

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

Mehrfamilienhaus mit Doppelgarage

bebaute Grundstück in

72458 Albstadt-Ebingen

Kühbuchenstraße 7, 13



Von der Industrie- und Handelskammer Reutlingen 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

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

Datum: 29.10.2024

Az.: 2024-048

Gericht Az.: 9 K 12/24



Ausfertigung Nr. PDF

Dieses Gutachten besteht aus 61 Seiten inkl. 4 Anlagen mit insgesamt 14 Seiten. Das Gutachten wurde in 2 schriftlichen Ausfertigungen und in einer PDF-Version erstellt.

signiert von:

Benjamin Tobias
Bitzer

am: 30.10.2024

mit:

digiSeal®
by secrypt



Sachverständigenbüro BITZER

Bismarckstraße 19
72336 Bollingen

Tel. +49 7143 2107307
info@svb-bitzer.de
www.svb-bitzer.de

USt-IdNr. DE315697800

Kaifaltenbank Gollingen-Rosenfeld eG
BIC: KRF1333 (SWIFT)
IBAN: DE44 6556 2409 0079 5410 00

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Mehrfamilienhaus mit Doppelgarage**
Flurstücksnummern **1421, 1422**in **Albstadt-Ebingen, Kühbuchenstraße 7, 13**
Wertermittlungsstichtag: **16.09.2024**

Bodenwert						
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert (BW) [€]	
Flurstück Nr. 1421	baureifes Land	frei	220,-	324	rd. 71.000,-	
Flurstück Nr. 1422	baureifes Land	frei	220,-	254	rd. 56.000,-	
Summe:			220,-	578	rd. 127.000,-	

Objektdaten						
Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	WF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Flurstück Nr. 1421	Mehrfamilienhaus	ca. 324	1929	66	14	
Flurstück Nr. 1422	Doppelgarage	----	1965	60	0	

Wesentliche Daten			
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]
Flurstück Nr. 1421	26.220,-	6.675,- € (25,46 %)	4,5

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	rd. 392,- €/m ² WF
(relative) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	rd. - 11,- €/m ² WF; - 3.600,- € absolut
relativer Verkehrswert:	rd. 895,- €/m ² WF
Verkehrswert/Rohertrag:	11,06
Verkehrswert/Reinertrag:	14,84

Ergebnisse	
Ertragswert (Flurstück Nr. 1421):	rd. 235.000,- €
Verkehrswert (Marktwert) (Flurstück Nr. 1421):	rd. 235.000,- €
Vergleichswert (Flurstück Nr. 1422):	rd. 56.000,- €
Verkehrswert (Marktwert) Flurstück Nr. 1422):	rd. 55.000,- €
Verkehrswert (Marktwert) insgesamt:	rd. 290.000,- €

Bemerkungen
Die Wohnungen im 1. OG und im DG konnten nicht von innen besichtigt werden.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	5
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	6
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	14
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	14
2.5.2	Bauplanungsrecht	14
2.5.3	Bauordnungsrecht	15
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	15
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	16
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	16
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	17
3.1	Mehrfamilienhaus.....	17
3.1.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	17
3.1.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	18
3.1.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	21
3.1.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	21
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
3.4	Verfahrenswahl mit Begründung.....	25
3.5	Bodenwertermittlung	27
3.6	Ertragswertermittlung	29
3.6.1	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	30
3.6.2	Ertragswertberechnung	34
3.6.3	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	35
3.7	Verkehrswert	41

3.7.1	Verkehrswertableitung Flurstück Nr. 1421.....	41
3.7.2	Verkehrswertableitung Flurstück Nr. 1422.....	43
4	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	45
4.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	45
4.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	45
4.3	Verwendete fachspezifische Software	46
5	Verzeichnis der Anlagen	47

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 Mehrfamilienhaus mit Doppelgarage

Objektadresse: Kühbuchenstraße 7, 13
72336 Balingen

Grundbuchangaben:

Amtsgericht		Gemeinde		Grundbuch von		Nummer		Bestandsverzeichnis	
Sigmaringen		Albstadt		Ebingen		12001		Eintragblatt	
Nr. des Grundstücks	Fl. des Grundstücks	Bezeichnung der Grundstücke und der für das Eigentum verbundenen Rechte			QNR				
		I. Gemarkung		II. Wirtschaften (mit Lage)		Fl.	q	m ²	
1	2	III. Baul.	IV. Forstl.						
1		SW 3005	1421	Kühbuchenstraße 13 Gebäude- und Freifläche			3	24	
2		SW 3005	1422	Kühbuchenstraße 7 Gebäude- und Freifläche			2	54	

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag: Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Albstadt – Vollstreckungsgericht vom 27.08.2024 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 **16.09.2024 (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 **16.09.2024**.

Ortsbesichtigung: Zu dem Ortstermin am 16.09.2024 wurden die Beteiligten durch Schreiben vom 28.08.2024 über deren Prozessbevollmächtigte fristgerecht eingeladen. Den Beteiligten wurde somit die Gelegenheit gegeben bei der Ortsbesichtigung anwesend zu sein.

Umfang der Besichtigung etc.:

Neben einer Außenbesichtigung, dem Treppenhaus und dem Kellergeschoss konnten nur die Wohnungen im EG und 2. OG besichtigt werden. Die Mietenden wurden trotz ausdrücklicher Anweisung im Anschreiben an den Antragsgegner von diesem nicht über die Ortsbesichtigung informiert, weshalb mindestens deshalb nicht alle Mietenden anwesend waren. Durch die Besichtigung der Wohnungen im EG und 1. OG entstand dennoch ein repräsentativer Gesamteindruck. Unzugängliche oder verdeckte Bauteile (z. B. durch Möbelstücke, Wand- oder Deckenbekleidungen) konnten nicht in Augenschein genommen werden. Des Weiteren war keine Dachbegehung zur näheren Inaugenscheinnahme der äußeren Dachkonstruktion sowie evtl. vorhandener Aufdachanlagen (bspw. Schneefang-, Blitzschutz-, Solar- oder Photovoltaikanlagen) möglich.

Teilnehmende am Ortstermin:

Der Sachverständige und die Mietenden der Wohnungen im EG und 2. OG zur Innenbesichtigung deren Wohnungen. Der Antragsgegner war nur zu Beginn der Ortsbesichtigung anwesend. Die Antragstellerin sagte über deren Prozessbevollmächtigte eine Teilnahme im Vorfeld ab.

Eigentümer*in gem. Grundbuch:

Entsprechen der Antragstellerin und den Antragsgegner im vorliegenden Zwangsversteigerungsverfahren je zur Hälfte. Die Klarnamen sind dem Sachverständigen bekannt, werden hier allerdings aus Datenschutzgründen nicht genannt.

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

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

- beglaubigter Grundbuchabruf vom 27.05.2024

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen in digitaler Form beschafft:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Liegenschaftskarte im Maßstab 1:500) vom 27.08.2024
- Baugesuch *Dreifamilienwohnhaus* mit Genehmigungsstempel vom 31.10.1928 und *Neubau einer Garage* mit Genehmigungsstempel vom 23.03.1965
- Behördliche Unterlagen und Auskünfte, insbesondere zur öffentlich-rechtlichen Situation

Abschluss der Recherchen am 29.10.2024

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Das Flurstück Nr. 1422 mit aufgebauter Doppelgarage Nr. 7 wird auftragsgemäß separat bewertet.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

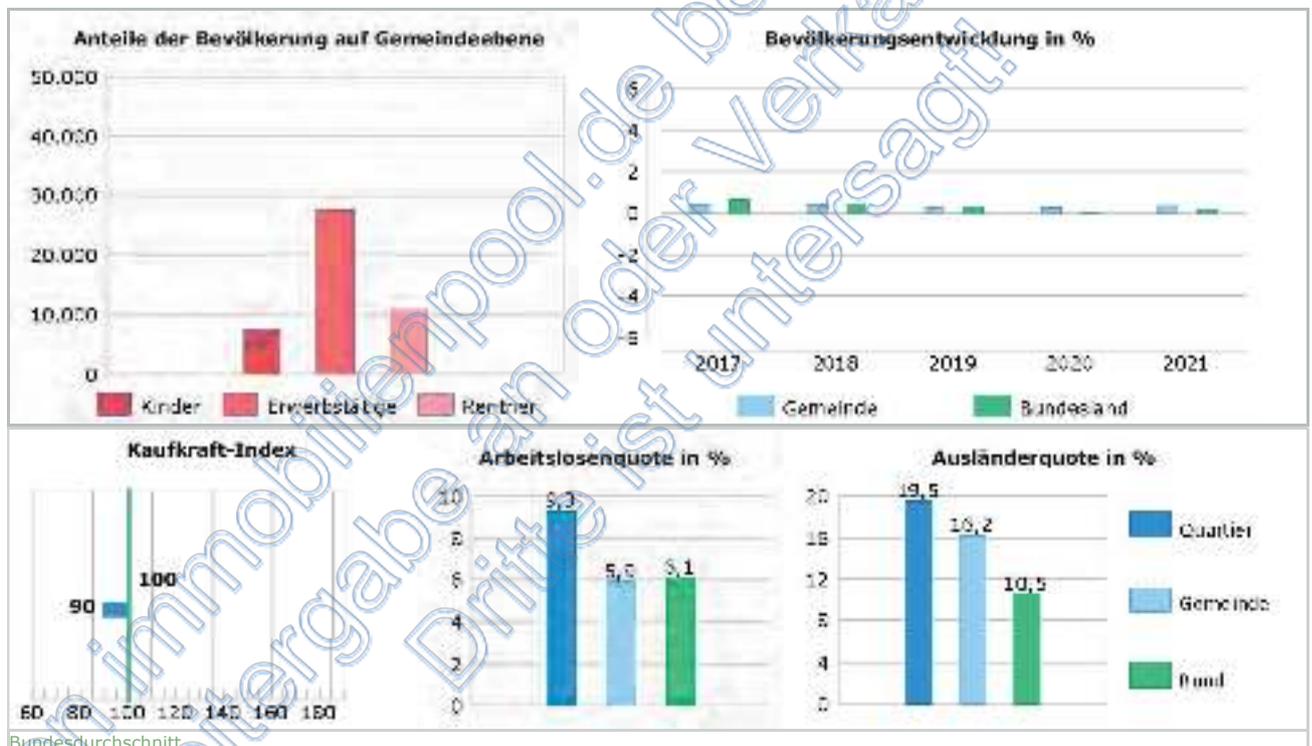
2.1.1 Großräumige Lage

GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Baden-Württemberg
Kreis	Zollernalbkreis
Gemeindetyp	Verstädterte Räume - verdichtete Kreise, Ober-/Mittelzentren
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Stuttgart (63,7 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Albstadt-Ebingen (ca. 1 km)

BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	45.737	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	26.363
Haushalte (Gemeinde)	23.156	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	23.556



Quelle:

Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2024; vom Sachverständigen überarbeitet

Quelle Bevölkerungsentwicklung:

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

Übersichtskarte



Bundesland: Baden-Württemberg



Kreis: Zollernalbkreis

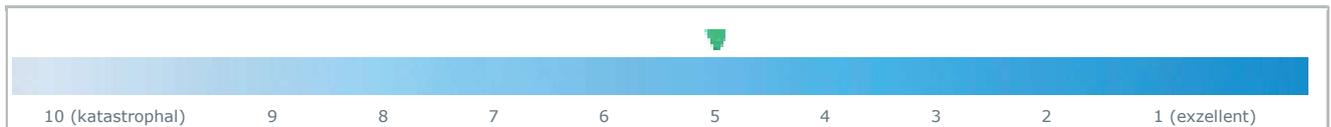


Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2019

MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 5 - (MITTEL)

Die Makrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zur gesamten Bundesrepublik. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Quelle Lageeinschätzung:

on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2024

2.1.2 Kleinräumige Lage

MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Städtische Problemgebiete; Multikulturelle Innenstadtbereiche
Typische Bebauung (Quartier)	3-5 Familienhäuser

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Empfingen (28,8 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Albstadt-Ebingen (0,9 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Bahnhof Plochingen (63,1 km)
nächster Flughafen (km)	Stuttgart (54,8 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Ebingen Eichamt (unmittelbar)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Quelle:

Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2024; vom Sachverständigen überarbeitet

Beeinträchtigungen:

keine Wesentlichen

Topografie:

im Wesentlichen eben;
Garten mit Westausrichtung



Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000

Ausdehnung: 170 m x 170 m



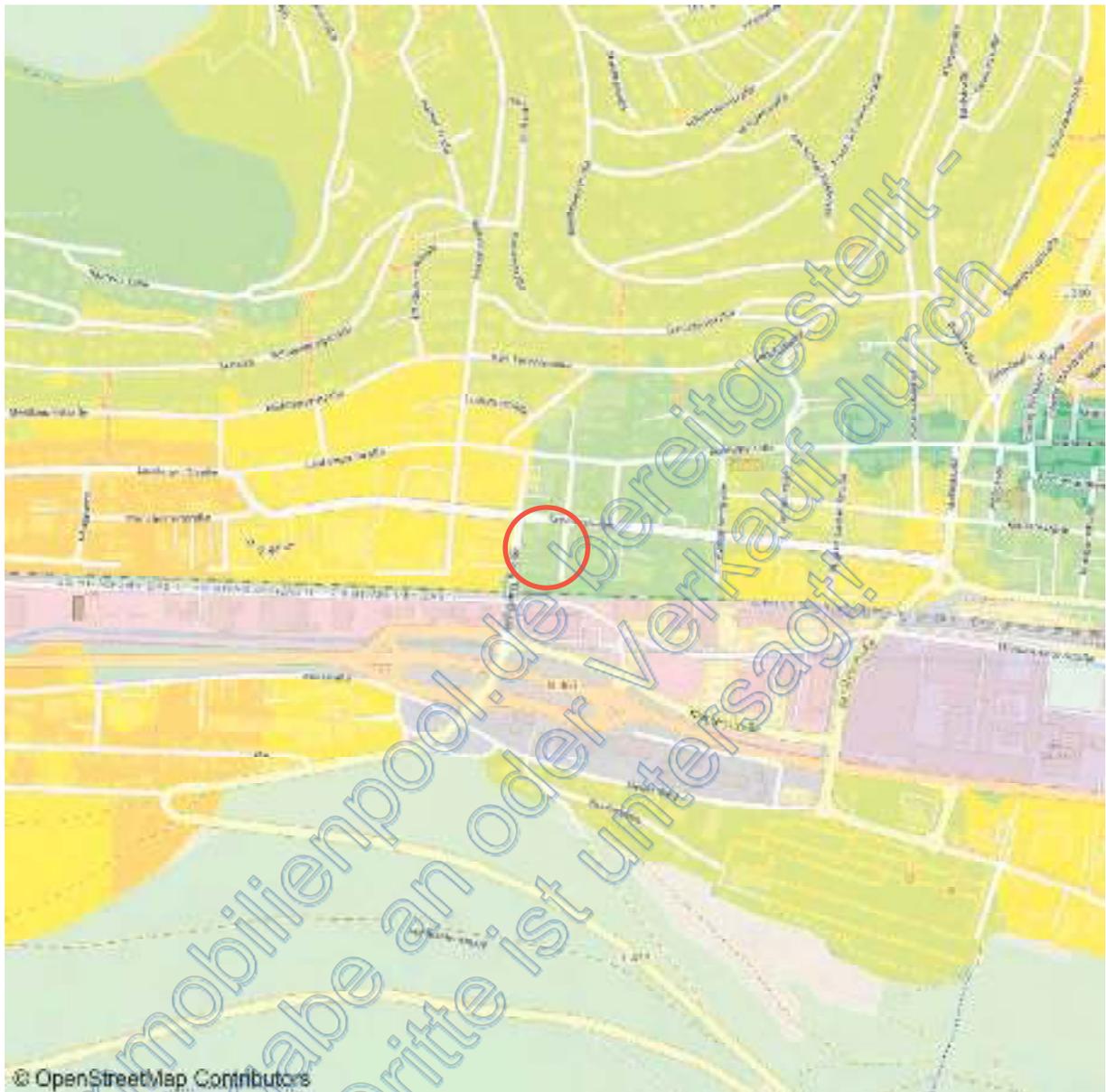
Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabsgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage von Befliegungen des Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 20cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Baden-Württemberg vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

Datenquelle

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet)

DARSTELLUNG DER WOHNLAGE IM VERHÄLTNIS ZUM LANDKREIS



einfach

gehoben

WISSENSWERTES ZUR METHODIK

Wie wird die Wohnlage im Verhältnis zum Landkreis ermittelt?

Diese Angabe trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zu dem Landkreis, in dem sich die Adresse befindet. Die Angabe ist damit bezogen auf Deutschland eine relative Aussage: Eine mittlere Lage in einem Kreis mit hohem Preisniveau dürfte eine höhere Preislage haben als eine mittlere Lage in einem Kreis mit niedrigem Preisniveau.

Es gilt folgendes zu beachten, Wohnlagen mit dem Farbton orange-hellgelb zeigen, dass diese im mittleren Bereich zum Bezugsgebiet (d.h. zum Landkreis) liegen. Je dunkler der Farbton im roten Bereich wird, desto niedriger liegt das Preisniveau im Verhältnis zum Bezugsgebiet. Dagegen weist der grüne Farbbereich auf ein hohes Preisniveau im Verhältnis zum Bezugsgebiet hin.

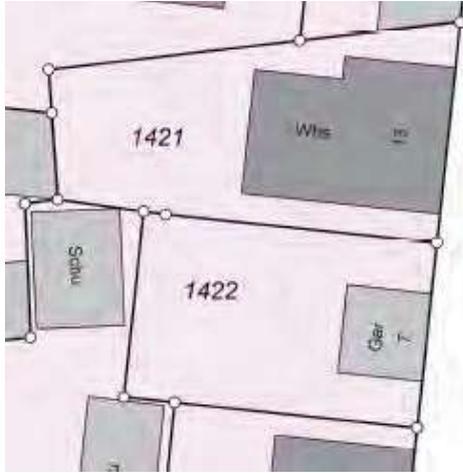
Datenquelle

on-geo Vergleichspreisservice, Aktualität: 2024

Kartengrundlage: OpenStreetMap - Deutschland, © OpenStreetMap – Mitwirkende, Stand: 2024 (CC BY-SA 2)

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:



Straßenfront:

ca. 28 m²

mittlere Tiefe:

ca. 23 m

Grundstücksgröße gem. Grundbuch:

Flurstück Nr. 1421: 324 m²

Flurstück Nr. 1422: 254 m²

insgesamt: 578 m²

Bemerkungen:

fast trapezförmige (Flurstück Nr. 1421) und rechteckige (Flurstück Nr. 1422) Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohnstraße mit Anliegerverkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Gehwege beiderseitig vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

augenscheinlich in üblichem Umfang vorhanden:

elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss



Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

nachbarliche Grenzbebauungen der Nord und Westgrenze durch Garagen;
nachbarliche Berührung und beinahe Grenzbebauungen der Südgrenzen;
eingefriedet durch Mauer und Zaun

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 27.05.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II folgende, nicht wertbeeinflussende Eintragung:

Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Zweite Abteilung Einlageblatt
Sigmaringen	Albstadt	Ebingen	12091	1
Lasten und Eintragungen				
1 5	2 1, 2	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Dazu: Ersuchen des Amtsgerichts Albstadt vom 13.05.2024 (9 K 12/24). Eingetragen (SIG 016/564/2024) am 27.05.2024		
Imbzw.				

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. Da in Abt. III des Grundbuchs keine Eintragung einer Förderbank vorliegt, wird davon ausgegangen, dass eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG nicht besteht. 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 Stadtverwaltung keine Eintragungen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz des Gebäudes besteht nach Auskunft der Stadtverwaltung nicht.

Es besteht eine Eintragung gem. § 2 DSchG:

Römerzeitlicher Gutshof und mittelalterliche und neuzeitliche Siedlung

Im eingezeichneten Bereich befinden sich die Überreste eines römischen Gutshofes (1.-3. Jahrh. n. Chr.) sowie umfangreiche Siedlungsreste des mittelalterlichen (ca. 8.-15. Jahrh. n. Chr.) Dorfes Ebingen.

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

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

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



Festsetzungen im Bebauungsplan:



Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans *Änderung des Ortsbauplans für das Gebiet Olgastraße – Karlsbrücke – Karlsplatz – Schillerstraße – Meßstetterstraße*, genehmigt am 26.04.1961, nach § 30 BauGB i. V. m. § 233 BauGB. Im Weiteren gilt § 34 BauGB.

Gemäß § 30 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

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 Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus (Flurstück Nr. 1421) und einer Doppelgarage (Flurstück Nr. 1422) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Objekt ist nach Aussage des Antragsgegners komplett vermietet. Trotz schriftlicher Anfrage und mündlicher Nachfrage bei der Ortsbesichtigung an den Antragsgegner übermittelte dieser keine Mietverträge. Die nachfolgenden Angaben basieren deshalb auf mündlichen Aussagen der Mietenden bei der Ortsbesichtigung:

Die Wohnung im 1. OG ist demnach zu einer Miete i. H. v. 790,- €/p. m., die Wohnung im 2. OG zu 680,- €/p. m., jeweils inkl. Nebenkosten exkl. Heizkosten vermietet. Eine Kautionsleistung sei jeweils nicht geleistet.

Es wurden keine Gewerbebetriebe, Maschinen oder Betriebseinrichtungen offensichtlich.

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 so weit 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 Mehrfamilienhaus

3.1.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienwohnhaus mit 4 Einheiten; dreigeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	Baugenehmigung vom 31.10.1928. Eine Schlussabnahmebescheinigung liegt dem Sachverständigen nicht vor. Es wird von einer Fertigstellung im Jahr 1929 ausgegangen und bei dieser Wertermittlung entsprechend zugrunde gelegt.

wesentliche Modernisierungen:

Nur im Rahmen der Instandhaltung;
zuletzt Erneuerung der Heizungsanlage und der Haustüre;
Erneuerung der Fenster in 1998 (gem. Stempel im Fensterfalz)

Barrierefreiheit:

Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Die Türöffnungen sind nicht 90 cm breit oder breiter und nicht schwellenfrei. Eine barrierefreie Nachrüstung ist mit vertretbarem Aufwand 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.

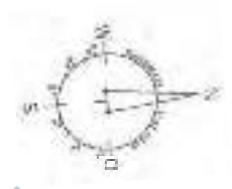
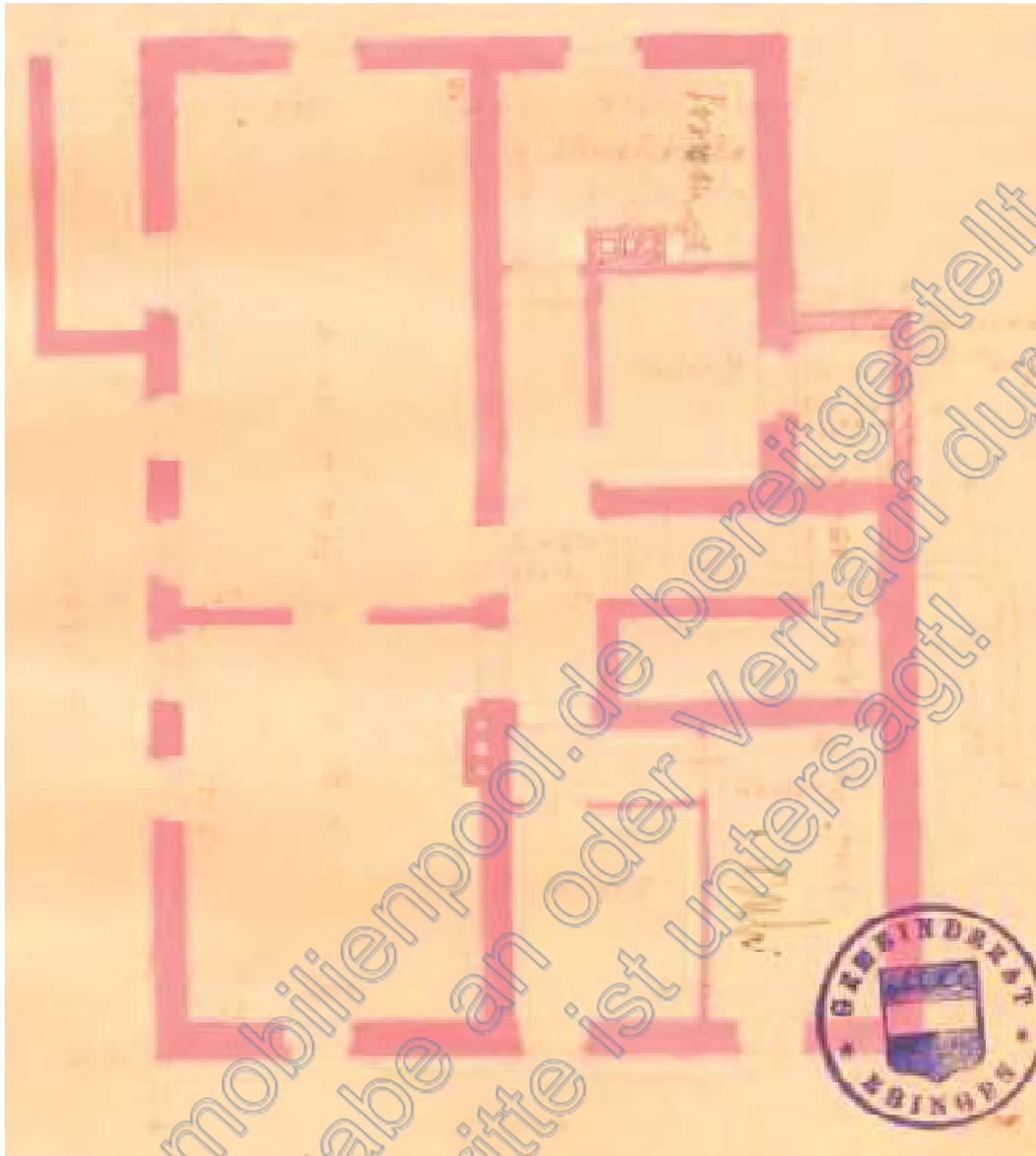
Außenansicht:

Verblendung;
Sockel verputzt und gestrichen

3.1.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

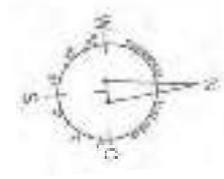
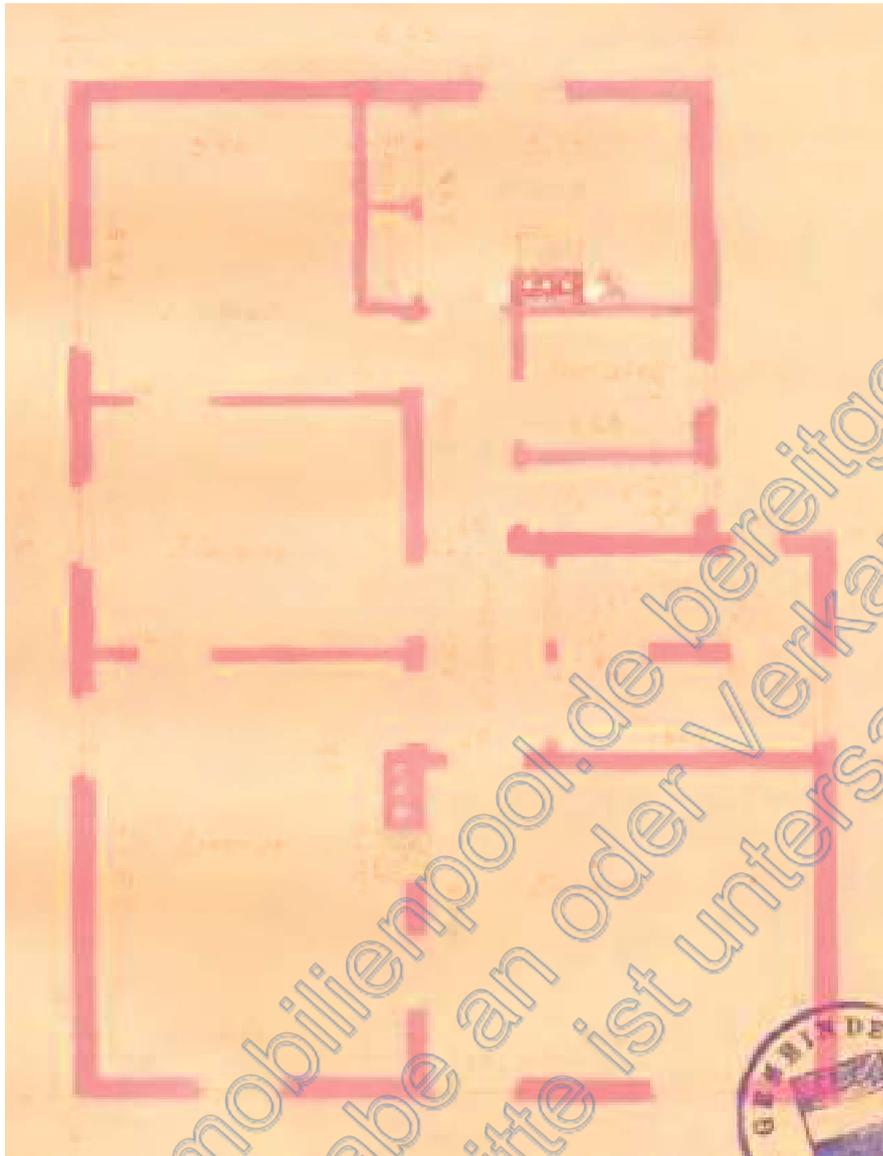
Beigefügte Grundrisse dienen vorrangig der groben Anschauung. Der Sachverständige ist um eine maßstabsgenaue Abbildung (1:100) bemüht. Einige Unterlagen wurden dem Sachverständigen teilweise schon in kopierter Form zur Verfügung gestellt oder digital für nur bestimmte Druckerformate optimiert. Beim Kopieren, 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.

Kellergeschoss:



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

Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss:



Dachgeschoss:
Wohnung

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

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

Konstruktionsart:	Fachwerk
Fundamente:	Streifenfundament, Beton
Keller:	massiv
Umfassungswände:	Holzfachwerk mit Ausmauerung
Innenwände:	Holzfachwerk mit Ausmauerung
Geschossdecken:	über KG massiv, ansonsten Holzbalken
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Beton <u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach <u>Dachform:</u> Walmdach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel Dachflächen gedämmt

3.1.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überaltert
Heizung:	Gas-Zentralheizung (Wandtherme), Etagenheizung; tlw. Gussheizkörper
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Boiler (Elektro)

3.1.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Die Nutzungseinheiten sind augenscheinlich ausstattungsähnlich. Sie werden deshalb nachfolgend in einer Ausstattungsbeschreibung zusammengefasst.

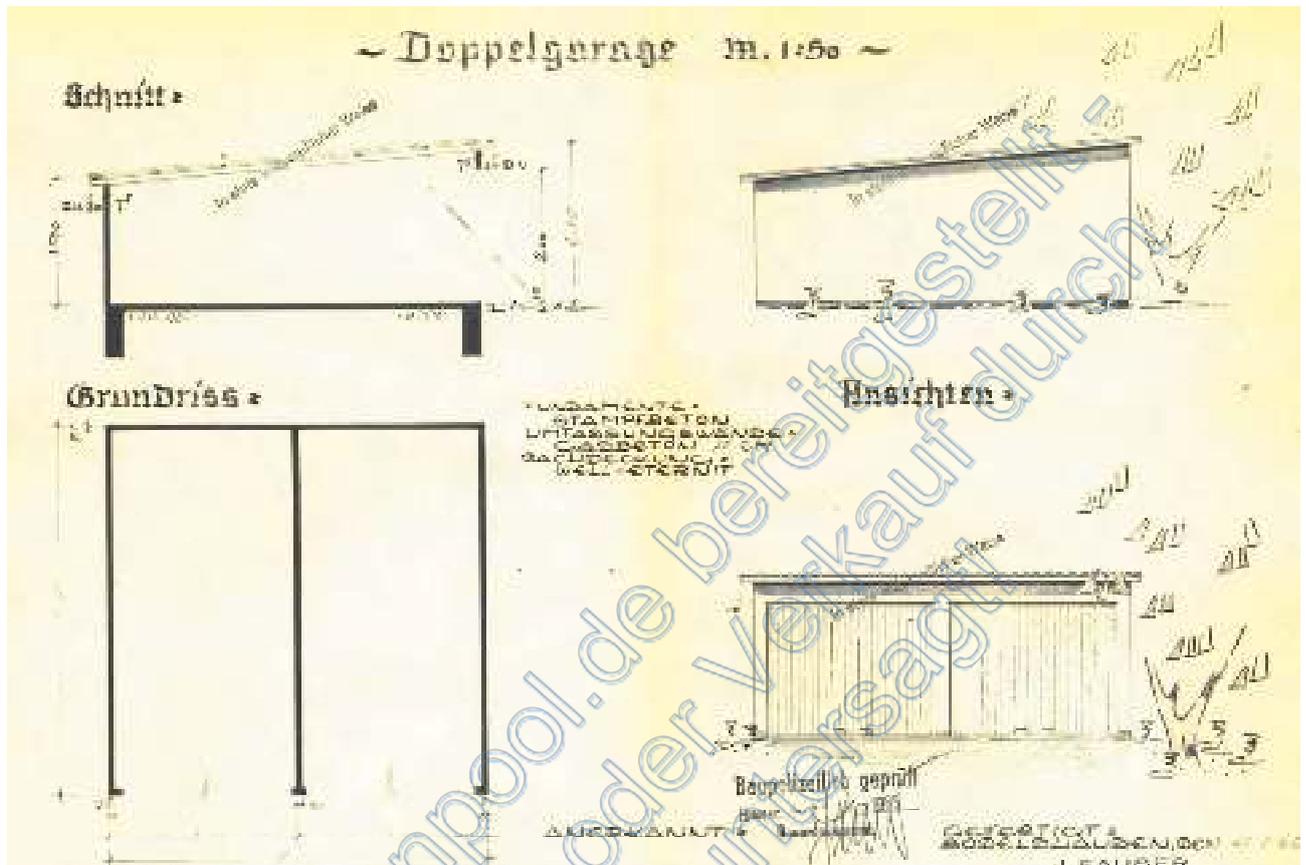
(Boden- Wand- und Deckenbeläge:	einfache Qualität in gebräuchlichen Zuständen
Fenster:	überwiegend doppelt verglaste Isolierglasfenster im Kunststoffrahmen, Baujahr 1998 (gem. Stempel im Fensterfalz); Dachflächenfenster; einfache Beschläge; Rollläden aus Kunststoff
Türen:	Holz Türen, tlw. mit Lichtausschnitten unterschiedlicher Baujahre; einfache Schlösser und Beschläge
sanitäre Installation:	überalterte Ausstattung und Qualität
Zubehör (Küchenausstattung):	<p>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:</p> <p>Wird eine Einbauküche regional in der allgemeinen Verkehrsanschauung 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?</p> <p>Das Amtsgericht Vaihingen/Enz hatte festgestellt, dass es für den süddeutschen Raum nicht der Verkehrsauffassung entsprechende, Einbauküchen als Zubehör anzusehen (Az.: IX ZR 180/07). Ähnlich haben auch schon die OLG Zweibrücken, Karlsruhe, Stuttgart und München entschieden.</p> <p>In der Folge sind Einbauküchen in Süddeutschland kein Zubehör und werden weder mitbewertet noch mitversteigert. In der Folge bleiben die vorhandenen Einbauküchen in dieser Wertermittlung wertmäßig unberücksichtigt.</p>

3.1.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung, Kelleraußentreppe, Dachaufbauten
Besonnung und Belichtung:	gut nach Süden ausgerichtete Wohnräume, baualtersbedingt nur geringfügige Fensteröffnungen, relativ offene Nachbarbebauung
Bauschäden und Baumängel:	<p>erhebliche baualtersbedingte Abnutzungen; mangelhaft eingebaute Haustüre (freiliegender Bauschaum); Mietende berichten von Schimmelbefall im inneren Außenwandbereich in der Vergangenheit. Der Mangel sei behoben. Am Wertermittlungsstichtag war ein diesbezüglicher Mangel nicht offensichtlich, aufgrund der mangelnden Wärmedämmung und Bauart des Gebäudes jedoch plausibel;</p> <p>Verdacht auf Hausschwamm wurde nicht offensichtlich;</p> <p>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.</p>
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung, mangelnder Schallschutz, keine Balkone
Allgemeinbeurteilung:	<p>Der bauliche Zustand ist dem Baualter entsprechend weitestgehend abgenutzt. Abnutzung eines Gebäudes erwächst aus der Benutzung eines Gebäudes (Bauteils). Abnutzungen werden sichtbar z. B. an ausgetretenen Treppenstufen, abgegriffenen Türdrückern, stumpfen Parkettböden etc. und sind ein Indikator für die Restnutzungsdauer bzw. das Baualter. Das Gebäude wurde seit seiner Erstellung nicht durchgreifend modernisiert.</p> <p>Das Objekt ist ferner wirtschaftlich überaltert und entspricht insbesondere in energetischer Hinsicht sowie der Konzeption keinen modernen Wohnanforderungen und weist erhebliche Ausstattungsmängel und unzureichende Gebäudegrundrisse auf. Das Gebäude ist folglich nur noch eingeschränkt verwendungsfähig bzw. marktgängig. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.</p>

3.2 Nebengebäude

Doppelgarage (Baujahr 1965, massiv, Schwingtore aus Holz, Betonboden)



3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen, Standplatz für Mülltonnen, Einfriedung (Mauer, Zaun)

3.4 Verfahrenswahl mit Begründung

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 dartun. Solche anerkannten Schätzpraktiken sind in den Regelwerken ImmoWertV veröffentlicht und in der BGH-Rechtsprechung anerkannt.

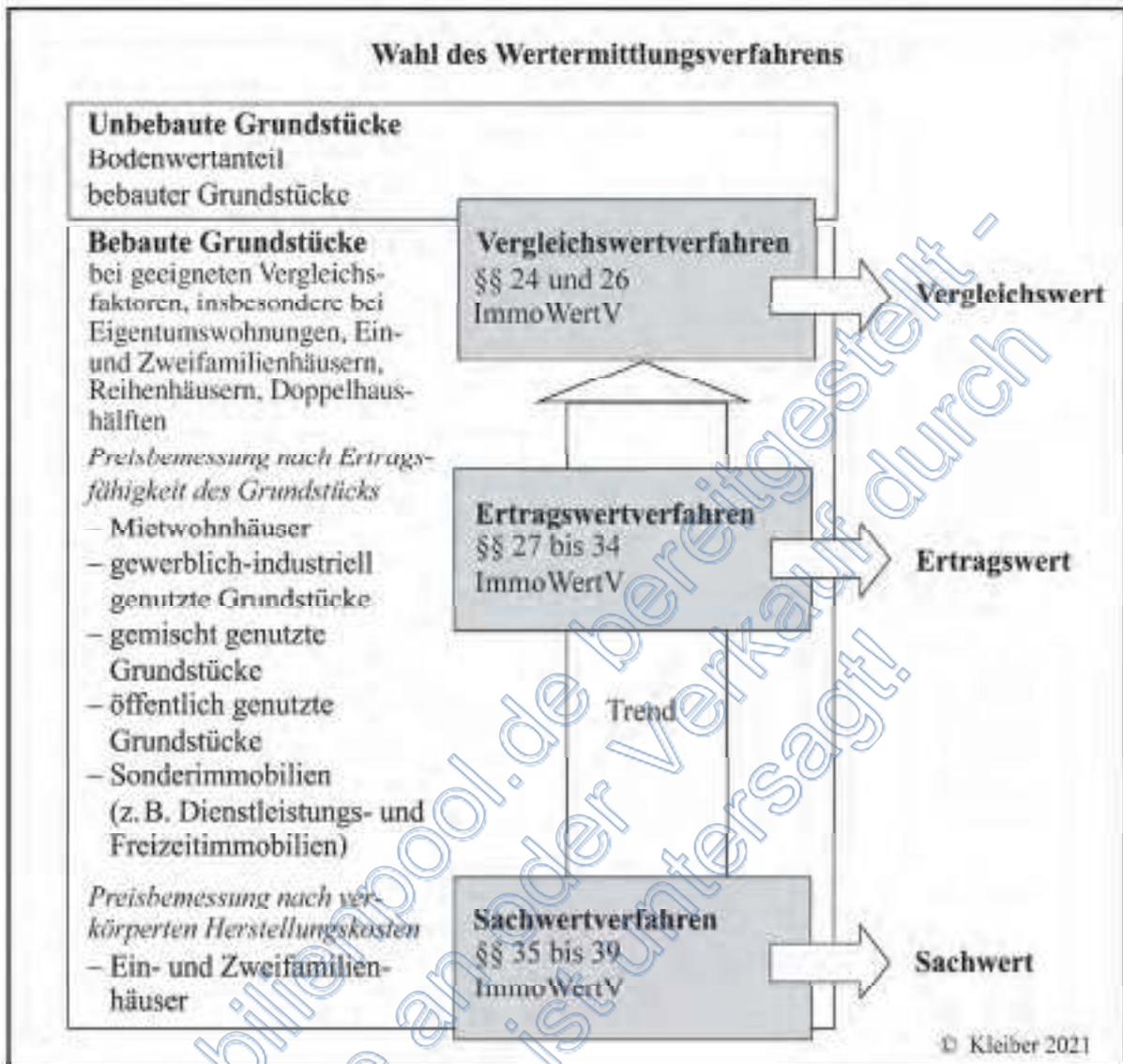
Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** ist möglich, wenn eine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist und auch hinreichend differenziert beschriebenen **Vergleichsfaktoren** des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks 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.

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.

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.



Im vorliegenden Bewertungsfall des Flurstücks Nr. 1421 handelt es sich um ein nur teilweise modernisiertes Mehrfamilienhaus. Nach sachverständiger Erfahrung kann hierfür keine ausreichende Anzahl von Vergleichskaufpreisen abgeleitet werden, um das Vergleichswertverfahren in Betracht ziehen zu können.

Mehrfamilienhäuser werden regelmäßig zur Erzielung von Renditen errichtet, gehandelt und nachgefragt. Da es sich in der Folge um die Bewertung eines typischen Renditeobjektes handelt, findet entsprechend das **Ertragswertverfahren** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV) Anwendung.

Des Weiteren wird nach sachverständiger Einschätzung die Datenlage der wesentlichen Eingangsdaten für das Ertragswertverfahren als am besten vorliegend beurteilt. Eine zusätzliche Vergleichswert- oder Sachwertermittlung wird nicht durchgeführt, da keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise und keine Sachwertfaktoren verfügbar sind.

Auf dem Flurstück Nr. 1422 ist eine Doppelgarage ohne (wesentliche) Restnutzungsdauer errichtet. Hierfür sind dem Sachverständigen Vergleichspreise bekannt, sodass das **Vergleichswertverfahren** (gem. §§ 24 – 26 ImmoWertV) angewendet werden kann.

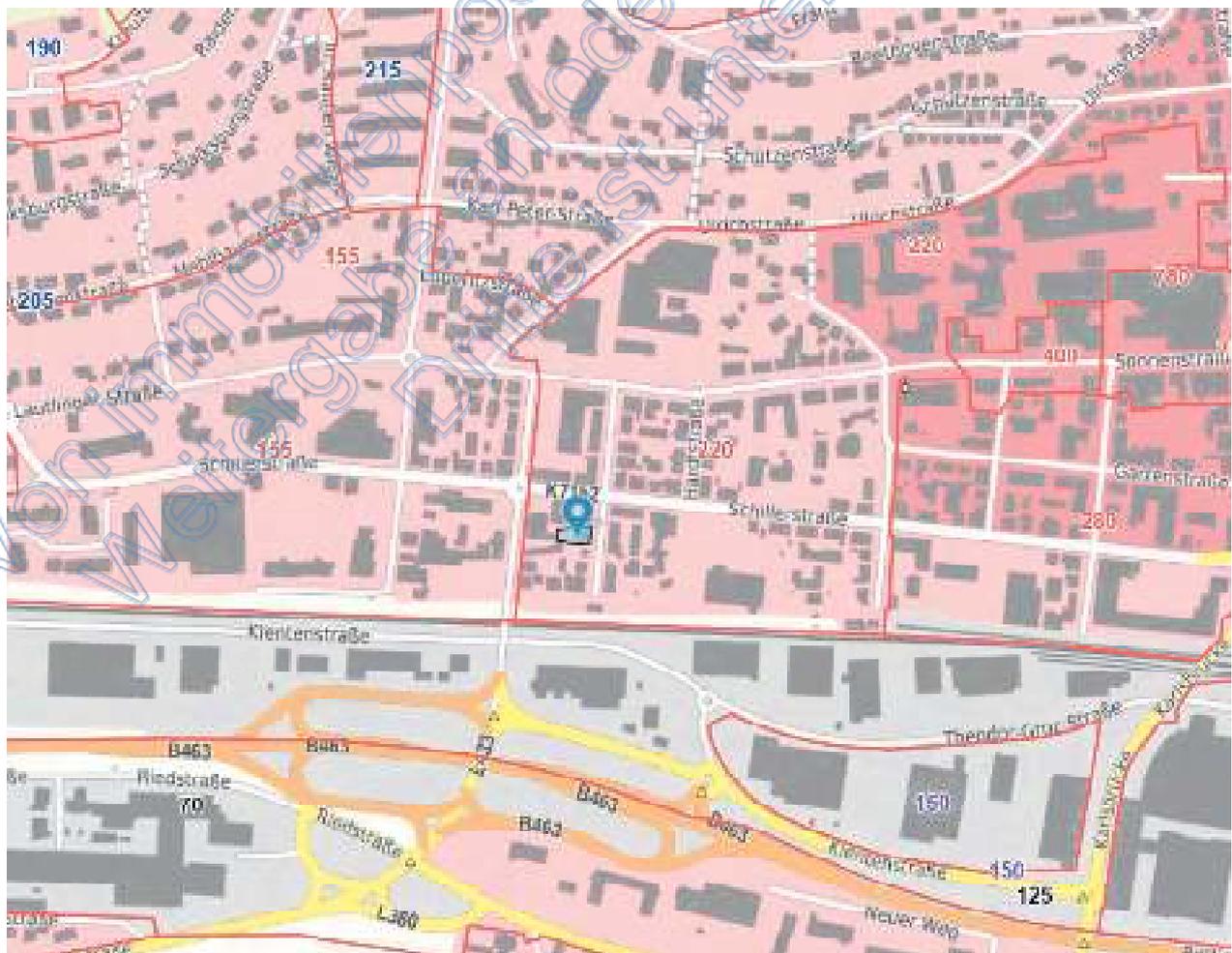
3.5 Bodenwertermittlung

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 Vergleichswertverfahren (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 Wertermittlungstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV).

Der **Bodenrichtwert** beträgt **220,- €/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.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 220,- €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	16.09.2024	× 1,0	E1

E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Bodenpreisentwicklung. Demnach wurden zwischen 2022 und 2024 keine Bodenwertänderungen abgeleitet, was folglich auch bis zum Wertermittlungsstichtag so unterstellt wird.

III. Ermittlung des Gesamtbodenwerts Flurstück Nr. 1421		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 220,- €/m ²	
Fläche	× 324 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 71.280,- €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 16.09.2024 **rd. 71.000,- €**

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts Flurstück Nr. 1422		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 220,- €/m ²	
Fläche	× 254 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 55.880,- €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 16.09.2024 **rd. 56.000,- €**

3.6 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.)

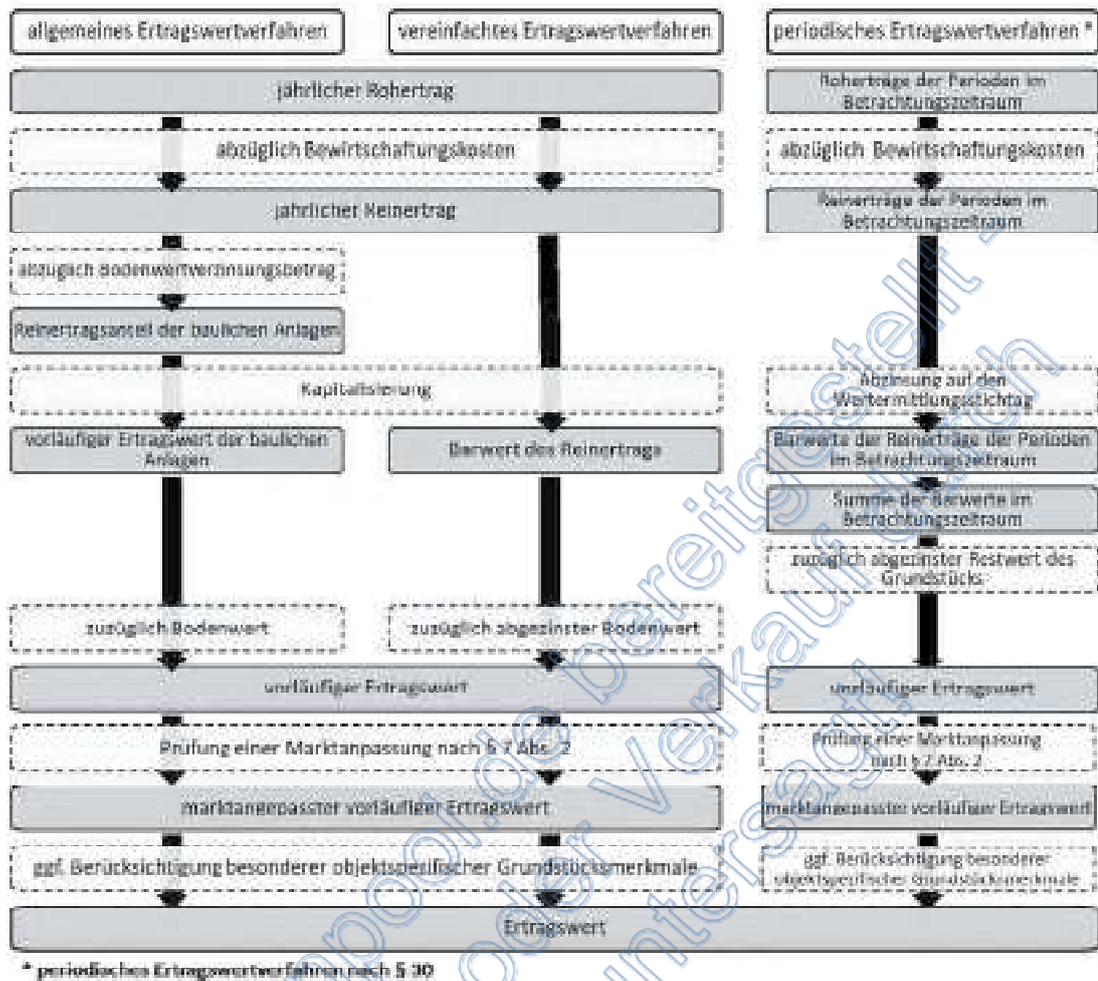
Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

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.



3.6.1 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 basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

3.6.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage		(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	1	Wohnung EG	90	6,56	590,-	7.080,-
	2	Wohnung 1. OG	90	6,56	590,-	7.080,-
	3	Wohnung 2. OG	90	6,56	590,-	7.080,-
	4	Wohnung DG	54	7,69	415,-	4.980,-
Summe			324		2.185,-	26.220,-

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	26.220,- €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 6.675,- €
jährlicher Reinertrag	= 19.545,- €
Reinertragsanteil des Bodens 4,5 % von 71.000,- € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 3.195,- €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 16.350,- €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 4,5 % Liegenschaftszinssatz und RND = 14 Jahren Restnutzungsdauer	× 10,22
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 167.097,- €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 71.000,- €
vorläufiger Ertragswert	= 238.097,- €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 3.600,- €
Ertragswert	= 234.497,- €
	rd. 235.000,- €

3.6.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Da der örtlich zuständige Gutachterausschuss keine Liegenschaftszinssätze für die Objektart des Bewertungsobjektes abgeleitet bzw. 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 Gemeindegroße, 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:	Abgabenfreie „freigelegte“ Bodenwerte (kein Bebauungsabschlag)
Kaufpreise:	Bei Eigennutzungsobjekten (EFH, ZFH, Wohnungseigentum) unvermietet, ansonsten voll vermietete Objekte; Keine Erstverkäufe, nur Wiederverkäufe

Wohnflächen

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.

Mehrfamilienhaus	
EG, 1. OG, 2. OG	
Zimmer 1	3,48 x 3,85 = 13,40 m ²
+	0,52 x 1,00 = 0,52 m ² = 13,92 m ²
Zimmer 2	3,25 x 4,00 = 13,00 m ²
Zimmer 3	5,45 x 4,00 = 21,80 m ²
./.	1,00 x 0,30 = 0,30 m ² = 21,50 m ²
Zimmer 4	4,95 x 4,00 = 19,80 m ²
Flur	1,60 x 2,60 = 4,16 m ²
+	1,20 x 3,10 = 3,72 m ² = 7,88 m ²
WC	2,10 x 1,00 = 2,10 m ²
Bad	2,10 x 1,75 = 3,68 m ²
Küche	4,20 x 2,60 = 10,92 m ²
./.	0,50 x 1,00 = 0,50 m ² = 10,42 m ²
	Summe = 92,30 m ²
	abzgl. 3 % Putzabschlag = 2,77 m ²
	Wohnfläche = 89,53 m²

Für die Wohnung im Dachgeschoss liegen keine Grundrisse und keine Berechnungen vor. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Entsprechend den vorliegenden Gebäudeplänen wird von einer Wohnfläche i. H. v. 60 % der darunterliegenden Wohnung ausgegangen, somit: $89,53 \text{ m}^2 \times 60 \% = 53,72 \text{ m}^2$

Rohrertrag

Für die Stadt Albstadt existiert kein qualifizierter Mietspiegel. Die marktüblich erzielbare Miete wird deshalb auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus dem qualifizierten Mietspiegel der Stadt Hechingen abgeleitet und angesetzt. Die Marktsituationen werden hierbei auf Grundlage der Bodenrichtwerte, Gemeindegröße, Strukturdaten und infrastrukturelle Anbindung, als weitestgehend vergleichbar eingeschätzt. Wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften, werden durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Auswertung		Auswertung	
Objektname: Kühbuchenstraße 13		Objektname: Kühbuchenstraße 13, 00	
Mauzr: 1929 Wohnfläche: 90 m ² Maximaler pro m ² : 6,54 €		Mauzr: 1929 Wohnfläche: 34 m ² Maximaler pro m ² : 7,26 €	
Wohnwertmerkmale: -4%		Wohnwertmerkmale: -2%	
Wohnwertmerkmale (Wohnwertmerkmale) (10%)		Dachgeschosswohnung (Wohnwertmerkmale) (10%)	
Mehrfamilienhauscharakter (10%)		Dachgeschosswohnung (Wohnwertmerkmale) (10%)	
weitere Balken, Loggia etc. (10%)		Dachgeschosswohnung (Wohnwertmerkmale) (10%)	
Dach (Flurabgang/Mehrfamilienhaus) vorhanden (10%)		Dachgeschosswohnung (Wohnwertmerkmale) (10%)	
Wärmewertung (Wohnwertmerkmale) (10%)		Dachgeschosswohnung (Wohnwertmerkmale) (10%)	
Über mehrere Etagenräume oder Räumlichkeiten in der Wohnung (10%)		Dachgeschosswohnung (Wohnwertmerkmale) (10%)	
keine Gegenüberstellung in einem Mehrfamilienhauscharakter (10%)		Dachgeschosswohnung (Wohnwertmerkmale) (10%)	
Stadtgebiet und Wohnlage: +1%		Stadtgebiet und Wohnlage: -4%	
Erkautungsmöglichkeit für täglichen Bedarf (10%)		Erkautungsmöglichkeit für täglichen Bedarf (10%)	
Breites Naturerlebnisangebot, mindestens 100 m ² Verkaufsfläche (10%)		Erkautungsmöglichkeit für täglichen Bedarf (10%)	
Erreichbar von 300 m Fußläufigkeit (10%)		Erkautungsmöglichkeit für täglichen Bedarf (10%)	
Summe der Zu- und Abschläge: ±0%		Summe der Zu- und Abschläge: -3%	
Ergebnis der Vergleichsmietenberechnung		Ergebnis der Vergleichsmietenberechnung	
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² : 5,54 €/m ²		Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² : 7,71 €/m ²	
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete: 518,60 €		Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete: 415,81 €	
Prozessanteile ±18%: 482,68 € - 634,55 €		Prozessanteile ±18%: 340,26 € - 499,84 €	
Prozessanteile in €/m ² : 5,35 € - 7,12 €		Prozessanteile in €/m ² : 5,31 € - 7,33 €	

Wohnraummieter werden am Markt regelmäßig zu gerundeten Monatsmieten vereinbart, weshalb vorliegend ein Ansatz i. H. v. **590,- €/p. m.** für die Wohnungen im EG, 1. OG und 2. OG und ein Ansatz i. H. v. **415,- €/p. m.** für die Wohnung im DG berücksichtigt wird.

Bewirtschaftungskosten

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag i. H. v. 26.220,- €]	Kostenanteil [€/m ² WF bzw. Stück i. H. v. 324 bzw. 4]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	420,00	1.680,-
Instandhaltungskosten	----	13,80	4.471,-
Mietausfallwagnis	2	----	524,-
Summe			6.675,- (ca. 25 % des Rohertrags)

Gesamtnutzungsdauer

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 %	0,5	0,5			
Deckenkonstruktion	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,5	0,5		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,5	0,5		
insgesamt	100,0 %	28,5 %	44,0 %	27,5 %	0,0 %	0,0 %

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 2,1 beträgt demnach **rd. 66 Jahre**.

Restnutzungsdauer

Das (gemäß Bauakte) ca. 1929 errichtete Gebäude wurde teilweise modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 2,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0
Summe		2,5	0,0

Ausgehend von den 2,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen. In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (66 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1929 = 95 Jahre) ergibt sich keine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer (66 Jahre – 95 Jahre = 0 Jahre).

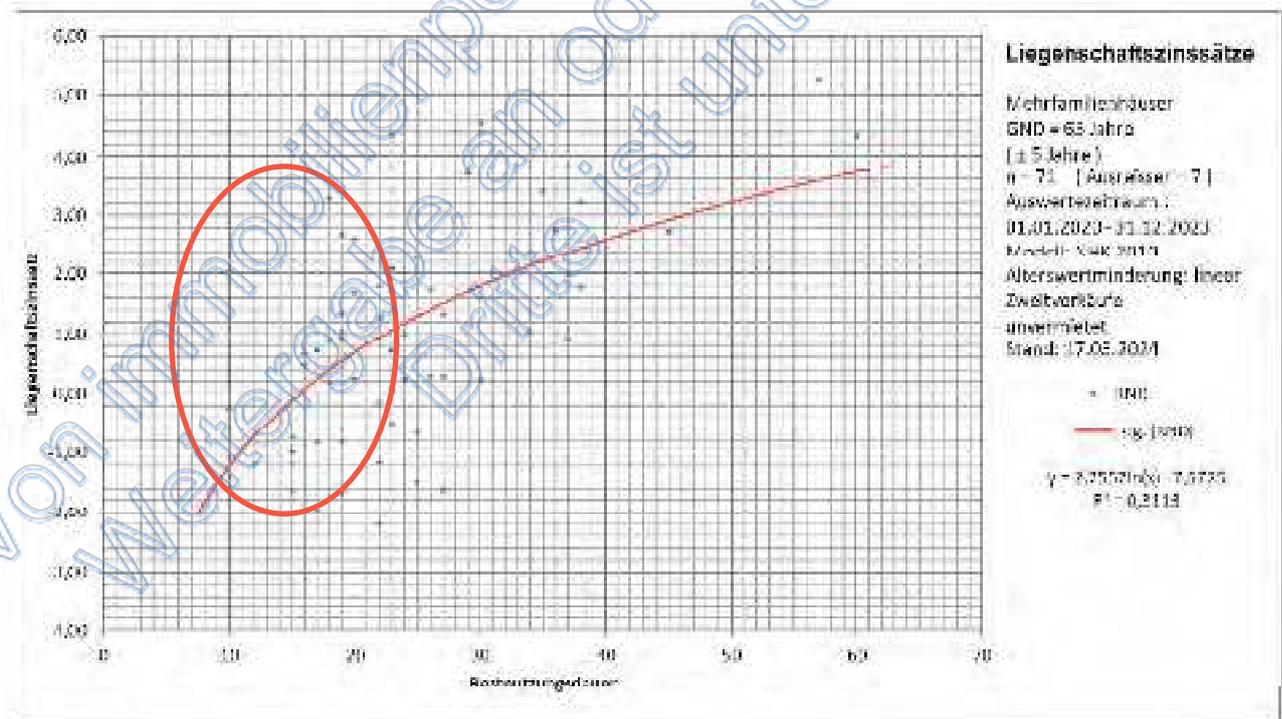
Aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sachwertrichtlinie“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von **rd. 14 Jahren**.

2.4 Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 65 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	5 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
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	15	22	29	38	47
55	13	20	28	37	46
60	11	18	27	36	46
≥ 65	10	17	25	36	46

Liegenschaftszinssatz

Vom Gutachterausschusses des südlichen Landkreises Tuttlingen im gleichnamigen Nachbarlandkreis wurden nachfolgende Liegenschaftszinssätze abgeleitet:



Als mittlerer Stichtag kann aufgrund des Auswertezitraums vom 01.01.2022 ausgegangen werden. Insbesondere die niederwertig abgeleiteten Zinssätze sind nach sachverständiger Einschätzung auf Objekte in sehr guten Lagen zu Beginn bis Mitte des Auswertezitraums zurückzuführen. Zu dieser Zeit war eine hohe Nachfrage und damit einhergehend niedrige Liegenschaftszinssituation aufgrund der allgemeinen Zinssituation an

den Kapitalmärkten gegeben. Diese hat sich bis zum Wertermittlungsstichtag stark geändert, was erhebliche Auswirkungen auf die Nachfragesituation zur Folge hat. Ausgehend von einer durchschnittlichen Zinssituation an den Kapitalmärkten von unter 1 % im Auswertzeitraum, beträgt diese am Wertermittlungsstichtag ca. 3,5 – 4,0 %.

Für das vorliegend zu bewertende, stark abgenutzte und modernisierungsbedürftige Objekt war im Auswertzeitraum ein am oberen Ende der Ableitung festgestellter Liegenschaftszins i. H. v. ca. 2,5 % angemessen. Der Zinsanstieg wird auf den vorliegend abzuleitenden Liegenschaftszinssatz übertragen. Insofern wird der Liegenschaftszinssatz vorliegend mit **4,5 %** angesetzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Es wird ein Sicherheitsabschlag berücksichtigt. Die Wohnungen im 1. OG und im DG konnten nicht von innen besichtigt werden. Der tatsächliche Ausbaugrad, die Ausstattung und der Zustand dieser Wohnungen sind dem Unterzeichner daher nicht bekannt. Der Versuch eine Innenbesichtigung durchzuführen, scheiterte aufgrund Nichtanwesenheit bzw. Zutrittsverweigerung der Mietenden 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 Unterhaltungstau sind mangels Zugang nicht bekannt. Das Risiko des Vorliegens von Baumängel und Bauschäden sowie Unterhaltungstau 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 stärkeren abgenutzten Ausbauzustands als ohnehin in der relativ geringen Restnutzungsdauer i. H. v. 14 Jahren schon berücksichtigt. Der Sicherheitsabschlag wird deshalb auf Grundlage pauschaler Modernisierungskosten ermittelt. In Anlehnung an von Sprengnetter und Kleiber veröffentlichten Tabellen für Modernisierungskosten, wird vorliegend ein geringer Ansatz i. H. v. 25,- €/m² Wohnfläche berücksichtigt, somit: $25,- \text{ €} \times (90 \text{ m}^2 + 54 \text{ m}^2) = \mathbf{3.600,- \text{ €}}$

3.7 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 objektivierter 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.

3.7.1 Verkehrswertableitung Flurstück Nr. 1421

Die Erwerbsquote, Kaufkraft und Bevölkerungsentwicklung am regionalen Markt ist durchschnittlich. Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem weitestgehend abgenutzten, modernisierungsbedürftigen Gesamtzustand. Spätestens mittelfristig sind erhebliche Investitionsmaßnahmen notwendig.

Am Wertermittlungsstichtag befinden sich die Hypothekenzinsen für langfristige Immobiliarkredite auf einem deutlich höheren Niveau als noch bis zur Mitte des Jahres 2022 (historischer Niedrigstand). Die seither eingeleitete Zinswende reduzierte die Nachfrage. Potentiell Erwerbende wechseln regelmäßig in besser verzinsten Assetklassen oder verhalten sich abwartend. Gleichzeitig sind Veräußernde regelmäßig nicht zu wesentlichen Kaufpreissenkungen bereit, was insgesamt weniger Transaktionen zur Folge hat. Ob jüngst erfolgte Leitzinssenkungen wesentliche Änderungen einleiten werden, bleibt abzuwarten. Die Verwertbarkeit wird als gegeben eingeschätzt. Es sind möglicherweise längere Vermarktungszeiträume und Preisnachlässe einzukalkulieren.

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. 235.000,- €** ermittelt. Der Ertragswert führt regelmäßig zum Verkehrswert. Eine Nachfrage für das Bewertungsobjekt rekrutiert sich aufgrund der Bauart und Lage vordergründig aus Interessierten mit der Absicht zur Erzielung von Renditen. Eigennutzungsaspekte sind im vorliegenden Bewertungsfall eines Mehrfamilienhauses allenfalls von nachrangigem Interesse. Es erscheint insofern als folgerichtig, den Verkehrswert entsprechend dem Ertragswert abzuleiten.

Der **Verkehrswert** für das mit einem **Mehrfamilienhaus** bebaute Grundstück in **72458 Albstadt-Ebingen, Kühbuchenstraße 13**, wird zum **Wertermittlungsstichtag 16.09.2024**, gleich dem **Ertragswert** geschätzt, mit rd.

235.000,- €

in Worten: zweihundertfünfunddreißigtausend Euro

Balingen, den 29.10.2024

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.

3.7.2 Verkehrswertableitung Flurstück Nr. 1422

Auftragsgemäß wird das Flurstück Nr. 1422 separat bewertet, auch wenn es sich um eine wirtschaftliche Einheit handelt.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein dem Umfeld entsprechendes, bebaubares Grundstück. Am Wertermittlungstichtag war dieses mit einer Doppelgarage, Baujahr 1965 bebaut. Bei einer Gesamtnutzungsdauer von ca. 60 Jahren gem. Sachwertrichtlinie und einem dementsprechenden Alter von 59 Jahren, ergibt sich am Wertermittlungstichtag 2004 keine wesentliche Restnutzungsdauer ($60 - 59 = 1$ Jahr).

Somit kann der Bodenwert i. H. v. **rd. 56.000,- €** als Vergleichswert festgestellt werden. Der Vergleichswert führt regelmäßig zum Verkehrswert. Es erscheint insofern als folgerichtig, den Verkehrswert entsprechend dem Vergleichswert abzuleiten.

Der **Verkehrswert** für das mit einer **Doppelgarage** bebaute Grundstück in **72458 Albstadt-Ebingen, Kühbuchenstraße 7**, wird zum **Wertermittlungstichtag 16.09.2024**, gleich dem gerundeten **Vergleichswert** geschätzt, mit rd.

55.000,- €

in Worten: fünfundfünfzigtausend Euro

Balingen, den 29.10.2024

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

Von der IHK Reutlingen öffentlich bestellt 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 Urheberrecht, Haftung und Datenschutz

Urheberrecht, 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@lfd.bwl.de

4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

4.1 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)

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

GEG:

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

4.2 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

4.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 24.02.2024) erstellt.

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

5 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: Gebäudeschnitt (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 6



Bild 1: Vorderansicht



Bild 2: Vorderansicht

Anlage 1: Fotos

Seite 2 von 6



Bild 3: Rückansicht



Bild 4: Haustüre

Anlage 1: Fotos

Seite 3 von 6

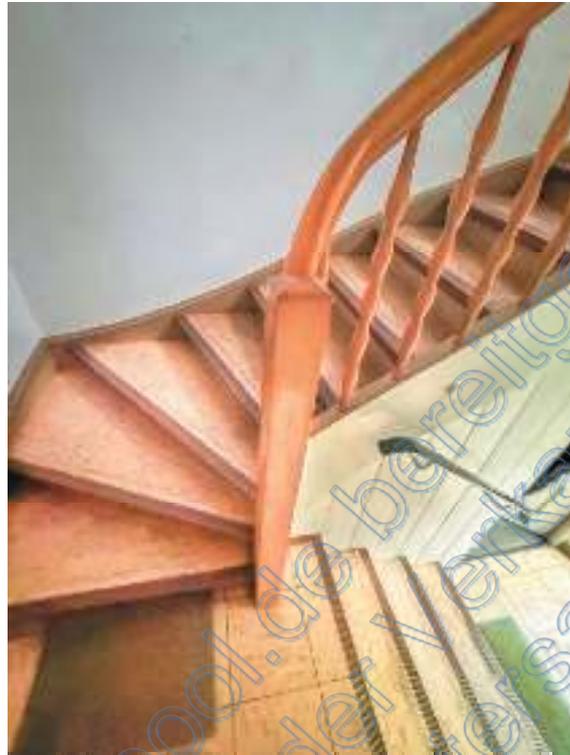


Bild 5: Treppenhaus



Bild 6: Raumbeispiel Wohnung im EG

Anlage 1: Fotos

Seite 4 von 6



Bild 7: Bad in der Wohnung im EG



Bild 8: Raumbeispiel in der Wohnung im 2. OG

Anlage 1: Fotos

Seite 5 von 6



Bild 9: Bad in der Wohnung im 2. OG



Bild 10: Gastherme

Anlage 1: Fotos

Seite 6 von 6



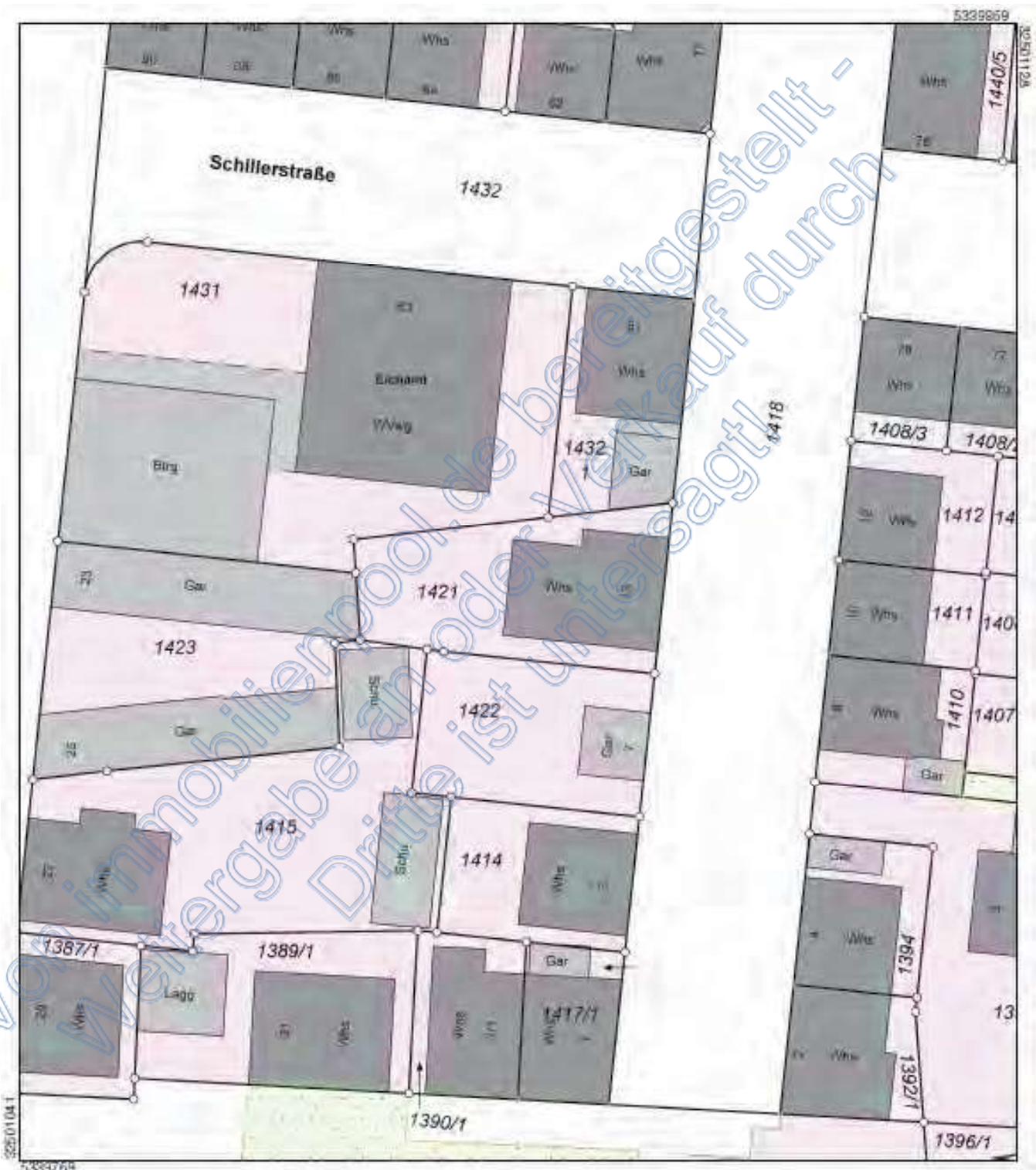
Bild 11: Detail mangelhaft eingebauter Haustüre



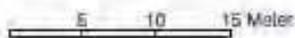
Bild 12: Doppelgarage

Anlage 2: Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1:500

Seite 1 von 1



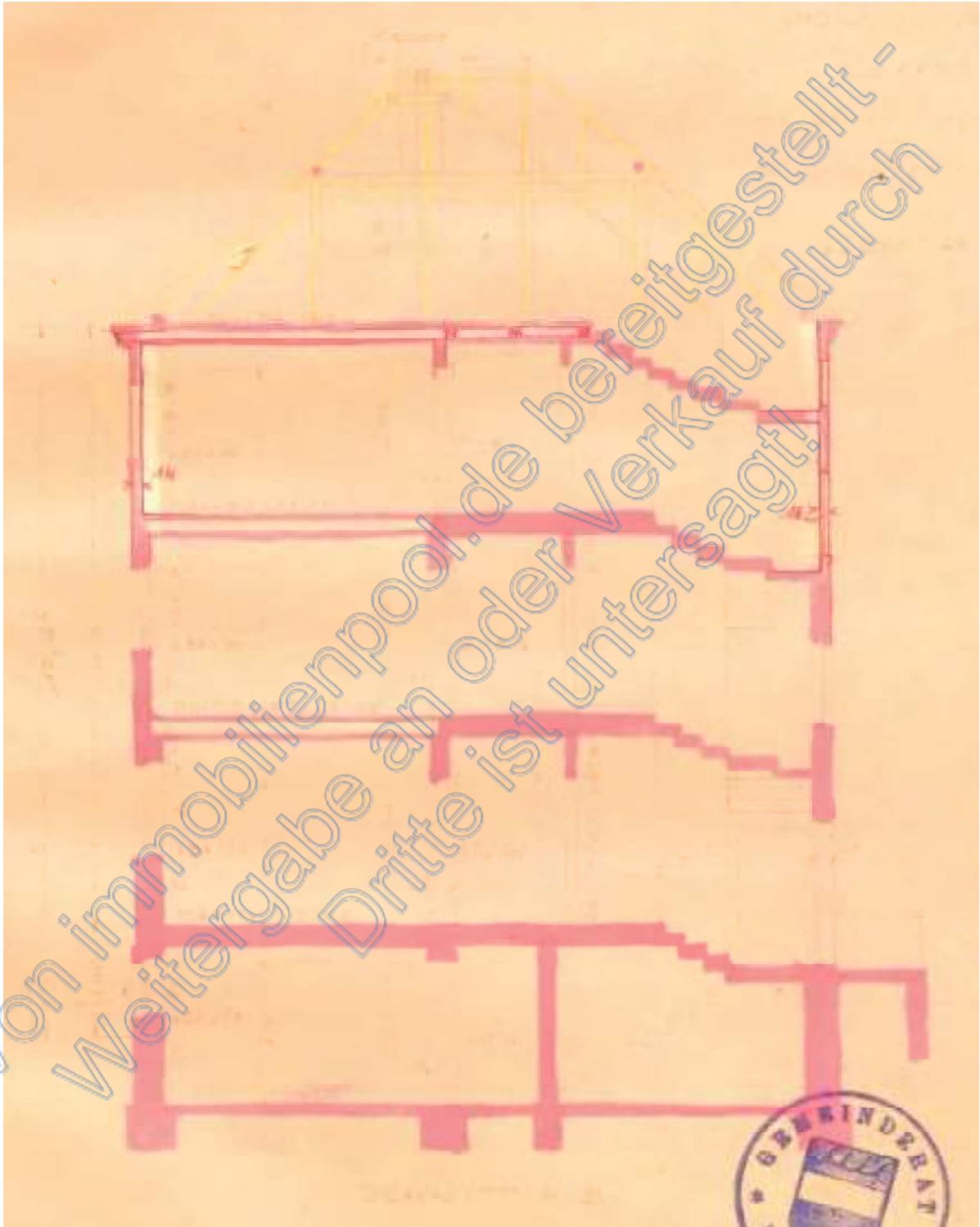
Maßstab 1:500



Die Geobasisinformationen und Basisdaten des Liegenschaftskatasters unterliegen dem Verwendungsvorbehalt nach § 2 Abs. 3 und 4 des Vermessungsgesetzes vom 1. Juli 2001 (GBl. S. 469, 509) in der derzeit gültigen Fassung. Sie dürfen vom Empfänger nur für den Zweck verwendet werden, zu dem sie übermittelt worden sind. Eine Verwendung für andere Zwecke ist nur zulässig, wenn die Vermessungsbehörde eingewilligt hat.

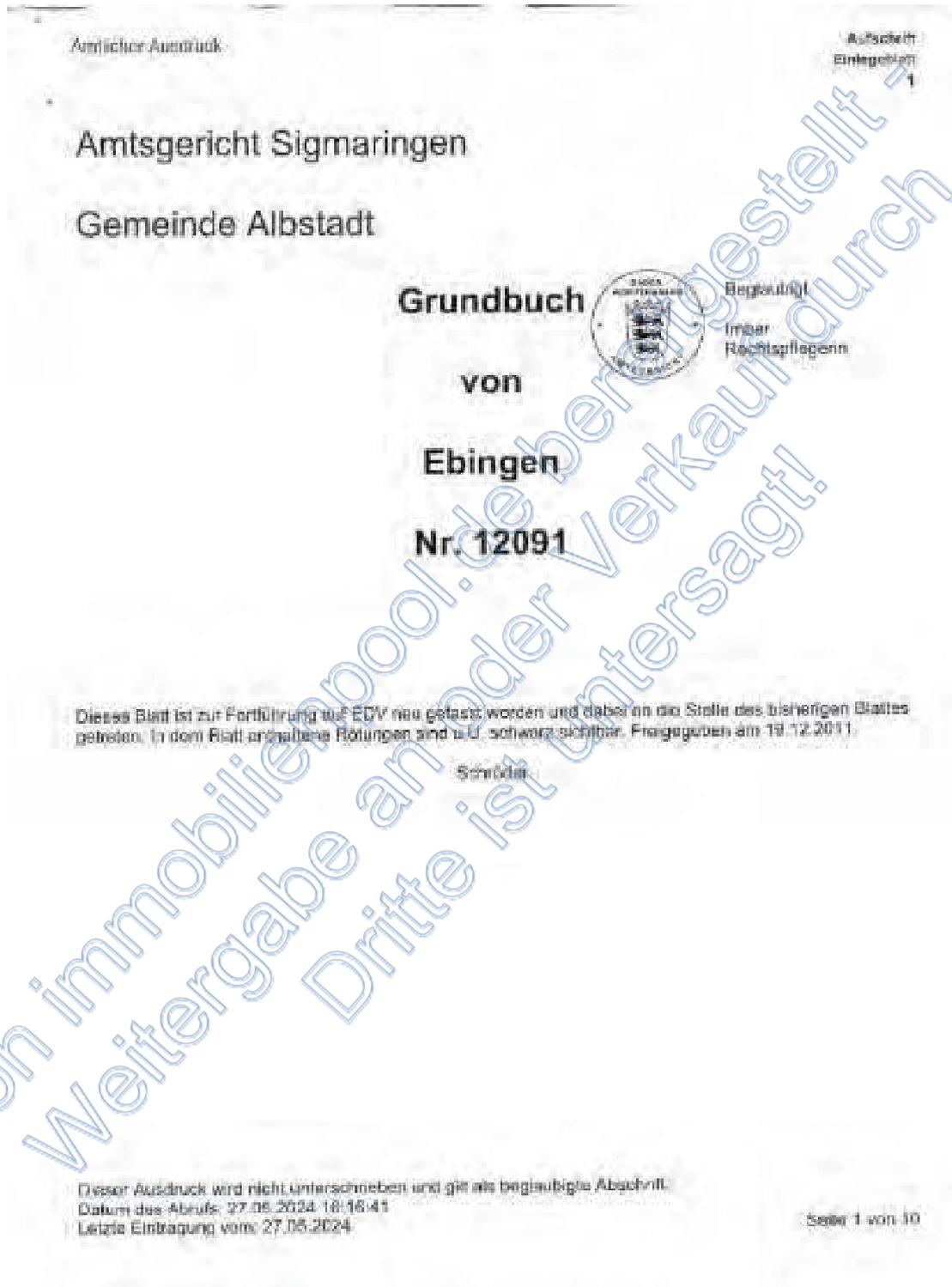
Anlage 3: Gebäudeschnitt (ohne Maßstabsangabe)

Seite 1 von 1



Anlage 4: Grundbuchabruf (ohne Abt. I und III)

Seite 1 von 6



Anlage 4: Grundbuchabruf (ohne Abt. I und III)

Seite 2 von 6



Anlage 4: Grundbuchabruf (ohne Abt. I und III)

Seite 3 von 6

Amtsgericht		Gemeinde		Grundbuch von	Nummer	Bestandsverzeichnis	
Sigmaringen		Albstadt		Ebingen	12091	Einlageblatt 1	
Lfd. Nr. des Grundstücks	Bauh. Positiv- oder Negativ-Nr.	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			GWR		
		a) Bezeichnung		b) Flächenausmaß (m ²)	c) Flächennutzungsart	d) GWR-Nr.	e) GWR-Fläche (m ²)
		1. Name	Flächeninh.				
1		SW 3003	1421	Kühbuchenstraße 13 Gebäude- und Freifläche		5	24
2		SW 3003	1422	Kühbuchenstraße 7 Gebäude- und Freifläche		5	54

Amtlicher Ausdruck 27.05.2024 10:18:41 Seite 3 von 10

Anlage 4: Grundbuchabruf (ohne Abt. I und III)

Seite 4 von 6

Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Bestandsverzeichnis Eingetragte
Sigmaringen	Albstadt	Ebingen	12091	R

Bestand und Veränderungen		Abstrichburgen	
Zur Nr. der Grundst.	n	Zur Nr. der Grundst.	m
	Nr. 1-2 bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am 19.12.2011. Schröder		

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

Amlicher Ausdruck 27.05.2024 16:16:41 Seite 4 von 10

Anlage 4: Grundbuchabruf (ohne Abt. I und III)

Seite 5 von 6

Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Zweite Abteilung
Sigmaringen	Albstadt	Ebingen	12091	Erlageblatt 1
Urt.Nr. der Eintragung	Urt.Nr. der Eintragung	Listen und Beschränkungen		
1	2	3		
1	1,2	Nießbrauch für [REDACTED] Bezug: Bewilligung vom 10.11.2008 (Notar: I Albstadt-Ebingen, UR I Nr. 671/2008) Eingetragen (GA 45) am 18.01.2011.		
2	1,2	Testamentsvollstreckung ist angeordnet. Eingetragen (GA 45) am 18.01.2011.		
3	1,2	Über das Vermögen des [REDACTED] ist das Insolvenzverfahren eröffnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Heilbronn vom 04.02.2011 (BR IK 438/11) Eingetragen am 14.07.2011. Nr. 1-3 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 19.12.2011.		
		Schröder		
4	1,2	Erwerbsvorbeziehung für [REDACTED] Bei Rang nach der Grundschuld Abt. III Nr. 1 Bezug: Bewilligung vom 26.02.2014 (Notar: I Albstadt-Ebingen, Urk. 50/23/14) Eingetragen (GA 12091/16) am 17.03.2014.		
		Spötl		
5	1,2	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Albstadt vom 13.05.2024 (9 K 12/24) Eingetragen (SiG016/564/2024) am 27.05.2024.		
		Imber		

Amtlicher Ausdruck 27.05.2024 16:16:41 Seite 7 von 10

Anlage 4: Grundbuchabruf (ohne Abt. I und III)

Seite 6 von 6

Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Zweite Abteilung
Sigmaringen	Albstadt	Ebingen	12091	Einlegeblatt 1 R

Veränderungen		Löschungen	
Lfd.Nr. der Spalte 1		Lfd.Nr. der Spalte 1	
4	5	6	7
		3	Gelöscht (GA 12091/5) am 31.05.2013 Müller
		1	Nießbrauch gelöscht (GA 12091/8) am 17.03.2014. Spöttl
		2	Testamentsvollstreckungsvermerk gelöscht. (GA 12091/8) am 17.03.2014. Spöttl
		4	Vormerkung gelöscht (GA 12091/9) am 06.05.2014. Scozzarella

Amtlicher Ausdruck 27.05.2024 16:16:41 Seite 8 von 10