlich, nach dem äußeren Eindruck, wurde kein Hausschwamm wahrgenommen.**

- h.) über den baulichen Zustand und etwa anstehende Reparaturen

**nach dem äußeren Eindruck kann der bauliche Zustand der Gebäude, jeweils mit baujahrsge-  
mäß angenommen werden mit einem Unterhaltungsstau und tlw. mit Bauschäden und tlw. mit  
Baumängeln. Der zusätzlich erstellte Neubau auf dem Grundstück ist zumindest im Außenbe-  
reich noch nicht vollumfänglich fertiggestellt.**

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Baden-Württemberg  
Kreis: Alb-Donau-Kreis  
Ort und Einwohnerzahl: Allmendingen-Grötzingen (ca. 268 Einwohner)  
überörtliche Anbindung / Entfernungen: nächstgelegene größere Städte:

Ulm (ca. 33 km entfernt)  
Memmingen (ca. 70 km entfernt)  
Stuttgart (ca. 80 km entfernt)  
München (ca. 180 km entfernt)

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: Ortsrand;  
Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 5 km entfernt;  
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe;  
einfache bis mittlere Wohnlage

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen

Beeinträchtigungen: normal bis überdurchschnittliche (durch Straßenverkehr)

Topografie: tlw. eben, tlw. leicht hügelig, tlw. Hanglage

### 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Grundstücksgröße:  
insgesamt 761,00 m<sup>2</sup>;

Bemerkungen:  
unregelmäßige Grundstücksform;  
Eckgrundstück

Es wurde eine fiktive Grundstücksaufteilung vorgenommen da unterschiedliche Gebäude mit unterschiedlichen Gebäudebaujahren und Ausstattungsmerkmalen auf dem zu bewertenden Grundstück vorhanden sind.

### 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: klassifizierte Straße (Kreisstraße) K 7332;  
Straße mit Durchgangsverkehr

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: unbekannt  
Keine Rückmeldung des Eigentümers

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Wohnhaus sowie ehemaliger Schuppen in Grenzbauweise.  
Der zusätzliche Neubau nicht in Grenzbauweise.

Der amtliche Lageplan ist noch nicht neu eingemessen.  
Noch aufgeführte Gebäude sind tlw. nicht mehr existent.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund wird angenommen

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 04.10.2023 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster als Verdachtsfläche aufgeführt.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 13.02.2023 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Allmendingen-Grötzingen, Blatt 1087 folgende Eintragungen.

Siehe Anlage:

1.)

Auflösend bedingte beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht) für

Eingetragen (ULM004/147/2019) am 15.02.2019

2.)

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Ulm vom 24.01.2023 (Az.: 3 K 3/23).

Eingetragen (ULM010/102/2023) am 13.02.2023.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Herschvermerke:

unbekannt

Keine Rückmeldung des Eigentümers

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

unbekannt

Keine Rückmeldung des Eigentümers

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 24.01.2019 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragung:  
Vereinigungsbaulast.

Siehe Anlage:

Als Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Grötzingen, Lange Straße, Flst. Nr. 66 und 66/1, übernimmt Frau

für sich und ihre Rechtsnachfolger die Verpflichtung, dass die Grundstücke Flst. Nr. 66 und 66/1, jeweils Gemarkung Grötzingen für Zwecke des Baurechts als einheitliches Grundstück gelten sollen.

Beiliegend: Lageplan vom 09. August 2018

Siehe Anlage

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht nach schriftlicher Auskunft der Denkmalschutzbehörde nicht.

Siehe Anlage:

Angefragtes Gebäude auf Flst. 66/1 steht nicht unter Denkmalschutz. Auch in der Liste der archäologischen Denkmalpflege ist das Flurstück nicht vermerkt.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Bodenordnungsverfahren: Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in laut telefonischer Auskunft in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des Lageplans und des tlw. vorliegenden Unterlagen (keine vollumfänglichen Baupläne vorhanden) und nach dem äußeren Eindruck durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragsituation

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

beitragsrechtlicher Zustand:

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

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

## 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit zwei Wohngebäuden (Altbau und Neubau) sowie Teilbereich einer ehemaligen Scheune bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Von Immobilienpooling bereitgestellt  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Es war keine Möglichkeit einer Innenbesichtigung daher wird darauf hingewiesen, dass nur nach dem äußeren Eindruck mit der Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlages, bewertet wurde.

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

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

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

#### 3.2 Wohnhaus (Lange Straße 48)

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohnhaus (Lange Straße 48); zweigeschossig; teilunterkellert angenommen; nicht ausgebautes Dachgeschoss angenommen; einseitig angebaut mit ehemaliger Scheune
Baujahr:	1900 fiktives Baujahr angenommen (genaues Grundbaujahr unbekannt)
Modernisierung:	unbekannt Keine Rückmeldung des Eigentümers Nach dem äußeren Eindruck wird die Modernisierung in folgenden Bereichen angenommen: - Fenster und Haustüren, Kunststoffrollläden - Heizung, Kaminverwahrung, zzgl. Edelstahlzug - Flaschnerarbeiten - Fassadenverkleidung
Barrierefreiheit:	unbekannt Keine Rückmeldung des Eigentümers
Erweiterungsmöglichkeiten:	unbekannt Keine Rückmeldung des Eigentümers
Außenansicht:	tlw. Fassadenplatten tlw. Fachwerk mit Ausmauerung tlw. Holzdeckelverkleidung

### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

unbekannt  
Keine Rückmeldung des Eigentümers

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

Konstruktionsart: Fachwerk angenommen

Fundamente: unbekannt  
Keine Rückmeldung des Eigentümers

Keller: unbekannt  
Keine Rückmeldung des Eigentümers

Umfassungswände: unbekannt  
Keine Rückmeldung des Eigentümers

Innenwände: unbekannt  
Keine Rückmeldung des Eigentümers

Geschossdecken: unbekannt  
Keine Rückmeldung des Eigentümers

Treppen: unbekannt  
Keine Rückmeldung des Eigentümers

Hauseingang(sbereich): Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt

Dach: Dachkonstruktion:  
Holzdach mit Aufbauten, Pfetten aus Holz,  
Träger aus Holz angenommen

Dachform:  
Sattel- oder Giebeldach

Dacheindeckung:  
Dachziegel (Ton);  
Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech;

Dachraum  
unbekannt  
Keine Rückmeldung des Eigentümers

Dachflächen gedämmt  
unbekannt  
Keine Rückmeldung des Eigentümers

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz angenommen.
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz angenommen.
Elektroinstallation:	unbekannt Keine Rückmeldung des Eigentümers
Heizung:	unbekannt Keine Rückmeldung des Eigentümers
Lüftung:	unbekannt Keine Rückmeldung des Eigentümers
Warmwasserversorgung:	unbekannt Keine Rückmeldung des Eigentümers

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.2.5.1 Wohnhaus (Lange Straße 48)

Bodenbeläge:	unbekannt Keine Rückmeldung des Eigentümers
Wandbekleidungen:	unbekannt Keine Rückmeldung des Eigentümers
Deckenbekleidungen:	unbekannt Keine Rückmeldung des Eigentümers
Fenster:	Nach dem äußeren Eindruck Fenster aus Kunststoff; Rollläden aus Kunststoff
Türen:	unbekannt Keine Rückmeldung des Eigentümers
sanitäre Installation:	unbekannt Keine Rückmeldung des Eigentümers
besondere Einrichtungen:	unbekannt Keine Rückmeldung des Eigentümers
Küchenausstattung:	unbekannt Keine Rückmeldung des Eigentümers
Bauschäden und Baumängel:	nach dem äußeren Eindruck: tlw. Feuchtigkeitmängel und Fassadenschäden erkennbar  Innen: unbekannt Keine Rückmeldung des Eigentümers
Grundrissgestaltung:	unbekannt Keine Rückmeldung des Eigentümers

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

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand ist nach dem äußeren Eindruck befriedigend.

Es besteht nach dem äußeren Eindruck ein Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

Innen:  
unbekannt  
Keine Rückmeldung des Eigentümers

### 3.3 Teil eines Schuppens (Lange Straße 48)

#### 3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

Teil eines Schuppens (Lange Straße 48);  
eingeschossig;  
nicht unterkellert angenommen;  
nicht ausgebautes Dachgeschoss angenommen;  
einseitig angebaut an Wohnhaus angenommen

Baujahr:

1900 fiktives Baujahr angenommen.  
(genaues Grundbaujahr unbekannt)

Modernisierung:

unbekannt  
Keine Rückmeldung des Eigentümers

Barrierefreiheit:

unbekannt  
Keine Rückmeldung des Eigentümers

Erweiterungsmöglichkeiten:

unbekannt  
Keine Rückmeldung des Eigentümers

Außenansicht:

tlw. Fassadenplatten  
tlw. Holzdeckelschalung

#### 3.3.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

unbekannt  
Keine Rückmeldung des Eigentümers

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

Konstruktionsart:

unbekannt  
Keine Rückmeldung des Eigentümers

Fundamente:

unbekannt  
Keine Rückmeldung des Eigentümers

Keller:

unbekannt  
Keine Rückmeldung des Eigentümers

Umfassungswände:

unbekannt  
Keine Rückmeldung des Eigentümers

Innenwände:

unbekannt  
Keine Rückmeldung des Eigentümers

Geschossdecken:	unbekannt Keine Rückmeldung des Eigentümers
Treppen:	unbekannt Keine Rückmeldung des Eigentümers
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz, Träger aus Holz angenommen  <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach  <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech;  Dachraum; unbekannt Keine Rückmeldung des Eigentümers  Dachflächen gedämmt unbekannt Keine Rückmeldung des Eigentümers

### 3.3.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	unbekannt Keine Rückmeldung des Eigentümers
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz angenommen.
Elektroinstallation:	unbekannt Keine Rückmeldung des Eigentümers
Heizung:	unbekannt Keine Rückmeldung des Eigentümers
Lüftung:	unbekannt Keine Rückmeldung des Eigentümers
Warmwasserversorgung:	unbekannt Keine Rückmeldung des Eigentümers

### 3.3.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.3.5.1 Teil eines Schuppens (Lange Straße 48)

Bodenbeläge:	unbekannt Keine Rückmeldung des Eigentümers
Wandbekleidungen:	unbekannt Keine Rückmeldung des Eigentümers
Deckenbekleidungen:	unbekannt Keine Rückmeldung des Eigentümers
Fenster:	Nach dem äußeren Eindruck Einfachfenster angenommen

Türen:	unbekannt Keine Rückmeldung des Eigentümers
sanitäre Installation:	unbekannt Keine Rückmeldung des Eigentümers
besondere Einrichtungen:	unbekannt Keine Rückmeldung des Eigentümers
Küchenausstattung:	unbekannt Keine Rückmeldung des Eigentümers
Bauschäden und Baumängel:	nach dem äußeren Eindruck: tlw. Feuchtigkeitsmängel und Fassadebeschäden erkennbar  Innen: unbekannt Keine Rückmeldung des Eigentümers
Grundrissgestaltung:	unbekannt Keine Rückmeldung des Eigentümers

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

Allgemeinbeurteilung:	nach dem äußeren Eindruck: befriedigend angenommen  Innen: unbekannt Keine Rückmeldung des Eigentümers
-----------------------	---

## 3.4 Wohnhaus (Eichbühl 1)

### 3.4.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohnhaus (Eichbühl 1); eingeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	2018 laut Planunterlagen angenommen
Modernisierung:	unbekannt Keine Rückmeldung des Eigentümers
Barrierefreiheit:	unbekannt Keine Rückmeldung des Eigentümers
Erweiterungsmöglichkeiten:	unbekannt Keine Rückmeldung des Eigentümers
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

### 3.4.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

unbekannt  
Keine Rückmeldung des Eigentümers

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

Konstruktionsart:	unbekannt Keine Rückmeldung des Eigentümers
Fundamente:	unbekannt Keine Rückmeldung des Eigentümers
Keller:	unbekannt Keine Rückmeldung des Eigentümers
Umfassungswände:	unbekannt Keine Rückmeldung des Eigentümers
Innenwände:	unbekannt Keine Rückmeldung des Eigentümers
Geschossdecken:	unbekannt Keine Rückmeldung des Eigentümers
Treppen:	unbekannt Keine Rückmeldung des Eigentümers
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz, Träger aus Holz angenommen  <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach  <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer;  Dachraum; unbekannt Keine Rückmeldung des Eigentümers  Dachflächen gedämmt unbekannt Keine Rückmeldung des Eigentümers

### 3.4.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz angenommen.
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz angenommen.
Elektroinstallation:	unbekannt Keine Rückmeldung des Eigentümers
Heizung:	unbekannt Keine Rückmeldung des Eigentümers
Lüftung:	unbekannt Keine Rückmeldung des Eigentümers
Warmwasserversorgung:	unbekannt Keine Rückmeldung des Eigentümers

### 3.4.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.4.5.1 Wohnhaus (Eichbühl 1)

Bodenbeläge:	unbekannt Keine Rückmeldung des Eigentümers
Wandbekleidungen:	unbekannt Keine Rückmeldung des Eigentümers
Deckenbekleidungen:	unbekannt Keine Rückmeldung des Eigentümers
Fenster:	Nach dem äußeren Eindruck Fenster aus Kunststoff; Rollläden aus Kunststoff
Türen:	unbekannt Keine Rückmeldung des Eigentümers
sanitäre Installation:	unbekannt Keine Rückmeldung des Eigentümers
besondere Einrichtungen:	unbekannt Keine Rückmeldung des Eigentümers
Küchenausstattung:	unbekannt Keine Rückmeldung des Eigentümers
Bauschäden und Baumängel:	nach dem äußeren Eindruck: keine wesentlichen Baumängel oder Bauschäden erkennbar  Innen: unbekannt Keine Rückmeldung des Eigentümers
Grundrissgestaltung:	unbekannt Keine Rückmeldung des Eigentümers

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

Allgemeinbeurteilung:

nach dem äußeren Eindruck:  
normal und baujahrgemäß angenommen

Innen:  
unbekannt  
Keine Rückmeldung des Eigentümers

### 3.5 Außenanlagen

Wegebefestigung, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen

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

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der unbelastete Verkehrswert für das mit einem zwei Wohnhäuser und einem Teil eines Schuppens bebaute Grundstück in 89604 Allmendingen-Grötzingen, Lange Straße 48 und Eichbühl 1 zum Wertermittlungstichtag 14.12.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Allmendingen-Grötzingen	1087	1

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Allmendingen-Grötzingen		66/1	761 m <sup>2</sup>

Das (Teil-)Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in fiktive Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den fiktiven Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des fiktiven Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
Gebäude Lange Straße 48	Wohnhaus und Teilschuppen	259 m <sup>2</sup>
Gebäude Eichbühl 1	Wohnhaus	502 m <sup>2</sup>
Summe der fiktiven Bewertungsteilbereichsflächen		761 m <sup>2</sup>

## 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

Der Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 Satz 1 ImmoWertV 21) ergibt sich als Summe von Bodenwert und dem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen.

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

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

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

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

#### 4.3 Bodenwertermittlung für den fiktiven Bewertungsteilbereich „Gebäude Lange Straße 48“

##### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt **75,00 €/m<sup>2</sup>** zum Stichtag **01.01.2022**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei

##### Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	14.12.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 761 m <sup>2</sup> Fiktiver Bewertungsteilbereich = 259 m <sup>2</sup>

##### Bodenwertermittlung des fiktiven Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 14.12.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>75,00 €/m<sup>2</sup></b>

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	14.12.2023	× 1,12	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	84,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	×	259	1,00
Entwicklungsstufe	baureifes Land	×	baureifes Land	1,00
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		=	<b>84,00 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	<b>84,00 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	×	259 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	=	21.756,00 € <b>rd. 21.800,00 €</b>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 14.12.2023 insgesamt **21.800,00 €**.

#### 4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

##### E1 - Stichtagsanpassung

###### Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Index für Baureifes Land (Deutschland)

	Datum	Index
Wertermittlungsstichtag	14.12.2023	260,90
BRW-Stichtag	01.01.2022	232,30

**Anpassungsfaktor** (Stichtag) =  $\text{Index}(\text{Wertermittlungsstichtag}) / \text{Index}(\text{BRW-Stichtag}) = 1,12$

#### 4.4 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Gebäude Lange Straße 48“

##### 4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

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

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

##### **Normalherstellungskosten**

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

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

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

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

##### **Baukostenregionalfaktor**

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

##### **Gesamtnutzungsdauer**

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

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

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

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

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

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

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

## **Außenanlagen**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohnhaus (Lange Straße 48)	Teil eines Schuppens (Lange Straße 48)
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	655,00 €/m <sup>2</sup> BGF	637,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	236,00 m <sup>2</sup>	36,00 m <sup>2</sup>
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	3.000,00 €	0,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	157.580,00 €	22.932,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 14.12.2023 (2010 = 100)</b>	x	178,3/100	178,3/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	280.965,14 €	40.887,76 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	280.965,14 €	40.887,76 €
<b>Alterswertminderung</b>			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		33 Jahre	27 Jahre
• prozentual		58,75 %	66,25 %
• Faktor	x	0,4125	0,3375
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	115.898,12 €	13.799,62 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>129.697,74 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>5.187,91 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>134.885,65 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>21.800,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>156.685,65 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>1,00</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Gebäude Lange Straße 48“</b>	=	<b>156.685,65 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>33.000,00 €</b>
<b>Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Gebäude Lange Straße 48“</b>	=	<b>123.685,65 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>124.000,00 €</b>

#### 4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

##### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir anhand der vorliegenden nicht vollumfänglichen Planunterlagen bzw. des vorliegenden Lageplanes durchgeführt. Für die Richtigkeit der nicht vollumfänglichen, vorliegenden Planunterlagen und des vorliegenden Lageplanes wird vom SV keine Haftung übernommen. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

##### Herstellungskosten

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

#### Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Wohnhaus (Lange Straße 48)

##### Ermittlung des Gebäudestandards: (geschätzt angenommen)

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,5	0,5			
Dach	15,0 %	0,5	0,5			
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %	0,3	0,7			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %	0,5	0,5			
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	27,8 %	32,2 %	40,0 %	0,0 %	0,0 %

##### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen (beispielhafter Beschrieb)

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 1	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)

<b>Innenwände und -türen</b>	
Standardstufe 1	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
<b>Deckenkonstruktion und Treppen</b>	
Standardstufe 1	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung
<b>Fußböden</b>	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
<b>Sanitäreinrichtungen</b>	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
<b>Heizung</b>	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennkessel
<b>Sonstige technische Ausstattung</b>	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:  
 Wohnhaus (Lange Straße 48)**

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

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	570,00	27,8	158,46
2	635,00	32,2	204,47
3	730,00	40,0	292,00
4	880,00	0,0	0,00
5	1.100,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			654,93
gewogener Standard =			2,2

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

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 654,93 €/m<sup>2</sup> BGF  
 rd. 655,00 €/m<sup>2</sup> BGF

**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude:  
 Teil eines Schuppens (Lange Straße 48)**

**Ermittlung des Gebäudestandards: (geschätzt angenommen)**

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,5	0,5			
Dach	15,0 %	0,5	0,5			
Fenster und Außentüren	11,0 %	0,5	0,5			
Innenwände und -türen	11,0 %	0,5	0,5			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %	0,5	0,5			
Fußböden	5,0 %	0,5	0,5			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,5	0,5		
Heizung	9,0 %		0,5	0,5		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,5	0,5		
insgesamt	100,0 %	38,0 %	50,0 %	12,0 %	0,0 %	0,0 %

**Beschreibung der ausgewählten Standardstufen (beispielhafter Beschrieb)**

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung, nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 1	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 1	Einfachverglasung; einfache Holztüren
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 1	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 1	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 1	ohne Belag
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest

Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:  
 Teil eines Schuppens (Lange Straße 48)**

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

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	585,00	38,0	222,30
2	650,00	50,0	325,00
3	745,00	12,0	89,40
4	900,00	0,0	0,00
5	1.125,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			636,70
gewogener Standard =			1,8

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

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 637,00 €/m<sup>2</sup> BGF  
 rd. 637,00 €/m<sup>2</sup> BGF

**Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

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

Gebäude: Wohnhaus (Lange Straße 48)

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00€
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Dachaufbau, geschätzt angenommen	3.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Geschätzte angenommene Summe	3.000,00 €

### Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird der am Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

### Baukostenregionalfaktor

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

### Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (129.697,74 €)	5.187,91 €
Summe	5.187,91 €

### Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Wohnhaus (Lange Straße 48)

Das mit einem fiktiven Baujahr angenommene (genaues Grundbaujahr unbekannt) ca. 1900 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich geschätzte 6 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten).

Diese wurden wie folgt ermittelt:

Geschätzte Modernisierungsmaßnahmen	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	1,0	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	1,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	1,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	1,0	0,0	
<b>Geschätzte Summe</b>		<b>6,0</b>	<b>0,0</b>	

Ausgehend von den geschätzten 6 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1900 = 123 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 123 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sprengnetter/Kierig“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 33 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (33 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 33 Jahre =) 47 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 47 Jahren =) 1976.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Wohnhaus (Lange Straße 48)“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 33 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1976

zugrunde gelegt.

Hauptsächlich jedoch nach sachverständigem Ermessen aufgrund der örtlichen Feststellungen, nach dem äußeren Eindruck, entsprechend angenommen auf den Wertermittlungsstichtag.

**Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs)  
 für das Gebäude: Teil eines Schuppens (Lange Straße 48)**

Das mit einem fiktiven Baujahr angenommene (genaues Grundbaujahr unbekannt) ca. 1900 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich geschätzte 6 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten).

Diese wurden wie folgt ermittelt:

Geschätzte Modernisierungsmaßnahmen	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	1,0	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	1,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	1,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	1,0	0,0	
Summe		6,0	0,0	

Ausgehend von den geschätzten 6 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1900 = 123 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 123 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sprengnetter/Kierig“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 27 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (27 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 27 Jahre =) 53 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 53 Jahren =) 1970.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Teil eines Schuppens (Lange Straße 48)“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 27 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1970

zugrunde gelegt.

Hauptsächlich jedoch nach sachverständigem Ermessen aufgrund der örtlichen Feststellungen, nach dem äußeren Eindruck, entsprechend angenommen auf den Wertermittlungsstichtag.

## Alterswertminderung

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

## Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

Hauptsächlich jedoch, plausibilisiert nach sachverständigem Ermessen aufgrund der örtlichen Feststellungen, nach dem äußeren Eindruck, der Marktsituation sowie anhand der Datengrundlagen von Sprengnetter, entsprechend angenommen auf den Wertermittlungstichtag.

## Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

## Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

**Bei angenommenen Abschlägen kann nicht angenommen werden, dass es sich bei den Werten um Mängelbeseitigung zum Neuwert hin des Gewerkes handelt, sondern es kann nur angenommen werden, dass die Werte die Differenz zu ähnlichen Objekten darstellen, die eine ähnliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer besitzen ohne die vorgefundenen Mängel, wie diese am zu bewertenden Objekt festgestellt wurden.**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-20.000,00 €
• Unterhaltungsstau (Gebäude Lange Straße 48), geschätzt angenommen -20.000,00 €	
Weitere Besonderheiten	-13.000,00 €
• Sicherheitsabschlag da keine Innenbesichtigung möglich war (10 % angenommen) rd. -13.000,00 €	
Geschätzte angenommene Summe	-33.000,00 €

#### 4.5 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Gebäude Lange Straße 48“

##### 4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus (Lange Straße 48)		Wohnung EG +OG	126,65		5,50	696,58	8.358,96
Teil eines Schuppens (Lange Straße 48)		Schuppen angenommen EG + DG	30,60		3,00	91,80	1.101,60
Summe			157,25	-		788,38	9.460,56

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>9.460,56 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (22,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	- 2.081,32 €
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 7.379,24 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 2,50 % von 21.800,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- 545,00 €
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 6.834,24 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 27 Jahren Restnutzungsdauer	× 19,464
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 133.021,65 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 21.800,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Gebäude Lange Straße 48“</b>	<b>= 154.821,65 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>+ 0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 154.821,65 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>- 33.000,00 €</b>
<b>Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Gebäude Lange Straße 48“</b>	<b>= 121.821,65 €</b>
	<b>rd. 122.000,00 €</b>

#### 4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

##### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die geschätzten Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt auf der Basis der nicht vollständigen Planunterlagen, des vorliegenden Lageplanes und der Tatsache, dass keine Innenbesichtigung möglich war. Es wurden die Daten aus den vorliegenden Unterlagen/Planunterlagen übernommen und als richtig unterstellt. Diese Daten wurden tlw. ergänzt. Vom SV wird diesbezüglich keine Haftung übernommen. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

##### Rohertrag

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

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen
- aus Internetrecherchen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

##### Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bzw. Plausibilisierte Ansätze zu Bewirtschaftungskosten (BWK) nach Sprengnetter und tlw. nach GUG 2022 und 2023, sowie tlw. nach sachverständigem Ermessen.

### Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

Bzw. Plausibilisierte Liegenschaftszinssätze (LZ) nach Sprengnetter und tlw. nach GUG 2022 und 2023, sowie tlw. nach sachverständigem Ermessen.

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

### Gesamtnutzungsdauer

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

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

### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

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

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

**Bei angenommenen Abschlägen kann nicht angenommen werden, dass es sich bei den Werten um Mängelbeseitigung zum Neuwert hin des Gewerkes handelt, sondern es kann nur angenommen werden, dass die Werte die Differenz zu ähnlichen Objekten darstellen, die eine ähnliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer besitzen ohne die vorgefundenen Mängel, wie diese am zu bewertenden Objekt festgestellt wurden.**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-20.000,00 €
• Unterhaltungstau (Gebäude Lange Straße 48), geschätzt angenommen -20.000,00 €	
Weitere Besonderheiten	-13.000,00 €
• Sicherheitsabschlag da keine Innenbesichtigung möglich war (10 % angenommen) rd. -13.000,00 €	
Geschätzte angenommene Summe	-33.000,00 €

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

#### 4.6 Bodenwertermittlung für den fiktiven Bewertungsteilbereich „Gebäude Eichbühl 1“

##### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt **75,00 €/m<sup>2</sup>** zum Stichtag **01.01.2022**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei

##### Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	14.12.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 761 m <sup>2</sup> Fiktiver Bewertungsteilbereich = 502 m <sup>2</sup>

##### Bodenwertermittlung des fiktiven Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 14.12.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>75,00 €/m<sup>2</sup></b>

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	14.12.2023	× 1,12	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	84,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	×	502	1,00
Entwicklungsstufe	baureifes Land	×	baureifes Land	1,00
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		=	<b>84,00 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	<b>84,00 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	×	502 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	=	42.168,00 € <b>rd. 42.200,00 €</b>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 14.12.2023 insgesamt **42.200,00 €**.

#### 4.6.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

##### E1 - Stichtagsanpassung

###### Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Index für Baureifes Land (Deutschland)

	Datum	Index
Wertermittlungsstichtag	14.12.2023	260,90
BRW-Stichtag	01.01.2022	232,30

**Anpassungsfaktor** (Stichtag) =  $\text{Index}(\text{Wertermittlungsstichtag}) / \text{Index}(\text{BRW-Stichtag}) = 1,12$

#### 4.7 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Gebäude Eichbühl 1“

##### 4.7.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4.7.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

#### 4.7.3 Sachwertberechnung

<b>Gebäudebezeichnung</b>		Wohnhaus (Eichbühl 1)
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	920,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	260,53 m <sup>2</sup>
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	0,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	239.687,60 €
<b>Baupreisindex (BPI) 14.12.2023 (2010 = 100)</b>	x	178,3/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	427.362,99 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	427.362,99 €
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		75 Jahre
• prozentual		6,25 %
• Faktor	x	0,9375
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	400.652,80 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>400.652,80 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>16.026,11 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>416.678,91 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>42.200,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>458.878,91 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>1,00</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Gebäude Eichbühl 1“</b>	=	<b>458.878,91 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>70.000,00 €</b>
<b>Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Gebäude Eichbühl 1“</b>	=	<b>388.878,91 €</b>
	rd.	<b>389.000,00 €</b>

#### 4.7.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

##### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir anhand der vorliegenden nicht vollumfänglichen Planunterlagen bzw. des vorliegenden Lageplanes durchgeführt. Für die Richtigkeit der nicht vollumfänglichen, vorliegenden Planunterlagen und des vorliegenden Lageplanes wird vom SV keine Haftung übernommen. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

##### Herstellungskosten

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

#### Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Wohnhaus (Eichbühl 1)

##### Ermittlung des Gebäudestandards: (geschätzt angenommen)

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			0,5	0,5	
Dach	15,0 %			0,5	0,5	
Fenster und Außentüren	11,0 %			0,5	0,5	
Innenwände und -türen	11,0 %			0,5	0,5	
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			0,5	0,5	
Fußböden	5,0 %			0,5	0,5	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,5	0,5	
Heizung	9,0 %			0,5	0,5	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			0,5	0,5	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	50,0 %	50,0 %	0,0 %

##### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen (beispielhafter Beschrieb)

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edeldputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	

Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
<b>Innenwände und -türen</b>	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Standardstufe 4	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter
<b>Deckenkonstruktion und Treppen</b>	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Standardstufe 4	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung
<b>Fußböden</b>	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
<b>Sanitäreinrichtungen</b>	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
<b>Heizung</b>	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennkessel
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
<b>Sonstige technische Ausstattung</b>	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen
Standardstufe 4	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:  
 Wohnhaus (Eichbühl 1)**

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

### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	0,0	0,00
3	835,00	50,0	417,50
4	1.005,00	50,0	502,50
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			920,00
gewogener Standard = 3,5			

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

### NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 920,00 €/m<sup>2</sup> BGF  
 rd. 920,00 €/m<sup>2</sup> BGF

### Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

### Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird der am Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

### Baukostenregionalfaktor

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

### Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (400.652,80 €)	16.026,11 €
Summe	16.026,11 €

## Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

## Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

## Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Wohnhaus (Eichbühl 1)

Das laut Planunterlagen angenommen ca. 2018 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2023 - 2018 = 5$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ( $80 \text{ Jahre} - 5 \text{ Jahre} =$ ) 75 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sprengnetter/Kierig“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 75 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (75 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ( $80 \text{ Jahre} - 75 \text{ Jahre} =$ ) 5 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ( $2023 - 5 \text{ Jahren} =$ ) 1976.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Wohnhaus (Eichbühl 1)“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 75 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1976

zugrunde gelegt.

Hauptsächlich jedoch nach sachverständigem Ermessen aufgrund der örtlichen Feststellungen, nach dem äußeren Eindruck, entsprechend angenommen auf den Wertermittlungsstichtag.

## Alterswertminderung

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

## Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

Hauptsächlich jedoch, plausibilisiert nach sachverständigem Ermessen aufgrund der örtlichen Feststellungen, nach dem äußeren Eindruck, der Marktsituation sowie anhand der Datengrundlagen von Sprengnetter, entsprechend angenommen auf den Wertermittlungsstichtag.

## Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

## Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

**Bei angenommenen Abschlägen kann nicht angenommen werden, dass es sich bei den Werten um Mängelbeseitigung zum Neuwert hin des Gewerkes handelt, sondern es kann nur angenommen werden, dass die Werte die Differenz zu ähnlichen Objekten darstellen, die eine ähnliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer besitzen ohne die vorgefundenen Mängel, wie diese am zu bewertenden Objekt festgestellt wurden.**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-30.000,00 €
• Fertigstellung Außenanlage (Eichbühl 1), geschätzt angenommen	-30.000,00 €
Weitere Besonderheiten	-40.000,00 €
• Sicherheitsabschlag da keine Innenbesichtigung möglich war (10 % angenommen) rd.	-40.000,00 €
Geschätzte angenommene Summe	-70.000,00 €

## 4.8 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Gebäude Eichbühl 1“

### 4.8.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4.8.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

#### 4.8.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> bzw. (€/Stck.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus (Eichbühl 1)		Wohnung angenommen EG + DG	136,66			0,00	0,00
Summe			136,66	-		0,00	0,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> bzw. (€/Stck.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus (Eichbühl 1)		Wohnung angenommen EG + DG	136,66		8,00	1.093,28	13.119,36
Summe			136,66	-		1.093,28	13.119,36

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um - 13.119,36 € ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		<b>13.119,36 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (19,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	-	<b>2.492,68 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>10.626,68 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 1,75 % von 42.200,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	-	<b>738,50 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>9.888,18 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,75 % Liegenschaftszinssatz und RND = 75 Jahren Restnutzungsdauer	×	<b>41,587</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>411.219,74 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>42.200,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Gebäude Eichbühl 1“</b>	=	<b>453.419,74 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>453.419,74 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>70.000,00 €</b>
<b>Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Gebäude Eichbühl 1“</b>	=	<b>383.419,74 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>383.000,00 €</b>

#### 4.8.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

##### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die geschätzten Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt auf der Basis der nicht vollständigen Planunterlagen, des vorliegenden Lageplanes und der Tatsache, dass keine Innenbesichtigung möglich war. Es wurden die Daten aus den vorliegenden Unterlagen/Planunterlagen übernommen und als richtig unterstellt. Diese Daten wurden tlw. ergänzt. Vom SV wird diesbezüglich keine Haftung übernommen. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

##### Rohertrag

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

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen
- aus Internetrecherchen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

##### Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bzw. Plausibilisierte Ansätze zu Bewirtschaftungskosten (BWK) nach Sprengnetter und tlw. nach GUG 2022 und 2023, sowie tlw. nach sachverständigem Ermessen.

### Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

Bzw. Plausibilisierte Liegenschaftszinssätze (LZ) nach Sprengnetter und tlw. nach GUG 2022 und 2023, sowie tlw. nach sachverständigem Ermessen.

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

### Gesamtnutzungsdauer

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

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

### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

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

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

**Bei angenommenen Abschlägen kann nicht angenommen werden, dass es sich bei den Werten um Mängelbeseitigung zum Neuwert hin des Gewerkes handelt, sondern es kann nur angenommen werden, dass die Werte die Differenz zu ähnlichen Objekten darstellen, die eine ähnliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer besitzen ohne die vorgefundenen Mängel, wie diese am zu bewertenden Objekt festgestellt wurden.**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-30.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>Fertigstellung Außenanlage (Eichbühl 1), geschätzt -30.000,00 € angenommen</li> </ul>	
Weitere Besonderheiten	-40.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>Sicherheitsabschlag da keine Innenbesichtigung möglich war (10 % angenommen) rd. -40.000,00 €</li> </ul>	
Geschätzte angenommene Summe	-70.000,00 €

#### 4.9 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

##### 4.9.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Verfahrenswahl mit Begründung“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

##### 4.9.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Rendite- und Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

Die Verfahrenswerte (Sachwert, Ertragswert und/oder Vergleichswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen fiktiven Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des fiktiven Bewertungsteilbereichs	Vergleichswert	Ertragswert	Sachwert
Gebäude Lange Straße 48		122.000,00 €	124.000,00 €
Gebäude Eichbühl 1		383.000,00 €	389.000,00 €
Summe	-----	505.000,00 €	513.000,00 €

#### 4.9.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **513.000,00 €**,  
der **Ertragswert** mit rd. **505.000,00 €**  
ermittelt.

#### 4.9.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in nicht ausreichender Qualität (nur wenige Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,60 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,60 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht**  $1,00 (a) \times 0,60 (b) = 0,600$  und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht**  $1,00 (c) \times 0,60 (d) = 0,600$ .

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  
 $[513.000,00 \text{ €} \times 0,600 + 505.000,00 \text{ €} \times 0,600] \div 1,200 = \text{rd. } 509.000,00 \text{ €}$ .

#### 4.9.5 Verkehrswert

Der unbelastete **Verkehrswert** für das mit einem zwei Wohnhäuser und einem Teil eines Schuppens bebaute Grundstück in 89604 Allmendingen-Grötzingen, Lange Straße 48 und Eichbühl 1

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Allmendingen-Grötzingen	1087	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Allmendingen-Grötzingen		66/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 14.12.2023 mit rd.

**509.000 €**

**in Worten: fünfhundertneuntausend Euro**

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Bad Buchau, den 18. Dezember 2023

## Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts.

Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 250.000,00 EUR begrenzt.

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

**"Der ermittelte Marktwert basiert auf Marktdaten (insbesondere auf ausgewerteten Kaufpreisen und Mieten), die unmittelbar vor der aktuellen Corona-Pandemie zustande gekommen sind. Ein ggf. diesbezüglich zwischenzeitlich eingetretener Werteeinfluss konnte bislang nicht nachgewiesen werden und wird daher in der Wertermittlung nicht berücksichtigt."**

**»Auf Grund des Corona-Virus besteht eine epidemische Lage von nationaler Tragweite im Sinne des § 5 Infektionsschutzgesetz, wodurch sich Deutschland seit März 2020 in einem wirtschaftlichen und rechtlichen Ausnahmezustand befindet. Die gegenwärtigen und zukünftigen Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft und auf den Immobilienmarkt sind unklar, sodass auch dem Sachverständigen eine Beurteilung der Einflüsse auf das Bewertungsobjekt nicht möglich ist. Nach den Verlautbarungen des Robert-Koch-Instituts ist jedoch davon auszugehen, dass die durch das Corona-Virus ausgelöste Lage auf Grund bereits fortgeschrittener Impfstoffstudien ist der Einfluss der Krise nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs insofern außer Acht zu lassen, als dass bei der vorliegenden Bewertung ausschließlich die bis zum Ausbruch der Krise vorliegenden sowie die gegebenenfalls fortgeschriebenen amtlichen Daten des zuständigen Gutachterausschuss und im Ertragswertverfahren zudem die im Jahr 2019 marktüblichen Ertragsverhältnisse zugrunde gelegt werden.«**

**Wertermittlungsergebnisse**  
 (in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das Grundstück mit **zwei Wohnhäuser**  
**und einem Teil eines ehemaligen Schuppens**

in **Allmendingen-Grötzingen, Lange Straße 48 und**  
**Eichbühl 1**

Flur Flurstücksnummer **66/1**

Wertermittlungsstichtag: **14.12.2023**

<b>Bodenwert</b>						
	<b>Fiktiver Grundstücksteil</b>	<b>Entwicklungsstufe</b>	<b>beitragsrechtlicher Zustand</b>	<b>BW/Fläche [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Fläche [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Bodenwert (BW) [€]</b>
	Gebäude Lange Straße 48	baureifes Land	frei	84,17	259,00	21.800,00
	Gebäude Eichbühl 1	baureifes Land	frei	84,06	502,00	42.200,00
	Summe:			168,23	761,00	64.000,00

<b>Objektdaten</b>								
	<b>Fiktiver Grundstücksteil</b>	<b>Gebäudebezeichnung / Nutzung</b>	<b>BRI [m<sup>3</sup>]</b>	<b>BGF [m<sup>2</sup>]</b>	<b>WF/NF [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Baujahr</b>	<b>GND [Jahre]</b>	<b>RND [Jahre]</b>
	Gebäude Lange Straße 48	Wohnhaus (Lange Straße 48)		236,00	126,65	1900	80	33
	Gebäude Lange Straße 48	Teil eines Schuppens (Lange Straße 48)		36,00	30,60	1900	80	27
	Gebäude Eichbühl 1	Wohnhaus (Eichbühl 1)		260,53	136,66	2018	80	75

<b>Wesentliche Daten</b>					
	<b>Fiktiver Grundstücksteil</b>	<b>Jahresrohertrag RoE [€]</b>	<b>BWK [% des RoE]</b>	<b>Liegenschaftszinssatz [%]</b>	<b>Sachwertfaktor</b>
	Gebäude Lange Straße 48	9.460,56	2.081,32 € (22,00 %)	2,50	1,00
	Gebäude Eichbühl 1	13.119,36	19,00 %	1,75	1,00

### Relative Werte

relativer Bodenwert:	217,75 €/m <sup>2</sup> WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-350,45 €/m <sup>2</sup> WF/NF
<b>relativer unbelasteter Verkehrswert:</b>	<b>1.731,82 €/m<sup>2</sup> WF/NF</b>
<b>unbelasteter Verkehrswert/Rohertrag:</b>	<b>22,54</b>
<b>unbelasteter Verkehrswert/Reinertrag:</b>	<b>28,27</b>

### Ergebnisse

Ertragswert:	505.000,00 € (98 % vom Sachwert)
Sachwert:	513.000,00 €
<b>unbelasteter Verkehrswert (Marktwert):</b>	<b>509.000,00 €</b>
Wertermittlungstichtag	14.12.2023

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

## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**LBO:**

Landesbauordnung für Baden-Württemberg

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

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

**SW-RL:**

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

**VW-RL:**

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

**EW-RL:**

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

**BRW-RL:**

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

**WertR:**

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

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**DIN 283:**

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

**GEG:**

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

## 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [7] Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremiums für Immobilienwerte
- [8] Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber-Simon, 9. Auflage 2020 und vorherige Auflagen
- [9] GUG Grundstückmarkt und Grundstückswert 2022 und 2023
- [10] Wolfgang Kleiber, EzGuG Loseblattsammlung

## 5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 07.12.2023) 18.12.2023 erstellt.

## 6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Fotos der Ansichten
- Anlage 2: Fotolageplan
- Anlage 3: Innenfotos (keine vorhanden da keine Innenbesichtigung möglich war)
- Anlage 4: Copyright geschützte Landkarten, Lageplan 1:500 vom 09.03.2023, Liegenschaftskatasterauszug. Keine Weitergabe an Dritte. Vom SV wird keine Haftung übernommen.
- Anlage 5: Auskünfte Grundbuchzentralarchiv Kornwestheim bezüglich dem eingetragenen Wohnungsrecht
- Anlage 6: Zusammenstellung der wertermittlungsrelevanten Flächen durch den SV anhand der vorliegenden Bauunterlagen des vorliegenden Lageplans. Vom SV wird hinsichtlich der Richtigkeit der vorliegenden Unterlagen keine Haftung übernommen.
- Anlage 7: Grundbuchauszug (ohne Abt. III) vom 13.02.2023
- Anlage 8: Auskünfte Landratsamt Alb-Donau-Kreis
- Anlage 9: Auskünfte der Gemeindeverwaltung Allmendingen
- Anlage 10: Auskünfte Gutachterausschuss Ehingen bzw. BorisBW
- Anlage 11: Marktdatenerhebungen Internet und Sprengnetter
- Anlage 12: Berechnung Wohnungsrecht

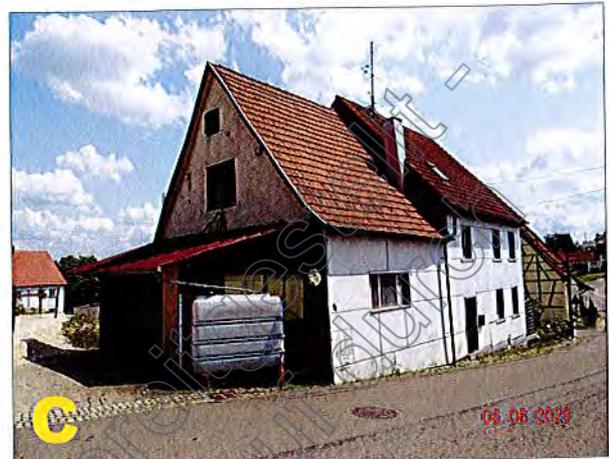
Fotos der Ansichten:

89604 Allmendingen-Grötzingen, Lange Straße 48 (+ Eichbühl 1)



Datum: 01.08.2023

Fotos der Ansichten:  
89604 Allmendingen-Grötzingen, Lange Straße 48 (+ Eichbühl 1)



Datum: 01.08.2023

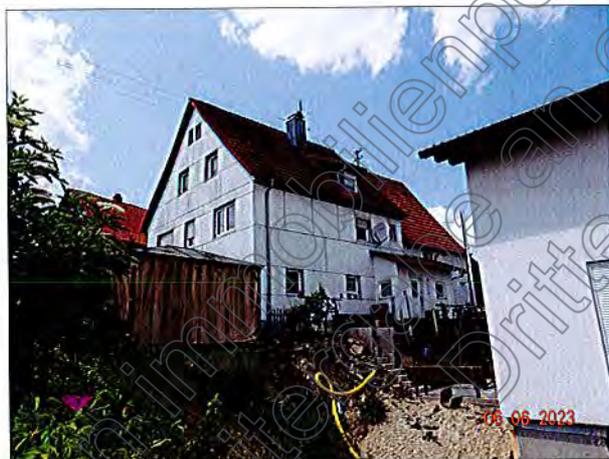
Fotos der Ansichten:

89604 Allmendingen-Grötzingen, Lange Straße 48 (+ Eichbühl 1)



Datum: 01.08.2023

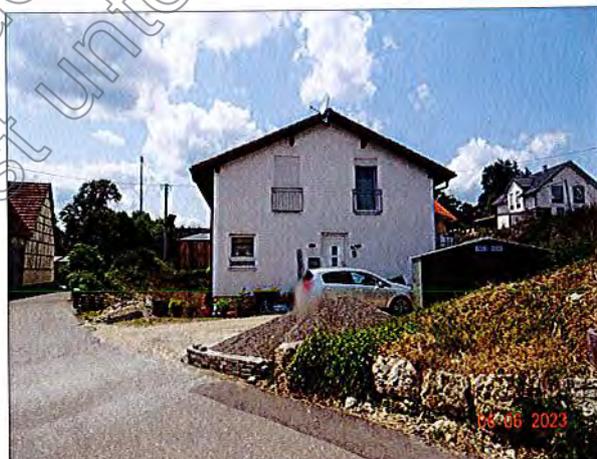
Fotos der Ansichten:  
89604 Allmendingen-Grötzingen, Lange Straße 48 (+ Eichbühl 1)



Datum: 01.08.2023

Fotos der Ansichten:

89604 Allmendingen-Grötzingen, Lange Straße 48 (+ Eichbühl 1)



Datum: 01.08.2023

Landratsamt Alb-Donau-Kreis  
Vermessungsbehörde  
Schillerstraße 30  
89077 Ulm

Stand vom: 09.03.2023

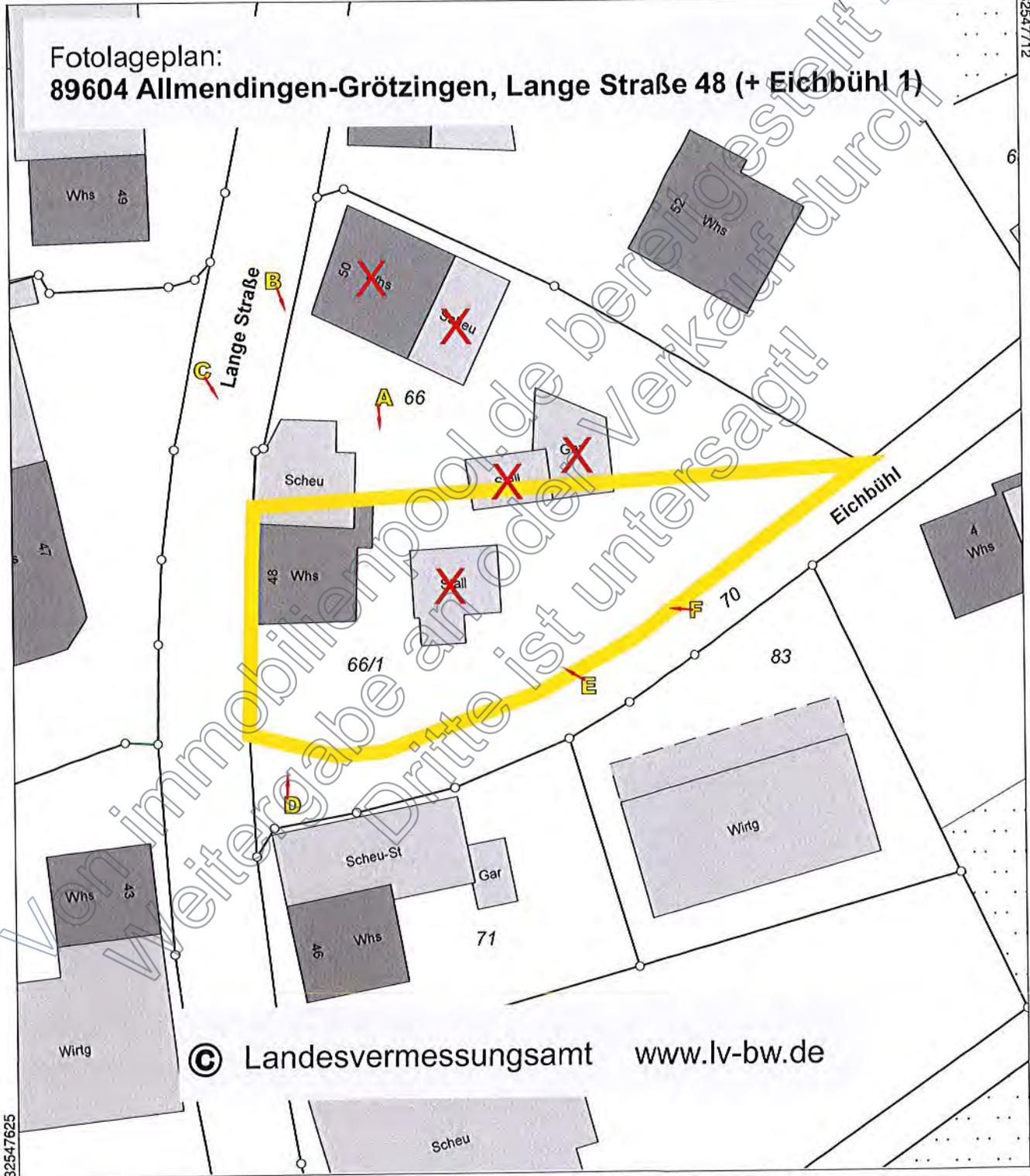
Flurstück: 66/1  
Flur: Grötzingen  
Gemarkung: Grötzingen

Gemeinde: Allmendingen  
Kreis: Alb-Donau-Kreis  
Regierungsbezirk: Tübingen

## Fotolageplan: 89604 Allmendingen-Grötzingen, Lange Straße 48 (+ Eichbühl 1)

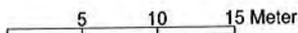
5354910

32547712



© Landesvermessungsamt [www.lv-bw.de](http://www.lv-bw.de)

32547625  
5354810



Die Basisinformationen und Basisdaten des Liegenschaftskatasters unterliegen dem Verwendungsvorbehalt nach § 2 Abs. 3 und 4 des Vermessungsgesetzes vom 1. Juli 2004 (GBl. S. 469, 509), in der derzeit gültigen Fassung. Sie dürfen vom Empfänger nur für den Zweck verwendet werden, zu dem sie übermittelt worden sind. Eine Verwendung für andere Zwecke ist nur zulässig, wenn die Vermessungsbehörde eingewilligt hat.

Datum: 01.08.2023

Fotos der Ansichten:

**89604 Allmendingen-Grötzingen, Lange Straße 48 (+ Eichbühl 1)**

**Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war keine Innenbesichtigung möglich.  
Es wird auftragsgemäß nach dem äußeren Eindruck bewertet.**

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

Datum: 01.08.2023

Landkarten:  
89604 Allmendingen-Grötzingen, Lange Straße 48 (+ Eichbühl 1)

Karte entspricht unter Umständen nicht dem aktuellen Bautenstand.



Copyright, geschütztes Kartenmaterial, keine Weitergabe an Dritte

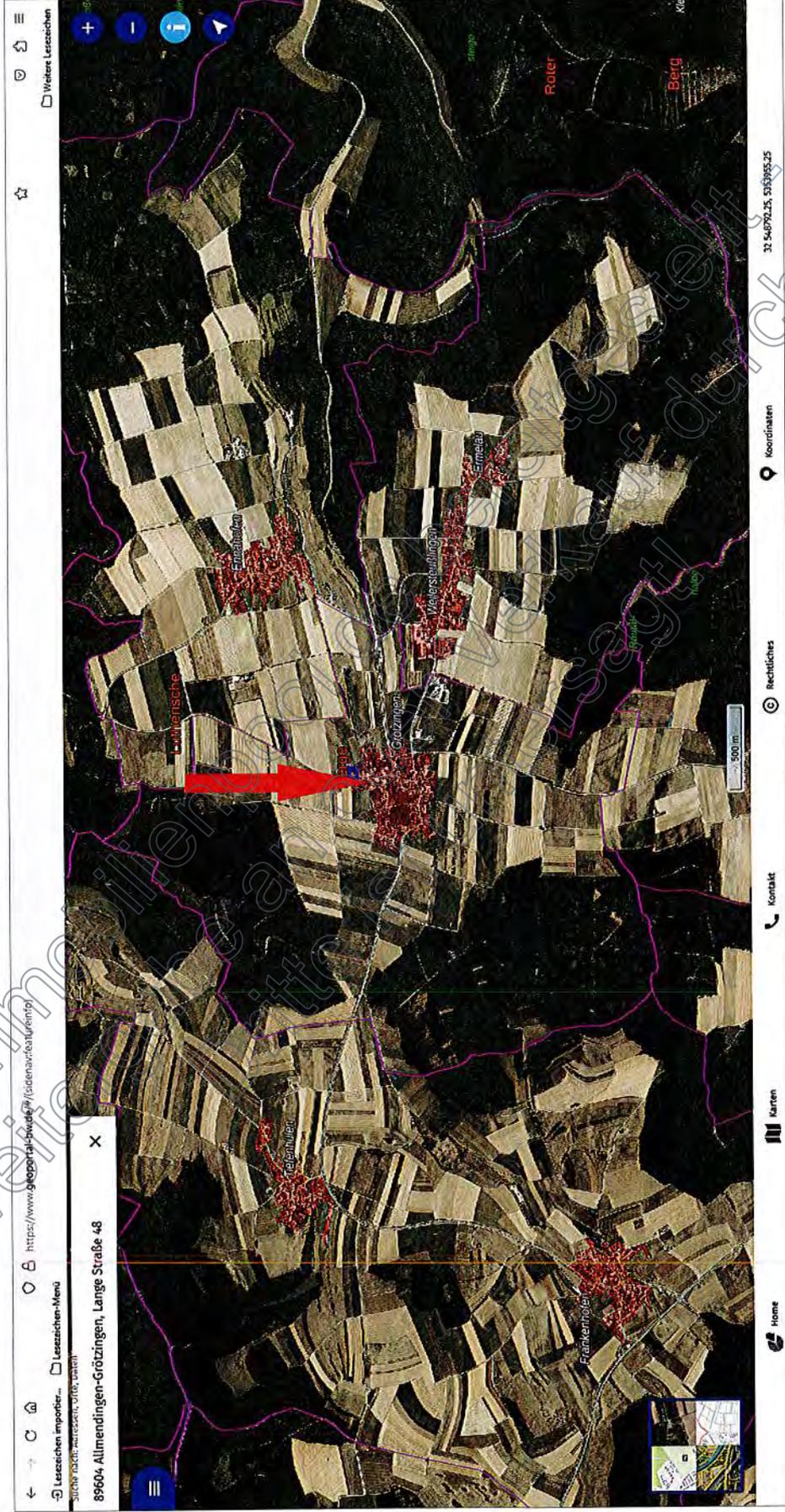
Datenlizenzen: <http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0> und [www.lgl-bw.de](http://www.lgl-bw.de)

Datum: 02.08.2023

Alexander Schwehr Dipl. Sachverständiger (DIA) Für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten

# Landkarten: 89604 Allmendingen-Grötzingen, Lange Straße 48 (+ Eichbühl 1)

Karte entspricht unter Umständen nicht dem aktuellen Bautenstand.



Copyright, geschütztes Kartenmaterial, keine Weitergabe an Dritte

Datenlizenzen: <http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0> und [www.lgl-bw.de](http://www.lgl-bw.de)

Datum: 02.08.2023

Alexander Schwehr Dipl. Sachverständiger (DIA) Für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten

# Landkarten/Überflutungsflächen: 89604 Allmendingen-Grötzingen, Lange Straße 48 (+ Eichbühl 1)

Karte entspricht unter Umständen nicht dem aktuellen Bautenstand.

LEGENDE

- Hochwasserrisikomanagement**
  - Ablfrage
    - Zum Öffnen mit dem Werkzeug an gewünschte Stelle in die Karte klicken
  - Vorhandene HWICK Daten
- mögliche Änderung / Fortschreibung**
  - Brücke bei H0100
    - nicht eingestuft
    - eingestuft
  - Hochwasserrückhaltebecken
  - Liegenschaftskataster
- Schutzreichtung**
  - Hochwasserschutzrichtung (Dämme, Deiche, usw.)
  - Mobiler HW-Schutzrichtung
- GEWÄSSER**
  - Verlebung
  - nicht berechneter Gewässeranzwärt
  - Gewässer in Bearbeitung
  - sonstige Gewässer des ANAK

Umwelt, Klima und Energie

Copyright, geschütztes Kartenmaterial, keine Weitergabe an Dritte

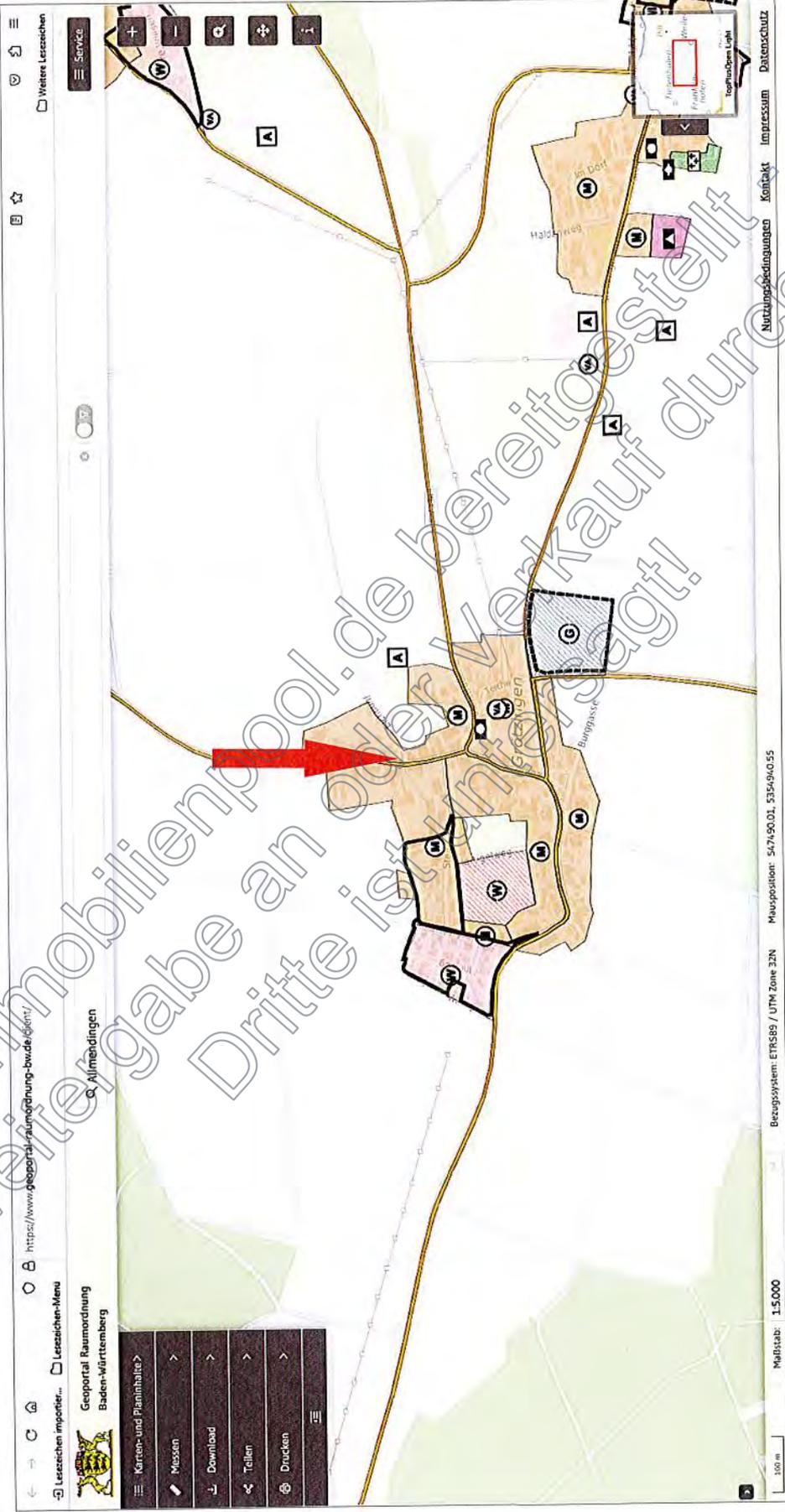
Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, [www.lgl-bw.de](http://www.lgl-bw.de), Az.: 2851.9-1/19

Datum: 02.08.2023

Alexander Schwehr Dipl. Sachverständiger (DIA) Für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten

# Landkarten/FNP: 89604 Allmendingen-Grötzingen, Lange Straße 48 (+ Eichbühl 1)

Karte entspricht unter Umständen nicht dem aktuellen Bautenstand.



Copyright, geschütztes Kartenmaterial, keine Weitergabe an Dritte

Datenlizenzen: <http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0> und [www.lgl-bw.de](http://www.lgl-bw.de)

Datum: 02.08.2023

Alexander Schwehr Dipl. Sachverständiger (DIA) Für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten

Landratsamt Alb-Donau-Kreis  
Vermessungsbehörde  
Schillerstraße 30  
89077 Ulm

Flurstücks- und Eigentumsnachweis

Stand vom: 09.03.2023

**Flurstück 66/1, Gemarkung Grötzingen****Angaben zum Flurstück**Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Allmendingen  
Kreis Alb-Donau-Kreis  
Regierungsbezirk Tübingen

Lage: Lange Straße 48

Fläche: 761 m<sup>2</sup>Tatsächliche Nutzung: 761 m<sup>2</sup> WohnbauflächeGebäude: Stall  
Wohnhaus, Lange Straße 48**Angaben zu Buchung und Eigentum**

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Grundbuchamt Amtsgericht Ulm  
Grundbuchblatt 1087  
Laufende Nummer 1

Eigentümer: 1

ARCHITEKTURBÜRO

WASCHITZA

26/2018 (16) 27/18.2.008  
Gemeinde **BAUANTRAG**

**PROJEKT**

Errichtung eines Einfamilienhauses  
mit Garage

Lange Straße  
89604 Allmendingen  
Flurstück-Nr. 66

**BAUHERR**

Martin & Christina Heilig  
Lange Straße 46  
8964 Allmendingen

**ARCHITEKT**

Oskar A. Waschitza  
Dipl.-Ing. (FH) Architekt  
Artusweg 17  
70469 Stuttgart

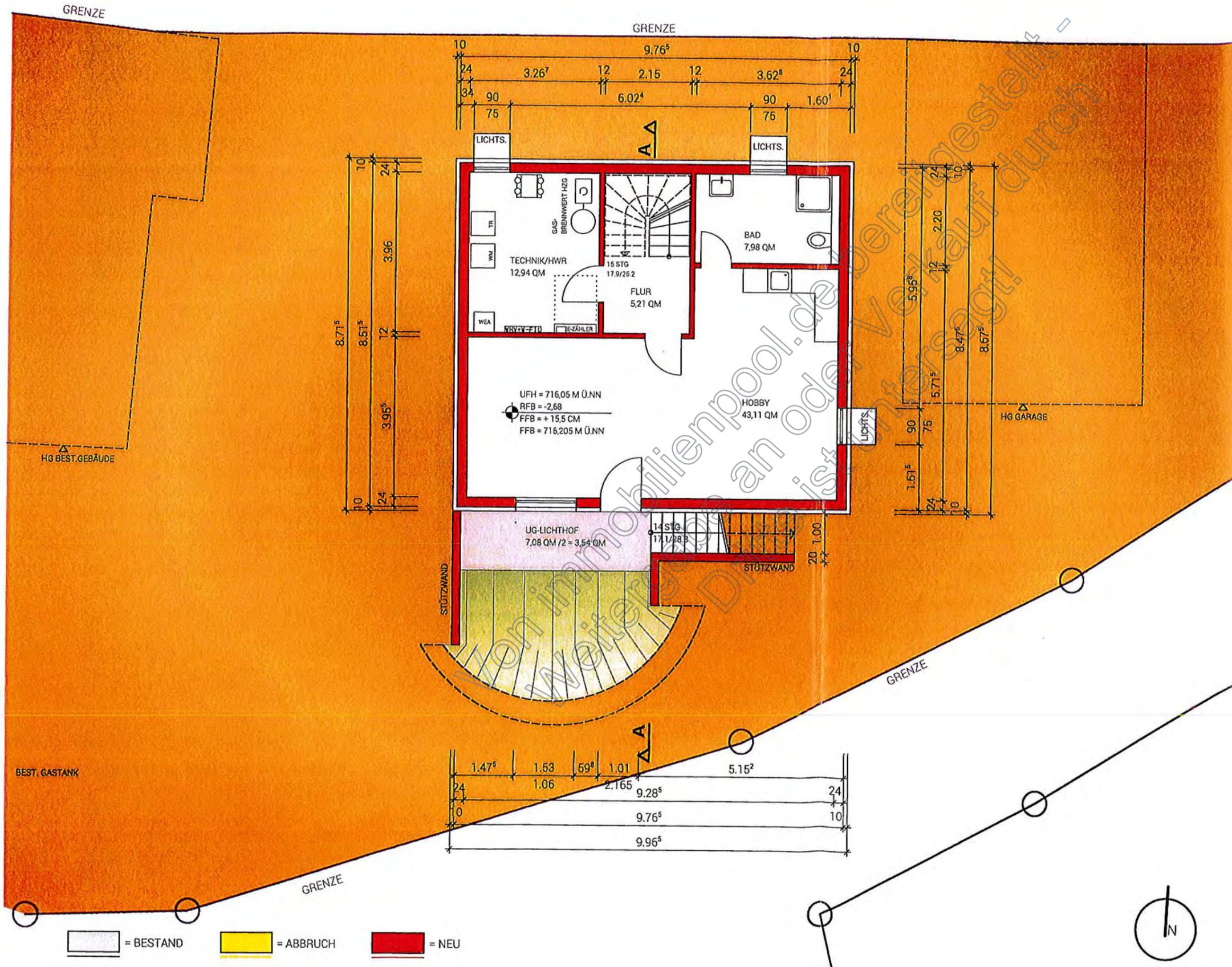
09.08.2018

**FERTIGUNG 1**

**Genehmigt**

Ehingen, den 24. Jan. 2019  
Landratsamt Alb-Donau-Kreis  
- Aussenstelle Ehingen -





ARCHITEKTURBÜRO

Oskar A. Waschitza  
 Dipl.-Ing. (FH) Architekt

Artusweg 17  
 70469 Stuttgart

T 0711 99329870  
 F 0711 99329872

E info@waschitza.de  
 I www.waschitza.de

ARCHITEKTURBÜRO  
**WASCHITZA**

## BAUANTRAG

### PROJEKT

Errichtung eines Einfamilienhauses  
 mit Garage

Lange Straße  
 89604 Allmendingen  
 Flurstücknr. 66

### BAUHERR

### ARCHITEK

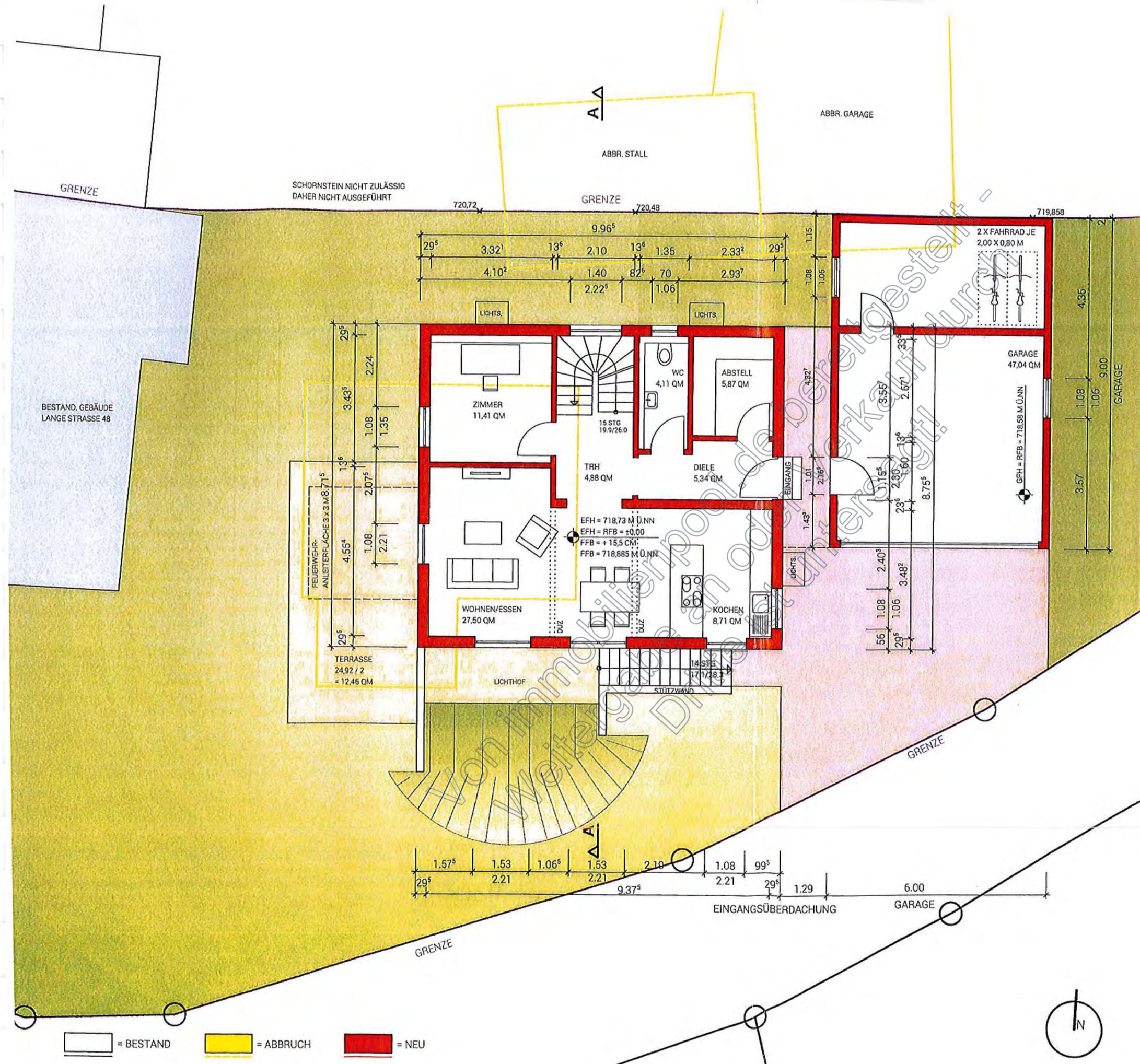
Oskar A. W.  
 Dipl.-Ing. (f)  
 Artusweg  
 70469 Stur  
 Gez. ID

09.08.2011

## GRUNDRISS UG

M 1:100





ARCHITEKTURBÜRO

Oskar A. Waschitza  
Dipl.-Ing. (FH) Architekt

Artusweg 17  
70469 Stuttgart

T 0711 99329870  
F 0711 99329872

E info@waschitza.de  
I www.waschitza.de

ARCHITEKTURBÜRO  
**WASCHITZA**

## BAUANTRAG

### PROJEKT

Errichtung eines Einfamilienhauses  
mit Garage

Lange Straße  
89604 Allmendingen  
Flurstücknr. 66

### BAUHERR

### ARCHITEKT

Oskar A. Waschitza  
Dipl.-Ing. (FH)  
Artusweg 17  
70469 Stuttgart  
Gez. ID

09.08.2018

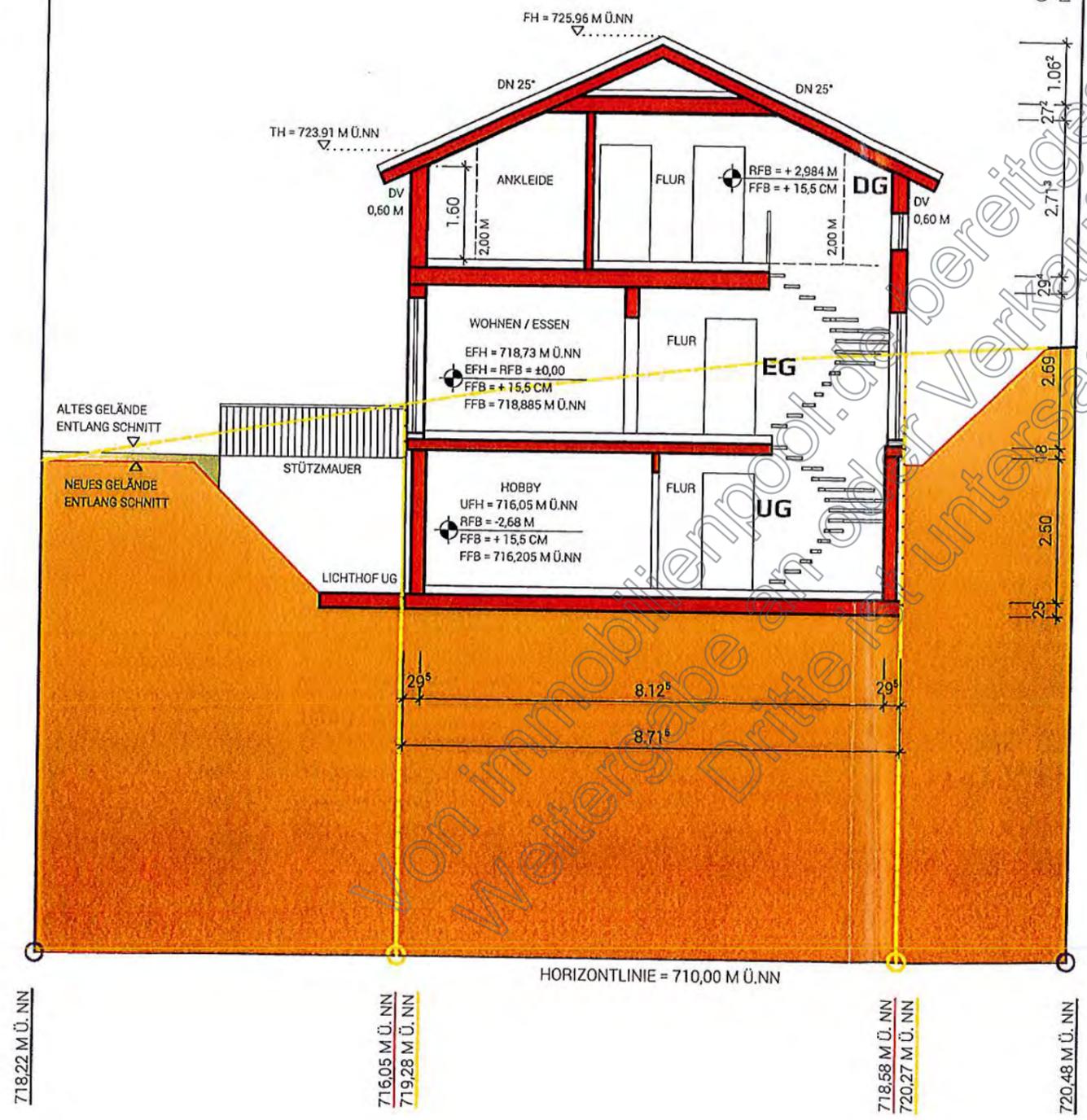
## GRUNDRISS EG

M 1:100





GRENZE IM  
BEREICH SCHNITT



GRENZE IM  
BEREICH SCHNITT

ARCHITEKTURBÜRO

Oskar A. Waschitza  
Dipl.-Ing. (FH) Architekt

Artusweg 17  
70469 Stuttgart

T 0711 99329870  
F 0711 99329872

E info@waschitza.de  
I www.waschitza.de

ARCHITEKTURBÜRO  
**WASCHITZA**

## BAUANTRAG

### PROJEKT

Errichtung eines Einfamilienhauses  
mit Garage

Lange Straße  
89604 Allmendingen  
Flurstücknr. 66

### BAUHERR

### ARCHITEKT

Oskar A. W  
Dipl.-Ing. (F  
Artusweg 17  
70469 Stut  
Gez: ID

09.08.2012

## SCHNITT A-A

M 1:100



= BESTAND    = ABBRUCH    = NEU

FH BEST. GEBÄUDE  
= 731,00 M Ü. NN  
▽.....

ARCHITEKTURBÜRO

Oskar A. Waschitza  
Dipl.-Ing. (FH) Architekt

Artusweg 17  
70469 Stuttgart

T 0711 99329870  
F 0711 99329872

E info@waschitza.de  
I www.waschitza.de

ARCHITEKTURBÜRO  
**WASCHITZA**

# BAUANTRAG

## PROJEKT

Errichtung eines Einfamilienhauses  
mit Garage

Lange Straße  
89604 Allmendingen  
Flurstücknr. 66

## BAUHERR

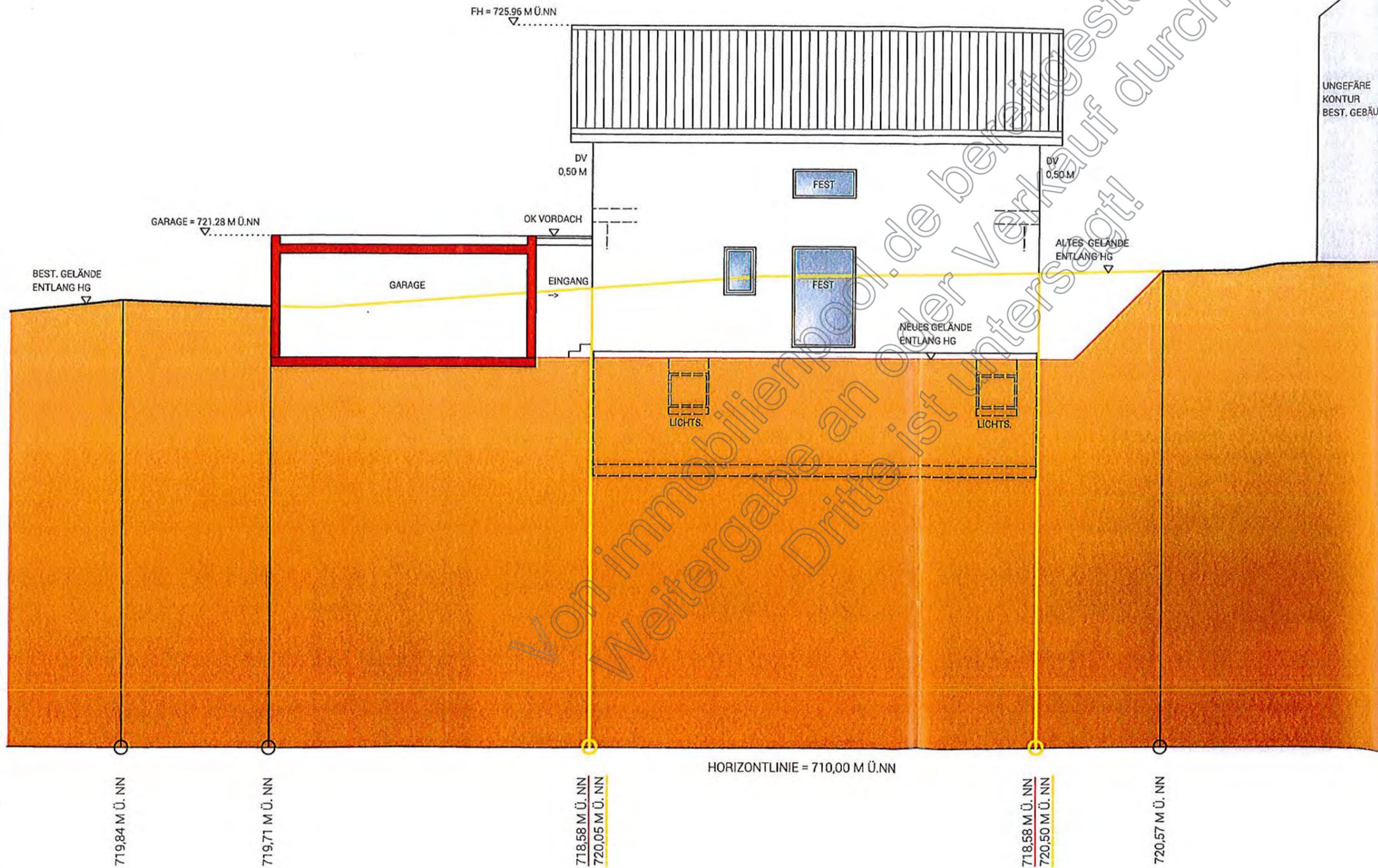
## ARCHITEKT

Oskar A. V  
Dipl.-Ing. (FH)  
Artusweg  
70469 Stu  
Gez: ID

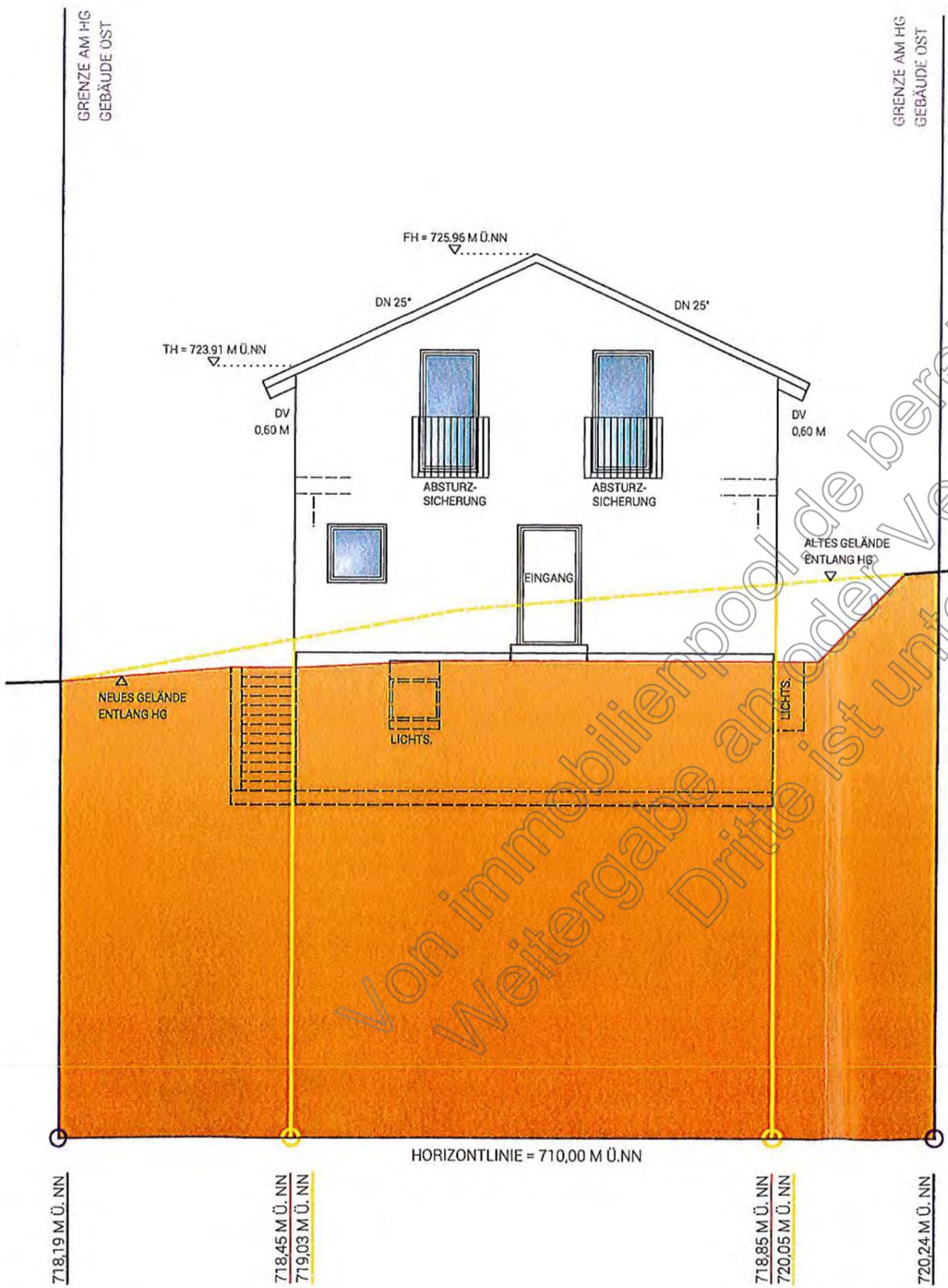
09.08.201

## ANSICHT NORD

M 1:100



= BESTAND    = ABBRUCH    = NEU



= BESTAND  
 = ABBRUCH  
 = NEU

ARCHITEKTURBÜRO

Oskar A. Waschitza  
Dipl.-Ing. (FH) Architekt

Artusweg 17  
70469 Stuttgart

T 0711 99329870  
F 0711 99329872

E info@waschitza.de  
I www.waschitza.de

ARCHITEKTURBÜRO  
**WASCHITZA**

## BAUANTRAG

### PROJEKT

Errichtung eines Einfamilienhauses  
mit Garage

Lange Straße  
89604 Allmendingen  
Flurstücknr. 66

### BAUHERR

### ARCHITEKT

Oskar A. Waschitza  
Dipl.-Ing. (FH)  
Artusweg 17  
70469 Stt  
Gez: ID

09.08.2017



## ANSICHT OST GEBÄUDE

M 1:100

ARCHITEKTURBÜRO

Oskar A. Waschitza  
Dipl.-Ing. (FH) Architekt

Artusweg 17  
70469 Stuttgart

T 0711 99329870  
F 0711 99329872

E info@waschitza.de  
I www.waschitza.de

ARCHITEKTURBÜRO  
**WASCHITZA**

## BAUANTRAG

### PROJEKT

Errichtung eines Einfamilienhauses  
mit Garage

Lange Straße  
89604 Allmendingen  
Flurstücknr. 66

### BAUHERR

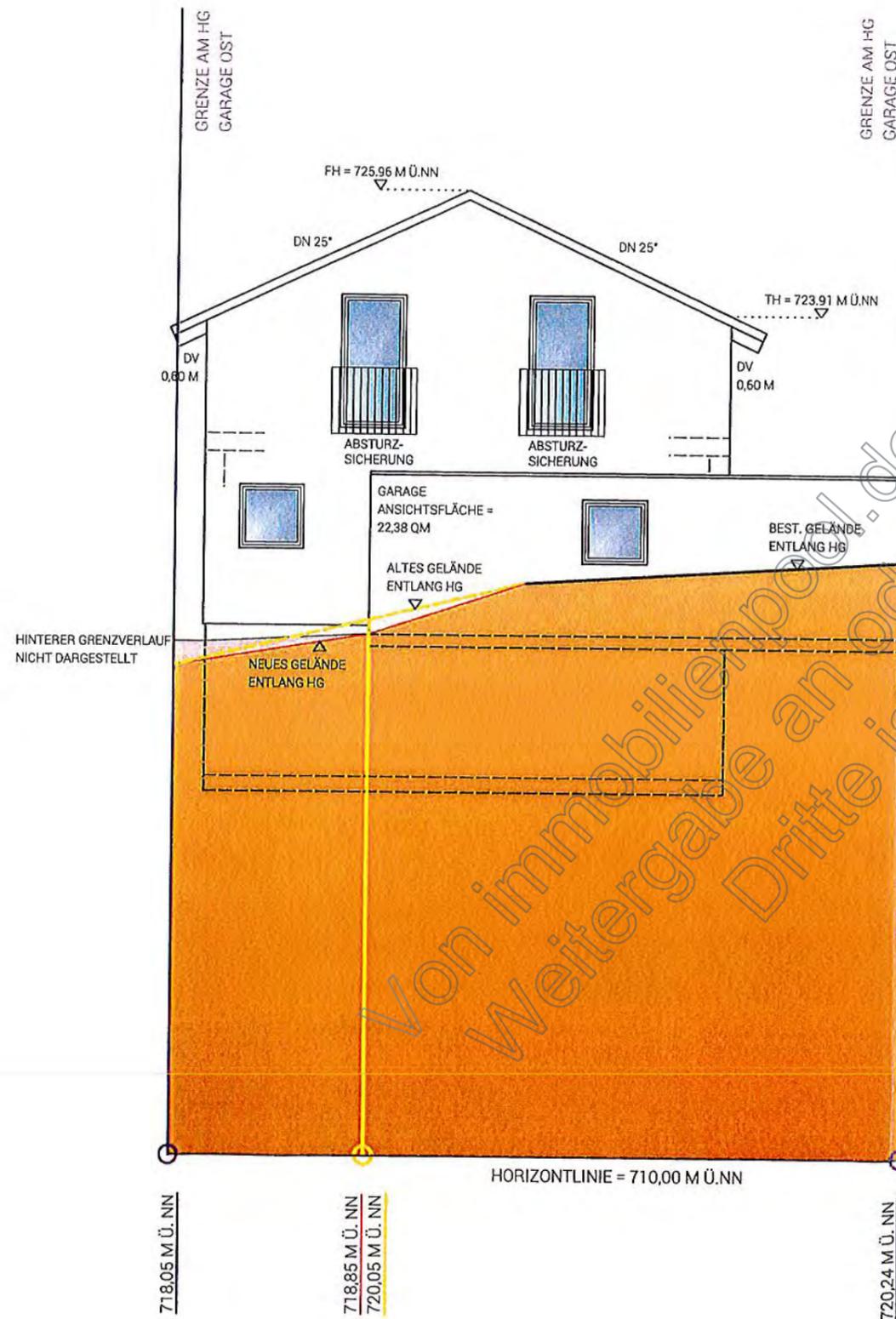
ARCHITEKT

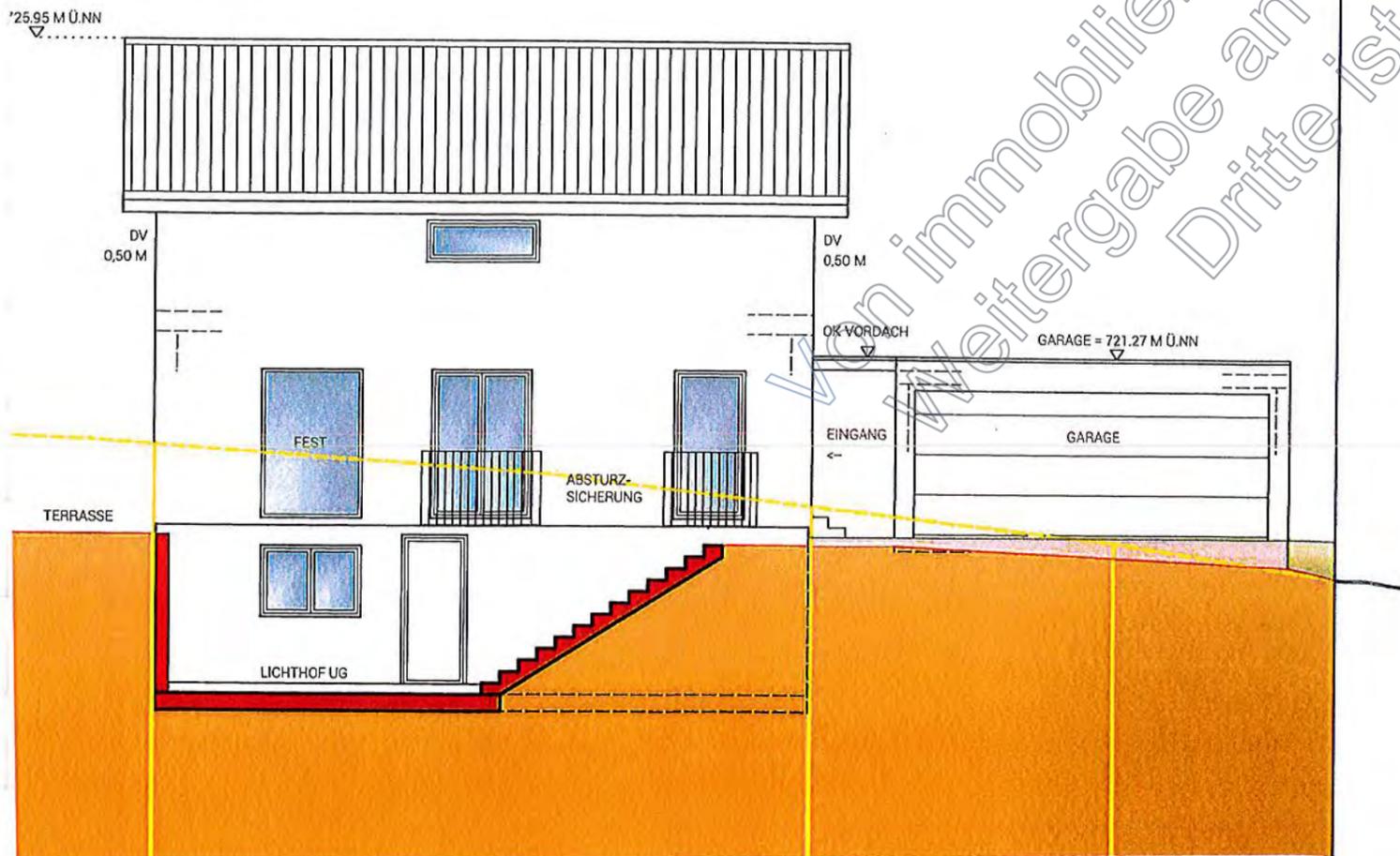
Oskar A. Waschitza  
Dipl.-Ing.  
Artusweg  
70469  
Gez: Il

09.08.

**ANSICHT OST GARAGE**

M 1:100





ARCHITEKTURBÜRO

Oskar A. Waschitza  
Dipl.-Ing. (FH) Architekt

Artusweg 17  
70469 Stuttgart

T 0711 99329870  
F 0711 99329872

E info@waschitza.de  
I www.waschitza.de



## BAUANTRAG

### PROJEKT

Errichtung eines Einfamilienhauses  
mit Garage

Lange Straße  
89604 Allmendingen  
Flurstücknr. 66

### BAUHERR

ARCHITEKTURBÜRO

Oskar A. Waschitza  
Dipl.-Ing. (FH) Architekt

Artusweg 17  
70469 Stuttgart

T 0711 99329870  
F 0711 99329872

E info@waschitza.de  
I www.waschitza.de

ARCHITEKTURBÜRO  
**WASCHITZA**

## BAUANTRAG

### PROJEKT

Errichtung eines Einfamilienhauses  
mit Garage

Lange Straße  
89604 Allmendingen  
Flurstücknr. 66

### BAUHERR

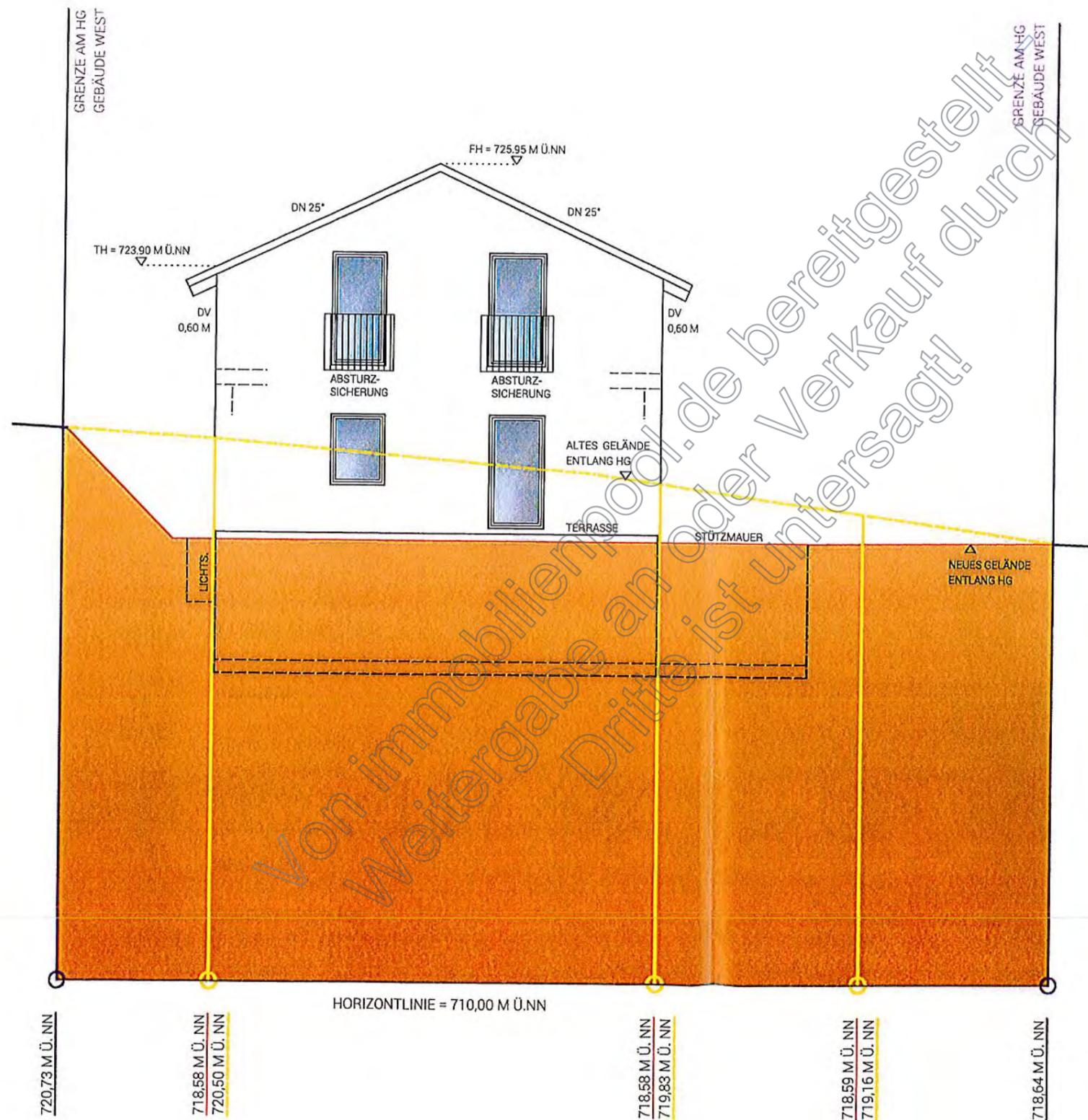
### ARCHITEKT

Oskar A  
Dipl.-Ing  
Artuswe  
70469 S  
Gez: ID

09.08.21

**ANSICHT WEST**

M 1:100



= BESTAND

= ABBRUCH

= NEU

# Wohn- Nutzflächenberechnung

ARCHITEKTURBÜRO  
**WASCHITZA**

Büro: Maybachstraße 70469 Stuttgart

Bauvorhaben:

89604 Allmendingen

Datum: 09.08.2018

## Wohnflächenberechnung nach Wohnflächenverordnung - WoFIV

Sämtliche Flächen- und Raumangaben (qm / cbm) wurden mit dem CAD ermittelt!

### Wohnfläche

Ebene	Raumbezeichnung	Fläche in qm
UG innen	Nur Nutz- und Funktionsfläche!	
EG innen	WC	4,11
	Wohnen/Essen	27,50
	Küche	8,71
	Zimmer	11,41
	Diele	5,34
	TRH	4,88
	<u>EG innen gesamt</u>	<u>61,95</u>
DG innen	Bad/WC	14,35
	Kind I	13,27
	Eltern	14,71
	Kind II	13,27
	Empore	6,65
	<u>DG innen gesamt</u>	<u>62,25</u>
	<u>Innen gesamt</u>	<u>124,20</u>
EG außen	Terrasse (halbe Fläche)	12,46
	<u>außen gesamt</u>	<u>12,46</u>
	<u>Wohnfläche gesamt</u>	<u>136,66</u>

### Nutz- und Funktionsfläche

Ebene	Raumbezeichnung	Fläche in qm
UG innen	HWR/Technik	12,94
	Hobby	43,11
	Flur	5,21
	Bad	7,98

	<u>UG innen gesamt</u>	<u>69,24</u>
	<u>innen gesamt</u>	<u>69,24</u>
EG außen	Garage	47,04
	<u>außen gesamt</u>	<u>47,04</u>
	<u>Nutz- und Funktionsfläche gesamt</u>	<u>116,28</u>

### **Brutto-Grundfläche (Aussenkante Gebäude / Garage)**

Ebene	Fläche in qm
UG	88,35
EG	88,35
DG	88,35
EG-Garage	54,00
	<u>Bruttogrundfläche gesamt</u>
	<u>319,05</u>

### **Umbauter Raum (Wohngebäude und Garage)**

Alle Geschosse einschl. Dach / Garage	Umbauter Raum in cbm
UG mit Bodenplatte u. Decke	257,76
EG mit Decke	263,62
DG mit Dach	268,60
Garage mit Bodenplatte	156,60
	<u>Umbauter Raum gesamt</u>
	<u>946,58</u>

Aufgestellt am 09. August 2018

## Berechnung der Wohnfläche

**Gebäude:** Wohnhaus (Lange Straße 48), Lange Straße 48, 89604 Allmendingen-Grötzingen  
**Mieteinheit:** Wohnung EG +OG

Die Berechnung erfolgt aus:

- Fertigmaßen  
 Rohbaumaßen  
 Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:

- örtlichem Aufmaß  
 vorliegendem Lageplan  
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen  
 wohnwertabhängig  
 nach DIN 283  
 nach DIN 277  
 nach WoFIV  
 nach II. BV

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m <sup>2</sup> )	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m <sup>2</sup> )	Wohnfläche Raum (m <sup>2</sup> )	Erläuterung
1	Wohnung angenommen	1	+							126,65	1,00	126,65	126,65	E01

Summe Wohnfläche Mieteinheit **126,65** m<sup>2</sup>  
 Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude **126,65** m<sup>2</sup>

## Anlage zur Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

**Gebäude:** Wohnhaus (Lange Straße 48), Lange Straße 48, 89604 Allmendingen-Grötzingen  
**Mieteinheit:** Wohnung EG +OG

### Erläuterung

<b>E01</b>	Maße wurden dem vorliegenden Lageplan entnommen (EG ca. 77 m <sup>2</sup> , OG ca. 72 m <sup>2</sup> angenommen) und mit 15 % Mauerwerk und Innenwänden geschätzt abgezogen. Keine Planunterlagen bzw. keine vorliegende Berechnung vorhanden. Es wird nach dem äußeren Eindruck bewertet. Vom SV wird hinsichtlich Richtigkeit des vorliegenden Lageplans keine Haftung übernommen.
------------	--

## Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

**Gebäude:** Wohnhaus (Lange Straße 48), Lange Straße 48, 89604 Allmendingen-Grötzingen

Die Berechnung erfolgt aus

- Fertigmaßen  
 Rohbaumaßen  
 Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- örtlichem Aufmaß  
 vorliegendem Lageplan  
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m <sup>2</sup> )				Erläuterung	
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c		
1	Dachgeschoss	+				a		72,00			E01	
2	Obergeschoss	+				a		72,00			E02	
3	Erdgeschoss	+				a		77,00			E03	
4	Untergeschoss	+				a		15,00			E04	
<b>Summe</b>								<b>236,00</b>				m <sup>2</sup>
<b>Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt</b>								<b>236,00</b>				m <sup>2</sup>

## Anlage zur Berechnung der Gebäude-Bruttogrundfläche

**Gebäude:** Wohnhaus (Lange Straße 48), Lange Straße 48, 89604 Allmendingen-Grötzingen

### Erläuterung

<b>E01 Bis E04</b>	Maße wurden dem vorliegenden Lageplan entnommen. Keine Planunterlagen bzw. keine vorliegende Berechnung vorhanden. Es wird nach dem äußeren Eindruck bewertet. Vom SV wird hinsichtlich Richtigkeit des vorliegenden Lageplans keine Haftung übernommen.
----------------------------	--

## Berechnung der Nutzfläche

**Gebäude:** Teil eines Schuppens (Lange Straße 48), Lange Straße 48, 89604 Allmendingen-Grötzingen

**Mieteinheit:** Schuppen angenommen EG + DG

Die Berechnung erfolgt aus  Fertigmaßen  Rohbaumaßen  Fertig- und Rohbaumaßen auf der Grundlage von  örtlichem Aufmaß  vorliegendem Lageplan  örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen  nutzwertabhängig  nach DIN 283  nach DIN 277

lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	+/-	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putz-abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz-abzug Breite (m)	Grundfläche (m <sup>2</sup> )	Gewichtsfaktor (Nutzwert) (k)	Nutzfläche Raumteil (m <sup>2</sup> )	Nutzfläche Raum (m <sup>2</sup> )	Erläuterung
1	Schuppen angenommen	1	+							30,60	1,00	30,60	30,60	E01
<b>Summe Nutzfläche Mieteinheit</b>												<b>30,60</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	
<b>Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude</b>												<b>30,60</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	

## Anlage zur Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

**Gebäude:** Teil eines Schuppens (Lange Straße 48), Lange Straße 48, 89604 Allmendingen-Grötzingen

**Mieteinheit:** Schuppen angenommen EG + DG

### Erläuterung

E01	Maße wurden dem vorliegenden Lageplan entnommen (EG ca. 18 m <sup>2</sup> , DG ca. 18 m <sup>2</sup> angenommen) und mit 15 % Mauerwerk und Innenwänden geschätzt abgezogen. Keine Planunterlagen bzw. keine vorliegende Berechnung vorhanden. Es wird nach dem äußeren Eindruck bewertet. Vom SV wird hinsichtlich Richtigkeit des vorliegenden Lageplans keine Haftung übernommen.
-----	--

## Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

**Gebäude:** Teil eines Schuppens (Lange Straße 48), Lange Straße 48, 89604 Allmendingen-Grötzingen

Die Berechnung erfolgt aus

- Fertigmaßen  
 Rohbaumaßen  
 Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- örtlichem Aufmaß  
 vorliegendem Lageplan  
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

Ifd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m <sup>2</sup> )				Erläuterung
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	Dachgeschoss	+				a		18,00			E01
2	Erdgeschoss	+				a		18,00			E02
<b>Summe</b>								<b>36,00</b>			<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt</b>								<b>36,00</b>		<b>m<sup>2</sup></b>	

## Anlage zur Berechnung der Gebäude-Bruttogrundfläche

**Gebäude:** Teil eines Schuppens (Lange Straße 48), Lange Straße 48, 89604 Allmendingen-Grötzingen

### Erläuterung

<b>E01 Bis E02</b>	Maße wurden dem vorliegenden Lageplan entnommen. Keine Planunterlagen bzw. keine vorliegende Berechnung vorhanden. Es wird nach dem äußeren Eindruck bewertet. Vom SV wird hinsichtlich Richtigkeit des vorliegenden Lageplans keine Haftung übernommen.
----------------------------	--

## Berechnung der Wohnfläche

**Gebäude:** Wohnhaus (Eichbühl 1), Lange Straße 48, 89604 Allmendingen-Grötzingen

**Mieteinheit:** Wohnung angenommen EG + DG

Die Berechnung erfolgt aus:

- Fertigmaßen  
 Rohbaumaßen  
 Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:

- örtlichem Aufmaß (30.03.2023)  
 vorliegendem Lageplan/Bauzeichnungen/Berechnungen  
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

- wohnwertabhängig  
 nach DIN 283  
 nach DIN 277  
 nach WoFIV  
 nach II. BV

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m <sup>2</sup> )	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m <sup>2</sup> )	Wohnfläche Raum (m <sup>2</sup> )	Erläuterung
1	Wohnung angenommen	1	+							136,66	1,00	136,66	136,66	E03
<b>Summe Wohnfläche Mieteinheit</b>												<b>136,66</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	
<b>Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude</b>												<b>136,66</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	

### Anlage zur Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

**Gebäude:** Wohnhaus (Eichbühl 1), Lange Straße 48, 89604 Allmendingen-Grötzingen

**Mieteinheit:** Wohnung angenommen EG + DG

### Erläuterung

<b>E03</b>	Es liegt eine Berechnung vor, auf dieser Grundlage wurde die Verkehrswertermittlung berechnet. Vom SV wird hinsichtlich Richtigkeit der vorliegenden Berechnung keine Haftung übernommen.
------------	---

## Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

**Gebäude:** Wohnhaus (Eichbühl 1), Lange Straße 48, 89604 Allmendingen-Grötzingen

Die Berechnung erfolgt aus

- Fertigmaßen  
 Rohbaumaßen  
 Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- örtlichem Aufmaß  
 vorliegendem Lageplan/Bauzeichnungen  
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfid. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m <sup>2</sup> )				Erläuterung	
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c		
1	Dachgeschoss	+	1,00	8,715	9,965	a		86,84			E01	
2	Erdgeschoss	+	1,00	8,735	9,965	a		87,04			E02	
3	Untergeschoss	+	1,00	8,695	9,965	a		86,65			E03	
<b>Summe</b>								<b>260,53</b>				m <sup>2</sup>
<b>Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt</b>								<b>260,53</b>				m <sup>2</sup>

## Anlage zur Berechnung der Gebäude-Bruttogrundfläche

**Gebäude:** Wohnhaus (Eichbühl 1), Lange Straße 48, 89604 Allmendingen-Grötzingen

### Erläuterung

E01 Bis E03	Laut vorliegenden Planunterlagen/Lageplan angenommen. Vom SV wird hinsichtlich Richtigkeit der vorliegenden Planunterlagen und Lageplan keine Haftung übernommen.
-------------------	---

## Alexander Schwehr

---

Von:

Gesendet:

Montag, 9. Oktober 2023 11:50

Betreff:

WG: Erhebungen für Gerichtsgutachten, AG Ulm, 89604 Allmendingen-Grötzingen, Lange Straße 48

Sehr geehrter Herr Schwer,

zuständigkeitshalber antworte ich Ihnen auf Ihre Anfrage:

angefragtes Gebäude auf Flst. 66/1 steht nicht unter Denkmalschutz. Auch in der Liste der archäologischen Denkmalpflege ist das Flurstück nicht vermerkt.

Mit freundlichen Grüßen

Landratsamt Alb-Donau-Kreis  
Fachdienst Bauen, Brand- und Katastrophenschutz  
Hauptstraße 41, 89584 Ehingen

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

## Alexander Schwehr

---

**Von:**  
**Gesendet:** Mittwoch, 4. Oktober 2023 16:22  
**Betreff:** AW: Erhebungen für Gerichtsgutachten, AG Ulm, 89604 Allmendingen-Grötzingen, Lange Straße 48  
**Anlagen:** 01322\_000\_20231004\_Datenblatt.pdf

Sehr geehrter Herr Schwer,

das Flurstück 66/1 ist Teil des Altstandortes „AS Lange Straße 48, Allmendingen-Grötzingen“ (Flächen-Nr. 01322-000) im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) erfasst. Das Datenblatt der Fläche ist im Anhang beigefügt.

In der historischen Erhebung 1995 wurden in den Akten keine Hinweise auf einen relevanten Umgang mit altlastenrelevanten Stoffen gefunden. Der Altstandort wurde mit „A = Ausscheiden/Archivieren“ gekennzeichnet. Die Daten werden lediglich zu Informations- und Dokumentationszwecken im BAK archiviert, um die Historie des Standortes nachvollziehen zu können.

Bitte beachten Sie, dass werden für A-Fälle noch für nicht im BAK erfasste Grundstücke, eine Garantie für die Schadstofffreiheit des Untergrundes gegeben werden kann. Dies gilt insbesondere für gewerblich genutzte Flächen.

Bitte verwenden Sie bei künftigen Anfragen unsere Funktionsadresse [Altlasten@alb-donau-kreis.de](mailto:Altlasten@alb-donau-kreis.de).

Mit freundlichen Grüßen

Landratsamt Alb-Donau-Kreis  
Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz  
Schillerstraße 30, 89077 Ulm

Verbindungsrente: Berechnung des Barwerts Wohnungsrecht  
89604 Allmendingen-Grötzingen, Lange Straße 48

## Eingaben:

- |                                 |                                  |
|---------------------------------|----------------------------------|
| • monatliche Rentenrate         | $R/\dot{t} = 788,38 \text{ EUR}$ |
| • Anzahl der Zahlungen pro Jahr | $t = 12$                         |
| • jährliche Rentenrate          | $R = 9.460,56 \text{ EUR}$       |
| • Zahlungsweise                 | = vorschüssig                    |
| • Kapitalisierungszinssatz      | $k = 2,50 \% / \text{Jahr}$      |
| • Dynamik(zins)satz             | $s = 1,75 \% / \text{Jahr}$      |
| • Stichtag                      | = 14.12.2023                     |
| • Gebietsstand                  | = Deutschland insgesamt          |
| • Sterbetafel                   | = 2020/2022                      |

Angaben zum 1. Berechtigten:

versicherungsmathematisches Alter (x) =

Angaben zum 2. Berechtigten:

versicherungsmathematisches Alter (y) =

Die Rentenzahlung erfolgt bis zum Tode des Letztlebenden.

## Berechnungsformel und Berechnungsgrößen:

$$B_{xy} = R \times (a_x^{(t)} + a_y^{(t)} - a_{xy}^{(t)})$$

- |   |                           |
|---|---------------------------|
| • Leibrentenbarwertfaktor für den ersten Berechtigten mit dem Alter x (monatlich, vorschüssig)  | $a_x^{(t)} = 16,394095$   |
| • Leibrentenbarwertfaktor für den zweiten Berechtigten mit dem Alter y (monatlich, vorschüssig) | $a_y^{(t)} = 9,304822$    |
| • Leibrentenbarwertfaktor für zwei Berechtigte im Alter x und y (monatlich, vorschüssig)        | $a_{xy}^{(t)} = 8,265377$ |

Verbindungsrente: Barwert

$$B_{xy} = 164.931,06 \text{ EUR}$$

$$\text{Rd.} = 165.000,00 \text{ EUR}$$

An das Leben gebundener Abzinsungsfaktor (letztersterbende Person)

0,64491 (jährlich-nachschüssig)

An das Leben gebundener Abzinsungsfaktor (erstversterbende Person)

0,82561 (jährlich-nachschüssig)

## Ermittlung der Rentenrate

Miet-/Nutzeneinheit	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare (Netto-Kalt-) Miete (€/m <sup>2</sup> bzw. €/Stk.)	marktüblich erzielbare (Netto-Kalt-) Miete monatlich (€)
Wohnraum (Lange Straße 48) geschätzt angenommen				696,58
Wohnraum (Lange Straße 48) geschätzt angenommen				91,80

Jeweils angenommen aufgrund äußerem Eindruck. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

marktüblich erzielbare monatliche (Netto-Kalt-)Miete insgesamt		788,38 EUR
x 12 Monate	x	12
= insgesamt	=	9.460,56 EUR
+ jährlich vom Eigentümer zu übernehmende Bewirtschaftungskostenanteile, die üblicherweise vom Mieter getragen werden; sowie Lasten (0 % des Rohwerts)	+	0,00 EUR
= jährlicher Rohwert des Rechts	=	9.460,56 EUR
- jährlich vom Berechtigten zu übernehmende Bewirtschaftungskostenanteile, die üblicherweise vom Vermieter getragen werden; z.B. für Verwaltung und größere Instandhaltung (0 % des Rohwerts)	-	0,00 EUR
- Aufwendungen für Lasten nach § 1047 BGB (nur bei Nießbrauch)	-	0,00 EUR
- vom Berechtigten zu zahlende Miete (monatlich 0,00 EUR x 12)	-	0,00 EUR
= jährlicher reiner Wert des Rechts R (zu kapitalisierende Rentenrate)	=	9.460,56 EUR
monatliche geschätzte Rentenrate	=	788,38 EUR

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