

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)

Für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Tel. (0 75 82) 92 64 28

Fax (0 75 82) 92 65 78

Mobil (0171) 69 80 111

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

Amtsgericht Ulm
Vollstreckungsgericht
Az.: 3 K 55/25
Rechtspfleger Herr Neigum
Zeughausgasse 14

89073 Ulm

88422 Bad Buchau Imengardstraße 2

www.schwehr-immobilien.de

alexander.schwehr@t-online.de



Datum: 05.01.2026

Az.: 3 K 55/25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem

**Wohnhaus und Geräteunterstand bebaute Grundstück
in 89134 Blaustein-Dietingen, Pappelauer Straße 18**

Es handelt sich um ein Grundstück in einfacher bis mittlerer Wohnlage. Laut vorliegenden Bauunterlagen und Auskünfte Stadtverwaltung Blaustein ist ein genaues Grundbaujahr nicht ermittelbar. Es wird ein fiktives Baujahr mit ca. 1932 für das Wohnhaus und ca. 2000 für den Geräteunterstand, geschätzt angenommen. Es wird darauf hingewiesen, dass keine Innenbesichtigung möglich war. Aus diesem Grund wird auftragsgemäß eine Bewertung nach dem äußeren Eindruck erstellt und ein Sicherheitsabschlag berücksichtigt. Siehe Bewertung. Laut Planunterlagen ergibt sich ca. 99,62 m² Wohnfläche für das Wohnhaus und ca. 95,75 m² Nutzfläche für den Geräteunterstand. Die Grundstücksgröße beträgt laut vorliegendem Grundbuchauszug 1.138 m². Die Richtigkeit der vorliegenden Planunterlagen/Lageplan wird angenommen. Für die Richtigkeit der vorliegenden Unterlagen wird vom SV keine Haftung übernommen.

Auftraggeber:

Amtsgericht Ulm, Rechtspfleger Herr Geiselmann, Zeughausgasse 14, 89073 Ulm

Betreibende Gläubigerin:

Schuldner:

Herr

Der Verkehrswert

wurde zum Wertermittlungsstichtag 05.01.2026 mit rd. 220.000 € ermittelt.
(besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt)

Barwert Überbau auf Flst. Nr. 324/5 (Teil Geräteunterstand) mit rd. 425 € ermittelt.
Siehe Anlage, Seite 58

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 55 Seiten inkl. 11 Anlagen mit insgesamt 58 Seiten.
Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Zusammenfassung bewertungstechnischer Daten:

<u>Auftraggeber/Aktenzeichen:</u>	Amtsgericht Ulm, Vollstreckungsgericht, Az.: 3 K 55/25
<u>Grundstücks-/ Objektdaten:</u>	89134 Blaustein-Dietingen, Pappelauer Straße 18 Flst. Nr. 932/1, 1.138 m ²
<u>Objektart:</u>	Wohnhaus Geräteunterstand
<u>Wertermittlungsstichtag:</u>	05.01.2026
<u>Bodenrichtwert:</u>	135 €/m ² Stichtag 01.01.2024
<u>Bodenwertanpassung:</u>	Laut GAA keine Anpassung notwendig
<u>Bodenwert (ebf):</u>	135 €/m ²
<u>Grundbaujahr/Fiktives Baujahr:</u>	Wohnhaus fiktives Baujahr ca. 1932 ang. Geräteunterstand fiktives Baujahr ca. 2000 ang.
<u>Modernisierungen/Modernisierungspunkte:</u>	Wohnhaus geschätzte 4 Modernisierungspunkte angenommen
<u>Gesamtnutzungsdauer:</u>	80 Jahre Wohnhaus, 40 Jahre Geräteunterstand
<u>Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:</u>	22 Jahre Wohnhaus 16 Jahre Geräteunterstand
<u>Wohnfläche:</u>	Wohnhaus Die Wohnfläche beträgt ca. 99,62 m ²
<u>Nutzfläche:</u>	Geräteunterstand Die Wohnfläche beträgt ca. 95,75 m ²
<u>Bruttogrundfläche:</u>	Wohnhaus. ca. 200,63 m ² Bruttogrundfläche Geräteunterstand ca. 106,25 m ² Bruttogrundfläche
<u>Normalherstellungskosten:</u>	Wohnhaus = 835 €/m ² BGF Geräteunterstand = 338 €/m ² BGF
<u>Baupreisindex:</u>	Wohnhaus = 189,6 Geräteunterstand = 193,6
<u>Alterswertminderung Linear:</u>	Wohnhaus = 72,50 % (Faktor x 0,275) Geräteunterstand = 50,00 % (Faktor x 0,5)
<u>Außenanlagen Wohnhaus:</u>	2,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (89.095,04 €) = 1.781,90 €
<u>Außenanlagen Geräteunterstand:</u>	2,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (34.763,30 €) = 695,27 €

<u>Sachwertfaktor:</u>	1,12
<u>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG):</u>	-78.364,26 € Wohnhaus
<u>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG):</u>	- 15.000,00 € Geräteunterstand
<u>Sachwert:</u>	220.000 €

<u>Nachhaltige marktübliche Nettokaltmiete:</u>	Wohnhaus ca. 99,62 m ² Wfl. * 8,95 €/m ² = 891,60 € = 10.699,20 € pro Jahr
	Geräteunterstand ca. 95,75 m ² Wfl. * 4,00 €/m ² = 383,00 € = 4.596,00 € pro Jahr
	Gesamter jährlicher Rohertrag = 15.295,20 €

Bewirtschaftungskosten
Wohnhaus 2.074,65 €

Bewirtschaftungskosten
Geräteunterstand 795,84 €

Liegenschaftszinssatz:
Wohnhaus 2,50

Liegenschaftszinssatz:
Geräteunterstand 1,00

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG):
78.364,26 € Wohnhaus

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG):
- 15.000,00 € Geräteunterstand

Ertragswert 217.000 €

Verkehrswert 220.000 €

objektiver Mietwert/Pachtwert rd.: 1.274,60 €

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	6
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	6
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	6
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	8
2	Grund- und Bodenbeschreibung	9
2.1	Lage.....	9
2.1.1	Großräumige Lage	9
2.1.2	Kleinräumige Lage	10
2.2	Gestalt und Form.....	10
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	10
2.4	Privatrechtliche Situation.....	11
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	11
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	11
2.5.2	Bauplanungsrecht	12
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	12
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	12
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	12
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	12
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	13
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	13
3.2	Wohnhaus	13
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	13
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	14
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	14
	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	14
3.2.4	Raumausstattungen und Ausbauzustand	15
3.2.4.1	Wohnhaus	15
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	15
3.3	Geräteunterstand (tlw. Überbau auf Fist. Nr. 324/5).....	16
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	16
3.3.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	16
3.3.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	16
3.3.4	Raumausstattungen und Ausbauzustand	17
3.3.4.1	Geräteunterstand (tlw. Überbau).....	17
3.3.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	17
4	Ermittlung des Verkehrswerts	18
4.1	Grundstücksdaten, fiktive Bewertungsteilbereiche	18
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	19
4.3	Bodenwertermittlung für den fiktiven Bewertungsteilbereich „Gebäude- und Freifläche (Wohnhaus)“	20
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	21
4.4	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Gebäude- und Freifläche (Wohnhaus)“	21
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	21
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	22
4.4.3	Sachwertberechnung	24
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	25

4.5	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Gebäude- und Freifläche (Wohnhaus)“	30
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	30
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	31
4.5.3	Ertragswertberechnung	33
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	34
4.6	Bodenwertermittlung für den fiktiven Bewertungsteilbereich „Gebäude- und Freifläche (Geräteunterstand)“	37
4.6.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	38
4.7	Sachwertermittlung für den fiktiven Bewertungsteilbereich „Gebäude- und Freifläche (Geräteunterstand)“	38
4.7.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	38
4.7.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	38
4.7.3	Sachwertberechnung	39
4.7.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	40
4.8	Ertragswertermittlung für den fiktiven Bewertungsteilbereich „Gebäude- und Freifläche (Geräteunterstand)“	44
4.8.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	44
4.8.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	44
4.8.3	Ertragswertberechnung	45
4.8.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	46
4.9	Verkehrswert	49
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	53
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	53
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	54
5.3	Verwendete fachspezifische Software	54
6	Verzeichnis der Anlagen	55

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus und Geräteunterstand. Der Geräteunterstand wurde zum Teil auf dem Grundstück Flst. Nr. 324/5 überbaut. Der Barwert des Überbaus wurde separat ermittelt.

Es wird darauf hingewiesen, dass keine Innenbesichtigung möglich war. Aus diesem Grund wird auftragsgemäß eine Bewertung nach dem äußeren Eindruck erstellt und ein Sicherheitsabschlag berücksichtigt. Siehe Bewertung.

Objektadresse: Pappelauer Straße 18
89134 Blaustein-Dietingen

Grundbuchangaben: Grundbuch von Blaustein-Markbronn-Dietingen,
Blatt 1456, lfd. Nr. 2

Katasterangaben: Gemarkung Blaustein-Markbronn-Dietingen,
Flurstück 932/1, Fläche 1.138 m²

Aufgrund der unterschiedlichen Gebäudetypen, Gebäudealter, wirtschaftlicher Restnutzungsdauern, wurde eine fiktive Grundstückaufteilung vorgenommen.

Angenommene Gebäude- und Freifläche Wohnhaus ca. 500 m².
Angenommene Gebäude- und Freifläche Geräteunterstand ca. 638 m².

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag: Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Ulm vom 08.10.2025 soll durch schriftliches Sachverständigen Gutachten gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG Beweis erhoben werden über den Verkehrswert.

Wertermittlungstichtag: 05.01.2026

Qualitätstichtag: 05.01.2026 entspricht dem Wertermittlungstichtag

Ortsbesichtigung: Zu dem Ortstermin am 03.11.2025 wurden die Beteiligten durch Einschreiben Einwurf vom 17.10.2025 fristgerecht eingeladen.

Umfang der Besichtigung etc.: Der Eigentümer hat sich auf die Ladung Ortsbesichtigung nicht gemeldet. Am Tag der vereinbarten Ortsbesichtigung war der Eigentümer nicht anwesend. Es wurde auftragsgemäß eine Bewertung nach dem äußeren Eindruck erstellt da keine Innenbesichtigung möglich war.

Teilnehmer am Ortstermin: Der Sachverständige.
Weitere Beteiligte waren nicht anwesend.

Eigentümer:

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug (ohne Abt. III) vom 23.09.2025

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Copyright geschützte Landkarten, Lageplan 1:500 vom 17.10.2025. Liegenschaftskataster-auszug. Keine Weitergabe an Dritte. Vom SV wird keine Haftung übernommen.
- Gemeindeverwaltung/LRA, bezüglich notwendiger Auskünfte sowie Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte usw.) nicht vollständig aber in ausreichender Form
- Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremiums für Immobilienwerte
- Auskunft aus dem Sprengnetter-Marktdatenshop

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

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**

**Auf dem Grundstück befanden sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung:
1x Anhänger sowie weitere landwirtschaftliche Gerätschaften.**

- e.) ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen

**Lt. Auskunft, LRA Alb-Donau-Kreis
bestehen aktuell keine bekannten baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen.**

Im Baulastenbuch sind keine Einträge vorhanden.

- f.) ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne der GEG 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 mit baujahrgemäß angenommen werden mit einem Unterhaltungstau und tlw. mit Bauschäden und tlw. mit Baumängeln.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Baden-Württemberg
Kreis: Alb-Donau-Kreis
Ort und Einwohnerzahl: Blaustein-Dietingen;
Stadtteil Dietingen (ca. 645 Einwohner) Stand 31.12.2024

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

nächstgelegene größere Städte:

Ulm	(ca. 20 km entfernt)
Memmingen	(ca. 75 km entfernt)
Stuttgart	(ca. 85 km entfernt)
München	(ca. 160 km entfernt)

Dietingen ist ein Stadtteil von Blaustein im Alb-Donau-Kreis in Baden-Württemberg. Das Dorf Dietingen liegt circa drei Kilometer südwestlich von Blaustein.

Die beiden Dörfer Markbronn und Dietingen haben ihre Wurzeln tief in der Vergangenheit, doch die meisten Bewohner und Landflächen von Dietingen gingen in der im 16. Jahrhundert entstandenen Gemeinde Markbronn auf. Bereits zu dieser Zeit war die Landwirtschaft die Hauptlebensgrundlage der Menschen in beiden Dörfern.

Handwerk und Gewerbe entwickelten sich nur in begrenztem Umfang. Der gesellschaftliche Mittelpunkt war das Gasthaus „Krone“ in Markbronn, das auch lange als Ort für das lokale Gericht diente.

Historische Quellen aus der frühen Zeit fehlen, aber es wird angenommen, dass die Grafen von Dillingen, als Inhaber der Reichsvogtei Ulm, einst Herrschaftsrechte in diesen Orten besaßen. Nach 1300 sind die Grafen von Württemberg belegt, um 1380 folgten die Stein von Klingenstein. 1457 erwarb Burkhard von Freyberg zu Bach Güter und Rechte in der Region.

Im Laufe des 15. Jahrhunderts wechselten die Besitzverhältnisse häufig. Ab 1483 kamen die Schenken von Winterstetten hinzu. Um 1500 waren verschiedene Adelsfamilien und Institutionen, wie das Spital und das Kloster Blaubeuren sowie die Kaplanei Berghülen, die Grundherren in Markbronn und Dietingen. Diese Aufteilung der Rechte und Besitzungen führte oft zu Schwierigkeiten in der Verwaltung, da eine einheitliche Regelung dadurch erschwert wurde.

Durch die Reformation (*cuis regio eius religio*) kam es darüber hinaus zur konfessionellen Spaltung zwischen den Orten: Dietingen blieb katholisch, während Markbronn reformiert worden war.

Den Dörfern drohte die territoriale Abschließung. Von einer effektiven Verwaltung, Grundlage des Lebens in den Orten, konnte keine Rede mehr sein. In Verträgen von 1557 und 1584 kamen die Ortsherren deshalb überein, eine gemeinsame Herrschaft (*condominium*) auszuüben.

Sie nahmen so die Gemeindereform der 1970er Jahre quasi vorweg. Der Flecken Markbronn-Dietingen war entstanden. Doch es sollte noch bis zum Jahr 1809 dauern, bis in dem Doppelort eine gemeinsame Schulheißerei gebildet wurde. Im Napoleonischen Zeitalter, anfangs des 19. Jahrhunderts, wurde Markbronn-Dietingen in das Oberamt Blaubeuren eingegliedert und kam mit dessen Auflösung schließlich 1938 zum Landkreis Ulm.

Durch die Kreisreform von Baden-Württemberg 1973 wurde die Gemeinde Teil des neu gebildeten Alb-Donau-Kreises. Im Zuge der Gemeindereform vereinigte sich der Ort zum 1. Juli 1971 zunächst mit dem benachbarten Arnegg, in der Hoffnung, einer weiteren Eingemeindung zu entgehen. Da aber die Einwohnerzahl der neuen Gesamtgemeinde zur Eigenständigkeit in der Nähe der Großstadt Ulm nicht ausreichte, erfolgte am 1. Januar 1975 die Eingliederung in die Gemeinde Blaustein.

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Ortskern;
Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 0,1 km.
Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 0,7 km entfernt;
Schulen und Ärzte ca. 7 km entfernt;
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe;
Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 6,5 km entfernt;
einfache bis mittlere Wohnlage;
einfache bis mittlere Geschäftslage

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

gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen

Beeinträchtigungen:

normal bis überdurchschnittlich (durch Straßenverkehr)

Topografie:

tlw. eben, tlw. hängig;
von der Straße ansteigend

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Grundstücksgröße:
insgesamt 1.138,00 m²;

Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Straße mit Durchgangsverkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Gehwege beiderseitig vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung angenommen aufgrund der örtlichen Feststellungen und der Mitteilung Stadt Blaustein.
Siehe Anlage, Seiten 37 bis 39

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung des Wohnhauses;
Bauwicherung/Geräteunterstand (Überbau auf Flst. Nr. 324/5

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund wird angenommen.
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. Siehe Anlage, Seite 50
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 23.09.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Blaustein-Markbronn-Dietingen, Blatt 1456, folgende wertbeeinflussende Eintragungen: Zwangsversteigerungsvermerk. Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Ulm vom 11.09.2025 (3 K 55/25) Eingetragen (ULM003/362/2025). Siehe Anlage, Seite 35
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.
Herrschermerke:	unbekannt
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	unbekannt

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen. Siehe Anlage, Seite 49 In der Antwort der Stadt Blaustein wurde versehentlich die Hausnummer 20 eingetragen. Nach Rücksprache ist die Flurstücksnummer 932/1 berücksichtigt worden, welche sich auf die Hausnummer 18 bezieht.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nach Auskunft Stadtverwaltung Blaustein nicht. Siehe Anlage, Seite 42

2.5.2 Bauplanungsrecht

- Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan tlw. als Wohnbaufläche (W), und tlw. als gemischte Baufläche (M) dargestellt.
Siehe Anlage, Seite 21
- Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Siehe Anlage, Seite 47
- Bodenordnungsverfahren: Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Siehe Anlage, Seite 47

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage der übergebenen Pläne (nicht vollständig jedoch in ausreichender Form) durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen 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. Beitragssituation

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

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.
Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.
Siehe Anlage, Seiten 37 bis 39

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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 einem Wohngebäude und einem Geräteunterstand bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Es wird darauf hingewiesen, dass keine Innenbesichtigung möglich war. Aus diesem Grund wird auftragsgemäß eine Bewertung nach dem äußeren Eindruck erstellt und ein Sicherheitsabschlag berücksichtigt. Siehe Bewertung.

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

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohnhaus; eingeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend Nach dem äußeren Eindruck angenommen.
Baujahr:	1932 laut Planunterlagen angenommen
Modernisierung:	unbekannt Es war keine Innenbesichtigung möglich
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt ca. 99,62 m ² ; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt ca. 200,63 m ² Laut vorliegender Planunterlagen angenommen da keine Innenbesichtigung möglich war. Für die Richtigkeit der vorliegenden Planunterlagen wird vom SV keine Haftung übernommen.
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Erweiterungsmöglichkeiten:	unbekannt Es war keine Innenbesichtigung möglich
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

unbekannt
Es war keine Innenbesichtigung möglich

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

Konstruktionsart: Massivbau angenommen nach dem äußeren Eindruck

Fundamente: Beton angenommen

Keller: unbekannt
Es war keine Innenbesichtigung möglich

Umfassungswände: Mauerwerk angenommen nach dem äußeren Eindruck

Innenwände: unbekannt
Es war keine Innenbesichtigung möglich

Geschossdecken: unbekannt
Es war keine Innenbesichtigung möglich

Treppen: unbekannt
Es war keine Innenbesichtigung möglich

Dach: Dachkonstruktion:
Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz, Träger aus Holz
nach dem äußeren Eindruck angenommen

Dachform:
Sattel- oder Giebeldach

Dacheindeckung:
Dachziegel (Ton);

Dachraum
(zugänglich, ausbaubar)
unbekannt
Es war keine Innenbesichtigung möglich

Dachflächen
(gedämmt oder ungedämmt)
unbekannt
Es war keine Innenbesichtigung möglich

Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche
Trinkwassernetz angenommen.

Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz angenommen.

Elektroinstallation: unbekannt
Es war keine Innenbesichtigung möglich

Heizung: unbekannt
Es war keine Innenbesichtigung möglich

Lüftung: unbekannt
Es war keine Innenbesichtigung möglich

Warmwasserversorgung: unbekannt
Es war keine Innenbesichtigung möglich

3.2.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.4.1 Wohnhaus

Bodenbeläge: unbekannt
Es war keine Innenbesichtigung möglich

Wandbekleidungen: unbekannt
Es war keine Innenbesichtigung möglich

Deckenbekleidungen: unbekannt
Es war keine Innenbesichtigung möglich

Fenster: Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung
Holzklappfenster, Rollläden
tlw. Dachflächenfenster

Türen: unbekannt
Es war keine Innenbesichtigung möglich

sanitäre Installation: unbekannt
Es war keine Innenbesichtigung möglich

besondere Einrichtungen: unbekannt
Es war keine Innenbesichtigung möglich

Küchenausstattung: unbekannt
Es war keine Innenbesichtigung möglich

Bauschäden und Baumängel: Nach dem äußeren Eindruck angenommen
keine wesentlichen erkennbar;
tlw. Feuchtigkeitsschäden,
tlw. Rissbildungen im Bereich Fassade.

Innen:
unbekannt
Es war keine Innenbesichtigung möglich

Grundrissgestaltung: unbekannt
Es war keine Innenbesichtigung möglich

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: Außen:
keine wesentlichen Bauteile erkennbar

Innen:
unbekannt
Es war keine Innenbesichtigung möglich

besondere Einrichtungen: unbekannt
Es war keine Innenbesichtigung möglich

Allgemeinbeurteilung: Nach dem äußeren Eindruck:
Der bauliche Zustand ist befriedigend.
Es besteht ein Unterhaltungsstau
und allgemeiner Renovierungsbedarf, tlw. Sanierungsstau.

Innen:
unbekannt
Es war keine Innenbesichtigung möglich

3.3 Geräteunterstand (tlw. Überbau auf Flst. Nr. 324/5)

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Geräteunterstand (tlw. Überbau auf Flst. Nr. 324/5);
eingeschossig;
nicht unterkellert;
Pulldach;
freistehend

Baujahr: 2000 fiktives Baujahr angenommen.
Genaueres Grundbaujahr unbekannt
Es gibt keine Bauunterlagen laut Stadt Blaustein und LRA

Modernisierung: unbekannt
keine Rückmeldung des Eigentümers

Flächen und Rauminhalte die Nutzfläche beträgt ca. 95,75 m²;
die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt ca. 106,25 m²

Laut vorliegendem Lageplan angenommen
da keine Planunterlagen vorhanden waren.
Für die Richtigkeit des vorliegenden Lageplans
wird vom SV keine Haftung übernommen.

Außenansicht: Betonwände und Betonstützen,
Wellplatten als Dach (Holzbalken, Holzsparren).

3.3.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Geräteunterstand

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

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: Beton

Umfassungswände: Beton

Dach: Dachkonstruktion:
Holzdach

Dachform:
Pulldach

Dacheindeckung:
Wellplatten

3.3.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.3.4.1 Geräteunterstand (tlw. Überbau)

Bodenbeläge:	Beton angenommen
Wandbekleidungen:	Beton angenommen
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar; tlw. Feuchtigkeitsschäden erkennbar
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

3.3.5 Besondere Bautelle / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist normal. Es besteht tlw. Unterhaltungstau und tlw. allgemeiner Renovierungsbedarf.
-----------------------	--

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

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, fiktive Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus und Geräteunterstand bebaute Grundstück in 89134 Blaustein-Dietingen, Pappelauer Straße 18 zum Wertermittlungsstichtag 05.01.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Blaustein-Markbronn-Dietingen	1456	2

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Blaustein-Markbronn-Dietingen		932/1	1.138 m ²

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- und Freifläche (Wohnhaus)	Wohnhaus	500 m ²
Gebäude- und Freifläche (Geräteunterstand)	Geräteunterstand	638 m ²
Summe der fiktiven Bewertungsteilbereichsflächen		1.138 m ²

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) 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) 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) 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) 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 Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) 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). 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, Lagemerkmale, 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- und Freifläche (Wohnhaus)“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **135,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe = baureifes Land
 beitragsrechtlicher Zustand = frei

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag = 05.01.2026
 Entwicklungsstufe = baureifes Land
 Grundstücksfläche (f) = Gesamtgrundstück = 1.138 m²
 fiktiver Bewertungsteilbereich = 500 m²

Bodenwertermittlung des fiktiven Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 05.01.2026 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)	= 135,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	05.01.2026	× 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	135,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	500	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	135,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	135,00 €/m²
Fläche		×	500 m ²
beitragsfreier Bodenwert		=	67.500,00 € <u>rd. 67.500,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 05.01.2026 insgesamt **67.500,00 €**.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist laut Auskunft des örtlich zuständigen Gutachterausschusses nicht erforderlich, da auf Grund der geringen zeitlichen Differenz zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

Laut GAA Ehingen keine Anpassung notwendig

4.4 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Gebäude- und Freifläche (Wohnhaus)“

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 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) 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 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 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) 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).

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) 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 „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. 1.1. Abs. 3 ImmoWertV)

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 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)

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.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

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 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

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

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)

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)

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
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	835,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	200,63 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	167.526,05 €
Baupreisindex (BPI) 05.01.2026 (2010 = 100)	x	189,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	317.629,39 €
Regionalfaktor	x	1,020
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	323.981,97 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		22 Jahre
• prozentual		72,50 %
• Faktor	x	0,275
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	89.095,04 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		89.095,04 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	1.781,90 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	90.876,94 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	67.500,00 €
vorläufiger Sachwert	=	158.376,94 €
Sachwertfaktor	x	1,12
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Gebäude- und Freifläche (Wohnhaus)“	=	177.382,17 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	78.364,26 €
Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Gebäude- und Freifläche (Wohnhaus)“	=	99.017,91 €
	rd.	99.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF), ohne Wohnflächen (WF)), wurde von mir durchgeführt anhand der übermittelten Grundrisse sowie dem Lageplan. Für die Richtigkeit der ausgehändigten Unterlagen 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 jedoch in ausreichender Form bei 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.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Wohnhaus

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	0,0	0,00
3	835,00	100,0	835,00
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			835,00
gewogener Standard = 3,0			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 835,00 €/m² BGF
rd. 835,00 €/m² 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. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Baupreisindex

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

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 2,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (89.095,04 €)	1.781,90 €
Summe	1.781,90 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 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 für das Gebäude: Wohnhaus

Das laut Planunterlagen angenommen ca. 1932 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 4 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten).

Diese wurden wie folgt ermittelt:

Geschätzte Modernisierungsmaßnahmen	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschosdecke	4	2,0	0,0		B01
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2,0	0,0		B02
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	0,0	0,0		
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	0,0		
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0		
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	0,0	0,0		
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	0,0	0,0		
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0		
Geschätzte Summe		4,0	0,0		

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

B01

Nach dem äußeren Eindruck angenommen. Es war keine Innenbesichtigung möglich.

B02

Nach dem äußeren Eindruck angenommen. Es war keine Innenbesichtigung möglich.

Ausgehend von den geschätzten 4 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1932 = 94 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 94 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 22 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1968.

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 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 bestimmt.

Laut GAA Ehingen werden keine Sachwertfaktoren ermittelt.

Ermittlung des Sachwertfaktors

aus Tabelle (kreuzinterpolierter) Wert	=	1,12
ermittelter Sachwertfaktor	=	1,12

Hauptsächlich jedoch nach sachverständigem Ermessen aufgrund der örtlichen Feststellungen, nach dem äußeren Eindruck, 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 ggf. 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.
Bauschäden	-15.000,00 €
• Feuchtigkeitsschaden, nach dem äußeren Eindruck geschätzt angenommen -15.000,00 €	
Unterhaltungsbesonderheiten	-50.000,00 €
• Unterhaltungsstau, nach dem äußeren Eindruck geschätzt angenommen -50.000,00 €	
Weitere Besonderheiten	-13.364,26 €
• Sicherheitsabschlag da keine Innenbesichtigung möglich war, geschätzt angenommen mit 15 % -13.364,26 €	
Geschätzte angenommene Summe	-78.364,26 €

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

4.5 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Gebäude- und Freifläche (Wohnhaus)“

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 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) 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)

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 (§ 21 ImmoWertV)

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 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)

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)

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). 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 Abs. 3 ImmoWertV)

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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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)

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 Nr. 2 ImmoWertV)

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 ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. €/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus		Wohnung	99,62		8,95	891,60	10.699,20
Summe			99,62	-		891,60	10.699,20

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	10.699,20 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 2.074,65 €
jährlicher Reinertrag	= 8.624,55 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,50 % von 67.500,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- 1.687,50 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 6.937,05 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 2,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 22 Jahren Restnutzungsdauer	× 16,765
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 116.299,64 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 67.500,00 €
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Gebäude- und Freifläche (Wohnhaus)“	= 183.799,64 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	- 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 183.799,64 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 78.364,26 €
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Gebäude- und Freifläche (Wohnhaus)“	= 105.435,38 €
	rd. 105.000,00 €

4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir anhand der ausgehändigten Planunterlagen und Lageplan durchgeführt. Es wurden zudem tlw. die Daten der Bauunterlagen übernommen. Für die Richtigkeit der Bauunterlagen und des Lageplans wird vom SV keine Haftung übernommen. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMMR), 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.

Rohrertrag

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 Internetrecherchen ermittelt. Die Auswertung Mietspiegel hat nach intersubjektiven Vergleich durch Rückfrage bei Bank-Immobilienmaklern, freien Immobilienmaklern, Sachverständigen, ergeben, dass der Mietspiegel im Bereich der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmieten, nicht marktkonform sind aus diesem Grund wurden diese durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmieten unter zusätzlicher Berücksichtigung der Ergebnisse der Internetrecherchen herangezogen und als marktkonform bei der Bewertung berücksichtigt. Siehe Anlage, Seiten 51 bis 57.

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

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

Ertragseinheit		Vergleichsmiete	WF/NF-Korrektur	Grundflächenbesonderheiten	Sonstige Korrekturen	NKM
Nr.	Nutzung/Lage	(€/m ²)	K0	K1	K2	(€/m ²)
	Wohnung	9,23	0,97	1,00	1,00	8,95

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 €/m² 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.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 359,00 €	359,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	99,62 m ² × 14,00 €/m ²	1.394,68 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		213,98 €
Betriebskosten	1,00	----	106,99 €
Summe			2.074,65 €

Liegenschaftszinssatz

Da für die Objektart des Bewertungsobjektes kein geeigneter Liegenschaftszinssatz (weder von dem örtlich zuständigen Gutachterausschuss noch von Gutachterausschüssen benachbarter Landkreise, des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle noch von privaten Institutionen), wird der zur Erzielung eines marktkonformen (d. h. verkehrswertnahen) Ergebnisses benötigte Liegenschaftszinssatz insbesondere auf der Grundlage

- 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 Untersuchungen/Recherchen des örtlichen Grundstücksmarktes und Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze

bestimmt und angesetzt.

Der GAA Ehingen ermittelt keine LZ.

IVD = 1,00 bis 4,00, GUG = 1,5 bis 2,5, intersubjektiver Vergleich = 2,00 bis 3,00.

Der intersubjektive Vergleich wurde im Mittel mit 2,50 als am marktkonformsten angenommen.

Da das Ertragswertverfahren nur zur Plausibilisierung herangezogen wurde dient es nur zur Untermauerung der Bewertung.

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 Unterhaltungszustands 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.
Bauschäden	-15.000,00 €
• Feuchtigkeitschaden, nach dem äußeren Eindruck geschätzt angenommen -15.000,00 €	
Unterhaltungsbesonderheiten	-50.000,00 €
• Unterhaltungszustand, nach dem äußeren Eindruck geschätzt angenommen -50.000,00 €	
Weitere Besonderheiten	-13.364,26 €
• Sicherheitsabschlag da keine Innenbesichtigung möglich war, geschätzt angenommen mit 15 % -13.364,26 €	
Geschätzte angenommene Summe	-78.364,26 €

4.6 Bodenwertermittlung für den fiktiven Bewertungsteilbereich „Gebäude- und Freifläche (Geräteunterstand)“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **135,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe = baureifes Land
 beitragsrechtlicher Zustand = frei

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag = 05.01.2026
 Entwicklungsstufe = baureifes Land
 Grundstücksfläche (f) = Gesamtgrundstück = 1.138 m²
 fiktiver Bewertungsteilbereich = 638 m²

Bodenwertermittlung des fiktiven Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 05.01.2026 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)	= 135,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	05.01.2026	x 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	135,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	638	x 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	135,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	135,00 €/m ²
Fläche		x	638 m ²
beitragsfreier Bodenwert		=	86.130,00 €
		rd.	86.100,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 05.01.2026 insgesamt **86.100,00 €**.

4.6.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist laut Auskunft des örtlich zuständigen Gutachterausschusses nicht erforderlich, da auf Grund der geringen zeitlichen Differenz zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

Laut GAA Ehingen keine Anpassung notwendig

4.7 Sachwertermittlung für den fiktiven Bewertungsteilbereich „Gebäude- und Freifläche (Geräteunterstand)“

4.7.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 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) 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 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 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) 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).

4.7.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

4.7.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Geräteunterstand (tlw. Überbau auf Flst. Nr. 324/5)
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	338,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	106,25 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	35.912,50 €
Baupreisindex (BPI) 05.01.2026 (2010 = 100)	x	193,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	69.526,60 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	69.526,60 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		30 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		15 Jahre
• prozentual		50,00 %
• Faktor	x	0,5
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	34.763,30 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		34.763,30 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	695,27 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	35.458,57 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	86.100,00 €
vorläufiger Sachwert	=	121.558,57 €
Sachwertfaktor	x	1,12
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Gebäude- und Freifläche (Geräteunterstand)“	=	136.145,60 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	15.000,00 €
Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Gebäude- und Freifläche (Geräteunterstand)“	=	121.145,60 €
	rd.	121.000,00 €

4.7.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF), ohne Wohnflächen (WF)), wurde von mir durchgeführt anhand der übermittelten Grundrisse sowie dem Lageplan. Für die Richtigkeit der ausgehändigten Unterlagen 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 jedoch in ausreichender Form bei 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.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Geräteunterstand (tlw. Überbau auf Flst. Nr. 324/5)

Nutzungsgruppe: Landwirtschaftliche Betriebsgebäude

Gebäudetyp: Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	270,00	100,0	270,00
5	350,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			270,00
gewogener Standard = 4,0			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 270,00 €/m² BGF

sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren

Ausführung örtlich betoniert 1,250

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 337,50 €/m² BGF

rd. 338,00 €/m² 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. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Baupreisindex

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

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 2,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (34.763,30 €)	695,27 €
Summe	695,27 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 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 für das Gebäude: Geräteunterstand (tlw. Überbau auf Flst. Nr. 324/5)

Das fiktives Baujahr angen. (genaues Grundbja. unbek.) ca. 2000 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (30 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 2000 = 26 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (30 Jahre – 26 Jahre =) 4 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 15 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 2011.

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

- 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
- intersubjektiver Vergleich des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren.

Laut GAA Ehingen werden keine Sachwertfaktoren ermittelt.

Hauptsächlich jedoch nach sachverständigem Ermessen aufgrund der örtlichen Feststellungen, nach dem äußeren Eindruck, 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 ggf. 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.
Bauschäden		-5.000,00 €
•	Feuchtigkeitsschaden, geschätzt angenommen -5.000,00 €	
Unterhaltungsbesonderheiten		-10.000,00 €
•	Unterhaltungsstau, geschätzt angenommen -10.000,00 €	
Geschätzte angenommene Summe		-15.000,00 €

4.8 Ertragswertermittlung für den fiktiven Bewertungsteilbereich „Gebäude- und Freifläche (Geräteunterstand)“

4.8.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 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 Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

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

4.8.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

4.8.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. €/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Geräteunterstand (tlw. Überbau auf Flst. Nr. 324/5)		Lager Erdgeschoss	95,75		4,00	383,00	4.596,00
Summe			95,75	-		383,00	4.596,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	4.596,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 795,84 €
jährlicher Reinertrag	= 3.800,16 €
Reinertragsanteil des Bodens	
1,00 % von 86.100,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- 861,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 2.939,16 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 1,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 15 Jahren Restnutzungsdauer	× 13,865
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 40.751,45 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 86.100,00 €
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Gebäude- und Freifläche (Geräteunterstand)“	= 126.851,45 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	- 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 126.851,45 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 15.000,00 €
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Gebäude- und Freifläche (Geräteunterstand)“	= 111.851,45 €
	rd. 112.000,00 €

4.8.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir anhand der ausgehändigten Planunterlagen und Lageplan durchgeführt. Es wurden zudem tlw. die Daten der Bauunterlagen übernommen. Für die Richtigkeit der Bauunterlagen und des Lageplans wird vom SV 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 Internetrecherchen ermittelt. Die Auswertung Mietspiegel hat nach intersubjektiven Vergleich durch Rückfrage bei Bank-Immobilienmaklern, freien Immobilienmaklern, Sachverständigen, ergeben, dass der Mietspiegel im Bereich der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmieten, nicht marktkonform sind aus diesem Grund wurden diese durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmieten unter zusätzlicher Berücksichtigung der Ergebnisse der Internetrecherchen herangezogen und als marktkonform bei der Bewertung berücksichtigt. Siehe Anlage, Seiten 51 bis 57.

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

Ermittlung der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete (NKM) für das Gebäude: Geräteunterstand (tlw. Überbau auf Flst. Nr. 324/5)

Ertragseinheit		Vergleichsmiete	WF/NF-Korrektur	Grundflächenbesonderheiten	Sonstige Korrekturen	NKM
Nr.	Nutzung/Lage	(€/m ²)	K0	K1	K2	(€/m ²)
	Lager Erdgeschoss	4,00	1,00	1,00	1,00	4,00

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 €/m² 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.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten	Garagen (Gar.)	4 Gar. x 47,00 €
		188,00 €
Instandhaltungskosten	Garagen (Gar.)	4 Gar. x 106,00 €
		424,00 €
Mietausfallwagnis		
Gewerbe	4,0 % vom Rohertrag	183,84 €
Summe		795,84 €

Liegenschaftszinssatz

Da für die Objektart des Bewertungsobjektes kein geeigneter Liegenschaftszinssatz (weder von dem örtlich zuständigen Gutachterausschuss noch von Gutachterausschüssen benachbarter Landkreise, des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle noch von privaten Institutionen), wird der zur Erzielung eines marktkonformen (d. h. verkehrswertnahen) Ergebnisses benötigte Liegenschaftszinssatz insbesondere auf der Grundlage

- 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 Untersuchungen/Recherchen des örtlichen Grundstücksmarktes und Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze
- bestimmt und angesetzt.

Der GAA Ehingen ermittelt keine LZ.
Intersubjektiver Vergleich = 1,00 bis 1,50

Der intersubjektive Vergleich wurde im Mittel mit 1,00 als am marktkonformsten angenommen.

Es besteht eine sehr große Nachfrage nach Einstellplätzen dieser Art und der Gebäudehöhe.

Da das Ertragswertverfahren nur zur Plausibilisierung herangezogen wurde dient es nur zur Untermauerung der Bewertung.

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 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.

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.
Bauschäden		-5.000,00 €
• Feuchtigkeitsschaden, geschätzt angenommen	-5.000,00 €	
Unterhaltungsbesonderheiten		-10.000,00 €
• Unterhaltungstau, geschätzt angenommen	-10.000,00 €	
Geschätzte angenommene Summe		-15.000,00 €

4.9 Verkehrswert

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

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Vergleichswert	Ertragswert	Sachwert
Gebäude- und Freifläche (Wohnhaus)		105.000,00 €	99.000,00 €
Gebäude- und Freifläche (Geräteunterstand)		112.000,00 €	121.000,00 €
Summe	-----	217.000,00 €	220.000,00 €

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **220.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **217.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohnhaus und Geräteunterstand bebaute Grundstück in 89134 Blaustein-Dietingen, Pappelaer Straße 18

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Blaustein-Markbronn-Dietingen	1456	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Blaustein-Markbronn-Dietingen		932/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 05.01.2026 mit rd.

220.000 €

in Worten: zweihundertzwanzigttausend Euro

geschätzt.

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

Bau Buchau, den 05. Januar 2026

Zertifizierter Immobiliengutachter
(DIA-Zert. 1457)

Alexander Schwehr

Zert.-Nr. DIA-IB-1082

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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 **Wohnhaus**
und Geräteunterstand

in **Blaustein-Dietingen, Pappelauer Straße 18**

Flur Flurstücksnummer **932/1**

Wertermittlungstichtag: **05.01.2026**

Bodenwert						
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert (BW) [€]	
Gebäude- und Freifläche (Wohnhaus)	baureifes Land	frei	135,00	500,00	67.500,00	
Gebäude- und Freifläche (Geräteunterstand)	baureifes Land	frei	134,95	638,00	86.100,00	
Summe:			269,95	1.138,00	153.600,00	

Objektdaten							
Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m ²]	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gebäude- und Freifläche (Wohnhaus)	Wohnhaus		200,63	99,62	1932	80	22
Gebäude- und Freifläche (Geräteunterstand)	Geräteunterstand (tlw. Überbau auf Flst. Nr. 324/5)		106,25	95,75	2000	30	15

Wesentliche Daten					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Gebäude- und Freifläche (Wohnhaus)	10.699,20	2.074,65 € (19,39 %)	2,50	1,12	
Gebäude- und Freifläche (Geräteunterstand)	4.596,00	17,32 %	1,00	1,12	

Relative Werte

relativer Bodenwert:	786,20 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-477,88 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	1.126,07 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	14,38
Verkehrswert/Reinertrag:	17,71

Ergebnisse

Ertragswert:	217.000,00 € (99 % vom Sachwert)
Sachwert:	220.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	220.000,00 €
Wertermittlungstichtag	05.01.2026

Bemerkungen

Es wurde nach dem äußeren Eindruck bewertet da keine Innenbesichtigung möglich war.
Es wurde ein Sicherheitsabschlag berücksichtigt.

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

WertR:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

DIN 283:

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

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [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, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [7] Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber-Simon, 10. Auflage 2023 und vorherige Auflagen
- [8] GUG Grundstückmarkt und Grundstückswert 2025, 2026
- [9] 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 18.12.2025), 05.01.2026 erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Fotos der Ansichten
- Anlage 2: Fotolageplan
- Anlage 3: Innenfotos (keine Innenfotos vorhanden da keine Innenbesichtigung möglich war)
- Anlage 4: Copyright geschützte Landkarten, Lageplan 1:500 vom 17.10.2025. Liegenschaftskatasterauszug (ALB). Keine Weitergabe an Dritte. Vom SV wird keine Haftung übernommen.
- Anlage 5: Auskünfte Stadtverwaltung Blaustein mit Auszug aus den Aufteilungsplänen und Teilungserklärung sowie weitere Bauunterlagen
- 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 23.09.2025
- Anlage 8: Auskünfte Landratsamt Alb-Donau-Kreis
- Anlage 9: Auskünfte der Stadtverwaltung Blaustein
- Anlage 10: Auskünfte Gutachterausschuss Ehingen
- Anlage 11: Marktdatenerhebungen Internet und Sprengnetter

Fotos der Ansichten:

89134 Blaustein (Dietingen), Pappelauer Straße 18 (Flst. Nr. 932/1)



A

Datum: 25.11.2025

Fotos der Ansichten:

89134 Blaustein (Dietingen), Pappelauer Straße 18 (Flst. Nr. 932/1)



2
Datum: 25.11.2025

Fotos der Ansichten:

89134 Blaustein (Dietingen), Pappelauer Straße 18 (Flst. Nr. 932/1)



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

3

Datum: 25.11.2025

Fotos der Ansichten:

89134 Blaustein (Dietingen), Pappelauer Straße 18 (Flst. Nr. 932/1)




Datum: 25.11.2025

Fotos der Ansichten:

89134 Blaustein (Dietingen), Pappelauer Straße 18 (Flst. Nr. 932/1)



5
Datum: 25.11.2025

Fotos der Ansichten:

89134 Blaustein (Dietingen), Pappelauer Straße 18 (Flst. Nr. 932/1)



6

Datum: 25.11.2025

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

Innenfotos:

89134 Blaustein (Dietingen), Pappelauer Straße 18 (Flst. Nr. 932/1)

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war keine Innenbesichtigung möglich da niemand vor Ort angetroffen wurde und kein Zugang zu den Gebäuden war.

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



Datum: 25.11.2025

Planunterlagen:

89134 Blaustein (Dietingen), Pappelauer Straße 18 (Flst. Nr. 932/1)

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

Planunterlagen:

89134 Blaustein (Dietingen), Pappelauer Straße 18 (Flst. Nr. 932/1)

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

Urheberrechtlich geschützt
keine Weitergabe an Dritte

10

Datum: 25.11.2025

Landkarten:
89134 Blaustein (Dietingen), Pappelauer Straße 18 (Flst. Nr. 932/1)

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

M

Landkarten:

89134 Blaustein (Dietingen), Pappelauer Straße 18 (Flst. Nr. 932/1)

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

Datum: 25.11.2025

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

12

Landkarten:

89134 Blaustein (Dietingen), Pappelauer Straße 18 (Flst. Nr. 932/1)

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

13

Datum: 25.11.2025

Landkarten:

89134 Blaustein (Dietingen), Pappelauer Straße 18 (Flst. Nr. 932/1)

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

hV

Datum: 25.11.2025

Landkarten:

89134 Blaustein (Dietingen), Pappelauer Straße 18 (Flst. Nr. 932/1)

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

Datenlizenzen: „Datenquelle: LGL, www.lgl-bw.de“ bzw. „Datenquelle: BKG, www.bkg.bund.de“.

Datum: 25.11.2025

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

15

Landkarten:

89134 Blaustein (Dietingen), Pappelauer Straße 18 (Flst. Nr. 932/1)

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

Datum: 25.11.2025

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

16

Landkarten:

89134 Blaustein (Dietingen), Pappelauer Straße 18 (Flst. Nr. 932/1)

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

17

Datum: 25.11.2025

Landkarten:

89134 Blaustein (Dietingen), Pappelauer Straße 18 (Flst. Nr. 932/1)

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

Datum: 25.11.2025

18

Landkarten/Überflutungsflächen:

89134 Blaustein (Dietingen), Pappelauer Straße 18 (Flst. Nr. 932/1)

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

Datum: 25.11.2025

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

CS

Landkarten/Überflutungsflächen:

89134 Blaustein (Dietingen), Pappelauer Straße 18 (Flst. Nr. 932/1)

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

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

Datum: 25.11.2025

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

20

Landkarten/FNP:

89134 Blaustein (Dietingen), Pappelauer Straße 18 (Flst. Nr. 932/1)

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

Datum: 25.11.2025

21

Landkarten/EMF-Datenbank/Funkanlage:
89134 Blaustein (Dietingen), Pappelauer Straße 18 (Flst. Nr. 932/1)

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

22

Datum: 25.11.2025

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

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

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

Planunterlagen:

89134 Blaustein (Dietingen), Pappelauer Straße 18 (Flst. Nr. 932/1)

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

Urheberrechtlich geschützt
keine Weitergabe an Dritte

25A

Datum: 25.11.2025

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

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Wohnhaus , Pappelauer Straße 18, 89134 Blaustein-Dietingen

Mieteinheit: Wohnung

Die Berechnung erfolgt aus:

- Fertigmaßen
 Rohbaumaßen
 Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:

- örtlichem Aufmaß
 vorliegenden Bauzeichnungen/Lageplan
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

- wohnwertabhängig
 DIN 283
 DIN 277
 WoFIV
 II. BV

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m ²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m ²)	Wohnfläche Raum (m ²)	Erläuterung
1	Wohnung	1	+							99,62	1,00	99,62	99,62	E01

Summe Wohnfläche Mieteinheit 99,62 m²
Summe Wohnfläche Gebäude 99,62 m²

Anlage zur Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

Gebäude: Wohnhaus , Pappelauer Straße 18, 89134 Blaustein-Dietingen

Mieteinheit: Wohnung

Erläuterung

E01	Maße wurden den vorliegenden Planunterlagen bzw. der vorliegenden Berechnung entnommen und, wenn notwendig, ergänzt. Vom SV wird hinsichtlich Richtigkeit der vorliegenden Planunterlagen/Lageplan keine Haftung übernommen.
-----	--

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Wohnhaus , Pappelauer Straße 18, 89134 Blaustein-Dietingen

Die Berechnung erfolgt aus Fertigmaßen Rohbaumaßen Fertig- und Rohbaumaßen auf der Grundlage von örtlichem Aufmaß vorliegenden Bauzeichnungen/Lageplan örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

Ifd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)				Erläuterung
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	Dachgeschoss	+	1,00	8,600	7,700	a		66,22			E01
2	Erdgeschoss	+	1,00	8,600	7,700	a		66,22			E02
3	Untergeschoss	+	1,00	8,720	7,820	a		68,19			E03
Summe								200,63			m²
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt								200,63		m²	

Anlage zur Berechnung der Gebäude-Bruttogrundfläche

Gebäude: Wohnhaus , Pappelauer Straße 18, 89134 Blaustein-Dietingen

Erläuterung

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

Berechnung der Nutzfläche

Gebäude: Geräteunterstand (tlw. Überbau auf Flst. Nr. 324/5), Pappelauer Straße 18, 89134 Blaustein-Dietingen

Mieteinheit: Lager Erdgeschoss

Die Berechnung erfolgt aus:

- Fertigmaßen
 Rohbaumaßen
 Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- örtlichem Aufmaß
 vorliegenden Bauzeichnungen/Lageplan
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

- nutzwertabhängig
 DIN 283
 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 ²)	Gewichtsfaktor (Nutzwert) (k)	Nutzfläche Raumteil (m ²)	Nutzfläche Raum (m ²)	Erläuterung
1	Lager/Geräteunterstand	1	+							95,75	1,00	95,75	95,75	E01

Summe Nutzfläche Mieteinheit	95,75	m ²
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude	95,75	m ²

Anlage zur Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

Gebäude: Geräteunterstand (tlw. Überbau auf Flst. Nr. 324/5), Pappelauer Straße 18, 89134 Blaustein-Dietingen

Mieteinheit: Lager Erdgeschoss

Erläuterung

E01	Maße wurden dem vorliegenden Lageplan entnommen. 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: Geräteunterstand (tlw. Überbau auf Flst. Nr. 324/5), Pappelauer Straße 18, 89134 Blaustein-Dietingen

Die Berechnung erfolgt aus Fertigmaßen Rohbaumaßen Fertig- und Rohbaumaßen auf der Grundlage von örtlichem Aufmaß vorliegenden Bauzeichnungen/Lageplan örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)				Erläuterung
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	Erdgeschoss	+	1,00	12,500	8,500	a		106,25			E01
Summe								106,25			m ²
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt								106,25			m ²

Anlage zur Berechnung der Gebäude-Bruttogrundfläche

Gebäude: Geräteunterstand (tlw. Überbau auf Flst. Nr. 324/5), Pappelauer Straße 18, 89134 Blaustein-Dietingen

Erläuterung

E01	Laut vorliegenden Lageplan angenommen. Vom SV wird hinsichtlich Richtigkeit des vorliegenden Lageplans keine Haftung übernommen.
-----	---



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

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

Amtsgericht Ulm

Gemeinde Blaustein

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

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

Dieser Ausdruck wird nicht unterschrieben und gilt als beglaubigte Abschrift.

Datum des Abrufs: 23.09.2025 10:40:56

Letzte Eintragung vom: 23.09.2025

Amtsgericht

Gemeinde

Grundbuch von

Nummer

Bestandsverzeichnis

Ulm

Blaustein

Markbronn

Eintragsblatt
33

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

Amtsgericht

Gemeinde

Grundbuch von

Nummer

Bestandsverzeichnis

Ulm

Blaustein

Markbronn

Einlegblatt

34

R

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

Amtsgericht

Gemeinde

Grundbuch von

Nummer

Erste Abteilung

Einkaufsst.

Ulm

Blaustein

Markbronn

35

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

Amtsgericht

Gemeinde

Grundbuch von

Nummer

Erste Abteilung

Ulm

Blaustein

Markbronn

Einlageblatt

36

R

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

Amtsgericht

Gemeinde

Grundbuch von

Nummer

Zweite Abteilung

Einkaufsblatt
37

Ulm

Blaustein

Markbronn

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

Amtsgericht

Gemeinde

Grundbuch von

Nummer

Zweite Abteilung

Ulm

Blaustein

Markbronn

1456

Einlegeblatt

38

R

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Durchschnitts-Mietpreise:

Mietpreisermittlung für das Grundstück in 89134 Blaustein, Pappelauer Straße 1E
Durchschnittswerte anhand der Statistiken über Internetrecherchen

Häuser

7,83 €

8,80 €

10,70 €

10,69 €

11,15 €

9,83 € Mittelwert

10,69 € Median

Es wird nach einem intersubjektiven Preisvergleich bei weiteren Fachleuten
ein Abschlag von ca. 10 % gegenüber Blaubeuren geschätzt angenommen.

8,85 € Mittelwert

9,23 € Median

Datum: 23.12.2025

Mietpreise:

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

52

Datum: 23.12.2025

Mietpreise:

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

53

Datum: 23.12.2025

Mietpreise:

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

54

Mietpreise:

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

55

Mietpreise:

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

Mietpreise:

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

57

Datum: 23.12.2025

Berechnung des Barwerts einer Zeitrente aufgrund Überbau

Begünstigtes Grundstück in 89134 Blaustein-Dietingen, Pappelauer Straße 18
 Belastetes Grundstück in 89134 Blaustein-Dietingen, Hartäckerweg (Flst. Nr. 324/5)

Eingaben:

- jährliche Rentenrate $R = 16,20 \text{ EUR}$
- Laufzeit der Rente $n = 30,00 \text{ Jahre angenommen}$
- Anzahl der Zahlungen pro Jahr $t = 1$
- jährliche Rentenrate $R/t = 16,20 \text{ EUR}$
- Zahlungsweise $= \text{vorschüssig}$
- Kapitalisierungszinssatz $k = 1,00 \% / \text{Jahr angenommen}$
- Dynamik(zins)satz $s = 0,00 \% / \text{Jahr angenommen}$

Berechnungsformel und Berechnungsgrößen:

$$B_n = R \times a_n^{(t)}$$

- Barwertfaktor (jährlich, vorschüssig) $a_n^{(t)} = 26,065785$

Barwert der Zeitrente $B_n = 422,27 \text{ EUR}$

Rd. 425,00 €

Anmerkungen zur Berechnung

Es wird von einer durchschnittlichen Laufzeit von 30 Jahren ausgegangen.
 Wirtschaftliche RND (15 Jahre geschätzt angenommen) erweitert durch übliche
 Instandhaltungen = ca. 30 Jahre RND angenommen.

Jährliche Rentenrate

Ca. 12 m^2 überbaute Grundstücksfläche auf Flst. Nr. 324/5 $\times 135 \text{ € pro m}^2$
 $= 1.620 \text{ €} \times 1 \% \text{ LZ} / 100 = 16,20 \text{ € Rentenrate pro Jahr angenommen.}$