

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!**



Sachverständigenbüro
BITZER

Sachverständigenbüro BITZER | Bismarckstraße 19 | 72336 Bollingen

Benjamin Bitzer MRICS

Dipl. Wirtschaftsingenieur (FH)

Dipl. Finanzwirt (FH)

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

für das mit einem

Wohn- und Geschäftshaus

bebaute Grundstück in

72479 Straßberg, Ebinger Straße 38



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



RICS

Member of Royal Institution of Chartered Surveyors



Immobilienbewertung
Real Estate Valuation

HypZert F

Immobiliengutachter HypZert für
finanzwirtschaftliche Zwecke (Markt-
und Befehlswertermittlung)
– HypZert F – Zertifizierungsprüfung
auf Grundlage der ISO/IEC 17024



Datum: 19.05.2025

Az.: 2025-014

Gericht Az.: 9 K 1/25

Ausfertigung Nr. PDF

Dieses Gutachten besteht aus 67 Seiten inkl. 4 Anlagen mit insgesamt 14 Seiten. Das Gutachten wurde in 3 schriftlichen Ausfertigungen und in einer PDF-Version erstellt.

signiert von:

Benjamin Tobias
Bitzer

am: 19.05.2025

mit:

digiSeal®
by secrypt

Sachverständigenbüro BITZER

Bismarckstraße 19
72336 Bollingen

Tel: +49 7433 2107507
info@srb-bitzer.de
www.srb-bitzer.de

USt-IdNr. DE315497800

Reifenbank Geislingen-Rosenfeld eG
BIC: GENODE31GEI
IBAN: DE49 6536 1499 0079 5430 06

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Wohn- und Geschäftshaus**in **Straßberg, Ebinger Straße 38**Flurstücksnummer **531/2**Wertermittlungsstichtag: **07.04.2025**

Bodenwert					
	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]
	baureifes Land	frei	47,-	2.319	rd. 110.000,-

Objektdaten					
	Gebäudebezeichnung / Nutzung	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
	Wohn- und Geschäftshaus	ca. 615	1910	65	12

Wesentliche Daten			
	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]
	36.144,-	8.874,- € (24,55 %)	4,73

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	rd. 179,- €/m ² WF/NF
(relative) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	rd. - 50,- €/m ² WF/NF; - 30.750,- € absolut
relativer Verkehrswert:	rd. 455,- €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	7,75
Verkehrswert/Reinertrag:	10,27

Ergebnisse	
Ertragswert:	rd. 280.000,- €
Verkehrswert (Marktwert):	rd. 280.000,- €

Bemerkungen
Es war keine Innenbesichtigung möglich



Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	5
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	7
2.1	Lage.....	7
2.1.1	Großräumige Lage.....	7
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	9
2.2	Gestalt und Form	12
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	12
2.4	Privatrechtliche Situation	13
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	13
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	13
2.5.2	Bauplanungsrecht	13
2.5.3	Bauordnungsrecht	14
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	14
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	14
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	15
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	16
3.1	Wohn- und Geschäftshaus.....	16
3.1.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	16
3.1.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	18
3.1.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	21
3.1.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	22
3.1.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	22
3.1.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	23
3.2	Nebengebäude.....	24
3.3	Außenanlagen.....	24
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	25
4.1	Bodenwertermittlung	27
4.2	Ertragswertermittlung	30
4.2.1	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	31
4.2.2	Ertragswertberechnung	35
4.2.3	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	36
4.3	Verkehrswert	48
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	51

5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	51
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	52
5.3	Verwendete fachspezifische Software	52
6	Verzeichnis der Anlagen	53

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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus

Objektadresse: Ebinger Straße 38
72479 Straßberg

Grundbuchangaben:

A large empty rectangular box with a blue border, intended for Grundbuchangaben (land registry details). A large, diagonal watermark is overlaid across the page, reading "Von Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an Käufer/Verkäufer durch Dritte ist untersagt!".

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag: Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Albstadt – Vollstreckungsgericht vom 11.03.2025 soll zur Vorbereitung des Versteigerungstermins der Verkehrswert geschätzt werden.

Wertermittlungsstichtag: Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Die allgemeinen Wertverhältnisse bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie die allgemeine Wirtschaftslage, die Verhältnisse am Kapitalmarkt sowie die wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets. Diese Wertermittlung wird zum Wertermittlungsstichtag **07.04.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)** erstellt.

Qualitätsstichtag: Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist. In dieser Wertermittlung entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag **07.04.2025**.

Ortsbesichtigung: Zu dem Ortstermin am 07.04.2025 wurden die Beteiligten durch Schreiben vom 17.03.2025 fristgerecht eingeladen. Den Beteiligten wurde somit die Gelegenheit gegeben beim Ortstermin anwesend zu sein.

Umfang der Besichtigung etc.: Es wurde lediglich eine Außenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird auftragsgemäß unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist. Ferner ist zu berücksichtigen, dass

verdeckte Bauteile nicht besichtigt werden konnten. Des Weiteren war keine Dachbegehung zur näheren äußeren Inaugenscheinnahme der Dachkonstruktion sowie evtl. vorhandener Aufdachanlagen (bspw. Schneefang-, Blitzschutz-, Solar- oder Photovoltaikanlagen) möglich.

Teilnehmer am Ortstermin:

Nur der Sachverständige. Die betreibende Gläubigerin reagierte auf die Einladung nicht und war auch nach Verstreichen einer angemessenen Wartezeit nicht zugegen. Der Schuldner war anwesend, ermöglichte dem Sachverständigen jedoch keine Innenbesichtigung und erteilte diesem darüber hinaus mündlich Hausverbot. Die Klarnamen sind dem Sachverständigen bekannt, werden hier allerdings aus Datenschutzgründen nicht genannt.

Eigentümer gem. Grundbuch:

Entspricht namentlich dem Schuldner im vorliegenden Zwangsversteigerungsverfahren. Der Klarnamen ist dem Sachverständigen bekannt, wird hier jedoch aus Datenschutzgründen nicht genannt.

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

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

- unbeglaubigte Kopie eines beglaubigten Grundbuchabrufs vom 04.02.2025

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Liegenschaftskarte im Maßstab 1:500) vom 14.03.2025; (Flurstücks- und Eigentumsnachweis mit Bodenschätzung und Bewertung) vom 10.04.2025
- Bauakte *betreffend das Grundstück Haus No 212* vom 18.01.1909 und *Erbauung einer Werkstätte* vom 14.05.1925; *Um- und Anbau* mit Prüfungsstempel vom 03.02.1933; *Baugesuche Anbau von zwei Garagen und Einbau von zwei Wohnungen* mit baupolizeilichem Prüfungsstempel vom 13.01.1964, *Nutzungsänderung im UG, Neubau einer Dreifachgarage, Abbruch von Anbauten* nebst Baugenehmigung vom 12.07.1988, *Erweiterung der bestehenden Schreinerei* nebst Baugenehmigung vom 13.08.1990
- Behördliche Unterlagen und Auskünfte, insbesondere zur öffentlich-rechtlichen Situation

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Baden-Württemberg
Kreis	Zollernalbkreis
Gemeindetyp	Verstädterte Räume - verdichtete Kreise, sonstige Gemeinden
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Stuttgart (65,7 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Veringenstadt, Stadt (9,4 km)

BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	2.443	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	26.113
Haushalte (Gemeinde)	1.191	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	27.697

Quelle:

Quelle Bevölkerungsentwicklung:

Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2024

Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2020

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2019

Quelle Lageeinschätzung:

on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2024

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

2.1.2 Kleinräumige Lage

MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Gutsituierte in stadtnahen Umlandgemeinden; Neue Reihenhäuser im ländlichen Raum
Typische Bebauung (Quartier)	Geschäfts- und Wohnhäuser in nicht homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Empfingen (34,8 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Straßberg (0,9 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Bahnhof Plochingen (63,2 km)
nächster Flughafen (km)	Stuttgart (56,4 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Strassberg Böttcher (0,5 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)

 Allgemeinarzt	(1,6 km)
 Zahnarzt	(1,1 km)
 Krankenhaus	(6,0 km)
 Apotheke	(1,1 km)
 EKZ	(5,9 km)
 Kindergarten	(0,6 km)
 Grundschule	(1,3 km)
 Realschule	(2,0 km)
 Hauptschule	(2,1 km)
 Gymnasium	(6,0 km)
 Hochschule	(4,9 km)
 DB-Bahnhof	(0,9 km)

Quelle:

Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2024

Beeinträchtigungen:

überdurchschnittlich durch Straßenverkehr

Topografie:

im Gebäudebereich eben, dahinter sehr starke Hanglage, von der Straße ansteigend

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

DARSTELLUNG DER WOHLNAGE IM VERHÄLTNIS ZUM LANDKREIS

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

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 51 m
	<u>mittlere Tiefe:</u> ca. 38 m
	<u>Grundstücksgröße gem. Grundbuch:</u> 2.319 m ²
	<u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige, trapezformähnliche Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	überörtliche Verbindungsstraße; Straße mit Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege einseitig gegenüber vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	augenscheinlich in üblichem Umfang vorhanden: elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Bauwischgarage zur Südgrenze
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten: Das Bewertungsobjekt ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich Altlastenverdacht liegen nicht vor, gehören nicht zum Gutachtauftrag und werden nicht vorgenommen. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfreie Fläche unterstellt.

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 Grundbuchabruf vom 04.02.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II folgende, wertmäßig unberücksichtigte Eintragung:

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten (z. B. begünstigende Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z. B. Altlasten) sind dem Sachverständigen nicht bekannt gemacht worden. Eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht nicht. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Das Baulastenverzeichnis enthält nach Auskunft der Gemeindeverwaltung keine Eintragungen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nach Auskunft der Gemeindeverwaltung nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen. Gemäß § 34 BauGB ist eine Bebauung zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde sachverständig plausibilisiert. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden 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); Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.
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. Bei einer eventuellen Erweiterung der Nutzung können weitere Beiträge entstehen.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur öffentlich-rechtlichen Situation wurden tlw. per E-Mail, schriftlich und möglicherweise mit Haftungsausschlüssen eingeholt. Vom Sachverständigen wird keine Haftung für die Richtigkeit der vorliegenden Auskünfte übernommen. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjektes zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 3 Garagenplätze.

Die sich im Erdgeschoss und Erweiterungsbau befindliche Werkstatt ist augenscheinlich an zwei Handwerksunternehmen vermietet. Bei einem dieser Unternehmen besteht Namensgleichheit mit dem Eigentümer, weshalb es sich möglicherweise um ein eigentümergeigenes Unternehmen handelt. Maschinen oder Betriebseinrichtungen wurden nicht offensichtlich. Die Wohnungen sind augenscheinlich vermietet. Es sind insgesamt 5 Personen wohnhaft gemeldet, davon führen drei Personen denselben Nachnamen.

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

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

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. Die Beschreibung der Gebäude, sowie der baulichen Anlagen stellt keine vollständige Aufzählung von Einzelheiten dar, sondern dient als Übersicht. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. 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. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich wert erheblich sind, etwa Angaben zu Bodenbelägen wie Laminat, Parkett, Vinyl, Fliesen usw. Soweit einzelne Details nicht in der Beschreibung aufgeführt sind, bedeutet das nicht, dass sie in der Bewertung nicht berücksichtigt wurden.

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. Eine Schadensbeurteilung ist nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschosdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

Nach heutigem Stand der Wissenschaft wurden bis zu ihrem Verbot im Hochbau verschiedene Schadstoffe wie beispielsweise Asbest, Formaldehyd usw. eingesetzt. Vereinzelt Schadstoffe wurden erst in den 2000er Jahren verboten wobei auch jüngere Baujahre nicht automatisch schadstofffrei sind, etwa durch die Verarbeitung von Restlagerbeständen. Die Inhaltsstoffe, die bis etwa 1980 beim Bau von Fertighäusern eingesetzt wurden, gelten heute als problematisch. Eine Sanierung der eingebrachten Schadstoffe ist aufwändig und oft teuer. Konstruktive Mängel erschweren den Umgang mit diesen Bestandsgebäuden. Schadstoffe werden vielfach in zahlreichen Bauteilen vermutet (Abdichtungen, Heizungs- und Lüftungsanlagen, Bodenbelägen usw.). Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in vorliegendem Bewertungsfall verschiedene Schadstoffe in diversen Bauteilen eingesetzt worden sein können.

Außerdem wurden vorliegend keine Messungen oder sonstige Feststellungen über die Radonsituation im Gebäude durchgeführt oder getroffen. Es wird darauf hingewiesen, dass bei energetischen Sanierungen eine Verminderung der Luftwechselrate eintreten und dadurch zu erhöhten Radonwerten in Innenräumen führen kann.

3.1 Wohn- und Geschäftshaus

3.1.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

Wohn- und Geschäftshaus;
zweigeschossig;
geringfügig oder nicht unterkellert;
ausgebautes Dachgeschoss;
freistehend;
mit eingeschossigem Anbau einer Werkstatt

Baujahr:

Bauakte vom 18.01.1909 als Wohnhaus mit Scheune. Eine Schlussabnahmebescheinigung liegt dem Sachverständigen nicht vor. Es wird von einer Fertigstellung im Jahr **1910** ausgegangen und bei dieser Wertermittlung entsprechend zugrunde gelegt.

wesentliche Modernisierungen:	1933: Umbau 1964: Einbau von zwei Wohnungen 1990: Werkstatterweiterung 1990er – 2000er (gem. sachverständiger Schätzung): Erneuerung der Fenster 2010er – 2020er (gem. sachverständiger Schätzung): Dacherneuerung der Werkstatterweiterung
Energieeffizienz:	Zum Wertermittlungsstichtag lag kein Energieausweis vor. Es liegen keine gesicherten Erkenntnisse darüber vor, inwieweit sich das Nichtvorliegen eines derartigen Energieausweises auf die Preisbildung am Markt auswirkt. Das Nichtvorliegen des Energieausweises wird daher in dieser Wertermittlung nicht wertmindernd berücksichtigt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass Gebäude dieses Baujahres und Baualters regelmäßig nicht mehr in allen Punkten den Anforderungen wie sie das GEG an Gebäude stellt, entsprechen. Dies ist insbesondere bei Umbau-/ oder Modernisierungsarbeiten am Gebäude zu berücksichtigen. Um die Energieeffizienzklasse abschließend zu bestimmen, wird ggf. die Erstellung eines neuen Energieausweises empfohlen.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Die Türöffnungen sind nicht 90 cm breit oder breiter und nicht schwellenfrei. Die Räume verfügen über keine ausreichende Bewegungsflächen (1,5 m x 1,5 m). Eine barrierefreie Nachrüstung ist nicht möglich. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u. a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Außenansicht:	verputzt und gestrichen

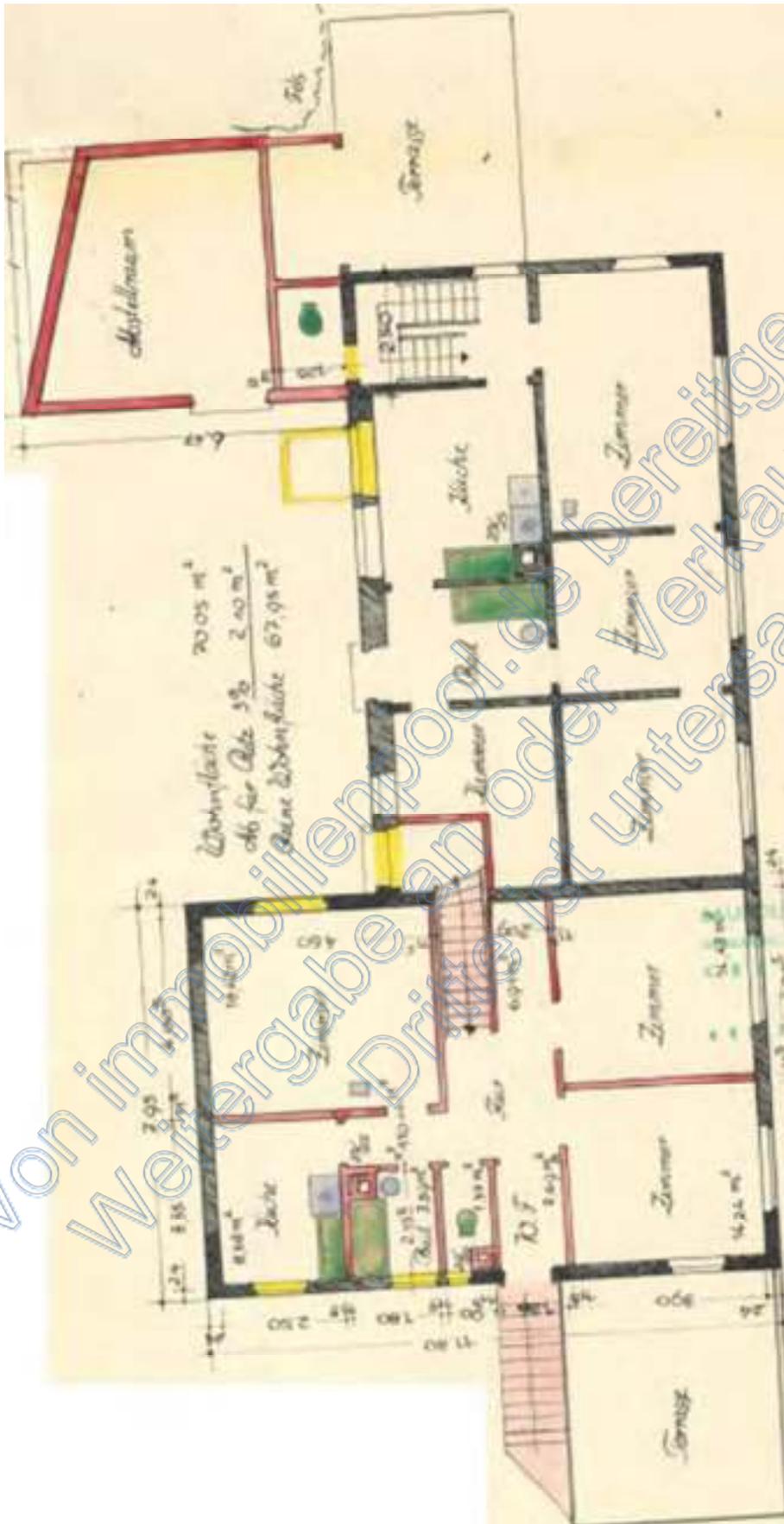
3.1.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Beigefügte Grundrisse dienen vorrangig der groben Anschauung und sind unmaßstäblich abgebildet. Einige Unterlagen wurden dem Sachverständigen teilweise schon in kopierter Form zur Verfügung gestellt oder digital für nur bestimmte Druckerformate optimiert. Beim Kopieren, Drucken, Scannen und Einfügen in dieses Gutachten kann es deshalb zu Verwerfungen des ursprünglichen Maßstabes gekommen sein. Vereinzelt Raumnutzungen, Durchgänge und Wandstellungen wurden möglicherweise schon von den Planungen abweichend erstellt oder im Laufe der Jahre umgenutzt bzw. angepasst. Die Raumbeschreibungen und Aufteilungen stimmen deshalb möglicherweise nicht (mehr) vollständig mit den tatsächlichen Gegebenheiten überein. Nicht abgebildete Grundrisse konnten dem Sachverständigen von den zuständigen Stellen nicht übermittelt werden.

Erdgeschoss:

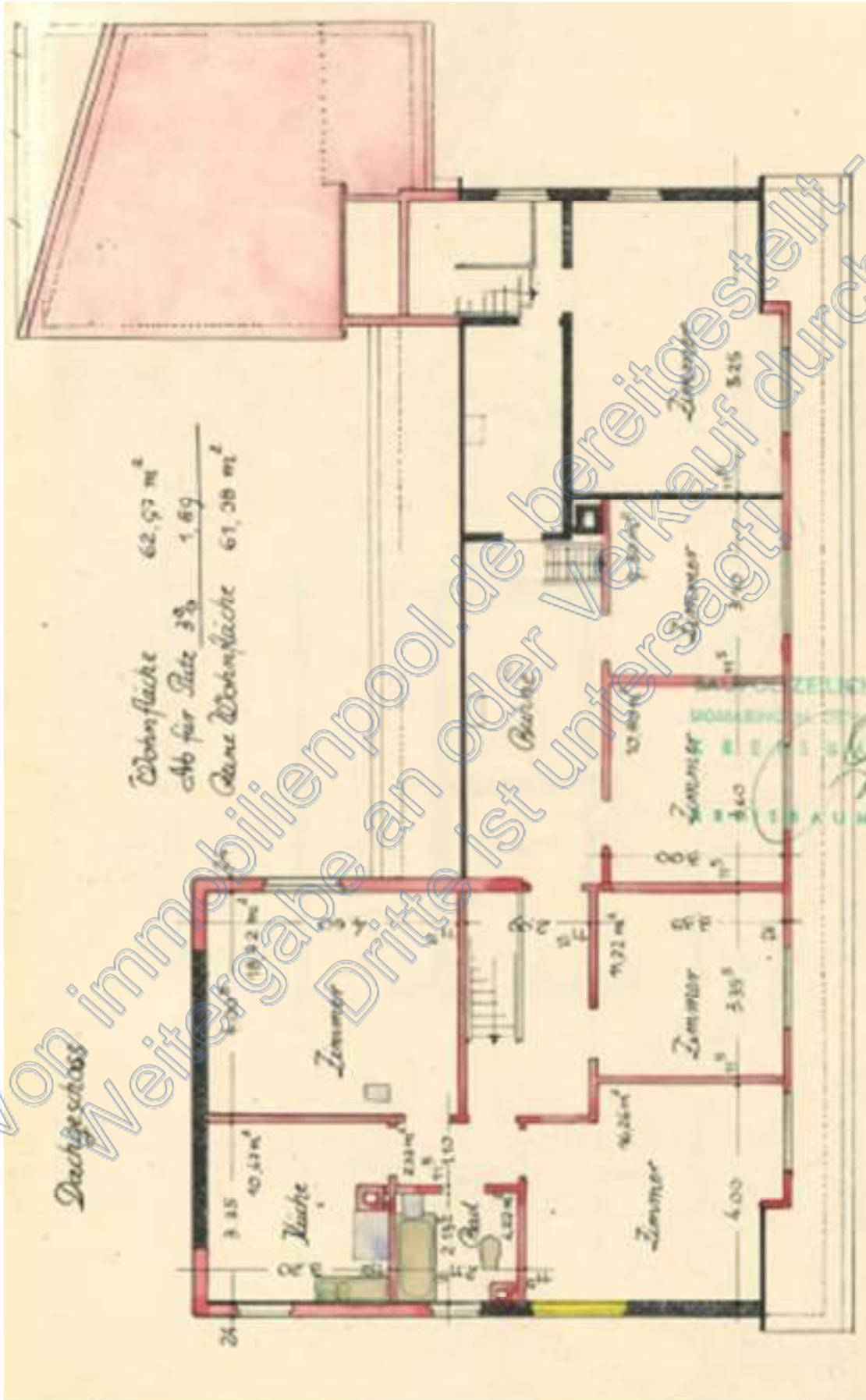


Obergeschoss:



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

Dachgeschoss:



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

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament, Beton
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalken;

Begehbare, bisher ungedämmte oberste Geschossdecken beheizter Räume müssen gedämmt sein. Gemäß § 47 Abs. 1 GEG müssen Eigentümer von sonstigen Gebäuden, die nach ihrer Zweckbestimmung jährlich mindestens vier Monate auf Innentemperaturen von mindestens 19 Grad Celsius beheizt werden dafür sorgen, dass begehbare, bisher ungedämmte oberste Geschossdecken beheizter Räume gedämmt sind. Da der Raum über der obersten Geschossdecke begehbar ist, d.h. Ausbaupotenzial für einen Abstell-, Trocken- oder Aufenthaltsraum besitzt, ist die oberste Geschossdecke zu dämmen. Bei dem zu bewertenden Objekt ist eine oberste Geschossdecke vorhanden, die bisher möglicherweise nicht gedämmt und demzufolge nach § 47 Abs. 3 GEG zu dämmen ist. Die ungedämmte oberste Geschossdecke wird nicht durch einen Abschlag in der Verkehrswertermittlung berücksichtigt. Für den energetischen Standard im Herstellungsjahr war es typisch die oberste Geschossdecke nicht zu dämmen. Durch den Ansatz der entsprechenden Gebäudestandardstufe (bei den NHK) und dem Baujahresanpassungsfaktor (bei den Mieten) wird dies im Verkehrswert berücksichtigt. Aus diesem Grund ist kein zusätzlicher Abschlag für die fehlende Dämmung der obersten Geschossdecke vorzunehmen.

Treppen:	Holzkonstruktion
Hauseingang(sbereich):	Eingangstüren aus Holz
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten

Dachform:
Sattel- oder Giebeldach

Dacheindeckung:
Dachziegel;
Werkstatterweiterung mit Blech oder Aluminiumeindeckung

Dachraum nicht begehbar, aber zugänglich (besitzt kein Ausbaupotenzial)

3.1.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Sofern Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen ungedämmt sein sollten, ist die Frist für die Dämmung bereits abgelaufen. Die Dämmmaßnahme ist sofort durchzuführen. Gemäß § 71 Abs. 1 GEG müssen bei heizungstechnischen Anlagen bisher ungedämmte, aber zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, die Wärmeabgabe der Rohrleitungen nach Anlage 8 GEG begrenzt werden. Aufgrund des geringen Einflusses auf den Verkehrswert (Kosten und Werterhöhung gleichen sich weitestgehend aus), können die Kosten für eine nachträgliche Dämmung bei der Ermittlung des Verkehrswertes vernachlässigt werden.
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	aufgrund des äußeren Eindrucks wird eine einfache Ausstattung unterstellt, teilweise vermutlich technisch überaltert
Heizung:	vermutlich Öl-Einzelöfen; Holz-Zentralheizung in Werkstatterweiterung, Baujahr 1990
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	vermutlich Durchlauferhitzer und/oder Boiler

3.1.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Die Nutzungseinheiten werden deshalb auf nach dem äußeren Eindruck vermuteten Gegebenheiten und in einer Ausstattungsbeschreibung zusammengefasst.

Boden-, Wand- und Deckenbeläge:	einfache Qualität in noch gebräuchlichem, kurz- bis mittelfristig erneuerungsbedürftigen Zuständen
Fenster:	doppelt verglaste Isolierglasfenster im Kunststoffrahmen, Baujahre 1990er – 2000er (gem. sachverständiger Schätzung)
Türen:	einfache Qualität in noch gebräuchlichem, kurz- bis mittelfristig erneuerungsbedürftigen Zuständen
sanitäre Installation:	einfache Qualität in noch gebräuchlichem, kurz- bis mittelfristig erneuerungsbedürftigen Zuständen
Zubehör (Küchenausstattung):	Es ist umstritten und wird regional unterschiedlich gehandhabt, ob Einbauküchen wesentlicher Bestandteil des Gebäudes gem. § 94 BGB, Zubehör gem. § 97 BGB oder bewegliches Vermögen sind. Nur wenn die Einbauküche als wesentlicher Bestandteil oder als Zubehör anzusehen ist, ist das Eigentum an der Einbauküche im Rahmen der Zwangsversteigerung übergegangen.

Maßgeblich können dabei verschiedene Abwägungen sein. Diese Vorgaben hat der BGH mit Versäumnisurteil vom 20.11.2008, Az.: IX ZR 180/07 gemacht:

Wird eine Einbauküche regional in der allgemeinen Verkehrsauffassung als Zubehör betrachtet? Besteht die Küche aus vorgefertigten Systembestandteilen und kann an anderer Stelle aufgebaut werden? Wurde die Küche durch den Eigentümer oder von einem Mieter angeschafft? Wie alt ist die Einbauküche?

Das Amtsgericht Vaihingen/Enz hatte festgestellt, dass es für den süddeutschen Raum nicht der Verkehrsauffassung entspreche, Einbauküchen als Zubehör anzusehen (Az.: IX ZR 180/07). Ähnlich haben auch schon die OLG Zweibrücken, Karlsruhe, Stuttgart und München entschieden.

In der Folge sind Einbauküchen in Süddeutschland kein Zubehör und werden weder mitbewertet noch mitversteigert. In der Folge bleiben evtl. vorhandene Einbauküchen in dieser Wertermittlung wertmäßig unberücksichtigt.

3.1.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:

Dachaufbauten, Eingangstreppe, Eingangsüberdachung, Terrasse auf Garagen

Besonnung und Belichtung:

nach Süden ausgerichtete Wohnräume und Terrasse, baualterstypisch nur geringgroße Fensteröffnungen, offene Nachbarbebauung

Bauschäden und Baumängel:

Baualterstypische Abnutzungen ohne erkennbare, wesentlich vom Regelzustand abweichenden Bauschäden und Baumängel. Verdacht auf Hausschwamm wurde nicht offensichtlich, es war allerdings keine Innenbesichtigung möglich.

Es wird darauf hingewiesen, dass der unterzeichnende Sachverständige für die Ermittlung von Schäden und/oder Mängeln im Hochbau nicht öffentlich bestellt und vereidigt und für eine gutachterliche Feststellung hierüber nicht ausreichend sachkundig ist. Zur Ermittlung der genauen Mängel und/oder Schäden in den baulichen Anlagen und der Kosten für die Beseitigung der festgestellten Mängel und/oder Schäden wären die Feststellungen eines Sachverständigen für Mängel im Hochbau erforderlich.

wirtschaftliche Wertminderungen:

unwirtschaftliche Grundrisse, "gefangene" Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen), mangelnde Wärmedämmung, mangelnder Schallschutz

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand ist augenscheinlich dem Baualter und erfolgter Modernisierungsmaßnahmen entsprechend weitestgehend normal. Das Objekt wird augenscheinlich nur nötigst instandgehalten, ist ferner wirtschaftlich überaltert und entspricht insbesondere in energetischer Hinsicht sowie der Konzeption keinen modernen Wohnanforderungen und weist erhebliche Ausstattungsmängel und unzweckmäßige Gebäudegrundrisse auf. Das Gebäude ist folglich nur noch eingeschränkt verwendungsfähig bzw. marktgängig. Der gewerbliche Erweiterungsbau macht einen weitestgehend ordentlichen und nutzbaren äußeren Eindruck.

3.2 Nebengebäude

Garage (Baujahr 1988, 3 Einstellplätze, massiv, Schwingtore aus Holz, Dachterrasse)

3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung

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

4 Ermittlung des Verkehrswerts

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts das **Vergleichswertverfahren**, das **Ertragswertverfahren** und das **Sachwertverfahren** oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1, Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls**, insbesondere der **Eignung** der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Der Grundstückssachverständige ist grundsätzlich frei in der Wahl seines Schätzverfahrens. Die Auswahl des Verfahrens liegt in seinem sachverständigen Ermessen. Bei der Wahl des Wertermittlungsverfahrens muss sich der Gutachter aber der allgemeinen anerkannten Regeln der Wertermittlungslehre bedienen und zu diesem Zweck alle ihm zugänglichen Erkenntnisquellen vollständig und sachgerecht auswerten und in nachvollziehbarer Weise dardun. Solche anerkannten Schätzpraktiken sind in den Regelwerken ImmoWertV und auch WertR veröffentlicht und in der BGH-Rechtsprechung anerkannt.

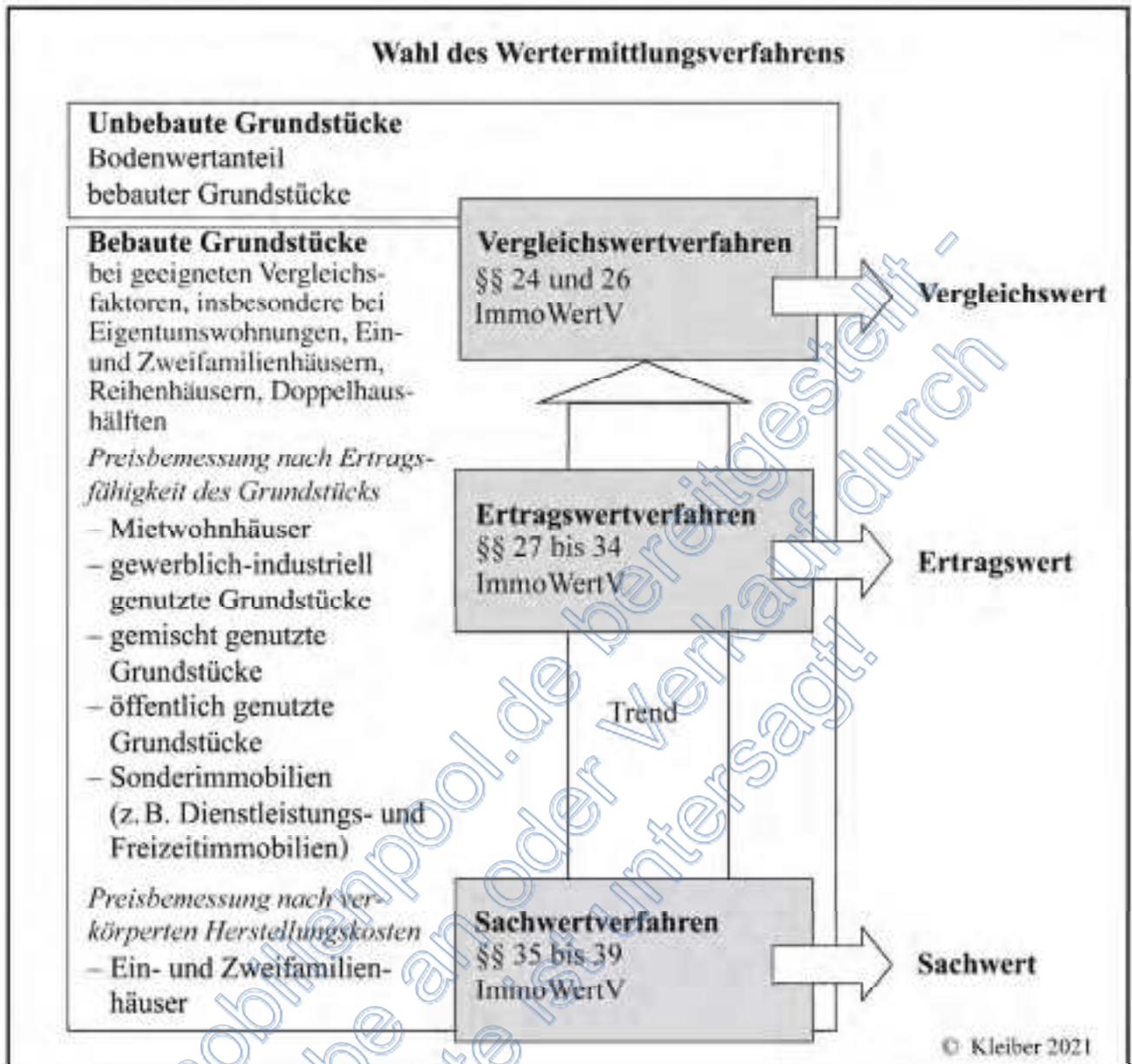
Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** ist möglich, wenn eine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist und auch hinreichend differenziert beschriebenen **Vergleichsfaktoren** des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen. Vergleichspreise und -faktoren werden regelmäßig für solche Objekte abgeleitet, von denen am Markt eine Vielzahl von grundsätzlich vergleichbaren Objekten gehandelt werden. Dies trifft regelmäßig auf standardisiertes Wohnungseigentum und möglicherweise auch standardisierte Einfamilienhäuser zu.

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Mit dem Sachwertverfahren werden solch bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.



Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus. Derartige Objekte werden am Standort selten gehandelt. Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens scheidet in der Folge aus.

Eine Nachfrage wird von Interessierten mit der Absicht zur Erwirtschaftung von Renditen erwartet. Eigennutzungsaspekte spielen keine Rolle. Da es sich dementsprechend um die Bewertung eines typischen Renditeobjektes handelt, findet entsprechend das **Ertragswertverfahren** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV) Anwendung.

Zudem werden die vorliegenden Eingangsdaten als am qualitativ besten für die Ertragswertermittlung beurteilt. Eine zusätzliche Vergleichs- oder Sachwertermittlung wird nicht durchgeführt, da keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise und auch keine Sachwertfaktoren verfügbar sind.

4.1 Bodenwertermittlung

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). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen, der Lage und des Entwicklungszustandes gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 9 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV). Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV).

Der **Bodenrichtwert** beträgt **95,- €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgröße und -zuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts zu berücksichtigen (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV).

Das Bewertungsgrundstück entspricht in diesen Merkmalen im Wesentlichen dem Bodenrichtwertgrundstück, weshalb diesbezüglich keine weiteren Anpassungen vorgenommen werden.

Das Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den 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. Der westliche Grundstücksbereich ist bebaut (nachfolgend blau skizziert), der restliche Grundstücksbereich u. a. aus topografischen Gründen nicht bebaubar (nachfolgend rot skizziert). Es handelt sich deshalb etwa um Hinterland und ist abschlägig zu beurteilen. Die Flächenaufteilung erfolgt vom Sachverständigen auf Grundlage des vorliegenden Lageplans durch händisches Aufmaß wie folgt:

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
Bauland	Wohn- und Geschäftsgebäude	1.000 m ²
Hinterland	Hinterland	1.319 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		2.319 m ²

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 95,- €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	07.04.2025	× 1,0	E1

E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Bodenpreisentwicklung zwischen 2022 und 2024. Demnach wurde in diesem Zeitraum keine Bodenwertänderung abgeleitet, was vorliegend so auch bis zum Wertermittlungsstichtag unterstellt wird.

III. Ermittlung des Bodenwerts Bauland		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 95,- €/m ²	
Fläche	× 1.000 m ²	
beitragsfreier Bodenwert Bauland	= 95.000,- €	

IV. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand Hinterland		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 95,- €/m ²	

V. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		= 95,- €/m ²	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	Hinterland	× 0,10
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		= 10,- €/m²	E2

E2

Hinterland wird in der einschlägigen Wertermittlungsliteratur regelmäßig mit 10 – 20 % des Baulandwertes beurteilt. Vorliegend wird der geringere Ansatz i. H. v. 10 % für angemessen erachtet, da dem Hinterland im vorliegenden Fall keine wesentliche Nutzungseigenschaft zugeschrieben werden kann.

VI. Ermittlung des Bodenwerts des Hinterlands		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 10,- €/m ²	
Fläche	× 1.319 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 13.190,- €	

VII. Ermittlung des Bodenwerts des Gesamtgrundstücks		Erläuterung
beitragsfreier Bodenwert Bauland	= 95.000,- €	
beitragsfreier Bodenwert Hinterland	+ 13.190,- €	
beitragsfreier Bodenwert	= 108.190,- €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 07.04.2025 **rd. 110.000,- €**

4.2 Ertragswertermittlung

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 Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

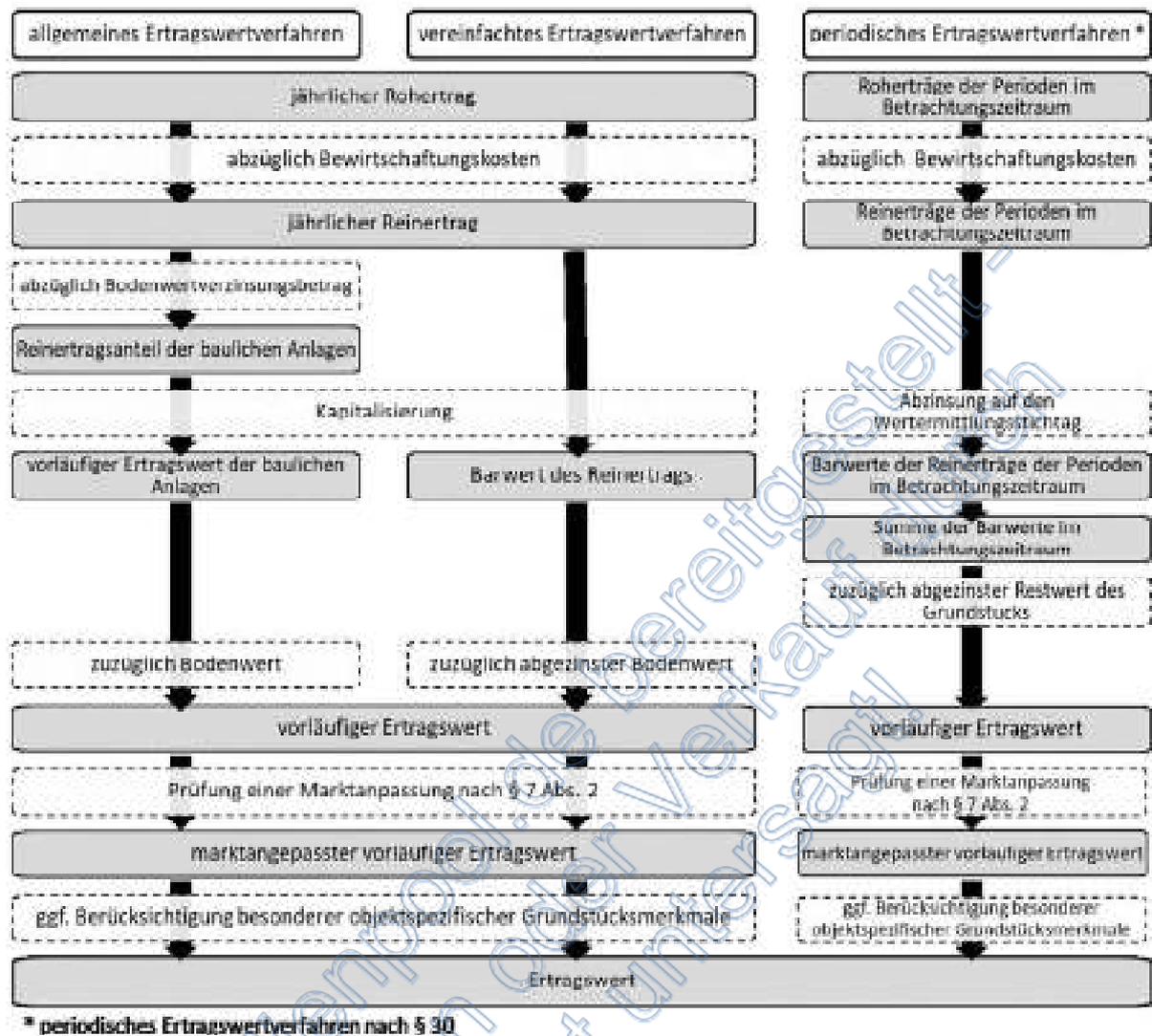
Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

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.



4.2.1 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 (§ 32 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 Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag – 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) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind. Der Liegenschaftszinssatz ist nicht identisch mit dem Zinssatz, der sich bei reiner betriebswirtschaftlicher Betrachtung oder bei reiner Risikoabschätzung von Ertragsgrundstücken als Kapitalanlage errechnet.

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 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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Die Wertminderung wegen Alters berücksichtigt nur die Abnutzung infolge normaler Nutzung und setzt übliche Aufwendungen für die Bewirtschaftung voraus. Bauschäden, Baumängel, Modernisierungserfordernisse oder vernachlässigte Instandhaltung bedingen zusätzliche Wertabschläge.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist eine Prognose in die Zukunft für das Wertermittlungsobjekt und stellt damit eine sachverständige Einschätzung dar, die nicht exakt gemessen oder berechnet werden kann. Damit bezieht sich die Angabe der Restnutzungsdauer auf den Wertermittlungsstichtag oder Qualitätsstichtag und kann sich veränderten Marktsituationen auch verlängern oder verkürzen. Sie stellt keine statische Größe dar, die einer einfachen mathematischen Formel folgt. § 6 Abs. 6 ImmoWertV erläutert die Angabe der Restnutzungsdauer als Beschreibung in Jahren. Bereits aus dieser Angabe kann geschlossen werden, dass unterjährige Angaben eine Genauigkeit vortäuschen, die im Prognosewert der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer nicht erreicht werden kann.

Der Begriff der wirtschaftlichen Nutzung bezieht sich nicht darauf, dass nur eine bestimmte Nutzung möglich ist, sondern beschreibt eine wirtschaftliche sinnvolle Nutzung. Problematisch wird diese Betrachtung, wenn ein Grundstück mit Gebäude durch unterlassene Instandhaltung oder in der falschen Lage von einer hochwertigen Nutzung mit entsprechenden Erträgen über weniger hochwertige Nutzungen zu einfachen Nutzungen wie Lagerflächen sich verändert. Theoretisch kann selbst für ein sehr schlechtes Gebäude eine wirtschaftliche Nutzung gefunden werden. Die Grenze zur abgelaufenen Restnutzungsdauer ist erreicht, wenn z. B. Vermietungen nur noch gegen Übernahme der Bewirtschaftungskosten stattfinden und es keine Perspektive gibt, die eine andere Entwicklung erwarten lässt bzw. diese Situation bereits länger anhält. Solche Situationen können eintreten, wenn durch eine veraltete Grundrissgestaltung mit z. T. heute rechtswidriger Anordnung der Räume (z. B. gefangene Räume) oder nicht zeitgemäßer Ausstattung (z. B. ohne Bad, oder WC außerhalb der Nutzungseinheit) eine Vermietung oder Verpachtung nicht mehr möglich ist oder nur sehr niedrigen Mieten oder Pachten sich finden lassen.

Es ist klarzustellen, dass nach Ablauf der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer nicht bereits die Baulichkeiten technisch aufgehört haben zu existieren, sondern eine minderwertige wirtschaftliche Nutzung erfolgen kann. In Fällen dieser Art muss deutlich werden, dass ein wirtschaftlich handelnder Eigentümer durch den Abbruch des Gebäudes die Grundlage für einen Neubau und damit für eine bessere wirtschaftliche Nutzung schafft oder durch Investitionen in das Gebäude wie z. B. durch Umbauten und Modernisierungen die Voraussetzung für eine bessere Wirtschaftlichkeit und damit für eine längere Restnutzungsdauer schafft. Dabei ist zu erkennen, dass nicht jede Modernisierung auch zu einer Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer führt. Vielmehr muss eine durchgreifende Maßnahme vorliegen, eine „Pinselsanierung“ kann kurzfristig zu einer Vermietung führen, die sich aber erfahrungsgemäß nicht als langfristig umsetzen wird, da die Nutzer schnell die weiter existierenden Mängel erkennen werden.

Die Literatur gibt keine „Anhaltspunkte“, es werden keine verbindlichen Nutzungsdauern angegeben. Weder in der ImmoWertV, ImmoWertA, NHK 2010 u. a. Die Bemessung liegt in der fachgerechten Anwendung des Sachverständigen. Restnutzungsdauern sind standardisiert anzuwenden. Praxisorientierte Erfahrungswerte sind der „Stand der Dinge“.

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 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 und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Ein Wertermittlungsgutachten ist kein Bauschadensgutachten und gibt nur allgemeine Hinweise auf durch Augenschein erkennbare, einem möglichen Käufer bei seiner Kaufentscheidung beeinflussende Schäden und Mängel an den baulichen Anlagen. Es wird darauf hingewiesen, dass der unterzeichnende Sachverständige für die Ermittlung von Schäden und/oder Mängeln im Hochbau nicht öffentlich bestellt und vereidigt und für eine gutachterliche Feststellung hierüber nicht ausreichend sachkundig ist. Zur Ermittlung der genauen Mängel und/oder Schäden in den baulichen Anlagen und der Kosten für die Beseitigung der festgestellten Mängel und/oder Schäden wären die Feststellungen eines Sachverständigen für Mängel im Hochbau erforderlich. Die Feststellung von Baumängeln gehört nicht zu den Sachverständigenpflichten. Baumängel und Bauschäden haben nur für die Feststellung des Verkehrswerts Bedeutung aber keine eigenständige Außenwirkung dergestalt, dass sich der Ersteigerer auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der festgestellten Baumängel und Bauschäden und deren kostenmäßiger Bewertung berufen kann. Die Verkehrswertermittlung ist eine Schätzung. Baumängel und Bauschäden innerhalb dieser Schätzung müssen danach bewertet werden, welchen Einfluss sie auf den Kreis der potenziell Erwerbenden haben. Kleinere Schönheitsfehler haben i. d. R. keinen wertrelevanten oder messbaren Auswirkungen auf den Verkehrswert. Sie wirken sich zum einen gar nicht auf den Verkehrswert aus, zum anderen sind Mängel (oder Schäden) auch in der allgemeinen Einschätzung des Objektes stillschweigend enthalten. Es ist nicht korrekt, die Höhe der tatsächlichen Kosten zur Baumängel- oder Bauschadensbeseitigung voll in Ansatz zu bringen, denn das Verkehrswertgutachten soll lediglich den Immobilienmarkt widerspiegeln, also aus dem Marktverhalten Rückschlüsse auch bezüglich der Beurteilung von Baumängeln und Bauschäden ziehen. In der Regel werden Abschläge gebildet, die sich nicht auf die Höhe der Kosten belaufen, die tatsächlich entstanden sind. Schadensbeseitigungskosten können demnach höchstens einen Anhalt für die Größenordnung des Abschlags bieten.

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

4.2.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stück)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stück)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn- und Geschäftshaus	1	Werkstätte EG	298	3	4,00	1.192,-	14.304,-
	2	Wohnung EG/OG/DG	149		5,50	820,-	9.840,-
	3	Wohnung OG	68		5,83	396,-	4.752,-
	4	Wohnung DG	100		5,14	514,-	6.168,-
	5	Garage			30,00	90,-	1.080,-
Summe			615		3.012,-	36.144,-	

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	36.144,- €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 8.874,- €
jährlicher Reinertrag	= 27.270,- €
Reinertragsanteil des Bodens 4,73 % von 110.000,- € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 5.203,- €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 22.067,- €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 4,73 % Liegenschaftszinssatz und RND = 12 Jahren Restnutzungsdauer	× 9,0
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 198.603,- €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 110.000,- €
vorläufiger Ertragswert	= 308.603,- €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 30.750,- €
Ertragswert	= 277.853,- €
	rd. 280.000,- €

4.2.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Da der zuständige Gutachterausschuss Albstadt keinen Marktbericht veröffentlicht hat, wird auf den Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses des südlichen Landkreises Tuttlingen im gleichnamigen Nachbarlandkreis zurückgegriffen. Die dabei zugrundeliegenden Teilmärkte sind nach sachverständiger Einschätzung mit dem des Bewertungsobjekts weitestgehend vergleichbar. Hierzu wurde die ortsübliche Vergleichsmiete, der Bodenrichtwert, die Gemeindegröße, Strukturdaten und infrastrukturelle Anbindung verglichen. Gemäß § 10 ImmoWertV sind bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze wurden nachfolgende Modellparameter verwendet:

Modell:	NHK 2010
Mieten:	Marktüblich erzielbare Nettokaltmieten (nicht Abschlussmieten)
Bewirtschaftungskosten:	Gemäß Anlage 3 ImmoWertV 21
Gesamtnutzungsdauer:	Gemäß Anlage 3 Sachwertrichtlinie (NHK 2010), in Abhängigkeit vom Standard
Restnutzungsdauer:	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer; bei Modifizierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 2 ImmoWertV 21
Bodenwerte:	Abgabefreie „freigelegte“ Bodenwerte (kein Bebauungsschlag)
Kaufpreise:	Bei Eigennutzungsobjekten (EFH, ZFH, Wohnungseigentum) unvermietet, ansonsten voll vermietete Objekte; Keine Erstverkäufe, nur Wiederverkäufe

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Wohnflächen wurden den vorliegenden, plausibilisierten Grundrissen entnommen. Diese sind möglicherweise nicht komplett bemaßt, weshalb fehlende Angaben auch durch händisches Maß entnommen worden sein können. Folglich sind geringfügige Abweichungen von den tatsächlichen Gegebenheiten möglich, die sich aber regelmäßig im nicht wertrelevanten Rundungsbereich bewegen. Es wurde allerdings kein Aufmaß gefertigt. Die Berechnung orientiert sich an der WoFIV und ist nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Berechnung wurde außerdem EDV-gestützt erstellt, weshalb es zu Abweichungen im Rundungsbereich kommen kann. Zur Vermeidung der Vortäuschung einer nicht gegebenen Genauigkeit, werden die rechnerisch ermittelten Ansätze gerundet berücksichtigt.

NEZILÄRE ZUGANG (NEU)		
ALLE	$12,65 \times 5,00 = 63,25 \text{ qm}$	
	$7,34 \times 4,91 = 36,04 \text{ qm}$	
	$\frac{2,50 \times 4,08 \times 4,50}{2} = 22,73 \text{ qm}$	
∑	$0,50 \times 0,50 = 0,25 \text{ qm}$	∑ = 122,25 qm
SPHINDARF		
	$2,88^2 \times 4,75^2$	= 19,85 qm
LEHR LÄDER		
	$\frac{2,70 + 0,85}{2} \times 2,88^2$	= 4,26 qm
WF ZUGANG NEU		
		133,35 qm
ZUGANG (BESTAND)		
PLATTEN - ZUGANG		
	$7,40 \times 7,11^2 = 37,62 \text{ qm}$	
	$3,15 \times 3,20 = 10,08 \text{ qm}$	
	$1,28 \times 1,70 = 2,18 \text{ qm}$	
∑	$0,65 \times 0,20 = 0,13 \text{ qm}$	∑
∑	$0,30 \times 0,30 = 0,09 \text{ qm}$	∑ = 54,28 qm
WURF		
	$2,35 \times 3,18^2 = 2,20 \text{ qm}$	
	$1,28 \times 1,45 = 1,00 \text{ qm}$	= 5,43 qm
LÄDER RECHTIG		
	$3,70 \times 1,75 = 6,48 \text{ qm}$	
	$2,65 \times 1,50 = 3,98 \text{ qm}$	= 10,46 qm
PERSONAL		
	$3,20 \times 3,30 = 10,56 \text{ qm}$	
∑	$0,60 \times 0,55 = 0,33 \text{ qm}$	∑ = 10,89 qm
WF ZUGANG - BESTAND		
		= 15,79 qm
NEZILÄRE (alt)		
ZUGANG - NEU		153,55 qm
ZUGANG - BESTAND		35,29 qm
NEZILÄRE SUMME		
		288,84 qm
WECHSELZÄHE (alt)		
ZUGANG - NEU		
ZUGANG - BESTAND		
LEHR (ZUGANG PERSONAL)		
	$1,10 \times 4,75$	5,23 qm
WECHSELZÄHE (alt)		
		4,60 qm
WC	$0,7 \times 1,5 = 1,05$	
+	$0,85 \times 1,5 = 1,28$	
+	$1,63 \times 1,4 = 2,28$	= 4,61
Summe:		= 298,05 m²

Wohn- und Gewächshaus		
Wohnung EG/OG/DG rechts		
Zimmer EG	2,50 x 3,10	= 7,75 m ²
Zimmer EG	3,10 x 3,10	= 9,61 m ²
Küche EG	2,50 x 3,10	= 7,75 m ²
∑	0,50 x 0,50	= 0,25 m ² = 7,50 m ²
Flur EG	3,10 x 0,90	= 2,79 m ²
+	1,00 x 3,10	= 3,10 m ² = 6,29 m ²
WF OG	1,00 x 2,00	= 2,00 m ²
Flur OG	2,00 x 1,00	= 2,00 m ²
Zimmer OG	4,30 x 3,10	= 13,33 m ²
Zimmer OG	1,10 x 3,10	= 3,41 m ²
Zimmer OG	3,50 x 3,10	= 10,85 m ²
Zimmer OG	3,10 x 1,30	= 4,03 m ²
+	2,10 x 1,20	= 2,52 m ² = 6,55 m ²
Bad OG	2,30 x 2,10	= 4,83 m ²
Küche OG	3,30 x 3,10	= 10,23 m ²
∑	0,50 x 0,50	= 0,25 m ² = 10,98 m ²
Terrasse OG	$(3,81 + 11,77 / 2) \times 0,00 / 4$	= 29,02 m ²
Veranda OG	2,00 x 0,70	= 1,40 m ²
∑	4,30 x 1,70	= 7,31 m ² = 18,29 m ²
Zimmer DG	5,75 x 3,10	= 17,83 m ²
+	4,70 x 3,10	= 14,67 m ² = 32,50 m ²
Summe		= 152,10 m ²
abzgl. 3% Putzabzug		= 4,50 m ²
Wohnfläche		= 147,60 m²
Wohnung OG links		
Flur		= 6,91 m ²
Zimmer		= 14,45 m ²
Zimmer		= 14,34 m ²
WF		= 2,00 m ²
WC		= 1,17 m ²
Bad		= 3,50 m ²
Küche		= 8,38 m ²
Veranda		= 14,40 m ²
Summe		= 69,57 m ²
abzgl. 3% Putzabzug		= 2,10 m ²
Wohnfläche		= 67,47 m²
Wohnung DG links		
Büro	6,10 x 2,40	= 14,64 m ²
∑	0,80 x 1,00	= 0,80 m ² = 13,84 m ²
Zimmer		= 9,33 m ²
Zimmer		= 10,50 m ²
Zimmer		= 11,22 m ²
Zimmer		= 10,25 m ²
Bad		= 4,27 m ²
Küche		= 10,40 m ²
Zimmer		= 18,42 m ²
Flur	1,10 x 1,00	= 1,10 m ²
+	1,10 x 1,10	= 1,21 m ²
+	1,10 x 1,10	= 1,21 m ² = 8,12 m ²
Summe		= 102,10 m ²
abzgl. 3% Putzabzug		= 3,06 m ²
Wohnfläche		= 99,04 m²

Rohrtrag

Ein örtlicher Mietspiegel existiert nicht. Die Vergleichsmiete wird deshalb auf Basis von Angebotsmieten der Immobilienscout24 GmbH abgeleitet.

Auswertungszeitraum Juli 2024 bis Dezember 2024

Allgemeine Information

	PLZ-Bezirk 72479	Kreis Zollernalbkreis
Anzahl alle Angebote (auch unvollständige)	0	188
Anzahl vollständige Angebote*	0	82
Anzahl Gesuche**	0	31
Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen)	0	58
Index Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen) (Bund= 100)	0	105
Anzahl der Exposé-Ansichten		51.599
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot	0	274
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag	0	5
Nachfrageindex (Bund= 100)	0	101
Index Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund= 100)	0	113

*Die vollständigen Angebote sind nur Angebote, bei denen vollständige und schlüssige Preis- und Flächeninformationen vorhanden sind.

**Die Anzahl Gesuche berechnet sich als Summe aller Gesuche in den enthaltenen und signifikant angeschnittenen Postleitzahlgebieten

Ortsübersicht PLZ-Bezirk 72479 / Kreis Zollernalbkreis

PLZ-Bezirk 72479

Kreis Zollernalbkreis

Gewerbemieten in der Kreis Zollernalbkreis

Immobilientyp	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m ²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Angebote	82	9,06 €	3,90 € - 20,00 €	31
Büro / Praxis	45 (54,9%)	9,76 €	5,30 € - 15,00 €	14 (45,2%)
Einzelhandel	16 (19,5%)	10,01 €	4,29 € - 28,10 €	13 (41,9%)
Hallen / Produktion	15 (18,3%)	5,55 €	1,36 € - 11,00 €	1 (3,2%)
Sonstige	3 (3,7%)	14,84 €	4,51 € - 20,00 €	0 (0%)

Bezugsflächen für die Berechnung der Quadratmetermiete:

Büro/ Praxis:	Büro- / Praxisfläche
Einzelhandel:	Verkaufsfläche
Hallen/ Produktion:	Lager- / Produktionsfläche
Sonstige:	Gesamtfläche

Vorliegend handelt es sich um eine Werkstatt, deren marktübliche Vergleichsmiete sich regelmäßig an Mieten für Hallen und Produktionsgebäude orientieren. Hierfür kann vorliegend von einer durchschnittlichen Kaltmiete zwischen 1,36 € und 11,- €/m² ausgegangen werden, im Durchschnitt 5,55 €. Aufgrund der Größe des Einzugsgebietes der zugrundeliegenden Daten wird davon ausgegangen, dass der durchschnittliche Ansatz auch von besseren Lagen wie bspw. in Albstadt, Balingen oder Hechingen beeinflusst sind. Vorliegend wird deshalb ein Abschlag von der durchschnittlich ermittelten Miete berücksichtigt und ein Ansatz i. H. v. **4,- €/m²** für angemessen erachtet.

Für Straßberg existiert kein qualifizierter Mietspiegel. Die marktüblich erzielbare Miete für die Wohnungen wird deshalb mit dem Mietspiegel 2024 der benachbarten Gemeinde Winterlingen ermittelt. Die dabei zugrundeliegenden Teilmärkte sind nach sachverständiger Einschätzung mit dem des Bewertungsobjekts weitestgehend vergleichbar. Hierzu wurde der Bodenrichtwert, die Gemeindegröße, Strukturdaten und infrastrukturelle Anbindung verglichen.

— Auswertung —	
Objektname: Ebinger Straße 38, 72479 Straßberg, EG/DG/DG	Wohnfläche: 130 m ²
Basismiete pro m ² : 5,27 €/m ²	Baujahr: 1910
Modernisierungsmaßnahmen	
Vollsanierung	±0 %
keine zutreffenden Optionen ausgewählt	
Teilsanierung	±0 %
keine Wertung für Modernisierungsmaßnahmen	
Ausstattung und Beschaffenheit	
-1 %	
T Teppich- oder PVC-Boden weicher in den letzten 15 Jahren nicht erneuert wurde	[-5%]
T Terrasse (mind. 6 m ² Grundfläche)	[+2%]
T Abstellraum über 1 m ² (innerhalb der Wohnung)	[+2%]
Wohnlage	
±0 %	
keine zutreffenden Optionen ausgewählt	
Summe der Zu- und Abschläge	
-1 %	
— Endergebnis der Vergleichsmietenberechnung —	
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ²	5,22 €/m ²
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete	678,60 €
Preisspanne in Euro pro m ²	4,23 € – 6,21 €/m ²
Preisspanne	549,67 € – 807,53 €

Die Wohnflächeneingabe ist vorliegend nur bis 130 m² möglich. Da die zu beurteilende Wohnung über eine größere Wohnfläche verfügt, wird ein Abschlag berücksichtigt und ein Ansatz i. H. v. 5,- €/m² für angemessen erachtet. Die marktübliche Miete liegt regelmäßig 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete, Ansatz somit:

$$5,- \text{ €} + 10 \% = 5,50 \text{ €/m}^2$$

— Auswertung —		
Objektname: Ebinger Straße 38, 72479 Straßberg, OG	Wohnfläche: 68 m²	Baujahr: 1910
Basismiete pro m ² : 5,76 €/m²		
Modernisierungsmaßnahmen		
Vollsanierung		±0 %
keine zutreffenden Optionen ausgewählt		
Teilsanierung		±0 %
keine Wertung für Modernisierungsmaßnahmen		
Ausstattung und Beschaffenheit		-8 %
Teppich- oder PVC-Böden, die in den letzten 15 Jahren nicht erneuert wurden		
		[-5%]
weder Keller- noch Dachspeicheranteil vorhanden		
		[-3%]
Wohnlage		±0 %
keine zutreffenden Optionen ausgewählt		
Summe der Zu- und Abschläge		-8 %
— Endergebnis der Vergleichsmietenberechnung —		
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ²		5,30 €/m ²
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete		360,40 €
Preisspanne in Euro pro m ²		4,29 € – 6,31 €/m ²
Preisspanne		291,92 € – 428,88 €

Die marktübliche Miete liegt regelmäßig 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete, Ansatz somit:

$$5,30 \text{ €} + 10 \% = 5,83 \text{ €/m}^2$$

— Auswertung —	
Objektname: Ebinger Straße 38, 72479 Straßberg, DG	
Wohnfläche: 100 m²	Baujahr: 1910
Basismiete pro m ² : 5,37 €/m²	
Modernisierungsmaßnahmen	
Vollsanierung	±0 %
keine zutreffenden Optionen ausgewählt	
Teilsanierung	±0 %
keine Wertung für Modernisierungsmaßnahmen	
[-0%]	
Ausstattung und Beschaffenheit	-13 %
Wohnung liegt in einem Dachgeschoss	
[-5%]	
Teppich- oder PVC-Boden welcher in den letzten 15 Jahren nicht erneuert wurde	
[-5%]	
weder Keller noch Dachspeicheranteil vorhanden	
[-3%]	
Wohnlage	±0 %
keine zutreffenden Optionen ausgewählt	
-13 %	
Summe der Zu- und Abschläge	
-13 %	
Endergebnis der Vergleichsmietenberechnung	
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ²	4,67 €/m ²
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete	467,00 €
Preisspanne in Euro pro m ²	3,78 € – 5,56 €/m ²
Preisspanne	378,27 € – 555,73 €

Die marktübliche Miete liegt regelmäßig 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete, Ansatz somit:

$$4,67 \text{ €} + 10 \% = 5,14 \text{ €/m}^2$$

Der Mietansatz für die Garagenstellplätze erfolgt auf der Grundlage sachverständiger Erfahrung zu **30,- €/Stück**.

Bewirtschaftungskosten

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten	Wohnen	Wohnungen (Whg.)	3 Whg. × 429,- €
		Garagen (Gar.)	3 Gar. × 47,- €
	Gewerbe		3 % vom Rohertrag
			1.287,- €
			141,- €
			429,- €
Instandhaltungskosten	Wohnen	Wohnungen (Whg.)	317 m ² × 14,- €/m ²
		Garagen (Gar.)	3 Gar. × 106,- €
	Gewerbe	Gewerbereinheiten (G)	298 m ² × 4,20 €/m ²
			4.438,- €
			318,- €
			1.252,- €
Mietausfallwagnis	Wohnen	2 % vom Rohertrag	
	Gewerbe	4 % vom Rohertrag	
			437,- €
			572,- €
Summe			8.874,- €
			ca. 25 % vom Rohertrag

Gesamtnutzungsdauer**Ermittlung des Gebäudestandards:**

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

Ermittlung der standardbezogenen GND:

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,0 beträgt demnach **rd. 65 Jahre**.

Restnutzungsdauer

Das (gemäß Bauakte) ca. 1910 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 2 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,5	B01
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5	0,0	B02
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,5	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	0,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	0,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,5	B03
Summe		1,0	1,0	

B01

augenscheinlich im Bereich der angebauten Werkstatt

B02

augenscheinlich ca. in den 1990er Jahren

B03

Werkstatterweiterung durch Anbau 1990

Ausgehend von den 2 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen. In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (65 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1910 = 115 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (65 Jahre – 115 Jahre =) 0 Jahren. Aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sachwertrichtlinie" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von ca. **12 Jahren**.

2.4 Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 65 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	> 18 Punkte
	modifizierte Restnutzungsdauer				
0	65	65	65	65	65
5	60	60	60	60	60
10	55	55	55	55	57
15	50	50	50	52	55
20	45	45	46	49	54
25	40	40	42	47	52
30	35	35	39	44	51
35	30	31	36	42	50
40	25	27	33	41	49
45	20	24	31	39	48
50	16	22	29	36	47
55	13	20	28	37	46
60	11	18	27	36	46
> 65	10	17	26	36	46

Liegenschaftszinssatz

Im vorliegenden Grundstücksmarktbericht wurden nachfolgende Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser abgeleitet:



Demnach wurden im Auswertungszeitraum Liegenschaftszinssätze in einer Spanne zwischen leicht negativen bis ca. 4,5 % abgeleitet. Der Auswertungszeitraum war von globalen Krisen wie Corona, Krieg in Europa, Inflation und einer Energiekrise geprägt. Die Zinssituation für langfristige Hypothekenzinsen erhöhte sich von einem historischen Tiefstand auf bis zu etwa 4,5 %. Der Immobilienmarkt war in der Folge von fallenden Preisen betroffen. Vorliegend wird deshalb davon ausgegangen, dass die höheren Liegenschaftszinsen zum Ende des Auswertungszeitraums ermittelt wurden. Vorliegend wird deshalb von einem Liegenschaftszinssatz i. H. v. 4,5 % zum Stichtag 31.12.2023 ausgegangen.

Vorliegend ist der durchschnittlich ermittelte Liegenschaftszinssatz hinsichtlich des Stichtags weiter anzupassen. Die konjunkturelle Anpassung erfolgt vorliegend gemäß dem *vdp-Immobilienpreisindex* für Mehrfamilienhäuser.

Der Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) veröffentlicht für die interessierte Öffentlichkeit vierteljährlich transaktionsbasierte Miet- und Preisindizes zur Entwicklung der Wohn- und Gewerbeimmobilienmärkte in Deutschland. Mit diesen Indizes werden zeitnahe und verlässliche Marktinformationen bereitgestellt. Grundlage zur Ermittlung der Indizes ist die vdp-eigene Transaktionsdatenbank, die derzeit rund 3 Mio. Fälle umfasst. Diese wird quartalsweise im Durchschnitt um 60.000 Objekte mit detaillierten objektbezogenen Daten zu kreditfinanzierten Verkaufsfällen erweitert, die mehr als 580 Kreditinstitute liefern.

Demnach erhöhten sich die durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze in Deutschland zwischen dem zugrunde gelegten Stichtag 31.12.2023 und dem Wertermittlungsstichtag um ca. 2 %.

Da Wohn- und Geschäftshäuser regelmäßig höher verzinst werden als Mehrfamilienhäuser, wird vorliegend eine Erhöhung um 5 % berücksichtigt, somit: $4,5 \% + 5 \% = \mathbf{4,73 \%}$

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Es wird ein Sicherheitsabschlag berücksichtigt. Das Gebäude konnte nicht von innen besichtigt werden. Der tatsächliche Ausbaugrad, die Ausstattung und der Zustand des Gebäudes sind dem Unterzeichner daher nicht bekannt. Der Versuch eine Innenbesichtigung durchzuführen, scheiterte aufgrund Nichtanwesenheit bzw. Zutrittsverweigerung des Schuldners am Ortstermin. Die Wertermittlung stützt sich daher überwiegend auf den äußeren Eindruck sowie die vorliegenden Bauunterlagen. Der Eigentümer wurde auf die Auswirkungen des § 74 a Abs. 5 ZVG hingewiesen:

Verweigert der Schuldner dem gerichtlich bestellten Gutachter den Zutritt zu den Räumlichkeiten des Versteigerungsobjekts, kann die Festsetzung des Verkehrswertes nicht mit der Begründung der Unrichtigkeit des Wertes angefochten werden.

Baumängel, Bauschäden sowie Unterhaltungsstau sind mangels Zugang nicht bekannt. Das Risiko des Vorliegens von Baumängel und Bauschäden sowie Unterhaltungsstau und ggf. Restfertigstellungsbedarf einerseits, sowie eine von den Baugenehmigungsunterlagen abweichende Ausführung und Ausstattung des Gebäudes andererseits, werden durch den Sicherheitsabschlag berücksichtigt. Der Sicherheitsabschlag bemisst sich an der Art des Objektes sowie einem unterstellten Schadensgrad.

Die Höhe des Sicherheitsabschlags bemisst sich üblicherweise sowohl am vermuteten Wertverhältnis zwischen Roh- und Ausbau des Gebäudes, als auch an einem unterstellten Grad möglicher Beeinträchtigungen des Aus- und Rohbaus durch Mängel und Schäden. Nach sachverständiger Einschätzung besteht vorliegend insbesondere das Risiko eines schlechteren Zustandes, als vorliegend über die Restnutzungsdauer berücksichtigt. Es könnten Investitionen notwendig sein, um die zugrunde gelegte Restnutzungsdauer zu gewährleisten. Vorliegend wird hierfür ein Ansatz auf der Grundlage sachverständiger Erfahrung i. H. v. 50,- €/m² berücksichtigt, somit: 50,- € x 615 m² = **30.750,- €**

4.3 Verkehrswert

Unter Wertermittlung wird der Vorgang der Ermittlung eines verlässlichen Markt-, Verkehrs- oder Beileistungswertes bezeichnet. Der "Wert" ist vom "Preis" zu unterscheiden, der das Ergebnis einer konkreten Tauschaktion zwischen zwei konkreten Marktteilnehmern ist. Der Wert kann deshalb auch als objektiver Preis verstanden werden. Zwischen dem Wert und Preis sind Abweichungen möglich und üblich: BGH-Urteil vom 25. Oktober 1967, AZ. VIII ZR 215/66: "Der Preis einer Sache muss ihrem Wert nicht entsprechen." Ebenfalls besteht die Möglichkeit, dass ein Objekt am Markt keine Nachfrage erfährt. Bei der Wertermittlung wird versucht eine möglichst objektive Aussage über den Wert einer Sache zu treffen. Eine wesentliche Rolle spielt dabei das Element der Schätzung. Der Wert ist deshalb keine mathematisch genau ermittelbare Größe, weshalb unterschiedliche Gutachter in der Regel zu verschiedenen Ergebnissen kommen. In den Wertermittlungsverfahren (d. h. zur Berechnung der Verfahrensergebnisse) werden für die Einflussgrößen die jeweiligen wahrscheinlichsten Werte (d. h. deren arithmetischer Mittelwert) angesetzt. Ergebnis ist dann der durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielende Preis, d. h. der Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB, der sich innerhalb einer mittels Wahrscheinlichkeitsrechnung bestimmbarer Spanne bewegt.

Es ist immer nur eine begrenzte Anzahl an Vergleichskaufpreisen verfügbar und diese Stichprobe ist auch nicht beliebig vergrößerbar. Zudem streuen Vergleichspreise und die Umrechnungen von den Eigenschaften der Vergleichsobjekte auf die des Bewertungsobjekts und sind mit bestimmten Unsicherheiten verbunden. Demzufolge besitzt die mit allen Wertermittlungsverfahren erfolgte Schätzung des wahrscheinlichsten Verkehrswertes keine 100 % Genauigkeit. Die Schätzung ist immer mehr oder weniger (un)genau; sie besitzt eine mehr oder weniger große Standardabweichung. D. h. der wahre Wert wird innerhalb einer bestimmten Spanne um den geschätzten Wert zu suchen sein. Dennoch sind Verkehrswerte exakt festzulegen. Verkehrswertspannen wären für viele Situationen nicht dienlich. Verkehrswertspannen selbst helfen auch nicht weiter. Richtig ermittelte Verkehrswertspannen beziehen sich nämlich auf Signifikationsniveaus und wären einzelfallweise zu bestimmen – eine Überforderung der Wertermittlungspraxis. Signifikationsniveaus = statistische Wahrscheinlichkeit, dass z. B. 90 % aller Kaufpreise innerhalb dieser Spanne liegen. Insbesondere wegen unterschiedlichen Ausgangsgrößen (Vergleichsobjekte) und subjektiver divergierender Zustandsanpassungen gelangen verschiedene Sachverständige auch nur – wenn überhaupt – ganz ausnahmsweise zu identischen Wertermittlungsergebnissen. Bei der Bewertung von sog. Standardobjekten (z. B. unbebaute Baugrundstücke; Ein-, Zwei- und Mehrfamilienwohnhäuser, Wohnungseigentum) ist unter "normalen Verhältnissen" eine Wertgenauigkeit von $\pm 5\%$ – 15% zu erwarten. Dies insbesondere dann, wenn die sog. "erforderlichen Daten" (vgl. § 193 Abs. 5 BauGB) mit hinreichender Qualität verfügbar sind. Die Leistungsfähigkeit der Verkehrswertermittlung von Grundstücken wird in der Rechtsprechung für unter "Normalverhältnissen" und ohne Unsicherheiten bezüglich der Nutzbarkeit von einer Genauigkeit (range of valuation) von "bis zu ± 20 bis 30% " ausgegangen; dies sind jedoch keine starren, sondern vom Einzelfall abhängige Toleranzgrenzen.

In den vergangenen Jahren haben sich die Marktbedingungen für Wohn- und Geschäftshäuser in ländlichen Regionen Süddeutschlands unterschiedlich entwickelt. Während einige wirtschaftsstarke ländliche Gebiete, insbesondere in Süddeutschland, eine mit städtischen Räumen vergleichbare Wirtschaftskraft aufweisen, kämpfen strukturschwächere Regionen mit Herausforderungen wie demografischem Wandel und Wohnungsleerstand. Aktuelle Daten des Statistischen Bundesamts zeigen, dass die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland in letzten Monaten und Jahren gesunken sind. In ländlichen Gebieten war dieser Rückgang besonders ausgeprägt. Im vorliegenden Fall einer strukturschwächeren Region lässt sich sagen, dass diese vor Herausforderungen wie Leerstand und Preisrückgängen steht.

Die Zinssituation hat sich in den letzten Jahren stark verändert und hat erheblichen Einfluss auf die Marktlage für Immobilien, insbesondere für Wohn- und Geschäftshäuser in ländlichen Regionen Süddeutschlands. Die Europäische Zentralbank (EZB) hielt die Leitzinsen jahrelang auf einem historischen Tiefstand, was zu günstigen Finanzierungsmöglichkeiten führte. Dies führte zu einer hohen Nachfrage nach Immobilien, da viele Anleger und Käufer in Sachwerte investierten, um von günstigen Krediten zu profitieren. Auch Wohn- und Geschäftshäuser wurden für Kapitalanleger interessant, da sie häufig geringere Einstiegskosten hatten als größere Objekte in Städten. Ab 2022 begann die EZB, die Zinsen schrittweise zu erhöhen, um der Inflation entgegenzuwirken. Der Anstieg der Baufinanzierungszinsen verteuerte die Kreditaufnahme erheblich. Während vor 2022 Kreditzinsen von unter 1% möglich waren, stiegen diese oft auf zwischen 3 und 4% oder höher. Dadurch sank die Nachfrage nach Immobilien, insbesondere in ländlichen Regionen, da höhere Zinsen den

Erwerb weniger attraktiv und für viele unerschwinglich machten. Die gestiegenen Zinsen führten dazu, dass sich viele Kaufinteressenten zurückhielten, insbesondere in Regionen mit geringerer wirtschaftlicher Dynamik. In wirtschaftsstarke Regionen (z. B. rund um München, Stuttgart oder Freiburg) blieb die Nachfrage hingegen stabiler, da dort ein beständiges Bevölkerungswachstum und Arbeitsmarktchancen existieren. In schwächeren ländlichen Regionen kam es durch die geringere Nachfrage zu Preisrückgängen. Dort, wo Leerstand ein Thema ist, wurden die Preise zusätzlich unter Druck gesetzt. Kapitalanleger bevorzugten mittlerweile wieder stärker urbane Lagen oder renditestärkere Anlageformen, da die Finanzierungskosten die Renditen bei Wohn- und Geschäftshäusern in ländlichen Gebieten schmälern.

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit **rd. 280.000,- €** ermittelt. Der Ertragswert führt regelmäßig zum Verkehrswert. Eine Nachfrage für das Bewertungsobjekt rekrutiert sich aufgrund der Bauart und Lage vordergründig aus Interessentinnen und Interessenten mit der Absicht zur Erwirtschaftung von Renditen. Eigennutzungsaspekte sind im vorliegenden Bewertungsfall eines Wohn- und Geschäftshauses allenfalls von nachrangigem Interesse. Es erscheint insofern als folgerichtig, den Verkehrswert entsprechend dem Ertragswert abzuleiten.

Der **Verkehrswert** für das mit einem **Wohn- und Geschäftshaus** bebaute Grundstück in **72479 Straßberg, Ebinger Straße 38**, wird zum **Wertermittlungsstichtag 07.04.2025** gleich dem Ertragswert geschätzt mit rd.

280.000 €

in Worten: zweihundertachtzigtausend Euro

Balingen, den 19.05.2025


Benjamin Bitzer MRICS
Dipl. Wirtschaftsingenieur (FH)
Dipl. Finanzwirt (FH)

Von der IHK Reutlingen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Chartered Surveyor
HypZert F



Der unterzeichnende Sachverständige wurde von der Industrie und Handelskammer Reutlingen öffentlich bestellt und vereidigt. Hierbei handelt es sich um die Anerkennung einer besonderen Qualifikation, die keine Voraussetzung für die Tätigkeit von Sachverständigen, jedoch ein Zeichen für geprüften Sachverstand und persönliche Zuverlässigkeit ist. Gerichte, Behörden und andere Auftraggebende können durch die öffentliche Bestellung darauf vertrauen, dass qualitativ hochwertige, unabhängige und unparteiische Gutachten erstellt werden. Mitglieder des 1868 gegründeten Berufsverbands RICS durchlaufen außerdem entsprechende Eignungsverfahren und ein Studium an einem akkreditierten Institut und befolgen u. a. einen strengen Verhaltenskodex mit dem Schwerpunkt des Kundenschutzes.

Hinweise zum Urheberschutz, Haftung und Datenschutz

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Eine Vervielfältigung ist nur im Rahmen des Verwendungszwecks gestattet. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Die Haftung für Kaufinteressenten, deren finanzierende Banken oder andere Dritte ist ausgeschlossen. Dritte sind auf diese Vereinbarung bei Weitergabe des Gutachtens hinzuweisen. Muss der Sachverständige nach den gesetzlichen Bestimmungen nach Maßgabe des vorliegenden Vertrags für einen Schaden aufkommen, der leicht fahrlässig verursacht wurde, so ist die Haftung, sofern nicht Leben, Körper und Gesundheit verletzt werden, beschränkt. Ein Haftungsanspruch besteht in diesen Fällen nur bei Verletzung wesentlicher Vertragspflichten und ist auf den bei Vertragsschluss vorhersehbaren typischen Schaden begrenzt. Unabhängig von einem Verschulden des Sachverständigen bleibt eine etwaige Haftung des Sachverständigen bei arglistigem Verschweigen des Mangels, aus der Übernahme der Garantie oder eines Beschaffungsrisikos und nach dem Produkthaftungsgesetz unberührt. Die Gesamthaftung aus diesem Auftrag wird auf 1.000.000,- €, je Einzelfall auf 100.000,- € begrenzt. Schadensersatzansprüche verjähren nach 3 Jahren. Die Verjährungsfrist beginnt mit der Übergabe des Gutachtens. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Balingen. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarten, Stadtpläne, Lagepläne, Luftbilder, 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. Das Gutachten wird in einer signierten PDF-Version geliefert. Für nachträgliche Änderungen wird keine Haftung übernommen. Nachträgliche Änderungen mit Täuschungs- und/oder Betrugsabsicht können strafrechtlich verfolgt werden.

Verantwortlicher im Sinne der DSGVO und des Bundesdatenschutzgesetzes ist Benjamin Bitzer, Bismarckstraße 19, 72336 Balingen. Die Verarbeitung erfolgt zum Zweck der Erstellung einer Sachverständigenleistung aufgrund eines Gerichtsbeschlusses oder Beauftragung. Im Falle der Beauftragung durch ein Gericht ist die Rechtsgrundlage Art. 6 Abs. 1 c) i. V. m. § 407 ZPO. Bei Gerichtsgutachten wird die Sachverständigenleistung beim auftraggebenden Gericht eingereicht, das es den Beteiligten zuleitet. In die Daten haben befugte Personen des Sachverständigenbüros Einsicht. Des Weiteren kann eine Vorlage des Gutachtens an die zuständige Bestellungsbehörde und/oder Zertifizierungsstelle zu Zwecken der aufsichtsrechtlichen Überprüfung der Sachkunde erfolgen, die die Sachverständigenleistung ggf. einem Fachausschuss zur weiteren Prüfung vorlegt. Rechtsgrundlage ist ebenfalls Art. 6 Abs. 1 c) i. V. m. § 36 GewO und der Sachverständigenordnung. Zu diesem Zweck werden Titel, Namen, Berufe und Anschriften der Beteiligten und deren Vertreter aufgenommen und verwendet. (Je nach Art des Gutachtens kommen weitere Daten wie Geburtsdaten, Funktion, Krankheitsdaten etc. hinzu.) Die Daten werden den der Wertermittlung zugrunde liegenden Unterlagen und ggf. der Gerichtsakte entnommen, anlässlich von Ortsterminen erhoben oder im Rahmen einer Recherche (z. B. im Katasteramt) ermittelt. Der Sachverständige unterliegt einer Aufbewahrungsfrist von 10 Jahren, die mit dem Schluss des Kalenderjahres, in dem die Leistung erbracht wurde, beginnt. Soweit nicht Rechtsstreitigkeiten eine Verlängerung der Aufbewahrungsfrist erfordern, wird die Sachverständigenleistung sodann unverzüglich vernichtet und die Daten gelöscht.

Beteiligte können eine Bestätigung darüber verlangen, ob und welche personenbezogenen, betreffenden Daten verarbeitet werden. Anschließend kann die Berichtigung unrichtiger oder die Vervollständigung bei uns gespeicherter personenbezogener Daten verlangt werden. Unter den Voraussetzungen des Art. 17 DSGVO kann die Löschung der gespeicherten personenbezogenen Daten verlangt werden. Bei datenschutzrechtlichen Beschwerden können sich die Beteiligten an die zuständige Aufsichtsbehörde wenden:

Der Landesbeauftragte für den Datenschutz und die Informationsfreiheit Baden-Württemberg
Königstraße 10a, 70173 Stuttgart
Tel. +49 711 6155410
E-Mail: poststelle@ldf.bwl.de

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

ImmoWertA:

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung

SW-RL:

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

EW-RL:

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

WoFlV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

DIN 283:

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

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] Kleiber-digital; Online – Der Kommentar zur Grundstückswertermittlung
- [2] Stadtverwaltung Tuttlingen, Gemeinsamer Gutachterausschuss – Südlicher Landkreis Tuttlingen für die Ermittlung von Grundstückswerten (Hrsg.): Grundstücksmarktbericht 2024 – Statistiken, Werte und Daten für die Immobilienwertermittlung, Tuttlingen 2024
- [3] Karten, Markt- und Strukturdaten der on-geo GmbH

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 08.04.2025) erstellt.

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

6 Verzeichnis der Anlagen

Pläne und Zeichnungen werden ohne Maßstabsangaben dargestellt. Einige Unterlagen wurden dem Sachverständigen teilweise schon in kopierter Form zur Verfügung gestellt oder digital für nur bestimmte Druckerformate optimiert. Beim Kopieren, Drucken, Scannen und Einfügen in dieses Gutachten kann es deshalb zu Verwerfungen des ursprünglichen Maßstabes gekommen sein.

- Anlage 1: Fotos
- Anlage 2: Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1:500
- Anlage 3: Ansichten und Schnitt (ohne Maßstabsangabe)
- Anlage 4: Grundbuchabruf (ohne Abt. I und III)

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

Anlage 1: Fotos

Seite 1 von 2



Bild 1: Werkstatterweiterung



Bild 2: Wohn- und Geschäftshaus

Anlage 1: Fotos

Seite 2 von 2



Bild 3: Wohn- und Geschäftshaus

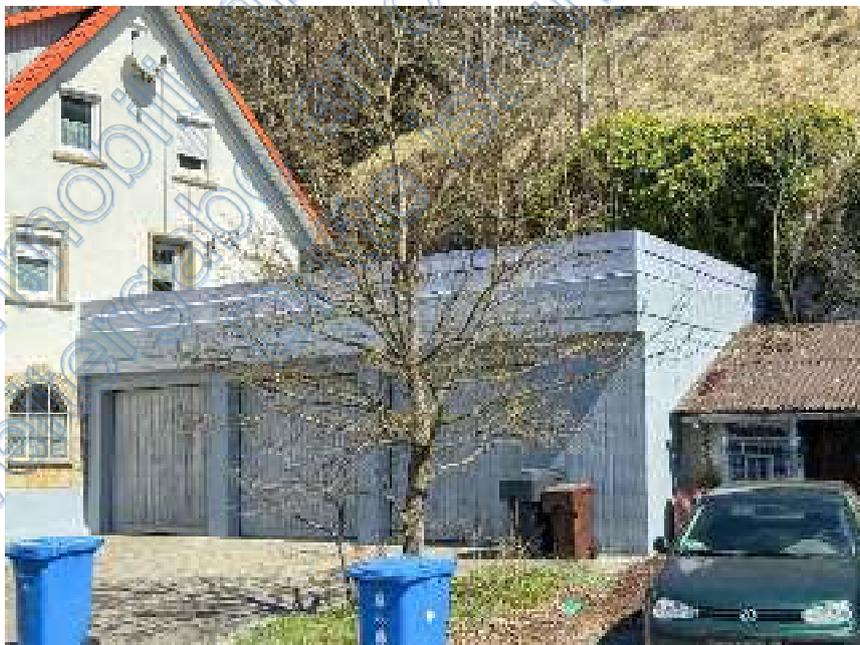


Bild 4: Garagen

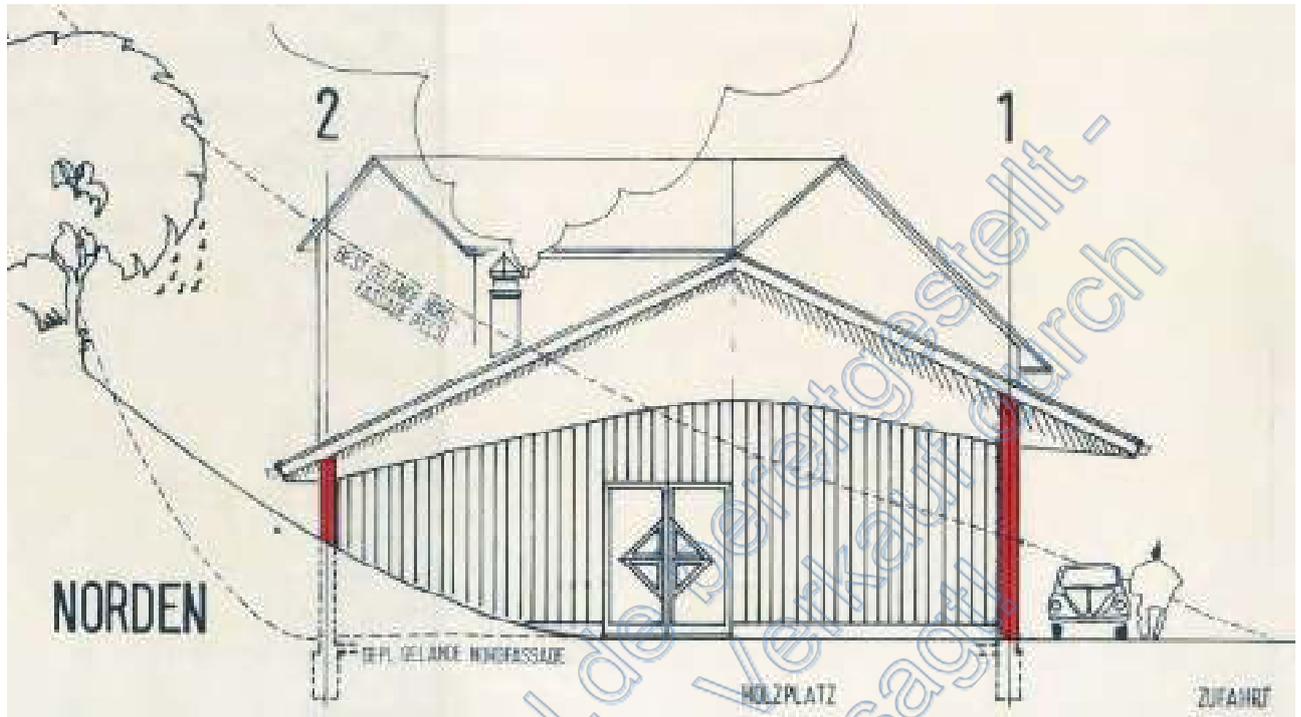
Anlage 2: Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1:500

Seite 1 von 1

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

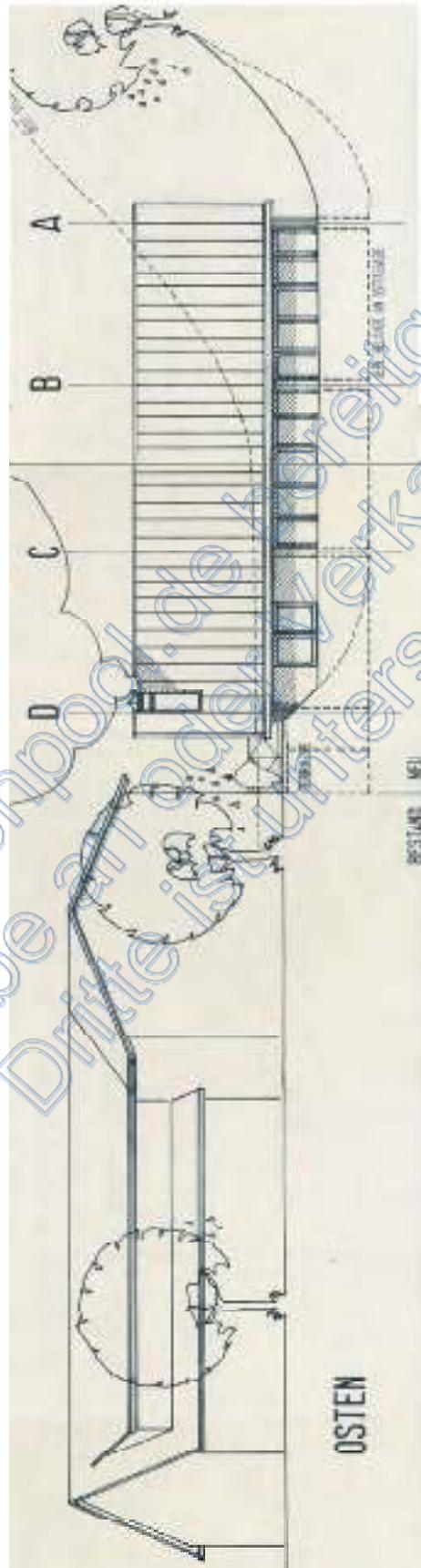
Anlage 3: Ansichten und Schnitt (ohne Maßstabsangabe)

Seite 1 von 5



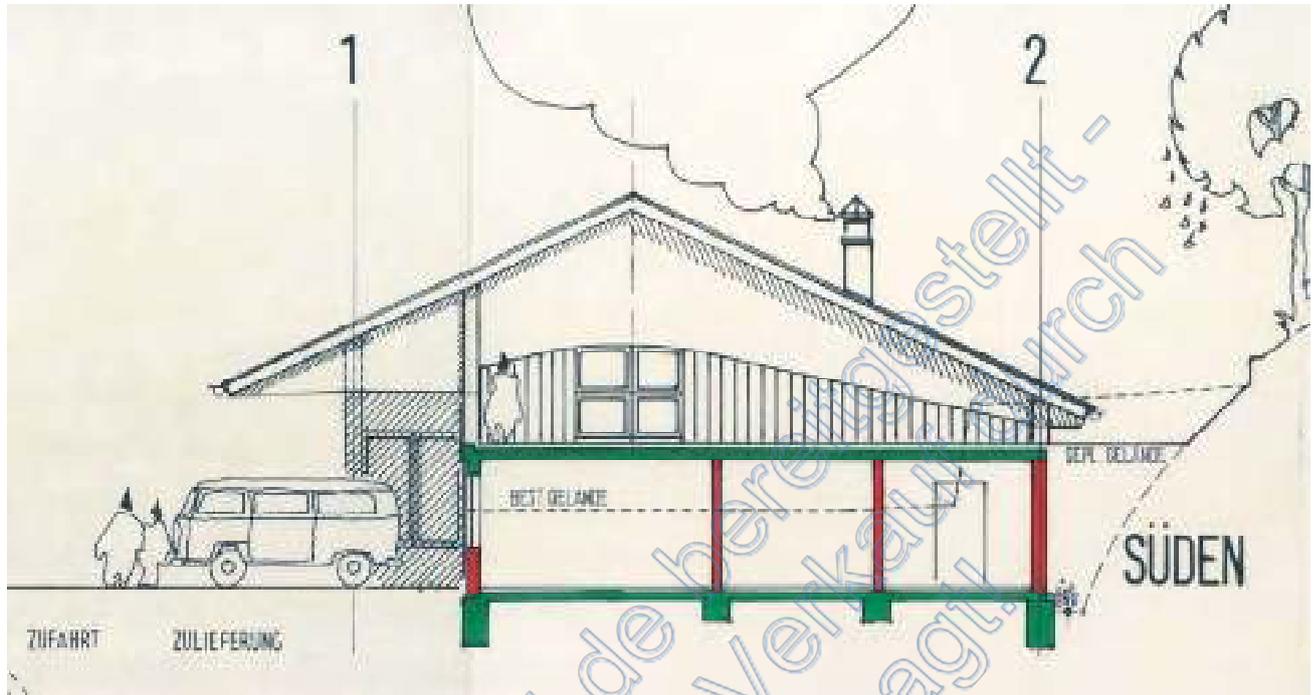
Anlage 3: Ansichten und Schnitt (ohne Maßstabsangabe)

Seite 2 von 5



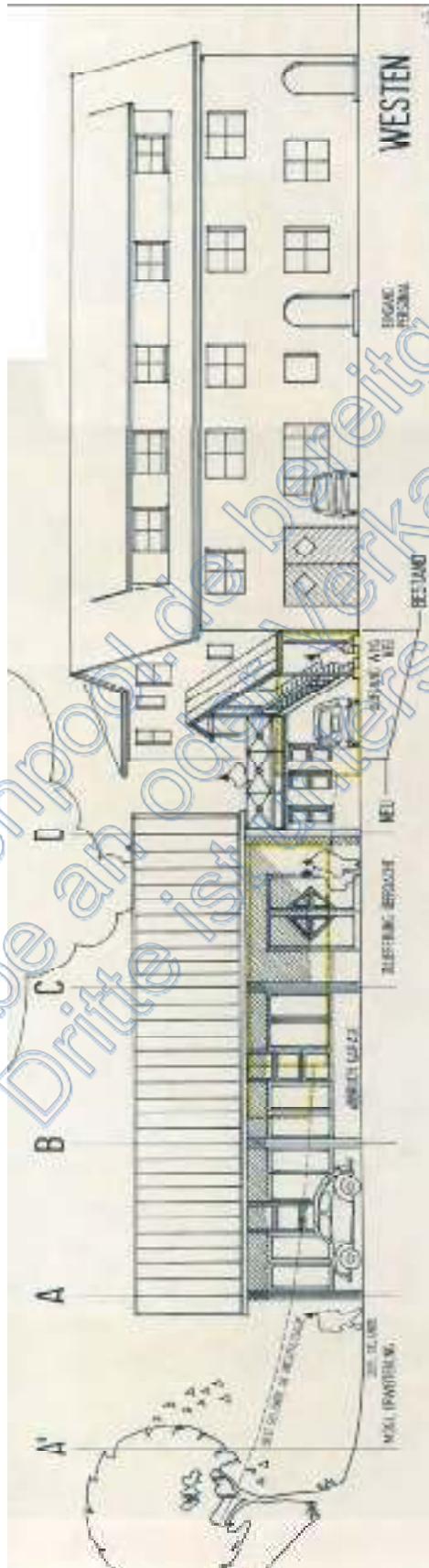
Anlage 3: Ansichten und Schnitt (ohne Maßstabsangabe)

Seite 3 von 5



Anlage 3: Ansichten und Schnitt (ohne Maßstabsangabe)

Seite 4 von 5



Anlage 3: Ansichten und Schnitt (ohne Maßstabsangabe)

Seite 5 von 5

